



**GODE BOLIGER
- FOR ALLE**

BOLIGPOLITIKK | KOMMUNENE



Norske arkitekters
landsforbund

BOLIGKVALITET

I de kommende årene må vi bygge mye, vi må bygge fort, men vi må også passe på å bygge gode boliger. All erfaring sier at det er viktig å følge nøye med på kvaliteten i boligbyggingen i tiden som kommer. Det som bygges nå skal stå i flere generasjoner.

Regjeringens boligmelding "Byggje - bu - leve", fra mars 2013, vektlegger blant annet enklere og raskere byggeprosesser og en ny strategi for boligsosialt arbeid. I utøvelsen av boligpolitikken har landets kommuner en svært sentral rolle. Det er kommunene og fylkeskommunene som lokalt står for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken.

Det er svært viktig at kommunene tar ansvaret for å følge opp kvaliteten i boligbyggingen når presset i markedet er stort.



BOKVALITET

Bokvalitet handler om den opplevde kvaliteten i våre bygde omgivelser, i vår arkitektur og i våre boliger. God kvalitet sikres gjennom å bygge skikkelig, funksjonelt, vakkert, varig og bærekraftig.

Lokale myndigheter må følge opp utbyggerne slik at det bygges med optimal kvalitet og med lave driftsutgifter i et langsiktig perspektiv. I pressområder må det sikres gode utearealer for lek og opphold. Tilsvarende må byggene ha gode planløsninger, gode materialer og en god utførelse.

Boligene vi bygger nå må bidra til mangfold og variasjon, og tilpasses vekslende boformer og endrede brukskrav over tid. Vi må lage robuste bygninger som krever lite vedlikehold, har lavt energiforbruk og lang levetid. Kvalitet i våre bygde omgivelser, i vår arkitektur og i våre boliger er lønnsomt for alle. Prisen for dårlig arkitektur betales av samfunnet og alle oss som lever i boligene og lokalmiljøet.

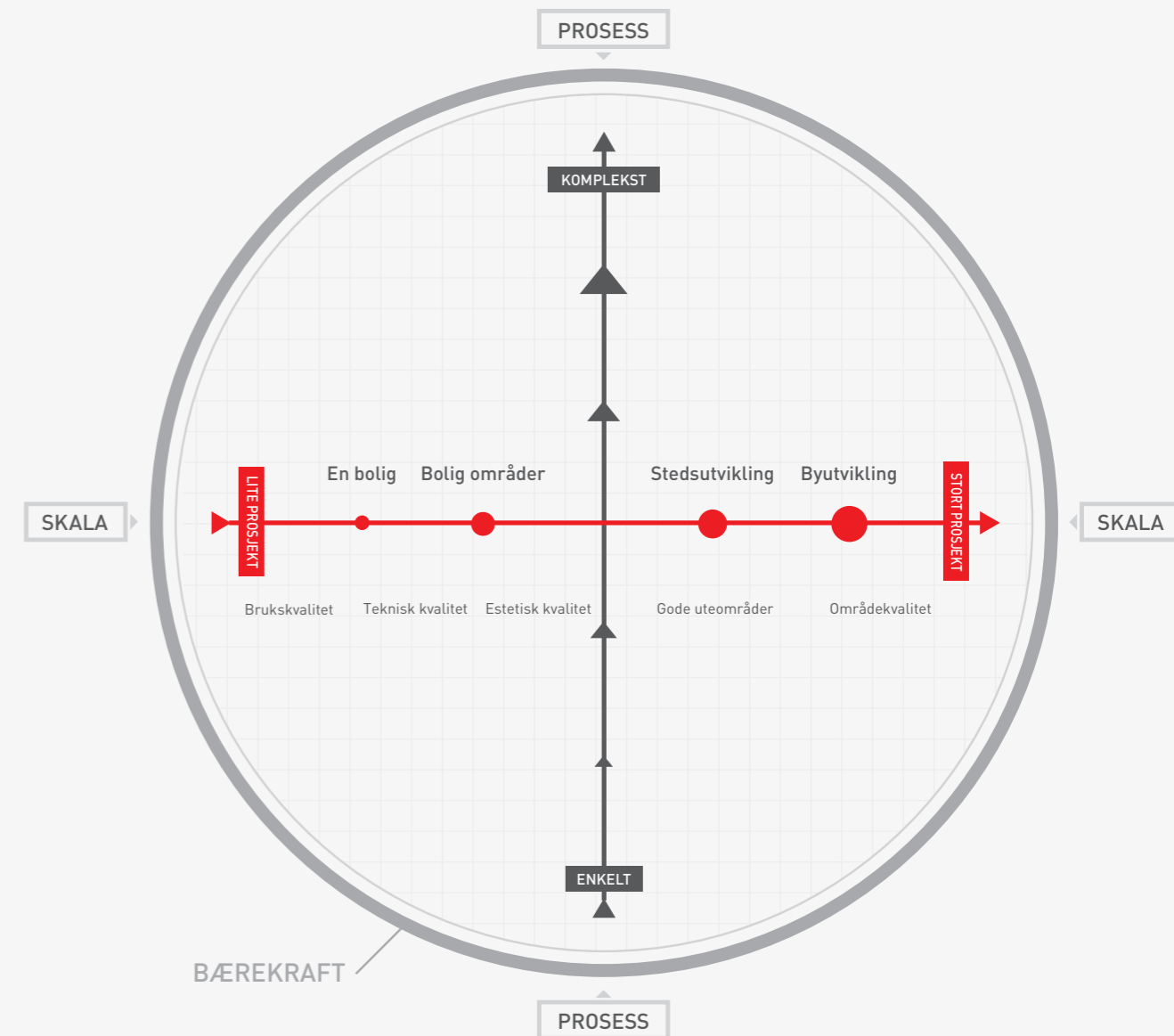
Gode planprosesser, et godt regelverk og politikere og utbyggere med langsiktige mål, er veien til en solid boligpolitikk, også lokalt. Boligpolitikken som blir ført i dag vil påvirke oss langt inn i fremtiden. Derfor må også lokale myndigheter innta en aktiv rolle.



Arkitekt: Skaara Arkitekter AS
Foto: Espen Grønli

Kvalitetsmodell: Produksjonen av boliger avhenger av skala og prosess. Med riktig kvalitet bidrar arkitekturen til å skape gode boliger, boligområder, tettsteder og byer.

Illustrasjon: Norske arkitekters landsforbund



KOMMUNENES ANSVAR

Det er utbyggere og myndigheter – gjennom regelverk og rammebetingelser – som bestemmer hva som bygges av boliger i Norge. En av de største utfordringene i boligpolitikken er at kortsiktige behov og mål vil kunne føre til at man bygger mange dårlige løsninger.

Mange utbyggingsselskaper har et ensidig fokus på å fjerne eller lette krav til for eksempel universell utforming eller energikrav for å oppnå større lønnsomhet. I en rapport fra Norsk institutt for by- og regionsforskning (NIBR) fra 2012, påvises det at kravene til kvalitet i liten grad påvirker prisutviklingen for nye boliger.

Tomteprisene og kostnadene til eventuell manglende infrastruktur er langt viktigere. Det er viktig at kommunene tar ansvar for å følge opp med kontroll over hva som bygges, og med god og helhetlig planlegging av arealutnyttelsen.



Boligområdet Jåtten Øst B7 ligger i utkanten av Stavanger og består av 20 rekkehus, med til sammen 73 boenheter, og ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2008. Alle boligene har hage på den ene siden og takterrasse på den andre siden. Boligfeltet har tre felles lekeplasser, hvor det også er satt opp tre felles drivhus.

Boligprosjektet er et resultat av den europeiske arkitektkonkurransen European og ble siden en del av Norwegian Wood. Norwegian Wood var en av de største satsningene i Stavanger 2008 – Europeisk kulturhovedstad og testet ut nye ideer og praksis for miljøvennlig byggeri gjennom konkrete byggeprosjekter.

Som Norwegian Wood ble prosjektet utviklet, særlig med hensyn til energibruk og miljøvennlig materialbruk. Prosjektet har vært et viktig referanseprosjekt for senere tids innskjerping av energikravene i byggeforskriftene.

Arkitekt: April Arkitekter
Foto: Emile Ashley



”Boligene skaper rammene for hvordan vi lever våre liv”

Kim Skaara, president, Norske arkitekters landsforbund.

Pilestredet Park er blitt et vellykket boområde sentralt i Oslo fordi Staten som selger av eiendommen satte strenge kvalitetskrav i reguleringen, supplert med et forpliktende miljøoppfølgingsprogram for utbyggerene. Pilestredet Park vant Oslo bys arkitekturpris i 2005. Følgende arkitektkontor har vært med i prosessen: Arkitektkontoret Gasa AS, Lund og Slaatto AS, Landskapsarkitekter Bjørbekk & Lindheim AS, Landskapsarkitekter Asplan Viak, Spor arkitekter AS og Hille Melbye arkitekter AS. **Foto:** Arkitektkontoret GASA AS

BEBOERNES INTERESSER & KOMMUNAL OPPFØLGING

Man kan ikke overlate til den enkelte boligkjøper å måtte være ekspert på hva som er bærekraftig boligbygging. Boligen er en stor og langsiktig investering, gjerne vårt livs største. Da er det viktig å sikre at verdien på boligen ikke forringes raskt, og at det ikke dukker opp uforutsette kostnader etter noen få år.

Hvert år brukes det enorme ressurser rundt om i landets kommuner på å utbedre og erstatte dårlig byggeri. Den enkelte boligkjøper kan heller ikke gis ansvaret for å kreve eller skape god kvalitet.

Tett oppfølging og tydelige krav fra lokale myndigheter er den beste forsikring mot dårlig bokvalitet.

HVORDAN SIKRE GOD KVALITET?

For å skape gode boliger, er det nødvendig med bedre prosesser spesielt i planleggings- og prosjekteringsfasen, der grunnlaget for gode løsninger legges. Gode prosesser handler også om involvering, hvem prosessene er åpne og tilgjengelig for og hvem som deltar. Gjennom gode prosesser med fokus på kvalitet kan bærekraftige, varige og nye boliger skapes som er tilgjengelig for alle – både fysisk og økonomisk.

Kvalitet kan leses og diskuteres i ulike skalaer, for den enkelte bolig, i boligområder, ved stedsutvikling, og ved byutvikling. Brukskvalitet, teknisk kvalitet, kvalitet i gode uterom og områdekvaliteter må til sammen resultere i estetiske kvaliteter og bidra til å videreutvikle utformingen av miljøkrav og bærekraftige omgivelser.



Hvert år brukes det enorme ressurser rundt om i landets kommuner på å utbedre og erstatte dårlig byggeri.

Kommunal- og regionaldepartementet har anslått at byggeskader og byggefeil koster totalt mellom 12-15 milliarder kroner årlig.

Foto: Reidar Wennevik og Pål Kjetil Eian

ØKT TEMPO I KOMMUNENE

Forutsigbarhet i forhold til investeringer er viktig for at tempoet i boligbyggingen skal kunne økes. Dette gjelder både for utbyggere og andre aktører. Utbyggingsavtaler mellom kommune og eiendomsutviklere bør balanseres bedre slik at ikke urimelig høye kostnader til infrastruktur belastes nye boligprosjekter.

Kommunene og fylkeskommunene bør stille krav til utnyttelse av aktuelle arealer, slik at ubebygde tomter på en effektiv måte kan reguleres til gode boområder. I tillegg må det ligge til grunn en klar og effektiv gjennomføring av planprosessene som sørger for hurtig, effektiv og god saksbehandling av byggesaker i kommunene.

MANGLENDE ARKITEKTURFAGLIG KOMPETANSE

Det er viktig at kommunene har tilstrekkelig fagkompetanse på stedsutvikling, byggesaksprosesser og arkitektur. Slik kan hver enkelt kommune kvalitetssikre prosjektene. Manglende arkitektfaglig kompetanse skaper lite forutsigbarhet, trege byggesaker og kvalitetsspørsmål blir tilfeldig behandlet.

Små kommuner som ikke har ressurser til å ansette egen fagkompetanse bør opprette fagråd med tilgrensende kommuner, slik at det faglige nivået i saksbehandlingen og planleggingen holder et forsvarlig godt nivå.

TILTAK SOM KAN SIKRE KVALITET I BOLIGBYGGINGEN:

Politiske beslutninger i kommunene

- Kommunene må innta en aktiv rolle i den lokale boligpolitikken, ved å utarbeide en forpliktende lokal arkitekturpolitikk.
- Det må sørges for tilstrekkelig arkitektur faglig kompetanse i alle plan- og byggesaksavdelinger i landets kommuner.
- Planmyndighetene må sørge for nok arealreserver til nye boligformål og følge opp med tilstrekkelig kapasitet på offentlig infrastruktur.

Prosesser i kommunene

- Samarbeid om infrastruktur må samordnes på interkommunalt nivå.
- Kommunene må unngå utbyggingsavtaler som belaster nye boligområder med urimelig høye infrastrukturkostnader.
- Det må sørges for gode og mer forutsigbare reguleringsprosesser hvor offentlige innsigelsesinstanser i større grad koordineres.

Behandling av byggesaker i kommunene

- Alle kommuner må utarbeide veiledere knyttet opp mot aktuelle forskrifter. Dette inkluderer minimumskrav til gode rom- og planløsninger.
- Kommunale myndigheter må stille krav til mangfold og variasjon i nye boligområder.
- I byggesaker hvor god bokvalitet kommer i konflikt med tekniske forskrifter bør det utøves arkitekturfaglig skjønn som gir rom for nye innovative løsninger.

VEIEN VIDERE

Kommuner og fylkeskommuner har en rolle som samfunnsutviklere, der planlegging og tilrettelegging for gode bosteder er en av oppgavene. I planleggingen skal kommunene avklare hvor det skal bygges, hvor mye det skal bygges i et område og på den enkelte tomten. Kommunen skal se hele arealet i kommunen under ett, og se på teknisk infrastruktur som kloakk, veier, sykkelnett og grøntområde på tvers av tomtegrenser.

I utøvelsen av sitt ansvar må kommunene ha fokus på kvalitetsnormer som; gode planløsninger og romslighet, miljøvennlig materialbruk, energivennlige og lett tilgjengelige boliger. Selv om det i enkelte byer og steder må bygges tettere og høyere må det stilles krav til gode uteområder og nærmiljø. Det må sørges for at vi til tross for økt tempo, kan bygge skikkelig, funksjonelt, vakkert, variert og bærekraftig.

Kort sagt; **god arkitektur.**





Norske arkitekters
landsforbund

Josefines gate 34
NO-0351 Oslo

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell medlemsorganisasjon for over 4000 arkitekter i Norge. Vi arbeider for å fremme god arkitektur og stedsutvikling, og utvikler forbildeprosjekter innen miljø og bærekraft med våre samarbeidspartnere. Vårt mål er å øke miljøkompetansen og tverrfagligheten blant arkitekter, planleggere og øvrige aktører i byggsektoren.

www.arkitektur.no
