Akershus fylkeskommune v/ planavdelingen
Postboks 1200 Sentrum
0107 Oslo.
post@afk.no

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref: sak 2024/53531 Vår ref. MG/LJH Dato:17.3.2025

Planprogram for regional plan for areal og mobilitet i Oslo og Akershus – Boligprodusentenes høringssvar

Boligprodusentene viser til høring av regional plan for areal og mobilitet for Oslo og Akershus, med høringsfrist 17. mars 2025. Her er høringssvaret til Boligprodusentenes Forening.

Gjeldende regional plan for areal og transport har vært viktig for å samordne arealutviklingen i regionen, med fokus på by- og tettstedsutvikling nær kollektivknutepunkter. En ny regional plan for areal og mobilitet Oslo og Akershus blir derfor svært viktig for fremtidig boligforsyning og skal danne grunnlag for en bærekraftig utvikling i regionen. En nøkkelfaktor blir prioritere og stille krav om høy utnyttelse ved knutepunkter og i områder med god kollektivdekning. Det er vårt hovedinnspill til planprogrammet og den videre utviklingen av den regionale planen. For å sikre gjennomføring er det avgjørende at kommunene får tydelige føringer som muliggjør dette, uavhengig av politiske skifter i kommunene.

Vi vil understreker viktigheten av en helhetlig tilnærming, slik at nye krav og begrensninger ikke samlet sett hindrer ønsket arealutvikling. Byggekostnadene er allerede høye, og uten tiltak for å redusere kostnader vil flere krav bare bidra til å drive opp både byggekostnader og boligpriser ytterligere. Det er ofte bred enighet om høy arealutnyttelse på overordnet nivå, men i møte med planadministrasjon, sektorinteresser og nabohensyn ender dette ofte opp som en salderingspost før den politiske vedtakelsen.

Ny regional plan for areal og mobilitet må hensynta tilstrekkelig boligbygging og kostnader

Forslaget til planprogram har et tidsperspektiv mot 2040 med en langsiktig horisont mot 2060. Det ventes en betydelig vekst i denne perioden med prognoser på en befolkningsvekst på 15-20% frem til 2050 og i henhold til SSB prognoser en vekst på 250 000 personer i området mot 2050. Regjeringen har nylig lagt frem et måltall på 130 000 nye boliger frem mot 2030, og ønsker et samarbeid med storbyområder for å bidra til effektiv saksbehandling og enklere reguleringer.

Vi er nå i en boligkrise og nybyggingen er på et bunnivå, også boligbyggingen i Oslo og Akershus har i en lengre periode vært lav i forhold til behovet. Beregnet årlig boligbehov i Oslo (3 810 boenheter) og Akershus (5 416 boenheter) er 9 226 boenheter. Det siste året (f.o.m. mars 2024 t.o.m. februar 2025) er det fysisk igangsatt bygging av 4 007 boenheter[1] (1 024 i Oslo og 2 983 i Akershus).

[1] *Prognosesentret har beregnet årlig boligbehov til å være 9 226 boenheter for Oslo og Akershus, dette inkluderer studentboliger og omsorgsboliger, som ikke inngår i nyboligstatistikken på 4 007 igangsatte boenheter*

Boligprodusentene mener at ny regional plan for areal og mobilitet må vurdere ulike mål og tiltak som kan bidra til tilstrekkelig boligforsyning i regionen. Boligmangelen vil fremover være størst i pressområdene rundt storbyene, men også merkes ute i distriktene. Det forventes ikke rask retur opp til tidligere aktivitetsnivå, og dagens lave boligforsyning vil prege norsk økonomi og velferdsutvikling i lang tid fremover.

Kraftig renteoppgang de siste par årene har svekket kjøpekraften til kundene, samtidig som byggekostnadene har økt betydelig på grunn av høyere materialpriser, langdryge reguleringsprosesser og nye krav. Det er blitt et gap mellom boligprisen kundene kan betale, og hva som kreves for å oppnå sunn lønnsomhet i nye boligprosjekter.

Vi har tidligere vært gjennom en lengre periode med svært lave renter og økt kjøpekraft hos kundene. I denne perioden har vi kunnet pådytte boligbyggingen nye og kostnadsdrivende krav, samtidig som den økte kjøpekraften hos kundene har absorbert prisøkningen. Nå er situasjonene en annen. Det forventes at rentenivået vil holde seg høyt framover, og vi ser ingen nedgang i byggekostnadene. Derfor vil kjøpekraften være mer begrenset. For å kunne levere tilstrekkelig antall, nye boliger til en pris som treffer markedet, må vi kutte kostnader og effektivisere alle prosessene knyttet til planlegging, prosjektering og bygging, samtidig som vi innarbeider nye krav knyttet til arealbruk, miljø og klima.

Den voksende nyboligkrisen kjennetegnet ved:

- De store byene er økonomiske motorer, men sørger ikke for tilstrekkelig boligforsyning. Dette fører til at enslige og familier med ordinære inntekter i økende grad mister mulighetene til å eie sin egen bolig i storbyene.
- Mange må velge mellom et begrenset tilbud i leiemarkedet, eller å eie egen bolig mot arbeidspendling.
- Når husstander på grunn av manglende botilbud velger andre steder å ta arbeid, kan regionen miste kompetanse og svekke sin posisjon som landets økonomiske motor.
- Boligprisvekst skaper økonomiske forskjeller og reduserer den mobiliteten som moderne kunnskapsøkonomier er avhengig av.
- Byråkratisk vekst fører til svært kostbare prosesser for planlegging og tillatelser.
- Byggebransjen erfarer uforutsigbarhet og store svingninger i rammebetingelsene som er ødeleggende for bransjens evne til å produsere tilstrekkelig antall boliger.
- Mange vedtatte reguleringsplaner er ikke lenger økonomisk byggbare, slik at boligreserven for disse planene har liten verdi.

For å sikre tilstrekkelig boligbygging i regionen så mener vi at det er avgjørende at ny regional plan for areal og mobilitet i Oslo og Akershus har konkrete måltall og tiltak for å sikre at det reguleres nok nye boliger i vekstområdene, og at disse raskt blir klare for byggesøknad og bygging.

Forslag til mål for den regionale planen

Boligprodusentene mener vi har to store boligutfordringer som må løses samtidig:

- sørge for tilstrekkelig boligbygging for å dekke boligbehovet.
- redusere den samlede miljøbelastningen fra boligbygging og tilpasse nye og eksisterende boliger til klimaendringene.

De foreslåtte målene i høringen under er sentrale for den videre arealutviklingen i regionen. Vi mener det er svært viktig at prioriteringen av og oppfølgingen av disse må sees i sammenheng:

- *Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.*
- *Et effektivt, tilgjengelig og miljøvennlig mobilitetssystem skal redusere behovet for personbilreiser. Gange, sykkel og kollektiv skal være et naturlig førstevalg for alle reisende og ta all vekst i persontransport. Eksisterende mobilitetsinfrastruktur skal ivaretas og videreutvikles.*
- *Areal- og mobilitetsutvikling skal bidra til å nå nasjonale og regionale mål for klima, natur, kulturmiljø og jordvern.*
- *En sosialt bærekraftig by- og stedsutvikling skal møte behovene til befolkningen.*
- *Konkurransekraften til næringslivet skal styrkes gjennom en effektiv utnyttelse av infrastruktur og transportressurser, og strategisk lokalisering av arbeidsplasser i regionale byer og prioriterte steder.*

By- og stedskvalitet er et viktig tema, men vi stiller spørsmål ved om det bør være et mål og tema i en regional plan. Det bør følges opp av den enkelte kommune. Hvordan utbyggingsområder utvikles, vurderes best gjennom kommune-, område- og detaljplaner og besluttes lokalt.

I forslaget er det påpekte at *Mål knyttet til biosfæren, som reduksjon av klimagassutslipp og naturvern, skal ha høyeste prioritet. Deretter følger mål knyttet til samfunnsutvikling og sosial bærekraft, som tas hensyn til så langt det lar seg gjøre uten at de kommer i konflikt med biosfæremålene.* Videre står det i forslaget at gjeldende regionale plan for areal og transports prinsipp om at vekst skal gå foran vern (grønnstruktur og jordvern) i prioriterte vekstområder nå skal vurderes på nytt. Vi mener at det i en slik vurdering er svært viktig å få frem hvor veksten faktisk skal være, og når boligbyggingen skal prioriteres foran andre hensyn.

For å unngå unødvendige målkonflikter så mener vi at det er viktig at det fremkommer av ny regional plan fra areal og mobilitet hvor og når boligbyggingene skal prioriteres. Dette mener vi også er et viktig premiss i Statlige planretningslinjer for arealbruk mobilitet punkt 4.1 som må følges opp i ny plan regional plan for areal og mobilitet i Oslo og Akershus:

> *4.1 Nullvekstmålet*
> *I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette skal legges til grunn for planlegging i byområder som har inngått avtale med staten og/eller får statlige tilskudd for å nå målet.*
>
> *I byområdene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser planlegges slik at transport-behovet kan begrenses og det legges godt til rette for kollektivtrafikk, sykling og gange. I byområder med byvekstavtale skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av store kollektivknutepunkter innenfor avtaleområdet*

BOLIGPRODUSENTENE

Til bruken av tiltaksrammeverket rammeverket unngå, flytte og forbedre (UFF)

"Bedre utnyttelse av allerede bebygde arealer og eksisterende infrastruktur" fremheves som et gjennomgående tema til arbeidet med ny regional plan. Naturhensyn og knutepunktstankeganger tilsier at vi skal utnytte grå arealer, og bygge høyt og tett rundt kollektivknutepunkt. God utnytting i knutepunkt for transport- og kollektivsystemene vil være en viktig del av bærekraftig utbygging i årene som kommer. Dette betyr kraftig transformasjon for å oppnå høy utnyttelse med mange boenheter. Byggene som allerede er der, vil svært sjelden tilrettelegge for den ønskede, høye utnyttelsen og nødvendig antall boenheter. I praksis vil alternativet med rehabilitering og gjenbruk derfor bety vesentlig lavere utnyttelse, og ikke være likeverdig til alternativet med riving og nybygging. Det er derfor viktig at vi ser helheten når vi skal vurdere klimagassutslipp rundt knutepunkt, herunder; høy utnyttelse, antall boenheter og nærhet til kollektivknutepunkt, transport til og fra arbeidsted, og ikke kun sammenligner eksisterende bygg med ev. ny bebyggelse.

Når det skal bygges på allerede bebygde områder, kommer man også tettere på naboer, infrastruktur og kulturminner. For å utnytte arealene mer effektivt gjennom tett og kompakt utbygging, må dette tas med i vurderingen av hva som anses som akseptabelt. Herunder byggeavstand til infrastruktur, støytiltak som andel dempet fasade, samt tilpasninger for kulturminner, både når det gjelder byggeavstand og mulig ny bruk.

Vi mener det er viktig å kunne tilrettelegges for urban småhusbebyggelse, slik at det kan tilbys kompakte boliger og gode bomiljøer til barnefamilier og husholdninger i etableringsfasen. Knutepunktutvikling må også gi rom for utbygging med avtrapping av høyde og utnyttelse fra sentrum til randsonen av sentrum. Utbygging i stasjonsnære blokkbebyggelse har erfaringsmessig gitt leiligheter som er for dyre for barnefamilier som er tidlig i sin boligkarriere. Utbygging med avtrapping vil kunne gi et tilbud til barnefamilier og dermed bidra til aldersspredning og en variert befolkningssammensetning i og nær knutepunktene. Boligbehovene er ulike, og planleggingen må også sikre en variert bebyggelse som er forenlig med utvikling mot "kompakte" by- og tettsteder, samt sikre sosial bærekraft.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør

Kopi til: Plan- og bygningsetaten i Oslo – Deres ref: 202456751