

Saksprotokoll

Utvalg: Kommune- og byutviklingsutvalget
Arkivsaknr. 24/07247
Saksbehandler Margareth Sundfør

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommune- og byutviklingsutvalget	29.08.2024	40/24
2 Eldrerådet	26.08.2024	25/24

Orientering om forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Kommune- og byutviklingsutvalget har behandlet saken i møte 29.08.2024 sak 40/24

Møtebehandling

Behandling:

Hanne Stenvaag (Rødt) foreslo: **Høringsinnspill fra Tromsø kommune**

Støttet av: Rødt

Forslag: Tromsø kommune er positiv til endringene som foreslås. Når det gjelder nytt arealformål studentboliger, mener vi minimumstid det stilles krav om faktisk bruk til studentbolig bør økes fra 20 år til 30 år. Arealformålet studentbolig gir mulighet for unntak fra normale krav til utbygging, som for eksempel størrelse, krav til uteområder osv. Når det også åpnes for at andre aktører enn studentsamskipnad o.l kan bygge med arealformål studentbolig, er det viktig å sikre at arealformålet beholdes over en lengre periode enn 20 år.

Votering

Voteringspunkt Høringsinnspill fra Tromsø kommune

Vedtatt ved møteleders dobbeltstemme, 5 (Ap, MDG, Rødt, SV) stemte for og 5 (FrP, H, NBT, V) stemte mot

Kommune- og byutviklingsutvalgets vedtak

Høringsinnspill fra Tromsø kommune

Tromsø kommune er positiv til endringene som foreslås. Når det gjelder nytt arealformål studentboliger, mener vi minimumstid det stilles krav om faktisk bruk til studentbolig bør økes fra 20 år til 30 år. Arealformålet studentbolig gir mulighet for unntak fra normale krav til utbygging, som for eksempel størrelse, krav til uteområder osv. Når det også åpnes for at andre aktører enn studentsamskipnad o.l kan bygge med arealformål studentbolig, er det viktig å sikre at arealformålet beholdes over en lengre periode enn 20 år.

Arkivsaksnr. 24/07247-2
Saksbehandler Margareth Sundfør

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato

Orientering om forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften tas til orientering.

Stig Tore Johnsen
kommunedirektør

Mette Mohåg
direktør for bymiljø

Hva saken gjelder

Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften. Fristen for å gi uttalelse til foreslåtte endringer er 5. august 2024.

Administrasjonen har bedt om, og fått utsatt frist til 4. september 2024.

Saksutredning

Forslaget fra Kommunal- og distriktsdepartementet innebærer at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser om at det i et utbyggingsområde:

- skal benyttes borettslag som organisasjonsform
- angis en andel av boligene som skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger
- angis en andel boliger som tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie

Foreslåtte bestemmelser skal kunne benyttes både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan. Departementet viser til at dagens utfordringer knyttet til sosial bærekraft viser at det er et behov for å gi kommunene flere virkemidler i arealplanleggingen. Dersom plan- og bygningsloven skal åpne for at det kan fastsettes nye planbestemmelser om boligsammensetning, vil dette i likhet med andre planbestemmelser, være en mulighet kommunene har, ikke en plikt.

De foreslåtte bestemmelsene om boligsammensetning innebærer en direkte linje mellom det som bygges og hvordan boligen skal stilles til rådighet for kjøper. Det å sette ulike bestemmelser om boligsammensetning på agendaen mellom kommunene og utbyggere er en ny måte å se på problemstillingene rundt sosial bærekraft.

Plan- og bygningsloven bygger på et hierarkisk styringsprinsipp der overordnede planer skal legges til grunn i den mer detaljerte planleggingen. Departementet skriver at en innføring av de nye bestemmelsene i plan- og bygningsloven vil kunne påvirke plansystemet fra overordnet planstrategi til utstedelse av ferdigattest.

Videre er departementet tydelig på at det vil være viktig med kontakt mellom kommunen som planlegger og de aktuelle utbyggerne for å sikre at kommunen ikke vedtar planbestemmelser om boligkjøpsmodeller og utleieleiligheter dersom det ikke finnes et profesjonelt marked som vil kunne forvalte eiendommene videre. For at formålet med lovendringen skal oppnås, er det viktig at kommunene bruker reguleringsretten fornuftig og er i stand til å balansere krav som gir gode boligområder med god forståelse av økonomi og lønnsomhet i utbyggingsprosjektene.

Det foreslås også et nytt arealformål for studentboliger. Arealformålet «studentboliger» skal kunne benyttes både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan. Det er foreslått at studentboliger som oppføres på arealer som er regulert til «studentboliger» må eies av studentsamskipnader eller studentboligstiftelser som har mottatt tilskudd til studentboliger etter forskrift om tilskudd til studentboliger. Også andre aktører kan eie så lenge det tinglyses en heftelse på eiendommen om at boligen skal benyttes til utleie for studenter i minst 20 år fra ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Konklusjon

Nye planbestemmelser vil ikke være en løsning alene når det gjelder boligkjøpsmodeller og krav om utleieenheter. Departementet er tydelig på at kommunene må kombinere bestemmelsene med organisatoriske tiltak internt i kommunen som følger opp hvordan boligene tilbys eller utleieboligene administreres.

Dersom kommunen ønsker å stille krav om boligkjøpsmodeller, utleieboliger eller borettslag, bør kommunen identifisere utfordringene, som de foreslåtte bestemmelsene skal løse allerede i arbeidet med kommunal planstrategi. I arbeidet med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel bør vi angi hvilke utbyggingsområder kommunen vil at det skal stilles krav til bestemte former for boligsammensetning.

Dette krever at vi har tilstrekkelig informasjon om sosioøkonomi og levekår, samt at vi jobber med boligsammensetningen gjennom både dialog, investeringer og planbestemmelser. I Tromsø har vi levekårsrapporten fra 2023 med oppdaterte data om blant annet flyttemønster og sosiale og helsemessige forhold, som kan være et grunnlag for arbeidet. I tillegg må det gjøres overordna vurderinger, basert på utredninger hvor det pekes på aktuelle areal, for eksempel gjennom arbeid med boligsosial plan, som kan legges til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel. For administrasjonen er det viktig å understreke at effektene av å ta i bruk nye planbestemmelser vil ligge fram i tid, og at det vil kreve et arbeid av kommunen før planbestemmelsene kan tas i bruk.

Når det gjelder forslaget om arealformålet «studentboliger» er administrasjonen sin vurdering at dette vil imøtekomme vårt ønske om å bedre kunne styre arealbruken i tråd med ønsket byutvikling, ved at vi blant annet kan sikre at private arealer benyttes til studentboliger i et langsiktig perspektiv.

Administrasjonen anbefaler at departementet sitt forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften tas til orientering. Forslaget gir kommunen nye muligheter til å påvirke boligsammensetningen og i større grad styre hvor det oppføres studentboliger i samsvar med vedtatte målsettinger om arealbruk og ønsket byutvikling.

Vedtakskompetanse

Etter punkt 2 i reglementet for hovedutvalgene i Tromsø kommune, som trådte i kraft 22. november 2023, er hovedutvalgene kommunens høringsorgan i saker som forelegges kommunen til uttalelse fra andre forvaltningsnivå. Særlig prinsipielle forslag skal forelegges kommunestyret for vedtak. Videre står det i punkt 5.4 i reglementet at kommune- og byutviklingsutvalget behandler saker som gjelder offentlig ettersyn og reguleringsplaner, i tillegg til andre saker som gjelder byutvikling.

Administrasjonen sin vurdering er at forslag til nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ikke er å anse som et «særlig prinsipielt forslag». Med bakgrunn i dette er vår vurdering at kommune- og byutviklingsutvalget har vedtakskompetanse i denne saken.

Vedlegg

Alminnelig høring - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften
Alminnelig høring - planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, utleieboliger, borettslag m.m