



Rødt Oslo  
Dronningens g. 22  
0154 Oslo  
Tlf: 22 98 90 58

E-post: oslo@roedt.no  
Nett: roedt.no/oslo  
Faks: 22 98 90 55

---

## Hvem skal styre utviklingen av Oslo?

### Høringsuttalelse fra Rødt Oslo til byrådets forslag til kommuneplanen *Oslo mot 2040*

Rødt mener at det er enkelte forbedringer i dette utkastet sammenlignet med forrige kommuneplan. Det er likevel mange ting å gripe fatt i, og høringsuttalelsen vil primært ta tak i de tingene vi mener må endres og forbedres når kommuneplanen skal vedtas. Høringsuttalelsen vår er en pekepinn på hvilken byutvikling vi ønsker oss innenfor rådende forhold, men vi har like fullt større visjoner og ambisjoner for en rettferdig by med en miljøvennlig og menneskevennlig utvikling enn det som kommer fram i dette dokumentet.

Byrådets forslag til kommuneplan *Oslo mot 2040* er i uttalelsen som følger omtalt som «høringsutkastet» eller «utkastet».

#### Innhold

1. Innledning: Demokratisk byutvikling	2
2. Samfunnsdelen	2
2.1 Kommuneplanen må løse problemene vi finner i forskjells-Oslo	2
2.2 Framtidas arbeidsliv vil innebære mer omsorg enn automatisering	4
2.3 Grønne samferdselsløsninger krever hardere politikk mot privatbilisme	5
3. Byutviklingsstrategi	6
3.1 Kommunen må styre byutviklingen	6
3.2 Gjenreis den sosiale boligbygging og bygg flere allmenboliger	8
3.3 Bindende krav som sikrer gode boliger og gode bomiljøer	9
3.4 Behov for å fortette til bymessig bebyggelse i vest	11
3.5 Bindende plan for hvor arbeidsplasser og industri skal utvikles	13
3.6 Bevar marka og grøntområdene	13



Rødt Oslo  
Dronningens g. 22  
0154 Oslo  
Tlf: 22 98 90 58

E-post: oslo@roedt.no  
Nett: roedt.no/oslo  
Faks: 22 98 90 55

---

## **1. Innledning: Demokratisk byutvikling**

Folkemøter er avholdt. Alle har fått tekstmelding. Men det er grunnleggende svakheter i premissene for byrådets forsøk på en mer demokratisk behandling av kommuneplanen.

For det første har kommunen i praksis overlatt utviklingen av Oslo by til private utbyggere og eiendomsspekulanter. Innafor de svært fleksible prinsippene og retningslinjene som legges i kommuneplanen, småhusplanen og andre overordnede planer, er det utbyggerne og spekulantene som bestemmer hvilke områder som skal bygges ut, hva som skal bygges, hvor tett det skal bygges, hvilken kvalitet – eller mangel på kvalitet – bomiljøer skal ha, og hvor mye natur og grøntområder som blir igjen. Kommunen driver ikke lenger egen reguleringsplanlegging.

Det andre store demokratiske problemet med kommuneplanen er at den ikke følges. Vi har sett i flere saker at det bygges høyere og tettere enn hva kommuneplanen legger opp til og at grøntområder bygges ned. Det er bra at kommunen inviterer innbyggerne til å komme med innspill, men om planen i praksis ikke er mer enn vagt retningsgivende, er det å kaste demokratisk blå i øynene på folk. Kommuneplanen, og andre overordnede planer, må være bindende i praksis.

Byen er i rask forvandling og i rask vekst. Skal transformasjonsprosessene ha demokratisk legitimitet, må de bygge på vanlige folks behov og interesser, ikke på eiendomsspekulasjon og utsiktene til rask profitt. Kommunen må inn i gjennomføringen av planene for de viktigste utbyggingsområdene, og kjøpe opp tomter og eiendommer som skal utvikles. Det må lages faglig gjennomarbeidede og demokratisk vedtatte planer for hvert enkelt område, hvor hensynet til natur, miljø, verneinteresser, bokvalitet og offentlige tilbud er ivaretatt.

En praktisk konsekvens av dette på kort sikt er blant annet at småhusplanen må revideres, og det må defineres hvilke områder som skal tas ut av den og utvikles bymessig. Om vi vil utnytte kapasiteten i T-banesystemet effektivt og bevare de beste ved drabantbyene i øst, må byutvikling på vestkanten prioriteres framfor videre fortetting på østkanten i de nærmeste 15 åra. Markagrensa må bevares.

## **2. Samfunnsdelen**

### **2.1 Kommuneplanen må løse problemene vi finner i forskjells-Oslo**

Oslo er en delt by, en by som har blitt stadig mer segregert de siste årene, og tiltakene som er skissert i utkastet vil ikke monne for å minske forskjellene i levekår i og mellom bydelene i Oslo. En by som skal ha plass til alle må være en utjevnende by, der det er nok ressurser til at den offentlige tjenesteytingen er god og tilgjengelig for alle som trenger den.

Mange barn i Oslo lever i fattige familier. Lav familieinntekt gir dårligere tilgang til barnehage, fritidsaktiviteter og helsetjenester, og for mange fører dette til en opplevd og faktisk ulikhet.



Rødt Oslo  
Dronningens g. 22  
0154 Oslo  
Tlf: 22 98 90 58

E-post: oslo@roedt.no  
Nett: roedt.no/oslo  
Faks: 22 98 90 55

---

Høringsutkastet nevner så vidt moderasjonsordninger og gratis kjernetid i barnehage og aktivitetsskole (AKS) på s. 24. Det er bra, men kommunen bør gå lenger i å sikre lik tilgang til disse tilbudene. At man må betale for å delta i barnehage og AKS stenger mange barn ute. Dette bør være finansiert av fellesskapet, uten egenbetaling. Barn, unge og familier må også ha gode, rusfrie og ikke-kommersielle fritidstilbud i nærområdet.

På side 29 i utkastet står det følgende: «*Fra barnehagen til videregående skole forbereder vi elevene på fremtidens arbeidsmarked.*» Denne visjonen er bekymringsfull. Formålet med barnehage og skole er ikke primært å forberede oss på et marked, men å forberede oss på å bli aktive deltagere i et samfunn. Særlig problematisk er en slik visjon med tanke på mulighetene for barnas utvikling gjennom lek i barnehagen og de første årene i grunnskolen.

Prognosene tilsier at det skal bli mange flere eldre i Oslo i årene som kommer. Vi setter spørsmålsteget ved om det stemmer at «flere eldre ønsker å bo hjemme lenger og etterspørselen etter langtidsplass på sykehjem er synkende», Men det er uansett ingen tvil om at et økende antall eldre, og særlig kraftig økning av folk over 80 år, vil føre til et større behov for oppfølging og tjenester.

Alle må ha like muligheter til å leve og utfolde seg i Oslo, uavhengig av funksjonsnivå. Det må være mulig for alle å kunne finne et godt sted å bo, ha mulighet til å jobbe, drive med fritidsaktiviteter eller besøke venner, og å kunne benytte seg av private og offentlige tjenester. Universell utforming må være et overordnet prinsipp i kommuneplanen, på alle områder.

Selv om høringsutkastet slår fast på side 4 at Oslo kommune vil «styrke folkehelsen», er det lite å lese om hvordan kommunen vil gjøre dette. Problemer med alkoholbruk og avhengighet tas for eksempel ikke opp i det hele tatt.

- Skolehelsetjenesten må styrkes. Det må være tilgjengelig helsesøster på skolene hver dag og lett for elevene å komme til psykolog og andre spesialister.
- Skoledagen skal slutte på skolen og hjemmelekser avvikles.
- Lærertetthet må økes slik at alle elever kan bli sett og få tett oppfølging.
- Antall fritidsklubber må økes og åpningstidene må utvides.
- Det må være minst en svømmehall i hver bydel.
- Det må opprettes flere sykehjemsplasser for å møte befolkningsveksten for de over 80 år, samt flere alternativer til sykehjem.
- Folk må sikres økte tjenester når de har behov for det. «Omsorgstrappen», som betyr at hjelpetrengende til enhver tid skal få tjenester på laveste effektive omsorgsnivå, betyr i praksis at man får ekstra hjelp for sent.
- Det må etableres flere boliger med tjenesteyting for eldre, som Omsorg+, samt sosiale møtepunkter.



Rødt Oslo  
Dronningens g. 22  
0154 Oslo  
Tlf: 22 98 90 58

E-post: oslo@roedt.no  
Nett: roedt.no/oslo  
Faks: 22 98 90 55

---

- Byrommet og infrastrukturen skal være universelt utformet, kravene må skjerpes og bruken av dispensasjoner stoppes.
- Styrking av kompetanse om ulike kjønnsuttrykk og seksuelle orienteringer i barnehagen, skolen og kommunale etater og tjenesteapparat. Opplæring i grensesetting og respekt for andres grenser, herunder seksuell trakassering, skal ha en naturlig plass i skole og barnehage.
- Kommunen må styrke arbeidet med forebygging, avvenning og ettervern for å hjelpe mennesker som er avhengige av alkohol, narkotika og/eller lovlige legemidler.

## 2.2 Framtidas arbeidsliv vil innebære mer omsorg enn automatisering

Planens side 10-11 beskriver endringer i arbeidsmarkedet på en snever måte. Det pekes utelukkende på automatisering og ny teknologi, og at dette «*tvinger kommunen til å tenke nytt rundt utdanning, kvalifisering og næringsutvikling*». Det sies også at «*yrkesgrupper som leger, advokater, regnskapsførere, lærere og andre høyt kvalifiserte arbeidstakere kan være utsatt*», uten at dette underbygges.

Samtidig sies det ingenting om det økte behovet for faglært arbeidskraft, omsorgspersonell, lærere og andre som arbeider med mennesker. Det sies ingenting om sosial dumping og om ulempene ved privatisering, konkurranseutsetting og oppstyking av bedrifter. Dette bør få fylligere dekning i det endelige forslaget til kommuneplan, og bidra til at strategi for transformasjon og framtidig arbeidsplasser i utkastets arealdel endres betraktelig. Les også mer om dette i vårt punkt 3.5.

Det er heller ikke nevnt at automatisering kan gi muligheter for redusert arbeidstid.. Kortere arbeidsdag vil gi bedre folkehelse og mere tid til familie, fritidsaktiviteter og frivillig arbeid, noe som vil komme oss alle til gode.

Diskriminering i arbeidslivet og overalt ellers, er en viktig driver for ulikheter mennesker imellom. Oslo kommune må i framtida være en arbeidsgiver som ikke bare aktivt motarbeider rasisme og diskriminering, men også har en bedre integreringspolitikk på arbeidsplassene. Strengt språkkrav gjør at mange minoritetspråklige i praksis utelukkes fra kommunale arbeidsplasser, og dermed også fra muligheten til språklæring og integrering gjennom arbeidslivet. Språkopplæring, praksisplasser og faste ansettelser må sies i sammenheng og brukes aktivt for å sikre effektiv norsklæring, rask integrering og full deltagelse i arbeidslivet. Kommunen må også jobbe for likelønn for kvinnedominerte yrkesgrupper, samt være en pådriver for faste, hele stillinger i disse yrkesgruppene.

- Offentlige tjenester (barnevern, renovasjon, hjemmepleie, osv.) må tas tilbake og utføres i kommunal regi. Bare slik kan vi sikre at de som utfører disse tjenestene har gode og trygge arbeidsplasser, og at skattepenger ikke går til profitører.
- Oslo kommune bør være en foregangskommune for 6-timersdag.

- 
- Kommunen må rekruttere målrettet for å utdanne helsesøstre, jordmødre, sykepleiere, barnevernspedagoger og annet personell som representerer ulike bakgrunner og kulturer.
  - Kommunen skal ikke stille strenge språkkrav uten medfølgende opplæringstilbud.
  - Mange arbeidstakere har liten formell kompetanse, men høy realkompetanse. Kommunen skal ikke stille formelle kompetansekrav når arbeidsoppgavene ikke tilsier det.

### 2.3 Grønne samferdselsløsninger krever hardere politikk mot privatbilisme

Dette er beskrevet i kapittel 3.1 i utkastet. Det som står er bra, men det er lite konkret om hvordan en skal begrense personbiltrafikken. Det ser ut som en antar at det er nok med positiv politikk for mer og bedre kollektivtrafikk og bedre tilrettelegging for sykkel. Dette kan nok hindre økning i biltrafikken, men det er tvilsomt om det kan gi noe særlig reduksjon.

Arealstrategien og fortetting i områder som ikke har ledig kapasitet i banebasert kollektivtrafikk vil ikke føre til en reduksjon, tvert om vil et bilbasert mønster etablere seg og senere vil det være vanskelig å flytte trafikken over på miljøvennlige løsninger. Kommunen må bidra til at flertallet i det daglige ikke bare klarer seg uten bil, men finner det mindre praktisk.

Biltrafikk er et stort problem, men bilen er også et stort problem når den står stille. I en by i vekst er areal et stadig større knapphetsgode, og bilene opptar mye plass. Oslo må styrke bylivet og gi mer fysisk plass til mennesker fremfor biler – selv utslippsfrie biler.

I områder hvor det i dag er regulert færre parkeringsplasser enn i den nye og reduserte parkeringsnormen, bør kommunen bidra med tiltak som får vekk gateparkeringen og flytter bilene inn i parkeringshus eller parkeringskjellere. Dette gjelder særlig i de eldre drabantbyene og borettslagene, som ble bygget lenge før det var vanlig at alle husstander hadde bil. Oppbygging av parkeringshus eller parkeringskjellere bør kanskje støttes økonomisk av kommunen, men må uansett om det skjer i privat eller kommunal regi også følges av fjerning av tilsvarende antall gateparkeringsplasser, og hvis mulig også andre tiltak som gjør det mindre attraktivt å kjøre bil og mer attraktivt å benytte seg av andre framkomstmidler.

Utkastet inkluderer noen få passasjer om å bedre situasjonen for gående, men dette er ikke nok. Oslo trenger en tydelig satsning på gange, på lik linje med satsingen på sykkel. Det må blant annet bygges fortau der det mangler i villaområder, og da på bekostning av gateparkering.

Tanken om å bygge innfartsveger om til bygater («boulevard») er forlokkende, men kan virke noe naiv (se kart side 43). Så lenge innfartstrafikken inn til Oslo ikke reduseres kraftig, vil en by-boulevard i all hovedsak fremdeles innebære en vei med kraftig trafikk, mye støy og lokal forurensing, men som ser penere ut enn dagens innfartsveier. Mer om dette i punkt 3.4 og 3.5.

- Transportsystemer og distribusjon må samordnes for å utnytte ledig kapasitet. Dagens konkurransesystem og manglende samkjøring fører lav utnyttelsesgrad og økt forurensning.
- I utbyggingsområder må kollektivtrafikktilbud og gode løsninger for gående og syklende komme før nye boliger og nye arbeidsplasser.
- Det bør innføres avgift på alle parkeringsplasser på offentlig grunn (i gater, ved utfartssteder, osv.) og parkeringsavgift ved alle kjøpesentre.
- Det må være enkelt å kunne leie bil eller ta drosje når behovet melder seg, og drosje og bildeling bør gjøres til en integrert del av kollektivtrafikken. Man bør vurdere å opprette en kommunal drosjesentral med rimelige priser og regulerte arbeidstider. Dette kan også gjøre det enklere å gi et godt TT-tilbud (TT=tilrettelagt transport) til de som trenger det.
- Oslo bør stille krav til samlasting av gods innenfor bygrensen, for eksempel basert på Stockholmsmodellen, hvor kommunen krevde samlasting av gods og én leverandør av stykkgoods til alle offentlige institusjoner.
- Utbygging av t-bane til Ahus må prioriteres høyere og forseres sammenlignet med gjeldende planer.

### 3. Byutviklingsstrategi

#### 3.1 Kommunen må styre byutviklingen

Høringsutkastets kapittel 4.3 *Økt boligbygging gjennom en mer aktiv kommune* skisserer en litt mer aktiv kommune enn tidligere, men på langt nær en så aktiv kommune som nødvendig. Utkastet legger fortsatt opp til at utforminga av framtidens Oslo i stor grad skal ligge i hendene på private utbyggere. Denne utviklingsstrategien kan ikke endres uten en kraftig politisk snuoperasjon.

Tiltakene som skisseres på side 68 vektlegger primært kommunens rolle som tilrettelegger og en aktør som skal skape forutsigbarhet for private utbyggere. Kommunens oppgaver skal primært være å bygge infrastruktur, igangsette tiltak som modner markedssvake områder og igangsette forbildeprosjekter.

Rødt er mot en kommuneplan som legger til rette for flere utbyggerstyrte og profittmotiverte fortettingsprosjekter i småhusområder og transformasjonsområder. Som alternativ til dette ønsker Rødt at kommunen lanserer helhetlige forslag som sikrer god byutvikling, gode boliger og gode bomiljøer. En mer aktiv kommune vil demme opp for utbyggernes profittjag og naboers utrygghet for hvordan bomiljøet blir. Dette må inkludere løsninger som sikrer en sosial profil slik det er beskrevet i punkt 3.2.

Kommuneplanen må inkludere langsiktige og konkrete planer for når transformasjonsprosesser skal starte og være ferdig i et område, også for å sikre forutsigbarhet for de som bor der. Kommunen må foreta strategiske oppkjøp av eiendommer som blir lagt ut til salg i utvalgte transformasjonsområder



Rødt Oslo  
Dronningens g. 22  
0154 Oslo  
Tlf: 22 98 90 58

E-post: oslo@roedt.no  
Nett: roedt.no/oslo  
Faks: 22 98 90 55

---

og utarbeide reguleringsplaner for omdanning. For å gjøre det mer attraktivt å selge til kommunen skal de som bor i slike områder være sikret førstevalg på ny bolig i samme område. Høringsutkastet innebærer at transformasjonen av eksisterende småhusområder til bymessig bebyggelse kun skal baseres på frivillighet fra grunneiernes side. Rødt mener at om nødvendig må kommunen ekspropriere eiendommer som trengs for å sikre helhetskvaliteter hvis ikke prosessen er i gang 5 år etter vedtatt byggestart i et område. Kommunen må også ta på seg en rolle som utbygger i disse områdene, blant annet for å sikre fellesskapskvaliteter og en høy andel boliger til priser folk flest har råd til. Bindende helhetlige planer og helhetlig gjennomføring vil demme opp mot private utbygges ønsker om å maksimere profitten på sine tomter.

I dag skjer fortetting på en måte som bidrar til å svekke mulighetene til en planmessig, helhetlig byutvikling. Når hver utbygger forsøker å maksimere profitt fra hver tomt, blir resultatet mange dårlige boliger. Erfaringene fra områder som transformeres viser at det flere steder bygges så tett og høyt at mange av boligene får lite sol og lys. Flere av områdene som er planlagt transformert er også plaget av støy og forurensing fra trafikk og tidligere eller gjenværende næring. Dette gjelder særlig i dalbunnen i Groruddalen, hvor det er flere sterkt trafikkerte veier som gir støy og lokal luftforurensing, der avrenning fra tidligere industri gjør grunnen forurenset og der det fortsatt er småindustri med tidvis høyt støynivå. Slike dårlige og helseskadelige boområder må ut av kommuneplanen.

I utkastet vises det til kommuneplan 2015, som etablerte muligheten for å gå rett fra kommuneplan til byggesak, og at man vil vurdere muligheten for å forenkle og «effektivisere» saksbehandlingsprosessene ytterligere. Vi vil peke på at raskere prosesser kan gi mindre rom for lokaldemokrati og medvirkning.

I områder som transformeres fra industri og næring til bolig vil det av naturlige årsaker være få beboere som i forkant vil protestere på planer som ikke er gode nok. Det gjør det enda viktigere at kommunen sikrer høy kvalitet på bomiljøene som bygges.

Det er behov for enda flere tiltak som gjør boliger til hjem, heller enn et spekulasjonsobjekt. Et viktig tiltak er boplikt i nye boliger. Dette er nå vedtatt innført i Danmark, blant annet fordi man kunne vise til at 3000 boliger i København stod tomme, i en situasjon med stor boligmangel. Også andre storbyer som Barcelona, Berlin og New York innfører tilsvarende bestemmelser. Rødt mener at Oslo kommune må være en pådriver for at dette også blir nasjonal politikk i Norge og i påvente av det se på hvilke muligheter som finnes innenfor dagens lovverk for å sikre at det bor folk i nye boliger. Dette vil dempe presset i boligmarkedet og også bidra til å senke prisene.

- Plan- og bygningssetaten skal få økt saksbehandlingskapasitet for å øke kommunal planlegging i egenregi. Det ansettes bydelsplanleggere i alle bydeler som kan utvikle planforslag basert på lokale behov.
- Kommunen bør legge inn klausuler i regulerings saker som sikrer at kommunen har mulighet for å bygge selv hvis utbygger likevel ikke gjør det innen 5 år etter at området er regulert.

- Oslo kommune må arbeide for at bolig ikke lenger skal være et spekulasjonsobjekt, både gjennom lokale tiltak og press på nasjonale myndigheter for en strengere politikk på dette feltet.

### 3.2 Gjenreis den sosiale boligbygging og bygg flere allmenboliger

En trygg og god bolig er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Det må være målet for boligbyggingen i Oslo. Det krever politiske tiltak og føringer som prioriterer å lage boliger til lav- og middelsinntektsgrupper slik at de kan bosette seg i hele byen, i kombinasjon med løsninger som ivaretar de mest sårbare på boligmarkedet.

Selv om sosial boligbygging i seg selv ikke er nevnt i planen er det likevel inkludert tiltak og prosjekter med en sosial profil, blant annet et framtidig prosjekt med allmennboliger på Gjersrud-Stensrud (side 68). Dette er nye takter sammenlignet med tidlige planer, men langt fra de løsningene som trengs for å få et sosialt og rettferdig boligmarked.

Sosial boligbygging må skje i hele byen, og med ulike løsninger. Det er særlig viktig at slike prosjekter i første rekke legges til områder i byen som i dag har få kommunale boliger, slik at tiltakene også bidrar til å spre den kommunale boligmassen. Kommunen må selv bygge mer enn tidligere og med en bredere målgruppe en dagens kommunale boliger. Rødt er positiv til at kommunen skal teste ut modeller for rimelige kvalitetsboliger som skal gi et alternativt botilbud mellom det ordinære markedet og tilbudet for de mest vanskeligstilte. Vi vil minne om at planen gjelder fram til 2040, mens det som er skissert kun er oppstart av prøve- og pilotprosjekter som kan igangsettes i inneværende bystyreperiode.

Kommunens eget foretak for sosiale boliger, Boligbygg, argumenterer godt for hvorfor kommunen selv bør bygge flere boliger, mellomstore gårder (15-50 enheter) hvor man så kan fordele en lav andel av boligene etter de vanlige kriteriene som gjelder for vanskeligstilte på boligmarkedet, mens brorparten av leilighetene inngår i en ikke-kommersiell sektor i det vanlige leiemarkedet, såkalte allmennboliger. Kommunalt eide leieboliger bør gjøres til en vanlig boform over hele byen. Dette vil gi mer sammensatte og bedre bomiljø, og det vil også gjøre det enklere for Oslo kommune å øke andelen boliger som er tilgjengelige for mennesker med funksjonsnedsettelse. Der kommunen bygger selv, må man sørge for at det bygges enheter av variert størrelse, da det vil gi større variasjon i beboermassen.

Det største potensialet for omfattende sosial boligbygging finner vi i områder som transformeres og fortettes. I disse områdene må kommunen stille klare krav for å tillate utbygging. Framtidige prosjekter i regi av private utbyggere i disse områdene må følges av utbyggingsavtaler som inneholder krav om en høy andel ikke-kommersielle boliger og leieboliger uten profitt. Kommunen må aktivt jobbe for at staten gir dispensasjon etter unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at dette blir mulig.

Rødt støtter kommunens intensjon om økt takt i boligbyggingen, men økt bygningsmasse og boligvolum bidrar til økt miljøbelastning i form av økt press på arealer, økt energibruk til produksjon og bruk av bygningene. Det skaper også fare for økte transportbehov fordi det blir vanskeligere å holde





Rødt Oslo  
Dronningens g. 22  
0154 Oslo  
Tlf: 22 98 90 58

E-post: oslo@roedt.no  
Nett: roedt.no/oslo  
Faks: 22 98 90 55

---

bebyggelsen innenfor dagens tettstedsgrenser. Bygging av store og ressurskrevende boliger, særlig eneboliger, bidrar spesielt mye til å øke miljøbelastningen. Eneboliger er areal- og energikrevende og bidrar til bilbaserte bystrukturer.

Rødt setter pris på at planen tar opp alternative boformer, men mener det må presiseres mer tydelig hva dette skal innebære. Vi er bekymret for at det av økonomiske hensyn vil bli argumentert med såkalte klimavennlige løsninger og «alternative boformer», når det i praksis tilbys trange boliger med dårligere kvaliteter og lite uterom. Eksempler på dette kan være trange pendlerleiligheter, små «familieleiligheter» uten tilgang på boder og gode fellesområder, eller at man definerer balkong og/eller eksisterende park/skolegård som uteområde.

- Styrk finansieringsordningene slik at flere kan komme seg inn på boligmarkedet, både lavinntekts- og middelsinntektsgrupper.
- Boligområder må ikke ensrettes, prisnivå og utformingen av boliger og uteområder/offentlige områder skal ikke være til hinder for å bosette seg i et bestemt strøk av byen.
- Prosjekter med å bygge allmenboliger i kommunal regi må starte opp så raskt som mulig, og de første prosjektene allerede i inneværende bystyreperiode.
- Oslo kommune må arbeide for å at det innføres en boligformidlingslov (basert på den som gjaldt fra 1955-1985) som gjør det mulig for kommunene å øremerke store boliger til husstander med mange medlemmer.
- Reguleringsplaner som omfatter nybygging av eneboliger må ikke godkjennes, og det må ikke gis byggetillatelse til ytterligere eneboligbygging i eksisterende småhusområder.

### 3.3 Bindende krav som sikrer gode boliger og gode bomiljøer

Verken høringsutkastet eller dagens praktisering av prinsippene i gjeldende kommuneplan sikrer at det som bygges er boliger med høy kvalitet i gode bomiljøer og nabolag. Den framtidige kommuneplanen må ha langt sterkere føringer for blant annet høyder, luftkvalitet, støy og utearealer enn dagens plan, og tydeliggjort på en slik måte at det kan tas inn i konkrete reguleringsplaner. Oslo kommune skal være en by for alle, og må dermed sikre universell utforming, også av utearealer og byrommet. Dagens praksis med stor bruk av dispensasjon fra og brudd med gjeldende overordnede planer skal stoppes.

På side 36 i utkastet sies det at: «Oslo kommune skal sørge for at det bygges flere boliger og at det er et godt og variert botilbud til innbyggere i ulike livsfaser, med ulik økonomi og sosial bakgrunn.» Dette står i motsetning til at det kommer stadige innspill og ønsker om å redusere kvalitet, samt fravike normer og retningslinjer i boligprosjekter. Et av argumentene for å redusere standarden er at det er behov for flere små boliger. Rødt er ikke enig i at det trengs flere små boliger. Bygging av så små boliger motarbeider en variert befolkningssammensetning i de sentrale bydelene og er vanskelig forenlig med mål om universell utforming. En høy andel små boliger i Oslo kjøpes av personer som ikke



Rødt Oslo  
Dronningens g. 22  
0154 Oslo  
Tlf: 22 98 90 58

E-post: oslo@roedt.no  
Nett: roedt.no/oslo  
Faks: 22 98 90 55

---

skal bo der selv. Med innstrammingen i boliglånforskriften ser vi at etterspørselen etter små leiligheter synker.

Støy bidrar til omfattende helseproblemer i befolkningen. Gjeldende plan går inn for å lempe på støyrestriksjoner inn mot enkelte hovedveier, mens støysone ikke er nevnt høringsutkastet. Kommuneplanen bør være tydelig på at hensynet til folkehelsen går fremst og at det ikke skal bygges boliger i støyutsatte områder.

Reklame i byrommet kan bidra til økt press på utseende, kropp og forbruk, særlig hos unge mennesker og kvinner. Det offentlige rom må også få mange flere reklamefrie soner, særlig ved barnehager, skoler, torg og andre samlingssteder, blant annet ved fjerning av reklame på bymøbler og lignende. Vi vil også legge vekt på at byrom må være og oppleves som trygge. God belysning og alminnelig aktivitet vil for eksempel gjøre at mange kvinner vil føle seg tryggere nattetid.

- Det skal ikke bygges noen boliger i rød støysone. Ingen boliger kan ha sin stille side i oransje sone.
- Høyblokker med boligformål skal kun etableres hvis de kan være enkeltstående med mye grøntområder rundt. De skal ikke bygges som del av kvartalsstrukturer eller lignende.
- Der man utvikler den bymessige bebyggelsen skal det normalt ikke bygges høyere enn 5 etasjer, men høyder på 6 og 7 etasjer kan tillates der terrengforholdene tilsier det.
- Ingen enkelttomter skal ha utnyttelsesgrad over 250 %. Områdeutnyttelse skal ikke være over 100 %.
- Alle nye boligområder skal sikres gode og varierte offentlig tilgjengelige utearealer på terreng.
- Rekkefølgebestemmelser må sikre at det er kapasitet i skole, barnehage og kollektivnettet før nye boliger tas i bruk i et område.
- Leilighetsnormen må ivareta folks muligheter til å bo og leve i det samme området av byen i hele livsløpet hvis de ønsker det. Ny norm for leilighetsfordeling ved ny boligbygging, gjeldende i alle deler av byen, skal hindre bygging av nye boliger under 35 m<sup>2</sup>. Unntak fra størrelseskravet kan kun gis for hybler for midlertidig bosetting. Større boliger over 200 m<sup>2</sup> må bygges som generasjonsboliger eller tilpasses kollektive boformer.
- Dispensasjoner fra planene skal ikke lenger kunne gis for bygg med gode miljøkvaliteter eller arkitektoniske kvaliteter, siden de i praksis vil svekke de samme kvalitetene i området som helhet.
- Kommunen må utarbeide egne retningslinjer som bryter med forverringer som er foreslått i TEK 17.

- Det må bygges aktivitetsparker, skate- og sykkelramper, utendørs møteplasser over hele byen, spesielt i tettbodde områder. Det må også avsettes areal til innendørs møteplasser som er gratis og tilpasset flerbruk og areal til egenorganisert fysisk aktivitet.

### 3.4 Behov for å fortette til bymessig bebyggelse i vest

Rødt støtter arealstrategiens hovedprinsipp om byutvikling innenfra og ut, men mener dette prinsippet ikke er fulgt godt nok opp i det konkrete forslaget til arealbruk. Et premiss for høringsutkastet er at en stor del av befolknings- og arbeidsplassveksten i regionen bør komme i Oslo kommune, blant annet for å redusere biltrafikken, men planforslaget er ikke særlig godt egnet til å ta imot den intensiverte fortettingen dette vil kreve. Planforslaget legger i for liten grad opp til transformasjon av noen sentrumsnære småhusområder til tett bybebyggelse. Det er først og fremst slik transformasjon som vil gi korte reiseavstander, en høy andel reiser til fots og med sykkel, redusert bilbruk og mindre behov for å eie bil.

Arealstrategien er passiv, eller kanskje rettere sagt naiv, når det gjelder konsekvensene av den foreslåtte arealbruken i form av sosial segregasjon. Selv om dette utkastet legger opp til litt mer fortetting i vest enn i gjeldende kommuneplan, skal fortsatt hovedtyngden av fortetting komme i de østlige bydelene, hvor tettheten allerede er høyest. Dette, sammen med at Småhusplanen fortsatt opprettholdes, vil forsterke den sosialgeografiske segregasjonen i Oslo. Arealstrategien sier dessuten svært lite om hvor nye arbeidsplasser skal etableres. Mer om dette i punkt 3.5.

Rødt mener at det høye antallet områder som er kategorisert til utviklingsområder bidrar til en lite helhetlig fortetting. Utbyggere kan fortette de tomtene de sitter på ulike steder i byen uten å sikre fellesskapskvaliteter. Framfor å prioritere mange områder på en gang bør planen være tydeligere på hvilke områder som skal fortettes først og hvordan dette skal skje. Det samme behovet for prioritering og rekkefølge gjelder for åpningen for fortetting ved T-banestasjonene. Det vil også sikre bedre bruk av plankapasiteten i kommunen.

Arealstrategien legger fortsatt opp til at Gjersrud-Stensrud skal være en del av byggesonen. Vi er klar over at dette området har vært satt av som utbyggingsområde helt siden 1976, men området bør nå tas ut og endres til å bli en del av Marka. Utbygging på Gjersrud-Stensrud er sterkt i strid med arealstrategiens hovedprinsipp om å bygge innenfra og ut. Å forsyne dette området med et kollektivtilbud som kan konkurrere med bilen, vil bli svært dyrt og måtte skje på bekostning av andre, mer nødvendige forbedringer i kollektivtransportssystemet. Og selv med et godt tilbud, vil området generere mer bilbruk enn fortetting mer sentralt i Oslo.

Rødt mener at områdene som skal prioriteres i første rekke er de områdene der det er mulig å utvide den bymessige bebyggelsen vestover fra indre by. Her peker områdene Diakonhjemmet, Borgen og Smestad seg ut som områder der det er mulig å ha en planmessig og helhetlig fortetting som beskrevet i 3.1. Det vil innebære at disse områdene tas ut av småhusplanen. I alle nye områder som fortettes skal

det være en sosial profil på boligbyggingen som skissert i 3.2 og det skal være høy kvalitet på boliger og boområder slik det er skissert i 3.3.

Rødt støtter også bymessig utvikling av knutepunkter for kollektivtransporten. De områdene som skal prioriteres først må være de knutepunktene som betjenes av flere ulike kollektivtransportruter med høy avgangshyppighet og ledig kapasitet, og som har høy kollektivtilgjengelighet til hele byområdet. Det er kun i tilknytning til disse det kan være tung utbygging med både boliger og arbeidsplasser. Bedre utbygging av lokal service (inkludert offentlige tjenester som f. eks. bibliotek og helse- og omsorgstjenester) bør skje også i de mer lokale knutepunktene.

Kvalitetene ved eksisterende drabantbyer må bevares, i noen av drabantbyene kan det fortettes litt uten at grønt- og friområder svekkes eller bygges ned, men de fleste av utviklingsområdene i kategori A i Groruddalen bør tas ut eller prioriteres sist siden ytterligere fortetting i allerede tettbygde områder vil svekke kvalitetene som finnes i disse boområdene.

Innspill til noen av de konkrete områdene i planen:

- Utviklingsområdene i kommuneplanen skal revideres og det skal lages en tydelig rekkefølge for hvilke som skal transformeres først. Ingen områder skal utvikles uten at kommunale planer som sikrer helhetsgrep er på plass.
- Utbyggingen av Hovinbyen må tilpasses det eksisterende transportsystemet og den eksisterende bebyggelsen og næringsvirksomheten, ikke omvendt.
- Planarbeid som inkluderer bygging av boliger i Grorudalsbunnen legges på is til støy- og forurensningsproblemene i dette området er løst. Ledig plankapasitet overføres til prosjekter som utvider den bymessige bebyggelsen vestover og nordover innenfor Ring 3.
- Planarbeid som inkluderer fortetting av områder der dette i dag ikke er ledig kapasitet i kollektivnettet legges på is til prosjekter som kan øke den skinnegående transporten i disse områdene er igangsatt.
- Planprogrammet for Haugerud og Trosterud bør revideres for å få inn flere allmenboliger, og med tanke på at kommunen selv skal stå for mer av utbyggingen.
- Gjersrud/Stensrud tas ut av byggesonen og omgjøres til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområder). Kommunen bør samtidig ta kontakt med vernemyndighetene med sikte på å innlemme området i Marka.
- Strandlinja og friområdene for øvrig ved Vækerø må tas ut av lista over utviklingsområder, og arealutnyttelsen i områdene inntil friområdene må ned.

---

### 3.5 Bindende plan for hvor arbeidsplasser og industri skal utvikles

Oslo bør ha en strategi for å ivareta og utvikle et mangfold av arbeidsplasser og næringer. I Oslo vil man i 2040 finne administrative kontoryrker, yrker i servicesektoren og en rekke arbeidsplasser innenfor småindustri og mer tradisjonelle næringer. Dette må konkretiseres i både byutviklingsstrategien og den kommende arealstrategien. Planen må aktivt motarbeide at høye boligpriser gir et insentiv til kortsiktig realisering av tomteverdier framfor strategisk planlegging av arealer til næringsutvikling.

Oslo har gode forutsetninger for å være en vareproduserende by. Vi har stort kundegrunnlag i hovedstadsområdet og gode mulighet for miljøvennlig transport av varene videre. I dag leveres store mengder varer til Oslo, men lite varer må transporteres tilbake ut av byen. Økt vareproduksjon vil være en styrke for videre utvikling av havna og transport-navet på Alnabru. Det vil også kunne redusere det totale transportbehovet.

Hvis mye av byens behov for produkter og reparasjoner kan dekkes av virksomheter plassert på sentrale tomter innenfor bygrensen, som i dalbunnen i Groruddalen, vil det gi mindre trafikk og utslipp enn hvis slike virksomheter plasseres utenfor kommunegrensen. Slik næringsvirksomhet kan være støyende og lite egnet for å sameksistere med boligstrøk.

Planen må ivareta behovet for gode servicetilbud nær der folk bor uten å bidra til overetablering som kan føre til mindre attraktive områder med «spøkelsesbutikker». Det kan oppnås gjennom å utvikle lokale torg framfor at hele strøk skal ha næringslokaler på bakkeplan. Lokaler i første etasje bør også prioriteres til ikke-kommersielle aktiviteter slik som lokale forsamlingslokaler eller verksted for beboere.

- Det må settes av strategiske arealer til næringsutvikling og framtidig produksjon i byutviklingsstrategi og arealdel. Industri og annen næring som medfører transport og støy prioriteres regulert langs de delene av Ring 3, E6 og E18 som ikke legges i tunnel, samt på eksisterende bebygde områder i bunnen av Groruddalen (mellom Østre Aker vei og Smalvollveien/E6).
- Kommunen bør stille minimumskrav til tomteutnyttelse på betydelig høyere nivå enn dagens tetthet i områder regulert til industri og næring.
- I tilknytning til støyende næringsvirksomhet bør det reguleres areal til næringer som kan fungere som buffersone for omliggende boligstrøk.

### 3.6 Bevar marka og grøntområdene

Rødt støtter den tydelige prioriteringen av at markagrensa skal stå fast, men ønsker at utkastet skal være tydeligere på at aktivitetssonene også skal tas ut av kommuneplanen.

---

I utkastet står det (side 50) at «byens forbindelser til Marka og fjorden [skal] forsterkes gjennom å etablere tydelige gang- og sykkelforbindelser og portaler ved typiske utfartsårer». Det bør presiseres at disse tiltakene skal plasseres i byggesonen. Videre heter det at «Osломarka skal styrkes som arena for naturopplevelser, friluftsliv og idrett». Vi mener at ordet «arena» er uheldig her, da det har et sterkt preg av større arrangementer og kan gi inntrykk av at det skal bygges flere større idrettsanlegg innafør Marka.

Endelig står det at det skal «ses på hvordan det på nennsomme måter kan tilrettelegges for rekreasjon i Markas randsone». Vi avventer konkretisering av dette i det endelige forslaget til arealdel, men vi forutsetter at framtidige tiltak behandles etter markaloven, og at det ikke forsøkes innført noen typer snarvei, slik en la opp til med aktivitetssonene.

I tillegg til marka er byens mange grøntområder helt sentrale for at Oslo skal være en god og grønn by å bo i også i framtida. Det er stadig press for å bygge på disse områdene, og det er behov for å sikre dem et sterkere vern. I områder som fortettes må behovet for tomter til kommunale tjenester som skole, barnehage og sykehjem løses på byggetomter, ikke i grøntområder. Kommunen må være tidligere ute i planlegging og med strategiske tomtekjøp for å hindre at fortetting legger ytterligere press på grøntområdene.

Rødt er bekymret for at man i iveren etter å bygge høyt og tett ødelegger kvalitetene ved områdene, for eksempel ved at parker blir skyggelagte og vanskeligere tilgjengelig. En slik utvikling kan lett leses ut fra dette sitatet fra side 48: «Vi skal etablere nye kvaliteter der det trengs, både i eksisterende og nye områder. Flere skal få dra nytte av eksisterende kvaliteter, for eksempel ved å bygge høyere rundt en park.»

Det er ikke bare i sentrale deler av byen og fortettingsområdene det er nødvendig å sikre offentlig tilgjengelige grøntområder og møteplasser. Det må også sikres i eksisterende småhusområder der dette i liten grad finnes. Der er store grøntområder båndlagt som private hager, og deler av disse må tilbakeføres til fellesskapet og slik skape møteplasser og aktiviteter som samler befolkningen.

- Oslo kommune må arbeide for at de vernede vassdragene blir bevart som landskapsvernområder. En slik prosess bør starte med de områdene der det nå legges opp til den mest omfattende fortettingen, slik som langs deler av Akerselva og Alna.
- Utnyttelsesgraden i områder som ligger langs strandlinja må senkes betraktelig. Høye murer av boliger og næringsbygg langs vannkanten begrenser innbyggernes muligheter til å ferdes langs fjorden, og senker også kvaliteten på friområder langs vannet.
- Offentlige grøntarealer og parker skal ikke brukes som erstatning for boligens uteareal.

*Oslo, 30. juni 2017*