

Til Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
v/statsråd Monica Mæland

Lysaker 18.09.2018  
Vår Ref.SU/Felles/5/1/2018/7

## **Innspill til regjeringens Nasjonale forventninger 2019-2022**

Norges bygg- og eiendomsforening (NBEF) viser til invitasjon av 31.07.2018 til å gi innspill til regjeringens Nasjonale forventninger 2019-2022.

### NBEF ønsker å komme med følgende innspill:

Den eksisterende rapporten omhandler tre hovedområder;

- 1) Gode og effektive planprosesser,
- 2) Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og
- 3) Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

De tre områdene er begrunnet i den demografiske utviklingen med økende antall innbyggere som bidrar til en positiv utvikling av samfunnet og som gir muligheter for nærings-utvikling og transportutvikling.

Men det gir også utfordringer for klima, miljø og helse.

Føringer for tiltak basert på problemstillingene er grundig behandlet i Stortingsmelding 2017-2018 «Bærekraftige byar og sterke distrikt».

Fra denne ønsker NBEF spesielt å nevne kvalitet i de bygde omgivelser (kap 5.1) om hverdagslivet til folk når det gjelder trivsel, livskvalitet og trygghet. I underkapittel 5.1.3 påpekes kvalitet i arkitekturen og attraktive uterom. Bygg og anlegg skal vare lenge, da skal kvalitet for langsiktig perspektiv vektlegges, samt at bygg skal være sunne og sikre.

### Som innspill til revisjonen vil NBEF anføre:

#### **1. Gode og effektive planprosesser**

Det som er beskrevet her kan med fordel tas med i revidert utgave. Tabellen på side 9 er et meget godt redskap og veikart for de ulike ansvarlige i planprosessene.

#### **2. Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling**

Utgangspunktet her er et klimavennlig og sikkert samfunn. Denne utfordringen er fremdeles tilstede og må være med videre. Men bærekraftig arealbruk bør også omfatte bygningsmassens areal.

*Nytt punkt som derfor bør tas med er (kan også tas under hovedområde 3):*

##### 2.1. Arealforbruk i bygningsmassen

Vi har i størrelsesorden 400 millioner m<sup>2</sup> hvorav det offentlige bruker bygningsmasse og 70-80 prosent vil fremdeles være i bruk de neste 60-100 år. Disse må areal- og energieffektiviseres.

Effektivisering av arealbruk omfatter også mer- og sambruk av arealer, spesielt innen offentlig sektor hvor det i dag brukes mellom 9 og 10 m<sup>2</sup> pr innbygger.

Energieffektivisering er ingen utfordring ved etablering av nybygg, men innen eksisterende bygningsmasse er krav i TEK 17 høye sett i forhold til mulighetene. Restriksjonene ligger i vernestatus, endret bygningsfysikk og økonomi.

Det bør også klargjøres tydeligere når tiltak er byggemeldingspliktige og at dette utløser kun krav for de tiltak det måtte gjelde. Om alle krav i TEK 17 utløses vil mange gode tiltak ikke bli iverksatt.

### **3. Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder**

Dette hovedområdet er etter vårt skjønn det mest krevende da fremtidsrettet transportsystem, levende by- og tettsteder, samt helse og trivsel skal samordnes.

*Nye punkter som bør komme med videre er (se også punkt 2.1):*

3.1. Samordning av arealer for boliger og næringsliv for mer kompakte byer og tettsteder er positivt, men det må også samordnes med arealer for offentlige tjenester (barnehager, skoler, helsebygg etc).

Dette vil kreve en mer offensiv strategisk eiendomsledelse gjennom bruk av nøkkeltall slik at dette arealbehovet integreres i den kompakte utviklingen, spesielt ved knutepunkter.

Grovt sett kan befolkningen deles i tre grupper;

- 1) barn / ungdom som skal til barnehage / skole,
- 2) voksne som skal på jobb og
- 3) eldre som skal til sosiale treffsteder, helsesentre etc.

Transport for disse ses i sammenheng med det som er skrevet i pkt 3.3.

3.2. Et mer effektivt bruk av offentlige bygningsarealer, se pkt 2.1, vil også kunne bidra til reduksjon av akkumulert vedlikeholdsbehov.

Men det krever at den enkelte kommune har strategisk plan for arealbehovet fremover med utgangspunkt i dagens status i både teknisk – funksjonell tilstand.

Alle kommuner bør oppfordres til politisk vedtak om oppgraderingsplan for sin eiendomsmasse. Her kan rapport «Sustainable Refurbishment» fra 2015 utarbeidet for Nordisk Ministerråd legges til grunn.

3.3. Det bør oppfordres til å utarbeide transportplan for kommunene i et hierarki:  
kom fort (intercity, dvs mellom byer og tettsteder),  
kom ofte (buss, trikk, T-bane dvs i byer og tettsteder) og  
kom sakte (i et lokalområde).  
Et lokalområde kan være campus for sykehus, universitet, drabantby, del av by etc., dvs. en by kan deles i mange lokalområder.

3.4. Helse og trivsel er nært knyttet til opplevelsen av bygg og områdene mellom byggene. Balansen mellom økonomi, miljø og sosialt, dvs. kjernen i bærekraftbegrepet, skaper «well-being» for alle brukere.

Akkumulert vedlikeholdsbehov og svikt i funksjonalitet virker nedbrytende på well-being og har derved negativ effekt på helse og trivsel.

3.5. Et forhold er å opprette/utvikle gode tettsteder/byområder til well-being. Men dette skal opprettholdes gjennom organisering av Facility Management (FM) som omfatter forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU).

Vi har god erfaring med FM for enkeltbygg, campus med én eier som skoler, universiteter, sykehus.

Men tette områder, med mange eiere av privat næring, offentlige tjenester, boliger og sammenbindende arealer inkludert knutepunkter med alle typer brukere, er en stor utfordring for opprettholdelse av well-being. Det er behov for utvikling av Urban FM som også, i tillegg til FDVU, også ivaretar trygghet og sikkerhet.

Om ønskelig deltar NBEF gjerne i diskusjoner om innhold og videre tanker bak disse innspillene.

Vennlig hilsen  
for  
Norges bygg- og eiendomsforening

Siri Ulvin/s/  
administrasjonsleder  
tel. 91319249



[www.nbef.no](http://www.nbef.no) | [LinkedIn](#) | [www.tfsk.no](http://www.tfsk.no)