



Norske arkitekters landsforbund

NAL Norske arkitekters landsforbund
Josefinesgate 34, 0351 Oslo
nal@arkitektur.no

Kommunal- og distriktsdepartementet
v/ Arbeidsgruppen for raskere boligbygging

Skriftlig tilbakemelding på «Bruttoliste med tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser for å få fart på boligbyggingen»

19. juni 2025

Vi vil først takke statsråden og arbeidsgruppen for å ha satt fart i denne viktige debatten. I høringsmøtet understreket vi at mange forslag i bruttolisten bærer preg av særinteresser. Vår ambisjon er å trekke diskusjonen tilbake til hvordan vi kan skape boliger med økt kvalitet. Målet vårt må være *fortetting med kvalitet* – ikke bare flere boliger raskere, men bedre nabolag som står seg over tid.

Overordnede betraktninger:

1. Vi er positive til å **forenkle planverket** og redusere detaljregulering der det er hensiktsmessig.
2. Vi er **skeptiske til å svekke byggesak og fjerne skjønn** samtidig som planene forenkles. Forenkling i plan krever kompenserende styrking av byggesak. Det er ikke mulig å forenkle begge ledd uten å miste faglig dybde, kontroll og kvalitet i den samlede prosessen. Det er et viktig lovpålagt krav at bygget resultat samsvarer med gitt tillatelse, og når mange arkitekter byttes ut etter rammetillatelse mister forvaltningen mulighet til å få vite om endringer dersom byggesak automatiseres.
3. Vi er opptatt av at **bokkvalitet, bærekraft og mangfoldige bomiljøer** ikke blir salderingsposter i jakten på tempo.
4. Flere forslag til endringer av TEK har potensielt **store folkehelse- og miljøkonsekvenser**. De bør ikke vedtas før en bred, fagfellevurdert analyse er gjennomført.
5. Vi stiller spørsmålstegn ved den **faglige vurderingen av konsekvensene** av flere av punktene. Mange av punktene framstår som en ufiltrert opplisting av enkeltaktørers interesser, snarere enn faglig vurderte tiltak og mangel på konsekvensutredning er uttrykt selv i rapporten flere steder. Flere forslag er forklart som «fartsøkende», men har i realiteten karakter av permanente forenklinger som svekker bolig- og bykvalitet. Resultatet kan bli boliger som blir sosiale og tekniske problemområder innen få tiår.

6. Arbeidsgruppen erkjenner selv at ingen av de 72 tiltakene alene vil gi den nødvendige effekten, og at det kreves «mange tiltak» over tid regjeringen.no. Vi mener derfor det er **risikabelt å legge hovedvekten på å lempe minstekrav** (lys, støy, tilgjengelighet m.m.). En reell hastighetsgevinst ligger først og fremst i forutsigbarhet, digitalisering og samordnet saksflyt – ikke i å redusere kvalitetskrav.

Utdyping av noen av punktene over:

2. Vi er **skeptiske til å svekke byggesak og fjerne skjønn** samtidig som planene forenkles. Dette henger sammen med hvordan plan- og byggesak balanserer og utfyller hverandre som deler av det samme virkemiddelapparatet. Dersom man reduserer detaljeringsgraden i planene – slik flere av tiltakene foreslår – vil nødvendigvis mer ansvar og vurdering overføres til byggesak. Planen gir da ikke lenger tilstrekkelig grunnlag for automatiserte og entydige avklaringer. I en slik situasjon er det avgjørende at byggesaksbehandlingen styrkes som en faglig arena med kompetente skjønnsvurderinger, ikke svekkes.

Jamfør kunnskapsgrunnlaget forelagt av OsloMET og Asplan, er det viktig å erkjenne at **den største andelen av tidsbruken og kompleksiteten ofte ligger hos forslagsstillere**, som prøver å tøye rammene og opererer tett på grensen av hva plan og regelverk åpner for. Forslagsstillers motivasjon er som regel å optimalisere prosjektets lønnsomhet, noe som i seg selv er forståelig, men som forutsetter at kommunen fortsatt har en sterk og kompetent rolle i å vurdere hva som er innenfor.

Verktøy som «rett på byggesak», og mulighet for enklere planendringer, kan være nyttige og fornuftige grep – gitt at man samtidig opprettholder (eller styrker) byggesakens faglige kapasitet. Dersom slike tiltak kombineres med en svekkelse av byggesaksleddet og et mål om å fjerne skjønn, risikerer vi å fjerne det siste kontrollpunktet i prosessen – særlig for kvalitet, tilpasning til kontekst og samfunnshensyn.

5. Arbeidsgruppen kommenterer i innledningen at flere innspill omhandlet økonomiske og finansielle tiltak, eksempelvis knyttet til skatt, avgifter og økte rammer til Husbanken m.m. Videre at disse er utenfor mandatet og derfor utelatt fra bruttolista. Det er forståelig gitt oppgaveteksten, men vi vil fremheve et viktig poeng at **regjeringen anmodes om å arbeide videre med økonomiske tiltak**. Det er i lys av dette, at vi leser deler av bruttolista som en liste av særinteresser og tilsynelatende små endringer av TEK som til sammen vil dra ned bokvalitet, og gi kortvarig gevinst for noen få.

Tilbakemeldinger på punktene i bruttolista:

2.1 Plan-kategorien

Tiltak	Vår vurdering	Forslag til justering
Plan 1-1 & 1-2 Standardisering og veiledere	Positivt, men standardiseringsarbeidet må følge et kvalitetssikringsløp der kommunene og profesjonelle miljøer deltar aktivt.	Utarbeid nasjonal «best practice-pakke» som kommunene kan tilpasse.
Plan 1-3 Styrke boligbygging som hensyn»	Viktig at bolighensynet <i>vektes</i> mot klima-, natur- og kulturmiljøinteresser – ikke erstatter dem.	Legg inn eksplisitt krav om at klima- og naturhensyn skal ivaretas parallelt.

Tiltak	Vår vurdering	Forslag til justering
Plan 2-1 og 2-2 Innsigelser	En raskere prosess er ønsket, men fjerning av formuleringen «andre vesentlige interesser» kan slå negativt ut for natur- og minoritetshensyn.	Presiser at bolighensynet ikke gir automatisk forrang; kommunene må beholde retten til å holde utvikler utenfor dialogmøter der det er faglig grunnlag.
Plan 6-1 Tekniske krav henvises til TEK	Dette støttes fullt ut; gir klar ansvarsdeling mellom plan og byggesak.	
Plan 6-2 Mindre endring av reguleringsplan»	Tiltaket må være tydelig på at dersom en skal få gjennom «mindre endring av plan» må nytt forslag overholde overordnet plan.	
Plan 6-3 Fjerne støykrav på fasade	Vi er sterkt imot. Kravet om støydempet fasade og stille side er en av de siste garantistene for bokvalitet i tette by-områder. Foreslår i stedet beregning av gjennomsnittlig støy over hele fasaden.	Behold dagens krav; arranger et åpent fagseminar (vi stiller som arrangør) for å utforske alternative løsninger.
Plan 6-4 Pilot for «rett på byggesak»	Spennende. Vi har interesse i å være i dialog rundt dette.	
Plan 7-1 og 7-4 Kompetanse og kapasitet hos kommunene	Krav til kompetanse hos fagkyndige og styrke kapasiteten i små kommuner er viktige grep. Vi kan bidra med kurs/opplæring for fagkyndige og rådgivning.	
Plan 7-2 Økonomisk gjennomførbarhet som tema i planprosessen	Dersom kommunene skal være mer bevisst over økonomisk konsekvenser fra kommunale krav, må også utbyggere være mer transparente om sine kostnadsberegninger og forventet fortjeneste.	
Plan 7-3 Seniorbolig som eget reguleringsformål	Støttes. Men også andre formål – bokollektiv, nye boformer osv.	Tilføyes bokollektiv, nye boformer osv.

2.2 Byggesak-kategorien

Tiltak	Vår vurdering	Forslag
Byggesak 1-1 Automatisk behandling	Avvises. Digitalisering er ønskelig, men helautomatikk uten profesjonelt skjønn innebærer stor risiko.	Innfør automatikk kun for godt definerte småtiltak; behold manuell kontroll for øvrige.
Byggesak 2-4 Midlertidig bruk > 2 år	Støttes; gir fleksibilitet i markedet og bedre ressursutnyttelse.	
Byggesak 4-1 Klargjøre unntak fra TEK	Nyttig særlig i transformasjonsprosjekter, dersom unntak begrunnes faglig.	

2.3 Byggteknisk forskrift (TEK)

Tiltak	Vår vurdering
TEK 1 – Lempe dagslyskrav	Avvises. Dagslys er grunnleggende for helse. Vi støtter <i>differensiert</i> krav (noe lavere i soverom, men beholde dagens krav i oppholdsrom) og åpning for komparativ analyse – ikke generelt senket nivå. Kan differensieres mellom nybygg og transformasjon.
TEK 2 – Park/torg medregnes i MUA	Kan vurderes lokalt, men må forankres i stedsanalyse (støy, trafikk, avstand).

Tiltak	Vår vurdering
TEK 3 Solkrav vurderes 1. mai	Støttes ikke. Vil gi mørkere utearealer resten av året.
TEK 4 Tilgjengelighet (snusirkel 1,3 m m.m.)	Støttes ikke. Det er allerede unntak i §12-2 for leiligheter under 50 kvm og studentboliger. Forslaget vil redusere areal i små leiligheter ytterligere, og redusere fleksibiliteten i disse. Eldrebølgen tilsier tvert imot at vi trenger å opprettholde tilgjengelighetskrav. Snusirkel 1,3 m på inngangsplan kan vurderes i større leiligheter (over 80 kvm) som har større ombyggingspotensial. Vi er positive til å «få tilbake» 3-4 etasjers blokken ved å fjerne heiskrav, men det må da legges opp til kompenserende tiltak og sørge for en gitt andel tilgjengelige leiligheter på første plan eller kun tillates i byggeprosjekt med flere bygningsvolum.
TEK 5 Terskelhøyde	Støttes for balkong/terrasse, men kun dersom det er kiler/miniramper.
TEK 6 Lempe støykrav	Forenklingstiltaket om å legge til preakseptert ytelse på 45dB, støttes.
TEK 7 Fjerne krav om lufttevindu	Avvises. Mulighet for naturlig ventilasjon er en kvalitets- og helsefaktor som mekanisk ventilasjon ikke erstatter.
TEK 8 Forsert ventilasjon på bad	Støttes.
TEK 9 Varmekabler og utvendig nedløp	Frarådes. Dårligere driftssikkerhet.
TEK10	Støttes.
TEK11	Frarådes. 150 meter er langt og ikke forsvarlig sett sammen med krav om tilgjengelighet/UU. For større boligprosjekt med krav om felles renovasjonsløsning kan man søke om dispensasjon for deler av tiltaket.
TEK 12 – Brannoppstilling på offentlig areal	Vi anbefaler heller å ha krav om interne rømningstrapper for boligprosjekter i tett by for å redusere behovet for oppstillingsplasser som gjør uterom mindre attraktive og brukbare.
TEK 13 – Presisering selvstendig boenhet	Støttes – gir klarhet.
TEK 14-15 – Harmonisering med naboland	Kan være nyttig, men virker uhensiktsmessig i denne omgang.

2.4 Andre økonomiske virkemidler

Tiltak	Vår vurdering
Annet 1-2 Dokumentavgift ved bevaring/ombygging av eksisterende bygg må fjernes	Støttes fullt ut; stimulerer gjenbruk.
Annet 2-5 – Forsøksordning - Tidsavgrenset unntak fra deler av plan- og bygningsloven for utvalgte boligprosjekter	Positivt, men bør følges tett av en uavhengig evalueringsgruppe.

Videre prosess og mulig samarbeid

1. Fagutvalg med bred representasjon

Vi foreslår at departementet etablerer et hurtigarbeidende utvalg med arkitekter, kommuner, byggenæring og bruker-/funksjonshemmede-organisasjoner for å kvalitetssikre TEK-endringene før eventuell høring.

2. **Seminar om støy og dagslys (Plan 6-3 / TEK 1 + 6)**

Vi tilbyr å arrangere et halvdagsseminar der konkrete planløsninger gjennomgås i fellesskap av utbyggere, arkitekter, forskere og kommunale myndigheter.

3. **Pilotering av «rett på byggesak» (Plan 6-4)**

Vi har interesse for å bidra i en eventuell pilotering av ordningen, og stiller oss åpne for dialog om mulige kriterier, rammer og deltakelsesform.

Avslutning

Vi støtter regjeringens mål om økt boligbygging og effektivisering av prosessene. Samtidig minner vi om at fart ikke må gå på bekostning av bokvalitet, folkehelse og miljø. Flere av de foreslåtte forenklingene vil primært øke tomteutnyttelse og marginer, men kan i verste fall skape nye kostnader for samfunnet i form av dårlig helse, høyt energibruk og svekket sosial bærekraft. Vi ser frem til videre dialog.

Med vennlig hilsen

Norske Arkitekters Landsforbund

Oslo 19.06.2025



Kai Reaver
Fagsjef, Norske arkitekters landsforbund



Rannveig Hägg Berge
Fagrådgiver i Norske arkitekters landsforbund



Daniel Lund Godbolt
Fagrådgiver i Norske arkitekters landsforbund