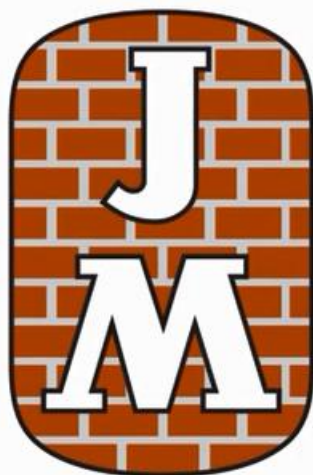




Velkommen til  
Boligseminar 2016

Hus du trives i



Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

# JM Norge Boligseminar 2016

**Slik skal de boligpolitiske målene nås**

Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner

15. september 2016



@jantoresanner





- ❖ Vil du eie, skal du kunne kjøpe
- ❖ Vil du leie, skal du kunne det
- ❖ Har du problemer, skal du få hjelp





# Enklere plan-prosess

## Nye planprosesser på vei

Kommunaldepartementet fremmet i juni forslag til endringer i plan- og bygningsloven (PBL). Endringene skal bidra til mer effektive planprosesser.

1



avang håper forbedringer i de nye planreglene vil ke de negative effektene av tidligere forenklinger, rine Hisdal/Tinagent

2

– Sanners forslag om endringer i planbestemmelsene i PBL på flere områder et godt bidrag til å lette saksbehandlingen så vel i det offentlige som i det private. Samtidig tror vi de nye reglene vil bidra til å øke profesjonaliteten i planbehandlingen blant annet gjennom sentral godkjenning av planforetak, sier administrerende direktør Egil Skavang i Arkitektbedriftene.

I proposisjonen foreslår departementet lovendringer som skal bidra til mer effektive planprosesser, økt forutsigbarhet, enklere regler, raskere og bedre saksbehandling og færre klagesaker, skriver Kommunaldepartementet på regjeringen.no.

Se utdyper av forslagene på våre nettsider.

3

– Arkitektbedriftene i Norge legger stor vekt på at både plan- og byggesaksbehandling skal være effektiv og tidlig som de innehar helt nødvendige vurderinger og mekanismer for å sikre kvaliteten på stedsutvikling og bygninger. Deler av det tidlige forenklingsarbeidet har dessverre bidratt til å fjerne viktig kvalitetsikring i den kommunale saksbehandlingen, vi tenker da særlig på fritaket for byggemelding av bygg på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Vi håper forbedringene i planreglene kan bidra til å motvirke de skadelige effektene av dette. Arkitektbedriftene har gått innspill til det fremlagte forslaget og vil avgi høringsuttalelse, sier Skavang. ■

Berit Solli

## NYHETER

### Kan halvere saksbehandlingstida

**STADEN**  
Byggesaksbehandlingstida kan halveres med 50 prosent, mener kommunaldepartementet.



### Ti av ti elever fikk læringsplass

Resultatet av den nye utvalgsprosessen for å finne læringsplasser er svært godt. Ti av ti elever fikk plass i de nye læringssentrene.

### Utdanningsskolen

Utdanningsskolen i Trondheim er nå i ferd med å bli ferdig. Den nye skolen vil gi elevene et bedre læringsmiljø og være et viktig bidrag til kommunens utdanningssystem.

### Nye tider

Det nye tidsregimet for kommunens tjenester er nå i gang. Dette vil gi borgere og bedrifter et bedre og mer effektivt samarbeid med kommunen.

Innsigelser skal **bare** fremmes når det er **nødvendig** og når planene kommer i konflikt med nasjonale og viktige regionale **hensyn**

## Ber fylkesmannen ligge unna småsaker

I juli overprøvde kommunalminister Jan Tore Sanner (H) fylkesmannen og godkjende bygging av større naust i Herøy. I går besøkte han Endre Notø og Tine Storøy og fekk sjå resultatet. – Fylkesmannen bør heller ta hand om dei større sakene, slår Sanner fast.

NYHETER, SIDE 10

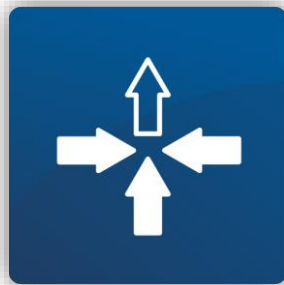


- Forenklet saksbehandlingsregler
- Innført unntak fra søknadsplikt
- Forenklet krav til eksisterende bygg
- Lempet på TEK





**Rydde  
i planer**



**Prioritere,  
forenkle**



**Jobbe  
sammen**



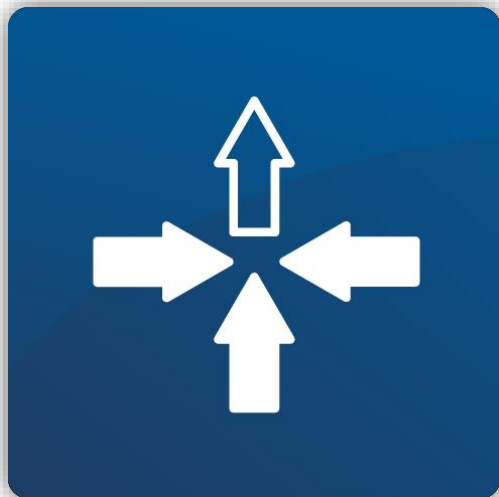
**Fange  
tidstyver**



**Digital-  
isere**

- **Dialog med kommunen**
- **Forstå ulike hensyn**
- **Følge regler og planer**
- **Innenfor byggesone**
- **Samfunnsansvar**
- **Produktivitet**



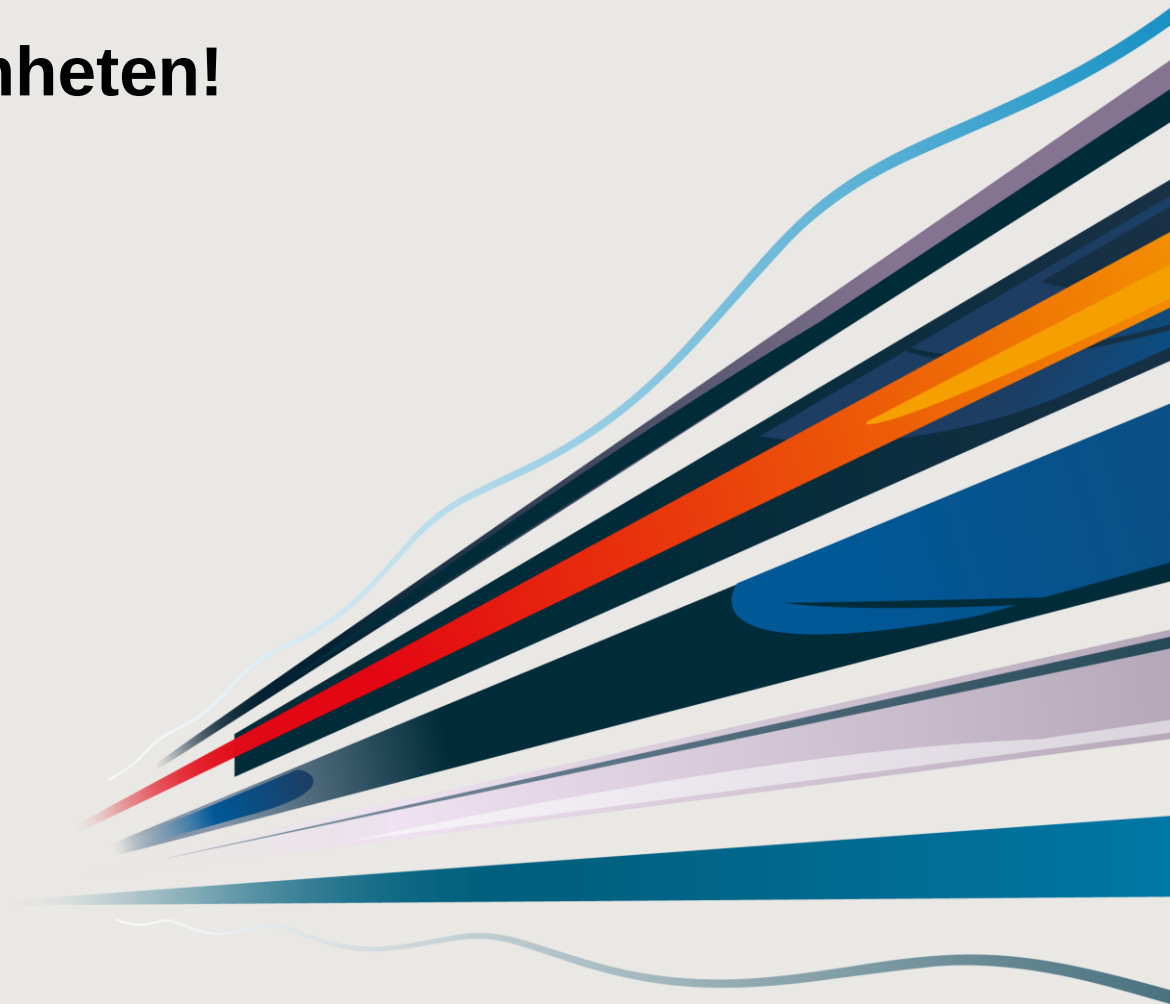


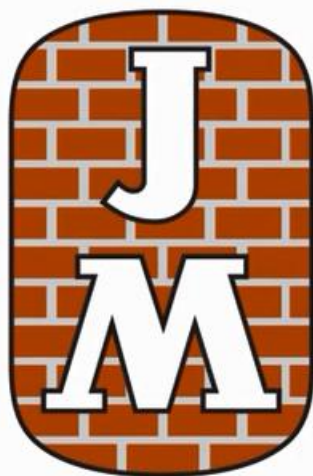


Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

# Takk for oppmerksomheten!

Foto: Colourbox





# Velkommen til Boligseminar 2016

Hus du trives i





Oslo kommune

A dark blue silhouette of the Oslo skyline, including various buildings and a bridge, set against a background of light grey and white geometric shapes.

# Slik skal Oslo få flere boliger

Tor-Henrik Andersen

Byrådssekretær

JMs boligseminar  
15. september 2016

## NEWS

[Home](#) [Video](#) [World](#) [UK](#) [Business](#) [Tech](#) [Science](#) [Magazine](#)By Maddy Savage  
BBC News, Oslo

16 January 2014

Onsdag 14. sep.

# Oslo vokser raskest i Europa



Oslo er den byen i Europa som vokser raskest og har en uvanlig ung befolkning. Yngrebølgen gir hovedstaden en helt spesiell utfordring: Å skaffe nok skoleplasser.

Oslo's image is one of  
industries.

But Norway's largest city is Europe's fastest-growing capital and it is undergoing its biggest and most controversial makeover since the 17th Century.

## Can Oslo grow both fast and green?

February 2, 2015 - 06:15

Oslo's metropolitan area is the fastest growing region in Europe. Can urban planning keep up – and create livable, nearly car-free communities?

Keywords: cities, urban planning

By: Maddy Savage

[Video](#) [Sporten](#) [Underholdning](#) [Storm](#) [Mer](#)[Send](#) [PDF](#) [Print](#)

...together will be a future necessity, but won't rule



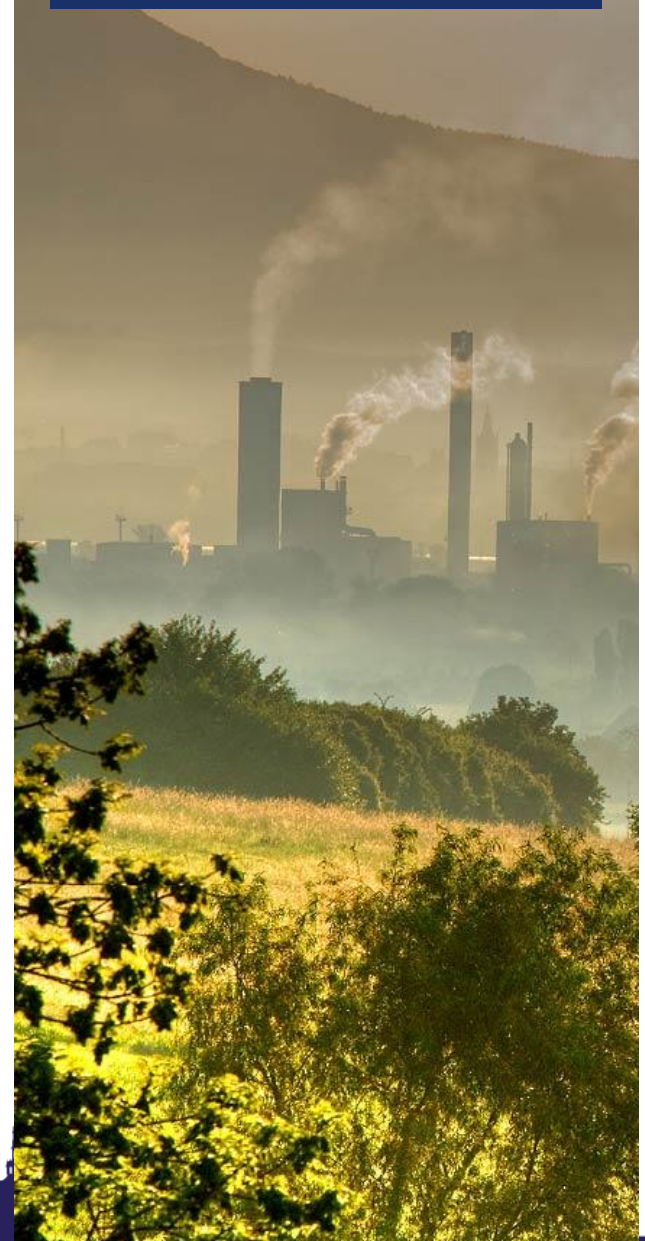
## Bygge flere boliger



## Bedre kollektivtilbud



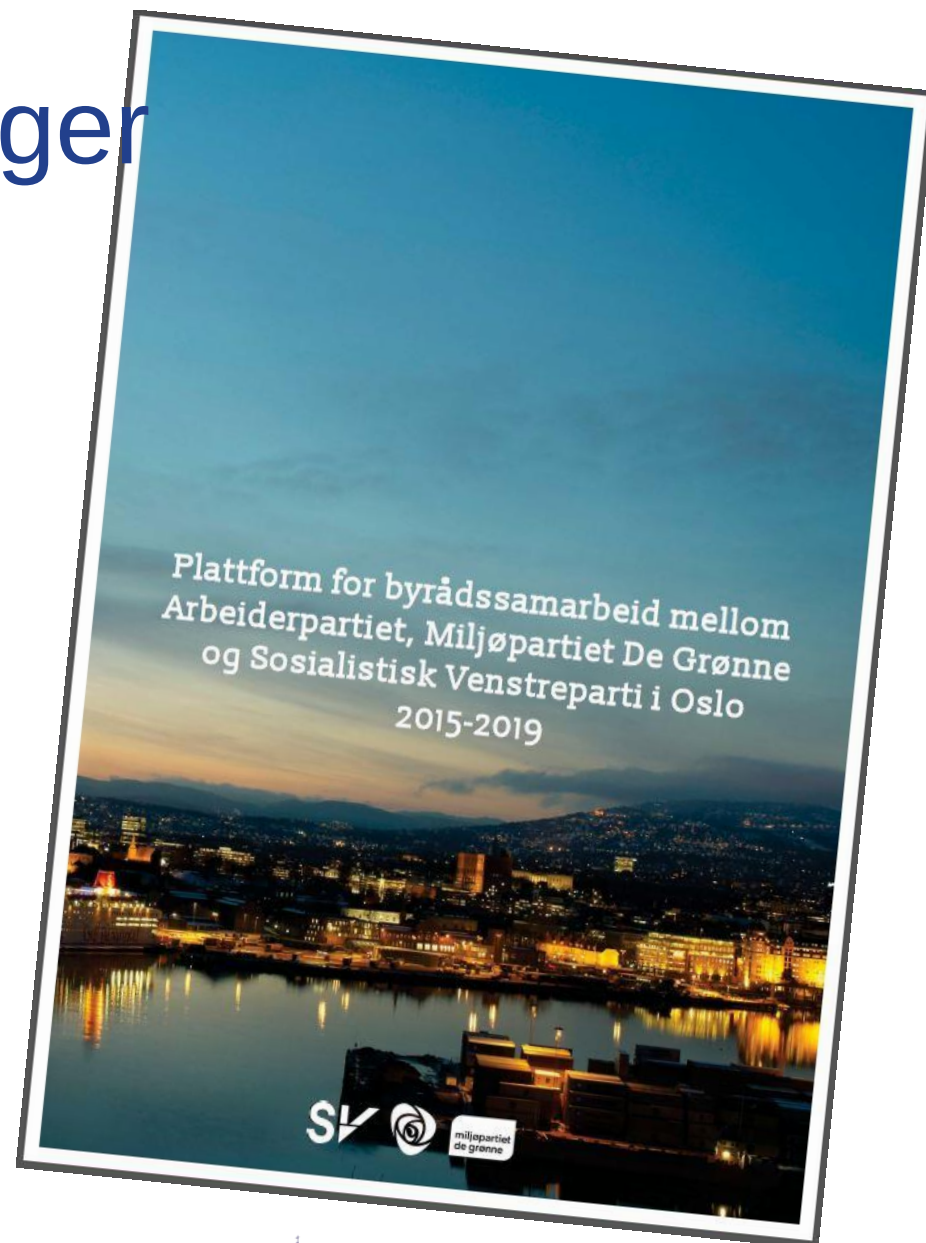
## Bidra til det grønne skiftet



# Ambisiøse målsettinger

- **Boligbygging**
  - Bør bygge 6000 boliger i året, snitt de siste årene på drøyt 2500
  - Overtok et boligunderskudd på 20 000
- **Bedre kollektivtilbud**

Vekst tas med kollektiv, sykkel, gange
- **Kutt i klimagassutslipp**
  - CO2 kuttes med 50% innen 2020 og 95% innen 2030
  - NOx med 60% i 2022



Akutt høy luftforurensning i flere norske byer:

## – Barn med astma bør holde seg inne



## Norge dømt for farlig høy luftforurensning

ESA: Nå må Norge få ned utslippene



## Hvert år dør 185 Oslo-borgere for tidlig på grunn av svevestøv

For første gang har forskere tallfestet hvordan luftforurensningen påvirker helsa til hovedstadens innbyggere.

...mer omfattende utslipp av NOx og svevestøv. Foto: TERJE BRINGEDAL, VG



# Årsaker til boligprisveksten

- Urbanisering
- Befolkningsvekst
- Lav boligproduksjon
- Lavt rentenivå
- Gunstig skatteregler
- Sparing og investering
- Store regionale forskjeller



# Knutepunkt og banebasert

- 13 nye knutepunkter / stasjonsnære områder
- Tettere, høyere og grønnere
- Korte avstander – sykkel og gange
- Kollektivutbygging



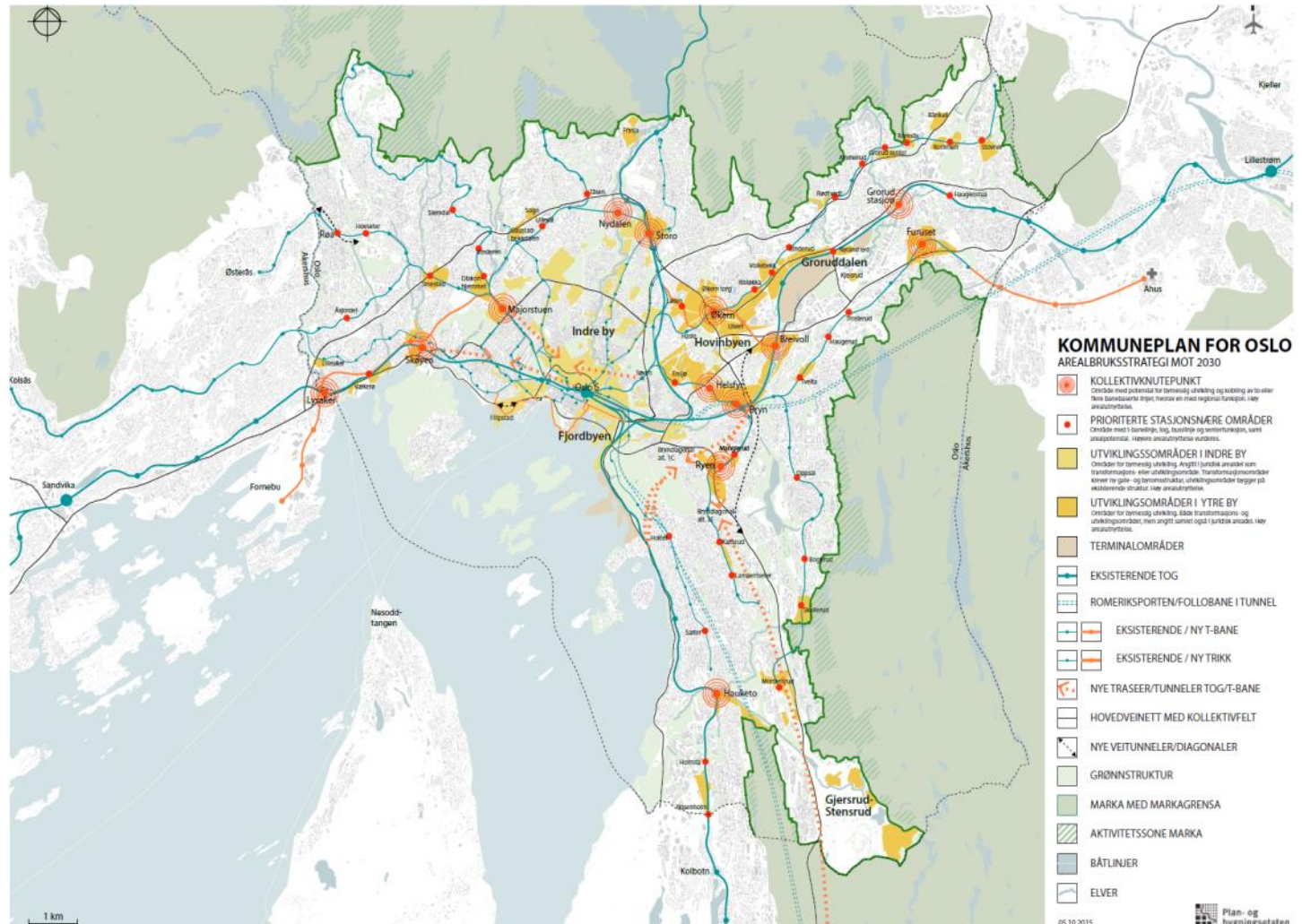
# Byen skal vokse innenfra og ut

Fjordbyen

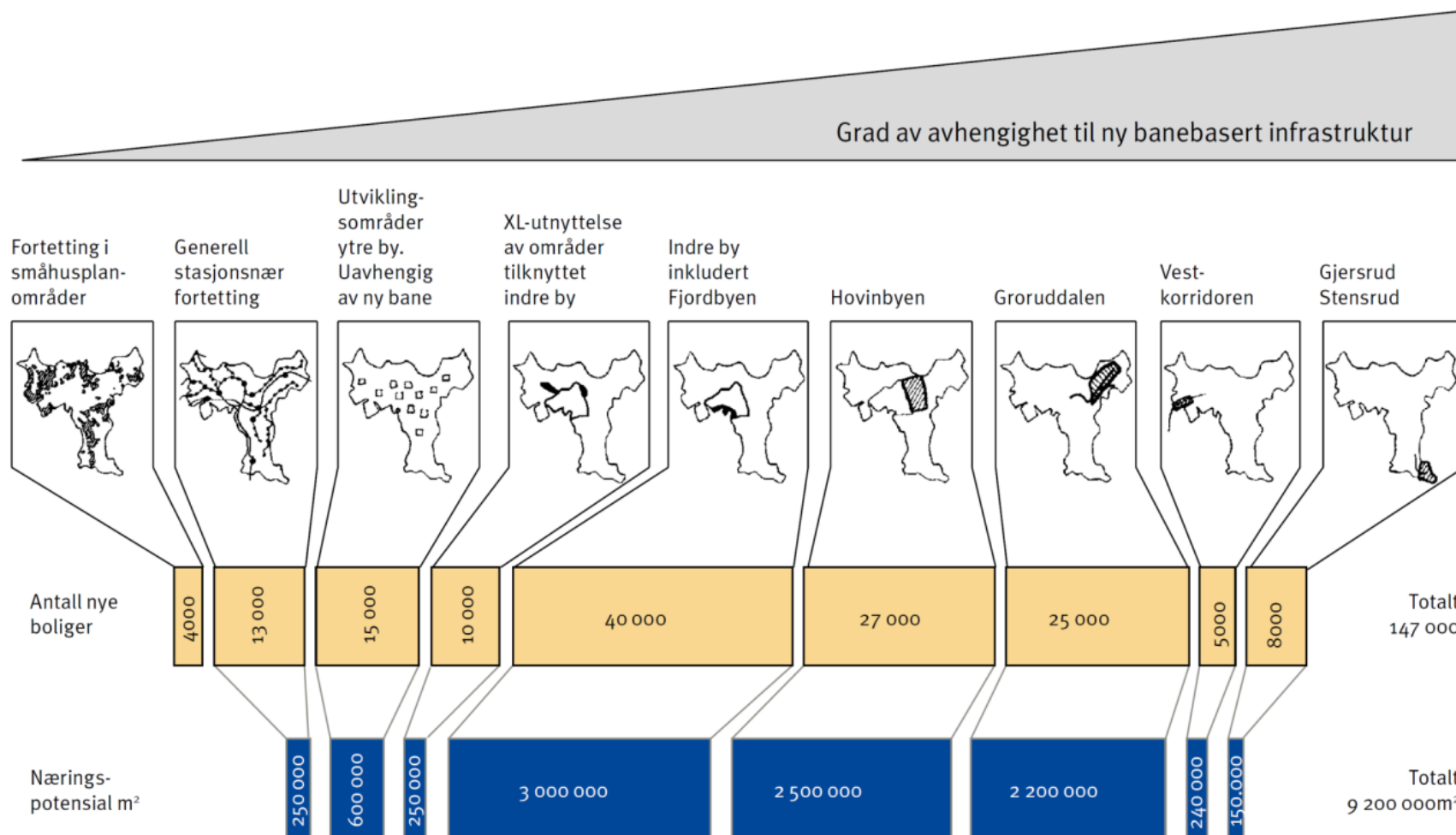
Vestkorridoren

Hovinbyen

Indre by

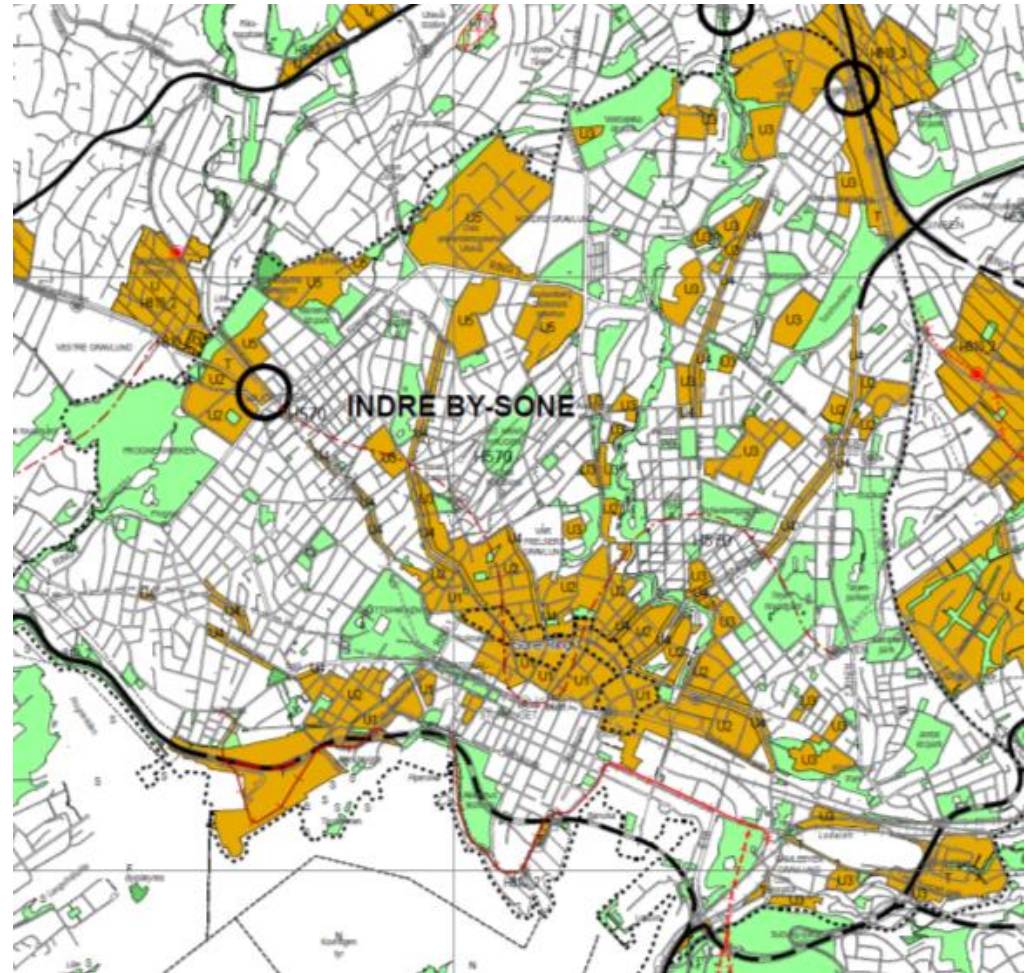


# Boligpotensial identifisert i kommuneplanen



# Indre by

- Vesentlig boligutbygging i indre by
- Utviklingsområder (gule)
- Konsolideringsområder (hvite)
- Høy tetthet med kvalitet
- Høyder i utviklingsområdene



# Ytre by

- **Kommuneplanen:**
  - Utviklingsområder
  - Kollektivknutepunkt
  - prioriterte stasjonsnære områder
- **Særlig høyt boligpotensial** i utviklingsområder
- **Fortettingsmuligheter** i alle kollektivknutepunkt og stasjonsnære områder



# Hva begrenser boligbygging?

- Komplekst regelverk
- Fordyrende tekniske krav
- Sentrale bestemmelser
- Innsigelser fra nabo eller fra Staten
- Ferdigregulerte tomter bygges ikke ut (Hovinbyen)
- Modning / Markedet er ikke «sterkt nok»



# Boligvekstutvalg

## Mandat

- **Hinderkartlegging** og mulige tiltak knyttet til vedtatte planer
- **Kostnadselementer**, utbyggings**kapasitet** og **tidsbruk**
- Forslag til **forenklinger** i regelverk og prosess
- Styrket **offentlig engasjement** i gjennomføring av boligprosjekter
- **Kommuneplanens** muligheter og erfaringer med bruk
- Både **kommunen** og **utbyggerne**



# Foreløpige forslag

1. Senke krav til bil**parkering**
2. Oppheve **riverutinen**
3. **Delegere vedtak** i mindre reguleringsplaner/endringer til PBE (delt)
4. Frist på to år for boligreguleringer og **gjensidig forpliktende tidsfrister**
5. Raskere behandling av ukompliserte saker **fra PBE direkte til byrådet** (delt)
6. **Øker kapasitet til behandling** av reguleringssaker i byrådsavdelingen
7. **Forenkle koordineringen og frister** på Rådhuset
8. Saker bør **ikke utsettes mer enn én gang** i Byutviklingskomiteen
9. **Maks 5 uker** på å vurdere om en plan er komplett
10. PBE må **prioritere større prosjekter** (>100 boliger).
11. **Lavere grunneierbidrag** for utbyggere som er tidlig med
12. Revidere **leilighetsfordelingsnorm** (delt)
13. Endre krav til lek/uteareal for reguleringsplaner i **Hovinbyen** (mindretall)



# Trenger en verktøykasse med virkemidler



# Hva virker?

## Foreldre som kjøper leilighet til barna, driver opp prisene

JULIE BERG MELFALD

OPPDATERT: 09.SEP.2018 12:14 | PUBLISERT: 15.AUG.2018 21:08



Christian Hintze Holm og Ida Marie Holm (24) fra Nesodden på visning i Sandakerveien på øvre Grønertløkka. Førstnevnte vant budrunden og nå skal datteren bo i 2-romsleiligheten under studietiden.

FOTO: Anette Karlsen

Flere unge får hjelp hjemmefra til å kjøpe leilighet i Oslo. Det betyr økte forskjeller mellom unge.

### Voldsomt rush etter små leiligheter Oslo:

# Fire av ti køpere etter leie inn

**Leier ut:**  
Eirik Nordeide  
eier 20 leiligheter  
i og rundt  
Oslo

prosent av boligene under  
ble solgt i Oslo i første kvartal  
personer som ikke bor  
Side 20, 21 og 22

Oslo Børs  
03.10 -1,78 %  
Nordjælle  
4218 -0,17 %  
Pensjonsrenter  
1,08 %

Foto: Ronny Høyland

# Høyeste salgstall siden 80-tallet

- Solgt 33.444 boliger i Norge (12 mnd)
- Renta fra 14 til 2 prosent
- Selger 60-70 prosent før de bygger
- Salg i Oslo opp 47 %
- **Godkjente boenheter** i Oslo:  
3830 i fjor. 2561 per 31. juli
- **Igangsatt bygging** i Oslo:  
3200 i fjor. 2799 per 31. juli
- Gjersrud-Stensrud 10 000 boliger





BOLIGPRODUSENTENE

# Smidig planprosess – er det mulig?

JM Boligseminar 2016

*Oslo, 15. september 2016*

*Adm. Direktør Per Jæger*

# Ros for Prop. 149 L (2015–2016)

Endringer i plan- og bygningsloven (mer effektive planprosesser, forenklinger mv.)

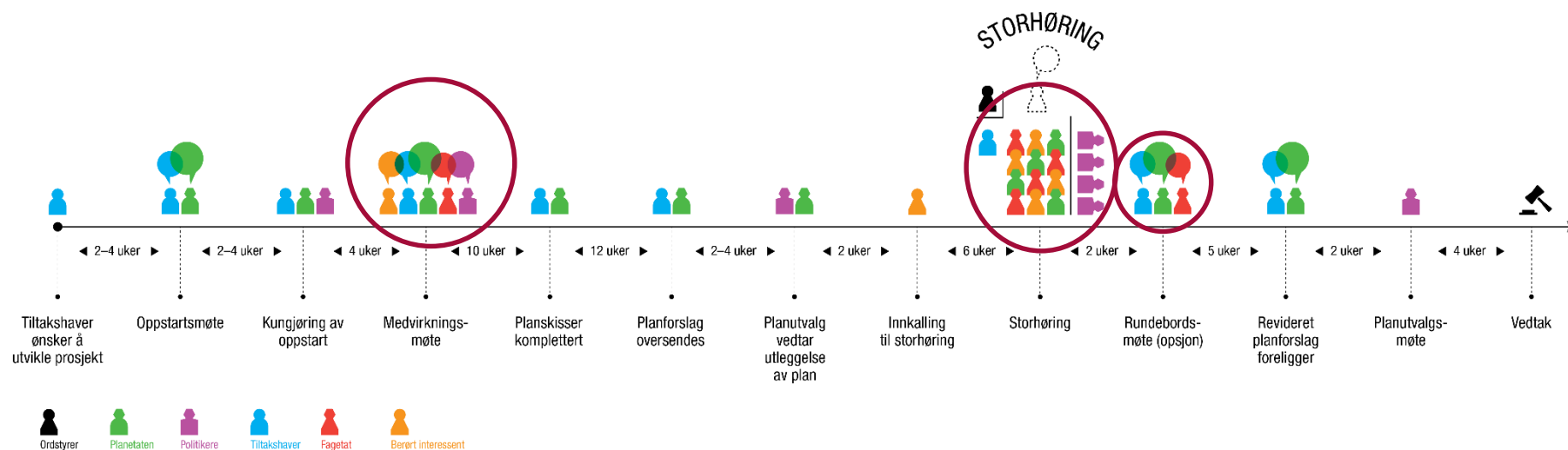
- Proposisjonen gjør det enklere å endre eksisterende planer, for bedre å tilpasse prosjektene til markedets og samfunnets behov.
- Det er vesentlig at lempninger i dispensasjonsadgangen gjennomføres som foreslått.

**Meget viktig at denne saken blir vedtatt i Stortinget, og raskt kan tre i kraft!**



# Planprosessen – JM-skisse

Totalt 53-59 uker



Hus du trives i



BOLIGPRODUSENTENE

# Simulering av sol og skygge



Solstudie Grefen Stasjon, 15. september

# Reguleringsbestemmelser: 1 ½ etasje

Kommunen viser til "etasjetallkode – GeoNorge objektkatalog", Sefrak-registeret:

*Hus i 1 ½ etasje: Hus i en full etasje med utnyttbart rom på loft, det vil si rom som er mindre enn 1,2 m bredt og 2 m høyt*

Problematisk:

- kommunens tolkning bryter med tilgjengelighetskravene i ny TEK10 kap 12
- Når loftsetasje inneholder hoveddel (f.eks. soverom) er den å anse som egen etasje. Formelt er derfor 1,5 etasjes bolig å anse som en 2-etasje (veileder om grad av utnytting)

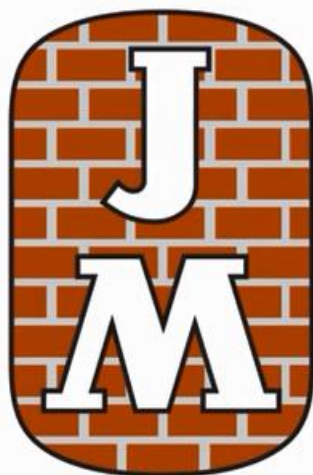


# Forbedring av planarbeid – bruk ens begreper!

- Bruk standard terminologi om boligtyper
- Bruk standard beregning for grad av utnyttelse
- Lag og bruk standard referansetekster for bestemmelser
- Lag en standard spesifikasjon for innholdet i en reguleringsplan

**Standardisering som grunnlag for modellering og presis kommunikasjon.**





Velkommen til  
Boligseminar 2016

Hus du trives i

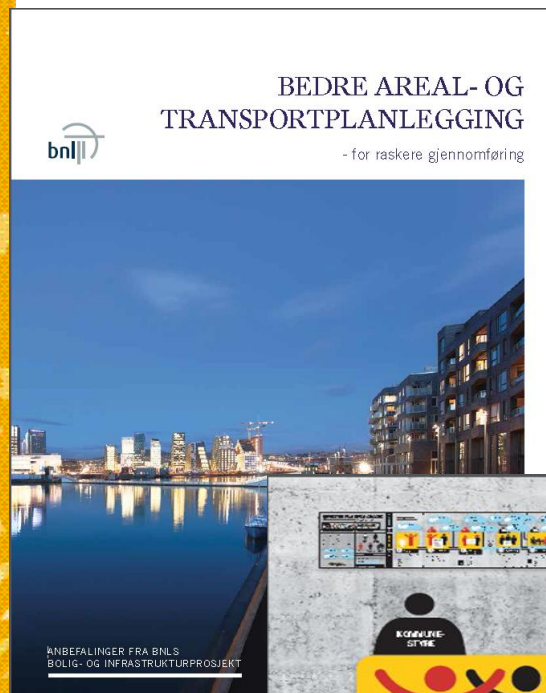


# Slik kan planprosessene forbedres

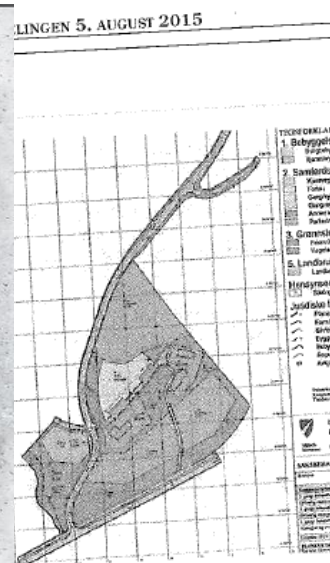
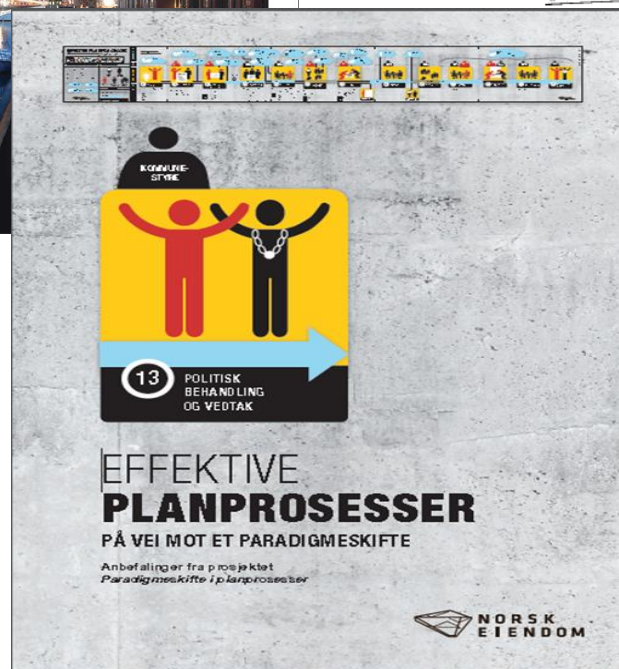
JM konferansen 15.09.16  
Kommunaldirektør Arthur Wøhni – Bærum kommune

Sammen skaper vi fremtiden  
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

# Stort fokus på forbedre planprosesser



HØRINGSNOTAT  
- FORENKLINGER I PLANDELEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN MV.  
HØRINGSFRIST: 15. NOVEMBER 2015



iljøavdelingen

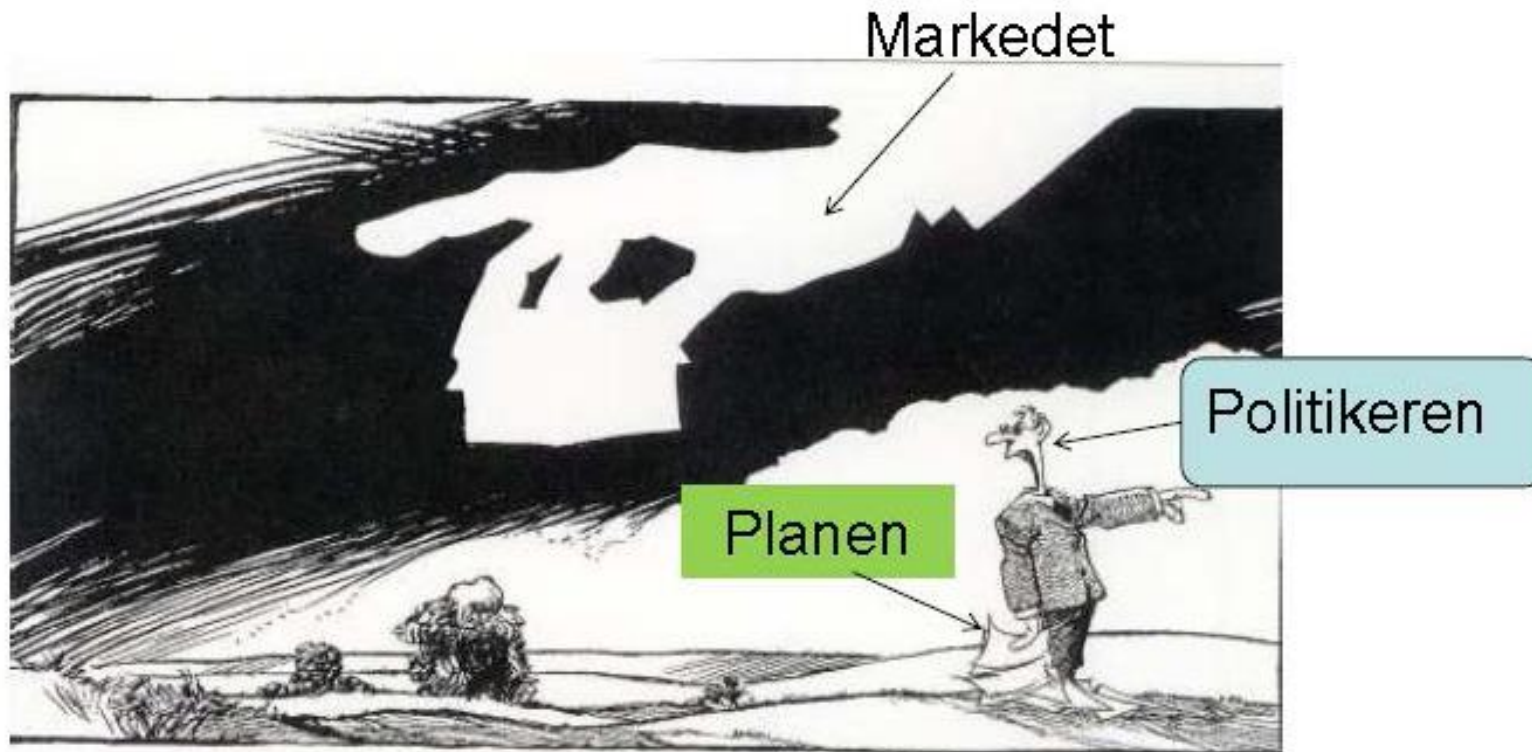


# Roller og rolleforståelse





# Plan er også politikk



*"DER, har jeg jo sagt!"*

# Plan og politikk- utfordringer:

Planvedtak er snart det siste som er igjen av lokal politisk makt

- Fokus endres fra fag til politikk
- Kobling utbyggere – innbyggere- politikere
- Politikerrollen : mellom samfunnsaktør og ombud



# Noen innspill

- Hvem eier byen ? mitt prosjekt - vår by
- Framvekst av uformelle planer : VPOR , stedsanalyser, strategiske byplangrep – forenkling eller forvirring?
- For mye for tidlig ! – lager vi for detaljerte reguleringsplaner?
- Skap forutsigbarhet på rammer – fleksibilitet på detaljer
- Finne grensesnitt offentlige interesse – privat ansvar
- Standardisering – hjelp eller tvangstrøye? «best practice»
- Tid er penger , men tidsfrister kan bedra...
- Plan for medvirkning – felles ansvar for medvirkning
- Hold tråden: plan – utbyggingsavtale -byggesak – gjennomføring

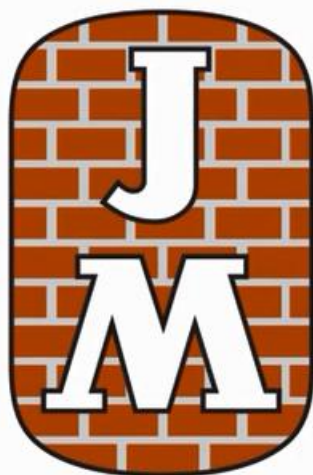
# Utbyggeres krav til kommunen

- Forutsigbar
- Hurtig
- Næringsvennlig
  - ”ikke så firkantet”
- Dialogbasert
- Enkelt
- Fleksibelt
- Korrekt
- Off. godkjent planer–konfliktavklart
- Forpliktende
- Komplett / dekkende



A black and white portrait of Winston Churchill, wearing a dark pinstripe suit and a bow tie. He is standing in front of a brick wall with a window. The text is overlaid on the image.

Plans are worthless,  
but planning is everything.  
- Winston Churchill



Velkommen til  
Boligseminar 2016

Hus du trives i



Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter



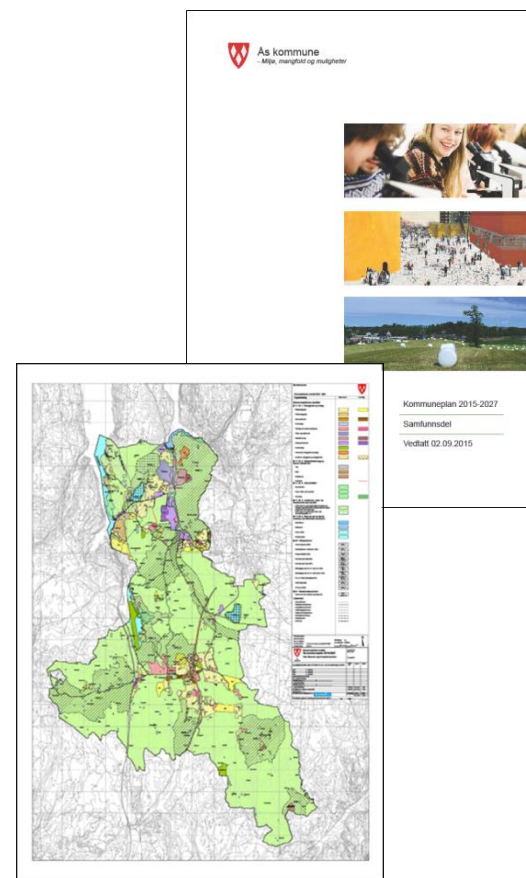
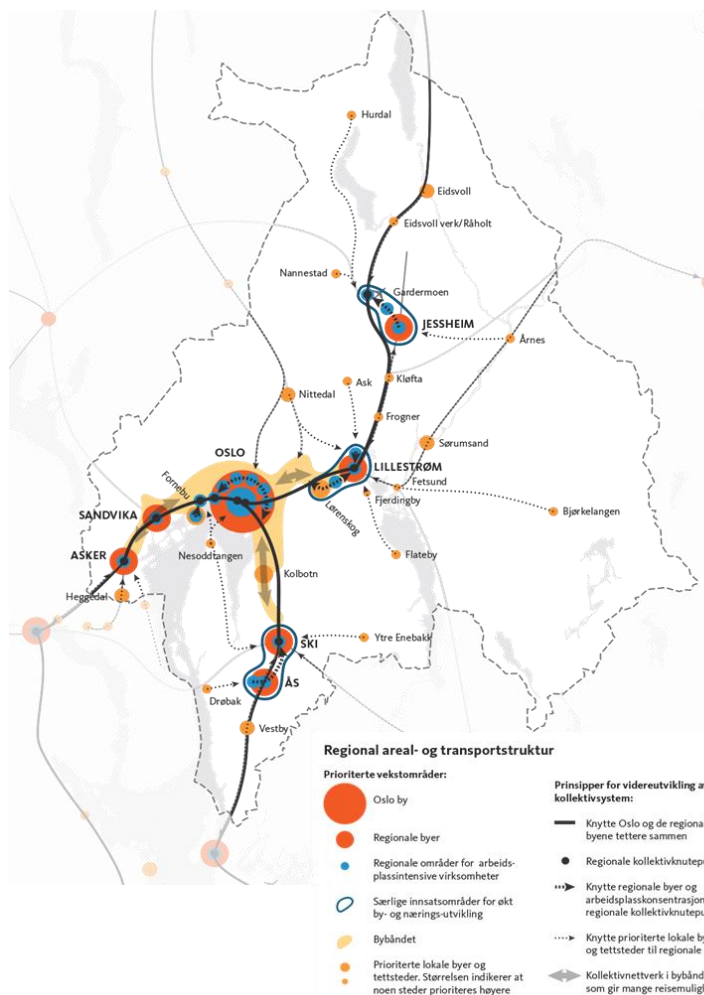
# Smidig planprosess – er det mulig?

Ellen Grepperud, plan- og utviklingssjef i Ås kommune



Ås kommune

# 1. Kommunen må følge opp nasjonale og regionale føringer. Tiltakshaver må følge opp kommuneplanens føringer

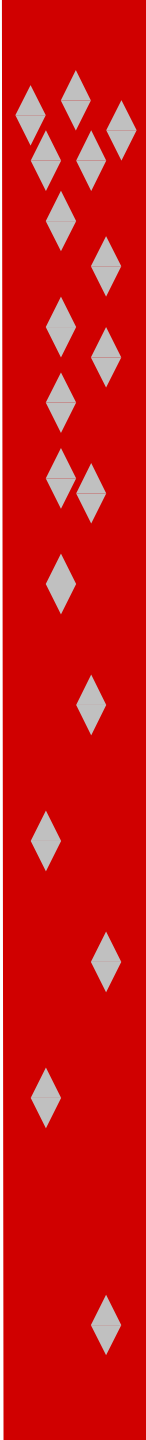


## 2. God dialog og gjensidig respekt



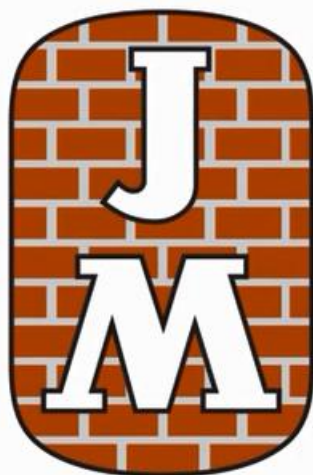
### 3. Åpen prosess og tidlig involvering





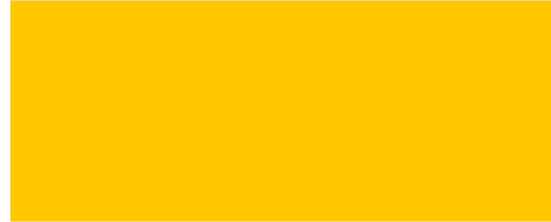
## **Raskere og mer smidige planprosesser**

1. Overordnede føringer må følges opp av kommuner og tiltakshavere
2. God dialog, gjensidig respekt og felles ansvar for å utvikle byen med bykvalitet
3. Åpen planprosess og tidlig involvering skaper forankring og forståelse



Velkommen til  
Boligseminar 2016

Hus du trives i



# KLUGE

## JMs Boligseminar

«Smidig planprosess – er det mulig?»

Tarjei Pedersen, [tarjei.pedersen@kluge.no](mailto:tarjei.pedersen@kluge.no) tlf. 41 55 70 95



KLUGE

Forbedring av planprosesser -  
noen refleksjoner, og et par innspill



KLUGE







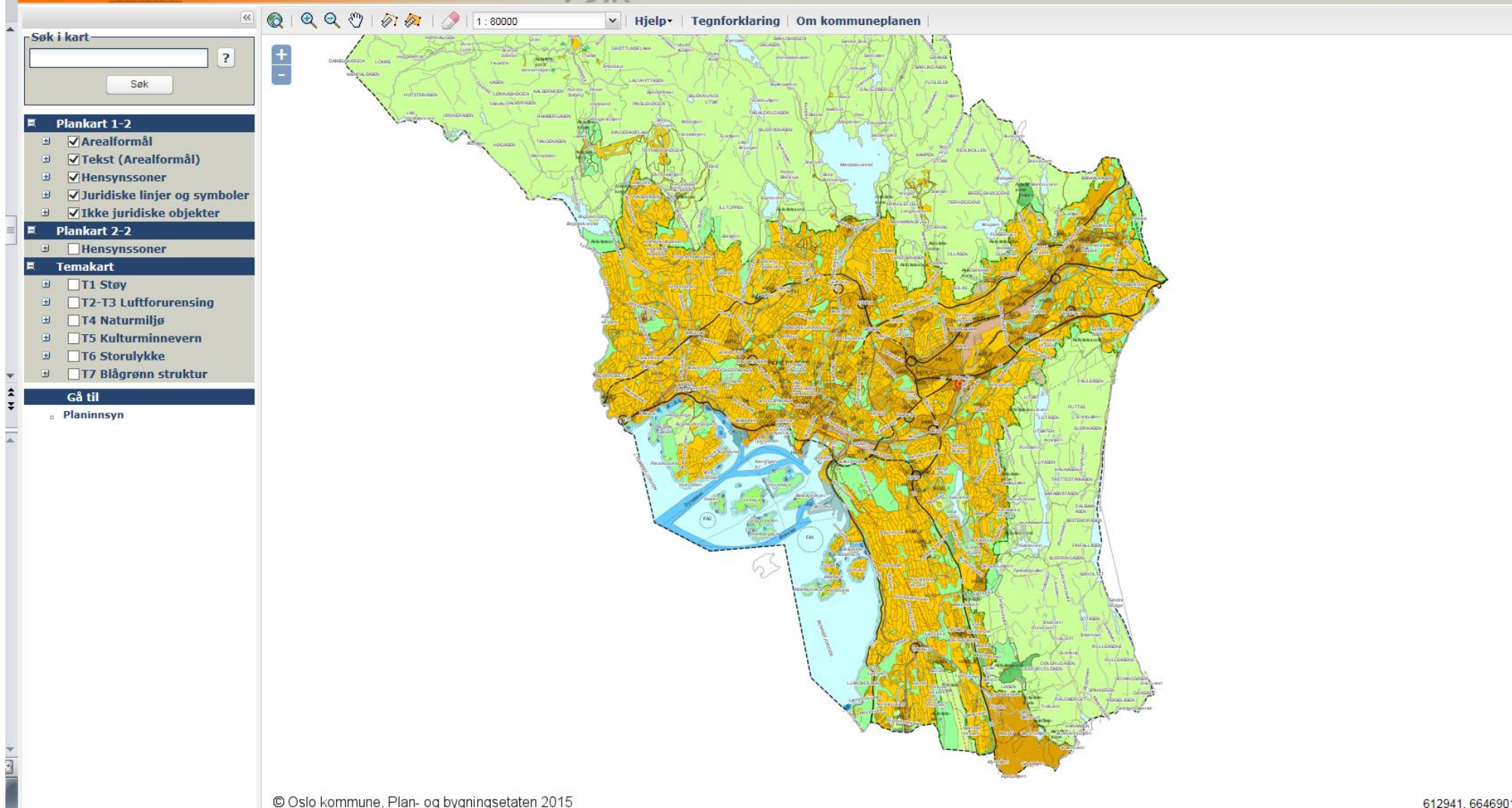
Judge Harry Pregerson  
Interchange — Los Angeles

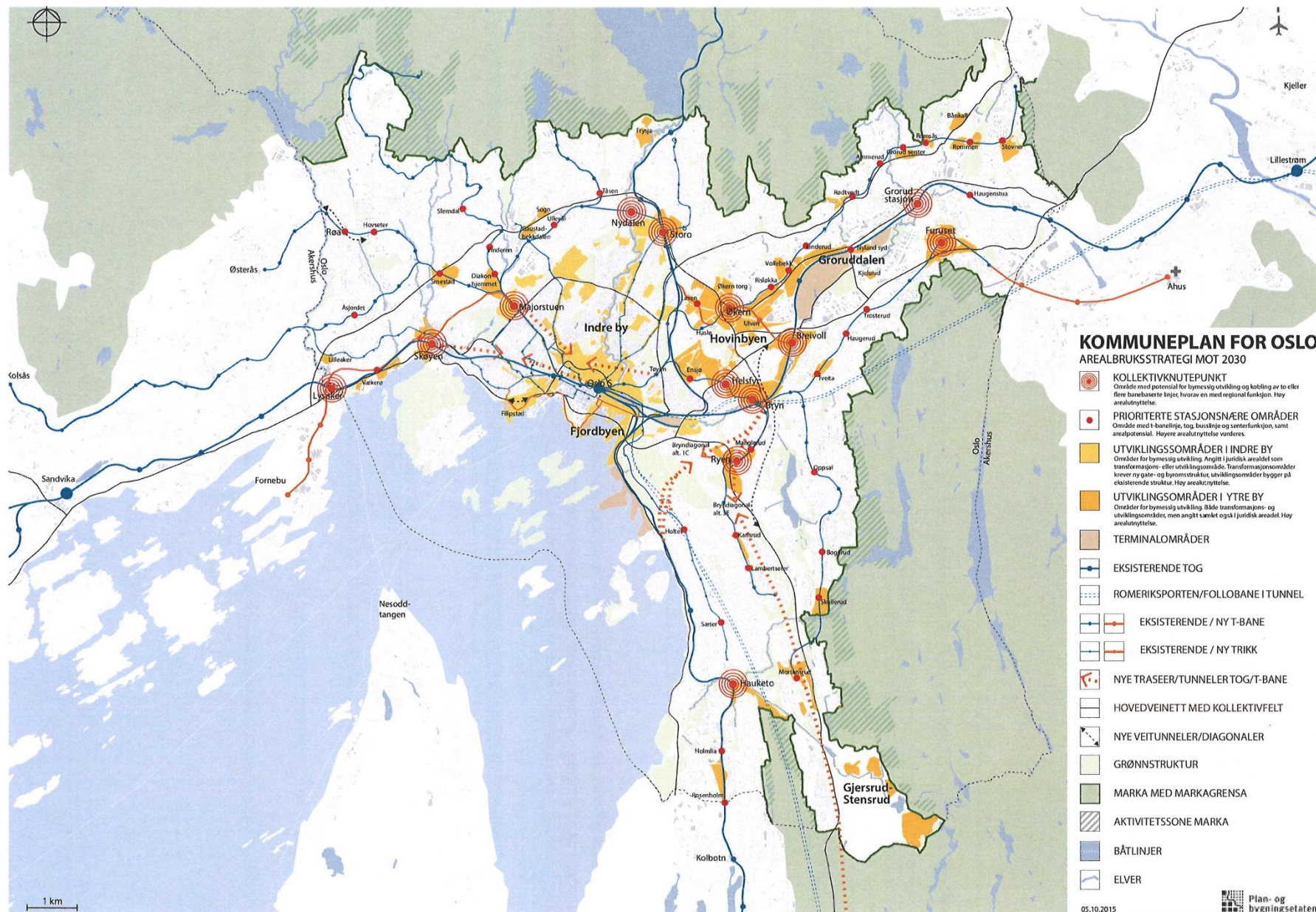


# Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030. Vedtatt i bystyret 23.09.2015 sak 262



Plan- og  
bygningsetaten







*«Slutt å diskutere høyder. Diskuter heller hva som skal være i første etasje. Det er den viktigste etasjen i byen, sa Erling Dokk Holm på Aftenpostens byutviklingsseminar onsdag kveld.»  
osloby.no, 27. september 2015*

Foto: Jan T. Espedal

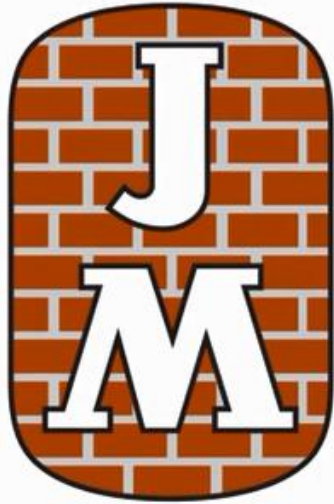


KLUGE



plan-ogbygningsrett ekspropriasjon  
fasteiendom offentlige  
planarbeid eiendomsutviklere byggherrer innsikt tillatelse  
advokater kompetanse ekspropriater plan-ogbyggesaksbehandlingen  
foredrag planarbeid eiendomsutviklere byggherrer innsikt tillatelse  
private avdelingsleder grunnere Tarjei utviklingsprosjekter prosedyrer erfaring rådgivning  
handlingsrom offentlig nybygg rådgivere ansvarsretts systemet merverdiavgiftsreglene aktører  
entreprenører kurs Pedersen merverdiavgiftsreglene aktører utbyggingssavtaler eksproprianter

[tarjei.pedersen@kluge.no](mailto:tarjei.pedersen@kluge.no)



# Workshop

Hus du trives i