

AREALPOLITIKK –

VESENTLIG BETYDNING FOR
RESSURSBRUK OG RISIKO
VED BOLIGUTBYGGING

+

•

○

Boligkonferansen 2026

Thor Ekhorn, LinkPro AS

Kostnader og risiko har økt betydelig pga. endrede rammebetingelser

Gjelder en rekke områder

Ikke minst med konsekvenser i arealpolitikken



[Dette bildet](#) av Ukjent forfatter er lisensiert under [CC BY-NC-ND](#)

JEG VIL BELYSE 2 SENTRALE OMRÅDER

1. Omfang og utvidet bruk av
Kommuneplan, KPA
2. Arealnøytralitet og planvask

Kommuneplaner, samfunnsdel og arealdel (KPA)



+



Fra overordnet plan for fremtidig arealdisponering -
til detaljert og omfattende planverk, med et utall
reguleringer, retningslinjer og bestemmelser

Kommuneplanens nye rolle

Endring fra overordnet plan for arealdisponering

Stor detaljstyring i hele kommunen, overstyrer delvis vedtatte reguleringsplaner.

Betydelig økning i kompleksitet og omfang

Omfanget av KPA i Bodø er f.eks. tredoblet ved forrige rullering med svært mange detaljbestemmelser.

Lokale regler som går lengre enn lover og forskrifter

Hva med konsekvensutredning av endringer?

Bestemmelser holder ikke mål og har utilsiktede konsekvenser



Konsekvenser vi registrer

Søknadsprosesser og saksbehandlingstid i Byggesak øker

Konsulenter har overtatt søkerrollen

Stadig flere undersøkelser, uttalelser og illustrasjoner kreves

Kommunen bestemmer selv når saksbehandlingsfrist begynner å løpe

Krav om dispensasjonssøknader, saksbehandlingsfrister utgår

Uklare bestemmelser tolkes ulikt og det skapes motstrid

Forutsetninger for investering og prosjektering brister

Mindre grad av forutsigbarhet og usikkert utfall



Vanskelig å endre kurs

Klart politisk flertall for å forenkle KPA i Bodø

«Bodø skal ikke ha lokale tilleggsregler lengre»

I praksis viser det seg vanskelig å få til endring

Bla. pga. motstand i planavdeling og hos fagmyndigheter

Ny rullering drar ut i tid og vi passerer nå 4 år, mens opprinnelig politisk mål var rullering etter 3 år pga. alle utfordringene dagens KPA har skapt.



Arealnøytralitet og planvask

Relativt nytt tema for å begrense nedbygging av natur

Tilbakeføring fra bolig eller næring til LNFR er enda et risikoområde vi nå må forholde oss til.

Tap av investert kapital og etablerte rettigheter

Tomteeiere risikerer store direkte og fremtidige tap når vedtatte reguleringsplaner endrer formål og mister sin verdi.

Ulik behandling av eiendom ved samfunnsinngrep

Erverv av eiendom til samfunnsnyttige formål utløser erstatning ved avtale eller ekspropriasjon.

Dette gjelder altså ikke når storsamfunnet skal investere i miljø- og jordvern

Er konfiskering blitt greit?

Helliger mål og hensikt midlet?



Hva betyr dette for bransjen

Betydelig økt risiko knyttet til investering og regulering

Er det rimelig at politiske skifter og nye krav skal fjerne grunnlaget for investeringer og eiendomsverdi?

Hvem tør å satse, og hvor stor er risikopremien som til slutt gir utslag i boligprisen?

Mindre kapital og investeringsvilje tilgjengelig for boligbygging

Kapitalen prioriterer tryggere prosjekter, tilbakebetaling og høy avkastning

Samfunnsmessige konsekvenser

Risiko og krav blir for høy spesielt for mindre og mellomstore aktører

Områder uten sterk befolkningsvekst rammes hardest

Boligforsyningen rammes og det blir færre til å utføre jobbene.



OPPSUMMERT: NY VIRKELIGHET

+ UFORUTSIGBARE RAMMEBETINGELSER +
• HØYERE RISIKONIVÅ OG ØKTE KOSTNADER. °

° KURSENDRING PRESSER SEG FREM,
Å FORTSETTELSE I SAMME SPOR ER NEPPE
ØKONOMISK BÆREKRAFTIG.

Takk for oppmerksomheten