Klima- og miljødepartementet

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Dato:
23/5967	10.10.2023	LM	30.01.2024

Merknader fra Boligprodusentene til NOU 2023:25 Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050 - rapport av Klimautvalget 2050

Boligprodusentenes Forening er en bransjeforening i NHO Byggenæringen for boligproduserende bedrifter i Norge. Boligprodusentene har nærmere 800 medlemsbedrifter (kjeder, enkeltbedrifter i kjedene og enkeltstående bedrifter). Medlemmene står for over halvparten av boligbyggingen her i landet.

Boligprodusentenes Forening støtter utvalget i at målet må være at så godt som alle klimagassutslipp i Norge er fjernet for godt innen 2050. Utvalget peker på at all politikk og alle beslutninger må ta utgangspunkt i at alle ressurser er knappe, og at arealpolitikken må begrense tap av natur og bidra til bevaring av naturens karbonlagre. Det må koste mer å slippe ut.

Vi vil peke på at en slik ambisiøs klimapolitikk kan være uheldig for andre samfunnshensyn. **Det er derfor viktig å balansere den samlede virkemiddelbruken slik at uheldige konsekvenser av klimavirkemidlene innenfor visse samfunnsområder blir helt eller delvis kompensert gjennom lettelser i annen virkemiddelbruk**.

Vi peker da på at den norske boligbyggingen er i krise. Salg og igangsetting av nye boliger i 2023 er under halvparten av det beregnede boligbehovet, basert på SSB-befolkningsframskrivinger. De fleste byene og regionene i Norge har en kraftig underdekning i forsyningen av nye boliger. Dette er en stor samfunnsmessig utfordring og rammer alle som trenger egen bolig.

Det er flere årsaker til krisen. Høyere rente har redusert finansieringsevnen til boligkjøperne. Generell usikkerhet gjør at mange velger å sitte på gjerdet, og ikke kjøpe ny bolig som først leveres et par år fram i tid. Byggekostnadene har også økt kraftig som følge av høyere materialpriser. Langdryge reguleringsprosesser øker risikoen i planprosessen, og flere og strengere krav innenfor mange områder øker dokumentasjonsmengden. **Gapet har økt mellom hva boligkjøperne kan betale, og hva det koster å oppføre nye boliger.**

Alt tyder på at vi må leve med et høyere rentenivå enn det vi har vært vant med det siste tiåret. Finansieringsevnen til boligkjøpere vil derfor være begrenset. Samtidig forventes det ikke noen nedgang i byggekostnadene framover; snarere tvert om. Strengere tekniske krav knyttet til eksempelvis energieffektivitet, klimagassutslipp og sirkulær økonomi forventes å drive byggekostnadene ytterligere oppover.

Men den største kostnadsdriveren er likevel tomtekostnadene. Der vi tidligere har hatt god tilgang på areal, og rimelige tomter, tilsier knutepunktstrategien nå at vi skal bygge høyt og tett rundt

kollektivknutepunkt. Målsetningen er at all vekst i persontransport skal tas gjennom kollektivtrafikk, sykkel og gange, og ikke gjennom personbiltrafikk.

Naturavtalen signert i desember 2022 har ført til større politisk oppmerksomhet om biologisk mangfold og bevaring av natur. Vi har også fått mer kunnskap om klimagassutslippene fra arealbruksendring. Utvalget peker på at avskoging og nedbygging og drenering av myr ga utslipp på henholdsvis 2,6 millioner tonn CO2-ekvivalenter og 2,2 millioner tonn CO2 i 2022. Utvalget anbefaler kommunene om å foreta planvask og fjerne utbyggingsområder i kommuneplanen som ikke tar nødvendig hensyn til klima- og miljømålene.

Det er klare fellestrekk mellom knutepunktstrategien og målsetningen om å bevare natur og redusere klimagassutslipp fra arealbruksendring. Budskapet er at vi skal utnytte grå, allerede utbygde arealer rundt kollektivknutepunktene, og ikke nedbygge mer natur.

Dette høres fint ut. Men den store utfordringen er slike utbyggingsprosjekter innebærer transformasjon av eksisterende bebyggelse, med langdryge reguleringsprosesser og store utviklingskostnader. For å øke utnyttelsen i tråd med knutepunktstrategien, må eksisterende bygninger rives og erstattes av større og høyere nybygg. Alternativt at eksisterende bygninger beholdes, i den grad det er mulig, og utvides med påbygg og tilbygg, samt suppleres med nye bygninger for å oppnå ønsket tomteutnyttelse. Vi ender uansett opp med større og tidkrevende transformasjonsprosjekter. I disse prosjektene er det boligkjøperne som til sist må dekke kostnadene ved å innfri alle rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler med krav om opparbeidelse av teknisk infrastruktur, oppgradering av veier i nærområdene og utvikling av områder som skal være tilgjengelige for allmenheten.

Alt dette fører til at byggekostnadene og boligprisene blir vesentlig høyere for transformasjons-prosjekter på grå arealer enn for tilsvarende boliger på grønne arealer. **Det er altså en tydelig konflikt mellom målet om å begrense arealbruk ut fra hensyn til transport, klima og naturmangfold, og målet om bygge nye boliger som "folk flest" har råd til.**

Vi kan ikke velge det éne eller det andre, men må tilfredsstille begge behovene. For å bevare natur og samtidig sikre tilstrekkelig boligbygging i samsvar med plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav d, må vi innrette virkemidlene slik at det blir billigere å bygge ut grå arealer. Vi anbefaler å effektivisere planprosessene, og begrense hvilke tilleggskrav kommunene kan stille i form av rekkefølgebestemmelser og utbyggingskrav. Det er helt avgjørende at planutnyttelsen og antall boenheter gir finansiell evne til å gjennomføre boligprosjektet. Vi anbefaler videre at det utredes hvordan målrettede, økonomiske virkemidler kan innføres for å redusere boligprisene i transformasjonsområder.

Vi ber om at tilstrekkelig boligbygging blir en premiss for klimapolitikken mot 2050

Med vennlig hilsen
BOLIGPRODUSENTENES FORENING



Lars Myhre
Teknisk sjef