



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

25/748-12

15. september 2025

Felles innsats for økt boligbygging

Norge trenger flere boliger som folk har råd til, og regjeringen ønsker å få fart på boligbyggingen. Vi har som mål å få satt i gang bygging av 130 000 boliger innen 2030. For å få til dette trenger vi en felles innsats med offentlige myndigheter på lokalt, regionalt og statlig nivå, og med byggenæringen.

Bolig er sammen med arbeid, utdanning og helse det viktigste for folks velferd. Samfunns- og arealplanleggingen legger et viktig grunnlag for boligbyggingen. Plan- og bygningsloven framhever at planer skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging, god forming av bygde omgivelser og gode bomiljøer. De nye statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet framhever også dette hensynet. Jeg vil derfor understreke betydningen av at kommunene planlegger for tilstrekkelig boligbygging, og at fylkeskommuner, statsforvaltere og andre regionale statlige myndigheter bistår aktivt i planprosessene og vektlegger hensynet til tilstrekkelig boligbygging.

For at alle skal kunne bo godt og trygt må vi ha en forsterket og felles innsats. For å møte befolkningsveksten, er det mange steder i landet behov for å bygge flere boliger. Samtidig er det også viktig hva slags boliger som bygges. Jeg er opptatt av at det planlegges for et variert og godt boligtilbud, som dekker innbyggernes behov i ulike livsfaser. Høye boligpriser skaper utfordringer for mange. For andre er det mangel på egnede boliger til deres behov som skaper de største utfordringene.

Det er behov for gode boligbehovsanalyser og nok areal

Et oppdatert plangrunnlag legger fundamentet for effektive plan- og byggesaksprosesser. Det er viktig at kommunene ruller kommuneplanens arealdel jevnlig og sørger for å oppheve gamle planer som ikke lenger er i tråd med ønsket utvikling, og at planene bygger

på et oppdatert kunnskapsgrunnlag om boligbehov framover. I 2024 utarbeidet departementet en veileder om beregning av planreserve til boligformål. Jeg oppfordrer kommunene til å ta denne i bruk.

Kommunene må analysere boligbehovet i sin kommune, sette av tilstrekkelig med arealer til boligbygging, og ha gode og effektive plan- og byggesaksprosesser. Samtidig henger boligbehovet i én kommune nært sammen med nabokommunene, særlig i tett integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner. Fylkeskommunene har derfor en viktig rolle i å utvikle regionale analyser for boligbehov, og å bidra til dialog og samarbeid mellom kommunene.

Departementet har også bidratt til utvikling av et nytt verktøy som gjør det lettere å analysere hvor mange og hva slags type boliger som bør bygges framover. Jeg håper verktøyet er nyttig i arbeidet med framtidens boligbehov. Jeg oppfordrer kommuner og fylkeskommuner til i samarbeid å vurdere sine boligbehov og hvordan de skal kunne legge til rette for tilstrekkelig boligbygging.

Kommunene må planlegge for ulike boligbehov

Kommunene må planlegge for å dekke ulike boligbehov. Det er viktig at barn og unge har gode boforhold, at unge kan etablere seg på boligmarkedet, at tilflyttende arbeidstakere har et sted å bo, og at eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har tilgang på egnede boliger med universell utforming. Loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet tydeliggjør de boligsosiale pliktene og oppgavene kommunene har. Boligsosiale hensyn må integreres i den generelle planleggingen, jf. boligsosialloven §5. Vi vurderer hvordan kommunene best kan få god informasjon og veiledning og om det er behov for å lage en veileder til loven, og jeg har gitt Husbanken i oppdrag å hente innspill fra kommunene om hva de trenger i arbeidet med å bruke loven i praksis.

Mange kommuner har også etterspurt flere verktøy for å styrke den sosiale bærekraften i boligplanleggingen. Gjennom endringer i kart- og planforskriften er studentboliger nå et eget arealformål, og vi har foreslått å åpne for at kommunene kan kreve at boliger i nye utbyggingsområder organiseres som borettslag.

Planleggingen må gå så raskt som mulig

Jeg oppfordrer alle aktørene til å bidra til at planleggingen av boligprosjekter kan foregå så raskt som mulig. Det innebærer bl.a. at konfliktavklaringene håndteres konstruktivt gjennom en løsningsorientert, rask og tydelig dialog. Jeg oppfordrer kommunene, fylkeskommunene og regionale statlige myndigheter om aktivt å bruke regionalt planforum til å finne løsninger. Sakene må være godt forberedt og alle instanser bør møte med representanter som har forutsetninger for å finne løsninger som kan få tilslutning hos de relevante beslutningstakerne senere.

Når det går noe tid fra en plan er vedtatt til den skal realiseres, hender det at det er behov for endringer i planen før byggesaken. Kommunal- og distriktsdepartementet har gitt ut veiledning om at planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess så lenge de i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke går ut over hoveddrammene og heller ikke

berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det kan bidra til raskere og rimeligere planprosesser. Når spørsmålet om planendring kommer opp, er det derfor viktig at kommunene vurderer om det kan gjøres etter enklere prosess. Statsforvalteren, fylkeskommunen og andre som medvirker i planprosessene må i sine høringssvar ikke kreve full prosess med mindre det er klart at tiltaket går utover lovens grense for hva som kan gjøres etter enklere prosess.

Unngå for detaljerte planer

Jeg har fått flere tilbakemeldinger om at det i mange planer legges inn bestemmelser om tekniske krav som går lenger enn det som følger av byggt teknisk forskrift (TEK17). Slike krav kan bidra til dyrere utbygging og mer komplekse prosesser. Departementet har tidligere gjort det klart at krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg er forbeholdt byggt teknisk forskrift. Den enkelte kommune har ikke hjemmel til å gi egne bestemmelser om tekniske krav for bygg innenfor områder som allerede er dekket av byggt teknisk forskrift. Både kommune, utbyggere og ulike høringsparter må merke seg dette. Planbestemmelser som ikke har hjemmel i lov er ugyldige, og partene trenger ikke å følge opp slike krav. Jeg vil også understreke at det heller ikke er grunnlag for kommuner til å gjengi eller henvise til byggt teknisk forskrift, eller ta inn andre forhold som allerede er regulert av annet regelverk, i planbestemmelser.

Jeg er kjent med at mange kommuner bruker tid på å kontrollere at kravene i byggt teknisk forskrift er oppfylt når de behandler byggesøknader. Dette skaper usikkerhet om ansvarsforhold og medfører at saksbehandlingen tar for lang tid. Plan- og bygningsloven er tydelig på at dette ikke skal være del av byggesaksbehandlingen. Gjennom ansvarsrettssystemet er ansvaret i den enkelte byggesaken plassert hos de ansvarlige foretakene. Det er først ved et eventuelt tilsyn i byggesaken at kommunene kan kontrollere at byggt tekniske krav er oppfylt.

Flere rapporter peker på at planbestemmelsene blir stadig lengre, og får mer detaljerte krav. Plan- og bygningsloven gir kommunene en rekke hjemler til å gi bestemmelser til planer for å ivareta viktige samfunnshensyn. Samtidig er loven fleksibel, og åpner for at planbestemmelser kan være lite detaljerte. Både kommunene, utbyggerne og offentlige myndigheter som deltar i planprosessen må merke seg dette. Alle gode intensjoner kan ikke sikres gjennom en plan. Detaljnivået må være tilpasset plannivået. En rekke detaljer skal etter plan- og bygningsloven avklares gjennom byggesaksbehandlingen. Kortere planbestemmelser kan gi enklere planprosesser og byggesaker, og bidra til økt boligbygging.

Arealpolitikken ligger fast

At det skal bygges mange flere boliger, betyr ikke at det kan bygges over alt. Nasjonal arealpolitikk slik den kommer til uttrykk i statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging ligger fast. Byvekstavgiftene legger opp til fortetting og høy arealutnyttelse i knutepunktene. Den nye nasjonale arkitekturstrategien adresserer behovet for å ta vare på og ombruke det som allerede er bygd, og at vi må ta smarte valg når vi bygger nytt – for å sikre varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige

kvaliteter. Veldig mange av boligene som skal bygges fremover skal komme gjennom fortetting, transformasjon og ombruk. Sambruk og flerbruk i boligprosjekter kan redusere arealbruk og kostnader og legge til rette for sosiale fellesskap.

Regjeringen gjør også grep for å øke boligbyggingen

Regjeringen tar initiativ til et forsterket samarbeid mellom de departementene som er mest involvert i arealpolitikken, slik at det kan utvikles og formidles mer samordnede styrings-signaler. Vi vil se på innsigelsespraksis og hvordan regelverket blir praktisert i ulike deler av landet. Vi skal sikre at boligbygging blir tilstrekkelig vektlagt og at prosessene er effektive. Vi vil også se nærmere på krav i byggteknisk forskrift. Det er satt i gang et omfattende arbeid for å få økt digitaliseringen av plan- og byggesaksprosessene. Vi lager en samling med eksempler på gode planbestemmelser som kan brukes som maler og Husbanken skal fortsatt ha en aktiv rolle. I tillegg vil vi innføre flere frister som kan bidra til å redusere tidsbruken i plan- og byggesaksprosessene.

Jeg har tro på at kommuner, utbyggere, og statlige og regionale myndigheter sammen vil gjøre en god innsats for å nå målet om 130 000 nye boliger. Med felles innsats kan vi oppnå mye.

Med hilsen



Kjersti Stenseng

Mottakere:

Kommunene

Fylkeskommunene

Avinor AS

Bane NOR SF

Direktoratet for mineralforvaltning

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA)

Fiskeridirektoratet

Forsvarsbygg

Kystverket

Luftfartstilsynet

Mattilsynet

NHO byggenæringen

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Norske Boligbyggelags landsforening

Entreprenørforeningen

Politidistriktene

Riksantikvaren

Sokkeldirektoratet

Statens Vegvesen

Statsbygg

Statsforvalterne

Norsk eiendom

Kopi til:

Barne- og familiedepartementet

Energidepartementet

Helse- og omsorgsdepartementet

Justis- og beredskapsdepartementet

Landbruks- og matdepartementet

Klima- og miljødepartementet

Forsvarsdepartementet

Kommunesektorens organisasjon

Nærings- og fiskeridepartementet

Samferdselsdepartementet