

Kommunal- og regionaldepartementet har invitert til møte om rikspolitiske retningslinjer som omtalt i boligmeldingen. Dette forslaget til nye retningslinjer er utarbeidet i et samarbeid mellom Byggenæringens Landsforening, Boligprodusentenes Forening, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Norsk Eiendom, NBBL, OBOS, Skanska Bolig, Selvaag Bolig, JM Norge, Øster Hus Gruppen, NCC, Block Watne, Veidekke Eiendom og enkelte planmiljøer.

Forslaget blir presentert av: Per Jæger (Boligprodusentenes Forening), Kjell Kvarekvål (JM Norge), Tore H. Mjaavatn (Skanska Bolig), Martin Mæland, (OBOS), Jon Sandnes (Byggenæringens Landsforening), Egil Skjæveland (Øster Hus Gruppen), Rolf Thorsen (NCC).

Forslag til nye rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig- og transportplanlegging i pressområdene

1. Virkeområde og hensikt

Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan- og bygningsloven i kommuner, fylkeskommuner og hos statlige myndigheter. Statlige myndigheter bør også bruke retningslinjene i sin øvrige forvaltningsvirksomhet innenfor de rammene vedkommende sektorlov gir.

Norges befolkning forventes å øke kraftig i årene som kommer. Økningen vil først og fremst skje i og rundt de store byene. For å bidra til å sikre grunnleggende velferdsbehov som bolig og arbeid til alle, er det en overordnet prioritert oppgave for statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter å legge til rette for økt boligbygging og næringsutvikling. Det må tilrettelegges for kollektive transportløsninger og infrastruktur som bygger opp under dette.

2. Mål

Retningslinjene skal fremme konkurransedyktig og bærekraftig regionsutvikling ved å prioritere arealeffektive utbyggingsmønstre for boliger og næringsbygg. Utviklingen skal være basert på prinsipper om utbygging rundt større knutepunkter og et transportsystem som er effektivt, miljøvennlig, tilgjengelig for alle og med lavest mulig behov for biltransport.

Retningslinjene tar sikte på:

- å klargjøre viktige prinsipper for hva som bør vektlegges i planleggingen av nye boliger og infrastruktur,
- å samordne areal- og transportplanleggingen både internt i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer,
- å bedre samarbeidet mellom kommuner, fylkeskommuner, stat og private utbyggere,
- å peke på ansvar og samarbeidsbehov i gjennomføringen,
- å øke boligforsyningen gjennom sterkere prioritering av boliger ved arealbruksavveining, og ved å øke boligtettheten rundt kollektivknutepunktene i pressområdene,
- å sikre tilstrekkelige arealer til næringsutvikling rundt kollektivknutepunkter i pressområdene,
- å legge til rette for framføring av nødvendig infrastruktur som bygger opp under målsetningene om økt boligbygging og næringsutvikling,
- å vesentlig redusere gjennomføringstiden for utviklingsprosjekter gjennom en god kommunal planberedskap, og ved å effektivisere og forenkle planarbeidet.

3. Langsiktig kommunal planberedskap

- 3.1 En langsiktig planberedskap i form av godkjente kommunale arealplaner for bolig og næring, er nødvendig for at den markedsdrevne utbyggingen skal levere det volumet boliger og næringsbygg samfunnet til enhver tid har behov for.
- 3.2 Kommunen har hovedansvaret for å sikre en langsiktig planberedskap for bolig og næringsbygg. Staten og fylkeskommunen skal legge til rette for at kommunene får etablert dette.
- 3.3 I en langsiktig kommunal planberedskap vil det være planavklart areal til utbygging i et større omfang enn det beregnet vekst kan tilsi. En langsiktig planberedskap er i samsvar med nasjonale interesser for å sikre en tilstrekkelig boligforsyning. Større planberedskap enn det beregnet vekst tilsier, er ikke grunnlag for innsigelse.

4. Retningslinjer for samordnet bolig- og transportplanlegging

Utnyttelse

- 4.1 For å kunne gi gode bo-, arbeids- og fritidstilbud til en stadig voksende befolkning, må man i prioriterte utbyggingsområder i og nær de store byene legge til rette for en tetthet som går vesentlig utover det stedstypiske.
- 4.2 I tilknytning til større kollektivknutepunkter skal det være høy tetthet for bolig og næringsutvikling. I kommuneplanen bør kommunen bestemme viktige knutepunkt og fastslå nærmere fysisk avgrensning for disse.
- 4.3 Innenfor gang- og sykkelavstand fra større kollektivknutepunkter skal bolig- og næringsutvikling prioriteres foran andre hensyn så fremt ikke vesentlige nasjonale hensyn tilsier en annen prioritering.
- 4.4 Innenfor gang- og sykkelavstand fra større kollektivknutepunkter i urbane strøk skal det være en bymessig, tett utnyttelse med prosent bruksareal ≥ 200 %-BRA (over terreng). Generelt skal det innenfor gang- og sykkelavstand fra kollektivknutepunkter tilstrebes utnyttelse ≥ 150 %-BRA (over terreng). Disse utnyttelsene skal gjelde med mindre særskilte forhold tilsier lavere utnyttelse.
- 4.5 I randsonene til de store byene skal det legges til rette for en tetthet som går vesentlig utover det stedstypiske.

Innsigelser

- 4.6 Statlige myndigheter skal kun komme med innsigelser der nasjonale eller vesentlige regionale hensyn tilsier det. Innsigelsene skal være spesifikke og begrunnede. Ved utøvelse av skjønn skal hensynet til boligforsyningen ha forrang.
- 4.7 Fylkesmannen skal samordne innsigelser og fremme innsigelser av nasjonal interesse innen 6 uker fra kommuneplan er sendt på høring.
- 4.8 Dersom Staten etter samhandling og eventuell mekling vil opprettholde innsigelse til kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret, skal innsigelsen være endelig avklart, i siste instans av Miljøverndepartementet, innen 6 måneder etter vedtak i kommunestyret, dersom partene ikke blir enige om en annen tidsfrist.
- 4.9 Fylkesmannen eller annen statlig sektormyndighet kan ikke fremme innsigelser til områdereguleringer eller senere detaljreguleringer som er i tråd med vedtatt høyere plannivå.

Planleggingsprosesser og gjennomføring

- 4.10 Kommuner, fylkeskommuner og regionale statlige myndigheter skal organisere planleggingen slik at det tidlig kan skje en samordning av arealbruk, boligbygging og transportsystem i tråd med disse retningslinjene. Dette bør inngå som en del av det samarbeid som allerede foregår i medhold av samarbeidsplikt etter loven.

Kommunene skal fastsette planene, mens fylkeskommunen og fylkesmannen bør ha en sentral rolle som initiativtaker og pådriver for samordningen som ligger til grunn for planene. I noen områder vil det være aktuelt også med samarbeid på tvers av fylkesgrensene.

4.11 Staten ved fylkesmannen og fylkeskommunen skal påse:

- at rikspolitiske målsettinger innen boligbyggingen nås,
- at det i planleggingen i kommunene, fylkeskommunene samt statlige sektorinteresser, tas tilstrekkelig hensyn til utbygging av nødvendig kollektiv infrastruktur som skal etableres i tråd med overordnede politiske vedtak,
- at det inngås forpliktende avtaler mellom stat, kommune og eventuelt fylkeskommuner om planlegging, finansiering og gjennomføring av større, offentlige infrastrukturinvesteringer,
- at kommunene, fylkeskommunene og statlige sektorinteresser i regionene ved sin regelverkfortolkning, sine forskrifter og enkeltvedtak ikke går utover de rammer som lovgivningen setter, og på den måten unødvendig hindrer boligbygging og næringsutvikling.

Nærtransport

4.12 Gang- og sykkel som transportform skal tillegges vekt der det ligger til rette for det, og det skal tilrettelegges for nærkollektivløsninger som matebusser. Hensynet til bevegelsehemmede skal tillegges vekt i planleggingen.

5. Tidsfrister

For større planprosjekter fremmet av private som område- og detaljreguleringsplaner skal det avtales tidspunkt for førstegangspolitisk behandling. For mindre planprosjekter bør det avtales slikt tidspunkt.

Bakgrunn for forslag til nye retningslinjer

Tall fra Statistisk Sentralbyrå viser at befolkningen i Norge vil vokse kraftig i årene som kommer. Befolkningsveksten vil først og fremst finne sted i og rundt de store byene, med tilhørende stor etterspørsel etter boliger. Befolkningsveksten gir også betydelige transportutfordringer, og bolig- og næringsutvikling må prioriteres rundt kollektivknutepunktene.

Når det investeres i kollektivtransport, må det samtidig utarbeides en plan for bolig- og næringsutvikling og fortetting. Staten bør stille tydelige og bindende krav til kommunene om fortetting rundt nye kollektivknutepunkter. Det må også fortettes rundt eksisterende kollektivknutepunkter.

Med erfaringer fra blant annet Bybanen i Bergen vil en etablering av effektive og miljøvennlige transportløsninger i forkant av en utbygging lage forutsigbare utbygningsmønstre og robuste gjennomføringsmodeller.

De gjeldende rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging mangler på mange områder klare definisjoner av ansvar og grensdragninger for hva som skal prioriteres. For at retningslinjene skal kunne bli et effektivt verktøy for økt bolig- og næringsutvikling er det viktig at ansvaret klargjøres og at det blir tydeligere hvilke forhold som skal prioriteres i planarbeidet.

Planprosessene må effektiviseres for å redusere tiden fra en idé blir skapt, til et byggverk står ferdig til bruk. Mer effektive planprosesser vil også bidra til større forutsigbarhet og redusert risiko for planleggere og utbyggere. Effektive planprosesser, økt planreserve og gode transportløsninger vil bidra til lavere boligpriser.

Kommunene, fylkeskommunen, fylkesmannen, Statens vegvesen og utbyggerne må samarbeide mer tidligere i prosessene, og eventuelle innsigelser av nasjonal interesse må avklares tidlig i prosjektene. Kommunene må samarbeide mer for å sikre en bærekraftig regionutvikling og de må ha faste rutiner for samarbeid om boligbyggingsprosjekter som krysser kommunegrensene.

På denne måten kan rikspolitiske retningslinjer bli et viktig bidrag til å løse bolig-, nærings- og transportutfordringene som følger av den forventede befolkningsveksten i pressområdene i og rundt de store byene.