

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

postmottak@kmd.dep.no

Oslo, 30.09.2016

Innspill til

Ny Stortingsmelding om bærekraftige byer og sterke distrikter

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom organiserer til sammen ca. 180 profesjonelle eiendomsutviklere og bygningsforvaltere. Våre medlemmer er sentrale ved utvikling av enkeltbygg og av større utbyggingsområder. Vi lanserte i våres "Eiendomssektorens veikart mot 2050" med anbefalinger til byggeiere og myndigheter om tiltak for å nå et bærekraftig samfunn. Vi har i dette notatet presisert noen punkter fra veikartet som er relevant for Stortingsmeldingen om bærekraftige byer og sterke distrikter, samt noen ytterligere tanker om sosial bærekraft og attraktive boområder.

Norge trenger klare mål og prioriteringer for arealbruk og samferdsel

Lokalisering av bygg har stor betydning for transportbehov- og mønster. Vi trenger derfor forpliktende regionale areal- og transportplaner med klare mål og prioriteringer for fortetting og infrastruktur.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 2015, er et godt eksempel på en slik plan som Norge bør ha for hver region. Planen definerer hvilke områder som skal være vekstområder. Planen er klar på at veksten skal skje i sentrale knutepunkt, med god tilgang på offentlig transport. Planen er videre tydelig på hvor utbygging skal prioriteres fremfor andre hensyn, som vern av grønnstruktur og dyrkbar mark. Vern av grønnstruktur og jordbruk skal stå sterkest utenfor disse definerte vekstområdene. Minst ett sted i hver kommune har et definert vekstområde og kollektivtransporten herfra og inn til regionale byene skal styrkes etter hvert som stedene vokser.

Uten slike tydelige prioriteringer i regionale planer, vil vi få konflikter mellom ulike interesser, den sterkeste rett får råde og vi får ingen garanti for at de nasjonale bærekrafts-målsetningene nås.

Eiendomsaktørene trenger forutsigbarhet

Våre medlemmer ønsker å bidra til et bærekraftig samfunn. Men utvikling av bygg og områder skjer over lang tid. Eiendomsaktørene trenger derfor forutsigbarhet for å utvikle sine prosjekter i riktig retning uten stadig endrede forutsetninger. Lokalpolitikere må derfor være tro mot prioriteringer gitt i statlige retningslinjer og overordnede regional- og kommuneplaner. "4 års regimet" med ulike politiske beslutninger er en trussel mot langsiktig planlegging og mot langsiktige mål.

Planbestemmelsene må inneholde miljøkrav og ikke bare formuleres som intensjoner, slik at miljøprogrammene blir reelle styringsverktøy for både planleggere og utbyggere. Reguleringsplanene bør inneholde klare retningslinjer for energisystem, avfallssystem, parkering osv. for reguleringsområdet, slik at den enkelte utbygger kan vite hvordan han best og mest hensiktsmessig kan tilpasse seg overordnede mål og kvaliteter.

Grønne bygg må prioriteres

Det vil alltid være aktører som ønsker å ligge i forkant av lovgivningen fordi de ser at de på den måten vil få et konkurransefortrinn når rammevilkårene endrer seg. Myndighetene kan akselerere en ønsket utvikling ved å gi incentiver til de som går foran, for eksempel raskere byggesaksbehandling, økt utnyttelsesgrad og differensiert eiendomsskatt. Erfaring fra blant annet elbilincentivene viser at det kan være svært effektivt.

Attraktive bomiljøer skapes av mangfold

Erfaring viser at blanding av sosiale lag, blanding næring/bolig/service, blanding unge/eldre og blanding eldre/nyere bebyggelse bidrar til mangfold og attraktive bomiljøer. Dette er krevende da mange i Norge i utgangspunktet er vant til homogene områder og endringer i nærmiljøet skaper lett motstand. For å lykkes med et økt mangfold, kreves sterkere offentlig styring og et samtidig tilbud om kvaliteter. Det er videre avgjørende at det legges til rette for konstruktiv medvirkning, innenfor de rammene som er satt, fra naboer og andre berørte parter i plansaker.

I utviklingsområder hvor det legges opp til en høy tetthet er det avgjørende at gode arkitektoniske løsninger legges til grunn. Videre bør kvaliteter som gode grøntarealer (park), offentlig transport og tjenester som skole, barnehage, service være på plass samtidig med at boligene ferdigstilles. For å bidra til attraktive bomiljøer med sammensatte beboer- og brukergrupper, må myndigheter og næringen i felleskap utarbeide modeller for sosial boligbygging.

Vi viser i øvrig til vårt veikart som ble sent dere tidligere i år:

<http://byggalliansen.no/nyside/publikasjoner-2/#tab-2880c889ca08440faa4>

Vi stiller gjerne opp i et møte for å utdype våre innspill.

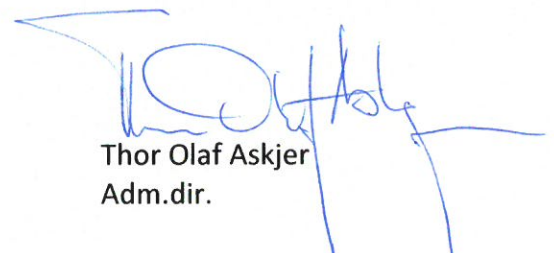
Med vennlig hilsen

Grønn Byggallianse



Katharina Bramslev
Daglig leder

Norsk Eiendom



Thor Olaf Askjer
Adm.dir.