

Fra: Bjørbekk, Mats Kvaløy <Mats.Kvaloy-Bjorbekk@fagforbundet.no>
Sendt: 6. august 2024 00:10
Til: Postmottak KDD
Emne: Fagforbundets svar til Høring om forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften - Tekniske problem med å laste opp

Hei,

Har hatt teknisk problem med å laste opp Fagforbundets svar til Høring om forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften. Dette har medført at vi nå ikke greide få det inn via den digitale portalen innen høringsfristens utløp. Jeg sender derfor Fagforbundets høringssvar her, og håper det vil la seg gjøre å inkludere den, samt publisere den i departementets oversikt over innkomne høringsforslag på nett.

Høringssvar fra Fagforbundet

Nedenfor følger Fagforbundets svar til høring om forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Kort sagt:

- Fagforbundet støtter samtlige av forslagene som høres. Det gjelder forslaget om at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser om at det i et utbyggingsområde skal benyttes borettslag som organisasjonsform (1), at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger (2), eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie (3). Og foreslaget om at «studentboliger» blir et nytt arealformål på kommuneplan- og reguleringsplannivå (4)
- Fagforbundet berømmer regjeringa for vilje til å tenke nytt i møte med det som må kunne karakteriseres som kroniske strukturelle problemer i den norske boligøkonomien. Vi oppfatter forslagene som nå høres som relevante for en del av de større utfordringene som knytter seg til område- og bomiljøutvikling, segregering, og vår felles evne til ivaretagelse av viktige samfunnshensyn som markedet ikke i utgangspunktet tar.
- Vi viser til at LO har levert et grundig høringssvar. Vi slutter oss i det alt vesentlige til vurderingene som gjøres der, men er ikke like sterke i reservasjonene til forslaget om å gjøre det mulig å kreve at en viss andel av boligene skal tilbys med (kommersielle) boligkjøpsmodeller.

Utdypende merknader:

- Vi merker oss at det store flertallet av instansene som til nå har levert svar til høringen uttrykker støtte til de foreslåtte endringene. Foruten én kommunal instans (Akershus), uttrykker alle øvrige kommuner og fylkeskommuner som har avgitt svar støtte til endringsforslagene (Agder, Rogaland, Nordland, Østfold, Hitra, Nes, Nesodden, Sula, Øksnes, Øygarden helt, og Trondheim delvis). Som det største forbundet i Norge og særlig kommunal sektor, organiserer vi blant annet mange faggrupper som direkte står for kommunenes planvirksomhet og kommunale boligtiltak, samt også en lang rekke andre yrkesgrupper som har faglig og yrkesmessige roller og interesse i lokalsamfunnsutviklingen. Vi er derfor ikke overrasket over det tilnærmet unisone svaret fra kommunene som har valgt å uttale seg til støtte for forslagene som er på høring.
- Det har lenge vært påpekt at det innenfor dagens lovverk reelt sett foreligger for få virkemidler som kommunene kan ta i bruk for konkret å realisere mer overordnede samfunnshensyn og

målsetninger om ikke bare klima- og miljømessig bærekraft i steds- og byutviklingen, men også sosial bærekraft.

- EVAPLAN-utredningen er sannsynligvis den mest omfattende og systematiske forskningsbaserte evaluering som noen gang er gjort internasjonalt av sammenhengene mellom intensjoner, virkemidler og effekter av innretningen og praktisering av et lands eksisterende planlovverk. Her var konklusjonen tydelig på at det er behov for flere instrumenter for å kunne sikre en sosialt bærekraftig utvikling. Det vises blant annet til adgang til å formålsbestemme disposisjonsform. Noe som også slik som departementet viser til, tematiseres i NOU 2020: 16 *Levekår i byer*.
- Særlig for storbyregionen Oslo har utviklingen over tid vært slik at vi kan konstatere at vi ikke i dag lykkes godt nok med å motvirke de strukturelle årsakene til geografisk opphopning av levekårsproblemer, og segregering i begge ender av den sosioøkonomiske skalaen. Også andre samfunnsutfordringer som det er mye oppmerksomhet om akkurat nå, for eksempel kriminalitetsutfordringer, integrering og en mulig nedgangstrend i tilliten i befolkningen, har sammenheng med dette. Verken grå eller gyldne ghettoer bidrar styrkende på den generelle tilliten mellom folk på tvers av sosiale og kulturelle skiller. Vi merker oss her særlig Oslo Politidistrikts svært tydelige svar til høringen, og deler også deres vurderinger.
- Vi merker oss videre Distriktssenterets faglige innspill om at segregering, dårlige levekår, lite fungerende utleiemarkeder og problemer med å kjøpe egen og egnet bolig er reelle utfordringer også i distriktene og at dette også her aktualiserer behovet for nye og sterkere virkemidler. Dette er en vurdering vi deler. Vi er også for så vidt enige i vurderingen om at såkalt tynne boligmarkeder kan gjøre bruk av flere krav mindre hensiktsmessig. Samtidig vil vi vise til at forslaget om å innføre nye planvirkemidler selvsagt ikke medfører en tvang til å ta de i bruk, men en mulighet. Vi oppfatter det slik at lokale fagfolk og beslutningstakere vil være godt i stand til å vurdere når, hvor og i hvilket omfang det vil være hensiktsmessig å bruke de nye planvirkemidlene. Disse vurderingene vil gjøres i lys av kjennskap til lokale forhold og behov, utviklingstrekk og dialog med relevante aktører. Dialogen med utviklere som i dag fremheves av mange kommuner som det viktigste for å også å kunne ivareta samfunnshensyn i boligprosjekter, vil ikke opphøre som følge av at muligheten for å ivareta visse samfunnshensyn styrkes i planlovverket.
- Når det gjelder innvendinger som reises mot reguleringer knyttet til antagelser om negativ innvirkning på boligforsyning, vil vi vise til hvordan markedsaktører allerede tilpasser seg økt reguleringsrisiko i byene og bynære strøk gjennom bruk av «earn-out»-modeller med to- til tredelte oppgjørstrukturer (jfr. *Utredning om tomteprisfastsettelse og sammenhenger mellom priser og kostnader i boligbygging*, Samfunnsøkonomisk analyse: 34/2022). Vi har tro på at næringsaktører med endringsvilje og omstillingsevne vil kunne tilpasse seg, innovere og endatil dra fordeler av den moderate fornyingen av rammevilkårene som de nye reguleringsverktøyene medfører. Det forutsetter selvsagt at kommunene som planmyndighet er gode på å klarlegge forutsetninger knyttet til anvendelse av de nye planbestemmelsene tidligst mulig i gangen mellom de ulike nivåene i det kommunale planhierarkiet. Dersom kommunen i overordnede planer tidlig avklarer hvilke krav som vil gjelde i ulike områder, vil det lette markedets evne til å kalkulere inn dette prisfastsettelsen ved tomteerverv.
- En annen måte å lette utviklingselskapers risiko kunne være at kommunene, eller endatil staten, selv går inn som oppkjøper av eiendom, for så å tilby klargjorte og ferdigregulerte tomter for videresalg på gitte betingelser. Fagforbundet er prinsipielt for å vurdere opprettelse av et statlig tomteselskap. Dette ville ligne mer på strategier som anvendes i større grad i blant annet Sverige og Tyskland for å styre by- og boligutviklingen etter samfunnsmessige behov og mål. Det er noe særnorsk ved at detaljreguleringer i så vidt utstrekning kun er basert på det private initiativ. Dette

ville vel å merke bety å bryte bevisst med den stivhengigheten som preger det norske planleggingsregimet i dag.

Med beste helsing,

Mats Kvaløy-Bjørbeek

Rådgivar, Avdeling politikk og samfunn i Fagforbundet

E-post: mkb@fagforbundet.no

Mobil: 926 38 656