



BOLIGPRODUSENTENE

2024
BOLIGKONFERANSEN | 14-15.MAI

Informasjon om ulike temaer

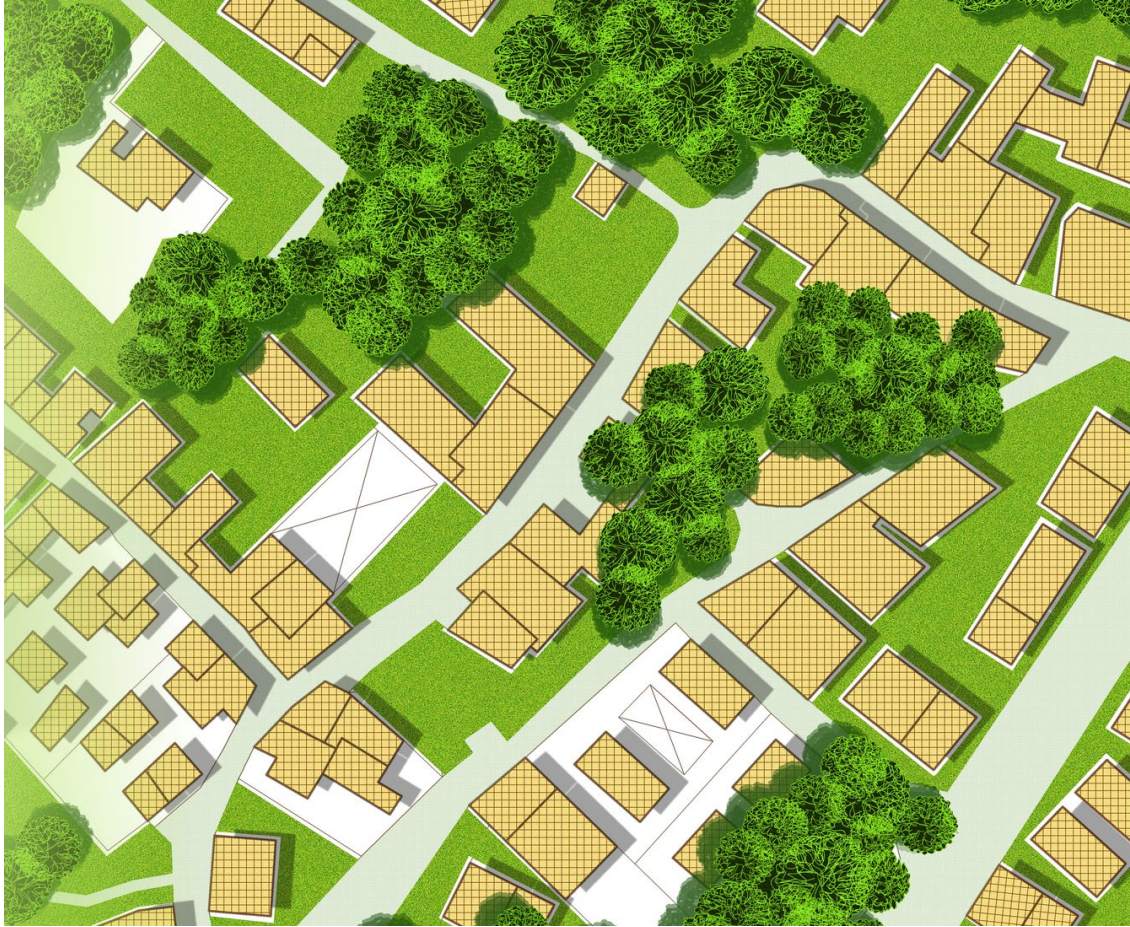
Boligkonferansens fagdag, 15. mai

Fagsjef i Boligprodusentene Marita Grande



- Arealregnskap
- Planvask
- Endring av arealplan - Er handlingsrommet for strengt?
- Standardiserte planbestemmelser

Mange hensyn i debatten om arealbruk og natur



- Vern av uberørt natur
- Biodiversitet – naturmangfold, truede arter mm
- Jordhelse – mikroorganismer i jordsmonnet som reduseres/dør når arealer utbygges
- Tette overflater – redusert infiltrasjon, mer overvann og dårligere jordhelse
- Karbonlagring i grunnen – mye karbon kan være lagret i grunnet, spesielt gjelder dette for myrområder. Tomteopparbeidelse kan frigjøre dette karbonet.
- Friluft og rekreasjon (for mennesker)
- Landbruksareal – matsikkerhet

Viktig for Boligprodusentene

- Vi må adresser den åpenbare målkonflikten mellom bevaring av natur og arealbruk til boligbygging
- At hensyn til bevaring av natur må avveies mot til behovet for tilstrekkelig boligbygging
- Fjerne barrierer for transformasjon av grå arealer slik at det blir raskere, enklere, mer forutsigbart og billigere å bygge ut grå arealer
 - endring av planprosesser med opprydning og forenkling i statlige, regionale og kommunale normer, retningslinjer, veiledninger mv.
 - innføring av økonomiske incitamentene for utbygging av grå arealer
- Nyanserer bildet av hva som menes med "areal og natur"
 - framhever at det er ulike utfordringer og løsninger for distrikt, tettsted og by



Vi etterlyser mer kunnskap

Arealregnskap

Arealregnskaps veileder

Arealregnskap skal gi oversikt over faktisk arealbruk i dag, og er et planleggingsverktøy for å ta beslutninger om hvordan kommunen skal forvalte arealene framover. Skal synliggjøre:

- egenskaper ved arealene i kommuneplanens arealreserve
- om det er samsvar mellom utbyggingsbehov og arealer avsatt til utbygging
- omfang og kvaliteter ved arealer som foreslås avsatt til utbygging, som grunnlag for å vurdere samlede virkninger av planforslaget i konsekvensutredning av planen

Skal være et verktøy for å sikre at det ikke avsettes mer areal til utbyggingsformål enn nødvendig, og at viktige hensyn om natur og landbruk ivaretas



Kommunal- og
distriktsdepartementet

Veileder

Arealregnskap i kommuneplan



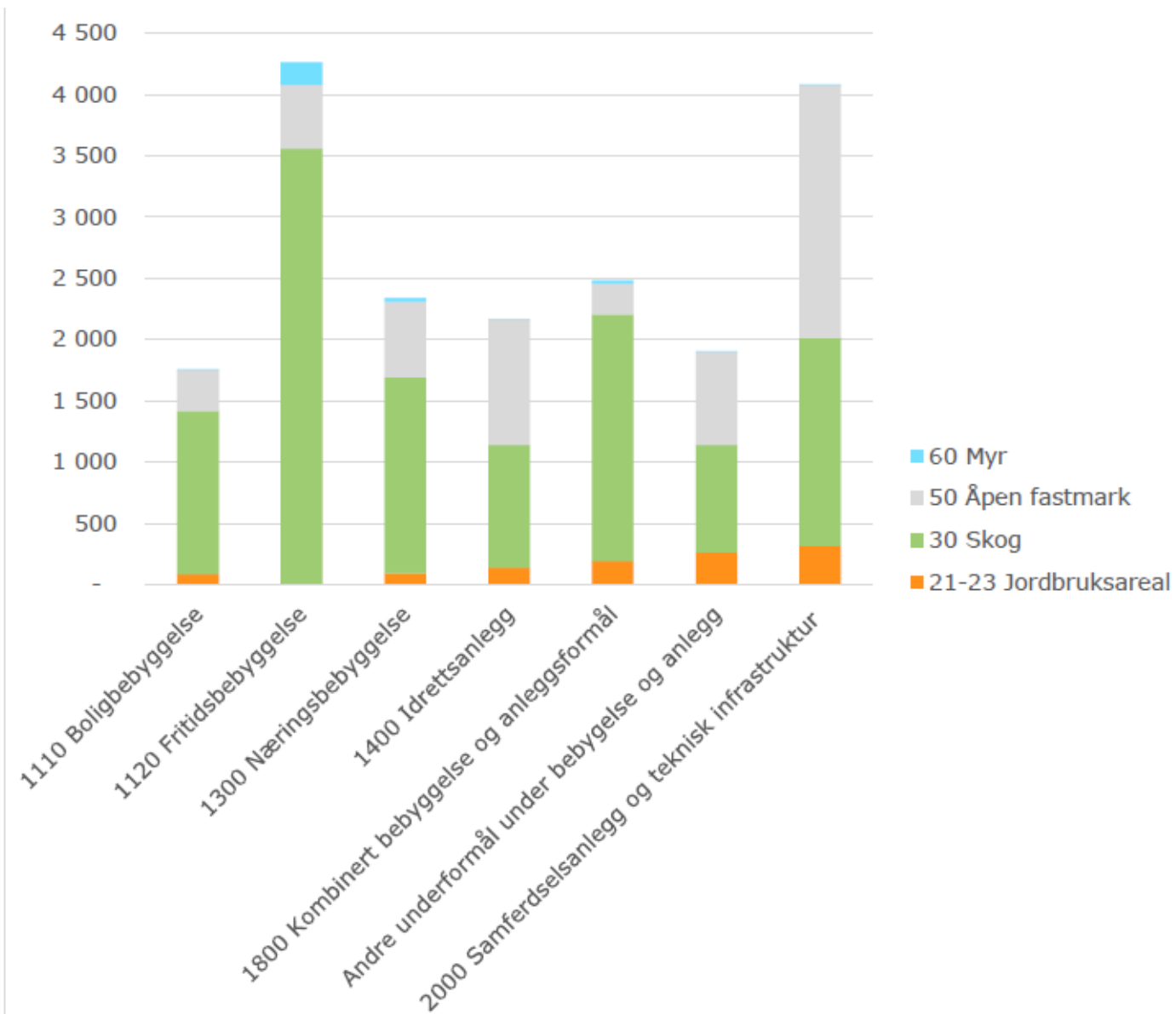
Viktige definisjoner

- **Faktisk arealbruk:** Dagens arealbruk, uavhengig av planstatus. Eksempel: bolig, skog, dyrket mark, bebygd areal mv.
- **Arealreserve:** Arealer som er avsatt i kommuneplan til utbyggingsformål, men som ennå ikke er utbygd.
- **Planlagt arealbruk:** Eksisterende eller framtidig arealbruk basert på arealformålene i et plankart. Planlagt og faktisk arealbruk kan samsvare, men vil ikke alltid gjøre det. Eksempel: En skog er planlagt som et boligområde.
- **Arealregnskap:** Arealregnskap er en oversikt over kommunens arealer, i form av faktisk arealbruk og/eller planlagt arealbruk.
- **Arealressurskart (AR5/50):** Geografiske datasett som inneholder arealkategoriene arealtype, skogbonitet, treslag og grunnforhold. Dette datasettet fra NIBIO inneholder blant annet oversikt over hvor vi finner fulldyrka jord, innmarksbeite, myr, skog etc.
- **Bebygd areal:** Alle typer bebyggelse, konstruksjoner og permanent opparbeidet overflate samt tilhørende
- **Ubebygd areal:** Arealer/områder uten permanent opparbeidet overflate, samt jordbruksareal (dyrka mark og beite).

Eks. arealreserve i gjeldende plan i forhold til forslag

Arealformål	Arealreserve i gjeldende plan	Arealreserve i planforslag	Nettoendring i arealreserve fra gjeldende plan
1110 Boligbebyggelse	1 771	1 676	-95
1120 Fritidsboligbebyggelse	2 264	2 316	52
1130 Sentrumsformål	17	17	0
Andre underformål til bebyggelse og anlegg	320	320	0
Samferdsel og teknisk infrastruktur	208	208	0
Totalsum	4 580	4 537	-43

Eks. synliggjøring av arealreserve, faktisk arealbruk



Eks. på arealregnskap etter hovedformål

Arealformål	Gjeldende plan	Planforslag	Endring fra gjeldende plan	Prosentvis endring fra gjeldende plan
1110 Boligbebyggelse	4 127	4 026	-101	-2 %
1120 Fritidsboligbebyggelse	2 652	2 704	52	2 %
1130 Sentrumsformål	123	123	0	0 %
Andre underformål til bebyggelse og anlegg	3 563	3 557	-5	0 %
Totalsum	10 465	10 410	-54	

Eks. detaljert arealregnskap

	Bebygd og samferdsel	Jordbruksarealer	Andre landarealer	Ferskvann og hav	Ikke registrert	Totalsum
Radetiketter						
Bebyggelse og anlegg						
1110 Boligbebyggelse						
Gjeldende plan	2 353	414	1 357	4		4 127
Planforslag	2 347	425	1 251	4		4 026
Endring	-6	11	-106	0	0	-101
1120 Fritidsboligbebyggelse						
Gjeldende plan	379	23	2 241	9		2 652
Planforslag	379	23	2 293	9		2 704
Endring	1	0	52	0	0	52
1130 Sentrumsformål						
Gjeldende plan	100	13	4	6		123
Planforslag	100	13	4	6		123
Endring	0	0	0	0	0	0
Andre underformål til bebyggelse og anlegg						
Gjeldende plan	1 022	448	1 821	67	206	3 563
Planforslag	1 016	448	1 821	67	206	3 557
Endring	-5	0	0	0	0	-5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur						
Gjeldende plan	198	12	196	65		471
Planforslag	198	12	196	65		471
Endring	0	0	0	0	0	0

	Bebygd og samferdsel	Jordbruksarealer	Andre landarealer	Ferskvann og hav	Ikke registrert	Totalsum
Radetiketter						
Grønnstruktur						
Gjeldende plan	49	48	257	25		379
Planforslag	49	48	257	25		379
Endring	0	0	0	0	0	0
LNFR						
5100 LNFR						
Gjeldende plan	2 195	11 764	194 404	1 238	105 075	314 675
Planforslag	2 206	11 753	194 458	1 238	105 075	314 730
Endring	11	-11	54	0	0	54
5200 Spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsbebyggelse						
Gjeldende plan	400	1 955	1 892	54		4 302
Planforslag	400	1 955	1 892	54		4 302
Endring	0	0	0	0	0	0
5210 Spredt boligbebyggelse						
Gjeldende plan	11	21	70	1		102
Planforslag	11	21	70	1		102
Endring	0	0	0	0	0	0
5230 Spredt næringsbebyggelse						
Gjeldende plan	4	3	5			12
Planforslag	4	3	5			12
Endring	0	0	0	0	0	0
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone						
Gjeldende plan	26	4	56	71 615	1	71 703
Planforslag	26	4	56	71 615	1	71 703
Endring	0	0	0	0	0	0
SUM	6 736	14 704	202 304	73 083	105 282	402 109

Arealnøytralitet - Arealpositiv



Planvask

- “Planvask” går ut på å oppdatere og revidere eldre planer ved å endre hva et område skal brukes til, eller hvordan det kan bygges i dette området. Hensikten er å unngå arealbruk som er i strid med den ønskede utviklinga i samfunnet, og særlig handler det om å hindre at ubebygde natur blir nedbygd.



BOLIGPRODUSENTENE

LULUCF (Land Use, Land Use Change and Forestry)

Årlig utslipp fra nedbygging av areal er **1,9 millioner tonn CO2-ekvivalenter**.

Miljødirektoratet peker på at det kreves store endringer i arealforvaltningen, og at kommunene har en nøkkelrolle i å redusere utslipp fra arealbruksendringer og utbygginger.

Boliger og fritidsboliger framstår som de to største "verstingene":

Tabell 4. Areal med avskoging til type bebyggelse for perioden 1990-2015.

Avskogingsårsak	Arealestimat (1000 ha)	Andel av total avskoging (%)
Bolig	10	7
Fritidsbolig	9	6
Industri	6	5
Landbruk	3	2
Næringsbygg	3	2
Totalt	30	22



Miljødirektoratet.
Rapport M-2493:2023
82 sider

Arealbruk er også viktig for **matproduksjon** og **biologisk mangfold**

Rapport M-2493 viser utslippsfaktorer for nedbygging av areal

Tabell 2. Utslippsfaktorer (tonn CO₂-ekvivalenter/dekar) for nedbygging av arealer. Utslippsfaktorene for myr og skog/jordbruksjord på organisk jord forutsetter dybde på hhv. 2 og 0,7 meter.

Arealtype	Utslippsfaktorer (tonn CO ₂ -ekv/dekar)		
	Areal med mineraljord	Areal med organisk jord	
Skog	Lav bonitet	60	169
	Middels bonitet	<u>71</u>	182
	Høy bonitet	84	194
Myr	-	337	
Jordbruksareal (full-, overflatedyrka og innmarksbeite)	43	120	

Størstedelen av skogen i Norge ligger på mineraljord.

Sammenlikning:

Småhus 300 m² BTA: antar at klimagassutslippene fra materialer, beregnet etter TEK17 § 17-1, ligger rundt 4,5 kg CO₂e/(m² BTA,år). Med 50 års beregningsperiode blir dette 67,5 tonn CO₂e

Dvs:

- utslipp fra materialer for et småhus på 300 m² BTA
- tilsvare**
- utslipp fra nedbygging av 1 mål skog med middels bonitet

Anbefalinger i M-2493

Ta byggeområder ut fra kommuneplanens arealdel:

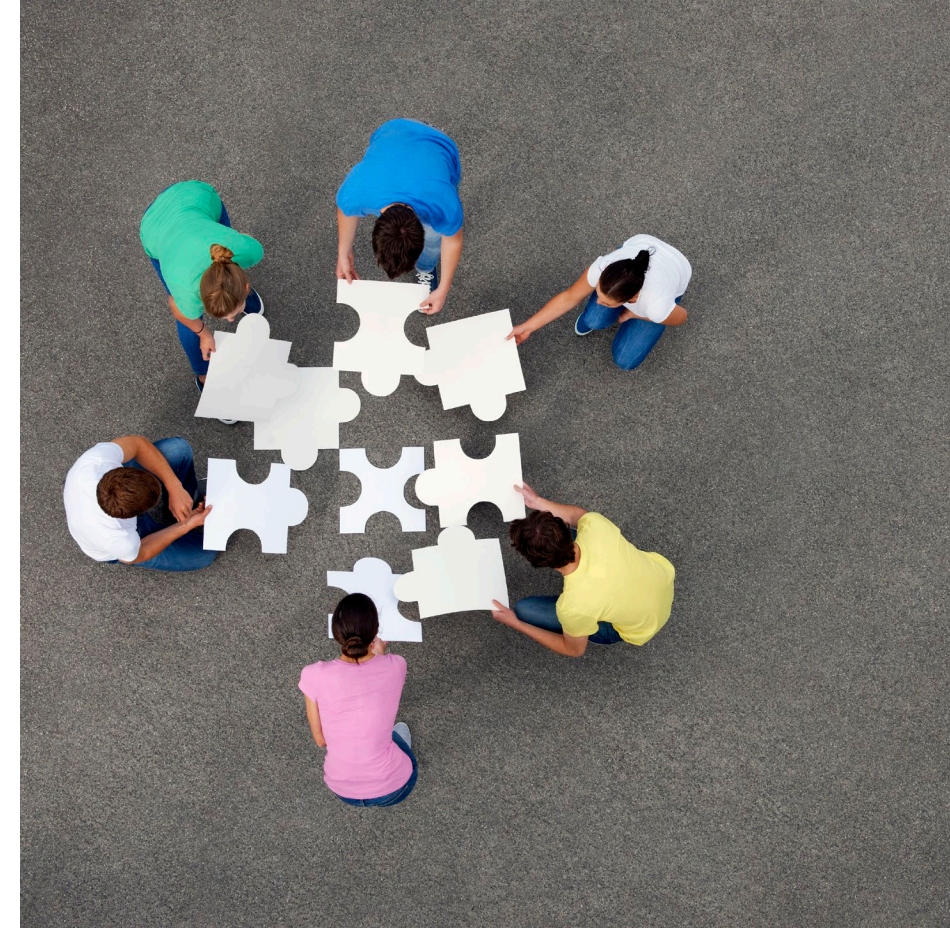
- *"Det er behov for sterkere incentiver til å oppdatere arealplanene, og at **kommunene bør ta ut byggeområder fra kommuneplanens arealdel som etter dagens kunnskapsgrunnlag ikke bør bygges ut** av hensyn til nasjonale eller vesentlig regionale klima- og miljøinteresser. En løsning kan f.eks. være at det gis en statlig bestemmelse om at gamle planer ikke kan videreføres ved rullering av kommuneplanens arealdel, uten at det foretas en konkret vurdering av reguleringsplanens virkninger for klima- og miljøhensyn".*

Rapporten gir også eksempler på tiltak som kan gi redusert klimagassutslipp ved bygging:

- Bygge flere etasjer med lavere grunnflate
- Parkering under bygg, fremfor utenfor
- Boliger med færre eller uten parkeringsplass
- Mindre boareal per person og mer fellesareal i byggene.
- Leilighetskomplekser, fremfor eneboliger og enkeltstående hytter
- Hyttefelt med felles infrastruktur

Planvask i kommuneplaner – avsatte områder vurderes på nytt

- Kommunen tar stilling til alle utbyggingsområder som ennå ikke er realisert
 - Er arealbehovet det samme som da tomtereserven ble lagt inn?
 - Hvor mye utbygging er samlet sett ønskelig i kommunen?
 - Hvor i kommunen er det i så fall riktig at denne utbyggingen foregår?
- Kommunen står fritt til å vurdere arealene på nytt i kommuneplanen
 - Uten å bli erstatningspliktige



Oppheving av eldre arealplaner hva sier pbl?

Rettsvirkninger av reguleringsplan - § 12-4 femte ledd:

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

- Revisjon av gjeldende planer eller oppheving av planer er også noe kommunen skal ta stilling til ved behandling kommunal planstrategi, jf. pbl. § 10-1
- Saksbehandling tilsvarende behandling av nye planer –PBL § 12-14, 1 ledd, men med noen unntak etter samme bestemmelse (pbl. § 12-14, 2. ledd og 4 ledd)

Endring av reguleringsplan

Endring av reguleringsplan, pbl § 12-14 (mindre endring/reguleringsendring etter forenklet prosess)

- I utgangspunktet en god løsning
- God intensjon om effektivisering ved lovendringen i 2017
- Kan fungere bra eksempelvis ved trinnvis utbygging og der detaljprosjektering gjennomføres i etterkant av vedtatt plan
- Mindre endringer gir et ryddig og forutsigbart vedtak, mer robust for fremtidig utbygging/tiltak

Utfordringer

- Fungerer ikke optimalt
- Stor tolkningsvariasjon mellom ulike kommuner og fra saksbehandler til saksbehandler:
 - Hva kan behandles som mindre endring?
 - Hva skal revideres i plandokumentene?
 - Hva kan kommunen kreve og hva er hensiktsmessig å tilføye av nye bestemmelser eller justeringer i plandokumentene?
- Ofte små og få endringer som er nødvendig, men medfører omfattende prosess med tilpasninger til gjeldende kommuneplan eller nye føringer
- Gir svært tidkrevende og uforutsigbare prosesser
- Varierende rutiner, ulik gjennomføring og delegasjonsreglement

Innsigelse fra Statsforvalter

Handlingsrommet er for strengt

- Gjeldende regelverk er for strengt – Lite brukt
- Mindre endring av plan må være mulig – Gjennomføres på maks 1 år
 - Gjøre planer mer økonomisk byggbare, uten at intensjonen med planen endres.
 - Unngår unødvendige dispensasjoner

Bestemmelsen i pbl § 12-4 må endres slik at endring av arealplan kan benyttes mer

- Mindre endringer bør konkretiseres og vurderes, uten full revidering av hele planen
- Tydeliggjøring av kommunenes mulighet til hensiktsmessig delegasjonsreglement

Standardiserte planbestemmelser

- Standardiserte planbestemmelser
 - Hvorfor

Vi arbeider med/for standardiserte planbestemmelser

Det vil sikre større likebehandling mellom kommunene og innad i en kommune

- Lovverket gir vide rammer for utforming av bestemmelser
- Utformingen av bestemmelser varierer mye
- Det er nå en voldsom detaljeringsgrad i bestemmelsene, både i kommuneplaner og reguleringsplaner
- Stor utfordring: Bestemmelsene er ofte ikke entydig
 - fører til mye tolkninger når man skal utarbeide planer og behandle byggesaker



Mer standardiserte bestemmelser og mindre tolkninger

- Vil bidra til å fjerne merarbeid i kommunene, hos private forslagsstillere, ansvarlig søker og tiltakshavere
- Vil gjøre det enklere/mer effektivt å utarbeide forslag, forstå og følge opp prosjektet med dokumentasjon i byggesak
- Bestemmelser må være så klare og entydige som mulig
 - Fjerne unødvendige og ulovlige bestemmelser, ikke gjenta krav i SAK10 og TEK17
- Med en felles struktur på bestemmelsene, kategorisering og felles terminologi kan planene forberedes for bruk i digital byggeprosess
- Standardiseringen og kategoriseringen må ikke føre til begrensning i det lokale handlingsrommet eller en svekkelse av kommunens myndighet etter pbl



Nasjonale planbestemmelseskatalog

Inneholder kvalitetssjekkede og anbefalte reguleringsbestemmelser

Den nasjonale planbestemmelseskatalogen viser anbefalt struktur og skrivemåte på reguleringsplanbestemmelser for å få disse til å fungere i digitale arealplanprosesser. Katalogen inneholder forslag til lovlige, enkle og tydelige planbestemmelser som anbefales brukt av Kommunal- og distriktsdepartementet så langt som mulig. Det anbefales at katalogen brukes når nye reguleringsplaner skal lages. Departementet har ikke noe ansvar for hvordan katalogen brukes i digitale program.

Gjennomført møte med KDD

Vi er for standardiserte planbestemmelser – Men KDDs forslag ikke stemmer med intensjonen

- Savner strukturering, standardisering og kategorisering
- Vil gjøre det vanskelig med digitalisering
- Alle bestemmelsene er ikke lovlige

Vi skal sende KDD tilbakemelding på hver bestemmelse og forslag til videre arbeid

- Forslaget utarbeides sammen med faggruppe plan (deltakere fra medlemmer i Boligprodusentene)

