



KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENTET
Postboks 8112 DEP
0032 OSLO

Saksbehandlere, innvalgstelefon
Torgeir Flo, 5557 2146
Sverre Høyenes, 5557 2270

Høyring – fråsegn til forslag til endringar - plan- og bygningslova og kart- og planforskrifta

Statsforvaltaren i Vestland viser til brev datert 15.04. 2024 frå Kommunal- og distriksdepartementet, der det blir oppmoda om å gje fråsegn til forslaga om endringar i plan- og bygningslova og kart og planforskrifta.

Departementet foreslår at det skal bli opna for å gi planføresegner om burettslag, utleigebustader og bustadkjøpsmodellar, og at «Studentboliger» vert teke inn som eit underføremål av arealformålet «Bebyggelse og anlegg».

Del 1 burettslag, utleigebustader og bustadkjøpsmodellar

Det går fram av saka at grunngevinga for endringsforslaga når det gjeld del1, er at dagens utfordringar knytt til sosial berekraft viser at det er et behov for å gje kommunane fleire verkemiddel i arealplanlegginga, slik at det gjennom planprosessen blir sikra nok bustader som kan gje naturleg og vellukka integrering, i bu-miljø for alle. Kommunen må då identifisere utfordringane som dei foreslegne føresegnene skal løyse allereie i planstrategien, og dei bør angi føresegner til kommuneplanens arealdel.

Å ta i bruk slike verkemiddel vil krevje meir samhandling mellom kommunen og potensielle utbyggjarar og ei profesjonalisering av desse. For at formålet med lovendringa skal verte oppnådd, er det viktig at kommunane brukar reguleringsretten fornuftig og er i stand til å balansere krav som gir gode bustadområde.

Statsforvaltaren i Vestland ser generelt positivt på at departementet foreslår endringar i PBL som gir kommunane fleire verktøy for å ta meir styring på bustadmarkeden når det gjeld eige og leige, med formål å få til ei meir sosialt berekraftig utvikling. Dette vil bidra til å styrke at sosial berekraft blir ein viktig premiss for bustadbygginga, på linje med miljømessig og økonomisk berekraft.

Erfaringa vår er at enkelte kommunar til tider har behov for å få styrka si forhandlingskraft overfor aktørane i bustadmarkeden på dette feltet.



I underlagsmaterialet (OsloMet/ NIBR) vert det vist til «allmennboligordningen» i Danmark. Denne ordninga er såpass utbreidd at bustadmarkeden i Danmark kan seiast å vere delt i to, ein offentlig (stat og kommune) leigemarknad og ein privat eige/leigemarknad. Isolert sett vil ein meir omfattande offentlig aktivitet i bustadmarkeden kunne føre til meir utbygging og såleis bøte på dagens relativt låge bustadutbygging. Ei meir omfattande økonomisk plikt frå stat og kommune i bustadmarkeden (leige) vil kanskje også gje ein vinst i tillegg, ved at det blir meir akseptabelt og mindre stigmatiserande å leige i regi av kommunen. I «allmennboligordningen» i Danmark inngår elles òg studentbustader.

Frå underlagsmaterialet går det fram at ved ordningar som fører til en opphoping av kommunalt eigde bustader i det enkelte bustadbyggeprosjekt (f.eks. i ei bustadblokk) vil dette kunne gje uheldige sideeffektar som t.d. segregering, noko som vil være kontraproduktivt m.h.t sosialt berekraftig bustadbygging.

Dagens ordning er at 40 prosent av einingane skal disponerast av kommunane. Utbyggjarane meiner at denne prosenten er for høg. Dei meiner 10 prosent er passande omfang for å skape et godt bu-miljø med stor grad av inkludering. Statsforvaltaren seier seg einig i at dette er eit nivå som kan gje grunnlag for eit godt bu-miljø.

Del 2 Studentbustader

Eit aktuelt tiltak for å gje kommunane moglegheit for i større grad å styre kvar det skal oppførast studentbustader, ut frå gjeldande samfunnsmessige målsettingar om arealbruk, er å gjere studentbustader til et eige arealformål i plan- og bygningslova. I tillegg vil dette kunne bidra til å korte ned saksbehandlingstida i kommunen fordi arealreguleringa kan tilpassast betre slik at bygging ikkje vil avvike frå arealplanen og talet på dispensasjonar kan reduserast, ifølgje høyringsdokumenta.

Statsforvaltaren ser positivt på forslag om at det vert opna for nytt arealformål i kommuneplan og reguleringsplan. Men Statsforvaltaren har over tid erfart at det blir sett krav til studentbustader etter andre (lågare) kvalitetskriterier enn ved regulering til generelt bustadformål, fordi studenthyblar er å rekne som midlertidig bustad. Til dømes vil kommunen gjerne tillate høgare støynivå ved fasade enn for andre bustadkategoriar. Som kjent er det i statlege støyretningslinjer ikkje eksplisitt gjort unntak for studentar (jf. T-1442). Vi finn det difor positivt at det går klårt fram av saksunderlaget til høyringa at intensjonen med å ta inn studentformål i planverket er å sikre gode bu-kvalitetar, også for studentar.

Elles er vi samde i at ved å gi kommunen moglegheit til å sette av eigne areal til studentbustader allereie på kommuneplannivå, så vil det gi kommunen ei langt betre styring ved val av eigna lokalisering av denne bustadtypen i kommunen.

Med helsing

Anne Kristin Eitungjerde
fung. statsforvaltar

Egil Hauge
seksjonsleiar



Anne Kristin
Kayser
Eitungjerde
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent