

«Etaten er kjemisk fri for sunn fornuft»

Olav Selvaag revolusjonerte boligbyggingen i Norge etter andre verdenskrig. Han var en pioner innen effektiv, rimelig og funksjonell boligbygging. Det gjorde han blant annet ved å utfordre gjeldende bygningslov- og forskrifter. I fortvilelsen over bygningsmyndighetenes rigiditet skrev han i et brev til plan og bygningsetaten at etaten var «kjemisk fri for sunn fornuft».

Dagens boligbygging i Norge er på nivå med boligbygging rett etter 2. verdenskrig, og ikke siden den gang har det vært målt et lavere nivå. Det til tross for at det i dag er det dobbelt så mange innbyggere i Norge.

De umiddelbare forklaringene til den lave boligbyggingen er mange regulatoriske endringer og høy kostnadsvekst, i kombinasjon kraftig renteøkning. Men konsekvenser kan føre oss tilbake til de utfordringene Olav Selvaag sto overfor, nemlig store og økende sosiale utfordringer.

Noen av de åpenbare tiltakene for økt boligbygging er mer effektive byggemetoder, bedre arealutnyttelse og fortetting, forenkle regelverket, tilpasning av boligstandarder og økt offentlig tilrettelegging. Det er fra regjeringen og byggenæringens side igangsatt prosesser for dette. Men, jeg stiller spørsmål ved om det virkelig finnes reell vilje og lederskap til å legge til rette for økt boligbygging? Det gjelder politisk, men i enda større grad i byråkratiet.

I dag er reguleringstiden i Oslo tett på 6 år. Jeg har vært 30 år i byggenæringen. Jeg har aldri opplevd verre. To hovedmål definerer Plan og Bygningsetaten i Oslo (PBE) sitt mandat: 1), «*bidra til å utvikle en inkluderende og grønn nullutslipps by, sikre Oslo blågrønn struktur og omgivelser, kulturminner og gode steds klima og miljøaktiviteter* og 2) *tilrettelegge for økt boligbygging*». Om dette er i prioritert rekkefølge vites ikke. Men mitt inntrykk er at det første målet i praksis langt overskygger det andre. Jeg er absolutt ikke imot grønn byutvikling, men det må gå an å ha to tanker i hodet samtidig.

Ett konkret eksempel fra konsernet jeg leder. I Backe har vi en eiendom ved en T-bane stasjon, i et etablert boligområde og med en planlagt tomteutnyttelse på ca. 100%. Infrastrukturen er på plass og flere boliger i området vil være i tråd med overordnede retningslinjer. Like fullt, etter en 4 år lang prosess, avviser PBE å legge planforslaget ut til høring. Hovedbegrunnelse; *manglende tilpasning til eksisterende terreng, blågrønn faktor og naturverdier*. I løpet av de fire årene prosjektet har vært til behandling, har utkast og løsninger vært endret og tilpasset mange ganger i tråd med etatens egne signaler. Når man så til slutt får et slikt avslag handler det ikke om etaten sin praktisering av gjeldende regler, men deres manglende vilje og sunne fornuft til å styre etter de politiske signal som er gitt – nemlig å tilrettelegge for økt boligbygging.

Ett annet eksempel er diskusjonen om å åpne for å bygge flere og mindre boliger i Oslo slik at flere kan ha råd til å komme seg inn på boligmarkedet. PBE er negativ til dette, fordi det etter deres mening forringer bokvalitet. Som om bokvalitet utelukkende er et spørsmål om antall kvadratmeter. Som konsekvens går dette direkte på bekostning av etatens overordnede mål – nemlig økt boligbygging.

Vi har en situasjon hvor det ikke bygges boliger som folk flest har råd til. Det betyr at generasjoner blir stående utenfor boligmarkedet, mens politikere og etater diskuterer på detaljnivå hva som er god bokvalitet. At unge ikke kommer inn på boligmarkedet og må bo hjemme på barnerommet eller i en hybel er vel verre enn om de må bo bra på 30 kvm? En av

suksessene til det norske samfunnet er alle har hatt muligheten til å eie sin egen bolig. Den modellen står kanskje for fall?

Enkelte mener at vi som utvikler og entreprenør har en jobb å gjøre for å få ned byggekostnadene. Jeg kan garantere at det er noe vi jobber med hver dag. Siden 2021 er entreprisekostnaden redusert med 10%. Fallet i aktiviteten i nybyggsmarkedet på over 30% siden 2021 har resultert i en ekstrem hard konkurransesituasjon mellom aktørene. Dette bidrar til nytenking, økt produktivitet og større innovasjonskraft. Vi gjør vårt i en krevende markedssituasjon. Nå er det på tide at det offentlige gjør sin del. Politikerne må styre og byråkratiet må utføre.

Vi trenger ledere som står opp for byen og leverer på det som er hovedmålet, og ikke kun prioriterer alle andre isolert sett viktige saker. Bare det siste halvåret har det kommet forslag om tre nye fordyrende politiske tiltak som skal belastes boligprosjekter; tilfluktsrom, utslippsfrie byggeplasser og bidrag til bygging av idrettsanlegg. Det blir ikke rimeligere og flere boliger av det. Sunn fornuft?

Tilbake til Olav Selvaag og hans brev til Plan og Bygningsetaten på 60-tallet om at etaten er kjemisk fri for sunn fornuft. Selvaag sin juridiske direktør hadde lest korrektur på brevet og konfronterte Olav Selvaag; «Olav du kan ikke skrive at etaten er kjemisk fri for sunn fornuft». Da svarte Olav kort, «Ok – dropp kjemisk».

Eirik Gjelsvik, Konsernsjef Backe