**Oslo kommune**
Plan og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

BOLIGPRODUSENTENE

| Deres ref. 202509492 | Deres brev av: | Vår ref. MG | Dato: 24.8.2026 |
|---|---|---|---|

# Kommuneplanens arealdel, Oslo mot 2040 – Boligprodusentenes høringssvar

## Bakgrunn

Boligprodusentenes Forening viser til Oslo kommunes forslag til ny kommuneplanens arealdel, Oslo mot 2040. Forslaget har vært på høring fra 14.4.2026, og har høringsfrist 24.8.2026. 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.

## 1. Innledning

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 å øke boligbyggingen. 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.

Boligprodusentene mener forslaget til ny KPA er forenklet sammenlignet med høringsutkastet fra 2023. Det er positivt at kommunen har tatt inn flere innspill fra høringen, og at økt boligbygging er løftet frem som et sentralt mål i planen. Kommuneplanens samfunnsdel legger til grunn at Oslo skal legge til rette for økt boligbygging, raskere plan- og byggesaksprosesser og at flere områder skal åpnes for utvikling. Dette er målsettinger Boligprodusentene fullt ut støtter.

Boligprodusentene er usikre på om arealdelen i tilstrekkelig grad følger opp målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Etter vår vurdering inneholder planforslaget flere strukturelle barrierer mot økt boligbygging, samtidig som flere av bestemmelsene skaper økt usikkerhet om rammebetingelsene for boligprosjekter

Samlet sett frykter Boligprodusentene at flere av forslagene vil bidra til lavere boligbygging enn det planen legger opp til. Vi savner en helhetlig vurdering av hvordan summen av krav og bestemmelser påvirker gjennomførbarheten i boligprosjekter og det boligpotensialet kommunen legger til grunn.

Boligprodusentene vil særlig peke på følgende forhold:

- De samlede konsekvensene av planens krav og bestemmelser for boligbygging er ikke tilstrekkelig vurdert.
- Høyder og utnyttelse legges på et nivå som kan redusere boligpotensialet i flere av byens viktigste utviklingsområder.
- Planforslaget gir mindre forutsigbarhet om rettsvirkningen av vedtatte reguleringsplaners rettsvirkning og når prosjekter kan gå direkte til byggesak.
- Flere krav til uteoppholdsarealer, dokumentasjon og felles planlegging kan forsinke boligprosjekter og redusere gjennomførbarheten.
- Nye virkemidler for områdeutvikling og finansiering av offentlig infrastruktur er i for liten grad tatt i bruk for å støtte opp under målene om økt boligbygging.

## 2. Sumvirkningen av krav og bestemmelser må vurderes bedre

Boligprodusentene mener at flere av kravene i planforslaget hver for seg kan være begrunnede, men at de samlede konsekvensene er utilstrekkelig vurdert. Planforslaget inneholder en rekke krav og føringer knyttet til blant annet uteoppholdsarealer, grønnstruktur, klimagassvurderinger, energivurderinger, massehåndtering, mobilitet, rekkefølgekrav, høyder og utnyttelse. Hver for seg kan kravene fremstå som håndterbare, men samlet kan de gi økte kostnader, redusert fleksibilitet og lavere gjennomførbarhet i boligprosjekter. Dette kan igjen påvirke boligproduksjonen og muligheten til å nå kommunens mål om økt boligbygging.

Boligprodusentene savner en helhetlig vurdering av hvordan summen av krav og bestemmelser påvirker prosjektøkonomi, gjennomførbarhet og boligforsyning. Etter vårt syn er det ikke tilstrekkelig å vurdere hvert enkelt krav isolert. Det er den samlede belastningen som avgjør om et prosjekt lar seg realisere.

Kommuneplanens samfunnsdel legger til grunn at Oslo skal legge til rette for økt boligbygging, raskere planprosesser og utvikling av flere områder. Skal disse målene nås, er det viktig at krav stilles på riktig plannivå. Kommuneplanen bør fastsette de overordnede rammene for utviklingen, mens mer detaljerte og prosjektspesifikke avklaringer håndteres gjennom reguleringsplan og byggesak. Dette gir større fleksibilitet, bedre mulighet for prosjekt og stedstilpassede løsninger og mer effektive planprosesser.

Boligprodusentene mener at kommuneplanen i større grad må legge til rette for at boligprosjekter kan tilpasses etterspørselen i markedet. Skal Oslo lykkes med å øke boligbyggingen, må det være mulig å utvikle prosjekter som både dekker ulike boligbehov og er økonomisk gjennomførbare. Når krav til boligtyper, utearealer, utnyttelse, høyder og andre kvalitetskrav samlet begrenser handlingsrommet, blir det vanskeligere å utvikle prosjekter som møter behovene til førstegangskjøpere, barnefamilier, eldre og andre boligkjøpere. Resultatet kan bli færre boliger og lavere boligbygging enn kommunen legger til grunn i sine prognoser.

Boligprodusentene anbefaler derfor at kommunen reduserer detaljnivået i kommuneplanen og gjennomfører en samlet vurdering av hvordan planens krav påvirker økonomisk og praktisk

gjennomførbarhet. Et boligpotensial må ikke bare være teoretisk mulig, men også mulig å realisere i markedet.

## 3. Motstridsbestemmelsen skaper usikkerhet om vedtatte planer

Boligprodusentene er sterkt kritiske til den foreslåtte motstridsbestemmelsen i nr. 2.3, hvor kommuneplanen gis forrang ved motstrid mot tidligere vedtatte reguleringsplaner. Formuleringen er uklar og gjør det vanskelig å vite hvilke utviklingsforutsetninger som faktisk gjelder for områder med vedtatt reguleringsplan.

I reguleringsplansprosessen er det allerede gjort omfattende avklaringer knyttet til blant annet:

- arealbruk,
- høyder,
- utnyttelse,
- uteoppholdsarealer,
- infrastruktur,
- samfunnsmessige og miljømessige konsekvenser.

Mange av disse planene har vært gjennom planprosesser som har tatt flere år og har vært gjenstand for omfattende politiske avveininger. Når kommuneplanen i ettertid åpner for å overstyre slike vedtak gjennom en generell motstridsregel, skapes det betydelig usikkerhet om hva som faktisk gjelder.

**Konsekvensene kan bli alvorlige**
Dersom bestemmelsen blir stående slik den er foreslått, frykter Boligprodusentene at dette kan føre til:

- økt usikkerhet om utviklingspotensialet i allerede regulerte områder,
- redusert vilje til å investere i nye utviklingsprosjekter,
- flere konflikter og diskusjoner i plan- og byggesaksbehandlingen,
- lengre planprosesser,
- redusert boligbygging,
- svekket tillit til plansystemet.

I praksis kan bestemmelsen innebære at høyder, utnyttelse og andre sentrale forutsetninger som allerede er vedtatt gjennom reguleringsplan, blir satt under tvil eller må vurderes på nytt. Dette gir mindre forutsigbarhet både for grunneiere, boligutviklere og finansielle aktører.

**Særlig problematisk for nyere planer**
Boligprodusentene mener det er spesielt problematisk dersom bestemmelsen også skal få betydning for nyere reguleringsplaner som er vedtatt etter KPA 2015. For disse områdene er det ofte investert betydelige ressurser i planarbeid, grunnkjøp, tekniske utredninger og utvikling av prosjekter basert på de vedtatte rammene. Dersom disse rammene i ettertid kan settes til side av ny kommuneplan, svekkes verdien av tidligere planprosesser betydelig.

**Boligprodusentenes forslag**
Boligprodusentene mener at nyere vedtatte reguleringsplaner som hovedregel må gis forrang når det gjelder:

- høyder,
- utnyttelse,
- boligkapasitet,
- MUA,
- og andre sentrale utviklingsforutsetninger.

Dersom kommunen mener at enkelte reguleringsplaner ikke lenger skal gjelde, bør dette fremgå eksplisitt og konkret av kommuneplanen. Det bør ikke overlates til senere tolkninger i byggesaker eller plansaker å avgjøre hvilke vedtatte planer som fortsatt skal legges til grunn.

Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til raskere planprosesser og økt boligbygging. Motstridsbestemmelsen trekker etter vårt syn i motsatt retning. I stedet for å skape forutsigbarhet rundt allerede avklarte utviklingsområder, risikerer bestemmelsen å åpne for nye diskusjoner om forhold som tidligere er politisk vedtatt. Det vil kunne føre til mer usikkerhet, mer konflikt og lavere boligbygging i en situasjon hvor Oslo trenger det motsatte.

Vi ber derfor at bestemmelsen endres til:
*§ 2.3 Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder foran arealdelen, med mindre kommuneplanen uttrykkelig og konkret angir hvilke bestemmelser i hvilke planer som settes til side. Ved motstrid går reguleringsplaner vedtatt etter 23. september 2015 foran kommuneplanens arealdel, med mindre kommuneplanen konkret angir hvilke reguleringsbestemmelser som settes til side.*
*Kommuneplanens arealdel kommer i tillegg til og supplerer reguleringsplanens bestemmelser for forhold som ikke er regulert i reguleringsplanen.*

## 4. Plankrav og rett på byggesak

Forslag til kommuneplan krever utarbeidelse av reguleringsplan for nesten alle tiltak. Det virker som om Oslo kommune har oversett at reguleringsplan kun kreves i "større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn", jf. pbl § 11-6 tredje ledd og § 12-1 tredje ledd. Altså ikke for alle søknadspliktig tiltak.

Boligprodusentene mener at bestemmelsene om plankrav i for liten grad følger opp kommuneplanens samfunnsdel med mål om raskere planprosesser og økt boligbygging. Forslaget gir stor usikkerhet om når reguleringsplan vil kreves og når et tiltak kan behandles direkte som byggesak. Dette bidrar til lengre prosesser, økte kostnader og redusert forutsigbarhet for både grunneiere og utbyggere.

Etter vårt syn bør det innføres tydeligere kriterier for når tiltak kan unntas fra plankrav. For prosjekter som oppfyller følgende kriterier bør byggesaksbehandling være hovedregelen:

- tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealformål,
- tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og bystruktur,
- tiltaket medfører ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn,
- eksisterende offentlig infrastruktur vurderes som tilstrekkelig,
- tiltaket kommer ikke i konflikt med nasjonale eller regionale interesser knyttet til natur, kulturmiljø eller samfunnssikkerhet.

Boligprodusentene mener det er særlig viktig å legge til rette for bruksendring, ombygging og transformasjon av eksisterende bygg. Slike prosjekter har ofte begrenset konfliktpotensial, bygger på allerede avklarte arealformål og kan bidra til raskere boligproduksjon enn nye reguleringsprosesser. Når de overordnede arealavklaringene allerede er gjort, bør hovedregelen være byggesaksbehandling og ikke krav om ny reguleringsplan.

En tydeligere rett på byggesak bestemmelse vil gi større forutsigbarhet, redusere tidsbruk og kostnader i planprosessene og bidra til raskere realisering av nye boliger i områder hvor de overordnede arealavklaringene allerede er tatt gjennom kommuneplan eller vedtatt reguleringsplan. Samtidig vil det frigjøre saksbehandlingsressurser i kommunen slik at planmyndighetene i større grad kan prioritere større og mer komplekse utviklingsprosjekter som faktisk krever omfattende planavklaringer, konsekvensutredninger og tverrfaglige vurderinger. Dette vil være et konkret virkemiddel for å følge opp samfunnsdelens mål om raskere planprosesser og økt boligbygging.

## 5. Utbyggingspotensial, utnyttelse og høyder

Boligprodusentene mener at de foreslåtte rammene for høyder og utnyttelse ikke støtter godt nok opp under kommuneplanens mål om økt boligbygging. Etter vårt syn er det en risiko for at de foreslåtte rammene gir et lavere utviklingspotensial enn det kommunen legger til grunn i sine beregninger av framtidig boligbygging

Boligprodusentene støtter at områdeutnyttelse (OU) og feltutnyttelse er gitt som retningslinjer og ikke som juridisk bindende bestemmelser. På kommuneplannivå er det behov for fleksibilitet og mulighet for stedstilpassede vurderinger gjennom reguleringsplan. Samtidig mener vi at de foreslåtte nivåene for utnyttelse i flere utviklingsområder fremstår som for lave sett opp mot kommunens mål om økt boligbygging og erfaringene fra nyere transformasjonsområder i Oslo.

**Høydebestemmelsene blir den reelle begrensningen**
Utfordringen er at høydebestemmelsene er juridisk bindende, og derfor vil være avgjørende for hvilket volum som faktisk kan bygges. Boligprodusentene savner en tydelig dokumentasjon på at det boligpotensialet kommunen legger til grunn kan realiseres innenfor de foreslåtte høyderammene.

**Kollektivnære områder må utnyttes bedre**
Boligprodusentene mener at kollektivnære utviklingsområder bør kunne utvikles med høyere tetthet enn det planforslaget legger opp til. Områder med god kollektivdekning, korte gangavstander til stasjoner og et godt utbygd tilbud av sosial og teknisk infrastruktur bør kunne tåle både høyere utnyttelse og større fleksibilitet i høydebestemmelsene. Dette er i tråd med målene om arealeffektiv og kollektivbasert byutvikling. I praksis innebærer forslaget at flere områder med god tilgang til kollektivtransport ikke får utnyttet sitt potensial for fortetting og boligbygging.

Boligprodusentene mener også at kommuneplanen bør harmoniseres bedre med Regional areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus (RAMP), som for tiden er på høring. Mens RAMP legger til grunn 600 meter som utgangspunkt for stasjonsnær utvikling, avgrenser KPA dette til 250 meter. Etter vårt syn fremstår dette unødvendig restriktivt og kan begrense både utbyggingspotensialet og muligheten for høyere utnyttelse i områder med god kollektivdekning.

Dersom Oslo skal nå målene om økt kollektivandel, redusert transportbehov og økt boligbygging, må det legges til rette for flere boliger rundt både eksisterende og framtidige kollektivknutepunkt. Boligprodusentene mener derfor at influensområdet rundt kollektivknutepunktene bør utvides i tråd

med RAMP, samtidig som eksisterende utbyggingspotensial i regulerte områder ikke reduseres gjennom nye bestemmelser om utnyttelse og høyder.

**Områdeutnyttelse og feltutnyttelse må gi bedre forutsigbarhet**
Selv om OU og feltutnyttelse er veiledende, benyttes de samtidig som grunnlag for å beskrive utviklingspotensial og boligkapasitet i utviklingsområdene. Når disse størrelsene samtidig brukes som grunnlag for å beregne boligkapasitet, er det viktig at både beregningsgrunnlaget og betydningen i senere planprosesser er tydelig definert. Boligprodusentene mener derfor at kommunen må tydeliggjøre hvordan disse størrelsene skal forstås og brukes i senere reguleringsprosesser.

For områdeutnyttelse er det fortsatt uklart hvilke arealer som inngår i beregningsgrunnlaget og hvordan begrepet skal praktiseres. Dette gir risiko for ulik tolkning og ulik praktisering over tid. For feltutnyttelse er det uklart hvilken vekt retningslinjene skal tillegges i reguleringsplaner, og dermed hvilken betydning de faktisk får for utbyggingspotensialet.

**"Unntaksvis" bør tas ut av høydebestemmelsene**
Boligprodusentene støtter innspillene fra både OBOS og Selvaag om at formuleringen "unntaksvis" bør fjernes fra høydebestemmelsene. Planforslaget inneholder allerede konkrete kriterier knyttet til kvalitet, byrom, uteoppholdsarealer og stedsutvikling. Dersom disse kriteriene er oppfylt, bør de være tilstrekkelige for å vurdere høyere bebyggelse.

Begrepet "unntaksvis" skaper større usikkerhet, gir rom for skjønnsmessige vurderinger og bidrar til mindre forutsigbarhet i reguleringsprosessene. Dette kan igjen føre til ulik praktisering, flere konflikter og unødvendig tidsbruk. Boligprodusentene mener derfor at de faglige kvalitetskriteriene alene bør være avgjørende for vurderingen av høyere bebyggelse

**Boligprodusentenes vurdering**
Boligprodusentene støtter innspillene fra både OBOS og Selvaag om å åpne for høyere områdeutnyttelse, høyere feltutnyttelse og større fleksibilitet i høydebestemmelsene, særlig i kollektivnære områder og større transformasjonsområder. Boligprodusentene mener at planens rammer må vurderes opp mot kommunens egne mål for boligbygging. Dersom utviklingspotensialet begrenses mer enn nødvendig, vil konsekvensen være færre boliger enn kommunen legger til grunn i sine prognoser.

Dersom Oslo skal nå målene om økt boligbygging, bedre tilgang til boligmarkedet og en mer arealeffektiv utvikling rundt kollektivknutepunktene, må planens rammer gi grunnlag for prosjekter som både kan bygges og finansieres. Derfor mener Boligprodusentene at det er behov for et større utviklingspotensial i flere av utviklingsområdene enn det planforslaget legger opp til i dag.

## 6. Uteoppholdsarealer og MUA-krav

Boligprodusentene støtter målet om å sikre gode uteoppholdsarealer og høy bokvalitet i nye boligprosjekter. Samtidig mener vi at flere av de foreslåtte bestemmelsene knyttet til uteoppholdsarealer og rekreasjonsarealer kan redusere boligpotensialet uten at det er dokumentert at dette gir tilsvarende bedre bokvalitet.

**Offentlig tilgjengelige arealer må tillegges større vekt**

I mange utviklingsområder stilles det krav om at utbyggere skal opparbeide parker, torg, møteplasser, lekearealer og andre offentlig tilgjengelige utearealer. Disse arealene skal komme både beboere og nærmiljøet til gode og er viktige bidrag til en helhetlig byutvikling.

Samtidig legger planforslaget opp til at flere av disse arealene i liten grad kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealene for boligene. Dette innebærer at utbygger både må avsette arealer til offentlige formål og i tillegg dekke MUA-kravet innenfor det gjenværende arealet.

Resultatet kan bli at antallet boliger må reduseres for at MUA-regnskapet skal gå opp, selv om prosjektet samlet tilfører betydelige utearealkvaliteter. Etter Boligprodusentenes syn gir dette dårligere arealutnyttelse, høyere kostnader og færre boliger enn nødvendig.

**MUA må brukes for å sikre kvalitet – ikke redusere boligbyggingen**

Boligprodusentene mener at krav til MUA først og fremst skal bidra til gode bokvaliteter. Kravene bør ikke utformes slik at de i praksis fungerer som et virkemiddel for å redusere utnyttelsen i utviklingsområder.

I sentrale og kollektivnære områder bør det legges større vekt på den samlede kvaliteten i prosjektet, inkludert:

- offentlig tilgjengelige parker,
- torg og møteplasser,
- idretts- og aktivitetsarealer,
- rekreasjonsområder i gangavstand.

Et boligområde med gode offentlige utearealer bør ikke vurderes som om disse kvalitetene ikke eksisterer når uteoppholdsarealer beregnes.

**Brannoppstillingsplasser må inngå i MUA**

Boligprodusentene mener at brannoppstillingsplasser må inngå i beregningen av MUA når arealene er egnet for opphold og kan sambrukes med andre funksjoner. I mange prosjekter er brannoppstillingsplasser integrert i uteområdene på en måte som ivaretar både brannsikkerhet og bokvalitet. Det bidrar til mer effektiv arealutnyttelse uten å svekke verken bokvalitet eller brannsikkerhet.

Dersom slike arealer ikke kan medregnes i MUA, må det i praksis avsettes areal to ganger til samme formål. Det gir dårligere arealutnyttelse og kan føre til færre boliger eller økte prosjektkostnader uten at bokvaliteten nødvendigvis blir bedre.

**Boligprodusentenes vurdering**

Boligprodusentene støtter innspillene fra både OBOS og Selvaag om å endre bestemmelsene slik at offentlig tilgjengelige utearealer og rekreasjonsarealer i større grad kan inngå i det samlede arealregnskapet. Etter vår vurdering vil dette gi bedre arealutnyttelse, styrke den helhetlige byutviklingen og bidra til flere boliger, samtidig som gode bokvaliteter ivaretas.

## 7. Grunneierfinansiering og områdeutviklingsstrategi som gjennomføringsverktøy

Boligprodusentene mener det er påfallende at de nye virkemidlene for grunneierfinansiering av offentlig infrastruktur med bruk av områdeutviklingsstrategi i liten grad er reflektert i kommuneplanforslaget. Formålet med lovendringene er blant annet å bidra til mer effektiv plangjennomføring, tidligere avklaringer av infrastrukturbehov og bedre samordning i større transformasjons- og fortettingsområder.

Samtidig peker både OBOS og Selvaag på at krav om felles planlegging kan føre til lange og krevende prosesser, og i verste fall forsinke utviklingen av områder som ellers er modne for boligbygging. Risikoen er særlig stor dersom framdriften blir avhengig av omfattende planprosesser eller andre overordnede avklaringer før enkeltprosjekter kan gå videre.

Etter Boligprodusentenes vurdering bør kommuneplanen i større grad synliggjøre hvordan områdeutviklingsstrategi kan brukes for å avklare mål, rammer, infrastrukturbehov og utviklingsgrep på et tidlig tidspunkt, samtidig som detaljregulering og utbygging kan skje fortløpende. Dette er i tråd med lovens intensjon om å redusere behovet for omfattende områdereguleringer og bidra til raskere gjennomføring av utbygging.

Grunneierfinansiering av offentlig infrastruktur er også utviklet for å gi en mer forutsigbar kostnadsfordeling, redusere utfordringene med gratispassasjerer og legge til rette for raskere gjennomføring av nødvendig infrastruktur i utviklingsområdene.

Boligprodusentene mener derfor at kommuneplanen i større grad bør synliggjøre hvordan grunneierfinansiering av offentlig infrastruktur og områdeutviklingsstrategi kan brukes som virkemidler for å nå målene om økt boligbygging, raskere planprosesser og utvikling av flere områder. Samtidig er det viktig at krav om felles planlegging ikke blir så omfattende at de forsinker eller hindrer utvikling av områder som ellers er modne for utbygging. I tråd med innspillene fra både OBOS og Selvaag mener Boligprodusentene at det bør legges større vekt på løsninger som sikrer framdrift, forutsigbarhet og gjennomføring av boligprosjekter, samtidig som nødvendige avklaringer om infrastruktur og områdesamordning ivaretas.

## 8. Vurdering av enkeltbestemmelser

**Bygging i støyutsatte områder**

Boligprodusentene støtter at planforslaget åpner for boligbygging i rød støysone innenfor indre by og utviklingsområdene U1-U5, forutsatt at krav til bokvalitet ivaretas. Vi mener at tilsvarende fleksibilitet bør gjelde i prioriterte stasjonsnære områder i ytre by. Dette er områder der kommunen ønsker høy arealutnyttelse og økt boligbygging nær kollektivtilbudet. Strenge støykrav kan imidlertid begrense muligheten til å realisere disse målene. Det bør derfor åpnes for boligbygging også i støyutsatte områder når gode bokvaliteter og nødvendige avbøtende tiltak kan dokumenteres.

**Krav om mobilitetsplan i pkt. 6.1.4 bør utgå**

Boligprodusentene støtter ikke forslaget om et generelt krav til mobilitetsplan for planforslag og søknad over 8 000 m² BRA.

Mobilitet er allerede ivaretatt gjennom RAMP, kommunens arbeid med grønn mobilitet, parkeringsbestemmelsene og foreslåtte bestemmelser om bylogistikk. Etter vårt syn vil et generelt krav om mobilitetsplan i stor grad innebære dokumentasjon av forhold som allerede er avklart eller

vurdert gjennom andre planer og bestemmelser. Vi kan derfor ikke se at et generelt krav til mobilitetsplan tilfører vesentlig ny kunnskap eller gir et bedre beslutningsgrunnlag. Kravet vil først og fremst bidra til mer dokumentasjon, økte kostnader og mer omfattende planprosesser.

Dersom kommunen mener at et prosjekt reiser særskilte mobilitetsutfordringer, bør behovet for ytterligere utredninger avklares konkret i oppstartsmøtet for den enkelte plansak. Dette vil være en mer målrettet og forholdsmessig tilnærming enn å innføre et generelt krav for alle prosjekter.

**Klimakrav til materialer**

Boligprodusentene støtter alternativ 2 om klimakrav, som innebærer at det ikke tas inn en egen bestemmelse om klimakrav til materialer i kommuneplanens arealdel. Krav til materialers klimapåvirkning er regulert gjennom byggteknisk forskrift (TEK17).

Lokale særkrav vil øke kostnadene og redusere effektiviteten i boligbyggingen. Nasjonale krav gir større forutsigbarhet og et bedre grunnlag for innovasjon og bruk av dokumenterte, velprøvde løsninger. Ved å ikke innføre egne klimakrav i kommuneplanens arealdel unngås også dobbeltregulering.

Kommunal- og distriktsministeren har i brev av 15. september 2025 understreket at kommuner ikke har hjemmel til å fastsette tekniske krav for bygg i plan der forholdet allerede er regulert gjennom byggteknisk forskrift (TEK17). Ministeren presiserer videre at planbestemmelser uten hjemmel er ugyldige. Klimakrav til materialer skal derfor reguleres gjennom nasjonalt regelverk, ikke gjennom kommunale planbestemmelser. Alternativ 1 kan derfor ikke vedtas.

**Klimagassvurderinger, energivurderinger og massehåndtering**

Boligprodusentene støtter målene om reduserte klimagassutslipp og mer bærekraftig ressursbruk. Samtidig mener vi at flere av kravene i nr. 6.4.1 stilles på et for tidlig tidspunkt i planprosessen. Vi mener at på tidspunktet et planforslag utarbeides, er prosjektet normalt ikke tilstrekkelig modent til at det kan gjennomføres meningsfulle vurderinger av klimagassutslipp, ombruk, energiløsninger eller materialvalg. Forhold som materialbruk, bæresystem, tekniske løsninger og gjennomføringsstrategi er som regel ikke avklart før i senere prosjekteringsfaser. Beregningene vil derfor være basert på usikre forutsetninger og ha begrenset verdi som beslutningsgrunnlag.

Boligprodusentene mener derfor at vurderinger av ombruk, demontering, klimagassutslipp og energiløsninger i hovedsak bør gjennomføres på et senere og mer modent prosjekteringsnivå, der de tekniske løsningene er avklart og vurderingene kan påvirke de valgene som tas.

Vi vil også peke på at flere av temaene allerede er regulert gjennom byggteknisk regelverk. Kommunal- og distriktsministeren har i brev av 15. september 2025 understreket at tekniske krav ikke skal fastsettes i plan der forholdet allerede er regulert gjennom byggteknisk forskrift (TEK17).

Boligprodusentene mener derfor at bestemmelsene i nr. 6.4.1 bør forenkles og avgrenses. Krav som forutsetter detaljerte vurderinger av materialvalg, konstruksjonsløsninger og tekniske systemer bør håndteres i prosjekteringsfasen og byggesaken, der de kan gi et bedre beslutningsgrunnlag og bidra til reelle utslippsreduksjoner.

**Fjernvarme og unntak fra tilknytningsplikten**

Boligprodusentene mener bestemmelsen i nr. 6.4.3 bør endres. Pbl § 27-5 åpner for unntak fra tilknytningsplikten til fjernvarme når en *alternativ løsning er mer miljøvennlig*. Forslaget legger til

grunn at den alternative løsningen må være *klart miljømessig bedre*. Det er en innskrenking av unntaksadgangen som følger av loven. Kommunen kan ikke gjennom planbestemmelser innføre strengere vilkår for unntak enn det som følger av pbl. Bestemmelsen må derfor endres slik at den er i samsvar med lovens ordlyd.

Boligprodusentene mener prinsipielt at forhold som allerede er uttømmende regulert i nasjonalt regelverk ikke bør gjentas i kommuneplanen. Slike bestemmelser bidrar til dobbeltregulering og skaper risiko for ulik tolkning av plan og lov. Der lovverket allerede regulerer hvilke vilkår som gjelder for unntak fra tilknytningsplikten, bør kommuneplanen ikke etablere egne eller strengere kriterier.

Det er også viktig at bestemmelsene legger til rette for reell teknologinøytralitet. Energiløsninger utvikler seg raskt, og det bør være mulig å benytte alternative løsninger når disse dokumenteres å gi minst like gode eller bedre miljømessige resultater enn fjernvarme.

**Øvrige forhold**

Boligprodusentene støtter også merknadene og endringsforslagene fra OBOS og Selvaag knyttet til:

- Anleggsfasen (nr. 6.4.2)
- Arkitektur og byform (nr. 7.1)
- Uteoppholdsareal (nr. 8.2.2 b)
- Lukkede vassdrag med potensial for gjenåpning (nr. 10.1.2)
- Bevaring av større trær (nr. 10.4)
- Overvann (nr. 10.5.3)

## 9. Avsluttende anbefaling

Boligprodusentenes Forening mener at kommuneplanen har et godt utgangspunkt, men at flere av bestemmelsene bør revideres dersom målene om økt boligbygging, raskere planprosesser og utvikling av flere områder skal kunne realiseres.

Etter vår vurdering bør planen i større grad vektlegge gjennomførbarhet, ha et lavere detaljnivå, sikre at krav stilles 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 mer effektive planprosesser, bedre utnyttelse av utviklingsområdene og legge til rette for økt boligbygging.

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