BOLIGPRODUSENTENE

Sandnes kommune
postmottak@sandnes.kommune.no

Deres ref. 2026/00953	Deres brev av:	Vår ref. MG	Dato: 1.7.2026

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANS AREALDEL 2027-2042 FOR SANDNES KOMMUNE - BOLIGPRODUSENTENES HØRINGSSVAR

1. Innledning

Boligprodusentenes Forening viser til Sandnes kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2027-2042. Forslaget har vært på høring fra 29.4.2026, og har høringsfrist 1.7.2025. Her følger Boligprodusentenes høringssvar.

Boligprodusentenes Forening er en interesseorganisasjon for boligproduserende bedrifter i Norge. Foreningen har over 800 medlemsbedrifter (kjeder, enkeltbedrifter i kjedene og enkeltstående bedrifter). Våre medlemmer står for over halvparten av boligbyggingen her i landet. Foreningens virksomhet er særlig rettet mot næringspolitiske spørsmål og utvikling innenfor boligbyggingen. Vi arbeider aktivt for å styrke kompetansen og ivareta lønnsomhet i bransjen. Ytelser fra foreningens medlemmer skal kjennetegnes av trygghet, kvalitet og bærekraft.

2. Overordnede vurdering

Boligprodusentenes Forening registrerer at kommunen har gjennomført et grundig planarbeid med en tydelig arealstrategi og vekt på fortetting og utvikling i byakse og lokalsentre. Dette gir et godt utgangspunkt for videre utvikling. Samtidig er det etter vår vurdering flere forhold i planen som bør justeres for å legge bedre til rette for økt boligbygging og et tilstrekkelig boligtilbud fremover.

Boligbyggingen i Norge er på et historisk lavt nivå, og behovet for å øke aktiviteten er stort. Vi er nå inne i det fjerde året med svært lav boligproduksjon. Byggingen ligger betydelig under det som trengs, og underskuddet på boliger øker. Dette merkes, og vil få stadig større konsekvenser for både arbeidstakere og husholdninger som trenger bolig, både nå og i årene fremover. Uten raske og målrettede tiltak risikerer vi et varig underskudd på boliger.

Det er derfor viktig at kommuneplanen legger til rette for et høyt og stabilt boligbyggetempo. Regjeringen har understreket at kommunene må planlegge for tilstrekkelig boligbygging og ha nok arealer tilgjengelig. Derfor må kommuneplanen gi tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne tilpasse seg markedet og endrede behov over tid. Rammene i kommuneplanen bør være åpne og ikke låse fremtidige løsninger eller gjøre utbygging unødig vanskelig. For stramme eller detaljerte krav kan gjøre at prosjekter ikke blir økonomisk byggbare og hindre gjennomføring.

Kommuneplanens bestemmelser fremstår som omfattende og detaljerte, blant annet når det gjelder boligstørrelser, uteoppholdsarealer, parkering og ulike kvalitetskrav. Et høyt detaljnivå gir økte kostnader, redusert fleksibilitet og gjør prosjekter vanskeligere å gjennomføre. Kommunal- og distriktsministeren har i brev av 15. september 2025 om felles innsats for økt boligbygging understreket at kommunene bør unngå for detaljerte planbestemmelser, og at tekniske krav ikke skal fastsettes i plan der dette allerede er regulert i byggteknisk forskrift (TEK17).

Boligprodusentene opplever at kommunale særkrav ofte øker kompleksiteten, gir høyere kostnader og forsinker utbygging. Et høyt detaljnivå på kommuneplannivå er uheldig. Etter lovens system skal kommuneplanen gi overordnede rammer, mens detaljer avklares i reguleringsplan og byggesak. Vi anbefaler derfor at kommunen gjennomgår bestemmelsene, reduserer detaljnivået og fjerner krav som er i strid med eller gjentar TEK17. Dette vil bidra til enklere plan- og byggesaksprosesser og økt boligbygging.

For å sikre effektiv boligbygging er det viktig med:

- enkle og tydelige bestemmelser
- krav på riktig plannivå
- større fleksibilitet og rom stedsspesifikke vurdering
- bedre samsvar mellom plan- og byggesak

3. Behov for forenkling

Boligprodusentene anbefaler at kommuneplanen forenkles, slik at den tydelig fremstår som en overordnet plan i tråd med plan- og bygningslovens system. Kommunen bør i større grad ta rollen som tilrettelegger og koordinator for utviklingen, herunder legge bedre til rette for boligbygging. Dette innebærer at planbestemmelsene begrenses til det som er nødvendig på kommuneplannivå. En slik tilnærming gir økt fleksibilitet, samtidig som den gir tydelig retning for utviklingen.

Etter vårt syn er det særlig viktig at detaljerte og tekniske krav tas ut av kommuneplanen og behandles i reguleringsplaner eller byggesaker. Bestemmelser som gjentar krav i lov, forskrift eller kommunale normer bør også fjernes, da de ikke tilfører reell styringsverdi på dette plannivået.

Det følger av plan- og bygningsloven at kommuneplanens arealdel skal være en overordnet plan som angir hovedtrekkene i arealdisponeringen. Forarbeidene presiserer at arealdelen er en "grovmasket oversiktsplan" som ikke skal inneholde flere detaljer enn nødvendig, og at detaljregulering som hovedregel skal skje gjennom reguleringsplaner Ot.prp. nr. 32 {2007-2008} s. 211:

> *Andre ledd første punktum forutsetter at arealplanen skal angi hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Arealdelen er et verktøy til å gjennomføre samfunnsdelen. Samtidig skal arealdelen være utformet i et langsiktig perspektiv. Den må derfor være tilstrekkelig fleksibel slik at det er mulig å innpasse nye behov og muligheter. Det innebærer at kommuneplanens arealdel bør holdes på et relativt overordnet nivå og ikke ta for seg detaljer. Dette gjelder spesielt innenfor area/formålet bebyggelse og anlegg.*

Kommunal- og distriktsdepartementet har i tolkningsuttalelse av 11.12.2023 understreket at en kommuneplan ikke må være så detaljert at den i realiteten fungerer som enkeltvedtak. En for høy detaljeringsgrad kan innebære at bestemmelsene faller inn under forvaltningslovens regler om enkeltvedtak, med krav til forhåndsvarsling og klagerett:

> *Plan- og bygningslovens prosessregler forutsetter at kommuneplanens arealdel (KPA) er en forskrift, dvs. et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til et ubestemt antall eller en ubestemt krets av personer. En KPA kan i praksis utarbeides for detaljert for kommuneplannivåets prosesskrav, slik at prosesskravene ikke samsvarer med innholdet i planen. Det er en direkte kobling mellom juridisk holdbare bestemmelser og graden av varsling, og det er derfor viktig at KPA holdes på et overordnet nivå.* ***En for detaljert KPA vil***

falle inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette innebærer blant annet krav om forhåndsvarsling og klagerett. Ordinært vil det være et krav om reguleringsplan for å fastsette bestemmelser som faller inn under definisjonen av enkeltvedtak etter forvaltningslovens regler.

Det følger av pbl. § 11-1 annet ledd at "Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn". Videre følger det av pbl. § 11-5 annet ledd andre punktum at "Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt". Av dette følger at kommuneplanens arealdel skal fastsette hovedtrekkene i arealdisponeringen. Forarbeidene, jf. Ot.prp. 32 (2007-2008) Om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) kap. 6.11, merknader til § 11-7, presiserer at det er tale om ***en grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken. Forarbeidene understreker videre at arealdelen skal være en plan uten flere detaljer enn hva som er nødvendig for å sikre en overordnet styring av arealbruken i kommunen. Detaljregulering av arealbruken skal som hovedregel skje gjennom reguleringsplaner.*** Vår uthevning.

Detaljeringsnivået i planforslaget må vurderes opp mot disse rettslige rammene. Etter vårt syn går flere av bestemmelsene utover det som er tillatt på kommuneplannivå, ved at de regulerer forhold som etter lovens system skal avklares i reguleringsplan eller byggesak.

4. Vurdering av enkelte bestemmelser

Kommunal- og distriktsministeren har i brev av 15.9.2025 anmoder alle kommuner, statlige og regionale myndigheter om en felles innsats for økt boligbygging, hvor følgende påpekes:

- Effektive planprosesser - Unngå overdetaljering
    - planleggingen skal gå så raskt som mulig
    - tilpasses plannivået – detaljer skal avklares i byggesak
    - kommunen kan ikke stille TEK17 krav

Planforslaget er etter vårt syn ikke i tilstrekkelig samsvar med disse føringene. Tvert imot bidrar den høye graden av detaljering til mer komplekse, tidkrevende og fordyrende prosesser.

§ 10.1 Klimamål og § 10.2 Dokumentasjon
Det stilles krav om klimagassberegninger i reguleringsplanfasen. Dette er lite hensiktsmessig, siden sentrale forutsetninger som materialvalg, konstruksjon og energiløsninger ikke er avklart på dette tidspunktet. Beregningene vil derfor bli overordnede og mindre treffsikre. Vi anbefaler at det på reguleringsplannivå gjennomføres overordnede klimagassvurderinger, med fokus på hvilke hensyn som bør ivaretas videre i prosjektet.

Det følger av lovforarbeider, tolkningsuttalelser og statsrådens brev av 15. september 2025 at kommunene ikke kan stille krav i arealplan som går utover eller gjentar krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Kommuneplanens § 10.2 stiller detaljerte krav til hvordan klimagassberegninger skal gjennomføres og hvilke moduler som skal inngå. Dette er ikke i samsvar med kravene i TEK17 kapittel 17, og heller ikke med foreslåtte endringer i klimakrav i TEK17.

Det fremgår også av kommuneplanens § 10.1 at det ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal fastsettes krav til klimagassutslipp i reguleringsplanens bestemmelser. Dette er ikke i samsvar med gjeldende kapittel 17 i TEK17, og heller ikke med pågående arbeid med endringer i klimakravene i forskriften.

Boligprodusentenes Forening ber derfor Sandnes kommune om å revidere bestemmelsene, og fjerne krav som gjelder klimagassberegninger og utslipp der dette allerede er regulert i TEK17. Dette er nødvendig for å sikre at bestemmelsene er lovlige og i tråd med nasjonalt regelverk.

§28.1 Boligtyper og bokvalitet
Det er positivt at kommuneplanen stiller krav til variasjon i boligtyper. Samtidig må kravene ikke bli så rigide at de hindrer nødvendig utvikling. Vi anbefaler at det bør vurderes større fleksibilitet i krav til boligstørrelser for å sikre bedre tilrettelegging for små boliger. Det er behov for flere mindre boliger for å bl.a. hjelpe førstegangskjøpere inn i markedet. For strenge krav til boligstørrelse og sammensetning vil gjøre dette vanskelig.

Forbud mot ensidige leiligheter mot nord/nordøst og generelle krav til innsyn i første etasje er eksempler på bestemmelser som bør flyttes til retningslinjer. Dette vil gi mulighet for konkrete vurderinger i det enkelte prosjekt, og åpne for unntak der det kan dokumenteres tilfredsstillende bokvalitet.

I retningslinjene brukes begrepene bolig og boligstørrelse. Vi anbefaler at dette endres til boenhet, slik at begrepsbruken blir tydelig og entydig. Boenhet er definert i TEK17, mens bolig og boligstørrelse ikke er entydige begreper.

Vi vil også påpeke at føringen om at 40 % av boenhetene i et prosjekt skal være over 80 m² virker for høyt. Vi mener at krav om at 85 % av boenheten skal være over 55 m² vil gi for stor andel mellomstore boliger. Disse kravene samsvarer dårlig med boligtypene som det er etterspørsel av i markedet. Etter vår vurdering bør kravene til størrelse i større grad kunne tilpasses det enkelte prosjekt og lokale behov.

Krav til uteoppholdsarealer og solforhold
Kravene til solforhold og uteoppholdsareal blir detaljerte og standardiserte, noe som gir lite rom for steds- og prosjektstilpasning. Standardiserte minimumsmål, som krav til bredde og dybde på utearealer, gir ikke nødvendigvis god kvalitet til et boligområde. Vi tror at kravene her vil gi mindre fleksible og arealeffektive løsninger, det vil vi særlig se i fortettingsområder.

For å unngå uheldige utslag bør krav til sol knyttes til minimum uteoppholdsareal, og ikke til totalt foreslått areal. Videre bør kvalitet i større grad vurderes ut fra funksjon, brukskvalitet og sammenheng med omgivelsene, fremfor faste målkrav.

Boligprodusentene anbefaler at bestemmelsene her gjøres mer fleksible. Det bør åpnes for alternative løsninger, for eksempel takterrasser og sambruk med nærliggende grøntarealer, der man kan dokumentere at løsningene har gode og funksjonelle kvaliteter.

Bestemmelser fremstår som uklare eller vanskelig å praktisere
Flere av bestemmelsene er etter vår vurdering uklare og gir rom for tolkning. Dette kan føre til økt bruk av skjønn, mer dokumentasjon, lengre og mer kostnadskrevende prosesser.

Dette gjelder blant annet bestemmelsene om:

- krav til håndverksparkering
- hvilke tiltak som krever stedsanalyse
- beregning av solkrav
- avgrensning av naturhensyn
- bruk av arkitekturveileder
- grønnstruktur
- lekeplasser

Derfor anbefaler vi at bestemmelsene forenkles og tydeliggjøres, og at det fremgår tydelig når og hvordan kravene skal gjelde.

5. Arealinnspill - Fo30

Boligprodusentenes viser til Fo30, hvor Forsand Sandkompani ønsker å omdisponere om lag 830 dekar fra LNF til råstoffutvinning. Flere forhold taler for å åpne for tiltaket. Sandressursen er av svært høy kvalitet, og tilgang på slike ressurser er viktig for bygge- og anleggsnæringen. Lokal utvinning vil også være positivt av hensyn til beredskap og klima, og kan gi langsiktige arbeidsplasser.

Samtidig er dette et krevende tiltak, blant annet på grunn av nærhet til viktige funksjoner i Forsand og inngrep i terrenget. Vi mener likevel kommunen bør åpne for utbygging, forutsatt tydelige krav til avbøtende tiltak, herunder plan for tilbakeføring, god skjerming av nærliggende områder og vurdering av reetablering av berørte landbruksarealer.

6. Avsluttende anbefaling

Boligprodusentenes Forening mener Sandnes kommune har et godt grunnlag for videre utvikling. Samtidig er det behov for en gjennomgang av planbestemmelsene.

Etter vår vurdering bør planen i større grad vektlegge gjennomførbarhet, ha et lavere detaljnivå, sikre at krav ligger på riktig plannivå og unngå unødvendige og kostnadsdrivende særkrav. Det er også viktig å gi større rom for fleksibilitet og faglige vurderinger. Dette vil bidra til at planen holder seg innenfor de rettslige rammene for kommuneplanens arealdel. Slike justeringer vil gi mer effektive planprosesser og bedre prosjekter, og gjøre det mulig å bygge flere boliger raskere og til lavere kostnad, til fordel for både kommunen og innbyggerne.

Boligprodusentenes Forening bidrar gjerne i det videre arbeidet og stiller seg positiv til en konstruktiv dialog med kommunen om hvordan planen best kan forbedres.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening

Marita Grande
Fagsjef