

JM boligseminar 2016 – Oppsummering fra gruppearbeidene

Takk til for veldig godt engasjement i gruppene!

Oppsummeringen er utarbeidet av JM Norge ved Edmund Ekeland. Presentører fra alle gruppene har kommentert og bekreftet innholdet.

Spørsmål A

Hva må gjøres bedre for at planprosesser skal gå raskere

- Av utbyggerne ?
- Av kommunene?

Svar fra gruppe 1 – Presentør Håvard Røyne, Asker kommune,

Stikkord er forutsigbarhet og tydelighet hos begge parter.

- Utbyggerne må sette seg bedre inn i kommuneplanen og øvrige overordnede planforutsetninger
- Kommunen må være mer samstemt internt, mer forutsigbar og tydelig. Administrasjon og politikere må være samstemte.

Svar fra gruppe 2 – Presentør Arne Skjelle, BNL

Utbyggerne må

- Forstå byutviklingsperspektivet
- Være ydmyke i forhold til samfunnsutvikling
- Forstå og anerkjenne kommunens parametre for stedsutviklingen

Kommunen

- Må forenkle krav til detaljer i plansakene
- Stille tydeligere krav til urbanisering for området
- Definerer tydeligere retningslinjer

Det viktigste enkelttiltaket for å få ned behandlingstid er å utvikle tydelige og fremtidsrettede kommunale områdeplaner.

Gruppe 12 – Presentør Kim A Moe, JM Norge

- Utbyggerne må bli flinkere til å forstå byutviklingsperspektivet i plansakene.
- Kommunen bør forenkle krav til detaljer i planprosessen.

Spørsmål B

Hvordan sikre at mål og visjoner for planområdet blir omforent tidlig i planprosessen? (Slik at man er enige om hovedelementene i en plan)

- Hvilke hovedelementer bør ligge i et oppstartmøte eller i prosessen i forbindelse med oppstart?
- Hvordan bør prosess/møte i forbindelse med oppstartmøte forberedes og gjennomføres?

Svar fra gruppe 3 – Presentør Ellen K Fagerslett, JM Norge

- Før oppstartsmøtet: Både kommunen og forslagstiller må presentere tydelige mål og visjoner for området.
- I oppstartsmøtet må forslagstiller få mulighet til å møte en representant fra kommunen som har mandat til å konkludere og ta stilling til utspill i møtet. Det må være rom for å diskutere kostnader knyttet til offentlig infrastruktur og hva prosjektet gir tilbake til byen.

Svar fra gruppe 4 – Presentør Carl H Borcenius, Norsk Eiendom

- Planinitiativet og oppstartsmøtet er grunnlaget for hele planprosessen videre. Derfor er det viktig at forslagstiller gjør et grundig forarbeide, bl.a ved å sette seg godt inn i planforutsetningene. Å bruke litt ekstra tid tidlig i planprosessen har man igjen for siden.
- Oppstartsmøtet må avklare behov for bl.a medvirkning og detaljeringsgrad/slingringsmonn
- Et gjennomarbeidet og godt beskrevet planinitiativ og et omforent referat fra oppstartsmøtet vil være grunnlag for et forpliktende samarbeid mellom kommune og utbygger i hele den videre prosessen (fremdriftsplan, aktiviteter, leveranser etc)
- Norsk Eiendom, i samarbeid med ulike aktører i bransjen, utarbeider høsten 2016 en veileder for planinitiativ og referat fra oppstartsmøte. Denne skal overleveres til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Spørsmål C

Muntlighet. Er det hensiktsmessig å gjøre deler av planprosessen muntlig i strukturerte former?

- I tilfelle hvilke deler av planprosessen og hvordan kan det gjøres?
- Hva er styrker og svakheter ved øvrige deler av JMs forslag til planprosesser?

Svar fra gruppe 5, Arne Sunde, Presentør Spor Arkitekter

- Ja, men det må alltid komme en skriftlig oppsummering. Muntlighet skal være et supplement den skriftlige framstillingen.
- Også innsigelsesmyndigheter og representanter fra politikere må delta i medvirkningsmøter.
- Direkte berørte, dvs naboer og de fleste gjenboere/andre berørte må varsles direkte før annonsen kommer i avisen.
- I Oslo savnes mulighet til å møte beslutningstakere i PBE tidligere. Fremdeles finnes det lukkede fora som overstyrer.

Svar fra gruppe 6 – Presentør: Tanja Kleive Guettler, JM Norge

- Muntlighet er nødvendig for å forklare det skriftlige. Skal ikke erstatte, men komplettere det skriftlige. Muntlighet åpner for bedre dialog og sikrer eierskap i kommunen og hos andre involverte.
- Ved kunngjøring av planarbeider trengs et åpent møte for å «oversette» planen til et forståelig språk. Personlig tilstedeværelse er alltid positivt!
- Folkemøte før høring av planforslag må åpne for innspill. Få tak i forbedringsforslag og potensielle utfordringer tidlig.

Spørsmål D

Bør det være konkrete tidsfrister for hele planprosessen?

Også for forslagstiller?

- Hva taler for og hva taler mot?
- Hva bør i tilfelle være konsekvenser av fristoverskridelser?

Svar fra gruppe 7. Presentør. Olaf Stene, EBA

- Ja til tidsfrister – begge veier!
- Det er vanskelig med absolutte frister fordi kompleksitet og situasjon kan variere. Det bør derfor være mulig å forhandle om fristene. Avklares i oppstartsmøte.
- Det er mange utfordringer knyttet til frister: kapasitet, kompetanse, uforutsette hendelser, tvetydige og overordnede planer.

- Konsekvenser av fristoverskridelse: Redusert gebyr for kommunen og økt gebyr for forslagstiller, slik at brudd på frister det er inngått avtale om får konsekvenser begge veier!.
- Annet: Det ville vært en forenkling dersom man kunne booke oppstartmøte på nettet!
- Tvedydighet i kommuneplanen må avklares politisk tidlig i planprosessen.

Svar fra gruppe 8. Presentør. Kristin Sandaker, bydel Østensjø, Oslo

Et kvalitetssystem i kommunen burde kunne sikre at frister holdes. Tidsfrister er ett element i et slikt system. Dialog er viktig, men vil fungere best innenfor systematiske rammer. Et annet element kan være kategorisering av ulike prosjekt etter type og kompleksitet. Dette vil også kunne lette utfordringer knyttet til turnover og erstatning av saksbehandlere hos PBE. Med det sterke presset på boligbygging er det grunn til å håpe på mer strømlinjeforming.

Byrådet i Oslo har bestemt at Oslo skal følge ISO 37120-standarden som gir mål og indikatorer for bærekraftige byer. Dette omfatter også sosial og økonomisk inkludering og vil bidra til at det vil bli lagt ytterligere vekt på bolig som folkehelefaktor.

Spørsmål E

Hvordan kan overordnede planer (kommuneplaner) konkretiseres bedre slik at det blir mindre utydelighet og uenighet i forbindelse med reguleringsplaner?

I hvor stor grad er det kjent for beslutningstagere at de ulike kvalitetskrav som stilles reduserer utnyttelse? (Bl.a støy, MUA, annet)

Svar fra Gruppe 9 – Presentør. Otilie Vihovde, ROM Eiendom

- Kommuneplanen bør inneholde gode illustrasjoner og forklaringer som viser hva planens tillatte utnyttelse innebærer. Dette skaper grunnlag for bedre kommunikasjon om tillatt utnyttelse. En kommuneplan som skaper urealistiske forventninger om utnyttelse frister utbyggere til å betale for høy tomtepris. Hvis utbygger har betalt for mye vil det prege planprosessen.
- Et dilemma i kommuneplanen er om den skal binde opp løsninger og byggehøyder mm eller være robust, åpen og fleksibel. Gruppen mener at kommuneplanen må fokusere på behov, utfordringer og mål for områdeutvikling dvs program. Kommuneplanen må ha mer fokus på kvalitative forventninger. Gruppen er positiv til bruk av VPOR som verktøy for å legge kvalitative rammer for områdeutvikling.

Svar fra gruppe 10 – Presentør. Kristin Folge, JM Norge

Forbedringer:

- Krav om sosial infrastruktur (skoler, barnehager mm) fører til stor usikkerhet og vilkårlighet. Skoler bør avklares og plasseres i kommuneplanen.
- Kart og bestemmelser må henge bedre sammen. Krav til f.eks støy og MUA må harmonere med planens overordnede mål.
- Ønskelig med mer bruk av kommunedelplan for å skape tydelighet

Kvalitetskrav vs utnyttelse:

- Uholdbart at (den ikke vedtatte) utearealnomen overstyrer utnyttelse i kommuneplanen (Oslo)