



Debatt
debatt@dn.no



sentrum i hovedstaden er gammeldags og ikke samfunnsøkonomisk nyttig bruk av slike arealer

Teknologi
Axel Tidemann

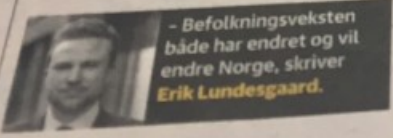
Kanskje særlig samferdselssektoren, men også andre statlige aktører må samordne seg etter hva som er fornuftig bruk av ressursene og bidra til å frigjøre arealer for bolig- og byutvikling. Foto: Javad Parsa

Glem golfbanen, bygg på jernbanen

Staten har tomtene som kan bidra til å løse boligproblemet: gods- og jernbanearealer i byene - og Ullevål i Oslo.

Sentrale tomter for boligbygging er mangelvare i Norge. Som en løsning har flere tatt til orde for både å be bygge baner og å rive de tradisjonsrike kolonihagene i Oslo. Dette er lite realistisk. Løsningen er heller at sektorer som store og sentrale tar beslutninger som bidrar til byutvikling. Regjeringen har utarbeidet en plan for å utnytte tomter i Oslo og Akershus som vil gi et stort utbytte for sykehusstrukturen. Dette er ikke et godt nytt for sykehusene. Vedtaket betyr sykehus

Innlegg
Erik Lundesgaard



- Befolkningsveksten både har endret og vil endre Norge, skriver Erik Lundesgaard.

I Oslo og Akershus skal befolkningen vokse med nær 30 prosent på Sør- og Vestlandet

statlige og kommunale etater å ha tatt innover seg lovlig sent, når vi ser voksesmerter på helse tjenester, skoler, samferdsel og kommunal arealplanlegging. Lokalisering av sykehus er kun en av de statlige sektorene som må se sine interesser i sammenheng med både boligbehov og arealplanlegging. Kanskje særlig samferdselssektoren, men også andre statlige aktører må samordne seg etter hva som er fornuftig bruk av ressursene og bidra til å frigjøre arealer for bolig- og byutvikling. En sentral utfordring i det norske boligmarkedet er byggbare tomter, til tross for Norges store areal. Både høye byggekostnader og krav til ulike typer infrastruktur, transportplanlegging og ikke minst det grønne skiftet tilsier at

innenfra og ut, og økt boligbygging rundt allerede eksisterende knutepunkter. Det er en riktig strategi, fremfor å spre byen utover med de kostnader det medfører for eksempelvis miljøet og etablering av ulike typer infrastruktur. Problemet med denne planen er at den ikke vurderer potensial i sentrale tomteområder som besittes av blant annet Jernbaneverket (Bane Nor). Både i Lodalen og på Frognerstranda brukes enorme, sentrale tomteområder til togsøving. Det er hensiktsmessig at samferdselsminister Ketil Solvik-Olsen (Frp) får frigjort disse arealene til bolig- og byutvikling så snart så mulig. Lagring av tog i sentrum av hovedstaden er gammeldags og ikke samfunnsøkonomisk nyttig bruk av slike arealer.

gen av Trondheim i årene som kommer. I Bergen kan det gjøres tilsvarende grep ved å flytte godsterminalen ut av sentrum og gjøre store tomteområder i Bergen stasjon og rundt naturskjønne Store Lungegårdsveien tilgjengelig for byutvikling. Kan dette området igjen være rekreasjonsområde for innbyggere, slik det var i annen verdenskrig. I samsammenheng med utviklingen i havneområdene i sentrum og området rundt Store Lungegårdsveien er det viktig å tenke på en tettere og mer effektiv bruk av tomter. Boligbygging kommer til å bli viktigere i de neste årene. Dette er en utfordring for norske stater og kommuner. På tross av dette kan det være en løsning å frigjøre tomter i sentrum av hovedstaden og andre byer.

Faksimile DN 25. november 2016.

25-11-2016 10:15 CET

Frigjør statens tomter

- Det er statens tomter som er løsningen på Norges boligproblem, skriver kommunikasjonsjef Erik Lundesgaard i Eiendom Norge i DN i dag.

Sentrale tomter for boligbygging er mangelvare i Norge. Som en løsning har flere tatt til ordet for både å be bygge golfbaner og å rive de tradisjonsrike kolonihagene i Oslo. Dette er lite realistisk.

Løsningen er heller at statlige sektorinteresser som besitter store og sentrale tomter fatter beslutninger som også er god byutvikling.

Et eksempel er regjeringens godkjenning av Helse-Sørøsts vedtak om ny sykehusstruktur i Oslo. Beslutningen er ikke bare godt nytt for sykehusstilbudet; det er også godt nytt for boligmarkedet. Vedtaket betyr nemlig at Ullevål sykehus legges ned og meget sentrale tomtearealer som kan romme opp mot 5000 boliger frigjøres.

Et av problemene i boligmarkedet har vært at staten og kommunene ikke var forberedt på den massive befolkningsveksten i Norge i kjølvannet av EU-utvidelsen i 2004. Veksten har vært kraftig de siste 10-12 årene, og det er ventet en ytterligere eksplosiv vekst frem mot 2040, ifølge SSB.

I Oslo og Akershus skal befolkningen vokse med nær 30 prosent, på Sør- og Vestlandet med omlag 25 prosent og Midt-Norge med cirka 20 prosent. Dette innebærer at det må bygges mange boliger. Bare for Oslo og Akershus betyr dette at må bygges anslagsvis 10-12 000 boliger per år, hvis dagens boligfrekvens skal opprettholdes.

Befolkningsveksten både har endret og vil endre Norge. Nettopp dette synes både statlige og kommunale etater å ha tatt innover seg lovlig sent, når vi ser voksesmerter på helsetjenester, skoler, samferdsel og kommunal arealplanlegging.

Lokalisering av sykehus er kun en av de statlige sektorene som må se sine interesser i sammenheng med både boligbehov og arealplanlegging. Kanskje særlig samferdselssektoren, men også andre statlige aktører må samordne seg etter hva som er fornuftig bruk av ressursene og bidra til å frigjøre arealer for bolig- og byutvikling.

Til tross for Norges store areal, er en sentral utfordring i det norske boligmarkedet byggebare tomter. Både høye byggekostnader og krav til ulike typer infrastruktur, transportplanlegging og ikke minst det grønne skiftet tilsier at fortetting av sentrale områder er løsningen. Dessuten er premisset i Klimaforliket fra 2014 at veksten i persontransport i byene skal skje med gange, sykkel og kollektivtransport, ikke privatbil. Det betyr å vi må bo tettere i fremtidens Norge.

Hovedgrepet i Oslos kommuneplan 2030 er fortetting innenfra og ut, og økt boligbygging rundt allerede eksisterende knutepunkter. Det er en riktig strategi, fremfor å spre byen utover med de kostnader det medfører for eksempelvis miljøet og etablering av ulike typer infrastruktur. Problemet med denne planen er at den ikke vurderer potensiale i sentrale tomteområder som besittes av blant annet Jernbaneverket (Bane NOR). Både i Lodalen og på Frognerstranda brukes enorme, sentrale tomteområder til togsoving. Det er hensiktsmessig at samferdselsminister Ketil Solvik-Olsen (Frp) får frigjort disse arealene til bolig- og byutvikling så snart så mulig. Lagring av tog i sentrum av hovedstaden er gammeldags og

ikke samfunnsøkonomisk nyttig bruk av slike arealer.

I Trondheim har staten nylig tatt fremtidsrettete grep. Godt hjulpet av daværende leder i transportkomiteen på Stortinget, Linda Hofstad Helleland (H), vedtok regjeringen i 2014 å frigjøre sentrale tomtearealer på Brattøra og Nyhavna fra gods og havnevirksomhet til byutvikling. Det lover godt for utviklingen av Trondheim i årene som kommer.

I Bergen kan det gjøres tilsvarende grep ved flytte godsterminalen ut av sentrum, og gjøre store tomteområder ved Bergen stasjon og rundt naturskjønne Store Lundgårdsvann tilgjengelig for byutvikling. Da kan dette området igjen bli rekreasjonsområde for byenes innbyggere, slik det var før andre verdenskrig. I kombinasjon med utvikling av de gamle havneområdene i byen og området rundt Store Lundgårdsvann, kan Bergen bli en tettere og bedre by.

Boligbygging og arealplanlegging kommer til å bli en stadig viktigere problemstilling i det norske samfunnet i årene og tiårene som kommer. Staten må på tvers av etatene se hva den kan gjøre for å frigjøre sentrale tomter mange statlige etater besitter til bolig og byutvikling. Dette er høyst nødvendig, ikke for å bare bygge nok boliger i Norge, men også for å oppfylle de forpliktelsene politikerne har gitt seg selv i Klimaforliket.

Denne kronikken ble opprinnelig publisert i [DN](#) 25 november 2016.

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak.

Ved årsskiftet 2019/2020 hadde Eiendom Norge 71 foretaksmedlemmer. Disse igjen hadde 810 kontorer/filialer.

Medlemmene står for cirka 98 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjorde i 2018 139 313 transaksjoner.

Eiendom Norges medlemsbedrifter hadde ved årsskiftet 5216 ansatte.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer Eiendom Norges prisstatistikk i samarbeid med [Eiendomsverdi AS](#) og [Finn.no](#). Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet, norsk økonomi og det norske samfunnet.

Organisasjonen ble stiftet 4. april 2001.

Kontaktpersoner



Erik Lundesgaard

Pressekontakt

Sjef for kommunikasjon og politikk

Eiendom Norge

el@eiendommnorge.no

95881987