



BOLIGPRODUSENTENE

Innspill fra Boligprodusentenes Forening til Naturrisikoutvalget

Innledning

Boligprodusentenes Forening er en interesseorganisasjon for boligproduserende bedrifter i Norge. Foreningen har nærmere 800 medlemsbedrifter (kjeder, enkeltbedrifter i kjedene og enkeltstående bedrifter). Medlemmer står for over halvparten av boligbyggingen her i landet. Boligbyggingen er for tiden i krise. Salg og igangsetting av nye boliger har stupt. Salget det siste året er halvparten av det beregnede boligbehovet, basert på SSB-befolkningsframskrivninger. Igangsettingen faller tilsvarende, og de fleste byene og regionene i Norge har nå en kraftig underdekning i forsyningen av nye boliger. Dette er en stor samfunnsmessig utfordring og rammer alle som trenger egen bolig. Befolkningen øker, og vi må skaffe bolig til alle de nye. Bare siden 2010 har folketallet i Norge økt med over 650 000 personer.

Det er flere årsaker til krisen i boligbyggingen. Den viktigste er nok høyere rente som har redusert finansieringsevnen til boligkjøperne. Generell usikkerhet gjør også at mange velger å sitte på gjerdet, og ikke kjøpe ny bolig som leveres 1,5 til 2 år fram i tid. Men samtidig har byggekostnadene også økt som følge av høyere materialpriser, langdryge reguleringsprosesser, og flere og strengere krav. Gapet har økt mellom hva det koster å oppføre nye boliger, og hva boligkjøperne kan betale.

Lavere renter alene vil ikke lukke dette gapet. Det forventes fortsatt høye byggekostnader. Mye på grunn av strengere krav knytte til energi, klimagassutslipp, sirkulær økonomi mm, men også høyere tomtekostnader. Knutepunktstrategien tilsier at vi skal bygge høyt og tett rundt kollektivknutepunkt. Dette tilsier transformasjonsområder med svært høye tomtekostnader. Det er generelt også vesentlig dyrere å bygge boliger i boligblokker enn i småhusbebyggelse.

For å møte miljø- og kostnadsutfordringene må alle landets boligbyggere omstille seg og bygge på en annen måte enn i dag. **For å videreføre den norske boligmodellen må vi sørge for at flest mulig har råd til å kjøpe egen bolig.**

Naturrisikoutvalget skal utrede naturmangfold. **Det er en tydelig målkonflikt mellom behovet for å begrense arealbruk ut fra hensyn til naturmangfold, og behovet for å framskaffe nok areal til bygging av nye boliger som "folk flest" har råd til.**

HVORDAN NORSKE AKTØRER SER PÅ NATURRISIKO I DAG

1. Når og hvordan opplever dere naturrisiko som vesentlig for deres virksomhet? Hva er mest vesentlig, avhengighet av natur, påvirkning på natur eller andre forhold?

Naturrisiko og naturmangfold har vesentlig innvirkning på mulighetene til å regulere nye områder til bygging av bolig- og fritidsboliger.

Dette er først og fremst en problemstilling som må løses i kommuneplan og den arealbruken som fastsettes av lokale politikere. Dette er egentlig utenfor ansvarsområdet til medlemmene i Boligprodusentene, selv om de selvsagt blir sterkt berørt av hvordan dette løses.

2. På hvilke måter kan deres virksomhet bli påvirket av endringer i naturen og ressursgrunnlaget i Norge eller i andre land? Hva er mest vesentlig, kobling direkte til egen virksomhet eller indirekte via verdikjeder?

Medlemmene i Boligprodusentene vil bli direkte påvirket gjennom tomtegrunnlaget og de arealene som kommunene avsetter til boligbygging. Vi vil også bemerke at innbyggerne blir direkte berørt gjennom muligheten til å skaffe seg en hensiktsmessig bolig.

3. På hvilke områder bør deres virksomhet være forberedt på å møte endringer i myndighetenes regelverk? Hva med andre rammevilkår, inkludert markedsforhold, teknologi og holdningsendringer?

Medlemmene i Boligprodusentene må omstille seg for å møte alle miljøutfordringene. Digitalisering vil være avgjørende. EU bruker begrepet "twin transition" om det grønne og digitale skiftet. For å kunne digitalisere trenger vi standardiserte prosesser og krav, og vi må strukturere informasjonen og etablere en felles og éntydig terminologi.

For området naturrisiko og naturmangfold må vi etablere et felles, nasjonalt regelverk med tydelige definisjoner, metoder og etterprøvbare krav. Vi må unngå at hver kommune utarbeider sine egne regler, og at spesialkonsulenter må levere prosatekstbaserte utredninger i alle reguleringsprosesser og byggesaker.

Det vil være en betydelig utfordring for medlemmene i Boligprodusentene om kommunene avsetter områder til bolig uten å ta tilstrekkelig hensyn til naturrisiko, men skyver dette videre til utbyggerne som noe som må utredes nærmere og løses i de konkrete byggeprosjektene. Dette vil øke risikoen knyttet til gjennomføringen av nye boligprosjekter, øke boligprisene og begrense boligforsyningen.

HVORDAN VURDERER OG HÅNTERER NORSKE AKTØRER NATURRISIKO

4. Håndterer deres virksomhet naturrisiko i dag? Er dette i så fall formalisert eller håndteres det på annet vis? Hvordan er det i så fall koblet til klimarisiko og andre former for bærekraftsrisiko?

Naturrisiko og hensyn til naturmangfold håndteres i dag i reguleringsprosessen gjennom kravet om ROS-analyser og konsekvensvurderinger. Vi anbefaler at naturrisiko med større tyngde ivaretas på overordnet nivå i kommuneplanene.

5. Hva slags styringsverktøy og datagrunnlag trenger dere for å vurdere naturrisiko bedre enn i dag? Hva kan myndighetene gjøre for å sette dere bedre i stand til å vurdere naturrisiko?

Se svar til spørsmål 3. og 4

6. Hva slags dilemmaer møter dere i beslutninger som berører natur og naturrisiko?

Dilemmaet er målkonflikten mellom bevaring av areal og tilgang på tomter for boligbygging.

7. Hvilke planer har dere om å ta mer hensyn til naturrisiko? I så fall, hvordan og hvorfor?

Vi kan ikke unngå arealbruksendringer. Der vi foretar arealbruksendring for bygging av boliger, må vi utvikle byggemetoder som bedre hensyntar naturmangfoldet og minimerer miljøkonsekvensene. Dette inkluderer bl.a. plassering av bebyggelse, bevaring av areal og vegetasjon, opparbeidelse av infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning mm) og fundamenteringsmåte.

SUPPLERENDE DOKUMENTASJON

8. Har dere dokumentasjon som kan være relevant for utvalget?

Ikke direkte om naturmangfold.

6. oktober 2023



Lars Myhre
Teknisk sjef