

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep.,
0032 Oslo

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Deres ref. 18/1289-28

Oslo, 20. september 2018

Innspill til regjeringens Nasjonale forventninger 2019-2022

Vi takker for invitasjonen til å gi innspill til regjeringens utarbeidelse av nasjonale forventninger til kommunal- og fylkeskommunal planlegging.

Vi ønsker å fokusere på tre temaer:

1. Kollektivknutepunktfortetting må kombineres med småhusbygging i randsonene

OBOS er i hovedsak enig i at fylker og kommuner skal planlegge kompakte byer og tettsteder, og å bygge tett rundt kollektivknutepunkter for å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp. Men samtidig er vi bekymret for at dette vil bety en boligbygging dominert av relativt dyre leiligheter. Planleggingen må ta hensyn til at det vil være svært ulike boligbehov og ulik kjøpekraft, noe som krever at vi må tilby varierte boligtyper og boliger i ulike prisklasser. Vi mener derfor at fremtidige *utbyggingsstrategier må romme både fortetting i kollektivknutepunkter og langs kollektivtraseer samt småhusbygging i randsonene.*

Iht. Areal- og transportplan for Oslo og Akershus skal hhv. 80 og 90 prosent av boligbyggingen konsentreres innenfor bybåndet og de regionale byene. Vi mener grensene i stedet burde vært satt til hhv. 70 og 80 prosent for å åpne for noe mer småhusbygging i randsonene. Vi tror markedet vil etterspørre nye småhus og eneboliger fremover. Både flere folk og bedre kommunikasjonsløsninger, som vil gjøre det mer attraktivt for flere familier å flytte fra Oslo til Akershus, vil bidra til dette. Bygging av leiligheter i kollektivknutepunktene vil trolig ikke frigjøre nok eneboliger og småhus til å møte denne etterspørselen.

Det er også viktig å kunne tilby rimelige boliger. Småhus i tre er betydelig billigere å bygge og gir barnefamilier mer areal for pengene enn blokkleiligheter. Blokkleiligheter i og rundt kollektivknutepunktene vil dessuten bli ekstra dyre pga. av høye tomtepriser. Det kan i mange tilfeller bli vanskelig å oppnå høy nok pris på salg av småhus og eneboliger til å finansiere disse leilighetene. Sirkulasjonen av boliger kan bli mindre enn det som er lagt til grunn i areal- og transportplanen.

Vi mener derfor at regjeringen må åpne for en viss fleksibilitet i den regionale og kommunale planleggingen. Det vil være nødvendig for å møte regjeringens forventninger om at (sitat): «*Den regionale- og kommunale planleggingen legger til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*». OBOS tror at en boligsatsing som i stor grad baserer seg på blokkbebyggelse, faktisk vil medføre redusert boligbygging da utbygging av blokkprosjekter krever både kapital, kompetanse og tilgang på entreprenørtjenester som er vanskelig å skaffe seg for mange små aktører. Vi er av den bestemte oppfatning at de regionale aktørene som i dag er store på blokkbygging, ikke vil kunne fylle hullet som de mindre aktørene etterlater seg.

2. Transport og sosial infrastruktur

Når staten bidrar med finansiering av kollektivtransportutbygging, så må fylker og kommuner følge opp satsingene ved å legge til rette for boligbygging og næringsutvikling med høy utnyttelse i tilknytning til denne. I gangavstand fra kollektivknutepunkter og stasjoner på hovedlinjene for kollektivtrafikken, bør det stilles minstekrav til arealutnyttelse og tillates byggehøyder utover det som er stedstypisk.

Regjeringen bør også forvente at kommunene sørger for utbygging av sosial infrastruktur og offentlig tjenestetilbud i tilknytning til knutepunktene og traseene for kollektivtransporten. Gode skoler, gode barnehager og et godt kulturtilbud er en forutsetning for et godt bomiljø. Vi kan ikke se at regjeringen sier noe om dette eksplisitt. Vi mener det er et viktig kommunalt ansvar. Manglende sosial infrastruktur må ikke bli et hinder for utvikling av utbyggingsområder. Forbudet mot å pålegge utbygger å bidra til sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler må fortsatt gjelde og dispensasjon kun gis i særskilte tilfeller, jf. den OBOS og Bærum kommune fikk på Fornebu.

3. Effektive planprosesser og tilgang til ferdigregulerte tomter

- Ressurser til plan- og byggesaksbehandling

OBOS vil gi honnør til regjeringen for arbeidet med å forenkle plan- og bygningsloven. Det er viktig at kommunene har press på seg til å bidra til raskere og mer effektiv(e) byggesaksbehandling og planprosesser, slik at de ikke undergraver den positive effekten av regjeringens arbeid.

Vi merker oss at regjeringen skriver at (sitat): «*Kommunen har ansvar for å sette av tilstrekkelig ressurser til planbehandling og tilrettelegge for forutsigbare prosesser*». Vi er enig i dette, men vi vil legge til at det også er viktig at regjeringen understreker at kommunene må prioritere å få

saksbehandlingstiden ned. Det kan her vises til kommunerevisjonen i Oslo sin rapport 7/2018¹ som sier følgende (sitat): *Plan- og bygningsetaten hadde de senere årene iverksatt flere tiltak for å standardisere, effektivisere og kvalitetssikre arbeidsprosessene for reguleringsplanforslag. Etaten var allikevel langt unna å nå flere av sine mål når det gjaldt saksbehandlingstid. For eksempel ble saksbehandlingen i oppstartsfasen gjennomført innen etatens mål i kun 22,6 prosent av sakene, og utviklingen gikk i feil retning. Det kan derfor vanskelig sies at etaten hadde gjort nok for å redusere saksbehandlingstiden. Byrådsavdeling for byutvikling kunne i mindre grad vise til vurderinger eller tiltak for å redusere egen saksbehandlingstid».*

- Koordinering av innsigelser

Det er positivt at regjeringen gjennomfører forsøk der fylkesmennene får økt ansvar for samordning av statlige innsigelser. Det er også positivt at regjeringen påpeker at kommunene har ansvar for å bruke regionalt planforum for å avklare og samordne interesser knyttet til regionale og kommunale planer. Men vi mener at regjeringen må være enda tydeligere i sin forventning om at partene deltar i planforumet. Det er ikke tilstrekkelig bare å oppfordre til deltakelse.

- Tilgang på ferdigregulerte tomter

For å holde en høy og stabil fart i boligbyggingen må kommunene gjennomføre et stort nok antall reguleringer, samt å regulere flere utviklingsområder samtidig. Områderegulering av noen få store områder ad gangen utløser ikke samme omfang på boligbyggingen som hvis det reguleres flere mindre områder. Årsaken er at det er svært kapitalkrevende og risikofylt for utbyggere å skulle bygge ut store områder under ett. Regjeringen må være tydelig på at den forventer at planavklart utbyggingsareal i en langsiktig kommunal planberedskap må være større enn hva beregnet folketilvekst sier.

Med vennlig hilsen



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

¹ https://www.oslo.kommune.no/dok/Vedlegg/2018_06/1256844_1_1.PDF