



Innsendt: 30.08.2024 14:07

Ref.nr: HURCMZ

Nordre Follo kommune

Telefon: 02178

E-post: postmottak@nordrefollo.kommune.no

Høring – forslag til kommunal planstrategi og planprogram for rullering av kommuneplan

Innsender	
Innsender er: Forening uten organisasjonsnummer	
Foretakets eller foreningens navn Byutviklingsforum for regionbyen ski	
Adresse	
Postnummer 1400	Poststed Ski
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Guro	Etternavn Istad
Telefon 90590159	E-postadresse guro@slaeger.com

Høring
Hva ønsker du å gi innspill til? Du kan velge flere. <input type="checkbox"/> kommunal planstrategi 2024 – 2027 <input type="checkbox"/> forslag til planprogram for samfunnsdel <input checked="" type="checkbox"/> forslag til planprogram for areadel. (Arealinnspill). Ta kontakt med kommunen ved Ane Tingstad Grav for skjema for KU og ROS. Kart og øvrige dokumenter kan lastes opp som vedlegg.

Høringssvar - forslag til planprogram for areadel
Her kan du skrive inn dine innspill: Byutviklingsforum for regionbyen Ski stiller seg bak innspillet som ble sendt fra forumet som høringssvar i forbindelse med forrige runde, "Høringsuttalelse – forslag til kommuneplanens arealdel for Nordre Follo kommune 2023-2034". Se vedlegg.
Her kan du laste opp innspill byutviklingsforum-for-regionbyen-ski.pdf



Sak 22/01254

Høringsuttalelse – forslag til kommuneplanens arealdel for Nordre Follo kommune 2023-2034.

Innledning

Høringsuttalelsen er skrevet i fellesskap av Skanska, Vinkl, Höegh Eiendom, AF Gruppen, Selvaag, Ferd, Stil Invest AS og Stor-Oslo Eiendom som alle er medlem av utbyggersamarbeidet *Byutviklingsforum for regionbyen Ski*. Utgangspunktet for både byutviklingsforumet og høringsuttalelsen er et felles engasjement i utviklingen av Nordre Follo kommune og Ski by i særdeleshet, gjennom planlagte og pågående prosjekter.

Plandokumentene er grundige og gjennomarbeidet. Det fremkommer tydelig at Nordre Follo kommune er opptatt av en styrt og helhetlig utbygging, til det beste for innbyggerne. Som profesjonelle utbyggere har vi respekt for at det er kommunens rolle som planmyndighet og forvalter av fellesskapets verdier å gi rammer for utviklingen. Samtidig skjer utviklingen av byer og tettsteder i et samarbeid mellom offentlige og private aktører. Byutviklingsforumet er opptatt av at det offentlige og det private har ansvar for hver sine deler av samfunnsansvaret knyttet til boligproduksjon i kommunen. For oss som utbyggere er forutsigbarhet og tydelige, men tilstrekkelig fleksible rammer i kommunale planprosesser av overordnet betydning. Kommuneplanen er kommunens øverste styringsverktøy, som vedtas i et langsiktig perspektiv. De styringssignalene som planen gir, danner rammene for utviklingen de neste 12 årene.

Uttalelsen legger vekt på tema som berører våre interesser som eiendomsutviklere, med utgangspunkt i de utfyllende bestemmelsene.

Uttalelsen er bygget slik:

- Kommentarer til plangrepet generelt.
- Eksempler på bestemmelser vi vurderer å være som uheldige.
- Vurdering av planens innhold og virkning, sett opp mot rammene for kommuneplan gitt gjennom plan- og bygningslovens kapittel 11, med lovkommentar og veiledere.

Bakgrunn

Den samlede kommuneplanen (samfunns- og arealdel) er kommunens øverste styringsdokument. Plan- og bygningsloven § 11-5 nedfeller at:

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Forslag til revidert kommuneplan for Nordre Follo kommune viser til at:

Arealdelen skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen. Kommunen vil sørge for at det som bygges, har rett plassering og holder god og varig kvalitet.

Fleksibilitet

De utfyllende bestemmelsene gjelder der ikke annet er angitt for hele kommunen. I lys av at kommuneplanens arealdel skal være en overordnet plan, vurderer vi bestemmelsene gjennomgående som for detaljerte. Så vidt vi kan se, er det i svært liten grad differensiert mellom ulike områder. Samtidig er bruken av «skal»-krav omfattende. Detaljerte bestemmelser i overordnet plan gir lite rom for konkrete vurderinger i område- og detaljregulering. Vi forstår de gode intensjonene som ligger bak mange av bestemmelsene vi kommenterer i det følgende. Omfanget av de absolutte krav kommuneplanen stiller til utforming av prosjektene gir imidlertid arkitekter og utbyggere så lite handlingsrom i formingen av prosjektene at de i verste fall leder til suboptimaliseringer og ensartede prosjekter.

Kapittelet trekker frem eksempler på det vi vurderer som uheldige bestemmelser. Noen av bestemmelsene er problematiske i seg selv, andre gir uheldige virkninger sett i sammenheng med andre bestemmelser. Listen er ikke uttømmende, og vi møter gjerne kommunen for en gjennomgang av innspillet.

Blågrønn faktor

§ 4.4 tredje ledd om blågrønn faktor krever at «Nye utbyggingsområder skal oppnå BGF 0.8» og at «BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan». Vi forstår hensikten bak bestemmelsen, men har innvendinger til at det samme kravet stilles for alle utbygginger. Kravet kan være enkelt å oppfylle i et område, og i praksis uoppnåelig i et annet. Det at BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn kan i mange tilfeller gjøre prosjekter umulige å gjennomføre, eller at de må gjennomføres i en suboptimal rekkefølge. Vi savner en differensiering av BGF for ulike typer utbygginger, og en helhetlig tenkning der man ser større områder under ett. Gjeldende kommuneplan har en sikkerhetsventil i bestemmelsene om at «endelig faktor vil bli bestemt ved utarbeidelse av reguleringsplan», vi foreslår at denne bestemmelsen videreføres i ny kommuneplan.

Minste felles uteoppholdsareal

Kravene til minste felles uteoppholdsareal (MFUA), slik de er stilt opp i kapittel 10, vil bli utfordrende å oppfylle. Blant annet er regelen om at arealer nærmere enn 4 meter fra private uteoppholdsarealer ikke kan medregnes i MFUA-regnskapet strengere enn mange andre kommuner opererer med. Det å innføre en 4 meters sone som ikke kan benyttes til privat uteoppholdsareal, og heller ikke

regnes inn i MFUA, medfører i praksis en økning av arealkravet til MFUA i prosjektene. Videre er det generelle kravet til solbelyst areal ved vårjevndøgn krevende å oppnå, gir lite rom for tilpasning og legger strenge begrensninger på mulig arealutnyttelse.

Strenge MUA-krav kan føre til fravikssøknader som igjen kan bidra til krevende og lite forutsigbare planprosesser. 25 m² privat uteoppholdsareal per bolig på bakkeplan er stort og gir stramme rammer for valg av leilighetsmiks, og utforming av leilighetene. Kravene må også sees i sammenheng med kravene foreslått i §10.2 og §10.3. Summen av disse kravene kan bli krevende å få til å gå opp Ensidig boliger mot gate lar seg i praksis ikke bygge i 1.etasje, da man gjerne må innpasse 25 m² uteoppholdsareal innenfor fasadelivet eller trekke fasaden tilbake fra gaten.

Vi ser ikke hensikten med kravet til avstand mellom bygninger (MFUA) være 1:1 i tett bebyggelse og 1:1,5 utenfor sentrum. Krav til at alt areal skal tilpasses barn, unge og eldre vanskeliggjør målgruppetilpassede prosjekt som for eksempel eldreboliger eller ungdomsboligprosjekter.

Gjesteparkering

§ 15-2 b) krever 10% gjesteplasser av boligparkeringen. 10% er svært høyt og kostnadene med etablering kan gi økte boligpriser. Det hadde vært en fordel om antall gjesteplasser kan differensieres etter beliggenhet. Det er uheldig om krav til gjesteplasser går på bekostning av beoerparkering ved knapphet på kjellerareal.

Varierte boligtyper og størrelse

§ 7.1 om boligbebyggelse krever at *ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser*. Det er vanskelig å forstå hva som menes med variert boligtype, da det gjerne bygges enten blokkbebyggelse, eneboliger eller småhus. Det er ikke hensiktsmessig med krav om, og heller ikke gjennomførbart, å bygge flere typologier i mange prosjekter.

Videre stilles krav om at *ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter*. Vi som utbyggere ser hensikten med felleslokaler, men dette er svært kostbart (mindre salgbar areal til å løfte fellestilltakene). For å kunne bære kostnaden må prosjektet være av en viss størrelse, og innslagspunktet på 30 boliger er etter vår vurdering altfor lavt. Konservativt anslått koster et felleslokale for 30 leiligheter MNOK 4, hvilket tilsvarer NOK 1.900 pr m² BRAs. Dette bidrar til å drive prisen på boligene opp, drift og vedlikehold av slike lokaler har også en kostnad for sameiet, og denne blir vesentlig særlig der sameiene er relativt små. Ulik tilgang på egnede lokaler i nærområdet tilsier også at dette ikke bør være et generelt krav. Utbyggere bygger felleslokaler for sameiene frivillig i mange prosjekter, og har god kunnskap både om behov og programmering av slike lokaler. Vi foreslår at man erstatter bestemmelsen med et krav om at behovet for felleslokale vurderes i hver enkelt reguleringsplan.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m².

Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal. Dette er vanlig i mange prosjekter, og vi forstår hensikten med bestemmelsen, men dette gir lite rom for tilpasning og fleksibilitet.

§ 15.2.f Plassering og utforming (av parkeringsplasser)

Bestemmelsen angir i praksis at all parkering skal anlegges i felles anlegg. I mange tilfeller gir felles parkeringsanlegg gode bokvaliteter, men særlig for konsentrert småhusbebyggelse anser vi at muligheten for å kunne parkere ved boligen ikke bør kreve dispensasjon fra kommuneplanen.

Vi vil også påpeke at kravet om innvendig fri høyde på 2,4 meter i felles parkeringsanlegg medfører unødig høye klimagassutslipp og øket materialbruk. Vi anser at 2,2 meter er både normalt og tilstrekkelig.

Infrastruktur skal være opparbeidet

Kapittel 23 ramser opp en rekke infrastruktursoner der alle har krav om at tiltakene skal være opparbeidet før tiltakene kan finne sted. Vi setter spørsmålsteget ved ordlyden da den normalt lyder *opparbeidet eller sikret opparbeidet*.

Vurdering

Plan- og bygningsloven § 3-1 nedfeller at planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig. Summen av bestemmelsenes ulike krav gir oss som utbygger stramme rammer, mange lag med krav og lite fleksibilitet i planprosessen. Vi oppfatter også at omfanget av/detaljnivået på bestemmelsene kan prege dynamikken mellom utbygger/arkitekt og kommune i planprosessen, ved at så godt som enhver utbygging vil fordre dispensasjoner fra kommuneplanbestemmelsene.

Forhåndsdefinerte krav fra kommunens side har konsekvenser i form av å etablere en skjev maktbalanse mellom forslagsstiller og planmyndighet ved oppstart. Videre gir stramme bestemmelser lite reelt handlings- og forhandlingsrom for utbygger i planprosessen. I reguleringsplanprosesser er det normalt at ikke alle tema er avklart eller omforent mellom utbygger og administrasjon før politisk behandling. Det er imidlertid krevende hvis strenge overordnede føringer fører til en rekke fravik før prosessen i det hele tatt formelt er i gang. Det kan også bli uforutsigbart om vi kan forvente å oppnå en rimelig utnyttelse (les: den utnyttelsen man kan forvente med utgangspunkt i f.eks Plansamarbeidet)

Plangrepet

I lovkommentaren til plan- og bygningsloven (2022) heter det at:

*Arealplanen skal angi hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Arealdelen er et verktøy til å gjennomføre samfunnsdelen. Samtidig skal arealdelen være utformet i et langsiktig perspektiv. Den må derfor være **tilstrekkelig fleksibel** slik at det er mulig å innpasse nye behov og muligheter. Det innebærer at kommuneplanens arealdel bør*

holdes på et **relativt overordnet nivå og ikke ta for seg detaljer**. Dette gjelder spesielt innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg.

Kommunal- og distriktsdepartementet har utgitt veileder til kommuneplanens arealdel. Denne presiserer at det er viktig å være klar over at formuleringene i de utfyllende bestemmelsene vil være rettslig bindende og skal brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav. Bestemmelser må ha hjemmel i loven, og bør:

- Være konkrete og entydige
- Ha tydelig kobling til plankartet
- Være tilpasset detaljeringsnivået i planen
- Ha klare målsettinger

Etter vår vurdering er det uheldig at flere av bestemmelsene både er generelle (gjelder alle område) og detaljerte på samme tid. Videre bærer enkelte bestemmelser preg av å være politiske viljeserklæringer, som § 18.4 om økologisk kompensasjon:

Når en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter § 16-6 om arealnøytralitet.

Her kreves kompensasjon ut fra et uklart hjemmelsgrunnlag er uklart. Etter vår vurdering er prinsippet om arealnøytralitet i strid med nasjonale forventninger til høy utnyttelse og utvikling av knutepunkt i områder der Staten har investert i tung infrastruktur.

Et annet eksempel er krav til bildeling i § 15.2e). Utbyggere er generelt positive til å legge til rette for bildeling, men vi kan ikke se hvor et slikt krav kan hjemles i plan- og bygningsloven. Slike løsninger håndteres av sameiet og kan ikke styres av verken kommunen eller utbygger. Vi stiller også spørsmålstegn ved føringen om at «*Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad*», hvilket strengt tatt er et krav om at all parkering skal være både felles og tilrettelagt for bildeling.

Et tredje eksempel er § 18.21 om variert boligsammensetning. Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen:

- Gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt.
- Bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- Gjør at den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet.

Det er mulig å beskrive temaene i en planbeskrivelse. Kommunen kan regulere ulike boligstørrelser i prosjektet i plan, sørge for variert boligsammensetning i kommunen som helhet og sikre gode felles uteoppholdsareal. Dette er konkrete krav i samsvar med lovverket. Slik kravene nå er formulert fremstår de uklare.

§ 18.2 krever et klimagassregnskap for bygg over 1000 m² BRA. Klimagassregnskap skal belyse valg av energiløsninger og byggematerialer. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg. Vi ser at bestemmelsen er formulert med et «bør»-krav, men setter spørsmålstegn ved at kommunen stiller strengere krav enn TEK.

Om arealformål sier lovkommentaren til PBL at:

Utgangspunktet er at kommuneplanens arealdel er en grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken. Det er forutsetningen at kommuneplanens arealdel skal være en enkel plan uten flere detaljer enn hva som er nødvendig for å sikre en overordnet styring av de vesentlige elementene i arealbruk og -utvikling. Bestemmelsen om arealformål må ses i sammenheng med § 11–8 om hensynssoner og bestemmelser til disse, og tilsvarende bestemmelser om arealformål og hensynssoner for reguleringsplaner, jf. §§ 12–5 til 12–7.

*Bestemmelser etter denne lovparagrafen skal være av generell og overordnet karakter, dvs. de skal ha karakter av forskrifter. **De skal derfor ikke være for detaljert slik at de i realiteten er reguleringsbestemmelser og dermed enkeltvedtak.** For bygge- og anleggsområder er forutsetningen normalt at det også skal lages reguleringsplan. Generelle kommuneplanbestemmelser blir da et utgangspunkt for videre konkretisering i reguleringsplan.*

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 legger til grunn at:

Effektiv og gjennomføringsrettet planlegging sikres ved at avgjørelsene tas på riktig plannivå, med en detaljeringsgrad tilpasset behovet. Reguleringsplaner som følger opp kommuneplanens arealdel, sikrer helhet og langsiktighet i utbyggingen og gir nødvendige rammer for gjennomføring.

Videre at:

Aktive kommuner som samarbeider godt med utbyggere, vil bidra til å sikre effektiv saksgang og god kvalitet på private planforslag.

Kommunene har ansvar for å sette av tilstrekkelige ressurser til planbehandlingen, og tilrettelegge for forutsigbare prosesser som følger opp kommuneplanen.

Uklare bestemmelser og en blanding av konkrete bestemmelser, retningslinjer og viljeserklæringer er krevende å forholde seg til. Dette kan igjen resultere i krevende, uforutsigbare og omstendelige planprosesser, i strid med overordnede nasjonale føringer og forventninger.

Konklusjon

Byutviklingsforumet representerer utbyggere som både har og skal utvikle og bygge i Nordre Follo kommune i et langsiktig perspektiv. Vi har tro på regionbyen Ski og ønsker å utvikle gode boligområder sammen med Nordre Follo kommune.

Vi anmoder kommunen om å gjennomgå planforslaget på ny, slik at vedtatt plan sikrer kommunen et robust og tydelig styringsverktøy, og utbyggerne forutsigbare og tilstrekkelig fleksible rammer.



SKANSKA



SELVAAG
EIENDOM

STORJSLO
EIENDOM

FERD

HÖEGH
EIENDOM.

vinkl