



BOLIGPRODUSENTENE

2025
BOLIGKONFERANSEN

20-21.MAI

Aktuelle temaer – Fagseminar Boligkonferansen 2025

Marita Grande, 21. mai 2025

Vi skal prate litt om

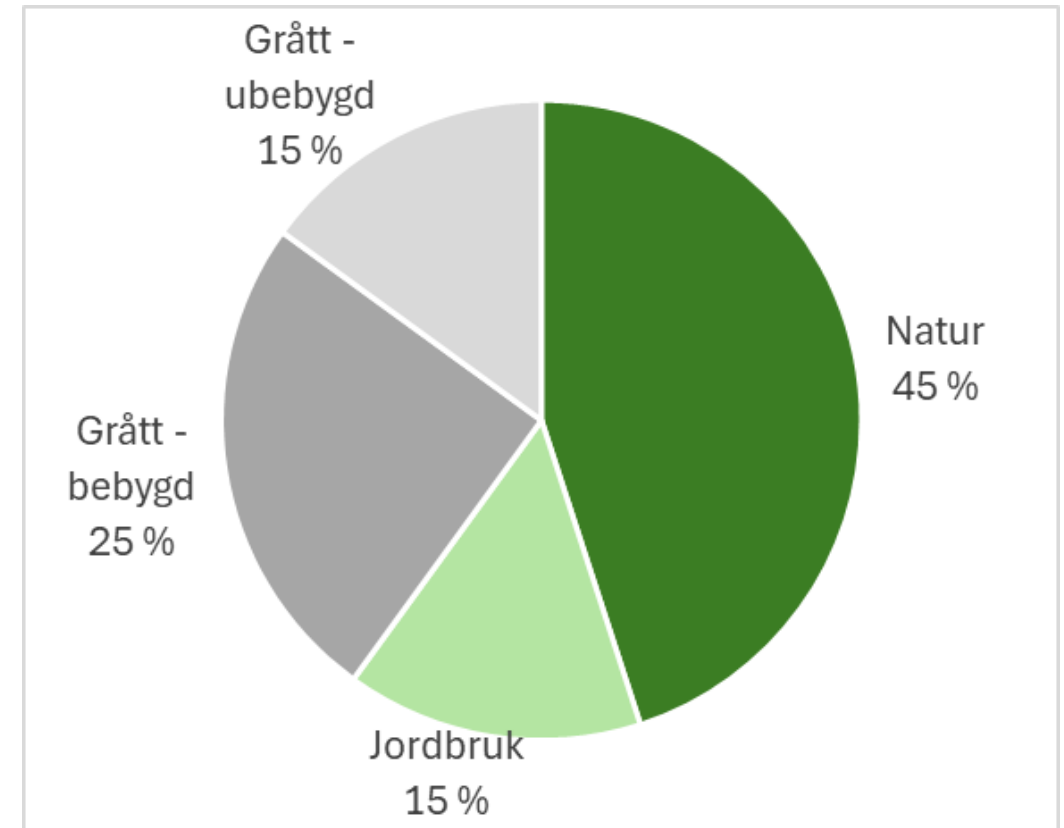
- Arealbruk og mål for boligbyggingen
- Arealnøytralitet
 - Hvordan praktiserer kommunen det, og hvilken betydning har det for boligbyggingen
- Planvask, konsekvenser ved rullering av arealplaner
- Statlige planretningslinjer
 - Har de nye statlige planretningslinjene, ikrafttreden 1.1.2025, fått konsekvenser for planlagte prosjekter; saksbehandlingstid, kostnader, utredninger m.m.

Arealbruk for ferdigstilte boliger i 2023

Anslagsvis fordeling på arealkategori

- 60 % på grønt (natur og jordbruksareal)
- 40 % på grått

Vesentlig høyere andel grønt for eneboliger og småhus enn for leiligheter, men også mange leilighetsbygg på grønt!



Hvor skal vi bygge de 130 000 nye boligene?



- Arealene blir en knapphetsgode
- Reell målkonflikt
- Endre SPAM
 - økte utnyttelsen rundt kollektivknutepunkt (høyere, tettere, mindre boligstørrelse)
 - større fleksibelt
- Vi må klare å bygge mer samtidig som vi tar bedre vare på naturen
- Bygge annerledes
- Rangere ulike typer natur- og landbruksareal
- Rive mer
- Bedre fakta, regnskap, planvask og prioritering

Vi tror det fortsatt vil bli bygget på grønt!

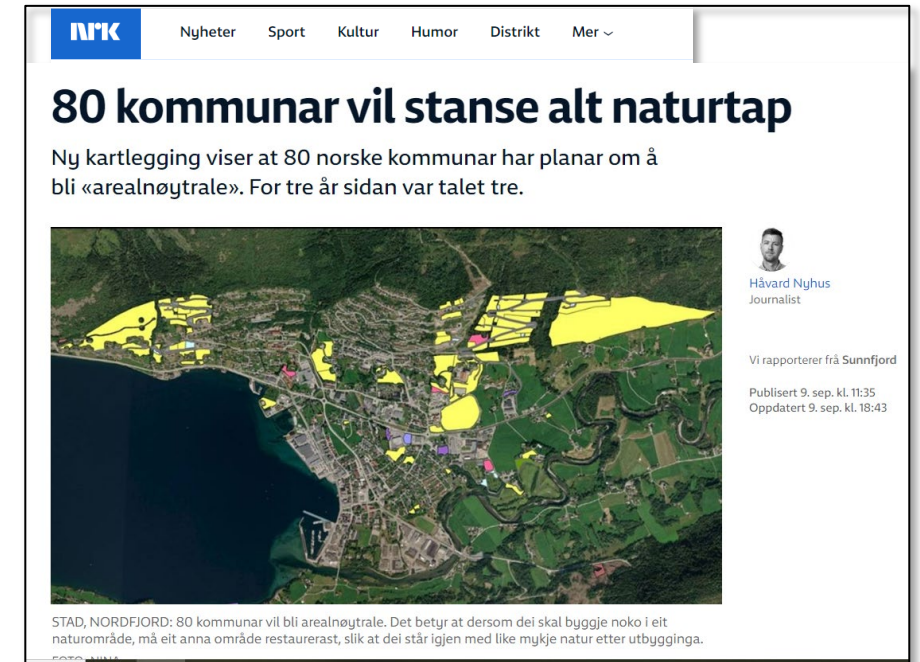
Arealbruk og arealnøytralitet

Hva kan vi i bransjen gjøre i fellesskap?

Hvilke tiltak skal vi peke på?

Behov for å kartlegge status:

- hvor stor andel av boligbyggingen er i dag på "grønne" arealer?
- hvilke konsekvenser vil arealnøytralitet ha for målet om tilstrekkelig boligbygging?



Planvask i kommuneplaner – avsatte områder vurderes på nytt

- Kommunen tar stilling til alle utbyggingsområder som ennå ikke er realisert
 - Statsforvaltere og fylkeskommunen er pådrivere
 - Er arealbehovet det samme som da tomtereserven ble lagt inn
 - Hvor mye utbygging er samlet sett ønskelig i kommunen?
 - Hvor i kommunen er det i så fall riktig at denne utbyggingen foregår?
- Kommunen står fritt til å vurdere arealene på nytt i kommuneplanen
 - Uten å bli erstatningspliktige



Forsalg fra Miljødirektoratets om KU plikt

Ny tittel til *forskrift om utredning av miljøkonsekvenser*

- vil gjelde mange flere planer
- innfører krav om arealregnskap i KPA
- innfører krav om å vurdere ny og gjeldene arealbruk i KPA (planvask)
 - krav til å vurdere konsekvenser av gjeldende arealbruk i KPA
- innføre krav om at det utarbeides en egen konsekvensutredningsrapport for alle prosjekter
- utvide krav til plan- eller utredningsprogram for alle planer og prosjekter
- utvide krav til medvirkning/kontroll fra regionale myndigheter
- tydeliggjøre krav til innhold i utredninger
- tydeliggjøre krav til kompetanse
- tydeliggjøre at konsekvens skal skilles fra vurdering av nytte
- tydeliggjøre at ansvarlig myndighet skal kontrollere utredningene
- tydeliggjøre at regionale myndigheter skal sjekke egne fagområder
- tydeliggjøre muligheten for sanksjon og straff
- mulighet for å kreve uavhengig kontroll

Hva betyr det for bolig og fritidsboliger – får alle planer KU-plikt?

- Boliger- og fritidsboligområder over 50 dekar skal konsekvensutredes
 - punkt nr. 25 i vedlegg I
 - endret fra ikke i samsvar med overordnet plan
- Vedlegg II omfatter alle planer som får vesentlig virkning for miljø og samfunn, jf. § 10.
 - Nytt punkt nr. 11 I: Bolig- og fritidsboligområder, som ikke er omfattet av vedlegg I nr. 25
 - Ansvarlig myndighet må vurdere KU-plikt for alle prosjekter

Må også komme oppdatert veileder for vesentlig virkning for miljø og samfunn



Miljødirektoratets forslag – Forbud mot nedbygging av all myr

- Egen bestemmelse i naturmangfoldsloven
- Egen forskrift
- All myrvegetasjon og torvdannelse
- All myr uavhengig av torvdybde og høydelag
- Nedbygging er alle tiltak som reduserer eller forringer myra
- Statsforvalter blir dispensasjonsmyndighet



Klimamelding - Arealavgift

«Gleder seg» til avgift på nedbygging av natur

Finansdepartementet utreder avgift på klimagassutslippene som oppstår når natur bygges ned. Klima- og miljøministeren sier han gleder seg til avgiften kommer.



Klimamelding - Arealavgift

- Beregning med CO2-avgiften som nå er rundt 1000 kr/m2
- Signalisert økt til 2000 kr/m2 i 2030

UTSLIPPSFAKTORER		Utslippsfaktorer (tonn CO2-ekv/dekar)				Kostnad med Co2-avgift		
Positive faktorer betyr utslipp		Null-alternativet	Arealbeslaget			CO2-avgift:	1000	kr/tonn CO2
			Areal med mineraljord	Areal med organisk jord	Areal med organisk jord justert etter måling	Areal med mineraljord	Areal med organisk jord	Areal med organisk jord justert etter måling
						kr	kr	
Skog	Lav bonitet	-12	48	157		48 000	157 000	
	Middels bonit	-20	53	162		53 000	162 000	
	Høy bonitet	-29	57	167		57 000	167 000	
Myr		-	-	337		-	337 000	
Jordbruksareal (full-, overfla		-1	43	120		43 000	120 000	