



Verdens beste by må ha husrom til alle som vil bo her

Innstilling fra programforberedende utvalg

Oslo Høyre 

1 Verdens beste by må ha husrom til 2 alle som vil bo her

3 Oslo er en storby i vekst, og boligmarkedet i hovedstadsregionen har ikke klart å absorbere denne
4 veksten de siste årene. Det reguleres og bygges for lite for å kunne møte etterspørselen både fra
5 fastboende og mennesker som ønsker å bo og jobbe i Oslo. Konsekvensen er et sterkt prispress som
6 særlig rammer ungdom og andre førstegangskjøpere.

7 Oslo Høyre vil ta tak i denne utfordringen. Vi vil øke reguleringstakten, stille færre unødvendige krav,
8 tillate utviklere å bygge de boligene markedet etterspør og gjøre alt kommunen kan bidra med for å
9 redusere bokostnadene i Oslo. Det skal bygges med kvalitet, men fortetting og utvikling av nye
10 boligområder er helt nødvendig for å kunne gi nye generasjoner tak over hodet i «Verdens beste by».
11 Vi som allerede bor i Oslo, kan ikke trekke opp stigen etter oss og mene at byen er ferdig utviklet.
12 Byen med det store hjertet skal ha plass til alle som ønsker å bo her.

13

14 1. Flere boliger for å møte befolkningsveksten

15 Boligbyggingen i Oslo henger ikke med befolkningsveksten. Vi må bygge ca. 46 000 nye boliger frem
16 mot 2040 for å møte etterspørselen. Det lave tilbudet skaper prispress som gjør det vanskelig for unge
17 å kjøpe sin første bolig. Andelen førstegangskjøpere i alderen 20-39 er fallende. To tredjedeler av
18 førstegangskjøpere får foreldrehjelp ved bolig kjøp i Oslo, og andelen har økt markant. Folk som
19 jobber i yrker som får byen til å gå rundt, som sykepleiere, fagarbeidere eller lærere, har ikke råd til å
20 bo i Oslo. Det gjør at både næringslivet og offentlig sektor har problemer med å få tak i arbeidskraft.
21 Oslo Høyre vil at alle som har vokst opp Oslo bør kunne etablere seg i Oslo uten foreldrehjelp.

22 Oslo Høyre vil:

- 23 • Jobbe for at boligbygging blir løftet som et selvstendig formål i plan- og bygningsloven
- 24 • Pålegge PBE å regulere boliger ifølge måltall
- 25 • Bygge mer i høyden og tettere, spesielt ved knutepunkter og stasjonsnære områder. Sørge for
- 26 luftige byrom og god, sosial infrastruktur i den tette byen
- 27 • Være positive til innfill-/onfillprosjekter og loftsutbygginger

28

29 2. Boliger som markedet etterspør

30 Boligmarkedet i Oslo er i ubalanse. Demografiske utviklingstrekk tilsier at vi bør bygge flere mindre
31 boliger. I rundt halvparten av husstandene i Oslo bor det en enslig person, og det blir flere eldre, som
32 ønsker å nedskalere fra hus til en mer lettstelt leilighet. Grunnet altfor rigide, selvpålagte krav i Oslo
33 kommune bygges det likevel for mange store leiligheter som utbyggere sliter med å få solgt. De står
34 tomme, mens mange førstegangskjøpere i en livsfase som tilsier behov for en mindre bolig må
35 fortsette å leie. Boligbyggingen må tilpasses bedre til innbyggernes behov.

36 Boligkvalitet er mer enn fasader. Boligkvalitet påvirker hverdagsliv, helse, sosial bærekraft og
37 langsiktig verdi. Kommunen må stille krav om kvalitet, funksjonalitet og tiltak som sikrer gode
38 bomiljøer.

39 Oslo Høyre vil:

- 40 • Fjerne leilighetsnormen, og revurdere forbudet mot nye ettroms-leiligheter
- 41 • Familieleiligheter bør ikke være større enn hva familier etterspør og har råd til

- 42 • Stille krav til funksjon, ikke antall kvadratmeter, i nye boligprosjekter. Hyblifisering kan unngås
43 ved å stille krav til variasjon i hvert enkelt prosjekt
- 44 • Sørge for god boligmiks i alle nabolag og deler av byen slik at beboerne kan ha en
45 boligkarriere i nærområdet. Det er behov og rom for urban småhusbebyggelse også i
46 småhusområdene, gitt at den er tilpasset omgivelsene
- 47 • Bidra til reduksjon av profesjonell korttids-utleie blant annet gjennom aktivt ettersyn
- 48 • Støtte opp om varierte boligtyper tilpasset ulike grupper og livsfaser
- 49 • Legge til rette for utvikling av nye boformer gjennom fleksibel praktisering av regelverk, for
50 eksempel ved å støtte forsøk som OBOS Living lab

51

52 **3. Færre fordyrende krav**

53 Det har blitt svært dyrt å bygge boliger på grunn av økte material- og tomtkostnader. Det gjør det
54 nødvendig å se på de kommunale kravene for å få bygget boliger raskere og rimeligere. Kommunen
55 skal ikke være strengere enn staten, og bestemmelser i kommuneplaner skal ikke gå lenger enn
56 statlige bestemmelser.

57 Oslo Høyre vil:

- 58 • Redusere omfanget av fordyrende infrastrukturkrav
- 59 • Fjerne unødvendige normer og veiledere som ikke er hjemlet i plan- og bygningsloven
- 60 • Søke om at Oslo får være pilotkommune for prosjektet «Rett på byggesak»
- 61 • Fortsette arbeide for å redusere saksbehandlingstiden
- 62 • Når Plan- og bygningsetaten sender ut mangelbrev for innsendte søknader, må alle påståtte
63 feil og mangler være inkludert i brevet, og det skal sendes ut senest 6 uker etter mottatt
64 søknad
- 65 • Fjerne særlige kommunale krav som hindrer privat boligutleie
- 66 • Plan- og bygningsetaten skal som absolutt hovedregel legge ut alle innkomne planforslag på
67 høring, uansett om etaten mener at de bryter med planverket
- 68 • PBE skal som hovedregel ikke lage alternative planer. Eventuelle alternative planer skal
69 godkjennes på høyeste politisk nivå
- 70 • Kommunene og utbyggere bør inngå avtaler om forpliktende tidsfrister hos begge parter for å
71 sikre fremdrift i plansaker. Dette for å sikre at detaljplaner ikke skal ta mer enn 3 år.
- 72 • Gjøre det enklere å bygge om fra næring til bolig, for eksempel ved å bruke flere av
73 unntaksreglene fra Direktoratet for byggkvalitet.

74

75 **4. Leiemarkedet, kommunale boliger og studentboliger**

76 Oslo er en mangfoldig by, der flere har behov for å leie bolig. Det kan være studenter, gjesteforskere,
77 pendlere og utsendte arbeidstakere eller unge mennesker i en livsfase med mange forandringer i
78 vente. I Oslo er over 30% leietakere, godt over landsgjennomsnittet. Derfor trenger Oslo et tilstrekkelig
79 tilfang av utleieboliger. I det siste har tendensen vært det motsatte – høyere statlig skattebyrde gjør
80 utleien mindre lønnsomt, som får mange, spesielt profesjonelle utleiere til å selge boligene. I et trangt
81 marked blir det vanskelig for leietakerne å finne ny bolig.

82 Oslo Høyre vil:

- 83 • Jobbe for at det igjen blir gunstig å leie ut bolig
- 84 • Samarbeide med staten om å kjøpe tomter til studentboliger til en gunstig pris
- 85 • Mer aktivt kommunalt eierskap – kommunen må sørge for flere byggeklare tomter og lage
86 reguleringsplaner selv, spesielt til studentboliger

- 87 • Forhåndsreservere en andel kommunale boliger i nye byggeprosjekter – det kan både hjelpe
88 med å starte opp prosjekter og bidra til jevnere spredning av kommunale boliger
89 • Utvide potten for kommunale startlån til bolig, eventuelt matche oppspart egenkapital for
90 førstegangskjøpere som ikke har tilstrekkelig egenkapital
91 • Lempe på kravene til universell utforming og støynivå i studentboliger, andre
92 gjennomgangsboliger og loftsleiligheter
93 • Jobbe for å gi Husbanken mulighet til å innvilge lån og tilskudd også til private aktører som vil
94 tilby studentboliger.

95

96 **5. Redusere bokostnader**

97 Bokostnader som andel av inntekt etter skatt har økt i det siste, og Oslo er dyrest i landet, uansett om
98 man bor i hus eller leilighet. For aleneboende i leilighet utgjør bokostnaden rundt 55% av inntekten. En
99 del av kostnadene ved å bo stammer både fra statlig politikk og internasjonale økonomiske trender.
100 Det får norske kommuner ikke gjort noe med, men på kommunens eget myndighetsområde skal Oslo
101 kommune bidra til å gjøre bokostnaden lavere, ikke høyere. Ved å holde driftskostnadene nede skal
102 kommunen sørge for så lave kommunale avgifter som mulig. Fordyrende krav som utbyggere uansett
103 må viderefakturerer til boligkjøperne, bør reduseres.

104 Oslo Høyre vil:

- 105 • Fjerne eiendomsskatten på bolig
106 • Holde kommunale avgifter for renovasjon og vann/avløp på lavest mulig nivå og vurdere
107 konkurranseutsetting av drift på begge områder
108 • Rekkefølgekrav og kommunens krav i utbyggingsavtaler skal være forholdsmessige og
109 forutsigbare. Konkurranseutsette innsamling av husholdningsavfall, og vurdere å
110 konkurranseutsette driften av kommunens anlegg for vann og avløp

111 **6. Nye utviklingsområder**

112 Oslo har den minste reserven av byggeklare tomter i forhold til befolkningsveksten. Derfor bør Oslo
113 kommune innta en mer aktiv rolle i reguleringsprosessene. Kommunen trenger ikke å vente på private
114 reguleringsplaner, men kan gå foran og regulere selv. Det ligger en lærdom i utbyggingen av Ensjø,
115 der kommunen aktivt gikk inn i transformasjonen fra næring til bolig. Oslo Høyre vil vurdere samme
116 metode i områder som Breivoll, Kabelgata, Gjersrud-Stensrud og andre grå områder som foreløpig
117 ikke er definert som utviklingsområder.

118 Å vente med utvikling til all infrastruktur er på plass kan skape en ond sirkel. Utbyggingen venter på
119 infrastruktur som aldri kommer på plass, fordi ingenting er bygget. Oslo Høyre vil vurdere tilfeller der
120 noe utbygging kan tillates før infrastruktur er ferdig utviklet, eksempelvis på Gjersrud-Stensrud.

121 Oslo Høyre vil:

- 122 • Komme raskt i gang med utviklingsområdene etter at KPA er vedtatt i bystyret
123 • At kommunen tar en aktiv koordinerende rolle i utviklingen av Hovinbyen og sørge for at den
124 sosiale infrastrukturen og grøntstrukturen kommer på plass
125 • Få fortgang i prosessene for Fjordbyens siste, store utviklingsområder; Filipstad og Grønlikaia
126 • Jobbe for lokk- og tunnel-løsninger som får gjennomgangstrafikk vekk fra boligområder, og
127 som muliggjør byutvikling over bakken.
128 • Sette i gang utvikling på Gjersrud-Stensrud

129 Utvalget har bestått av: Merete Agerbak-Jensen (leder), Brit Andreassen, Hanne Agnethe Holmedal,
130 Lars Jacob Hiim, Jens Jørgen Lie, Louise Laheld, Berit Solli, Aga Sadlowska (rådgiver)