



Faksimile av debattinnlegg v/Kim Skaara i Dagens Næringsliv 6. mai 2013

## Debattinnlegg i Dagens Næringsliv

**- All erfaring fra boligbygging tidligere tilsier at vi bør følge nøye med på kvaliteten, skriver Kim Skaara, president i Norske arkitekters landsforbund.**

*Kim Skaara, President i Norske arkitekters landsforbund (NAL)*

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 vi bør følge nøye med på kvaliteten i boligbyggingen i tiden som kommer. Det vi bygger nå skal stå i flere generasjoner.

Det er utbyggere og myndighetene som bestemmer hva som bygges av boliger i Norge. En av de største utfordringene i boligpolitikken er at kortsiktige behov vil kunne føre til at man bygger boliger med mange dårlige løsninger. NAL mener mange boligutbyggere har et ensidig fokus på å fjerne de fleste krav for å oppnå større lønnsomhet. Dette reduserer muligheten til å bygge bærekraftig for fremtiden.

Mange utbyggere ønsker å påvirke myndighetene til å lette på kravene som stilles til dem. Argumentet er at kravene fordyrer kostnaden i boligbyggingen. Men hva er egentlig de viktigste faktorene i prisutviklingen på boligmarkedet? Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har nylig offentliggjort en rapport som viser at kravene til kvalitet i liten grad påvirker prisutviklingen for nye boliger. Tomteprisene og kostnadene knyttet til eventuell manglende infrastruktur er langt viktigere.

### Hvem ivaretar beboernes interesser?

Utbyggerne skal selvfølgelig bygge med fortjeneste, ellers må de finne seg noe annet å drive med. Men vi bør kunne forvente at de også har et samfunnsansvar og en interesse i at det de bygger skal ha et langsiktig perspektiv og være bærekraftig.

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 på å utbedre og erstatte dårlig byggeri.

Regjeringen har lagt frem en boligmelding. Meldingen har mange gode intensjoner og vektlegger blant annet enklere og raskere byggeprosesser. NAL mener det er positivt at regjeringen legger vekt på at det må bygges nok boliger og at de må ha god kvalitet, men kvalitetsbegrepet er for snevert. Det er et ensidig fokus på teknisk kvalitet i regjeringens stortingsmelding. Like viktig som teknisk kvalitet, er god arkitektur og opplevd bokvalitet.

### Hva står på spill?

Utbyggerne selger oftest prosjektene de oppfører på bakgrunn av overflatiske prospekter, og det er ikke nødvendigvis i deres interesse å bidra til optimal kvalitet og lave driftsutgifter. Dette innebærer bygg med dårlige planløsninger, dårlige materialer og dårlig utførelse. I pressområder i byene får vi uterom uten sol og plass for lek og opphold. Det er samfunnet og alle oss som lever i boligene og lokalmiljøet som betaler prisen for dårlig kvalitet.

Boligene vi bygger nå må bidra til mangfold og variasjon og tilpasses vekslende boformer og endrede brukskrav over tid. Vi må lage robuste bygg som krever lite vedlikehold, har lavt energiforbruk og lang levetid. Det er nødvendig med en differensiering også av kvalitetsbegrepet og tilrettelegging for bedre helhet slik at kvalitet ikke kun reduseres til oppfyllelse av tekniske krav

### Veien videre

Gode planleggingsprosesser, et godt regelverk og politikere og utbyggere med langsiktige mål, er veien til en solid boligpolitikk. Nasjonale og lokale myndigheter må stille krav til utnyttelse av aktuelle arealer slik at ubebygde tomter på en effektiv måte kan reguleres til boligformål. Dette vil gi utbyggere og andre aktører en nødvendig forutsigbarhet i forhold til investeringer og bidra til økt tempo i boligbyggingen. Myndighetene må gjennom klare retningslinjer effektivisere planprosesser og legge til rette for hurtig, effektiv og god saksbehandling av byggesaker i kommunene. Samtidig er det viktig at kommunene skaffer seg tilstrekkelig fagkompetanse på stedsutvikling, byggesaksprosesser og arkitektur. Slik kan de sikre at prosjektene oppnår god kvalitet. Det oppleves i dag at mange kommuner har stor mangel på fagpersonell som kan håndtere boligprosjekter på en tilfredsstillende måte.

For å skape gode boliger, er det nødvendig med bedre planlegging spesielt i prosjekteringsfasen, der grunnlaget for gode løsninger legges. Gode prosesser handler om involvering, hvem de er åpne og tilgjengelige for, og hvem som deltar. Kun gjennom gode prosesser med fokus på kvalitet kan gode, varige og nye boliger skapes som er tilgjengelig for alle - både fysisk og økonomisk. God bokvalitet sikrer vi gjennom å bygge skikkelig, funksjonelt, vakkert, varig og bærekraftig.