

Miljøverndepartementet
P.b. 8013 Dep.
0030 Oslo

Postmottak@md.dep.no

Oslo, 25.10.2013

Høring - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

OBOS takker for invitasjonen til å avgi høringsuttalelse. Dette er en viktig sak for OBOS, og vi har i samarbeid med mange andre aktører i byggebransjen utformet et eget forslag til statlige retningslinjer datert 10.4.2013, som er overlevert Kommunal- og regionaldepartementet. Se vedlegg

Våre viktigste kommentarer:

Det er positivt at forslaget til retningslinjer:

- presiserer at et viktig mål for planleggingen er å tilrettelegge for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet
- vektlegger kompakt utbygging rundt kollektivknutepunkter, samt at kommunene skal fastsette minimumskrav til utnyttingsgrad i fortetningsområder i sine overordnede planer. Vi mener retningslinjene bør angi hvilke konkrete utnyttelsesgrader som skal tilstrebes i disse områdene, og at det legges til rette for en utnyttelse som bryter med det stedstypiske. jf. OBOS m.fl. sitt forslag.
- åpner for at staten skal kunne ha innsigelser til planer som ikke er *offensive nok* i å tilrettelegge for økt bolig- og næringsutvikling. OBOS er positiv til at staten bruker sin innsigelsesmyndighet ikke bare til å bremse boligutvikling, men også til å promotere boligbygging.

Forslaget burde vært klarere mht.:

- ansvarsfordeling og hva som skal prioriteres når det oppstår målkonflikter. Vi mener boligbygging må prioriteres sterkere i målkonflikter om arealbruk
- å sikre tilstrekkelige arealer til næringsutvikling rundt kollektivknutepunkter i pressområdene
- innsigelsesadgangen for regionale- og statlige myndigheter. Retningslinjene må være mer konkret på hva som kan berette innsigelser eller innvendinger, enn kun å si at de

skal være basert på en *"helhetsvurdering"*. Her bør kun vesentlige nasjonale eller regionale interesser være vurderingskriterium, f. eks. dersom planene ikke er offensive nok i å tilrettelegge for boligbygging

- gjensidig ansvar og forpliktelser mellom stat, kommune og eventuelt fylkeskommune i forbindelse med planlegging, finansiering og gjennomføring av større offentlige infrastrukturinvesteringer. Når staten er med på å finansiere kollektivtransport, så må staten stille tydelige og bindende krav til kommunene om fortetting i og rundt kollektivknutepunkter. Tilsvarende må staten forplikte seg til å delta med finansiering av utbygging av kollektivsystemet i de store byene dersom kommunen aktivt legger til rette for høy boligbygging og tett arealbruk i kollektivknutepunktene.
- at planavklart utbyggingsareal i en langsiktig kommunal planberedskap må være større enn hva beregnet vekst tilsier

OBOS ser frem til at plan- og byggesaker nå samles i ett departement, og håper på en god dialog med administrasjon og politisk ledelse. Vi stiller oss gjerne til disposisjon for diskusjon om både nye byggesaksregler og statlige planretningslinjer.

Med vennlig hilsen



Martin Mæland
Konsernsjef

Sissel Monsvold
Analytiker

Vedlegg

1. Utfyllende kommentarer til høringsforslaget.
2. Forslag til nye rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig- og transportplanlegging i pressområdene. OBOS m.fl.

Vedlegg

Utfyllende kommentarer til høringsforslaget

1. Hensikt

Vi er enig i at hensikten med retningslinjene er 1) å oppnå en bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen, både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer og 2) å bidra til bedre og mer effektive planprosesser. OBOS savner imidlertid formuleringer om at retningslinjene også skal bidra til å avklare når bolig- og næringsutvikling skal prioriteres foran andre hensyn, samt å synliggjøre ansvaret til de ulike aktørene i planleggingsarbeidet.

De gjeldende rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging mangler på mange områder klare definisjoner av ansvar og grensedragninger for hva som skal prioriteres. Det er viktig at de nye retningslinjene blir tydelig på dette dersom de skal bli et effektivt verktøy for økt bolig- og næringsutvikling.

3. Mål

Vi mener målene kunne vært mer presist formulert. I tillegg er det noen perspektiver vi mener mangler. Noen av dem vi er opptatt av, er imidlertid fanget opp. Nedenfor redegjør vi først for hvilke mål vi er fornøyd med, og deretter peker vi på hva vi savner.

Hva er vi fornøyd med:

- Vi mener det er behov for å prioritere boligbygging høyere. Det er derfor positivt at høringsnotatet presiserer (sitat):
 - *"Et viktig mål for planleggingen er å legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet og en hensiktsmessig fordeling av veksten"*

OBOS er riktignok usikker på hva som menes med formuleringen *"hensiktsmessig fordeling av veksten"*. Vi mener at veksten i all hovedsak må styres av befolkningens etterspørsel, og ikke baseres på politiske føringer.

- OBOS opptatt av at bolig-, areal og transportplanleggingen må baseres på fortetting av boliger og næringsbygg rundt større knutepunkter i byer og tettsteder for å legge til rette for et effektivt, miljøvennlig transportsystem som er tilgjengelig for alle. Det er derfor positivt at dette i stor grad fanges opp i følgende målformulering i høringsnotatet (sitat):
 - *"Utbyggingsmønster og transportsystem skal videreutvikles med sikte på å fremme kompakt utvikling av byer og større tettsteder, redusere transportbehovet og styrke grunnlaget for klima- og miljøvennlige transportformer"*.

Målene med retningslinjene burde vært tydeligere på følgende områder:

- å bedre samarbeidet mellom kommuner, fylkeskommuner, stat og private utbyggere
- å prioritere boligbygging sterkere i målkonflikter om arealbruk
- 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

4. Retningslinjene

Tekst i kursiv siterer høringsforslaget.

4.1. *"I områder med press på boligmarkedet bør planene legge særlig vekt på boligbygging og ivareta god regional fordeling av boligbyggingen".*

Vi mener dette forslaget gir et svært viktig signal i planleggingen. Dessverre blir ikke dette like klart i neste avsnitt (sitat): *"De regionale planene bør trekke langsiktige og tydelige grenser mellom by- og tettstedsområder og viktige landbruks-, natur- og friluftsområder. Avgrensningen må bidra til å fremme effektiv arealutnyttelse, hindre byspredning og beskytte naturområder og store sammenhengende jordbruksarealer mot nedbygging og omdisponering".*

OBOS er enig i at en skal beskytte natur- og jordbruksarealer. Det er imidlertid eksempler på at det i pressområder kan være vanskelig å få til både fortetting av boliger/næringsbygg og et effektivt transportsystem, dersom natur- og jordvern skal ha førsteprioritet. Det kan derfor være nødvendig i visse tilfeller å prioritere boligforsyning og økt boligtetthet i og rundt kollektivknutepunkt på bekostning av natur- og jordbruksarealer, jf. både Trondheim, Nord-Jæren og det sentrale Østlandsområdet.

4.3 *"I sentrale by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges til rette for høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det vurderes arealutnyttelse og byggehøyder utover det som er typisk, samtidig som viktige stedskvaliteter ivaretas".*

Vi mener det er viktig å få presisert dette da kommunene i mange tilfeller er skeptiske til å fravike det typiske, særlig for byggehøyder. Formuleringen er imidlertid for vag. Skal det bli fortetting i knutepunkter, må det sies tydeligere at det skal legges til rette for en høyere tetthet enn det stedstypiske.

4.4. *"Det må planlegges for et kompakt utbyggingsmønster med høy utnyttelse rundt eksisterende og planlagte kollektivknutepunkt. Potensialet for fortetting og transformasjon i byggesonene må utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. I gangavstand fra kollektivknutepunkter og stasjoner på hovedlinjene for kollektivtrafikken bør utbyggingshensyn tillegges stor vekt. Det må da stilles minstekrav om konsentrert utbygging og høy arealutnyttelse."*

Vi mener dette er en viktig retningslinje. For å hindre byspredning og at vi får utbyggingsområder med lav tetthet og svakt kollektivtilbud, trenger vi en sterkere statlig satsing på kollektivtrafikk og et tettere interkommunalt samarbeid i de store byregionene. Vi må ha tydelige statlige retningslinjer som vektlegger fortetting, og som gir alle kommuner i pressområder et ansvar for å bidra med nødvendig boligbygging. Retningslinjene bør angi hvilken utnyttelse som bør tilstrebes for utbygginger rundt kollektivknutepunkter, jf. pkt 4.4. i OBOS m.fl. sitt forslag til retningslinjer. Videre bør retningslinjene presisere at kommunene skal fastslå viktige knutepunkt og nærmere fysisk avgrensning for disse i kommuneplanen.

4.8. *"I områder hvor det på kort sikt kan være målkonflikt mellom boligbygging og normer og retningslinjer for miljøkvalitet, kan hensynet til utbygging gå foran dersom det bygger opp om målene i disse retningslinjene".*

Dette angir en prioritering av boligbygging hvis det oppstår en målkonflikt mellom utbygging og miljøvern, men samtidig blir retningslinjen noe uklar ved at det kun vises til "kort sikt". Retningslinjene er imidlertid tause om interesseavveiningen når det gjelder andre sentrale statlige eller regionale bremseklosser for utvikling, så som jordvern, vei, vern av bygg og bygningsmiljø m.v. Her burde retningslinjene vært tydeligere på at innenfor gang- og sykkelavstand fra større kollektivknutepunkter, skal bolig- og næringsutvikling prioriteres foran andre hensyn, så fremt ikke vesentlige nasjonale eller regionale hensyn tilsier en annen prioritering.

5. Beslutningsgrunnlaget

5.3. Departementet foreslår at samfunnsdelen av kommuneplanen bør omfatte et arealregnskap som avklarer arealreserver og arealbehov til bl.a. boliger.

Vi mener forslaget er fornuftig, men vil presisere at rekkefølgekrav og andre bindinger som brukes av kommunene, gjør at arealreserven av utbyggingsklare arealer til boliger er mindre enn det som er regulert. Vi mener derfor det bør presiseres at i en langsiktig kommunal planberedskap må det planavklarte utbyggingsarealet være større enn den beregnede veksten tilsier. Jf. OBOS m.fl. sitt forslag til retningslinjer, pkt. 3.3.

6. Offentlige myndigheters ansvar i planleggingen

Innledningsvis peker vi på at dersom retningslinjene skal kunne bli et effektivt verktøy for økt bolig- og næringsutvikling, er det bl.a. viktig å synliggjøre hvem som har ansvar for hva i planarbeidet. Høringsforslaget burde vært enda tydeligere på at staten ved fylkesmannen og fylkeskommunen har ansvar for å påse at målet om tilstrekkelig boligbygging i området med press på boligmarkedet nås. Det bør tas inn som et eget punkt under kap.6.

6.4 *"Kommunene bør i sine overordnede planer fastsette minimumskrav til utnyttingsgrad i fortetningsområder".*

OBOS mener dette er et viktig forslag, men retningslinjene bør være tydelig på hva staten forventer av utnyttingsgrad i fortetningsområder, jf. OBOS m.fl. sitt forslag til utnyttelsesgrader (pkt. 4.4)

6.6 *"Statlige myndigheters innspill til regionale og kommunale planforslag bør samordnes så langt det er mulig og fremmes tidlig i planprosessen".*

Forslaget er viktig for å bidra til forutsigbare og effektive planprosesser.

6.7 I høringsnotatet sies det at (sitat): *"Planer som ikke er i samsvar med retningslinjene gir grunnlag for innsigelse eller innvendinger. Statlige og regionale myndigheter skal legge vekt*

på helhetsvurderinger når det skal avgjøres om det skal fremmes innsigelse eller innvending”.

Vi oppfatter at intensjonen i dette forslaget primært er at staten skal kunne ha innsigelser til planer som ikke er offensive nok i tilrettelegge for økt bolig- og næringsutvikling. OBOS er positiv til at staten bruker sin innsigelsesmyndighet ikke bare til å bremse boligutvikling, men også til å promotere boligbygging. De samme begrensninger som gjelder for øvrig for innsigelsesadgang og tidsfrister for slike, bør også gjelde for denne type innsigelser. Statlige og regionale myndigheter må i slike saker særlig vektlegge synspunktene til grunneierne.

Retningslinjene må være mer konkret på hva som kan berettige innsigelser eller innvendinger, enn kun å si at de skal være basert på en ”helhetsvurdering”. Her bør kun vesentlige nasjonale eller regionale interesser være vurderingskriterium, f. eks. dersom planene ikke er offensive nok i å tilrettelegge for boligbygging.

6.8 Departementet foreslår mer aktiv bruk av statlige planvirkemidler innenfor rammen av pbl §6-4.

OBOS er positiv til at staten varsler mulig bruk av statlig plan, men mener at arealplanlegging prinsipielt er en kommunal oppgave som bør tuftes på lokalpolitiske beslutninger. Staten bør derfor kun gripe inn dersom det er åpenbart viktig av nasjonale hensyn at det gjennomføres en statlig plan.