



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Deres ref: 13/3047

postmottak@md.dep.no

Oslo, 25.10.13

HØRING: STALIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie. Norsk Eiendom er tilknyttet NHO.

Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.

Norsk Eiendom ser positivt på virkemidler som bidrar til bedre arealutnyttelse og mer effektiv planbehandling. I tillegg til at statlig planretningslinjer kan være et slikt virkemiddel, vil vi benytte anledningen til å påpeke at et mer forpliktende regionalt plansamarbeid etter mønster av hva som nå pågår i Oslo og Akershus vil kunne gi et bedre verktøy for ansvarlig steds- og byutvikling. Vi kunne anbefale at departementet ga enda tydeligere føringer for slike plansamarbeid og at de kommuner som vedtar sine planer med basis i et forpliktende plansamarbeid gis incentiver i form av statlige bevilgninger til infrastruktur eller andre utbygningsfremmende tiltak. Dette kan t. eks skje som ledd i avtaler om såkalte bypakker, som er nevnt i Nasjonal transportplan.

Vi vil i det følgende gi våre synspunkter til en del hovedpunkter:

1. RETORIKK

Vi vil innledningsvis peke på at retningslinjene med fordel kunne gis en mer oversiktlig struktur som gjøre det enklere både for de som skal anvende de i plansammenheng og i kontroll- og klagesammenheng.

En bærekraftig og effektiv arealutnyttelse til utbygningsformål er først og fremst avhengig av gode og miljøriktige transportløsninger. Ved å navngi retningslinjene med større vekt på transport, vil man oppnå bedre grunnlag for riktige og forutsigbare prioriteringer. Vi vil anbefale at man i større grad lar transportløsningene bli førende for arealplanleggingen til utbygningsformål.

Retningslinjene benytter begrepet "boligplanlegging". Boligbehovet er ofte en funksjon av næringsvirksomhet. Andre ganger er lokalisering av næring en funksjon av hvor det er enklest å rekruttere arbeidskraft. Dette gjelder særlig innenfor storbyregioner og for rekruttering av arbeidskraft med høy kompetanse. En samordning mellom lokalisering av bolig og arbeidsplass vil kunne redusere transportbehovet betydelig. Boligbehovet avfører igjen behov for service, kultur, handel og andre typer yrkesbygg. Når man skal foreta en helhetlig planlegging, er det viktig at hele utbygningsspekteret ivaretas. Vi vil anbefale at begrepet "yrkesbygg" også får en tydeligere plass i retningslinjene.

Ved å navngi retningslinjene som f.eks "Statlige retningslinjer for planlegging av transport, areal, bolig- og næringsutvikling", vil man underbygge de poeng vi nettopp har anført.

2. Hensikt

De største konfliktområdene i plansaker er knyttet til prioritering mellom ulike sektorinteresser, som hver for seg skal forvalte viktige samfunnshensyn. Skal man lykkes med optimal utnyttelse av de investeringer storsamfunnet gjør i infrastruktur til knutepunkter, kreves politisk mot til å gi utbygningssformål forrang fremfor andre samfunnsnyttige formål som for eksempel landbruk. Dersom man gir utbygningssformålene forrang i knutepunktene, vil man kunne prioritere vern av andre samfunnsnyttige formål (f.eks landbruk) større prioritet i andre områder. Vi vil anbefale at det tydeliggjøres at retningslinjenes hensikt er å gi føringer for prioriteringer mellom ulike gode formål.

Hovedsiktemålet for retningslinjene må være å tilrettelegge for samordning av transport, bolig-, næringsutvikling innenfor byregioner (integreerte bo- og arbeidsmarkedsregioner i og rundt byene). Retningslinjene skal gi føringer på den overordnede planleggingen i kommunene gjennom kommuneplaner og kommunedelplaner. De fleste funksjonelle bo- og arbeidsmarkedsregionene er inndelt i flere kommuner, ofte også på tvers av fylkesgrenser. I påvente av en kommunereform, som vil etablere kommuner mer i samsvar med funksjonelle bo- og arbeidsmarkedsområder, er det behov for regional planlegging, som kan legge premisser for de enkelte kommunenes kommuneplaner. Plansamarbeidet mellom Oslo og Akershus er et eksempel (som ideelt sett også burde ha omfattet deler av nærliggende fylker rundt Oslofjorden.) Det bør være en oppgave for staten – i dialog med kommuner og fylker – å ta initiativ til slike regionale planer for areal og transport, som kan ha en mer strategisk og grovmasket form enn de kommuneplanene som den skal legge premisser for. Slike regionale planer må utarbeides i nær sammenheng med forhandlinger om bypakker for investeringer i infrastruktur og transportløsninger.

3. Planberedskap/-reserve

En viktig årsak til at tomtegrunn til utbygningssformål er kostbart, henger sammen med knapphet på byggeklare arealer. Dette er igjen avhengig av at tilstrekkelige arealer er regulert til utbygging. Igangsetting av utbygging foregår i hovedsak i privat regi, enten det dreier seg om bygging av boliger eller yrkesbygg, og er avhengig av økonomi, konjunkturer mm. Selv om mange kommuner har identifisert store utbygningssarealer, er mye av dette av flere grunner ikke tilgjengelig eller ikke attraktive for utbygging på kort sikt. Årsaker til at arealer ikke er utbygningssmodne kan ligge i manglende infrastruktur, tyngende rekkefølgebestemmelser og utbygningssavtaler, markedssvingninger, tekniske/praktisk utbygningssrekkefølge og markedsmetning i et lokalmiljø. Dersom man skal lykkes med å redusere tomteprisene, må man etablere en betydelig planreserve. Kommunene bør pålegges å opparbeide en slik planreserve,

basert på en kvalifisert vurdering av hvor utbygging er sannsynlig og ønskelig på kort og lengre sikt. Vi vil anbefale at de kommuner som forøvrig tilfredsstiller planretningslinjene og samtidig har en økt planreserve gis ulike former for incentiver. Et av flere incentiver vil være raskere bevilgninger til overordnet infrastruktur, tildeling av statlige arbeidsplasser mv.

4. Retningslinjenes innhold og form

En av grunnene til at de eksisterende planretningslinjene ikke er så effektive som man har behov for, er at de i for stor grad uttrykker "kan" i stedet for "skal". Således vil vi f.eks anbefale at i de nye retningslinjene fastslås at kommunene skal sette minimumskrav til u-grad i fortetningsområder.

I sentrale by- og tettstedsområder nær eksisterende eller planlagte kollektivknutepunkt skal man vurdere tettere utbygningsmønster enn hva som er stedstypisk samtidig som man gir incentiver til de kommuner som faktisk vedtar planer for slik utbygging.

I pkt 4.1 beskrives det at man skal "hindre byspredning". Litt avhengig av hva man mener med begrepet, kan det diskuteres hvor ønskelig eller mulig det er å motvirke at tettsteder utvikler seg til byer og at eksisterende tettsteder integreres i eksisterende byer og bydeler. Vi vil anbefale at man eventuelt benytter begreper "hindre byspredning som ikke inngår i overordnede planer".

Det er naturlig og riktig at planretningslinjene støtter opp om et universelt utformet Norge. Med vårt lands topografi, kan kravet om total universell utforming medføre både praktiske, økonomiske og estetiske konsekvenser som få eller ingen er tjent med. Planretningslinjene burde følgelig nyansere kravet til universell utforming.

Det er viktig at planretningslinjene bidrar til gode bo- og arbeidsmiljøer. Støy er en viktig miljøfaktor. Det kan imidlertid være riktig å påpeke at "bylyd" både er naturlig og nødvendig som en del av et bymiljø og at planene legger til rette for skjermede områder både ute og inne, men at "bylyd" ikke kan fjernes fra et byområde. Det viktigste er at kravet til lydnivå tilfredstilles i boligene, ikke utenfor.

5. Effektive og forutsigbare prosesser

En viktig årsak til at planprosesser tar lenger og lenger tid, er at det i realiteten ikke finnes noen tidsfrister for de ulike fasene. Det bør innføres måltall for når planarbeidet skal være ferdig vedtatt og det må avtales frister for når førstegangsbehandling skal skje.

Varsel om innsigelse skal ikke avbryte tidsfristen slik at myndigheten får anledning til utvidet frist som følge av at de ikke har villet gi innsigelsen et reelt og legitimt innhold.

Statlige myndigheter skal kun komme med innsigelser der nasjonale eller vesentlige regionale hensyn tilsier det. Innsigelsene skal være spesifikke og begrunnede. Ved eventuelt utøvelse av skjønn skal hensynet til utbygningensformål ha forrang.

Undersøkelser har vist at offentlige etater bruker varsel om innsigelser for å komme i dialog med kommunene i plansaker. Vi er tilhengere av god dialog mellom kommuner og statlige etater – og utbyggere/forslagsstillere – men varsel om innsigelse skal ikke brukes som virkemiddel for å komme i dialog. Nedlegging av innsigelser må begrenses til dokumenterte nasjonale og vesentlige regionale hensyn.

For fremdriften i planene er det avgjørende at innsigelsene blir behandlet og endelig avgjort på riktig tidspunkt, dvs så tidlig som mulig i planprosessen. Det må stilles klare frister både til fylkesmannens og ev. departementets behandling av innsigelser.

Under offentlige myndigheters ansvar står det i pkt 6.1. bl.a. "Kommuner, fylkeskommuner og statlige myndigheter må samarbeide om og organisere planleggingen slik at det kan skje en regional samordning av utbyggingsmønsteret og transportsystemet i tråd med disse retningslinjene...." Det vises til Planforum og etablering av ulike særskilte samarbeidsfora.

Ideene, de konkrete planene og realiseringen av prosjektene er det gjerne private (og statlig eide) eiendomsselskaper som står for. Som eksempel kan vi nevne at Rom Eiendom AS planlegger utvikling av knutepunkter rundt en rekke jernbanestasjoner med en kombinasjon av transportknutepunkt, boliger, næring og ulike offentlige funksjoner. Tilsvarende gjør andre eiendomsselskaper på store transformasjonsområder eller områder som utvikles på nye utbyggingsarealer.

Utbyggere bør derfor også være viktige samarbeidspartnere/dialogpartnere i former som er tilpasset de enkelte områder og utbyggingsprosjekter. Det finnes en rekke eksempler både på gode og mindre gode planprosesser, men felles for de gode eksemplene er god dialog både på tidlige trinn i prosessen og underveis mot realisering.

Norsk Eiendom og våre medlemmer deltar gjerne i en videre diskusjon av disse planretningslinjene med sikte på å skape steds- og byutvikling med gode kvaliteter og mer miljøvennlige transportløsninger.

Med vennlig hilsen
NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør