Bergen kommune

BOLIGPRODUSENTENE

Dato: 1.12.2025

Boligprodusentenes høringssvar til forslaget om arkitekturveileder for Bergen kommune

Norge har en boligkrise. Nybyggingen er langt lavere enn det demografiske behovet. Produksjonskostnadene for nye boliger er for høy, og prisgapet ned til eksisterende boliger er blitt for stort. Kundene velger heller billigere bruktbolig enn å bestille vesentlig dyrere ny bolig. Da blir det ikke igangsatt bygging av nye boliger.

Dessverre tyder mye på at krisen vi nå er inne i, vil være langvarig, og at aktiviteten ikke vil ta seg raskt opp igjen.

Boligprodusentenes Forening har gjennomgått første utkast til Arkitekturveilederen for Bergen. Vi ønsker å understreke at arbeidet med å styrke arkitektonisk kvalitet er viktig, men veilederen må utformes slik at den ikke hindrer boligbygging, innovasjon og bærekraftige løsninger.

Det er i dag store kostnadsutfordringer i boligbyggingen. Vi er derfor svært bekymret for at arkitekturveilederen vil før til at byggekostnadene i Bergen vil øke enda mer. Vi stiller derfor spørsmål om kommunen har gjort nødvendige konsekvensvurderinger rundt dette.

Overordnede rammer og må
Boligproduksjonen er på et historisk lavt nivå, samtidig som detaljregulering tar uakseptabelt lang tid – i gjennomsnitt 5,8 år fra oppstart til godkjenning for private forslag. Bergen bystyre har vedtatt at det skal tilrettelegges for at det reguleres og bygges svært mange boliger i årene som kommer. Dette må reflekteres i alle planer og veiledere.

Målene med ny KPA er tydelige: *flere boliger, økt verdiskaping, fortetting med kvalitet, effektiv saksbehandling og forenkling av bestemmelser*. **Det er derfor viktig at arkitekturveilederen må støtte opp under disse målene, ikke motarbeide dem.**

Veilederens funksjon og status
Utkastet fremstår ikke som en veileder, men som et normativt regelverk med mange absolutte «skal»-krav (nevnt 100 ganger). En veileder skal støtte skjønnsutøvelse, ikke etablere rettslig bindende krav uten hjemmel i lov. Dette må klargjøres i innledningen. Det bør også avklares hvordan veilederen skal tolkes opp mot øvrige veiledere og brukes praktisk i saksbehandlingen.

Konsekvenser for boligbygging og kostnader
Veilederen legger opp til kopiering av historiske stilarter og omfattende normering. Dette vil:

- Hemme fortetting og arealeffektivitet.
- Begrense fleksibilitet og innovasjon, inkludert bruk av ombruk og oppsirkulerte materialer.
- Øke kompleksiteten i planprosesser, skape uforutsigbarhet og forsinke fremdrift.
- **Medføre økte byggekostnader**, som igjen vil gjøre boliger dyrere for sluttbruker. Dette er svært uheldig i dagens situasjon med boligkrise og høye priser.

Boligprodusentenes Forening | Besøk: Middelthunsgate 27 | Post: PB 7186 Majorstuen 0307 Oslo | Tlf: 23 08 75 00 | **www.boligprodusentene.no**
Org.nr: 979 610 548 | Kontonr: 6003.06.74793

Med dagens boligkrise er det avgjørende at veilederen ikke bidrar til ytterligere kostnadsvekst. Økte krav til materialbruk, detaljering og stilkopiering vil gjøre prosjekter dyrere og svekke gjennomførbarheten.

Vår anbefaling
Vi støtter ønsket om god arkitektur, men veilederen må:

- Tydeliggjøre sin funksjon og praktiske håndtering.
- Redusere antall absolutte krav og sikre fleksibilitet.
- Bidra til innovasjon, bærekraft, urban utvikling og fortetting – ikke hindre det.
- **Utformes slik at den ikke øker byggekostnadene og dermed boligprisene.**

Boligprodusentenes Forening stiller seg til disposisjon for videre dialog og samarbeid for å sikre en veileder som både styrker arkitektonisk kvalitet og legger til rette for økt boligbygging til akseptable kostnader.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør