

Kommunal og regionaldepartementet
postmottak@krd..dep.no

Oslo, 15. november 2010

Høringsuttalelse stortingsmelding om bygningspolitikken

Vi viser til invitasjon til aktører i byggebransjen og andre om å gi innspill til regjeringens arbeid med å utarbeide en egen stortingsmelding om bygningspolitikken.

OBOS har gjennom sin 82 årige historie bygget mer enn 100.000 boliger og igangsetter årlig bygging av mellom 500-1000 boliger. Vi har også et aktivt byggeprogram innen flere typer næringseiendom som hotell, kontor og kjøpesenter. OBOS er også største eier i de to børsnoterte norske entreprenørselskapene, Veidekke ASA og AF Gruppen ASA. OBOS har virksomhet i både Oslo, Akershus, Tønsberg, Stavanger, Bergen og Trondheim. Vi er således på bredt grunnlag opptatt av den bygningspolitikk myndighetene fører.

Vi vil i denne høringsuttalelse fokusere på følgende hovedproblemstillinger som vi mener er sentrale i bygningspolitikken.

1. Stat, fylkeskommuner og kommuner må ta offensive grep for å møte befolkningsveksten i storbyregionene slik at vanlige folk kan skaffe seg en god bolig til en overkommelig pris.
2. Boligfremskaffing må i langt større grad prioriteres fremfor å møte alle ideelle krav til kvalitet, utforming, vern m. v
3. Bygningsbransjen må gis tid til å utvikle gode løsninger før nye forskriftkrav fremmes.
4. Kravet om universell utforming i 100 % av boligene i et prosjekt må fjernes.
5. Innsigelsesretten for statlige organer i forhold til lokal planbehandling må fjernes.
6. Ansvar for plan- og bygningsloven må samles i ett departement.

1. Befolkningsveksten i storbyregionene må håndteres offensivt.

OBOS mener at den største utfordringen Norge står overfor i dag innen bygningspolitikken er å kunne planlegge og bygge nok boliger til å dekke den dramatiske befolkningsveksten vi ser i storbyregionene i Norge. I Oslo alene er behovet for nye boliger estimert til 100.000 nye boliger innen 2030. Bolig er et grunnleggende velferdsgode for folk flest. Det offentlige har imidlertid fullstendig overlatt ansvaret for boligfremskaffingen til det private initiativ. Offentlig boligpolitikk dreier seg nå tilnærmet utelukkende om sosial boligpolitikk. Vi mener det er på tide at både staten, fylkeskommunene og kommunene innser sitt ansvar for å fremskaffe nok boliger for folk flest.

For kommunene innebærer det primært å regulere nok tomter til boligformål og sørge for etablering av teknisk og sosial infrastruktur. Men vel så viktig er en smidig

byggesaksbehandling der man opplever at kommunen har gjennomføringsfokus fremfor fokus på ideelle krav. Her må staten også hjelpe kommunene ved å begrense omfanget av nye krav, sektorinteresser m. v som skal ivaretas i lov og forskriftsverk.

Viktigst er imidlertid at staten kommer på banen og sørger for en kraftig opprustning av infrastrukturen rundt de største byene. OBOS mener det er viktigst å prioritere utbygging av kollektivløsninger i form av jernbane, bybane, t-bane og bussforbindelse slik at veksten kan skje på en bærekraftig måte. Ved oppbygging av regional infrastruktur kan også veksten spres, og konfliktpotensialet knyttet til utbygging i bykjerne reduseres.

Statens initiativ i forhold til regional planlegging i Oslo og Akershus er et eksempel på gode statlige initiativ som må konkretiseres og følges opp av spesifikke virkemidler.

2. Boligfremskaffing må prioriteres – målkonflikter må diskuteres.

Myndighetene har ved de siste års revisjoner av plan- og bygningsloven, med tilhørende skjerpinger av forskriftsverket som TEK, elforskrifter m.v samt kommunale kvalitetsnormer introdusert en hel rekke nye krav. I tillegg er statlige verneinteresser innenfor bygningsvern og miljø svært aktive. Noen av de krav som stilles er selvsagt riktige og nødvendige. OBOS synes imidlertid å observere at fokuset primært er på å stoppe/reducere/begrense utbygging fremfor å fokusere på gjennomføring og realisering av bygging og utvikling.

Vi oppfordrer både staten, fylkeskommuner og kommunene til i større grad å diskutere målkonflikter i gjeldende regelverk og klart definere hva som er viktigst.

Etter vårt syn burde det være åpenbart at fremskaffing av gode boliger til folk flest til en overkommelig pris burde ha den høyeste prioritet. Vi tror at det gjennom forenklinger, færre detaljkrav og færre restriksjoner vil være mulig å øke boligproduksjonen og senke kostnadsnivået i byggebransjen. Dette vil på sikt kunne føre til at boligprisveksten dempes.

Innenfor næringsbygg kan f. eks kjøpesenterutvikling bidra til en regional vekst som er positiv både i forhold til stedsutvikling, miljø og lokal økonomi dersom den tillates gjennomført på riktig måte. Vårt nye miljøsenter på Lambertseter med energiklasse B, suveren kollektivtilknytning og sterke fellesfunksjoner i form av bibliotek, kino og kulturhus er et eksempel på dette.

3. Bygningsbransjen må gis tid til å utvikle gode løsninger

OBOS har vedtatt en ambisiøs miljøstrategi for sin virksomhet, og er blant annet initiativtaker til landets første større utbyggingsfelt av passivhus på Mortensrud i Oslo. Dette gjør vi for å tilby medlemmene våre miljøboliger i ypperste klasse, hente erfaringer og bidra til utvikling i næringen. Som stor aktør innenfor bolig og næring har vi et stort ansvar for miljø og klima.

Vi er imidlertid opptatt av innskjerpningene av miljøkrav, blant annet til energi, ikke skjer for hyppig. Byggebransjen må gis tid til kompetanseheving i egne rekker, utvikling av nye produkter, prøving i felten og forbruker erfaringer før man ruller ut nye krav. Dersom bransjen stadig vekk skal jage nye krav samtidig som man er i gang med å implementere siste runde av krav, frykter vi flere byggefeil, dårlige løsninger for forbrukerne og unødvendige kostnader for boligkjøpere og andre som skal kjøpe/eie et bygg. Det er ingen tjent med.

4. Krav om universell utforming i alle boliger må fjernes

OBOS er av den oppfatning at gjeldende regelverk i forhold til universell utforming er fullstendig feildimensjonert og påfører boligkjøperne unødvendige merkostnader. Vi har beregnet merprisen på en 2-romsleilighet med universell utforming til ca kr 600.000.

Det er ikke slik at 100 % av befolkningen har behov for en universelt utformet bolig. Vår erfaring er også at befolkningen i langt større grad enn tidligere har en mobilitet i forhold til å bytte bolig i henhold til ulike behov i livsløpet. Krav om universell utforming gjør det også mye vanskeligere å realisere politiske ambisjoner om å bygge flere studentboliger og rimelige utleieboliger for ungdom da kostnadsøkningen i praksis gjør mange prosjekter urealiserbare.

OBOS vil konkret oppfordre regjeringen til å endre regelen slik at minimum 30 % av boligene i et prosjekt skal være universelt utformet, og at det gjøres ytterligere unntak for spesifikke grupper f. eks studentboliger, utleieboliger for ungdom der kravet bør være minimum 10 %.

5. Innsigelsesadgangen for statlige myndigheter må fjernes

OBOS mener at innsigelsesadgangen for statlige myndigheter i plansaker må fjernes. Det er meningsløst at ulike statlige sektorinteresser alene, og på administrativt plan alene skal kunne overkjøre lokale, folkevalgte interesser.

Det er allerede i dag rettslig klageadgang til Miljøverndepartementet på detalj- og områdeplaner. Statlige aktører må på samme måte som ulike private aktører med sektorinteresser være henvist til å benytte den alminnelige klageadgangen.

6. Ansvar for plan- og bygningsloven må samles i ett departement

OBOS mener at ansvaret for plan- og bygningsloven må samles i ett departement, og da fortrinnsvis Kommunal- og regionaldepartementet. Plansiden og gjennomføringssiden, i form av byggesak, må ses under ett dersom plan- og bygningslovens skal være et gjennomføringsverktøy mer enn et "forsinkelsesverktøy". Etter vår vurdering medfører dagens splitt en pulverisering av ansvar på statlig hold i forhold til statlig bygningspolitikk. Ved å samle ansvaret i ett departement vil både kommunikasjonen med næringen, forbrukerne og ikke minst fylkeskommuner og kommuner forenkles vesentlig. Vi opplever at statens miljøfokus er så sterk at en formell flytting av ansvaret fra Miljøverndepartementet til Kommunal- og regionaldepartementet ikke vil innebære noen svekkelse av miljøperspektivet i bygningspolitikken. OBOS tror tvert i mot at man vil få en mer samordnet statlig miljøprofil innenfor bygningspolitikken dersom ansvaret samles i ett departement.

OBOS stiller mer enn gjerne opp til et møte med departementet for å drøfte våre perspektiver. Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf 90791079 eller e-post; martin.maeland@obos.no,

Med vennlig hilsen

OBOS



Martin Mæland
Konsernsjef