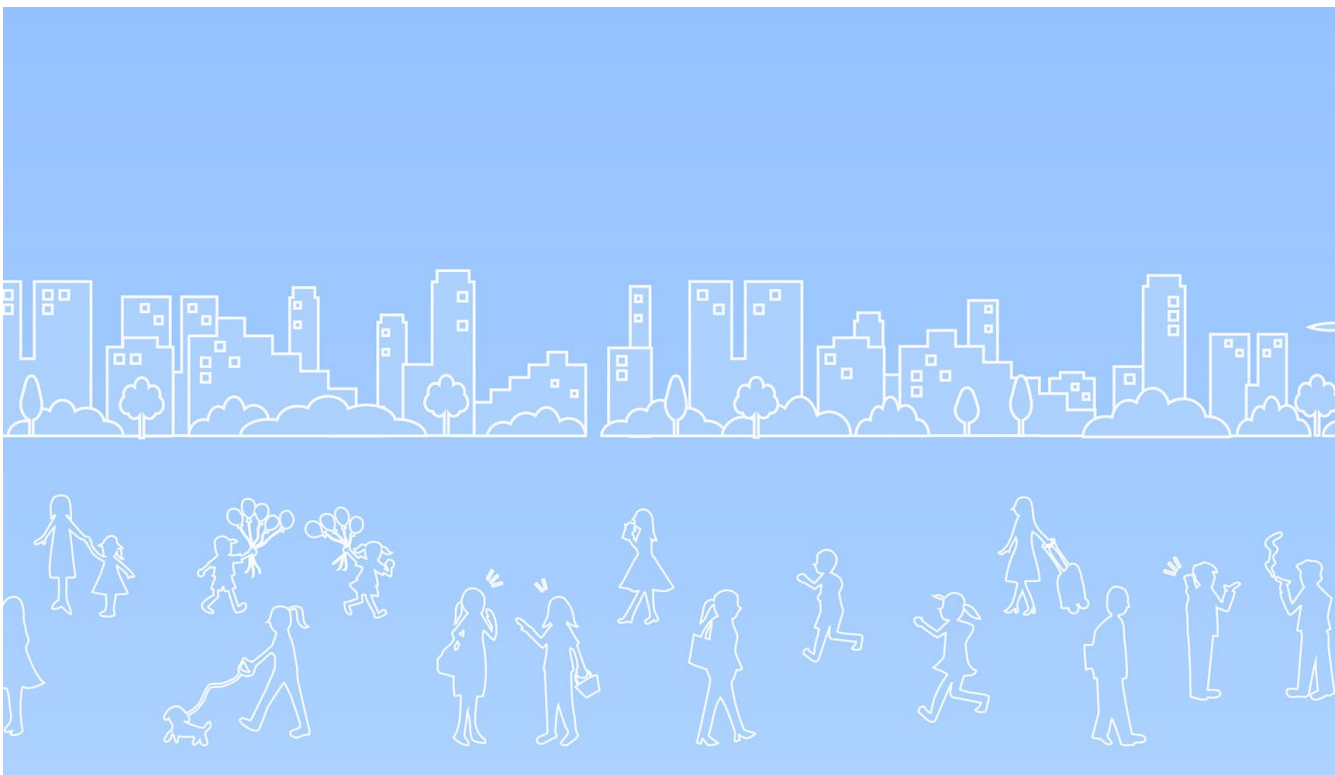




Arbeidsgruppe: Plan og Byggesak

Bruttoliste med tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser for å få fart på boligbyggingen

Kommunesektorens organisasjon (KS), NHO Byggenæringen, Direktoratet for byggkvalitet og Kommunal- og distriktsdepartementet

Innledning

Kommunal- og distriktsminister Kjersti Stenseng satte 10. april ned en hurtigarbeidende arbeidsgruppe som innen utgangen av mai skulle foreslå tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser. Bakgrunn for arbeidet er den lave boligbyggingen, og regjeringens målsetning om 130 000 nye boliger innen 2030.

Mandat

Mandatet for arbeidsgruppen har vært å utarbeide en bruttoliste med konkrete og strukturerte forenklingssinnspill, for eksempel:

- krav fra sektormyndigheter som bidrar til unødig detaljerte arealplaner
- krav i byggt teknisk forskrift (TEK17), tekniske krav i annet regelverk eller kommunale krav
- hvordan innsigelser og andre interessekonflikter mellom det flertallet ønsker lokalt og regionale eller nasjonale interesser kan avklares raskere.
- andre tiltak som kan bidra til mer effektive plan- og byggesaksprosesser, både som byggenæring, kommune og stat kan legge til rette for.

De foreslåtte tiltakene skal være mulig å sortere på kort og lengre sikt.

Deltakere i arbeidsgruppen

Fra KS/kommunesektoren:

Gudrun Holm (Molde kommune),
Idar Landro (Bjørnafjorden kommune)
Heidi Liv Tomren (KS)
Monica Liloe Salvesen (Oslo kommune)

Fra NHO Byggenæringen:

Petter Cedell (Selvaag Bolig)
Anders Skauge (OBOS Nye Hjem)
Johan Jørgen Holst (Mestergruppen)
Nancy Jøssang (OPUS)

KDD og DiBK har deltatt på møtene med:

Ragnhild Dahle, Magnar Danielsen, Tore Syvert Haga og Sindre Samsing (KDD)
Olaug Hana Nesheim (DiBK)

NHO Byggenæringen har hatt sekretariatet ved:

Marita Grande (prosjektleder) og Lars Myhre, begge Boligprodusentenes Forening

Om gjennomføring av arbeidet

Arbeidsgruppen har hatt begrenset med tid til å utarbeide tiltak. Det har vært krevende for deltakerne i arbeidsgruppen å rekke og gjennomgå hvert enkelt tiltak, samt vurdere konsekvensene. Hver deltaker står derfor ikke nødvendigvis bak alle tiltakene, eller har vurdert om tiltakene gir beskrevet effekt.

Arbeidsgruppen har jobbet på følgende måte:

- Arbeidet ble påbegynt etter påske, og første møte i arbeidsgruppen var 24. april.
- Arbeidsgruppen har gjennomført fem møter.
- Hver deltaker har bidratt med forslag til tiltak, med tilhørende beskrivelse av tiltakene. Til sammen har arbeidsgruppen kommet med 160 tiltak. Tiltak som omhandlet samme tema ble slått sammen, og antall enkeltstående tiltak fra arbeidsgruppe ble mer enn halvert. Disse tiltakene dannet utgangspunktet for bruttolisten.

Arbeidsgruppen mottok også nærmere 200 innspill til tiltak fra eksterne aktører. Alle innspillene er vurdert. Innspill som er vurdert til å være helt eller delvis dekket av tiltak i bruttolisten fra arbeidsgruppen er slått sammen med arbeidsgruppens tiltak, og beskrivelsen av tiltakene ble evt. forbedret. De øvrige innspillene ble vurdert som følger:

- Tiltak som var tilstrekkelig beskrevet, ble inkludert som nye tiltak i bruttolisten
- Tiltak som ikke var tilstrekkelig beskrevet, eller som ble vurdert å være utenfor mandatet til arbeidsgruppen, ble ikke tatt med i bruttolisten og er av arbeidsgruppen ikke fulgt opp videre.

Vedlegg *Liste over tiltak fra eksterne aktører* gir oversikt over alle innspill som er mottatt fra eksterne, og hvordan disse er fulgt opp av arbeidsgruppen. I tillegg har KDD fått kopi av alle eksterne tiltak.

Departementets representanter har deltatt med bakgrunnskunnskap, spørsmål og meninger, men har ikke levert egne forslag til gruppen. Departementet har foreløpig ikke tatt stilling til forslagene.

Om tidshorisont for gjennomføring av tiltaket

Tiltakene er klassifisert ut fra hvor raskt de kan gjennomføres. Det skilles mellom "Umiddelbart", "Kort sikt", "Mellomlang sikt" og "Lang sikt". Se tabell nedenfor.

Tidshorisont	Eksempel
Umiddelbart (innenfor gjeldende stortingsperiode)	Departementet sender ut brev til kommuner og statsforvalter om fortolkning og praktisering av gjeldende regelverk
Kort sikt, 0-2 år	Endringer i veiledninger (inklusive endringer av preaksepterte ytelser i veiledning til TEK) Mindre forskriftsendringer Mindre lovendringer
Mellomlang sikt, 2-4 år	Større forskriftsendringer Lovendringer
Lang sikt, mer enn 4 år	Større lovendringer og systemendringer

For flere tiltak anbefales en trinnvis innføring. Dette gjelder eksempelvis for krav som er uklart formulert i gjeldende regelverk. Ulike tolkninger vil her gi ulikt svar. Dette skjønnsmessige rommet gjør at kommunene praktiserer regelverket forskjellig, noe som forsinker hele prosessen og driver opp byggekostnadene. Det første trinnet i tiltaket er at departementet sender ut et tolkningsbrev om forståelse av kravet. Det neste trinnet er en endring av kravet som presiserer hva kravet innebærer. Slike tiltak er klassifisert som "Umiddelbart", da første trinn er utsendelse av brev. Neste trinn, som innebærer presisering i lov- eller forskriftstekst, vil ta mer tid.

Oppsummering av arbeidet

Målsetningen om 130 000 boligene vil kreve målrettet innsats på flere områder. Arbeidsgruppen har trukket fram 72 tiltak som alle vil bidra til økt boligbygging. Arbeidsgruppen har ikke prioritert tiltakene, men det er åpenbart at noen tiltak er viktigere enn andre. Ingen av tiltakene vil likevel alene kunne utløse en stor økning i boligproduksjonen, og det vil ta tid før man ser samlet effekt av tiltakene. Mange tiltak må gjennomføres for å nå målet, det gjelder både kortsiktige og langsiktige tiltak.

Avgrensninger av mandat

Arbeidsgruppen har gjort flere avgrensninger for å rekke arbeidet innenfor den korte tidsfristen. Arbeidsgruppen har konsentrert arbeidet om tiltak knyttet til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Arbeidsgruppen har behandlet over 350 innspill om forenklingstiltak. Tiltakene er gruppert i hovedgruppene "Plan", "Byggesak", "TEK" og "Annet".

- Flere innspill omhandlet økonomiske og finansielle tiltak, eksempelvis knyttet til skatt, avgifter og økte rammer til Husbanken m.m. Arbeidsgruppa har vurdert at slike økonomiske tiltak er utenfor mandatet, og utelatt dem fra bruttolista. Men noen økonomisk tiltak som er direkte knyttet til plan- og byggesaken, er likevel tatt med.

Arbeidsgruppa vil samtidig påpeke at bedring av de økonomiske rammebetingelser er avgjørende for å øke boligbyggingen, og at innspillene er gode forslag for å oppnå dette. Vi vil anmode regjeringen om å arbeide videre med økonomiske tiltak.

- Det er mottatt flere innspill som omhandlet forenkling av energikravene i kapittel 14 i TEK. Kommunal- og distriktsdepartementet jobber nå med en større endring av energi- og klimagasskravene i TEK. Etter planen sendes forslaget ut på høring nå før sommeren. Da virker det lite hensiktsmessig å foreslå endringer av gjeldende krav, og disse innspillene er derfor heller ikke tatt med.

Nye krav i TEK og annet lovverk vil kunne føre til høyere byggekostnader. Arbeidsgruppa vil derfor påpeke at kostnadsdrivende nye krav vil være uheldig for å nå målet om 130 000 igangsettingstillatelser innen 2030.

Størst potensial innenfor plan

Arbeidsgruppen mener at det klart største potensialet for forenklinger og redusert tidsbruk er knyttet til plan. De fleste innspillene omhandler derfor dette. Detaljeringsnivået i arealplaner må reduseres til det som er nødvendig for avklaring på plannivået og for saken. Det er ulik praksis i kommunene og blant forslagstillere om hvilke krav arealplaner må inneholder. Planprosesser må bli raskere, enklere og mer forutsigbare. Dette vil ha stor betydning for kostnadene knyttet til gjennomføring av boligprosjekter.

Viktige forenklingstiltak vil være en tydeligere avgrensning av detaljnivåer i arealplaner, standardiserte planbestemmelsene og å presisere hvilke krav som kan stilles i de ulike plannivå. Dette vil redusere

tolkningsrommet, skape likere praksis mellom kommunene, øke forutsigbarheten og tilrettelegge for utvikling og bruk av digitale verktøy.

Det er også viktig å skape bedre og raskere prosesser knyttet til avklaring av alle krav fra sektormyndighetene. Innsigelser og uttalelser fra andre myndigheter hindrer ofte ønsket boligutvikling. Det bør avklares bedre hvordan krav fra sektormyndigheter skal veies opp mot målet om tilstrekkelig boligbygging.

Generell fremdrift i planprosessene er viktig, og det bør innføres konkrete tidsfrister for alle involverte aktører.

Byggesak

Arbeidsgruppen mener at det er et betydelig potensial for forenklinger knyttet til byggesak. Byggesaksbehandlingen er blitt mer digitalisert med elektronisk innsending av søknader gjennom Fellestjeneste Bygg. Det er jobbes med å utvikle verktøy for automatisert byggesaksbehandling. For å lykkes, må alle kravene være éntydig formulert, uten behov for skjønnsmessige vurderinger. Uklare og unødvendige omfattende krav i planbestemmelsene er da en hindring. Effektiv byggesaksbehandling påkrever standardisering av planbestemmelsene.

Byggteknisk forskrift - TEK

Det er kommet mange innspill om forenkling av TEK-krav. Arbeidsgruppen påpeker at TEK-kravene skal sikre et trygt minimumsnivå knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke et ønske om å redusere det generelle sikkerhetsnivået knyttet til f.eks. brann- og konstruksjonssikkerhet. Arbeidsgruppen mener at TEK kravene i hovedsak er på fornuftig nivå. Men flere enkeltkrav oppfattes som unødvendige og fordyrende, og kan forenkles eller fjernes. Arbeidsgruppen peker spesielt på krav knyttet til dagslys og utendørs støy, som får betydelige konsekvenser for planløsning og utnyttelse av tomter i bymessige transformasjonsområder.

Kommunenes representanter i arbeidsgruppen har ikke hatt mulighet til å ta stilling til konsekvensene av alle de foreslåtte TEK-tiltakene.

Digitalisering

Standardisering og digitalisering av plan- og byggesaksprosessene er avgjørende for å få til mer effektive og forutsigbare prosessere. Det er viktig at arbeidet forsterkes.

Innhold

Innledning	2
Oppsummering av arbeidet	4
Plan.....	9
Plan 1 Standardisering – Ta ned kompleksiteten.....	9
Plan 1-1: Standardiserte planbestemmelser, plannivå, dokumentasjonskrav, maler, retningslinjer m.m.	9
Plan 1-2: Revisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger	12
Plan 1-3: Styrke boligbygging som hensyn i arealplanleggingen	13
Plan 1-4: Rapportering av måltall for kommunal og regional boligbygging	15
Plan 1-5: Definerer områdeutnyttelsesgrad i TEK.....	16
Plan 2 Annen myndighet – Innsigelse	17
Plan 2-1: Krav til mer samordning, prioritering og avgrensning av uttalelser og innsigelser	17
Plan 2-2: Utbygger må kunne delta i forhandlinger med innsigelsesmyndighet.....	20
Plan 2-3: Tidlig avklaring fra sektormyndigheter.....	21
Plan 2-4: Tydelig frist for høringsinstansene ved offentlig ettersyn.....	23
Plan 2-5: Frist for KDD til å avgjøre innsigelsessaker	24
Plan 3 Framdrift	25
Plan 3-1: Forpliktende fremdriftsplan mellom kommune og forslagstiller	25
Plan 3-2: Tidsfrist for behandling av plansaker - fra oppstartsmøte til vedtatt plan.....	26
Plan 3-3: Tidsfrist for gjennomføring av oppstartsmøte	28
Plan 3-4: Krav til å gjennomføre planforhåndskonferanse/sonderingsmøte	29
Plan 3-5: Frist for ferdigstilling av offentlige planer	30
Plan 4 Infrastrukturkostnader.....	31
Plan 4-1: Vedta Prop. 115 L – Endringer i pbl og matrikkelova	31
Plan 4-2: Innføre 12 ukers saksbehandlingstid for behandling av tekniske planer	32
Plan 4-3: Nasjonal regulering av kommunens andel av momsrefusjon	33
Plan 5 Digitalisering	35
Plan 5-1: Digitalisering av gjeldende arealplaner	35
Plan 5-2: Valideringstjeneste for veiledere fra sektormyndigheter	37
Plan 5-3: Arealanalyser på standardisert format.....	38
Plan 6 Forenkling	39
Plan 6-1: Presisere at teknisk krav er forbeholdt byggteknisk forskrift.....	39
Plan 6-2: Tydeliggjøre mulighetsrommet for mindre endring av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14	41
Plan 6-3: Fjerne krav om maksimalt støynivå på fasade (Retningslinje T-1442)	43
Plan 6-4: Testing av ordning for "rett på byggesak"	45

Plan 6-5: Enklere regler ved opphevelse av planer	46
Plan 6-6: Tydeliggjøring av planprogram som verktøy ved detaljregulering.....	47
Plan 6-7: Tidsavgrenset og tidlig gjennomføring av konsekvensutredning (KU) – for raskere og mer forutsigbar planprosess	48
Plan 6-8: Stramme inn mulighet for avvisning av planforslag	50
Plan 6-9: Kunngjøring i digital avis.....	51
Plan 7 Annet.....	52
Plan 7-1: Krav til kompetanse for fagkyndige på plan	52
Plan 7-2: Økonomisk gjennomførbarehet som tema i planprosessen	53
Plan 7-3: Seniorbolig som eget reguleringsformål	54
Plan 7-4: Styrke kapasitet i små kommuner - interkommunalt samarbeid	55
Byggesak.....	56
Byggesak 1 Digitalisering.....	56
Byggesak 1-1: Automatisk saksbehandling av enkle søknader.....	56
Byggesak 1-2: Digitalt enevalg - Endre forskrifter slik at det stenges for innsending av byggesøknader på epost.....	58
Byggesak 1-3: Sektordata og digital selvbetjening	59
Byggesak 1-4: Innføre Drømmeplan i kommuner	61
Byggesak 2 Frister	62
Byggesak 2-1: Ingen nullstilling av saksbehandlingstid ved utsendelse av mangelbrev.....	62
Byggesak 2-2: Lov- eller forskriftsfestet krav for utsendelse av mangelbrev	64
Byggesak 2-3: Gebyrreduksjon for 3-ukers saker	65
Byggesak 2-4: Stimulere til midlertidig bruk av eksisterende bygg i lengre tid enn 2 år.....	67
Byggesak 3 Annen myndighet.....	68
Byggesak 3-1: Klargjøre reglene for samordningsplikt i byggesak, jf. Pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2.	68
Byggesak 3-2: Endre hvilke søknader om dispensasjon som må på høring til sektormyndighetene .	69
Byggesak 4 Forenkling.....	70
Byggesak 4-1: Klargjøre at unntak/avvik fra TEK kan tillattes	70
Byggesak 4-2: Byggegrense mot sjø i eldre planer	72
Byggesak 4-3: Forenkling av dokumentasjonskrav av naturfarer for enklere tiltak	73
Byggteknisk forskrift (TEK)	74
TEK – Forenklinger	74
TEK 1: Lempe krav til dagslys.....	74
TEK 2: Medregne i MUA areal som er avsatt til park og torg	77
TEK 3: Innføre 1. mai som dato for vurdering av solbelyst uteoppholdsareal (MUA).....	78
TEK 4: Endre tilgjengelighetskrav og innføre krav om snusirkel 1,3 m for inngangsplanet i nye boliger	79

TEK 5: Lempe kravet til maksimal, utvendig terskelhøyde for dører til boenhet	82
TEK 6: Lempe krav til lydisolasjon mellom felles korridor/svalgang og stue og kjøkken.....	83
TEK 7: Fjerne krav om luftevindu på soverom.....	85
TEK 8: Fjerne preaksepterte ytelse om forsert ventilasjon på bad i boliger.....	86
TEK 9: Åpne for varmekabler som sikringstiltak i nedløp fra kompakte tak.....	87
TEK 10: Fjerne radonkrav om mulighet for trykkreduserende tiltak i grunnen.....	89
TEK 11: Øke maksimal avstand til felles avfallssystem	90
TEK 12: Tillate brannoppstilling på offentlig areal.....	91
TEK 13: Presisere hva som er selvstendig boenhet	92
TEK 14: Harmonisering av TEK med regelverket i andre nordiske land.....	94
Annet.....	95
Annet 1 Økonomi.....	95
Annet 1-1: Fortgang i lovgivningsarbeid knyttet til deleie og leie til eie	95
Annet 1-2: Dokumentavgift ved bevaring/ombygging av eksisterende bygg må fjernes	96
Annet 1-3: Innfør en nasjonal bonusmodell i Byvekstavtaler og Miljøløftet for prosjekter med kort reiseavstand mellom bolig og arbeidsplass i bykjerne og vekstsoner	97
Annet 1-4: Fritak for bad ved tilknytningsplikt fjernvarme	99
Annet 2 Plan.....	100
Annet 2-1: Prioritering av ulike byggtekniske og planmessige krav	100
Annet 2-2: Tilpasse krav til parkering	102
Annet 2-3: Behov for revisjon av kommunale normer	103
Annet 2-4: Vurdere behov for endringer rundt KOSTRA-rapporteringen	105
Annet 2-5: Forsøksordning - Tidsavgrenset unntak fra deler av plan- og bygningsloven for utvalgte boligprosjekter	106
Annet 3 NEK	108
Annet 3-1: NEK 700 – Fjerne krav om bredbåndsuttak med tilhørende stikkontakt i alle rom i bolig108	
Annet 3-2: Endre regulatorisk henvisning til normer fra NEK	110
Vedlegg: Innspill fra eksterne.....	112

Plan

Plan 1 Standardisering – Ta ned kompleksiteten

Plan 1-1: Standardiserte planbestemmelser, plannivå, dokumentasjonskrav, maler, retningslinjer m.m.

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket vil medføre raskere og mer effektiv saksbehandling, likebehandling og reduserte kostnader for både kommunen og utbyggerne. Det vil gi økt forutsigbarhet for alle involverte aktører og redusere omfanget av unødvendig dokumentasjon og avklaringer i tidlige faser. Målet er at saksbehandlingen skal bli mer effektiv og at kommunen, sektormyndigheter og utviklere/forslagstillere kan prioritere riktige problemstillinger til riktig tidspunkt i planprosessene.

Større forutsigbarhet og enklere og raskere planprosesser vil gjøre det lettere for utbyggere å gjennomføre boligprosjekter– og dermed bidra til økt boligbygging.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Detaljeringsgraden i bestemmelsene i arealplaner er for høy. Det er nå en voldsom detaljeringsgrad i bestemmelsene i kommuneplaner og reguleringsplaner. Bestemmelsene er ofte ikke entydige, og dette fører til mye tolkninger i utarbeidelsen av planene og behandlingen av byggesakene. Høy detaljeringsgrad allerede på overordnet nivå bidrar til lenge planprosesser for detaljreguleringer, uten at kvaliteten i det enkelte byggeprosjekt nødvendigvis går opp.

Det må avklares hvor detaljert de ulike plannivåene kan være. I dag oppstår det ofte uklarhet og diskusjon om hvilke forhold som skal avklares i hvilket plannivå. Dette fører ofte til omkamper, dobbeltarbeid og langvarige forhandlinger. Det er viktig at kommuneplanveilederen og reguleringsplanveilederen endres og at disse definerer tydelig hva som er riktig detaljeringsnivå på hvert plannivå. Det vil sikre mer målrettet arbeid og færre misforståelser.

Detaljerte kommuneplaner gir en "følgefeil" ved at planene følges opp med enda større detaljeringsgrad i lavere plannivå. Med høyt detaljeringsnivå i reguleringsplanen må det utarbeides et svært detaljert skisseprosjekt for å undersøke gjennomførbarheten av planen. Dette er svært tids- og resurskrevende for alle parter. Forventning til detaljeringsgrad av bebyggelsen og utomhus i detaljreguleringen ligger ofte på byggesaknivå. Kommunene bør ikke la illustrasjoner være juridisk bindende eller kreve 3D-modell av detaljer som (f.eks. godkjenning av type vindusomramning, kledningstype, belegningsstein).

Handlingsrommet i overordnede planer (kommuneplan og områdeplan) viser seg ofte vanskelig å utnytte pga. ulik forståelse/tolkning (som også endres seg over tid).

Det er helt vesentlig at detaljeringsnivået i arealplaner blir redusert til det som er nødvendig å avklare i plansaken. Derfor er det et stort behov for å innføre standardiserte planbestemmelser,

dokumentasjonskrav, maler, retningslinjer m.m. Dette vil sikre større likebehandling mellom kommunene og innad i en kommune.

Det må utvikles en katalog med standardiserte planbestemmelser som kommunene kan velge blant. Felles terminologi og definisjoner vil redusere tolkningsrommet. Kommunene skal selv kunne velge hvilke bestemmelser som skal tas med i planen, og hvilket kravsnivå som skal gjelde. Krav til dokumentasjon, bruke av maler m.m. må også være gjenkjennbart og lik.

En slik standardisering vil gjøre utforming av kommuneplan, områdeplan og detaljreguleringer enklere, skape større forutsigbarhet både i planprosessen og i byggesaken, og ikke minst bidra til harmonisering av praksis mellom kommuner, sektormyndigheter og bransjen. Mer standardisering og mindre behov for tolkninger vil bidra til å fjerne merarbeid i kommunene og hos private forslagsstillere. Felles struktur på bestemmelsene, dokumentasjonskrav, maler, kategorisering og felles terminologi vil også legge til rette for digital saksbehandling og byggeprosess.

- Standardisering og kategorisering av planbestemmelser, dokumentasjonskrav, maler skal ikke innebære en begrensning i det lokale handlingsrommet eller en svekkelse av kommunens myndighet etter plan- og bygningsloven (pbl).
- Standardiseringen skal gjøre det enklere og mer effektivt å utarbeide planforslag og å forstå og følge opp prosjektet med dokumentasjon i byggesak. Dette vil medføre at prosjekter kan gjennomføres som beskrevet i planbeskrivelsen og hensikten med de ulike bestemmelsene.

Tiltaket krever at Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), statsforvaltere, sektormyndigheter, kommuner og bransjen arbeider sammen med endringer av praksis, detaljnivå, standardiserte planbestemmelser, dokumentasjonskrav, maler over tid. Dette vil gi:

- Økt fleksibilitet for utbygger
- En mer robust plan = behov for færre dispensasjoner i forbindelse med byggesaksbehandling
- Raskere saksbehandling og redusert byråkrati
- Kostnadsreduksjon i planfasen for alle parter

Samtidig må saksbehandlingen sørge for at et redusert detaljnivå ikke medfører:

- Reduksjon i kvalitet og oppfyllelse av kravene til detaljreguleringsplan
- Usikkerhet for kommunen / innbyggere eller særskilte grupper i samfunnet
- Ikke god nok plankvalitet
- Uklarheter i de vedtatte juridiske plandokumentene

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er mye som kan gjøres innenfor gjeldende regelverk

- Kort sikt (0–2 år):
 - KDD og DiBKs arbeid med standardiserte planbestemmelser må prioriteres og det må settes av nok ressurser for dette. Dette er et svært viktig tiltak.
 - Kan delvis gjennomføres gjennom nasjonalt rundskriv, endringer i veiledninger og/eller tolkningsuttalelser fra KDD og DiBK.

- Mellomlang sikt (2–4 år):
Vurdere om det er behov for endring av lov, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften).

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

Det fins flere utredninger, rapporter m.m. som f.eks.:

- [Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser](#) fra Asplan Viak og OsloMet
- [Påbegynt arbeid med nasjonal bestemmelseskatalog](#)
- DiBK og KS har tidligere pekt på dokumentasjonskrav som en forsinkelsesfaktor i planprosesser (jf. Forenklingsprosjektet 2021).
- Menon Economics (2018): Dokumenterte omfattende kostnadsøkninger knyttet til tidligfaseprosjektering i plansaker.
- Nasjonale forventninger 2023–2027 peker på behovet for effektivitet i planprosesser, men uten konkretisering av dokumentasjonsnivå.
- KS og DiBK har ved flere anledninger løftet frem utfordringer med overregulering i KPA og detaljreguleringsplaner.

Plan 1-2: Revisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Et for omfattende, usammenhengende og til dels motstridende regelverk bidrar til forsinkelser, høyere kostnader og økt konfliktpotensial i planprosesser. En samlet revisjon av statlige føringer og veiledninger vil redusere tolkningstvil, gjøre det enklere for kommuner sektormyndigheter og utbyggere å etterleve krav, og bidra til raskere og mer forutsigbare planprosesser.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det er behov for en helhetlig gjennomgang og revisjon av statlige planføringer og veiledningsmateriale for å:

- Fjerne overlappende eller motstridende føringer.
- Begrense antall sektorhensyn som vurderes parallelt og ofte uten klar prioritet.
- Gjøre veiledninger mer brukervennlige og praktisk rettet for kommunene og utbyggere.
- Styrke samordningen mellom departementer og direktorater for å unngå sektorvise spesialkrav.

Konkrete dokumenter og temaer som bør revideres/oppheves:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige planretningslinjer (SPR)
- Forskrift om konsekvensutredning (KU)
- Veiledninger og rundskriv.
- Veiledning og føringer fra statsforvaltere og ulike statlige og fylkeskommunale myndigheter.
- Miljøhensyn som jordvern og naturmangfold – må vurderes mer fleksibelt, særlig i sentrale byområder der fortetting prioriteres.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket medfører ikke lovendring. Men vil kreve endringer i veiledninger, rundskriv og nasjonale styringsdokumenter som de nasjonale forventningene, ulike statlige planretningslinjer og KU-regelverket. I tillegg er det behov for kraftige virkemidler for effektiv implementering. Tiltaket må sies i sammenheng med tiltak *Plan 1-1: Standardiserte planbestemmelser, plannivå, dokumentasjonskrav, maler, retningslinjer m.m.*

- Mellomlang sikt (2–4 år): Krever koordinering mellom flere departementer og omfattende administrativt arbeid.

Plan 1-3: Styrke boligbygging som hensyn i arealplanleggingen

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Ved å anerkjenne tilstrekkelig boligbygging som en nasjonal interesse og styrke dens vekt i planprosesser, oppnås raskere behandling, høyere prioritering og færre innsigelser i saker hvor boligformål står mot andre hensyn.

Det vil gjøre det lettere å gjennomføre reguleringsplaner og skape økt boligbygging i pressområder.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Tilstrekkelig boligbygging etter pbl § 3-1-d er i stor grad overlatt til kommuner, og utføres av kommuner og privat sektor. Det er i liten grad et hensyn som vektlegges i regionale og statlige etaters vurdering når de gir sine innspill og vurderer om de skal reise innsigelse til en plan. Det å sørge for tilstrekkelig boligproduksjon må i større grad bli et felles ansvar, hvor aktørene jobber i fellesskap, og også en del av avveiningene hos f.eks. fylkeskommune, statsforvalter og andre sektormyndigheter.

Hensynet til boligbygging bør tillegges tilstrekkelig vekt i avveiningen mot andre samfunnsinteresser i planprosesser. I situasjoner der det oppstår konflikt mellom ulike hensyn, som klima- og miljøverdier, kulturminner eller andre arealformål, må behovet for å sikre et tilstrekkelig boligtilbud vurderes som et selvstendig og likeverdig hensyn etter pbl.

Tilstrekkelig boligbygging er i dag indirekte nevnt i statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger, men kommer ofte i skyggen av sektorvise hensyn som klima, natur, landbruk, samferdsel og støy. Dette fører til:

- Manglende tydelighet i avveininger
- Høy konfliktrisiko og usikkerhet for utbyggere
- Kommuner som blir usikre på hvordan de skal balansere målene

Tiltaket innebærer at staten må:

- Fastslå tilstrekkelig boligbygging som et nasjonalt hensyn på linje med klima og miljø i plan- og bygningsloven og i planveiledning.
- Gi klar prioritet i statlige planretningslinjer og i veiledninger ved målkonflikt.
- Inkludere konkret veiledning om hvordan hensynet til boligbygging skal vektes i forhold til andre hensyn (f.eks. naturvern, kulturmiljø, støy), særlig i byområder.

Tiltaket må ses i sammenheng med tiltak i *Plan 1-1: Standardiserte planbestemmelser, plannivå, dokumentasjonskrav, maler, retningslinjer m.m.* og *Plan 1-2: Revisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger*

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er ikke behov for lovendring for gjennomføring av tiltaket.

- Tiltaket kan gjennomføres på kort sikt: 0-2 år.
Kan gjennomføres gjennom nasjonalt rundskriv, endringer i veiledninger og/eller tolkningsuttalelser fra KDD.
- Mellomlang sikt: 2 til 4 år
Det bør vurderes hensynet til tilstrekkelig boligbygging skal forsterkes i pbl og/eller i planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

[Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser](#) fra Asplan Viak og OsloMet

Plan 1-4: Rapportering av måltall for kommunal og regional boligbygging

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Rapportering av måltall vil bidra til at tilstrekkelig boligbygging prioriteres høyere i kommunal og regional planlegging og oppfølging.

Rapportering av måltall vil gi myndighetene bedre grunnlag for å iverksette målrettede tiltak for å bedre aktiviteten i områder med svak boligbygging.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Tiltaket går ut på å innføre krav om at kommunene og regionene årlig skal redegjøre til departementet om boligreserve og hvor mange boliger som kommunen forventer å regulere det kommende året. Dette vil være verdifull informasjon for departementet opp mot mål om tilstrekkelig boligbygging og 130 000 igangsettingstillatelser innen 2030.

Måltall på kommunalt nivå

De aller fleste boligene bygges av private aktører, og ikke av kommunene. Boligbyggerne styres av økonomiske konjunkturer og ytre rammebetingelser som kommunene ikke rår over. Kommunene får derfor ikke et ansvar dersom de ikke når det forventede målet. Men rapportering av boligreserve og forventet regulerte nye boliger vil øke den kommunale bevisstheten og tilrettelegging for kommunens boligforsyning, og derigjennom bidra til at tilstrekkelig boligbygging prioriteres høyere.

Måltall på regionalt nivå

Det er et tankekors at staten har bidratt med flere titalls milliarder til utbygging av Follobanen for å øke togkapasiteten og redusere reisetiden inn til Oslo, men uten samtidig å stille krav til kraftig utbygging langs togstoppene. Nordre Follo kommune med 10 minutters reisetid til Oslo har kollektivnære arealer som egner seg til boligbygging, og kommunen kunne ha lagt til rette for en boligbygging på 700-1000 boliger årlig. I stedet sier nå kommunen at de maksimalt kan bygge 350 boliger i året av hensyn til skolekapasitet. Lørenskog kommune har vært en vekstkommune og bidratt til å avlaste svak boligbygging i Oslo. Lørenskog har nå i praksis satt bremsen på for nye boligplaner fordi kommunen har vokst for mye. Hvilke konsekvenser får det for boligbyggingen i regionen for den varslede bremsen i Lørenskog kommune?

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket kan innføres i to faser:

- Kort sikt: 0-2 år
Innføring av krav om rapportering av måltall bør kunne innføres raskt, og gjelde for året 2026.
- Mellomlang sikt: 2 til 4 år
Det bør utredes muligheter for å innføre økonomiske incentivsystemer som premierer kommuner som legger til rette for økt boligbygging.

Plan 1-5: Definer områdeutnyttelsesgrad i TEK

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Det er et stort behov for å definere områdeutnyttelse, slik at administrasjonen og politikere i kommunene, sektormyndigheter, forslagstillere og utbyggere forstår dette på samme måte. Dette vil redusere misforståelser og konflikter, og føre til raskere planprosesser.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

En viktig årsak til tidsbruk i plansak er diskusjon om forventet utnyttelsesgrad i et planområde, basert på uklare føringer i overordnet planverk. Tydeligere føringer i kommune- og områdeplan vil gi utbygger bedre forutberegnelighet og vurdering om hvorvidt et område er aktuelt for utvikling.

Områdeutnyttelse brukes ofte i kommuneplaner og områdeplaner hos større kommuner. Den sier noe om volumoppbyggingen i et helt område, og er kanskje et av de viktigste kvalitative grepene bykommunene arbeider etter når utbyggingsvolum skal defineres videre i en detaljregulering. Utfordringen er at områdeutnyttelse ikke er definert i standarder eller TEK på samme måte som %BYA, BYA, %-BRA, BRA. En tydelig definisjon av områdeutnyttelse vil gjøre det enklere for kommuner å formidle forventet utnyttelsesgrad fra overordnede planer til detaljplaner. Det vil medvirke til å dempe noe av de tidskrevende forhandlinger som ofte oppstår mellom kommunen og utviklere når maksimal utnyttelsen skal defineres i reguleringsplaner.

Tiltaket vil dempe konflikter og bedre kommunikasjonen mellom kommune og tiltakshavere i utarbeidelsen av reguleringsplaner samt gi et bedre beslutningsgrunnlag for politiske vedtak.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

TEK17 må endres, det må gjøres en utredning av beregningsregler for områdeutnyttelsesgrad før TEK17 kap. 5 grad av utnytting kan endres.

- Kort sikt: 0-2 år

Plan 2 Annen myndighet – Innsigelse

Plan 2-1: Krav til mer samordning, prioritering og avgrensning av uttalelser og innsigelser

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Høyere terskel for innsigelse med samordnet og prioritert tilbakemeldinger vil effektivisere planprosessen:

- Bidra til raskere og mer målrettet saksbehandling
- Redusere kompleksiteten i forhandlinger i etterkant
- Hvis innholdet i innsigelsene er bedre begrunnet, dvs. begrunnet i lovlige forhold og med vilkår som lar seg gjennomføre, vil det gi en mer effektiv planbehandling.

Raskere planprosesser vil redusere kostnadene med planprosessene. Dette vil bidra til økt boligbygging, da raskere prosesser redusere risiko for gjennomføring av reguleringsplaner.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Terskelen for innsigelser må bli høyere - Innsigelser og innvendinger bør avgrenses til konflikter med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

I plansaker (særlig i pressområder og komplekse plansaker) vil uttalelser og innsigelser fra Statsforvalter, Statens vegvesen og/eller andre sektormyndigheter forlenge plansaksbehandlingen vesentlig. I pbl § 5-4 er det et vilkår om at innsigelse kun kan fremmes til *spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning*. I pbl § 5-5 er det definert en klar begrensning i adgangen for å fremme innsigelse: *Det kan ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.*

Disse to vilkårene for bruk av innsigelsesinstituttet i plansaker synes noen ganger glemt av sektormyndighetene. Forholdene som berørte myndigheter fremmer innsigelse til, er ofte ikke av *nasjonal eller vesentlig regional betydning*. Det oppleves at innsigelsesinstituttet noen ganger brukes til å ta omkamp på forhold som allerede er avklart gjennom tidligere vedtatte arealplaner.

I tillegg er det viktig at statlige og regionale myndigheter i større grad vektlegger og prioriterer hensynet til tilstrekkelig boligbygging (pbl § 3-1 d), på lik linje som hensynene til klima og miljø. Hensynet til tilstrekkelig boligbygging må ikke overlates til kommunene å løse alene i samarbeid med utbyggere.

Innsigelsesinstituttet er nå preget av uklare avgrensninger og for mange aktører med formell eller uformell påvirkning. Resultatet er et fragmentert og uoversiktlig plansystem, der boligprosjekter stopper opp på grunn av sektorhensyn uten tydelige prioriteringer i den enkelte plansak. Uttalelser og innsigelser fra sektormyndighetene må strammes inn, slik at rammene blir tydeligere og i samsvar med

intensjonen i loven. Det er behov for en mer samordning og prioritering av alle hensyn (også i forhold til hensynet til boligbyggingen), ved varsel oppstart av planarbeid og varsel om offentlig ettersyn. Sektormyndighetene må få bedre prosedyrer for å løse enkle tilbakemeldinger og vurderinger av løsninger som bringer planen til vedtak/mål. Statsforvalter som samordner av statlige innsigelser, må påse at de ulike innsigelsene er begrunnet i lovlige forhold. Enten innsigelsene kommer fra statsforvalters egne fagavdelinger eller fra andre statlige myndigheter med innsigelsesrett, må statsforvalter kontrollere at innsigelsene er lovlige.

Det er også viktig med opplæring av rolleforståelse og opplæring av handlingsrommet til innsigelsesmyndighetene i plansaker. I dag mottar kommunen mange innsigelser med innsigelsespunkter som det ikke er anledning/mulig for planmyndigheten å imøtekomme fordi loven ikke åpner for det som kreves i innsigelsen. Typisk eksempel er at sektormyndigheter ønsker egne planbestemmelser om saksbehandlingsregler. Statsforvalter bør ha en sentral rolle med opplæring av innsigelsesmyndighetene.

Tiltaket vil medføre:

- Høyere terskel for å fremme innsigelser
- Varsel om innsigelse og innsigelser må være i samsvar med begrensningen/intensjonen i pbl §§ 5-4 og 5-5
- Hensynet til tilstrekkelige boligbygging må også vurderes av statsforvalter
- Opplæring av innsigelsesmyndigheter
- Behov for samordnet og prioriterte tilbakemeldinger fra innsigelsesmyndigheter ved varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn

Mulige utfordringer/barrierer med tiltaket:

- Tiltaket kan oppfattes som kritikk av sektormyndighetene og dermed møte motstand.
- Arbeidet krever tilgang til ressurser og involvering på flere nivåer.

Det er også behov for en større og en mer grunnleggende gjennomgang av:

- Det materielle grunnlaget for innsigelse – hva det faktisk skal være adgang til å fremme innsigelse om.
- Organiseringen av myndighetsroller – kritisk vurdering av hvilket departement/direktorat som skal ha ansvaret, hvem som fremmer innsigelser og hvordan disse koordineres, som f.eks.:
 - Fylkeskommunene skal ikke ha adgang til å fremme innsigelser i enkeltsaker, da de i kraft av rollen som regional planmyndighet allerede har medvirkning på overordnet nivå.
 - Antall statlige fagmyndigheter med innsigelseskompetanse må begrenses, og det må defineres hvilke tema hver instans faktisk kan fremme innsigelser om.
 - Uformelle trusler om innsigelse må avskjæres som virkemiddel, og alle krav om endringer i planforslag skal dokumenteres skriftlig og begrunnes innen frist.
 - Kun nasjonale eller klart regionale interesser skal gi grunnlag for innsigelse – begrense lokal skjønnsutøvelse.
 - Avvikle generelle fullmakter til å fremme innsigelse "av andre vesentlige grunner", for å unngå utvanning av kriteriene.

KS og næringen kan bidra i en slik gjennomgang med erfaringer, vurderinger m.m. Hensikten med en slik gjennomgang er å stramme inn praksis og redusere ressurs- og tidsbruk for alle.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det foreslås i prinsippet mindre justeringer og praksisendringer hos sektormyndighetene for å gi mer forutsigbare planprosesser og en mer forutsigbar saksbehandling. Tiltaket kan gjennomføres i to trinn:

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september).
 - Ved utsendelse av brev fra KDD til Statsforvaltere og sektormyndigheter med presisering av roller og forventninger.
- Kort sikt: 0-2 år
 - [Rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker](#) kan revideres og tydeliggjøres.
 - Opplæring av ulike sektormyndigheter m.fl.
- Mellomlang sikt 2–4 år.

Større utredning og lovendring

 - Endring av pbl § 5-4 for å:
 - avgrense hvilke myndigheter som har innsigelsesrett
 - fjerne formuleringen om "andre vesentlige interesser"
 - Tilhørende endringer i rundskriv H-2/14 og eventuelle departementale retningslinjer.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

Det er gjennomført ulike kartlegginger som f.eks:

- [Undersøking av praksis i motsegnssaker av Norce for KDD desember 2024](#)
- [Kartlegging av samordning av statlige innsigelser av Multiconsult for KDD mai 2020](#)
- [Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser](#) fra Asplan Viak og OsloMet
- Rapport fra Multiconsult (2020) om planprosessens effektivitet viser at antallet innsigelsesmyndigheter er blant de største utfordringene.
- Statsforvaltere har selv etterspurt mer avklarte roller og ansvarslinjer i dialog med KDD.
- Planrevisjonsarbeid hos KDD har pekt på behov for opplæring og koordinering blant sektormyndigheter.

Plan 2-2: Utbygger må kunne delta i forhandlinger med innsigelsesmyndighet

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Mulighet til å delta i forhandlingene rundt innsigelser vil kunne knappe inn ressursbruk og tidsbruk i planprosessene betydelig siden utvikler/forslagsstiller har egen interesse i rask fremdrift i disse prosessene. Slik at planprosessene kan gjennomføres raskere, og kostnadene med planprosessene blir noe mindre. Derfor vil det bli økt boligbygging, siden flere reguleringsplaner ferdigstilles raskere og vil være mer økonomisk bærekraftige.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Problemstilling:

Det er forslagsstiller som utarbeider planforslaget, og ofte kjenner saken best. Etter at et planforslag er sendt på offentlig ettersyn, er det imidlertid kommunen som eier planen, og har ansvaret for den videre framdrifta, blant annet når det gjelder å løse innsigelser. Det er i dag ulik praksis fra sak til sak, kommune til kommune, og statsforvalter til statsforvalter hvor vidt forslagsstiller får delta i dialogen i etterkant av at en innsigelse er fremmet. Noen ganger er forslagsstiller med, andre ganger ikke.

Forslagsstillersiden vil ofte ha et ønske om å delta i dialogmøtene, siden de har sterke økonomiske interesser i utfallet av plansaken. På den ene siden kan private ha et stort insitament for å løse innsigelsene raskt siden prosessene stopper opp inntil innsigelsen er løst. På den andre siden kan det gjøre det vanskeligere å finne løsninger der innsigelsen imøtekommes helt eller delvis, på bekostning av forslagsstillers interesser. Derfor er det naturlig at kommunen som planmyndighet noen ganger ønsker å ha en egen dialog med innsigelsesmyndigheten uten at forslagsstiller er til stede. Regelverket bør imidlertid sikre at der kommunen ønsker det, får forslagsstiller mulighet til å delta i dialogmøter med innsigelsesmyndigheten.

Forslag:

Dersom kommunen ønsker det, må innsigelsesmyndigheten godta at forslagsstiller får presentere sitt prosjekt og sine løsningsforslag i dialogmøter mellom tidspunktet hvor innsigelsen er fremmet og den formelle meklingen.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er ikke behov for lov eller forskriftendring av tiltaket.

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september).
 - Kan løses ved eget brev fra KDD til Statsforvalterne om innsigelser eller ved at det tas inn i de årlige tildelingsbrevene.
 - I tillegg bør rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker revideres.

Plan 2-3: Tidlig avklaring fra sektormyndigheter

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Tidlig avklaring på konfliktpunkter – reduserer kostnad for utbygger, offentlig ressursbruk og prosessrisiko.
- Vil medføre økt boligbygging, da planprosessen effektiviseres og man får avklart konfliktpunkter tidlig.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Utfordring:

Sektormyndigheter gir ofte innspill til planforslag ved varsel om oppstart, og skriver i noen tilfeller at det kan bli aktuelt å fremme innsigelse eller at de sterkt fraråder at planen går videre.

Det er positivt at denne informasjonen kommer så tidlig som mulig i planprosessen, men i enkelte tilfeller ender vi opp i en situasjon der kommunen og sektormyndighet er uenig om grunnlaget for innsigelse. Da får man en situasjon der forslagsstiller blir usikker på om de vil gå videre med planen på grunn av den store prosessrisikoen et varsel om innsigelse medfører.

I disse tilfellene hadde det vært nyttig å få avklart de konkrete innsigelsespunktene før man går videre, men etter dagens plansystem er det ikke mulig å få slike avklaringer før planen er lagt ut til offentlig ettersyn og den konkrete innsigelsen er mottatt.

Der uenigheten i saken dreier seg om materielle forhold, som for eksempel naturmangfold eller kulturminner, vil det ikke være mulig å avklare innsigelsespunkter allerede ved varsel om oppstart. Her vil ofte fagutredningene i sakene som utarbeides seinere være nødvendige for å veie interessene mot hverandre. Derimot vil prosessuelle forhold, som hvor vidt det er anledning til å fremme innsigelse i den aktuelle saken i det hele tatt, kunne avklares uten at utredningene i plansaken er ferdige.

Forslag:

Innfør mulighet for tidlig avklaring av konkrete innsigelsespunkter før offentlig ettersyn.

- Vil klargjør prosess for dialog mellom kommune og sektormyndighet i en tidlig fase
- Vil reduser usikkerhet for forslagsstiller, økt forutsigbarheten i planprosessen

Tidlig dialog med sektormyndigheter vil kunne gi store tidsbesparelser i plansaker. Dette reduserer byråkrati, tidsbruk og gir raskere saksbehandling. Avklaringer og innspill tidlig i planprosessen gir redusert reguleringsrisiko og bedre samarbeid mellom kommune - stat - utbygger. Tidligere avklaringer av konflikter i plansaker og direkte dialog med sektormyndigheter kan også gi store kostnadsreduksjoner.

Mulige negative konsekvenser med forslaget:

- Kan være mangelfullt grunnlag for å ta stilling til konflikter på et så tidlig tidspunkt. Det kan være nødvendig med mer komplett planforslag for å vurdere de faktiske konsekvensene av en plan, og for å kunne avgjøre hva som er de reelle konfliktpunktene.

- Innfører et nytt prosesstrinn, som kan forlenge den samlede tidsbruken i de sakene der det blir brukt.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

- Mellomlang sikt: 2-4 år: Saksbehandlingsreglene for plan i pbl må utredes og endres.

Plan 2-4: Tydelig frist for høringsinstansene ved offentlig ettersyn

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket vil medføre raskere planbehandling, gi økt forutsigbarhet og reduserte kostnader.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det brukes i dag betydelig kapasitet til saksbehandling både i fagetat, hos forslagsstiller og i den politiske prosessen på innspill fra ulike høringsinstanser som burde kommet frem under offentlig ettersyn. For å forenkle saksbehandlingen og planprosessene bør kommunale fagetater og sektormyndighetene få et innsnevret tidsvindu for å fremme innsigelser i plansaker med en tydelig frist.

I dag kommer ofte uttalelser og innsigelsene sent i planprosessene, noe som bidrar til en unødvendig lang planleggingsprosess – sett opp mot en situasjon hvor disse hadde blitt fremmet på et tidligere tidspunkt, og forslagsstiller tidligere kunne hensyntatt dem ved utarbeidelse av planforslag.

Kommunene som planmyndighet burde få adgang til å avvise innsigelser/høringsinnspill som ikke forholder seg til fristen. En slik frist burde også gjelde for ev. andre kommunale fagmyndigheter. Unntaket er ev. uttalelser som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket medfører behov for lovendring.

- Mellomlang tid: 2-4 år.

Plan 2-5: Frist for KDD til å avgjøre innsigelsessaker

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Plansaker med innsigelser blir raskere avklart og vedtatt.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

KDD skal treffe det endelige vedtaket i innsigelsessaker som er oversendt fra kommunene. Det bør innføres en frist til KDD for avgjørelse av innsigelsessaker. I pbl § 11-16 andre ledd og § 12-13 andre ledd framgår det at departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge, og kan i den forbindelse gjøre nødvendige endringer i arealplanene.

KDD har i dag ingen krav til frister for behandling av innsigelsessaker. Dette oppleves av kommunene og utbyggere som utfordrende og fører ofte til store forsinkelser i boligsaker. For enkelte plansaker kan det ta år før innsigelsene blir avgjort.

Det bør derfor innføres en frist på maks. 6 mnd. for KDD for avgjørelse i innsigelsessaker.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket er en lovendring, og det er behov for utredning for å vurdere hvilke konsekvenser tiltaket ev. skal ha om departementet oversitter fristen.

- Mellomlang sikt: 2-4 år.

Plan 3 Framdrift

Plan 3-1: Forpliktende fremdriftsplan mellom kommune og forslagsstiller

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Vil føre til raskere planprosesser og likebehandling i kommuner og mellom ulike prosjekter.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Viktige forhold som er avgjørende for planlegging og gjennomføring av et prosjekt må tas på riktig og tidligst mulig tidspunkt i en planprosess.

Det bør derfor stilles krav til en forpliktende fremdriftsplan mellom kommune og utbygger. Fremdriftsplanen med milepeler må også forplikte andre offentlige høringsinstanser som f.eks. Statens vegvesen, fylkeskommunen, statsforvalter, NVE, renovasjonsselskap m.fl. En gjensidig fremdriftsplan vil gjøre det enklere både for forslagsstiller og kommunal myndighet å allokere ressurser til riktig tidspunkt i planprosessen, og man unngår forsinkelser for å vente på at saksbehandler har ledig tid.

Kommunen og forslagsstiller skal utarbeide og følge en prosjektplan/-avtale som skal beskrive involverte parter, roller, ansvarsområder, oppgaver/aktiviteter, faser/fremdrift/milepeler og leveranser.

Tiltaket legger til rette for bedre dialog og samspill mellom kommuner og utbyggere i tidlig fase, noe som reduserer konflikter og misforståelser når nye strategier, normer og veiledere utvikles. Ved å etablere en fremdriftsplan, med avklarte roller og faste møteplasser, leveranser m.m., kan premisser og føringer justeres i forkant – noe som effektiviserer senere planprosesser og styrker etterlevelsen. Tillit og felles forståelse er avgjørende for å oppnå høyere tempo i boligbyggingen.

- Kan gi bedre samspill og styrke tillit mellom utbyggere og ulike kommunale aktører
- Enklere koordinering med infrastruktur og ulike offentlige aktører
- Kan føre til økt ressursbehov i tidligfase

Det må utarbeides nødvendige veiledsmateriell og maler, se også tiltakene under *Plan 1 Standardisering* og tiltakene under *Plan 2 Innsigelse*. Tiltaket må også sees i sammenheng med tiltak Plan 3-2: *Tidsfrist for behandling av plansaker - fra oppstartsmøte til vedtatt plan*

Mulige negative konsekvenser og barrierer

- Krever vilje og evne til endring i arbeidsmetodikk
- Opplæring i prosessledelse, prosjektledelse, mm.
- Risiko for at fremdriftsplaner blir skjøvet ved manglende sanksjonsmuligheter

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er ikke behov for lov eller forskrifts endring. Mye er allerede beskrevet i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering](#) (se særlig § 2). Men det er hensiktsmessig at veilederen til reguleringsplan endres og tydeliggjøre dette, og det må utarbeides nødvendige veiledere og maler.

- Kort sikt: 0-2 år

Plan 3-2: Tidsfrist for behandling av plansaker - fra oppstartsmøte til vedtatt plan

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Raskere planprosess vil føre til økt boligbygging og mindre kostnader.

En fast tidsfrist vil gjøre at alle parter må anstrenge seg for å komme i mål innenfor rammene av tidsfristen og at all dokumentasjon må raskere på plass. Alle parter må effektivisere sine prosesser for å nå tidsfristene og anstrenge seg for å bli enige.

Dersom kommunen mener planinitiativet eller planforslaget er urealistisk eller uakseptabelt før vedtak om offentlig ettersyn, bør kommunen sluttbehandle det med negativ innstilling enn å bruke unødvendig tid på saksbehandling.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Utfordring:

Innenfor dagens lovgivning er det svært stort spenn i saksbehandlingstidene innenfor rammene av samme lovgivning. Forklaring til lang saksbehandling kan derfor ikke ligge i selve lovens rammer, men heller hvordan kommunene sammen med forslagsstiller og statlige innsigelsesmyndigheter praktiserer tidsbruken.

I dag kan man finne en rekke årsaker til at tidsrammen trekker ut i tid. Det kan handle om kapasitetsutfordringer, unødvendig tid på detaljer, omkamper på overordnet plan fra utbyggersida, utydelige krav til dokumentasjon, utarbeidelse av alternative planforslag mm. I parlamentariske kommuner ser man også tendenser til unødvendig forlenget tidsbruk som følge av lang "liggetid" og omfattende byråkratiske prosesser innad i byrådsavdelingene som kommer etter at fagetat har gjort sin jobb.

Forslag:

- Pbl må endres slik at det settes en makstid fra oppstartsmøte til vedtatt plan av detaljreguleringsplaner på 3 år, inklusive politisk behandling.
- For kommuner med parlamentarisk styringsform kan tidsfristene forlenges med inntil 6 mnd. og at det settes en egen saksbehandlingsfrist på 3 mnd. for behandling i byrådsavdelingene før innstilling avgis til bystyrets organer.
- Det bør også vurderes om tiden skal forlenges i planer hvor det er krav om planprogram.
- Kommune og forslagsstiller blir ved oppstart av plan enig om en forpliktende fremdriftsplan for planprosessen. Se også tiltak *Plan 3-1 Forpliktende fremdriftsplan mellom kommune og forslagstiller*.
- Kommunene og forslagsstiller kan bli enige om forlengelse av deltidsfrister og sluttfristen.
- Det bør gjøres en vurdering om hvilke konsekvenser oversettelse av frister får for både kommuner og forslagstiller.
 - Gebyrbortfall, avslutning av planforslag, annet?

Tiltaket kan også løse følgende utfordringer:

- Avslutning av planarbeid ved manglende fremdrift
 - Manglende politiske styringssignaler før offentlig ettersyn for planprosesser som trekker ut i tid
- Her kan man få politiske styringssignaler og involvering mye tidligere

Mulige barrierer/negative konsekvenser:

- Effektiv og rask gjennomføring av plansaker krever at detaljeringsgraden må ned.
- Kapasitet i kommunene kan bli utfordret, men redusert detaljfokus bør bøte på dette.
- Nasjonalt malverk for bestemmelser og ev. planbeskrivelse kan bidra til tiltaket.
- Ved konfliktfylte eller komplekse saker (KU, store planer, avhengigheter etc), eller der det er fremmet innsigelse kan det være behov for lengre tid. Dette kan ivaretas ved at det kan gjøres en avtale mellom partene.
- Tiltaket fordrer at alle parter, også forslagsstiller med sine konsulenter, leverer avtalt materiale til avtalt tid.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er behov for utredning av forslaget og lovendring. Må også sees i sammenheng med flere av tiltakene under *Plan 1 Standardisering – Ta ned kompleksiteten*.

- Mellomlang sikt: 2-4 år

Plan 3-3: Tidsfrist for gjennomføring av oppstartsmøte

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Raskere gjennomføring av oppstartsmøte vil ha stor betydning for å effektivisere og raskere planprosessene.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I forskrift om behandling av private forslag til detaljreguleringer § 2 står det at oppstartsmøte skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagstiller. Det bør i forskriften endres til en fastsatt frist på maks 2 mnd.

Det er svært ulik erfaring fra kommune til kommune for når et oppstartsmøte blir gjennomført, og det kan ta opp et par uker til over et år.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket medfører at planforskriften for detaljplaner etter pbl må endres for å sette inn en frist for gjennomføringen av oppstartsmøte.

- Kort sikt: 0-2 år.

Plan 3-4: Krav til å gjennomføre planforhåndskonferanse/sonderingsmøte

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

En raskere forventningsavklaring med planmyndighet vil kunne effektivisere og korte inn planprosessene betydelig.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dersom forslagsstiller ber om det, plikter kommunen å arrangere et tidlig og uforpliktende sonderingsmøte. Et slikt sonderingsmøte/planforhåndskonferanse må gjennomføres innen 3 uker fra utbygger/forslagstiller har bedt om det.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er behov for lov- eller forskriftsendring. Kan dette legges inn som krav i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, eller må pbl endres?

- Kort sikt: 0-2 år

Plan 3-5: Frist for ferdigstilling av offentlige planer

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket kan øke planleggingstempo og investeringsvilje i sentrale utviklingsområder. Vil hindrer planmessig stillstand i områder med høyt utbyggingspotensial.

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket innebærer at det innføres en lovfestet frist for ferdigstilling av offentlige planprosesser (områdeplaner, kommunedelplaner og strategiske planprogram), slik at ikke uferdige planer legger uforholdsmessige begrensninger på utviklingen i viktige fortetningsområder.

I dag påbegynnes flere offentlige planprosesser, særlig i og rundt kollektivknutepunkter, men blir liggende uavsluttet i flere år. Dette skjer ofte som følge av politiske skifter eller manglende budsjettmidler. Samtidig kan det gjelde områder som er viktige for nasjonale mål om bærekraftig vekst og fortetting. Resultatet er i praksis et langvarig bygge- og deleforbud.

Tiltaket løser en systemisk svakhet i planhierarkiet ved å:

- Prioritere framdrift i offentlige planprosesser
- Hindre at private forslag blir avvist med henvisning til "pågående planarbeid" som ikke følges opp
- Fremme forutsigbarhet og gjennomføringsevne i viktige utviklingssoner.
- Hindrer at kollektivknutepunkter og vekstområder blir låst ned i årevis. Mange strategiske områder blir i praksis ikke utbygd fordi kommuneplanens arealdel er overstyrt av en offentlig planprosess som ikke blir fulgt opp.
- En frist sikrer at kommunedelplaner/områdeplaner påbegynner og ferdigstilles, eller kravet endres.
- Når en offentlig planprosess har en frist, vil det stilles krav til oppfølging, og det kan hindre at uklare planprogrammer, eller andre uavklarte offentlige planer, ligger og blokkerer viktige byutviklingsområder. Det kan styrke utviklingstakten i viktige sentrale strøk.

Mulige utfordringer

- Kan utfordre kommuners frihet til å styre egne prosesser
- Kan føre til at strategisk viktige områder blir utbygd uten en overordnet plan som ivaretar viktige sammenhenger og sikrer nødvendig infrastruktur
- Krever politisk modning og vilje til å påbegynne og ferdigstille ikke prioriterte planarbeid

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er behov for en større utredning, særlig med tanke på å finne ut konsekvensene tiltaket har for kommunens planlegging, og hva som skjer om ev. frister ikke blir overholdt.

- Lang sikt: Over 4 år

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Riksrevisjonen (2021): påpeker at uferdige planprosesser og manglende fremdrift fra offentlig sektor hindrer boligbygging og byutvikling. Rapport: Effektivitet i plansystemet
- NOU 2003:14 og KS-evalueringer av planprosess: dokumenterer at uklar fremdrift i kommunale planprosesser er en viktig årsak til manglende gjennomføring

Plan 4 Infrastrukturkostnader

Plan 4-1: Vedta Prop. 115 L – Endringer i pbl og matrikkellova

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Gjøre et område tidligere byggemodent, raskere boligbygging
- Unngå gratispassasjer problematikken
- Økt forutsigbarhet for utbyggere
- Mindre tidsbruk på utbyggingsavtaler
- Kan føre til kostnadsreduksjon for utbygger.
- Likebehandling
- Tydeliggjøring av hva som ligger i nødvendighet og forholdsmessighet

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Arbeidet med å tilrettelegge for ny modell for infrastrukturkostnader i pbl, kalt grunneierfinansiering, er et svært positivt grep for å skape bedre forutsigbarhet for store kostnadselementer som har vært håndtert i utbyggingsavtaler.

Lovforslaget bør innføres så snart som mulig. Det inneholder også en rekke presiseringer og tydeliggjøring av gjeldende regelverk om utbyggingsavtaler. Det er her tydeliggjort hva som faktisk ligger innenfor nødvendighetsvilkåret og forholdsmessighet. Denne tydeliggjøringen vil ha stor betydning for gjeldende utbyggingsavtaler, pågående arbeider med utbyggingsavtaler. Det vil gi utbyggere bedre mulighet til å beregne og fordele kostnad for ny og nødvendig infrastruktur.

KDD må klargjøre det de har i presisert i lovforslaget om gjeldende rett om utbyggingsavtaler i forhold til nødvendighet og forholdsmessighet i veileder/retningslinjer. Det er viktig for at kommunene skal gjøre nødvendige endringer i sin praktisering, og slik at den blir i samsvar med gjeldende rett og lovforslaget.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er behov for lov og forskriftsendringer. Lovarbeidet er påbegynt, og lovforslaget ligger til behandling i stortinget.

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september). Godkjenne lovforslaget. Påbegynne arbeidet med ulike veiledere/retningslinjer i forhold grunneierfinansiering og praktisering av gjeldende rett for utbyggingsavtaler
- Kort sikt: 0-2 år
 - Arbeidet med å utarbeide nødvendige forskrifter og sende de på høring bør prioriteres.
 - I tillegg må det utarbeides nødvendige maler, veiledningsmateriellet og opplæring.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-115-l-20242025/id3096008/>

Plan 4-2: Innføre 12 ukers saksbehandlingstid for behandling av tekniske planer

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Mindre ressursbruk hos tiltakshaver, konsulent og kommune. Vesentlig raskere byggesaksprosesser, da boligprosjektet kan igangsettes tidligere.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Når kommunen skal overta offentlig infrastruktur som en utbygger har anlagt, så skal kommunen som byggherre/anleggseier godkjenne de tekniske planene for offentlig infrastruktur. Ofte er det en teknisk avdeling/etat i kommunen. Kravene til infrastrukturen fremkommer gjerne av utbyggingsavtalen og kommunale normer (eks vei. Og VA-normer).

Det er per i dag ingen krav om hvor mye tid kommunen som byggherre/anleggseier kan bruke på vurdering og godkjenning av de tekniske planer. Kommunen som bygningsmyndighet gir ikke igangsettingstillatelse for selve byggetiltaket før kommunen som byggherre/anleggseier har godkjent de tekniske planene. Det er klare krav til dokumenter som skal utarbeides og prosjekteres, men kommunen som byggherre/anleggseier har ingen saksbehandlingstid for vurdering og godkjenning av de tekniske planene. Det tar i mange tilfeller 1-2 år for å få godkjent tekniske planer, og igangsettingen av boligprosjektene blir tilsvarende forsinket.

Derfor bør det stilles krav til hvor mye tid kommunene kan bruke på vurdering og godkjenning av de tekniske planene. Det anbefales en tidsfrist på 12 uker. Det vil medføre betydelig kostnadsreduksjon i alle ledd og kommunen må være mer tydelighet tidlig i prosessen.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Usikker hvor lang tid en slik innføring tar.

- Kort sikt: 0-2 år.
Dersom tidsfrist kravet på 12 uker kan gjennomføres som en forskriftsendring.
- Mellomlang sikt: 2-4 år.
Dersom det må gjøres som en lovendring

Plan 4-3: Nasjonal regulering av kommunens andel av momsrefusjon

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Vil bedre økonomien i prosjekter, gi bedre økonomisk bærekraft og derav muligheten for å komme i gang raskere med boligprosjekter.
- Boligene blir billigere til kunden.
- Lik praksis i kommunene
- Unngå tidsbruk på avklaringer rundt dette
- Redusere muligheten for at kommunene bruker dette som en inntektsmulighet
- Bedre økonomien i prosjekter og derav muligheten for å komme i gang raskere med boligprosjekter

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Når boligutviklere opparbeider infrastruktur tiltak som skal overtas av det offentlige så krever mange kommuner og fylker samarbeid om mva.-refusjon, men gjennomført slik at kommunen/fylkeskommunen får hele eller deler mva.-refusjonen og dermed bidrar til å øke kostnadene ved boligutviklingen.

I et samfunnsøkonomisk perspektiv brukes det alt for mye ressurser på momsavtaler og modeller for å oppnå det selvsagte, nemlig at infrastruktur som det offentlige skal overta vederlagsfritt ikke skal belastes med mva. uavhengig av hvem som utfører arbeidet. Det går med ressurser både til å etablere de ulike avtalene og ordningene, innhente bindende forhåndsuttalelser fra skatteetaten (BFU) og til den senere gjennomføring av disse. Videre er det ulik praksis i kommunene og fylkeskommunene, som gjør disse prosessene enda mer tid- og ressurskrevende.

Oslo kommune tar 30 % av momsrefusjonen, noe som ikke gir kommunen/fylkeskommunen incitament til å levere infrastruktur som den normalt skal/bør gjøre. Dvs. at kommunen/fylkeskommunen får "betalt" dersom private må påta seg realytelser som senere gir mva.-kompensasjon. Kommunene/fylkeskommunene bør få 2-3 % av mva.-refusjon som kompensasjon for reelle administrasjonskostnader knyttet til arbeidet med dette. Flere kommuner tar 5 % i MVA-kompensasjon, dvs. at praksisen er ulik i kommune-Norge, så det er behov for sterkere nasjonale føringer for dette.

Dagens regelverk og praktisering rundt MVA-kompensasjon i utbyggingsavtaler er ulikt utført mellom kommunene, og ikke i tråd med lovgivers intensjon.

Moms er ofte en betydelig kostnad i et boligprosjekt, og enhver kostnadsøkning i prosjektene innebærer en risiko for at det totale kostnadsnivået blir høyere enn det boligkjøperne har evne til å betale.

Forslag:

- Utbygger bør kunne frivillig registreres i MVA-registeret for å få direkte fradrag for medgått mva. ved utbygging av offentlig infrastruktur.
- Om ikke man velger frivillig registrering må lovgiver enda tydeligere enn i dag si at kommunene kun kan ta reelt administrasjonsgebyr for arbeidet med å hente inn innbetalt mva. fra staten og viderebetale til utbygger.
- Vurdere om det er behov for lovforslag, som tas opp med Finansdepartementet og som snarlig utredes og gjennomføres.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Usikker om det er behov for lov- eller forskriftendring, eller er det kun behov for avklaring med Finansdepartementet hva som faktisk er lov/mulig?

- Kort sikt: 0-2 år
Dersom det kun er behov for avklaring med Finansdepartementet
- Mellomlang sikt: 2-4 år
Om det må gjøres lov- og/eller forskriftsendringer

Plan 5 Digitalisering

Plan 5-1: Digitalisering av gjeldende arealplaner

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Digitaliseringen av plan- og byggesakssektoren vil kunne gjennomføres raskere når alle arealplaner (eldre) blir digitaliser. Det vil føre til enklere og raskere saksbehandling i kommunene og vil gjøre det enklere for alle å finne frem hvilken/hvilke planer som gjelder for eiendommen/området. .

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Mange kommuner har i dag mange eldre rasterplaner som ikke er digitaliserte og som derfor er vanskelig å bruke inn i nye digitale søknadsløsninger, og saksbehandlingsløsninger. En rekke av disse er små restareal (under 100 kvm) hvor man kan ønske å slå flere sammen, eller man har flere ulike lag over hverandre som man ønsker å samle til en plan. Det er vanskelig å tolke for publikum når man har mange ulike lag over hverandre, eller mange små planer for et område.

Dersom vi ønsker å digitalisere dette til en plan i dag slik at den kan leses av maskiner så kreves det en planprosess, og kommunene får krav om utredninger etter gjeldende regelverk. Dette er arbeidskrevende og kostbart og gjør ofte at slike digitaliseringer ikke gjennomføres. Det er ønskelig at man skal kunne digitalisere eldre planer og slå sammen flere mindre planer eller ulike lag, som en forenklet prosess der dette ikke medfører krav om nye utredninger o.l.

KS har kartlagt behovet, og det er stort på tvers av alle sektorer, både regionale og nasjonale myndigheter, samt at privat bransje bruker mye tid på å finne eksisterende plangrunnlag gjennom flere steg i planprosessen.

Dette vil kunne gi raskere saksbehandling, redusert byråkrati, økt digitalisering som gjør det mulig å ta det neste steget ved bruk av ebyggesak og ebyggesøknad slik at man for eksempel kan få opp hvilken utnyttelsesgrad eller formål som gjelder for en spesifikk eiendom. Forenkling for både kommune, utbygger og publikum (naboer o.l.).

Et viktig aspekt som må komme fram er behovet for å se eksisterende planer på tvers av kommunegrensene, en nasjonal tilgang til digitale reguleringsplaner.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

I ny kart- og planforskrift pålegges alle kommuner å føre digitalt planregister og tilgjengeliggjøre data i nasjonal geografisk infrastruktur, uten at staten tilrettelegger for at kommunene kan dele sine data på en trygg og god måte.

Med dagens tempo har ikke kommunene ressurser i form av penger eller ansatte til å digitalisere mange av de eldre planene. Det burde settes av midler fra staten som kan støtte kommunene i gjennomføringen av dette arbeidet?

- Kort sikt: 0-2 år
- Mellomlangstikt: 2-4.

Dersom det også må gjøres endring i lov og/eller forskrift.

Plan 5-2: Valideringstjeneste for veiledere fra sektormyndigheter

Tiltaket henger sammen og er relativt lik tiltak *Byggesak 1-3: Sektordata og digital selvbetjening?*

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Et enkelt støtteverktøy for å hjelpe kommuner til å finne og bruke gjeldende veiledere/retningslinjer fra sektormyndigheter, vil forenkle og gjøre saksbehandlingen på plan- og byggesak raskere..

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det er i alt 15 sektormyndigheter som kan ha innsigelse i byggesaker. I plansaker er det mulig enda flere. I Geolett 2.0 prosjektet er det gjort en kartlegging av hvordan veiledere i dag benyttes i kommunal sektor. Målet med kartleggingen var å få en oversikt over

- hvilket veiledningsmateriale sektormyndighetene har utviklet for saksbehandlere og planleggere for å understøtte effektiv saksbehandling og planarbeid.
- brukerorienteringen i verktøyene og hvordan brukerne opplever å finne fram til og bruke disse
- hvilken grad samordning av veiledningsmateriale eksisterer på tvers av sektormyndigheter

Hovedfunnene var:

- Mange veiledere
- Lange veiledere
- Vanskelig å finne fram
- Mangelfull og upresis versjonshåndtering
- Manglende samordning og harmonisering på tvers av sektormyndighetene
- Lite tilgjengelig

Kortsiktig strakstiltak:

Lage en enkel veiledervalidering som kommunene kan bruke til å sjekke om veiledere er gjeldende og relevant. Forarbeider er alt gjort, og utarbeidelse av en pilotløsning kan iverksettes raskt. Det er allerede satt i drift et KI-verktøy som brukes i Drømmeplan (Planslurpen) som kan tilrettelegges også for denne typen bruk.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september).

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

Rapport fra kartlegging gjennomført av Geolett 2.0.

Plan 5-3: Arealanalyser på standardisert format

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Resultatene fra DOK-arealanalysene kan brukes i mange sammenhenger, inkludert byplanlegging, miljøovervåkning, og ressursforvaltning.

Denne standardisert tilnærming vil være et viktig virkemiddel for å fremme bærekraftig arealbruk og effektive beslutningsprosesser. Raskere plan- og byggesaksprosesser vil føre til at boligprosjekter kan igangsettes raskere.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Fremskynde bruk av nasjonal metode for DOK-arealanalyse

Kartverket har på oppdrag av KDD utarbeidet en standardisert metode for DOK-arealanalyse for å sikre en enhetlig tilnærming til datainnsamling og evaluering av arealressurser. Metoden har som mål å forbedre kvaliteten og sammenlignbarheten av arealanalyser på nasjonalt nivå, for å legge til rette for bedre arealforvaltning og planlegging.

Som en del av analyseresultatet vil brukerne også få tilgang veiledningstekster for sektordata-interessene (temadata) som er enkle å forstå og ikke krever faglig spesialkompetanse (se eget tiltak: Sektordata og digital selvbetjening).

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er ønskelig at det blir sendt et overordnet informasjonsskriv/brev fra KDD til alle involverte sektormyndigheter som informerer om denne muligheten, med en oppfordring til å ta det i bruk/etterspørre det i markedet.

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september).

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

<https://www.kartverket.no/globalassets/geodataarbeid/dok-og-temadataarbeid/dok-arealanalyse-spesifikasjon-v1.0-kartverket2025.pdf>

Plan 6 Forenkling

Plan 6-1: Presisere at teknisk krav er forbeholdt byggeteknisk forskrift

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Presisering om at det ikke er hjemmel for å stille tekniske særkrav i kommunale planer vil fremme bruken av kostnadseffektive, standardiserte løsninger og tilrettelegge for mer digitalisering. Dette vil bidra til færre planbestemmelser og gi raskere byggesaksbehandling ved at de ulike aktørene (sektormyndigheter, kommuner, forslagstillere, ansvarlig søker m.fl.) slipper å bruke tid på å tolke og dokumentere oppfyllelse av lokale særkrav. Alt dette vil være positivt for boligbyggingen og gjøre det enklere å gjennomføre prosjekter.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det er et bærende prinsipp at tekniske krav er forbeholdt byggeteknisk forskrift (TEK17). Omforente tekniske krav i nasjonalt regelverk bidrar til mer forutsigbar prosjektering og utførelse, øker konkurransen mellom leverandørene, og legger grunnlaget for industrialisert og kostnadseffektiv boligproduksjon.

Den enkelte kommune har ikke hjemmel til å gi egne bestemmelser om tekniske krav for bygg innenfor områder som allerede er dekket av tekniske krav i byggeteknisk forskrift. Dette er påpekt av departementet i uttalelser av 17.1.2012 og 6.1.2015.

Likevel har mange kommuner innført egne tekniske bestemmelser i arealplaner. Eksempelvis er det i områdeplanen for Lambertseter i Oslo lagt innføring om at minste romhøyde skal være 2,6 m, mens TEK § 12-7 angir minimum 2,4 m. Et annet eksempel er Nordre Follo som har generelt krav om fri høyde i parkeringskjellere på 2,4 m. Dette er ikke et TEK-krav, og SINTEF anbefaler minimum 2,3 m i store parkeringskjellere.

Når hver enkelt kommune stiller egne tekniske krav, må boligprodusentene utvikle tekniske løsninger og dokumentasjonsprosesser som er tilpasset kravene i hver enkelt kommune. Dette øker kostnadene betydelig. På oppdrag fra departementet kartla Menon Economics (12/2018) at det var stort omfang tekniske krav i kommunale planbestemmelser, dels av ulovlig karakter. Det ble dokumentert at slike bestemmelser medfører uforutsigbarhet, økt tidsbruk og kostnader i plan- og byggesaksprosessen.

Strengere tekniske krav, andre tekniske krav eller å gjenta TEK krav i arealplaner, har også ført til at mange arealplaner, særlig kommuneplaner, er blitt uforholdsmessige omfattende. Det skaper også stor uforutsigbarhet og tolkningsrom om hva som faktisk gjelder. Ofte blir det en forhandlingssituasjon (tolkning) mellom kommune og forslagsstiller i plansaker, samt kommune og ansvarlig søker i byggesaker. Tolkningen om hva som faktisk gjelder kan også endre seg under behandlingen av plan- og/eller byggesak.

Noen kommuner påpeker at de også opplever at enkelte statsforvaltere ønsker at kommunen skal sette strengere krav i arealplanen enn det som fremkommer av TEK.

Det er derfor viktig å tydeliggjøre at tekniske krav til bygg er forbeholdt byggteknisk forskrift, og at kommunene ikke har anledning til å innføre egne tekniske krav i planbestemmelser.

Det bør gjøres tilsvarende klargjøring i forhold til bestemmelser knyttet til annet lovverk om disse kan eller ikke kan gjentas i arealplaner.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket er i utgangspunktet ikke avhending lov- eller forskrift endring, men KDD må vurdere om det likevel er behov for en slik presisering i loven.

Tiltaket kan gjennomføres i to trinn:

- Umiddelbart: Statsråden/KDD sender eget brev til statsforvaltere, andre statlige myndigheter og kommuner som viser til prinsippet om at tekniske krav er forbeholdt byggteknisk forskrift, og presiserer at kommunene ikke har hjemmel til å stille egne tekniske særkrav.
- Kort sikt: 0-2 år: Dersom prinsippet må presiseres med en egen bestemmelse i pbl.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

Menon Economics (12/2018),

<https://www.regjeringen.no/contentassets/7bf7f0de7d0b48eab6be50a6cd044e2a/praktisering-av-byggteknisk-forskrift-og-planbestemmelser.pdf>

Plan 6-2: Tydeliggjøre mulighetsrommet for mindre endring av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Flere reguleringsplaner kan endres slik at de blir mer gjennomførbare uten at man må igjennom full reguleringsplan som tar flere år.
- Det kan gi flere byggbare reguleringsplaner, relativt raskt, slik at boligprosjekter kan gjennomføres og reguleringsplaner utbygges.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

De innledende vurderingene som gjennomføres i kommunen ved eksempelvis gjennomføring av planforhåndskonferanser eller direkte dialog med utbyggere, peker ofte i retning av ny regulering med en full reguleringsprosess i stedet for reguleringsendring etter forenklet prosess. Kommunene opplever også at gjeldende regelverk praktiseres veldig strengt fra statsforvaltere og sektormyndigheter.

Det er mange gjeldende reguleringsplaner som ikke vil bli utbygd da de ikke lenger er økonomisk byggbare eller krever endringer av andre årsaker. Dette medfører at boligreserven for disse planene har liten verdi. Dette kan være reguleringsplaner som delvis utbygd eller ikke påbegynt. Felles for disse er at kapitalkostnaden for videre utbygging blir for stor uten endring, og prosjektene ikke lenger er økonomisk bærekraftig/gjennomførbart.

Dersom mindre endring av reguleringsplaner blir brukt mer vil man unngå unødvendige dispensasjoner og flere planer kan bli mer byggbare uten at intensjonen med planen blir vesentlig endret f.eks.; med ekstra etasje, noe økt utnyttelse, endret leilighetssammensetning, justert kjøreadkomst til p-kjeller, krav til parkering, eller endre andre mindre endringer innenfor ytre rammer. Planprosessen for slike endringer bør kunne gjennomføres på maks 6 mnd. Dette kunne redusere tidsbruk og ressursbruk hos både kommune, stat og private utbyggere vesentlig.

- Det bør tydeliggjøres hva mulighetsrommet innenfor gjeldende regelverk er ovenfor statsforvaltere og andre sektormyndigheter, med bestilling til kommunene om å bruke bestemmelsen mer.
 - Gjerne med eks. på hva som er innenfor og hva som er utenfor
 - Myndigheter som er høringsparter må få bedre kunnskap om handlingsrommet for hva som kan gå etter enklere prosess, slik at de ikke unødig motsetter seg slike endringer.
- Presiseres i hvilke endringer som ikke krever ny KU.
- Det må tydeliggjøres hvordan en endring av reguleringsplan må forholde seg til ny kommuneplan, må hele planen vurderes på nytt eller kan man gjøre en forenklet vurdering?
- I tillegg bør det vurderes om det er behov for å endre lovbestemmelsen, slik at det kan gjennomføres flere endringer av reguleringsplan uten full reguleringsendring.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket kan gjennomføres i to trinn, og det er i utgangspunktet ikke behov for lovendring.

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september).
 - KDD må utarbeide en veileder med eks. på hva som er innenfor eller ikke, og hvordan endringen må forholde seg til gjeldende KPA (kan det gjøres en enkel vurdering, eller må hele planen vurderes på nytt). Bransjen bidrar gjerne sammen med kommuner med forslag til eks.
 - Brev til statsforvaltere, sektormyndigheter om mulighetsrommet og at bestemmelsen må brukes mer.
- Mellomlang sikt: 2-4 år
Dersom det viser seg at det er behov for å endre pbl § 12-4, slik at bestemmelsen kan benyttes mer, for å unngå dispensasjoner og slik at man får flere økonomisk byggbare reguleringsplaner

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

KS har arbeidet med barrierer rundt bruk av mindre planendringer.

Plan 6-3: Fjerne krav om maksimalt støynivå på fasade (Retningslinje T-1442)

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket vil åpne for økt boligbygging i sentrale områder hvor det er høyere utendørs støynivå. I tillegg vil det gjøre disse plan- og byggeprosessene enklere og raskere. Tiltaket vil være spesielt viktig for transformasjonsprosjekter i områder nært kollektivknutepunkt.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Tiltaket går ut på å fjerne krav til maksimalt støynivå på fasade gitt i Retningslinje T-1442 fra Klima- og miljødepartementet (M 2061/2021).

T-1442 gir i dag grenseverdier og kriterier for bygging av nye boliger i gul og rød støysone. T-1442 anbefaler at støysituasjonen i utgangspunktet er avklart i kommuneplanen. Brudd på grenseverdiene og anbefalingene gir grunnlag for innsigelse. Kriteriene i T-1442 begrenser i stor grad muligheten for transformasjon av grå arealer og bygging av boliger i nærheten av kollektivknutepunkt. Uenighet rundt støy utgjør i mange saker en vesentlig del av diskusjonene med statlige sektormyndigheter og statsforvaltere. Avklaringer om mulige innsigelser tar mye tid.

T-1442 stiller krav til maksimalt støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål. Alle boliger må ha minimum én stille side som tilfredsstillende disse støynivåene. Dersom kommunen tillater bygging i rød sone, må minst ett soverom og minst halvparten av alle rom for støyfølsom bruk plasseres mot denne stille siden.

Kravet om soverom og soveromsvindu mot stille side bygger på en utdatert forståelse om at soverom må ha luftevindu for å sikre tilstrekkelig mengde friskluft. Alle nye boliger har nå balansert ventilasjon hvor ventilasjonsanlegget sikrer tilstrekkelig friskluft i soverom. Det er ikke lenger behov for luftevindu. Med gode lydisolerende vinduer vil det være lave lydnivåer inne i boligene, selv om støynivået er høyt utenfor. For å oppnå tilstrekkelig boligbygging må vi åpne for mer bygging i gul og rød støysone. Vi må da tillate høyere støynivå utenfor boligen. Se også anbefaling om endring av krav til luftevindu i TEK17 § 13-4 (tiltak TEK 1-9).

T-1442 åpner for begrenset bruk av dempet fasade. Med dempet fasade menes *"en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et lydnivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene"*. Eksempel på dempet fasade er innglasset balkong som skjærer rommene innenfor. Arkitektoniske grep i fasaden som bidrar til å redusere støynivået blir en del steder også betraktet som dempet fasade, og inngår i prosentandelen av boligene som tillates med dempet fasade.

T-1442 anbefaler at soverom legges på stille side, og at det i størst mulig grad planlegges med gjennomgående boenheter for å sikre stille side. T-1442 anbefaler videre at små, ensidige enheter begrenses til et minimum, og at disse leilighetene i størst mulig grad trekkes ut av støysonen for å unngå ensidige enheter med kun dempet fasade. Dette er velmente anbefalinger, men de slår uheldig ut. Det er i praksis bare de litt større fireroms leilighetene som kan være gjennomgående, og disse får gjerne en uhensiktsmessig planløsning for å tilfredsstille kravet. De mindre toroms leilighetene, som er

mest etterspurt, har ikke samme mulighet for gjennomgående planløsning. T-1442 rammer derfor tilgangen av mindre leiligheter.

Det er også ulik praksis mellom kommuner og fylker om praktisering av anbefalingene i T-1442. I Trondheim anser Statsforvalter at 3-5 % dempet fasade er mye, mens det i Oslo kan tillates 20 %. Ved saksbehandling i Oslo kommune oppfattes i noen saker 10 % dempet fasade som for mye, mens det i andre saker aksepteres 20 %. Slik at forskjellsbehandling i og mellom kommunene er stor, og dette er svært uforutsigbart.

Der det er høyt støynivå utendørs bør det vurderes om det skal stilles krav om etablering av kompenserende kvaliteter. Slike kvaliteter kan være tilgang til sol og dagslys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Selv om selve fasadene kan være støyutsatte kan det fortsatt sikres gode støydempede utearealer.

Det er ikke bare i plansammenheng at T-1442 er viktig. Kriteriene i T-1442 er også referanse for TEK-kravene til utendørs støynivå. TEK17 § 13-6 (1) angir generelt at lydkravene kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i standarden NS 8175:2012. Denne standarden gir tabeller med grenseverdier for fire lydklasser (A – D) knyttet til:

- luftlydisolasjon
- trinnlydisolasjon
- romakustiske størrelser (etterklangstid mm)
- innendørs og utendørs lydnivå

For maksimalt lydnivå utenfor vindu i lydklasse C henviser NS 8175 til kriteriene for gul sone i T-1442. Det oppstår dermed et avvik opp mot kravene i TEK17 dersom kravene i NS 8175:2012 ikke er fulgt. Dersom det gjøres endringer i T-1442 vil det ikke være nødvendig å endre kravene i TEK17.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er ikke behov for lov- eller forskrift endringer. Men kriteriene i retningslinje T-1442 må endres. Tiltaket kan gjennomføres i to trinn:

- Umiddelbart:
Statsråden sender brev til kommuner og statsforvaltere hvor det pekes på behovet for nye boliger og ber om mildere fortolkning av kriteriene i T-1442
- Kort sikt: 0-2 år.
KDD tar kontakt med MD for endring av kriteriene i T-1442, med fjerning av kravet til utendørs støy på fasade.

Plan 6-4: Testing av ordning for "rett på byggesak"

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

En rett på "rett på byggesak" hjemmel i lov eller kommuneplan, kan føre til vesentlig raskere saksbehandling og byggetid.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I Tyskland har det siden 60-tallet vært en paragraf i plan- og bygningsloven som har vært tidsbesparende for byggherrer og myndigheter. Det er den såkalte "*Einfügungsparagraf*", §34 *Baugesetzbuch Innføringsparagrafen*".

Den regulerer at et byggeprosjekt kan få byggetillatelse hvis det harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Slik at man kan gjennomføre lokale fortettingsprosjekter uten ny reguleringsplan. Paragrafen kan benyttes når det mangler reguleringsplan eller når det foreligger eldre reguleringsplaner som har mistet sin gyldighet. En plan kan også har mistet sin gyldighet når den ikke er i samsvar med den faktiske utviklingen av et område.

Dette er et effektivt virkemiddel, som fører til at man kan gå "rett på byggesak", uten ny plan så lenge prosjektet harmonerer med den eksisterende bebyggelse, som man i Norge bør teste ut.

I gjeldende kommuneplan for Oslo kan man behandle boligprosjekter som rett på byggesak ut fra gitte kriterier, og under forutsetning at tiltaket samsvar med arealdelen og ikke medfører vesentlig virkning for miljø og samfunn. Denne bestemmelsen er inspirert av den tyske plan- og bygningsloven. Eks. på et prosjekt gjennomført med denne hjemmelen er Pilestredet 77-79.

Det er hjemmel for å lage en slik "rett på byggesak" fra kommuneplanen i pbl, og det gjøres i dag oftest i forhold til mindre tiltak. Slike hjemler krever også mer detaljerte kommuneplanbestemmelser, noe som ikke henger sammen med foreslåtte tiltak i *Plan 1-1: Standardiserte planbestemmelser, plannivå, dokumentasjonskrav, maler, retningslinjer m.m.*

En slik "rett på byggesak" hjemmel i pbl kan føre til forenkling og raskere boligbygging ved utnytting av restareal og enklere fortetting.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er behov for en større utredning og endring av lov og forskrift for å få dette til. Det må da også gjøres en vurdering for hvordan slike tiltak ev. skal bidra til kostnader for nødvendig offentlig infrastruktur for tiltaket. Man bør også se etter måter å ivareta det kommunale planfaglige skjønnets til å legge føringer som normalt legges i plansaker på en annen måte enn det som skjer i ordinære byggesaker.

En slik forsøksbestemmelse bør testes ut i flere kommuner?

- Lang sikt: over 4 år.

Plan 6-5: Enklere regler ved opphevelse av planer

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Dette vil rydde opp i mange kommuners plan-rot, samtidig som enklere regler vil være smidigere og tidsbesparende for kommuner, sektormyndigheter og utbyggere for behandling av plan- og byggesaker, og gjennomføring av boligprosjekter.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I dag er det samme regler for opphevelse av planer som for endring av planer, jf. § 12-14, første ledd. Dette er unødvendig ressurskrevende, og opphevelsesinstituttet fungerer ikke i dag etter sin hensikt, da det sjelden eller aldri fattes egne opphevelsesvedtak. Lovgiver bør forenkle reglene knyttet til opphevelse i betydelig grad, da det oftest vil være snakk om opphevelser av planer i forbindelse med at arealet ønskes regulert på nytt.

En mulighet for forenkling er at loven åpner opp for at vedtakelse av ny arealbruk for et areal samtidig innebærer at eksisterende plan oppheves.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Pbl § 1-5 *Virkning av arealplaner* og § 12- 14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*. Mulig også pbl § 12-4 *Rettsvirkning av reguleringsplan* også må endres.

- Mellomlang sikt: 2-4 år

Plan 6-6: Tydeliggjøring av planprogram som verktøy ved detaljregulering

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Gi vedtatt planprogram til et privat planforslag en mer bindende karakter slik at medvirkning og rammer tidlig i prosessen faktisk legges til grunn videre. Det vil sikre større grad av forutsigbarhet, og føre til mer effektiv planprosess.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Tydeligere bestemmelser i loven om krav til den tidlige fasen av planarbeidet med private planforslag vil kunne lette den totale planprosessen betraktelig. Det er bl.a. fra lovgivers side tenkt at i plansaker med krav til planprogram, vil utarbeidelsen av planprogrammet bidra til en mer effektiv planprosess- blant annet fordi det er med på å planlegge videre planarbeid, og få tidlig avklaringer fra statlige myndigheter der de mener deres interesser blir berørt. m.m.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket medfører lovendring og endring av krav til planprogram.

- Lang sikt: over 4 år

Plan 6-7: Tidsavgrenset og tidlig gjennomføring av konsekvensutredning (KU) – for raskere og mer forutsigbar planprosess

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Direkte gevinst i form av raskere avklaring, færre omkamper og redusert samlet planbehandlingstid.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Tiltaket innebærer at det i pbl kapittel V og KU-forskriften presiseres at konsekvensutredningen skal være:

- gjennomført i planens innledende fase, og
- avsluttet og kommunalt saksbehandlet innen rimelig tid etter at planprogrammet er politisk vedtatt.

Dagens praksis har fjernet KU fra sin opprinnelige intensjon: Den skulle gi premisser for utvikling av plangrep, men har i stedet utviklet seg til en langvarig og flytende prosess, ofte over flere år. Resultatet er uforutsigbarhet, høye kostnader, og risiko for at nye krav og fagtema kommer inn etter offentlig ettersyn.

Tiltaket gir forutsigbarhet, bedre fremdrift og økt rettssikkerhet for tiltakshaver og kommune. Det skaper en tydelig avgrensning mellom analysefase og planfase, og sørger for at KU ikke brukes som "annen gangs saksbehandling i forkledning"

Tiltaket vil:

- Kutter ned fremdriftshemmende usikkerhet og dobbeltbehandling:
Planprosesser stoppes i dag ofte opp etter offentlig ettersyn pga nye fagkrav eller behov for ytterligere utredning. Tydelig avgrensning av KU til starten gjør at saker raskere kan gå til vedtak.
- Gir forutsigbarhet og lavere kostnad for forslagsstiller:
Utredningsløp med høy kvalitet og kjent metodikk tidlig i prosessen reduserer risiko for at hele plangrepet må omarbeides.
- Styrker faglig dialog og avklaring tidlig:
En fastlagt fremdriftsplan og "metodeavklaring" gir bedre samhandling mellom forslagsstiller og kommune, og avklarer forventninger før arbeidet starter.
- Reduserer faren for at KU kommer på etterskudd av nasjonale føringer:
Lange utredningsløp gjør at KU kan bli utdatert. Tidsavgrensning sikrer at vurderingene er relevante og at planprogrammet fortsatt er gyldig.

Mulige utfordringer:

- Krever bedre kvalitet i tidligfaseutredninger og tydelig metodisk dialog
- Forutsetter faglig modenhet og kapasitet i kommuner og forslagsmiljø

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket medfører lovendring og klan gjennomføres i to faser.

- Kort sikt: 0-2 år
Forventningsbrev til kommunene og statsforvalterne om tydeligere praksis
- Mellomlang sikt: 2- 4 år
 - Plan- og bygningsloven kapittel V: bør inneholde en presisering om at KU skal gjennomføres og behandles innenfor planens innledende fase.
 - Forskrift om konsekvensutredninger (§ 16 og § 19): bør konkretisere at KU normalt ikke skal videreføres etter offentlig ettersyn uten ny politisk behandling eller særskilt begrunnet behov.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Riksrevisjonens rapport (2021): påpeker at planprosessene i kommunene er fragmenterte og lite forutsigbare
Rapport: Effektivitet i plansystemet (PDF)
- NOU 2003:14 – Bedre kommunal og regional planlegging: fremhever behovet for tidlig avklaring og avgrensning i plansystemet
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2003-14/id148888/>

Plan 6-8: Stramme inn mulighet for avvisning av planforslag

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Spare tid i plansaker, unngå avvisning av plansaker som er i samsvar med overordnede politiske føringer.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Planforslag som er i samsvar med overordnede politiske føringer skal ikke avvises av administrasjonen.

- Det bør settes krav til at dersom plansaker skal avvises av administrasjonen må forslaget være klart i strid med **arealformålet/strategi eller politiske vedtak fattet f.eks. siste 4 år**.
 - Dersom administrasjonen likevel mener at planforslaget skal avises må beslutning om avvisning opp til politisk behandling.
- Tidsfrist for behandling av klage på avvist planforslag må innføres. Det anbefales en frist på 12 uker.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Dette kan i første omgang gjøres i et forventningsbrev til kommunene. Eventuelt følges opp med forskrifts- eller lovendring.

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september).
Forventningsbrev til kommunene
- Mellomlang sikt: 2-4 år
Dersom det er behov følges opp med ev. forskrifts- eller lovendring.

Plan 6-9: Kunngjøring i digital avis

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Dette er et mindre tiltak som vil spare litt tid for kommune og forslagsstiller.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det bør fremkomme tydelig i lovteksten til § 12-8, tredje ledd og § 12-12 siste ledd at hhv. varsel om oppstart av planarbeid og varsel om vedtatt plan kan gjøres i digital avis, så lenge denne digitale avisen er alminnelig lest på stedet. I dag kunngjøres det fortsatt i papiraviser, noe som virker unødvendig.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Pbl må endres, og det må fremkomme av lovteksten til § 12-8, tredje ledd og § 12-12 siste ledd

- Kort sikt: 0-2 år.

Plan 7 Annet

Plan 7-1: Krav til kompetanse for fagkyndige på plan

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Høyere kunnskapsnivå og økt rolleforståelse hos fagkyndige vil gi bedre kvalitet på det som sendes inn til kommunen. Det vil medføre raskere gjennomføring av plansaken og prosjektering og igangsetting av boligprosjekter.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I pbl § 12-3 fjerde ledd er det krav om at reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndig. I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering er det i § 3 krav til at kommunens vurdering om kravet til fagkyndighet etter pbl § 12-3 er oppfylt. Uten at det fremkommer tydelig hva kravet faktisk er og hva kommunen kan gjøre om de mener at kravet ikke er oppfylt.

Derfor bør det i forskriften blir definert kvalifikasjonskrav til fagkyndig. Det burde iallfall være stilt krav om obligatorisk kursing av fagkyndige, som vilkår for å kunne inneha rollen som fagkyndig i innsendte planer.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Kursing av fagkyndig kan igangsettes relativt raskt, men kravet til kompetanse krever forskriftsendring.

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september).
Kurs av fagkyndige.
- Kort sikt: 0-2 år
Endring av forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering i pbl

Plan 7-2: Økonomisk gjennomførbarhet som tema i planprosessen

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Ved å diskutere økonomisk gjennomførbarhet i planprosessen, unngås tidkrevende arbeid med planer som ikke lar seg realisere innenfor gjeldende rammebetingelser, og man kan raskere ta opp rammebetingelsene til ny diskusjon. Dette øker treffsikkerheten i planarbeidet og gjør at ressurser rettes mot prosjekter som faktisk kan gjennomføres. Det legger til rette for mer effektiv bruk av tid og kapasitet i både kommune og næring – og bidrar til raskere boligbygging.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Økonomisk bærekraft er avgjørende for gjennomføring av prosjekter. Tiltaket innebærer at temaet økonomisk gjennomførbarhet skal inngå som fast punkt i oppstartsmøter for reguleringssaker og oversendelse til offentlig ettersyn. Her skal det drøftes om prosjektets rammebetingelser gjør planen realistisk og lønnsom nok til å kunne gjennomføres innen rimelig tid. Dersom rammebetingelsene gjør et prosjekt økonomisk ugjennomførbart, må dette meldes tidlig fra utbygger.

Krav til økonomisk vurdering av planer følger av pbl § 3-1. Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven; *"Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig."*

Fordeler:

- Økt bevissthet om økonomiske konsekvenser av kommunale krav
- Tidlig avklaring av mulige barrierer for gjennomføring
- Redusert risiko for at vedtatte planer blir liggende ubrukte
- Bedre ressursbruk og mer forutsigbarhet i planarbeidet

Mulige negative konsekvenser og barrierer

- Risiko for at økonomiske vurderinger får for mye vekt i planfaglige vurderinger
- Behov for kompetanse i kommunene til å forstå økonomiske kalkyler

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er ikke behov for lov eller forskrift endringer.

- Kort sikt (0–2 år):
Tiltaket kan gjennomføres administrativt ved å endre retningslinjer for oppstartsmøter og planprosess.
 - Forventningsbrev til kommunene om at dette skal følges opp i planleggingen, og at det skal være tema i plansaken.
 - Opplæring av saksbehandlere i utbyggingsøkonomi

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- [Rapport for KDD om undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser, utarbeidet av Asplan Viak, NIBR og Universitet i Bergen.](#)
- Bygg21: Anbefalte helhetlig vurdering av økonomi, kvalitet og bærekraft – tredelt bunnlinje

Plan 7-3: Seniorbolig som eget reguleringsformål

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket kan forenkle planprosessene når utbygger og kommunen ønsker å sikre en andel boliger til seniorer. Det vil føre til at bygging av seniorboliger blir enklere, billigere og raskere gjennomført.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I dag er det ikke mulig å sikre formålet seniorboliger i en reguleringsplan. Pbl er rettet mot å regulere arealbruk og kvalitet på byggverk, og gir i dag ikke hjemmel for å regulere eieform eller type beboere. Boliger rettet mot spesielle målgrupper (studentboliger, seniorboliger, flyktningeboliger, mv.) kan derfor ikke reguleres som eget arealformål i dag.

Det har vært en prosess i forhold til å endre loven slik at studentboliger blir et eget arealformål, og KDD har nå foreslått dette tiltaket. Arealformålet foreslås også tatt inn som nytt underformål til arealformålet "bebyggelse og anlegg" i kart- og planforskriften. På samme måte kan det bli mulig å sikre formålet seniorboliger, noe som ikke er mulig i dag.

Forslagstillere opplever i dag manglende tillit fra planmyndighetene til at det faktisk vil bli bygget seniorboliger, da kommunen opplever at tiltaket ikke kan sikres godt nok i reguleringsplanen. Det stilles da krav om barnehage- og skolekapasitet, lekeplasser etc. Leilighetssammensetningen kan også bli uheldig med vekt på for stor andel store boliger som er egnet for barnefamilier, store leiligheter er ikke etterspurt i seniorprosjekt.

Ved bygging av seniorprosjekt etter en reguleringsplan for ordinære boliger er dette også en utfordring. I f.eks. et prosjekt fikk utbygger krav om 3 lekeplasser, i tillegg til krav om mange store leiligheter som har vært vanskelige å selge. Prosjektet var basert på en nylig vedtatt reguleringsplan for ordinære leiligheter. Ved byggesak av seniorprosjektet ble det ikke gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen til tross at snittalder for boligkjøperne var godt over 80 år.

Et alternativ til seniorprosjekt som reguleringsformål kan være tinglysning av "formålet". Er rundskriv som klargjør dette med tinglysningstekst kan være en rasjonell framgangsmåte.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det må gjøres endringer i pbl og kart- og planforskriften.

- Kort sikt: 0-2 år (tinglysning av seniorprosjekt, rundskriv el som klargjør dette)
- Mellomlang sikt: 2-4 år (seniorprosjekt som reguleringsformål)

Plan 7-4: Styrke kapasitet i små kommuner - interkommunalt samarbeid

Tiltaket er også et tiltak for byggesak.

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Bedre resursfordeling og utnyttelse i kommunene. Mulighet for spesialisering og økt kompetanse innenfor interkommunale enheter og bedre håndtering av spissbelastning.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I mange små kommuner er det ikke mulig å opprettholde et kompetent fagmiljø alene. Gjennom samarbeid eller statlig bistand kan man sikre likeverdige tjenester og mer forutsigbar saksbehandling på tvers av landet.

Norge kan hente inspirasjon fra Finland, hvor mindre kommuner samarbeider i interkommunale plan- og byggesaksenheter og deler på ressurser og fagkompetanse. Staten bør støtte etableringen av slike samarbeid.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er ulike interkommunale samarbeid rundt dette i Norge i dag, bl.a. i Troms, Nordland og Trøndelag fylke. Det er behov for at flere kommuner får vite om muligheten for samarbeid, og staten burde vurdere om de skal gå inn med midler for å støtte arbeidet.

Det er ikke behov for lov- eller forskriftendring for gjennomføring av tiltaket. Men den enkelte kommune må delegere deler av sitt ansvar til en slik interkommunal plan- og byggesaksenhet, det gjøres på samme måte som kommunestyret delegere sitt ansvar til kommuneadministrasjonen.

- Kort sikt: 0-2 år

Byggesak

Byggesak 1 Digitalisering

Byggesak 1-1: Automatisk saksbehandling av enkle søknader

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Det vil gi raskere saksbehandling, fordi det frigjør kapasitet hos kommunene til saksbehandling større saker, også boligsaker. Slik at større prosjekter kan igangsettes tidligere.

I tillegg vil kommunene i saker med delvis automatisert saksbehandling bruke mindre tid på å etterspørre dokumentasjon m.m. som forsinker saker.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det er store effektiviseringsmuligheter for automatisert saksbehandling for enkelte type tiltak. Automatisering kan føre til at søknader i større grad blir korrekte første gang (automatisk sjekk at alt alle krav til søknad er oppfylt, tiltakshaver får ikke sendt inn søknaden før alt er i henhold til lov/forskrift/plan). Rett første gang vil føre til mindre brevskriving frem og tilbake og dermed kortere saksbehandlingstid. Målet på sikt må være stor grad av automatisert saksbehandlingen.

Det bør vurderes om enkelte byggesaker kan behandles med automatisert samtykkeordning/selverklæring. Tenk skattemeldingen. Samme søknadsplikt, samme krav til ansvarsbelegging, men ikke manuell kontroll (styres skjematisk). Automatisert saksbehandling av enkle tiltak vil frigjøre saksbehandlingskapasitet i kommunene og bidra til å redusere kommunens saksportefølje. For tiltakshaver vil automatisert saksbehandling medføre forenkling i form av forutsigbarhet om krav til saksopplysning og umiddelbar avgjørelse av søknaden.

Vi ser også at det er mulighet for i stille reduserte krav til saksopplysning for noen typer tiltak i byggesak. For eksempel inngrep i bærende konstruksjoner, etasjeskille og etablering/reparasjon av ildsted bør ikke nødvendiggjøre omfattende tegningssett, men kan kun inneholde skjema for erklæring av ansvarsrett, noe som legger til rette for automatisert saksbehandling.

Dette koster imidlertid penger, men et løft fra statlig hold ville man ha fått fortgang i arbeidet. Spesielt når kommuneøkonomiene er presset. Det er viktig at det utvikles standardiserte løsninger på tvers av kommunene.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er i utgangspunktet ikke behov for lov eller forskriftsendring for å gjennomføre en mer digital saksbehandling. Men det kan være behov for lov- og/eller forskriftsendring dersom enkelte tiltak eller del av en prosess mer samtykkeordning/selverklæring basert.

DiBK arbeider i dag med digitalisering av byggesaksprosessen, trinn for trinn, tiltak for tiltak. Det er behov for mer ressurser for å få fortgang i arbeidet. Det er svært viktig at det arbeides frem standardiserte løsninger som kan benyttes av alle kommuner, og at den enkelte kommune ikke bruker ressurser på egne løsninger.

- Umiddelbart: Innenfor inneværende stortingsperiode (før valget i september).
Det er satt av penger i RNB

Digitalisering av søknadsprosess og delprosesser må det arbeides med kontinuerlig og det må settes av ressurser til arbeider fremover.

Byggesak 1-2: Digitalt enevalg - Endre forskrifter slik at det stenges for innsending av byggesøknader på epost

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Hovedfordeler ved innføringen av digitalt enevalg er:

- **Gevinstrealisering:** Det estimerte gevinstpotensialet på 810 millioner kroner per år blir realisert, hvor 223 millioner kroner tilfaller kommunene og 587 millioner kroner tilfaller byggenæringen.
- **Effektivisering:** Redusert tidsbruk for kommuner og søkere, bedre etterlevelse av regelverket og økt kvalitet på byggesøknader og -tiltak.

Åpner opp for mer digital og automatisert saksbehandling etter hvert - Henger sammen med tiltak *Byggesak 1-1 Automatisk behandling av enkle søknader:*

- **Raskere behandling:** Regelsjekk, automatisk registrering og muligheter for helautomatisert behandling av enkle saker.
- **Data og sikkerhet:** Bedre datagrunnlag for beslutninger og økt personvern og informasjonssikkerhet ved avvikling av ukryptert e-post.
- **Et krav om digitalt enevalg styrker digitaliseringen i offentlig sektor og bidrar til oppnåelse av nasjonale mål for et effektivt, samlet og moderne Norge.** Tiltaket vil også gi et solid fundament for videre innovasjon innen byggesaksprosessene.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Tiltaket innebærer at alle søkere må bruke digitale søknadssystemer tilknyttet Fellestjenester BYGG, og ikke lenger kan sende søknaden som PDF-vedlegg på e-post. Det vil fortsatt være mulig å sende søknaden i posten for brukere som ønsker det.

I dag blir kun halvparten av byggesøknadene sendt digitalt. Menon anslår at det er et resterende gevinstpotensial på nær 342 millioner kroner ved å øke bruken av Fellestjenester BYGG til 70 %.

Kommunene har ihht Forvaltningsloven rett til å stenge for mottak av søknader på epost. I dag er det nærmere 20 både store og små kommuner som har stengt for søknader på epost, bl.a. Trondheim, Sandnes og Oslo, Sjøk, Time og Volda.

Det vil fremdeles være mulighet for å kommunisere med kommunene på e-post, men innsendelse av søknader skal gjøres via søknadstjenestene på fellestjeneste bygg.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det må gjøres endringer i saksbehandlingsforskriften (SAK10)

- Kort sikt: 0-2 år

Byggesak 1-3: Sektordata og digital selvbetjening

Tiltaket henger sammen og er relativt likt tiltak som i *Plan 5-2: Valideringstjeneste for veiledere fra sektormyndigheter*.

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Veiledningstekster kan brukes i mange sammenhenger og effektivisere arbeidet med å avklare konfliktpotensialet i tidlig fase av et plan- eller byggesaksprosjekt. Det vil føre til raskere saksbehandlingsprosesser og medfører at boligprosjekter kan igangsettes raskere.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Pbl § 5-4 gir sektormyndigheter rett til å fremme innsigelser mot planer og negativ uttalelser i byggesaker som de mener kan ha vesentlige negative konsekvenser for deres ansvarsområder. Målet med veiledningstekster er å:

- avdekke forhold som kan påvirke byggesøknader og planforslag så tidlig som mulig
- være forståelig hva et treff betyr for en byggesak eller et planforslag
- være mulig å komme videre uten å kontakte kommunen
- ikke være nødvendig å være fagperson
- å dukke opp i arbeidsflaten "der og da"

I regi av DiBK og Geolett-prosjektene har det i en årrekke vært arbeidet med å få sektormyndighetene til å utarbeide veiledningstekster for sine temadata-sett og gjøre det tilgjengelig på GeoNorge. Tekstene blir nå en del den standardiserte DOK-analysen. Se eksempel fra et analyseresultat for Kystverket (se tiltaksforslag for DOK-data). Her varsles det at "*Planområdet går ut i farleden*" med følgende beskrivelse:

"Forklarende tekst

Farledene (hoved- og biled) er "veisystemet" på sjøen. Det meste av trafikken på sjø går i farledene, og det er derfor viktig at det ikke planlegges for noe som hindrer sikker og effektiv ferdsel i disse områdene.

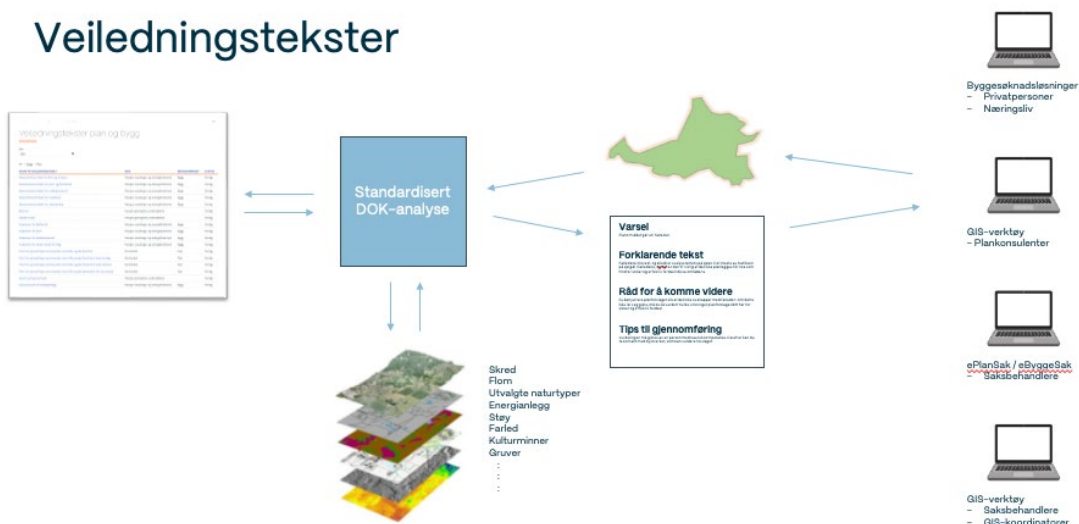
Råd for å komme videre

Du bør justere planforslaget slik at det ikke overlapper med farleden. Om dette ikke lar seg gjøre, må du få vurdert hvilke virkninger planforslaget ditt har for sikker og effektiv ferdsel.

Tips til gjennomføring

Vurderingen må gjøres av en person med nautisk kompetanse. Deretter kan du ta kontakt med Kystverket, som kan vurdere forslaget"

Veiledningstekster



Sektormyndigheter som allerede har laget og publisert veiledningstekster for sentrale deler av sine temadata er:

- Miljødirektoratet
- NVE
- Riksantikvaren
- Kystverket
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Kartverket
- NGU
- NIBIO

Det er behov for tilsvarende veiledning også for temadata fra

- Avinor
- DSB
- Fiskeridirektoratet
- Forsvaret
- Vegvesenet
- Mattilsynet
- Bane NOR/

Tiltak:

- styrke etterspørselen etter standardisert DOK-analyser i byggenæringen
- etterspørre veiledningstekster fra sektormyndigheter som ikke er kommet i gang med å lage veiledningstekster.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

- Kort sikt: 0-2 år.

Byggesak 1-4: Innføre Drømmeplan i kommuner

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Dette er et strakstiltak som ikke vil kreve ny planbehandling i kommunen, men gjøre dagens mest brukte planer med tilgjengelige og forståelige - i påvente av en mer omfattende planvask prosess i kommunen. Erfaringer så langt tilsier at det vil føre til vesentlig reduksjon i henvendelser til kommunens 1. linjetjeneste og ikke minst bedre renomméet til plan- og bygg-tjenestene.

For å videreføre arbeidet med å innføre Drømmeplan i kommunene må det settes av ressurser (finansiering av stat, nasjonalt program)

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Drømmeplan har som formål å forenkle og tilgjengeliggjøre reguleringsplaner for innbyggere som trenger informasjon i forbindelse med byggesaksprosessen slik at det minimerer henvendelser til kommunene, mangelfulle søknader og blir en mer effektiv behandlingsprosess totalt.

Mange opplever det som vanskelig å finne ut hvilke reguleringsbestemmelser som gjelder for egen tomt. Informasjonen kan finnes i flere dokumenter, og det er ofte nødvendig å benytte reguleringsplankartet for å finne frem til korrekt informasjon i andre dokumenter. Dette fører ofte til mange henvendelser til kommunene med spørsmål om både å finne riktig plangrunnlag og finne frem i plangrunnlaget.

Innbyggere må ved en byggesøknad blant annet krysse av for gjeldene plan og henvise til riktig plan, bare dette kan være krevende for en innbygger som ikke har særlig kjennskap til reguleringsplaner og kommuneplaner. Planene er ofte komplekse og vanskelige å finne frem i noe som ofte kan føre til mangler, og på landsbasis er ca. 60 % av alle byggesøknader er mangelfulle. Mangelfulle søknader skaper merarbeid både for kommunene og innbyggerne.

Drømmeplan-arbeidet er startet opp gjennom støtte fra Medfinansieringsordningen i perioden 2023-25. Det er utarbeidet metodikk, støtteverktøy (bl.a. Planslurpen) og gjennomført opplæring av plankonsulenter som kan veilede kommuner i oppstart. Det er nå nærmere 30 kommuner som er i gang med å lage Drømmeplaner, totalt over 100 planer så langt. Fredrikstad kommuner er kommet lengst i arbeidet så langt, se <https://arccgis.fredrikstad.kommune.no/webapps/drommeplan>.

Hva kreves det av kommunen for å komme i gang:

1. Etablere en arbeidsgruppe som består av planleggere og saksbehandlere på byggesak
2. Gjennomføre oppstartsmøte der metode læres/testes på en utvalgt reguleringsplan. Det anbefales at det startes med en enkel plan der det forventes byggeaktivitet.
3. Publisere klarspråk beskrivelse av plankrav som er aktuelle i byggesøknader i standardisert publiseringsverktøy

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er behov for ressurser til videreføring av arbeidet med å innføre Drømmeplan i kommunene.

- Kort sikt: 0-2 år.

Byggesak 2 Frister

Byggesak 2-1: Ingen nullstilling av saksbehandlingstid ved utsendelse av mangelbrev

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Å fjerne muligheten for å nullstille saksbehandlingstiden vil gi:

- Raskere behandling av byggesaker, som vil føre til raskere boligbygging
- Bedre forutsigbarhet for alle parter
- Bedre dialog og forståelse mellom kommunene og bransjen
- Målt saksbehandlingstid og opplevd saksbehandlingstid blir det samme

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I henhold til pbl § 21-7 skal en byggesøknad avgjøres av kommunen innen tolv uker fra en fullstendig søknad foreligger. Dersom søknaden har mindre mangler så pauses saksbehandlingstiden ved utsendelse av mangelbrev, og saksbehandlingstiden begynner å gå igjen når ny dokumentasjon er mottatt. Dersom kommunen vurderer at søknaden har større mangler så nullstilles saksbehandlingstiden ved utsendelse av mangelbrev, og tiden starter ikke før kommunen mener saken er fullstendig (pbl § 21-7, jf. SAK10 § 7-2).

Det er ikke konkretisert i regelverket hva som er en stor mangel, hvilket medfører ulik praksis og tolkning internt i og på tvers av kommuner. Når kommunene ber om tilleggsdokumentasjon i ellefte uke eller senere, for så å nullstille saksbehandlingstiden, blir konsekvensene for bransjen og tiltakshaver svært stor.

Krav til dokumentasjon som skal inn i byggesaker er i utgangspunktet standardisert etter SAK10 § 5-4. Men denne standardiseringen har nesten forvitret i løpet av de siste 10-15 år. Kommunene legger mange detaljerte dokumentasjonskrav inn i sine arealplaner, krav som kan være vanskelig å plukke opp og krav som kan være vanskelig å tolke riktig, både for kommune og bransje. Det kan derfor være svært utfordrende å sikre at en søknad inneholder all nødvendig dokumentasjon etter gjeldene arealplan, eller arealplaner (enkelte eiendommer omfattes av flere planer). Dokumentasjonskrav i arealplaner kan heller ikke valideres/sjekkes i de elektroniske søknadsløsningene via Fellestjenester Bygg.

Forslag til endring

Det anbefales at pbl endres slik at saksbehandlingstiden i byggesaker gjelder fra mottatt søknad, og at tiden pauses i den tiden ansvarlig søker benytter på å svare ut mangelbrevet fra kommunen, uavhengig av om manglene er mindre eller store. Det betyr at saksbehandlingstiden starter igjen (ikke nullstilles) når ansvarlig søker har svart ut manglene, og ev. pauses igjen om det sendes ut flere mangelbrev.

Dersom søknaden har så dårlig kvalitet at det ikke er mulig å vurdere innholdet bør den heller "returneres" som ubehandlet/avvises. Kommunene bør bruke tid på saker som kan behandles. For at søknaden skal kunne returneres må det være åpenbart at ansvarlig søker ikke har tilstrekkelig forståelse for oppgaven sin. Kriteriene for å "returnere"/avvise søknaden må være entydige for alle.

Bransjen bidrar gjerne sammen med DiBK, kommuner og departementet for å utarbeide kriteriene for å kunne avvise en byggesøknad.

At loven legger opp til gebyrfracfall ved oversittet saksbehandlingstid, medfører at kommunene vil tilstrebe en behandling av søknaden innen lov- og forskriftsfestede frister. At kommunene kan nullstille telleverket oppleves av utbyggere som en "hvilepute" med store konsekvenser.

Mulige utfordringer:

- Kommunen skal ikke bruke tid på å behandle søknader så har så dårlig kvalitet at det ikke er mulig å vurdere innholdet.
 - Kan medføre at noen ansvarlige søkere/tiltakshavere ikke får saker avvist.
- Endring i rutiner og oppfølging fra kommuner, kan medføre at flere byggesaker får gebyrbortfall, slik at inntektsgrunnlaget for kommunene blir lavere
 - Vil bli en mindre utfordring når rutiner, praksis m.m. hos kommuner er på plass.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket medfører endring av lov og forskrifter. Det er sendt et forslag om [lov- og forskriftsendringer som støtter opp om tiltaket, det er på høring til 6.9.2025.](#)

- Kort sikt: 0-2 år: kan innføres som krav 1.1.2026, senest 1.7.2026?

Byggesak 2-2: Lov- eller forskriftsfestet krav for utsendelse av manglebrev

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Det vil gi raskere saksbehandling, fordi kommunene i mindre grad må etterspørre dokumentasjon m.m. som forsinker saker.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens regler

Det er ingen tidskrav til når kommunen skal beslutte om en sak er fullstendig eller ikke, ingen regler om mottakskontroll, selv om statligemyndighetene ved flere anledninger oppfordrer kommunene til å innføre det.

Mange søknader ligger i måneder før de blir tatt til behandling, tid som regnes som saksbehandlingstid, men som i realiteten kun er kø-tid.

Forslag til endring

Kommunen må få en frist (lov- eller forskriftskrav) til å gjennomgå en byggesøknad og vurdere om den er fullstendig eller ikke, senest 30 dager etter søknaden er mottatt. Dersom kommunen oversitter fristen kan ikke søknaden returneres/avvises som ubehandlet (se forslag *Byggesak 2-1: Ingen nullstilling av saksbehandlingstid ved utsendelse av mangelbrev*)

Konsekvenser:

- Kommunen må organiseres bedre
- Komplette byggesøknader raskere
- Bedre forutsigbarhet for alle parter

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er behov for endring av lov eller SAK10 kap. 7, usikker om det er nok å endre forskriften.

- Kort sikt: 0-2 år

Byggesak 2-3: Gebyrreduksjon for 3-ukers saker

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Gir mer forutsigbarhet og trygghet for utbygger, og fører til at mindre boligprosjekter (typisk enebolig, tomannsbolig, rekkehus o.l.), kan igangsettes vesentlig raskere.
- Sparer kommunen for etterarbeid om avslag og ulovlighetsoppfølging etter at byggearbeidene er igangsatt

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens regler

Dagens regler gir mulighet til 3 ukers saksbehandlingstid (pbl § 21-7 annet ledd). Men det har ingen konsekvenser for kommunen om lovpålagt saksbehandlingsfrist ikke overholdes for disse sakene.

Gjeldende regler gir riktignok utbygger mulighet til å starte opp byggearbeidene etter 3 uker, ved at tillatelse regnes som gitt dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp.

Få aktører tør benytte muligheten regelverket gir da risikoene er for stor. Dette skyldes kompleksiteten i tolkning av søknadskrav, dokumentasjonskrav og arealplaner, kommunens vurdering av visuelle kvaliteter m.m. I ytterste konsekvens kan søknaden bli avslått når den tas til behandling og tiltaket må da tilbakeføres.

Siden fristoversittelse ikke har noen konsekvenser for kommunene, kan behandling av disse sakene bli nedprioritert, og byggeprosjektene kommer ikke i gang innen forsvarlig tid. I tillegg kan man ikke søke om Husbank lån i disse sakene, da Husbanken krever godkjent byggetillatelse før innsendelse av søknad.

Forslag til endring

For 3-ukers saker er det hensiktsmessig å beholde at tillatelsen anses som gitt ved oversittelse av fristen. Dette er særlig viktig for mindre innvendige tiltak som ikke har betydning for omgivelsene, her fungerer regelen om fristoverskridelse etter sin hensikt.

Forslaget innebærer at pbl § 21-7 annet ledd tilføres en ny siste setning, slik at ordlyden i annet ledd blir (forslag til ny setning er uthevet):

*"Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt. **Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd**"*

Det er viktig at det blir presisert i forskriften at 3-ukers saker også kan være mangelfulle, slik at kommunene ikke automatisk omgjør saker med mangler til 12-ukers saker.

Mulige utfordringer/negative konsekvenser:

- Kommunene må organiseres og planlegge bedre
- For å unngå gebyrtap vil søknader i større grad behandles innenfor fristen
- Kommunene må kanskje nedprioritere 12-ukers saker, for å sikre saksbehandling innen 3 uker og unngå gebyrtap, slik at 12-uker saker kan få lengre saksbehandlingstid enn i dag
 - Noen kommuner har kortere saksbehandlingstid enn 12 uker på disse sakene
- Byggesak er selvkostfinansiert, så dersom kommunen taper gebyr på flere saker, vil det føre til at tapet må dekkes gjennom økte gebyrer satser.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Behov for lovendring, og må utredes.

- Mellomlang sikt: 2-4

Byggesak 2-4: Stimulere til midlertidig bruk av eksisterende bygg i lengre tid enn 2 år

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Midlertidig bruk av bygg i strid med arealformål mens det pågår reguleringsarbeid, kan dekke finanskostnadene med tiltaket, som gjør den nye planen mer økonomis bærekraftig.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I påvente av omregulering og gjennomføring av ny plan opplever vi at en rekke bygg står ubrukt, eller tilnærmet ubrukt, i mange år. Både omregulering og riving/nyoppføring tar lang tid. I dag vil reguleringsplanens krav slå inn fullt ut hvis et tiltak skal etableres for mer enn 2 år.

Dette fører i mange tilfeller til behov for mange dispensasjoner og prosjektrisikoen for midlertidig ny bruk av eksisterende bygg svært blir høy. I tillegg vil begrensninger i gjeldende plan føre til at kommunen ikke kan gi tillatelse til tiltaket selv om slik tillatelse gis tidsbegrenset.

Vi tror en lovendring som utsetter innslagspunktet for gjeldende plan ved tidsbegrenset ny bruk av eksisterende byggverk vil føre til flere gjenbruks-/ombruksprosjekter..

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det er behov for lov endring.

- Mellomlang sikt: 2-4 år

Byggesak 3 Annen myndighet

Byggesak 3-1: Klargjøre reglene for samordningsplikt i byggesak, jf. Pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2.

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

En klargjøring i lov eller forskrift hvilke lover og myndigheter det i byggesaks skal samordnes mot, vil medføre raskere saksbehandling, reduserer byråkrati, øker forutsigbarhet for alle parter. Det vil medføre at boligprosjekter kan igangsattes raskere.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens regler forutsetter at kommunen/søker klarer å identifisere at tiltaket skal samordnes med annen myndighet (uklart når). Det forutsetter videre at "noen" avgjør om det kreves samtykke/tillatelse eller uttalelse (kan også være uklart). Det burde vært avklart hvilke lover det skal samordnes mot. Det burde vært angitt med bestemmelser hva som kan kreve tillatelse/samtykke etter særlov. Hvem som er myndighet bør så langt det kan, avklares i lov/SAK.

I tillegg bør det gjøres en opplæring av annen myndighet i forhold til plan- og byggesaker. Se også tiltak *Plan 2-1: Krav til mer samordning, prioritering og avgrensning av uttalelser og innsigelser*, hvor dette er beskrevet.

En klargjøring av reglene for samordningsplikt i byggesak vil bidra til tydeligere forventningsavklaringer mellom kommune og særmyndigheter om handlingsrom i byggesak, særlig der tiltak er i samsvar med lov, forskrift og reguleringsplan. Det kan igjen gi raskere saksbehandling, redusert byråkrati og økt forutsigbarhet for berørte parter.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det kan vurderes om presiseringer kan gjennomføres som endringer eller tilføyelser til SAK10 § 6-2. En slik endring kan da antagelig gjennomføres på kort sikt, forutsatt kapasitet hos DiBK. Et annet alternativ er å først endre veiledningen til forskriften, for deretter ta dette inn i selve forskriften.

- Kort sikt: 0-2 år

Byggesak 3-2: Endre hvilke søknader om dispensasjon som må på høring til sektormyndighetene

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Å unnlate høring i tilfeller hvor det fremstår åpenbart at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, vil redusere saksbehandlingstiden og gi en mer effektiv saksbehandlingsprosess. Det vil også kunne redusere arbeidsmengden til sektormyndighetene.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Når søknader må sendes på høring, forlenges saksbehandlingstiden med inntil 4 uker. I tillegg kommer tiden kommunen bruker på å forberede saken til høring, og skrive høringssaken. I noen saker er det lite hensiktsmessig å innhente uttalelse, og en oppmykning i høringsplikten vil kunne redusere saksbehandlingstiden.

Pbl. § 19-1 bestemmer at "regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8". Ordlyden kan åpne for at kommunen selv kan vurdere at saksområdet ikke blir "direkte berørt" slik at høring kan unnlates, mange sektormyndighetene har sagt at alle søknader skal på høring før dispensasjon gis.

Kommunen har flere eksempler på mindre tiltak hvor høring vurderes som unødvendig, og hvor det fremstår som åpenbart at hensynene bak bestemmelsene ikke blir tilsidesatt. Dette kan for eksempel gjelde for dispensasjon fra pbl. § 1-8 for små tiltak i et regulert byggeområde hvor det ikke er regulert inn byggegrense mot sjø, hvor det er både kjøreveger og andre byggeområder mellom tiltaket og sjøen. Kommunen har mange planer uten byggegrense mot sjø, fordi det tidligere ble vurdert at det ikke var nødvendig med en inntegnet byggegrense så lenge området var regulert til byggeområde. Etter dagens regelverk, skal alle tiltak sendes på høring, også mindre tiltak. Ett annet eksempel er søknader fra arealformål eller plankrav hvor eiendommen allerede er godkjent til bruk til det aktuelle formålet, og hvor det skal gjøres mindre endringer.

Mulige negative konsekvenser kan være at søknader som skulle vært på høring, ikke blir sendt fordi kommunen feilvurderer hvilke søknader som bør sendes.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Dersom praksisen vurderes å være innenfor dagens ordlyd i pbl § 19-1, kan endringen i praksis skje ved en presisering eller uttale fra departementet. I motsatt fall må ordlyden i pbl § 19-1 endres.

- Kort sikt: 0-2 år, uten lovendring
- Mellomlang sikt: 2-4 år, med lovendring

Byggesak 4 Forenkling

Byggesak 4-1: Klargjøre at unntak/avvik fra TEK kan tillattes

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Gir positive og forutsigbare incitamenter for gjenbruk/ombruk/bevaring
- Det er viktig å definere om det er verneinteresser i prosjektet eller om det er gjenbruk ut fra et bærekrafthensyn. Dette kan også ha innvirkning på total byggesum som igjen påvirker boligkjøpernes boligpris.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det oppfordres til gjenbruk/ombruk av bygg – blant annet pga. miljøhensyn. Det er imidlertid svært krevende å oppfylle mange av dagens krav ved ombruk av bygg, og det kreves derfor mange dispensasjoner eller unntak fra relevante tekniske krav.

Tiltak på eksisterende byggverk skal følge dagens byggtekniske forskrift (TEK17), jf. pbl § 31-2 første ledd. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene krever søknad eller er unntatt søknadsplikt.

Ved en hovedombygging er arbeidene så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet. Dette krever alltid søknad og tillatelse fra kommunen, og kravene i TEK17 gjelder for hele bygningen. Det er uforutsigbart hvordan hovedombygging defineres, erfaring tilsier at det kan slå inn allerede ved total vindusutskifting. Det naturlige er at dette er vedlikehold, da gjelder TEK for bygningsdelene som endres.

F.eks. for bygg med eksisterende teglfasader kan det være vanskelig å oppfylle krav om isolasjon i hht TEK17 og da må det være viktigere å bevare en hel fasade og fravike kravet noe. Tilsvarende med nye krav til konstruksjonssikkerhet som gjør at hele bærekonstruksjoner må forandres.

Den store risikoen for utbyggere kan gjøre at transformasjon ikke blir vurdert eller gjennomført og at byggene heller blir revet.

Det bør vurderes reduserte og/eller forenklede funksjons- og ytelseskrav i TEK17 for ombruksprosjekter. Reduserte tekniske krav ved tiltak i eksisterende byggverk kan bidra til flere ombruksprosjekter og raske saksbehandling av denne typen tiltak.

Se på muligheten for å lage generelle unntak for etablering av boliger i eksisterende bygg. Det kan også utarbeides godt veiledningsmateriell som gjør det enklere for utbyggere å se muligheten for etablering av boliger i eksisterende bygg. God statlig veiledning om kravene til dokumentasjon av en søknad om unntak, samt føringer for skjønnsutøvelsen etter pbl. § 31-4 kan bidra til at flere aktører går videre med tiltak som krever ett eller flere unntak fra relevante tekniske krav.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Usikker om det er behov for lov- eller forskriftsendring.

- Kort sikt: 0-2 år
I første omgang bør det tydeliggjøre i veiledning, hva hovedombygging m.m. er og hva som kan være unntatt krav jf. pbl § 31-4. Forståelsen bør være lik mellom kommunene og DiBK.
- Mellomlang sikt: 2-4 år
Dersom det må utarbeides forskrift etter pbl § 31-4 eller om det er behov for lovendring.

Byggesak 4-2: Byggegrense mot sjø i eldre planer

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Man vil kunne få raskere saksbehandling, men dette vil også kunne medføre mer bygging i strandsonen. Denne ulempen kan reduseres dersom man for eksempel knytter det til tiltak på eksisterende bygninger, og eventuelt opp til en viss størrelse, eller ikke nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse o.l.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Før gjeldende pbl var det tilstrekkelig for å oppheve byggegrense mot sjø at arealet var avsatt til byggeområde. Planer som er vedtatt etter tidligere regelverk har derfor sjeldent egen spesifikk byggegrense mot sjø. 8.mars 2017 kom et tolkningsbrev fra departementet om at byggeforbudet i 100-metersbeltet også gjelder for tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense.

Mange kommuner har mange planer som er behandlet etter eldre regelverk og hvor dette medfører et betydelig antall krav om dispensasjoner i områder hvor det ikke tidligere var behov for dispensasjon. Dette er saker som er arbeidskrevende da de må sende på høring, og i en del tilfeller behandles politisk (basert på delegasjonen i kommunen), og det er kostbart for den enkelte som må søke om disse sakene. I tillegg oppleves det som meningsløst for de som søker å måtte søke om dispensasjon for byggegrense mot sjø i et område som er regulert til bolig og som har vært regulert til dette formålet i 50 år.

Dersom man hadde fått lagt inn et unntak for byggegrense mot sjø for de planene som hadde byggegrense mot sjø knyttet til formålet ville dette kunne gitt raskere saksbehandling, redusert byråkrati, mindre arbeid hos sektormyndigheter, billigere saksbehandling for tiltakshaver.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Må gjøres unntak i pbl § 1-8 for enkelte tiltak kan behandles etter gjeldende arealplan uten dispensasjon.

- Mellomlang sikt: 2-4 år.

Byggesak 4-3: Forenkling av dokumentasjonskrav av naturfarer for enklere tiltak

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Reduserte prosjekt- og dokumentasjonskostnader og enklere byggesaksbehandling.
- Regelverk som samsvarer med innbyggernes rimelighetsforståelse.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I dagens regelverk er det krav til dokumentasjon for sikkerhet mot naturfarer for alle tiltak. I tilfeller der tiltaket medfører reell økt fare for skade på liv og helse er dette et naturlig krav. I mange tilfeller er det derimot snakk om tiltak som har tilnærmet ingen konsekvenser for liv og helse, og hvor en rapport som vurderer naturfarer kan ha tilnærmet samme kostnad som selve tiltaket i enkelte tilfeller.

Tiltaket er å definere enkelte tiltak som ikke krever ytterligere utredninger av naturfarer. Dette kan gjøres ved å definere en egen sikkerhetsklasse S0/F0.

Eksempel på tiltak som kommer innunder:

- Mindre tiltak på bebygd eiendom, boder garasjer, terrasser og lignende.
- Fradelinger av bebygde deler av eiendommen.
- Brygger/kaier til eksisterende naust.

Negativer konsekvenser: Kan føre til økt fare for materielle tap pga. naturpåkjenninger.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Noe av utfordringene kan kanskje løses gjennom endringer av veiledere, mens det ellers vil kreve endringer av TEK17 kapittel 7

- Kort sikt: 0-2 år

Byggteknisk forskrift (TEK)

TEK – Forenklinger

TEK 1: Lempe krav til dagslys

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Lemping av dagslyskravene vil gi bedre planløsninger og høyere utnyttelse av tomtene. Dette vil bidra til realisering av flere boliger.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

For konsentrert og tett bebyggelse kan det være svært utfordrende å tilfredsstillende strenge dagslyskrav. Dette begrenser planløsning, utforming av rom og plassering av balkonger.

Dagslyskravet i TEK17 § 13-7 andre ledd er gitt som et funksjonskrav:

(2) Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.

Det faktiske kravsnivået er gitt gjennom preaksepterte ytelser i veiledningen som sier at funksjonskravet kan tilfredsstilles på to måter:

- Metode 1a - Simulering
Dokumentere at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2,0 %. Denne metoden krever bruk av simuleringsprogrammer.
- Metode 1b - Forenklet metode
Beregning av nødvendig glassareal (A_g) som funksjon av bruksarealet i rommet ($ABRA$) og lystransmisjonen til glasset (LT):
$$A_g \geq 0,07 \cdot ABRA / LT$$

I glassarealet A_g medregnes bare glassareal mot det fri som er plassert minimum 0,8 m over rommets gulv og som ikke er i lysgrav. Metoden forutsetter at det ikke er noe som skjærer sikten til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader.

Dagslyskravene gjelder for hvert enkelt rom.

Mange forhold påvirker dagslyset i rommet, eksempelvis romgeometri, plassering av vinduer/glassfelt i fasaden, farger på overflatene i rommet og skjerming fra nabobygninger, trær, skrenter osv.

De to metodene gir ofte ulikt svar. Metode 1a innebærer en fysisk simulering av de "riktige" dagslysforholdene i rommet, hvor det tas hensyn til direkte lysinnstråling gjennom glassfeltene og lysstråler som reflekterer på overflatene inne i rommet. Forenklet metode 1 b er litt mer løst fra de

reelle forholdene. For smale og dype rom vil det ofte være lettere å tilfredsstille forenklet metode 1b enn simulering etter 1a.

Ved bruk av den forenklete metoden kan skjermingen mot horisonten være maksimalt 45 grader. Ofte vil nabobygninger skjerme så mye at den forenklete metoden ikke kan brukes for de nedre etasjene. Eksempelvis kan en leilighet i tredje etasje tilfredsstille dagslyskravet etter den forenklete metoden. For tilsvarende leilighet i etasjen under, blir skjermingsvinkelen mot nabobygget for stor til at den forenklete metoden kan brukes. For leiligheten i andre etasje må det da kjøres en simulering etter metode 1a, og denne simuleringen vil da gjerne vise at det er vanskelig å tilfredsstille kravet om dagslysfaktor 2,0 %.

Tidligere valgte mange prosjekterende å bruke en såkalt komparativ analyse. De beregnet da først hva faktisk dagslysfaktor var for leiligheten i tredje etasje, som jo allerede var "godkjent" etter den forenklete metoden 1b. Deretter brukte de denne dagslysfaktoren, eksempelvis 1,4 %, som grunnlag for prosjektering av løsning for leiligheten i andre etasje. Begrunnelsen var at dersom 1,4 % var "godkjent" for leiligheten i tredje etasje, så burde 1,4 % også være tilstrekkelig for leiligheten i etasjen under.

Denne muligheten for å bruke komparativ analyse har DiBK avskåret på sine nettsider gjennom "spørsmål og svar" til TEK17 § 13-7. DiBK skriver at der de prosjekterende ønsker å bruke analyse for å oppfylle funksjonskravene, skal referansenivået være dagslysfaktor 2,0 % som gitt av metode 1a.

Arbeidsgruppen har mottatt mange innspill om endring av dagslyskravene. Noen eksempler:

- Fjerne dagslyskrav for kjøkken
- Senke dagslyskrav for små leiligheter og sokkelleiligheter
- Senke dagslyskrav for soverom
- Endre beregningsreglene (åpne for komparativ analyse)
- Endre arealreferansen, slik at dagslyskravet ikke gjelder for hele rommet

Innspillene viser at det er behov for å endre dagslyskravene i TEK17. Mulige tiltak:

- Differensiere dagslyskravet
Samme dagslyskrav gjelder nå for stue, kjøkken og soverom. Kravet kan differensieres ved at gjennomsnittlig dagslysfaktor 2,0 % kun gjelder for stue, mens kravet for soverom og kjøkken modereres til 1,0 %. Tilsvarende lemping gjøres for kravet om glassareal mot det fri etter den forenklete metoden 1b.
- Innføre omfordelingsmulighet
Innføre en omfordelingsmulighet, hvor bedre dagslystilgang i stue enn 2,0 % kan kompensere for litt mindre dagslystilgang i soverom og kjøkken. Tilsvarende omfordelingsmulighet innføres for den forenklete metoden 1b.
- Tillate bruk av komparativ metode
Åpne for bruk av komparativ analyse (som beskrevet tidligere)

- Endre referansen for krav til dagslysfaktor

Dagslysfaktoren etter metode 1a er en gjennomsnittsverdi for hele rommet. Dagslysfaktoren vil være høyere for de ytre delene av rommet, nær vinduer og glassfelt, enn for de indre delene. Det er mulig å innrette dagslyskravet som en minimumsverdi som skal oppnås for en viss andel av rommet. Hvor stor andel som må tilfredsstille kravet, avhenger av hvor strengt kravet settes. De nye svenske byggereglene har en slik innredning av dagslyskravet, hvor dagslysfaktor 1,0 % skal minst tilfredsstilles for "*halva den sammanlagda bedömda ytan av samtliga rum i bostaden, där människor vistas mer än tillfälligt*". Kravet gjelder for boligen som helhet, og åpner for ulike dagslysnivå i ulike rom.

Lemping av dagslyskravene vil møte motstand. Dagslys er ansett som en viktig boligkvalitet. Samtidig er strenge dagslyskrav en barriere for høy tomteutnyttelse og bygging av flere boliger. Det derfor viktig å finne en innretning og et nivå på dagslyskravene som ivaretar både hensyn til dagslys og tilstrekkelig boligbygging.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket innebærer en materiell endring av dagslyskravene for boliger og vil kreve utredning og høring. Mye underlag foreligger allerede fra tidligere forskriftsprosesser. I tillegg bør det være interessant å se til endringene som nylig er gjort i svenske byggeregler. Tiltaket bør derfor greit kunne gjøres i løpet av en toårsperiode.

Kort sikt: 0 - 2 år.

TEK 2: Medregne i MUA areal som er avsatt til park og torg

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Ved beregning av MUA så må man kunne ta med offentlig tilgjengelig areal som parker og torg som ligger innenfor utbyggingsområdet. Dette gi rom for høyere utnyttelse av gjenværende areal, og flere boliger i utbyggingen.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Kommunene har i dag ulik praksis om beregning av krav til MUA. Noen kommuner tillater at arealer som i utbyggingsprosjektet er avsatt til friareal, park, lekeareal, idrett, barnehage og torg, kan inngå ved beregning av MUA for boligene. Det tillates da en høyere utnyttelse på tomtene mot at mer areal avsettes til offentlig tilgjengelige arealer i reguleringsplanen.

Mens andre kommuner trekker ut offentlig arealer avsatt til park, torg mv, og krever at MUA-arealet må være dekket av det gjenværende nettoarealet. Dette slår uheldig for boligprosjekter hvor store arealer kreves avsatt til slike formål, uten at det hensyntas i beregningen av MUA for boligene. Dette er kostandsdrivene og gir færre boliger siden man må *fjerne* boliger for å få "MUA-regnskapet" til å gå opp.

Når offentlig tilgjengelig park, torg mv. kan medregnes i MUA så fremmer det helhetlig byutvikling. Private utviklere kan da avsette aktivitetsarealer som skal være offentlig tilgjengelige, fremfor å begrense bruken av disse arealene til privat bruk for som skal inngå kun i boligenes MUA.

Det er et f.eks. et ønske om å kunne planlegge for flere idrettsanlegg. Dersom en utbygger kan avsette arealer til idrettsformål, park o.l. og beholde samme utnyttelsesgrad som om arealet ble liggende som privat uteareal, vil det bidra til å redusere konflikter og saksbehandlingstidern. Det vil også spare kostnader til realisering av fellesprosjekter og bidra til bygging av flere boliger.

Tiltaket kan eksempelvis gjennomføres ved følgende tillegg til TEK17 § 5-6:

"Kommunene skal hensynta areal innenfor planområdet avsatt til friareal, park, idrett, lekeplass, barnehage og torg ved beregning av MUA for boligprosjekter"

Tiltaket vil ha positive konsekvenser ved å stimulere til helhetlig byutvikling og gode felles, sosiale byrom. En negativ konsekvens er at tiltaket kan redusere minimumsstørrelsen på private utearealer.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket innebærer forskriftsendring (endring av TEK17 § 5-6).

- Kort sikt (0 - 2 år):

TEK 3: Innføre 1. mai som dato for vurdering av solbelyst uteoppholdsareal (MUA)

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Endret datoreferanse til 1. mai for solbelyst uteoppholdsareal gjør at mer areal kan tilfredsstille kriteriene, og bidra til bedre utnyttelse av tomtene. Dette vil redusere kostnader og øke utnyttelsen av tomtene.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Kommunene har i dag ulik praktisering av de statlige anbefalingene knyttet til solbelyste felles uteoppholdsarealer, og ulik datoreferanse for når på året kravet gjelder. Tiltaket henger sammen med tiltaket "TEK 1-1: Medregne i MUA areal som er avsatt til park og torg".

Veilederen H-2300 "Grad av utnytting" angir følgende om solbelyste utearealer:

"Kommunen bør vurdere om det i den enkelte plan kan være hensiktsmessig å legge inn krav til at minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl. 15:00 ved vårjevndøgn".

I Oslo brukes 1. mai som tidspunkt for solkrav. Dette gir bedre solforhold enn vårjevndøgn 20. mars. Også for resten av landet bør 1. mai gjøres til datoreferanse.

Positiv konsekvens ved å endre dato fra vårjevndøgn 20. mars til 1. mai, vil være at mer areal kan tilfredsstille kriteriene. Dette vil åpne for bedre tomteutnyttelse og reduserte kostnader.

Negativ konsekvens vil være at solkravet svekkes noe.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket innebærer endring av veiledningen til TEK17 § 5-6. Bør derfor kunne gjøres raskere enn for forskriftsendring.

- Kort sikt: 0 - 2 år.

TEK 4: Endre tilgjengelighetskrav og innføre krav om snusirkel 1,3 m for inngangsplanet i nye boliger

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket vil gjøre det mulig å utforme mer arealeffektive boliger med bedre planløsning enn i dag. Dette vil føre til reduserte byggekostnader, samtidig som flere boliger blir tilgjengelige.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Som tiltak foreslås å endre snuarealet internt i boenheter til snusirkel 1,3 m, og innføre dette kravet for inngangsplanet i alle nye boenheter. Dette vil samsvare med alternativ B fra TEK10-høringen i 2014, men med snusirkel 1,3 m og ikke 1,4 m som da ble foreslått. Snusirkel 1,3 m samsvarer med TEK-kravet til studentboliger, og det nye kravet i de svenske byggreglene (BFS 2024:12).

Kravet om snusirkel 1,3 m bør gjelde for inngangsplanet i alle boenheter, og ikke bare i boenheter med krav om tilgjengelig. Flere boliger vil da oppnå såkalt "besøksstandard". Videre bør snusirkel 1,5 m for fellesarealer i boligbygninger, eksempelvis korridorer og svalganger.

Endring av snuarealet til snusirkel minimum 1,3 m vil være positivt for reduksjon av byggekostnadene. Små boenheter med krav om tilgjengelighet vil få bedre planløsning og bli mer arealeffektive.

Forslaget vil møte motstand. Forslaget vil naturlig nok ha negative konsekvenser for de som har en rullestol som ikke kan snu innenfor en snusirkel 1,3 m, men som kan snu innenfor dagens snuareal som er snusirkel 1,5 eller snurektangel 1,3 x 1,8 m. Men dette dreier seg om en begrenset gruppe elektriske rullestoler. De fleste elektriske rullestoler for innebruk kan snu innenfor snusirkel 1,3 m. Elektriske rullestoler for innebruk med midtstilt drivhjul kan typisk snu innenfor en sirkel med diameter 1,2 m. Størst utfordring er det for forhjulsdrevne, elektriske rullestoler. Noen av de krever snusirkel 1,8 m eller mer.

Subsidiært, dersom departementet ikke ønsker å innføre snusirkel 1,3 m som beskrevet over, kan tiltaket være å øke omfanget av unntakene i TEK17 § 12-2 andre ledd.

Bakgrunn for dagens tilgjengelighetskrav i TEK

Tilgjengelighetskravene i TEK bygger på prinsippet om universell utforming og mulighet for flest mulig til å benytte boligbygninger på en likestilt måte. Tilgjengelighetskravene kan ses på som en "pakke" av krav hvor det viktigste er tilpasning til rullestolbrukere med plass til snuareal for rullestol, fri sideplass ved dører og trinnfrihet. Spesielt i små leiligheter gjør krav om rullestolstilpasning at bad, entreer og interne ganger blir uforholdsmessig store. Kravet om trinnfrihet og terskel maksimalt 25 mm gir også fukttekniske utfordringer for dører som vender mot det fri.

Tilgjengelighetskravene ble innført i 2010. Det er senere gjort mindre justeringer, eksempelvis:

- Opprinnelig gjaldt tilgjengelighetskravene for alle leilighetene i blokker med krav om heis. I 2015 ble det innført unntak for 50 % av leilighetene under 50 m².
- Opprinnelig var snuareal for rullestol definert som en snusirkel med diameter minimum 1,50 m. I 2017 innførte TEK17 snurektangel 1,3 m x 1,8 m som alternativ til snusirkel 1,50 m.

Tilgjengelighetskravene i TEK gjelder i dag for:

- Boenheter i blokker med krav om heis:
Tilgjengelighetskravene gjelder for alle rom på inngangsplanet i boenhetene. Det er samtidig gitt unntak for inntil 50 % av boenhetene under 50 m² BRA. Disse boenhetene kan da utføres uten å tilfredsstille tilgjengelighetskravene.
- Boenheter i småhus og lavblokker uten krav om heis:
Tilgjengelighetskravene gjelder for alle boenheter som har inngang på bakkeplan og alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, bad og soverom) på dette inngangsplanet. Kravene gjelder bare på inngangsplanet til boenheten.

Selv om det er gjort lempinger i kravene siden 2010, vurderer aktørene i byggenæringen at tilgjengelighetskravene fortsatt er klart fordyrende. Arbeidsgruppen har mottatt mange innspill om endring av tilgjengelighetskravene. Noen eksempler:

- fjerne krav om heis for tre- og fireetasjes boligblokker,
- fjerne arealbegrensningen 50 m², og innføre unntak for 50 % av alle leilighetene, uavhengig størrelse,
- øke andelen små leiligheter som unntas kravene (fra 50 % til 80 % eller 100 %)
- unnta sekundærleiligheter i småhus
- lempe tilgjengelighetskravet til kun å gjelde ett rom per hovedfunksjon
- endre snuarealet til snusirkel 1,3 m,

Arbeidsgruppen anbefaler en helhetlig gjennomgang av tilgjengelighetskravene i TEK, og en vurdering om innretningen av kravene er riktig. I det følgende kommenteres noen av innspillene:

- Flere innspill anbefaler å øke innslagspunktet for heiskravet fra dagens tre etasjer til fire eller fem etasjer. Arbeidsgruppen bemerker at dette vil ha negative konsekvenser. Ved å øke antall etasjer for heiskravet, vil færre boliger bli tilgjengelig for bevegelseshemmede. Ikke bare for rullestolsbrukere, men også for rullatorbrukere og andre som sliter med å gå i trapper. Boligkjøperne etterspør også heis, og i praksis vil det være tungt å selge boliger i øvre etasje i nye tre- og fireetasjes blokker som ikke har heis. Arbeidsgruppen mener derfor at dagens heiskrav er "greit nok".
- Flere innspill anbefaler å øke andelen boliger som unntas kravene. Arbeidsgruppen viser til at de høye byggekostnadene har ført til økt etterspørsel etter små leiligheter. Økende andel leiligheter under 50 m² gjør at flere leiligheter unntas tilgjengelighetskravene. I småhus slipper også mange boliger tilgjengelighetskravene, da små tomter gjør at stadig færre boliger har plass til alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Det er et tankekors at tilgjengelighetskravene på denne måten gir et A- og B-lag, hvor A-laget er boliger som må tilfredsstille fulle tilgjengelighetskrav, og B-laget er den økende andelen som unntas de samme kravene.

For universell utforming og likeverdig bruk er det uheldig med økende andel boliger som unntas tilgjengelighetskravene. For standardisering og effektiv boligproduksjon er det også fordelaktig med like regler som gjelder overalt, og færrest mulig unntak.

For tilgjengelig boenhet krever TEK17 i dag at alle rom på inngangsplanet skal ha snuareal for rullestol. Høsten 2014 hadde departementet på høring forslag om endring av tilgjengelighetskravene i TEK10. For snusirkel i bolig foreslo departementet to alternative endringer:

- A. Unntaksalternativet – unntak fra snusirkelkrav for 50 % av boenheter som er 50 m² BRA eller mindre i en bygning.*
- B. Reduksjonsalternativet – snusirkelkravet reduseres fra 1,5 m til 1,4 m for alle boliger med krav om tilgjengelig boenhet, og kravet gjelder bare ett rom av hver funksjon.*

Etter høringen valgte departementet alternativ A, og dette unntaket er nå videreført i TEK17 § 12-2 andre ledd.

Med lys i den svake boligbyggingen, er det behov for å endre kostnadsdrivende krav, deriblant å forenkle tilgjengelighetskravene og innføre redusert snuareal.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket krever forskriftsendring. Endringen i TEK17 kapittel 12 må utredes. Mye underlag foreligger allerede fra forrige runder med justering av TEK-kravene (TEK10 endringen i 2015 og nye TEK17-krav i 2017).

Kort sikt (0 -2 år)

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Høringsnotat 10. juni 2014, S.nr. 14/2354, "Byggteknisk forskrift, TEK10. Forslag til endringer i tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) av 26.mars 2010 nr. 489"
- Holte Consulting og Proba samfunnsanalyse, "[Vurdering av fjerning av krav til heis i bolig](#)", 2015
- Boligprodusentenes Forening, Rapport 4:2014, Merknader fra Boligprodusentenes Forening til KMDs høringsforslag om endringer i TEK10", 29. august 2014

TEK 5: Lempe kravet til maksimal, utvendig terskelhøyde for dører til boenhet

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Økning av utvendig terskelhøyde fra 25 til 50 mm vil gjøre det enklere å oppnå en fuktsikker løsning for utgangsdører. Dette vil reduserte kostnader for prosjektering og utførelse, og bidra til å senke prisen for nye boliger.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

For tilgjengelig boenhet er det i dag et generelt krav i TEK17 § 12-13 (3) bokstav c om at alle dører på inngangsplanet skal ha trinnfrie terskler. Trinnfrihet er definert i TEK17 § 1-3 bokstav m som:

"flate som kan ha terskel eller nivåforskjell på maksimum 25 mm. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 mm og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant som ikke er brattere enn 45 grader".

For dører mot det fri er det en fuktteknisk utfordring å oppnå en god løsning med terskelhøyde maksimalt 25 mm. Det krever store takoverbygg for å skjerme mot nedbør og forhindre fuktskader på grunn av snø- og isdannelse. Kravet til utvendig terskelhøyde for dører til boenhet bør derfor økes fra 25 mm til 50 mm. **Dette bør kun gjelde for dører inn til den enkelte boenhet (inngangsdør, balkongdører, skyvedører mm), og ikke for dører som benyttes av flere boenheter.**

Tiltaket vil ha positive konsekvenser ved at dørterskler blir mindre utsatt for fuktbelastning. Utførelsen kan forenkles og kostnadene reduseres, uten at risikoen øker for fuktskader.

Ulempen er at noen cm høyere utvendig dørterskel vil være en hindring for rullestol- og rullatorbrukere. Alle rullestoler for utebruk og kombinert inne- og utebruk vil uten store problemer kunne forsure en avfaset terskel på 5 cm. Utfordringene er antagelig mer for manuelle rullestoler og rullatorer, samt risikoen for å snuble i en høyere dørterskel. Ulempene ved høyere utvendig terskel kan reduseres ved å bruke små kiler ("minirampe") for å ta opp høydeforskjellen.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket innebærer endring av TEK17. Enten ved å endre definisjonen av trinnfrihet i § 1-3, eller ved å innføre et eget unntak i § 12-13 (3).

- Kort sikt (0 til 2 år)

TEK 6: Lempe krav til lydisolasjon mellom felles korridor/svalgang og stue og kjøkken

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket åpner for mer funksjonelle og arealeffektive planløsninger i små leiligheter. Dette vil fremme salget av nye boliger.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Innføre preakseptert ytelse til TEK17 § 13-6 (1) om minimum 45 dB som krav til luftlydisolasjon mellom kommunikasjonsvei og stue i boenhet.

TEK17 § 13-6 (1) har i dag et funksjonskrav om tilfredsstillende lydforhold, og viser til at kravet kan tilfredsstilles ved å følge lydklasse C i standarden NS 8175:2012. For lydklasse C angir NS 8175:2012 at luftlydisolasjonen skal være minimum 55 dB mellom "*boenhet og fellesareal/kommunikasjonsvei, som fellesgang, svalgang, trapperom, trapp, o.l.*". Minimum 55 dB kan ikke oppnås med enkeltdør. Kravet innebærer at det må være plasskrevende "lydsluse" i alle leiligheter i form av en entre med dør mellom inngangsdør og oppholdsrom (stue). Spesielt for små leiligheter er dette en utfordring.

Erfaring tilsier også at mange beboere fjerner dørbladet mellom entre og stue, og setter det i boden.

Samtidig åpner tabell 1 i NS 8175 for at lydisolasjonskravet kan senkes til 45 dB for rom i boenheten som har vindu direkte til kommunikasjonsvei som svalgang/utvendig trapp. Dette betyr at soverom som har vindu mot svalgang har krav om 45 dB luftlydisolasjon mot svalgangen, mens tilsvarende soverom uten vindu mot svalgang har krav 55 dB. Det er praktiske hensyn som ligger til grunn for denne lempingen i standarden. Med vindu mot svalgang er det i praksis umulig å oppnå 55 dB. Derfor er kravet redusert til 45 dB. Dette unntaket er mest aktuelt for svalgangsbygg, hvor leilighetene vanligvis har soverom med vindu i veggen mot svalgangen. Det er mer sjeldent at leilighetene har kjøkken eller stue mot svalgangen.

Det virker ikke logisk at standarden på denne måten åpner for dårligere lydisolering fra kommunikasjonsvei inn til soverom enn inn til stue og kjøkken. I stue er det jo ofte noe bakgrunnslyd i form av TV, film eller musikk som "maskerer" lyd fra kommunikasjonsveien, mens det på soverommet ønskes stillhet og ikke forstyrrende støy. Mindre strenge lydisolasjonskrav burde derfor kunne gjelde inn til stue. Når det ifølge regelverket er "greit nok" med 45 dB for soverom som har vindu mot kommunikasjonsvei, burde det også være greit nok med 45 dB mellom stue og kommunikasjonsvei.

Til orientering så er det nå gjort endringer i de svenske byggreglene. I Sverige er lydisolasjonskravene tallfestet i forskriften (BBR). I de nye byggreglene som gjelder fra 1. juli 2025 er lydisolasjonskravet satt til 44 dB fra korridorer og trappehus inn til boliger (BFS 2024:10, tabell 2:1). Tidligere var det differensiert krav; hvor det allmenne kravet var 52 dB, mens lempligere krav 44 dB gjaldt dersom det var dør eller vindu i veggen mot trappegangen eller korridoren. Nå gjelder 44 dB for alle boliger, uavhengig om det er vindu og dør i veggen mot korridor og trappehus. I konsekvensutredningen av det nye kravet begrunner Boverket endringen: "*Störningen från trapphus till bostad bedöms vara lika oavsett om det är en vägg med eller utan dörr eller fönster*".

Som forenklingstiltak i TEK anbefales det å tillegge som preakseptert ytelse til TEK17 § 13-6 (1) at kravet til luftlydisolasjon mellom kommunikasjonsvei og stue og kjøkken i bolig er minimum 45 dB. Denne preaksepterte ytelsen vil da overstyre det generelle kravet 55 dB-kravet i NS 8175:2012, og være på nivå med 44 dB som innføres i Sverige fra 1. juli 2025.

Positive konsekvenser:

Tiltaket gir bedre og mer arealeffektiv planløsning, spesielt for små boliger. og funksjonalitet i

Minimale negative konsekvenser. Normalt vil det være lavt støynivå i kommunikasjonsveien (korridor/svalgang), og lite behov for god luftlydisolasjon inn til stue og kjøkken. En lemping av kravet vil samsvare med dagens praksis hvor mange beboere fjerner dørbladet mellom entre og stue, og setter det i boden.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Endringen gjøres som endring av preakseptert ytelse i TEK17 § 13-6.

- Kort sikt (0 til 2 år)

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

Boverket, konsekvensutredning av nye svenske lydkrav: https://rinfo.boverket.se/BFS2024-10/dok/BFS2024-10_Konsekvensutredning.pdf

OBOS Living Lab, "Lydisolasjon for fremtidens hjem", 2025

SINTEF, TØI, Multiconsult. "[Lydforhold i boliger. Evaluering av byggtekniske krav til lydforhold](#)", rapport for DiBK, mars 2016

TEK 7: Fjerne krav om luftevindu på soverom

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Fjerning av TEK-kravet om luftevindu på soverom vil i mange prosjekter redusere byggekostnadene og bidra til økt boligbygging.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I følge § 13-4 skal alle soverom minimum ha ett luftevindu. Krav om luftevindu er en utfordring når det stilles brannkrav til fasadene. Årsaken er at brannklassifiserte vinduer ikke skal kunne åpnes og brukes som luftevindu. I praksis fører kravet om luftevindu i § 13-4 til at soverom ikke kan ha vindu i fasader hvor det stilles brannkrav, eller at det sammen med fastvindu må monteres en brannklassifisert lufteluke.

For tett bebyggelse i urbane strøk er krav til luftevindu ofte en utfordring. Dette gjelder spesielt for svalgangsbygninger, hvor soveromsvinduene vender mot en svalgang som er rømningsvei for andre boenheter. Vinduene må da være brannklassifiserte fastvinduer, og luftekravet i TEK17 må løses ved å montere dyre, brannklassifiserte lufteluker i veggen.

Kravet om luftevindu i § 13-4 er unødvendig. Vi må huske at § 13-2 allerede stiller krav til ventilasjon av boligbygninger. Disse kravene sikrer tilstrekkelige luftmengder. Det er derfor ikke behov for mer ventilasjon gjennom luftevinduer. Henvisningen i veiledningen til TEK17 om at det er nødvendig med luftevindu fordi temperaturkontrollsystemet kan svikte, virker søkt. I boliger har vi bare temperaturkontrollsystem for varmeanlegget. Det veiledningsteksten i realiteten sier, er at man må ha mulighet til å åpne vinduene dersom varmeanlegget svikter og det blir for kaldt inne. Men man åpner vel ikke vinduene dersom det blir for kaldt inne?

Det understrekes at fjerning av krav til luftevindu i § 13-4 ikke skal gå på bekostning av brannsikkerheten. TEK17 § 11-13 stiller egne krav til rømning, og åpner for bruk av rømningsvinduer. Annethvert hvert rom for varig opphold må da ha

Tiltaket vil ha minimale, negative konsekvenser. Det er vanlig å levere åpningsbare vinduer på soverom, og tiltaket vil i praksis bare føre til endring i de tilfellene der det stilles brannkrav til vinduet. Tiltaket vil da bidra til kostnadsreduksjon.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket innebærer fjerning av TEK17 § 13-4 (2) som krever at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør mot det fri som kan åpnes.

- Kort sikt (0 til 2 år)

TEK 8: Fjerne preaksepterte ytelse om forsert ventilasjon på bad i boliger

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Ventilasjonsanlegget kan utføres enklere ved fjerne kravet om forsert ventilasjon på bad. Dette vil redusere byggekostnadene og bidra til flere boliger.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Preaksepterte ytelser i veiledningen til § 13-2 (4) angir at det skal være mulig å doble ventilasjonsmengden på bad, fra 54 m³/h til 108 m³/h. Forseringsmuligheten innebærer større vifter og mer avansert styring med styrbare ventilasjonsspjeld. Dette driver kostnadene opp.

I praksis er det ikke behov for slik forsering på bad. Et vanlig bad har et luftvolum på 10-12 m³. Med grunnventilasjon 54 m³/h oppnår vi rundt fem luftskifter i timen, hvilket er mer enn tilstrekkelig til å ventilere ut fukt. Preakseptert ytelse med krav om forsering av ventilasjon på bad bør derfor fjernes.

Til sammenligning har danske byggeregler krav om minimum 54 m³/h avtrekk på bad (BR 18 § 442 stk. 5), mens svenske byggeregler ikke har tallfestet minstekrav.

Tiltaket vil ha små negative konsekvenser, og i realiteten innebære å tilpasse preaksepterte ytelser til det som er vanlig praksis i dag.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket innebærer endring av preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK.

- Kort sikt (0 til 2 år)

TEK 9: Åpne for varmekabler som sikringstiltak i nedløp fra kompakte tak

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Dagens preakseptert ytelse i veiledning til § 13-12 (2) tilsier at kompakte tak må ha innvendige nedløp. Dersom det skal benyttes utvendige nedløp, må det formelt utføres en fordyrende fraviksanalyse.

Tiltaket innebærer endring av den preakseptert ytelsen slik at det åpnes for bruk av kompakte tak med utvendige nedløp. Det er mer kostnadseffektivt med utvendige nedløp enn med innvendige nedløp, samtidig som utvendige nedløp gir bedre mulighet for lokal overvannshåndtering av takvannet.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

TEK17 § 13-12 (2) stiller i dag krav om at:

"Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket".

Preakseptert ytelse nr 6 i veiledningen angir:

"På tak uten lufting (kompakte tak) må smeltevann ledes fra kaldere til varmere deler av taket, og dreneres bort i nedløp som er frostfritt uten bruk av varmekabler".

Skrå tak oppføres med luftespalte under taktekkingen som lufter ut varmen og hindrer snøsmelting på takflaten. Skrå tak med slik utlufting kan derfor bygges med utvendig nedløp, uten behov for varmekabler.

Flate tak, derimot, anbefales utført som kompakte tak, uten utlufting av takflaten, og med sluk og innvendig varmt nedløp. Årsaken er det vil være noe varmestrøm opp gjennom taket som smelter snøen som ligger mot takflaten. Dette smeltevannet må ledes bort uten å fryse. Med sluk på taket og innvendig, varmt nedløp vil smeltevannet ledes frostfritt bort.

Det er generelt billigere å utføre taket med takrenner og utvendig nedløp enn med sluk og innvendig nedløp. Selv om anbefalingene har vært sluk og innvendig nedløp, har mange småhus med kompakt tak blitt oppført med utvendig nedløp. I kyststrøk med milde vintre har dette gått bra. I kalde strøk kan det være utfordringer. Det kalde klimaet gjør at smeltevannet kan fryse når vannet renner fra varmt tak til uoppvarmet, kald takrenne og nedløp. For å unngå isdannelse, kan det være behov for varmekabler som sikringstiltak.

Nye overvannskrav i i TEK17 § 15-8 gir en ny utfordring for kompakte tak. Målsetningen er at overvann skal håndteres lokalt og ikke tilføres hovedledningen. Dette inkluderer også takvann. I tråd med prinsippene for åpen overvannshåndtering skal takvannet helst ledes ut på terrenget, og ikke ned i grunnen. Mange planbestemmelser krever slik åpen overvannshåndtering.

Med sluk og innvendig nedløp er det utfordrende å tilfredsstille de nye overvannskravene. Det må etableres egne fordrøyningskummer i grunnen som takvannet ledes til. Kummene må være nedgravd og tilstrekkelig isolert for å unngå frost og isdannelse. Mulighetene for å lede takvannet til terreng er begrenset.

Utvendige nedløp gjør det enklere å lede takvannet ut på terrenget i tråd med prinsippene for åpen overvannshåndtering. Men preakseptert ytelse om *"nedløp som er frostfritt uten bruk av varmekabler"* framstår da som en barriere. Preakseptert ytelse mistolkes av mange som et "forbud" mot bruk av varmekabler, begrunnet med hensynet til sparing av elektrisk energi. Men TEK17 § 13-12 (2) hjemler ikke en slik fortolking. Bestemmelsen adresserer utelukkende skader på byggverket. Det er derfor hensynet til reduksjon av skaderisiko som ligger bak bestemmelsen, og ikke energisparing. Vi kjenner ikke vurderingene som DiBK gjorde i sin tid da denne preaksepterte ytelsen ble introdusert i veiledningen til TEK10. Men vi antar at hensyn til driftssikkerhet var avgjørende, hvor løsninger med varmekabler ble vurdert å være mindre driftssikre enn løsninger som ikke krever varmekabler. Og at det følgelig ble vurdert at løsninger med varmekabler hadde større skaderisiko.

Vi peker på at dette har endret seg. Godt isolerte tak gir nå vesentlig mindre varmemestrøm gjennom taket. Mindre snø vil smelte og måtte ledes bort uten å fryse. Klimaendringene gir også merkbare forskjeller i Norge. Større deler av landet kategoriseres nå som maritimt, temperert klima, med mindre risiko for isdannelse. Med god prosjektering vil det være begrenset behov for å bruke varmekablene.

Vi anbefaler derfor en omformulering av preakseptert ytelse nr 6. Formuleringen *"uten bruk av varmekabler"* fjernes, og det presiseres at det er hensynet til skaderisiko som ligger bak den preaksepterte ytelsen. Preakseptert ytelse kan f.eks. formuleres som følger:

6) *På tak uten lufting (kompakte tak) må smeltevann ledes fra kaldere til varmere deler av taket, og dreneres bort i nedløp uten å føre til skader på byggverket.*

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Endringen gjøres som endring av preakseptert ytelse i TEK17 § 13-6.

- Kort sikt (0 til 2 år)

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

SINTEF Community, *"Kompakte tak med utvendig nedløp – Verktøy for vurdering av risiko for isdannelse ved nedløp"*, oppdragsgiver Boligprodusentenes Forening, 8. april 2025.

TEK 10: Fjerne radonkrav om mulighet for trykkreduserende tiltak i grunnen

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket innebærer å fjerne et kostnadsdrivende og unødvendig krav om tilrettelegging for trykkreduserende tiltak i grunnen.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I dag stiller § 13-5 krav om at alle boligbygninger skal ha radonsperre mot grunnen og mulighet for trykkreduserende tiltak i grunnen dersom senere målinger viser for høy verdi.

Radongasser handler om lufttetting. Radongassene trenger ikke gjennom tette materialer. I nedre del av bygningene vil det normalt være et undertrykk. Dersom det er utettheter i konstruksjonen mot grunnen, vil radongasser i grunnen kunne transporteres med luft som strømmer gjennom disse utetthetene. Radonsperren er lufttett, og hindrer svært effektivt mot slike luftlekkasjer. Kravet om radonsperre ble innført i TEK10, og radonkonsentrasjonen i nyere bygg med radonsperre ligger i praksis langt, langt under grenseverdien 100 Bq/m³.

I tillegg til krav om radonsperre, innførte TEK10 også krav om at alle bygninger skulle være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen. Disse tiltakene skulle kunne aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften oversteg 100 Bq/m³. Dette kravet er videreført i TEK17. I tillegg til radonsperre, oppføres derfor alle nybygg med en såkalt radonbrønn i grunnen, og et oppstikk i bygningen. Ved behov kan det da senere kobles en vifte til dette oppstikket, som suger luft ut fra grunnen. Dette reduserer trykkforskjellen over konstruksjonen mot grunnen.

Men kravet om radonsperre gjør at det allerede er "potte tett" mot grunnen, og radonkonsentrasjonen følgerlig langt under grenseverdien 100 Bq/m³. Det er ikke behov for å aktivere radonbrønnen i nye boligbygg. Det framstår følgerlig som unødvendig å kreve at alle nye boliger skal utføres med mulighet for trykkreduserende tiltak.

Kravene til radonsikring bør derfor lempes ved å fjerne kravet i andre ledd bokstav b om at bygningen skal være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak som kan aktiveres.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Endringen gjøres ved å fjerne kravet i TEK17 § 13-5 andre ledd bokstav b om tilrettelegging for trykkreduserende tiltak i grunnen.

- Kort sikt (0 til 2 år)

TEK 11: Øke maksimal avstand til felles avfallssystem

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket vil gjøre det enklere for større boligprosjekter å tilfredsstille krav til renovasjonsløsning.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Preakseptert ytelse i veiledningen til § 12-12 (2) angir at *"Avstanden (...) fra boenhetens inngangsdør til et felles avfallssystem, kan være maksimum 100 meter"*. For mange prosjekter vil dette være uproblematisk. Men for en del større prosjekter med strenge kommunale krav til felles renovasjonsløsning, kan dette være utfordrende. Avstanden bør derfor økes til 150 m.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket innebærer endring av preakseptert ytelse i veiledningen til TEK

- Kort sikt (0 til 2 år)

TEK 12: Tillate brannoppstilling på offentlig areal

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Det er stor kamp om arealene i tett by. For å løse logistikk i en by, er det fornuftig å tenke sambruk, særlig når bruken skjer sjelden og ikke har store konsekvenser for de som bor i byen. Dette tiltaket vil gi raskere planprosesser, bedre og grønnere uteareal og flere boliger.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Flere kommuner stiller i dag krav om at brannoppstilling må løses på egen tomt, f.eks. i Oslo. Dette medfører at mange prosjekter må bruke mye areal til brannoppstillingsplasser, noe som kan gå ut over grønne kvaliteter, overvannshåndtering og det kan reduserte antall boliger i et prosjekt. En hendelse som brann skjer heldigvis sjeldent og brannvesenet vil uansett stille seg der de kommer til, om det er i offentlig vei eller på privat areal.

Bymiljøetaten i Oslo tillater ikke renovasjon langs offentlig vei, selv om naboprojekter har denne løsningen. Dette skyldes ny gatenormal som ble vedtatt i 2020:

3.2.1 Offentlige arealer Offentlige arealer skal prioriteres for offentlig ferdsel, byliv og opphold. Alle nye bygg må løse krav til bruk og drift av bygget på egen tomt og ikke beslaglegge offentlige arealer. Dette gjelder for overvannshåndtering, varelevering, buss og taxi til hoteller, renovasjon, brannoppstilling, osv. (Gatenormal for Oslo)

Intensjonen er god, men samtidig er det veldig plasskrevende, og man må søke Bymiljøetaten om fravik fra gatenormalen, men de sier nei til dette. I noen prosjekter velger likevel Plan- og bygningsetaten å anbefale denne løsningen, men i andre prosjekter ikke. Denne prosessen er tidkrevende og uforutsigbar.

For å unngå denne typen lokale krav bør TEK beskrive at brannoppstilling plass kan tillates på offentlig areal som gir brukbar tilgjengelighet for slokke- og redningsinnsats, jf. TEK17 § 11-17.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket kan løses ved å endre preakseptert ytelse i TEK, men kan også innføres som et eget forskriftskrav.

- Kort sikt: 0-2 år

TEK 13: Presisere hva som er selvstendig boenhet

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Kommunen bruker mye tid på å svare på hva som er en selvstendig boenhet. Spørsmålet er relevant for vurdering om en bruksendring i eksisterende bolig utgjør en søknadspliktig boenhet, og om en utleieenhet i nye boliger er en hybel eller en selvstendig boenhet. En presisering av selvstendig boenhet i TEK vil redusere belastningen på saksbehandlere, øke saksbehandlingskapasiteten og skape forutsigbarhet for søkerne. Alt dette gir raskere prosesser.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Kommunen bruker mye tid på å vurdere om en bruksendring i eksisterende bolig utgjør en søknadspliktig boenhet. Problemstillingen er ofte om bruksendringen skjer innenfor en boenhet eller ikke, og om enheten skal regnes som en selvstendig boenhet. En presisering av selvstendig boenhet i TEK vil kunne redusere saksbehandlingstiden, og skape forutberegnelighet for søkerne.

Regelverket rundt søknadspliktige boenheter er vanskelig å saksbehandle etter. Vi har ett sett med regler som styrer hva som er en søknadspliktig bruksendring i pbl. § 20-1 første ledd bokstav d og SAK10 § 2-1, og bestemmelser om søknadspliktig oppdeling av boenheter i § 20-1 bokstav g og SAK10 § 2-2. Samtidig har vi bruksendringer innenfor en boenhet etter SAK10 § 3-1 bokstav c, hvor lovgiver har ment å forenkle regelverket slik at tiltakshaver selv kan søke. SAK10 § 3-1 skal blant annet gjøre det lettere å utnytte eksisterende bygningsmasse, med lavere tekniske krav. Manglende tydelighet i regelverket skaper problemer, fordi det er svært store forskjeller på hvilke krav som gjelder avhengig av om en bruksendring regnes for å være innenfor en boenhet eller ikke. Dette gjelder både tekniske krav, men også krav i plan som slår inn ved nye boenheter.

Ved vurderingen av om en boenhet er en søknadspliktig selvstendig boenhet, bruker vi i dag vilkårene i SAK10 § 2-2, selv om disse ikke alltid passer. § 2-2 gjelder oppdeling av boenhet, og kommer derfor ikke direkte til anvendelse når det gjelder bruksendring utenfor en boenhet (f.eks fellesareal i bolig). Forholdet mellom hva som er en søknadspliktig boenhet etter pbl og hva som er en registreringspliktig boenhet etter matrikkelloven, samsvarer heller ikke.

Spørsmålet kommer blant annet på spissen i eldre horisontaldelte tomannsboliger, hvor kjeller og loft fra byggeår var brukt som fellesareal (boder, tørkerom) eller hybelrom. Disse er ofte seksjonerte i senere tid, slik at kjeller/loft hører til en av enhetene, men det er ikke gjort endringer i boenhetenes størrelse etter pbl. Ved senere bruksendringer til utleiedel, oppstår spørsmål om bruksendringen skjer innenfor en boenhet, og om disse arealene har egen inngang når de har adkomst via (felles) trapperom.

Spørsmålet om hva som er selvstendig boenhet er også relevant for nye boliger, og spørsmålet om en utleieenhet er en hybel eller selvstendig boenhet. Departementet har pekt på at: *"Selv om bestemmelsen gjelder eksisterende bygg, kan vurderingsmomentene også være relevante ved oppføring av nye boliger. Dette er naturlig ettersom en bolig anses som en eksisterende bolig så snart den er gitt ferdigattest."*

En tydelig presisering i TEK av selvstendig boenhet vil forenkle kommunens saksbehandling og gjøre det lettere for søkere.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket gjennomføres i to trinn:

- Umiddelbart:
Departementet sender brev til kommunene og statsforvalter om tolkning og praktisering av begrepet selvstendig boenhet
- Kort sikt: 0-2 år:
Nødvendige presiseringer gjøres i TEK om hva som er en selvstendig boenhet

TEK 14: Harmonisering av TEK med regelverket i andre nordiske land

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Et felles teknisk regelverk på tvers av Norden vil gjøre det mulig å bruke samme boligkonsept i flere land, øke produksjonsvolumene, og dermed redusere byggekostnader betydelig. Flere aktører kan operere på tvers av land, og konkurransen øker. Standardisering og industrialisering muliggjøres, og gir høyere kvalitet til lavere pris. Tidsbruk og usikkerhet i godkjenningsprosesser reduseres.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens norske TEK17 avviker betydelig fra byggreglene i Sverige, Danmark og Finland, særlig på punkter som:

- tilgjengelighetskrav (f.eks. snusirkel, størrelse badrom)
- brannkrav (sprinkler, rømningsveier)
- energi- og klimakrav

Dette gjør det nesten umulig å bruke standardiserte boligløsninger på tvers av land, og dermed går man glipp av produktivitetseffektene ved skalafordeler.

Tiltaket innebærer:

1. Gjennomgang og revisjon av TEK17 med mål om harmonisering med svenske og danske regler, som allerede ligger språklig nært hverandre, med prioritering av samarbeid med Sverige i geografisk nærhet.
2. Etablere en gjensidighetsmekanisme der boligtyper som er godkjent i ett nordisk land automatisk kan brukes i andre land.
3. Utvikle felles definisjoner og målemetoder for krav til areal, energi og lyd, og sikre likebehandling i byggesak.
4. Pilotprosjekter med nordiske konseptus (som Kombohus og AlmenBolig+) som kan brukes i hele Norden med små tilpasninger.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket innebærer behov for forskriftsendringer. Gjennomføringen kan være i en trinnvis prosess:

Trinn 1:

- Mellomlang sikt (2–4 år): Politisk initiativ, nordisk samarbeidsplattform og første revisjon av TEK17.

Trinn 2:

- Lang sikt (mer enn 4 år): Gradvis harmonisering av forskrifter, godkjenningsprosesser og veiledere.

Annet

Annet 1 Økonomi

Annet 1-1: Fortgang i lovgivningsarbeid knyttet til deleie og leie til eie

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Gir flere en mulighet til å skaffe seg en egen bolig
- Bidrar til økt salg i prosjektene som medfører raskere byggestart

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Regjeringen har i lang tid sittet på saksunderlag for ny lovgivning som åpner for økt bruk av Deleie og Leie til eie m.m. ved at andelen kan økes fra 20 % til 50 % i borettslag. Dagens lovmessige barriere er en hindring for at flere skal få mulighet til å skaffe seg en egen bolig.

Med økte byggekostnader vil prisene ut mot boligkundene måtte presses opp for at det skal være lønnsomt og akseptabelt risikomessig å sette i gang bygging av et boligprosjekt. Med økende boligpriser vil det spesielt i de største byene bli stadig vanskeligere for flere, i alle livsfaser, å få råd til den boligen de trenger.

Boligkjøpsmodeller som Deleie, Leie til Eie m.m. er viktige for å bidra til at flere mennesker med vanlige inntekter skal ha mulighet til å skaffe seg en god bolig som de eier selv. Ved at boligmarkedet åpnes opp for flere gjennom boligkjøpsmodeller bidrar det også til økt salg i prosjektene pga at kjøpergruppen utvides. Økt salg gjør at man lettere komme i gang med bygging av prosjektene. Det stimulerer etterspørselen uten bruk av en eneste offentlig krone i subsidier.

Boligkjøpsmodeller som Deleie, Leie til Eie m.m. er viktige for å bidra til at flere mennesker med vanlige inntekter skal ha mulighet til å skaffe seg en god bolig som de eier selv. Ved at boligmarkedet åpnes opp for flere gjennom boligkjøpsmodeller bidrar det også til økt salg i prosjektene pga at kjøpergruppen utvides. Økt salg gjør at man lettere komme i gang med bygging av prosjektene. Det stimulerer etterspørselen uten bruk av en eneste offentlig krone i subsidier.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det foreligger et lovforslag, som var på høring til 20.10.2023. Lovforslaget er ikke sendt til stortinget for behandling og godkjenning.

- Kort sikt: 0-2 år.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

Lenke til høringen: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-forslag-til-endringer-i-borettslagsloven-og-eierseksjonsloven-for-a-legge-bedre-til-rette-for-boligkjopsmodeller/id2986755/>

Annet 1-2: Dokumentavgift ved bevaring/ombygging av eksisterende bygg må fjernes

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Endringen vil fremme ombygging og dermed bevaring gjennom ny bruk der det er aktuelt ved at det ikke utløser dokumentavgift på hele markedsverdien. Dette vil kunne gi flere boliger og mulighet for raskere oppstart av prosjekter.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dokumentavgiften på eiendom må endres. Sammenlignet med å rive og bygge nytt, straffes det i dag økonomisk å gjenbruke bygg eller bevare og gjenbruke deler av bygg. Å tenke bevaring/miljø/gjenbruk honoreres ikke slik dokumentavgiften er innrettet i dag.

Hovedregelen er nå at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens verdi på tinglysningstidspunktet.

Dokumentavgiften blir regnet av salgsverdien/markedsverdien til eiendommen når dokumentet blir tinglyst, inkludert verdien av bygninger og faste anlegg. Når eiendom ligger i aksjeselskap er det aksjene som overføres og det er da ikke nødvendig med tinglysning. Når eiendom selges **direkte** er det kjøper som har interesse av tinglysning og som hovedregel dekker dokumentavgiften.

Eksempel på hvordan dagens regelverk slår ut:

Du kjøper et slitent kontorbygg for å utvikle det og selge det videre (eksempelen kan også være knyttet til et bygg med kulturell bevaringsverdi).

- Alternativ 1: Du pusser det opp som kontorbygg og selger det. Så fremt du ikke selger det i form av et AS, får kjøper dok.avgift på hele salgssummen av det rehabiliterte bygget.
- Alternativ 2: Du river bygget for å bygge et nytt kontorbygg. Så fremt du ikke selger det i form av et AS og bygget ikke er tatt i bruk, får kjøper bare dok.avgift på tomteverdien.
- Alternativ 3: Du river bygget for å bygge boliger på tomten. Boligene selges, og kjøper får kun dok.avgift på tomteverdien.
- Alternativ 4: Du bygger kontorbygget om til boliger. Du selger boligene og kjøper får dok.avgift på hele salgssummen/markedsverdien, og ikke kun tomteverdien.

Som man ser er det rivningsalternativene som "lønner seg". Dette er en uheldig avgiftspolitik som underminerer miljø- og klimapolitiske målsettinger – og bevaringshensyn.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket gjennomføres som en endring i lov om dokumentavgift. Ansvarlig er finansdepartementet. Tiltaket bør kunne realiseres i løpet av en toårsperiode.

- Kort sikt (0-2 år)

Annet 1-3: Innfør en nasjonal bonusmodell i Byvekstavtaler og Miljøløftet for prosjekter med kort reiseavstand mellom bolig og arbeidsplass i bykjerne og vekstsoner

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Transformasjonsområder har ofte høy risiko og lang behandlingstid. Med prioritet i statlig behandling og tilgang på støtte, styrkes gjennomføringsevnen i disse prosjektene.

Kommunene møter ofte sektorinteresser (f.eks. støy, kulturmiljø) som forsinker boligprosjekter nært sentrum. Når staten belønner prosjektene tydelig, får kommunene støtte til å prioritere fortetting over andre mindre vesentlige interesser.

Forutsigbarhet og statlig støtte i sentrumsnære områder gjør det mer attraktivt for utbyggere å planlegge og gjennomføre fortettingsprosjekter. Dette utløser økt boligbygging der behovet er størst.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Tiltaket innebærer at staten – gjennom Byvekstavtaler og Miljøløftet – etablerer en prioriterings- og belønningsmodell som gir ekstra finansiering, koordinert statlig støtte og prioritet i behandling (fast track) til prosjekter som:

- bygger boliger i eller tett på sentrumsområder og hovedknutepunkt,
- bidrar til redusert transportbehov og bilbruk,
- utnytter eksisterende infrastruktur (vei, bane, VA, skole, barnehage),
- dokumenterer reell fortetting og transformasjon.

Dette skal sikre at statlig støtte faktisk belønner det som gir høyest samfunnsnytte; korte reiseavstander, arealeffektivitet og lav klimabelastning. Tiltaket forutsetter at staten, fylkene og kommunene definerer geografiske vekstsoner der slike prosjekter prioriteres.

I dag favoriseres ofte prosjekter i randsonen og omegnskommuner fordi de er enklere og billigere å gjennomføre, selv om de gir økt bilbruk og lav arealeffektivitet. Dette bremser investeringer og politisk vilje til boligbygging i sentrale områder.

Tiltaket belønner arealeffektive, bærekraftige og sentrale boligprosjekter.

Tiltaket er viktig nå:

- Kraftig boligbehov i sentrale områder møter flaskehalser.
- Statlig støtte går i dag ofte til tiltak som ikke gir størst effekt.
- Kommunene trenger draghjelp for å gjennomføre reell fortetting og klimatilpasset byvekst.
- Uten grep risikerer vi at boligbygging skjer der det gir mest biltrafikk og minst bærekraft.

Hvordan kan det løses:

- Juster indikatorene i Byvekstavtaler og Miljøløftet:
 - Innfør ny indikator: "gjennomsnittlig reiseavstand fra bolig til jobb/sentrum"
 - Gi bonus eller ekstra støtte til prosjekter med lav reiseavstand og høy arealutnyttelse.
- Definer vekstsoner i byområder hvor slike prosjekter får fortrinn – i dialog mellom stat og kommune.
- Gi prosjektene prioritet i statlig behandling:
 - Samordnet innspill og rask avklaring fra statlige aktører (SVV, statsforvalter m.fl.)
 - Avveining av sektorinteresser i tråd med overordnede mål
 - Bidra til å redusere risiko og saksbehandlingstid for kommunen.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket kan iverksettes gjennom:

- administrativt grep i indikatorstruktur og tildelingskriterier,
- føringer i tildelingsbrev og budsjettprosesser,
- videreutvikling av nye Byvekstavtaler og Miljøløft.

Dersom det oppstår hinder knyttet til likebehandling eller støttefordeling, kan forskriftsjustering eller budsjettvedtak være nødvendig for å sikre at kort reiseavstand og samfunnsnytte blir prioriterende kriterier.

- Mellomlang sikt: 2-4 år.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

Tiltaket er i tråd med føringene i:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 *"Stat, region og kommune skal samhandle for å sikre arealeffektiv utbygging, redusere klimagassutslipp og bidra til velfungerende boligmarkeder."*
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging *"Utbyggingsmønster og transportsystem skal utvikles slik at det fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehov og bilbruk og fremmer klima- og miljøvennlige transportformer."*

Annet 1-4: Fritak for bad ved tilknytningsplikt fjernvarme

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Mange fjernvarmeselskaper pålegger bruk av fjernvarme til oppvarming på bad. Dette fordyrer prosjektene, i verste fall opp mot kr 100 000 per bolig. Fritak fra krav om fjernvarme på bad vil bidra til billigere boliger og økt boligbygging.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det finnes ingen nasjonale krav som eksplisitt pålegger bruk av fjernvarme på bad - selv i områder med fjernvarmekonsesjon og eventuell tilknytningsplikt. Likevel praktiserer mange fjernvarmeleverandører, som primært eies av statlige og kommunale aktører, krav om fjernvarme på bad som et vilkår for tilknytning.

Energikravene i TEK17 gjelder det totale varmebehovet i boligen (romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmt tappevann). Varme på bad er ikke spesifikt regulert. Dermed finnes det ikke et krav i TEK som sier at bad må ha fjernvarme – eller varme i det hele tatt. Men boligkjøperne forutsetter at bad har en form for komfortvarme. Derfor leveres gulvvarme på bad som standard i "alle" nye boliger. Elektrisk oppvarming med varmekabler er da å foretrekke, da varmekabler er lettere å regulere og gir bedre komfort for brukerne.

Det er behov for nasjonale retningslinjer eller veiledninger som presiserer at konsesjonshaver ikke kan stille krav om fjernvarme på bad. Dette vil være et verdifullt bidrag til å redusere byggekostnadene og øke farten på boligbyggingen. Ulempen kan være at konsesjonshaver kan velge å skru opp anleggsbidraget hvis de ikke får levere fjernvarme til bad.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Tiltaket innføres med en oppdatering av *"Veileder til kommunenes planarbeid med tilknytningsplikt for fjernvarme"*. Denne veilederen er fra 2014 og er ikke oppdatert med de nye energiforsyningskravene som ble innført i TEK10 fra 1. januar 2016 og videreført i gjeldende TEK17.

- Kort sikt: 0-2 år.

Annet 2 Plan

Annet 2-1: Prioritering av ulike byggtekniske og planmessige krav

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

- Dersom prosjekter kunne fått større fleksibilitet rundt å få dispensasjon på mindre viktige byggtekniske/planmessige krav, ville det kunne spare samfunnet for store klimagassutslipp og boligkjøpere for store ekstrakostnader.
- Det ville også fått fart i boligbyggingen ved at det blir mer realistisk å kunne konvertere næringsbygg og andre grå arealer til boligformål. Per i dag er det oftest mer kostnadseffektivt å rive og sette opp et nytt bygg enn å konvertere et næringsbygg. Dette skyldes i stor grad kostnadene ved tilpasning til alle absolutte tekniske krav, og tilsidesetter målene Norge og bransjen har om å redusere klimagassutslipp. Se også tiltak *Byggesak 4-1: Klargjøre at unntak/avvik fra TEK kan tillattes*.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Antallet byggtekniske krav og krav i planhierarkiet øker stadig, og det blir mer og mer utfordrende å løse alle krav på en tilfredsstillende måte med tanke på kostnader og klimagassutslipp.

I dag er det ingen som kan fortelle deg noe om hvilket av to helt eller delvis motstridende krav det er viktigst å løse. Fasiten er at begge krav må løses, uansett hensyn til kostnad og/eller klimagassutslipp dette vil medføre. I tillegg vil bransjen mene at terskelen for å få dispensasjon fra plankrav ligger svært høyt, og at det er tilnærmet umulig å få dispensasjon fra byggtekniske krav.

Nå som byggekostnaden øker og kravene til klimagassutslipp skjerpes, og myndighetene samtidig ønsker å bygge flere boliger, må det gjøres noe med hvordan byggtekniske krav og plankrav behandles. I tillegg vil det i fremtiden bli stadig mer bygningsmasse som må konverteres til boligformål. Dersom kostnadene ved å gjøre dette skal bli mulige å bære, må det foretas en avveining mellom hvilke byggtekniske og planmessige krav som lar seg løse i prosjektene.

Det foreslås derfor at det må innføres en form for prioritering eller rangering av hvilke krav som er viktigst, slik at man får bygget med mer kostnadseffektive og klimavennlige løsninger der man opplever i dag. Det må kunne bygges med gode kompromisser der krav er helt eller delvis motstridende mot hverandre og vanskelige å løse.

En stor utfordring er at innføring av en slik rangering er en svært omfattende oppgave. Alle faggrupper vil mene at dagens byggtekniske krav innen sitt fag er svært viktige. Kommunene vil mene at alle krav de setter i KPA, områdeplaner og detaljreguleringsplaner er nødvendige. Det må også avklares hvordan en slik løsning skulle fungert. Er det tiltakshaver selv som må foreslå avveininger og kompromisser? Er det kommunen som må vurdere etter skjønn, eller kan det være et slags regnestykke eller budsjett? Må det søkes dispensasjoner som i dag?

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Dette er nok en nokså omfattende lovendring som berører både byggt teknisk forskrift, pbl og involverer mye arbeid i bransjen, sektormyndigheter, DiBK og KDD hvordan kravene skal prioriteres og en slik rangering skal kunne vedtas.

- Lang sikt: over 4 år

Annet 2-2: Tilpasse krav til parkering

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket vil styrke nasjonale målsetninger om mindre avhengighet av privatbilisme og gi mer forutsigbarhet for planleggere og utbyggere samt bidra til å redusere kostnader for boligprosjektene.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Kommunale parkeringsnormer er erfaringsvis svært ulike både i innhold og omfang i ulike kommuner. Enkelte parkeringsnormer fremstår unødvendig rigide og ikke minst utdaterte ved at det settes spesifikke krav til hvordan parkeringsløsningene skal utformes og at det kreves et høyt antall p-plasser, som igjen kan vanskeliggjøre realisering av prosjekter, eller reservere unødvendig mye areal til bil. Som eksempel har flere kommuner fortsatt parkeringskrav som rundes opp til 2,0 for et enkelt rekkehus på 100 m² BRA. Dette er ikke forenelig med klimaforliket eller regjeringens målsetning om nullvekst i privatbilismen.

Istedenfor at det fastsettes generelle og "biltunge" normer som skal gjelde for hele kommunen, bør utbygger heller gis muligheten til å vurdere og redegjøre for område- og prosjektspesifikke behov for parkering. Her vil relevante kriterier kunne være bærekraftig parkeringsdekning tilpasset avstand fra kollektivakse, reguleringsformål, antall eksisterende parkeringsplasser i nærmiljøet, mulighet for bildelingsordning, boligtypologi mv.

KDD eller DiBK bør utarbeide en mal og/eller veileder for kommunal parkeringsnorm. De kommuner som har eldre parkeringsnormer som ikke har blitt oppdatert de siste årene, bør dessuten anmodes om å oppdatere sine normer for å i større grad hensynta nullvekstmålet.

Mulige ulemper/utfordringer er det med forslaget:

Det kan potensielt føre til mye mer gateparkering pga. manglende parkeringsdekning, men den konkrete vurderingen utbygger må gjøre basert på de nevnte kriteriene vil nok hindre dette.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det sannsynligvis ikke behov for forskrift- og eller lovendring. Det kan utarbeide en felles veileder for kommunal parkeringsnorm. Departement sender ut oppfordring til kommuner og statsforvalter om fortolkning og praktisering.

- Kort sikt: 0-2 år.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Utredning knyttet til tiltaket: Regjeringens mål er å stanse veksten i persontransport med bil ("nullvekstmålet"): [Byvekstavtaler og tilskudd til byområder - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/byvekstavtaler-og-tilskudd-til-byomraader-regjeringen.no)
- Arbeidsnotat for parkeringsnorm i Fremtidens byer: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/subnettsteder/framtidens_byer/atp/2013/parke-ringsnotat_29.03.pdf

Annet 2-3: Behov for revisjon av kommunale normer

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Kommunale normene stiller ofte krav til nye boligprosjekter som ikke harmonerer med markedets behov. Boligene blir for dyre, og dette hindrer boligbyggingen. Normene er ofte omfattende og med svært ulikt innhold fra kommune til kommune.

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Kommunene har etter plan- og bygningsloven vide fullmakter til å fastsette normer som regulerer lokale forhold. Typiske eksempler er normer for størrelse på leiligheter, antall oppstillingsplasser for sykkel og bil, og størrelse på uteoppholdsareal per bolig (MUA). Normene kan omfatte hele eller deler av kommunen, og gir sterke føringer for utvikling av boligprosjekter.

Leilighetsnormene er et eksempel på kommunal norm som i flere kommuner legger sterke begrensninger på hva som kan bygges og tilbys kundene. Normene samsvarer i mange tilfeller ikke med markedssituasjonen og etterspørselen fra boligkundene. Det kreves ofte flere store leiligheter enn hva boligmarkedet etterspør. Normene har i for liten grad åpnet for mindre leiligheter egnet for førstegangskjøpere og mindre husholdninger. Leilighetsnormene er kostnadsdrivende og fører til at mange leilighetsprosjekter ikke blir realisert fordi salget blir for lavt til å finansiere prosjektet.

Andre eksempler på kommunale normer er:

- Omfattende krav til sykkelparkeringer som i en del tilfeller blir stående ubrukt. Kravet er oftest knyttet til 100 kvm BRA, inkludert fellesrom, trapperom, balkonger, utvendige boder m.m.
 - Kravet til sykkelparkering bør baseres på salgbart areal/bebodd innvendig areal (dvs BRAs/BRAi). Behovet må vurderes ut fra hvor mange mennesker som bor i et prosjekt, og deres behov for sykkelplasser og ikke hvor stor balkongen eller trapperommet er.
- Parkeringsnormer som krever flere parkeringsplasser enn det som kundene har råd til og etterspør.
- Normer for minste uteoppholdsareal (MUA) med svært ulike føringer. Se også tiltak *TEK 2 Medregne i MUA areal som er avsatt til park og torg.*

Normene fremstår unødvendig rigide og ikke helt oppdater ved at kravene ikke samsvarer med hva kundene etterspør i den krevende situasjonen det er i boligmarkedet.

For å nå målet om 130 000 boliger innen 2030 bør kommunene oppfordres til å ta en gjennomgang av alle kommunale normer som legger hindringer for boligbygging. Slike normer bør justeres eller oppheves. Samtidig bør KDD og DiBK utvikle maler og veiledninger for å hjelpe kommunene. Det bør åpnes for at utbyggere i større grad gis muligheten til å vurdere og redegjøre for område- og prosjektspesifikke behov og løsninger.

Mulige ulemper/utfordringer er det med forslaget:

- Normer er en enkel måte for kommunene å gjennomføre politikk med lokale utfordringer for et større område.
- Ved å endre f.eks. leilighetsnormene slik at det åpnes for flere mindre leiligheter, vil flere få innpass i boligmarkedet. Samtidig kan større andel små leiligheter i prosjektene føre til mindre stabile bomiljøer, ved at de mindre leilighetene i større grad er gjennomgangsleiligheter for husholdninger i starten av boligkarrieren.

Oppfølging og gjennomføring av tiltak

Det sannsynligvis ikke behov for forskrift- og eller lovendring. Det kan sendes en klar oppfordring til kommunene og det kan utarbeides veiledere om innhold i kommunale normer.

- Kort sikt: 0-2 år.

Annet 2-4: Vurdere behov for endringer rundt KOSTRA-rapporteringen

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Det vil gi kommunen og utbygger et bedre grunnlag for å vurdere hvor komplekse og tidkrevende planprosessene faktisk er. En mer nyansert og samarbeidsorientert måling kan bidra til bedre innsikt og forbedret dialog mellom aktørene i planprosessen.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I rapporten [Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser](#), er det pekt på ujevn praksis og metodiske svakheter ved KOSTRA-rapporteringen:

- Det er store variasjoner i hvordan kommuner rapporterer tidsbruk.
- Forslagsstillers tidsbruk kan være overrapportert fordi ansvaret for dokumentasjonsarbeid og avklaringer ofte ligger på dem, selv når det er kommunen som initierer merarbeidet.
- Tidsmåling etter aktør (kommune vs. utbygger) gir begrenset innsikt i hva som faktisk driver lang saksbehandlingstid.

Det påpekes at for å få bedre innsikt i hvorfor saksbehandlingstiden øker i plansaker, foreslås det å utvikle nye indikatorer i KOSTRA som sier noe mer om prosessens kompleksitet – ikke bare om antall vedtatte planer. Et konkret forslag er å måle hvor mange plansaker som gjennomføres med få eller ingen tilbakeføringer til forslagsstiller, for eksempel kun én eller færre runder med krav om tilleggsutredninger eller dokumentasjon. Ved å sammenligne dette med det totale antallet vedtatte planer i kommunen, kan man få et bilde av hvor mange saker som preges av gjentatt frem-og-tilbake (såkalt "pingpong"), og hvor mange som går mer smidig gjennom systemet.

Dette vil gi både kommunen og utbygger et bedre grunnlag for å vurdere hvor komplekse og tidkrevende planprosessene faktisk er. I tillegg foreslås det å justere hvordan saksbehandlingstid måles – i dag er fokuset hovedsakelig på å splitte ansvaret mellom kommunens tid og utbyggers tid. Dette kan bidra til en skyldfordelende tilnærming ("blame-game"), heller enn å støtte samarbeid og partnerskap. En mer nyansert og samarbeidsorientert måling kan derfor bidra til bedre innsikt og forbedret dialog mellom aktørene i planprosessen.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket er ikke avhenging av forskrift- eller lovendring. Men det må gjøres en nærmere vurdering av måleindikatorer fra KDD, KS og ev. bransjen.

- Kort sikt: 0-2 år.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

Rapporten [Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser](#) fra Asplan Viak og OsloMet

Annet 2-5: Forsøksordning - Tidsavgrenset unntak fra deler av plan- og bygningsloven for utvalgte boligprosjekter

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket vil gi erfaringer om konsekvenser ved unntak for enkelte krav. Dette vil gi grunnlag for å utvikle raskere og mer bærekraftige plan- og byggesaksprosesser.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Flere kommuner opplever akutt boligmangel, særlig for grupper med særskilte behov eller i forbindelse med høy befolkningsvekst og tilflytting, som ved flyktningssituasjoner eller stor arbeidsinnvandring. Det er samtidig identifisert at enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter kan medføre lang saksbehandlingstid og begrense muligheten for raske, fleksible og behovstilpassede boligbyggingsprosesser.

Staten har tidligere satt deler av pbl midlertidig ut av kraft i krisesituasjoner (for eksempel under flyktningekrisen i 2015), og slike grep kan vurderes på nytt for å muliggjøre effektive pilotprosjekter innen boligbygging.

Hensikt:

Tiltaket skal teste om utvalgte unntak fra regelverket kan bidra til raskere, mer kostnadseffektive og bærekraftige boligprosjekter – uten å gå på bekostning av grunnleggende rettssikkerhet, miljøhensyn eller kvalitet.

Departementet gis myndighet til å iverksette en forsøksordning hvor gitte deler av plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter midlertidig settes ut av kraft for definerte boligprosjekter i utvalgte kommuner. Forsøket kan blant annet innebære:

- forenkling/unntak krav til detaljregulering
- omfang og detaljering av bestemmelser til plan
- innsigelses- og sektormyndighetenes medvirkning
- krav om fullført infrastruktur før byggestart
- visse tekniske krav som kan oppfylles på alternativt vis
- kostnadsfordeling, offentlig vs. Privat

Kommunene i samarbeid med utbyggere søker om deltakelse i forsøksordningen og må dokumentere behov, egnet prosjekt og lokalpolitisk forankring. Innsigelses- og sektormyndigheter inkluderes på egnet måte.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Krever koordinering mellom flere departementer og omfattende administrativt arbeid.

Lang sikt: mer enn 4 år.

Rammebetingelser

- Forsøksperioden settes til 3-5 år, med mulighet for forlengelse etter evaluering.
- Det etableres nasjonale kriterier for hvilke regler som kan fravikes, og hvilke minstekrav som fortsatt må gjelde.
- Det opprettes en egen forsøksparagraf som hjemler unntakene og angir hvilke bestemmelser i pbl som kan fravikes.

Ansvar og organisering

KDD er ansvarlig for å utvikle rammene for forsøket, godkjenne deltakende kommuner og overvåke gjennomføringen. DiBK og Statsforvalterne bistår med faglig støtte og koordinering.

Overvåking og evaluering

- Alle prosjekter inngår i en systematisk følgeevaluering fra et uavhengig fagmiljø.
- Følgeforskningen skal kartlegge effekter på saksbehandlingstid, byggeskikk, kvalitet, kostnader, beboertilfredshet og rettssikkerhet.
- Resultatene skal danne grunnlag for eventuell videreføring eller nasjonal spredning av modellen.

Forutsetninger og risikofaktorer

- Tiltaket forutsetter god lokal forankring og kompetanse.
- Risiko inkluderer svekket kvalitet eller konfliktnivå i nærmiljøet.
- Stram styring og tydelig avgrensning av regelunntak reduserer risiko.

Annet 3 NEK

Annet 3-1: NEK 700 – Fjerne krav om bredbåndsuttak med tilhørende stikkontakt i alle rom i bolig

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

NEK 700 stiller i dag krav om bredbåndsuttak med tilhørende stikkontakt i alle rom i nye boliger. Kravet er gått ut på dato. Nå går alt trådløst internt i boligene. Kravet i NEK 700 betyr en helt unødvendig merkostnad på flere tusen kroner for hver ny bolig. Ved å kutte slike unødvendige merkostnader, reduseres kostnadene for nye boliger.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Norsk elektroteknisk komite (NEK) utgir NEK 700-serien som er en normsamling som danner basis for prosjektering og utførelse av ekominstallasjoner i bygninger i Norge. NEK 700 består av tre deler NEK 701, NEK 702 og NEK 703, som er ekomnormer fra International Electrotechnical Commission (IEC) som er oversatt til norsk.

NEK 700:2020 krever at dersom det er lagt opp til bredbåndsuttak ett sted i boligen, for eksempel for TV i stue, så skal også alle andre oppholdsrom i boligen ha slike uttak. Dette gjelder også soverom. I større rom (over 10 m²) skal det være flere bredbåndsuttak, ref:

"Hvert rom på inntil 10 m², og hvert tilleggs-areal på inntil 10 m² i et større rom, skal være forsynt med minimum ett TO for IKT-anvendelse og bør være forsynt med minimum ett KO for KKT-anvendelse"

I tillegg til selve bredbåndsuttaket, krever NEK 700 også stikkontakt for strømtilførsel til evt. elektrisk utstyr som er koplet til bredbåndsuttaket.

Norsk kommunikasjonsmyndighet (Nkom) som er fagmyndighet for ekominstallasjoner, viser på nettsidene til standarder/normer for oppfyllelse av ekomkrav, og opplyser at de ved tilsyn legger disse standardene/normene til grunn. Nkom skriver på nettsidene sine:

"Når vi fører tilsyn med ekomnett legger vi innholdet i NEK 701 til NEK 703 til grunn for kontrollen. Hvis det er benyttet andre standarder i installasjonen, kontrolleres de opp mot NEK 700 serien".

I praksis betyr dette at NEK 700 forstås som krav. Det er uheldig at Nkom på denne måten viser til NEK 700:2020, og ikke åpner for unntak for krav om f.eks. datauttak. Kravet i NEK 700:2020 om ekomkabling internt i boliger er gått ut på dato. Internt i boliger er det trådløst nå, og det virker ikke fornuftig å kreve fysiske bredbåndsuttak i alle rom slik NEK 700 gjør.

Det er uheldig at en frivillig norm utarbeidet av en komite i NEK gis en slik regulatorisk status. Kravene i normen er basert på komitemedlemmenes faglige skjønn, men også påvirket av deres næringspolitiske egeninteresse. Nye krav i normen underlegges ikke samme krav til konsekvensutredning som gjelder for forskriftskrav.

Kommunal- og distriktsdepartementet har ansvaret for både bredbåndsutbyggingsloven og Nkom. Departementet bør sende brev til Nkom med instruks om at kravene i NEK 700 til bredbåndsuttak ikke gjelder for boliger.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Det vil ikke være behov for lov eller forskriftsendring. Departementet sender brev til Nkom med instruks om at kravene i NEK 700 til bredbåndsuttak i boliger ikke gjelder.

Se også tiltak *Annet 3-2 om endring av regulatorisk henvising til krav gitt i normer fra NEK*

- Umiddelbart.

Annet 3-2: Endre regulatorisk henvisning til normer fra NEK

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket innebærer at nye og fordyrende krav i normer fra NEK ikke får regulatorisk virkning før regulatorisk myndighet aktivt har bekreftet at endringene gjelder.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Norsk elektroteknisk komite (NEK) utgir normsamlinger innenfor det elektrotekniske området. Et eksempel er NEK 400 som er en normsamling som danner basis for prosjektering og utførelse av elektriske lavspenningsinstallasjoner i Norge. NEK 400 består av både europeiske normer fra CENELEC, og nasjonale normer. En av de nasjonale normene er NEK 400-8-823 Elektriske installasjoner i boliger.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) viser i § 10 til at:

"Forskriften, supplert med tilhørende veiledning og normer, viser samlet det sikkerhetsnivået som skal legges til grunn. Veiledningens og normenes detaljerte anbefalinger er imidlertid ikke juridisk forpliktende, slik at andre løsninger kan velges. Ved valg av annen løsning skal det dokumenteres at tilsvarende sikkerhetsnivå oppnås".

Veiledningen til fel henviser spesifikt til NEK 400:

"Norm som beskriver hvordan sikkerhetskravene i kapittel V kan oppfylles:

- *NEK 400 Elektriske lavspenningsinstallasjoner, Del 2-8, med de endringer som er angitt i vedlegg I til denne forskriften.*
- *NEK 420 Elektriske anlegg i eksplosjonsfarlige områder"*

Selv om det er mulig å dokumentere at annen løsning gir tilsvarende sikkerhet som bruk av normen, er terskelen for å gjøre dette såpass høy at NEK 400 i praksis fungerer som en forskrift.

NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, med siste versjon fra 2022. **Henvisning til NEK 400 i veiledningen til fel er ikke årstallsfestet. Dette betyr at alle fordyrende krav i nye utgaver av NEK 400 automatisk får regulatorisk virkning.** Dette i motsetning til prinsippene som gjelder i TEK for henvisning til norske standarder. Alle standardhenvisninger i TEK er gitt med årstallsreferanse. Inntil KDD endrer årstallsreferansen, er det den årstallsrefererte utgaven av standarden som gjelder, og ikke den nye.

NEK 400 utarbeides av komiteen NK 64. Bolignormen NEK 400-8-823 inneholder mange spesifikke krav som f.eks. antall stikkontakter i hvert rom, komfyrvakt og øvre grense for at en varmtvannsbereder skal kunne ha stikkontakt, og ikke fastmontert strømtilførsel.

Konsensusprinsippet ligger til grunn for alt standardiseringsarbeid, også i NEK. Men selv om mindretallet skal høres, er det i praksis flertallet som avgjør. Og flertallet i normkomiteene består ofte av aktører som er tjent med strengere krav, eksempelvis installatører og produsenter og leverandører av elektromateriell. Veldig få representerer de som betaler regningen. Nye og fordyrende krav som foreslås inntatt i normene blir ikke konsekvensutredet, i motsetning til hva som gjelder for andre regulatoriske krav.

- Eksempel: Ved siste revisjon (2022) av bolignormen NEK 400-8-823 ønsket flertallet i komiteen å innføre krav om montering av eget DC-uttak (USB) i alle rom. Begrunnelsen var å unngå løse USB-ladere for lading av mobiltelefoner og annet elektronisk utstyr. Etter kraftige protester fra mindretallet i komiteen ble kravet avverget, og moderert til at det i samarbeid med eier/bruker skal vurderes å montere DC-uttak på hensiktsmessige steder. Samtidig signaliserte komiteflertallet at et slikt USB-krav vil bli forsøkt innført i 2026 ved neste revisjon av normen. Et fordyrende krav er derfor under oppseiling, som vil øke kostnadene med noen 1 000 kroner per bolig.

Justis- og beredskapsdepartementet (JD) er ansvarlig for forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel). Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet veiledningen som viser til NEK 400. Det er uheldig at JD og DSB legger en frivillig norm som NEK 400 en så stor regulatorisk rolle. Kravene i normen er basert på komitedemlemmenes faglige skjønn, men også påvirket av deres næringspolitiske egeninteresse. Nye krav i normen underlegges ikke samme krav til konsekvensutredning som gjelder for forskriftskrav.

Tilsvarende gjelder for NEK 700. Nkom som henviser til NEK 700 er underlagt KDD.

Dersom JD/DSB og KDD/Nkom skal tillegge normer som NEK 400 og NEK 700 så stor regulatorisk kraft, må JD/DSB og KDD/Nkom samtidig aktivt bidra og sikre at nødvendige konsekvensutredninger gjøres når nye krav foreslås og innføres i normen. Alle henvisninger til NEK-normer bør årstallsfestes, tilsvarende som for henvisninger i TEK til norske standarder. Dette krever andre prosesser enn i dag.

Oppfølging og gjennomføring av tiltaket

Tiltaket vil omfatte samarbeid mellom flere departementer. Nkom som henviser til NEK 700 er underlagt KDD, og DSB som henviser til NEK 400 er underlagt JD.

- Mellomlang sikt: 2-4 år

Vedlegg: Innspill fra eksterne

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
Arkitektbedriftene i Norge	Automatisering av byggesaksbehandling basert på BIM	Byggesak	Delvis dekket av:	B1-1
Arkitektbedriftene i Norge	Prioritert behandling av enkle saker - fast track-ordning	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Arkitektbedriftene i Norge	Nasjonal veileder for planbestemmelser med standardformuleringer - forenkling og økt forutsigbarhet i planarbeidet	Plan	Dekket av:	P1-1
Arkitektbedriftene i Norge	Tydelig nasjonal veiledning for detaljeringsgrad i kommuneplan, områdeplan, detaljregulering og byggesak - for riktig sak til rett tid	Plan	Dekket av:	P1-1
Arkitektbedriftene i Norge	Entydig nasjonal standard for beregning av utnyttelsesgrad i arealplaner	Plan	Delvis dekket av:	P1-5
Arkitektbedriftene i Norge	Tilrettelegg for tidlig politisk involvering i komplekse/kontroversielle saker	Plan	Delvis dekket av:	P6-8
Arkitektbedriftene i Norge	Styrket kapasitet i små kommuner - interkommunalt samarbeid	Plan	Nytt tiltak	P7-4
Arkitektbedriftene i Norge	Selvfinansiering av byggesaksavdelingene utgjør en flaskehals	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
EBA	Koordinering med andre myndigheter , fremdrift i byggesaker	Byggesak	Dekket av:	B3-1
EBA	Forenkle norsk regelverk knyttet til rehabilitering av boliger, samt bruksendring til bolig. At krav i TEK m.m. blir enklere å innfri.	Byggesak	Dekket av:	B4-1
EBA	Digitalisering: Ta i bruk digitale plattformer for medvirkning, oppstart og høringsprosesser, og finn de områdene som det er mest potensiale for å effektivisere. På denne måten for saksbehandlere få frigjort tid til å bruke på de ressurskrevende sakene og skjønnsmessige vurderingene osv. Dette gir også bedre dokumentasjon og kan spare måneder i postgang og møter. Det bør fokuseres på digitale løsninger for prosess-styring og gjennomføring av planprosess.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
EBA	Tidlig involvering: Arranger oppstartsmøte og forberedende dialog (før formell varslings) med planmyndighet, sektormyndigheter og evt. naboer.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
EBA	Tidlig involvering: Klargjør hva kommunen mener er "akseptabel løsning" fra start.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
EBA	Standardisering og malbasert planinnlevering	Plan	Dekket av:	P1-1
EBA	Reduser bruk av detaljerte reguleringsbestemmelser (f.eks. fasade, materialbruk) der det ikke er nødvendig. Overlat mer til byggesak og tekniske forskrifter.	Plan	Dekket av:	P1-1

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
EBA	Sikre kortere svarfrist fra høringsinstansene.	Plan	Inngår i P2-4 og P2-3	P2-4
EBA	Forutsigbarhet: Sørg for offentlig tilgjengelige rutiner og frister. Ha en fast kontaktperson for planinitiativ for å hindre uklarheter og endringer underveis. Økt fokus på prosess-styring av hver enkelt saksbehandler.	Plan	Delvis dekket av:	P3-1
EBA	Tidlig involvering: Løse utfordringen med ulike saksbehandlere ved utarbeidelsen av planer slik at det ikke må "rykkes tilbake til start" på ulike punkter med ny saksbehandler	Plan	Delvis dekket av:	P3-1
EBA	Lik måling av kommunenes saksbehandlingstid, fra oppstart av plan til vedtatt plan.	Plan	Delvis dekket av:	P3-2
EBA	Krav om maks tidsfrister for saksbehandling og innsigelser	Plan	Inngår i P3-2 og P2-4	P3-2
EBA	Gebyrreduksjon ved uforholdsmessig lang saksbehandlingstid - for eksempel over to år.	Plan	Delvis dekket av:	P3-2
EBA	Retningslinjer for støy bør sees på ifht tilpasning og eventuell kompensering av støyreduserende tiltak, slik at man i større grad unngår at kommuner kategorisk innlemmer hele retningslinjen inn i KPA, uten at det er nærmere justert i fht boligbygging. På denne måten sikrer man en enklere måte å få bygge bybygg, uten at støyretningslinjens utgangspunkter setter stopper for utvikling.	Plan	Dekket av:	P6-3
EBA	Fjerne kravet om detaljregulering der kommuneplan/Områdeplan/kommunedelplan er tilstrekkelig (unngå for mye planhierarki)	Plan	Inngår i P6-4 og P1-1	P6-4
EBA	Sterkere rettsvirkning av planprogram og tidligpolitikk	Plan	Dekket av:	P6-6
EBA	Fjern eller forenkle konsekvensutredninger	Plan	Delvis dekket av:	P6-7
EBA	Forutsigbarhet: Sørg for innsyn i alle kommuner. I enkelte kommuner må man betale for innsyn og vente på dokumenter, noe som er tidkrevende og unødvendig.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
EBA	Øke Husbankfinansiering	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Fjogstadhus	Kommuneplanen bør ha egen bestemmelse for fortetting, med forrang over reguleringsplan	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Fjogstadhus	Statsforvalter skal kun være en klageinstans i byggesaker	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Fjogstadhus	Byggesaksbehandlers/kommunens skjønn ref. pbl må fjernes/skrives om	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Fjogstadhus	Naboer har for stor innflytelse i byggesaker, endre	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
Fjogstadhus	Saksbehandlingstid i byggesaker med dispensasjon må kortes ned	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Fjogstadhus	Senke krav for dagslys i soverom	TEK	Dekket av:	TEK 1
Fjogstadhus	For tilgjengelig boenhet må nivåforskjell/trinnfri endres til maksimum 50 mm. Gjelder ikke internt i bolig.	TEK	Dekket av:	TEK 5
Fjogstadhus	Fagkompetanse til byggesaksbehandler må sikres i forskrift	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Idehus	TEK17 § 14-4 - Energiforsyning - fjerne krav om skorstein i sekundærleilighet	TEK	Ikke med i bruttolisten	
Idehus	Pbl § 19-2 - Innføre plikt til å gi dispensasjon når det foreligger god faglig begrunnelse	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Idehus	Pbl § 2-1 - Fjerne mulighet til å kreve at situasjonsplan tegnes på kommunens situasjonskart.	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Idehus	Pbl § 29-4 - Byggverkets avstand fra nabogrense	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Idehus	TEK17 § 13-7 - Differensiere dagslyskrav - lavere krav i soverom	TEK	Dekket av:	TEK 1
Idehus	TEK17 § 12-7 - Tilgjengelighet - fjerne krav om snuareal i alle soverom	TEK	Dekket av:	TEK 4
Idehus	TEK17 §12-13 - Redusere krav til dørbredde i innvendige boder	TEK	Dekket av:	TEK 4
Idehus	TEK17 § 12-2 - Fjerne krav om tilgjengelighet for sekundærleiligheter i småhus	TEK	Dekket av:	TEK 4
JM Norge	Begrense og forenkle dokumentasjonskrav i plansaker	Plan	Dekket av:	P1-1
JM Norge	Obligatorisk rapportering av planstatus og boligreserve i store kommuner	Plan	Delvis dekket av:	P1-4
JM Norge	Kartleggingsrapport om sektorisering i planprosesser	Plan	Dekket av:	P2-1
JM Norge	Forpliktende fremdriftsplan i plansaker - med milepæler	Plan	Dekket av:	P3-1
JM Norge	Bygge tillit gjennom tidlig involvering - med krav til samarbeidsmøter og høring ved utarbeidelse av nye styringsdokumenter	Plan	Inngår i P3-1 og P3-2	P3-1
JM Norge	Normtid for boligregulering	Plan	Dekket av:	P3-2
JM Norge	Økonomisk gjennomførbarehet som tema i oppstartsmøter	Plan	Dekket av:	P7-2
JM Norge	Nasjonale myndigheter gir de største kommunene anbefaling om 25 hurtigtiltak for økt boligforsyning - følger opp med rapportering	Plan	Ikke med i bruttolisten	
JM Norge	Delegert beslutningsmyndighet i kommunale møter	Plan	Ikke med i bruttolisten	

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
KNIVE	Etter innledede runder med tilbakemeldinger til forslagsstiller må kommunen komme med klare lister på hva som mangler (uttømmende liste).	Plan	Ikke med i bruttolisten	
KNIVE	Lojalitet mot politisk nivå. Politikerne skal være i førersetet. Og når de har gjort sine valg/vedtak skal administrasjonen være 100 % lojale overfor det. Og få det beste ut av den situasjonen.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
KNIVE	Oversikt over plansaker med framdrift må gis til utvalget, og avvik begrunnes.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
KNIVE	Det bør være dialog med de ansatte om hvordan vi kan få til dette; hvordan få realisert politikernes klare mål om raskere framdrift i plansakene.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
KNIVE	Planene skal kun ha med det som kommunen er helt klar på at skal styres. Alt annet tas ut. For hver bestemmelse må man derfor spørre seg om dette er noe som er viktig å lage regler om.	Plan	Dekket av:	P1-1
KNIVE	Det må være fokus på hva som er godt nok og hva som er beslutningsrelevant. Og da også hva som er detaljert nok.	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
KNIVE	Det må settes konkrete mål/framdriftsplaner, og rapporteres på disse.	Plan	Dekket av:	P3-1
KNIVE	Administrasjonen må ha lik ambisjon på gjennomføringer av planprosesser som det politiske nivået.	Plan	Inngår i P3-1 og P3-2	P3-1
KNIVE	Administrasjonen må avveie framdrift som et tema, på linje med andre viktige tema. Og det må rapporteres på dette tema, til administrativ og politisk ledelse.	Plan	Delvis dekket av:	P3-1
KNIVE	Det må gis klare tilbakemeldinger til forslagsstillere.	Plan	Delvis dekket av:	P3-1
KNIVE	Vi må komme raskt fram til behandling, også der administrasjonen er uenig med forslagsstiller.	Plan	Delvis dekket av:	P6-8
Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)	Forenkle byggesaksbehandlingen. I dag underlegges en rekke mindre tiltak mer omfattende byggesaksbehandling enn nødvendig	Byggesak	Delvis dekket av:	B1-1
Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)	Unntak fra byggesaksbehandling for VA-anlegg (både hovedanlegg og stikkledninger) da det i dag er dobbeltbehandling	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)	Forenkle den sentrale godkjenningsordningen med kun en tiltaksklasse for utførelse med krav om relevant fagbrev	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)	Det må innføres en bestemmelse hvor det kan søkes om midlertidig mellomlagring av masser på et begrenset mindre areal tilknyttet et bestemt bygge- eller anleggsprosjekt med en tidsfrist uavhengig av plangrunnlag	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
NBBL	Miljøbonus - høyere utnyttelse for boligprosjekter med lavt klimaavtrykk, lav energibruk og/eller lavt arealbeslag	Annet	Delvis dekket av:	A1-3

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
NBBL	Forsøksordning - Tidsavgrenset unntak fra deler av plan- og bygningsloven for utvalgte boligprosjekter	Annet	Nytt tiltak	A2-5
NBBL	Utsette innføring av nye kostnadsdrivende klimakrav, energikrav og beredskapskrav (tilfluktsrom) til 2030	TEK	Ikke med i bruttolisten	
NBBL	TEK § 14-4 - Fjerne krav om energifleksible varmesystemer for boligbygg over 1000 m ²	TEK	Ikke med i bruttolisten	
NBBL	Styrke det tidsbaserte innsigelsesvernet - sikre forutsigbarhet i planhorisonten	Plan	Ikke med i bruttolisten	
NBBL	TEK § 13-8 - Fjerne krav om utsyn fra alle rom, behold kun krav til hovedoppholdsrom	TEK	Ikke med i bruttolisten	
NBBL	Husbanken – målrette tildelingen mot boliger det er stort behov for – innføre tilskudd til trygghetsboliger og gjeninnføre tilskudd til utleieboliger – samtidig innføre mer fleksible tilbakebetalingsvilkår på lån til disse boligene	Annet	Ikke med i bruttolisten	
NBBL	Begrense dokumentasjonskrav i plansaker til "nødvendig for avgjørelse av arealbruk	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
NBBL	Begrense omfanget og detaljnivået i planbestemmelser i KPA og reguleringsplaner	Plan	Dekket av:	P1-1
NBBL	Revisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger	Plan	Nytt tiltak	P1-2
NBBL	Styrke boligbygging som hensyn i arealplanleggingen	Plan	Nytt tiltak	P1-3
NBBL	Gjennomgang av statlige og regionale myndigheters rolle i planprosesser	Plan	Dekket av:	P2-1
NBBL	Avgrense innsigelsesretten - færre aktører, tydeligere rammer	Plan	Dekket av:	P2-1
NBBL	Tydeliggjøre og avgrense innholdet i utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav - begreper som "nødvendig" og "forholdsmessig"	Plan	Delvis dekket av:	P4-1
NBBL	Innføre kostnadstak for grunneierbidrag i utbyggingsavtaler	Plan	Delvis dekket av:	P4-1
NBBL	Forenkle endring av arealplaner - effektivisering av mindre planendringer etter pbl. § 12-4	Plan	Dekket av:	P6-2
NBBL	Fjerne krav om at minst ett soverom må ligge på "stille side"	Plan	Dekket av:	P6-3
NBBL	Synliggjør kostnader i planprosesser - krav om dokumentasjon og fremlegging	Plan	Delvis dekket av:	P7-2
NBBL	TEK § 13-7 - Forenkle dagslyskrav, slik at det ikke gjelder alle rom	TEK	Dekket av:	TEK 1
NBBL	Harmonisering av TEK med øvrige nordiske land - mot et felles nordisk byggemarked	TEK	Dekket av:	TEK 15
NBBL	TEK § 12-2 - Redusere krav om tilgjengelig boenhet fra 50 % til 20 % for små boliger	TEK	Dekket av:	TEK 4
NBBL	TEK § 12-3 - Endre krav om heis i boligbygg fra "tre etasjer og mer" til "fire etasjer og mer"	TEK	Dekket av:	TEK 4
NBBL	TEK § 12-7 - Redusere snusirkelkrav fra 1,5 m til 1,3 m	TEK	Dekket av:	TEK 4

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
NBBL	TEK § 12-7 - Lempe krav til antall tilgjengelige rom til kun ett rom per funksjon	TEK	Dekket av:	TEK 4
NBBL	Lempe lydkrav mellom gang og stue	TEK	Dekket av:	TEK 6
NBBL	Forlenge gyldigheten for byggetillatelser for boliger fra 3 til 5 år (pbl. § 21-9)	Plan	Ikke med i bruttolisten	
NBBL	Forenkle byggesaksbehandling og tilsyn - gi kommunene større handlingsrom og prioriteringsrett	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Norgeshus	§ 14-2 (2) Energieffektivitet ved tilbygg og påbygg	TEK	Ikke med i bruttolisten	
Norgeshus	TEK17 § 13-4 (1) Termisk inneklima	TEK	Ikke med i bruttolisten	
Norgeshus	§ 13-8 Utsyn	TEK	Ikke med i bruttolisten	
Norgeshus	§ 13-7 Dagslys	TEK	Dekket av:	TEK 1
Norgeshus	§ 13-5 Radon	TEK	Dekket av:	TEK 10
Norgeshus	TEK17 Kap. 12-2 - lempe tilgjengelighetskrav til små boenheter	TEK	Dekket av:	TEK 4
Norsk Eiendom	Fjern dokavgift på bærende konstruksjoner - miljø/klima	Annet	Dekket av:	A1-2
Norsk Eiendom	Fjern parkeringsnorm	Annet	Dekket av:	A2-2
Norsk Eiendom	Overordnede føringer til plansak må gi utbyggingsmulighet	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Tydeliggjør politisk ansvar for å avklare retningslinjer i den enkelte plansak	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Alle plantyper skal kunne fremmes av både private og offentlige forslagsstillere, også områdeplan	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Alle planer med sterke arealpolitiske føringer og som fungerer som arealplaner, skal bli behandlet og vedtatt etter plan- og bygningsloven	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Den innledende fasen av en planprosess skal standardiseres og strømlinjeformes for å avklare og belyse de fleste problemstillingene raskest mulig, for å sikre en forutsigbar videre prosess	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Steds- og mulighetsanalyser skal vedlegges planinitiativet og det skal utarbeides en nasjonal mal for fremstilling av slike, som kommunen kan tilpasse lokale forhold	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Kommunen skal sende en foreløpig tilbakemelding til forslagsstiller sammen med innkallingen til oppstartsmøtet	Plan	Ikke med i bruttolisten	

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
Norsk Eiendom	Det skal ved behov legges til rette for tidlig politisk involvering, for eksempel gjennom en orientering i potensielle konfliktsaker	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Referat fra oppstartsmøtet skal følge forhåndsvarselet til sektormyndigheter og berørte parter og gjøres tilgjengelig på kommunens nettside	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	12-ukersfristen for vedtak om offentlig ettersyn skal endres til 8 uker	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Forslagsstiller skal ha rett til å få sitt forslag sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	For prosjekter som har en langsiktig gjennomføring bør reguleringsbestemmelser formes som funksjonskrav. For kortsiktige prosjekter bør bestemmelser utformes konkret, men ikke for detaljert, med mindre prosjektets rolle og plassering i omgivelsene tilsier dette	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Det bør være automatikk i parallell opparbeidelse, dvs. at det for eksempel ikke skal være krav om at veien skal være ferdig før prosjektet kan starte	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Hvis kommunen innvilger dispensasjon fra krav til opparbeidelse av vei, bør det samtidig gjennomføres grunnavståelse	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Det må legges til rette for et enklere system (for de små prosjektene) der kommunen kan ta ansvar for opparbeidelsen mot en på forhånd avklart andel av kostnadene. Refusjonsbestemmelsene bør gjennomgå/forenkles	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Det må gjøres en lovendring slik at rekkefølgekravene skal gjengi kravene i pbl. § 18-1 som er relevante for den aktuelle reguleringsplanen. Det må være anledning til å fravike bestemmelsene i § 18-1 i plan.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Hvis krav om tinglysing eller andre alternative «ordninger» skal godtas, må det være faste og avklarte kriterier som regulerer dette. Ellers bør det være et klart forbud mot dette i loven	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Det skal i lov eller forskrift fastsettes en uttømmende liste over hva som kan bestemmes i reguleringsplan.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Det må utarbeides standardiserte rekkefølgekrav og krav til kvalitet på tiltak	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Det bør etableres en nasjonal standard for veierklæringer.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Landsdekkende amnesti for leilighetsnorm	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Gesimshøyde trenger ikke ta høyde for teknisk infrastruktur på tak under 200 cm høyde	TEK	Ikke med i bruttolisten	

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
Norsk Eiendom	Gjør det mulig å digitalisere større deler av plan- og byggesaksprosessen	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Tydeliggjør forventet detaljeringsgrad i kommuneplan, områdeplan, detaljregulering og byggesak	Plan	Dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Myndighetsbestemte maler, standarder og veiledere	Plan	Dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Det skal utarbeides en nasjonal mal for fremstilling av planinitiativ som kommunen kan tilpasse lokale forhold. Malen skal fungere som en sjekkliste	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Det skal utarbeides en nasjonal mal for referatet fra oppstartsmøtet som kommunen kan tilpasse lokale forhold. Malen skal fungere som en sjekkliste. Milepæler for den videre planprosessen skal avtales i oppstartsmøtet. Det skal utarbeides en nasjonal mal for varsel og kunngjøringsannonse.	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Det skal utarbeides en nasjonal mal for planforslag (plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse, annen plandokumentasjon).	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Det skal lages en nasjonal mal for planbeskrivelser, som kommunen kan tilpasse lokale forhold	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Det skal lages en nasjonal veileder for planbestemmelser, med forslag til formuleringer som gjør at samme forhold blir beskrevet på samme måte i hele landet	Plan	Dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Gjør PBL enklere å forstå/forhindre manglende samsvar mellom beskrivelse, bestemmelser og kart	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
Norsk Eiendom	Tydeligere føringer i kommuneplan/områdeplan om forventet utnyttelsesgrad	Plan	Dekket av:	P1-5
Norsk Eiendom	Definer og krev tilstrekkelig områdeutnyttelsesgrad	Plan	Dekket av:	P1-5
Norsk Eiendom	Mal for beregning av områdeutnyttelsesgrad	Plan	Dekket av:	P1-5
Norsk Eiendom	Frister for offentlige innsigelser – inn i pbl	Plan	Dekket av:	P2-4
Norsk Eiendom	Pålegge at det enes om en fremdriftsplan for planbehandlingen senest på oppstartsmøtet	Plan	Dekket av:	P3-1
Norsk Eiendom	Det skal tilrettelegges for en ryddig dialog mellom kommunen og forslagsstiller.	Plan	Dekket av:	P3-1
Norsk Eiendom	Kommunen og forslagsstiller skal utarbeide og følge en prosjektpå/-avtale som skal beskrive involverte parter roller, ansvarsområder, oppgaver/aktiviteter, faser/fremdrift/milepæler og leveranser	Plan	Dekket av:	P3-1
Norsk Eiendom	Partene skal i oppstartsmøtet vurdere omfanget av og temaer for dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller frem til endelig planforslag	Plan	Dekket av:	P3-1
Norsk Eiendom	Dersom forslagsstiller velger å avvike fra plangrep avklart i oppstartsmøtet, skal det varsles kommunen så snart som mulig og senest innen 4 uker før innsendelse av planforslag	Plan	Inngår i P3-1 og P3-2	P3-1

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
Norsk Eiendom	Frister for kommunal saksbehandling, med mulighet for avkortning av saksbehandlergebyr ved fristovertredeelse	Plan	Dekket av:	P3-2
Norsk Eiendom	Dersom forslagsstiller ber om det, plikter kommunen å arrangere et tidlig og uforpliktende sonderingsmøte	Plan	Dekket av:	P3-4
Norsk Eiendom	Bedre byrdefordeling kommune/utbygger infrastrukturkostnader	Plan	Delvis dekket av:	P4-1
Norsk Eiendom	Vedta Prop. 115L – Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.)	Plan	Dekket av:	P4-1
Norsk Eiendom	Kravene til etablering av nødvendig infrastruktur (inkludert rekkefølgebestemmelsene) må spesifiseres bedre i lovteksten. Det samme gjelder tiltakenes omfang og kvalitet. Det må innføres en forholdsmessighetsbegrensning knyttet til rekkefølgebestemmelsene	Plan	Delvis dekket av:	P4-1
Norsk Eiendom	MVA – frivillig registrering utbygger v infrastruktur/utb.avt.	Plan	Dekket av:	P4-3
Norsk Eiendom	Kommuneadministrasjonen kan, hvis planinitiativet er i vesentlig strid med overordnede planer og ønsket utvikling, avvise saken. Avvisning kan i utgangspunktet kun skje i forbindelse med behandling av planinitiativet, ikke senere i planprosessen	Plan	Delvis dekket av:	P6-8
Norsk Eiendom	Loven skal definere kvalifikasjonskrav for plankonsulenter på en måte som sikrer både prosess-, juss-, landskaps-/arkitektfaglig og annen planfaglig kompetanse.	Plan	Dekket av:	P7-1
Norsk Eiendom	Benytt samme dimensjoneringsgrunnlag som Sverige (byggevarer og materialer)	TEK	Dekket av:	TEK 15
Norsk Eiendom	Fjern krav om heis i bygg lavere enn 5 etasjer – men krev at det settes av areal til sjakt	TEK	Dekket av:	TEK 4
Norsk Eiendom	Fjern/reduser krav om U.U	TEK	Dekket av:	TEK 4
Norsk Eiendom	Økte rammer til husbanken	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Gjennomgang boliglånsforskriften	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Fjern skatteulempene ved profesjonell boligutleie	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Forenkle regelverket om tilvisningsavtaler, og tilpasse modellen til dagens situasjon, slik at flere eiendomsselskaper kommer i posisjon til å kunne bygge, og tilby boliger i et trepartssamarbeid	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Gjør Boligmerket til et statstøttet merkeordning for utleieboliger	Annet	Ikke med i bruttolisten	

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
Norsk Eiendom	Behandle ny boligleielov samlet for å sikre en helhetlig og sammenhengende tilnærming til leiemarkedet	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Husbanken - Gjeninnfør husbanklån til private for å bygge studentboliger	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Husbanken - Gjeninnfør tilskuddsordningen i Husbanken til utleieboliger	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Dersom kommunen avviser planinitiativet, skal avvisningen kunne fremlegges for politisk nivå for ny vurdering	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Norsk Eiendom	Det må utarbeides omforente standard-maler for utbyggingsavtaler som skal danne utgangspunkt for forhandling.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Tidsfrist for byggesaker starter fra tidspunktet søknaden er sendt inn - alternativt - kommunen må avgjøre om saken er komplett innen 3 uker.	Byggesak	Dekket av:	B2-1
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Annerkjennelse av kompleksitet i byutviklingen etter hvert som byene blir tettere.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Regulering av etasjer og ikke kotehøyder for å kunne oppnå høyere himlingshøyder og fleksibilitet for bruk.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Rikspolitiske retningslinjer for tilstrekkelig boligforsyning i områder med vekstpress, med nasjonal veileder om vurdering og vekting av boligbehov opp mot andre hensyn i planleggingen.	Plan	Delvis dekket av:	P1-3
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Realistiske og gjennomførbare rekkefølgebestemmelser.	Plan	Dekket av:	P1-1
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Styrking av boligbygging som hensyn i arealplanleggingen (Punktet henger sammen med punkt. 9).	Plan	Dekket av:	P1-3
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Lovpålagte boligplaner i kommunene, med framskrevet boligbehov, oversikt over tilgjengelige tomtereserver og transformasjonsområder, strategier for fortetting og fornyelse av eksisterende boligmasse, samordning med infrastruktur og tjenester (kollektiv, skole, helse osv)	Plan	Delvis dekket av:	P1-4
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Høy terskel for innsigelser - Innsigelser og innvendinger skal avgrenses til konflikter med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.	Plan	Dekket av:	P2-1
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Prosjektbasert samhandling mellom tiltakshaver og kommune i plansaker.	Plan	Dekket av:	P3-1
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Innføre forpliktende tidsfrist for plansaker.	Plan	Dekket av:	P3-2
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Rydding i kommunale planer - krav utover TEK krav innskrenkes.	Plan	Dekket av:	P6-1

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Støy - T-1442 og fortetningsambisjoner spiller ikke på lag. Statlige føringer forutsetter fortetting i kollektivknutepunkt, men støykravene jobber ofte imot denne strategien	Plan	Dekket av:	P6-3
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Forenkle PBL - "Rett på byggesak"	Plan	Dekket av:	P6-4
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Økonomi/ Paragraf 3-1 i PBL må få større virkningskraft.	Plan	Dekket av:	P7-2
OMA (Oslo Metropolitan Area)	Aldersvennlige boliger - Større differensiering for ulike målgrupper - fravik fra leilighetsnorm der bokvalitet kan dokumenteres i byggesak	Plan	Dekket av:	P7-3
OMA (Oslo Metropolitan Area)	MFUA/MUA - Tillate at avgitte offentlige arealer inngår i regnskap.	TEK	Dekket av:	TEK 2
RIF	Redusere detaljnivå i detaljreguleringsplaner	Plan	Dekket av:	P1-1
RIF	Tilstrekkelig boligproduksjon - Tydeliggjøre kommunens rolle som samfunnsutvikler	Plan	Dekket av:	P1-3
RIF	Bruken av innsigelsesinstituttet fra sektormyndigheter og plan- og bygningsloven (PBL) §§ 5-4 og 5-5.	Plan	Dekket av:	P2-1
RIF	Endring av reguleringsplan - PBL § 12-14.	Plan	Dekket av:	P6-2
RIF	Administrasjonens og saksbehandlers mulighetsrom og myndighetsutøvelse - presisering fra departementet om god praksis	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Rørentreprenørene	Standardisering – produkt- og prosessinformasjon for å kunne dokumentere	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Rørentreprenørene	Idébank (for konkrete forslag til forenklinger og effektiviseringer av plan og byggesaksbehandling).	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Rørentreprenørene	Forenkle byggesaksbehandling og tilsyn - gi kommunene større handlingsrom og prioriteringsrett	Byggesak	Ikke med i bruttolisten	
Samskipnadsrådet	Begrense utarbeidelse av kommunale alternativer til planinitiativ.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Samskipnadsrådet	Stille færre krav til detaljer i planprosess-avklaringer og underlag som skal utarbeides til plandokumenter	Plan	Dekket av:	P1-1
Samskipnadsrådet	Sikre digitalisering av plan- og byggesaksprosessen for alle landets kommuner	Plan	Delvis dekket av:	P1-1
Samskipnadsrådet	Gjensidig bindende fremdriftsplan	Plan	Dekket av:	P3-1
Samskipnadsrådet	Kutte saksbehandlingstid i kommunene	Plan	Dekket av:	P3-2
Samskipnadsrådet	Færre rekkefølgekrav	Plan	Inngår i P4-1 og P1-1	P4-1

Forslagsstiller	Navn på tiltak	Kategori	Merknad	Tiltak i bruttoliste
Samskipnadsrådet	Sikre utbetaling av Husbanklån snarlig etter midlertidig brukstillatelse er gitt.	Annet	Ikke med i bruttolisten	
Samskipnadsrådet	Reguleringsveileder for studentboligregulering.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Samskipnadsrådet	Faste saksbehandlere gjennom hele planprosessen.	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Samskipnadsrådet	Salg av statlig og kommunal tomt	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Samskipnadsrådet	Studentboliger som arealformål	Plan	Ikke med i bruttolisten	
Torstein Oen	Nasjonal digital plattform for det bygde miljøet, inkludert plan og byggesøknader	Annet	Ikke med i bruttolisten	