

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

Sendt inn til postmottak

Oslo, 9. februar 2020

PBE saksnummer: 201904656

## HØRINGSSVAR TIL PLANPROGRAM FOR OSLO KOMMUNEPLAN AREALDELEN

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for ca. 240 eiendomsutviklere og -forvaltere fra hele landet, men med hovedvekt i Oslo. Vi er deres viktigste talerør og pådriver.

Eiendomsbransjen er det viktigste verktøyet for å nå de politiske og strategiske målene i kommuneplanen. Skal eiendomsbransjen kunne innfri målene, må Kommuneplanen sikre et regime for planlegging og utbygging som er forutsigbart. Norsk Eiendom ønsker derfor å gi innspill til planprogrammet for Oslo Kommuneplans arealdel, med sikte på større forutsigbarhet i plan- og byggesaksbehandling for aktørene og en bærekraftig eiendomsbransje.

For å igangsette prosjekter og utbyggingsaktiviteter som Oslo sårt trenger, er forutsigbarhet i plan- og byggesaker avgjørende. Norsk Eiendom mener kommuneplanens forutsigbarhet for bransjen kan styrkes med følgende hovedgrep:

1. Kommuneplanens lesbarhet
2. Avklaring av juridiske rettsvirkning og utstrekning for uformelle planer
3. Krav om felles planlegging
4. Enhetlig system for bestemmelser i område- og detaljreguleringsplaner
5. Innføre en sonedelt utbyggingsavgift til erstatning for kontantbidrag og beregnede reallytelser i utbyggingsavtaler.

Norsk Eiendom har også et mål om bærekraftig eiendoms- og byutvikling, og ønsker å være en pådriver for et mer bærekraftig samfunn. Vi ser at kommuneplanen bør svare ut bærekraftbehovene tilknyttet følgende tema:

6. Bokvalitet
7. Sirkulær økonomi

## Våre innspill til planprogrammet

### 1. Kommuneplanens lesbarhet

I dialog med våre medlemmer og plan- og bygningsetaten (PBE) får vi tilbakemeldinger om at den andre parten i detaljreguleringsprosesser leser føringer og krav fra kommuneplanen "feil", noe som kan gi et konfliktorientert bilde ved planoppstart. Det kan se ut som at partene hver for seg ikke tar feil, men at Kommuneplanen leses ulikt og at ulike kapitler og retningslinjer for påfølgende planarbeid vektlegges forskjellig. Særlig påvirkning har dette på den påfølgende plansaksbehandling, som oppleves som konfliktfylt og som kan bli tidkrevende.

**Norsk Eiendom ønsker dialog med PBE om oppbygging, fremstilling og lesbarhet av kommuneplanen.** Vi ønsker gjennom prosessen med utarbeidelse av ny Kommuneplan å bidra som en aktiv part for å styrke Kommuneplanens lesbarhet og snevre inn tolkningsrommet i Kommuneplanen. Vi mener det kan være viktig for å effektivisere og dempe konfliktnivået. Videre vil Norsk Eiendom stille spørsmålsteget ved kommunens praksis om at "Inntil ny arealdel er vedtatt gjelder arealdelen fra 2015, men føringer fra kommuneplanens samfunnsdel 2018 går foran i saksbehandlingen". Dette er i seg selv et utydelig styringssignal, at kommunens overordnede styringsprinsipper for arealforvaltningen ikke er samlet i et enhetlig styringsdokument. Hvor man i tillegg har gitt forrang til styringsprinsipper som vi tolker ikke er juridisk bindende, slik en vedtatt arealdel er.

**Norsk Eiendom mener at Kommuneplanens arealdel alene skal være det overordnede styrende dokument for etterfølgende plan- og byggesaksbehandling. Ser man ved rullering av samfunnsdelen behov for endrede styringsprinsipper i arealdelen, må arealdelen rulleres parallelt.**

## **2. Avklaring av juridiske rettsvirkning og utstrekning for uformelle planer**

I forslag til planprogram står det under kapittel 3.5 "Aktiv bruk av plansystem og verktøy for gjennomføring":

*Gjennom felles planlegging og områderegulering avklares plangrep, områdeutnyttelse og arealbruk. Tilnærmet alle utviklingsområder i ytre by har krav om felles planlegging eller områderegulering. Byutvikling i disse områdene forutsetter som regel nye gate- og byromstrukturer og offentlig infrastruktur, og det kreves et helhetlig plangrep for å sikre gode kvaliteter.*

*Samfunnsdelens føring om at kommunal områderegulering skal være hovedregelen for utviklingsområder, gjør at det er behov for å vurdere om flere områder skal få særskilt krav om områderegulering i den nye arealdelen. Det skal vurderes å presisere føringer og veiledning for tiltak som kan få unntak fra krav om felles planlegging / områderegulering, særlig i områder hvor ny utvikling ligger langt frem i tid. Dette skal sikre forutsigbarhet for eksisterende næringsliv i disse områdene.*

Norsk Eiendom mener at uformelle planer kan være et godt verktøy for å effektivt kunne peke ut overordnede rammer og føringer for videre plansaksbehandling i et geografisk avgrenset område, men at bruken av uformelle planer også kan oppleves som upresis og bør derfor begrenses.

De uformelle planene har ikke vært gjenstand for en fullstendig demokratisk prosess, og kan derfor heller ikke tillegges annen vekt enn "førende" for etterfølgende plansaksbehandling. Våre medlemmer opplever usikkerhet knyttet til bruk av uformelle planer særlig i områder hvor det er flere uformelle (og formelle) planer og med motstridende innhold.

Norsk Eiendom ønsker at det i Kommuneplanen på generelt nivå utarbeides retningslinjer for hvilken plan som er førende ved motstrid, og hvor det tydeliggjøres om det for eksempel er et planhierarki (ovenfra og ned, eller nedenfra og opp) som er førende, om det er tidspunkt for vedtak som er førende (siste vedtatte plan, uavhengig av plannivå, gjelder over forrige vedtatte plan) eller om det er andre prinsipper som er førende for hvilken plan eller styringsdokument som gis forrang.

Norsk Eiendom ønsker videre at Kommuneplanen kan tydeliggjøre hvor store bindinger og føringer uformelle planer legger for etterfølgende planarbeid i det angjeldende geografiske område. **Kommuneplanen må gi klare føringer for hvilke underordnede og etterfølgende plandokument, normer og retningslinjer som har forrang i plansaksbehandling.**

### 3. Krav om felles planlegging

Områder med krav om felles planlegging som ikke tar hensyn til etablerte eiendomsstrukturer i området bør unngås. I de tilfellene hvor området ikke respekterer eiendomsforholdene, vil mulighetene for felles planlegging undergraves og utgjør dermed et hinder i gjennomføringen og skaper store forsinkelser. Som hovedprinsipp ser vi de tidsmessige fordeler ved at krav om felles planlegging innfris ved utarbeidelse av planprogram med etterfølgende krav til detaljregulering, og ikke søkes løst ved utstrakt bruk av områdeplan. Områdeplanlegging er i seg selv tids- og ressurskrevende, og sikrer etter vår oppfatning ikke flere kvaliteter i utbyggingen enn hva man kan oppnå gjennom planprogram og detaljregulering. I de tilfeller hvor områdeplan likevel ønskes benyttet, vil **et bredere samarbeid mellom kommunen og grunneierne tidlig i områdeplanprosessen kunne korte ned tidsbruk og sikre raskere gjennomføring.**

Der eiendomsgrensene må endres, må metoder og verktøy for fordeling av gevinst drøftes og avklares. I den sammenheng vil peke på urbant jordskifte-instituttet, og ser at **kommuneplanen kan med fordel forklare prinsippene bak og den praktiske betydningen av urbant jordskifte** og hvordan dette omfordeler de planskapt verdiene innenfor et bestemt område. Urbant jordskifte er allerede tillatt brukt i Oslo kommune, men få grunneiere eller utbyggere kjenner til intensjonen og prinsippene bak. Norsk Eiendom ser at økt kjennskap til urbant jordskifte vil kunne virke konfliktdependende mellom grunneierne, og dermed fungere som et bedre verktøy for smidigere planprosesser enn krav om felles planlegging.

### 4. Enhetlig system for bestemmelser i område- og detaljreguleringsplaner

Reguleringsplaner gir rett, men ikke plikt, til utbygging i henhold til reguleringsplanen. Dette medfører at ingen har garanti for når en utbygging vil skje. Samtidig opplever vi en hurtig teknologisk utvikling på bygningselementer og bygningsteknologi, med nye og forbedrede funksjoner og egenskaper. Vår bekymring her er rettet mot reguleringsbestemmelser som spesifikt opplister teknologi og bygningsdeler som er kjent ved vedtakstidspunkt, og som dermed hindrer bruk av nye og forbedrede materialer ved utbyggingstidspunkt. Bestemmelsene må være presise nok til at det som bygges er i samsvar med planens intensjon, men samtidig rause nok til å gi prosjektet en frihet i material- og designvalg som står i bedre samsvar med den teknologiske utviklingen frem til utbyggingstidspunkt. Det kan gjøres ved å stille funksjonskrav.

**Norsk Eiendom foreslår derfor at det utarbeides en fast mal for oppsett av bestemmelser i område- og detaljreguleringsplaner.** Dette vil forenkle lesbarhet og sammenlignbarhet planene imellom, og bedre forutsigbarhet for forslagstillere.

**Kommuneplanen må sette krav om at reguleringsbestemmelsene ikke skal gjenta bestemmelser som dekkes av andre lover eller forskrifter, ikke fastsette løsninger som hindrer teknologisk utvikling eller hindrer hensyntagen til endrede lokale, nasjonale og globale trender som prosjektet ønsker å innarbeide når planen kommer til utførelse.**

## 5. Innføre en sonedelt utbyggingsavgift til erstatning for kontantbidrag og beregnede realytelser i utbyggingsavtaler.

I forslag til planprogram står det under kapittel 3.5 "Aktiv bruk av plansystem og verktøy for gjennomføring":

*Forutsigbarhetsvedtak og utbyggingsavtaler*

*Forutsigbarhetsvedtaket som gjøres i forbindelse med vedtak av arealdelen, er kommunens viktigste verktøy for forhandling av utbyggingsavtaler for nødvendig infrastruktur. Det er behov for en gjennomgang av forutsigbarhetsvedtaket fra kommuneplanen fra 2015, fortrinnsvis knyttet til å presisere og tydeliggjøre det.*

Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler slik de praktiseres i dag, oppleves ofte som et usikkerhetsmoment for utbygger i prosjekt til tross for forutsigbarhetsvedtaket. Ved utbyggers interne prosjektoppstart er det usikkert hvor omfattende rekkefølgebestemmelsene vil bli, og hvor stor andel av nødvendig infrastruktur det enkelte prosjekt bør påregne å måtte belastes. Resultatet kan gjerne oppleves som vilkårlig, og også urettferdig der en utbygger pålegges en større infrastrukturinvestering mens en naboutbygger unngår infrastrukturkostnader. Rettssakene knyttet til bruk av rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler i Oslo kommune ser heller ikke ut til å bidra til en større forutsigbarhet for nye prosjekter.

**Norsk Eiendom ønsker derfor at kommunen samtidig med Kommuneplanens arealdel utarbeider et prinsipp for sonedelt utbyggingsavgift i Oslo kommune.** Utbyggingsavgiften bør her baseres på en kostnadsfordeling for antatt infrastrukturbehov innenfor et avgrenset område, fordelt på antatt tillatt regulerte BRA i området.

En sonedelt utbyggingsskatt fastlagt i kommuneplanen vil sikre at ingen blir gratispassasjerer og det vil bidra til forutberegnelighet. Vi ser det kan være omstridt å innføre en regulær utbyggingsskatt, men løsningen har åpenbare fordeler og vil som utgangspunkt føre til tilsvarende økonomiske tilskudd fra utbyggerne som i dag. Ved fastleggelse av en sonedelt utbyggingsskatt, vil man også politisk kunne påvirke hvor utbygging skal skje, slik at presset blir mindre på de sterkest sentraliserte områdene. For at en utbyggingsskatt skal virke etter sin hensikt, fordrer det at skatteinntektene er øremerket utbyggingsbidrag.

## 6. Bokvalitet

I forslag til planprogram står det:

*Steds- og bokvalitet skal være førende for utnyttelse i enkeltområder. Kommunen skal derfor utarbeide kvalitetskriterier som legges til grunn i påfølgende planprosesser når utnyttelse for enkelte områder skal fastsettes. Aktuelle temaer er: bedre lokalklima og luftkvalitet, støy, uteareal, solforhold, offentlige rom som parker og torg, ivaretagelse av kulturminner og styrking av stedsidentitet.*

Vi forstår dette som at kommuneplanen med steds- og bokvalitet fokuserer på de stedlige kvalitetene, og et ønske om å sikre gode rammer for det gode liv i boligenes nærområder. Vi anser dette som et godt prinsipp, særlig med tanke på erfaringene vi har gjort oss gjennom 2020 med et økende behov for et godt tilbud av ulike tjenester og aktiviteter nær arbeids- og bosted. Vi vil samtidig peke på det stadige behovet for å utvikle et godt og variert boligtilbud til byens sammensatte befolkning.

Vi har registrert at ulike fagmiljøer og grupperinger legger ulikt innhold i begrepet bokvalitet, og at dette dermed blir en vanskelig målbar enhet å vurdere planforslag og utbyggingsforslag utfra.

**Norsk Eiendom har derfor gått sammen med Norske Arkitekters Landsforening og Huseierne om å lage en omforent definisjon av begrepet bokkvalitet, hvor fagstandens, næringens og beboerens forståelse av bokkvalitet forklares og ivaretas.** Arbeidet tar utgangspunkt i Kvalitetsprinsippene i Bygg 21-samarbeidet som Kommunal- og moderniseringsdepartementet bestilte. Målet for vårt prosjekt er å kunne utvikle et verktøy som på en praktisk og pedagogisk måte kan fastsette en verdi for de ulike aspektene som sammen til sammen gir bokkvalitet. Vi håper dette kan danne grunnlag for et verktøy for å måle bokkvalitet i nye reguleringsplaner og byggesaker. (Se vedlegg 1. Notat om bokkvalitet)

**Norsk Eiendom ønsker å invitere PBE og Oslo kommune til et samarbeid om å utvikle bokkvalitetsverktøyet.**

## **7. Sirkulær økonomi**

Planprogrammet fokuserer videre på klimavennlige bygg og energiløsninger, samt økt gjenbruk og levetid, hvor det står:

*Kommunen skal utrede om det kan gjøres grep i arealdelen som legger til rette for økt gjenbruk av bygningskomponenter og klimavennlig materialvalg. Hjemmelsgrunnlaget for dette må undersøkes.*

Sirkulærøkonomi er kanskje vår tids viktigste virkemiddel for å redusere klimagassutslipp fra byggeplass og begrense ressursbruken i verden. Bruk av gjenbruksmaterialer kan redusere klimagassutslipp med rundt 90 %, sammenlignet med bruk av nye byggematerialer. Utslipp forbundet med gjenbruk og ombruk, består i hovedsak av utslipp i forbindelse med rivning, rens, tilrettelegging og transport av brukte byggematerialer.

I arbeidet for å tilrettelegge for utstrakt sirkulær økonomi i eiendomsbransjen gjør Norsk Eiendom et omfattende kartleggingsarbeid for å få oversikt over alle regulatoriske og praktiske hindre en utbygger står ovenfor når hun skal velge sirkulært fremfor lineært.

**Kommuneplanen bør peke ut områder som kan egne seg for tilrettelegging og mellomlagring av ombruksmaterialer.** En praktisk utfordring er manglende lagerkapasitet og krevende byggeplasslogistikk. Det er ikke gitt at bygget materialene hentes fra blir revet på et tidspunkt som passer med når det nye bygget skal bygges og trenger de ombrukte materialene. En DiBK-rapport peker på at det må sikres arealer for mellomlagring av ombruksmaterialer, skal ombruksmaterialer kunne oppnå et konkurransefortrinn fremfor nyproduserte materialer.

## **Avslutning**

Avslutningsvis vil vi takke for et godt og fundert utkast til planprogram for kommuneplanens arealdel. Godt utført vil kommuneplanen danne en forutsigbar ramme for plan- og byggesaksprosesser. Eiendomsbransjen er klar for å bygge en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle, men vi trenger tydelige og rettferdige føringer for å kunne bidra. For oss er det viktig at kommuneplanen blir et tydelig styringsdokument som gir forutsigbarhet i påfølgende plan- og byggesaksprosesser, samtidig som byens bærekraftambisjoner synliggjøres. Forutsigbarhet gis gjennom klare føringer og avgrensede rammer for senere saksbehandling. Vi stiller gjerne opp om dersom det er behov for avklaringer eller andre problemstillinger som vi kan bistå med å oppklare.

Med vennlig hilsen  
**NORSK EIENDOM**

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Tone Dahl". The signature is written in a cursive style, with the first name "Tone" and the last name "Dahl" clearly distinguishable.

**Tone Tellevik Dahl**  
Administrerende direktør

## **Bokkvalitet - Hvordan bygge gode boliger og bomiljøer i et beboerperspektiv**

*Disse anbefalingene er utarbeidet av en tverrfaglig og -sektoriell gruppe, som representerer medlemmer fra arkitektstanden, private utbyggere, kommunal sektor og boligkjøperne, som samlet stiller seg bak de følgende anbefalingene. Vi håper partiene vil benytte dette materialet i sitt arbeid med å utvikle en fremtidsrettet og bærekraftig boligpolitikk.*

### **Innledning**

Boligen og bomiljøet danner vår viktigste ramme for å oppnå god livskvalitet. Gode boliger og bomiljøer er derfor positivt for folkehelse og samfunnsøkonomi. Gode boliger og boområder gir også god sosial bærekraft hvis flere av oss har råd til å eie egen bolig, og helst en bolig som støtter opp om helse, livskvalitet og sosialt liv. Likevel mener mange det nå bygges ut boliger og boligområder med lave bokkvaliteter.

Begrepet bokkvalitet er sammensatt, og hva som gir god bokkvalitet oppleves forskjellig avhengig av livsfase og livsstil. Både objektive kvaliteter ved boligen, så vel som subjektive og abstrakte kvaliteter spiller inn i vår oppfattelse av bokkvalitet. Med objektive kvaliteter mener vi boligareal, planløsninger, fleksibilitet, materialbruk, dagslystilgang, støyskjerming, luftkvalitet og kvalitet på uteområdene. Mer subjektivt er muligheten til å leve et privat og sosialt liv, kvaliteter ved nærområdet, lokalmiljø, nabolag og fellesskap og estetiske verdier. Alle disse faktorene spiller inn på opplevd bokkvalitet, og verdsettes ulikt avhengig av livssituasjon og kulturell bakgrunn. Denne definisjonen av bokkvalitet er ulik tidligere tolkninger, hvor fagfolk og myndigheter har definert hvilke egenskaper ved boligen som bør vektlegges ut fra økonomiske og sosiale programmer.

For en boligkunde i et nytt boligprosjekt er det vanskelig å vurdere de subjektive, så vel som en del av de tekniske kvalitetene, når hun signerer kjøpekontrakt. Rett og slett fordi boligen og boområdet ikke er bygget. Utbyggerne har derfor sterke insentiver til å fokusere på enkelte tekniske kvaliteter ved prosjektutforming, snarere enn å innarbeide hele spekteret av bokkvaliteter ved prosjektutforming og markedsføring.

Skal vi bedre kunne vurdere bokkvalitet i nye prosjekter, må politikere, kommunal administrasjon og utbyggere ha et lettfattelig verktøy for å kunne måle de ulike kriteriene opp mot hverandre og se hvilket utbyggingsforslag som gir best utfall på bokkvalitet totalt sett. Kan man for eksempel ved å fire på enkelte tekniske krav, og oppnå langt bedre bokkvalitet for den enkelte leilighet eller prosjektet totalt sett, bør administrasjonen kunne anbefale en dispensasjon til politisk ledelse.

Utbyggere kan også lettere markedsføre alle bokkvalitetsaspektene ved boligen til kunden, som på sin side vil få et bedre vurderings- og verdsettingsgrunnlag ved kjøp av ny bolig. Vi har derfor utviklet et verktøy, kvalitetsrosen, som enkelt oppsummerer alle kvalitetskriterier for opplevd bokkvalitet i et spesifikt prosjekt eller bolig. Hvor man kan måle hvilke utslag prosjektendringer har for bokkvalitet. Kvalitetsrosen kan benyttes i reguleringsarbeid, prosjektering og ved kjøp og salg av bolig.

### **Kvalitetsrosen – hvordan gjøre bokkvalitet målbart**

Rosen er delt inn i fem hoved-grupper: Privat/sosialt, Areal/funksjon, Teknisk, Materialer/estetikk og Uteområder/nærområder.

Areal og funksjon er ofte det første en boligkjøper ser på når hun skal vurdere en ny bolig, og den faktoren som har størst påvirkning på prisingen av boligen – jo større bolig, desto dyrere

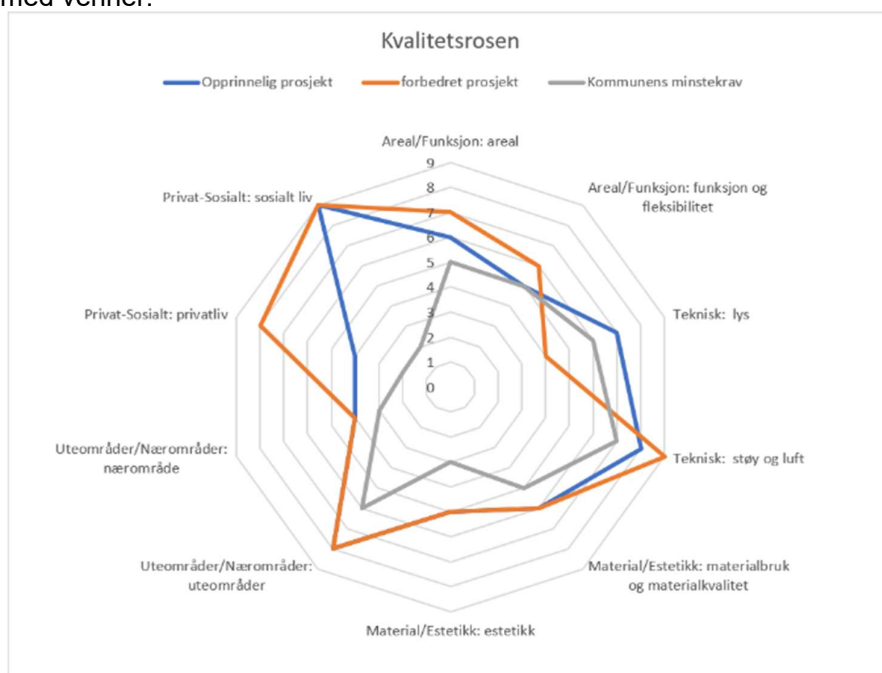
er den. Herunder ligger boligstørrelse, planløsning, felles-/sambruksløsninger i tilknytning til boligen, hvor praktisk innrettet er boligen, og så videre.

Teknisk omfatter i hovedsak allerede myndighetspålagte krav for utforming av nye boliger, slik som dagslystilgang i boligen, sollys i uteområdene, støykrav og forurensningsgrad.

Materialer og estetikk er i stor grad dekket i teknisk forskrift som stiller krav til materialbruk i boligen. Temaet strekker seg videre i materialenes robusthet, behov for hyppig renovering av boligen, og om boligen og dens nabolag motsvarer beboerens estetiske forventninger.

Uteområder og nærområde er ofte nært tilknyttet vår identitet. Er det et rikt servicetilbud eller utelivstilbud i området, er det bosatt av en mangfoldig eller homogen gruppe, er uterommene godt opparbeidet og tilpasset alle brukergrupper, og gir det en god ramme for naboskap.

Privatliv og sosialt liv. Boligen skal dekke behovet for å trekke seg stille tilbake, samtidig som bomiljøet er et av våre viktigste arenaer for uformell kontakt og sosialt liv. Et godt bomiljø har muligheter for begge deler, områder hvor man usjenert kan trekke seg tilbake og områder hvor man kan møte nabolaget og utvikle naboskapet, eller områder hvor man kan henge med venner.



### **Praktisk bruk av kvalitetsrosen, og oppnå økt bokvalitet**

For ulike aktører vil kvalitetsrosen kunne gi bedre innsikt i hvordan man kan stille krav til bokvalitet i nye prosjekter, utforme prosjekter med tanke på bokvalitet eller hva man skal se etter når man kjøper bolig.

#### **Politikere:**

- Alle innbyggere har ulike behov og oppfatninger av som gir dem god bokvalitet
- Gi føringer for administrasjon som ivaretar boligbehovet for ulike innbyggergrupper
  - Boligsammensetning – variert boligtilbud gir en variert befolkningssammensetning



- Tillat avvik fra tekniske krav dersom det gir bedre bokvalitet for en større del boliger
- Kontroller at det har vært en god medvirkningsprosess gjennom planarbeidet, og at ulike innbyggerperspektiv er ivaretatt
- Målsett minimumskrav til bokvalitet
  - Vær oppmerksom på at enkelte parametere har motsatt effekt for bokvalitet for ulike innbyggere. Noen foretrekker for eksempel ensartethet og/eller privatliv, andre foretrekker mangfold og/eller sosial interaksjon.

#### **Administrasjon**

- Sjekk at prosjektet er i tråd med kommunens kvalitetsbestemmelser
- Vurder anbefaling til politisk ledelse i prosjekter hvor økt bokvalitet ikke er i samsvar med tekniske krav

#### **Utbyggere**

- Tenk som en innbygger, og bruk kvalitetsrosen til å vurdere hvilke kundegrupper som er aktuelle for det enkelte prosjekt
- Bruk kvalitetsrosen i dialog med kommunens administrasjon, og vis hvilke endringer i prosjektet som medfører en generell kvalitetsheving i prosjektet
- Bruk kvalitetsrosen og kvalitetsparameterne aktivt i salgs- og markedsføring, gjør det enkelt for kunden å verdsette bokvalitet

#### **Boligkjøpere**

- Vær bevisst deg og din livsstil, og gjør dine prioriteringer i kvalitetsparameterne ut fra dette.

#### **Innspill til partiprogrammet:**

- Det bør lages en nasjonal veileder for bokvalitet som blant annet fastsetter minimumskrav ut fra en helhetlig bokvalitetstenkning
- Sikre mangfold gjennom økt variasjon i boligbyggingen
- Bokvalitet sikres ikke bare gjennom tekniske krav, men også gjennom gode rammer for sosial bærekraft. Disse forholdene må tillegges større vekt ved fremtidig bolig- og stedsutvikling.
- Kommunene må prioritere bokvalitet og tillate avvik fra tekniske minstekrav, dersom det fører til bedre bokvalitet totalt sett

Tone Tellevik Dahl

Morten A. Meyer

Kari Bucher

Administrerende direktør  
Norsk Eiendom  
landsforbund

Generalsekretær  
Huseiernes landsforbund

Generalsekretær  
Norske Arkitekters

Utarbeidet i samarbeid med:

Stor Oslo Eiendom

Norsk kommunalteknisk forening

Arkitektenes fagforbund

Bonava