

Høring veileder klimakonsekvenser i reguleringsplaner, saksnummer 2025006227

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen organiserer 1200 virksomheter i regionen, herunder innen eiendom, bygg og anlegg. Vi takker for tilsendt forslag til veileder, og vil med dette signalisere at vi er negative til å innføre dette nå. Det vil komme en nasjonal veileder her, og vi mener det er unødig tidsbruk å først tilpasse seg en lokal, for så å måtte tilpasse seg en nasjonal.

Vi er enige i at byggebransjen har sin andel av klimagassutslippene, og må gjøre en aktiv jobb her. Men vi mener oppmerksomheten i større grad bør rettes inn mot bedre samspill med aktørene, fremfor å så store utredninger i en tidligfase. Innovasjon, materialbruk og byggeteknikker kan sikres i bestemmelser i tidlig fase, samtidig som at prosjektet får en viss grad av nødvendig fleksibilitet.

Status for bransjen er at antall krav som man pålegger utbyggere, er økende. Prosjektene blir for-
tunge før man i det hele tatt vet om det kan gjennomføres. Dette reduserer inntjeningen og er ødeleggende særlig for mindre prosjekter (for eksempel fortettinger) der inntjeningen i utgangspunktet er lav. Legg til at kundepreferansene er i endring. Trend i retning mindre bo-enheter er drevet av blant annet av høyere rente og strengere krav til finansiering og økte byggekostnader, men også endringer i kundepreferanser. I Kristiansand ser vi at aktører har endret konsepter underveis i allerede vedtatte prosjekter, for å kunne tilpasse seg marked og behov. Dette har vært enkelt der vedtatte planene har åpnet for dette. Vi spør oss i hvilken grad dette vil være mulig med en slik veileder uten en ny, omfattende behandling av utbyggingen. Går man videre med dette arbeidet, bør denne delen omtales spesifikt.

Slik veilederen er forklart, og vist til med eksempler fra andre byer i Norge, vil behovet for detaljeringsgrad så tidlig i en prosess, låse all fleksibilitet og mulighetsrom for et prosjekt. Det er det motsatte av markedet trenger nå, særlig i så urolige tider.

Veilederen viser til et høyt nivå av detaljeringsgrad inn i planinitiativ, og enda strengere inn i planforslaget. Dette gjør at prosjekter som enda ikke er modne og ferdig knadd, må svare ut et detaljeringsnivå som er uakseptabelt.

Standarden veilederen bygger på inkluderer også biltrafikk som prosjektet genererer. Med utelukkende salg av nullutslippsbiler, er bilkjøring (i økende grad) først og fremst et trenghetsproblem og ikke klima.

I tillegg spør vi oss hvilken grad av fagkunnskap som trengs for å svare ut et slikt krav. Betyr dette en ny faglig rapport som vil ligge som vedlegg til planen? I så fall vil kostnadene på å utvikle øke.



Detaljeringsgraden og antall fagrapporter som kommuner krever i en reguleringsfase vokser stadig, og gjør at mindre prosjekter som fortetting og små reguleringer mister økonomiske marginer, og prosjektet blir ikke bærekraftig å gjennomføre. Samtidig er også mindre fortettingsprosjekter ønsket av det offentlige.

Videre står det ingenting om hvor førende dokumentet vil bli. Det står at veilederen skal være et levende dokument gjennom reguleringsfasen, og videre ut i gjennomføringsfasen. Hvilke konsekvenser har det for prosjektet om tallene slår ut som dårlige – middels – gode? Vil dette bli et styrende dokument for videre behandling? Som igjen kan resultere i avslag, eller vil det bety at prosjektet må evt. se på tiltak og alternative muligheter? Utbyggere har allerede problemer med at statsforvalteren kommer på banen sent i planleggingen. Vi frykter dette blir enda et innsigelsesverktøy.

Oppsummering

Basert på informasjonen som er oversendt klarer ikke vi å se at kommunen har belyst saken godt nok, og svart ut behovet for denne type rapportering. Det er for mange uavklarte spørsmål og usikkerheter for private aktører. Hva er formålet? Hva er konsekvensene? Hvilket faglig nivå kreves? Hvordan påvirker det fleksibilitet og økte kostnader? Vil dokumentet bli integrert inn i bestemmelser? Hvor juridisk styrende skal dokumentet være?

Samtidig stiller vi spørsmål til hvorfor Kristiansand kommune skal utvikle en veileder, før den nasjonale foreligger?

Gjennomføring av en slik analyse vil som nevnt øke kostnadene av utbygginger, og gjør handlingsrommet til et prosjekt mindre. Det er allerede et problem med prisvekst og lav igangsetting av prosjekter. En stadig lavere andel av befolkningen har råd til å bo i egen bolig, det i land som skatteteknisk kun premierer å bo i egen bolig. Vi mener kommunene i økende grad burde vært bekymret for denne trenden i stedet for å øke kostnadene.

For mer informasjon, kontakt næringspolitisk leder Roar Vigeland Osmundsen, 412 44 323

Kristiansand 11. april 2025

Trond M. Backer
Adm dir