



Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 DEP
0032 OSLO

Deres ref.:
24/1084-2

Vår ref.:
24/9787/24/152512/OEID

Dato:
16.07.2024

Uttalelse fra Bærum kommune til forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Viser til brev datert 15.04.2024 med forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften.

Bærum kommune er i utgangspunktet positiv til de foreslåtte lov- og forskriftsendringene som gir kommuner mulighet til å styre/stille krav til boligsammensetning i kommuneplan og reguleringsplan. Adgang til å bruke de foreslåtte bestemmelsene i plan- og bygningsloven, i samspill med borettslagsloven og eierseksjonsloven, kan gjøre det enklere for kommunen å legge til rette for gode levekår for innbyggerne. Varierte boligtyper gir mangfold i beboersammensetningen og mulighet for flytting internt i nærområdet ettersom boligbehovet endrer seg gjennom et livsløp. Stabile bomiljøer bidrar til trygghet og muligheter for å knytte kontakt og delta aktivt i nærmiljøet. Kommunen trenger flere virkemidler for å fremme sosial bærekraft i bolig- og stedsutviklingen; som bidrar til mangfold/motvirker segregering og hindre opphopning av levekårsutsatte i enkelte områder. Kommunen erfarer at områder med høy andel utleieboliger, også har opphopning av levekårsutfordringer.

Å regulere områder for utleie kan stigmatisere noen boligområder. Det kan også skape områder der beboerne føler mindre eierskap derfor utviser mindre omsorg for sine omgivelser. Dersom lønnsomheten er lav ved å eie utleieboligene, vil dette kunne gå ut over kvaliteten og vedlikeholdet.

Selv med virkemidlene vil det være for dyrt for mange å kjøpe bolig i en attraktiv forstadskommune som Bærum på grunn av høye tomtepriser/byggepris etc. som medfører høye boligpriser. Likevel kan f.eks. ulike boligkjøpsmodeller være "avlastende" å ved å dreie noe av behovet som er i kommunen i dag.

Planbestemmelser om andel utleieboliger kan være et godt grep. Kommunedirektøren stiller seg bak høringsforslagetets begrunnelse: *«Kommunene kan ... ønske å stille krav om utleieboliger for å bidra til økt sosioøkonomisk variasjon i pressområder, ettersom leieboliger krever lavere inntekter og egenkapital enn eide boliger. Større blanding av alders- og inntektsgrupper i nabolag kan være ønskelig med hensyn til å motvirke segregering, øke valgmulighetene i boligmarkedet for grupper med noe lavere inntekter, og legge til rette for kontakt på tvers av slike gruppekjennetegn. Planbestemmelser om utleieboliger kan også spesifiseres til å gjelde utleieboliger eid av kommunen eller utleieboliger som kommunen disponerer gjennom ulike typer avtaler. Kommunene kan ønske å stille slike krav for å bidra til å skaffe mer egnede boliger for vanskeligstilte, blant annet for i større grad å kunne spre de kommunale boligene i ulike deler av kommunen.»*

Bærum kommune har utover det ovennevnte følgende merknader:

- Det vil være helt nytt at planmyndigheten skal kunne bestemme eier-/boform på boliger. Hittil har det vært lang tradisjon for at reguleringsplaner avgrenses til å bestemme bruken av arealer, ikke i hvilken form boliger brukes, organiseres og forvaltes. Dette vil oppfattes inngripende og sterkt begrensende for grunneier/utbygger. Det bør vurderes grundig om annet lovverk og incentiver for boligsosiale virkemidler passer bedre enn krav i juridisk bindende reguleringsplaner. Regler for bruk av Husbanken og/eller avtaler og skatteregler er eksempler på mer fleksible og dynamiske ordninger som kan være vel så formålstjenlige. Plan- og bygningsmyndighetene har begrenset med kompetanse og ressurser for å avgjøre i hvilke tilfeller krav i reguleringsplaner som lovforslaget legger opp til kan bli brukt og å følge opp at kravene etterleves.
- Det er en forutsetning at kommunen bruker reguleringsretten med skjønn og forsikrer seg om at det finnes et marked for å realisere planen. Planmyndigheten må ha forståelse for betydningen av økonomi og behovet for å sikre lønnsomhet i prosjektene.
- Det må være en forutsigbarhet for alle aktører i dette markedet. For å få god effekt av de foreslåtte plan- og forskriftsendringene må finansieringssystemene for utbyggerne være tilrettelagt slik at det er flere muligheter til å knytte kapital til byggeprosjekter med ulike boligkjøpsmodeller eller der flere av boligenhetene skal leies ut. Med vilkårene som ligger til grunn i markedet i dag, er det få som kan gjennomføre modellene. I høringsnotatet erkjennes at forslaget om krav til boligkjøpsmodeller vil ha en konkurransevidende effekt, ettersom kun de største aktørene har mulighet til å binde opp kapital over tid. Bærum kommune mener dette ikke vil gi tilstrekkelig konkurranse mellom utbyggerne i markedet.
- Kommunen klarer ikke å følge opp hvorvidt krav om utleieboliger etterfølges dersom det er private utleierye uten avtale med kommunen. Hvis kommunen gjennom tidlig involvering i utbyggingsprosjektet får mulighet til å påvirke utforming og tilpasning av boliger i tråd med kommunens behov, kan krav om andel utleieboliger være et nyttig verktøy for måloppnåelse i kommunens

boligsosiale politikk. Departementet må imidlertid vurdere om tilpasningen får betydning ift. regelverket om offentlige anskaffelser. Inngåelse av bygge- og anleggskontrakter og kontrakter om erverv eller leie av fast eiendom er underlagt ulike regler.

- Om et areal skulle være regulert til formål borettslag og andelseierne i tråd med borettslagsloven vedtar oppløsning og omgjøring til eierseksjonssameie, vil det i hht øvrig praktisering av plan- og bygningsloven også kreves innvilget dispensasjon/endring av plan for å oppløse borettslaget. Høringsdokumentets pkt 6.1.1.1 omtaler ikke dette forhold, men gir inntrykk av at kommunen ikke vil ha mulighet til å ha styring med avvikling av borettslag.
- Formålet med de foreslåtte lov- og forskriftsendringer er å styre nye boligutbyggingsprosjekter. Høringsdokumentet problematiserer i liten grad virkningen av regulering til nevnte arealformål over tid. Reguleringsplaner fortsetter å gjelde til de oppheves eller ny plan ev planendring vedtas. Det bør avklares på nasjonalt nivå f.eks. hvor lenge tilbudet om de ulike boligkjøpsmodeller skal stå og hvordan tilbudet skal markedsføres for at lovens og planens krav/vilkår skal være oppfylt. Uklarhet om dette gjør det hele uforutsigbart for alle parter og vil gi grunnlag for konflikter som bør være unødvendige.
- Kommunen må organisere seg slik at den kan følge opp og ivareta ansvaret som ligger i å vedta slike arealformål som endringsforslaget legger opp til.
- Om høringsforslagene vedtas bes departementet følge opp med veileder med bl.a. eksempler på reguleringsbestemmelser som kan brukes sammen med de nye arealformålene
- Kommunen er positiv til at studentboliger foreslås som eget arealformål fordi denne type boenheter ikke har samme type krav til uteoppholds-/lekeareal, parkering osv. som ordinære boliger. Dette kan bidra til økt etablering av studentboliger og mulighet for i større grad å styre at studentboliger lokaliseres på passende steder. Det må sikres at studentboliger som skal etableres blir av en slik kvalitet og standard at det blir gode utleieboliger for denne målgruppen. Kostnadsrammen kunnskapsdepartementet fastsetter per hybelenhet bør ikke være til hinder for dette.

Med hilsen

Torge Railo
Direktør Bymiljø og eiendom

Olaug Eidet
seniorlandskapsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

