

Ifølge liste

Vår ref
23/5370-1

Dato
16. november 2023

Forslag til retningslinjer om beregning av kommunenes boligreserve

Kommunal- og distriktsdepartementet har blitt oppfordret fra flere hold om å gi retningslinjer om hvordan kommunene bør beregne sin boligreserve. Mange kommuner publiserer beregninger av sin boligreserve i dag, men det er også mange kommuner som ikke har gjort slike beregninger. Det er ikke en lovpålagt plikt for kommunen å lage slike beregninger, men et slikt tallgrunnlag vil gjøre det enklere for kommunene å vurdere om de har tilstrekkelig boligbygging.

Departementet har sett på hvordan ulike kommuner beregner sin boligreserve i dag, og ser at det er ulik praksis. Slik departementet ser det, vil det være en fordel dersom kommunene benytter lik fremgangsmåte for å beregne boligreserven, blant annet med tanke på muligheten til å gjøre statistiske beregninger og sammenligninger mellom de enkelte kommunene.

Departementet har utarbeidet et forslag til retningslinjer som med dette sendes til kommunene og andre berørte organisasjoner for innspill. Departementet ber om innspill innen 18. desember 2023.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)
avdelingsdirektør

Veslemøy Faafeng
fagdirektør

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling

Saksbehandler
Veslemøy Faafeng
22 24 59 40

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Adresseliste:

Kommunene

KS

Husbanken

Studentsamskipnadsrådet

Boligprodusentenes forening

Byggenæringens landsforening BNL

Norsk Eiendom

Norske boligbyggelags landsforbund NBBL

OBOS

USBL

Forslag til retningslinjer og kommunenes beregning av boligreserve

Plan- og bygningsloven krever at kommunen legger til rette for «tilstrekkelig boligbygging» i sine planer, jf. § 3-1 første ledd bokstav d. Dette kravet kom inn loven i 2021, og er omtalt i Prop. 64 (2020-2021) side 49 slik:

«Dette tydeliggjør at boligbygging er en viktig samfunnsoppgave, og et sentralt og viktig hensyn i planlegging etter loven. De siste tiårene har særlig sentrale strøk i Norge opplevd befolkningsøkning. Dette har gitt økt etterspørsel etter boliger i byer og bynære strøk. Departementet ønsker å legge forholdene til rette for raskere, enklere og rimeligere boligbygging. Å lovfeste hensynet til tilstrekkelig boligbygging i § 3-1 kan bidra til at det bygges flere boliger, slik at flere kan få mulighet til å skaffe seg en egnet bolig. Mulighetene for å utvikle og gjenbruke eksisterende bygningsmasse gir også mulighet til å etablere flere boliger.»

Det kan ta lang tid å utarbeide en reguleringsplan som åpner for boligbygging. I praksis må derfor kommunen operere med en viss boligreserve i sitt planverk for å tilfredsstille kravet i loven om å legge til rette for tilstrekkelig boligbygging. Kommunene benytter i dag ulike beregningsmetoder for å anslå gjestående boligreserve i reguleringsplanene. Departementet mener det vil være en fordel om kommunene gjør dette på en mest mulig lik måte. Det kan bidra til å forenkle arbeidet ved at en bruker samme beregningsverktøy, og det skaper også et grunnlag for å kunne sammenlikne nivået på boligreserven mellom kommunene.

Den regulerte boligreserven er en beregnet størrelse og må dermed leses som et anslag. Endelig utbygging kan gi både færre og flere boligheter enn det en plan indikerer. Den beregnede boligreserven er imidlertid kommunenes beste anslag på nåværende tidspunkt.

Det er i hovedsak kommuner med mange innbyggere (større byer) som regelmessig bør anslå sin boligreserve. Departementet anbefaler at boligreserven oppdateres minst en gang i året, men gjerne flere ganger i året i pressområder. Kommuner med mindre utbyggingspress kan f.eks. nøye seg med å oppdatere hvert fjerde år i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Boligpotensialet i en kommune kan synliggjøres i tre nivåer:

- Nivå A: Kommuneplan – antall boliger som forventes realisert i utbyggingsområdene avsatt i kommuneplan.
- Nivå B: Områderegulering – samlet boligpotensiale i kommunens vedtatte områdereguleringer, der det kreves detaljregulering før bygging kan igangsettes.
- Nivå C: Detaljregulering – samlet boligpotensiale i kommunens vedtatte detaljreguleringer. Her kan utbygger sende inn byggesøknad og komme raskt i gang med bygging.

Departementet anbefaler at kommunene benytter følgende metoder:

- Ingen planlagte boliger skal telles mer enn én gang.
- Boligreserven skal vise antall boliger i vedtatte detaljreguleringer. Andre planer som gir grunnlag for byggerett, kan også medtas.
- Dersom planen ikke angir antall boliger, kan kommunen gjøre egne beregninger basert på utnyttingsgrad og skissert utforming, som for eksempel: gjennomsnittlig boligstørrelse / totalt vedtatt utnyttelse/BRA i planen.
- Kommunen kan be utbygger oppgi antall boliger som de planlegger å bygge ut innenfor reguleringsplanen.
- Kommunen kan gjøre egne vurderinger av om eldre reguleringsplaner skal tas med i beregningen, for eksempel basert på om planen er ferdig utbygd selv om det gjenstår et teoretisk boligpotensial.
- Når det er satt i gang en ny planprosess på samme areal som en eksisterende plan, bør det vurderes om eksisterende plan skal tas ut av reserven.
- Kommunen må synliggjøre reserver for studentboliger og omsorgsboliger særskilt.
- Departementet anbefaler at tidspunktet for når en bolig «trekkes ut» av reserven, er ved gitt igangsettingstillatelse.