

Deres ref. 24/1198

Deres brev av: 12.6.2024

Vår ref. MG/LJH

Dato:12.6.2024

Forslag til nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet – Boligprodusentenes hørings svar

Boligprodusentene viser til høringsnotat fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) om forslag til nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet av 13.3.2024. Forslaget til nye *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* skal erstatte gjeldende *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Høringsfristen er 12.6.2024, her følger hørings svaret til Boligprodusentenes Forening.

Forslag til reviderte statlige planretningslinjer for klima og energi ble sendt på høring samtidig, og med samme høringsfrist som forslag til nye planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. KDD opplyser at endring av de to statlige planretningslinjene har blitt sett i sammenheng, og de supplerer hverandre. Boligprodusentene vil sende eget hørings svar for statlig planretningslinje for klima og energi.

BOLIGPRODUSENTENES VURDERING

Planretningslinjen må omarbeides helt

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging mellom kommunene og ulike statlige og regionale aktører. Endringer fra gjeldende planretningslinje er i korthet at retningslinjene utvides med mange flere hensyn, flere krav til utredninger og at de prøver å peke på ulike krav mellom storby og distrikt.

- Forslaget innfører svært mange nye hensyn, som dels er i direkte konflikt med næringsutvikling og boligbygging. Det er en stor svakhet at retningslinjene ikke sier noe om hvordan de ulike hensynene skal prioriteres og vektas i plan- og byggesaksprosessene.
- Det er svært uheldig at forslaget fører til at innsigelsesmulighetene i plansaker og at høring i byggesaker fra overordnet sektormyndighet og fylkeskommune økes vesentlig.
- Vi er bekymret for at forslaget vil svekke kommunens beslutningsmyndighet.
- Det er meget urovekkende at det i forslaget ikke er videreført at planretningslinjen *skal bidra til mer effektive planprosesser, samt bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.*

Boligprodusentene vil påpeke at 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, boligbygging og fremtidige levekår for kommunens innbyggere. Vi mener forslaget til de nye planretningslinjer vil

komplisere plan- og byggesaksprosessene ytterligere. Forslaget vil være svært fordyrende, samt gi enda mer langdryge og uforutsigbare planprosesser. **Dette er stikk i strid med de de vesentlige forenklingene som regjeringen varslet om i boligmeldingen, og som Stortinget har sluttet seg til.**

Vi har to store boligutfordringer som må løses samtidig:

- sørge for tilstrekkelig boligbygging for å dekke boligbehovet.
- redusere den samlede miljøbelastningen fra boligbygging og tilpasse nye og eksisterende boliger til klimaendringene.

En nøkkelfaktor er et tydelig regelverk som gir forutsigbarhet for alle aktører. Dessverre bidrar ikke forslaget til nødvendig tydeliggjøring og prioritering av hensyn, krav, vurderinger og utredninger for plan- og byggesaksprosessene, og hvordan kravene skal forstås. Boligprodusentene ber departementet om å omarbeide forslaget og sende det på en ny høring. Det er behov for:

- Tydeligere prioriteringer, med reduksjon i antall hensyn
- Forenkling, ta ned kostnadene og større forutsigbarhet
- Innføre måltall for tilstrekkelig boligbygging
- Stille krav om at plan- og bygningsmyndighetene skal prioriter behandlingen av plan- og byggesaker med nye boliger
- Sikre kommunenes beslutningsmyndighet, og ikke øke mulighetene for innsigelser
- De ulike aktørene i plan- og byggesaksprosesser (statlige, kommunale (administrasjon og politikere), private m.fl.) må forstå det samme

For Boligprodusentene er det viktig at retningslinjene blir mer fleksible og forutsigbare, og vi foreslår følgende føringer i det videre arbeidet:

- Det bør presiseres et behov for høy utnyttelse i transformasjonsområder, spesielt der det er stort utbyggingspress.
- Det bør gis rom for utbygging med avtrapping av høyde og utnyttelse fra sentrum til randsonen av sentrum
- Det bør legges til rette for urban småhusbebyggelse som tilbyr kompakte og attraktive bomiljøer, spesielt for barnefamilier og husholdninger i etableringsfasen
- Avstandskravene fra nye boligområder til knutepunkter bør ikke være for strenge
- Det bør åpnes for utvikling av flere tettsteder innen samme kommune
- I distriktsområder bør det ikke være for strenge krav, slik at det tillates utvikling av nye boligfelt som kan gjøre Distrikts-Norge mer attraktivt

Planretningslinjen må hensynta tilstrekkelig boligbygging og kostnader

Det er nå en boligkrise og nybyggingen er på et historisk bunnivå. Det siste året (fom juni 2023 tom mai 2024) er det igangsatt bygging av 13 916 boliger. Dette tilsvarer halvparten av det beregnede boligbehovet. Vi må trolig tilbake til krigsårene for å finne like lav byggeaktivitet. Fram til nå har vi bygget og ferdigstilt boliger som ble solgt før nedgangen begynte i 2021. De neste fire årene vil det ferdigstilles 40 000 færre boliger enn behovet. Dette er like mange boliger som i hele Lillestrøm kommune. Boligmangelen vil være størst i pressområdene rundt storbyene, men også merkes ute i distriktene. Hele landet rammes. Det forventes ikke rask retur opp til tidligere aktivitetsnivå, og **dagens lave boligforsyning vil prege norsk økonomi og velferdsutvikling i lang tid fremover.**

Kraftig renteoppgang de siste par årene har svekket kjøpekraften til kundene, samtidig som byggekostnadene har økt betydelig på grunn av høyere materialpriser, langdryge

reguleringsprosesser og nye krav. Det er blitt et gap mellom boligprisen kundene kan betale, og hva som kreves for å oppnå sunn lønnsomhet i nye boligprosjekter.

Vi har vært gjennom en lengre periode med svært lave renter og økt kjøpekraft hos kundene. I denne perioden har vi kunnet pådytte boligbyggingen nye og kostnadsdrivende krav, samtidig som den økte kjøpekraften hos kundene har absorbert prisøkningen. Nå er situasjonene en annen. Det forventes at rentenivået vil holde seg høyt framover, og vi ser ingen nedgang i byggekostnadene. Derfor vil kjøpekraften være mer begrenset. For å kunne levere tilstrekkelig antall, nye boliger til en pris som treffer markedet, må vi kutte kostnader og effektivisere alle prosessene knyttet til planlegging, prosjektering og bygging, samtidig som vi innarbeider nye krav knyttet til arealbruk, miljø og klima.

På landsbasis må nå halvparten av førstegangsetablererne ha hjelp av foreldrene for å kjøpe seg egen bolig. I Oslo gjelder det to av tre. Ikke alle har bemidlede foreldre som kan hjelpe. Stadig flere vil derfor bli tvunget over i et presset leiemarked, den lave boligbyggingen gjelder også for utleieboliger. Leieprisene vil øke, flere vil bo sammen og det vil gi større uforutsigbarhet. **Dette bidrar til større ulikhet og økte klasseskiller.**

Planretningslinjen må ha stille krav om at kommunen skal ha konkrete måltall for tilstrekkelig boligbygging, for å sikre og tilrettelegge for at det reguleres nok nye boliger. Krav til måltall kan gjøres på samme måte som krav til mål og virkemidler innenfor klima og energi i forslag til revidert planretningslinje for klima og energi. Forslag til bestemmelse om måltall:
Kommunene må innarbeide konkrete måltall og tiltak for å sikre at det reguleres nok nye boliger årlig, som er klar for byggesøknad og bygging. Mål og tiltak utarbeides med innspill og medvirkning fra kommunens utbyggere og innbyggere, og innarbeides i styringsdokumenter som revideres regelmessig, minst hvert fjerde år.

Reguleringsrisiko, saksbehandlingstid og kostnader

I løpet av det siste 10-året er samhandlingen med offentlig myndighet blitt kostnadskreven og uforutsigbar. Dette skyldes tidkrevende plan- og byggesaksprosesser. Det er også et sentralt utviklingstrekk at det markedsbaserte forsyningssystemet innebærer at de fleste reguleringsplaner fremmes av private utbyggere med en andel på 73 % allerede i 2010. Siden den gang har utviklingen forsterket seg ved at regulering for utbygging så å si utelukkende fremmes av private forslagsstillere og reguleringsprosessen tar mye lenger tid enn før. Dette skyldes i stor grad økt mengde krav, både til utredning og dokumentasjon i plan- og byggesaksprosessene, og ved krav som stilles til byggeprosjektene.

Undersøkelser gjort av Prognosesenteret viser at den gjennomsnittlige tiden som går med fra oppstartmøte til endelig vedtak om godkjenning av reguleringsplan har økt med 40 % i tiden fra 2016 til 2022. Tallene er basert på kommunenes rapportering til databasen KOSTRA. Det er store forskjeller i samlet saksbehandlingstid mellom ulike reguleringsplaner og kommuner. Eksempler fra 2022 viser at gjennomsnittlig saksbehandlingstid på reguleringsplaner for kommunen med lavest tid var 5 måneder, mens kommunen med lengst tid hadde over 5 år i gjennomsnittlig saksbehandlingstid.

Det er en klar tendens til at omfanget av planbestemmelser vokser, og kan ende opp som omfattende krav over mange ti-talls sider. Det er et voksende utredningsbehov, men det fører også til vekst i dokumentasjonsbehovet i byggesaken. Situasjonen har utviklet seg over de to siste ti-årene fra en tid hvor planbestemmelser ga et minimum av ytre rammer for hvordan en utbygging skulle gjennomføres, til å omfatte detaljerte krav til hvordan utbyggingen skal løses. Mange utviklere kan

fortelle om behov for å måtte detaljprosjekterte løsninger allerede under arbeidet med reguleringsplanen for å være trygge på at summen av plankravene lar seg gjennomføre.

Prosessene er nå så tids- og kostnadskrevende i mange kommuner at mindre aktører, som tidligere kunne utvikle mindre boligfelt, ikke lenger ønsker eller har mulighet til å gjennomføre detaljreguleringer.

Lang saksbehandling påfører boligbygging 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, og 1,2 milliarder kroner hvis forsinkelsen er midlertidig over ett år**. Tilsvarende type kostnader påløper i forbindelse med forsinkelser over hele landet, særlig i pressområdene. 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.

Det må gjøres noe med saksbehandlingstiden i plan- og byggesaker, det kan ikke bare ta lengre og lengre tid. Boligprodusentene ber om at det i forslaget til nye planretningslinjer fra arealbruk og mobilitet **stilles krav om at plan- og bygningsmyndighetene må prioriter behandlingen av plan- og byggesaker med nye boliger**. Kravet til prioritering av nye boliger ved behandling av plan- og byggesaker må gjelde så lenge det er nødvendig, og kan evalueres årlig. Vi håper det kan bidra til å ta ned kostnadene i prosjekter noe, og kan føre til at boligprosjekter blir raskere igangsatt.

Forslaget svekker økonomisk og sosial bærekraft i boligbyggingen

Boligprodusentene 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 hensyn, utredninger, alternative analyser, 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, og dermed hemme konkurransen blant private utviklere og utbygger, noe som reduserer tilbudet av nye boliger.

Konsekvensene er færre og dyrere boliger, noe som igjen gjør det vanskeligere for alle å finne en egnet bolig. Dette gjelder særlig for unge og husholdninger med lav inntekt og lite egenkapital å skaffe egen bolig.

Andre merknader til bestemmelsene i forslaget

Boligprodusentene vil igjen påpeke at forslaget innfører mange nye hensyn. Planretningslinjene prioriterer nær sagt alt, noe som i realiteten er å prioritere ingenting. Vi ser også at det er så mange ulike hensyn og vurderinger som skal gjøres i den enkelte sak at "det gode kan bli det bestes fiende", uten at det nødvendigvis tilfører noe verdi i den enkelte sak.

I arbeidet med å endre forslaget bør man ta en gjennomgang av bruken av ordet bør. I forslaget er bør brukt 35 ganger. For flere kan dette være uklart og stille spørsmål om planretningslinjene her er veiledende eller om det er krav?

Vi tror en stor utfordring med forslaget er at de ulike plan- og bygningsmyndighetene, politikere og de private aktørene vil tolke og forstå innholdet ulikt, samtidig som man under behandling av den enkelte plan- og byggesak vil oppleve at praktiseringen og tolkningen av planretningslinjene vil endres.

Det er behov for en forenkling og tydeliggjøring av planretningslinjene. Det er viktig de ulike aktørene forstår det samme, det vil gi forutsigbarhet og forutberegnelighet for alle. Det vil være svært uheldig om man trenger en egen veileder til en planretningslinje på 8 sider.

Skille mellom by og distrikt

Boligprodusentene er positive til at planretningslinjen skiller mellom by- og distriktskommuner, disse har ulike forskjellige boligpolitiske utfordringer. Men vi mener det er behov for opprydding i begrepsbruk og tydeliggjøring.

- Under punkt 1 i formål, de to siste avsnittene er det vist til *større byer med høyt utbyggingspress, og distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling*. Under punkt 2 virkeområdet er det vist til at kap. 4 kun gjelder for regioner med større byer og kap. 5 kun gjelder for distriktsområder. I overskriften til kap. 4 er regioner med større byer gjentatt, mens det i overskriften for kap. 5 står regioner med mindre tettsteder og spredtbygde strøk. Ut fra det som er beskrevet i selve retningslinjen så kan det virke som om små og mellomstore byer er uteglemt. Men det fremkommer av kartvedlegget til retningslinjen at små og mellomstore byer er omfattet av kap. 5 i planretningslinjen. Vi anbefaler at teksten i kartvedlegget tas inn i selve planretningslinjen.
- Siste side som viser en oversikt over kommuner som er markert med rødt i kartet, står det følgende i veiledningsteksten:
*Veiledning: Kommuner markert med rødt er BA-regioner med større byer, kommuner med innpendling til større by på over 15% og/eller byvekstavtale, belønningsavtale eller er omfattet av tilskuddsordning for miljøvennlig byutvikling og god fremkommelighet. Kommunene vurderes å være en del av et storbyområde. **I disse kommunene skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av større knutepunkter. Enkelte av disse kommunene har også spredtbygde områder. I disse spredtbygde områdene vil kommunene kunne tillate spredt boligbygging, innenfor rammene av kapittel 3.*** Vår utheving.

Boligprodusentene synes det er bra at man i forslaget ser disse kommunene også har behov for å tillate spredtbygde områder, og at kommunen kan tillate spredt boligbebyggelse her. Men vi savner en tydeliggjøring av dette i selve planretningslinjen. Derfor ber vi om at veiledningsteksten tas inn i kap. 4 i planretningslinjen for å sikre nødvendig hjemmelsgrunnlag.

- I siste avsnitt forslaget nr. 5.1 står det:
I kommuneplanens arealdel kan det innenfor rammene av kapittel 3 legges til rette for spredt boligbygging i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsførmål.

Slik vi leser planretningslinjen så vil en slik utbygging være i direkte konflikt med forslaget nr. 3.1:

*Samordnet areal- og transportplanlegging: Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for sykkel, gange og kollektivtransport. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i tråd med dette. **Nye utbyggingsområder bør lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange** og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.* Vår utheving.

Vi mener derfor at det mangler en bestemmelse i kap. 3 eller 5 som tillater distriktskommuner å legge til rette for spredt boligbygging i områder avsatt til LNFR- formål.

Vi stiller også spørsmål om ikke hele kap. 5 vil være i strid med forslaget nr. 3.1? Det er veldig mange distriktskommuner med manglende kollektivtransport, og det kan være store avstander mellom boligbebyggelsen og sentrumsområder. Vi anmoder KDD til å se nærmere på disse bestemmelsene slik at intensjonen med skille mellom by og distrikt kan oppfylles.

Gjeldene planretningslinje har en bestemmelse om områder med lite utbyggingspress. Vi opplever at denne bestemmelsen ikke er klar nok, og det er en utfordring ved planlegging av boligområder i små og mellomstore distriktskommuner. Statsforvalter varsler ofte at de vil komme med innsigelse mot planforslag, på grunn av for lang avstand mellom boligbebyggelsen til sentrum/knutepunkt. Det samme ser vi i byggesaker hvor Statsforvalter uttaler seg negativt eller gjør om tillatelser ved behandling av klager.

- Boligprodusentene savner at det fremkommer tydeligere at en kommune kan utvikle flere tettsteder. Flere store og mellomstore kommuner har behov for flere tettsteder, i tillegg til selve sentrumsområdet. Vi mener utvikling av flere tettsteder må underligge kommunal beslutningsmyndighet.

Fortetting og transformasjon må tydeliggjøres

I planretningslinjens nr. 4.5. står det:

Fortetting og transformasjon: I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder vektlegges.

Boligprodusentene mener punktet er svekket i forhold til gjeldende planretningslinje, hvor det bl.a. står: *I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.* Særlig når du ser punktet i sammenheng med de forsterkede kravene til bevaring av bygninger, ombruk, fortetting, samt i forhold til forslaget om endring av planretningsline for klima og energi punkt 4.3 bokstav f, hvor kommunene skal vurdere om rehabilitering og gjenbruk samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagass utslipp enn regulering til riving.

Naturhensyn og knutepunktstankeganger tilsier at vi skal utnytte grå arealer, og bygge høyt og tett rundt kollektivknutepunkt. God utnyttning i knutepunkt for transport- og kollektivsystemene vil være en del av bærekraftig utbygging i årene som kommer. Dette betyr kraftig transformasjon for å oppnå høy utnyttelse med mange boenheter. Byggene som allerede er der, vil svært sjelden tilrettelegge for den ønskede, høye utnyttelsen og nødvendig antall boenheter. I praksis vil alternativet med rehabilitering og gjenbruk derfor bety vesentlig lavere utnyttelse, og ikke være likeverdig til alternativet med riving og nybygging. Det er derfor viktig at vi ser helheten når vi skal vurdere klimagassutslipp rundt knutepunkt; høy utnyttelse, antall boenheter og nærhet til kollektivknutepunkt, og ikke kun sammenligne eksisterende bygg med ev. ny bebyggelse.

Til orientering så har vi i høringen til forslag om endring av statlige planretningslinjer fra klima og energi bedt om at bestemmelsen i punkt 4.3. bokstav f tas ut.

Boligprodusentene mener at det må ikke være for strenge avstandskrav fra et nytt boligområde til et knutepunkt. Det må også kunne tilrettelegges for urban småhusbebyggelse, slik at det kan tilbys

kompatte boliger og gode bomiljøer til barnefamilier og husholdninger i etableringsfasen. Knutepunktutvikling må også gi rom for utbygging med avtrapping av høyde og utnyttelse fra sentrum til randsonen av sentrum. Utbygging i stasjons nære blokkbebyggelse har erfaringsmessig gitt leiligheter som er for dyre for barnefamilier som er tidlig i sin boligkarriere. Utbygging med avtrapping vil kunne gi et tilbud til barnefamilier og dermed bidra til aldersspredning og en variert befolkningssammensetning i og nær knutepunktene. Boligbehovene er ulike, og planleggingen må også sikre en variert bebyggelse som er forenlig med utvikling mot "kompatte" tettsteder, samt sikre sosial bærekraft.

Kommunens beslutningsmyndighet

Boligprodusentene støtter Norsk Eiendom og NBBLs merknad om at de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet enten fjerner (eller presiserer) at i følgende hensyn ligger under kommunenes 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 steder særpreget, 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, steds kvaliteter, 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.*

Jordvern

I planretningslinjen nr. 3.9 står det: *Jordvern: Omdisponering av dyrka jord skal reduseres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. **Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.*** Vår utheving.

Hva menes det med *gamle planer* i den siste setningen? Gjelder det alle planer som er vedtatt før retningslinjen tredde i kraft, gjelder det uavhengig av om byggearbeidene er igangsatt eller ikke, har størrelsen på arealet noe å si, hva med kvaliteten på jorda, nærheten til knutepunkt m.m.?? Vi tror setningen vil føre til unødvendige konflikter, og er en oppfordring til reversering av arealer avsatt til utbygging uten å vurdere ovennevnte. Vi mener at siste setning bør utgå, og at jordvernet er tilstrekkelig sikret med øvrig innhold i punkt. 3.9 og i forslaget punkt 6.3 og 6.4.

Retningslinjer for beslutningsunderlaget

Hele kapittel 6 legger til rette for økt krav til dokumentasjon, rapporter, undersøkelser og alternative vurderinger, uten at vi kan at det skal gjøres en vurdering av hvilken merverdi disse vil tilføre prosjektet.

- **Til 6.3 Arealregnskap**

Anbefaler omskriving punktet

Fra: *Det bør utarbeides arealregnskap som del av kunnskapsgrunnlaget i kommuneplanarbeidet. Dette gir kommunene redskap for å sette seg mål for å redusere nedbyggingen av sårbar natur.*

Forslag: *Det bør utarbeides arealregnskap som del av kunnskapsgrunnlaget i kommuneplanarbeidet. Det vil bidra til vurderinger av behovet for endringer i arealdelen, og synliggjøring av konsekvensene av foreslåtte endringer i arealbruk. Forslag til endring understreket.*

- **Til 6.4 revisjon av KPA**

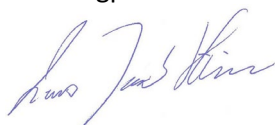
Anbefaler omskriving punktet

Fra: *Ved revidering av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov og gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk. Det skal vurderes å endre utbyggingsarealer som ikke lenger bør bygges fordi de er i konflikter med nasjonale eller vesentlig regionale klima- og miljøinteresser.*

Forslag: *Ved revidering av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov og gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk. Det skal vurderes å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger bør bygges ut. Forslag til endring understreket.*

Med vennlig hilsen

For Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør