

Kommunal- og distriktsdepartementet  
Postboks 8112, Dep  
0032 OSLO  
(sendt elektronisk)

Oslo, onsdag 12. juni 2024

---

Deres ref.  
Vår ref. 10313-14695/KEK

---

## **NBBLs hørings svar til nye rikspolitiske retningslinjer for arealbruk og mobilitet**

### **Innledning**

Formålet med retningslinjene er å samordne bolig, areal og transportplanlegging mellom kommunene og ulike statlige og regionale aktører involvert. Retningslinjene gir grunnlag for innsigelse eller innvending fra statlig eller regionalt organ.

Endringer fra dagens utgave er i korthet at retningslinjene utvides med flere «bærekraft-hensyn» og at de skiller mellom by og land.

### **Retningslinjene må omarbeides**

NBBL mener at forslaget til retningslinjer må omarbeides vesentlig før de kan vedtas. Forslaget innfører mange nye hensyn (mange gode), men prioriterer nær sagt alt, noe som i realiteten er å prioritere ingenting. Konsekvensene vil være økt krav til utredning, mer byråkrati, økt tidsbruk, økte kostnader til planlegging, økt risiko og redusert forutsigbarhet, og dermed redusert boligbygging og økte boligpriser.

### **Behov for samordning eller forenkling**

NBBL mener det er et sterkt behov for å forenkle arealplanlegging, som i dag preges av målkonflikter mellom mange og til dels smale nasjonale og regionale sektorinteresser på den ene siden, og kommunenes bredere ansvar for samfunnsutvikling og arealplanlegging på den andre siden. Mellom de kommunale og statlige aktørene står private utviklere som tar risiko ved å fremme planer og bygge. Alt dette legger rammene for fremtidig utvikling av næringsliv, boligmarkeder og fremtidige levekår for kommunens innbyggere.

NBBL vil understreke at samordning er ikke et mål i seg selv. Det er konsekvensene av samordningen og endelig resultat som teller. Virkningen av samordningsbestemmelsene

blir i realiteten en prioritering mellom ulike hensyn, og hvilke hensyn som skal vinne fram, noe som igjen bestemmer utviklingen i kommunen. NBBL mener at slik prioritering bør skje på andre og mer effektive måter enn foreslått, for eksempel i kombinasjon av:

- Tydelig prioritering
- Reduksjon i antall hensyn
- Styrke kommunene som beslutningsmyndighet

### **NBBL er bekymret for kostnadene**

NBBL er bekymret for utviklingen i kostnader ved boligbygging.

Den norske boligmodellen er bygd på et treparts-samarbeid mellom private, kommune og stat. Det er i stor grad private aktører som fremmer forslag til reguleringsplaner, tar økonomisk risiko, finansierer og bygger for å dekke behovet for næringsutvikling og boligbygging. Reguleringsrisikoen har økt betydelig de siste ti-årene. Dette skyldes i stor grad økt mengde krav, både til utredning og dokumentasjon i plan- og byggesaksprosessene, og ved krav som stilles til byggeprosjektene. Samtidig har behandlingstiden for reguleringsplaner økt betydelig, særlig i områder med stort utbyggingsbehov. SSB-tall viser at landsgjennomsnitt fra planforslag til vedtak i kommunestyret har økt fra ca. 2 år til ca. 3 år siden 2015, og fra ca. 2 år til 4-5 år for de store byene.

Lang saksbehandling påfører boligbyggere, boligkjøpere og samfunnet store kostnader. Samfunnsøkonomisk Analyse har på oppdrag fra NBBL og Spekter beregnet at ett års forsinkelse av boligprosjekter i Oslo medfører 23 milliarder kroner i samfunnsøkonomiske kostnader dersom forsinkelsen er varig. Tilsvarende type kostnader påløper i forbindelse med forsinkelser over hele landet, særlig i pressområdene - men størrelsen på kostnadene er lavere enn i Oslo. Disse kostnadene fordeles mellom utbygger, arbeidsmarkedet og husholdningene. Kostnader som følge av økt mengde krav til utredning og krav til byggeprosjektene inngår ikke i disse tallene, men kommer i tillegg.

NBBL mener at forslag til nye retningslinjer vil svekke både økonomisk og sosial bærekraft i boligbygging. Økonomisk og sosial bærekraft i denne sammenheng innebærer at det bygges tilstrekkelig med varierte boliger som flest mulig har råd til. Flere krav og økt behandlingstid øker som nevnt risiko og kostnader ved boligbygging. Økt kompleksitet ved planlegging vil også favorisere de store private aktørene med kompetanse og kapital som kan håndtere stor risiko, noe som hemmer konkurranse blant private utviklere og utbygger, og følgelig reduserer tilbudet av nye boliger. Konsekvensene er færre og dyrere boliger, noe som igjen gjør det vanskeligere for unge og husholdninger med lav inntekt og lite egenkapital å skaffe egen bolig.

I det følgende vil vi kommentere enkelte av forslagene som påvirker rammevilkår for boligbygging.

## NBBLs merknader til forslaget

- NBBL er fornøyd med at tilstrekkelig og variert boligbebyggelse blir fremhevet, blant annet med behovsanalyser, befolkningsutvikling og boligmarked.
- NBBL støtter også at retningslinjene skiller mellom by og land, som har vidt forskjellige boligpolitiske utfordringer.
- NBBL er enige i at flere av hensynene bør vektlegges ved kommunal planlegging, men mener at et flertall av hensynene bør underligge kommunal beslutningsmyndighet, og ikke bør gi grunnlag for innsigelse eller innvending, jf punkt 7.9.
- NBBL er kritisk til at formålet om effektive planprosesser er tatt ut av de statlige planretningslinjene. Stat og kommune må ha mål om mer effektiv arealplanlegging, noe som må fremgå av retningslinjene.
- Punkt 3.9 om Jordvern sier at det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og å tilbakeføre arealene til LNFR-formål. NBBL mener dette punktet oppfordrer til reversering av områder avsatt til utbygging. Hvis forslaget ikke utgår er konsekvensene lavere boligbygging enn demografiske behov tilsier, og unødvendig økte boligpriser og at boligtilbudet ikke understøtter næringsutvikling og tilgjengelig arbeidskraft i offentlig tjenesteproduksjon. Videre vil omregulering til LNFR-formål kunne medføre rettsprosesser og krav om erstatning,

Tendensen i forslaget for øvrig er innføring av en rekke nye hensyn og nye vektninger av hensyn, dels i direkte konflikt med næringsutvikling og boligbygging, og uten noen reell prioritering. NBBL mener det vil bidra til å gjøre avveininger og prioriteringer mellom ulike hensyn i planprosessen mer krevende. Eksempel på dette er at dagens planretningslinjer vektlegger:

- fremming av samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling, kompakte byer og tettsteder og klimavennlig transport under avsnittene hensikt og mål.

I kapittelet «formål» i forslag til nye retningslinjer legges det blant annet til:

- klima og miljø, bærekraftige byer og lokalsamfunn, helse, miljø, livskvalitet, reduserte klimagassutslipp, kulturmiljø, dyrket mark, natur- villrein- og frilluftsområder, karbonrike arealer, samiske reinbeiteområdet, naturmangfold, dyrket mark og friluftsområder. Disse står i samme kategori som verdiskapning og næringsutvikling, bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder, tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling og effektiv arealbruk.

Bevaring av bygninger, ombruk, transformasjon og bygging i allerede utbygde områder forsterkes i forslaget til nye retningslinjer, mye begrunnet ut fra klima- og naturhensyn. NBBL er ikke uenig i mål om at eksisterende bygg og allerede utbygde arealer i størst

mulig grad må tas i bruk. Men ombygging av eksisterende bygg fra andre formål til boliger er erfaringsmessig kostbart og krevende, ikke minst for å tilfredsstillte tekniske krav og uteareal mv. Økt tilbud av boliger med god kvalitet til en akseptabel kostnad og pris er derfor i stor grad avhengig av at det bygges nytt. I denne sammenheng mener NBBL at de gode klimamessige egenskapene og lave naturavtrykk til flerboligbygg i form av borettslag og sameier, må fremheves. Dette er kompakte bygg der mange husholdninger deler på fellesgoder, boligene har lav energi- og ressursbruk, og ofte plassert nær kollektivtilbud. I den grad natur beslaglegges så vil blokkbebyggelse innebære lave tall for tap av areal målt per bolig bygget. Det at flerboligbygg organisert som boligselskap eies av mange husholdninger i fellesskap bidrar til lang levetid, siden beslutninger om bygget må tas i fellesskap. Det er svært få eksempler på at boligselskap har besluttet å selge hele boligselskapet eller rive, noe som i praksis betyr at boligselskap i blokk nær sagt aldri rives. Klimagassutslipp over byggenes levetid er derfor lavere enn for andre typer bygg som eies av enkelteiere. Det at retningslinjene i liten grad hensyntar at ulike bygg gir ulike virkninger for klima- og natur-hensyn mener NBBL er en svakhet.

NBBL mener at de Statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet enten fjerner (eller presiserer) at i følgende hensyn er kommunen beslutningsmyndighet:

- 3.2 Sentrumsutvikling: "Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk"
- 3.4 Bolig og boligsammensetning: Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.
- 3.14 Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet: Byer og stedsers særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas. I planleggingen skal det ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder legges vekt på stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet. Muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.
- 4.5 Fortetting og transformasjon: "Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder vektlegges."
- 5.1 Stedsutvikling og boligbygging: "Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes."
- 6.8 Måltall for boligutvikling (Vårt forslag): Kommunen må sette måltall for tilstrekkelig boligbygging for å møte forventet befolkningsvekst, endret demografi og næringsutvikling. Måltallet må som minimum inkludere både antall regulerte boligheter per år, og antall igangsettingstillatelser per år.

Med vennlig hilsen  
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen  
Adm. Direktør

**Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL)** er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. Vi jobber med å påvirke myndighetene til å føre en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle medlemmer rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Sammen med våre 39 medlemslag utgjør vi Norske Boligbyggelag. Boligbyggelagene har 1.275.000 medlemmer og forvalter om lag 635.000 boliger i 16.600 boligselskap over hele landet. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, borettslag og beboere. Vi bistår boligbyggelagene med rådgivning, opplæring og utvikling, og har som ambisjon å være Norges ledende kompetansesenter på boligrelaterte spørsmål.