

Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Deres ref.:
24/1084-2

Vår ref. (saksnr.):
24/2284 - 11

Saksbeh.:
Per-Øystein Lund, 990 13 389

Dato:
30.08.2024

Høring - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften - Høringsuttalelse fra Oslo kommune

Vi viser til høringsnotat fra Kommunal- og distriktsdepartementet om forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften, datert 15.04.2024, med siden innvilget forlenget høringsfrist til 30.08.2024.

Byrådet i Oslo vedtok høringsuttalelse i henhold til delegert fullmakt på vegne av Oslo kommune i byrådssak 1085/24 av 29.08.2024. Vedtaket lyder:

Byrådet gir i henhold til delegert fullmakt følgende høringsuttalelse på vegne av Oslo kommune:

Innledende kommentarer

Oslo kommune støtter intensjonen bak høringsforslagene om å gi kommunene nye verktøy i plan- og bygningsloven for å legge til rette for en variert boligsammensetning, som kan bidra til å styrke den sosiale bærekraften i kommunens boligområder. Oslo kommune har i dag ulike utfordringer med bl.a. økende segregering og opphoping av levekårsutfordringer i enkelte lokalområder, utenforskap, og ustabile bomiljøer (hyppig flytting). Samtidig er dagens boligmarked i Oslo, både eie- og leiemarkedet, generelt krevende, med et høyt og økende prisnivå som gjør det vanskelig for stadig flere å finne egnet bosted. Oslo kommune ønsker at alle skal kunne leve gode liv i Oslo, med mulighet til å kunne bo i kommunen og finne gode boliger i trygge bomiljøer som passer den enkelte, også i ulike livsfaser. Oslo kommune mener at det må legges større vekt på å legge til rette for boligbygging ved å gi gode incentiver for utvikling av både eie- og leiemarkedet enn å regulere markedet. Oslo kommune er generelt bekymret for at økte og nye krav kan både forsinke og redusere boligbygging i kommunen.

Oslo kommune stiller seg positiv til noen forslag om nye planverktøy. Oslo kommune ser at det kan være gode grunner til at det i planbestemmelser kan fastsettes at det skal benyttes borettslag som organisasjonsform. Oslo kommune vil likevel påpeke at krav til å måtte velge borettslag vil redusere fleksibiliteten for utbyggere og boligmarkedet generelt. Dette vil kunne føre til reduksjon i boligtilbudet og påvirke boligmarkedet negativt.

Oslo kommune er enig i at det kan være situasjoner hvor kommunen kunne ha nytte av å stille krav om utleieboliger i reguleringssaker. Oslo kommune er på den annen side også av den oppfatning av at for utstrakt bruk av hjemmelen vil kunne medføre økt risiko for utbyggere, og medføre kapitalbindinger som vil kunne vanskeliggjøre realisering av nye prosjekter. Staten bør derfor heller vurdere å legge til rette for en profesjonalisert utleiesektor i samarbeid med næringen som et ledd i å sikre tilstrekkelig antall utleieboliger.

Oslo kommune vil minne om at kommuner, fylkeskommuner, staten og andre offentlig eide eller kontrollerte selskaper kan istedenfor plankrav i større grad anvende retten til å kjøpe inntil 10 prosent av boligene i borettslag jfr. borettslagsloven § 4-2.

Oslo kommune er positiv til alternative kjøpsmodeller som kan hjelpe flere inn på boligmarkedet, men er skeptisk til å kunne sette krav om alternative boligkjøpsmodeller basert på det som nå foreslås. Oslo kommune mener dette tema må utredes grundigere før en lovregulering eventuelt kan innføres. Et slikt vedtak kan være konkurransevridende. Det er fare for at det bare er noen få utbyggere som vil ha muligheten til å kunne tilby slike modeller.

Oslo kommune støtter at det innføres et nytt, eget arealformål for «studentboliger». Kommunen ser i dag med bekymring på et manglende tilstrekkelig boligtilbud til studenter i kommunen, og er derfor positiv til at det gjennom arealplanleggingen i større grad kan styres og legges til rette for hvor det kan og skal oppføres studentboliger. Oslo kommune ser det som særlig viktig å sikre at det bygges nok studentboliger, og retter dermed samtidig også søkelyset på behovet for en sterkere satsning på andre virkemidler som bidrar til økt utbygging.

Nærmere merknader til de enkelte lovforslag

Til ny § 11-10 nr. 6 og § 12-7 nr. 15:

Forslaget til bestemmelse § 11-10 nr. 6 innebærer at kommunen i kommuneplan kan fastsette at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.

Forslaget til bestemmelse § 12-7 nr. 15 innebærer at kommunen på reguleringsplannivå kan fastsette at en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova og eierseksjonsloven, at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleieboliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markedspris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova.

Generelt

Lovforslaget åpner opp for reguleringsbestemmelser i grensesnittet mot privatrettslige forhold. Dette er nytt og kan gi noen litt uklare grenser, med gråsoner i fremtidig planarbeid. Slik Oslo kommune ser det, er det derfor viktig at dersom dette blir vedtatt så må det fremkomme tydelig i forarbeidene til lovendringen, at det fortsatt vil være utgangspunktet at privatrettslige forhold ikke kan reguleres, men at § 12-7 nr. 15 vil være et avgrenset unntak. Det er viktig at forarbeidene gir utfyllende veiledning med tanke på hvordan dette bør/kan håndteres i plan- og byggesaksarbeidet. Det vil være sentralt å vite hva som bør være på plass i planarbeidet, og hva det er tilstrekkelig at er avtalt og eventuelt tinglyst først ved gjennomføringsfasen i byggesak. Det bør også fremkomme av forarbeidene hvordan bestemmelser binder fremtidige eiere, for det tilfellet at eiendommen blir solgt.

Ad utleieboliger

Oslo kommune ser utfordringer med forslaget til nye bestemmelser som gir kommunene hjemmel til å regulere andel boliger til utleie. Dersom dette blir vedtatt vil Oslo kommune i denne sammenheng reise problemstillingen når det gjelder grensdragning mellom botilbud som går inn under boligformål og institusjon. Oslo kommune

anmoder derfor departementet om å klargjøre avgrensninger for hvilke botilbud som lovlig kan etableres der hvor det er regulert til boligformål, primært at samlokaliserte boliger med base vil være å forstå som boligformål, eventuelt med entydige avgrensninger for antall boliger, tjenesteyting til beboerne o.l. Oslo kommune mener videre at departementet bør vurdere å sette skranker for hvor stor andel boliger/boenheter/beboere som kan reguleres til utleie under regulering til boligformål. Dersom hjemmelen blir benyttet til å stille krav til en uforholdsmessig stor andel av boligene i et område eller byggetiltak, kan det være uheldig for bomiljøet og potensielt være til hinder for utbyggingen.

Ad boligkjøpsmodeller

Oslo kommune mener at hvis boligkjøpsmodeller skal inkluderes i plan- og bygningsloven må dette utredes grundigere og nærmere spesifikke krav til modellene etableres i et samlet rettslig rammeverk, før det eventuelt legges til rette for bruk av slike modeller gjennom plan- og bygningslovgivningen. Oslo kommune viser til departementets tidligere høringssak om forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller, der flere aktører, som Norges Bank og Finanstilsynet viste til svakheter ved disse ordningene og at en god regulering av disse ordningene bør sikres før det kan legges til rette for at dette kan reguleres i plan.

Oslo kommune vil i denne sammenheng også peke på at et krav i reguleringsbestemmelser til at det skal tilbys boligkjøpsmodeller slik som nå foreslått, vil kunne etterlate et inntrykk av en trygg og lovregulert ordning, kvalitetssikret av kommunen. Det må unngås at dette kan gi uheldige følger.

Ad borettslag

Oslo kommune støtter forslaget om å kunne regulere til borettslag, som et mulig virkemiddel for å bidra til økt bostabilitet og mangfold i boligtilbudet. Oslo kommune erfarer for eksempel at det i levekårsutsatte områder, gjennom områdesatsingene, ved flere anledninger har blitt påpekt at borettslag kan legge bedre forutsetninger for bostabilitet i disse områdene.

Til nytt arealformål «studentboliger» i kart- og planforskriften

Oslo kommune støtter forslaget. Oslo kommune viser til at det allerede er særlige bestemmelser til studentboliger i teknisk forskrift. At studentboliger nå kan reguleres i kart og bestemmelser, gir både et mer helhetlig regelverk og det gjør reguleringsarbeidet med bestemmelser dels enklere.

Vennlig hilsen

Morten Wasstøl
kommunaldirektør

Synnøve Merethe Riise Bøgeberg
seksjonssjef