



Saksframlegg

Saksnr.: 2024/11493

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesutvalget	20.08.2024	

Vedlegg

- 1 Alminnelig høring - planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, utleieboliger, borettslag m.m.pdf

Forslag til endringer i plan - og bygningsloven og kart- og planforskriften - Høringsuttalelse

Fylkeskommunedirektørens innstilling til vedtak:

1

Buskerud fylkeskommune støtter forslag om endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften for å bidra til en mer sosial boligpolitikk.

2

Buskerud fylkeskommune støtter forslagene som åpner opp for at kommunene kan stille krav til boligsammensetningen, ved å kunne regulere at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie.

3

Buskerud fylkeskommune støtter forslaget om at «studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan - og reguleringsplannivå. Dette er et viktig ledd i å kunne dekke etterspørsel etter studentboliger, og samtidig effektivisere hele byggeprosessen fra kommuneplannivå og til byggekostandene for utbygger.

13.08.2024

Jan Sivert Jøsendal

fylkeskommunedirektør

Sammendrag

Kommunal- og distriktsdepartementet sender nå forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften på alminnelig høring.

Forslaget innebærer at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser om at det i et utbyggingsområde skal benyttes borettslag som organisasjonsform, at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie.

Departementet foreslår også at «studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og reguleringsplannivå. Arealformålet foreslås tatt inn som nytt underformål til arealformålet «bebyggelse og anlegg» i kart- og planforskriften.

Saksopplysninger

I stortingsmeldingen *Gode bysamfunn med små skilnader*, Meld. St. 28 (2022-2023), som ble lagt frem 11. august 2023, er regjeringens politikk for å opprettholde og styrke den sosiale bærekraften i norske byer og nabolag samlet. Her er det blant annet uttalt at regjeringen vil sende på høring et forslag til lovendring som gir kommunene flere verktøy i plan- og bygningsloven for å legge til rette for en variert boligsammensetning.

Tiltak som vurderes er at kommunen får hjemmel til å gi planbestemmelser som pålegger utbyggere å benytte borettslag som organisasjonsform, fastsetter at en bestemt andel boliger i nye prosjekter skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller som stiller krav om at en bestemt andel boliger blir tilbudt med nye boligkjøpsmodeller med markedsbestemte vilkår som leie til eie og/eller deleie. Regjeringen la også frem Bustadmeldinga, Meld. St. 13 (2023-2024) 15. mars 2024.

I den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) «*Alle trenger et trygt hjem*» er sosial bærekraft i boligpolitikken angitt som mål nr. 3.

I Norge er det bred politisk enighet om at det å skaffe studenter en rimelig bolig er et viktig utdanningspolitisk virkemiddel for å bidra til lik rett til utdanning. I statsbudsjettet for 2024 vedtok Stortinget å tildele tilsagn til 1 650 nye studentboliger, jf. Prop. 1 S (2023-2024) for Kunnskapsdepartementet. Studentene ønsker flere boliger, tilpasset deres behov. Det er ikke bare rimeligere leiepris som er viktig for studentene, men også at boforholdene bidrar til en god og trygg studietilværelse. I dette inngår både beliggenhet i forhold til studiested, god arbeidsplass og tilgang til felles oppholdsplasser både inne og ute.

Kommunene ønsker seg et virkemiddel for bedre å kunne styre hvor det bygges studentboliger ut fra vedtatte samfunnsmessige målsettinger om arealbruk. Det er på denne bakgrunn kommet forslag om at studentbolig bør innføres som et eget arealformål i plan- og bygningsloven.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Endringsforslaget i seg selv innebærer ikke økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen. Det vil imidlertid være hensiktsmessig at også Buskerud fylkeskommune hever sin

kompetanse for å bidra til en helhetlig, kunnskapsbasert og bærekraftig boligforsyning i regionen i kraft av rollen som planfaglig veileder, forutsatt at loven endres.

Bærekraftkonsekvenser

Forslaget til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften kan bidra til en mer sosial boligpolitikk, ved å gi et større handlingsrom for kommunene til å kunne regulere til utleie i områder der det er behov for flere utleieboliger. Endringene vil også kunne bidra til å styrke en planlegging som tar utgangspunkt i sosial bærekraft i den kommunale planprosessen.

Fylkeskommunedirektørens samlede vurderinger

Sosial boligpolitikk

Plan- og bygningslovens overordnede formål er «å bidra til bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». Dagens planbestemmelser gir kommunene mulighet til å stille krav til fysiske forhold som grad av utnytting, største og minste boligstørrelse, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og utearealer og rekkefølgebestemmelser, men ikke forhold som finansieringsmodeller og prisnivå.

Fylkeskommunedirektøren støtter forslagene som åpner opp for at kommunene kan stille krav til boligsammensetningen, ved å kunne regulere at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie.

Dette gir større muligheter til å regulere boligsammensetningen, noe som er nødvendig i et presset boligmarked, og da særlig i de større byene. Forskningen viser at antallet som har etableringsutfordringer i dagens boligmarked i storbyene har blitt større over tid. Særlig blant førstegangskjøpere har det vært en negativ utvikling i etableringsmulighetene i de største norske byene

<https://www.regjeringen.no/contentassets/19312d364c7747678c3190f61cc90b5d/oe-rapport-2021-74-sosial-barekraft-og-planbestemmelser.pdf>

Ny planbestemmelser i arealplan

En innføring av nye bestemmer i plan- og bygningsloven vil påvirke hele plansystemet fra overordnet planstrategi til utstedelse av ferdigattest. Fylkeskommunedirektøren vil påpeke at det er viktig at kommunene derfor tar dette med tidlig i planprosessen, og at dialog med utbyggerne og omforente løsninger, gir best resultat.

Det vil også være hensiktsmessig å se på potensialet for å fremme sosiale hensyn gjennom dialog og veiledning ovenfor utbyggerne i større grad enn i dag også uten lovendringer.

Studentboliger som arealformål

Fylkeskommunedirektøren er positivt til forslaget til at «studentboliger» (utleieboliger til studenter) blir et nytt arealformål på kommuneplan- og reguleringsplannivå. Per i dag er ikke dette mulig og slike områder må enten reguleres til boligformål eller offentlige formål.

Ved å kunne regulere det til «*studentboliger*» åpnes det nå opp for at det kan avsettes til studentboligformål, og at disse boligene skal kunne forbeholdes studenter. I tillegg vil dette kunne bidra til å korte ned saksbehandlingstiden i kommunen fordi arealreguleringen kan tilpasses bedre slik at bygging ikke vil avvike fra arealplanen og antall dispensasjoner kan reduseres. Dette vil igjen kunne redusere byggesakskostnadene for utbygger.

Fylkeskommunedirektøren mener det er hensiktsmessig at forslaget også kan gjøre det enklere for kommunen å stille kvalitetskrav til områdene tilpasset studentenes behov, da et slikt arealformål kan sikre at boligene ikke benyttes av andre. Studentboliger unntas også fra enkelte krav i TEK17, og vil derfor være uegnet som varig bolig for andre husholdninger.

Departementet har vurdert om arealformålet bør tas inn i kart- og planforskriften, som nå er under revisjon, eller i plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven § 11-1 fjerde ledd bokstav b gir hjemmel for at nye arealformål kan gis i forskrift. Fylkeskommunedirektøren støtter vurderingen til departementet om at det ikke er nødvendig med en lovendring, men at det vil være tilstrekkelig å endre kart- og planforskriften.

Vedtaksmyndighet

Fylkesutvalget treffer vedtak i saker etter særlovgivning ihht. Reglement for delegering og tildeling av innstillingsrett fra Buskerud fylkesting punkt 11 herunder lov om planlegging og byggesaksbehandling.