Høringsinnspill til Kommuneplanens arealdel KPA kap 12.2:

Boligutvikling og boliger til alle er del av sosial bærekraft

Uttalelse og anbefaling til Kommuneplanens arealdel:

Det bør tilstrebes samsvar mellom kommuneplanens (KPA) intensjoner for sosial bærekraft i nye boligområder, - og virkemidlene for å oppnå dette. Kommuneplanen må derfor gjøre rede for hvilke endringer i lovverk og forskrift som må til for å oppnå kommuneplanens målsettinger om sosial bærekraft, slik som redegjort i Kapittel 12.2 i KPA.

Sosial bærekraft som premiss for områdeutviklingen .

I utkastet til Kommuneplanen KPA Kap. 12.2 side …. , står:

Det forutsettes at «…..sosial bærekraft skal være en premiss for boligbyggingen:

> *«Sosial bærekraft setter menneskelige behov i sentrum, legger til rette for like livssjanser og innbyggeres deltakelse, tillit, tilhørighet og trygghet. I det inngår stabile bomiljøer med plass til alle, uavhengig av livssituasjon. Bedre sosial utjevning skal tilstrebes blant annet ved at det skal sikres gode oppvekstsvilkår, variert boligtilbud, blandet befolkningssammensetning, trygge uteoppholdsareal og tilrettelegges for rimelige boliger.»*

I Kap. 12.2 KPA står det:
«Planforslaget følger opp dette innenfor rammen av plan- og bygningslovens virkemidler.»

Sosial bærekraft for boligbygging oppnås ikke innenfor dagens plan- og bygningslov.
Dagens boligpriser og marked utelukker at «menneskelige hensyn blir satt i sentrum», gir ikke «like livssjanser» … og «tilhørighet og trygghet«.
Stabile bomiljøer for «alle uavhengig av livssituasjon» er utopi i dagens boligmarked i Oslo.

Hvorfor?

- *Dagens plan- og bygningslov* tillater ikke kommunen å stille krav om rimeligere utleieboliger, - eller etablererboliger. Kommunen kan kjøpe en viss andel av boliger, *til markedspris iht § 17.3.*
- *Boligprisene i Oslo* i kombinasjon med lånebegrensingsreglene har ført til at 40 % av Oslos husstander er kastet ut av boligmarkedet[1]. Derfor har leiene i utleieboliger steget voldsomt. Husleiene er omtrent like høye som boutgiftene ved kjøp av den samme boligen.
- *Krise i bolig- og byggebransjen* er varslet av utbyggere og eiendomsorganisasjoner som Eiendom Norge. Opp mot 30 000 kan bli ledige i nærmeste fremtid som følge av stopp i boligsalget. Krisen kan unngås ved å få boligsalget i gang. Ifølge siviløkonom Andreassen[2] kan det bare skje hvis prisene senkes 15 - 20 % .

---

[1] Sammenstilling av Oslostatistikkens husstandsinntekter med boligpriser sammenstilt med Lånebegrensingsreglene viser at ca.40 % av husstandene i Oslo ikke har råd til å kjøpe en 45 m2 bolig. I 2010 ble tilsvarende 15 % av husstandene satt utenfor boligmarkedet.

[2] Harald Magnus Andreassen, i Dagens Næringsliv

Hvordan skal sosial bærekraft sikres ved arealplanlegging? KPA peker på en vei videre:

«Arealplanlegging alene er imidlertid ikke tilstrekkelig for å nå målene for sosial bærekraft og blandede beboergrupper. Det vil være behov for regelverk og annen tilrettelegging som kan muliggjøre f.eks. alternative eierformer, krav om andel rimelige boliger og tilrettelegging for en tredje boligsektor» (uth. her).

Kommuneplanen må anbefale endringer i lovverket for å sikre sosial bærekraft

1) Kommunen må tillates å kjøpe boliger for ikke- kommersielle boliger til pris under markedet
2) Store investeringer i områdeutvikling må fordeles på privat og offentlig side. Loven må sikre at det inngås forpliktende avtaler *ved start av planutvikling*, jf §12.7.13, slik at *verdiskaping som følge av planen,* fordeles underveis i utbygging av områdeplanen.
3) Pristak for tomteprisbelastningen der det skal bygges rimeligere boliger.

Forslag til lovendringer som skal sikre sosial bærekraft i nye utviklingsområder:

1**)** ***Rimelige 3.sektorboliger:*** Plan og bygningslovens § 17.3 avgrenser partenes mulighet fra å sikre boligsosiale mål. Loven åpner for at kommunen kan kjøpe et visst antall boliger til markedspris. *Et nytt ledd i § 17.3* må sikre at kommunen kan regulere prisen til en viss andel av boligene til *under markedspris på visse vilkår om videresalg.*

2) ***Prisregulering av boligtomter i byvekst- og pressområder*:** Loven må tillate kommunen å regulere pris på boligtomter i tråd med andelen boliger som selges under markedspris. Stor del av boligprisstigningen de siste årene kommer av dagens tomteprisbonanza. Regulering av tomteprisene i sentrale byområder vil i stedet bidra til mer bærekraftig fortetting og sikre bygging av rimeligere boliger med akseptable uteromskvaliteter, rommelighet og sol[3].

3) ***Planskapt verdistigning skal fordeles:*** Plan- og bygningsloven, § 12.7 pkt. 13 fastslår prinsippet at planen skal realiseres gjennom planskapt verdistigning. Dette betyr at avtaler mellom kommunen, private utbygger og andre investorer skal fordele *både kostnader og verdistigning mellom partene*. Verdiskapningen ved boligprisstigningen i løpet av utviklingen av området, skal fordeles.
En beregning viser at bare tomteprisstigningen fra 2007 til 2021 kunne ha redusert boligprisen ned fra 100 000 til til ca. 60 000kr/m2 for ca. 1 500 boliger på Ensjø.

4) Lov om kommunal forkjøpsrett må sikre beboere som leietakere rett til å kjøpe sin egen bolig som ellers skal selges ut på markedet. Boligen må takseres *til nåværende teknisk verdi*, - ikke forventet markedsverdi etter rehabilitering. (Jf. Eks: utkastelsene i Sandakerveien 128/Heimstaden).

Med hilsen Magnus Boysen[4],

Sivilarkitekt og planlegger

[3] Rimeligere boliger kan sikres på to måter i regulering: 1) fastsette pristak for en viss andel boliger, 2) regulere tomteprisen direkte ift tomteprisbelastningen.

[4] Seniorarkitekt i Plan- og bygningsetaten 2007 - 2014, med planlegging og utvikling av Ensjøområdet