

Til: Politiske partier på Stortinget  
Fra: BULLBY<sup>1</sup> ved Faggruppen for Områdeutvikling

Oslo 01.12. 2020,

## Områdeutvikling – ny politisk satsing for videre utvikling i byer og tettsteder

Bypolitikk er nå at transformasjon og nybygging skal skje i byggesonen for å unngå videre spredning med arealforbruk og vekst i energiforbruk og utslipp. Men i byggesonen er det allerede folk og virksomheter. Dette krever en helt ny form for planlegging. Erfaring fra planlegging og gjennomføring av områdeutvikling viser at prosessene er både krevende og konfliktfylte. Aktiv medvirkning fra berørte beboere og næringsliv starter for sent. Det er vanskelig å forene ulike interesser. Grunneiere, utbyggere, beboere og offentlige etater må alle delta som forhandlingspartnere. Kostnader og fordeling av disse må avklares tidligere, og vi mangler effektive virkemidler for gjennomføring tross omforente mål. *Det er behov for mer aktiv politisk deltakelse.* Stat og kommune må se på områdeutvikling som en arbeidsform og et effektivt virkemiddel til å fremme mer sirkulær økonomi og redusere ressurs- og energibruk og dermed klimagassutslipp. Befolkningen vil gjennom å delta aktivt i områdeutvikling kunne fremme klimamål og forebyggende helsearbeid. Dette er et meget undervurdert arbeidsområde i offentlig politikk.

### BULLBY foreslår:

**Områdeutvikling gjennom offentlig og privat samhandling i byer og tettsteder må bli et felles satsningsområde for stat og kommuner i Norge! Staten må engasjere seg gjennom et forpliktende samarbeid og avtaler med kommuner både i planlegging og gjennomføring.**

Dette kan skje ved at:

- ✓ Det etableres dialog mellom staten og kommuner om bruk av områdeutvikling gjennom offentlig og privat samhandling som satsningsområde for bærekraft og mer sirkulær økonomi.
- ✓ Dialogen vil avdekke behov og forståelse for endringer i statlig rammeverk (lover, regler, forskrifter, avgifter, finansiering m.m.).
- ✓ Det opprettes avtaler mellom partene hvor også statlig infrastruktur og økonomisk støtte inngår som virkemidler.
- ✓ Det tas initiativ til prøveprosjekter hvor staten bidrar aktivt.

### Begrunnelse

Norge vil aktivt fremme FNs 17 mål for bærekraft gjennom en klok bruk av virkemidler. For by- og tettstedsutvikling er vi opptatt av å inkludere flere av bærekraftsmålene. **Områdeutvikling gjennom offentlig og privat samhandling** er et vesentlig virkemiddel for å:

- begrense byvekst som beslaglegger landbruks- og rekreasjonsområder og krever mer energi

---

<sup>1</sup> BULLBY (Byutviklingens lange linjer) er et uavhengig nettverk av arkitekter, ingeniører, og samfunnsvitere med lang erfaring fra offentlig og privat planleggingsvirksomhet. Se nettsiden [www.bullby.net](http://www.bullby.net)

- fremme ny vekst gjennom fortetting og gjenbruk av bygninger i allerede urbane arealer, med god variasjon mellom ulike arealbruk – både boliger, arbeidsplasser, møtesteder, service og rekreasjon
- sørge for at boliger kan utvikles for ulike befolkningsgrupper i området, inkludert nødvendige endringer i lov og regelverk
- få til fortetting ved terminaler og kollektive knutepunkter
- fremme vekst innover mot sentrum for å øke gange og sykkeltransport
- fremme helse og redusere energibehov og CO2 utslipp
- få til en effektiv arena for dialog, forhandlinger og avtaler som sikrer forutsigbarhet for alle parter i området
- forsterke den berørte befolkningens mulighet til aktivt å påvirke sin livssituasjon, vi trenger en helt ny form for reell medvirkning mellom partene

Staten må:

- bistå kommunene økonomisk og gjennom faglig veiledning som sikrer en god gjennomføring av områdeutvikling
- benytte egne investeringer og finansieringstiltak til teknisk og sosial infrastruktur for aktivt å fremme god områdeutvikling
- åpne opp for endringer av rammebetingelser i lov- og regelverk slik at gjenbruk økes og bruk av energikrevende og forurensende materialer begrenses
- vise hvordan sirkulær økonomi kan oppnås i praksis – et viktig steg for bærekraft og reduserte klimagassutslipp

## Nærmere om enkelte punkter i begrunnelsen

### *Avtaler*

Staten benytter i dag *byvekstavtaler* for å fremme gode samferdselsløsninger og byutvikling i noen få kommuner og fylker. Her har stat, fylker og kommuner funnet en arena for dialog, forhandlinger og avtaler. BULLBY mener at for by- og tettstedsutvikling bør byvekstavtalene utvides til å bli en ny arena for dialog, der hele spekteret av tiltak knyttes opp mot områdeutvikling gjennom offentlig og privat samhandling.

### *Lov og regelverk*

Plan og bygningsloven med tilhørende forskrift er det helt overordnede rammeverk for by- og tettstedsutvikling. Visse sider ved loven bør vurderes på nytt for å styrke bærekraft, effektivitet og kvalitet i områdeutvikling og åpne for bredere deltakelse i avtaleforhandlinger. Dette gjelder for eksempel § 17 med forskrift. Loven med forskrift hindrer i dag kommunen fra å realisere boligpolitiske mål om rimelige boliger for unge i etableringsfasen og lavtlønnede. Dette bør endres.

### *Tekniske forskrifter*

Forskrifter knyttet til tekniske forhold må revideres for å øke gjenbruk av bygninger fremfor riving og nybygging som i dag fremstår som mest gunstig. Som eksempel viser vi til at hovedombygginger må fylle alle dagens TEK krav etc. Vi trenger en egen TEK for rehabilitering.

### *Økonomi*

For utbyggere er økonomi og markedets etterspørsel nært knyttet til hverandre. Statens økonomiske rammebetingelser for utbyggere må derfor også vurderes i lys av ønske om mer sirkulær økonomi.

Som eksempel viser vi til at avskrivingsregler, mva regler ved privat bygging av offentlig infrastruktur, og mva ved rehabilitering aktivt bør prioritere gjenbruk fremfor riving og nybygg.

Erfaringer har vist at heller ikke kommunene har tilstrekkelig økonomisk styrke til å gjennomføre nødvendige tiltak som sikrer urban og grønn kvalitet over tid i områdeutviklingen. Ved starten av større områdeplaner vil god gjennomføring kreve økonomisk sikring av områdekvaliteter (for eksempel urban og grønn infrastruktur) som ellers ikke sikres av markedet. Her kunne staten komme inn med gunstige finansieringsordninger, slik at offentlig og annen felles infrastruktur i områdeutviklingen kan gjennomføres tidlig i transformasjonen.

### Bullby tilbyr videre samtaler

Dersom det er ønskelig tilbyr vi videre samtaler med konkretisering og eksempler.

For Bullby ved Faggruppen for Områdeutvikling:

Christian Joys ([christian@probiz.as](mailto:christian@probiz.as)),

Hans Kristian Lingsom ([hk.lingsom@gmail.com](mailto:hk.lingsom@gmail.com)),

Kjell Spigseth ([kjell.spigseth@gmail.com](mailto:kjell.spigseth@gmail.com)),

Rolf H. Jensen ([rolfh.jensen@gmail.com](mailto:rolfh.jensen@gmail.com)),

Magnus Boysen ([magnus.boysen@gmail.com](mailto:magnus.boysen@gmail.com)),

Sverre Narvestad ([sverre.bernhard.narvestad@vikenfiber.no](mailto:sverre.bernhard.narvestad@vikenfiber.no))