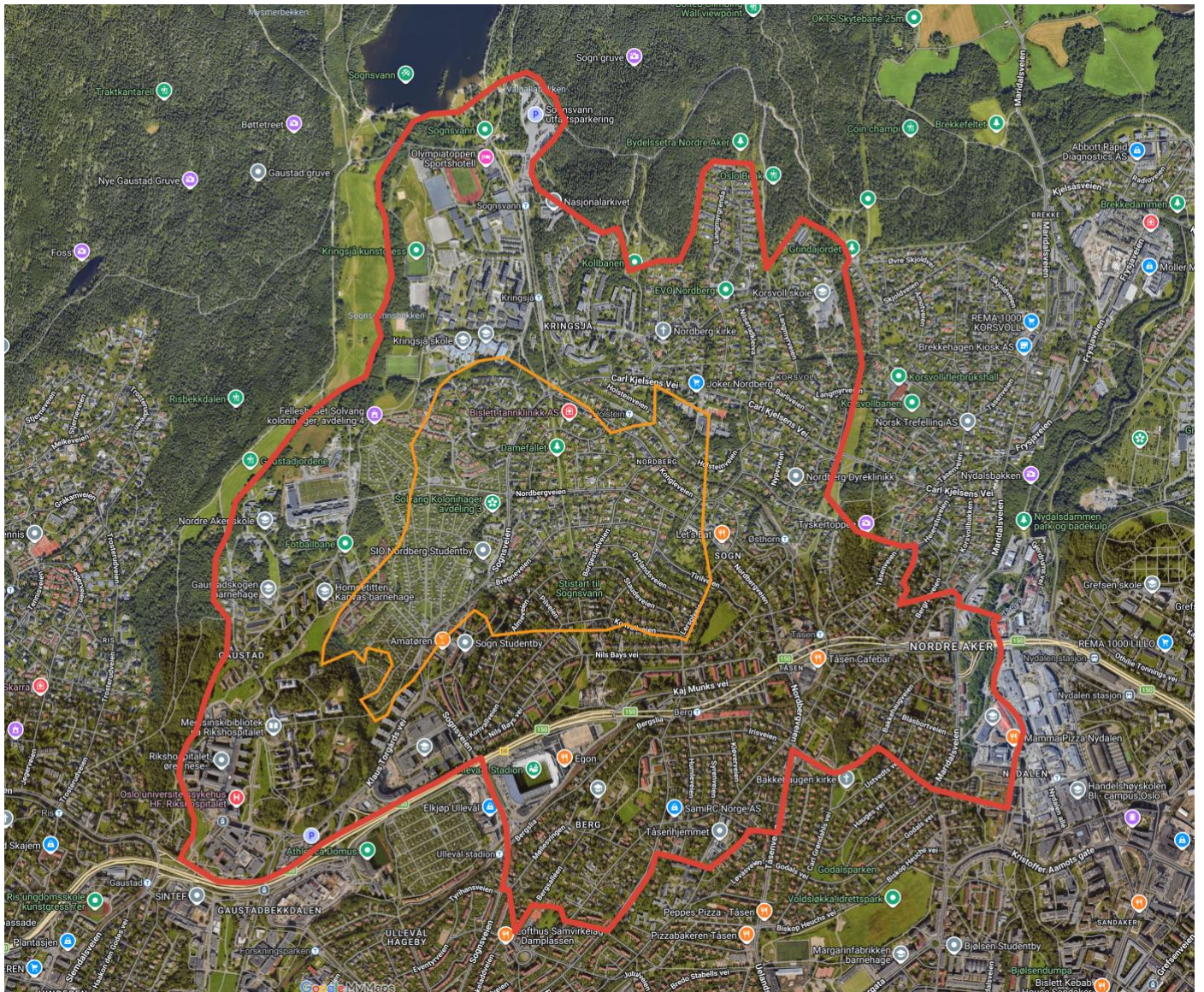


Gode nabolag for framtiden

BNSTs innspill til Kommuneplan Oslo 2026–2040



BNSTs område med sentrale natur-, kultur- og bomiljøverdier. Kilde: BNST Google Maps.

DEL 1 – VÅR VISJON FOR GODE NABOLAG.....	3
DEL 2 – HVA ER BRA I DEN NYE KOMMUNEPLANEN	4
DEL 3 – HVORDAN KAN DEN NYE KOMMUNEPLANENS AREALDEL GJØRES BEDRE?	5
Ambisjonene er gode – bestemmelsene må bli tydeligere.....	5
Fire prinsipper som bør styrke kommuneplanen.....	5
DEL 4 – VÅRE TEMATISKE INNSPILL.....	7
4.1 Kvalitet må være styrende for utviklingen	7
4.2 Fortetting må gi noe tilbake	10
4.3 Kommuneplanen må gi større forutsigbarhet	12
4.4 Vern gjennom utvikling	13
4.5 Relevans for vårt område	14
DEL 5 – VÅRE VIKTIGSTE ANBEFALINGER.....	15

Sammendrag

Oslo står foran viktige veivalg. Kommuneplanen for 2026–2040 skal legge rammene for hvordan byen utvikles de neste tiårene. Planen skal møte behovet for flere boliger, håndtere klimaendringer, styrke naturmangfoldet og legge til rette for gode lokalsamfunn. Dette er mål Berg, Nordberg, Sogn og Tåsen Vel (BNST) deler og støtter.

Vi representerer en betydelig del av Bydel Nordre Aker og har gjennom mange år deltatt aktivt i plan- og byggesaker. Vår formålsparagraf – **«til fellesskapets beste»** – gjenspeiler vårt utgangspunkt: Vi ønsker ikke å stanse utvikling, men å bidra til at Oslo utvikles med høy kvalitet og med respekt for de verdiene som gjør byen attraktiv å bo i.

Vi mener planforslaget representerer et tydelig kvalitetsløft sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Økt vekt på arkitektur, natur, blågrønne løsninger, stedstilpasning, byliv og kulturmiljø gir et bedre grunnlag for å utvikle attraktive og bærekraftige nabolag. Dette er en utvikling vi støtter.

Samtidig mener vi at flere av kommuneplanens bestemmelser fortsatt er for generelle til å sikre at ambisjonene faktisk blir realisert i senere reguleringsplaner og byggesaker. Den største utfordringen er derfor ikke planens mål, men hvordan de skal omsettes til praktisk arealplanlegging.

Vi mener også at tiden er inne for å diskutere selve vekstpremisset tydeligere. Oslo har gjennom flere tiår hatt sterk befolkningsvekst og omfattende utbygging. Fram mot 2040 bør målet i større grad være kvalitativ utvikling fremfor størst mulig vekst. Nye boliger og arbeidsplasser er positive når de bidrar til bedre nabolag og en bedre by, men fortetting som samtidig øker belastningen på grøntområder, infrastruktur og eksisterende bomiljøer uten å tilføre tilsvarende kvaliteter, bør ikke være et mål.

Gjennom dette innspillet anbefaler vi at kommuneplanen bygger videre på fire overordnede prinsipper:

- **Kvalitet må være styrende for utviklingen.** Nye prosjekter må vurderes ut fra hvilke kvaliteter de tilfører stedet – ikke bare hvor mange boliger eller hvor høy arealutnyttelse de gir.
- **Vern gjennom utvikling.** Småhusområder, grønnstruktur, kulturmiljøer og lokale møteplasser må betraktes som ressurser for framtidig byutvikling, ikke som arealreserver.
- **Fortetting må gi noe tilbake.** Økt tetthet må følges av investeringer i grønnstruktur, offentlige rom, skoleveier, mobilitet og sosial infrastruktur.
- **Kommuneplanen må gi større forutsigbarhet.** Tydeligere bestemmelser og reell medvirkning gir bedre beslutninger, mer effektive planprosesser og større tillit.

På denne bakgrunn fremmer BNST ti konkrete anbefalinger knyttet til blant annet prioriterte stasjonsnære områder, utviklingsområder, småhusområder, grønnstruktur, skoleveier, lokalsentre, kulturmiljø og medvirkning. Forslagene bygger på lang erfaring fra planarbeid i vårt område, men er også relevante for mange andre etablerte nabolag i Oslo.

Vårt hovedbudskap er enkelt: **Oslo bør vokse gjennom utvikling av gode nabolag – ikke på bekostning av dem.** Med tydeligere kvalitetskrav og mer forpliktende bestemmelser kan kommuneplanen bli et enda sterkere styringsverktøy for en byutvikling som gir varige verdier for både dagens og framtidens innbyggere.

DEL 1 – VÅR VISJON FOR GODE NABOLAG

Gode nabolag er grunnlaget for en god by

Oslo er en by i sterk utvikling. De kommende tiårene skal byen møte store utfordringer knyttet til befolkningsvekst, klimaendringer, naturtap, mobilitet og behovet for flere boliger. Kommuneplanen skal gi retning for denne utviklingen og legge grunnlaget for hvordan byen skal formes frem mot 2040.

For oss handler ikke byutvikling først og fremst om hvor mange boliger som bygges, men om **hvilke nabolag vi skaper**. Byens attraktivitet er summen av mange små og store kvaliteter – grønne områder, trygge skoleveier, levende lokalsentre, vakre bygninger, kulturhistorie, møteplasser og nærhet til natur. Dette er kvaliteter som utvikles over lang tid, men som kan forringes raskt dersom de ikke gis tilstrekkelig verdi i planleggingen.

Et godt nabolag er et sted hvor mennesker ønsker å bo gjennom ulike livsfaser. Barn skal kunne gå trygt til skolen. Eldre skal kunne bevege seg trygt til nærbutikken eller møte venner på seniorsenteret eller på torget. Ungdom skal ha møteplasser og aktivitets-muligheter. Familier skal ha tilgang til parker, turveier og grønne områder. Hverdagen skal fungere uten at bilen blir eneste alternativ.

Vi mener at byutvikling derfor må vurderes ut fra **hvilke kvaliteter den tilfører et område** – ikke bare hvor mange nye boliger eller kvadratmeter som kan etableres. Fortetting er et viktig virkemiddel for en mer bærekraftig by, men fortetting er ikke et mål i seg selv. Når nye boliger etableres, må de samtidig bidra til bedre offentlige rom, tryggere mobilitet, sterkere lokalsentre og økt livskvalitet for både nye og eksisterende innbyggere.

Oslo er allerede en attraktiv by fordi den kombinerer urbane kvaliteter med nærhet til natur. Småhusområder, parker, kolonihager, turveier, kulturmiljøer og lokale møteplasser er ikke restarealer som kan bygges ned når byen vokser. De er en vesentlig del av byens identitet og en forutsetning for folkehelse, trivsel og klimatilpasning.

Vi mener derfor at fremtidens kommuneplan må bygge på en **helhetlig forståelse av hvordan mennesker faktisk bruker byen**. Byutvikling handler ikke bare om bygninger, men om samspillet mellom mennesker, natur, kultur og offentlige rom.

Fra vekststrategi til kvalitetsstrategi

Oslo har gjennom flere tiår hatt sterk befolkningsvekst og omfattende boligbygging. BNST mener tiden er inne for å supplere den tradisjonelle vekststrategien med en tydeligere kvalitetsstrategi. Byutvikling kan ikke vurderes ut fra boligproduksjon og arealutnyttelse alene. Når byen blir tettere, øker samtidig presset på grøntområder, transportinfrastruktur, skoler, møteplasser og eksisterende bomiljøer.

Nye boliger og ny næringsvirksomhet bør derfor i større grad vurderes ut fra hvilken samlet verdi utviklingen tilfører byen og lokalsamfunnet. Målet bør ikke være størst mulig vekst, men en utvikling som gjør Oslo til en bedre by å bo og leve i – også for dem som allerede bor her.

Fire prinsipper for gode nabolag

Gjennom mange års arbeid med plan- og byggesaker har BNST erfart at de beste løsningene oppstår når noen grunnleggende prinsipper legges til grunn for planleggingen. Disse prinsippene bør være styrende både for kommuneplanen og for senere reguleringsplaner og byggesaker.

1. Kvalitet før volum

Utvikling må vurderes ut fra hvilke kvaliteter den tilfører stedet. Nye prosjekter må bidra med god arkitektur, attraktive uterom, grønne løsninger og gode møteplasser. Høy utnyttelse kan aldri være et mål dersom resultatet blir dårligere bokvalitet eller svekkede nabolag.

2. Ta vare på det som gjør Oslo attraktiv

Grønnstruktur, småhusområder, kulturmiljøer, trær, turveier og lokale møteplasser er blant Oslos viktigste kvaliteter. Disse må betraktes som langsiktige investeringer i byens attraktivitet og motstandsdyktighet, ikke som arealreserver for fremtidig utbygging.

3. Fortetting må gi noe tilbake

Når et område utvikles med flere boliger og høyere tetthet, må dette følges av investeringer i offentlig infrastruktur og bymiljø. Gode parker, trygge skoleveier, torg, gang- og sykkelforbindelser, kollektivtilbud og sosiale møteplasser må utvikles parallelt med boligene.

4. Medvirkning gir bedre planer

Innbyggere, velforeninger og lokale organisasjoner besitter verdifull kunnskap om hvordan områdene fungerer i praksis. Tidlig dialog og reell medvirkning gir bedre beslutninger, høyere kvalitet og større tillit til planprosessene.

Vår ambisjon

Vi ønsker å være en konstruktiv samarbeidspartner for kommunen. Vi ønsker en by som utvikles, men på en måte som styrker de kvalitetene som gjør Oslo til en god by å bo i. Kommuneplanen bør derfor være et styringsverktøy som legger like stor vekt på livskvalitet, natur, kultur og steds kvalitet som på boligproduksjon og arealutnyttelse.

Oslo skal vokse gjennom utvikling av gode nabolag – ikke på bekostning av dem.

DEL 2 – HVA ER BRA I DEN NYE KOMMUNEPLANEN

Vi mener at forslaget til kommuneplan representerer en positiv utvikling sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Planen har en tydeligere ambisjon om å kombinere vekst med kvalitet og viser en **større forståelse for at byutvikling handler om mer enn boligproduksjon alene**. Dette er en utvikling vi ønsker velkommen.

Særlig positivt er det at kommuneplanen i større grad enn tidligere vektlegger **kvalitet i den fysiske utformingen av byen**.

God arkitektur, attraktive byrom og stedstilpasning løftes tydeligere frem som **viktige virkemidler for å skape gode bomiljøer** og levende lokalsamfunn. Dette gir bedre forutsetninger for at fremtidige prosjekter kan bidra positivt til sine omgivelser.

Vi registrerer også at **natur og blågrønne strukturer** har fått en mer sentral plass i planforslaget. Bevaring av vegetasjon, overvannshåndtering og styrking av naturmangfold er viktige temaer som må få økende betydning i en by som blir tettere og samtidig opplever mer ekstremvær.

Planforslaget viser videre en **større bevissthet om betydningen av kulturmiljøer og lokal identitet**. Historiske bymiljøer og etablerte nabolag representerer viktige kvaliteter som gir Oslo særpreg og tilhørighet. Det er positivt at kommuneplanen legger større vekt på å ta vare på disse kvalitetene når byen utvikles.

Vi ser også positivt på at kommunen ønsker å **styrke lokalsentre** og legge til rette for **gode sosiale møteplasser**. Gode møteplasser og attraktive offentlige rom er avgjørende for å redusere transportbehov, styrke lokalsamfunn og skape inkluderende nabolag.

En annen viktig forbedring er at planforslaget i større grad legger opp til helhetlige vurderinger av arealbruk, mobilitet og bymiljø. Dette gir et bedre grunnlag for å se boligbygging, transport, grønnstruktur og sosial infrastruktur i sammenheng.

Samlet mener vi at planforslaget peker i **riktig retning**. Kommuneplanen har fått et **tydeligere kvalitetsfokus** og beskriver mange av de verdiene som kjennetegner en attraktiv og bærekraftig by. Dette gir et godt utgangspunkt for den videre behandlingen.

Samtidig mener vi at planforslaget fortsatt bygger for sterkt på en underliggende forutsetning om fortsatt vekst og fortetting. Etter flere tiår med sterk befolkningsvekst bør kommuneplanen i større grad stille spørsmålet om hvilken vekst som faktisk gjør byen bedre. Boligproduksjon og arealutnyttelse bør ikke være mål i seg selv. Nye utbyggingsprosjekter bør vurderes ut fra deres samlede bidrag til bokvalitet, natur, offentlige rom, sosial infrastruktur og eksisterende nabolag.

DEL 3 – HVORDAN KAN DEN NYE KOMMUNEPLANENS AREALDEL GJØRES BEDRE?

Ambisjonene er gode – bestemmelsene må bli tydeligere

Vi mener at kommuneplanforslaget beskriver en **ønsket retning** for Oslos utvikling som vi i stor grad deler. Planen løfter fram viktige mål knyttet til klima, natur, byliv, arkitektur, mobilitet og gode lokalsamfunn. Samlet representerer dette et tydelig kvalitetsløft sammenlignet med tidligere kommuneplaner.

Samtidig er det en grunnleggende utfordring som går igjen gjennom store deler av planforslaget: Mange av de overordnede målene er formulert som **ambisjoner og intensjoner**, mens bestemmelsene som skal sikre gjennomføringen ofte er relativt generelle. **Risikoen er derfor at de høye ambisjonene gradvis svekkes når kommuneplanen skal omsettes til reguleringsplaner og senere til konkrete byggesaker.**

Vi mener at kommuneplanens viktigste oppgave er å gi **tydelige rammer for senere planlegging**. Dersom viktige kvaliteter først skal vurderes i hver enkelt reguleringssak, øker risikoen for ulike praksiser, større konflikter og mindre forutsigbarhet for både kommunen, innbyggere og utbyggere.

Vi mener derfor at kommuneplanen bør gi klarere føringer for hvilke kvaliteter som skal være styrende når byen utvikles.

Fire prinsipper som bør styrke kommuneplanen

1. Kvalitet må være styrende for utviklingen

Fortetting er et viktig virkemiddel for å redusere transportbehov, utnytte eksisterende infrastruktur bedre og legge til rette for en mer klimavennlig byutvikling. BNST støtter derfor at kommunen ønsker en konsentrert byutvikling. Samtidig må fortetting aldri bli et mål i seg selv.

Utvikling må vurderes ut fra hvilke kvaliteter den tilfører området. Nye prosjekter må bidra til bedre arkitektur, gode offentlige rom, attraktive møteplasser, trygg mobilitet og mer robuste nabolag. Dersom høy arealutnyttelse går på bekostning av disse kvalitetene, undergraves kommuneplanens egne mål om bærekraftig utvikling.

Oslo består av mange ulike bydeler og nabolag med forskjellig historie, landskap og identitet. Småhusområder, kulturmiljøer, parker, turveier og grønne forbindelser representerer kvaliteter som har utviklet seg gjennom generasjoner. Disse områdene bidrar til byens identitet, biologiske mangfold, klimatilpasning og folkehelse. Vi mener at kommuneplanen i større grad bør slå fast at slike kvaliteter skal utvikles med varsomhet, og at nye tiltak skal styrke – ikke svekke – stedets eksisterende kvaliteter.

Vi mener derfor at kommuneplanen i større grad bør tydeliggjøre at kvalitet alltid skal veie tyngre enn maksimal utnyttelse.

2. Vern gjennom utvikling

Natur, kulturmiljøer, småhusområder og lokale møteplasser må ikke betraktes som hindringer for utvikling, men som kvaliteter som skal videreutvikles og styrkes.

3. Fortetting må gi noe tilbake

Når et område utvikles med flere boliger og høyere tetthet, øker samtidig belastningen på parker, skoleveier, kollektivtransport, nærmiljø og offentlige møteplasser. Vi mener derfor at fortetting må følges av tilsvarende investeringer i offentlig infrastruktur og bymiljø. Dette gjelder blant annet:

- grønnstruktur
- gang- og sykkelforbindelser
- trygge skoleveier
- møteplasser
- torg
- nærservice
- idrett og rekreasjon

En kommuneplan som legger til rette for boligvekst bør samtidig stille tydelige krav til hvordan disse kvalitetene skal utvikles.

4. Kommuneplanen må gi større forutsigbarhet

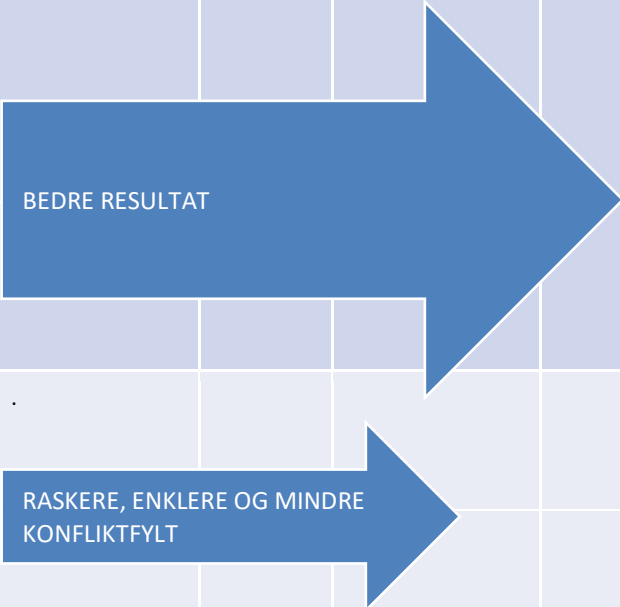
Både innbyggere, grunneiere, utbyggere og kommunen er tjent med at kommuneplanen gir tydelige og forutsigbare rammer. Uklare bestemmelser og vide skjønnsmessige vurderinger kan føre til lange planprosesser, flere konflikter og ulik praksis mellom prosjekter. Vi mener derfor at kommuneplanen bør være mer presis der kvalitet, grønnstruktur, kulturmiljø, mobilitet og stedstilpasning skal vurderes. Tydeligere føringer gir bedre reguleringsplaner, mer effektive planprosesser og større tillit til planleggingen.

Fra mål til gjennomføring

Vi mener at kommuneplanens største utfordring ikke er hvilke mål som beskrives, men hvordan disse skal realiseres. Det er først når kommuneplanens ambisjoner om natur, arkitektur, byliv og gode nabolag får tydelige konsekvenser for senere reguleringsplaner og byggesaker, at planen blir et effektivt styringsverktøy. Dette krever at kommuneplanen inneholder klare prioriteringer og tydelige kvalitetskrav som kan legges til grunn gjennom hele plan- og byggesaksprosessen.

For å styrke kommuneplanens gjennomføringskraft anbefaler vi at arealdelen tydeliggjør følgende 4 prinsipper:

Kommuneplan		Reguleringsplan	Byggesak	Gjennomføring	Gode nabolag
1. KVALITET	Kvalitet skal veie tyngre enn maksimal arealutnyttelse Eksisterende natur-, kultur- og nabolagskvaliteter skal som hovedregel styrkes gjennom ny utbygging				
2. SOSIALT & GRØNT	Fortetting skal følges av investeringer i grønnstruktur, møteplasser og sosial infrastruktur				
3. MEDVIRKNING	Lokal medvirkning og steds kunnskap bør tillegges større vekt tidlig i planprosessene				
4. FORUTSIGBARHET	Bestemmelsene bør være tydelige nok til å gi forutsigbarhet i reguleringsplaner og byggesaker				



Disse fire prinsippene danner grunnlaget for våre tematiske innspill i neste kapittel.

DEL 4 – VÅRE TEMATISKE INNSPILL

BNST støtter hovedretningen i kommuneplanen og mener planforslaget representerer et tydelig kvalitetsløft. Samtidig mener vi at flere temaer bør presiseres og styrkes for å sikre at planens mål faktisk realiseres i senere reguleringsplaner og byggesaker. Innspillene nedenfor bygger på mange års erfaring fra plan- og byggesaker i Berg, Nordberg, Sogn og Tåsen. Flere av problemstillingene er også generelle og relevante for andre deler av Oslo.

4.1 Kvalitet må være styrende for utviklingen

Kvalitet må være det overordnede kriteriet når Oslo utvikles. Kommuneplanen peker selv på betydningen av arkitektur, natur, byliv og stedstilpasning, men disse ambisjonene må få tydeligere gjennomslag i senere reguleringsplaner og byggesaker.

Nye utbyggingsprosjekter bør vurderes ut fra hvilke kvaliteter de tilfører stedet – ikke bare hvor mange boliger eller hvor stort bruksareal de gir. God byutvikling handler om å styrke eksisterende nabolag gjennom bedre arkitektur, attraktive uteområder, sammenhengende grønnstruktur og gode offentlige rom.

Temaene nedenfor viser hvordan dette prinsippet kan omsettes til konkrete føringer.

4.1.1 Småhusområder

Hva sier kommuneplanen?

Kommunen ønsker å ta bedre vare på småhusområdenes kvaliteter.

Hvorfor er dette viktig

Småhusområdene utgjør en vesentlig del av Oslos identitet og representerer store kvaliteter både for dagens og framtidens innbyggere. Verdiene ligger ikke bare i bygningene, men i samspillet mellom bebyggelse, terreng, vegetasjon, hager, trær og åpne mellomrom. Dette gir gode bomiljøer, biologisk mangfold, lokal overvannshåndtering og attraktive nabolag.

Småhusområdene spiller samtidig en viktig rolle i klimatilpasningen gjennom høy vegetasjonsdekning og permeable flater. Disse kvalitetene er vanskelige å gjenskape dersom de først bygges ned.

VURDERING

Vi støtter kommuneplanens ambisjon om å ta bedre vare på småhusområdenes kvaliteter. Samtidig viser erfaring fra de senere årene at disse kvalitetene gradvis svekkes gjennom dispensasjoner, reguleringsendringer og enkeltsaker hvor samlet belastning vurderes for svakt. Den største utfordringen er ikke enkeltprosjektene hver for seg, men den gradvise bit-for-bit-endringen som over tid endrer områdenes karakter.

Småhusområdenes kvaliteter handler ikke bare om bygningene, men om:

- trær, hager, terreng
- biologisk mangfold
- lysforhold, romlighet

Disse kvalitetene bør gis sterkere vern

ANBEFALING

- småhuskarakteren gis sterkere juridisk vern
- terreng, store trær og vegetasjon tillegges større vekt
- dispensasjoner begrenses
- nye bygg skal dokumentere god stedstilpasning
- samlet belastning skal vurderes ved fortetting

4.1.2 Grønnstruktur og natur

Hva sier kommuneplanen?

Kommuneplanen legger større vekt enn tidligere på naturmangfold, blågrønne strukturer og klimatilpasning. Dette er en viktig og nødvendig utvikling. Grønne områder skal bidra til biologisk mangfold, overvannshåndtering, karbonlagring, rekreasjon og folkehelse.

Hvorfor er dette viktig

Grønnstruktur er byens naturlige infrastruktur. Parker, skogholt, bekker, vegetasjon og grønne forbindelser bidrar til naturmangfold, klimatilpasning, overvannshåndtering, karbonlagring og folkehelse.

Like viktig er den daglige betydningen disse områdene har som nærrekreasjon og møteplasser.

VURDERING

Det er positivt at kommuneplanen legger større vekt på natur enn tidligere.

Samtidig er det fortsatt stor risiko for bit-for-bit-nedbygging. Mange mindre inngrep kan samlet redusere naturverdiene betydelig uten at konsekvensene blir tilstrekkelig vurdert.

Kommuneplanen bør derfor tydeliggjøre at grønnstruktur skal vurderes som sammenhengende systemer og ikke som enkeltarealer.

ANBEFALING

- grønnstruktur behandles som kritisk infrastruktur
- sammenhengende grønne forbindelser sikres
- bit-for-bit-nedbygging skal vurderes samlet
- naturregnskap brukes tidligere i planprosessene
- tap av natur skal kompenseres gjennom reelle forbedringer

4.1.3 Turveier, snarveier og forbindelser

Hva sier kommuneplanen?

Kommuneplanen legger til rette for mer gange og sykling og ønsker å styrke sammenhengende mobilitetsnettverk.

Hvorfor er dette viktig

Turveier, snarveier og lokale gangforbindelser er en del av byens hverdagsinfrastruktur. De gjør det enklere å gå til skole, kollektivtransport, butikker, idrettsanlegg og rekreasjonsområder. Mange av disse forbindelsene er etablert gjennom lang tids bruk og er viktige selv om de ikke alltid framgår tydelig av offentlige kart.

VURDERING

Vi opplever at slike forbindelser ofte får liten oppmerksomhet i reguleringsplaner.

Når nye prosjekter bygges uten å ta hensyn til eksisterende ganglinjer, kan viktige forbindelser bli svekket eller forsvinne.

Dette reduserer tilgjengeligheten og gjør det mindre attraktivt å velge gange.

ANBEFALING

- alle viktige snarveier kartlegges
- lokale forbindelser sikres juridisk
- nye planer skal styrke gangnettet
- universell utforming vurderes der det er mulig
- skilting og synliggjøring forbedres

4.1.4 Trygge skoleveier

Hva sier kommuneplanen?

Kommuneplanen legger til rette for at flere skal kunne gå og sykle.

Hvorfor er dette viktig

Barns mulighet til å gå eller sykle trygt til skolen er en viktig del av et bærekraftig lokalsamfunn.

Trygge skoleveier gir økt fysisk aktivitet, mindre biltrafikk og større selvstendighet for barn.

VURDERING

Vi mener at barns mobilitet bør få en enda tydeligere plass i kommuneplanen.

En trygg skolevei handler ikke bare om trafiksikkerhet. Den bidrar til fysisk aktivitet, selvstendighet, sosial utvikling og redusert biltrafikk rundt skolene. Når nye boligområder etableres eller eksisterende områder fortettes, øker også trafikkbelastningen.

Dette må møtes med konkrete tiltak.

Vi mener at vurdering av skoleveier bør være en obligatorisk del av planleggingen ved større utbygginger.

ANBEFALING

- skoleveier kartlegges før regulering
- trafiksikkerhet vurderes samlet
- rekkefølgekrav brukes aktivt
- flere gang- og sykkelforbindelser etableres
- barns medvirkning styrkes

4.1.5 Torg og møteplasser

Hva sier kommuneplanen?

Kommunen ønsker levende lokalsentre med aktivitet og nærservice.

Hvorfor er dette viktig

Lokalsentre er mer enn handel. De er steder hvor mennesker møtes, oppholder seg og bygger lokalsamfunn.

Gode torg og møteplasser bidrar til sosial bærekraft, lokal identitet og levende byliv.

VURDERING

Vi ser at nye prosjekter ofte prioriterer byggeomfang foran kvaliteten på de offentlige rommene. Resultatet kan bli små, skyggefulle eller lite attraktive oppholdsarealer. Kommuneplanen bør derfor stille tydeligere kvalitetskrav til offentlige møteplasser.

ANBEFALING

- større og mer solrike torg
- flere grønne elementer
- fleksible møteplasser
- plass til aktivitet og kultur
- tydelige kvalitetskrav ved fortetting

4.1.6 Arkitektur og stedstilpasning

Hva sier kommuneplanen?

Kommunen ønsker høyere arkitektonisk kvalitet.

Hvorfor er dette viktig

Arkitektur handler om langt mer enn estetikk. Den påvirker hvordan mennesker opplever byen, hvordan steder fungerer og hvordan nye prosjekter blir en del av sine omgivelser.

God arkitektur skaper varige kvaliteter.

VURDERING

Vi støtter at kommuneplanen legger større vekt på arkitektur. Samtidig bør det bli tydeligere at stedstilpasning innebærer mer enn materialbruk og fasader. Prosjekter må også tilpasses landskap, terreng, vegetasjon, skala, solforhold og eksisterende bystruktur.

ANBEFALING

- stedstilpasning gis tydeligere krav
- arkitekturfaglige vurderinger styrkes
- høy kvalitet dokumenteres tidlig
- eksisterende landskap brukes aktivt
- variasjon og lokal identitet prioriteres

4.2 Fortetting må gi noe tilbake

Vi støtter en konsentrert byutvikling rundt kollektivknutepunkter og i områder som er avsatt til transformasjon. Fortetting er et viktig virkemiddel for å redusere transportbehovet og utnytte eksisterende infrastruktur bedre.

Samtidig kan fortetting ikke vurderes utelukkende ut fra antall boliger eller arealutnyttelse. Høyere tetthet skaper også større behov for parker, møteplasser, skolekapasitet, grønnstruktur, gangforbindelser og attraktive offentlige rom.

Kommuneplanen bør derfor tydeliggjøre at økt utnyttelse alltid skal følges av tilsvarende investeringer i lokal kvalitet.

4.2.1 Prioriterte stasjonsnære områder

Hva sier kommuneplanen?

Kommuneplanen legger opp til at en betydelig del av Oslos boligvekst skal skje i prioriterte stasjonsnære områder. Strategien bygger på prinsippet om at arealer med god kollektivdekning bør utnyttes mer effektivt for å redusere transportbehovet og legge til rette for en bærekraftig byutvikling.

Hvorfor er dette viktig

Prioriterte stasjonsnære områder er blant kommuneplanens viktigste virkemidler for å styre byens vekst. Beslutningene som tas her vil få stor betydning for hvordan Oslo utvikler seg de neste tiårene.

Kollektivnærhet er en viktig kvalitet, men den er ikke den eneste. Et godt nabolag skapes gjennom samspillet mellom boliger, arbeidsplasser, grønnstruktur, møteplasser, kulturmiljø, arkitektur og sosial infrastruktur. Dersom utviklingen ensidig styres av høy arealutnyttelse, kan resultatet bli dårligere bokvalitet og svakere lokalsamfunn.

Vi mener derfor at stasjonsnære områder bør være foregangsområder for kvalitetsbasert fortetting, der kollektivtilgjengelighet kombineres med høy arkitektonisk kvalitet, gode offentlige rom og sterke lokale identiteter.

VURDERING

BNST mener god kollektivdekning er et viktig moment ved vurdering av framtidig arealbruk, men kollektivnærhet kan ikke i seg selv begrunne høy utnyttelse eller store byggehøyder. Også stasjonsnære områder kan inneholde viktige natur-, kulturmiljø- og bokvaliteter som må veie tungt. Oslo har allerede betydelig erfaring med omfattende fortetting rundt kollektivknutepunkter og i transformasjonsområder. Erfaringene viser etter vårt syn behovet for en mer kvalitetsbasert tilnærming, der grønnstruktur, solforhold, offentlige rom, sosial infrastruktur, steds karakter og forholdet til omkringliggende nabolag fastsettes som premisser før utnyttelsesgrad og byggehøyder bestemmes.

Prioriterte stasjonsnære områder bør derfor ikke forstås som områder hvor høyest mulig tetthet i utgangspunktet er ønskelig, men som områder hvor kommunen har særlig gode forutsetninger for å skape komplette nabolag med høy kvalitet.

Vi savner tydeligere føringer for hvordan kvalitet skal styre utviklingen. Kommuneplanen beskriver hvor veksten skal skje, men i mindre grad hvilke kvaliteter som skal være premissgivende når reguleringsplanene utarbeides. For vårt område er dette særlig viktig fordi to prioriterte stasjonsnære områder ligger innenfor BNSTs geografiske område. Disse bør utvikles som attraktive og komplette nabolag – ikke som områder hvor høy utnyttelse blir et mål i seg selv.

ANBEFALING

- Kvalitet skal være styrende for utnyttelsesgrad og byggehøyder.
- Utviklingen skal bygge videre på stedets identitet og eksisterende kvaliteter.
- Offentlige rom, grønnstruktur og mobilitet skal planlegges før bebyggelsesstruktur fastsettes.
- Områdeutviklingen skal styrke omkringliggende nabolag, ikke bare planområdet.
- Hvert område bør ha et kvalitetsprogram som konkretiserer kommuneplanens mål.

4.2.2 Utviklingsområder

Hva sier kommuneplanen?

Kommuneplanen peker ut utviklingsområder (U-områder) som skal planlegges helhetlig gjennom områdeplaner eller koordinerte reguleringsprosesser. Disse områdene skal bidra til å dekke framtidens behov for boliger, arbeidsplasser og lokale tjenester.

Hvorfor er dette viktig

Utviklingsområdene representerer noen av de største mulighetene kommunen har til å forme framtidens Oslo. De gir en unik anledning til å planlegge helhetlig, der arealbruk, mobilitet, natur, offentlige rom og sosial infrastruktur sees i sammenheng. Det er nettopp i slike områder kommuneplanens ambisjoner om bærekraft, kvalitet og gode nabolag bør omsettes til konkret praksis. Vi mener derfor at utviklingsområdene bør være demonstrasjonsprosjekter for framtidens byutvikling, ikke bare områder for høy boligproduksjon.

VURDERING

BNST støtter at kommunen prioriterer helhetlig planlegging fremfor enkeltvis reguleringsplaner. Samtidig bør kommuneplanen være tydeligere på hvilke kvalitetskrav som skal ligge til grunn for utviklingen. Erfaring viser at grønnstruktur, møteplasser og sosial infrastruktur ofte blir redusert dersom disse ikke sikres tidlig i planprosessen. For BNST er dette særlig viktig fordi to utviklingsområder ligger innenfor vårt område og vil prege bydelens utvikling i mange år framover.

Erfaringene fra større transformasjons- og fortetningsområder i Oslo viser at høy boligproduksjon ikke automatisk gir gode nabolag. Flere nyere utbyggingsområder har reist diskusjoner om byggehøyder og tetthet, begrensede grøntarealer, solforhold, møteplasser og steds kvalitet. Kommuneplanen bør lære av disse erfaringene. Målet må være å sikre at framtidige utviklingsområder vurderes etter kvaliteten på nabolaget som skapes – ikke primært etter antall boliger eller utnyttelsesgrad.

ANBEFALING

- Utviklingsområder skal planlegges som komplette nabolag.
- Stedsanalyse skal gjennomføres før utnyttelse og byggehøyder fastsettes.
- Rekkefølgekrav skal sikre at grønnstruktur, møteplasser og sosial infrastruktur utvikles parallelt med boligene.
- Utviklingsområdene skal styrke forbindelser til omkringliggende områder.
- Lokal medvirkning skal starte før hovedgrepene er fastlagt.

4.2.3 Ullevål sykehus

Hva foreslår kommuneplanen?

Kommuneplanforslaget innebærer at Ullevål sykehusområde gis en arealmessig klassifisering som åpner for en omfattende framtidig transformasjon av området.

Hvorfor er dette viktig?

Ullevål sykehus er et stort og strategisk viktig offentlig areal. Områdets framtidige behov for helseformål er etter vårt syn ikke tilstrekkelig avklart. En arealmessig omklassifisering nå kan skape forventninger om framtidig bolig- og næringsutvikling og legge føringer for beslutninger som det senere kan være vanskelig å reversere.

Området er dessuten ikke et kollektivknutepunkt som i seg selv tilsier at det nå bør gis status som et prioritert fortettingsområde.

VURDERING

BNST mener det er for tidlig å ta stilling til en omfattende framtidig transformasjon av Ullevål sykehusområde. Før en slik beslutning tas, må det være vesentlig større sikkerhet om hvilke deler av området som på lang sikt vil være nødvendige for sykehus-, helse- og andre offentlige formål.

Kommuneplanen gjelder fram mot 2040. Det er derfor verken nødvendig eller hensiktsmessig å forskuttere områdets langsiktige arealbruk nå. En eventuell omklassifisering bør vurderes ved neste hovedrevisjon av kommuneplanen, når konsekvensene av den nye sykehusstrukturen og det langsiktige arealbehovet til helseformål er bedre kjent.

ANBEFALING

- BNST går imot at Ullevål sykehusområde nå omklassifiseres til fortettings-/utviklingsområde for bolig og næring.
- Dagens arealmessige handlingsrom for helse- og andre offentlige formål må opprettholdes.
- Eventuell ny arealbruk bør først vurderes når det langsiktige behovet for helseformål er avklart.
- En eventuell omklassifisering bør tidligst vurderes ved neste hovedrevisjon av kommuneplanen etter 2040.
- Det bør gjennomføres en helhetlig vurdering av kulturmiljø, grønnsstruktur, offentlig behov, mobilitet og forholdet til omkringliggende nabolag før eventuell transformasjon vurderes.

4.3 Kommuneplanen må gi større forutsigbarhet

En kommuneplan skal ikke bare beskrive ønsket utvikling. Den skal også gi forutsigbare rammer for reguleringsplaner, byggesaker, innbyggere og utbyggere.

Når sentrale kvalitetskrav blir for generelle eller overlates til senere planfaser, øker risikoen for ulike tolkninger, større konflikter og lengre planprosesser.

Tydeligere bestemmelser vil derfor bidra til både bedre prosjekter og mer effektive planprosesser.

4.3.1 Medvirkning

Hva sier kommuneplanen?

Kommuneplanen legger vekt på medvirkning og dialog som en viktig del av planleggingen

Hvorfor er dette viktig

God medvirkning handler ikke bare om å oppfylle lovens krav. Den handler om å bruke lokal kunnskap som en ressurs for å skape bedre planer.

Innbyggere, velforeninger, skoler, frivillige organisasjoner og næringsliv kjenner områdene gjennom daglig bruk. De vet hvor barna går til skolen, hvilke parker som brukes mest, hvor snarveiene går og hvilke steder som oppleves som utrygge eller verdifulle.

Tidlig dialog kan avdekke utfordringer og muligheter som ellers lett overses. Erfaring viser også at god medvirkning gir større tillit, færre konflikter og mer robuste planprosesser.

VURDERING

Vi opplever at medvirkning ofte skjer etter at de viktigste premissene allerede er lagt. Da blir muligheten til å påvirke begrenset, og dialogen får preg av å handle om justeringer snarere enn reelle valg.

Kommunen bør derfor legge større vekt på tidlig dialog og systematisk bruk av lokal kunnskap.

ANBEFALING

- Medvirkning skal starte før planprogram eller hovedgrep fastsettes.
- Lokalkunnskap skal dokumenteres og inngå som en del av beslutningsgrunnlaget.
- Kommunen bør etablere faste dialogarenaer med velforeninger og andre lokale aktører.
- Det bør synliggjøres hvordan innspill er vurdert og fulgt opp.
- Digitale kart og lokale registreringer bør brukes aktivt i planarbeidet.

4.4 Vern gjennom utvikling

Vern og utvikling er ikke motsetninger. Tvert imot er byens eksisterende kvaliteter en viktig ressurs for fremtidig utvikling. Historiske bymiljøer, småhusområder, grønnstruktur, parker og kulturmiljøer gir Oslo identitet, tilhørighet og attraktivitet. Disse kvalitetene bør derfor ikke bare bevares, men brukes aktivt som utgangspunkt for ny utvikling. God byutvikling innebærer at nye prosjekter tilfører kvaliteter uten å svekke de verdiene som allerede finnes.

4.4.1 Kulturmiljø og identitet

Hva sier kommuneplanen?

Kommuneplanen legger vekt på at kulturmiljøer og steds karakter skal ivaretas som en del av Oslos identitet og utvikling.

Hvorfor er dette viktig

Kulturmiljø handler om langt mer enn vern av enkeltbygninger. Det omfatter historiske landskap, bebyggelsesstruktur, vegetasjon, gateløp, siktlinjer og offentlige rom – elementer som til sammen gir et område identitet og særpreg. Byer som lykkes med utvikling, bygger ofte videre på sine historiske kvaliteter.

Kulturmiljø er derfor ikke en begrensning for utvikling, men en ressurs som kan gi nye prosjekter karakter, attraktivitet og lokal forankring.

Vi mener at en bevisst bruk av kulturmiljø som premiss for planlegging bidrar til både bærekraft og høyere arkitektonisk kvalitet.

VURDERING

Vi støtter kommuneplanens økte vektlegging av kulturmiljø, men mener bestemmelsene kan bli tydeligere når det gjelder hvordan disse hensynene skal ivaretas i reguleringsplaner og byggesaker.

Særlig i etablerte nabolag er det viktig at nye prosjekter tar utgangspunkt i stedets karakter og bidrar til å videreutvikle – ikke svekke – områdets identitet.

ANBEFALING

- Kulturmiljø skal være premissgivende for områdeutvikling.
- Stedsanalyser skal gjennomføres tidlig i planprosesser.
- Helhetlige kulturmiljøer skal vurderes, ikke bare enkeltobjekter.
- Nye bygg skal dokumentere hvordan de styrker stedets identitet.
- Historiske landskap og grønnstruktur skal inngå som en del av kulturmiljøvurderingen.

4.5 Relevans for vårt område

Selv om dette innspillet tar utgangspunkt i Berg, Nordberg, Sogn og Tåsen, mener vi problemstillingene er representative for mange etablerte nabolag i Oslo.

Området vårt inneholder en kombinasjon av prioriterte stasjonsnære områder, småhusbebyggelse, kulturmiljøer, parker, grønne forbindelser og viktige lokale møteplasser. Dette gjør området godt egnet som eksempel på hvordan kommuneplanens prinsipper kan omsettes til praktisk arealplanlegging.

Figuren nedenfor viser noen av de viktigste lokale kvalitetene som omtales i dette innspillet.

Tema		Eksempler fra vårt område
4.1 KVALITET MÅ VÆRE STYRENDE FOR UTVIKLINGEN		
4.1.1	Småhusområdene	• S-4220 Småhusplanen
4.1.2	Grønnstruktur og natur	• Grønne områder markert i BNST Maps • Bergskogen, Lødrupen (Lunden), Havnajordet, Damefallet • Gaustadskogen, Månejordet, Ullevålsletta, Korsvolltoppen
4.1.3	Turveier, snarveier og forbindelser	• Stier og smett markert i BNST Maps • Turveier B3,B5,B6,B7,B8,B11 • Snarveier, stier og smett
4.1.4	Trygge skoleveier	• Tåsen Skole • Nordberg Ungdomsskole • Kringsjø spesialskole
4.1.5	Torg og møteplasser	• Tåsen Senter
4.1.6	Arkitektur og stedstilpasning	• Tåsen Senter • Søndre Tåsen Gård • Nordbergveien 10 • Maridalsveien 300
4.2 FORTETTING MÅ GI NOE TILBAKE		
4.2.1	Prioriterte stasjonsnære områder	• Tåsen Senter
4.2.2	Utviklingsområder	• Sognsveien 80 • Ullevål Stadion
4.3 KOMMUNEPLANEN MÅ GI STØRRE FORUTSIGBARHET		
4.3.1	Medvirkning	• Tåsen Senter • Søndre Tåsen Gård • Nordbergveien 10 • Maridalsveien 300 • Sognsveien 80 • Ullevål Stadion • Ullevål Sykehus
4.4 VERN GJENNOM UTVIKLING		
4.4.1	Kulturmiljø og identitet	• Vernede bygg og områder markert i BNST Maps • Sogn Hageby (S-3669) • Berg Hageby (S-5260) • Nordre Tåsen Gård • Gaustad Sykehus • Berg Gård • Nordberg Gård • Søndre Tåsen Gård

DEL 5 – VÅRE VIKTIGSTE ANBEFALINGER

Tabellen nedenfor oppsummerer våre viktigste anbefalinger. Forslagene bygger på mange års erfaring fra plan- og byggesaker, dialog med innbyggere og kunnskap om utviklingen i Berg, Nordberg, Sogn og Tåsen. Flere av anbefalingene vil også være relevante for andre deler av Oslo.

Vår Anbefaling	Dette vil bidra til
4.1 KVALITET MÅ VÆRE STYRENDE FOR UTVIKLINGEN	
4.1 Kvalitet skal alltid veie tyngre enn volum ved fortetting. Høy tetthet alene skaper ikke gode nabolag. Nye prosjekter må tilføre området kvaliteter som styrker bomiljø, arkitektur og byliv.	Mer attraktive nabolag og høyere bokvalitet
4.1.2 Grønnstruktur , parker og natur må sikres som sammenhengende systemer. Bit-for-bit-nedbygging svekker natur, folkehelse og klimatilpasning og må unngås. Grønne områder må sees i sammenheng på tvers av planer og prosjekter.	Naturmangfold og folkehelse
4.1.1 Småhusområdene grønne og landskapsmessige kvaliteter må styrkes. Trær, terreng, hager og steds karakter er viktige kvaliteter for klima, naturmangfold, overvannshåndtering og livskvalitet	Bedre natur, klimatilpasning og identitet
4.1.3 Turveier , snarveier og lokale gangforbindelser må kartlegges, sikres og videreutvikles. Sammenhengende gangforbindelser gjør det enklere å velge gange og sykkel, styrker folkehelsen og binder nabolagene sammen	Aktiv mobilitet
4.1.4 Trygge skoleveier må være en forutsetning for større utbygging. Trafikksikkerhet og barns selvstendige mobilitet må prioriteres før fortettingsprosjekter gjennomføres.	Tryggere skolevei
4.1.5 Lokalsentre skal utvikles som levende møteplasser – ikke bare handelsområder. Torg, møteplasser, kultur, aktivitet og gode offentlige rom er avgjørende for levende nabolag og sosial bærekraft.	Levende lokalsentre
4.1.6 Nye bygg må dokumentere god stedstilpasning og tilføre området varige arkitektoniske kvaliteter .	Høyere arkitektonisk kvalitet
4.2 FORTETTING MÅ GI NOE TILBAKE	
4.2 Fortetting må gi noe tilbake til lokalsamfunnet. Økt utnyttelse skal utløse tilsvarende investeringer i grønnstruktur, offentlige rom, skoleveier, mobilitet og sosial infrastruktur.	Sterkere lokalsamfunn
4.2.1 Prioriterte stasjonsnære områder må utvikles med utgangspunkt i stedets kvaliteter. Kollektivnærhet alene må ikke brukes som begrunnelse for maksimal tetthet eller byggehøyde. Lokale kvaliteter må være styrende	Mer attraktive og komplette nabolag
4.2.2 Utviklingsområdene skal utvikles som komplette nabolag hvor grønnstruktur, mobilitet, møteplasser og sosial infrastruktur planlegges før byggehøyder og utnyttelse fastsettes.	Helhetlig områdeutvikling
4.3 KOMMUNEPLANEN MÅ GI STØRRE FORUTSIGBARHET OG HINDRE UNØDVENDIGE BESLUTNINGER	
4.3.1 Kommuneplanen må gi tydeligere føringer og sikre reell medvirkning. Klarere bestemmelser gir mer forutsigbare planprosesser, mens tidlig dialog med lokalsamfunnet gir bedre løsninger og større tillit.	Bedre planer
4.3.2 Ulleval sykehusområde må ikke omklassifiseres før det langsiktige behovet for helse- og andre offentlige formål er avklart. En eventuell transformasjon bør tidligst vurderes ved neste hovedrevisjon av kommuneplanen etter 2040.	Bevare strategisk handlingsrom og hindre irreversible arealbeslutninger
4.4 VERN GJENNOM UTVIKLING	
4.4.1 Kulturmiljø og god arkitektur må gis større vekt i planleggingen. Nye bygg skal styrke stedets identitet og bidra positivt til bybildet gjennom høy arkitektonisk kvalitet og god stedstilpasning.	Bevare Oslos identitet

Vi støtter hovedretningen i kommuneplanen og mener planforslaget representerer et tydelig kvalitetsløft sammenlignet med gjeldende plan. Samtidig vil kommuneplanen bli et langt sterkere styringsverktøy dersom ambisjonene følges opp med tydeligere bestemmelser og kvalitetskrav. Våre forslag handler ikke om å begrense utviklingen, men om å sikre at Oslo utvikles med høy kvalitet, sterke lokalsamfunn og varige verdier. En kommuneplan som setter kvalitet først vil gi bedre reguleringsplaner, mer forutsigbare prosesser og gode nabolag – også for kommende generasjoner