Akershus fylkeskommune og Oslo kommune
Oslo, 23. oktober 2026
Deres ref: 2025/11830 (Oslo) og 2026/23264 (Akershus)
post@afk.no og postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref. MG	Dato: 23.10.2026

Forslag til revidert Regional areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus (RAMP) – Boligprodusentenes høringssvar

1. Boligprodusentenes vurdering

Boligprodusentenes Forening viser til Akershus fylkeskommune og Oslo kommune forsalg til revidering av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RAMP). Planforslaget har høringsfrist 23. oktober 2026.

Boligprodusentene vil i vårt høringssvar peke på følgende:

- Boligforsyning må være et overordnet hensyn
- Høy arealutnyttelse i prioriterte vekstområder må sikres
- Eksisterende planer og pågående prosjekter må gis forutsigbare rammevilkår
- Planen bør være mer strategisk, mindre detaljstyrende og mer forutsigbar
- Mobilitets- og infrastrukturutviklingen må understøtte vekst og boligbygging

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. Historisk lav boligbygging krever tydelige prioriteringer

Boligbyggingen i Norge er på et historisk lavt nivå, og behovet for å få opp aktiviteten er stort. Vi er nå inne i det fjerde året med svært lav boligproduksjon. Byggingen ligger betydelig under behovet, og boligunderskuddet øker. Dette får konsekvenser både for husholdninger som trenger bolig, for arbeidsmarkedet og for den videre utviklingen av regionen.

Oslo og Akershus er landets største boligmarked og står foran betydelig befolkningsvekst i årene som kommer. Regjeringen har satt som mål at det skal bygges 130 000 nye boliger innen 2030. Skal dette lykkes, må de største vekstregionene legge til rette for betydelig økt boligbygging. I denne situasjonen er det avgjørende at den regionale areal- og mobilitetsplanen bidrar til at det kan bygges flere boliger der folk ønsker og trenger å bo.

Boligprodusentene støtter planplanforslagets hovedgrep om å konsentrere veksten til byer, tettsteder og kollektivknutepunkter. Høy arealutnyttelse ved knutepunkter og i områder med god kollektivdekning er etter vårt syn den viktigste forutsetningen for å sikre tilstrekkelig boligforsyning og ivareta hensyn til klima, natur og transport.

Når hoveddelen av den framtidige veksten skal konsentreres til prioriterte vekstområder, er det avgjørende at planen gir tydelige rammer for hvordan disse områdene skal utvikles. Boligprodusentene har derfor tidligere understreket betydningen av å avklare hvordan de prioriterte vekstområdene skal utvikles, og hvordan boligbygging skal vektes opp mot andre hensyn i områder som er utpekt for vekst.

Planplanforslaget legger opp til at mål knyttet til klima, natur og biosfæren skal ha høyeste prioritet ved målkonflikter. Samtidig skal hoveddelen av den framtidige boligveksten komme i de prioriterte vekstområdene. For å lykkes med dette må det legges til rette for effektiv arealutnyttelse og gjennomførbar boligbygging i disse områdene. Boligprodusentene savner en tydeligere avklaring av hvordan disse hensynene skal balanseres i praksis.

Vi er bekymret for at summen av mål, strategier og retningslinjer kan gjøre planlegging og gjennomføring av boligprosjekter mer krevende. Planplanforslaget gir få konkrete svar på hvordan regionen skal sikre tilstrekkelig boligforsyning i årene fremover. Flere av retningslinjene kan dessuten redusere forutsigbarheten for pågående og fremtidige boligprosjekter. Etter vårt syn bør planen i større grad vurderes ut fra om den samlet sett bidrar til å realisere flere boliger i regionen.

3. Tilstrekkelig boligforsyning må være et overordnet hensyn

Da boligprodusentene ga innspill til planprogrammet, pekte vi på at den nye regionale planen vil være svært viktig for den framtidige boligforsyningen i regionen. Vi understreket særlig behovet for høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunkter og i områder med god kollektivdekning, samt behovet for tydelige regionale føringer som sikrer gjennomføring over tid. Disse hensynene er fortsatt like viktige. Dette gjelder særlig i lys av regjeringens mål om 130 000 nye boliger innen 2030 og den betydelige befolkningsveksten som forventes i Oslo og Akershus. I dagens situasjon med historisk lav boligbygging mener Boligprodusentene at boligforsyning må gis større vekt i den regionale planen.

Planplanforslaget inneholder omfattende mål og retningslinjer knyttet til natur, klima, miljø og mobilitet, men i mindre grad konkrete virkemidler for å sikre tilstrekkelig boligforsyning. Hensynene er viktige, men planen må også vise hvordan summen av mål, krav, retningslinjer og føringer påvirker muligheten til å realisere nødvendige boligprosjekter.

Boligprodusentene savner en tydeligere beskrivelse av hvordan regionen skal sikre at det reguleres og bygges tilstrekkelig mange boliger til å møte den forventede befolkningsveksten. Regional plan inneholder mål og ambisjoner innen en rekke temaområder, men mangler tilsvarende mål eller indikatorer som kan vise om regionen lykkes med å møte det framtidige boligbehovet. Dette gjør det vanskelig å vurdere om planen faktisk bidrar til å sikre tilstrekkelig boligbygging. Boligprodusentene mener dette er en vesentlig svakhet ved planplanforslaget. Når boligbyggingen ligger på et historisk lavt nivå, bør boligforsyningen følges opp med tydeligere mål og indikatorer.

Det er ofte bred enighet om høy arealutnyttelse og fortetting rundt kollektivknutepunkter på overordnet nivå. I konkrete planprosesser blir disse ambisjonene imidlertid ofte svekket gjennom innsigelser, sektorhensyn, lokale konflikter og øvrige krav som reduserer prosjektets utnyttelse, økonomiske gjennomførbarhet og framdrift. Dersom de prioriterte vekstområdene skal ta hoveddelen av den framtidige boligveksten, må planens mål om fortetting og transformasjon også legges til grunn i den praktiske gjennomføringen. Nye mål, krav og føringer kan hver for seg være begrunnet, men summen av kravene må ikke gjøre nødvendige boligprosjekter så krevende eller kostbare at de blir vanskelige å realisere. Dette er særlig viktig i dagens markedssituasjon, hvor

mange prosjekter allerede utfordres av høye byggekostnader, svakt salg og krevende finansieringsforhold.

Boligbehovene i regionen er sammensatte. Fortetting ved kollektivknutepunkter må ikke forstås som ensidig utbygging med blokkbebyggelse. Det bør også legges til rette for urban småhusbebyggelse og en gradvis avtrapping av høyde og utnyttelse fra sentrum og ut mot randsonene. Dette vil kunne bidra til et mer variert boligtilbud, flere kompakte boliger for husholdninger i etableringsfasen og bedre bomiljøer for barnefamilier. Den regionale planen bør derfor gi tydelige signaler om at boligbygging, transformasjon og fortetting i prioriterte vekstområder skal tillegges betydelig vekt. Dersom regionen skal lykkes med både boligforsyning, klimamål og vern av naturressurser, må det tydeliggjøres hvordan disse hensynene skal avveies når de kommer i konflikt med hverandre.

4. Regional plan bør være mer strategisk, mindre detaljstyrende og mer forutsigbar

Planplanforslaget har et betydelig større omfang enn gjeldende regional plan, med seks hovedmål, åtte strategier, tretti retningslinjer og ni handlingspunkter. Ambisjonsnivået er høyt, men den økte kompleksiteten gjør det krevende å se sammenhengen mellom mål, strategier, retningslinjer og oppfølging. Flere av målene vil kunne komme i konflikt med hverandre, noe som stiller store krav til avveininger i den videre planleggingen.

Boligprodusentene mener flere av de nye retningslinjene går lenger enn å være regionale styringssignaler, og i praksis fremstår som detaljerte krav til kommunenes planlegging og saksbehandling. Regional plan bør i større grad beskrive hvilke mål som skal oppnås og hvilke hensyn som skal ivaretas, mens valg av metodikk, dokumentasjon, virkemidler og konkrete avveininger i hovedsak bør avklares gjennom kommunal planlegging og nasjonalt regelverk.

Dette er særlig viktig i områder der planen legger opp til vekst og transformasjon. Byutvikling, transformasjon og fortetting må skje gjennom kommunal planlegging basert på lokale forhold, kunnskap og politiske prioriteringer. Utnyttelsesgrad og konkrete utbyggingsløsninger bør fortsatt fastsettes av kommunene.

Boligprodusentene mener at flere av retningslinjene er formulert på en måte som gir betydelig rom for skjønn og ulike tolkninger. Dette gjelder særlig der ulike hensyn skal vurderes eller veies opp mot hverandre, uten at det fremgår hvordan avveiningene skal gjøres når målene kommer i konflikt.

Dette illustreres blant annet gjennom retningslinjer knyttet til:

- arealnøytralitet, hvor det er uklart hvordan hensynet til boligforsyning skal avveies mot målet om å redusere arealbeslag
- ombruk, bevaring og UFF-prinsippet, hvor det i liten grad fremgår hvordan hensynet til økt boligkapasitet og høy arealutnyttelse skal vurderes opp mot bevaring av eksisterende bebyggelse
- mobilitetsinfrastruktur, hvor formuleringen om at eksisterende infrastruktur skal utnyttes og videreutvikles «framfor å bygge nytt» kan tolkes som en begrensning på nødvendig ny infrastruktur som skal understøtte boligvekst og byutvikling
- revisjon av eksisterende utbyggingsområder og reguleringsplaner, hvor det er uklart hvilke konsekvenser de nye retningslinjene kan få for vedtatte planer, planlagte prosjekter og områder under utbygging

Planplanforslaget legger opp til at retningslinjene kan legges til grunn for innsigelser og ved vurdering av planforslag. Dette stiller høye krav til tydelighet og forutsigbarhet. Retningslinjer som får slik

betydning må være presise nok til å kunne praktiseres likt på tvers av kommuner og sektormyndigheter.

Boligprodusentene viser til statsrådens brev av 15. september 2025 om behovet for økt boligbygging, sendt til kommuner, fylkeskommuner, statsforvaltere, sektormyndigheter og andre sentrale aktører. Brevet understreker betydningen av enklere og mer strategiske planer, raskere planprosesser og økt oppmerksomhet om hvordan planleggingen kan bidra til å få bygget flere boliger. Det pekes også på at planbestemmelser over tid er blitt stadig mer omfattende og detaljerte.

Etter boligprodusentenes syn bør disse prinsippene også legges til grunn for den regionale planen. Planen bør være et overordnet styringsdokument som angir retning og mål for utviklingen, uten å gi detaljerte føringer for hvordan kommunene skal gjennomføre nødvendige avveininger i den lokale planleggingen. Dette vil gi større lokalt handlingsrom, mer forutsigbare planprosesser og bedre forutsetninger for å realisere den boligbyggingen regionen trenger.

5. Eksisterende planer og pågående prosjekter må sikres

Boligprodusentene er særlig bekymret for hvordan enkelte av retningslinjene kan påvirke arealer og prosjekter som allerede er planavklart, vedtatt og/eller under utbygging.

I retningslinje R2 legges det opp til at områder som er avsatt til utbyggingsformål, men som ennå ikke er bygget ut, kan vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel dersom de ikke er i samsvar med regional plan. Det vises også til at eldre reguleringsplaner kan vurderes endret eller opphevet dersom de er i strid med planens mål og retningslinjer.

Dette skaper usikkerhet om hvilke rammevilkår som skal gjelde for arealer som allerede er avklart gjennom omfattende planprosesser, og hvor det i mange tilfeller er gjort betydelige investeringer i planlegging, prosjektering og infrastruktur. Utfordringen er særlig stor for større transformasjons- og utbyggingsområder som bygges ut over lang tid og gjennom flere byggetrinn. Slike prosjekter forutsetter langsiktige og forutsigbare rammevilkår. Dersom nye regionale retningslinjer kan føre til omkamper om tidligere vedtatte planer, vil det øke risikoen og redusere forutsigbarheten for nye investeringer. Konsekvensen kan bli at nødvendige boligprosjekter forsinkes, nedskaleres eller ikke blir realisert. Det vil ikke bare påvirke tidligere investeringer, men også svekke regionens evne til å møte framtidig boligbehov og legge til rette for videre samfunnsutvikling.

Boligprodusentene mener planplanforslaget bør gi tydeligere føringer for hvordan retningslinjene skal anvendes overfor eksisterende planer og pågående prosjekter. Dette gjelder særlig vedtatte reguleringsplaner som ennå ikke er fullt utbygd, større utbyggingsområder som utvikles gjennom flere byggetrinn, prosjekter hvor det allerede er gjort betydelige investeringer i planlegging og infrastruktur, samt forholdet mellom nye regionale retningslinjer og tidligere planavklaringer.

Forutsigbarhet er en grunnleggende forutsetning for å få gjennomført boligprosjekter. I en situasjon med historisk lav boligbygging bør den regionale planen bidra til å redusere usikkerheten om framtidige rammebetingelser, ikke øke den.

Boligprodusentene mener det bør stilles høye terskler for å ta ut arealer som allerede er avsatt til utbyggingsformål eller revurdere tidligere planavklaringer. Vurderinger av slike områder bør bygge på eksisterende planvedtak, gjennomførte investeringer, forventet boligbehov og de lokale utviklingshensynene som lå til grunn da arealene ble avsatt til utbygging.

6. Mobilitet og infrastruktur må understøtte vekst og boligbygging

Boligprodusentene støtter planplanforslagets mål om å utnytte eksisterende mobilitetsinfrastruktur best mulig og om å samordne areal- og transportutviklingen. God utnyttelse av eksisterende infrastruktur er viktig både av hensyn til ressursbruk, klima og effektiv arealutvikling.

Vi mener imidlertid at formuleringen om at eksisterende mobilitetsinfrastruktur skal utnyttes og videreutvikles «framfor å bygge nytt» blir for absolutt. For å kunne håndtere den forventede befolkningsveksten og legge til rette for nødvendig boligbygging vil det i mange tilfeller være behov for både oppgradering av eksisterende infrastruktur og etablering av ny kapasitet.

Dette gjelder særlig i prioriterte vekstområder, hvor planforslaget legger opp til at en stor del av framtidig bolig- og arbeidsplassvekst skal komme. Skal disse områdene kunne utvikles med høy arealutnyttelse, må det også være mulig å etablere ny transport- og mobilitetsinfrastruktur der dette er nødvendig for å sikre kapasitet, tilgjengelighet, beredskap og måloppnåelse.

Boligprodusentene deler NHO Viken Oslos vurdering av at planen bør være mer fleksibel på dette punktet. Eksisterende infrastruktur bør utnyttes og videreutvikles når det er hensiktsmessig, men planen bør også anerkjenne at ny infrastruktur i mange tilfeller vil være en nødvendig forutsetning for å realisere den bolig-, by- og næringsutviklingen planen legger opp til.

Boligprodusentene mener beskrivelsen av kollektivtilbudet i regionen gir et noe mer positivt bilde enn det utfordringene knyttet til kapasitet, punktlighet og framkommelighet tilsier. Vi støtter derfor NHO Viken Oslos vurdering rundt dette punktet. Kollektivsystemet har flere steder betydelige utfordringer knyttet til kapasitet, punktlighet og framkommelighet. Skal veksten konsentreres til byer, tettsteder og kollektivknutepunkter, må kollektivtilbudet utvikles i takt med befolkningsveksten og boligbyggingen. Dette forutsetter både bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og mulighet til å etablere ny kapasitet der behovene tilsier det.

7. Avslutning

Boligprodusentene støtter hovedretningen i planplanforslaget med konsentrert vekst i byer, tettsteder og kollektivknutepunkter. Planens suksess bør vurderes ut fra om den faktisk bidrar til at det bygges flere boliger og til at regionens boligbehov dekkes.

I en situasjon med historisk lav boligproduksjon og økende boligunderskudd må den regionale planen legge til rette for fortetting, raskere gjennomføring og større forutsigbarhet for boligprosjekter. Planen bør være mer strategisk, mindre detaljstyrende og tydeligere på hvordan regionen skal sikre at det bygges nok boliger til å møte den forventede befolkningsveksten.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Marita Grande
Fagsjef