



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Studie om reguleringsreserven i Oslo.

A study about the regulatory reserve in Oslo.

Ewa Frelek & Najef Waqar
Master i Eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven utgjør den avsluttende delen på vårt fireårige deltidsstudium i Eiendomsutvikling. Oppgaven teller 30 av totalt 120 studiepoeng og er skrevet gjennom et helt år. Vi er to studenter som jobber heltid ved siden av familie og studier, og vi har derfor tatt oss god tid til å skrive oppgaven.

Vi bor begge i Oslo og har byen kjær og følger oppslag i media om byens utvikling. Reguleringsreserven i Oslo er et spennende tema som vi hadde lyst til å undersøke nærmere. Vårt håp var at jobberfaring og kjennskap til byen, vil komme til nytte under skrivearbeidet. Og det mener vi det absolutt har gjort.

Vi har lært utrolig mye mens vi har skrevet oppgaven, ikke bare om selve emnet, men om hverandre også. Våre ulike synspunkter har tvunget oss til å se ting fra flere perspektiver, og har gitt oss både oppturer og nedturer.

Det har vært en stor utvikling vi har vært med på, fra vi startet å skrive oppgaven, til det ferdige resultatet. Det har krevd mye lesing og detaljarbeid, mye jobb med intervjuer, og mange diskusjoner oss imellom. Men vi ville ikke vært dette foruten. Vi føler at vi sitter igjen med en veldig god forståelse av forhold rundt reguleringsreserven i Oslo, og vet nå hvor komplekst dette temaet er.

Vi retter en stor takk til våre informanter som stilte opp til intervju. Uten deres bidrag ville vi ikke klart å få til en slik oppgave eller få det perspektivet vi nå sitter med. Vi takker også vår veileder Terje Holsen som har veiledet oss faglig og hjulpet oss i vårt samarbeid om oppgaven. Og til slutt takker vi våre arbeidsgivere som har vist tålmodighet og fleksibilitet mens vi har arbeidet med oppgaven.

Najef Waqar, Ewa Frelek

Oslo, desember 2022

Sammendrag

Masteroppgaven tar for seg begrepet “reguleringsreserve” og har som formål å undersøke om Oslo har en tilstrekkelig reserve av tomter for utvikling av boliger. Dette sett i sammenheng med fremtidig befolkningsutvikling. I lys av den pågående debatten om antall boliger i reserven er vi også nysgjerrig på hva den reelle reserven består av.

Vi har som grunnlag brukt data fra rapporten om bolig- og områdereserven utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Områdereserven handler om den delen av reserven hvor boligene kun finnes i områdeplaner og hvor det må detaljreguleres før de kan bygges. Boliger i boligreserven er ferdig regulerte boliger.

For en bedre forståelse av hovedproblemstillingen har vi formulert underproblemstillinger som belyser utfordringer man møter i arbeid med regulering av boligtomter og undersøkt hvorfor det ikke bygges flere boliger i Oslo.

Oppgaven kombinerer teori med et kvalitativt eksplorerende forskningsdesign. Ved å intervjuer fem store eiendomsutviklere, har vi fått unik innsikt i deres erfaringer og synspunkter. Vi har også intervjuet varaordførere i Oslos bystyre og planmyndigheter for å få deres perspektiv på reguleringsreserven.

Masteroppgaven avdekket at områdereserven er stor nok til å dekke det langsiktige boligbehovet da det finnes mange områder i byen som kan transformeres og forsyne Oslo med boliger.

Når det kommer til boligreserven, ser vi at det er behov for at den økes betraktelig. Vi har sjekket utbyggingsaktivitet i alle detaljreguleringer som boligreserven består av, og vi mener at det er urovekkende at det ikke pågår aktivitet for 45 % av boligene i boligreserven. Hvis man ikke klarer å heve andel av aktive boliger i reserven, vil det bli et stort gap mellom etterspørsel og tilbud av nye boliger de neste årene.

Videre må også tempo på prosessen med detaljregulering og prosessen frem til igangsettelse økes for å få en bedre flyt. Per i dag pågår det utbyggingsaktivitet i nærmere 6 300 boliger i reserven, men vi ser at i mange av disse sakene har det pågått aktivitet i lang tid uten at

planen har fått igangsettingstillatelse. Vi har konkludert med at det finnes mange underliggende årsaker som gjør at noen reguleringsplaner ikke blitt bygd ut, eller bruker lang tid på å få igangsettingstillatelse. Vi sitter igjen med en forståelse at alle parter, både de offentlige (politikere og myndighetsutøvere) og de private, kjenner til utfordringene, men ser problemene fra hvert sitt perspektiv.

Rapport om bolig- og områdereserve er objektiv rapport og korrekt i henhold til metodikken og føringene som var lagt til grunn, men den klarer ikke å gi et realitetsbilde av de faktiske forholdene i boligreserven i Oslo.

Etter å ha arbeidet med denne oppgaven, ser vi behov for en mer dynamisk rapport om reguleringsreserven som tar hensyn til utviklingsperspektivet. Vi har forståelse for at rapporten i utgangspunktet kun var ment for å vise objektive og faktiske tall, men boligutvikling er komplisert og avhenger av mange faktorer. Gjennom intervjuer med utviklere har vi forstått at det er behov for en mer dynamisk rapport som også kan brukes som et styringsverktøy. Etter intervjuet med varaordfører fikk vi vite at han var enig i dette. Det har likevel vært delte meninger om hvordan denne rapporten skulle utformes.

Når det gjelder den eksisterende rapporten om bolig- og områdereserven, mener vi at den bør presenteres i en annen form, for eksempel i Excel, hvor det er lett å lage egne grupperinger og filtrere informasjon man trenger. I tillegg bør student- og omsorgsboliger flyttes til egen kategori. Man bør vurdere om det er hensiktsmessig å ha med planer som dateres tilbake til 1999. Av våre undersøkelser kommer det fram at disse planene i liten grad blir utbygd.

Vi konkluderer med at boligbygging i Norge baserer seg på et samspill mellom politikere, private utbyggere og offentlige myndighetsutøvere. I stedet for å se på utfordringene fra ulike perspektiver, bør disse etablere et større tillitsforhold og en gjensidig forståelse seg imellom.

Abstract

The Master's thesis deals with the concept of «regulatory reserve» and aims to investigate whether Oslo has a sufficient reserve of land for housing development or not. We will be looking into this subject in the context of future population. Considering the ongoing debate about the number of homes in the reserve, we are attentive to know what the real reserve consists of.

While exploring the topic we have used data from the report on the housing and area reserve, prepared by the Planning and Building Agency, as a foundation. The area reserve is about the part of the reserve where the homes are only found in area plans and where detailed regulation (zoning plans) must be approved before the houses can be built. Homes in the housing reserve are fully regulated homes meaning they have approved zoning plans.

For a better understanding of the main problem, we have formulated sub-problems that highlight challenges encountered in work with the regulation of residential plots and investigated why more housing is not being built in Oslo.

The assignment combines theory with a qualitative exploratory research design. By interviewing five major property developers, we have gained exclusive insight into their experiences and views. We have also interviewed the deputy mayor of Oslo's city and council and planning authorities to get their perspective on the regulatory reserve.

The master's thesis revealed that the area reserve is large enough to cover the long-term housing needs, as there are many areas in the city that can be transformed and supply Oslo with housing.

When it comes to the housing reserve, we see that there is a need for it to be increased considerably. We have checked development activity in all the detailed regulations that make up the housing reserve, and we believe that it is worrying that there is no ongoing activity for 45% of the homes in the housing reserve. If it is not possible to raise the proportion of active housing in the reserve, there will be a large gap between demand and supply of new housing in the coming years.

Furthermore, the pace of the process of detailed regulation and the process leading up to commencement must also be increased to achieve a better flow. As of today, development activity is taking place is close to 6,300 homes in the reserve, but we see that in many of these cases, activity has been going on for a long time without the plan receiving permission to start. We have concluded that there are many underlying reasons why some zoning plans have not been developed or take a long time to obtain a start-up permit. We are left with an understanding that all parties, both the public (politicians and government officials) and the private developers, are aware of the challenges, but see the problems from their own perspectives.

The report on the housing and area reserve is an objective report and is correct in accordance with the practice and guidelines on which it was based, but it fails to give a realistic picture of the actual conditions in the housing reserve in Oslo.

After working on this thesis, we see a need for a more dynamic report on the regulatory reserve that considers the development perspective. We understand that the report was initially only intended to show objective and actual figures, but housing development is complicated and depends on many factors. Through interviews with housing developers, we have understood that there is a need for a more dynamic report that can also be used as a management tool. After the interview with the deputy mayor, we understood that he agreed. There have nevertheless been divided opinions on how this report should be designed.

Regarding the existing report on the housing and area reserve, we believe that it should be presented in a different format, for example in Excel, where it is easy to create your own groups and filter the information as needed. In addition, student and care homes should be moved to their own category. One should consider whether it is appropriate to include plan that date back to 1999. From our investigations, it appears that these plans are slight developed.

We conclude that housing construction in Norway is based on an interaction between politicians, private housing developers, and public authorities. Instead of looking at the challenges from different perspectives, these should establish a greater relationship of trust and mutual understanding between them.

Innholdsfortegnelse

Innhold

Forord.....	1
Sammendrag	2
Abstract	4
Innholdsfortegnelse	6
Figurliste.....	9
Tabelliste	10
Innledning.....	11
Problemstilling.....	15
Avgrensning av oppgaven	16
Oppgavens konstruksjon	16
1 Teori	18
1.1 Eiendomsutvikling	18
1.2 Tilbud og etterspørsel i boligmarked	19
1.3 4q-modellen	22
1.4 Byteorier	24
1.4.1 Monosentrisk bymodell.....	24
1.4.2 Polysentrisk bymodell	25
1.4.3 Oslo- monosentrisk eller polysentrisk by?	26
2 Befolkning og prognoser.....	27
2.1 Hvorfor er prognoser og befolkningsanalyser viktige?	27
2.2 Status for befolkningsutviklingen i Oslo	28
2.3 Befolkningsframskrivingene for Oslo 2021- 2050	30
2.4 Boligbygging i Oslo	32
2.5 Forhold mellom befolkningsvekst og boligbygging	34
2.6 Korrelasjon mellom utvikling i boligpriser og økt boligbygging i Oslo	35
2.7 Skaper befolkningsvekst et boligbehov?.....	36
2.8 Konklusjon	39
3 Metode.....	41
3.1 Formålet med undersøkelsen.....	41
3.2 Problemstilling.....	42
3.3 Forskningsdesign	43

3.4	Datamaterialet brukt i oppgaven	44
3.5	Innsamling av kvalitative data- ustrukturerte intervjuer	45
3.6	Intervju med private utviklere.....	47
3.7	Intervjuene med øvrige	48
3.8	Analysen av datamaterialet.....	49
3.9	Validitet og reliabilitet i kvalitativ forskning.....	50
3.10	Validering av våre funn.....	52
3.11	Fasene i vårt arbeid	52
4	Kartlegging av boligreserve (reguleringsreserve)	54
4.1	Definisjon.....	54
4.2	De ulike perspektivene i forhold til boligreserve	55
4.3	Reserve som et anslag.....	57
4.4	Tidsperspektiv i boligreserven.....	58
4.5	Typer boliger som inngår i reserven.....	60
4.6	Skjult reserve	60
5	Plan- og bygningsetatens beregninger.....	62
5.1	Reguleringsreserve	62
5.2	Datagrunnlaget brukt av PBE	63
5.3	Fra reguleringsreserve til bolig -og områdereserve	64
5.4	Oppdateringer i bolig- og områdereserve i løpet av 2022	66
5.5	Oslo Metropolitan Areas ressursgruppe (OMAs ressursgruppe) sin oversikt.....	71
6	Områdereserve	71
6.1	Introduksjon	71
6.2	Planene i områdereserven	73
6.3	Beregning av antall boliger i områdeplaner	84
6.4	Geografisk spredning av reserve (per 3. januar 2021)	85
6.5	Potensialet for realisering	86
6.6	Eierforhold i områdereserve	88
7	Boligreserve	91
7.1	Introduksjon	91
7.2	Det offentlige som forslagsstiller	93
7.3	Eierforholdet i boligreserven.....	96
7.4	Geografisk spredning av boligreserve	102
7.5	Forholdet mellom bolig og områdereserve.....	104
7.6	Eldre reguleringsplaner	105
7.7	Nye reguleringsplaner	107

7.8	“Aktive” og “ikke aktive boliger” i reserven	108
7.9	Vår vurdering.....	111
8	Kontroll av bolig- og områdereserven	113
8.1	Introduksjon	113
8.2	Detaljreguleringer vedtatt før 1999	113
8.3	Industriområder	115
8.4	Områder uten VPOR.....	116
8.5	Områder med planer under arbeid	116
8.6	Områder hvor det bygges mer enn det som fremkommer av reserven	118
8.7	Skjulte perler	121
8.8	Andre pågående saker.....	121
8.9	Tomt 235/140 på Grønlikaia	122
8.10	Boligutvikling i småskala herunder småhusplanen.....	122
8.11	Vår vurdering av funn i bolig- og områdereserven.....	125
9	Konkurrans i boligutvikling.....	127
9.1	Introduksjon	127
9.2	Markedskonsentrasjon.....	128
9.3	Tomtebank	131
9.4	Tilgang på tomter	134
9.5	Myndighetsutøvelsen i kommunen.....	135
9.6	Reguleringsprosess sett i lys av konkurranseforhold	137
10	Sammendrag av intervjuene	140
10.1	Intervju med private utviklere.....	140
10.2	Intervjuet med avdelingsdirektør for områdeutvikling i PBE.....	149
10.3	Intervju med saksbehandler og leder for enhet for overordnet plan og analyse i PBE	151
10.4	Intervju med varaordfører.....	158
10.5	Intervju med enhetsleder i strategi- og analyseenheten i EBY	164
11	Drøftelse.....	167
11.1	Hva er årsaker til at en del boliger som ligger i bolig- og områdereserven ikke bygges ut?.....	167
11.2	Hvilke utfordringer møter man i arbeid med regulering av boligtomter?	169
11.3	Hvordan er tilgang på tomter i Oslo?	170
12	Konklusjoner	172
12.1	Gir oversikten over bolig- og områdereserven et reelt bilde av reserven?	172
12.2	Har Oslo en tilstrekkelig reserve av boligtomter?	175
12.3	Hva er årsaken til at det ikke bygges flere boliger i hovedstaden?.....	176
13	Avsluttende refleksjoner	179

Figurliste

Figur 1	Endringer i prisen på boliger ved økning i tilbudet av og etterspørsel (NOU 2002:2).....	21
Figur 2	Four Quadrant Model (4QM) av DiPasquale & Wheaton (Geltner et al., 2014).....	22
Figur 3	Effekten av økt etterspørsel i 4Q modell (Geltner et al., 2014).....	23
Figur 4	Boligprisene i Oslo-region som en funksjon av reisetid til sentrum (Børsum, 2020).....	25
Figur 5	Løpende befolkningsutvikling, 2000-2.kvartal 2021 (Byrådsavdeling for finans, 2021).	29
Figur 6	Netto innflytting mellom 2007- 2021 (Statistisk sentralbyrå, 2021).....	29
Figur 7	Folkemengden i Oslo, fremskrevet 2022-2050 (Byrådsavdeling for finans, 2021).	31
Figur 8	Boligbygging og befolkningsvekst i perioden 2000- 2020. (Gran et al., 2021).	34
Figur 9	Pris per kvadratmeter i Oslo. (Oslo statistikkbank, 2021).....	36
Figur 10	Antall nye boliger i årene 2004-2019. (Oslo statistikkbank, 2021).	36
Figur 11	Forhold mellom planer og tidshorisont. (Egen fremstilling).	59
Figur 12	Vedtatte og igangsatte boliger (Oslo kommune, 2020)	62
Figur 13	Total reguleringsreserve og detaljreguleringer (Oslo kommune, 2021.	63
Figur 14	Flytdiagram for bolig- og områdereserven (Oslo kommune, 2022).....	65
Figur 15	Differansen mellom PBE og OMAs ressursgruppen. (Egen fremstilling).....	68
Figur 16	Kart som viser oversikt over VPOR i Hovinbyen (Wasstøl, 2016).....	73
Figur 17	Kart over Haugerud og Trosterud (Oslo kommune, 2022).....	76
Figur 18	Kart over Furuset planavgrensning (Oslo kommune, 2022).	77
Figur 19	Kart over planområdet Stovner-Rommen (Oslo kommune, 2022).	78
Figur 20	Kart over planområdet for Mortensrud (Oslo kommune, 2022).	79
Figur 21	Kart over Gjersrud-Stensrud planområdet (Oslo kommune, 2022).....	79
Figur 22	Kart over Frysja planområdet (Oslo kommune, 2022).	80
Figur 23	Kart over planområdet Bjørvika (Oslo kommune, 2022).	81
Figur 24	Kart over Filipstad planområdet (Oslo kommune, 2022).....	81
Figur 25	Kart over Lysakerbyen planområdet (Oslo kommune, 2022).	82
Figur 26	Kart over Rødtvet planområdet (Oslo kommune, 2022).....	83
Figur 27	Kart over planområdet Bjerke.....	83
Figur 28	Boligreserve vedtatte og igangsatte (Oslo kommune, 2022).....	92
Figur 29	Utvikling av bolig- og områdereserve 2021 - 2022. (Oslo kommune, 2022).....	92
Figur 30	Oversikt over konsentrasjon av bolig- og reguleringsreserven. (Oslo kommune, u.å).....	104
Figur 31	Bevegelse av boliger fra områdereserve til boligreserven. (Egen fremstilling).	105
Figur 32	Antall detaljreguleringer i boligreserven fordelt per år. (Egen fremstilling).....	106
Figur 33	Reguleringsplaner vedtatt i 2012. Utsnitt fra bolig- og områdereserve per 03.01.2022.....	107
Figur 34	Forhold mellom antall planer. (Egen fremstilling).....	108
Figur 35	Boliger der det ikke pågår utbyggingsaktivitet i boligreserven. (Egen fremstilling).	110
Figur 36	Småhusplanen i Oslo. (Oslo kommune, u.å).....	123
Figur 37	Boliger bygd under småhusplanen. (Egen fremstilling).	124
Figur 38	Samlet markedsandel, Konkurransen i boligutviklermarkedet (2018).	130
Figur 39	Samspill mellom aktørene i boligmarkedet. (Egen fremstilling).	177

Tabelliste

Tabell 1 Faktorer som påvirker tilbud og etterspørsel. (Egen fremstilling)	20
Tabell 2 Befolkningsframskrivninger. (Egen fremstilling, data fra Statistikkbanken Oslo)	31
Tabell 3 Fullførte boliger i Oslo. (Egen fremstilling, data fra Statistikkbanken Oslo).....	32
Tabell 4 Boligbygging fordelt på bydeler. (Egen fremstilling, data fra Statistikkbanken Oslo)	33
Tabell 5 Fullførte boliger i Oslo (2012-2021). (Egen fremstilling)	35
Tabell 6 Boligbehov ved befolkningsvekst alternativer. (Egen fremstilling).	37
Tabell 7 Framtidig boligbehov. (Egen fremstilling).....	38
Tabell 8 Fasene i vårt arbeid. (Egen fremstilling)	53
Tabell 9 Endring av boligreserve i løpet av 2022. (Egen fremstilling)	66
Tabell 10 Endring av områdereserve i løpet av 2022. (Egen fremstilling)	67
Tabell 11 Sammenligning av planer definert som ikke økonomisk bærekraftige. (Egen fremstilling)..	69
Tabell 12 Oversikt over områdereserve. (Egen fremstilling).....	72
Tabell 13 Geografisk spredning av områdereserve. (Egen fremstilling).	85
Tabell 14 Kartlegging av eiere i områdereserve. (Egen fremstilling).....	89
Tabell 15 Offentlig forslagsstillere i boligreserve. (Egen fremstilling).....	94
Tabell 16 OBOS sine prosjekter i boligreserve. (Egen fremstilling).....	97
Tabell 17 Selvaag sine prosjekter i boligreserve. (Egen fremstilling).....	99
Tabell 18 Neptuen Bolig sine prosjekter i boligreserve. (Egen fremstilling)	100
Tabell 19 Thon Gruppen sine prosjekter i boligreserve. (Egen fremstilling).....	100
Tabell 20 JM Norge sine prosjekter i boligreserve. (Egen fremstilling).....	101
Tabell 21 Kategorisert boligreserve med detaljreguleringer. (Egen fremstilling)	103
Tabell 22 Detaljreguleringer på Ensjø. (Egen framstilling)	119
Tabell 23 Tomtebank til Norges ti største eiendomsutviklere. (Egen fremstilling).....	131
Tabell 24 Ti største eiendomsutviklerne etter antall solgte enheter i 2021. (Egen fremstilling).....	132
Tabell 25 Egen fremstilling data hentet fra rapport av Konkurransetilsynet 2018.....	135

Innledning

Oslo skal være en klimavennlig, attraktiv by hvor det legges til rette for økt boligbygging, næringsliv og en sterk folkehelse (Oslo kommune, 2018). Ved inngangen av 2022 bodde det nesten 700 000 innbyggere i Oslo. I mange år har byen vokst kraftig, og har vært en av de raskest voksende hovedstedene i Europa (Oslo kommune, 2018). De siste par årene har imidlertid veksten avtatt noe, men befolkningsframskrivingene viser fremdeles at byen frem til 2050 skal vokse til ca. 835 000 mennesker (Oslo kommune, 2022). Politisk er det et bredt ønske om at byen skal fortsette å utvikle seg. I tillegg er det et viktig mål i den norske boligpolitikken at flest mulig skal eie sin egen bolig. Oslo er imidlertid omringet av en markagrense som setter begrensninger på tilgjengelig areal.

Temaet boligutvikling er bredt og påvirker nesten alle aspekter av samfunnet. Det er derfor naturlig at det skaper engasjement rundt utfordringene som hører til under dette emnet. Diskusjoner handler om alt fra arkitektur, høye boligpriser, boligmangel, sosialt skille i øst og vest, til fremtidens boligstruktur. Det er derfor et tema som mediene elsker å komme tilbake til med jevne mellomrom.

Vi ønsker med denne oppgaven å sette søkelyset på en liten, men viktig del av boligutviklingen som handler om reguleringsreserven i Oslo. Reguleringsreserven gir en pekepinn på hvor mange boliger som kan forventes i fremtiden, og hvor disse boligene kan bygges.

Det finnes ingen juridisk definisjon eller allmenn enighet når det kommer til begrepet reguleringsreserve i byutviklingssammenheng. Manglende felles forståelse fører til uenighet om hva denne reserven består av, eller om hva den bør bestå av. Plan- og bygningsetaten i Oslo har siden 2009 utarbeidet en oversikt over reguleringsreserven i byen. Denne oversikten viste ca. 27 000 boliger i reguleringsreserven for Oslo per februar 2021.

Oslo Metropolitan Area (OMA) Ressursgruppe Boligutvikling gikk i februar 2021 gjennom reguleringsreserven utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, og konkluderte med at det reelle antallet på regulerte boliger var langt lavere, og utgjorde ca. 7 000 boliger (Lundgaard,

2021). Dette var en stor differanse i forhold til tallet som ble presentert av Plan- og bygningssetaten, og skapte stor debatt i media.

I kjølvannet av diskusjonene som oppstod, ble det i mai 2021 gjort endringer i reguleringsreserven til Plan- og bygningssetaten. Fra å være en samlet oversikt, ble den delt inn i to deler, en områdereserve og en boligreserve.

Områdereserven består av områder med overordnede planer, hvor det er behov for detaljregulering før man kan komme i gang med utbygging. Med andre ord så må disse eiendommene gå gjennom en lang prosess og politisk behandling før detaljregulering er på plass og utbyggingen kan skje. Her finner man områder som Gjersrud- Stensrud, Filipstad, Breivoll og Furuset for å nevne noen. Per 2. tertial 2022 bestod områdereserven av 34 318 boliger fordelt på 18 planområder. Det største området er Gjersrud- Stensrud med estimerte 10 000 boliger.

Boligreserven består av områder hvor detaljregulering er vedtatt og hvor man i teorien kan begynne med byggeprosess. Per 2. tertial 2022 bestod boligreserven av 11 622 boliger. Til sammen består reserven i dag av ca. 46 000 boliger.

Endringene i reguleringsreserven førte likevel ikke til enighet om tallene i reserven. De private aktørene mente at reserven fremdeles ikke gjenspeilet det reelle bilde av boliger som kan bygges.

Tema for oppgaven om boligreserven i Oslo og har sitt utspring i ovennevnte diskusjon: Hvor stor er reguleringsreserven i Oslo? Er det virkelig ca. 46 000 boliger som kan bygges i Oslo? Det er en stor differanse fra det tallet OMAs ressursgruppe mener er den reelle reserven, og det tallet som Plan- og bygningssetaten opererer med. Det har derfor vært naturlig for oss å se nærmere på bolig- og områdereserven for å finne ut hva denne reguleringsreserven faktisk sier oss, og hva som er korrekt antall boliger i reserven.

Kartlegging av boligreserven er viktig av flere årsaker. Reserven viser utviklingspotensialet og hjelper politikere og planmyndigheter å planlegge byens vekst og utforming. Økt konsentrasjon av reserven viser hvor det blir behov for skoler, barnehager og annen sosial infrastruktur. Det å ha et godt register som viser hvor fremtidige boliger kan bygges, er en viktig del av analysen som boligutviklerne foretar når de skal investere og sette i gang prosjekter.

Vi har prøvd å finne litteratur som omhandler reguleringsreserven, men det viser seg at det er skrevet svært lite om dette temaet i faglig litteratur. Temaet representerer dermed et visst kunnskapshull og krever grundige undersøkelser.

I oppgaven har vi tatt et overblikk over områdereserven og vurdert potensialet for utbygging. Det er flere store områder som befinner seg i denne reserven og noen vil nok bli realisert lenge før andre. Vi antar at det er lang vei å gå før Gjersrud-Stensrud vil bli utbygd, mens andre boliger i områdereserven som befinner seg på for eksempel Ensjø, Bjørvika og Filipstad, vil nok bli bygd de nærmeste årene. Et spørsmål som vi kan still oss er om områder med så ulike forutsetninger bør stå under samme reserve, eller bør det være noen kriterier som kan differensiere områder som befinner seg der?

Vi har også undersøkt planene som befinner seg i boligreserven for å forstå hvorfor noen av disse ikke bygges ut. For hvis boligene er detaljregulerte, hva er det da som hindrer disse i å bli bygd? Det er både tid og ressurskrevende å få detaljregulering på plass. Når en detaljregulering er vedtatt, bør det i teorien ikke være noen hindringer i å bygge boligene som planen gir føringer til. Reserven viser imidlertid at mange detaljreguleringer har ligget i flere år uten at det tilsynelatende har skjedd noe etter at vedtaket kom på plass. Hvorfor blir noen detaljreguleringer liggende i reserven i år etter år? For oss har det vært viktig å finne ut hvordan OMAs ressursgruppe for boligutvikling har kommet frem til sine beregninger.

Vi har videre hatt et kritisk blikk på reguleringsreserven og vurdert om oversikten er altomfattende eller om det finnes områder utenfor bolig- og områdereserven som bør være en del av reserven. Er det slik at Oslo ikke har flere områder hvor det finnes muligheter for utvikling og utbygging? Er reserven som er utarbeidet, endelig svar på antall boliger som kan bygges i Oslo?

For å få en bedre forståelse av problemstillingene og for å se på forholdene fra ulike perspektiver, har vi gjennomført flere intervjuer med private utbyggere, representanter fra Plan- og bygningsetaten, og varaordfører i Oslos bystyre. Vi mener at utbyggingen i Oslo er et samspill mellom politikere, planmyndigheter og private utbyggere. Fungerer samspillet optimalt? Forstår alle aktører at det må et samarbeid til for å få til en utbygging som svarer til Oslos fremtidige boligbehov? Ut av dette reiser det seg ytterligere vanskelige spørsmål som vi har prøvd å finne svar på. Hva er Oslos fremtidige boligbehov? Det er viktig å se om Oslo har mulighet til å bygge nok boliger til Oslos befolkning i fremtiden. Svarer bolig- og områdereserven på dette boligbehovet?

Boligbygging handler i grunn om tilbud og etterspørsel. Det må derfor være en balanse i tilbud og etterspørsel for at de politiske ambisjonene skal bli realisert. Utbyggere og det offentlige kan ha ulikt syn og ulike interessekonflikter når det kommer til boligbygging. Utviklere har større interesse av å balansere tilbud og etterspørsel slik at tilbudet ikke overstiger et visst nivå for å unngå at prisene faller. Det offentlige vil trolig ønske at boligprisene er lave for å få flere til å bosette seg i Oslo.

Det er ikke sikkert at vi med oppgaven vil være i stand til å gi et eksakt og klart svar på alle spørsmål. Temaet er komplekst, og det er mange forhold som påvirker hverandre. Vårt mål med oppgaven er å finne ut hva som ligger bak tallene i bolig- og områdereserven og hvordan tallene er utarbeidet. Vi skal prøve å gi en bedre forståelse av reguleringsreserven og utfordringer knyttet til denne.

Problemstilling

I oppgaven prøver vi å undersøke omfanget av reguleringsreserven i Oslo. Vi ønsker å vite hvordan den er utarbeidet, om den er reell, og om den vil dekke boligbehovet til Oslo i kortere og lengre tidsperspektiv. Utgangspunktet for våre studier er en oversikt over bolig- og områdereserven utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. OMA's ressursgruppe har tatt utgangspunkt i samme rapport, men har beregnet et langt lavere antall boliger i reserven. Vi vil med denne oppgaven prøve å avdekke grunnen til den store differansen.

Gjennomgangen av denne rapporten har ikke vært tilstrekkelig til å få full forståelse av reserven. Vi har oppdaget flere forhold som nyanserer bildet, og som har ført til ytterligere analyser av underliggende årsaker som påvirker reserven.

Vi har lest litteratur og rapporter som omhandler tematikken knyttet til reguleringsreserven. Det viste seg å være et tema det er skrevet relativt lite om.

Intervjuer med eiendomsutviklere og planmyndighet har beriket vår forskning og har hjulpet oss med å formulere problemstillinger i oppgaven:

- Gir oversikten over bolig- og områdereserven et reelt bilde av reserven?
- Har Oslo en tilstrekkelig reserve av boligtomter?
- Hva er årsaken til at det ikke bygges flere boliger i hovedstaden?

For bedre forståelse av hovedproblemstillingen har vi formulert følgende underproblemstillinger:

- Hva er årsakene til at en del boliger som ligger i bolig- og områdereserven ikke bygges ut?
- Hvilke utfordringer møter boligutviklere i arbeid med regulering av boligtomter.
- Hvordan er tilgangen på tomter i Oslo?

Avgrensning av oppgaven

Begrepet “reguleringsreserven” er brukt i oppgaven som en samlebetegnelse for boliger som kan bygges på bakgrunn av vedtatte detaljreguleringer og vedtatte områdereguleringer.

Når vi kommer til kapittelet «Fra reguleringsreserve til bolig- og områdereserve», vil vi skille i begrepet reguleringsreserve og bolig- og områdereserve i henhold til skillen som Plan- og bygningsetaten innførte ved endring av sin beregningsmåte i mai 2021. Det må likevel påpekes at reguleringsreserve vil gjennom hele oppgaven bli brukt som et generelt begrep over samlet reserve i Oslo.

Oppgaven begrenser seg videre til å undersøke forholdene i Oslo kommune.

Oppgavens konstruksjon

Vi har i første del av oppgaven gått gjennom relevant teori og redegjort for hva eiendomsutvikling er. Deretter har vi sett på tilbud og etterspørsel og analysert hvordan de påvirker hverandre, hvilke faktorer som påvirker disse to forholdene og hvorfor det er viktig å ha disse i balanse. Siste del av teorien handler om by-teorier som forklarer hvordan byer utformes og hvordan beliggenhet påvirker boligpriser.

I neste del tar vi for oss befolkningsutvikling og prognoser. Vi har sett på hvorfor befolkningsprognoser er viktige, og hvordan befolkningsveksten har vært i Oslo sammenlignet med hvordan utbyggingen har vært gjennom tidene. Vi har undersøkt Oslos befolkningsprognoser og vurdert hvordan utbyggingen bør være i forhold til boligutviklingen for å ivareta etterspørselen.

Metodedelen omhandler hvordan vi har kommet frem til problemstillingene og datamaterialet som er brukt i oppgaven. Vi forklarer hvordan vi har samlet kvalitative data og vår validering av funn.

Videre har vi analysert bolig- og områdereserven utarbeidet av Plan- og bygningsetaten og gjennomgått datagrunnlaget grundig. Områdereserve er vurdert først. Vi har redegjort for

hva denne reserven består av, gått gjennom geografisk spredning, sett på eierforholdet og vurdert potensialet for utbygging.

Deretter har vi undersøkt hva boligreserven består av, sett på hvem som har initiert de ulike planene, når disse planene er fra, og gjennomgått deres geografisk spredning. Vi har kontrollert bolig- og områdereservens «riktighet» ved å finne områder som er boligregulert, men likevel ikke er inkludert i bolig- og områdereserven.

Videre handler oppgaven om konkurranse i boligmarkedet. Vi har blant annet sett på konsentrasjon i boligutviklingsmarkedet og vi har analysert forholdet mellom tomtebanker til de større aktørene i Oslo.

Opgavens nest siste del omhandler intervjuer som vi har foretatt. Vi har intervjuet fem private eiendomsutviklere for å få deres syn på boligutvikling i Oslo. Vi har også intervjuet avdelingsdirektør for områdeutvikling i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og varaordfører Abdullah Alsabeehg (Ap). Han har siden august 2020 vært fraksjonsleder for Arbeiderpartiet i byutviklingsutvalget i bystyret. I tillegg har vi hatt ett intervju med saksbehandler og leder for enhet for overordnet plan og analyse i Plan- og bygningsetaten og ett intervju med enhetsleder for strategi- og analyseenheten i Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Til slutt i oppgaven drøfter vi empiri for å trekke konklusjoner knyttet til oppgavens underproblemstillinger som vil hjelpe oss å besvare vår hovedproblemstilling.

1 Teori

1.1 Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er et begrep som er definert av mange på ulike måter. Leikvam og Olsson har forklart begrepet på følgende måte: «Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning» (Leikvam et al., 2014). Mens Bøvre har denne forklaringen «Med eiendomsutvikling menes idémessig konseptuering, planformell håndtering, teknisk endring og transaksjoner med fast eiendom med sikte på verdistigning eller annen form for arealbasert verdistigning både fra et foretaks- og samfunnsmessig perspektiv» (Bøvre, u.å).

Miles definerer eiendomsutvikling som prosjektarbeid hvor ethvert eiendomsprosjekt må sees på som en egen separat forretningsenhet med tre variabler; areal, arbeidskraft og kapital. Disse tre må brukes sammen for å utføre prosjektet fra idé til virkelighet (Miles et al., 2000).

Selv om det finnes flere definisjoner, så har de en ting felles når de forklarer eiendomsutvikling. Alle definisjonene beskriver en dynamisk prosess om endring i eiendom.

Eiendomsutviklingen blir mer og mer globalisert. Det er likevel ulikheter mellom amerikansk og norsk eiendomsutvikling, noe som blant annet skyldes ulik praksis, regelverk og hvordan man behandler de ulike prosessene i et eiendomsutviklingsprosjekt (Leikvam, 2014). Dette vil vi blant annet se når vi forklarer 4-q modellen utarbeidet av DiPasquale og Wheaton i forbindelse med tilbud og etterspørsel.

Ervervelse av utviklingseiendom kan skje på ulike måter. Ved direkte kjøp, ved at eiendommen kjøpes «as it is», eller ved kjøp med avtaleformer som for eksempel opsjonsavtaler eller samarbeidsavtaler. Selv om eiendommen er ervervet, er det lang vei fra kjøp til utvikling av eiendommer. Reguleringsprosessen er lang og krever ressurser både i form av kapital og kunnskap. Utbygging må også skje i henhold til balanse mellom tilbud og etterspørsel. Eiendomsutviklere skal ha verdiøkning og vil dermed påse at forholdet mellom

tilbud og etterspørsel går i deres favør. I neste kapittel går vi gjennom forholdet mellom tilbud og etterspørsel i eiendomsutviklingen.

1.2 Tilbud og etterspørsel i boligmarked

Boligmarked påvirkes av forhold mellom tilbud og etterspørsel. I et velfungerende marked skal det være en balanse mellom de to faktorene.

Det er likevel enkelte egenskaper ved boligmarkedet som skiller seg ut i forhold til den alminnelige tilbud- og etterspørselsteori (Appraisal Institute, 2001):

- Hver eiendom er unik med tanke på plassering og sammensetningen
- Fast eiendom er fysisk immobil da den ikke kan flyttes på
- Fast eiendom er holdbar da den kan bestå i alle år
- Det er begrenset tilgang på fast eiendom

Teorien sier at som følge av ovennevnte forhold, består det meste av kjøp og salg av eiendom, mellom eksisterende/brukt eiendom.

I tabellen under har vi samlet faktorer som påvirker etterspørsels- og tilbudssiden i boligmarkedet. Både tilbud og etterspørsel har flere faktorer som påvirker hverandre. Noen faktorer er felles både for tilbuds- og etterspørselssiden, og kan ha en sterk effekt i en kort periode, mens andre faktorer påvirker i mindre grad og stimulerer kun den ene siden.

Tabell 1 Faktorer som påvirker tilbud og etterspørsel. (Egen fremstilling).

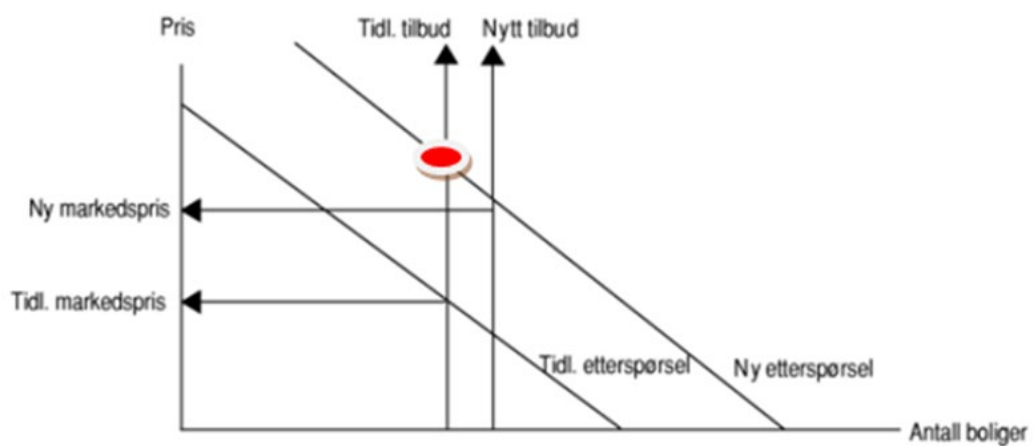
Faktorer som påvirker etterspørselsiden i boligmarkedet	Faktorer som påvirker tilbudssiden i boligmarkedet
Demografi	Demografi
Renter	Rente
Tilgang på kreditt	Tilgang på kreditt
Botrender	Lovverk
Innvandring, flyttemønster	Tilgang på tomter
Befolkningens størrelse og sammensetning	Infrastruktur
Spareadferd	Offentlige reguleringer
Forventninger om fremtiden	Byggekostnader
Arbeidsforhold	Skattesystemet
Yrkesstruktur og utdanning	Konkurrenter
Skattesystem	
Boligspekulanter	
Inntekt	
Arbeidsledighet	
Konjunktursykluser	
Bokostnad og alternativkostnad	
Alternative boformer	
Regional/kommunal byutviklingsstrategi	

Som det kommer frem av tabellen blir tilbudet av boliger blant annet styrt av faktorer som setter begrensninger for bygging, som byggekostnader, lovverk, tilgang på kreditt og tilgang på tomter. Tilbud av nye boliger kan likevel påvirkes indirekte av andre forhold. For eksempel kan innflyttingsstrømmen til en by øke betydelig fordi det bygges en forskningspark. En slik forskningspark kan føre til at etterspørselen etter boliger øker i området da det er flere som ønsker å bosette seg i nærheten av denne nye arbeidsplassen. Som svar på økt boligbehov, vil prisene øke og det vil komme nye boligprosjekter på lang

sikt. Dersom området byr på få tomter som kan bebygges, vil dette føre til høyere boligpriser med begrenset tilbud av nye boliger.

I denne oppgaven har vi valgt å sette søkelys på demografiske aspekter som påvirker etterspørsel etter nye boliger.

Figuren under viser likevekt på lang sikt og hvordan likevekten forandrer seg når det kommer høyere etterspørsel etter nye boliger, og hvordan økt etterspørsel påvirker markedsprisen.



Figur 1 Endringer i prisen på boliger ved økning i tilbudet av og etterspørsel (NOU 2002:2).

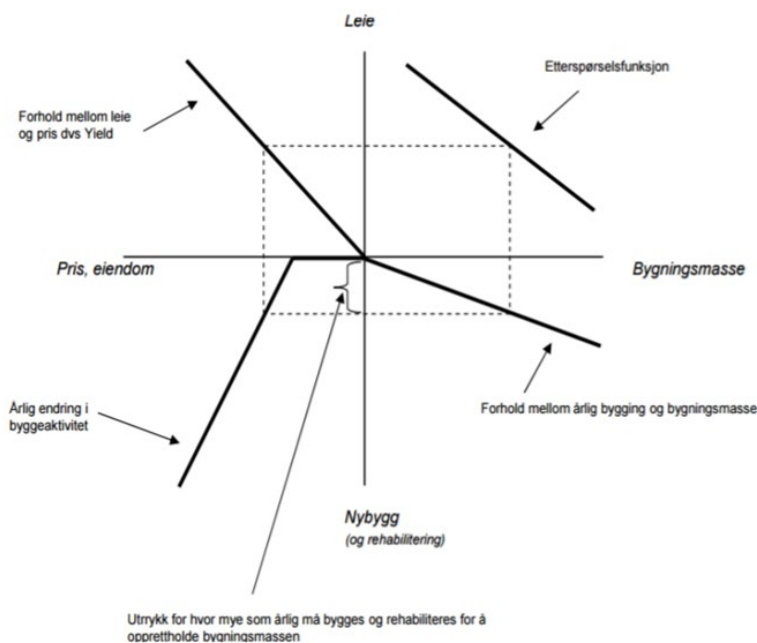
Tilbudssiden er ikke elastisk i en kort periode (horisontal linje). Det sier seg selv at man ikke kan bygge nye boliger på to uker. Positivt etterspørselssjokk, for eksempel i form av økt innvandring, fører til en betydelig økning i boligpriser (rødt punkt). Med tiden vil tilbud av nye boliger følge etter og prisen vil stabilisere seg mellom tidligere markedspris og den høyere boligprisen (her ny markedspris).

OECD har undersøkt 21 land for å se i hvilken grad det bygges flere boliger når prisene øker. Undersøkelsen viser at Norge ligger på et moderat nivå på lik linje med Irland og Spania, mens Danmark og Sverige er blant landene med høy tilbudsrespons (Konkurransetilsynet, 2018).

1.3 4q-modellen

Det er utarbeidet en avansert modell over tilbud og etterspørsel som baserer seg på eiendomsmarkedet, kalt 4Q modellen av DiPasquale og Wheaton fra 1992. Den forklarer prosessene i et boligmarked og hvordan samspillet mellom boligpris, leiepris og tilgang til nye og eksisterende eiendommer påvirker hverandre og hvordan likevekten skal oppstå. Leieprisene i norsk sammenheng må sees på som bokostnader (årlige kostnader ved å eie en bolig). Dette fordi selv om det norske boligmarkedet har mange boliger til utleie, eier de fleste i Norge sin egen bolig (76,4 % i 2021 ifølge tall fra Statistisk sentralbyrå).

Modellen gir innblikk i hvordan de ulike prosessene i et boligmarked påvirker tilbud og etterspørsel sidene. Med andre ord kan det sies at modellen gir en beskrivelse av hvordan samspillet foregår mellom kapitalmarkedet og eiendomsmarkedet.



Figur 2 Four Quadrant Model (4QM) av DiPasquale & Wheaton (Geltner et al., 2014).

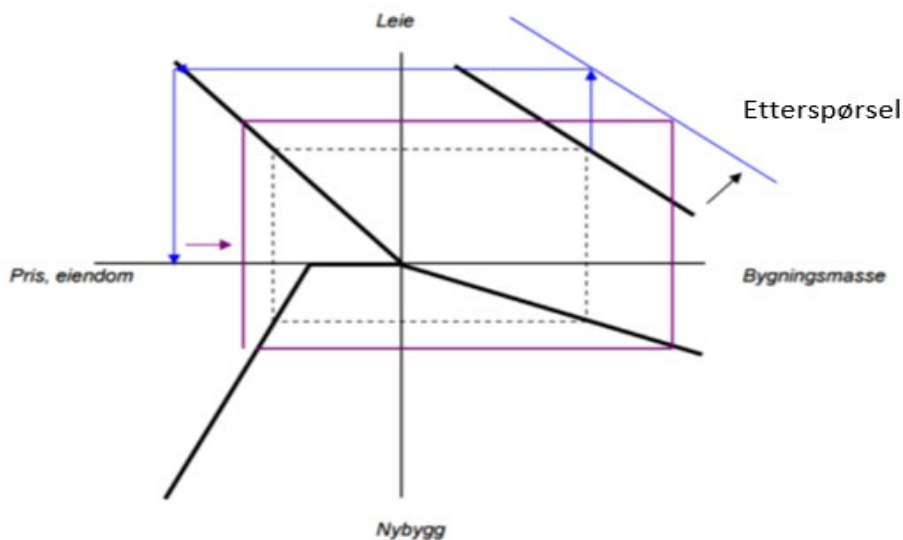
1. kvadrant (øverst til høyre) viser forholdet mellom bygningsmasse og leiepriser og hvordan disse to påvirker etterspørselen i leiemarkedet. Når det er flere ledige lokaler, vil leieprisen i markedet som regel falle da konkurransen er større. Ved lite tilgjengelige utleiearealer, vil prisen på disse som regel være høy.

2. kvadrant (øverst til venstre) viser forholdet mellom leiepris og verdi og viser hva en eiendom kan gi i avkastning (yield).

3. kvadranten (nederst til venstre) viser hvordan prisen på eiendom henger sammen med kostnader ved utbygging. Får man høy pris for en eiendom, er det flere som er villig til å risikere utbygging.

4. kvadranten (nederst til høyre) viser forholdet mellom årlig bygging og bygningsmasse.

Alle disse forholdene påvirker eiendomsmarkedet og har en dominoeffekt. Under kan vi se effekten av økt etterspørsel om vi legger til grunn 4 kvadrant modellen: effekten av økt etterspørsel på kort sikt, er økt boligpris som vises som rosa linje. Dette gir en ny likevekt på kort sikt (blå linje), men forholdene vil påvirke hverandre og finne ny likevekt (stiplet linje), som en kan se i figuren under.



Figur 3 Effekten av økt etterspørsel i 4Q modell (Geltner et al., 2014).

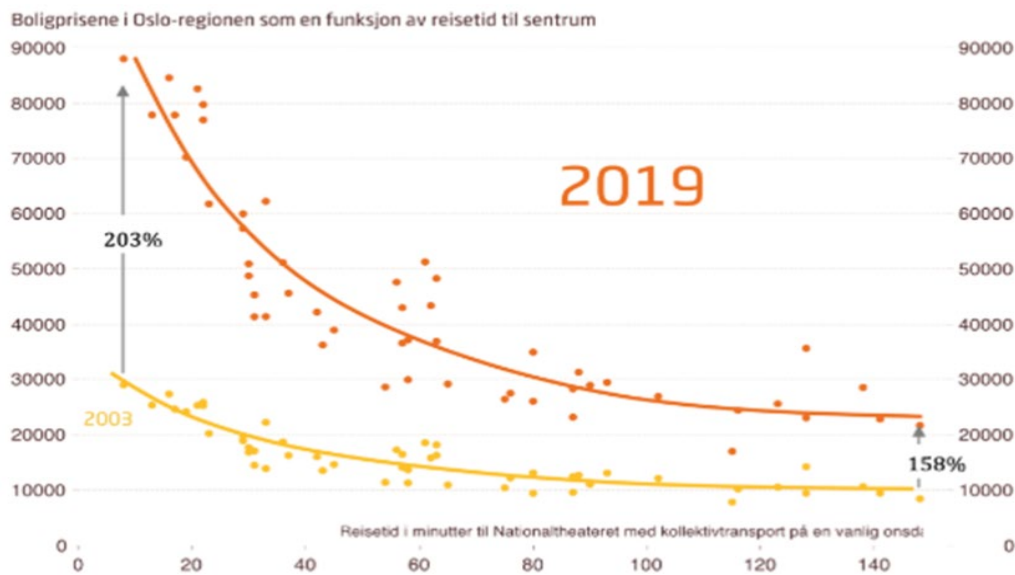
4q modellen gir et bilde på hvordan de ulike faktorene påvirker hverandre og utløser en dominoeffekt. En endring i en av disse kvadrantene vil føre til ubalanse i likevekten som eksisterer og vil føre til endring i neste kvadrant. Prinsippet handler om at markedet vil alltid komme i likevekt og viser at eiendomsmarkedet er syklisk (Geltner et al., 2014).

1.4 Byteorier

1.4.1 Monosentrisk bymodell

For å forstå hvordan Oslo byens utforming er og hvordan eiendomspriser i boligmarkedet fungerer, kan vi ta utgangspunkt i teorien om den monosentrisk bymodell (Alonso, 1964, Mills, 1972, Muth, 1969). Teorien er enkel og forklarer hvordan byer tar form. Ifølge teorien har alle byer en sentrumskerne, Central business district (CBD) som er kjernen av byens virksomhet. Innbyggere i byen reiser inn til denne kjernen for arbeid. Transport- og reisekostnader blir høyere jo lenger vekk man kommer fra CBD. Det er dermed viktig for innbyggere å ha kortest mulig avstand til sentrum, og derfor er det press på arealer rundt CBD-kjernen. Dette påvirker tomtepriser. Desto lenger unna man kommer CBD, jo lavere blir tomteprisene, og dermed også bolig- og leieprisene. Det er fordi innbyggere som bor lengst unna CBD vil bruke en større del av sin inntekt og tid på reise inn til CBD. De som bor nærmest CBD, er derfor villig til å betale mer for tomtepriser for å slippe å bruke tid på reise og unngå høye transportkostnader. Siden de aller fleste ønsker å være nærmest kjernen, vil ikke boligprisene bli påvirket av byggekostnader da disse er likt for hele byen, men bestemmes av tomtepriser.

I rapport Norwegian House Market Watch 2020, utarbeidet av OsloMet i 2020, ble det gjennomført en analyse av boligprisutviklingen i Oslo- regionen fra 2003 til 2019. Grafen under viser pris per kvadratmeter langs den vertikale aksene. Langs den vannrette aksene vises reisetid i minutter til Nationaltheatret. Grafen bekrefter at boligprisene er høyere nærmere sentrum. Det ble også observert at prisutviklingen var kraftigere jo kortere reisetid fra Nationaltheatret. I nominelle boligpriser har veksten vært 203 % i de mest sentrale områdene i Oslo mot 158 % i de minst sentrale.



Figur 4 Boligprisene i Oslo-region som en funksjon av reisetid til sentrum (Børsum, 2020).

1.4.2 Polysentrisk bymodell

Den polysentriske byteorien kan sies å være en videreutvikling av den monosentriske byteorien (Geltner et al., 2014). I en polysentrisk bymodell består en by eller region av flere lokale sentrumsområder. CBD er fortsatt det store sentrumsområdet, men de lokale sentre oppfyller de mest nødvendige av funksjonene som dagligvare, skole, arbeidsmuligheter og kollektivknutepunkt.

Den polysentriske teorien legger til grunn at innbyggere har ikke lik inntekt. Dette vil dermed påvirke den enkeltes mulighet til å etablere seg i byen. De med lav inntekt, vil trekke ut av sentrumsområder mot randsoner hvor prisene er lavere, mens innbyggere med høy inntekt vil trekke inn mot sentrum. I motsetning til den monosentriske bymodellen, har den polysentriske teorien også ideen om at det ikke alltid er slik at det kun er de med høyest lønn som vil trekkes mot sentrum. Det vil være andre faktorer som vil påvirke både bedrifter og innbyggere til å flytte mot randsonen. Det kan være lave etableringskostnader eller behov for større tomter og større boliger. Nye bedrifter i randsonen vil føre til at det blir flere arbeidsplasser og flere vil ønske å flytte nærmere denne arbeidsplassen. På den måten vil det bli flere og flere nye mindre lokale sentrumsområder i en eksisterende by og byen vil etter hvert utvikle seg til større by.

1.4.3 Oslo- monosentrisk eller polysentrisk by?

Den monosentriske bymodell teorien er en enkel teori som forklarer hvordan en by er bygd opp uten å gå inn i detaljer. Etter vår vurdering passer Oslo godt inn under denne teorien hvis man ikke tenker på andre faktorer som påvirker boligpriser. Oslo har fremdeles et klart sentrumsområde og all trafikk inn og ut har sitt utspring i sentrum. Analysen av boligpriser viser at sentraliteten er primær faktor som drar prisene opp i Oslo, og det å bo sentralt i nærheten av sentrum, er en av de viktigste egenskapene ved en bolig.

Den polysentriske bymodellen går mer i dybden og ser på flere forhold, og på utvikling av byen fra et sentrumsområde til flere små sentrum. Oslo har mange små sentrumsområder som har utviklet seg ved knutepunktene, men ingen som kan sies å være dominerende. Oslo sentrumsområdet er fremdeles kjernen med de høyeste prisene og ingen av de lokale sentre har større betydning i dag. De fleste kulturelle bygg som identifiserer Oslo, er også lagt til i sentrum, som Operaen, Nasjonalmuseet og Deichmanske bibliotek for å nevne noen.

Det er likevel på det rene at Oslo har en polysentrisk byutviklingsstrategi da alle planer som er utarbeidet i senere tid, legger opp til fortetting og utvikling av lokale sentre rundt de store kollektivknutepunkter.

2 Befolkning og prognoser

2.1 Hvorfor er prognoser og befolkningsanalyser viktige?

Statistikk er et viktig redskap for å analysere og forutsi fremtidsutvikling. Det danner beslutningsgrunnlaget for avgjørelser ved nesten alle samfunnsaspekter. For å utarbeide et godt beslutningsgrunnlag, er det særdeles viktig at data som er i bakgrunnen og som er fundamentet for beslutningen, er korrekte og ikke minst riktig forstått.

Demografiske analyser brukes i flere samfunnsøkonomiske forhold og er viktige av flere årsaker når man skal se på sammenhenger i eiendomsutvikling. Først og fremst brukes de for å få til god planlegging og for å få en forståelse av behovet. Hvor mange boliger som skal bygges, er avhengig av befolkningsveksten. Denne hypotesen er i seg selv ikke godt nok. For å få et mer nyansert bilde, må man dykke ned i datagrunnlaget og analysere flere forhold. Det må forstås hvilke befolkningsgrupper som har mest vekst og hvem man skal bygge for. Ulike type befolkningsgrupper har ulike preferanser på hvilke typer boliger de ønsker. Boliger tilrettelagt for familier, vil i tillegg kreve infrastruktur som barnehage og skole i nærheten av et byggeområde. Dette er likevel kun små eksempler på hva statistikk og demografiske analyser kan brukes til i eiendomssammenheng.

I denne oppgaven er det viktig å finne ut hva de demografiske undersøkelsene forteller om boligbehov i fremtiden. Oslo har hatt en stor vekst de siste årene og fremtidig befolkningsvekst vil tilsa at det vil være behov for flere boliger. Det er likevel viktig å analysere hvor mye vekst det antas at Oslo vil få, for å beregne antall boliger som vil være nødvendig å bygge. Ut fra dette bør vi diskutere om reguleringsreserven i Oslo er tilstrekkelig.

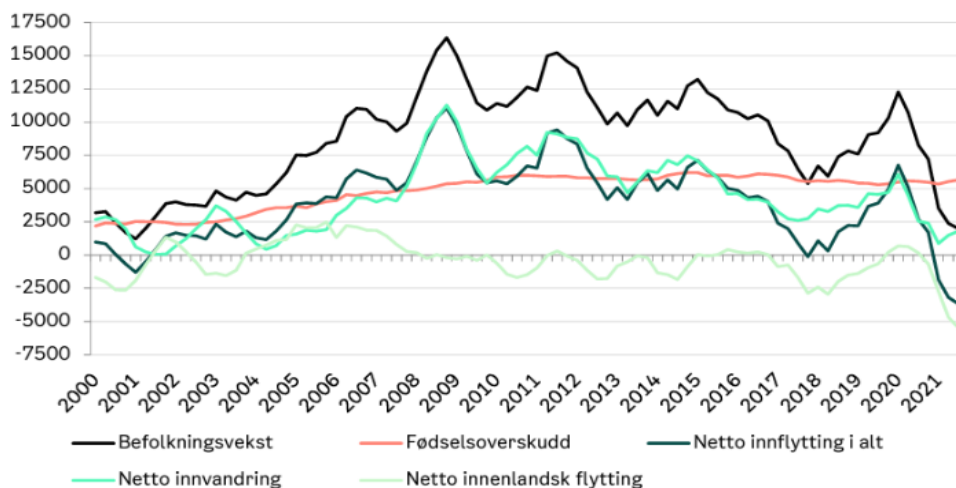
2.2 Status for befolkningsutviklingen i Oslo

Oslo har i flere år vært en raskt voksende by. Det har blitt anslått at Oslo kan passere 800 000 innbyggere i 2050 (Statistisk sentralbyrå, 2020). Trenden ble tidlig på 2000- tallet ansett å fortsette. Frem til 2016 ble Oslo omtalt som den raskest voksende byen i Europa (Lundegard, 2021). Årsakene til veksten hadde vært høye fødselstall, stor innflytting inn til Oslo fra andre steder i landet og høy innvandring.

Per 1. januar 2021 hadde Oslo 697 010 innbyggere (Statistisk sentralbyrå, 2021). Statistikk viser at selv om befolkningen i Oslo har økt jevnt, har den årlige befolkningsveksten avtatt de senere årene. Innvandring i 2020 var på sitt laveste i Oslo siden 2014, og den samlede netto innflyttingen var på minus 1 808 personer (Oslo kommune, u.å).

De siste årene har det vært stor utflytting fra Oslo til nabokommunene. Denne trenden har forsterket seg under pandemien av flere årsaker, blant annet muligheten til å jobbe hjemmefra. De første tre kvartalene i 2021 har vist at det er flere mennesker som har flyttet ut av Oslo enn de som har flyttet inn. Oslo har vært en by hvor innvandring har sørget for høy befolkningsvekst, men innvandringen er redusert de siste årene. Oslo har hatt et jevnt fødselsoverskudd, men de senere årene har dette vært stabilt. Tall fra første kvartal 2022 viser at selv om utflyttingen har vært stor og høyere enn innflyttingen under pandemien, har trenden snudd. Folkeveksten endret seg fra negativ 940 personer i 2. kvartal 2021 til 2 176 personer i 1. kvartal 2022 (tabell, 0122, SSB).

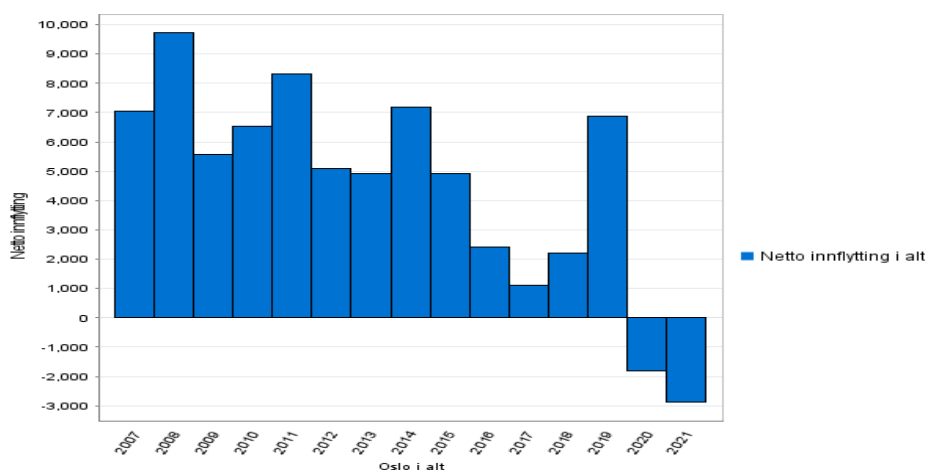
Sett fra et historisk perspektiv, så har Oslo hatt en høy befolkningsvekst etter årtusenskiftet, spesielt i årene etter 2004, som følge av høy arbeidsinnvandring, fra det som da var nye EU-land i Øst-Europa. I 2008 nådde befolkningsveksten et toppunkt, og har etter dette hatt en varierende, men likevel noe fallende trend (Statistisk sentralbyrå, 2022).



Figur 5 Løpende befolkningsutvikling, 2000-2.kvartal 2021 (Byrådsavdeling for finans, 2021).

Figuren over viser hvordan den løpende befolkningsutviklingen har vært i Oslo fordelt på de ulike forholdene som påvirker utviklingen.

Befolkningsutviklingen i Oslo har vært preget av et jevnt høyt fødselsoverskudd (fødte minus døde) på ca. 5 000– 6 000 personer. Nettoinnflytting er en faktor som bidrar til de høye svingningene i befolkningsveksten (Statistisk sentralbyrå, 2006). Samtidig er befolkningsutvikling vanskelig å forutsi da innvandringsstrømmen styres ikke bare av nasjonal politikk, men også av økonomiske forhold og hendelser utenfor Norges grenser. Figuren under viser nettoinnflytting i Oslo mellom 2007 og 2021.



Figur 6 Netto innflytting mellom 2007- 2021 (Statistisk sentralbyrå, 2021).

Oslo har den høyeste andelen av aleneboende sammenlignet med de andre fylkene, og andel aleneboende på landsbasis har økt de siste årene (Statistisk sentralbyrå, 2021). Det som er gjennomgående, ifølge SSB, er at de fylkene som har flest aleneboende, er de fylkene som har størst andel av både den yngre og eldre befolkningen. I Oslo bestod nesten 48 % av husholdningene kun av en person ved inngangen til 2021. Videre bestod 28 % av husholdninger av to personer, og kun 24 % av husholdninger bestod av tre eller flere personer (Oslo kommune, 2022).

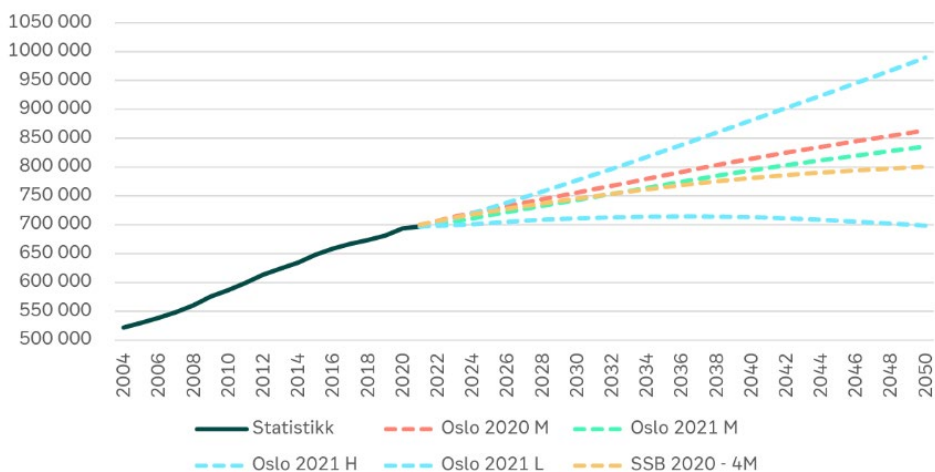
2.3 Befolkningsframskrivingene for Oslo 2021- 2050

En befolkningsframskriving er et anslag om fremtidig folkemengde og sammensetning. Framskrivningene gjennomføres ved å analysere ulike antakelser om demografiske faktorer som påvirker befolkningsutviklingen, som for eksempel framtidig fruktbarhet, dødelighet, flytting, og inn- og utvandring (Tønnessen, 2022).

Disse antagelsene er mer eller mindre realistiske, men vi kan ikke uttale oss om sannsynligheten for at en konkret framskriving vil bli realisert. Med andre ord beskriver framskrivingene ulike scenarioer og viser hvor følsomme resultatene kan være ved endringer i demografiske forutsetninger. Dette i motsetning til en befolkningsprognose som viser den mest plausible framtidige befolkningsstørrelsen og sammensetningen (Winger et al., 2017).

SSB har beregnet befolkningsframskrivinger for alle kommuner siden 1950-tallet. De publiseres hvert andre år. Oslo kommune beregner sine egne befolkningsframskrivinger hvert år, hvor demografiske faktorer brukt av SSB, er justert. Det er i tillegg lagt inn forutsetninger om forventet boligbygging i ulike bydeler i Oslo.

Grafen under viser alternativer for lav-, middels- og høy befolkningsutvikling i Oslo.



Figur 7 Folkemengden i Oslo, fremskrevet 2022-2050 (Byrådsavdeling for finans, 2021).

Tabellen under viser befolkningsframskrivingene for Oslo, publisert i oktober 2021.

Tabell 2 Befolkningsframskrivinger. (Egen fremstilling, data fra Statistikkbanken Oslo).

	2030	2040	2050
Lavalternativet	710 925	712 979	698 530
Mellomalternativ (hovedalternativet)	742 919	794 068	835 583
Høyalternativet	776 598	880 775	989 540

Befolkningsframskrivinger bygger på historikk og det man kan lese ut av statistikk. Forutsetninger for framskrivingene har alltid mange usikre momenter som påvirker prognoser. Hendelser som krig, pandemi og finanskriser vil med stor sannsynlighet inntreffe de neste tre tiårene (Byrådsavdeling for finans, 2021). Vi lever nå i en postpandemitid, hvor ettervirkninger av pandemien ikke har vist seg i full skala ennå. Likevel tyder den demografiske trenden i Oslo på at det i fremtiden ikke vil være den samme høye befolkningsveksten som på 2000-tallet.

2.4 Boligbygging i Oslo

Ved inngangen av 2021 var det 345 406 boliger i Oslo (Statistikkbanken, 2021). Antall nye boliger i perioden 2016 – 2018 har gjennomsnittlig vært på 3 743 hvert år (Steffensen et al., 2021).

Boligbygging har variert fra år til år. Statistikken som vi har tatt ut fra Statistikkbanken Oslo viser at ble fullført 2 619 nye boliger i Oslo i 2021. I 2011 ble det oppført færreste nye boliger (1 362), mens i 2019 var tallet høyest med 4 849 (Oslo kommune, 2021). Tabellen under viser antall ferdigstilte boliger de siste ti årene med bakgrunn i Oslo statistikken.

Gjennomsnittlig i en 10-årsperiode ble det bygd 3 247 nye boliger.

Tabell 3 Fullførte boliger i Oslo. (Egen fremstilling, data fra Statistikkbanken Oslo).

Fullførte boliger i Oslo	Antall	Befolkningsvekst
2012	3 962	14 055
2013	3 329	10 681
2014	3 351	10 497
2015	2 059	8 369
2016	2 398	10 714
2017	2 686	8 369
2018	4 241	6 710
2019	4 849	7 602
2020	2 974	12 423
2021	2 619	3 516
Gjennomsnittlig antall	3 247	92 936

Vi har laget oversikt som viser boligbygging fordelt på bydeler i Oslo de siste tre årene:

Tabell 4 Boligbygging fordelt på bydeler. (Egen fremstilling, data fra Statistikkbanken Oslo).

Bydel	2019	2020	2021
Bydel Gamle Oslo	1 364	548	358
Bydel Grünerløkka	539	402	321
Bydel Sagene	867	527	187
Bydel Bjerke	379	235	664
Bydel Grorud	42	22	9
Bydel Stovner	20	22	23
Bydel Alna	1	49	9
Bydel Østensjø	108	50	23
Bydel Nordstrand	110	144	127
Bydel Søndre Nordstrand	132	77	9
Sentrum	0	0	0
Marka	4	5	4
Bydel St. Hanshaugen	163	88	367
Bydel Frogner	31	19	7
Bydel Ullern	500	211	104
Bydel Vestre Aker	323	392	109
Bydel Nordre Aker	266	183	298
Oslo i alt	4 849	2 974	2 619

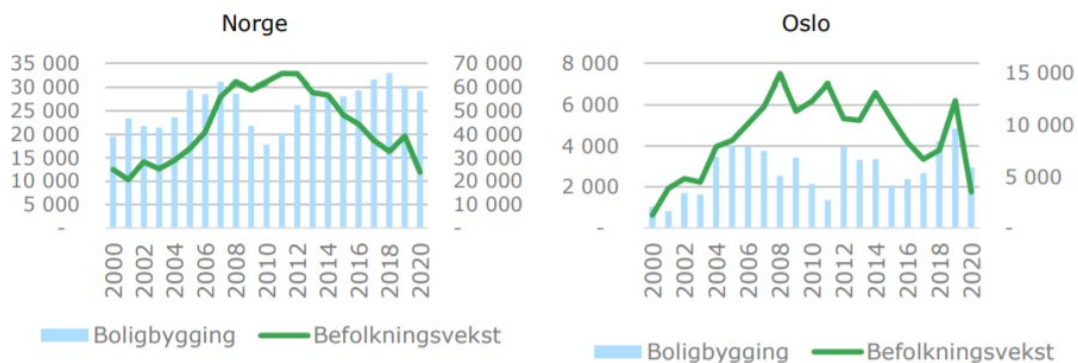
Tabellen over viser at det ikke er blitt bygget nye boliger i sentrumsområder de siste tre årene og tallene er lave i bydelene Alna og Marka. Alna er en bydel som bestående av mye næringsvirksomhet, og utbygging i marka er i utgangspunktet forbudt, men kan foregå med dispensasjon.

Videre bygges det svært lite i bydelene Stovner, Grorud og Frogner. Stovner og Grorud er områder med potensial og er etablerte boligområder, mens Frogner trolig er Oslos dyreste strøk, noe som muligens fører til begrenset kjøpekraft for allmennheten. Tabellen viser for øvrig at byggeaktiviteten er høy i områder som Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene og Bjerke.

2.5 Forhold mellom befolkningsvekst og boligbygging

På landsbasis har boligbygging fulgt befolkningsveksten godt med relativt høy boligbygging i perioden fra 2000 til 2007 (se figur under). Trenden snudde i perioden 2008-2012 i kjølvannet av finanskrisen. I disse årene økte imidlertid arbeidsinnvandringen fra EU-land i Øst-Europa. Fra 2014 har befolkningsveksten avtatt, samtidig som vi har observert økt boligbygging. Dette har resultert i god balanse mellom boligbygging og befolkningsvekst på nasjonalt nivå.

Figuren under viser at Oslo skiller seg ut fra bildet med lav boligbygging gjennom stort sett hele den siste 20-årsperioden. I 2006 var forholdstallet mellom antall innbyggere og boliger på 1,8 i Oslo og dette har økt til 2,0 personer per bolig i 2020 (Gran et al., 2021).



Figur 8 Boligbygging og befolkningsvekst i perioden 2000- 2020. (Gran et al., 2021).

Hvis vi igjen ser på tabellen *Fullførte boliger i Oslo* (også gjengitt under), viser den at tilbud av nye boliger ikke følger utvikling i befolkningen. For eksempel i 2016, da byen vokste med over 10 000 nye innbyggere, ble det kun bygget 2 398 nye boliger. Det gir 4,47 personer i hver ny bolig, se tabellen under. Dette er et tegn på at boligmarkedet har vært i ubalanse med et underskudd på nye boliger i mange år.

Tabell 5 Fullførte boliger i Oslo (2012-2021). Egen fremstilling,

Fullførte boliger i Oslo	Antall	Befolkningsvekst	Antall personer for hver ny bolig
2012	3 962	14 055	3,55
2013	3 329	10 681	3,21
2014	3 351	10 497	3,13
2015	2 059	8 369	4,06
2016	2 398	10 714	4,47
2017	2 686	8 369	3,12
2018	4 241	6 710	1,58
2019	4 849	7 602	1,57
2020	2 974	12 423	4,18
2021	2 619	3 516	1,34
Gjennomsnittlig antall	3 247	92 936	

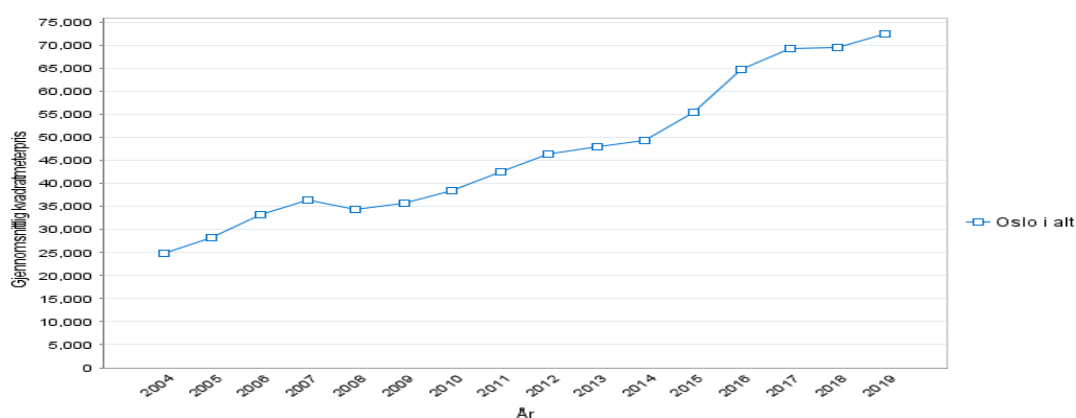
2.6 Korrelasjon mellom utvikling i boligpriser og økt boligbygging i Oslo

I Oslo har det vært en kraftig utvikling i boligpriser, og i løpet av 10 år (2004- 2014) har prisene doblet seg. Etter 2014 har prisene steget enda kraftigere i hovedstaden (NOU, 200:2).

Økningen i prisene er ikke blitt etterfulgt av økt utbygging av nye boliger. Grafene under illustrerer prisutvikling (figur 9), og antall fullførte boliger per år (figur 10). Vi ser at tilbud av nye boliger ikke følger prisutviklingen, med andre ord, mengden av nye boliger korrelerer ikke med økende boligpriser.



Figur 9 Pris per kvadratmeter i Oslo. (Oslo statistikkbank, 2021).



Figur 10 Antall nye boliger i årene 2004-2019. (Oslo statistikkbank, 2021).

Denne observasjonen er interessant sett i lys av teori om likevekt i boligmarkedet som vi har drøftet tidligere. Ifølge teorien vil en økning i boligpriser føre til økt tilbud av nye boliger på lang sikt, men vi ser at økende priser ikke har resultert i et større boligtilbud i Oslo. Dette tyder på at det er blitt bygd langt færre boliger enn det etterspørselen har krevd, og at boligmarkedet derfor er i ubalanse.

2.7 Skaper befolkningsvekst et boligbehov?

Vi har konstatert at det i lang tid har vært et stort gap mellom befolkningsvekst og boligbygging i Oslo. I denne sammenheng stiller vi spørsmål om befolkningsvekst skaper et faktisk boligbehov.

Det er ikke slik at for hver ny person som blir født eller flytter inn til byen, oppstår det et behov for ny bolig. En familieførøkelse vil ikke nødvendigvis resultere i at familien flytter og endrer bolig. Innflytting av fem personer til byen, trenger nødvendigvis ikke å bety at det blir behov for fem eller to nye boliger, da disse kan fem personene kan bestå av en familie samlet. Økt sesonginnvandring vil medføre at arbeidsinnvandrere bor trangere, men ikke kjøpe nye boliger. Det er dermed flere forhold og aspekter man må se på og vurdere for å svare på spørsmål om hvor mange nye boliger man trenger å bygge i fremtiden. Vi må forstå hva befolkningsendringen består av, og hvilket boligbehov den vil skape.

Vi skal prøve å regne oss frem til hvordan boligbehovet vil være med bakgrunn i de ulike alternativene vi har for befolkningsvekst. Per 1. januar bodde det 699 827 mennesker i Oslo fordelt på gjennomsnittlig to personer per bolig (nøyaktig 1,95 personer i 2022) (Statistisk sentralbyrå, 2022). Hvis man tar utgangspunkt i mellomalternativet for befolkningsvekst frem til 2050, beregnet med gjennomsnittlig 2 personer i hver husstand, og andre forhold er like (*ceteris paribus*), vil det i teorien være behov for 67 800 nye boliger frem til 2050. Tallet endrer seg til hele 145 000 nye boliger hvis man legger til grunn høyalternativet for 2050. Det ser man fra tabellen under.

Tabell 6 Boligbehov ved befolkningsvekst alternativer. (Egen fremstilling).

	Befolkningsendring i 2050 med utgangspunkt i 2022* (ca. tall)	Behov for ny bolig	Gjennomsnittlig behov for nybygg per år mellom (2023- 2050)
Lavalternativet	- 2 000	0	-
Mellomalternativet (hovedalternativet)	135 600	67 800	2 421
Høyalternativet	290 000	145 000	5 178

Tabellen over viser et veldig forenklet bilde. I et dynamisk marked vil forutsetningen “andre ting er like”, aldri være korrekt. Som skrevet over, så er det ikke nødvendigvis slik at to

personer skaper behov for en ny bolig og for det andre er det mange andre faktorer som gjør at det ikke er mulig å treffe med prognoser om antall boliger i et så langt perspektiv.

Videre har vi gjort en analyse på hvordan boligbehovet endres hvis folk bor trangere (parameter endres fra dagens 1,95 personer til 2,4 personer i en bolig), og hva som skjer hvis trenden snur og det blir boende færre personer per bolig (fra 1,95 i dag til 1,8). Vi legger til grunn Oslo kommunes hovedalternativ med 835 583 innbyggerne i Oslo i 2050, og tar utgangspunkt i 345 406 boliger som finnes i Oslo per januar 2021.

Tabell 7 Framtidig boligbehov. (Egen fremstilling).

	2050					
Befolkning	835 583	835 583	835 583	835 583	835 583	835 583
Antall personer i en bolig	1,8	1,95	2,1	2,2	2,3	2,4
Antall boliger totalt	464 212	428 504	397 896	379 810	363 296	348 159
Behov for nye boliger i forhold til 2021 (345 406 boliger)	118 806	83 098	52 490	34 404	17 890	2 753
Årlig boligbehov fra 2023 frem til 2050	4 243	2 967	1 874	1 228	639	98

Tabellen viser hvis bomønster forblir uendret og det fortsetter å bo to personer i en bolig frem til 2050, vil det være behov for 428 504 boliger i Oslo i 2050. Det innebærer ca. 83 000 nye boliger. Årlig boligbehov utgjør da 2 967 boliger fra 2023 frem til 2050. Hvis det skal bo flere personer per bolig, vil behovet for nye boliger reduseres betydelig. Med 2,4 personer i en bolig vil behov for nye boliger ligge på ca. 100 nye boliger per år frem til 2050.

Hvis derimot trenden endrer seg og det vil bo færre personer per bolig (1,8 personer for hver bolig), viser vår beregning at det vil være behov for ca. 118 800 nye boliger frem til 2050. Det innebærer over 4 200 nye boliger hvert år frem til 2050.

Tabellen viser hvor komplisert det er å estimere et fremtidig boligbehov, hvor boligbehovet kan variere fra 100 boliger per år til over 4 000 boliger hvert år. Her vil flere faktorer spille inn og komplisere regnestykket. Vi har brukt framskrivingene til Oslo kommune og disse vil endres flere ganger de neste årene da dynamikken i befolkningsvekst er vanskelig å estimere

og prognosene må justeres hele veien. Desto lenger frem i tiden man fremskriver, desto større er usikkerheten ved en befolkningsframskriving.

2.8 Konklusjon

Kommuneplanens arealdel for Oslo fra 2015 og de fleste VPORer tar utgangspunkt i prognosene hvor byen skal vokse med 200 000 innbyggere frem mot 2030, og estimerer et boligbehov for 120 000 nye boliger. Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt i januar 2019, legger til grunn befolkningsframskrivingen som sier at Oslo vil få 100 000 nye innbyggere innen 2030, og rundt 850 000 innbyggere i 2040. Befolkningsframskriving publisert i oktober 2021 tilsier nå 835 583 innbyggerne i Oslo i 2050. Dette viser hvor raskt prognosene endrer seg, og man kan dermed ikke ha noe fasit på tallene for fremtiden.

Vi har laget en forenklet analyse med 835 000 innbyggere i 2050 med gjennomsnittlig to personer i hver husstand for å estimere antall boliger som trenges i fremtiden. Vi har kommet frem til at ca. 68 700 boliger vil dekke boligbehovet i 2050, noe som utgjør ca. 2 400 boliger per år. Dette kan tyde på at fremtidig boligbehov vil være lavere enn tidligere anslått i kommuneplanen, og antall boliger som bygges ikke er langt unna det faktiske antallet som bygges.

Befolkningsprognoser er vanskelig å fremstille og det kan forekomme uforutsigbare hendelser som gjør at prognosene feiler. Det er derfor alltid knyttet stor usikkerhet til disse prognosene. Videre kan man ikke fokusere på befolkningsprognoser isolert når man skal estimere boligbehovet. Her må det tas hensyn til alle faktorer som kan påvirke markedet i kommunen, både de økonomiske og de sosiale. Boligmarkedet er et fleksibelt marked og boliger brukes ikke opp som andre forbruksgjenstander. Det vil dermed alltid være slik at noe av husholdningsveksten vil kunne bli ivaretatt av eksisterende boligmasse (Oslospeilet 2016, desember). Dette gjør det veldig vanskelig og komplisert å estimere korrekt boliggetterspørsmål for fremtiden.

I SSB sine prognoser ser vi at det legges til grunn en befolkningsvekst hovedsakelig basert på nyfødte. Vi har derfor prøvd å undersøke i hvilken grad familieforøkning avgjør boligbehov

og bidrar til beslutning om boligkjøp. Dessverre har vi ikke funnet noen studier som viser denne sammenhengen, men vi kan med stor sannsynlighet si at to nye personer gir ikke umiddelbart behov for en ny bolig. Et ekstra barn i familien, fører heller ikke alltid til en beslutning om anskaffelse av større bolig. En annen faktor er at store barnefamilier, lavinntektsfamilier og familier med utenlandsk bakgrunn, er de mest trangbodde familiene (Brattbakk, 2020). Det vil si at nye barn i familier med lav inntekt sjeldent vil føre til kjøp av ny bolig.

Vi har diskuterte våre funn og konklusjoner med enhetsleder i strategi- og analyseenheten i Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Vi ble enig om at usikkerheten både i forhold til befolkningsvekst og til fremtidig boligbehov, er stor. Det viktigste poenget som kom frem i samtalen var at hvis man prøver å gjette, så lager man en dårlig strategi. Oslo må ha en byutviklingsstrategi som tåler et stort usikkerhetsspenn.

3 Metode

3.1 Formålet med undersøkelsen

I forkant av undersøkelsen har vi stilt oss spørsmål om hva undersøkelsen skal bidra med og hva resultatene skal brukes til. Vi ble enig om at oppgaven skal undersøke tilgjengelige boligtomter og årsaker som påvirker boligbygging.

Resultatene fra oppgaven kan hjelpe oss å forstå hvilke årsaker som ligger bak det lave tilbudet av nye boliger i Oslo. Funnene kan også danne grunnlag for å få til konkrete tiltak som kan ta fatt i problemet med synkende antall regulerte boligtomter. Ved å få til en mer detaljert bildet av reserven, vil man avdekke om det er behov for endringer i rapporten om bolig- og områdereserven.

Ved å analysere datagrunnlaget har vi kommet til objektive fakta, men ikke funnet svar på våre spørsmål: Hvorfor bygges det ikke flere boliger i Oslo? Hva er årsakene til lange reguleringsprosesser? Hva er årsakene til at en del boliger fra reserven ikke blir bygd ut?

Det å finne svar på disse spørsmålene var en lang og komplisert prosess og her fikk vi hjelp av dybdeintervjuer. De har spilt en sentral rolle når det gjelder å få forståelse, innhente viktig informasjon og har fått oss til å se ting fra flere ulike perspektiver.

Formålet med vår undersøkelse er å få en helhetlig forståelse av spesifikke forhold som bolig- og områdereserven representerer for Oslo. Vi sikter ikke mot utvikling av en representativ oversikt over generelle forhold på dette området. I vårt tilfelle, der vi undersøker spesifikke forhold, vil en intensiv strategi med få undersøkelsesenheter og mange variabler være aktuelt (Grønmo, 1996). Denne strategien innebærer at vi må gå i dybden, og basere våre studier på små utvalg (Thagaard, 1998).

3.2 Problemstilling

Den gode problemformuleringen er et styringsredskap for forfatteren som undersøker et problem ved hjelp av faglige redskaper, og som kommuniserer klart til leseren (Rienecker, 2013).

Da vi startet arbeidet med oppgaven, var vi ikke helt sikre på hvordan problemstilling skulle utformes. Vi hadde valgt et tema, men vi hadde en lang vei å gå når det kom til utforming av en konkret problemstilling. Etter hvert som vi arbeidet oss gjennom datagrunnlaget, har vi klart å spisse problemstillingen vår.

Utgangspunktet for problemstillingen var den pågående debatten om antall regulerte boliger i Oslo. Planmyndighet og private aktører hadde ulikt syn på hva som var "sannheten" om korrekt antall boliger i reguleringsreserven. Selv om beregningsmodellen for reguleringsreserven utarbeidet av PBE er kjent og brukt i mange år, er denne modellen blitt kritisert for å ikke gi et helt korrekt bilde av reserven. Debatten fikk så mye oppmerksomhet i media at i mai 2021 ble det etterlyst en mer tydelig oversikt. Som konsekvens av dette, ble det utarbeide en ny todelt oversikt kalt "bolig- og områdereserve" av PBE.

Debatten om boligreserven og utfordringer i forbindelse med boligutvikling, har siden vært pågående. Det resulterte i en åpen høring i Oslos bystyre i oktober 2022 om saksbehandlingstid i reguleringssaker. Fem store eiendomsutviklere (hvorav tre er intervjuet i oppgaven), presenterte sine meninger om årsaker til lang behandlingstid.

Gjennom intervjuet med PBE har vi fått vite at de, i kjølvannet av debatten, har et forbedringsprosjekt på gang i etaten som ser nærmere på samhandlingen mellom planmyndigheter og utbyggere. De ser også på hvordan de kan få til en raskere saksbehandling.

Alt dette viser at problemstillingen vi har valgt å undersøke, er dagsaktuell og passer inn i diskusjonene som foregår. Vi mener at vårt tema om boligreserven representerer et kunnskapshull som har ført til uenigheter og er et tema som derfor bør analyseres grundigere.

3.3 Forskningsdesign

Askheim & Grennes (2008) har forklart at det å ha et forskningsdesign, betyr å planlegge. Det er mange valg som må tas stilling til ved gjennomføring av en undersøkelse. Man må finne ut hva og hvem som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsen skal foregå. Det er disse valgene i en studie som definerer hva et forskningsdesign er (Johannessen, 2010). Man skiller i hovedsak mellom tre typer forskningsdesign: det kausale, det beskrivende og det eksplorative.

Det kausale studiet er definert som forklarende studie, det deskriptive studie er beskrivende, mens det eksplorative studiet er utforskende (Johannessen et al., 2020).

Videre kan undersøkelsesmetoder i forskningsarbeid deles i to kategorier, kvalitative og kvantitative metoder. Kvantitative metoder innebærer at man analyserer data som foreligger slik at man kan tallfeste disse dataene og bruke det i statistikker. Kvantitative data er derfor målbare data.

Ved kvalitative metode vil man prøve å få så mye informasjon som mulig via et begrenset antall informanter/personer (Johannessen et al. 2020.) Ved bruk av kvalitativ metode har respondentene få begrensninger. Dermed er det lettere for forsker å forstå problemet ved å gå dypere inn i tema. Dette kalles også mykdata da data ligger som utsagn eller tekst.

En induktiv tilnæringsmåte innebærer at man prøver å forstå en virkelighet man ikke kjenner. Formålet er ikke å teste holdbarheten av bestemte teorier, men er et forsøk på å få en størst mulig helhetsforståelse av fenomenet. En hypotetisk-deduktiv tilnærming derimot vurderer holdbarheten av bestemte teorier gjennom hypotesetesting og forbindes med kvantitative metoder som spørreskjema (Halvorsen, 2008).

Valg av undersøkelsesmetode er dermed et fundamentalt valg som må gjøres før man begynner å samle data. Her danner problemstilling og formålet med undersøkelsen grunnlaget for valget. Det er viktig å tenke på hvilken metode som vil gi oss data av størst relevans for problemstillingen.

I vår studie har vi ikke hatt klare hypoteser formulert på forhånd. For å få forstå forholdene og problemstillingene fra ulike vinkler, bestemte vi oss for å ha intervjuer. Vi har intervjuet personer som jobber i det offentlige, i det private og personer som representerer den politiske siden av debatten. Det har hjulpet oss med å fange opp nyanser av samme problemstilling sett fra forskjellige perspektiver. Kjernen var å fokusere på meningsinnhold, fremfor å intervju flest mulig representanter.

Undersøkellesmetoden ble styrt av problematikken som knytter seg boligmarkedet. I Oslo er markedet konsentrert, og vi har valgt en intensiv strategi med få undersøkelsesenheter. Data vi har samlet inn er av kvalitativ karakter, som har hjulpet oss å forstå tematikken og spisse problemformuleringen. Ulempen med valg av denne undersøkelsesmetoden var at vi noen ganger fikk motstridende eller ulike svar på samme type spørsmål. Behandling av data etter intervjuene var også veldig tidkrevende. Alle samtalene vi har hatt er transkribert.

3.4 Datamaterialet brukt i oppgaven

Vi har prøvd å se etter relevant litteratur og bøker som handler om reguleringsreserve og konkurranse i boligmarkedet. Det har ikke vært mye forskning på området og vi har ikke funnet noe som kan relateres direkte til oppgaven. Det er likevel noen rapporter som har vært til god hjelp.

Som basis for våre undersøkelser har vi brukt eksisterende data om reguleringsreserve fra Plan- og bygningsetaten. Dette i form av rapport om bolig- og områdereserven. Vi har vært kritiske til dataene som fremkommer i rapporten og undersøkt videre om det er områder som burde være med eller utelates fra reserven. Rapport om bolig- og områdereserve fra 3. tertial 2021 er vedlagt (vedlegg 1).

Plan- og bygningsetatens kart- og saksinnsyn har vært til god hjelp for å se på regulerte tomter for deretter å undersøke om de er med i reguleringsreserve, og for å se på pågående planforslag. Vi har også lastet ned eiendomsskattelisten for 2022 for Oslo. Der har vi sortert ut boligtomter og tatt stikkprøvekontroll for å se om de er inkludert i reserven. Vi har også

lastet ned eiendomsoversikt fra Oslo kommunes nettsider hvor vi har sortert ut tomter for å få et overblikk av hva Oslo kommune eier av boligtomter.

Oslo er en stor by og vi har ikke hatt mulighet til å kontrollere alle data opp mot hverandre. Vi har kun tatt noen stikkprøver for undersøkelse. En helhetlig kontroll ville vært å gå gjennom tomt for tomt for kartlegging, men det ville være et mye større arbeid enn det vi har mulighet til i denne oppgaven.

Vi har fått OMAs ressursgruppe sin egen oversikt som er utarbeidet med bakgrunn i reguleringsreserve per 3. tertial 2020, for å kontrollere deres bemerkninger (vedlegg 2). Denne oversikten dannet grunnlag for media debatt om antall regulerte tomter i begynnelsen av 2021. Vi har også fått tilsendt OMAs oversikt som tar utgangspunkt i uttak fra mai 2022 (vedlegg 3).

For å se på befolkningsprognoser, har vi brukt data fra Statistisk sentralbyrå og utarbeidet egne tabeller med bakgrunn i foreliggende data. Vi har i flere tilfeller også vært i kontakt med grunneiere der eiendommen er detaljregulert, men ikke bygget ut, for å finne årsaker til at utbyggingen er satt på vent.

Etter å ha gått gjennom kildene, har vi samlet kvalitative data fra intervjuer. De presenteres i neste kapittel.

3.5 Innsamling av kvalitative data- ustrukturerte intervjuer

Vi har valgt å intervju personer som har førstehåndskjennskap til fenomenet, det vil si at de enten jobber med utbygging av boliger, eller som planmyndighet. Det var derfor viktig å stille åpne spørsmål og beholde fleksibiliteten i samtalene. Metoden vi har valgt kalles for ustrukturerte intervjuer da disse tar utgangspunkt i en liste med ferdig formulerte spørsmål uten faste svaralternativer. Intervjuene ble gjennomført med hjelp av en intervjuguide som vi hadde utformet på forhånd. I tillegg til guiden har vi stilt fordypende spørsmål der det viste seg å være nødvendig. Vi ønsket å være fleksible i våre intervjuer for å få bedre

perspektiver og detaljer som vi ellers ikke ville fått dersom vi hadde tatt utgangspunkt i et strukturert intervju. Denne type samtale krever større motivasjon fra informanter enn lukkede spørsmål.

Vi har totalt avholdt ni intervjuer, hvorav fem av intervjuene var med personer fra ulike eiendomsutvikler firmaer i Oslo. Vi har hatt ett intervju med enhetsleder for strategi- og analyseenheten i EBY, ett intervju med avdelingsdirektør i avdeling for områdeutvikling i PBE og ett intervju med varaordfører Abdullah Alsabeehg i Oslo som er talsperson for byutvikling for Arbeiderpartiet. Til slutt har vi hatt ett intervju med enhetsleder og saksbehandler i avdeling strategisk analyse fra Plan- og bygningsetaten som jobber med utarbeidelse av bolig- og områdereserven.

Vi har fått samtykke til å oppgi selskapets navn som representerer private utviklere i oppgaven. Svarene er imidlertid anonymisert. Vi har snakket med representanter fra:

- OBOS
- Selvaag
- JM Norge
- Møller Eiendom
- Stor- Oslo Eiendom

Vi ble positivt overrasket over tilnærmingen intervjupersonene hadde til å delta i studiet knyttet til masteroppgaven. Alle personer som vi har vært i kontakt med og bedt om intervju med, har akseptert deltakelsen og de har gitt oss gode utdypende svar. Vi har fått inntrykk av at temaet vi har valgt, er viktig også for dem. De har delt sine erfaringer og brukt tid på å svare på spørsmålene.

Vi er klare over ulemper som et valg av ustrukturerte intervjuer kan medføre. For det første så teller alle informanters svar like mye, uavhengig av deres faktiske innflytelse i prosessen. Det kan hende at hvis vi hadde intervjuet flere personer over lengre tid, at vi ville vi få andre svar. For det andre så svarer ikke folk alltid sant (Halvorsen, 2008). Informanter kan svare på en bestemt måte for å oppnå noe. Vi har stilt mange spørsmål om årsaker til ulike prosesser, for eksempel hvorfor det ikke bygges flere boliger i Oslo og hvorfor det er lang behandlingstid når det gjelder reguleringsplaner. Vi er klar over at ved å svare på en konkret

måte, kan informanten oppgi andre årsaker enn de faktiske, og dermed prøve å legge press på andre aktører. Vi har derfor vært kritiske til konklusjonene som vi har utarbeidet med bakgrunn i intervjuene. Vi har også valgt personer som jobber i ulike faser av prosesser for å få et mer balansert syn på årsakene som ble undersøkt.

3.6 Intervju med private utviklere

Gjennomføringen av intervjuene var over Teams, og tok utgangspunkt i en overordnet, strukturert intervjuguide hvor spørsmålene var delt inn i kategorier. Intervjuguiden var utgangspunkt for alle intervjuene som ble avholdt slik at alle spørsmålene som var stilt var like. Dette for at svarene skulle være enkle å sammenligne i etterkant, men også fordi aktørene på den måten ville ha samme grunnlag for å svare på spørsmålet.

To av informantene ønsket spørsmålene i forkant av møtet for å forberede seg og det fikk de tilsendt. Der hvor dette ikke ble forespurt, har vi ikke sendt spørsmålene i forkant da vi ønsket å holde intervjuene spontane. Spørsmålene har vært formulert slik at de gir mulighet for informantene til å komme med sine synspunkter og åpner for diskusjon.

Spørsmålene har vært delt i flere kategorier hvor første delen handler om bolig- og områdereserven utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Det har vært interessant å vite hvordan private utviklere ser på rapporten om reguleringsreserven, om de ser på den som viktig, og om den blir aktivt brukt i deres arbeid. Vi har også stilt spørsmål, som vår problemformulering bygger på, om bolig- og områdereserven svarer på boligbehovet. Spørsmålet viste seg å ikke være så enkelt som vi først trodde, og vi har fått ulike svar. De fleste prøvde å nyansere svaret ved å trekke inn ulike forbehold.

Vi har deretter hatt spørsmål om tomtebanken til selskapet, om regulering og utbygging. Til slutt har vi lagt frem våre funn fra bolig- og områdereserven for å få deres synspunkter.

Intervjuene var ikke nødvendig å gjennomføre anonymt da det ikke var snakk om forretningsmessige hemmeligheter. Vi har likevel valgt å holde svarene anonyme slik aktørene kunne snakke åpent og fritt. Vi har også stokket om på svarene slik at de aktørene som vi intervjuet først, ikke nødvendigvis er de første når vi presenterer svarene. Det skal derfor ikke være mulig å spore hvilken aktør som har svart hva.

Selv om vi hadde utarbeidet en intervjuguide og spørsmålene var kategorisert på forhånd, ble ikke spørsmålene stilt i samme rekkefølge hele tiden. Dette for ikke å ødelegge flyten i samtalen mens den pågikk og for at informanten skulle kunne komme med sine innspill og synspunkter uten avbrytelser. Vi prøvde å få svar på alle spørsmål, men noen av informantene hadde ikke kjennskap til enkelte temaer i bedriften, da det ikke var innen deres ansvarsområde. De kunne derfor ikke svare på alle spørsmålene. Noen av aktørene sendte svar på enkelte spørsmål i etterkant, mens andre hadde spurt sine kollegaer i forkant av møtet. Noen av spørsmålene ble dessverre ikke stilt på grunn av knapphet på tid.

Intervjuene var i utgangspunktet kun tenkt å vare en time. Lenger enn det ville vært vanskelig å få til da personene vi intervjuet som oftest var veldig opptatte i sine respektive jobber. Selv om svarene er beskrevet i korthet, fikk vi mye informasjon fra aktørene. Alle intervjuene med utviklere var beregnet til å vare i en time, men ingen av intervjuene ble avsluttet før sin tid. I etterkant av intervjuene vil vi si at intervjuene var semi-strukturerte.

3.7 Intervjuene med øvrige

For å få en dypere og mer helhetlig forståelse av Oslos befolkningsprognoser, har vi hatt intervjuer med enhetsleder for strategi- og analyseenheten i Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Vi utarbeidet en egen intervjuguide for ham da hovedfokuset med dette intervjuet var å få innblikk i befolkningsprognoser. Spørsmålene her var utarbeidet slik at de åpnet opp for diskusjon.

Det ble i tillegg holdt et kort intervju med avdelingsdirektør for områdeutvikling i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for å få hans synspunkter på boligutvikling i Oslo. Intervjuet

varte 30 minutter, men var nyttig for forståelsen av hans syn på reguleringsarbeid og reserve.

Intervju med Abdullah Alsabeehg (Ap) varaordfører ble avholdt 20.10.2022 og ga oss verdifull informasjon om hvordan politikere forholder seg til Oslos utvikling og til reguleringsreserven.

Intervjuet med enhetsleder for strategisk analyse hos Plan- og bygningsetaten ga oss nyttig innblikk i hvordan etaten ser på bolig- og områdereserven og bakgrunnen for dens utarbeidelse.

3.8 Analysen av datamaterialet

Etter å ha gjennomført intervjuene satt vi med mange timers lydopptak. Vi har transkribert intervjuene for å huske det som ble sagt og for lettere å kunne navigere mellom samtalene. Det var også lettere å skrive kommentarer på en skriftlig fremstilling. Som Jacobsen påpeker er teksten lettere å analysere for forskeren, men åpner også for kontroll av rådata og hvorvidt tolkningene forskeren har foretatt, er gode nok (Jacobsen, 2005).

Etter transkripsjonene satt vi igjen med mye rådata som måtte bearbeides. Vi har prøvd å forenkle noe av kompleksiteten ved å forkorte og strukturere svarene. Gjennom å sammenligne svarene, har vi forsøkt å avdekke mønstre og årsaker. Så har vi sett på detaljer i lys av helheten ved å sammenligne flere intervjuer og se på hva de har til felles, eller hvor det er kommet motstridende svar. En slik veksling mellom de enkelte deler (detaljer) og helheten i den kvalitative analysen kalles for en hermeneutisk metode (Jacobsen, 2005).

Den siste fasen ved analysen av datamaterialet var sammenbinding. Vi har kategorisert data ved å danne grupper som tok utgangspunkt i intervjuguidens fordeling. Denne kategoriseringen har hjulpet med å systematisere data, finne felles trekk og koblinger.

En av de viktigste og samtidig vanskeligste utfordringene vi har prøvd å løse i oppgaven, var å finne årsaker og virkninger. Det vil si hvilke faktorer som er årsak til et fenomen, og hvilke fenomener som er konsekvenser av et annet fenomen. For eksempel er lange

reguleringsprosesser årsaken til lav boligbygging eller er lange reguleringsprosesser et resultat av at man prøver å utfordre regelverket? Kan er lav boligbygging dermed være et resultat av at man prøver å utfordre regelverket? Det er bare et eksempel av mange eksempler på årsaker som vi har prøvd å avdekke. Her var intervjuer til stor hjelp, samtidig som de har gitt oss noen motstridende årsaksforklaringer.

3.9 Validitet og reliabilitet i kvalitativ forskning

Når man endelig kan presentere resultater av en undersøkelse, blir man ofte møtt med spørsmål om validitet og reliabilitet. Begrepet validitet kan forklares med gyldighet eller relevans mens en reliabel undersøkelse innebærer at man kan stole på resultater fra den. Høy reliabilitet betyr at uavhengige målinger vil gi nesten identiske resultater (Grenness, 2012).

Dersom undersøkelsens resultater ikke er til å stole på, er det meningsløst å vurdere validitet. Med andre ord er reliabilitet nødvendig, men likevel ikke en tilstrekkelig forutsetning for validitet. Samtidig gir en reliabel studie ingen garanti for validitet (Jacobsen, 2020).

Validiteten i kvalitativ forskning, der man ikke benytter talldata, sikres gjennom å være saklig og pålitelig i bruk av metodene for datainnsamling og analyse av dataene (Halvorsen, 2008).

Vi mener at vår undersøkelse er gyldig siden vi har undersøkt det vi hadde til hensikt å undersøke. Vi har fått svar på problemstillingene som ble formulert tidlig i oppgaven og mener derfor at vår undersøkelse har tjent sitt formål.

Når det kommer til oppgavens reliabilitet, så mener vi at resultatene av vår undersøkelse er til å stole på. Alle intervjuer ble gjennomført med hjelp av intervjuguide godkjent av Norsk Senter for Forskningsdata (NSD). Det var en del spørsmål som avvek fra guiden, men det ble stilt hjelpespørsmål som knyttet til tidligere stilte spørsmål, for å utdype det som ble sagt. Begge forfatterne av denne oppgaven var til stede i alle intervjuene. Vi har valgt å bruke lydopptak for å unngå misforståelser og for ikke å glemme ting som ble sagt. Dette viste seg

å være et godt valg da noen detaljer kan forsvinne når det foretas mange intervjuer som alle er minst en time lange. Ved hjelp av opptak kunne vi lytte til samtaler flere ganger. Dette hadde ikke vært mulig dersom vi hadde laget notater.

Valg av intervjuobjekter har stor betydning for undersøkelsens pålitelighet. Vi kan ikke utelukke at mennesker lyver eller ikke har tilstrekkelig kunnskap (Jacobsen, 2020). Ved å estimere hvor mange intervjuer vi burde gjennomføre, har vi sett på *den teoretiske populasjonen*. Det vil si, gitt en problemstilling, hvor mange enheter snakker man totalt sett om (Jacobsen, 2020). Det var ikke lett å estimere hvor mange eiendomsutviklere som er aktive i Oslo, men ut ifra analyse av markedskonsentrasjon, som vi har foretatt i oppgaven, har vi sett at markedet preges av få aktører med signifikante eierandeler. Vi mener derfor at fem intervjuer totalt, i et så konsentrert marked, gir en god representasjon av *populasjonen*.

Vi kategoriserte de ti største selskapene etter antall enheter i tomtebank. Ut fra denne rangeringen har vi valgt, og gjennomført fire intervjuer med OBOS, IM Jorge, Selvaag og Stor-Oslo Eiendom. Vi har også valgt å intervju Møller Eiendom som lå lavere i rangeringen, men som har en betydelig tomtebank. Vi mente at det er mest hensiktsmessig å snakke med representanter fra disse selskapene som har lang erfaring over flere tiår, og som har et bredere perspektiv. Disse er også i stand til å fange opp endringer som har skjedd over tid, for eksempel i arbeidet med reguleringsplaner. Sist, men ikke minst, bygger de i hele Norge og de kan dele erfaringer fra andre kommuner.

Vi har vært nøye med å velge informanter innenfor organisasjoner. Utvalgte personer har lederstillinger og lang yrkeserfaring. Vi mener at det hadde vært lite hensiktsmessig i å for eksempel intervju kommunikasjonsdirektører som er ansvarlig for å representere selskapet, men som har ikke faglig tyngde fra området vi er interessert i. Vi har også gjennomført to intervjuer fra Plan- og bygningsetaten, hvorav ett med avdelingsdirektør og ett med enhetsleder. Dette illustrerer at vi har strukket oss langt for å snakke med personer som har relevant førstehåndserfaring, og som jobber direkte med problematikken vi er interessert i.

3.10 Validering av våre funn

En måte å validere funn på er å konfrontere det vi har undersøkt mot funnene som andre forskere har kommet frem til. Det kan være å konfrontere enkeltpersoner i en samtale, eller kontrollere mot en annen teori og empiri (Jacobsen, 2005).

Vi har hatt utfordringer med å validere våre funn mot andre forskeres konklusjoner, fordi det ikke finnes andre studier som omhandler bolig- og områdereserven i Oslo. Våre funn ble kontrollert gjennom intervjuer med fagfolk og andre som er engasjert i debatten.

Vi har intervjuet enhetsleder for strategi- og analyseenheten i Eiendoms- og byfornyelsesetaten for å konfrontere ham med våre funn fra undersøkelser om befolkningsprognoser og fremtidig behov for boliger. Vi har også intervjuet varaordfører i Oslos bystyre, som aktivt deltar i boligdebatten i Oslo. Sammensetning av intervjuene, hvor vi både har snakket med representanter fra det private markedet og fra planmyndigheter, ble valgt for å validere det som ble sagt fra begge sider. Vi kunne for eksempel kontrollere påstand om årsaken til lav boligbygging er lang saksbehandlingstid, ved å snakke direkte med personen som jobber med reguleringsaker og få hans synspunkter på en slik formulert mening.

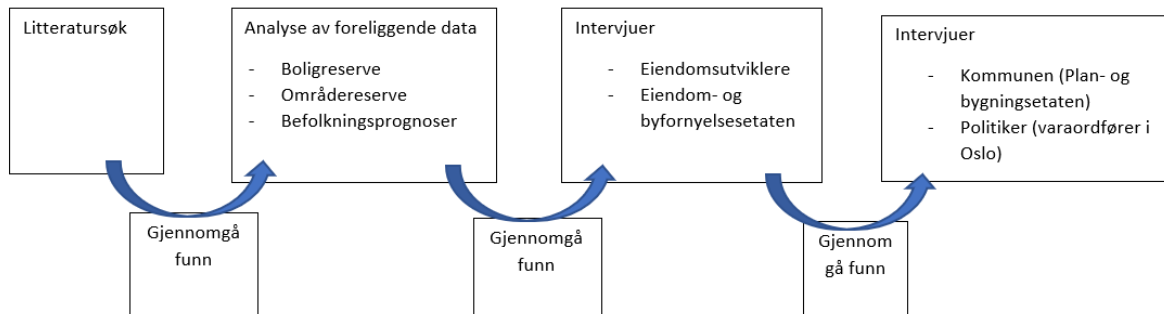
Hvis det er sammenfall mellom flere undersøkelser, kan vi si at gyldigheten er blitt styrket, men ikke at undersøkelse er sann (Jacobsen, 2005). Vi har ytterligere prøvd å styrke gyldigheten ved å sammenligne våre funn med ulike rapporter, med også med det som ble sagt for eksempel på den åpne høringen om saksbehandlingstid i reguleringsplaner i Oslos bystyre (saksnummer 325/2022 dato 13.10.2022).

3.11 Fasene i vårt arbeid

Oversikten under viser hvordan arbeidet vårt har pågått. Vi har først prøvd å finne relevant litteratur og datagrunnlag for vårt arbeid. Deretter har vi analysert foreliggende data og undersøkt om det er forhold som peker seg ut. Disse funnene har vi tatt med i våre intervjuer med utviklere. Vi har deretter tatt ut det som utviklerne har påpekt, og lagt vårt

funn fra intervjuene frem for kommunen. Vi har til slutt samlet empirien og knyttet den mot våre funn og drøftet oss frem til konklusjoner.

Tabell 8 Fasene i vårt arbeid. (Egen fremstilling).



4 Kartlegging av reguleringsreserve

4.1 Definisjon

Det finnes ingen formell juridisk definisjon av begrep reguleringsreserve eller boligreserve. Betydningen av disse begrepene er heller ikke entydige og kan variere ut ifra ulike forhold som for eksempel tidsperspektiv, type boliger eller hva som inngår i reserven. Det er mange måter å beregne en reserve på, og beregningsmodeller varierer også ut ifra hvem som presenterer reserven. I tillegg er det forskjeller mellom kommunene i beregningsmåte. I en rapport om *Kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging utarbeidet* av Rambøll, ble det referert til fire ulike måter å anslå reserven på. Disse brukes som av de største kommunene i Norge (Gran et al., 2021):

- egne beregninger basert på utnyttelsesgrad og skissert utforming,
- bruk av data fra utbyggere om antall planlagte boliger innenfor reguleringsplanen,
- vurdering av eldre reguleringsplaner, for eksempel om planen er ferdig utbygd selv om det gjenstår et boligpotensial,
- bruk av manuelle prosesser hvor kommuner går gjennom vedtatte planer og sammenligner boligpotensialet fra forrige kartlegging.

Det kan også være forskjeller mellom kommunene i hvilken type boenheter som inngår i reguleringsreserven. I utgangspunktet er alle boenheter, også student- og omsorgsboliger inkludert.

4.2 De ulike perspektivene i forhold til reguleringsreserve

Det er viktig å utarbeide en reguleringsreserve av flere årsaker. En av de viktigste og enkleste grunnene for å kartlegge reserven, er å få en oversikt som viser hvor man kan ha ny bebyggelse. De ulike aktørene i markedet vil imidlertid ha egne perspektiver på hvorfor boligreserven er viktig. Vi har sortert de ulike perspektivene i seks grupper og prøvd å danne et bilde av de ulike synene på reserven:

Styringsperspektiv

Reguleringsreserven er et viktig styringsverktøy som hjelper politikere og planmyndigheter å planlegge byens vekst og utforming. Ved å kartlegge områder med godt nok boligtilbud, er det lettere å se steder som trenger flere boliger og bør prioriteres. Økt konsentrasjon av tilgjengelig reserve viser hvor det blir behov for skoler, barnehager og annen sosial infrastruktur. Antall boliger og endringstrender i reserven kan signalisere barrierer som hindrer utvikling. Det kan være alt fra mangel på infrastruktur og kollektivtilbud, til lang saksbehandlingstid og komplisert lovverk som politikere må ta fatt i.

Økonomisk perspektiv

Sett fra økonomisk perspektiv kan reserven som viser potensialet for fremtidig boligbygging, være en indikator på prisutvikling. I områder med stort boligtilbud er priser som regel lavere. Perspektiver for redusert fortjeneste kan stoppe ytterligere utbygging eller avgjøre om noen områder forblir ubebygde. Størrelsen på boligreserven kan, i marked med få aktører, påvirke prisnivå. Ved å redusere boligproduksjon, kan store utviklere tvinge frem prisøkning. Vekst i boligpriser påvirker konsumprisindeksen som på sin side kan ha effekt på rentenivå. Desto høyere priser, desto høyere press på å heve styringsrenten, noe som kan resultere i at færre kan få lån. Dette er bare et forenklet bilde, men økonomien er et system som påvirkes av mange faktorer som igjen påvirker boligutbygging fra flere hold.

Markedsperspektiv

Det å ha et godt register over hvor det kommer nye boliger, er en viktig del av analysen som selskaper foretar når de skal investere og sette i gang prosjekter. Der det finnes stor konsentrasjon av boliger, vil de vurdere om de vil gå videre med utbygging, eller om de vil

kaste blikket på andre områder med svakere boligtilbud. Det å se hvor konkurrenter bygger og hvor mye, er en av de viktigste beslutningsgrunnlagene i investeringsprosessen. På den måten bidrar kartlegging av reserven til å styre utviklingen av tilbudssiden i eiendomsmarkedet.

Borgerlig perspektiv

Sett fra et borgerlig perspektiv, styrer reserven etterspørselen. Ved å kartlegge hvor det kommer nye boliger, kan folk beslutte om å flytte til eller fra et område. Noen vil trives bedre i et strøk med stor konsentrasjon av mennesker, mens andre vil selge boligene sine hvis området fortettes.

Investeringsperspektiv

Investeringsperspektivet er aktuelt for alle parter i eiendomsmarkedet og kartlegging av boliger i reserven brukes i investeringsanalyser. Privatpersoner kan se på antall vedtatte boliger og avgjøre om de vil kjøpe eller selge sine eiendommer. Eiendomsutviklere vil sjekke boligreserven for å analysere om de bør engasjere seg videre i området. Andre næringsdrivende ser på antall boliger og estimerer et potensielt marked for sine tjenester. Myndigheter og andre statlige aktører bruker reserven for å kartlegge behov for investering i sosial og teknisk infrastruktur.

Tidsperspektiv

Et tidsperspektiv vil alltid kombineres med andre perspektiver, men vi mener at dette perspektivet såpass viktig i denne sammenheng at vi valgte å ha det i egen kategori. For en privatperson som for eksempel vil åpne en frisørsalong, er tidsspørsmålet avgjørende for å få etablert en kundebase. Her er områder i vekst mer aktuelle enn periferier av Oslo, hvor områderegulering åpner for fremtidig boligbygging. For andre aktører vil et langsiktig perspektiv spille viktigere rolle, som for eksempel ved tunge infrastrukturprosjekter hvor det planlegges boliger om 10- 30 år. Tidsperspektivet gir forutsigbarhet og hjelper de ulike aktørene å planlegge i forhold til sine egne perspektiver.

Sammendrag

De ulike perspektivene påvirker hvordan man ser på reguleringsreserven, og alle perspektivene er like viktig hver for seg. Til sammen viser de kompleksiteten av reserven og får frem at boligreserven ikke kan defineres entydig da den vil variere ut ifra hvilke parametere man velger, og hvordan disse defineres. Hvis man anlegger et investeringsperspektiv, vil for eksempel både omsorgsboliger og studentboliger være viktige å ha med. Dette fordi andelen studentboliger påvirker etterspørselen etter investeringer i sekundærboliger for utleie. Hvis man derimot ønsker en oversikt over estimert antall familieboliger i transformasjonsområder som grunnlag for å beregne barnehage- og skolebehovet, er omsorgs- og studentboliger irrelevante. For å få en helhetlig forståelse av hvorfor reguleringsreserve er viktig, må man derfor samle de ulike perspektivene og se de i sammenheng med hverandre.

4.3 Reserve som et anslag

Det å beregne reguleringsreserve vil alltid være et anslag og ikke en nøyaktig tallfesting. Reserven er en sammenstilling av data fra flere ulike kilder og kvaliteten på resultatet avhenger av kvaliteten på registerdataene.

Datagrunnlaget til eldre reguleringsplaner er utfordrende med tanke på utbyggingspotensialet som er vanskelig å avdekke. For eksempel kan småhusområder i Oslo fortsatt utbygges enkelte steder, men om dette vil skje og når, er usikkert. Det samme gjelder sentrumsområder i Oslo som har potensial for fortetting og hvor man kan bygge med bakgrunn i kommuneplan. Dette illustrerer at det finnes et boligpotensial i eldre reguleringsplaner, men det er opp til de enkle tomteeiere om dette vil realiseres. Derfor er det umulig å komme med nøyaktige tall i modeller som beregner boligreserven.

Samme problematikken knytter seg til nye reguleringsplaner. Det er sjelden at det bygges et nøyaktig antall boliger slik det er vedtatt i planen. Varierende markeds- og økonomiske forhold er ofte årsaker til at det gjøres justeringer i utviklingsprosesser. Slike justeringer er ofte godtatt av kommuner i form av endret reguleringsplan eller dispensasjon. Det å anslå antall boliger når planen allerede er vedtatt, er dermed ikke enkelt.

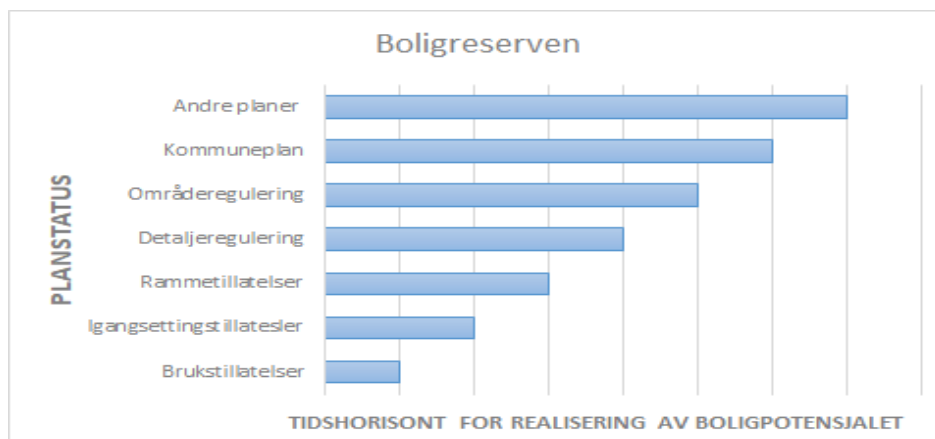
Reguleringsplaner gir også en viss grad av fleksibilitet, og man kan justere mellom bolig og næringsarealer avhengig av behov og markedssituasjon. Det er også reguleringsplaner som bestemmer bruksareal (BRA) og ikke antall boliger. I slike tilfeller kan utbygger bygge større eller mindre leiligheter og dermed variere med boenhetene. Igjen i disse tilfellene, vil antall boliger i nye reguleringsplaner utgjøre et anslag og ikke en eksakt beregning.

Likevel er arealberegninger fra detalj- og områdereguleringer mer pålitelige sammenlignet med Veiledende planer for offentlig rom eller planprogram med VPOR, som reserven også består av. VPOR er ikke juridisk bindende, men legger føringer for den videre utviklingen. Utnyttelsesgrad og arealformål kan lettere endres i disse planene i forhold til et opprinnelig forespeilet forslag (PBE saksinnsyn, sak 202114305).

4.4 Tidsperspektiv i reguleringsreserven

Reguleringsreserven handler om det fremtidige boligpotensialet i en bestemt kommune. Dette potensialet består av ulike planer som har ulikt tidsperspektiv. Tiden er nøkkelen som styrer reserven da boligpotensialet kan variere ut ifra områder, eller innad en reguleringsplan. For eksempel når vi vil beregne boligpotensialet i et relativt kort perspektiv, må vi se på antall igangsatte eller innflytningsklare boliger. Denne reserven kan variere i et lengre tidsperspektiv selv om den beregnes fra samme reguleringsplan, da det kan hende at området utvikles trinnvis, og at ikke alle boliger bygges samtidig.

På den andre siden har vi boligpotensialet som ligger lengre frem i tid med planer som angir området til boligbygging, men som krever videre handling for at utbygging skal kunne realiseres. Reguleringsreserven kan ligge i kommuneplanen som avsetter områder til fremtidig utbygging, i områdereguleringer med krav til detaljregulering, men også i andre lokale og regionale planer.



Figur 11 Forhold mellom planer og tidshorisont. (Egen fremstilling).

Figuren over illustrerer boligpotensialet som ligger i ulike planer over tid. Den tar ikke hensyn til reelle tall i Oslo, og er kun til illustrasjon for å vise at det tar lenger tid å bygge med bakgrunn i overordnede planer da disse vanligvis krever detaljregulering, enn med bakgrunn i allerede vedtatte reguleringsplaner. Definisjonen av reguleringsreserve kan derfor variere ut ifra tidsperspektiv og type planer som legges til grunn.

Plan- og bygningsetaten beregner områdereserven i Oslo som tar utgangspunkt i områdereguleringsplaner, veiledende plan for offentlig rom (VPOR) og planprogram med VPOR. Det var totalt 33 688 boliger i områdereserve i januar 2022 i Oslo. Det finnes også andre planer som PBE har valgt å ikke basere reserven på, og som kunne gitt et annet resultat i bolig tallene. Strategisk plan for Hovinbyen, vedtatt i 2018, beregner et potensial for utbygging av inntil 30 000- 40 000 nye boliger i Hovinbyen. Vi leser i planen at ved utarbeidelse av Kommuneplan 2015 «Oslo mot 2030» ble det beregnet plass til 27 000 boliger i Hovinbyen, men under utarbeidelse av strategisk plan, ble det foretatt en oppdatering av kommuneplanens potensialberegninger for Hovinbyen til 40 000 boliger. Dette viser at dersom man hadde basert områdereserven også på denne planen, ville reserven for Hovinbyen alene, overstige dagens områdereserve for hele Oslo (ca. 33 000 boliger).

4.5 Typer boliger som inngår i reserven

Det å definere boligtyper som inngår i reserven er like viktig som å skissere tidsperspektiv. Beregningsmodellen er ikke lik for norske kommuner. Selv om de største kommunene (Oslo, Trondheim, Stavanger, Sandnes, Tromsø) inkluderer alle type boliger, både omsorgsboliger og studentboliger, finnes det andre kommuner, som for eksempel Bergen og Bødo, hvor omsorgsboliger og studentboliger er ekskludert (Gran et al., 2021).

I reguleringsreserve beregnet av private aktører i Oslo i februar 2021 (Oslo Metropolitan Areas ressursgruppe, heretter kalt OMAs ressursgruppe) inngår heller ikke omsorgsboliger og studentboliger i reserven.

Tidspunkt for når en bolig «går ut av» boligreserven varierer også mellom kommuner og er ikke entydig definert i boligreserven. For de fleste kommunene (Oslo, Bergen, Tromsø, Bodø og Stavanger) er det tidspunktet når en bolig får igangsettingstillatelse, som er avgjørende. Men det finnes også steder, som for eksempel Sandnes og Trondheim, som tar boliger ut av reserven, først når boligen har fått ferdigattest (Gran et al., 2021).

Når OMAs ressursgruppe har beregnet reguleringsreserven for Oslo, har de tatt hensyn til boliger til salgs som de tar ut av reserven siden man kan seksjonere og selge en leilighet når rammetillatelse foreligger, det vil si før man har fått igangsettingstillatelse.

4.6 Skjult reserve

Store Norske Leksikon definerer skjult reserve som en forskjell mellom reell verdi og bokført verdi av en bedrifts eiendeler (SNL, u.å.). Når det gjelder boligreserven så ser vi behov for å tydeliggjøre at begrepet “skjult boligreserve” omhandler områder hvor det finnes potensial for boligutbygging, men hvor boligene ikke er medregnet i reserven. Det kan for eksempel være transformasjonstomer som i dag er regulert til industri, men hvor det antas at det vil bli bygget boliger i fremtiden. Det kan være områder hvor det er pågående planarbeid og det er allment kjent at det vil komme boliger.

I Oslo er Hovinbyen, et område som strekker seg fra Løren i vest til Breivoll i øst og fra Bjerke i nord til Bryn i sør, er et godt eksempel på transformasjonsområde hvor mange

industriomter skal bebygges med boliger. Oslo kommune opplyser om et femtiårsperspektiv når gjelder ferdigstillelse av utviklingsarbeider i Hovinbyen (Oslo kommune, 2022).

Industriomter inngår ikke i reguleringsreserve, men det er klart at disse representerer et stort potensial for boligbygging i kommuner. Tidsperspektivet spiller igjen en viktig rolle i kartlegging av boligreserven. Dersom vi legger til grunn et relativt kort perspektiv, vil områder som Hovinbyen være ekskludert fra beregningen. Ser vi på overordnede planer og et lengre tidsperspektiv, representerer de uten tvil boligpotensialet.

I tillegg til områder som venter på omregulering, finnes det boligområder i Oslo hvor eldre bebyggelse skal rives eller ombygges for å gi plass til mer arealeffektive løsninger som kan gi flere boliger. Oslo har også områder som for eksempel Skullerud hvor det i flere år har pågått arbeid for omregulering, men hvor eierne ikke har fått gjennomslag (Lundgaard, 2022). Rosenholm er for eksempel et industriområde hvor OBOS planlegger transformasjon til boliger uten at boligpotensialet er med i reserven (Lundgaard, 2021).

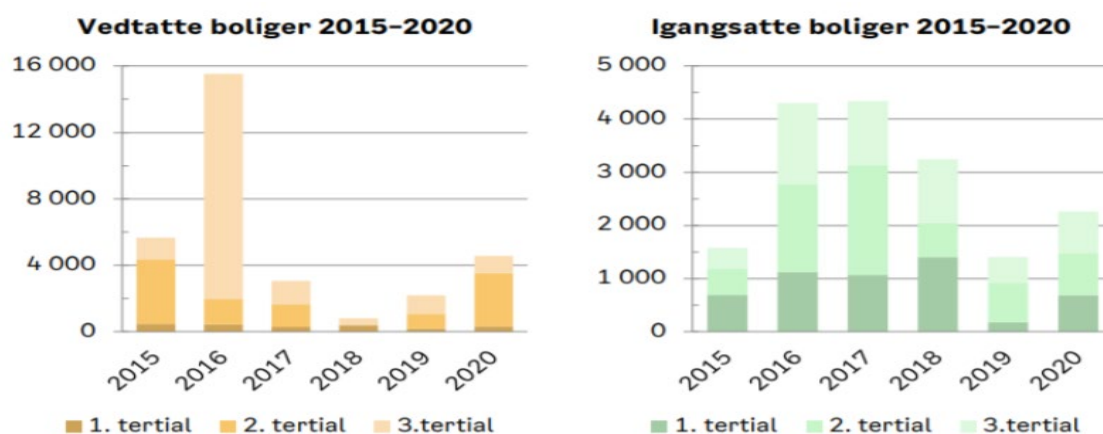
Kartlegging av boligreserven bygger derfor på utfordringer knyttet til skjult reserve. Eiendomsutviklere besitter ulike tomter og det er opp til de enkelte aktører når og om en tomt blir utviklet. Av ulike grunner kan det ta mange år før sentrale og tilsynelatende utviklingsmodne tomter blir bebygd. Det er vanskelig å kartlegge hvem som eier de enkelte eiendommene og hva utviklingsperspektivet er. Vi ser derfor behov for å definere og avgrense boligreserven som er gjenstand for videre analyse i denne oppgaven. Før analysen skal vi se på den reserven som allerede er utarbeidet for Oslo av Plan- og bygningsetaten og på private aktører samlet i Oslo Metropolitan Area.

5 Plan- og bygningsetatens beregninger

5.1 Reguleringsreserve

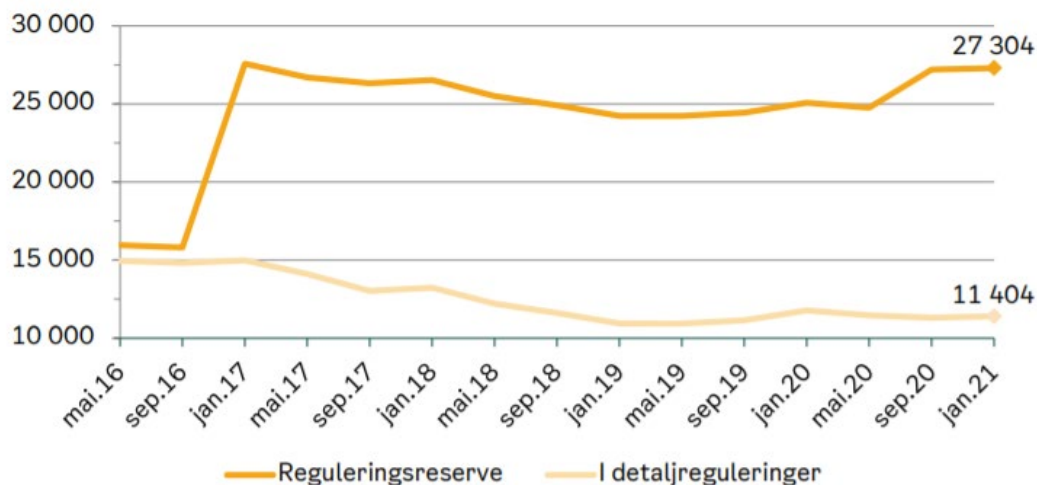
I årene 2009- 2021 beregnet PBE en reguleringsreserve som inneholdt boliger fra både ferdigregulerte detaljplaner og boliger fra områdeplaner som hadde behov for detaljregulering.

Metoden for beregning av reguleringsreserven ble automatisert over tid og uttaket ble gjennomført hvert kvartal. Alle typer boenheter er med i beregningen, også student- og omsorgsboliger. Planer der minst nitti prosent av boligene har fått IG, ble fjernet fra reguleringsreserven. Reguleringsreservens beregningsmetode gjør at reserven øker når nye boliger blir vedtatt og synker når vedtatte boliger får igangsettingstillatelse (IG).



Figur 12 Vedtatte og igangsatte boliger (Oslo kommune, 2020)

Grafen under viser hvordan reguleringsreserven har utviklet seg og vi ser at reserven økte kraftig i 2016 og 2017 ved at områdereguleringsplanene for Furuset og Gjersrud-Stensrud ble vedtatt, hvor det er planlagt flere tusen boliger. Det var også en økning i reserven i 2. tertial 2020 som følge av områdereguleringsplanen for Filipstad.



Figur 13 Total reguleringsreserve og detaljreguleringer (Oslo kommune, 2021).

Grafen viser også at hvordan reserven av detaljreguleringer har utviklet seg. Og vi ser at reserven har siden mai 2016.

5.2 Datagrunnlaget brukt av PBE

For å beregne reserven bruker Plan- og bygningsetaten data fra:

- PBEs saksbehandlingssystem Doculive som gir saksopplysninger som antall boliger og vedtaksdato. Den eldste planen som er med i oversikten ble vedtatt i 1999,
- reguleringskartverket som stedfester reguleringsplanens utstrekning, og gir grunnlaget for koblingen mellom reguleringsplan og påfølgende byggesaker,
- matrikkelen som gir opplysninger om alle bygg innenfor planområdet og hvor mange boliger som er gitt IG etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

Vi har vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten for å undersøke hvordan de omregner utnyttelsesgrad fra reguleringsplaner oppgitt i BYA eller BRA til antall boenheter i reserven. De har svart at det gjøres en forenklet beregning av antall boenheter der BRA deles på 70 kvm hvis reguleringsplanen ikke angir antall boliger (Finstad, 2021).

I tillegg til automatisk uttak blir datagrunnlaget kvalitetssikret manuelt på følgende måte:

- boligantall fra Doculive blir kontrollert opp mot politisk vedtak gjennom portalen E-innsyn. Dette gjøres i forbindelse med PBEs månedlige rapportering av boligantall til Byrådsavdelingen,
- i planer der det ble gitt IG siden forrige uttak blir boligantallet gjennomgått, for å sjekke om det fortsatt er resterende reserve i planene,
- alle nylig vedtatte planer, blir gjennomgått for å fange opp om hele eller deler av opprinnelige boligreguleringer er erstattet av andre formål,
- boligreserven blir justert iht ev. klagesaker som får medhold,

Planer før 1999 er ikke med i grunnlaget og områder som er regulert under småhusplanen, er heller ikke en del av bolig- eller område reserven.

5.3 Fra reguleringsreserve til bolig -og områdereserve

PBE hadde per 12. januar 2021 beregnet 27 304 boliger i reguleringsreserven (3. tertial 2020). De største boligutviklerne i Oslo, fra Oslo Metropolitan Area har opprettet en egen ressursgruppe (OMA Ressursgruppe) som har gjennomgått denne reserven. De kom frem til at byens realistiske reserve består av 7 022 boliger. Dette utgjorde en forskjell på 20 285 boliger og var en stor differanse. Dette vakte oppmerksomhet i media og 13. mars 2021 hadde Aftenposten en artikkel hvor OMA sine funn ble publisert (Lundegaard, 2021).

Som vi har skrevet innledningsvis, så bygger oppgavens problemstilling på spørsmålene som kom frem i lys av dette. Plan- og bygningsetaten ble bedt om å endre sine beregningsmetoder av byrådet i Oslo og det ble etterlyst en fremstilling som skiller mellom områdereguleringer og detaljreguleringer.

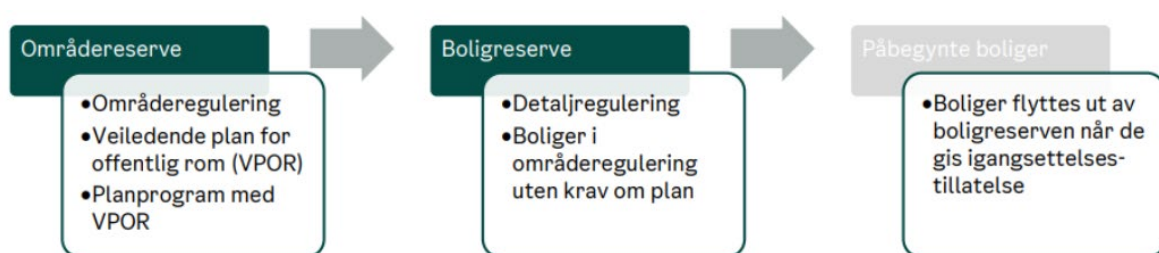
Reguleringsreserven ble avviklet og fra og med mai 2021, erstattet av ny boligoversikt. Den nye oversikten, bolig- og områdereserven, er todelt og skiller mellom områder hvor det

allerede finnes detaljregulering der man kan starte utbygging umiddelbart, og områder der det kreves detaljregulering før utbyggingen kan skje:

- **boligreserve:** resterende boligpotensial i detaljreguleringsplaner samt i deler av områdereguleringsplaner uten krav om detaljregulering før boligbygging kan igangsettes.
- **områdereserve:** resterende boligpotensial i områdeplaner der det foreligger krav om detaljregulering før bygging kan igangsettes. I dette inngår områdereguleringsplaner inkludert reguleringsplan for Bjørvika, veiledende plan for offentlig rom (VPOR) og planprogram med VPOR (Oslo kommune, u.å.).

Metoden for uttak ble ikke vesentlig endret fra uttak til reguleringsreserven. Endringen går ut på hvordan tallene er presentert og sortert i de to ovennevnte kategorier.

Når detaljregulering vedtas, blir boligene flyttet fra områdereserven til boligreserven for å unngå dobbeltregistrering. Boligene fjernes fra reserven når bygg får igangsettelsestillatelse. Dersom minst 90 prosent av boligene i en detaljregulering er påbegynt, fjernes hele planen fra boligreserven. Tallene oppdateres hvert tertial (januar, mai og september). Figuren under illustrerer dynamikken mellom bolig- og områdereserven, og når boligene tas ut av reserven.



Figur 14 Flyttdiagram for bolig- og områdereserven (Oslo kommune, 2022).

PBE har opplyst at antall boliger i detaljreguleringer vil trekkes fra reserven der hvor det er områdeplaner (VPOR eller områderegulering) for å unngå dobbelttelling. Hvis det for eksempel foreligger eksisterende detaljreguleringer, og det vedtas områdeplan for det samme området, vil det gjøres en vurdering av om tallet i detaljreguleringen bør trekkes fra

områdeplan eller ikke. Dette avhenger av om boligtalet i detaljreguleringen inngår i potensialet for nye boliger i områdeplanen og vurderingen gjøres av PBE (McGarrigle, 2022).

5.4 Oppdateringer i bolig- og områdereserve i løpet av 2022

Bolig- og områdereserven oppdateres av Plan- og bygningsetaten hvert tertial (januar, mai og september). Mens vi jobbet med oppgaven, ble oversikten oppdatert tre ganger i løpet av 2022. Våre analyser tar utgangspunkt i uttak per 3. tertial 2021, publisert 3 januar 2022). Det er likevel viktig å nevne hvordan reserven har endret seg i løpet av de siste tolv månedene.

Per 3. januar 2022 (3. tertial 2021) bestod bolig- og områdereserven av 142 planer, hvorav 126 er detaljreguleringer. Boligreserven utgjør 11 329 boliger, mens områdereserven utgjør 33 688 boliger. Tabellen under viser endringene i boligreserven.

Tabell 9 Endring av boligreserve i løpet av 2022. (Egen fremstilling).

Uttak dato 2022	Boligreserve	Endring siden forrige uttak
3. januar	126 planer 11 329	- syv nye detaljreguleringer med ca. 1 100 boliger - 1 138 boliger har fått IG
2. mai	127 planer 12 200 boliger	- 4 nye detaljreguleringer med ca. 1 300 boliger - 440 har fått IG
7. september	115 planer 11 600 boliger	- en ny detaljregulering - 440 boliger fjernet fra reserven - 228 boliger har fått IG

Når det kommer til uttak for september 2022, så er det gjort en grundigere kvalitetssikring enn tidligere av Plan- og bygningsetaten. Ti detaljreguleringer med 440 boliger er fjernet fra boligreserven. Det kom en ny detaljregulering på Hovseter som kan ende med å tilføre 80 nye aldersboliger. I de øvrige planene i boligreserven er det siden mai gitt igangsettelsestillatelse for bygg med til sammen 228 boliger. Fire planer er tatt ut av reserven siden alle boligene i planene er igangsatt.

Tabellen under viser endringer i områdereserven i 2022. Den viser at i løpet av 2022 har det blitt vedtatt to nye VPOR, ett for Bjerke og ett for Rødttvet. Det har ført til økning i antall boliger i områdereserven med 750 boliger. Det bemerkes at antall boliger til sammen for Rødttvet og Bjerke utgjør 2 250 boliger. Økningen i antall boliger samlet for hele områdereserven er ikke like stor fordi noen av boligene i områdereserven er realisert i løpet av den tiden.

Tabell 10 Endring av områdereserven i løpet av 2022. (Egen fremstilling).

Uttak dato 2022	Områdereserve	Endring
3. januar	16 planer 33 688 boliger	Ingen nye planer siden forrige uttak
2. mai	17 planer 33 568 boliger	Ny VPOR for Bjerke
7. september	18 planer 34 318 boliger	Ny VPOR for Rødttvet

PBE har utarbeidet digitalt kart med oversikt over bolig- og områdereserve tilgjengelig på Oslo kommunes nettsider (Oslo kommune, 2022) og i saksinnsynet (sak 202114305) som viser oversikt over område- og boligreserve.

5.5 Oslo Metropolitan Areas ressursgruppe (OMAs ressursgruppe) sin oversikt

OMAs ressursgruppe sin oversikt over reguleringsreserve, er basert på Plan- og bygningsetatens reguleringsreserve for 3. tertial 2020 før reserven ble delt opp i bolig- og områdereserve. OMA har vurdert hvilke reguleringsplaner som er aktuelle for utbygging. Som nevnt har de kommet frem til at den reelle reserven er på litt over 7 000 boliger.

OMAs ressursgruppe har utelukket student- og omsorgsboliger i sitt endelige regnestykke. Studentboliger utgjør 1 522 mens omsorgsboliger utgjør 797 boliger i oversikten. I tillegg er det utelatt 15 889 boliger fra følgende fire områdeplaner: Gjersrud – Stensrud, Filipstad,

Furuset senterområde, og til slutt Bjørvika – Bispevika og Lohavn. Begrunnelsen for å ikke ha med disse, er at områdene ikke er ferdig regulert.

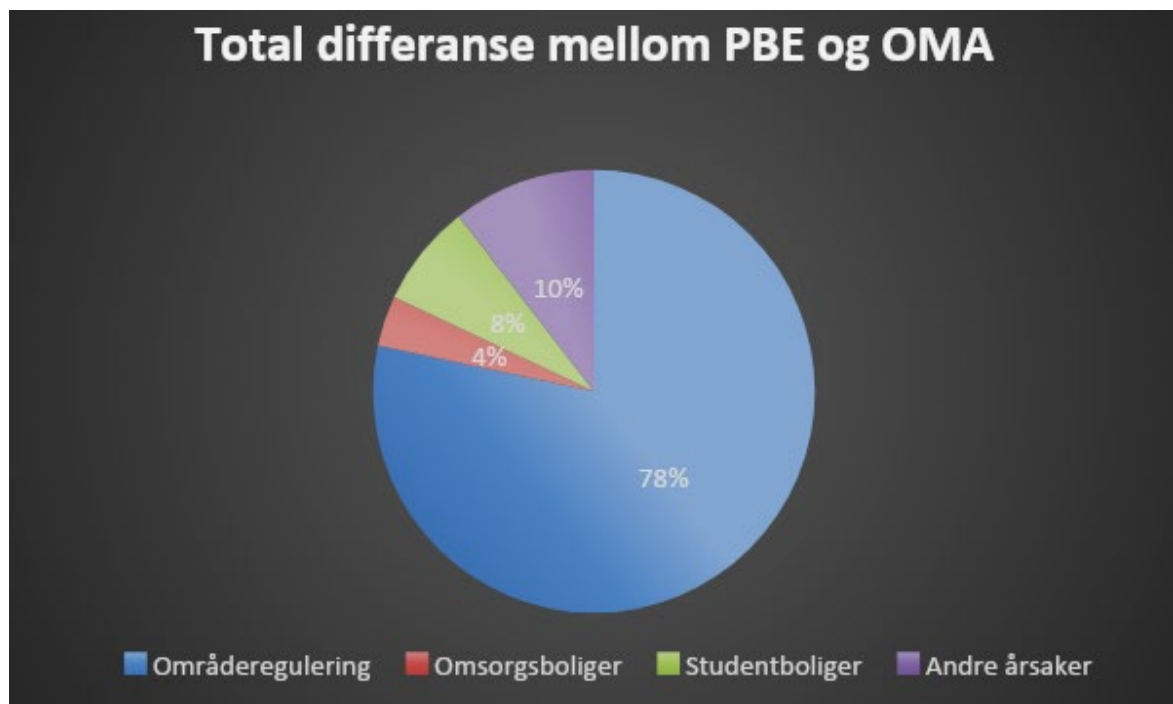
Resterende avvik på 2 122 boliger er definert som “andre årsaker”. Vi har prøvd å finne ut hva disse årsakene kan være og disse to kommentarene går igjen:

- ikke økonomisk bærekraftig/ tyngende offentlige rekkefølgekrav
- næring trumfer bolig

Dette innebærer at det er 7 reguleringsplaner med totalt 1 164 boliger, hvor OMAs ressursgruppe mener det ikke er økonomisk forsvarlig å bygge boliger.

Videre har OMA ekskludert boliger under salg som ikke hadde IG. Det er også tatt vekk enkelte gamle planer hvor det er vurdert at det er lite sannsynlig at utbygging vil skje, fordi eier ikke ønsker å bruke eiendommen til boliger.

Grafen under illustrerer prosentandel av boliger som utgjør differansen mellom PBEs beregninger og reserven beregnet av OMAs ressursgruppe, og tar utgangspunkt i 3. tertial 2020.



Figur 15 Differansen mellom PBE og OMAs ressursgruppen. (Egen fremstilling).

Vi har i ettertid sett på de 1 164 boligene i boligreserven som OMAS ressursgruppe har vurdert som ikke aktuelle. Disse er utelatt av OMA med begrunnelse om at boligene ikke er økonomisk forsvarlig å bygge ut, eller fordi næringsdelen på eiendommen trumfet bolig. Vi har sammenlignet rapport utarbeidet for 3. tertial 2020 med rapport fra 3. tertial 2021 for å se om de samme reguleringsplaner som var uaktuelle for OMA, fremdeles befinner seg i boligreserven med samme antall boliger. Tabellen under viser sammenligningen.

Tabell 11 Sammenligning av planer definert som ikke økonomisk bærekraftige.(Egen fremstilling).

Dato	Saksnummer	Antall vedtatte boliger i reguleringsplan	Antall boliger i OMA per 3. tertial 2020	Antall vedtatte boliger, PBE per 3. tertial 2020	Antall boliger igjen i bolig- og områdereserve 3. tertial 2021	Årsak oppgitt av OMA
22.09.2004	199707346	336	0	90	67	næring trumfet bolig
02.01.2006	199707345	200	2	145	142	ikke økonomisk bærekraftig/omreguleres
15.03.2006	200310607	220	0	145	145	næring trumfet bolig, og byantikvar ønsker bevaring
01.02.2006	200306773	220	0	220	220	ikke økonomisk bærekraftig
05.04.2006	200310297	205	0	205	205	ikke økonomisk bærekraftig
15.10.2008	200508925	175	0	175	175	ikke økonomisk bærekraftig/omreguleres
11.09.2012	200612026	160	0	160	160	ikke økonomisk bærekraftig/omreguleres

Sammenligningen over viser at de samme reguleringsplanene fremdeles befinner seg i boligreserven et helt år etter. Det er bare skjedd endringer i de to øverste planen hvorav i den ene planen (199707345) har det vært endring med kun 3 boliger. Her hadde OMAS ressursgruppe vurdert at det kun var 2 reelle boliger av til sammen 200 boliger i reguleringsplanen.

Analysen viser at OMA har truffet godt med sine prognoser om ikke økonomisk bærekraftig utbygging. Vi tar forbehold om at vi bare har sjekket endringer i løpet av ett år, og at reguleringsplanene fremdeles kan utbygges i fremtiden. Det må likevel tas til etterretning at planene er gamle (med vedtaksdato før 2012) og at sannsynligheten for at boligene blir bygd, dermed er relativt lav.

6 Områdereserve

6.1 Introduksjon

I denne delen av oppgaven vil vi gå grundig gjennom områdereserven område for området. Per 3. tertial 2021 bestod denne delen av reserven av 16 områdeplaner med totalt 33 688 boliger. Områdereserven tar utgangspunkt i områdereguleringsplaner, veiledende plan for offentlig rom (VPOR), og planprogram med VPOR. For at boligene i områdereserve kan bygges ut, må det komme en detaljregulering på plass.

Vi skal kort presentere alle veiledende områdeplaner innenfor Hovinbyen, som er det største transformasjonsområdet i Oslo, deretter går vi gjennom områdeplaner i den østlige delen av Oslo, og derfra til den sørlige siden av byen. Vi skal se på sentrumsområdet og vestsiden av Oslo, og til slutt vurdere Frysja som er den eneste planen for den nordlige delen av byen.

Vi skal gå gjennom hvordan PBE beregner antall boliger i områdeplaner, hvordan områdereserven er spredt i byen, og hva slags potensial for realisasjon som ligger under de ulike områdeplanene. Vi ser også på hvordan eierforholdet er i denne områdereserven.

Tabellen under viser hvordan boligene er fordelt på de ulike planene som finnes i områdeplanen og utarbeidet med bakgrunn i bolig- og områdereserven for 2. tertial 2022.

Tabell 12 Oversikt over områdereserven. (Egen fremstilling).

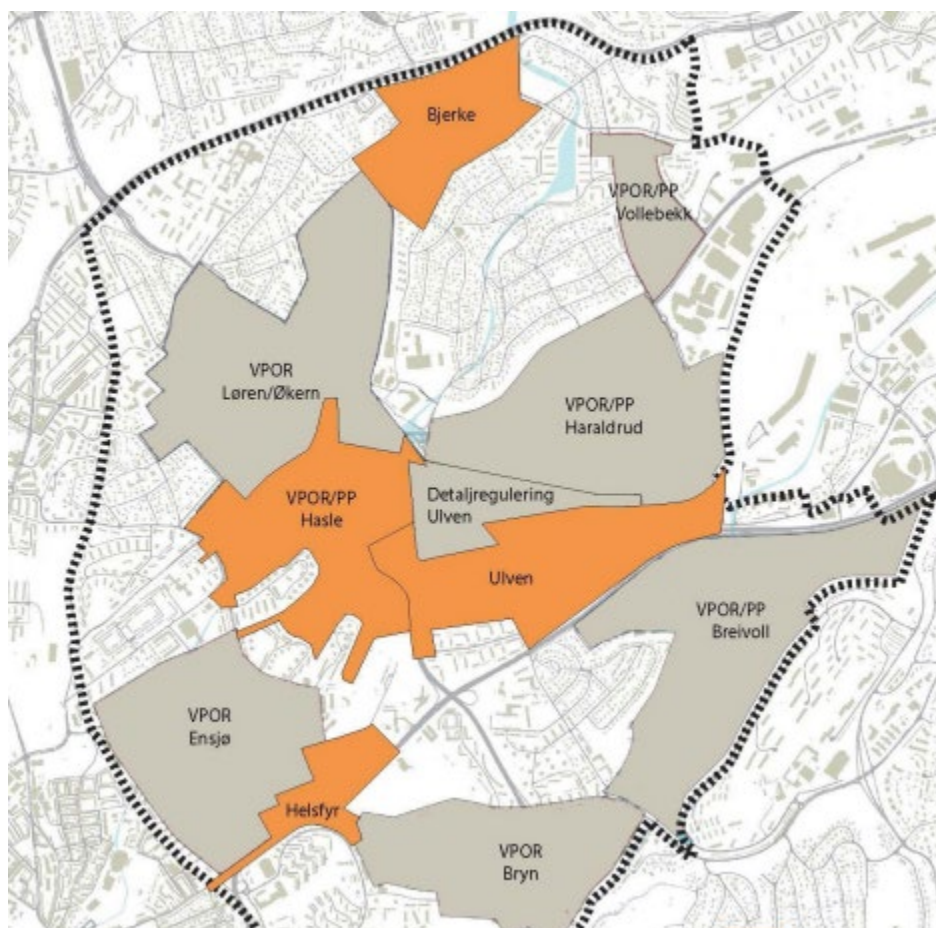
Vedtatt	Saksnummer	Totalt antall boliger i reserve	Gjenstående boliger i boligreserve	Andel vedtatt detaljregulering	Område
27.04.2022	201703895	750	750	0 %	Rødvedt
15.12.2021	201401934	1 500	1 500	0 %	Bjerke travbane
17.02.2021	201408103	2 300	2 300	0 %	Haraldrud
16.12.2020	201604970	2 200	1 990	10 %	Hasle
24.06.2020	202001816	2 600	2 600	0 %	Filipstad
19.06.2019	201414295	1 300	612	53 %	Lysakerbyen
19.06.2019	201610982	1 100	1 100	0 %	Trosterud og Haugerud
05.09.2018	201612494	1 400	1 369	2 %	Mortensrud
20.06.2018	201112585	3 350	3 328	1 %	Bryn
21.06.2017	201406579	2 000	1 107	45 %	Frysja
14.12.2016	201000876	10 000	10 000	0 %	Gjersrud-Stensrud
14.12.2016	201310687	1 500	1 240	17 %	Stovner-Rommen
16.11.2016	200901319	2 300	1 639	29 %	Furuset
22.06.2016	201316454	6 200	1 120	82 %	Løren/Økern
11.05.2016	201310481	1 600	500	69 %	Vollebekk
11.05.2016	201100858	2 500	2 450	2 %	Breivoll
28.02.2007	200404446	7 000	113	98 %	Ensjø
15.06.2004	200100321	1 959	1 000	49 %	Bjørvika - Bispevika og Lohavn

Det bemerkes at to av planene, VPOR for Bjerke og VPOR for Rødvet, er ikke gjenstand for nærmere undersøkelse videre i oppgaven. Disse VPOR er vedtatt i løpet av 2022 og vår oppgave tar utgangspunkt i forholdet per 3 tertial 2021. Vi har for ordens skyld lagt dem inn i tabellen under, og vil kort presentere Rødvet og Bjerke i delkapittelet 15.2 Planene i områdereserve.

6.2 Planene i områdereserven

Hovinbyen

Områdereserven i Hovinbyen består av VPOR fra flere områder: VPOR for Løren/Økern, VPOR for Haraldrud, VPOR for Breivoll, VPOR for Bryn, VPOR for Ensjø, VPOR for Hasle og Valle Hovin og VPOR for Vollebekk. Vi bemerker at mens vi har jobbet med oppgaven ble planprogram med veiledende plan for offentlige rom - Bjerke travbane vedtatt i desember 2021. Kart under viser alle VPOR i Hovinbyen, men er av eldre dato og viser derfor planer som ikke var vedtatt, i oransje.



Figur 16 Kart som viser oversikt over VPOR i Hovinbyen (Wasstøl, 2016).

Ensjø

Transformasjonen av Ensjø begynte i 2004 og er planlagt ferdigstilt rundt 2030. For Ensjø utvikles område for område i takt med private boligprosjekter. Av 7 000 boliger i områdereserven er mesteparten bygget ut. Uttak av reserven gjennomført av PBE per 3. tertial 2021 viser plass til ca. 500 nye boliger på Ensjø.

Løren/Økern

Løren og Økern har også kommet langt i transformasjonsprosessen. Ved utarbeidelse av VPOR ble det lagt til grunn en utnyttelse av boligområdene på TU=100-150 %, i henhold til Kommunedelplan for Økernområdet. I dag fremstår det sannsynlig at tomteutnyttelsen av boligområdene i stedet vil ende høyere, på ca. TU=200-250 %. Reserven for boliger ble derfor oppjustert fra opprinnelig 5 000 til 6 200 boliger. Mye her er bygd ut, og av det totale antallet boliger gjenstår det 1 469 nye boliger som kan bygges i planområdet.

Haraldrud

Haraldrud er plassert mellom Breivoll og Økern og består i dag av industriområder, gjenbruksstasjon, og virksomheter som Hotell 33 og Kuben yrkesarena. De fysiske barrierene som Alnabanen og Østre Aker vei, bidrar til at Haraldrud er et adskilt byområde. VPOR for Haraldrud ble vedtatt i 2016 med 2 300 boliger i reserven. For at utviklingen av Haraldrud skal være mulig, må det etableres nye krysningsmuligheter for fotgjengere og syklistene på tvers av infrastrukturbarrierene.

Det er flere pågående plansaker hvorav den største og mest omfattende er utbygging i Kabelgata. Planforslagene begynte i 2016 og har pågått i flere år. Det er Oxer Eiendom som stiller seg bak planforslaget, og som ser for seg at utviklingen kommer i gang i ca. 2025. En transformasjon av Kabelgata vil åpne opp for flere muligheter for boligbygging i området og kan føre til en raskere utvikling.

Breivoll

Området er preget av lavt utnyttede industri- og næringsarealer. Utviklingspotensialet er stort, med et samlet areal i planområdet VPOR på 990 daa, hvorav ca. 380 daa er utbyggingsområder. Det er estimert i planen at det kan være mulig å etablere ca. 2 500 nye

boliger. I VPOR for Breivoll er det lagt til grunn t-banestopp som forutsetning for boligbygging.

Bryn

Bryn strekker seg fra Helsefyr i vest til Tveten bro i øst. Området avgrenses av t-banen, Hovedbanen og Tvetenveien og er delt i to av ring 3. Det tar kun 10 minutter med t-bane fra Brynseng inn til sentrum og området er derfor attraktivt med tanke på kort vei inn til sentrum. I dag er mesteparten av Bryn et næringsområde med kontorer, industri- og lagervirksomhet, men med sin sentrumsnære beliggenhet kan Bryn bli til et attraktivt boligområde.

Områdereserven viser plass til 3 350 nye boliger, hvor null prosent hittil er utbygd. For at Bryn skal transformeres, må man etablere gode krysningsløsninger for myke trafikanter og gang- og sykkelforbindelsene i retning Sentrum, Økern og Groruddalen, må forbedres.

Vollebekk

Vollebekk ligger vest for Alna og nord for Haraldrud. Området skal transformeres og industri ryddes for boliger. Vollebekk har t-bane stasjon og det tar ca. 20 minutter inn til sentrum.

Området har opprinnelig hatt 1 600 boliger i områdereserven og står igjen med 500 boliger. Nye boliger på Vollebekk er bygget av OBOS og JM Norge. Det er i tillegg en pågående plansak hvor Realbygg i sitt opprinnelige forslag ønsket å bygge 130 boliger.

Hasle og Valle Hovin

Området omfattet av VPOR for Hasle og Valle Hovin ligger sentralt plassert mellom Økern, Tøyen og Helsefyr. VPOR med potensial for 2 200 nye boliger ble vedtatt i 2020, og er dermed en relativt ny plan som også er en del av byutviklingsområdet Hovinbyen. Det fremkommer av VPOR at områdets totale areal er på 665 daa, mens transformasjonsområdet kun består av 255 da. Dette fordi en stor del av området er avsatt til park (Valle Hovin).

Transformasjon av området er i gang. I 2016 ble Teglverket skole og Teglverksdammen åpnet. Planområdet er i dag preget av sterk trafikk med ring 3 og krysset i Økernveien. For at området skal kunne transformeres er det dermed viktig at veiinfrastruktur tilpasses myke

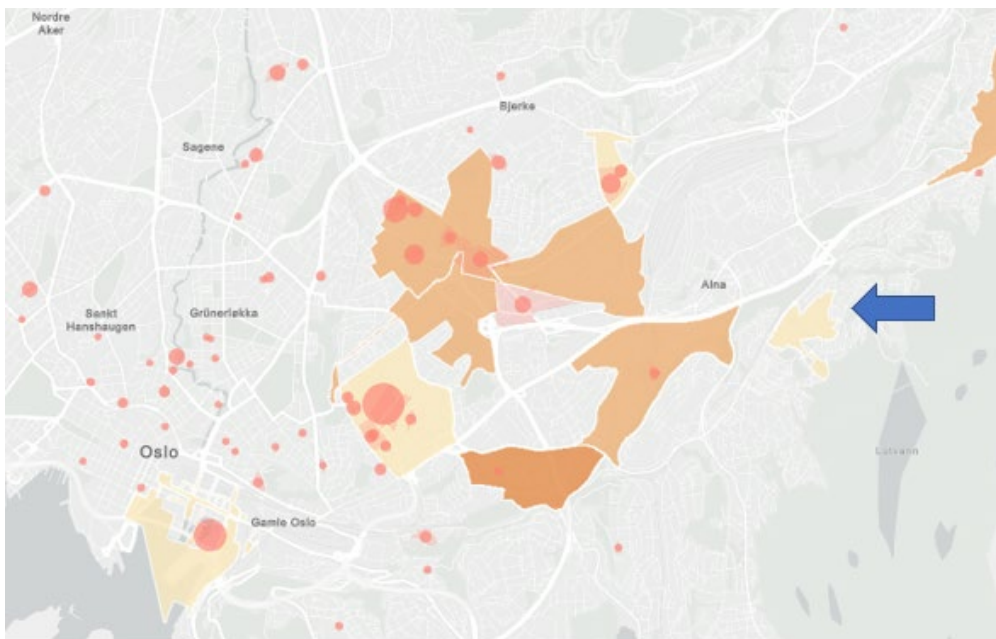
trafikanter. Hovedgrepene er gangstrøk, torg, parker, flere forbindelser, kryssningstiltak og gjenåpning av Hovinbekken.

Haugerud og Trosterud

Østover fra Hovinbyen ligger Haugerud og Trosterud. Begge områdene er godt utviklede boligområder og har nærhet til kollektivknutepunkt. Med t-bane forbindelse tar det kun 12-14 minutter inn til sentrum.

Haugerud senter, som for noen tiår siden ble utvidet med boliger, er igjen i søkelyset og det er utarbeidet VPOR i 2019 for deler av Haugerud og Trosterud.

Ifølge VPOR kan området bebygges med ca. 1 100 nye boliger. Detaljreguleringen for oppføring av skole, flerbrukshall, kulturstasjon og idrettsanlegg er påbegynt. Det foreslås også gjenåpning av bekkedrag og strukturering av gangforbindelser.



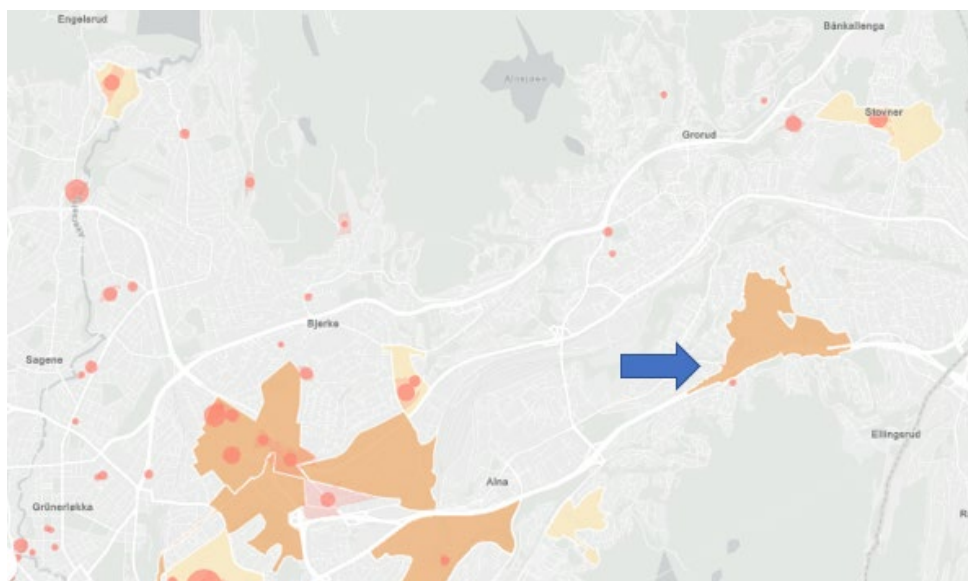
Figur 17 Kart over Haugerud og Trosterud (Oslo kommune, 2022).

Furuset

Furuset ligger i Groruddalen i bydel Alna. Fra Furuset til sentrum tar det 20 minutter med t-bane. Oslo kommune vedtok i 2016 «Områderegulering for miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling på Furuset». Hensikten med planen er å legge til rette for høyere arealutnyttelse

rundt knutepunktet Furuset. I områdereserven angis det plass til 2 300 boliger i Furuset, hvorav 400 boliger allerede ligger i boligreserven. Furuset områderegulering stiller ikke krav til utarbeidelse av detaljregulering for feltene S5-S8 i planen. Boligene i disse feltene, som er anslått til 400, kan gå rett på byggesak og inngår derfor i summen til boligreserven istedenfor områdereserven.

Utbygger JM Norge As har på sine nettsider annonsert sine byggeplaner på Furuset med til sammen 690 boliger hvorav 290 boliger skal være utleie- og seniorboliger (JM, u.å.). Full utbygging av Furuset er imidlertid avhengig av at det settes et lokk over E6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har i 2018 startet opp arbeidet med detaljregulering av enkelte felter i området (felt S7 og BT1) i den hensikt å legge til rette for boligbebyggelse, men plansaken ble avsluttet i mars 2022. EBY opplyser i saken at felt BT1 er vanskelig å få utnyttet basert på forhold som blant annet knytter seg til t-kulvert og til generelt vanskelige støyforhold på tomten.



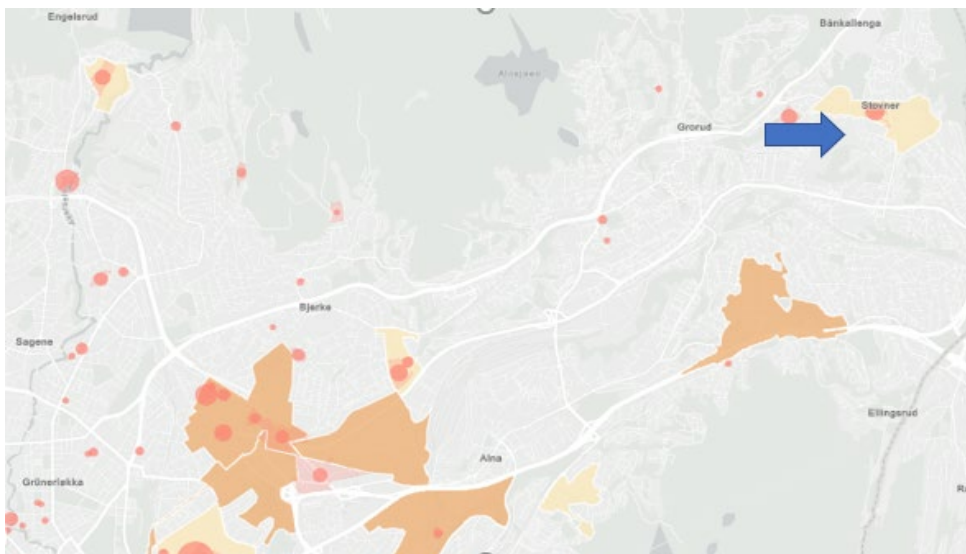
Figur 18 Kart over Furuset planavgrensning (Oslo kommune, 2022).

Stovner- Rommen

Stovner ligger nordøst i Oslo og befinner seg ca. 20 km fra sentrum. VPOR for Stovner-Rommen ble vedtatt i 2016. Området kan transformeres med plass til 1 500 nye boliger. Per i

dag er 17 % boliger fra områdereserven favnet av reguleringsvedtak eller igangsatt. Det påpekes i VPOR at området mangler sentrale torg og lokale møteplasser. Hovedgrep i planen er å styrke friområder, bygge nye torg mellom t-banestasjonene på Rommen og på Stovner.

Planprogrammet for Nedre Rommen er nå under arbeid med plan om å bygge mellom 5 100 og 5 500 boliger.

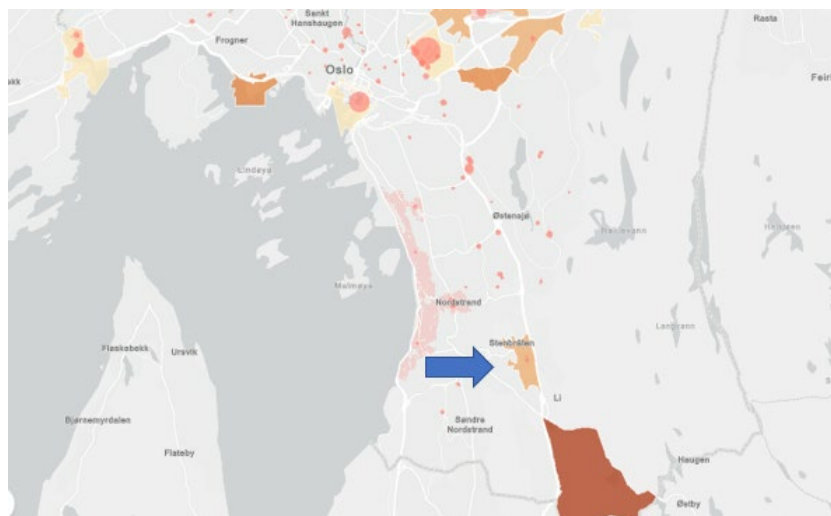


Figur 19 Kart over planområdet Stovner-Rommen (Oslo kommune, 2022).

Mortensrud

Mortensrud ligger i bydel Søndre Nordstrand syd i Oslo og er en bydel med relativt ny bebyggelse. Det tar 25 minutter fra Mortensrud inn til sentrum med t-bane. Området ved t-banen og bussterminalen er bebyggt med boliger, men det er fremdeles mange ubebygde og dårlig utnyttede arealer i nærhet til t-banen. Det betyr at området kan bli attraktivt for boligbygging dersom offentlige rom styrkes.

VPOR for Mortensrud ble vedtatt i 2018 med plass til 1 400 nye boliger. Det er kun 2 % av boliger fra områdereserven som er favnet av et nytt reguleringsvedtak eller igangsatt. Etablering av nye boliger, et gangstrøk som strekker seg fra Stenbråten skole i nord til en ny idrettspark i sør, og flere nye parker er sentrale grep i planen.



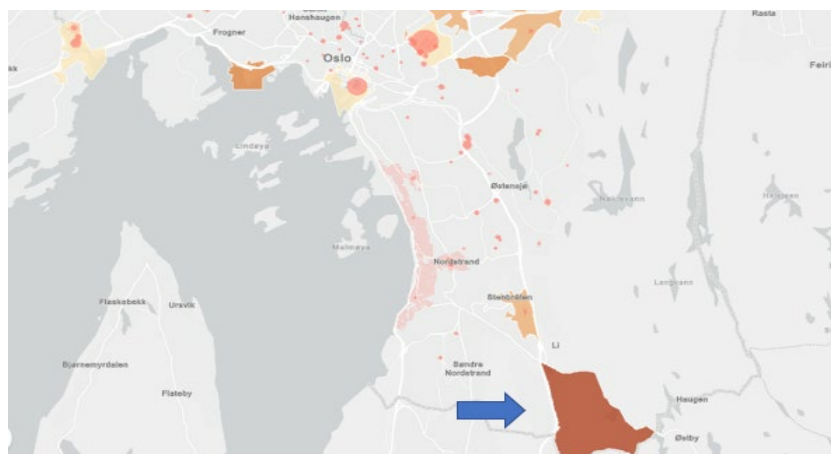
Figur 20 Kart over planområdet for Mortensrud (Oslo kommune, 2022).

Gjersrud- Stensrud

Gjersrud-Stensrud ligger lengst sør i Oslo mot Ski i bydel Søndre

Nordstrand. Områdereguleringsplan for Gjersrud-Stensrud ble vedtatt i 2016 med plass til 10 000 nye boliger, og er den nest største med bakgrunn i andel boliger etter Hovinbyen.

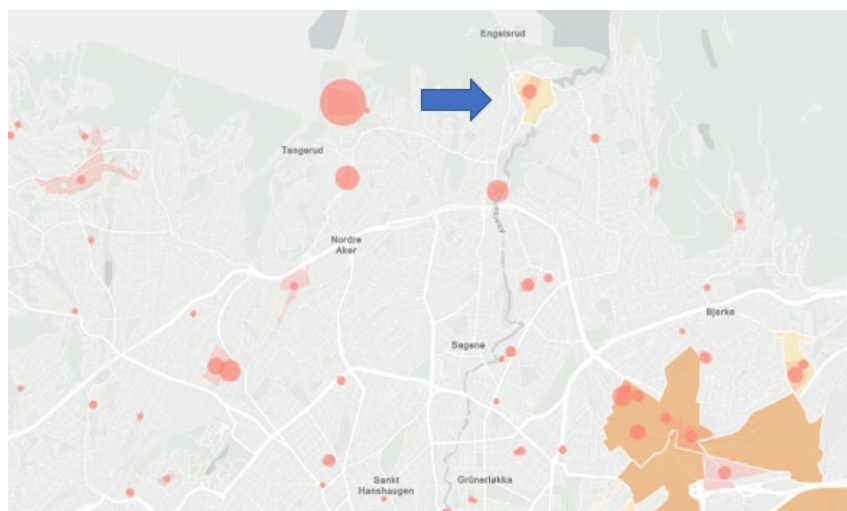
Området er preget av småbruk spredt rundt i planområdet og dyrket mark. Det er kun 200 personer som i dag bor fast på Gjersrud-Stensrud. E6 binder området med resten av byen, men ellers mangler området kollektivtilbud og annen grunnleggende infrastruktur som vann- og avløpsledninger.



Figur 21 Kart over Gjersrud-Stensrud planområdet (Oslo kommune, 2022).

Frysja

Frysja har en attraktiv beliggenhet ved Akerselva og Nordmarka. Området skal transformeres fra bilbasert industri til tett boligområde med parker, skole, torg og møteplasser. VPOR for Frysja ble vedtatt i 2017 med opprinnelig 2 000 boliger i reserven. Hovedgrepet i VPOR er å sikre gode forbindelser mellom Akerselva og marka, og etablere forbindelser mellom planområdet og tilgrensende boligområder. Utbygging av Frysja er allerede i gang og det er litt over halvparten av boligene som gjenstår til utbygging i områdereserven.



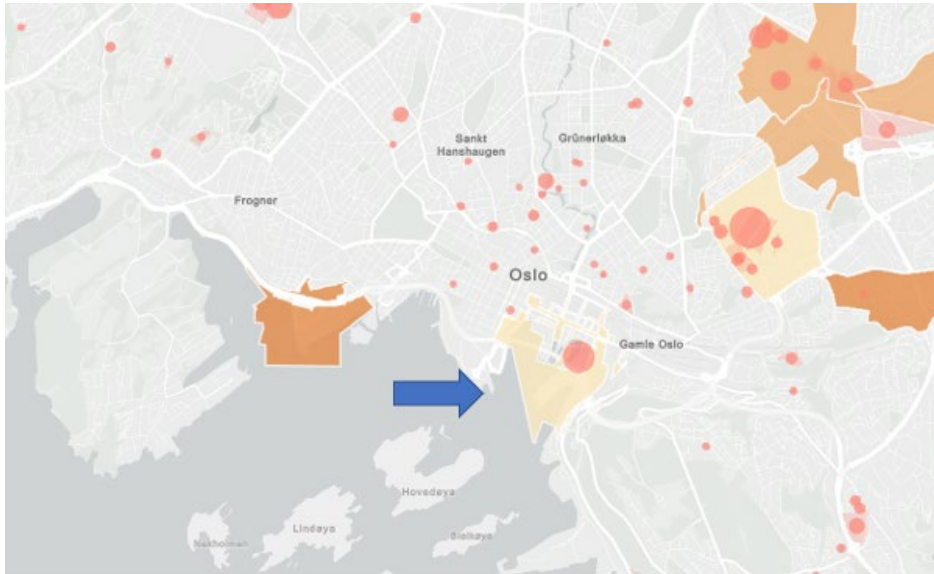
Figur 22 Kart over Frysja planområdet (Oslo kommune, 2022).

Bjørvika

Bjørvika har sentral beliggenhet ved Oslofjorden. Områdereguleringsplan for Bjørvika - Bispevika og Lohavn ble vedtatt i 2004 og er den eldste planen områdereserven består av. Av opprinnelig 1 959 boliger i områdeplanen gjenstår det 1 000 boliger til utbygging.

Transformasjon av området har pågått siden århundreskiftet med utbygging av blant annet Operahuset, Barcode, boligkompleksene på Sørenga, det nye Deichman bibliotek og det nye Munchmuseet.

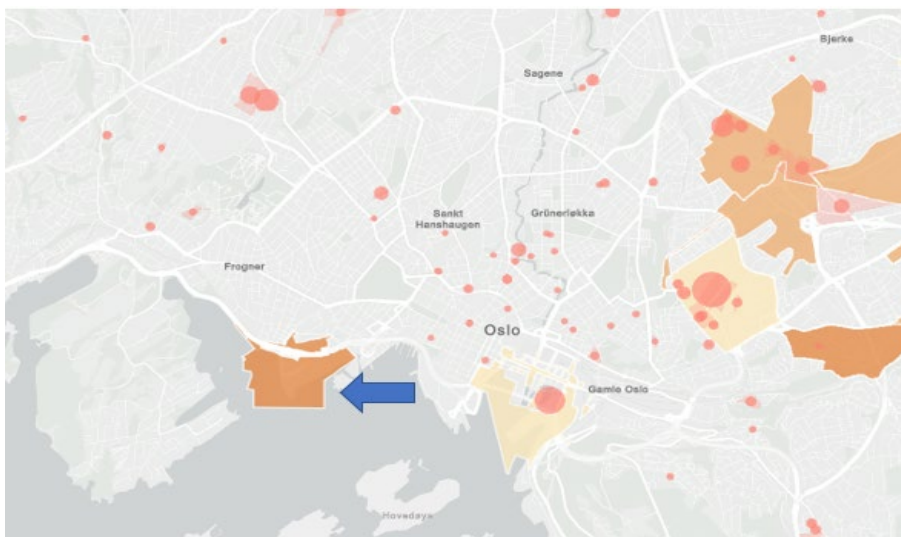
Grønlikaia som ligger mellom Ekebergskråningen og fjorden, er i dag avstengt med containerhavn, men området representerer Bjørvikas største gjenværende utviklingspotensial og kan huse bygningsmasse tilsvarende det dobbelte av Sørengautstikkeren. HAV Eiendom utarbeider nå en ny plan for Grønlikaia hvor det blant annet foreslås at Havnepromenaden flyttes helt ut til vannkanten (HAV Eiendom AS (u.å.).



Figur 23 Kart over planområdet Bjørvika (Oslo kommune, 2022).

Filipstad

Filipstad har en av byens beste plassering ved Aker brygge og Tjuvholmen. I dag benyttes området til industri- og havnevirksomhet. Det ble i 2020 utarbeidet områderegulering for Filipstad med ambisjonen om å utvikle en ny bydel ved fjorden. Planen legger til rette for 2 600 nye boliger, hotell, forretninger, skole, havnepromenade og en ny stor park med sjøbad. Sentrale grep i planen er et lokk over E18 og fjerning av dagens jernbanespor. I 2020 ble det vedtatt en detaljregulering for E18 og Ring 1 som gjør det mulig å legge trafikken under bakken, men foreløpig mangler disse prosjektene finansiering.

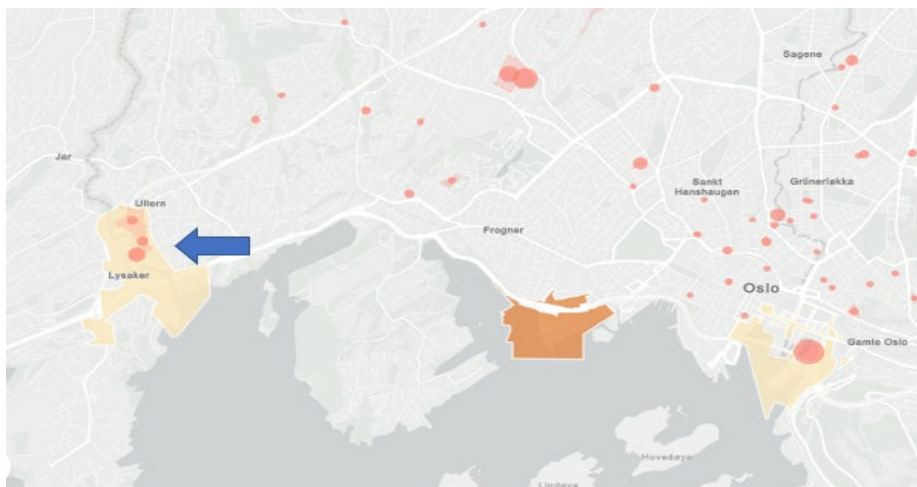


Figur 24 Kart over Filipstad planområdet (Oslo kommune, 2022).

Lysakerbyen

Bærum og Oslo har i fellesskap utarbeidet VPOR for Lysakerbyen i 2019. Lysaker er i dag preget av bilbasert handel og kunnskapsintensivt næringsliv med 20 000 arbeidsplasser. VPOR forutsetter en videreføring av dagens næringsvirksomhet samtidig som området skal utvikles vekk fra monofunksjonalitet og skal få flere funksjoner i nærområdet.

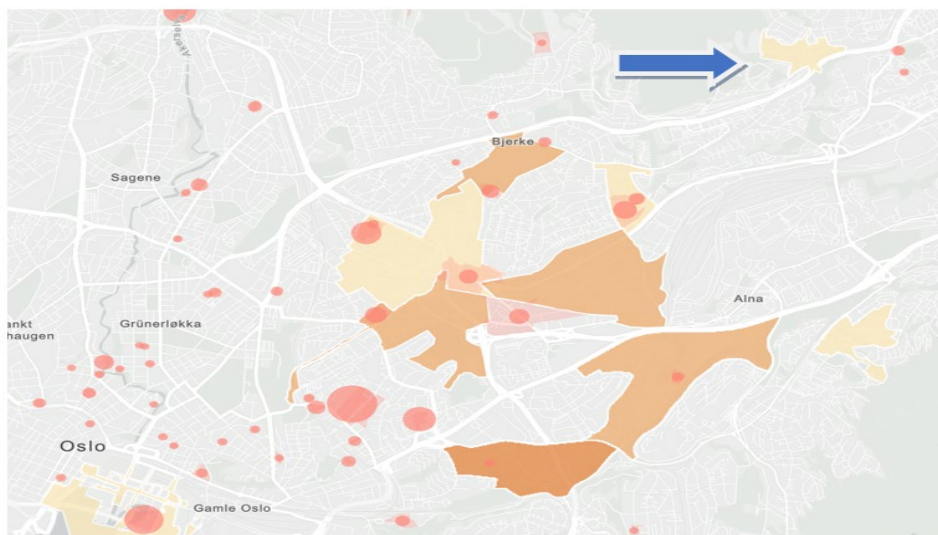
Hovedelementer i planen er å legge til rette for flere boliger, bygge parker, promenade og brygger langs sjøsiden. Av opprinnelig 1 300 boliger i reserven gjenstår 612 boliger på området.



Figur 25 Kart over Lysakerbyen planområdet (Oslo kommune, 2022).

Rødtvet

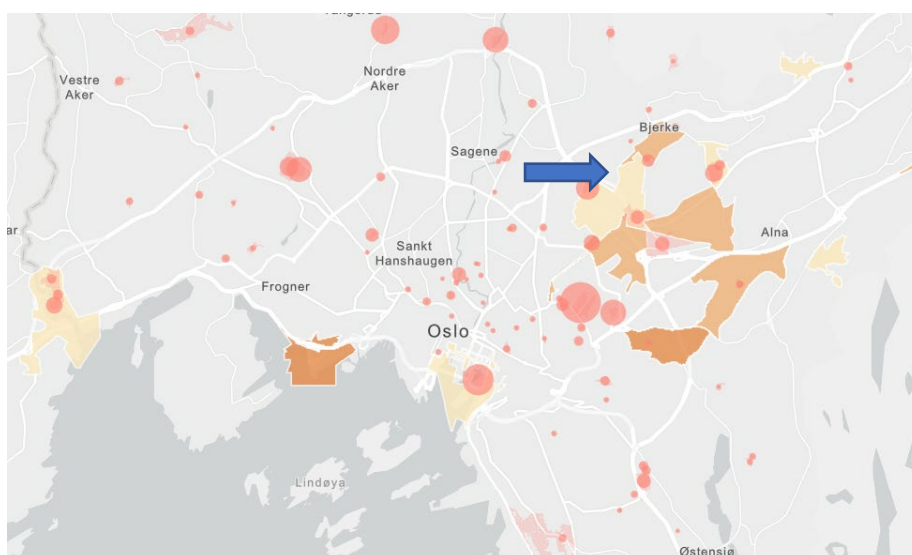
VPOR for Rødtvet ble vedtatt i april 2022. Planområdet går over to bydeler; Bjerke og Grorud, og befinner seg innenfor en radius på 700 meter fra t-banestasjonen. Det tar ca. 20 minutter med t-banen fra Rødtvet til sentrum. Planen legger opp til transformasjon av næringsområder vest for t-banen til boligområde med ulike boligtyper, møteplasser og et lokalt handels- og tjenestetilbud. Det skal etableres ny barnehage, nye parker og veiforbindelser for gående og syklist. En full utbygging av planområdet kan gi rom til ca. 800 nye boliger.



Figur 26 Kart over Rødvet planområdet (Oslo kommune, 2022).

Bjerke

VPOR for Bjerke er den nyeste planen i områdereserven og ble vedtatt 27.04.2022. Bjerke ligg helt nord i Hovinbyen og ved Groruddalens utløp mellom sentrum og marka. VPOR for Bjerke er i utgangspunktet kun for området rundt Bjerke travbanen. Det er beregnet at det kan bygges ca. 1 500 boliger.



Figur 27 Kart over planområdet Bjerke.

6.3 Beregning av antall boliger i områdeplaner

Områdereserven består av ulike områdeplaner som er vedtatt til forskjellige tidspunkt. Den eldste planen ble vedtatt i 2004 for Bjørvika og den nyeste kom i april 2022 for Rødtvet. Vi har sett på hvordan PBE har presentert og beregnet antall boliger i disse planene, men det ser ut til at det ikke finnes en felles måte på hvordan man beregner potensialet for boligbygging. Noen ganger opplyses det i VPOR at “det er beregnet potensialet for ca. 2 200 nye boliger innenfor planområdet” som i VPOR for Hasle og Valle Hovin, uten nærmere forklaring på hvordan man har kommet frem til det konkrete tallet. Andre planer har mer spesifikke beskrivelser for hvordan man har kommet frem til antall boliger i reserven. Et eksempel kan gis fra VPOR for Stovner- Rommen: *Utbyggingspotensialet innenfor planområdet tar utgangspunkt i kommuneplanen med en områdeutnyttelse på 100 %. En forenklet beregning basert på en gjennomsnittlig høyde på 4 etasjer, viser et potensial på ca. 240 000 m² BRA og med minimum 50 % av arealet til boliger, vil dette gi omtrent 1500 nye boenheter.*

Det finnes også planer (for eksempel VPOR for Haraldrud) hvor det ikke fremkommer antall boliger i planen. Områdereserve med 2 300 boliger for Haraldrud ble beregnet med bakgrunn i det totale bruksarealet for planområdet fra VPOR, men hvilke konkrete tall som ligger til grunn for beregning av 955 000 m² BRA til 2 300 boliger er ikke angitt.

Vi har spurt PBE hvordan de anslår antall boliger i VPOR og om det finnes en felles metode for omberegning av BRA til boliger for alle VPOR. PBE har svart at boligstørrelsene som brukes for omberegning fra BRA til antall boliger vil variere fra VPOR til VPOR. Vanligvis vil et prosjekt bruke tre kategorier av boliger som brukes til omberegningen: små, middels og store boliger. Hvert prosjekt vil selv vurdere fordelingen mellom kategoriene og hvilken gjennomsnittsstørrelse som vil bli brukt for hver kategori. Dette vil avhenge av hva VPOR-arbeidet kartlegger er behovet, og hva man ønsker å legge til rette for i planområdet. Antall boliger vil deretter beregnes for hver av de tre kategoriene og summeres til et endelig boligantall. Det ble fortalt at dette var dagens rutine, men at det kan ha blitt gjort noe forskjellig i eldre områdeplaner.

Videre opplyser PBE at i overordnede planer vil det alltid være knyttet en viss usikkerhet til arealberegningene. Bebyggelsen kan bli utformet på en annen måte i den oppfølgende detaljreguleringen, noe som kan gi utslag på BRA-tallet. Størrelse og plassering av offentlige rom kan bli endret, noe som påvirker størrelsen på byggefeltene/sonene man estimerer BRA for og dermed beregningen av utnyttelse. Også beregning av boligantallet er det knyttet usikkerhet til, da det avhenger av boligandelen og valgt leilighetsfordeling. Ved lavere detaljeringsnivå i den overordnede planen vil det være større usikkerheter ved boligantallet. Generelt vil VPOR ha større usikkerhet enn områdereguleringer på grunn av lavere detaljeringsnivå, og fordi at det som er lagt til grunn i VPOR har større sannsynlighet for å endres i påfølgende detaljregulering som følge av at en VPOR ikke er juridisk bindende. PBE estimerer at usikkerhetsmarginen ligger rundt +/- 5-10 % for områdeplaner. Det endelige boligantallet kan også bli noe forskjellig fra det som er oppgitt i detaljreguleringer. Dette er grunnen til at planer der 90% av boligene er bygget, tas ut. Det vil si i tilfelle det endelige boligantallet ender lavere enn det som er oppgitt i detaljreguleringen eller områdeplanen (McGarrigle, 2022).

6.4 Geografisk spredning av reserve (per 3. januar 2021)

Den største konsentrasjonen av områdereserven med 7 planer og rundt 12 760 boliger som ennå ikke er påbegynt, ligger i Hovinbyen. Deretter kommer områdereguleringsplanen for Gjersrud-Stensrud hvor det er anslått 10 000 boliger i reserven. Resten av områdereserven med de største planene har mellom 1 100 til 2 600 boliger. Tabellen under viser de 7 største planene i områdereserve fordelt på området:

Tabell 13 Geografisk spredning av områdereserve. (Egen fremstilling).

Området	Antall boliger i områdereserve
Hovinbyen	12 760
Gjersrud- Stensrud	10 000
Filipstad	2 600
Furuset	1 900
Mortensrud	1 370
Stovner-Rommen	1 240
Frysja	1 100

Som tabellen over viser, er ikke områdereserven jevnt fordelt mellom bydelene. Den største konsentrasjonen av boliger i reserve finnes i ytre by øst, så kommer ytre by sør.

Områdereserven for Oslo vest består bare av to planer, områderegulering for Filipstad og VPOR for Lysakerbyen. Frysja er det eneste utviklingsområdet i den nordlige delen av byen.

Reserven viser to store utviklingsområder som skiller seg ut med tanke på antall boliger. Det er Hovinbyen, et område på ca. 11 kvm som strekker seg fra Løren i vest til Breivoll i øst, og fra Bjerke i nord til Bryn i sør, og Gjersrud-Stensrud som ligger i sørøstre del av bydel Søndre Nordstrand, på grensen mot Nordre Follo kommune.

Siden vi tar utgangspunkt rapport for 3. januar 2021, er Bjerke og Rødtvet ikke inkludert.

6.5 Potensialet for realisering

Reserven viser kun hvor det finnes potensialet til utbygging av boliger, men den angir ikke tidsperspektiv. Det er vanskelig å tidfeste når et område blir modent for utvikling da det er mange ulike faktorer, både interne og eksterne, som spiller inn. Oslo kommune opplyser om 30 - 50-års perspektiv for Hovinbyen (Oslo kommune, u.å). Det er et bredt tidsperspektiv og varierer med hele 20 år. Det viser hvor vanskelig det er å tidfeste realisering av et større område.

Utbygging av Gjersrud- Stensrud vil etter vår vurdering strekke seg over flere tiår. Området har ikke kollektivdekning selv om Follobanen går under bakken. Bystyret har stilt krav om skinnegående transport før utbyggingen kan starte. Oslo har per dags dato ingen planer om t-bane til området da det kreves større økonomiske investeringer. Vi har ikke funnet at det foregår utredninger om jernbane dit. Området har også behov for annet grunnleggende infrastruktur som vann og avløp.

I september 2022 kom OBOS med forslaget om å bygge en 2,6 kilometer lang tunnel for elektriske busser fra Gjersrud-Stensrud til Rosenholm stasjon i bydel Søndre Nordstrand. OBOS hevder at dersom dette forslaget realiseres, kan de nye boligene stå klare om 10 år (Setsaas, 2020).

Oslo syd sammen med Oslo øst er områdene i Oslo med de laveste boligprisene i byen. Utbyggere har påpekt at hvis de sitter med høye infrastrukturkostnader i forbindelse med tyngende utbyggingsavtaler, vil det ikke være lønnsomt å bygge i området.

Alt dette samlet, tyder på at det vil ta lang tid før utbyggingen virkelig kommer i gang på Gjersrud-Stensrud og at området står sist i rekkefølgen av utviklingsområder i Oslo. Et 20 - 30 års perspektiv for Gjersrud-Stensrud, er ikke urealistisk.

Ensjø og Løren er nesten ferdig bygget ut. Ensjø har hatt fortrinn ved at infrastrukturen allerede var på plass og at området har hatt nærhet til byen. Det ligger ca. 500 boliger i områdereserven som kan bli overskredet da det fremdeles er potensial for flere prosjekter på Ensjø.

Breivoll er registrert med 2 450 boliger i områdereserven, men mangler kollektivtilbud. Plan- og bygningsetaten har ønsket en lignende utvikling som på Ensjø, men har ment at nøkkelen for hele prosjektet er t-bane til området. Arbeidet med t-banen dit er usikkert da det er flere samfunnsøkonomiske og politiske faktorer som påvirker en slik beslutning. Da det ikke foreligger konkrete planer om t-bane, vil en utbygging trolig ikke komme i gang før etter 2030.

Utbygging av Furuset er avhengig av at det settes et lokk over E6. Foreløpig mangler prosjektet finansiering og Veivesenet har vært kritisk til lokket. JM Norge har imidlertid annonsert sitt prosjekt med 650 boliger på Furuset på sine nettsider.

Transformasjon av Filipstad er avhengig av at E18 legges i 500 meter tunnel og at togparkering flyttes. Det er ikke satt av penger til tunnelen og prosessen for å flytte togene er ikke startet ennå.

Mortensrud-prosjekt med ny skole, flerbrukshall, bibliotek, sykehjem, omsorgsboliger, parker og idrettsanlegg kan tas i bruk om noen få år. Reguleringsplanen er allerede ute på høring og forslagsstiller opplyser at fasilitetene kan tas i bruk i 2030. Store deler av området er utbygd med boliger og har et godt kollektivtilbud. Det vil dermed ikke være store utfordringer når det kommer til realisasjon av boliger fra områdereserve for Mortensrud.

Utbygging av Stovner- Rommen kan etter vår mening strekke seg over flere år. Boligprisene er relativt lave i denne delen av Oslo, noe som gjør at utbyggere har mindre insentiv til å investere i området. Det offentlige har hatt et ønske om å bygge ut Nedre Rommen siden 2008, men det har vært liten interessen fra utbyggernes side (Gran, 2012).

I områdereserven for Bjørvika er om lag 50 % av boligene detaljregulert og det forventes en relativt rask videreutvikling av området da dette er et av de mest attraktive områdene i byen på grunn av sin beliggenhet.

Vi ser at det er veldig ulike forutsetninger som ligger til grunn for utbygging av planene. Realiseringsperioden kan variere fra noen få år til 30-50 år. Dette reiser spørsmål om områdereserven bør organiseres på et mer detaljert nivå som også viser tidsperspektivet. utfordringer som er gjennomgående for flere planer, er trafikale hindringer som tilrettelegging for trafikken og for myke trafikanter, samt tilgang til kollektivforbindelser.

6.6 Eierforhold i områdereserve

Vi har kartlagt eierforhold i områdereserven for å se om det finnes noen trender eller konsentrasjon av enkelte grunneiere i områdene rundt Oslo. Vi har innhentet informasjon om grunneiere fra de ulike VPOR og sjekket grunnboken der det ikke fantes informasjon i planene. For å få bedre oversikt, har vi fordelt områdereserven i fire deler: sør med Gjensrud- Stensrud og Mortensrud, øst med Hovinbyen, Furuset og Stovner-Rommen, nord med Frysja og sentrum/vest med Bjørvika, Filipstad og Lysakerbyen.

Tabell 14 Kartlegging av eiere i områdereserve. (Egen fremstilling).

Område	Område	Eierforhold
Sør	Gjersrud-Stensrud	Oslo kommune, Selvaag, OBOS
Sør	Mortensrud	OBOS, Selvaag
Øst	Ensjø	Selvaag, OBOS, Ferd, Veidekke Eiendom
Øst	Løren/Økern	Selvaag, Stor-Oslo Eiendom, Skanska, Steen & Strøm, Veidekke Eiendom, Höegh Eiendom
Øst	Bryn	Oslo kommune, Investire, Sigurd Stave, SAJA, Jahre, SAAS, Brynseng Eiendom
Øst	Brevoll	Alna Park AS, A-trolla AS, KS Brevollveien 25
Øst	Hasle, Valle Hovin	OBOS, Stor-Oslo Eiendom, Oslo kommune
Øst	Vollebekk	Eks. Lycke Rolf Invst AS, TSV Eiendom AS, Realbygg AS, Hatros II AS
Øst	Haraldrud	Oxer Eiendom, Aspelin Ramm, Oslo kommune
Øst	Trosterud og Haugerud	Oslo kommune
Øst	Furuset	Fragmentert eierstruktur
Øst	Stovner-Rommen	Oslo kommune (eier 300 daa av totalt 400 daa). Resterende eiendom eies av HVM 54 Eiendom AS, Nedre Rommen 6 AS, Aasta Hanseens vei 3 AS, CITYCON Stovner Eiendom AS.
Sentrum/vest	Filipstad	Oslo kommune, ROM Eiendom AS
Sentrum/vest	Lysakerbyen	Mustad Eiendom
Sentrum/vest	Bjørvika - Bispevika og Lohavn	Oslo kommune ved Oslo Havn KF/Hav Eiendom og sine datterselskaper
Nord	Frysja	Stor-Oslo Eiendom og OBOS Nye Hjem

Ut ifra kartleggingen av eierforhold i områdereserven, fremkommer det at eiendomsutviklere som OBOS, Selvaag, Mustad Eiendom, Ferd, Stor-Oslo Eiendom, eier flere områder i byen. Det finnes områder som Gjestrud- Stensrud, hvor hele reserven er fordelt mellom tre store grunneiere (Oslo kommune, OBOS og Selvaag), mens andre områder, som

for eks. Bryn, Furuset, har en fragmentert eierstruktur. Tabellen over viser likevel en variert konsentrasjon av grunneiere. Oslo kommune har også en betydelig andel av eiendommer i reserven.

Det påpekes at vi ikke har undersøkt eierforholdet i Rødtvet og Bjerke da planene ble vedtatt etter at vi har gjennomført kartleggingen.

7 Boligreserve

7.1 Introduksjon

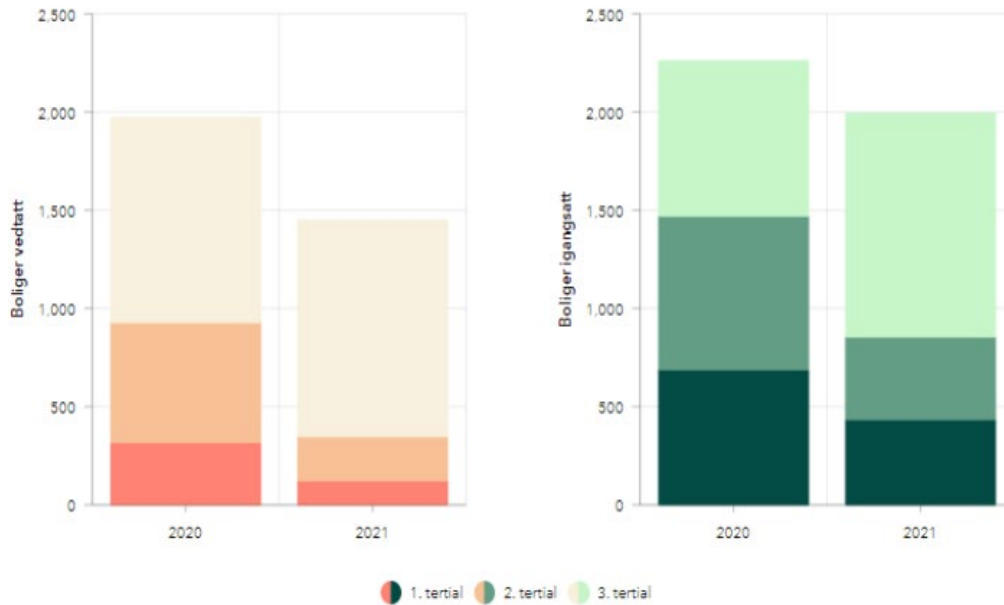
I motsetning til områdereserven, hvor boligene må detaljreguleres før utbygging, består boligreserven av detaljregulerte planer.

I denne delen har vi analysert boligreserven i detalj. Vi har gått gjennom alle 126 detaljreguleringer reserven bestod av per 3. januar 2022 for å kartlegge eierforhold, geografisk spredning og grad av realisering. Funnene fra denne delen vil danne grunnlag for å forstå konkurransen i boligmarkedet.

Hvis man summerer alle boligene i boligreserven, får man 10 929 boliger. PBEs beregninger og summen på oversikten viser derimot 11 329 (per 03.01.2022). Differansen på 400 består av boligene fra Furuset som er trukket ut av områdereserven, og inkludert i boligreserven, siden de ikke trenger detaljregulering og kan gå direkte til byggesøknad. Disse boligene fremkommer ikke av oversikten til boligreserven.

Hvis minst nitti prosent av boligene i en detaljregulering er påbegynt, fjernes hele planen fra boligreserven. Per 3. januar 2022 omfattet boligreserven 126 planer med ca. 11 300 boliger.

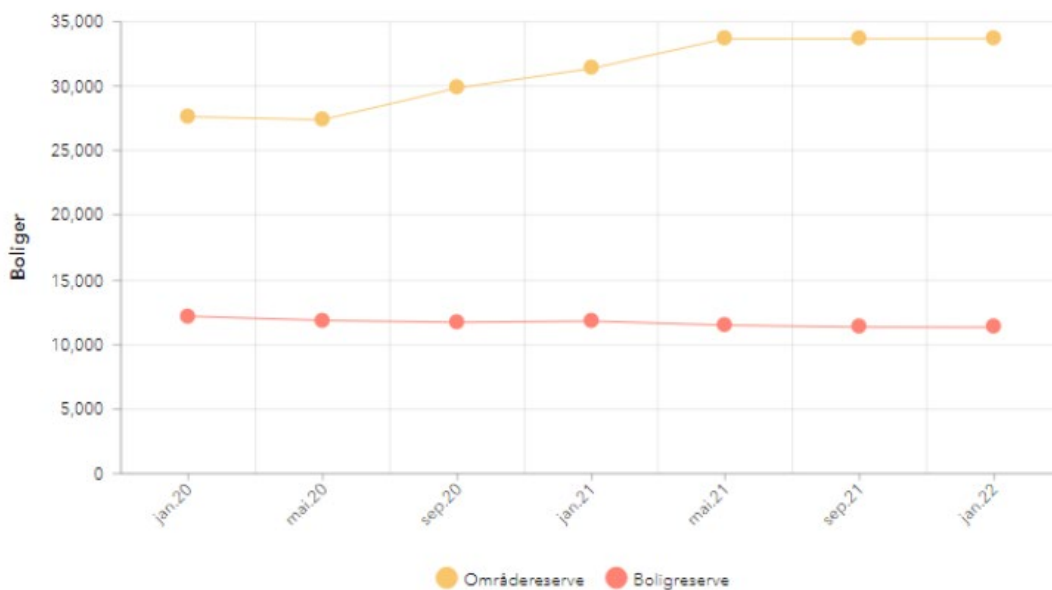
Grafen under til venstre (oransje) illustrerer antall boliger vedtatt i detaljreguleringer i 2021. Grafen til høyre (grønn) viser antall igangsatte boliger som faller ut av reserven.



Figur 28 Boligreserve vedtatte og igangsatte (Oslo kommune, 2022).

Diagrammet under viser bolig og områdereserves utvikling i perioden januar 2021 til januar 2022. Den viser at boligreserven har ligget på et stabilt nivå. Reserven fylles på med nye reguleringsplaner, samtidig som de igangsatte boliger faller bort. Det faktum at reserven har ligget stabilt, indikerer at det har kommet like mange boliger inn, som det har falt ut.

Når det kommer til områdereserven, ser man av diagrammet at den har økt. Ved vedtak av store områdeplaner, vil reserven heves betydelig opp.



Figur 29 Utvikling av bolig- og områdereserve 2021 - 2022. (Oslo kommune, 2022).

Vi skal videre i oppgaven undersøke hvem som har vært forslagsstiller for reguleringsplaner som ligger i reserven, for å se om vi kan trekke noen konklusjoner. Arbeidet med mange av disse reguleringsplanene ble startet for ca. to ti år tilbake. Dokumentene fra den tiden er ikke offentlig tilgjengelig på nett. Dermed har det vært vanskelig å finne ut hvem som har vært opprinnelig forslagsstiller og hva hensikten med planforslaget har vært. Det er også vanskelig å spore eiere av områdene som omfattes av de ulike eldre reguleringsplanene da disse strekker seg over større områder og fordi det har vært endringer på eiendommer med fradelinger, sammenføringer og seksjonerings.

I planinnsyn til Oslo kommune har vi søkt opp alle 126 reguleringsplaner som boligreserven bestod av per 03.01.2022. Der det ikke fremkommer klart hvem som var opprinnelig søker, har vi brukt grunnboken for å se eierforholdet. Vi har også undersøkt eierforholdet der forslagsstiller er registrert som et eiendomsfirma for å finne ut hvilket morselskap firmaet tilhører, for deretter å finne den reelle utbyggeren.

7.2 Det offentlige som forslagsstiller

Offentlige forslagsstillere utgjør en stor gruppe i boligreserven. Herunder er Plan- og bygningsetaten en stor aktør, spesielt for mange av de eldre reguleringsplanene frem til 2005, se tabellen under. For disse eldre reguleringsplanene er det vanskelig å finne eierforhold da reguleringsplanene går over store områder. Oversikten under viser alle reguleringsplaner hvor det offentlig har vært forslagsstiller. Det er verdt å merke seg at bare ca. 50 % av boliger som fortsatt ligger i reserven, er per dags dato utviklet. Av totalt 2 211 boliger i opprinnelige boligreserve, hvor det offentlige står bak reguleringen, er det fremdeles 1 015 boliger igjen i reserven. Her er det viktig å presisere at dersom planen er utbygd med 90 % blir den fjernet fra reserven. Det er dermed kun snakk om planer som fortsatt ligger i reserven og representerer således ikke det totale antallet planer hvor det offentlige har vært forslagsstiller.

De offentlige forslagstillerne med totalt 1 015 boliger, står for 9 % av alle boligene som ligger i boligreserven per 03.01.2022. Det er en relativt høy andel, fordi mesteparten av

boligreserven består av mellomstore og mindre reguleringer. Dette viser at kommunen er en viktig aktør i boligmarkedet i Oslo.

Tabellen under viser detaljreguleringer som ligger i boligreserven hvor det har vært offentlig forslagsstillere.

Tabell 15 Offentlig forslagsstillere i boligreserve. (Egen fremstilling).

Vedtaksdato	Reguleringsplan	Antall boliger	Antall boliger igjen i reserve i %	Antall boliger igjen i reserve	Adresse og formål	Forslagsstiller
27.02.2019	S-5027	70	100 %	70	Bergkrystallen torg - Boliger, barnehage, torg og møteplass	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.12.2018	S-5024	20	100 %	20	20 Stamhusveien 43 A-G og del av friområde - Institusjon, m.m.	BOLIGBYGG OSLO KF
20.12.2017	S-4985	3	100 %	3	Charlotte Andersens vei 5 A-C - Bevaring	Byantikvaren i Oslo
23.09.2015	S-4858	625	86 %	87	Ensjø T-banestasjon - Tyngdepunktet - Blandet regulering	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
17.06.2015	S-4842	80	100 %	80	Kjelsåsveien 114-116 - Omsorgsboliger med aktivitetssenter	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
24.10.2012	S-4662	1	100 %	1	Tor Jonssons veg 9 - Bolig, hensynssone for bevaring av kulturmiljø	Byantikvaren
26.09.2012	S-4660	220	77 %	51	51 Schweigaards gate 40 B - 50 m.fl. - Hollenderkvartalet	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
11.06.2012	S-4645	40	53 %	19	Nordstrandskråningen - Fiskvoll - Ljan - Byggeområde boliger	Byrådsavdeling for byutvikling
11.06.2012	S-4644	70	76 %	17	17 Nordstrand-skråningen - Ljan - Bekkelaget - Bolig / kontor, m.m.	Byrådsavdeling for byutvikling

08.06.2011	S-4593	7	29 %	5	Øvre gate 5-7 - Korsgata 5 - Spesialområde for bevaring	Byantikvaren
19.05.2010	S-4518	1	100 %	1	Olaf Ryes plass 2 - Spesialområde bevaring (kultur og bolig)	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
18.06.2008	S-4387	21	100 %	21	Hausmannskvartalet - Boliger og allmennyttig formål	Eiendoms- og Byfornyelsesetaten
18.06.2008	S-4376	45	100 %	45	Haakon Tveters vei 65 - Boliger, forretninger og kontor	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
05.04.2006	S-4226	205	100 %	205	Nedre Rommen - Boliger offentlig bygning og barnehage	Eiendoms- og byfornyelsesetaten
26.10.2005	S-4196	120	32 %	82	Mariboës gate m.fl. - Bolig og forretning	Plan- og bygningsetaten
22.09.2004	S-4105	336	80 %	67	Holtet lokalsenter - Boliger, forretning, kontor, skole, m.m.	Plan- og bygningsetaten
25.08.2004	S-4102	30	80 %	6	Liaskogen - Forretning med landskapsvern - boliger med turvei	Plan- og bygningsetaten
11.02.2004	S-4054	200	29 %	142	Sæter - Boliger, allmennyttig formål, spesialområde m.m.	Plan- og bygningsetaten
11.02.2004	S-4040	100	22 %	78	Besserud - Midtstuen - Boliger m.m.	Plan- og bygningsetaten
24.09.2003	S-4009	5	40 %	3	Guldbergs vei 25, 27 - Boliger, spesialområde, lager og kontor	Byantikvaren i Oslo
17.11.1999	S-3749	12	100 %	12	Gamle Strømsvei 11 - Omsorgsboliger	Bolig og eiendomsetaten
SUM		2 211		1 015		

Hvis vi ser på detaljreguleringer som ligger i boligreserven i perioden 1999 til 2010, viser den at av totalt 31 detaljreguleringer, er hele 11 fremsatt av det offentlige og utgjør 662 boliger i

reserven. Opprinnelig antall boliger i disse 11 planene var på 1 075 boliger. Det har dermed vært realisert en del boliger. Det er gjennomgående at planer, hvor det har vært utbygging, har bestått av kombinert nærings- og boligformål. Det settes spørsmålstegn til hvor realistisk det er at de gjenværende boligene i planer som er delvis realisert, vil bli bygget.

7.3 Eierforholdet i boligreserven

Vi har sett på de største detaljreguleringene som er i boligreserven per 03.01.2022 med tanke på antall boliger og på hvem som eier prosjektene for å vurdere grad av eierkonsentrasjon i Oslo.

I dagens boligreserve er Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus den største aktøren i Oslo med sine 1 590 studentboliger igjen i reserven. Disse er fordelt på 3 reguleringsplaner hvor bare den eldste er realisert med 35 %.

Deretter kommer OBOS med hele 1 220 boliger, så følger kommunen med sin andel på 9 %. JM Norge AS, Selvaag, Stor- Oslo Eiendom, Ferd, Entra, Mustad er andre aktører med merkbare andeler i boligreserven.

OBOS

Oversikten under viser OBOS sitt boligreserve. Reservan er fordelt utover flere reguleringsplaner over mange år og på flere områder i byen:

Tabell 16 OBOS sine prosjekter i boligreserve. (Egen fremstilling).

Vedtaksdato	Reguleringsplan	Antall boliger i opprinnelig reserve	Antall boliger igjen i reserve i %	Antall boliger igjen i reserve	Adresse	Prosjekt på websiden til OBOS/status
16.12.2020	S-5105	111	100 %	111	Stallerudveien 97 med flere - Bogerud torg med boliger, forretning	Bogerud torg planlagt prosjekt, ikke søkt om rammetillatelse
18.12.2019	S-5063	63	100 %	63	Hoffsveien 47-49 - Bolig, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Hoffsveien Hage, rammetillatelse gitt 24.06.2021
11.12.2019	S-5074	47	100 %	47	Ullveien 12 - Oppføring av boliger	Vitigrend salget er i gang
19.06.2019	S-5039	390	65 %	135	Peter Møllers vei 8-14 - Boliger	Løren Botaniske, salg i gang
21.06.2017	S-4958	893	77 %	209	Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172 - bebyggelse og anlegg	Frysjaparken, salg i gang
14.12.2016	S-4931	874	72 %	242	Brobekkveien 52-64 m.fl. - Sentrumsformål, boliger, m.m.	Vollebekk, salg i gang
16.11.2016	S-4925	63	0 %	63	Langbølgen 1-15 - Boliger og kontorer, kjøpesenter	Bølgelengden, rammetillatelse gitt 25.11.2021
20.05.2015	S-4832	875	79 %	183	183 Ulvenområdet - Ulvenveien 89 m.fl.	Ulven, salg i gang
30.01.2013	S-4686	22	100 %	22	Helga Vaneks vei felt 6 - Institusjon for Oslo universitetssykehus	Omsorgsboliger
15.03.2006	S-4229	220	34 %	145	Økernveien 196 - 218 og Økern Torgvei 13 - Boliger, m.m.	Salget er i gang
SUM		3558		1 220		

OBOS opplyser på sin webside (per 23.05.2022) at de har 14 boligprosjekter i gang og 11 planlagte prosjekter. Vi har kontrollert boligprosjektene mot boligreserven og alle de 14 prosjektene er en del av boligreserven per 03.01.2022. Dette kan sees i tabellen over. I de fleste prosjektene har salget allerede begynt. Det betyr at boligene raskt vil gå ut av reserven når de får igangsettingstillatelse.

Vi ser at prosjektet til OBOS med 0 % igangsatte boliger i Langbølgen, har fått rammetillatelse og vil dermed gå ut av reserven når byggeprosessen kommer i gang. Dette viser at OBOS som utvikler ikke holder regulerte områder på vent i sin portefolio. Der tomtene er regulert til boligformål, følger byggeprosessen etter.

Det som er interessant å merke seg, er OBOS sine planlagte prosjekter som fremkommer av deres nettside. Disse inngår ikke i boligreserve per dags dato, bortsett fra Bogerud torg som omfattes av reserven. De planlagte prosjektene er:

- Mortensrud Felt 16 med ca. 700 boliger
- Sandakerveien med ca. 700 boliger
- Ensjøveien 8 med 40 boliger
- Ulvenkrokken med 177 boliger
- Teglverksløkka med 520 boliger
- Stenbråtveien med 290 boliger
- Oen med 150 boliger
- Rosenholm - 2 000 boliger

- Bogerud torg- 111 boliger

Summen av boliger i de planlagte prosjektene er over 4 500 nye boliger som vil fylle på boligreserven i de kommende årene.

Selvaag

Selvaag er også en stor aktør i Oslos boligmarked, men har kun to reguleringsplaner i boligreserve og reserven er i sin helhet ikke utnyttet:

Tabell 17 Selvaag sine prosjekter i boligreserve. (Egen fremstilling)

Vedtaksdato	Reguleringsplan	Antall boliger	Antall boliger igjen i reserve i %	Antall boliger igjen i reserve	Adresse
27.10.2021	S-5131	342	100 %	342	Sinsenveien 45-49
07.09.2016	S-4911	48	100 %	48	Holmlia senter vei 1-8
SUM		390		390	

Søk på Selvaag sine nettsider (22.05.2022) viser at de har flere prosjekter i gang i Oslo:

Tiedemannsparken, Lille Løren Park, Lørenvangen, Lilleaker og Bjerke.

Tiedemannsparken har fått IG og er tatt ut av reserven, mens Lille Løren Park er inkludert i boligreserven med 342 boliger, der ble det søkt om rammetillatelse 11.02.2022.

Lørenvangen med planlagte 160 leiligheter, Lilleaker med 130 boliger og utbygging av Bjerke er imidlertid ikke en del av boligreserven foreløpig. Disse prosjektene er under regulering med forventet salgsstart i 2023. De er eksempler på prosjekter som vil komme inn i boligreserven når detaljreguleringene er vedtatt, og som også raskt vil gå ut av oversikten da salgsprosessen allerede er i gang. Utbyggingen vil derfor også skje raskt.

Holmlia senter er ikke oppført i Selvaag sin oversikt på websiden, men fremkommer av boligreserven. Det kan tyde på at enten så vil det ikke bli oppført noen boliger der med det første, eller så kan hende at nettsiden ikke er oppdatert.

Neptune bolig

Neptune Bolig har 251 boliger fordelt på tre reguleringsforslag. Alle reguleringsplanene er av forholdsvis nyere dato. Ingen av boligene har fått IG.

Tabell 18 Neptune Bolig sine prosjekter i boligreserve. (Egen fremstilling)

Vedtaksdato	Reguleringsplan	Antall boliger	Antall boliger igjen i reserve i %	Antall boliger igjen i reserve	Adresse
15.12.2021	S-5135	120	100 %	120	Nordstrandveien 43 m.fl
24.11.2021	S-5134	47	100 %	47	Libakkveien 13-15
19.06.2019	S-5043	84	100 %	84	Ensjøveien 4
SUM		251		251	

Av nettsiden til Neptune Bolig (07.12.2022) fremkommer det alle prosjektene ligger ute til salgs. I tillegg har Neptune flere andre prosjekter hvorav noen er til salgs, mens andre er under utvikling.

Thon Gruppen

Thon Gruppen er også en stor aktør i boligreserven og har til sammen 178 boliger i reserve, fordelt på 4 reguleringsplaner.

Tabell 19 Thon Gruppen sine prosjekter i boligreserve. Egen fremstilling

Vedtaksdato	Reguleringsplan	Antall boliger	Antall boliger igjen i reserve i %	Antall boliger igjen i reserve	Adresse
15.12.2021	S-5137	82	100 %	82	Vitaminveien 6 - Storo -
16.06.2021	S-5122	70	100 %	70	Teatergata-kvartalet
14.11.2018	S-5017	15	100 %	15	Youngs gate 2-4
23.05.2018	S-5004	12	8 %	11	Grønlandsleiret 1 m.fl.
SUM		179		178	

Vi har sett på nettsiden til Thon Gruppen (07.12.2022) og ingen av ovennevnte prosjektene er ute til salg i skrivende stund.

JM Norge

Til slutt har vi sett på JM Norge som også er en stor boligaktør i markedet. De har to relativt nye reguleringsplaner, hvor utbygging av totalt 278 boliger har startet.

Tabell 20 JM Norge sine prosjekter i boligreserven. (Egen fremstilling).

Vedtaksdato	Reguleringsplan	Antall boliger	Antall boliger igjen i reserve i %	Antall boliger igjen i reserve	Adresse
15.12.2021	S-5137	82	100 %	82	Vitaminveien 6 – Storo
16.06.2021	S-5122	70	100 %	70	Teatergata-kvartalet
14.11.2018	S-5017	15	100 %	15	Youngs gate 2-4 -
23.05.2018	S-5004	12	8 %	11	Grønlandsleiret 1 m.fl.
SUM		179		178	

Vi har søkt på JM Norge AS sine nettsider (22.05.2022) for å se hvor mange boligprosjekter JM Norge har i Oslo. Nettsøket viste at de har mange prosjekter på Grefsen stasjon, og at alle er markert som utsolgt. I tillegg har de til salgs boliger på Vollebekk. Disse er med i boligreserven med 110 boliger igjen. Videre annonserer de kommende prosjekter på Montebello og Høybråten. Prosjektet på Sandakerveien er registrert på nettsiden som Green Park, og markert som utsolgt.

7.4 Geografisk spredning av boligreserve

I motsetning til områdereserven, er boligreserven relativt godt spredt rundt i ulike deler av Oslo. Vi har gruppert detaljreguleringer i tre kategorier som kan sees i tabellen under; store planer med 600 - 1 500 boliger, mellomstore planer med 200- 600 boliger og mindre planer på under 200 boliger. Omtrent halvparten av planene omfatter 50 boliger eller flere. Det er to detaljreguleringer med over tusen boenheter per 03.01.2022. Det er Kringsjå studentby med opprinnelig 1 500 boliger i reserven, og Gladengveien på Ensjø med opprinnelig 1 400 boliger i reserven. På Ensjø har 53 % av boligene fått igangsettingstillatelse. Dermed gjenstår det 665 boliger igjen i reserven. Så følger Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172 med 893 boliger hvor mesteparten av prosjektet er satt i gang. Deretter kommer Ulvenområdet med opprinnelig 875 boliger som nesten er ferdig utbygd. Videre er det Brobekkveien 52-64 med 874 boliger og Bispevika syd med 753 boliger. Ensjø T-banestasjon avslutter oversikten over store planer med opprinnelig 625 boliger i reserven.

I kategorien for mellomstore planer med 200 til 600 boliger i hver plan, er det 17 detaljreguleringer. Mindre detaljreguleringer utgjør den største gruppen med totalt 102 planer som inneholder alt fra 1 bolig til 199 boliger.

Tabell 21 Kategorisert boligreserve med detaljreguleringer. (Egen fremstilling)

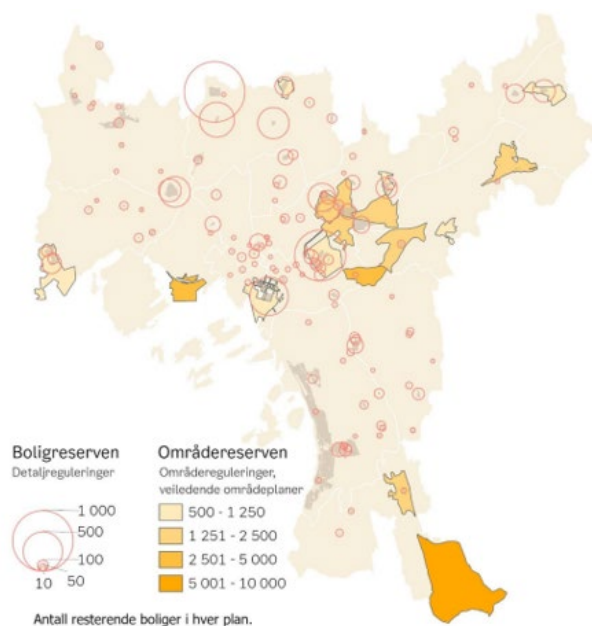
	Adresse	Bydel	Antall boliger i opprinnelig boligreserven	Boligreserve 03.01.2022	Områdereserve
Store reguleringer	Kringsjø studentby	Nordre Aker	1 500	972	Finnes ikke for området
	Gladengveien	Gamle Oslo	1 400	665	VPOR for Ensjø
	Frysjaveien 40, 42	Nordre Aker	893	209	VPOR for Frysja
	Ulven-området	Bjerke	875	183	Finnes ikke for området
	Brobekkveien 52-64	Bjerke	874	500	VPOR for Vollebekk
	Bispevika syd	Gamle Oslo	756	486	Områderegulering for Bjørvika
	Ensjø T-banestasjon	Gamle Oslo	625	87	VPOR for Ensjø
Mellomstore reguleringer	Sandakerveien 100-100 C	Nordre Aker	575	160	Finnes ikke for området
	Gjerdrums vei 10 B-C-E - Studentboliger	Nordre Aker	460	387	Finnes ikke for området
	Sognsveien 102 - Studentboliger	Nordre Aker	438	438	Finnes ikke for området
	Peter Møllers vei 8-14	Grünerløkka	390	135	Finnes ikke for området
	Diakonhjemmet	Vestre Aker	375	375	Finnes ikke for området
	Sinsenveien 45-49	Grünerløkka	342	342	Finnes ikke for området
	Holtet lokalsenter	Nordstrand	336	67	Finnes ikke for området
	Sinsenveien 51-55	Nordre Aker	320	39	Finnes ikke for området
Mindre reguleringer	Sandakerveien 56	Nordre Aker	198	131	Finnes ikke for området
	Arnljot Gellines vei 5-27	Gamle Oslo	190	91	Finnes ikke for området
	Brenneriveien 11 - Studentboliger	Grünerløkka	180	180	Finnes ikke for området
	Økern senter	Bjerke	160	160	VPOR for Løren Økern
	Grefsenkollveien	Nordre Aker	77	77	Finnes ikke det området
	Abildsøveien 33	Østensjø	1	1	Finnes ikke for området
	Østensjøveien 17	Gamle Oslo	22	22	Finnes ikke for området

Det som er interessant, er at det ikke finnes klare konsentrasjonsområder av boligreserven, slik tilfelle er med områdereserven. Nye detaljreguleringer finnes i alle bydeler, også de områdene som er ansett som ferdig utbygde/transformerte.

7.5 Forholdet mellom bolig og områdereserve

Vi kan se av tabellen over at ingen av de mellomstore eller mindre detaljreguleringene har vært omfattet av områdereserven. Det er kun de store prosjektene, hvor hver detaljregulering bestod av mer enn 600 boliger, som har vært en del av områdereserven.

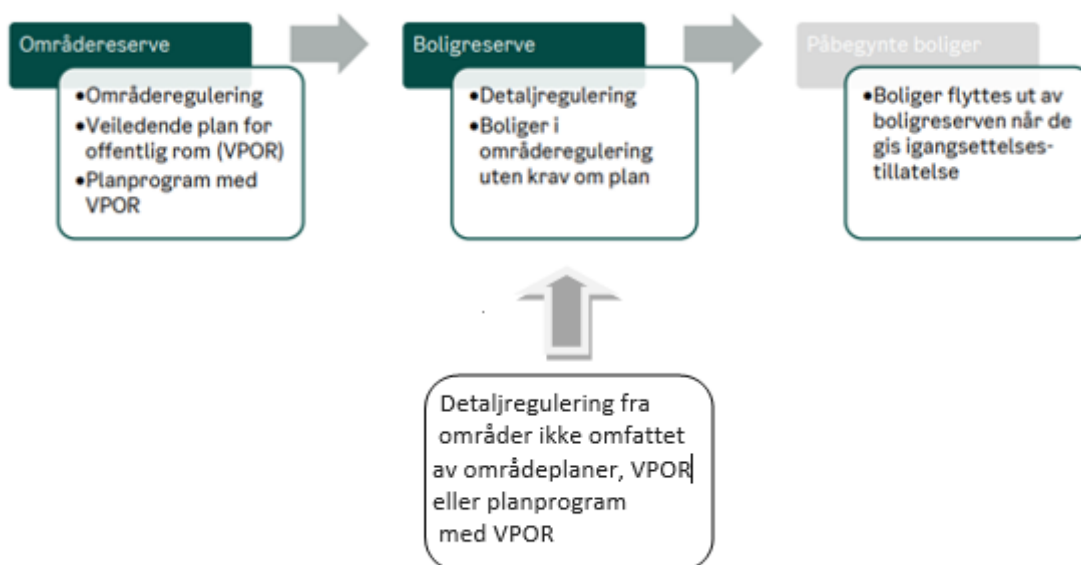
Kartet under viser detaljreguleringer og områdereserve per 3. januar 2022. De røde sirklene viser detaljreguleringer fra ulike steder i Oslo, og de gule og brune flatene på kartet er områdereserven. Det faktum at reguleringsreserven finnes utenfor områdereserven, viser at boligreserven fylles på med stadig nye planer. Videre fremkommer det av kartet, og av våre undersøkelser av detaljreguleringer, at boligreserven ikke eksisterer kun som følge av at områdereserve detaljreguleres. Det er fortsatt områder i byen som kan utvikles, og som ikke er en del av store områdeplaner.



Kart 1: Planer i boligreserve og planer i områdereserve pr. 03.01.2022.

Figur 30 Oversikt over konsentrasjon av bolig- og reguleringsreserven. (Oslo kommune, u.å).

Tidligere i oppgaven har vi presentert en graf som viser hvordan boligene flyttes fra områdereserven til boligreserven, og endelig ut av reserven. Etter å ha analysert geografisk spredning av begge reservene, har vi funnet ut at det kommer stadig nye detaljreguleringer i områder hvor det ikke finnes områdeplaner eller VPOR. Det betyr at en del boliger som fyller på boligreserven aldri har vært omfattet av områdereserven. Vi har derfor korrigert diagrammet slik at dette også viser boliger som kommer direkte inn i boligreserven uten å ha vært del av områdereserven eller ha hatt områdeplan.



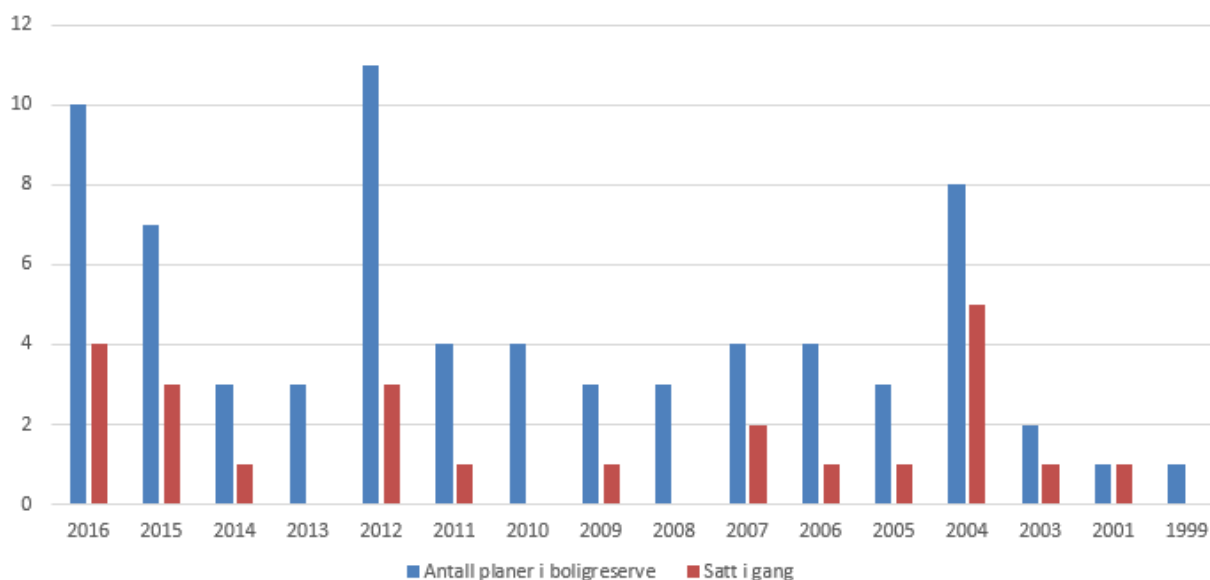
Figur 31 Bevegelse av boliger fra områdereserve til boligreserven. (Egen fremstilling).

7.6 Eldre reguleringsplaner

Plan- og bygningsloven stiller krav til maksimal frist på 12 uker for å behandle en byggesøknad, mens en rammetillatelse er gyldig i tre år. I boligreserven ligger boliger hvor detaljregulering er vedtatt og/eller hvor prosjektet i tillegg har fått rammetillatelse, men ikke

er satt i gang, det vil si hvor igangsettingstillatelse ikke er gitt. Vi har undersøkt i hvilken grad utbygging av eldre detaljreguleringer er påbegynt. Eldre planer defineres av oss der hvor det har gått minst 5 år siden planen ble vedtatt, det vil si planer før 2017. Vi mener at fem år er rimelig tid for å kunne starte utbygging av deler av en reguleringsplan. Med denne analysen har vi undersøkt omfanget av planer som ikke er satt i gang.

Vi har gått gjennom detaljreguleringer fra 1999 til 2016 som fortsatt befinner seg i boligreserven. Grafen under illustrerer antall detaljreguleringer i boligreserven totalt, fordelt per år, og antall påbegynte prosjekter per år.



Figur 32 Antall detaljreguleringer i boligreserven fordelt per år. (Egen fremstilling).

Det påpekes at planer som er utbygd med opptil 90 % av boliger, fjernes fra reserven og er dermed ikke en del av denne oversikten. Her presenteres kun planer som er igjen i reserven for årene 1999-2016.

Grafen over viser at hele 77 % av eldre detaljreguleringer i boligreserven ikke er satt i gang. Med andre ord har kun 33 % av planer eldre enn 5 år, fått igangsettingstillatelse på deler av prosjektet.

Som eksempel kan vi vise til detaljreguleringer vedtatt i 2012. Her er det til sammen 11 planer og kun i tre av disse planene har utbygging startet (deler av prosjektet har fått IG), se utsnitt under.

12.12.2012	200902900	S-4683	12	0 %
12.12.2012	200813733	S-4679	22	0 %
21.11.2012	200701993	S-4667	92	0 %
24.10.2012	200911282	S-4662	1	0 %
26.09.2012	200515022	S-4660	220	77 %
26.09.2012	200908208	S-4658	8	0 %
11.09.2012	200612026	S-4704	160	0 %
29.08.2012	200904805	S-4652	9	0 %
13.06.2012	200906354	S-4646	6	0 %
11.06.2012	200907106	S-4645	40	53 %
11.06.2012	200900490	S-4644	70	76 %

Figur 33 Reguleringsplaner vedtatt i 2012. Utsnitt fra bolig- og områdereserve per 03.01.2022.

Det betyr at reguleringsplaner som er delvis realisert, har ikke utnyttet det fulle boligpotensialet som lå til grunn i reguleringsplanen. Det er stor sannsynlighet for at disse ikke blir realisert med gjenværende boliger da det er eldre planer.

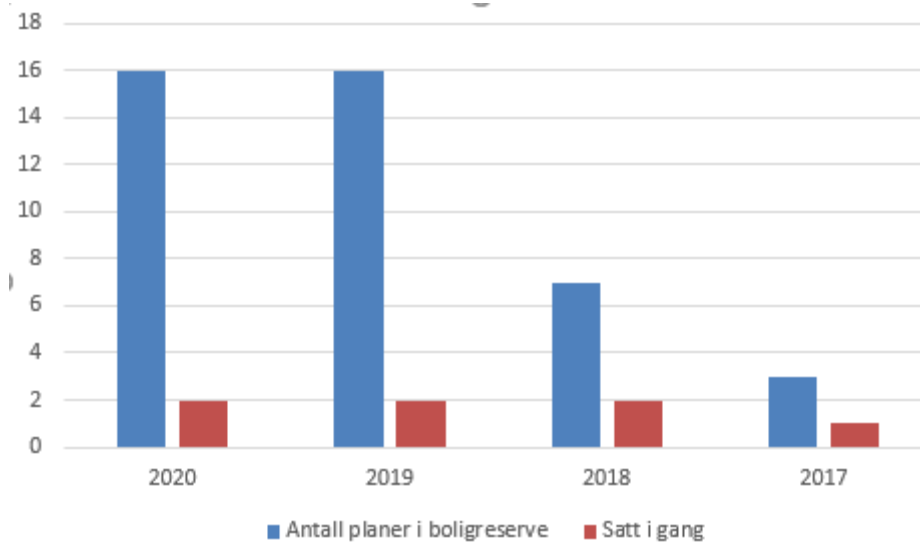
Med bakgrunn i uttak fra bolig- og områdereserven 03.01.2022, har vi beregnet antall detaljregulerte boliger i årene 1999-2016 til å være 11 096. Av dette er 2 340 boliger i ikke-påbegynte prosjekter. Dette illustrerer at det er så mange som 20 % av boligene i boligreserven, som ikke er påbegynt.

Videre i oppgaven vil vi prøve å finne årsaker til at så mange planer ikke er realisert ved å intervju eiendomsutviklere og myndigheter.

7.7 Nye reguleringsplaner

I uttak av boligreserven per 03. januar 2022 er detaljreguleringer vedtatt i desember 2020 de nyeste planene som er påbegynt. Her har 280 av 320 boliger fått IG. Vi har tidligere kontrollert detaljreguleringer frem til og med 2016, og vi skal nå se på detaljreguleringer fra 2017 til 2020 for å undersøke i hvilken grad utbygging av nye detaljreguleringer, som fortsatt ligger i reserven, er påbegynt.

Vi ble overrasket over våre funn som viser at nye detaljreguleringer i enda mindre grad er utbygd enn planer vedtatt før 2016. Grafen under viser forholdet mellom antall vedtatte planer i reserven per år og antall planer hvor utbygging har startet. Bare 7 av totalt 42 detaljreguleringer vedtatt mellom 2017 og 2020, er påbegynt. Planer utbygd med minst 90 % er ikke med i regnestykket da de ble fjernet fra reserven.



Figur 34 Forhold mellom antall planer. (Egen fremstilling).

De blå søylene viser antall planer som er vedtatt for de respektive årene og de røde søylene representerer antall planer satt i gang det samme året.

Våre undersøkelser viser at i hele 80 % av planene, som fortsatt ligger i boligreserven, er det ikke søkt om igangsettingstillatelse. Dette viser at nyere detaljreguleringer er satt i gang i enda mindre grad enn eldre planer.

7.8 “Aktive” og “ikke aktive boliger” i reserven

Vi har intervjuet fem store eiendomsutviklere i Oslo. To av dem disponerte veldig detaljerte oversikter over boligreserven og brukte disse aktivt i sitt arbeid. En av aktørene hadde til og med detaljerte historiske data og oversikt som viste innsendte planforslag med antall boliger fra forslaget. De fulgte med forslaget, helt til detaljreguleringen var på plass for deretter å se

hvor mange antall boliger som ble vedtatt. Med den type oversikt satt de også med prognoser for hvor mange boliger det vil komme i visse områder de neste årene.

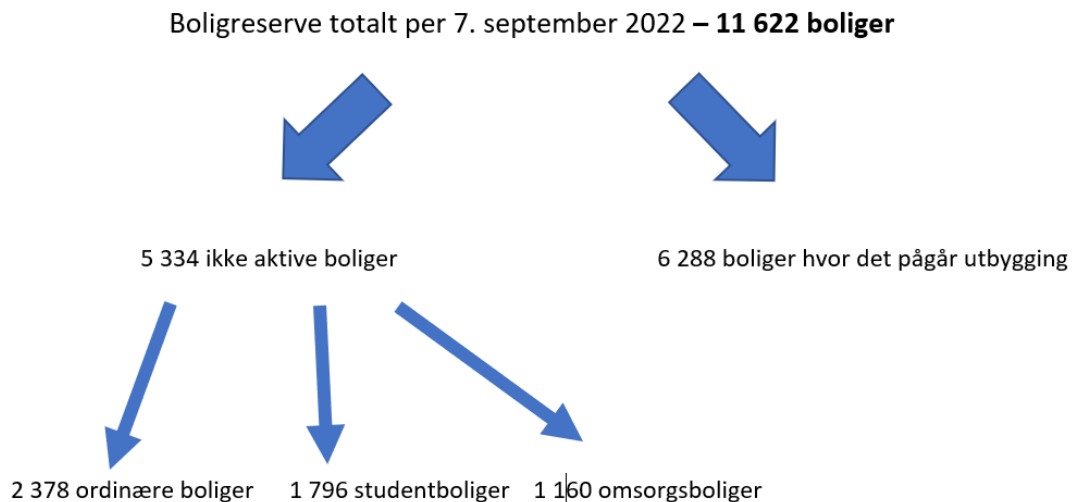
Vi fikk tilsendt oversikt fra OMAs ressursgruppe, se vedlegg 3, hvor de har gått gjennom boligreserven fra Plan- og bygningsetaten grundig og laget egen oversikt basert på denne. Deres oversikt tar utgangspunkt i boligreserve fra mai 2022 og konkluderer med at det kun er 5 626 aktive boliger i reserven. Med aktive boliger legger de til grunn at det pågår aktivitet med sikte på å utvikle eiendommen.

Vi har fått tildelt oversikten til OMA og vi ser at den er delt i studentboliger/omsorgsboliger, boligutviklere og grunneiere. Der det ikke finnes aktivitet i Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, havnet boliger under kategori for grunneiere. Dette fordi OMAs ressursgruppe har tolket det dithen at siden det ikke foregår aktivitet selv om detaljregulering er på plass, så er det grunneier som velger å ikke bygge eiendommen med boliger. I denne kategorien har de registrert over 2 200 boliger. Videre har OMA trukket ut prosjekter der det ikke skal bygges boliger. Det er flere detaljreguleringer i boligreserven som har en kombinasjon av boliger og næring. Og i mange av disse har OMA tolket det slik at næring trumfer bolig. Dette gjelder for eksempel NRK tomten.

Etter intervju med prosjektleder i OMAs ressursgruppe, og innblikk i deres arbeid, innså vi behovet for å gå enda dypere i detaljer enn det vi ville ha gjort ved en analyse av boligreserven. Vi har derfor gått gjennom boligreservens uttak fra 7. september 2022 på nytt, og gjort en ny vurdering av planene som befinner seg der. Vi har gått inn i saksinnsynet til Plan- og bygningsetaten og sjekket om det er aktivitet i saken. Det kan være alt fra forhåndskonferanser, formøter til e-poster og annen korrespondanse. Vi har ringt og sendt e-poster til grunneiere der vi ikke har funnet noe i saksinnsynet. Ut fra dette har vi delt planene i kategoriene aktive eller ikke-aktive boliger. Aktive boliger er der hvor det foregår en prosess i bakgrunnen for utvikling av boliger. Ikke-aktive boliger er der hvor det ikke har skjedd noe etter at detaljreguleringen ble vedtatt. Studentboliger og omsorgsboliger er også tatt ut i OMAs oversikt. Full gjennomgang ligger som vedlegg 4.

Vi har kommet frem til at det er ca. 5 330 boliger i boligreserven, hvor det ikke pågår noe aktivitet. Dette utgjør 45 % av hele boligreserven. Av disse er over halvparten (55 %) studentboliger og omsorgsboliger.

Det er viktig å merke seg at boligreserven har boliger som utvikles i kortere tidsperspektiv enn områdereserven. Vi ser på det som bekymringsverdig at det pågår utvikling kun for ca. 6 300 boliger som ligger i reserven. Det betyr at byen er veldig avhengig av at det stadig vedtas nye detaljreguleringer. Hvis ikke, kan den aktive reserven bli brukt opp om ca. 2 år, dette med bakgrunn i at byen har behov for 3 000 nye boliger hvert år.



Figur 35 Boliger der det ikke pågår utbyggingsaktivitet i boligreserven. (Egen fremstilling).

Vi har prøvd å avdekke årsaker til hvorfor de “ordinære boligene” i reserven ikke blir bygd ut i større grad. Det var ikke en lett oppgave fordi informasjon om fremtidige utviklingsplaner, som regel ikke er offentlig. Der hvor vi har hatt kontaktinformasjon, har vi kontaktet grunneiere og spurt om årsaker til at det ikke pågår utbyggingsaktivitet i vedtatte detaljreguleringer. Det har vært flere ulike forklaringer som har kommet frem. Forklaringene har omhandlet alt fra ønske om omregulering, manglende avklaring fra planmyndighet, lange leiekontrakter på eiendommen til komplisert eierstruktur. Det ble også nevnt at siden detaljreguleringene er eldre, og det har kommet nye krav, er det vanskelig å oppnå de tekniske kravene som stilles til boliger. Dette gjør at man velger å endre bruken til kontorlokaler.

7.9 Vår vurdering

Vi har til nå gått grundig gjennom boligreserven og sett på flere forhold. Undersøkelser av eierforhold viser at det er noen få store aktører som eier merkbare andeler i boligreserven. Videre kommer det frem at det offentlige som forslagsstiller utgjør en stor gruppe, og står bak mange eldre planer som fortsatt ligger i reserven. Det er også verdt å merke seg at halvparten av planene, der det offentlige har vært forslagsstiller, ikke er utviklet. Dette kan tyde på at det har vært et skifte i den politiske gjennomføringsviljen som har ført til at disse utbyggingene er satt på vent. Det indikerer også at de private aktørene ikke er interessert i utvikling av disse planene eller at de ikke har vært inkludert i reguleringsprosessen.

Vi har sett på forholdet mellom boligreserven og områdereserven og konkludert med at førstnevnte i stor grad består av detaljreguleringer som kommer utenfra områder omfattet av områdeplaner. Det betyr at byen byr på områder som kan forsyne boligreserven med nye boliger som ikke er en del av områdereserven i dag. Det betyr også at det ligger et større utbyggingspotensial i Oslo enn det som fremkommer av områdereserven.

Videre har vi delt boligreserven i to deler, eldre planer som er vedtatt frem til 2016 og nye planer vedtatt fra 2017. Dette førte til overraskende funn som viser at i 80 % av de nye planene i boligreserven, ble det ikke søkt om igangsettingstillatelse. Prosentandelen for eldre reguleringsplaner var også høyt og var på 77 %. Dette tyder åpenbart på at det må finnes underliggende årsaker som gjør at utbygging ikke kommer i gang på en del eiendommer hvor detaljreguleringer er på plass.

Utviklingsporteføljene til de store aktørene viser at når en detaljregulering vedtas, følger byggeprosessen raskt etter. Dette ble også bekreftet i intervjuer med eiendomsutviklerne. Alle har uttalt at de ikke har prosjekter som er satt på vent når en reguleringsplan med boliger er på plass. De viste imidlertid til at det finnes årsaker som gjør at igangsettelse av prosjekter blir forsinket. En av årsakene er for detaljerte reguleringsplaner, som senere ofte medfører behov for dispensasjoner, og som videre fører til ytterligere forsinkelser av prosjekter.

Vi har kommet frem til at det finnes ca. 5 330 boliger i boligreserven hvor det ikke pågår aktivitet. Disse utgjør til sammen 45 % av hele boligreserven. Over halvparten (55 %) av de ikke-aktive boligene er studentboliger og omsorgsboliger. Dette kan tyde på at man har gått bort fra planer om å realisere disse boligene. Under intervjuet med varaordfører i Oslo bystyre ble vi fortalt at det har vært et skifte i tankegangen og at det nå er et større ønske om at flere skal bo hjemme istedenfor i omsorgsboliger. Etter vår vurdering må disse boligene absolutt være med i totalen, men kanskje i en egen kategori.

Vi mener at det er bekymringsverdig at det pågår utvikling kun for ca. 6 300 boliger i boligreserven. Dette innebærer at reserven er veldig avhengig av at den stadig fylles på med nye planer. På denne måten er boligreserven sårbar. Hvis vi ikke klarer å heve andel av aktive boliger, vil vi stå foran stort gap mellom etterspørsel og tilbud av nye boliger de neste årene.

8 Kontroll av bolig- og områdereserven

8.1 Introduksjon

I denne delen av oppgaven skal vi kontrollere om bolig- og områdereserve gir oss en komplett oversikt over reguleringsreserven i Oslo eller ikke.

Vi har undersøkt områder som av ulike årsaker ikke er med i reguleringsreserve. I et stort område som Oslo er det vanskelig å få et godt detaljert overblikk over alle eiendommer som befinner seg i byen. Vi har likevel forsøkt å gå inn i detaljer for å få et innblikk i hvordan reserven er i hovedstaden. Vi har brukt vår lokalkunnskap, fanget opp eiendommer omtalt i media, og sjekket boligtomter fra eiendomsskattelisten fra Oslo kommune, for kontroll. Det meste av boligtomter som er kontrollert, er med i Plan- og bygningsetatens oversikt, men det er likevel noen eiendommer som ikke kommer inn i statistikken som vi skal diskutere videre i denne delen av oppgaven.

I tillegg til boligområder, er det mange områder i Oslo som er under omregulering som vi har funnet ved å sjekke planinnsynet til Plan- og bygningsetaten for pågående saker. Det er en viss usikkerhet knyttet til disse med tanke på antall boliger og tidspunktet for når detaljreguleringen blir vedtatt. I tillegg er mange av områdene som er under pågående regulering, ofte inkludert av Plan- og bygningsetatens statistikk for områdereserven. Vi vil gjennomgå våre funn område for område i dette kapitlet.

8.2 Detaljreguleringer vedtatt før 1999

Det finnes områder i Oslo med utbyggingspotensial, som ikke er med i bolig- og områdereserve fordi oversikten tar utgangspunktet i planer som ble vedtatt etter 1999. Disse områdene vil inngå i *skjult reserve* da de i teorien kan bebygges, men det er ikke avklart om eier ønsker eller klarer å gjennomføre utbygging. Vi vil her gå gjennom noen få detaljreguleringer for å vise at det finnes potensial for utbygging selv for detaljreguleringer

som er vedtatt før 1999. Vi mener at siden dette er gamle planer, bør de ikke legges til i boligreserven, men vi presenterer likevel disse for å synliggjøre at reserven aldri vil kunne presentere en uttømmende liste av boliger som kan bygges.

Silurveien

Silurveien 44 på Ullern ved Mærradalen, eiendom 28/608, er regulert til bolig (S-576) og er ubebygd. Denne reguleringen kommer ikke frem i boligreserven til Plan- og bygningsetaten, fordi den ble vedtatt før 1999. Eiendommen er nå under omregulering sammen med naboeiendommen som er bebygd (sak 202007578) og det er foreslått 170 boenheter fra forslagsstiller, noe Plan- og bygningsetaten ikke har vært positive til. Dermed blir trolig antall boenheter langt færre.

Mortensrud

Mortensrud er et forholdsvis nytt boligområde i Oslo og mye er utbygget, men området har fremdeles arealer som er i fasen til å bli omregulert til boliger. Området er lagt samlet under områdereserven i Plan- og bygningsetatens statistikk. Det er likevel områder på Mortensrud/Klemetsrud som ikke inngår i planprogrammet, men som er detaljregulert og som ikke er med i boligreserven. Det gjelder reguleringsplan S-2772, vedtatt 14.03.1985 (177/163) hvor reguleringsplanen angir at det kan bygges inntil 800 boliger. Det er i tillegg ubebygde boligtomter innenfor reguleringsplan S-2955 på Mortensrud (som eksempel 179/25 og 179/33), som ikke er bygd ut. Denne reguleringsplanen inngår heller ikke i reserven, fordi planene ble vedtatt før 1999. De nevnte områdene inngår videre ikke i VPOR for Mortensrud.

Klemetsrud

OBOS planlegger ca. 220 leiligheter på Klemetsrud (gnr. 180 bnr. 523, sak 201415168). Reguleringsplanen (S-2994) som dekker 180/523 er ikke med i reserven, fordi den er vedtatt før 1999.

Holmenkollen

Reguleringsplanen S-3272 og S-4924 (gnr. 33 bnr. 18) er ikke med i Plan- og bygningsetatens reguleringsreserve, fordi planen ble vedtatt i 1954. S-3272 består av flere gårds- og bruksnumre, og det har i flere år pågått arbeid med omregulering av området (sak 201208836). Det er planlagt 6 nye boenheter.

8.3 Industriområder

Det finnes også områder som ikke inngår i bolig- og områdereserven per i dag, men som klart representerer et boligpotensial. Oslo har flere industriområder som er omgjort til boligformål. Eksemplene er mange: Ensjø, Nydalen og Kværner for å nevne noen. Vi mener at byen fremdeles har industriområder som kan forvandles til gode boligområder, men som ikke kommer frem av bolig- og områdereserven. Vi mener at disse områdene ikke bør inngå i oversikten som utarbeides av PBE da industriområdene vil fylle på reserven når de omreguleres til bolig. Det er likevel viktig å påpeke at den reelle reserven nok er større enn det som vises av statistikken.

Rosenholm

Rosenholm er et område med grense til Nedre Follo, hvor OBOS har gått ut offentlig om sine planer om å bygge ca. 2 000 boliger. Området egner seg for boligbygging da infrastruktur allerede er til stede og området er tilkoblet med togstasjon. Det er dermed lite som tilsier at området ikke vil bli bygget med boliger. Det foreligger ingen planforslag per dags dato, så konseptet er under utredning. Området er stort, og det vil ta mange år, og flere etapper før området er ferdig regulert og utbygd med boliger.

Ryen

Ryen er blitt omtalt som et fremtidig transformasjonsområde med stort potensial, som også kan gi ringvirkninger for videre utbygging av Bryn og Ulven (Sørgjerd, 2020). Området har per dags dato ingen VPOR. Det finnes ingen umiddelbare planer for boligbygging da det er et veldig trafikkert område og utfordringene med trafikken må håndteres først.

8.4 Områder uten VPOR

Det er flere områder i Oslo med utbyggingspotensial som ikke er omfattet av VPOR eller annen områdeplan, og som derfor ikke inngår i reserven. Disse vil forsyne reserven med nye boliger når områdeplan eller detaljregulering kommer på plass.

Linderud

Det jobbes mot å få til et planforslag for området rundt Linderud senter som skal oppgraderes og utvikles med blant annet boliger. Ut fra saksdokumenter som er tilgjengelige (sak 202000978) er alle involverte positive til forslaget som er under arbeid og det planlegges ca. 226 boliger. Det foreligger ingen VPOR for området.

Vollebekk

Selv om Vollebekk har egen VPOR, omfattes eiendom 88/274 ikke av denne, men den befinner seg i området. Det foreligger et planforslag fra 2019 (sak 201909592) hvor det foreslås ca. 208 boenheter.

Grønland

Området har ingen VPOR men har flere pågående plansaker hvor en av dem er Landbrukskvartalet (sak 201613090). Her angir planforslaget ca. 210 boliger. Det pågår også arbeid for ny detaljeringsplan for Oslo Galleri (sak 202103235) og her det planlagt ca. 325 boliger. Thon Gruppen er i gang med omregulering av Brugata 6-14. Det er ønsket kombinert bebyggelse med 70 til 80 boliger.

8.5 Områder med planer under arbeid

Bolig- og områdereserven er i en kontinuerlig endring. En del boliger faller bort fra reserven som følge av igangsettingstillatelser, men det kommer også stadig nye planer som fyller på reserven. Nye boliger planlegges ikke bare i periferien av Oslo, men også i strøk med gode forbindelser til sentrum. Her går vi gjennom noen områder som per dags dato ikke er

inkludert i områdeplaner, men hvor områdeplan er under arbeid og vil gi nye boliger til områdereserven i fremtiden.

Med dette vil vi vise at det fortsatt finnes store områder i byen med vesentlig utbyggingspotensial. Antall boliger i områdereserve, er dermed ikke endelig.

Skøyen

Områderegulering for Skøyen er under arbeid og ble sendt til politisk behandling i april 2021. Det er politisk ønske om å styrke Skøyen som kollektivknutepunkt. Området har dag dårlig kontakt med fjorden og er trafikkert med en motorvei som går midt gjennom området. Ambisjonen i planen er å utvikle området med en blanding av bolig, næring og servicetilbud.

Oslo kommune foreslår høyere utnyttelse i hele området enn det som fremkommer av planprogrammet for området i dag. Det ble i 2014 vedtatt Planprogram for *T-bane med tilhørende anlegg, byutvikling på Majorstuen samt regulering av E18 med tilliggende arealer for byutvikling Lysaker - Skøyen*. Mulighetsstudiet utført i planprogrammet viser at det er plass til ca. 8 000 til 20 000 nye boliger fra Lysaker via Vækerø til Skøyen. Det viser at det ligger betydelig et potensiale for nye boliger på Skøyen.

Skullerud

Forslag til VPOR for Skullerud ble sendt til politisk behandling i 2019. Sentrale grep i planen er nye gangveier, sykkelstier, møteplasser og økt antall boliger. Det legges opp til 1 300 nye boliger.

Lambertseter- Karlsrud

Utarbeidelse av områderegulering med konsekvensutredning for Lambertseter-Karlsrud er i gang. Planen forventes sendt til politisk behandling i 2023 og forslaget er per dags dato ikke tilgjengelig. Det fremkommer av Oslo kommunes nettside at det har vært flere private grunneiere på Lambertseter som i lengre tid har vært interessert i utvikling av området. Arbeidet har vært satt på vent da de ikke kan fremme egne detaljreguleringsplaner før kommunens områdereguleringsplan er på plass.

Hauketo

Hauketo er utpekt som knutepunkt og utviklingsområde i kommuneplanen. Nettsiden til PBE informerer om ” at det skal bygges høyt og tett på Hauketo (...). Det er for tidlig å si noe om hvor mange boliger det blir, men 3500 blir det iallfall ikke”. Planarbeidet ble avsluttet sommeren 2020. Det fremkommer av brev fra PBE at de detaljerte statlige og kommunale infrastrukturprosjektene på Hauketo enten var satt i bero eller avsluttet, slik at et overordnet planarbeid ikke lenger var nødvendig. Det ble foretatt en vurdering og andre prosjekter med større boligpotensial enn Hauketo ble prioritert.

8.6 Områder hvor det bygges mer enn det som fremkommer av reserven

Områdereserven per 03.01.2022 bestod av 16 planer som til sammen angir boligpotensialet til 33 88 boliger. Opprinnelig boligpotensial i områdereserven var på ca. 50 000 boliger, men ca. 33 % av boligene har vært igangsatt, eller detaljregulert, og er derfor tatt ut av områdereserven. Det er viktig å påpeke at selv om boligene ikke ligger i områdereserven lenger, betyr ikke det at de blitt realisert. De kan ha blitt flyttet til boligreserven som følge av detaljregulering.

I 8 av 16 planer i områdereserven har ikke utbyggingen begynt. Ensjø, Løren/Økern og Vollebekk representerer områder som er mest utviklet i forhold til antall boliger i reserven med henholdsvis 93 %, 76 % og 69 % boliger. Med andre ord har disse områdene lavest utbyggingspotensial igjen.

Vi stilte spørsmål til Plan- og bygningsetaten om endelige antall boliger som bygges, samsvarer med opprinnelige anslag gjort i områdereserven, hvis man ser på beregningen etter utbygging av området. Svar fra PBE mottok vi den 05. mai 2022:

“Boligantallet er det knyttet utsikkerhet til, da det avhenger av boligandelen og valgt leilighetsfordeling. Ved lavere detaljeringsnivå i den overordnede planen vil det være større

usikkerheter ved boligallet. Generelt vil VPOR ha større usikkerhet enn områdereguleringer pga mindre detaljeringsnivå og at det som er lagt til grunn i VPOR har større sannsynlighet for å endres i påfølgende detaljregulering som følge av at en VPOR ikke er juridisk bindende. Vi estimerer at usikkerhetsmarginen ligger rundt +/- 5-10 % for områdeplaner. Det endelige boligallet kan også bli noe forskjellig fra det som er oppgitt i detaljreguleringer. Dette er også grunnen til at planer der 90% av boligene er bygget tas ut. Altså i tilfelle det endelige boligallet ender lavere enn det som er oppgitt i detaljreguleringen eller områdeplanen.”

Ensjø

Vi har undersøkt seks pågående detaljreguleringer på Ensjø, hvor forslagsstiller til sammen ønsker 1 380 boliger, se oversikt under. Ifølge områdereserven gjenstår kun 513 boliger igjen til utbygging. Det betyr at planlagte boliger for området er høyere enn det som er i reserven.

Tabell 22 Detaljreguleringer på Ensjø. Egen framstilling

Område	Saksnummer	Forslagsstiller	Boenheter Forslag
Ensjø - Ensjøveien 7	202002883	Stein Halvorsen Arkitekter AS	460
Ensjø - Gladengveien 17	202100931	Arcasa Arkitekter AS	175
Ensjø - Gladengveien 65-67	202008314	Møller Eiendom Holding AS	264
Ensjø - KAROLINE KRISTIANSENS VEI 1 - 9	201703173	Ciity Finansering AS	204
Ensjø - Grenseveien 71	201906491	OBOS Nye Hjem AS	188

De tre første sakene i tabellene over, er med i VPOR for Ensjø. De tre siste er både med i VPOR for Ensjø og inngår også i Strategisk plan for Hovinbyen.

Løren

Det forekommer av VPOR for Løren/Økern at det er plass til 5 000 nye boliger, men i områdereserven er det angitt 6 200 boliger. Vi har fått opplyst av PBE i e-post 5. mai 2022, at tallet for områdereserven for Løren/Økern er blitt oppdatert og har økt basert på ny kunnskap, eller føringer for området. Saksbehandler kunne ikke svare på når oppdateringen fant sted.

Økern

Det pågår planarbeid for omregulering av flere gamle industritomter på Økern. Vi har undersøkt en del pågående plansaker og alle er registrert under VPOR for Løren/Økern. Ifølge Plan- og bygningsetatens oppdaterte oversikt, har VPOR Løren/Økern 1 469 boliger i reserven.

Det er usikkert hvor mange boliger detaljreguleringen vil føre til, men i planforslaget for Økernveien 145, Økern torgvei, og Økernveien 148 – 150 (sak 201908559 og 202006656), er det til sammen foreslått 2 750 boenheter. Selv om det er uklart om det vil bli bygget like mange boliger som forslagsstiller ønsker, kan man med sikkerhet si at antall boliger vil være høyere enn de 1 469 som er angitt i reserven. Det er kun undersøkt to pågående saker og det ventes flere omreguleringer i området da Økern fortsatt er under transformasjon.

Bjørvika

Det gjenstår 1 000 boliger til utbygging av Bjørvika ifølge områdereserven. I bestilling av oppstartsmøte om ny regulering for Grønlikaia, har HAV Eiendom gått ut med forslag om å bygge 1 500 nye boenheter, det vil si langt over det som reserven tilsier.

8.7 Skjulte perler

Det finnes også områder i Oslo, med attraktive beliggenhet, som ikke omfavnes av bolig- og områdereserven. Beslutning om å transformere områdene er allerede tatt, men prosessen er komplisert og veien til ny reguleringsplan er lang.

Marienlyst

Marienlyst, tidligere NRK bygg med 85 mål kremtomt, ble i 2020 kjøpt av Ferd for 3,75 milliarder kroner. Selskapet har uttalt at de vil bygge mellom 1 000 til 1 200 boliger. Det legges opp til 65/35 fordeling mellom bolig og næring (Henriksen, 2020).

Ullevål sykehus

Helse Sør-Øst vedtok i 2019 å legge ned Ullevål sykehus og bygge ut på Gaustad i stedet. Dermed skal den 300 dekar store tomten selges. Det er ikke satt i gang noen prosess knyttet til salg av eiendommen, men det er klart at den ligger i særdeles attraktivt område i Oslo vest. Byantikvaren mener at store deler av bygningsmassen egner seg for boliger (Årdal, 2020). Ullevål sykehus er per dags dato i drift og det er politisk motvilje i Oslo mot å flytte sykehuset.

Veterinærhøyskolen

Like ved Ullevål sykehus ved Adamstuen har Veterinærhøyskolen holdt til. Deler av området med tilhørende bygningsmasse skal selges i 2022. Salgsprosessen pågår mens vi skriver oppgaven og endelig eier er foreløpig ikke kjent.

8.8 Andre pågående saker

Vi har undersøkt andre pågående reguleringssaker til bolig, hvor flere av boligene er i områder hvor det ikke finnes VPOR. Eksempler er blant annet Etterstadsletta 2, Aslakveien 14M med flere og Sørkedalsveien 150 A med flere. Forslag til boliger her utgjør mer enn 500 boliger til sammen i antall.

8.9 Tomt 235/140 på Grønlikaia

Tomt (235/140) på Grønlikaia er regulert til bolig/forretning/kontor (reguleringsplan S-4463), men er ikke tatt med i verken bolig- eller områdereserven.

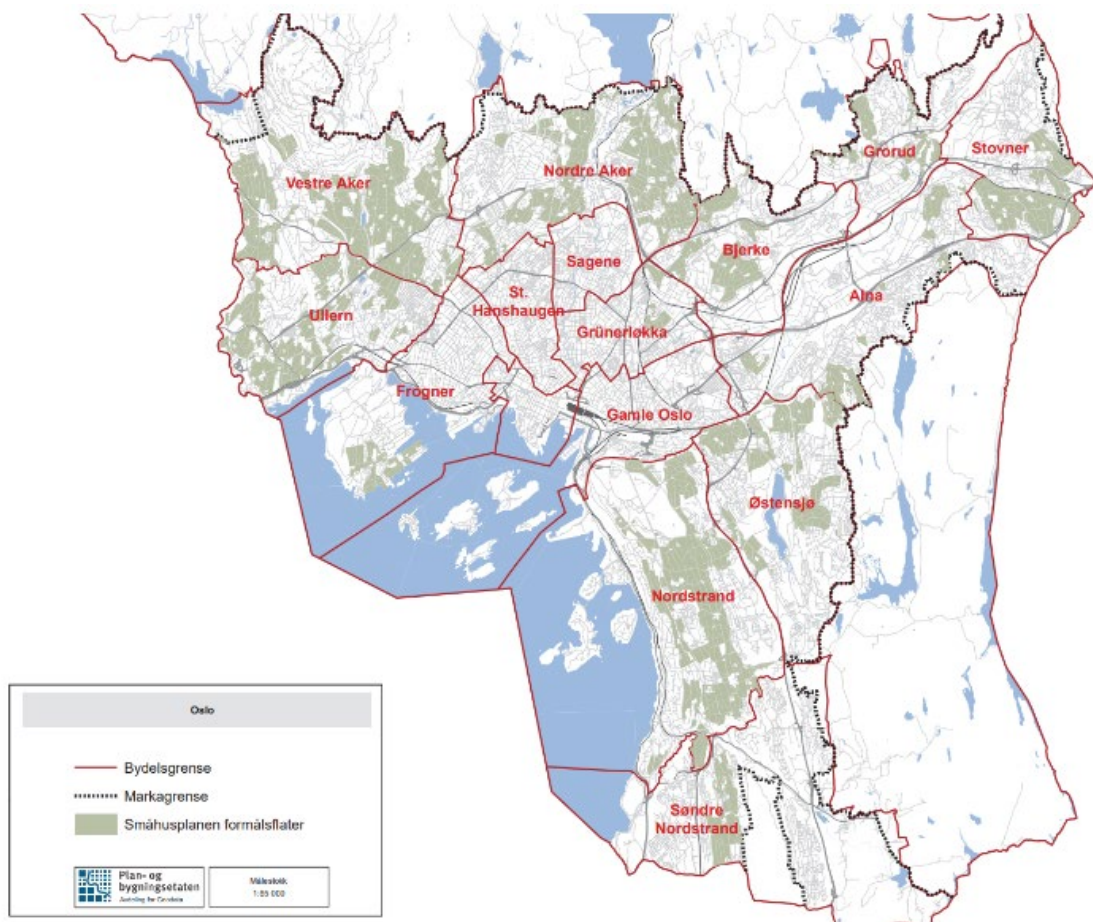
Det er en pågående regulering på området hvor denne eiendommen inngår (sak 202009402), og forslaget går ut på ca. 1 500 boenheter. Naboeiendommene som inngår i denne saken, har regulering S-4099.

Vi har kontaktet PBE og spurt om hvorfor tomt 235/140 ikke omfattes av områdereserven for Bjørvika. Plan- og bygningsetaten har 05. mai 2022 besvart henvendelsen og fortalt at reguleringsplanen (S-4463), som dekker denne tomten, er registrert med 0 kvm bolig, ingen boenheter og ingen kvm-næring, i deres saksbehandlingssystem Doculive (kilden til BRA-tall og antall boenheter). Derfor kommer denne ikke med i uttaket til bolig- og områdereserven.

Vi mener at tomten 235/140 på Grønlikaia burde ha vært en del av områdereserven.

8.10 Boligutvikling i småskala herunder småhusplanen

I tillegg til de store prosjektene, vil det alltid være utvikling av boliger i mindre skala som ikke kommer frem i boligreserven. Flere av disse prosjektene har tidligere blitt utført under den forhenværende småhusplanen i Oslo. Småhusplanen omfatter rundt 28 000 eiendommer i Oslos ytre bydeler, og hvert år bygges det i gjennomsnitt ca. 330 nye boliger innenfor planområdet (Oslo kommune, u.å). Da PBE ikke har et anslag over hvor mange nye boliger det er rom for å bygge i småhusområder (sak 202114305), har PBE, i sin bolig- og områdereserve, ikke medregnet småhusplanen.



Figur 36 Småhusplanen i Oslo. (Oslo kommune, u.å.)

Små prosjekter bidrar til å berike bolig mangfoldet da de fleste slike prosjekter gjelder utbygging av eneboliger og/eller tomannsboliger som det ellers bygges lite av i Oslo. Som oftest skjer dette ved å rive eksisterende boligbebyggelse, eller bygge i hagen til en eksisterende bolig. Det finnes mange eksempler. Et søk på finn.no (12.05.2022), hvor søket begrenses til nye boliger i Oslo og utelukker leiligheter, viser at det ligger 109 boliger ute til salgs fordelt på enebolig, tomannsbolig og rekkehus. Vi har undersøkt en del av søkeresultatet (se tabellen under). Det er gjennomgående at disse boligene befinner seg i områder uten VPOR og at de fleste har reguleringsplan for småhusbebyggelse.

Saksnummer	Gnr/bnr	Adresse	Antall boliger	Type	Reguleringsplan	Vedtatt
202111886	76/80	Engveien 20	3	Tremannsbolig	S-2864	1987
202202240	75/168	Lettvintveien 44	3	Enebolig	s-4220	Småhusplan
201516283	29/15	Jarlsborgveien 3 K	6	Enebolig/tomannsbolig	s-4220	Småhusplan
202115138	29/105	Husebyveien 14	4	Eneboliger	s-4220	Småhusplan
202017773	58/46	Korsvollbakken 7 B	4	Tomannsboliger	s-4220	Småhusplan
202008838	28/611	Vækerøveien 117	5	Enebolig/tomannsbolig	s-4220	Småhusplan
202005926 m. fler	28/568	Frits Kiærs vei 18	6	Eneboliger	s-4220	Småhusplan
202103701	28/639	Vækerøveien 146 A	2	Eneboliger	s-4220	Småhusplan
202013954	144/238	Johan Evjes vei 11 C/D	2	Eneboliger	s-4220	Småhusplan
202013414	28/141	Nedre Ullern Terrasse 3	4	Tomannsboliger	s-4220	Småhusplan
202002495	94/220	Hukerveien 29	8	Tomannsboliger	S-2308	1978
201802344	105/260	Furuset Allè 19	6	Enebolig/tomannsbolig	s-4220	Småhusplan
202109140 m. fler	35/377	Frognersenterveien 1	5	Enebolig/tomannsbolig	s-4220	Småhusplan
202106474	35/133	Ekelyveien 5 F	3	Tremannsbolig	s-4220	Småhusplan
201404773	33/3146	Voksenkollveien 80	14	Tomannsboliger	s-4690	30.01.2013
202113110	149/349	Vardeveien 4	3	Tremannsbolig	s-4220	Småhusplan
202019796 m. fler	186/5	Øvre Prinsdalsvei 34	6	Tomannsboliger	s-4220	Småhusplan
202116175	28/294	Hoffsjef Løvenskiolds vei 47	5	Eneboliger	s-3812	18.10.2000
202001297		Hoffsjef Løvenskiolds vei 62	6	Eneboliger	s-3812	18.10.2000

Figur 37 Boliger bygd under småhusplanen. (Egen fremstilling).

Tabellen over viser et utsnitt av nybygde boliger under oppføring (eneboliger og tomannsboliger) som er undersøkt. Det gjøres oppmerksom på at utvalget gjelder et begrenset tidsrom i 2022 og representerer dermed ikke hele 2022. Litt overraskende har vi funnet noen få planer vedtatt etter 1999 hvor det pågår utbygging, men disse er heller ikke med i bolig- og områdereserven (markert med rødt).

Småhusplanen fikk imidlertid et stopp etter vedtak 01.06.2022 om midlertidig forbud mot tiltak. Kommunen ønsker med dette å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting og i høyest mulig grad bevare historiske og grønne kvaliteter (Oslo kommune, u.å). Forslag til revidert plan er offentliggjort og blir sendt til politisk behandling i løpet av fjerde kvartal 2022. Hvis planen vedtas i henhold til det foreslåtte, vil de nye bestemmelsene føre til at det bygges færre boliger i småhusområdene.

8.11 Vår vurdering av funn i bolig- og områdereserven

I en storby som Oslo, vil det alltid være flere pågående regulerings saker. Bolig- og områdereserven er en fleksibel reserve som endres etter hvert som boliger bygges, og nye reguleringer og planer kommer på plass. Bolig- og områdereserven slik den er, kan gi et falskt bilde hvis man ikke forstår dynamikken i planprosesser. Reserven bør derfor ikke oppfattes slik at det kun er et begrenset antall boliger igjen som kan bygges.

Områdereserven gir en bra indikasjon på antall boliger som kan bli bygd i et område, men den kan ikke sies å være endelig svar på Oslos langsiktige reserve. Det finnes flere områder med høyt boligpotensial som ikke er omfattet av områdereserven.

Mange eiendommer som har en pågående regulering, kommer inn i områdereserven gjennom de ulike VPORene for områdene de tilhører. Vi har likevel funnet at det foreligger flere foreslåtte boenheter enn det som er estimert for mange områder i reserven. For eksempel er samlet antall boenheter som er med i planforslagene for Ensjø, Løren/Økern og Bjørvika høyere enn det som fremkommer av områdereserven.

I tillegg er det fortsatt områder i Oslo hvor det bygges uten områdeplaner, og områder hvor det utarbeides nye planer. Disse er ikke med i reserven, selv om de vil komme i utviklingen før andre periferier som for eksempel Gjersrud- Stensrud.

Videre er ikke reguleringsplaner vedtatt før 1999 med i reserven. Vi har ikke undersøkt hvor mange boliger dette kan handle om, men det er lite trolig at dette vil utgjøre en stor andel av reserven. Samlet sett vil dette likevel påvirke boligreserven.

Boliger som er omfattet av småhusplanen er ikke en del av reserven. Ikke alle eneboliger, tomannsboliger eller andre småhus har vært bygget under småhusplanen, men til sammen har de utgjort en stor andel, ca. 300 hvert år (Årdal, 2022). Ved å utelukke disse boligene, mener vi at det ikke gir et fullt bilde av reguleringsreserven i Oslo.

Vi har kun undersøkt et lite segment av pågående saker og ser at det er mange flere boliger som kommer i reserven i nær fremtid enn det som fremkommer av områdereserven til PBE. Flere av disse områdene har allerede brukt mange år på arbeidet med reguleringsplan og

store deler av områdene vil kunne bebygges relativt raskt når reguleringen er på plass. Dette fordi mange av disse befinner seg i nærhet til offentlig kommunikasjon og annen infrastruktur som allerede er tilrettelagt.

Våre funn viser at bolig- og områdereserven utarbeidet av Plan- og bygningsetaten ikke gir et komplett bilde av reguleringsreserven i Oslo, men viser en del av virkeligheten på et gitt tidspunkt. Våre undersøkelser viser også at reserven vil bli supplert med nye planer og nye boliger hele tiden, og at det er flere pågående prosjekter i Oslo som kan holde reserven ved like og også øke den. Ut fra det vi kan se, har Oslo potensial for langt flere boliger enn det som fremkommer av bolig- og områdereserven.

Den reelle reserven er nok større enn det som fremkommer av den offisielle oversikten, og dette gjelder spesielt for områdereserven. På den andre siden mener vi at metodikken for utarbeidelsen av reserven er korrekt da den gir objektiv etterprøvbare informasjon. Områder som vi har avdekket (områder uten VPOR, under omregulering, industriområder) vil fylle på reserven når tiden for ny regulering kommer. Vi er heller ikke av den oppfatning at eldre planer fra før 1999 bør inkluderes i reserven. Tvert imot, mener vi at for å synliggjøre antall boliger som har større potensial til å bli bygd, bør boligreserven avgrenses til nyere planer. Eventuelt bør oversikten utarbeides i en annen form, for eksempel i Excel som gir mulighet til å sortere informasjonen man trenger.

9 Konkurransen i boligutvikling

9.1 Introduksjon

For å kartlegge hvordan konkurransen er i Oslos boligmarked, må det først forstås hva konkurranse er og hva som utgjør en sunn konkurranse i markedet for boligutvikling.

Fullkommen konkurranse defineres som et perfekt marked eller frimarked hvor alle aktører har alle muligheter, og hvor pris i markedet fastsettes av tilbud og etterspørsel (sln.no, u. å).

I sammenheng med boligutvikling er god konkurranse et premiss for å sikre tilstrekkelig boligbygging, lave priser og et variert tilbud av boliger med god kvalitet. I et konsentrert marked, vil store aktører med tilgang på attraktive tomter, i mindre grad ta hensyn til andre aktører ved produksjon og prisfastsettelse. I markeder med hard konkurranse derimot, vil store aktører være mer forsiktige med å øke prisene, fordi dette kan føre til at de mister markedsandel til sine konkurrenter (Konkurransetilsynet, 2018).

Norsk institutt for by- og regionforskning har utarbeidet en rapport som viser at på 1980- og delvis ut på 1990-tallet, var det en relativt klar sammenheng mellom utviklingen i boligpriser og boligbyggingen i Norge. Mengden nye boliger økte med ca. 2 års etterslep når prisene økte, og omvendt. I årene 1992-2013 har sammenhengen mellom tilbudet og prisveksten avtatt, og boligbyggingen har vært lavere enn etterspørselen (Barlindhaug et al., 2014). På nasjonal basis har boligprisene tredoblet seg i Norge i perioden 1992 til 2013 (Konkurransetilsynet, 2018). Vår analyse av data fra Oslo kommunes statistikkbank tidligere i oppgaven, viser ingen korrelasjon mellom økning av boligpriser og mengden nye boliger i Oslo, i perioden 2012-2021. Når prisen i en lengre periode øker kraftig, og respons fra tilbudssiden ikke følger etter, kan det stilles spørsmål om det bygges nok boliger. Det kan videre stilles spørsmål om hva som er årsakene til at det ferdigstilles for få boliger.

Konkurransetilsynet har i rapport om Konkurransen i boligutviklermarkedet (2018) avdekket en rekke årsaker som indikerer at konkurransen i boligutviklermarkedet i store byer i Norge

er begrenset. I dette kapittelet skal vi gå gjennom våre funn og faglig litteratur for å se konkurransebildet i boligutviklingen i Oslo.

9.2 Markedskonsentrasjon

Konsentrasjonen i markedet for boligutvikling kan måles med ulike parameter. For å kunne avdekke grad av konsentrasjon er det første man må gjøre å kartlegge andelen de største utviklerne har i markedet. Andelen vil variere avhengig av hvilke parametre som legges til grunn. Man kan for eksempel se på faktorer som antall prosjekter, antall ferdigstilte boliger, eierforhold, omsetning, leieinntekter, og bygningsmasse for å nevne noen.

Estate Magasin har i mai 2020 utarbeidet en liste over de 100 største eiendomsselskaper i Norge. De har fokusert på antall kvadratmeter bygningsmasse og leieinntekter for 2019. På første plass ligger Avinor, deretter kommer Olav Thon Gruppen, Statsbygg, KLP, og på femteplass Entra. OBOS Eiendom er på 21. plass, Mustad Eiendom er på 30. plass, Selvaag Eiendom er på 68. plass (Saltnes, 2020).

Teknisk Ukeblad har i 2018 (Johannesen, 2018) rangert de 100 mest lønnsomme eiendomsselskaper i Norge. Listen toppes av Olav Thon Eiendomsselskap ASA, deretter kommer Ragde Eiendom AS på andre plass, fulgt av Møller Eiendom Holding AS. Holta Invest AS er på fjerdeplass og OBOS Forretningsbygg AS havner på femteplass.

De ovennevnte rangeringene hjelper lite for vår del da vår oppgave handler om kartlegging av markedskonsentrasjon i Oslo. Vi konsentrerer oss derfor om boligmarkedet og utvikling av hovedstaden, men nevner dette likevel for å illustrere at man får ulike utfall avhengig av hvilke parametre som legges til grunn i grupperingen.

I forrige kapittel har vi sett på eierforhold med utgangspunktet i bolig- og områdereserven. Vi har gått gjennom planområder, kontrollert hva områdereserven består av, og prøvd å kartlegge de største grunneierne. I tillegg har vi gått grundig gjennom alle detaljreguleringer fra boligreserven for å avdekke hvem som står bak utviklingen. Når det kommer til områdereserven har vi kommet med generelle konklusjoner, men vi har ikke klart å beregne

hvor stor andel de ulike eiendomsutviklere har i totalt antall boliger. Dette fordi hver av de ulike områdeplanene som bestemmer antall boliger, består av mange eiendommer som eies av ulike aktører. Eksempelvis angir områdereserven 10 000 boliger for planområdet Gjersrud-Stensrud som i hovedsak eies av tre aktører: Oslo kommune, OBOS og Selvaag. Hvor mye de enkelte aktørene kan bygge, er ikke mulig å estimere. Områdeplaner er generelle og bestemmer ikke i detaljer hvor og hvor mye det kan bygges på tomtene. Dette i motsetning til detaljregulering som angir bruksareal/antall boliger på et konkret område.

Vi har videre gått gjennom reguleringsplanene, som boligreserven består av og beregnet andel boliger de største aktørene hadde per 03.01.2022. Det fremkommer av datagrunnlaget at OBOS eier over 10 % av alle boliger i reserven, Oslo kommune ca. 9 % og så følger andre store aktører. Det bemerkes at oversikten viser eierforhold i en gitt periode. Det kan komme nye reguleringsplaner med høy andel av boliger, som kan påvirke boligreserven og eierforhold, men som også kan forsvinne når utbyggingen er gjort.

Vår undersøkelse viser en moderat konsentrasjon i boligutviklingsmarkedet, med noen sterke aktører som eier merkbare andeler. Etter vår mening er det plass til flere mindre og større aktører i markedet. Vår tilnærming viser imidlertid bare det antallet boliger de største utviklerne velger å bygge i et bestemt tidsrom, og presenterer derfor ikke det faktiske antallet boliger utviklerne har mulighet til å bygge ut ifra tomtene de besitter. Det er mulig at utviklere velger å begrense sin virksomhet og produserer mindre enn det som i teorien kunne bygges dersom store deler eller hele tomtebanken utbygges samtidig. De har for eksempel mulighet å utbygge hele sin tomtebank samtidig. Hvis de velger å gjøre det, vil andel i markedet og deretter konsentrasjonsgrad se helt annerledes ut.

Konkurransetilsynet har gjennomført en omfattende informasjonsinnhenting blant 60 boligutviklere, kommuner og interesseorganisasjoner (Konkurransetilsynet, 2018). Tilsynet har hentet inn informasjon om tomteareal og antall boligenheter som den enkelte boligutvikler mulig kan bygge medio 2014. Tabellen under viser den samlede markedsandelen til de tre største aktørene i de ulike byregionene. Oversikten viser veldig

stor konsentrasjon i Oslo, hvor de tre største utviklerne tar om lag 80 % av hele markedet.

SAMLET MARKEDSANDEL	
Oslo	79 prosent
Sandnes	74 prosent
Trondheim	74 prosent
Stavanger	65 prosent
Bergen	57 prosent

Figur 38 Samlet markedsandel, Konkurransen i boligutviklermarkedet (2018).

Konkurransetilsynet har også beregnet andeler i markedet med utgangspunkt i gjennomsnittlig omsetning fra salg av nye boligenheter i perioden mellom 2009 og 2013. Denne undersøkelsen viser at de tre største aktørene har en betydelig lavere andel i Oslo, nærmere bestemt ca. 40 %. Dette tallet stemmer med det vi har kommet frem til i våre beregninger.

På lik linje som i boligreserven, viser omsetning fra salg av nye boliger kun det eiendomsutviklere velger å legge ut på markedet. Den viser ikke hele potensialet som selskapene disponerer. Store aktører har ressurser til å investere i arealer med lengre utviklingsperspektiv og de har mulighet til å avvente igangsettelse av prosjekter til det de mener er et riktig tidspunkt ut ifra markedssituasjon. OBOS har for eksempel 1 220 ferdig regulerte boliger i boligreserven, men på sin nettside opplyser de om sine planer for til sammen 4 500 nye boliger i Oslo. Det betyr at potensialet for de 4 500 boliger verken kommer frem i markedsandel beregnet av oss eller vil komme frem i markedsandel beregnet av Konkurransetilsynet med bakgrunn i omsetning fra salg.

Vi er derfor av den oppfatning at grad av konsentrasjon, beregnet med utgangspunkt i tomteareal og det totale antallet boenheter de største aktørene kan bygge, gir et mer realistisk bilde av markeds konsentrasjon.

En så stor konsentrasjon som vi observerer i Oslo, har konsekvenser for hvordan boligutvikling utøves. Konkurransetilsynet påpeker at konsentrasjonen vil øke ytterligere gjennom organisk vekst og strategiske oppkjøp av tomter. Dette vil hindre ekspansjonsmulighetene til mindre aktører og kan som endelig konsekvens, føre til at det

bygges færre og dyrere boliger (Konkurransetilsynet, 2018). Under intervjuer med eiendomsutviklere ble vi fortalt at det er enorm konkurranse om tomtekjøp. Siden det bygges færre boliger enn det som etterspørres, trenger man ikke å overbevise kjøperen, noe som gjenspeiles i kvalitet.

9.3 Tomtebank

En tomtebank kan beskrives som «en utviklers sum av eiendommer er foretakets portefølje» (Leikvam, 2014). Vi ser imidlertid behov for å presisere denne definisjonen da den ikke angir når en eiendom blir en del av tomtebanken, og når den går ut av den. Med en tomtebank i denne oppgaven mener vi sum av eiendommer i foretakets porteføljo frem til utbygging er satt i gang. Som regel inngår også opsjonsavtaler i tomtebanker.

Det er viktig å se fellestrekk mellom en privat tomtebank og en bolig- og områdereserve. En detaljregulert eiendom hvor byggestart ikke er besluttet ennå (IG er ikke gitt), vil både ligge i en boligreserve og være en del av selskapets tomtebank. På den andre siden vil for eksempel uregulerte arealer, som ikke er omfattet av noen områdeplan, kun være en del av en tomtebank. De eiendommene, som ligger i tomtebanken, men som ikke fremkommer av en offisiell statistikk, utgjør en skjult reserve. For å se det reelle bildet av utbyggingspotensialet for boliger i Oslo, må vi både se på den skjulte reserven og sammenligne den med bolig- og områdereserven. Dette har vi prøvd å gjøre i oppgavens del “kontroll av bolig- og områdereserve”. Skjult reserve er vanskelig å avdekke da denne informasjonen ikke er lett tilgjengelig, men også fordi mange tomter er i en tidlig utviklingsfase og det ikke er lett å anslå antall boliger man kan bygge på disse eiendommene.

Estate Magasin har siden 2020 utarbeidet en oversikt som viser tomtebanken til de 55 største eiendomsutviklerne i Norge (Årdal, 2021). En sammenligning av deres tall med tall i bolig- og områdereserven hadde vært meget interessant for å se hvor mye potensial det ligger i skjult reserve. Dessverre er denne oversikten utarbeidet på nasjonal basis og kan ikke sammenlignes med tallene for Oslo. Likevel gir tabellen innblikk i omfanget av virksomheten til de største aktørene og i konkurransefortrinnet de disponerer over mindre selskaper.

Tomtebanken er totalt sett estimert til over 200 000 boliger for 2022 (Årdal, 2021). Her inngår det regulerte boligtomter hvor utbygging ikke har startet ennå. Listen inneholder også eiendommer i tidlig utviklingsfase (ikke regulerte eiendommer) hvor selskapene har presentert sin formening om hva som er realistisk å bygge på hver enkelt tomt. Tabellen under viser de ti største eiendomsselskapene med bakgrunn i tomtebank for 2022.

Tabell 23 Tomtebank til Norges ti største eiendomsutviklere. (Egen fremstilling).

Selskap	Solgte enheter	Solgte enheter 2020	Tomtebank 2021	Tomtebank 2022
OBOS	3 550	3262	40000	43300
Selvaag Bolig	820	683	10000	10000
Bane Nor Eiendom (2)	417	202	10000	10000
Fredensborg Bolig	520	445	7000	10000
JM Norge	684	587	8500	7800
Stor-Oslo Eiendom	310	305	6500	6500
Scandinavian Development	150	85	7000	6500
Bakkegruppen	326	250	6200	6300
Bori BBL	57	66	5000	5800
Solon Eiendom (1)	542	418	5500	5500

OBOS er den absolutt største aktøren med en tomtebank som er fire ganger større enn Selvaag Bolig, som kommer på andre plass. Bane Nor har et forsiktig anslag på sin tomtebank med 10 000 boliger, samtidig har selskapet kommentert at det er bevisst valgt å være forsiktig i anslagene da tomtene har lang utbyggingshorisont og ikke er klare for utvikling i nærmeste fremtid (Årdal, 2021). Tomtebanken til Fredensborg Bolig har økt med 3 000 enheter siden 2021 og ligger på andreplass, sammen med Bane Nor og Selvaag. Tomtebanken til JM Norge er noe redusert siden 2021, men selskapet har fortsatt stor portefølje og ligger foran Stor-Oslo Eiendom med 7 800 boliger i tomtebanken.

Vi har videre brukt data samlet av Estate Magasin og sortert ut de ti største utviklerne etter antall solgte boliger i 2021 for å se om det gir endringer i forhold til rangering i tabellen under.

Tabell 24 Ti største eiendomsutviklerne etter antall solgte enheter i 2021. (Egen fremstilling).

Selskap	Solgte enheter 2021	Solgte enheter 2020	Tomtebank 2021	Tomtebank 2022
OBOS	3 550	3262	40000	43300
Selvaag Bolig	820	683	10000	10000
JM Norge	684	587	8500	7800
Profier (inkl. Neptune)	660	257	4400	5000
AF Eiendom (inkl. LAB Eiendom)	550	161	1048	1715
Solon Eiendom (1)	542	418	5500	5500
Fredensborg Bolig	520	445	7000	10000
Bane Nor Eiendom (2)	417	202	10000	10000
Barlindhaug Eiendom	407	270	3200	4500

Selv etter denne grupperingen har OBOS en særstilling blant de norske boligutviklerne med fire ganger så mange solgte boliger som Selvaag Bolig. Det som er ganske interessant er at Profier og AF Eiendom har solgt over 550 boliger hver i 2021, og ligger på henholdsvis tredje og fjerdeplass. Hvis vi ser tilbake på oversikten over tomtebankene til de 10 største utviklere, når ikke Profier og AF Eiendom opp blant de største. Vi kan likevel trekke en konklusjon på at størrelsen på tomtebanken korrelerer relativt godt med antall solgte enheter. Plassen den enkelte utvikler har i rangeringen etter tomtebankens størrelse og etter antall solgte enheter, vil selvfølgelig variere ut ifra selskapets utviklings- og markedsstrategi. For eksempel estimerer Bane Nor sin tomtebank til 10 000 enheter, det vil si på lik linje med Selvaag og Fredensborg Bolig, men Bane Nor selger færre boliger da deres tomter har betydelig lengre utviklingsperspektiv.

Generelt kan vi konkludere med at en stor tomtebank er kostbart og binder selskapets kapital i en betydelig grad. Derfor er det få selskaper som kan ha store tomtebanker uten å sette i gang utbygging. Vi ser ut ifra begge tabellene at antall solgte enheter korrelerer med størrelsen til selskapets tomtebank.

Fra intervjuer med eiendomsutviklere i Oslo fikk vi vite at en av dem hadde mellom 500 og 600 boliger i Oslo, den andre hadde ca. 11 000 samlet for Stor-Oslo. Den tredje aktøren hadde i underkant av ca. 2 000 boliger i sin tomtebank i Oslo. Tomtebankene til de tre selskapene, med totalt 13 500 boliger, overstiger summen av alle boliger som befinner seg i

boligreserven per 7. september 2022. Det må bemerkes at en av aktørene har nevnt Stor-Oslo og det innebærer boliger i tomtebanker også utenfor Oslo.

Det har også kommet frem i intervjuene at alle har jobbet bevisst for å holde tomtebanken på et visst nivå.

9.4 Tilgang på tomter

Tilgang på tomter er et av de viktigste premissene i en velfungerende konkurranse i boligutviklermarkedet. For å kunne drive med jevn produksjon av boliger, er mulighet til å kjøpe nødvendige arealer til enhver tid, avgjørende (Konkurransetilsynet, 2018).

Tomter er en knapphetsressurs i sentrale bystrøk. Konkurransetilsynet hadde undersøkelse om tomter sendt til om lag 60 landsdekkende og lokale eiendomsaktører i Norge. Et overveiende flertall av utviklerne svarte at tilgangen på tomter er begrenset og kan være et hinder for etablering eller utvikling av virksomhet i boligutviklermarkedet. En aktør uttalte i undersøkelsen at de store aktørene "støvsuger" markedet for tomter. Videre fremkommer det av rapporten at nær samtlige aktører har opplyst at de har tomtebanker, hvor over 60 prosent av tomtene er ferdig regulert. Av disse har en tredjedel fått byggetillatelse. Dette stemmer veldig godt med våre funn fra boligreserven tidligere i oppgaven, hvor vi har gått gjennom detaljreguleringer som inngår i boligreserven i Oslo. Analysen viste at tre fjerdedeler av vedtatte planer, som fortsatt ligger i reserven, ikke har fått byggetillatelse.

En av konklusjonene vi kan trekke er at begrenset tilgang på tomter er årsaken til at selskapene samler tomter til fremtidig boligproduksjon. Tomtebank er en kostnad og hvis det ikke hadde vært for utfordringer knyttet til tomtekjøp, ville eksistensen av store tomtebanker ikke ha vært forsvarlig fra økonomisk perspektiv.

9.5 Myndighetsutøvelsen i kommunen

Norsk boligpolitikk karakteriseres av rollefordeling hvor staten fastsetter overordnede mål og juridiske rammeverk og tilbyr økonomisk bistand. Kommunene legger til rette for boligbygging og har ansvar for at de vanskeligste i samfunnet har et godt boligtilbud, mens de private eier, bygger og forvalter bygningsmassen (St.meld. nr. 23 (2003-2004)).

Plan- og bygningsloven § 3-3 fastsetter kommunens planoppgaver som *“har til formål å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen gjennom forvaltning av arealene og naturressursene i kommunen, og ved å gi grunnlag for gjennomføring av kommunal, regional, statlig og privat virksomhet”*. Med andre ord, kommunen skal påvirke og skaffe rammebetingelsene for boligmarkedet gjennom sin myndighetsutøvelse. I praksis legger kommunene til rette for boligbygging ved å regulere tomter til boligformål og ved å bygge teknisk og sosial infrastruktur. Kommunene står derimot sjeldent selv som byggherre og boligbygging er overlatt til private (Konkurransetilsynet, 2018).

Kommunenes rolle i boligforsyningen har endret seg radikalt de siste tiårene fra å være en aktiv pådriver som både stod for tomtekjøp og klargjøring av byggegrunn til å være en mer passiv tilrettelegger av arealer for boligbygging. Konkurransetilsynet peker på bankkrisen i 1987 til 1991 og finanskrisen i 2007 og 2010, som to mulige årsaker til at kommunene har nedskalert sin rolle i tomtemarkedet. Av alle kommuner intervjuet av Konkurransetilsynet, var det bare Bergen og Sandnes som fortsatt aktivt drev med kjøp og salg av tomter via egne selskaper. Oslo har per i dag ikke et kommunalt tomteselskap som kun jobber med kjøp og salg av tomter. Kommunen er likevel aktiv i eiendomsmarkedet ved kommunalt eide selskaper som for eksempel, HAV eiendom, og kommunale foretak som Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg KF. Våre funn fra analysen av reguleringsplaner i boligreserven bekrefter at Oslo kommune tidligere har vært en mer aktiv pådriver i boligmarkedet. Av planer som befinner seg i boligreserven, ble 31 av 11 planer i perioden mellom 1999 og 2010, fremsatt av det offentlige. På den andre siden er disse planene ikke realisert siden de fremdeles ligger i boligreserven, noe som kan tyde på at de planlagte boligene ikke svarte på markedets behovet. Selv om regulering av tomter skjer gjennom private planforslag i betydelig større grad enn før, betyr ikke det at kommunen har trukket seg helt

ut som forslagsstiller. Tabellen under viser antall planforslag som ble fremmet av Oslo kommune i perioden 2011 til 2013.

Tabell 25 Egen fremstilling data hentet fra rapport av Konkurransetilsynet 2018.

Totalt antall planer 2011- 2013	188
Andel offentlige	13 %
Andel private	87 %

Vi understreker at vi har ikke undersøkt disse planforslagene nærmere og tar forbehold om at de også kan inkludere reguleringsformål eller områdereguleringer som ikke omhandler bolig.

Oslo kommune eier store områder i Oslo og på kommunens nettsider kan man laste ned oversikt over kommunalt eide eiendommer og sortere ut tomter. Mye av kommunens tomteportefølje er restarealer tilknyttet kollektivnettet, arealer tilknyttet undervisningsbygg, barnehage, idrett og grøntarealer. Det er likevel potensiale for utbygging i alle bydeler, men det forutsetter omregulering (Oslo kommune, u.å).

Vi har lastet ned listen over grunneiendommer og bygg eid av Oslo kommune som ligger offentlig på nett. Den viser at Oslo kommune eier totalt 3 702 tomter, hvorav 1 305 eiendommer er over 5 000 kvm. Hvis man skal ha en reell vurdering av tomtebanken til Oslo kommune, må man gå detaljert gjennom alle eiendommer og se på utbyggingspotensialet, uavhengig av dagens regulering. Det er et altfor omfattende arbeid for denne oppgaven.

Dette indikerer at Oslo kommune eier store arealer som i flere tilfeller kan omreguleres til bolig hvis behovet er til stede. Det fremkommer videre av Oslo kommunes økonomiplan 2020-2023 at det er innarbeidet kr 100 millioner årlig til kjøp av arealer/eiendommer som ledd i transformasjon og tilrettelegging for bolig- og byutvikling. Det må bemerkes at kr 100 millioner et lite beløp med tanke på de høye tomteprisene i kommunen.

Sett fra historisk perspektiv har Oslo kommune hatt en mer aktiv rolle i boligutviklingen. Med en så høy grad av markedskonsentrasjon av boligutviklere, og fortsatt store arealer disponert av kommunen, kan det stilles spørsmål om kommunen ikke burde tre inn som en mer aktiv aktør i boligutviklingen.

9.6 Reguleringsprosess sett i lys av konkurranseforhold

Det offentlige regelverket bør utformes på en slik måte at det sikrer like konkurranseforhold, øker insentivene til investering og innovasjon, samt øker valgmulighetene for forbrukerne (Ot.prp. nr. 6 (2003-2004)).

Det er generelt ikke mulig å tegne en tidslinje fra oppstart av planarbeid til når en detaljregulering er vedtatt. Dette fordi saksbehandlingsfrister i arbeidet med planforslag i liten grad er definert i loven. Hvis det kommer protester eller innsigelser kan prosessen forskyves enda lengre i tid. Oslo kommune opplyser på sin webside at arbeid med en plan kan ta flere år (Oslo kommune, u.å).

Tidsbruken, og i enda større grad manglende forutsigbarhet i planarbeidet, anses som et vesentlig hinder for ekspansjon av virksomheter, viser utgitt rapport om konkurranse i boligutviklermarkedet (Konkurransetilsynet, 2018). Aktørene i samme rapport har pekt på ulike årsaker knyttet til langvarig reguleringsarbeid, blant annet innsigelser, kostnadskrevenne rekkefølgetiltak, tekniske utredninger på et sent tidspunkt i prosessen, arkeologiske utgravinger, manglende kompetanse og kapasitet i kommunene.

I begynnelsen av 2022, varslet Milliarium Bolig, en av Norges største boligutviklere, om at kapasitetsproblemene i Plan- og bygningsetaten i Oslo var en betydelig årsak til lange reguleringsprosesser (Årdal, 2022). Selskapet sendte brev til PBE samt til byrådsleder og andre myndighetspersoner hvor de skrev at deres Oslo-prosjekters andel av porteføljen blir mindre på grunn av lange og uforutsigbare reguleringsprosesser. De skrev at de har holdt på med reguleringsarbeid i Oslo siden 2014, men at de enda ikke har klart å komme i gang med utbygging. Og at dette ikke er et isolert tilfelle. Det kommer frem i brevet at flere eiendomsutviklere møter samme utfordringer med lange reguleringsprosesser. Selskapet

poengterer at dette ikke bare fører til bedriftsøkonomiske problemer, men at det også vil resultere i at flere utbyggere velger å bygge utenfor Oslos grenser, og at boligprisene vil øke ytterligere i hovedstaden (Årdal, 2022).

Dette stemmer veldig godt med det vi ble fortalt om reguleringsprosesser under intervjuene. Alle fem eiendomsutviklere har sagt at det tar for lang tid å regulere en eiendom. En av dem har uttalt at de ser til nabokommuner som et alternativ for investeringer siden prosedyrene i Oslo er så tidskrevende. Reguleringsprosessen ble beskrevet som veldig detaljert og omstendelig. Direktør for områdeutvikling i Plan- og bygningsetaten var også enig at tidsbruken burde forkortes. Han påpekte at avklaringer mot overordnede planer tar for lang tid.

En situasjon hvor reguleringsarbeid kan ta mange år gjør at konkurranseforholdene blir ulike i boligutviklingsmarkedet. Det er ekstra utfordrende for mindre aktører å bære reguleringsrisiko i et boligprosjekt, og konkurrere mot de store selskapene som kan drive med flere prosjekter parallelt i en lengre periode. Et resultat av dette kan være at store eiendomsutviklere styrker sin markedsposisjon på bekostning av mindre selskaper som kun vil fokusere på ferdig regulerte tomter og prosjekter av mindre skala. Dette vil føre til ytterligere konsolidering av selskaper i boligutviklingsmarkedet.

Av vår analyse fremkommer det at det er en betydelig andel av detaljreguleringer hvor utbygging er satt på vent. Selv om det kan være flere årsaker til dette, mener vi at tidsbruken og uforutsigbarheten i planarbeidet, er blant de viktigste årsakene. For å sikre positiv pengestrøm, er det nødvendig med jevn produksjon av boliger. Regulering av grunn kan ta lengre tid enn utbygging og for å unngå perioder hvor selskapene ikke bygger og selger, må de ha nok regulerte arealer som venter på sin tur i portefolien. Uten dette, vil utviklere risikere at de i visse perioder kun bærer kostnader av regulering uten at det samtidig kommer inntekter fra salg av boliger. Vi mener at det ikke er sunt fra samfunnsøkonomisk perspektiv at flere regulerte tomter ikke blir bygd ut. På den andre siden så er det primært de private som forsyner markedet med boliger, og hvis de finner det forsvarlig å avvente med utbygging, vil situasjonen ikke endres.

Man har prøvd å gjøre visse grep i Oslo kommune for å redusere reguleringstiden. I 2018 ble det gjennomført kommunerevisjonen av saksbehandlingstid og det ble utarbeidet en rapport

7 /2018 Saksbehandlingstid reguleringsplaner - Detaljregulering i Oslo kommuner. Vi kan lese i rapporten "at både kommunen og byggebransjen bidro til lange reguleringsplanprosesser og at både kommunens og bransjens tidsbruk syntes å være påvirket av samspillet dem imellom. Kontrollutvalget mener det er viktig at kommunen legger til rette for planprosesser der reguleringsplaner utvikles med tilfredsstillende kvalitet og fremdrift, blant annet gjennom et godt samspill mellom partene" (Nome, 2018).

Effektiviseringsprosesser implementert for å redusere saksbehandlingstiden har ikke fungert og det er meldt at på fem år er tidsbruken i plansaker fordoblet (Wig, 2022).

Bystyret i Oslo ba byrådet 13.oktober 2022 (sak 325/22 åpen høring) om å vurdere følgende tiltak:

- a. en tillitsreform i PBE, der saksbehandlere gis mer myndighet til å fatte beslutninger i plansaker
- b. større saker skal i økende grad behandles av team for å få bredde i kompetanse og robusthet i organisering
- c. innføring av interne saksbehandlingsfrister i byrådsavdelingen og byrådet for overlevering av saker til bystyret og at saker oversendes uten byrådets innstilling hvis fristene ikke holdes.
- d. etablering av prosesser for raskere avklaring av innspill til plansaker internt i kommunen, herunder fra BYM, BYA, EBY, PBE m.fl.

Vurderingen og forslag til tiltak legges fram for bystyret innen medio 2023.

Under intervjuer med planmyndigheter ble vi fortalt at det pågår et forbedringsprosjekt med sikte på å få en bedre flytt i prosesser i etaten og mellom kommunale virksomheter. Målet er å redusere saksbehandlingstiden.

10 Sammendrag av intervjuene

10.1 Intervju med private utviklere

Etter å ha gjennomført intervjuer har vi relevant empiri for å besvare oppgavens problemformulering. I dette kapittelet skal vi gjengi svarene vi fikk fra intervjuene. Svarene fra eiendomsutbyggerne er anonymisert og presentert i en tilfeldig rekkefølge.

Vi har hatt intervju med fem store boligutviklere fra Oslo. Det har gitt oss verdifull innsikt i dere syn på bolig- og områdereserven i Oslo, og utfordringer de har i forbindelse med utvikling av boliger i Oslo.

Den første delen av intervjuet handlet om bolig- og områdereserven utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Vi har gitt informasjon om hva denne reserven er og kort presentert kort hva den gir av informasjon. Vi har deretter stilt spørsmål om boligbygging i Oslo, deres tomtebank og til slutt om reguleringsarbeid i Oslo.

Bolig og områdereserven

1. Kjenner du til denne bolig- og områdereserven utarbeidet av PBE?

Alle fem aktører svarte at de kjente til denne reserven utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Tre av informantene svarte at de kjenner veldig godt til den, mens to kjente til reserven, men ikke veldig godt. Disse to svarte samtidig at de var også klar over diskusjonen som foregår angående reserven, om hvor realistiske disse tallene var.

2. Har du brukt bolig- og områdereserve i ditt arbeid?

Av de tre som kjente godt til reserven, brukte to av aktørene den aktivt. De hadde også, med bakgrunn i reserven, utarbeidet egen oversikt over boligreserven, hvor de fulgte med hvor i løypen eiendommer var i forhold til å få igangsettingstillatelse. En av aktørene hadde i tillegg jobbet med oversikten i lang tid og hadde dermed god historikk. Denne kunne blant annet brukes for å estimere cirka hvor lang tid det tok fra reguleringsvedtak ble gitt til utbygging var ferdig. Disse to aktørene brukte også boligreserven aktivt i sitt akkvisisjonsarbeid.

En av aktørene som kjente godt til bolig- og områdereserven svarte at vedkommende var usikker på hva oversikten kunne brukes til. To av de som ikke brukte reserven i sitt arbeid, svarte at de jobber mest med egen tomtebank og bruker sin erfaring og kunnskap om markedet.

3. Synes du bolig- og områdereserve utarbeidet av PBE er reell?

Tre av aktørene svarte at reserven nok var reell. Av disse utdypet en av aktørene at reserven var reell i forhold til den politiske bestillingen som var gitt til Plan- og bygningsetaten, men at den ikke inneholder reelle tall som videre kan brukes i et styringsdokument.

Den siste aktøren mente at ifølge deres beregninger er boligreserven brukt opp i 2027 og inneholder flere reguleringsplaner som ikke er realiserbare av ulike årsaker. Områdereserve brukte de ikke tid på da det var et langt tidsperspektiv å forholde seg til.

En eiendomsutvikler, som aktivt har jobbet med bolig- og områdereserven, og som har utarbeidet egen oversikt, etterlyste en mer dynamisk rapport (for eks. som i Kristiansand kommune). Han mente at det er viktig å synliggjøre hvilke boliger som har fått IG, fjerne eldre detaljreguleringer som ikke lar seg realisere, sjekke detaljregulering opp mot rammesøknader, og til slutt utarbeide en rapport som viser en oversikt over hvilke eiendommer som har innsendt planinitiativ, og som er lagt ut til offentlig ettersyn.

4. Svarer reserven på boligbehovet i Oslo fram til 2030/2050?

En av aktørene svarte at hvis tallene i bolig- og områdereserve var korrekte, ville det være nok til å motbevise påstanden om at det ikke er nok boligtomter i Oslo. De andre fire aktørene mente at reserven ikke svarer på boligbehov, med ulike begrunnelser. Det ble bemerket av en aktør at hvis det er ønskelig at byen skal vokse, slik det politiske ønske er, så er ikke reserven stor nok.

En annen aktør mente at siden det bygges ca. 3 000 boliger i Oslo hvert år, er ikke reserven i et 2050-perspektiv stor nok. Det forutsettes imidlertid at reserven bygges fullt ut, og hvis det i tillegg kommer flere transformasjonsområder, så kunne bolig- og områdereserven være stor nok. Lignende svar kom fra en annen aktør, som mente at tallet oppgitt i reserven er stort nok, hvis det er realiserbart. Det var vanskelig å si noe om områdeplan da det ikke kan

utvikles med det første. Det ble påpekt at utbyggere og politikere har ulik oppfattelse av hva som er realiserbart.

Den siste aktøren fortalte at det i det beste scenarioet, vil komme ca. 3 300 boliger på markedet i år. I 2023 og 2024 er tallet ca. 2 000 boliger. Dette vil spise opp en stor del av boligreserven. Det er flere detaljreguleringer under arbeid, men disse tar tid før de blir vedtatt. Det er heller ikke alltid samsvar mellom det forslagsstiller ønsker av antall boliger og det som blir vedtatt. De siste 4 årene har det for eksempel vært en reduksjon på 15 % i snitt i volum fra det som foreslås av forslagsstiller, til det som vedtas i plan, påpekte en av eiendomsutviklere.

Boligbygging i Oslo

5. Hva mener du er hovedårsaker for at det ikke bygges flere boliger i Oslo?

En aktør fortalte at mange utviklere bygger kun der hvor det er gode marginer som sikrer avkastning. Denne sikkerheten er viktig, spesielt innenfor ring 3, men det er få utbyggere som tar risiko på andre områder. De fleste attraktive områdene er allerede bygget ut, og både reguleringsprosessen og byggeprosessen er tidskrevende. Videre vanskeliggjør den finansielle strukturen igangsetting av flere boligprosjekter samtidig. Det stilles visse krav til egenkapital og belåningsgrad. Det er som regel en gjeldsgrad på 60 %, slik at det første prosjektet må selges, før selskapet kan begynne på neste trinn. Derfor må utbyggerne vente på at markedet absorberer boligene som er bygget.

Den tredje aktøren mente det samme som aktør nummer 1, at det ikke var enkle tomter igjen i Oslo. Det var flere elementer som påvirket boligbygging som lang reguleringsprosess, mangel på tydelige politiske signaler, og føringer på hva som skal prioriteres. Det ble også påpekt at Oslos boligpolitikk ikke gis nok fokus og prioritet fra det offentlige.

Den fjerde aktøren sa at boligbygging handler om konjunkturer i markedet, og med ca. 3 000 boliger i året, er man ikke langt unna det årlige behovet i snitt. Det ble også sagt at det ikke reguleres nok boliger i Oslo.

Den siste aktøren svarte at årsaker til at det ikke bygges nok boliger i Oslo, er fordi det er mangel på tomter, og at det tar veldig lang tid å få regulert en boligtomt.

6. Hvilke metoder har dere for å estimere boligbehov i deres prosjekter?

Her svarte fire av fem aktører at de ikke hadde noe spesielle metoder siden etterspørselen var så stor i Oslo. En av aktørene utdypet at man bygger så mye man evner og har derfor ikke behov for å estimere antall boliger i sine prosjekter. En annen aktør begrunnet svaret med at siden etterspørselen er så stor, er det ikke behov for spesielle analyser, men at man ikke bygger alt for mange boliger på et bestemt sted da det ikke vil være nok etterspørsel i et begrenset område. Den siste aktøren sa, at selv om de ikke har noen metoder for Oslo, går de mer i detaljer utenfor Oslo, og ser på forventet befolkningsvekst og konkurrerende prosjekter.

Kun en av aktørene svarte at de alltid har parallelloppdrag hvor det inviteres til arkitektkonkurranse for å komme med løsninger. Et slikt oppdrag tar hensyn til alle kravene og det oppdraget som vinner, setter føringer for boligprosjektet. Boligbehovet er stort og det er mange som ønsker å kjøpe, derfor handler det mer om å lage et godt og solid prosjekt som oppfyller alle kravene, og antall boliger vil komme som en konsekvens av prosjektet. Her samarbeides det med markedsavdelingen som analyserer hva slags boliger man trenger å bygge, og hvem som ønsker å bo i området.

7. Har dere prosjekter på gang hvor dere skal regulere områder til boligtomter? Og eventuelt hvor mange av sånne prosjekter har dere i deres portefølje?

Her har alle aktører prosjekter på gang. En av aktørene hadde kun et prosjekt, mens de andre hadde tre eller flere prosjekter på gang.

8. Har dere ferdig regulerte områder hvor byggingen er satt på vent? Hvis ja, hva er årsaker til det?

Alle aktørene svarte nei på dette spørsmålet. En av aktørene utdypet at de risikobygger og setter i gang utbyggingen før salg av 50 % av boliger er gjennomført. Prosjekter kan i boligreserven virke som de er satt på vent, men selv om reguleringsplanen er vedtatt, kan det være forhold som gjør at det er vanskelig å få rammesøknad. Man prøver å sikre mye i

en detaljregulering, men det tar 5-6 år før regulering er på plass, og den lange perioden gjør at teknologien og behovet endrer seg. Det blir dermed flere rammesøknader som krever dispensasjoner.

9. Hvor mange boliger bygger dere gjennomsnittlig hvert år i Oslo?

En av aktørene svarte at selv om de bygger i Oslo, så er fokuset rettet mot Stor-Oslo da det er flere muligheter der. Lang reguleringstid ble nevnt som en hovedårsak for at denne aktøren velger å bygge i nabokommuner. Ellers varierte utbyggingen med alt fra ca. 150 til 1 000 boliger per år.

Tomtebank

10. Inkluderer dere opsjonsavtaler i deres tomtebank?

Alle aktører svarte positivt på dette spørsmålet.

12. Hvor stor er deres tomtebank inkludert opsjonsavtaler (ca. antall boliger)?

Kun tre av aktørene svarte på dette spørsmålet. En av dem hadde mellom 500 og 600 boliger i Oslo, mens den andre hadde ca. 11 000 samlet for Stor-Oslo. Den tredje aktøren hadde i underkant av ca. 2 000 boliger i Oslo.

En av de som ikke svarte, har utdypet at spørsmålet er sendt videre i selskapet da aktøren ikke hadde kjennskap til dette og ikke selv kunne svare.

13. Hvordan har deres tomtebank vært de siste fem årene? Opprettholdt /økt/ redusert?

To av aktørene svarte at tomtebanken hadde økt betydelig og at det var jobbet bevisst mot dette. En av aktørene svarte at de jobber bevisst for å beholde den på et visst nivå. Den tredje aktøren svarte at selskapet ønsker å holde en høy boligproduksjon og at det inkluderer å aktivt investere i nye tomter der de klarer å kjøpe. Den siste aktøren sa tomtebanken hadde gått opp frem til 2020, men siden 2021 har den gått noe ned da det er mangel på tomter og stor konkurranse.

14. Er det områder i deres tomtebank som dere ikke vil bygge de neste 5 årene?

Her ble Gjersrud- Stensrud nevnt på grunn av manglende infrastruktur. Haraldrud, Ryen og Furuset ble også nevnt. En av aktørene svarte at de i utgangspunktet ønsker å bygge ut tomter så raskt som de klarer, men det er andre forhold, som for eksempel eksisterende leieforhold, som gjør at de kommer i gang med utbyggingen senere enn de ønsker. Kun en av aktørene svarte nei på dette spørsmålet.

15. Hva er årsaker til at dere ikke setter i gang utbygging av hele tomtebanken?

En av aktørene svarte at flere av tomtene de eier, er vanskelig å bygge da forholdene ikke tilsier det. Den andre aktørene mente at det ville vært prisdempende hvis de hadde bygget et helt område da etterspørselen ville blitt større enn tilbudet. I tillegg ville det siste byggetrinn hatt overtakelse om 10 år. Det ble imidlertid påpekt at den finansielle strukturen er sunn.

Den tredje aktøren bemerket at de jobber med å få bygget ut det de har, men venter på regulering. Svaret fra den fjerde aktøren var at de ikke får bygget ut på grunn av flere ulike forhold som for eksempel manglende teknisk/ sosial infrastruktur eller lange leieforhold.

Den siste aktøren svarte at de bygger det de kan innen markedsmessig spillerom. Det er også vanskelig å bygge flere hundre boliger i et prosjekt. Hvis man bygger 600 boliger, vil det ta lang tid å få solgt halvparten av boligene for å nå de finansielle kravene. Det vil medføre at de som har kjøpt tidlig, må vente veldig lenge før de får boligen. På grunn av det forretningsmessige er det derfor vanskelig å starte store prosjekter i ett og samme byggetrinn.

16. Hvordan opplever du tilgang på tomter i Oslo?

Alle aktørene konstaterte at tilgang på tomter var lav og at det var veldig vanskelig å få tak i utviklingstomter. En av aktørene sa at det finnes generelt mange tomter i Oslo, men de ligger på områder hvor eiendomsselskapet ikke har god nok kunnskap til å vurdere markedet.

En annen aktør påpekte at kortene allerede er delt ut når det gjelder de fleste områder som kan transformeres. Det er likevel områder som man kan tenke seg å transformere som Ryen og Alna, men der mangler det en overordnet plan. Rommen har også potensiale, men utbyggere trenger en bestilling og en konkret plan for området før utbygging kan skje.

Reguleringsarbeid

17. Hva synes du om reguleringsprosessen i Oslo?

Alle aktørene mente at reguleringsprosessen var lang og tidkrevende. En av aktørene påpekte at reguleringsprosessen tar så lang tid, at det i mellomtiden kommer ny teknologi som fører til nye krav. Dette gjør at prosessen etter reguleringsvedtak blir vanskelig og krevende.

Noe av det samme ble påpekt av en annen aktør som mente at arbeid med regulering er veldig detaljert. Det ble også sagt at man er opptatt av de små tingene hos Plan- og bygningsetaten noe som gjør planprosessen enda mer krevende.

Videre bemerket en annen aktør at reguleringsarbeidet var blitt tregere etter at effektiviseringsprosessen hos Plan- og bygningsetaten ble satt i gang i 2016. Prosessen er unødvendig byråkratisk. I tillegg er det svært dårlig dialog mellom saksbehandler, enhetsleder og forslagsstiller. Det er mangel på tillit mellom disse personene. Lang reguleringsprosess fører til at man bytter flere saksbehandlere underveis. Det er i tillegg lange utredninger som er krevende og som er i kontinuerlig revisjon.

Den siste aktøren svarte at reguleringsprosessen blir vanskelig da saksbehandler ikke har beslutningsmyndighet og man ikke får snakke med den reelle beslutningstakeren. Det er lite bruk av sunn fornuft i Plan- og bygningsetaten. Gamle veiledninger blir vektlagt for mye, administrasjonen forholder seg ikke til dagens situasjon og er firkantet.

18. Hvis du kunne peke på tre ting som bør endres i reguleringsprosess, hva ville det være?

Her var aktørene samstemte i sine svar på ett punkt, nemlig det at Plan- og bygningsetaten trenger flere ressurser da arbeidet går veldig tregt.

Det ble også sagt at reguleringsplanene er for detaljerte noe som fører til flere analyser og utredninger, som igjen fører til at Plan- og bygningsetaten må verifisere disse, og dermed tar det tid.

Det ble påpekt av en aktør at det bør være en resultatkultur i Plan- og bygningsetaten som fører til effektivt arbeid.

Videre bemerket en av aktørene at det bør være langt flere saksbehandlere i Plan- og bygningsetaten. Betingelser i form av høyere lønn bør også bli bedre slik at saksbehandlere blir værende i sine jobber. Det bør være større tillit mellom saksbehandler og enhetsleder. Videre bør det føres en aktiv boligpolitikk fra kommunen med spesifikke bestillinger.

Det var et ønske fra en av aktørene at avdelingsledere er med i møtene på saksbehandlernivå, slik at man kan drøfte hvilke normer som må prioriteres. Det er ofte mye å ta hensyn til, og saksbehandler har ikke myndighet til å utøve skjønn i vurderingene. Det ble i tillegg sagt at det bør være tydeligere styringssignaler fra politisk ledelse (byrådsavdeling for utvikling) og ned til Plan- og bygningsetaten om hva som skal prioriteres. Plan- og bygningsetaten må i tillegg ha et tydeligere mandat overfor de andre særetatene (Eiendom- og byfornyelsesetaten, Byantikvaren, Bymiljøetaten osv.).

19. Hvordan opplever du konkurranse med de andre aktørene i markedet?

Det er tre aktører som svarte på dette spørsmålet. Alle mente at det var stor konkurranse når det var snakk om å kjøpe tomter til utvikling. En av aktørene påpekte at arealknappheten gjør at det blir ubalanse mellom tilbud og etterspørsel, noe som gir konsekvenser både for kjøper og for kvalitetsutvikling da man ikke trenger å overbevise kjøper.

20. Ønsker du mer aktiv rolle av kommunen i regulering av tomter til boligformål?

Fire av aktørene var positive til at kommunen skal ha en aktiv rolle. En av aktørene bemerket at politisk ledelse bør ta et større ansvar for sin rolle som boligbygger og tilrettelegge for boligbygging i hovedstaden. Politikere kan ikke bare peke på utbyggere og mene at utviklere ikke bygger nok. Det er kommunen som har reguleringsmyndighet. Kommune må også regulere sine egne tomter til boligformål.

21. Vil de økte byggekostnadene påvirke deres planer for utbygging de nærmeste fem årene? Eventuelt hvordan?

En av aktørene svarte at de har utsatt salgsstart på to av sine prosjekter på grunn av de høye entreprisekostnadene. To av aktørene var usikre på hvordan de høye byggekostnadene ville påvirke prosjekter, men de hadde tro på at prisene skulle stabilisere seg. De økte byggekostnadene hadde ikke påvirket deres prosjekter.

Det ble også svart at mange prosjekter ikke gir de marginene som man burde ha hatt, men ingen prosjekter er lagt i skuffen av den grunn. Aktøren hadde også tro på at prisene ville stabilisere seg fremover og det vil bli noe fall. Fordelen med den lange reguleringsprosessen er at tomtene er kjøpt for en god stund tilbake og er økonomisk løsbare når de kommer til utvikling, selv med høyere byggekostnader.

Den siste aktøren påpekte at de høye byggekostnadene vil påvirke utvikling, men det kommer helt an på hvor mye prisene går opp. Byggeprosjekter vil ikke bli startet hvis kalkylen viser negative tall. Tomtekostnadene i Oslo er høye og hvis byggekostnadene spiser opp fortjenesten, vil man ikke bygge. Ingen av prosjektene var foreløpig utsatt.

22. Har du noen synspunkter på hvorfor eldre planer ikke er blitt igangsatt?

Det ble bemerket at en detaljregulering ikke er nok for at en utbygger ønsker å bygge. Det kan være planer som ligger i mindre attraktive områder og det kan være planer som ikke har klare infrastrukturelle tilkoblinger til området de ligger i. Det er som regel en underliggende årsak til at et detaljregulert område ikke bygges ut.

Det ble påpekt at eiendommer som eies av grunneiere, skjer det lite på. Det er ofte tøffe rekkefølgekrav som gjør at man lar være å utvikle eiendommen. Tomt uten boliger har også en verdi.

En av aktørene svarte at det er vanskelig å få rammetillatelse selv om reguleringsarbeidet er ferdig. Det er ingen tidsfrist når man søker om dispensasjon. Det er ofte skjult aktivitet, som ikke fremkommer av saksinnsyn og som kan gi et falskt bilde av at utbygging er satt på vent.

Det ble fortalt at det kan være velfungerende kontoreiendommer som ikke omgjøres til boliger da reguleringen inneholder få leiligheter og det ikke lønner seg å rive kontorlokaler.

En av aktørene visste ikke hva årsaker kunne være og mente at det var rart at utbygging av planen ikke ble igangsatt.

23. Hva mener du er grunnen til at nye planer ikke bygges ut i større grad?

To aktørene svarte at de ikke vet hva årsaken kan være. Det var overraskende at det er så mange nye detaljreguleringer som ikke blitt realisert. Områdene det er snakk om ligger trolig i periferier med lav interesse for boligbygging. En person svarte at det foregår produksjon i form av prosjektering og søknader i de planene som er av nyere dato, men som ikke synes i saksinnsyn.

10.2 Intervjuet med avdelingsdirektør for områdeutvikling i PBE

Det var veldig nyttig for oppgavens problemformulering å få innblikk i hva avdelingsdirektør for områdeutvikling tenker om reguleringsreserven i Oslo.

Avdelingsdirektøren mente at boligreserven må økes ved å tilføre nye områder, både på overordnet og detaljnivå. Om boligreserven er stor nok i henhold til boligbehovet, var

vanskelig å gi et entydig svar på, da dette må sees sammen med blant annet befolkningsprognoser og andre utviklingstrekk.

Videre stilte vi spørsmål om antall boliger det bør bygges i Oslo for å dekke boligbehovet. Til dette svarte han at det ble anslått at det bør bygges ca. 5 000 boliger hvert år for å imøtekomme boligbehovet, men siden det har vært lav boligbygging i flere år, bør kanskje dette tallet økes for å møte markedet og for å stabilisere prisene på boliger.

Tilpasning til markedet ble påpekt som en av hovedårsakene for at det ikke bygges flere boliger i Oslo. Det ligger mange boliger i reserven og man kunne dermed bygget langt flere boliger enn det som gjøres i dag. Han var kjent med at utbyggere og forslagsstillere sier at det reguleres for sakte.

Det ble understreket at reserven forteller hvor det finnes regulerte boliger og hvor det er muligheter til utbygging. Når det kom til spørsmålet om det var behov for en mer dynamisk rapport ble vi fortalt at det gjøres prognoser i forhold til kommuneplan om hvor stort boligpotensialet i Oslo er, utover det som er regulert. Avdelingsdirektøren ga uttrykk for at en boligreserve må basere seg på fakta som foreligger (her vedtatte planer) og ikke spekulasjoner om årsaker til manglende utbygging i reserven. Det ble meddelt at bolig- og områdereserve kanskje bør skille mellom eldre og nye planer.

Videre har vi spurt om hvilke tre forhold som bør endres i reguleringsprosessen. Til dette, svarte avdelingsdirektøren at prosessen var mer omstendelig enn den burde være. Det er for dårlig flyt og reguleringen bør gå fortere. Den oppleves også som mer og mer kompleks da kravene og forventninger i politikken og i samfunnet, blir mer detaljert.

Den andre faktoren som ble påpekt var at det ikke var igjen noen enkle tomter og at det fører til komplekse situasjoner, fordi største delen av Oslo allerede er bygget ut. Man må derfor bruke skalpell og t-skje for å få til de brikkene på plass.

Ifølge avdelingsdirektøren var utydelig overordnet planverk, som detaljplanene skal forholde seg til, den tredje grunnen til lang reguleringsprosess.

Det ble bemerket at planmyndighetene oppleves som veldig profesjonelle og gode. Det er imidlertid varierende kvalitet på de fagkyndige forslagsstillerne, og det oppleves som at prosessene er preget av en strategisk kamp og diskusjon for å få det slik man ønsker.

Det fremkom av intervjuer med private aktører at det er ønskelig at enhetsleder/avdelingsleder er til stede i møter med forslagstillere for å styrke beslutningsmyndigheten. Avdelingsdirektøren var positiv til denne tanken.

Avslutningsvis har vi spurt om kommunens rolle som forslagstillere. Til dette svarte direktøren at han ser behov for at det offentlige bør være en mer aktiv pådriver i regulering av boligtomter. Dette utover det ansvaret kommunen har til å tilrettelegge for eldre- og sosialboliger. Det ble påpekte at kommunen kan opptre som boligplanlegger og boligutvikler, ikke minst i den tredje boligsektoren og at det finnes mekanismer og regulering i mange andre land som gjør at kommuner i større grad kan være pådriver til å bygge og regulere egne boliger. Dette krever imidlertid lovendring og nytt rammeverk.

10.3 Intervju med saksbehandler og leder for enhet for overordnet plan og analyse i PBE

Vi har hatt intervju med leder for enhet for overordnet plan og analyse og saksbehandler fra samme avdeling, for å få innblikk i hvorfor rapport om reguleringsreserven var utarbeidet og hvilket formål den var tiltenkt.

1. Hva var bakgrunnen for utarbeidelsen av reguleringsreserve?

Reguleringsreserven var i utgangspunktet en intern oppgave for eget bruk og ble brukt i byggeregnskapet, men ble fanget opp eksternt.

Det ble nedsatt et «boligutvalg» rundt 2014-2016 og man kom frem til flere tiltak. Det ene var å finne ut om hvor mange eiendommer som var regulerte, men ikke bygd ut, og undersøke hvorfor områder ble stående ubebygde.

2. Har den oppfylt behovet som den var tenkt til?

Målet for boligutvalget var å få flere boliger og raskere saksbehandling. Boligbyggingen har gått opp og ned, og nå ser man at det er en periode med lav boligbygging. Viktigheten av å lage en oversikt som presenterer objektive tall som det er mulig å verifisere, og som det er enighet om, ble understreket. Bakgrunnen for at etaten har gått bort fra reguleringsreserve til bolig- og områdereserve, er for å få litt mer tydelighet rundt tallene. Videre er målet å lage et felles kunnskapsgrunnlag for både bransje, politikere og etat.

3. Er dere kjent med den pågående debatten om tallene i bolig- og områdereserven?

Bolig- og områdereserven viser ikke det faktiske antall boliger som kommer til å bli bygd, men viser antall boliger som er vedtatt av bystyret og skal bygges i den enkelte plan. Derfra trekker vi fra det som faktisk bygges. Det hender at vi ser at det ikke er bygget så mye som vedtaket sa og da rydder vi opp, og prøver å holde oss oppdatert. Vi tar gjerne imot tilbakemeldinger, men vi saksbehandler ikke detaljreguleringene og byggesakene, så vi er interessert i å få tilbakemelding både internt og fra eksterne parter.

Som for eksempel på Ulven, går man videre i en byggesak som inneholder langt flere boliger enn det som står i bolig- og områdereserven. Det er viktig å være oppmerksom på at de ulike plannivåene angir muligheter og potensial i planene, men ikke er sikre tall.

Det er ikke lagt opp til en reserve som skal følge etter enhver byggesak og justere boligene i henhold til det. Etaten har ikke kapasitet til det. Det er kommet inn et ønske om å vise hva som er underveis i prosessen, men bolig- og områdereserven per i dag forholder seg til det som er vedtatt. Vi forstår behovet for å ha et verktøy som er mer oppdatert, men da går man vekk fra en reserve som inneholder objektivt tall, til en oversikt som også vil inneholde subjektive tolkninger.

Utbyggers ønske om å diskutere om planer er realistiske er forståelig, men de deltar også i pågående planprosesser hvor de vil ha motiver knyttet til sine egne saker. Mer dynamiske

tall og vurderinger av realisme kan gjøre at oppmerksomheten rundt reserven ledes bort fra helheten og ned i enkeltprosjekter som er til behandling i etaten.

Vi har i vår utarbeidelse av tall vært opptatt av objektive tall og dette må være noe som rydder diskusjonen. Så kan man være uenig i den faktiske gjennomføringen, men det handler om enkeltsak, ikke om helhetsbilde.

Vi har ikke gjort noen analyser på hvorvidt det bygges flere eller færre boliger i planene enn det som er vedtatt av bystyret, men ut ifra de overordnede rammene i kommuneplanens arealdel, så bygges det det som forventes innenfor utviklingsområdene. Det må påpekes at vi gjør en oppgave som vi har et oppdrag på fra byrådsavdelingen. Vi har lagt frem et forslag til metode som ble godkjent. Hvis vi får føringer om å endre på metoden, så må vi også ta en vurdering om hvor mye ressurser endringen vil kreve.

4. Hvis dere kunne beskrive kort metodikken, hvordan er tallene bearbeidet.

Vi ser på tallene hvert tertial, og ser på nylige vedtatte planer innenfor siste periode hver gang. Vi ser på hvor mange boliger som er igjen i de planene som er i reserven. Hvis planen ser ut som ferdig utviklet, når minst 90 % av boligene i en detaljregulering er ferdig, går planen ut av reserven. Vi kvalitetssikrer gjennomgangen ved å sjekke andre forhold som tilsier at en plan bør gå ut. Det kan være at utnyttelsen er lavere eller at potensialet er dekket av annet formål.

Vi ser på et totalt tall og det er summen av de boligene i planene som gjenstår å bli bygget som legges til grunn. Det er anslaget ved vedtakspunktet som brukes. I noen tilfeller har det vært utarbeidet supplementer til planer hvor man legger opp til høyere utnyttelse. Men å gå inn i slike forhold og se på alle aspekter av alle planer, og følge de over tid, er en stor jobb da det ligger over 100 planer. Det er dermed antall boliger som er realistisk anslått ved vedtakstidspunktet som legges til grunn. Områdereserven er annerledes, der må vi sjekke om det er vedtatt detaljreguleringsplaner inne i områdereserven og om det er tilsvarende antall boliger i detaljreguleringer som det var i områdereserven.

5. Mener dere at bolig- og områdereserven svarer på boligbehovet frem til 2030?

Hva med lengre tidsperspektiv til 2050?

Bolig- og områdereserven er ikke en behovsvurdering. Sett i lys av hvor mye som er bygget årlig de siste årene, og at det er ca. 45 000 boliger i reservene, skulle det teoretisk være nok for en periode fremover. Det er ikke slik at alle boliger i reserven bli bygd, men det kommer nye planer hvor det vil skje utbygging som per i dag ikke står i bolig- og områdereserven. Det bygges mange boliger i Oslo i områder som ikke ligger innenfor planene som er omfattet av bolig- og områdereserven, og det vil komme nye planer til hvor utbygging vil skje.

Spørsmålet om boligbehov er mer relevant i kommuneplanen. Bolig- og områdereserven er kun en målingsoppgave om antall boliger som er vedtatt og som enten kan bygges eller hvor det kan gås videre med detaljreguleringsplaner.

6. Har dere noen synspunkter om hvor mange boliger det bør bygges hvert år i Oslo for å dekke boligbehovet?

Oslo skal legge til rette for boligbygging som følger befolkningsveksten. Dette er en overordnet forventning til kommunen, blant annet gjennom Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus. I forbindelse med kommuneplanarbeidet anbefales det at kommunene utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for befolkningsveksten i planperioden og avsetter utbyggingsområder for å legge til rette for forventet bolig- og arbeidsplassutvikling. Framskrivninger av befolkning i Oslo er av SSB beregnet til ca. 80 000 frem mot 2040 i hovedalternativet. Dette tallet har gått noe ned gjennom perioden med Koronapandemi da veksten i Oslo og regionen er sterkt knyttet til innenlandsflytting og innvandring, som begge endret seg sterkt under pandemien. Befolkningsvekst på 80 000 til 2040 vil utfra erfaringstall for Oslo tilsa et behov på omtrent 40 000 boliger, eller 2200-2500 i året. Dette sier lite om hvilke typer boliger det er behov for, men befolkningsutviklingen går mot en voksende eldre befolkning, samtidig som en stor del av innflytterne er unge i studie- eller etableringsfase. Det er et også viktig å beholde barnefamilier, som utgjøre en vesentlig del av gruppen som flytter ut av byen.

7. Hva er etter deres mening hovedårsaker for at det ikke bygges flere boliger i Oslo?

Vi har sett at det er for eksempel rekkefølgebestemmelser som gjør det vanskelig å bygge ut enkelte planer, men det er flere ting enn bare dette. Det jobbes i etaten med forbedringsprosjektet. Vi kan ikke se bort fra at mye av veksten har vært fortetting og enkle prosjekter rundt stasjonsområder tidligere, men nå kommer det utbygging på utviklingsområder. Det er veldig krevende og krever samhandling mellom alle offentlige etater og private utbyggere. Den økonomiske siden av disse prosjektene kan være krevende for utbygger.

Etaten utarbeider også kommuneplanen som angir fremtidige utviklingsområder. Vi har gjennom arbeidet med revisjon av arealdelen gjennomført en spørreundersøkelse til bransjeaktører om erfaringer med gjeldende arealdel. I vedlegg til planprogrammet for den pågående revisjonen av arealdelen omtaler vi denne undersøkelsen og resultatene. Mange av respondentene etterlyser der konkretet rammer på utnyttelser og høyder, og samtidig er det flere som ønsker å ivareta fleksibiliteten som ligger i gjeldende plan. Det er en utfordring å finne balansen. Det er et forbedringsprosjekt i Plan- og bygningsetaten som ser nærmere på samhandlingen mellom etaten og utbyggere, hvordan en kan få raskere saksbehandlingstider, og redusere, eller avklare uenigheter tidligere i prosessen.

8. Har dere noen ide om hvor mange av de 12 200 boliger som ligger i boligreserven har potensialet til å bli realisert de neste 5 årene?

Vi har ikke gjort undersøkelser på dette.

9. Hva er årsaker at dere har gjennomført mer grundig gjennomgang av reserven i september 2022.

Det ble oppdaget noen feil. Metoden er lagt opp til å automatisk regne ut resterende boliger. Det som egentlig vedtas av bystyret er ikke antall boenheter, men kvadratmeter bruksareal til boligformål. Det har vært enkelte planer med færre, større boliger enn det som opprinnelig var anslag i saksdokumentene bystyret gjorde vedtak på. Det var også andre årsaker som førte til at enkelte planer måtte justeres.

Formålet er jo å ha så nøyaktig måling som mulig, men generelt sett så er det et uttak som gjøres maskinelt og vi henter ut data fra ulike kilder. Det er ikke mulighet for å gå inn å sjekke hver eneste plan. Vi tar stikkprøver, men setter pris på tilbakemeldinger hvis det som er lagt inn i reserven ikke stemmer.

Vi ser likevel at det er ting som modellen ikke fanger opp og vi har derfor justert modellen. Modellen er åpen for utvikling, men er også avhengig av at ting føres riktig internt i etaten.

10. Det er mange student- og omsorgsboliger hvor det offentlige har vært forslagsstiller og som er en del av boligreserven. Synes dere at det er riktig at de ligger i boligreserven?

Hvis etaten får føringer på at student- og omsorgsboliger skal synliggjøres i reserven, så vil vi gjøre det, men vi er ikke blitt bedt om dette.

11. Ser dere behov for en mer dynamisk rapportering av reserven som også tar stilling til fremtidig situasjon ut ifra for eksempel antall registrerte planforslag?

Det har blitt løftet fra eksterne aktører at de mener at det kan være riktig å ha en mer dynamisk rapport. Vi har blitt fortalt at bransjen også har hatt dialog med medlemmer av bystyret om dette.

Det kan være utfordringer knyttet til å utarbeide en dynamisk rapport, for eksempel når utbygger kommer med et planforslag som går utover de rammene som er angitt i arealdelen

eller i overordnet plan. Hvilket bolig-tall skal da legges til grunn? Det kan også komme endringer under prosjektering ut i prosessen som påvirker bolig-tallet, når skal vi da endre dette? Hvor mange og hvilke milepæler i prosessen skal de dynamiske rapporteringene knyttes til? Er det når utbygger ber om forhåndskonferanse? Når de sender inn planforslag? Ved varsel om oppstart eller ved offentlig ettersyn? Hva er gevinsten ut av en slik rapport? Er det en reell måte å forbedre prosessen på? Eller vil det medføre stor ressursbruk i etaten og en rapport med usikre eller omdiskuterte tall?

12. Boligene fra småhusplanen er ikke en del av boligreserven, til tross for at det ble bygget ca. 300 boliger hvert år under småhusplanen. Hva var årsaken til at boliger i småhusplanen ikke var med i reserven?

Småhusplanen er en stor plan som gir en mulighet for fortetting for eiers eget ønske og innenfor rammer som også må ta hensyn til lokale forhold. Det er krevende å gi et totalt tall for hvor mye som kan bygges under denne planen. Vi har erfaringstall og kan være en del av kunnskapsgrunnlaget inn i kommuneplanen, men erfaringstall brukes ikke i bolig- og områdereserven.

13. Det finnes områder uten VPOR i Oslo, som Linderud og områder i Vollebakk, og andre områder med planer under arbeid. Disse kommer ikke frem i bolig- og områdereserven, men vil gi mange hundre boliger i boligreserven når de blir vedtatt. Vil det ikke være hensiktsmessig å ha en oversikt over disse slik at man har en ide på hva man kan forvente i fremtiden og hvor potensialet for utbygging ligger i byen?

Utgangspunktet for bolig- og områdereserven er det som er vedtatt. Med en gang vi går inn i diskusjon om ting som ikke er vedtatt, snakker vi om usikre tall. Det er bystyret som skal vedta planer. Det er ikke sikkert at det er gjennom bolig- og områdereserven denne type informasjon skal komme.

10.4 Intervju med varaordfører

1. Hvor godt kjenner du til bolig- og områdereserven?

Varaordfører kjente veldig godt til bolig- og områdereserven siden oversikten ble brukt i politisk debatt. Han har også gått gjennom listen med Stor-Oslo Eiendom. De har sett at reserven inneholder flere utfordringer og ikke er godt nok oppdatert. Den inneholder blant annet gamle prosjekter som ikke ville gått gjennom i dag med nye krav og standard. Det er tatt opp på politisk nivå at listen må ryddes opp i. Byrådet har startet arbeidet med dette, men status på arbeidet er ikke kjent.

2. Hva brukes denne til i politikken?

Oversikten over bolig- og områdereserven brukes for å følge med på hvor mange boliger som har potensial til å bli bygd de neste årene. Oslos bystyre har ansvar for å vedta reguleringer, og en oversikt over bolig- og områdereserven er et virkemiddel for å se om behovet er dekket eller ikke. Det er imidlertid klart at det er regulert for få boliger de siste 15 årene.

3. Det er flere utbyggere som har utarbeidet en mer dynamisk reguleringsreserve basert på reserven fra plan- og bygningsetaten. De kan dermed se hvor i løypen eiendommer ligger og om de vil bli realisert. Ser du behov for at reserven fra det offentlig utarbeides til å være mer dynamisk?

Varaordfører svarte positivt på spørsmålet og syntes at vi bør få en mer dynamisk rapport. Målet med oversikten er ikke å si hvor mange boliger som er regulert og angi høyest mulig tall, men at den skal være mest mulig korrekt. Det forutsettes at boligene som er vedtatt blir bygd. Man må finne en metodikk for å presentere denne sannsynligheten. Men en utbygging er også avhengig av politisk beslutning, og derfor bør en kombinasjon brukes. Planer som skal realiseres er naturlig å ha med i reserven.

Etter hans mening må man se på listen på nytt, og det bør være noen nye kriterier før eiendommer kan havne i reserven, men det er fagfolk som må utarbeide disse kriteriene, påpekte varaordfører.

4. Svarer bolig- og områdereserven på boligbehovet i Oslo fram til 2030/2050?

Svaret var nei, både for 2030 og 2050.

5. Hva mener du er årsaker til det ikke bygges flere boliger i Oslo?

Det er et veldig komplisert spørsmål. Samspillet mellom utbyggere og Plan- og bygningssetaten er en viktig årsak da det ikke er bra samarbeid eller tillitt. Det er knapphet på areal i Oslo og vi har markagrensen. I tillegg så er det mye motstand mot bygging i Oslo. Det er lokale aksjonsgrupper og det er aktører som ikke vil ha transformasjon.

6. Hvilken strategi har Oslo kommune for å tilrettelegge for økt boligbygging?

Strategien er å klargjøre store områder til utbygging. Vi har de siste årene behandlet veldig mange VPORer og områdeplaner med mange boliger. Man gjør et forarbeid for å rydde mest mulig i problemer og konflikter for at detaljreguleringer og andre avklaringer kan tas raskere. Vi har bygget byen innenfra og ut noe som har vært veldig bra. Hovinbyen er et eksempel på en sånn klar prioritering og mer vil komme de neste årene.

7. Hvordan har denne strategien fungert?

Nei, den har ikke fungerer optimalt. Vi må se mer mot ytre by, bygge flere boliger der og komme opp i volum. De konkrete begrepene er å få fortgang i områder hvor det er potensial for mange boliger som for eksempel Rosenholm, Gjersrud-Stensrud, Skullerud og Skøyen. Bare på Skøyen er det potensial for 5 000 boliger. Hvis man greier å bygge ut de områdene vil det bli opp til ca. 10 000 boliger.

8. Hvordan blir strategien fulgt opp?

Kommuneplanene er viktige redskap som skal revideres i løpet av neste periode. Det er det overordnet dokumentet som styrer mye av byutvikling. Behandling av områdeplanene, VPOR, har gjort at veldig mange områder vil få flere boliger. Det gjør at man får klargjort potensialet i området og får lagt til rette for flere boliger. Skøyen ble nevnt som et eksempel. Vår strategi er gjennom planene som bestilles direkte og indirekte gjennom byrådsavdeling.

9. De private utbyggerne ønsker en klar politisk bestilling når det kommer til prioritering av boligbygging. Hva mener du om det? Viser til Kristiansand som tar konkrete grep i forhold til boligbygging.

Han synes det var spennende tanke og Kristiansand har faktisk fått ned prisene på grunn av antall boliger. Det finnes en politisk bestilling, men ikke så konkret som man har i Kristiansand. Vi vedtar målene for hele feltene i forbindelse med budsjettbehandlingen. Det er likevel ikke så konkret at man har mål om antall boliger i året, men han var positiv til å konkretisere målet.

10. Det tar ca. 5,6 år fra en forslagsstiller kommer med forslag til en reguleringsplan blir vedtatt. Hva mener du er årsaker til den lange saksbehandlingstiden i reguleringsarbeid?

Det er veldig mange ulike årsaker. Noen ganger handler det om at utbygger utfordrer rammene definert i de overordnede planene og det blir derfor flere runder med avklaringer. Noen ganger kommer Plan- og bygningsetaten med et alternativt forslag som igjen forlenger saksbehandlingstiden. Et eksempel på dette er VPOR for Skullerud, hvor man prøvde å utrede tematikken (vann- og avløpsnett) man ikke hadde kompetanse til.

11. De private utbyggerne har pekt på flere forhold når det kommer til reguleringsprosessen:

- lang, tidkrevende og unødvendig byråkratisk,
- mangel på nok ressurser i Plan- og bygningsetaten,
- for lavt lønnsnivå i PBE,
- det blir bytte av flere saksbehandlere under reguleringsprosess,

saksbehandlere som kommer til møter, har som regel ikke beslutningsmyndighet og det blir mye frem og tilbake.

Har du noen tanker om dette? Har disse problemstillingene vært kjent?

Varaordfører mener at det er flere årsaker som ikke er nevnt her. For eksempel er mange VPORer og områdeplaner unødvendige, og man kunne gå rett på detaljregulering istedenfor å vente på overordnede planer, for eksempel i Skullerud der det er bare en eier.

Vi beveger oss i et samfunn hvor listen over krav bli lenger og lenger. Det blir for mye for en saksbehandler å gjennomgå. Her mener han at etaten har en utfordring knyttet til ledelsen. Der burde man velge ut noen krav i enkelte saker som er viktigst og som skal få prioritet.

12. Har ikke politikere myndighet til å bestemme om man skal ha VPOR eller ikke?

VPOR blir avklart mellom byrådsavdelingen og Plan- og bygningsetaten. Vi kan vedta at vi skal ha færre VPOR og det er det vi ser på nå. Vi går i den retningen at vi skal bestille færre VPOR i fremtiden.

Det er veldig mange krav som blir mer og mer skjerpet, som for eksempel miljøkrav og universell utforming. Det ble nevnt bare noen få eksempler, men listen er veldig lang når det kommer til problemer som må løses for å få til raskere saksbehandling.

13. Hvis du kan kommentere om du er enig i påstanden om mangel på ressurser i Plan- og bygningsetaten og lavt lønnsnivå?

Han mener at etaten konkurrerer med arbeidsplasser ute i privat næringsliv, men lønn alene er ikke det viktigste. Det å jobbe i kommunen gir noen fordeler i form av pensjon og en del andre ting som man ikke har i et lite firma med to eller tre ansatte. Det er flere fordeler og ulemper som ikke handler kun om lønn, men lønn er også viktig.

Det med lønn er et forhold som politikere ikke blander seg inn i. De styrer ikke lønnspolitikken direkte i etaten. Opplysningen om bytte av saksbehandler fra avdeling til avdeling kom overraskende på varaordfører.

Det er likevel viktig å sikre nok bevilgninger, og det ble gjort med de budsjettforslagene som kom nå. Varaordfører mente at det viktigste er ledelsen og klare prioriteringer. Om en saksbehandler skal se på 70 krav eller bare 3 utgjør en stor forskjell.

14. En utbygger har påpekt at det har vært et effektiviseringsprosjekt i 2016 når det kommer til arbeid med reguleringsplaner. Etter det økte tiden for å vedta reguleringsplan betraktelig, fra 3 år til 5,6 år. Hva slags tiltak har dere tatt for å gjøre om på det?

Han kjente til problemet. Det ble behandlet en sak om saksbehandlingstid med høring av private utviklere i Oslos bystyre i oktober 2022. Forslag til tiltak ble oversendt byrådsavdelingen.

Tiltakene går ut på at det skal bli færre VPOR og at det må ikke være behov for så mange krav. Hele ressursituasjonen i Plan- og bygningsetaten er også et tema for budsjett.

Gebyrforskriften er gjort om for å sikre mer penger til etaten, men endringen har ikke fungert som den skulle.

15. Ser du behov for at kommunen tar aktiv rolle i regulering av boligtomter?

Han mente at det var veldig viktig at kommune regulerer sine egne tomter. Forskjellen mellom dette byrådet og det forrige er at vi har nå strategisk tomtekjøp hvor vi kjøper tomter for å regulere til skole og barnehageformål. Han ble veldig positiv til å gjøre det samme for boliger. Det er derfor man har opprettet Oslobygg, hvor man skal se på dette sammen med private aktører.

Ting må sees i et historisk perspektiv. Boligmarkedet var tidligere ett av de mest regulerte markedene i Norge, og har siden blitt ett av de minst regulerte markedene. Det er ikke mulig eller hensiktsmessig å snu denne retningen nå. Selv om kommunen kunne bygge eksempelvis 1 000- 3 000 boliger i en periode, vil det ikke være nok å endre på hele boligsituasjonen. Vi er veldig avhengig av at de private bygger boliger.

16. Det er kun bygget ca. 3 000 boliger i gjennomsnittet de siste 10 årene. Det høres ikke slik ut at situasjonen vil endre seg?

Det er veldig avhengig av om vi lykkes med raskere saksbehandlingstid. Han mente samtidig at tiden som kommer, blir bedre enn tiden som var.

17. De private utbyggerne har påpekt at siden det er så lang saksbehandlingstid, velger de å flytte til nabokommuner og bygge der. I tillegg er salgspriser nesten samme som for boliger i Oslo.

Han svarte at utbyggerne trolig ikke forteller hele sannheten da politikere har fått en annen beskjed. Byggekostnadene som har økt, gjør at det ikke lønner seg å bygge i nabokommunene da det ikke får full uttelling. I Oslo, imidlertid, kan de bygge med de høye byggekostnadene til et prisnivå som sikrer gode overskudd.

Han tror utbyggerne fortsatt kommer til å bygge i Oslo. Grunnen til den positive holdningen, er utvikling av Hovinbyen med et stort antall boliger. Det skal også bygges på Skøyen og langs Fornebubanen. Lilleakerbyen er rett rundt hjørnet med ca. 2 000 boliger og det er politisk vilje til å gjøre noe med Gjersrud- Stensrud.

18. Er det realistisk at alle disse boligene kommer med en gang? Utbyggere vil ikke bygge mer enn et visst antall for å holde tritt med etterspørselen. Også forutsetter den finansielle strukturen at man må bygge i byggetrinn. Da er det lite sannsynlig at det kommer veldig mange boliger på Skøyen samtidig. Det vil komme litt og litt, og da vil man ikke klare å få opp tempoet likevel.

Vi ble fortalt at det er nok riktig at man ikke bare kan løse situasjonen på byutvikling siden, man må også de på de finansielle virkemidlene for å få til raskere utbygging.

19. Det er mange planer hvor det offentlige har vært forslagsstiller, men de er ikke blitt igangsatt. Det gjelder i hovedsak student- og omsorgsboliger. Vi er klare over at disse utbyggingene er avhengig av budsjettmidler og politiske prioriteringer. Men bør de ikke tas ut av boligreserven?

Det har vært et skifte i tankegang. Det ønskes nå at flere skal bo hjemme istedenfor i omsorgsboliger. Disse boligene bør følge samme prinsipp som resten av listen. Hvis det blir mindre sannsynlig at boligene bygges, bør dette gjenspeiles i bolig- og områdereserven. Kanskje bør man ha egen kategori for student- og omsorgsboliger for å kartlegge disse særskilt. Generelt bør det følge samme prinsipp om sannsynlighet som resten av listen.

20. Gjøres det noe aktivt i politikken for å føre boliger fra områdereserve til boligreserven?

Det gjøres ikke noe aktivt, men fra bystyrets side, så er det veldig begrenset hvor mye vi kan følge opp.

10.5 Intervju med enhetsleder i strategi- og analyseenheten i EBY

Vi valgte å ha intervju med enhetsleder i strategi og analyseenheten i Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Målet med dette intervjuet var å validere våre funn og refleksjoner om befolkningsutvikling med en fagperson. Intervjuet var langt og noen av spørsmålene førte til en interessant diskusjon. Refleksjoner fra samtalen viste seg å være veldig nyttige under arbeidet med å trekke konklusjoner knyttet til problemformuleringen i oppgaven. Nedenfor oppsummeres hovedpunkter fra samtalen.

1. I hvilken retning, etter din mening, vil befolkningstallene utvikle seg innen 2050?

Grunntanken i langsiktig planlegging er at man ikke vet. Ingen har kontroll over om folk flytter eller velger å få barn. Hvis man ikke vet, da forholder man seg til usikkerheter. Derfor har man alternativer i befolkningsframskrivinger som er veldig brede.

2. I vår oppgave bruker vi 3 scenarier utarbeidet av Oslo kommune, om lavest, middels og høyest vekst til nesten en million innbyggere innen 2050. Mener du det er riktig metode å bygge våre beregninger på de tre scenarioene?

Det riktige svaret er at man ikke vet og at usikkerheten er stor. Skal man gjette på noe, så lager man en dårlig strategi. En strategi må tåle stort usikkerhetsspenn ellers fungerer den ikke. Spørsmålet er hvilke byutviklingsstrategier man bør ha når usikkerheten er stor. Skal man ha en strategi som tjener på at usikkerheten er stor eller som tjener på at usikkerheten er liten. I byutviklingen prøver man ofte å arbeide ned usikkerheten, men demografisk utvikling har man liten påvirkning på, og usikkerheten her blir aldri liten. Man må derfor akseptere at usikkerhet er stor.

3. Skal man lage fleksible strategier for å tåle utviklingen?

Svaret er ja.

4. Vil høyere befolkningsvekst skape høyere boligbehov?

Det kommer an på demografi. Hva slags befolkning det er, befolkningsøkonomi og preferanser. Desto enklere modellen er, desto enklere er arbeidet med den. Har man en komplisert modell med mange faktorer, kan det føre til at usikkerheten blir mye større.

5. I dag bor det gjennomsnittlig to personer i en bolig i Oslo. Vi har laget en prognose og sett på hvordan boligbehovet endres hvis folk bor trangere (parameter endres fra dagens 2 personer til 2,4 personer i en bolig), og hva som skjer hvis trenden snur og det blir boende færre personer i en bolig (fra 2 i dag til 1,8). Dette under ellers like forhold (ceteris paribus). Vi legger til grunn SBB framskriving om 800 540 innbyggerne i Oslo i 2050 og beregner endring i forhold til antall boliger per 2021 (som totalt er 345 406 boliger i Oslo).

Har du noen tanker om det? Hvor elastisk botrender kan være?

Det er mange utfordringer her. Størrelsen på barnefamilier ventes å bli mindre, det vil si færre barn per husholdning, og vi har en aldrende befolkning.

Han hadde ikke grunnlag for å si i hvilke retninger botrender ville utvikle seg. Dette kom også an på boligprisene.

6. De eldre vil representere en større del av befolkningen. Vår gjetning er at antall personer vil tippe over til å være mot 1,8 per husholdning, muligens også lavere.

Her var vi enig. Det blir færre barn i hver familie, lavere andel barn og høyere andel eldre. Og en høyere andel eldre vil være skilte eldre enn tidligere. En friskere alderdom kan også endre demografien. Mye av svaret ligger i 60 pluss befolkningen. Det som er interessant med et sånt regnestykke, er at man ikke med god presisjon, klarer å si hva det tallet vil bli, og da må strategien tåle den usikkerheten. Når usikkerhet oppstår i mange dimensjoner, blir den veldig stor. Man må ta et valg for hvordan byen skal utvikle seg.

7. Har du noen tanker rundt hvordan Oslo forholder seg til den store utbyggingen og utflytting til nabokommunene?

Det vet man ikke, men det er høy betalingsvillighet for å bo i Oslo. Man må se på tilbudssiden, hvis Oslo kommune ikke legger til rette for boligbygging, vil man velge å flytte ut. Vi vet veldig lite om det teknologiske skifte i et lenger perspektiv. Det må tas stilling til sosial infrastruktur, og man skal også ha nok arealreserve. Det er unødvendig å legge til rette for veldig mange skolebarn, hvis det ikke kommer flere barn. Det må være en balanse mellom hva man trenger av støttefunksjoner til byutvikling og hva man tillater til byutvikling. Boligregnskapet er en måte å regne dette på.

8. Vil en høyere utbyggingsgrad i Oslo, føre til høyere befolkningsvekst?

Vanskelig spørsmål å svare på. Hvis det påvirker boligprisene, vil man jo foretrekke Oslo framfor et annet sted.

9. Kjenner du til bolig- og områdereserven?

I EBY forholder man seg til områdereserven. Vi må vite det store tallet og det som skjer på kort sikt har vi ikke fokus på. Vi ser på planen frem til 2050. Framskrivinger sier at vi ikke bruker opp reserven til 2050, men det er mye usikkerhet og grove estimater.

10. Mener du at bolig- og områdereserven svarer på boligbehovet frem til 2030/2050?

Har ikke detaljer til å gi et godt svar på dette.

11 Drøftelse

Etter å ha analysert spørsmål fra intervjuer, har vi samlet god empiri som vi vil drøfte videre. I dette kapitlet vil vi trekke konklusjoner knyttet til oppgavens underproblemstillinger med bakgrunn i teori, empiri og våre egne meninger. Denne drøftelsen vil hjelpe oss videre i å besvare vår hovedproblemformulering i neste kapittel.

11.1 Hva er årsaker til at en del boliger som ligger i bolig- og områdereserven ikke bygges ut?

Vi fikk flere ulike svar på dette spørsmålet og det viste seg at årsakene til at utbyggingen ikke kom i gang, var flere og kompliserte. Her ble det blant annet påpekt at for enkelte eiendommer var det tøffe rekkefølgekrav som gjorde det vanskelig å få igangsatt utbygging. I andre tilfeller var det lange leiekontrakter i velfungerende næringseiendommer som førte til at man ikke startet utbygging. Det kom også fram at manglende infrastruktur var en årsake til at utbygging ikke skjedde i områdereserven.

Vi har analysert alle planer i boligreserven og har kommet frem til at en stor andel av disse, ikke er satt i gang. Etter intervjuene har vi forstått at bildet er mer nyansert enn det vi først så etter en enkel gjennomgang av bolig- og områdereserven. Vi hadde i utgangspunktet kun sett om det var gitt igangsettingstillatelse til planene, og fordelt planer i tidsperioden vedtatt før og etter 2017. Etter intervjuene har vi gått mer inn i dybden på årsaker, og har derfor systematisk sjekket aktivitetene i saksinnsyn på alle planer som ligger i boligreserven. Vi har sett at i mange av planene så foregår det aktivitet som viser at utviklere ønsker å realisere utbyggingspotensialet.

Der hvor vi ikke fant aktivitet i saksinnsynet til PBE på vedtatte planer, kontaktet vi eiere og spurte om det foregikk utvikling på eiendommen, og hva fremtidsutsiktene er. Vi har ikke

klart å kartlegge årsaker til manglende utbygging i alle planer, men vi har fått et godt bilde av underliggende årsaker.

I tillegg til ordinære boliger, har boligreserven også student og omsorgsboliger. Disse utgjør en stor del av reserven, samtidig som de har vært i reserven i lang tid. I disse sakene har det offentlige vært forslagsstiller, og etter nærmere undersøkelser har vi sett at det ikke har vært aktivitet i disse sakene. Disse boligene utgjør nesten 3 000 enheter og representerer halvparten av de "ikke aktive" boligene i reserven.

Utbygging av disse boligene er avhengig av politisk vilje. Varaordfører har i sitt intervju fortalt at det har vært et skifte i tankegangen om omsorgsboliger, og det nå er et politisk ønske at flest mulig eldre skal bo hjemme fremfor i omsorgsboliger. Vi fikk aldri et klart svar på hvorfor utbygging av studentboliger ikke hadde fremgang, men det handler trolig om økonomi.

Med bakgrunn i samlet empiri og våre egne undersøkelser konkluderer vi med at en del av detaljreguleringene fra boligreserven ikke er blitt bygd fordi:

- man endrer prioriteringer, eller prosjekter mangler finansiering (det gjelder spesielt eldre reguleringsplaner der det offentlige har vært forslagsstiller, herunder studentboliger og omsorgsboliger),
- det pågår omregulering eller det er planer om omregulering,
- det finnes en velfungerende næringseiendom,
- det er lange leiekontrakter,
- det er en komplisert eierstruktur,
- utviklingen mangler overordnede avklaringer.

Ovennevnte årsaker er ment som oppsummering av undersøkelsen og er ikke listet opp i rekkefølge etter hvor ofte de inntreffer.

11.2 Hvilke utfordringer møter man i arbeid med regulering av boligtomter?

Det har primært vært empiri, samlet gjennom intervjuer, som har dannet grunnlag for våre svar på denne problemstillingen. Funnene fra intervjuene ble validert ved å sammenligne med faglige undersøkelser på området (rapport om Konkurransen i boligutviklermarkedet utarbeidet av Konkurransetilsynet), og andre kilder som protokoll fra åpen høring om saksbehandlingstid i reguleringsplaner i Oslos bystyre (saksnr. 325/2022).

Alle personer vi har intervjuet, har ment at det tar lang tid for å få regulert en tomt. Reguleringsprosessen er beskrevet som omstendelig og unødvendig detaljert. Det er også nevnt at utydelig overordnet planverk fører til mange avklaringer underveis og møter med planmyndighet. Det ble videre fortalt at private utviklere i møte med saksbehandlere, opplever at saksbehandlere ikke har myndighet til å ta beslutninger når det kommer til hvilke normer som bør prioriteres. Det er derfor vanskelig å oppfylle alle krav som stilles. Videre vektlegges gamle veiledninger i for stor grad.

Økt kapasitet hos PBE og bedre betingelser for saksbehandlere ble nevnt som eksempler av grep som kan gjøres for å forbedre arbeidet med reguleringsplaner. Aktørene etterspurte også at avdelings/ enhetsleder var til stede i avklaringsmøter. Noen av aktørene savnet en aktiv boligpolitikk fra kommunen med spesifikke bestillinger, og påpekte at boligbygging ikke blir prioritert.

Etter åpen høring i Oslos bystyre 13.10.2022, ble det foreslått flere tiltak. Et av disse er en tillitsreform i PBE der saksbehandlere gis mer myndighet til å fatte beslutninger i plansaker. Et annet tiltak er opprydding i kommunale normer og veiledere, med sikte på forenkling og tydeliggjøring av hensyn som skal vektlegges og prioriteres i forbindelse med utbygging. Disse grepene passer godt i forhold til de vanskelighetene som ble nevnt i intervjurunden.

Under intervju med PBE fikk vi vite at det ble satt i gang et forbedringsprosjekt med sikte på å få bedre flytt i prosesser i etaten og mellom kommunale virksomheter for å redusere saksbehandlingstiden knyttet til reguleringsarbeid.

Av intervjuet med varaordfører kom det frem at problemene i reguleringsarbeidet ofte er knyttet til at man prøver å utfordre rammene som er definert i overordnede planer. Reguleringsplanene tar ofte lenger tid fordi man møter motstand til utbygging i lokalsamfunnet.

Aktørene undersøkt i rapporten om konkurranse i boligutviklingsmarkedet, nevnte innsigelser, kostnadskrevende rekkefølgetiltak, tekniske utredninger på et sent tidspunkt i prosessen, arkeologiske utgravinger, manglende kompetanse og kapasitet i kommunene, som årsaker til langt reguleringsarbeid.

11.3 Hvordan er tilgang på tomter i Oslo?

Alle eiendomsutviklere som ble intervjuet har svart at det er knapphet på tomter og at det er veldig vanskelig å få tak i nye eiendommer.

Høy konsentrasjonsgrad i boligmarkedet bidrar til stor konkurranse om tomtekjøp. Konkurransetilsynet har gjennomført en omfattende informasjonsinnhenting, hvor tilsynet har hentet informasjon om tomteareal og antall boligenheter som den enkelte boligutvikler potensielt kan bygge medio 2014. Undersøkelsen viste at i Oslo har de tre største utviklerne om lag 80 % av hele markedet. En aktør uttalte i intervjuet med oss at "kortene er allerede delt ut i Oslo". Dette stemmer veldig godt med vår analyse av eierforhold i områdereserven hvor vi har sett at enkelte områder utelukkende er dominert av store aktører.

Vi bemerker at vi har snakket med store aktører hvor alle har tomtebanker i størrelsesorden 500 til 11 000 boliger i Oslo. Vi kan anta at mindre bedrifter opplever enda hardere konkurranse da kjøp og utvikling av eiendom krever store ressurser. Når man i tillegg må omregulere arealer, faller mindre aktører ut fra konkurransen om tomtekjøp. I rapporten fra Konkurransetilsynet ble en aktør sitert på at «de store aktørene støvsuger markedet for tomter».

Vi konkluderer med at det er begrenset tilgang på tomter i Oslo. Dette har ikke bare negative konsekvenser for antall boliger som bygges, men også for kvaliteten på det som bygges, da et lavt tilbud av boliger gjør at man ikke trenger å overbevise kjøperne. Vi mener at

kommunen bør vurdere en mer aktiv rolle som boligbygger både for å øke konkurransen, og for å øke tilbudssiden.

Alle aktører uttalte at de var positive til kommunen som pådriver i regulering av egne tomter. Dette gjaldt utover ansvaret kommunen har til å tilrettelegge for sosialboliger. Kommunen kan også opptre som boligplanlegger og boligutvikler til den tredje boligsektoren.

12 Konklusjoner

I dette kapittelet vil vi med bakgrunn i teori, empiri og våre drøftelser, svare på problemstillingen. Avslutningsvis presenterer vi refleksjoner rundt oppgaven.

12.1 Gir oversikten over bolig- og områdereserven et reelt bilde av reserven?

Ingen av utviklerne vi intervjuet har vært uenig i tallene til områdereserven eller har kommentert overordnede planer i detaljer. Det er boligreserven som har skapt debatt da “reell reserve” oppfattes ulikt. Detaljregulert boligreserve er et realiserbart potensial man har i boligmarkedet på kort sikt, men hva som er realiserbart kommer an på hvilket perspektiv man har. Private utviklere har ment at man må se på tallene med kritiske blikk og luke ut det som ikke er realiserbart. Vi forstår det slik at utviklerne var enig i at antall boliger i boligreserven teoretisk sett var riktig, men mente at mange av boligene i praksis ikke var realistisk å ta med da det ikke ville skje utbygging av disse.

Bolig- og områdereserven er, etter vår mening, en objektiv oversikt som er korrekt i forhold til den bestillingen som ble gitt til Plan- og bygningsetaten. Reserven er i tråd med metodikken som man ble enig om og består av objektive fakta som er lett å etterprøve. Boligreserven viser et anslag over antall boliger som kan bygges med bakgrunn i vedtatte planer og baserer seg på et datauttak. Ifølge metodikken øker reserven i takt med nye områdeplaner og detaljreguleringer som vedtas.

Boligutvikling er imidlertid et komplekst tema og det er behov for å ta inn flere nyanser i rapporten. Reserven, slik den beregnes i dag, inneholder en del feilregistreringer blant annet fordi den oppdateres hvert tertial. Den har ikke med områder som ikke er en del av områdeplaner eller detaljreguleringer, men som likevel har potensial for utvikling innen kort tid. Videre kan den gi et feilaktig bilde av reguleringsreserven i Oslo, da det er detaljreguleringer i reserven som i teorien kan bygges, men som har vært der i flere tiår, og det er derfor lite sannsynlig at de vil bli realisert. Mange av boligene i områdereserven har et veldig langt tidsperspektiv før utbyggingen kan skje.

Boligreserven inneholder i dag detaljreguleringer fra og med 1999, men ikke eldre enn dette. I mange av de eldste planene i boligreserven er det ingen aktivitet. Det er derfor lite sannsynlig at disse vil bli bygget ut med det første. Som regel vil det være behov for en ny regulering. Vi mener det er behov for å vurdere om boligreserven bør begrenses til planer av nyere dato eller om fremstillingen av rapporten bør ha mulighet til å sortere planene på en mer oversiktlig måte. Vi foreslår at rapporten presenteres i et annet format enn pdf-formatet, for eksempel i Excel, der det er lettere å filtrere informasjonen etter behov.

Vi ser dermed at metodikken som brukes for å utarbeide reserven ikke dekker behovet for å benytte bolig- og områdereserven som et styringsdokument. Gjennom intervjuer, både med private aktører og med varaordførere, ble det uttrykt behov for en mer dynamisk rapport, evt. styringsdokument, som man kan jobbe målrettet med. Det er et ønske at rapporten skal si noe om hvor og hvor mange boliger som faktisk vil komme. Det var likevel delte meninger om hvordan denne rapporten skulle utformes og finansieres.

Våre analyser viser at mange boliger i boligreserven ikke blir realisert av ulike årsaker. Veien fra detaljregulering til igangsettingstillatelse kan i mange tilfeller bli lang. Derfor mener vi at selv om endringen fra reguleringsreserven til bolig- og områdereserven var et godt grep, bør det gjøres ytterligere endringer hvis rapporten skal ha en høyere verdi eller brukes som et styringsverktøy.

Etter vår vurdering kan det være nyttig å ha en annen type rapport, i tillegg til bolig- og områdereserven, som angir sannsynlig tidspunkt for når boliger i bolig- og områdereserven kan være bygd ut. En slik rapport vil ikke ha objektive tall, slik dagens bolig- og områdereserve har, da det er stor usikkerhet knyttet til ferdigstillelse av prosjekter, og fordi en slik rapport vil basere seg på sannsynligheter. Ved å ha med et tidsperspektiv, vil det synliggjøre tilbudet av nye boliger som kommer, og si noe om hvor konsentrert man bygger i enkelte områder innen en viss tid. Det vil gi alle parter muligheten til å handle mer aktivt ved en eventuell større ubalanse mellom tilbud og etterspørsel.

Videre må vi ikke glemme at det finnes en såkalt skjult reserve bestående av områder som vil bli bebygget med boliger, men som ikke er omfattet av reserven. Reservens forsynes dermed av nye detaljreguleringer og nye boliger fra områdereserven. Disse potensielle boligene har stor

usikkerhet knyttet til seg og vil være vanskelig å legge til i bolig- og områdereserven før vedtaket er på plass.

På lengre sikt, er ifølge vår vurdering, reservene i områdeplanen langt større enn det områdereserven viser per i dag. Dette er positivt og viser at byen har nok arealer for å dekke boligbehovet i et langsiktig perspektiv. Det er likevel slik at mange av planene i områdereserven har en lang prosess foran seg før realisering og kan derfor bli værende i reserven i flere tiår, mens andre kan utbygges relativt raskt når detaljreguleringen er på plass.

Vi har kommet frem til det er ca. 5 330 boliger i boligreserven, hvor det ikke pågår noen utbyggingsaktivitet. Dette utgjør 45 % av hele boligreserven. Av disse er over halvparten (55 %) studentboliger og omsorgsboliger. Denne type boliger bør framstilles i egen kategori i boligreserven. Vi mener at disse boligene er viktige for byen og er etterspurte boligtyper i markedet. Etter å ha gått gjennom reserven, har vi sett at det ikke pågår aktivitet som vil føre til utbygging av de fleste av disse prosjektene i nærmeste tid. Vi mener at det ikke er hensiktsmessig å ha så mange boliger av denne typen i statistikken da de gir utydighet i bildet av boligreserven. Det er kun de som undersøker nærmere hva som ligger bak tallene i reserven, som vil finne ut av dette.

Alle forhold nevnt over peker mot at man bør finne en løsning som kan inkludere boliger basert på sannsynlighet for utbyggingen og som i tillegg kan angi et tidsperspektiv i boligreserven. Det betyr ikke at man fjerner dagens rapport om bolig- og områdereserven, men at den nye rapporten kan komme som et tillegg. Man må selvfølgelig vurdere ressursbruken og kostnaden ved en slik rapport, og hvem som skal betale for den. Det er ikke gitt at den må finansieres fra offentlige midler.

Man bør ta i betraktning at enhver som vil se på reguleringsreserven, vil se den ut fra eget perspektiv. De private aktørene ser reserven i en utviklers perspektiv og deres forståelse vil være preget av deres erfaringer, mens det offentlige ikke ønsker å spekulere i sannsynligheter, men ønsker objektivitet.

Fra vårt ståsted er bildet svært nyansert og det er ikke lett å utarbeide en metodikk som tar hensyn til alle forhold samlet i en oversikt. Dagens bolig- og områdereserve er korrekt i forhold til den metodikken som man ble enig om. Den klarer imidlertid ikke å få frem et realitetsbilde. Virkeligheten påvirkes av mange ytre faktorer som et datauttak ikke kan ta hensyn til. Svaret er derfor ikke entydig og krever dypere forståelse av problematikken.

12.2 Har Oslo en tilstrekkelig reserve av boligtomter?

I alle intervjuer vi avholdt, stilte vi spørsmål om reserven dekker fremtidig boligbehov. Spørsmålet var ikke så enkelt som vi først antok og vi fikk forskjellige svar. Mens noen mente at Oslo har tilstrekkelig boligreserve, var andre av den oppfatning at den vil bli brukt opp om noen få år. Vi mener derfor at svaret på dette spørsmålet primært bør basere seg på våre egne analyser og være forankret i teori.

Problemformuleringen tar utgangspunkt i to underliggende faktorer, etterspørsel og tilbud av nye boliger. For å svare om reserven er tilstrekkelig, har vi sett på utvikling av befolkning som skaper etterspørsel. Her var befolkningsprognoser behjelpelige, men det er ikke alltid en sterk sammenheng mellom antall mennesker og behov for nye boliger. Vi gjorde en analyse hvor vi så på hvordan boligbehovet endres hvis folk bor trangere og hva som skjer hvis trenden snur. Dersom folk velger, eller blir tvunget til å bo trangere, kan behovet for nye boliger nærme seg null.

Konklusjonen som trekkes etter vår analyse av befolkningsprognoser, er at prognosene er belastet med stor grad av usikkerhet og det derfor er viktig å lage en byutviklingsstrategi som tåler et stort usikkerhetsspenn.

Den andre delen av problemformuleringen knytter seg til reguleringsreserven, det vil si tilbudssiden. Etter å ha analysert områder reserven består av, kan vi konkludere med at arealmessig er områdereserven tilstrekkelig til å dekke fremtidig boligbehov. Selv med

begrensningene Oslo har i forhold til markagrensen, har byen nok arealer som kan transformeres, og som i et langt perspektiv kan forsyne hovedstaden med nye boligområder.

Boligreserven derimot, må etter vår mening økes for at den skal dekke boligbehovet da boligreserven realiseres i kortere tidsperspektiv enn områdereserven. Etter å ha sett på antall boliger som ligger i reserven, og på hvor det faktisk pågår en prosess for utbygging, mener vi at etterspørselen vil overstige tilbudet i årene som kommer dersom boligreserven ikke forsynes med et vesentlig høyere antall regulerte boliger.

12.3 Hva er årsaken til at det ikke bygges flere boliger i hovedstaden?

Samtlige personer som ble intervjuet var enig i at det er den lange reguleringstiden som fører til et begrenset tilbud av nye boliger. Det ble påpekt at noen velger å bygge i nabokommuner der det tar kortere tid å regulere en tomt der og prosessen går smidigere. I tillegg ble det etterlyst tydelig politiske signaler og føringer på boligpolitikk. Mangel på tomter, finansielle krav og risiko med å bygge lengre unna sentrum ble også nevnt som årsaker til lav boligbygging.

Fra det offentlige ble det uttrykt at tilpasning til markedet var en av hovedårsakene til at det ikke bygges flere boliger i Oslo. Det ble opplyst at det er mange boliger i reserven og man derfor har mulighet til å bygge langt flere boliger enn det som gjøres i dag.

Vi har spurt om metodene eiendomsutviklerne bruker for å estimere boligbehov i sine prosjekter. Til dette svarte fire av fem at de ikke bruker noen spesielle metoder for å estimere etterspørsel da boligbehovet i Oslo er stort og man bygger så mye man evner.

I arbeidet med oppgaven har vi forstått at det er mange ulike årsaker til begrenset boligbygging og at disse må løses på flere nivåer. Det som er kanskje det viktigste poenget, er at det ikke holder å se på årsaker. Man må stille spørsmål om hva som må til for at boligbygging skal øke i Oslo.

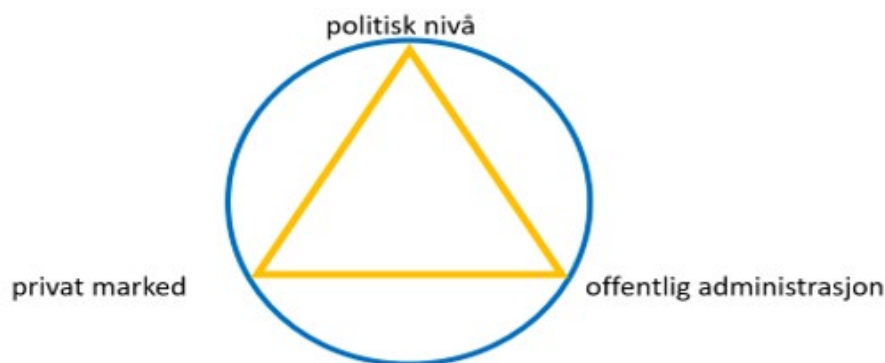
Etter å ha jobbet med oppgaven i over ett år og gjennomført grundige undersøkelser, sitter vi med et inntrykk av at alle vi har snakket med, er kjent med årsaker til begrenset boligbygging. Årsakene oppfattes likevel ut fra den enkelte aktørs perspektiv.

Eiendomsutviklere, det offentlige og politikere er hovedaktører i utforming av tilbudssiden i forhold til nye boliger. I tillegg kan man si at innbyggerne selv bidrar i form av kravene de stiller, selv om dette ikke er tilfellet i et marked hvor etterspørsel overstiger tilbud.

Privat sektor er styrt av det frie markedet hvor økonomien setter premisser, det offentlige forvalter lover og regler uten å ta stilling til privatrettslige forhold, og folkevalgte politikere har et overordnet mandat for byutvikling. Her kunne man ha avsluttet resonnementet, fordi det er slik den formelle rollefordeling fungerer.

Vi mener imidlertid at man, istedenfor å se på problematikken fra tre ulike nivåer, bør prøve å finne en forståelsehorisont som er felles for alle - at byen trenger flere boliger.

Bildet under viser at boligutvikling må sees på som et samspill mellom tre parter. Politikere har et ansvar for å lage et regelverk som tilrettelegger for boligbygging og bør ta et overordnet ansvar for Oslos utvikling. Forvaltningens oppgave er å påse at lover og regler overholdes og at regelverket brukes til å tilrettelegge for utbygging. De private må ta hensyn til regelverket og iverksette politiske ønsker, samtidig som de setter boligutviklingen ut i live. De utfordringene utbyggere har i forbindelse med lovverk og krav, må rettes til politisk hold for å få gehør slik at endringer kan gjøres i regelverket. Samspillet krever tillit og forståelse fra alle parter, og respekt for hverandres arbeid.



Figur 39 Samspill mellom aktørene i boligmarkedet. (Egen fremstilling).

Det bør komme tydelig signaler fra politisk nivå til offentlig administrasjon om hva som skal prioriteres og sette felles mål for boligutvikling. Vi mener at politikere må opparbeide seg en dypere forståelse over hvor Oslo ligger i forhold til tilbud og etterspørsel av nye boliger.

Til slutt må det etableres mer tillit og gjensidig forståelse mellom det private og det offentlige. Det er ikke slik at offentlig administrasjon har utelukkende ansvar for å sikre at loven er ivaretatt. Hensynene som ligger bak reglene, bidrar til verdiskaping, og de bør sees på som hjelpemidler og ikke som hinder. På den andre siden krever kompleksiteten til prosjekter et godt samarbeid og god forståelse av motivene som ligger bak den valgte løsningen.

13 Avsluttende refleksjoner

Arbeidet med masteroppgave har vært svært lærerikt, samtidig som den har vært utfordrende. Det finnes lite forskning på området og meningene om reserven deler den offentlige debatten. Vi finner likevel at tiden vi har brukt på oppgaven var veldig givende. Temaet vi har forsket på, engasjerte flere, og metodikken endret seg mens vi jobbet med oppgaven. Funnene fra oppgaven kan ha betydning for de som jobber med reserven og for de som bruker den i sine forretningsanalyser.

Ved valg av tema var vi usikre på hvordan det faktum at begge forfatterne jobber i offentlig sektor ville påvirke arbeidet med masteroppgaven. En av oss jobber i Plan- og bygningsetaten og den andre har lang erfaring fra administrasjon i Oslo kommune, og jobber for tiden med eiendomsskatt i en nabokommune. Vi er klar over at vår bakgrunn kan påvirke svarene vi får fra intervjuene, og ikke minst påvirke konklusjoner vi selv trekker fra samtalene.

Vi forstår det slik at informantene ikke har endret sine svar da vi i hver samtale påpekt at ingen av oss jobber med reguleringsplaner. Vi har gjennomgått presentasjoner fra åpen høring i Oslos bystyre, hvor selskapene som vi har intervjuet, presenterte de samme meningene som under våre intervjuer.

Vår yrkeserfaring og ulik bakgrunn har ført til lange diskusjoner underveis, vi har lært mye om temaet og om hverandre. Som ansatte i den offentlige forvaltningen fikk vi enda dypere forståelse av våre roller og ansvaret som kommer med dem.

Vi har prøvd å se forholdene fra begge sider, både fra den offentlig og fra private utvikleres side. Vi mener at vi har klart å vær nøytrale og hatt et objektivt blikk gjennom oppgaven.

Vedlegg

Vedlegg 1- Vedleggstabell, bolig og områdereserve per 3. tertial 2021

Vedlegg 2- OMAs boligreserve basert på PBEs reguleringsreserve per 3. tertial 2020

Vedlegg 3- OMAs boligreserve basert på PBEs bolig- og områdereserve per 1. tertial 2022

Vedlegg 4- Gjennomgang av «aktive boliger» bolig- og områdereserve per 2.tertial 2022.

Literaturliste

Askheim, O. G. A., Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Universitetsforlaget.

Appraisal Institute, Geraci (2001). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago.

Barlindhaug, R., Holm, A., Nordahl, B., Renå H., (2014). NIBR-rapport 2014:8 *Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom*. Tilgjengelig fra: <https://www.ks.no/contentassets/b36c8510d0e04ff28055d9d860317f32/rapport.pdf> (lest 02.12.2021).

Brattbakk, I. (2020). *Barnefamilier og trangboddhet under koronakrisen: Foreløpige funn 22. april 2020*. REACH-notat, OsloMet. Tilgjengelig fra: https://blogg.hioa.no/reach/files/2020/04/REACH-notat-2_2020-Barnefamilier-og-trangboddhet-under-koronakrisen-FOREL%C3%98PIGE-FUNN-22-april.pdf (lest 16.08.2022).

Bolig- og områdekart, Oslo kommune, 2022. Tilgjengelig fra: <https://storymaps.arcgis.com/stories/356b26abc76f4fbd98a3f9796f46c296>

Børsum, Ø. (2020). *Store tanker om storbyen*. Rapport Norwegian Housing Market Watch 2020. Tilgjengelig fra: https://housinglab.oslomet.no/wp-content/uploads/2020/03/NorwegianHouseWatch_digital.pdf (lest 11.12.2022).

Bøvre (u.å). Tilgjengelig fra: <https://www.hbconsult.no/eiendomsutvikling/3-hva-er-eiendomsutvikling> (lest 02.02.2022).

Byrådsavdeling for finans. (2021). *Befolkningsframskrivingene for Oslo 2021-2050*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13380579-1633422513/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Statistikk/Befolkningsframskrivninger/Befolkningsframskrivingene%20for%20Oslo%202021%20rapport.pdf> (lest 15.08.2022).

Finstad, E. S., (2021). *Metode og tallgrunnlag for boligtomteoversikt*. (Epost til Ewa Frelek 07.07.2021).

Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J., Eincholtz, P. (2014) *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. 4th Edition. South-Western Educational Pub.

Gran, B., Bjøru, E., Larsen, H., Dækko, Næss, S., Faber, Geirbo, T., Kittilsen, O., Jensseter H., (2021). *En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/b628fdf8cab9471290d2995be42ec4a8/hovedrapport-boligreserver-og-reguleringsplaners-egnethet-for-utbygging_endelig.pdf. (lest 20.08.2022).

Grenness, T. (2012). *Hvordan kan du vite om noe er sant? Veiviser i forsknings- og utredningsarbeid for studenter*. Cappelen Damm Akademisk.

Grønmo, S. (1996). *Forholdet mellom kvalitative og kvantitative tilnærminger i samfunnsforskning*. I H Holter & R.Kalleberg (red): *Kvalitative metoder i samfunnsforskning*. Oslo: Universitetsforlaget.

Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet. En innføring i samfunnsvitenskapelige metode*. Cappelen Damm Akademisk.

Hav Eiendom AS (u.å.) Tilgjengelig fra: <https://haveiendom.no/om-gronlikaia/> (lest 07.03.2022).

Henriksen, A., Sørensen, K. M. (2020, 28. februar) *NRK-bygget på Marienlyst i Oslo er solgt. Prisen blir minst 3,75 milliarder*. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra <https://www.aftenposten.no/oslo/i/pLvK26/nrk-bygget-paa-marienlyst-i-oslo-er-solgt-prisen-blir-minst-375-milliarder> (lest 20.10.2021).

Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Cappelen Damm Akademisk.

Jacobsen, D. I. (2022). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Cappelen Damm Akademisk.

Johannessen, A., Tufte, P. A., Christoffersen, L. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Abstrakt.

Konkurransetilsynet (2018). *Rapport Konkurransen i boligutviklermarkedet*. Tilgjengelig fra: https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport_-_konkurransen_i_boligutviklermarkedet.pdf (lest 10.10.2021).

Leikvam, G., Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Fagbokforlaget.

Leknes, S., Løkken, S.A., (2020) *Befolkningsframskrivninger for kommunene, 2020-2050*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/attachment/429172?ts=173fc97ddf0> (lest 02.03.2022).

JM Norge AS (u.å.) Tilgjengelig fra: https://www.jm.no/?gclid=CjwKCAiA68ebBhB-EiwALVC-NrIcRbIYSg0EzgXbvPZrIJAYDZvIMvpfwl5WMP2tL8H7jdJOo1I4hoCESEQAvD_BwE (lest 01.02.2022).

Lundgaard, H., Thoresen, F., (2021, 13. mars). *Har Oslo 27.000 eller 7000 ferdigregulerte boliger som kan bygges?* *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/bnqqM5/har-oslo-27000-eller-7000-ferdigregulerte-boliger-som-kan-bygges> (lest 20.03.2022).

Lundgaard, H., (2021, 18. august). *Her har Obos kjøpt opp en ny bydel i all hemmelighet*. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/G3PXJl/her-har-obos-kjoept-opp-en-ny-bydel-i-all-hemmelighet> (lest 20.03.2022).

Lundgaard, H. (2021, 21. august). *Oslos befolkning krymper. Er det virkelig slutt på veksten?* *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/Ory9MI/oslos-befolkning-krymper-er-det-virkelig-slutt-paa-veksten> (lest 10.12.2021).

Lundgaard, H., (2022, 6. mars). *Tar omkampen på Skullerud. Ser for seg 1300 nye boliger.* *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/9KLAvg/tar-omkampen-paa-skullerud-ser-for-seg-1300-nye-boliger> (lest 20.03.2022).

McGarrigle, Olsvold, H., (2022). *Bolig- og områdereserve (gammel sak 202110475)*. (Epost til Ewa Frelek 05.05.2022).

Miles M.E., Netherton, L. M., Schmitz, M. (2000) *Real Estate Development: Principles and Process*, Washington D.C.: Urban Land Institute.

Nome, M. A., (2018). Rapport 7/2018 *Saksbehandlingstid reguleringsplaner- detaljregulering i Oslo, referanser 17/00642- 102*. Tilgjengelig fra: <https://docplayer.me/196358363-Oslo-kommune-kommunerevisjonen.html> (lest 01.11.2022).

NOU 2002: 2. *Boligmarkedene og boligpolitikken*. Tilgjengelig fra: [/https://www.regjeringen.no/contentassets/80899d9e55ef499c86359694e816207f/no/pdfa/nou200220020002000dddpdfa.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/80899d9e55ef499c86359694e816207f/no/pdfa/nou200220020002000dddpdfa.pdf) (lest 20.08.2022)

Oslo kommune, (u. å.) *Hovinbyen er Oslos største byutviklingsområde*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/hovinbyen/> (lest 01.03.2022).

Oslo kommune. (2022). *Husholdninger*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/husholdninger/#gref> (lest 17.08.2022).

Oslo kommune, u.å. *Kart over småhusplanen* <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/#gref>

Oslo kommune, (u.å.) *Eiendomsoversikt*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kommunal-eiendom/eiendomsoversikt/#gref> (lest 05.10.2022).

(Oslo kommune, u.å.) *Behandlingstid for plansaker*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planforslag-og-planendring/hvor-lang-tid-tar-saksbehandlingen/#gref> (lest 08.07.2022).

Plan- og bygningsetaten, saksinnsyn, sak 202114305, Tilgjengelig fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202114305>

Røsnes, A. E, Kristoffersen, Ø. R. (2014). *Eiendom og eierskap*. Universitetsforlaget.

Rienecker, L. og Jørgensen, Stray, P. (2013). *Den gode oppgaven*. Fagbokforlaget.

Saltnes, D.J., Årdal, T. (2020). *Her er Norges største eiendomsselskaper*. *Estate Nyheter* 06/20. Tilgjengelig fra: <https://issuu.com/estatemedia/docs/em0520> (lest 02.02.2022).

Setsaas, G., (2022, 14. september). *OBOS foreslår busstunnel for ny Oslo-bydel – til en brøkdel av prisen for Fornebubanen*. *Finansavisen*. Tilgjengelig fra: <https://www.finansavisen.no/nyheter/transport/2022/09/14/7928513/obos-foreslar-busstunnel-for-ny-oslo-bydel-til-en-brokdell-av-prisen-for-fornebubanen> (lest 15.09.2022).

SLN. u.å. *Skjult reserve I: Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/skjulte_reserver#:~:text=Artikkelstart,av%20skjulte%20reserver%20virker%20motsatt (lest 1.03.2022).

St.meld. nr. 23 (2003-2004). Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/contentassets/8961045559354fa5ac91f93b8f3b3c3b/no/pdfs/stm200320040023000dddpdfs.pdf> (lest 04.03.2022).

Statistisk sentralbyrå. (2006). *Hva skjer med befolkningsutviklingen?* Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/hva-skjer-med-befolkningsutviklingen> (lest 15.08.2022).

Statistisk sentralbyrå. (2021). *Tettsteders befolkning og areal*. Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/statbank/table/05212/tableViewLayout1/> (lest 08.08.2022).

Statistisk sentralbyrå. (2021). *Nå bor over 1 million nordmenn alene*. Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/befolkning/barn-familier-og-husholdninger/statistikk/familier-og-husholdninger/artikler/na-bor-over-1-million-nordmenn-alene> (lest 16.08.2022).

Statistisk sentralbyrå. (2022). *Hvem er arbeidsinnvandrerne fra de nyeste EU-landene?* Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/befolkning/innvandrere/artikler/hvem-er-arbeidsinnvandrerne-fra-de-nyeste-eu-landene> (lest 15.08.2022).

Steffensen, M. S., Strand N. P., Ohrem, S., Abildsnes, M. (2021). *Indikatorer for areal og transport i Oslo og Akershus*. *Oslospeilet* 1:34.

Strøm, Johannesen T. (2018). *Eiendoms-Norges mest lønnsomme selskaper: Kjøpesenteraktørene går flere hundre millioner i pluss*. *Teknisk Ukeblad*. Tilgjengelig fra: <https://www.tu.no/artikler/eiendoms-norges-mest-lonnsomme-selskaper-kjopesenteraktorene-gar-flere-hundre-millioner-i-pluss/433055> (lest 06.02.2022).

Sørgjerd, Ch. (2021, 21. september). *Neste generasjon boligutbygging står på vent*. *Mangler milliarder til lokk, tunneller og kollektiv*. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra:
<https://www.aftenposten.no/oslo/i/weweWL/neste-generasjon-boligutbygging-staar-paa-vent-mangler-milliarder-til-tunneler-lokk-og-kollektiv> (lest 26.10.2021).

Thagaard, T. (1998). *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget.

Tønnessen, M. Befolkningsframskriving (2022): *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra:
<https://snl.no/befolkningsframskriving#:~:text=En%20befolkningsframskriving%20er%20et%20anslag,for%20befolkningens%20alders%2D%20og%20kj%C3%B8nnsfordeling> (lest 16.08.2022).

Wasstøl, M. (2016). *Strategi for utvikling av Hovinbyen*, BULL-seminar. 26.april 2016. Oslo kommune (2022) Tilgjengelig fra: <https://storymaps.arcgis.com/stories/356b26abc76f4fbd98a3f9796f46c296> (lest 01.02.2022).

Wig, K. (2022). *Plan- og bygningsetaten i Oslo skulle effektivisere – nå tar boligregulering dobbelt så lang tid*. *Dagens Næringsliv*. Tilgjengelig fra:

<https://www.dn.no/eiendom/bolig/eiendom/oslo/plan-og-bygningsetaten-i-oslo-skulle-effektivisere-na-tar-boligregulering-dobbelt-sa-lang-tid/2-1-1342270> (lest 17.11.2022).

Winger Eggen, F., Bakkemo Kostøl F., Røtnes R. (2017). *By og befolkningsscenarier for Oslo kommune*. Tilgjengelig fra:

[/https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/5c5d34124785d3e33e4f28af/1549612056380/R79-2017+By+og+befolkningsscenarier+for+Oslo+kommune.pdf](https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/5c5d34124785d3e33e4f28af/1549612056380/R79-2017+By+og+befolkningsscenarier+for+Oslo+kommune.pdf) (lest 17.08.2022).

Årdal, T. (2020, mai) *Legger ned Ullevål sykehus*. I Estate Magasin. Tilgjengelig fra:

<https://issuu.com/estatemedia/docs/em0520> (lest 22.10.2021).

Årdal, T. (2021, 3. september). *Kan bygge 200 000 nye boliger*. Estate nyheter. Tilgjengelig fra:

<https://www.estatenyheter.no/kan-bygge-200000-nye-boliger/306384> (lest 03.03.2022).

Årdal, T. (2022, 17. februar). *Det er på tide å ta bladet fra munnen i debatten om langdryge reguleringsprosesser i Oslo*. Tilgjengelig fra: (<https://www.estatenyheter.no/det-er-pa-tide-a-ta-bladet-fra-munnen-i-debatten-om-langdryge>) (lest 08.07.2022).

Bolig- og områdereserven 3. tertial 2021

Oversikt over planer som inngår i reservene per 03.01.2022, sortert etter vedtaksdato. Det tas forbehold om at tallene baserer seg på informasjon på et angitt tidspunkt og at tallgrunnlaget endres kontinuerlig grunnet PBEs og byrådets/bystyrets fortløpende saksbehandling. Områdeplaner krever som regel detaljregulering før boligene behandles som byggesak. Antall boliger som blir detaljregulert innenfor disse planene blir trukket fra vedtatte boliger i områdereserven, for å unngå dobbelttelling. Se metodenotat for nærmere beskrivelse.

Områdereserven

Vedtaksdato	Saksnummer	Plan-nummer	Ant. vedtatte boliger	Andel i vedtatt detaljregulering	Boliger i reserve	Tittel - kort
17.02.2021	201408103		2 300	0 %	2 300	Veiledende plan for offentlige rom - Haraldrud
16.12.2020	201604970		2 200	0 %	2 200	Planprogram og Veiledende plan for offentlig rom - Haste
24.06.2020	202001816	S-5093	2 600	0 %	2 600	Filipstad - Områderegeringsplan
19.06.2019	201414295		1 300	53 %	612	Veiledende plan for offentlig rom - Lysakerbyen
19.06.2019	201610982		1 100	0 %	1 100	Planprogram med veiledende plan for offentlig rom - Trosterud og Haugerud
05.09.2018	201612494		1 400	2 %	1 369	Veiledende plan for offentlige rom - Mortensrud
20.06.2018	201112585		3 350	1 %	3 328	Veiledende plan for offentlig rom - Brynområdet
21.06.2017	201406579		2 000	45 %	1 107	Veiledende plan for offentlig rom - Frysja
14.12.2016	201000876	S-4927	10 000	0 %	10 000	Gjersrud - Stensrud - Områderegeringsplan
14.12.2016	201310687		1 500	17 %	1 240	Veiledende plan for offentlig rom - Stovner-Rommen
16.11.2016	200901319	S-4926	2 300	17 %	1 900	Furuset senterområde - Områderegeringsplan*
22.06.2016	201316454		6 200	76 %	1 469	Veiledende plan for offentlig rom - Løren/Økern
11.05.2016	201310481		1 600	69 %	500	Veiledende plan for offentlig rom - Vollebekk
11.05.2016	201100858		2 500	2 %	2 450	Veiledende plan for offentlig rom - Breivoll
28.02.2007	200404446		7 000	93 %	513	Veiledende prinsipplan for det offentlige rom - Ensjo
15.06.2004	200100321	S-4099	1 959	49 %	1 000	Bjørsvika - Bispevika og Lohavn - Områderegeringsplan
SUM					33 688	

*400 av boligene telles med i boligreserven

Boligreserven

Vedtaksdato	Saksnummer	Plan-nummer	Ant. vedtatte boliger	Andel boliger gitt	Boliger i reserve	Tittel - kort
15.12.2021	201608223	S-5137	82	0 %	82	Vitaminveien 6 - Storo - Detaljregulering
15.12.2021	201700844	S-5135	120	0 %	120	Nordstrandveien 43 m.fl. - Sæter - Detaljregulering
24.11.2021	201816841	S-5134	47	0 %	47	Libakkveien 13-15 - Boliger
24.11.2021	201718294	S-5133	438	0 %	438	Sognsveien 102 - Studentboliger
27.10.2021	201307159	S-5131	342	0 %	342	Sinsveien 45-49 - Bolig, forretning, barnehage, park m.m.
20.10.2021	201605536	S-5130	18	0 %	18	Doktor Holms vei 15 - Oppføring av tomannsboliger
20.10.2021	201718857	S-5129	53	0 %	53	Silurveien 18-20 - Boliger
16.06.2021	201609533	S-5122	70	0 %	70	Teatergata-kvartalet - Utvikling av sentrumskvartal
09.06.2021	201802140	S-5123	70	0 %	70	Marstrandgata 9 - Oppføring av leilighetsbygg med næring
09.06.2021	201609614	S-5121	73	0 %	73	Nedre Kalbakkvei 2-4 - Bolig og næring
19.05.2021	201705325	S-5117	15	0 %	15	Sandstuveien 41 - Boliger
21.04.2021	200710107	S-5115	69	0 %	69	Prinsessealleen 8 - Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse
24.03.2021	201507434	S-5113	31	0 %	31	Årvollveien 15 - Årvollsenteret - Forretning og bolig
24.03.2021	201305392	S-5112	20	0 %	20	Konows gate 101 og 103 - Boliger
16.12.2020	201601745	S-5107	165	0 %	165	Pilestredet 75 C - Boligbebyggelse med næring og barnehage
16.12.2020	201006409	S-5105	111	0 %	111	Stallerudveien 97 med flere - Bogerud torg med boliger, forretning
16.12.2020	201516703	S-5104	40	0 %	40	Bogerudveien 15 - Boliger
16.12.2020	201617067	S-5102	320	88 %	39	Sinsveien 51-55 - Boliger, forretning, barnehage, park m.m.
18.11.2020	201713170	S-5099	260	0 %	260	Aasta Hansteens vei 2 m.fl. - Idrettsanlegg, omsorgsboliger, bolig m.m.
21.10.2020	201411444	S-5103	4	0 %	4	Skøyen allé 14 - Boliger
21.10.2020	201713379	S-5098	40	0 %	40	Ekebergveien 230 og 232 m.fl. - Sæter - Boliger
21.10.2020	201801331	S-5097	100	0 %	100	Skedsmogata 25 - Ensjo T - Bolig, forretning, m.m.
17.06.2020	201508963	S-5092	150	0 %	150	Ensjøveien 3 og 5 - Bolig og næring
10.06.2020	201714639	S-5091	3	0 %	3	Munkerudveien 16 - Detaljregulering
06.05.2020	201517144	S-5085	45	0 %	45	Ekebergveien 231 - Detaljregulering bolig
06.05.2020	201307770	S-5083	375	0 %	375	Diakonveien 14 m.fl., Diakonhjemmet - Sykehjem, bolig og næring
22.04.2020	201117066	S-5082	30	0 %	30	Setra vei 26-30 - Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse
22.04.2020	201603118	S-5081	226	51 %	110	Vollebekkveien 2 A og B - Bolig
22.04.2020	201513724	S-5080	26	0 %	26	Mellombølgen 141, Bergkrystallen - Boligbebyggelse
22.04.2020	201313557	S-5079	12	0 %	12	Marstrandgata 10 - Detaljregulering, bolig/kontor/forretning
18.12.2019	201412919	S-5071	81	0 %	81	Malershaugveien 15 - Bolig
18.12.2019	201406445	S-5069	7	0 %	7	Stensberggata 11 - Detaljregulering
18.12.2019	201514106	S-5066	80	0 %	80	Marmorveien 2, Lambertseter - Institusjon (omsorgsboliger)
18.12.2019	201503932	S-5063	63	0 %	63	Hoffsveien 47-49 - Bolig, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
11.12.2019	201500243	S-5074	47	0 %	47	Ullveien 12 - Oppføring av boliger
11.12.2019	201415870	S-5061	24	0 %	24	Hagegata 27 - Boligbygg
25.09.2019	201703967	S-5054	95	0 %	95	Hedmarksgata 13-15 - Bolig og næring
25.09.2019	201601635	S-5053	250	0 %	250	Lørenveien 51 og Lørenvengen 14, Gregers kvartal - Boligutbygging
19.06.2019	201616414	S-5043	84	0 %	84	Ensjøveien 4 - Boliger
19.06.2019	201608760	S-5041	180	0 %	180	Brenneriveien 11 - Studentboliger
19.06.2019	201412329	S-5039	390	65 %	135	Peter Møllers vei 8-14 - Boliger
15.05.2019	201400888	S-5036	10	0 %	10	Rosenlundgata 9 B - Bolig og anlegg
27.03.2019	201401351	S-5031	52	69 %	16	Sandakerveien 52 - Bolig
27.02.2019	201404812	S-5028	28	0 %	28	Thorvald Erichsens vei 3 - Oppføring av idrettshall
27.02.2019	201109678	S-5027	70	0 %	70	Bergkrystallen torg - Boliger, barnehage, torg og møteplass
30.01.2019	201311093	S-5025	10	0 %	10	Øvre Smestadvei 1 og 1 B - Boliger og forretning
19.12.2018	201513453	S-5024	20	0 %	20	Stamhusveien 43 A-G og del av friområde - Institusjon, m.m.
14.11.2018	201515833	S-5019	19	0 %	19	Smedgata 25 A og B - Boligformål
14.11.2018	201507152	S-5018	2	0 %	2	Haugmannsveien 16 - Omregulering til barnehage
14.11.2018	201601954	S-5017	15	0 %	15	Youngs gate 2-4 - Bolig
23.05.2018	201000142	S-5004	12	8 %	11	Grønlandsleiret 1 m.fl. - Bolig og forretning
28.02.2018	201310022	S-4995	198	34 %	131	Sandakerveien 56 - Boliger m.m.
31.01.2018	201409202	S-4990	30	0 %	30	Stortorvet 7 - Oppgradering av bygningsmasse
20.12.2017	201413983	S-4985	3	0 %	3	Charlotte Andersens vei 5 A-C - Bevaring
21.06.2017	201213588	S-4958	893	77 %	209	Frysjaeveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172 - bebyggelse og anlegg
01.02.2017	201302494	S-4939	80	0 %	80	Ullevalsvæien 114 - Byggeområde for boliger og forretning
14.12.2016	201307352	S-4931	874	72 %	242	Brobekkveien 52-64 m.fl. - Sentrumsformål, boliger, m.m.
16.11.2016	201304704	S-4925	63	0 %	63	Langbølgen 1-15 - Boliger og kontorer, kjøpesenter
26.10.2016	201311051	S-4923	9	0 %	9	Oberst Angells vei 11-16 -Rekkehus

28.09.2016	200700169	S-4916	110	86 %	15 Johan Scharffenbergs vei 91 - Bolig, kontor, forretning, lager
07.09.2016	201215419	S-4911	48	0 %	48 Holmlia senter vei 1-8 - Nye boliger med garasje
15.06.2016	201307885	S-4897	460	16 %	387 Gjerdums vei 10 B-C-E - Studentboliger
11.05.2016	201404639	S-4892	575	72 %	160 Sandakerveien 100-100 C - Bolig og næring
06.04.2016	200406858	S-4888	60	0 %	60 Trondheimsveien 119 - Bolig - Forretning - Kontor
02.03.2016	201204402	S-4884	90	0 %	90 Lørenfaret 1-3 - Detaljregulering
09.12.2015	201201152	S-4873	15	0 %	15 Grønland 18 - Formål bebyggelse og bevaring
09.12.2015	201316832	S-4867	3	0 %	3 Minister Ditleffs vei 23 A-C - Omregulering fra næring til bolig
23.09.2015	200507086	S-4858	625	86 %	87 Ensjø T-banestasjon - Tyngdepunktet - Blandt regulering
26.08.2015	200713090	S-4852	50	0 %	50 Smalvollveien 32 - 38 - Byggeområde for kontorer og boliger
26.08.2015	201309497	S-4848	1 500	35 %	972 Olav M. Troviks vei 2-66 - Kringsjø studentby
17.06.2015	201216200	S-4842	80	0 %	80 Kjelsåsveien 114-116 - Omsorgsboliger med aktivitetssenter
20.05.2015	200605417	S-4832	875	79 %	183 Ulvenområdet - Ulvenveien 89 m.fl.
12.11.2014	201201119	S-4826	753	35 %	486 Bispevika syd - Felt B6b, B8a, B9, B29 samt veiarealer
22.10.2014	201112158	S-4803	9	0 %	9 Ekebergveien 237 - Boliger
14.02.2014	200705501	S-4765	77	0 %	77 Grefsenkollveien - Kurveien - Boliger
28.08.2013	201105809	S-4728	3	0 %	3 Thorvald Meyers gate 61 - Bakgårdsbygg / infill - Kultur / Bolig
30.01.2013	200902148	S-4692	1	0 %	1 Abildsøveien 33 - Omregulering fra friområde til bolig
30.01.2013	201013775	S-4686	22	0 %	22 Helga Vaneks vei felt 6 - Institusjon for Oslo universitetssykehus
12.12.2012	200902900	S-4683	12	0 %	12 Kalbakkstubben 12 B - 14 - Forretning med leiligheter
12.12.2012	200813733	S-4679	22	0 %	22 Østensjøveien 17 - Byggeområde for kontor, forretning og bolig
21.11.2012	200701993	S-4667	92	0 %	92 Lilleakerveien 26 m.fl., Mustad nord
24.10.2012	200911282	S-4662	1	0 %	1 Tor Jonssons veg 9 - Bolig, hensynssone for bevaring av kulturmiljø
26.09.2012	200515022	S-4660	220	77 %	51 Schweigaards gate 40 B - 50 m.fl. - Hollenderkvartalet
26.09.2012	200908208	S-4658	8	0 %	8 Ammerudgrenda 327 - Kombinert bebyggelse og anlegg
11.09.2012	200612026	S-4704	160	0 %	160 Økern senter - Forretning, boliger og service
29.08.2012	200904805	S-4652	9	0 %	9 Kjøberggata 21 - Bolig/forretning/kontor
13.06.2012	200906354	S-4646	6	0 %	6 Odvar Solbergs vei 54 - Bolig - Barnehage
11.06.2012	200907106	S-4645	40	53 %	19 Nordstrandskråningen - Fiskvoll - Ljan - Byggeområde boliger
11.06.2012	200900490	S-4644	70	76 %	17 Nordstrandskråningen - Ljan - Bekkelaget - Bolig / kontor, m.m.
01.12.2011	200914836	S-4625	6	0 %	6 Øvre Vollgate 9 - Bolig, forretning og kontorer
15.06.2011	200607029	S-4602	60	0 %	60 Gaustadbekkdalen nord - Bolig, forretning, bevernting, m.m.
08.06.2011	200603106	S-4593	7	29 %	5 Øvre gate 5-7 - Korsgata 5 - Spesialområde for bevaring
13.04.2011	200814348	S-4575	2	0 %	2 Fredensborgveien 32 - allmenntilg administrasjon
15.12.2010	200702142	S-4548	27	0 %	27 Fred. Olsens gate 3 B - Boliger
27.10.2010	200311550	S-4545	16	0 %	16 Thorvald Meyers gate 66-70 - Bolig - Bevernting
09.06.2010	200406855	S-4522	73	0 %	73 Ensjøveien 23 B - Byggeområde bolig, kontor, industri, bevernting
19.05.2010	200805034	S-4518	1	0 %	1 Olaf Ryes plass 2 - Spesialområde bevaring (kultur og bolig)
17.06.2009	200400074	S-4449	26	0 %	26 Olaves Hvervens vei 13 - Bolig, industri, friområde, og spesialområde
13.05.2009	200611990	S-4438	7	0 %	7 Underhaugsveien 28 - Spesialområde bevaring
28.01.2009	200209628	S-4426	190	52 %	91 Arnjot Gellines vei 5-27 - Bolig, friområde, park - Øvre Lodalen
15.10.2008	200508925	S-4409	175	0 %	175 Sandstuveien 70 - Kontor, forretning, lager, m.m.
18.06.2008	200413216	S-4387	21	0 %	21 Hausmannskvartalet - Boliger og allmenntilg formål
18.06.2008	200510844	S-4376	45	0 %	45 Haakon Tveters vei 65 - Boliger, forretninger og kontor
14.11.2007	200412686	S-4343	30	0 %	30 Oppsalveien 24 og 26 - Boliger
20.06.2007	200401224	S-4320	3	0 %	3 Arvoll ridesenter - Østreheimsveien 28 - Ridesenter, m.m.
20.06.2007	200307450	S-4317	1 400	53 %	665 Gladengveien - Boliger, kontor, forretning og felles avkjørsel m.m.
23.05.2007	200202602	S-4322	35	29 %	25 Pilestredet 28 - 30 m.fl. - Kontor, forretning, m.m.
05.04.2006	200310297	S-4226	205	0 %	205 Nedre Rommen - Boliger offentlig bygning og barnehage
15.03.2006	200310607	S-4229	220	34 %	145 Økernveien 196 - 218 og Økern Torgvei 13 - Boliger, m.m.
01.02.2006	200306768	S-4215	100	0 %	100 Lilleakerveien 16 og Mustads vei 1 - Forretning, kontor, m.m.
01.02.2006	200306773	S-4213	220	0 %	220 Lilleakerveien 14 og del av Lilleakerveien 6 - Bolig, forretning, m.m.
07.12.2005	200304303	S-4197	18	0 %	18 Granittveien - Grusveien - Boliger og friområde/turvei
26.10.2005	200110908	S-4196	120	32 %	82 Mariboens gate m.fl. - Bolig og forretning
20.04.2005	200300217	S-4143	11	0 %	11 Holmenkollveien 43, 45 og 47 - Friområde, forretning, m.m.
15.12.2004	200310906	S-4123	85	0 %	85 Ryensvingen 13-15 - Boliger med felles avkjørsel
22.09.2004	199707346	S-4105	336	80 %	67 Holtet lokalsenter - Boliger, forretning, kontor, skole, m.m.
25.08.2004	199606024	S-4102	30	80 %	6 Liaskogen - Forretning med landskapsvern - boliger med turvei
14.04.2004	199907349	S-4070	265	0 %	265 Det Norske Diakonhjemmet på Volvat - Allmenntilg formål, m.m.
14.04.2004	200004316	S-4066	5	80 %	1 Lillevannsveien 57 - Boliger med felles avkjørsel, m.m.
17.03.2004	200300067	S-4055	90	0 %	90 Ryensvingen 8 - Boliger
11.02.2004	199707345	S-4054	200	29 %	142 Sæter - Boliger, allmenntilg formål, spesialområde m.m.
11.02.2004	199606025	S-4040	100	22 %	78 Bessenud - Midtstuen - Boliger m.m.
15.10.2003	200010052	S-4016	2	0 %	2 Christian Krohgs gate 34 - Kontor, industri, lager, boliger, m.m.
24.09.2003	200200290	S-4009	5	40 %	3 Guldbergs vei 25, 27 - Boliger, spesialområde, lager og kontor
17.10.2001	199805610	S-3860	6	67 %	2 General Krohgs vei 13, 14 - Bolig
17.11.1999	199805658	S-3749	12	0 %	12 Gamle Strømsvei 11 - Omsorgsboliger
Totalt			11 329		

VEDLEGG 2

Under 100 enheter utgjør 24 219 boliger

Reguleringsreserven 3. tertial 2020

Over 100 enheter i

OMA

Saksnr	Plannr	Ant. boliger	Andel boliger		Tittel - kort	Diff.	Sum	Vurdering				Reell reserve manuelt korrigert
			gitt IG	Rest				Stude ntboliger	liger - Instut isjon	isk bærekra ftig -	Under oppføri ng/salg	
201000876	S-4927	10 000	0 %	10 000	Gjersrud - Stensrud	-	10 000		10 000		ikke regulert	-
201602045	S-5089	2 600	0 %	2 600	Filipstad - Område	-	2 600		2 600		ikke regulert	-
200901319	S-4926	2 300	0 %	2 289	Furuset senteromr	-	2 289		2 289		ikke regulert	-
200100321	S-4099	1 959	49 %	1 000	Bjørvika - Bispevika	-	1 000		1 000		ikke regulert	-
201309497	S-4848	1 500	35 %	972	Olav M. Troviks ve	-	972	972				-
200307450	S-4317	1 400	53 %	665	Gladengveien - Bol-	496	169			169		496
201213588	S-4958	893	42 %	514	Frysjaveien 40, 42 -	134	380			380		134
201201119	S-4826	753	35 %	486	Bispevika syd - Felt-	275	211			211		275
201307770	S-5083	375	0 %	375	Diakonveien 14 m.	-	375		375			-
201307885	S-4897	460	20 %	370	Gjerdrums vei 10 E Sinsenveien 51 - 55 - Boliger, forretning, barnehage, park	-	370	370				-
201516703	S-5102	320	0 %	320	m.m.	-	214			106	i salg	214
199907349	S-4070	265	0 %	265	Det Norske Diakon - Aasta Hansteens vei 2 m.fl. - Idrettsanlegg, omsorgsboliger,	265	-				godkjent, stifte	265
201617067	S-5099	260	0 %	260	bolig m.m.	-	260		260			-

201613113 S-5037	257	0 %	257	Malerhaugveien 2!	135	122		122		135
201601635 S-5053	250	0 %	250	Lørenveien 51 og L	170	80		80	salgsstart 16/3	170
201412329 S-5039	390	36 %	249	Peter Møllers vei 8-	32	217		217		32
201307352 S-4931	874	72 %	245	Brobekkveien 52 -	-	245		245	Det er 330 bolij	330
201603118 S-5081	226	0 %	226	Vollebekkveien 2 A-	226	-		-		226
200306773 S-4213	220	0 %	220	Lilleakerveien 14 o	-	220	220	-		-
200310297 S-4226	205	0 %	205	Nedre Rommen - E	-	205	205			-
200605417 S-4832	875	79 %	183	Ulvenområdet - Ul	509	692		692	det reelle bolig	1 057
201310022 S-4995	198	0 %	180	Sandakerveien 56 -	113	67		67		113
201608760 S-5041	180	0 %	180	Brenneriveien 11 -	-	180	180			-
200508925 S-4409	175	0 %	175	Sandstuveien 70 -	-	175	175		omreguleres fø	-
201801331 S-5107	165	0 %	165	Boligbebyggelse	-	165		165	klagefrist er	-
201404639 S-4892	575	72 %	160	Sandakerveien 100-	160	-			utsolgt, tatt ut	160
200612026 S-4704	160	0 %	160	Økern senter - Fori	-	160	160		omreguleres	-
201508963 S-5092	150	0 %	150	Ensjøveien 3 og 5 -	-	150			nylig vedtatt	150
200310607 S-4229	220	34 %	145	Økernveien 196 - 2	-	145	145		næring trumfer	-
199707345 S-4054	200	28 %	145	Sæter - Boliger, all-	2	143	143		omreguleres	2
201708971 S-5070	134	0 %	134	Gladengveien 12-1-	134	-			nylig vedtatt	134
201707118 S-5060	130	0 %	130	Fyrstikkbakken 14 -	130	-			nylig vedtatt	130
201610661 S-5057	128	0 %	128	Malerhaugveien 1!	26	102		102	byggestartet	26
201601745 S-5105	111	0 %	111	med flere -	111	-				111
201409263 S-5014	105	0 %	105	Sandstuveien 54, 5-	73	32		32		73
201713379 S-5097	100	0 %	100	Ensjø T - Bolig,	100	-				100
200306768 S-4215	100	0 %	100	Lilleakerveien 16 o-	100	-		-		100
201703967 S-5054	95	0 %	95	Hedmarksgata 13 --	95	-				95
200701993 S-4667	92	0 %	92	Lilleakerveien 26 n-	92	-		-		92
200209628 S-4426	190	52 %	91	Arnlot Gellines vei	-	91		91		-
199707346 S-4105	336	73 %	90	Holtet lokalsenter	26	116	116		næring trumfer	-
201204402 S-4884	90	0 %	90	Lørenfaret 1-3 - De-	90	-				90
200300067 S-4055	90	0 %	90	Ryensvingen 8 - Bc-	90	-				90

200507086 S-4858	625	86 %	87 Ensjø T-banestasjo	-	87		87	-
200310906 S-4123	85	0 %	85 Ryensvingen 13-15-	85	-			85
201616414 S-5043	84	0 %	84 Ensjøveien 4 - Boli-	84	-			84
201412919 S-5071	81	0 %	81 Malerhaugveien 1-	81	-			81
201514106 S-5066	80	0 %	80 Marmorveien 2, La-	80	-			80
201302494 S-4939	80	0 %	80 Ullevålsveien 114 -	80	-			80
201216200 S-4842	80	0 %	80 Kjelsåsveien 114 -	-	80	80		-
199606025 S-4040	100	22 %	78 Besserud - Midtstu-	78	-			78
200705501 S-4765	77	0 %	77 Grefsenkollveien - -	77	-			77
200406855 S-4522	73	0 %	73 Ensjøveien 23 B - E-	73	-			73
201509539 S-5016	72	0 %	72 Hans Nielsen Haug -	72	-			72
201109678 S-5027	70	0 %	70 Bergkrystallen tor-	70	-			70
201401120 S-4944	66	0 %	66 Arnljot Gellines vei-	66	-			66
201503932 S-5063	63	0 %	63 Hoffsvveien 47-49 - -	63	-			63
201304704 S-4925	63	0 %	63 Langbølgen 1 - 15 -	63	-			63
200406858 S-4888	60	0 %	60 Trondheimsveien 1-	60	-			60
200607029 S-4602	60	0 %	60 Gaustadbekkdalen -	60	-			60
200515022 S-4660	220	77 %	51 Schweigaards gate	-	51		51	-
200713090 S-4852	50	0 %	50 Smalvollveien 32 - -	50	-			50
200710132 S-4758	50	0 %	50 Ammerudveien 19 -	50	-			50
201215419 S-4911	48	0 %	48 Holmlia senter vei -	48	-			48
201500243 S-5074	47	0 %	47 Ullveien 12 - Oppf-	47	-			47
200110908 S-4196	120	62 %	46 Mariboos gate m.f	-	46	46	usikker på hvor	-
201517144 S-5085	45	0 %	45 Ekebergveien231 -	-	45			45
200510844 S-4376	45	0 %	45 Haakon Tveters ve	-	45			45
201602045 S-5089	41	0 %	41 Gullhaug torg 2 A -	41	-			41
201006409 S-5104	40	0 %	40 Boliger -	40	-			40
201411444 S-5098	40	0 %	40 og 232 m.fl. - -	40	-			40
200000173 S-3988	36	0 %	36 Nedre Prinsdals ve -	36	-			36
201117066 S-5082	30	0 %	30 Setra vei 26-30 - Bi-	30	-			30

201409202 S-4990	30	0 %	30 Stortorvet 7 - Oppg-	30	-			30
200412686 S-4343	30	0 %	30 Oppsalveien 24 og -	30	-			30
201404812 S-5028	28	0 %	28 Thorvald Erichsens -	28	-			28
200702142 S-4548	27	0 %	27 Fred. Olsens gate 3 -	27	-			27
201513724 S-5080	26	0 %	26 Mellombølgen 141 -	26	-			26
200400074 S-4449	26	0 %	26 Olaves Hvervens vei -	26	-			26
200900490 S-4644	70	64 %	25 Nordstrandskrånin -	25	-			25
200202602 S-4322	35	29 %	25 Pilestredet 28 - 30 -	25	-			25
200907106 S-4645	40	40 %	24 Nordstrandskrånin -	24	-			24
201415870 S-5061	24	0 %	24 Hagegata 27 - Boliq-	24	-			24
201215904 S-5072	22	0 %	22 Arnljot Gellines vei -	22	-			22
201013775 S-4686	22	0 %	22 Helga Vaneks vei fr-	22	-			22
200813733 S-4679	22	0 %	22 Østensjøveien 17 --	22	-			22
200502613 S-4414	60	65 %	21 Årvollveien 15 - 21 -	21	-			21
200413216 S-4387	21	0 %	21 Hausmannskvartal -	21	-			21
201513453 S-5024	20	0 %	20 Stamhusveien 43 A	-	20		20	-
201515833 S-5019	19	0 %	19 Smedgata 25 A og -	19	-			19
200304303 S-4197	18	0 %	18 Granittveien - Grus-	18	-			18
201401351 S-5031	52	69 %	16 Sandakerveien 52 --	16	-			16
200311550 S-4545	16	0 %	16 Thorvald Meyers g -	16	-			16
200700169 S-4916	110	86 %	15 Johan Scharffenbe	-	15		15	-
201601954 S-5017	15	0 %	15 Youngs gate 2-4 - E-	15	-			15
201201152 S-4873	15	0 %	15 Grønland 18 - Forn-	15	-			15
201313557 S-5079	12	0 %	12 Marstrandgata 10 -	12	-			12
201000142 S-5004	12	0 %	12 Grønlandsleiret 1 r-	12	-			12
200902900 S-4683	12	0 %	12 Kalbakkstubben 12-	12	-			12
199805658 S-3749	12	0 %	12 Gamle Strømsvei 1	-	12		12	-
200300217 S-4143	11	0 %	11 Holmenkollveien 4-	11	-			11
201507732 S-5055	10	0 %	10 Frostveien, Leirsk-	10	-			10
201400888 S-5036	10	0 %	10 Rosenlundgata 9 B-	10	-			10

201311093 S-5025	10	0 %	10 Øvre Smestadvei 1 -	10	-		10
201311051 S-4923	9	0 %	9 Oberst Angells vei -	9	-		9
201112158 S-4803	9	0 %	9 Ekebergveien 237 -	9	-		9
200904805 S-4652	9	0 %	9 Kjølberggata 21 - B-	9	-		9
200908208 S-4658	8	0 %	8 Ammerudgrenda 3-	8	-		8
199606024 S-4102	30	77 %	7 Liaskogen - Forretr-	7	-		7
201406445 S-5069	7	0 %	7 Stensberggata 11 --	7	-		7
200611990 S-4438	7	0 %	7 Underhaugsveien 2-	7	-		7
200906354 S-4646	6	0 %	6 Odvar Solbergs vei -	6	-		6
200914836 S-4625	6	0 %	6 Øvre Vollgate 9 - B-	6	-		6
200603106 S-4593	7	29 %	5 Øvre gate 5 - 7 - Kc-	5	-		5
201713170 S-5103	4	0 %	4 Boliger -	4	-		4
201016170 S-4938	4	0 %	4 Bygdøyenesveien 3:-	4	-		4
200200290 S-4009	5	40 %	3 Guldbergs vei 25, 2-	3	-		3
201307770 S-5085	3	0 %	3 Munkerudveien 16-	3	-		3
201413983 S-4985	3	0 %	3 Charlotte Andersen-	3	-		3
201316832 S-4867	3	0 %	3 Minister Ditleffs ve-	3	-		3
201105809 S-4728	3	0 %	3 Thorvald Meyers g-	3	-		3
200401224 S-4320	3	0 %	3 Årvoll ridesenter - -	3	-		3
199805610 S-3860	6	67 %	2 General Krohgs vei-	2	-		2
201507152 S-5018	2	0 %	2 Haugmannsveien 1	-	2	2	-
200814348 S-4575	2	0 %	2 Fredensborgveien	-	2	2	-
200010052 S-4016	2	0 %	2 Christian Krohgs ga-	2	-		2
199904972 S-3862	2	0 %	2 Brannfjellveien - B-	2	-		2
200004316 S-4066	5	80 %	1 Lillevannsveien 57 -	1	-		1
200902148 S-4692	1	0 %	1 Abildsøveien 33 - C-	1	-		1
200911282 S-4662	1	0 %	1 Tor Jonssons veg 9-	1	-		1
200805034 S-4518	1	0 %	1 Olaf Ryes plass 2 - -	1	-		1

33 722

27 304

1 522 797 17 053 2 832

7 022

Vedlegg 3

OMA bolig- og områdereserve per 1. tertial 2022

Områdereserven pr mai 2022

Vedtaks	Saksnum	Ant.	Andel i	Bolig	Tittel
15.12.2021	201401934	1 500	0 %	1 500	Planprogram
17.02.2021	201408103	2 300	0 %	2 300	Veiledende plan
16.12.2020	201604970	2 200	10 %	1 990	Planprogram og
24.06.2020	202001816	2 600	0 %	2 600	Filipstad -
19.06.2019	201414295	1 300	53 %	612	Veiledende plan
19.06.2019	201610982	1 100	0 %	1 100	Planprogram
05.09.2018	201612494	1 400	2 %	1 369	Veiledende plan
20.06.2018	201112585	3 350	1 %	3 328	Veiledende plan
21.06.2017	201406579	2 000	45 %	1 107	Veiledende plan
14.12.2016	201000876	10 000	0 %	10 000	Giersrud -
14.12.2016	201310687	1 500	17 %	1 240	Veiledende plan
16.11.2016	200901319	2 300	46 %	1 239	Furuset
22.06.2016	201316454	6 200	82 %	1 120	Veiledende plan
11.05.2016	201310481	1 600	69 %	500	Veiledende plan
11.05.2016	201100858	2 500	2 %	2 450	Veiledende plan
28.02.2007	200404446	7 000	98 %	113	Veiledende
15.06.2004	200100321	1 959	49 %	1 000	Biørvika -
SUM				33 568	

**400 av boligene telles med i boligreserven (Furuset)*

Boligreserven pr mai 2022

Vedtaks	Saksnum	Ant.	Andel	Bolig	Tittel	Stude	Off.	Boligutbyg	Grunneiere
27.04.2022	201718510	400	0 %	400	Grensesvinden 7			400	
23.03.2022	202006638	650	0 %	650	Karihauveien			650	
23.03.2022	201617440	210	0 %	210	Økernveien 94			210	
23.03.2022	201715003	72	0 %	72	Refstadveien			72	
15.12.2021	201608223	82	0 %	82	Vitaminveien 6 -				82
15.12.2021	201700844	120	0 %	120	Nordstrandveien			120	
24.11.2021	201816841	47	0 %	47	Libakkveien 13-			47	

24.11.2021	201718294	438	0 %	438	Soansveien 102 - 438		
27.10.2021	201307159	342	0 %	342	Sinsenveien 45-	342	
20.10.2021	201605536	18	0 %	18	Doktor Holms vei	18	
20.10.2021	201718857	53	0 %	53	Silurveien 18-20 -	53	
16.06.2021	201609533	70	0 %	70	Teatergata-		70
09.06.2021	201802140	70	0 %	70	Marstrandgata 9 -	70	
09.06.2021	201609614	73	0 %	73	Nedre		73
19.05.2021	201705325	15	0 %	15	Sandstuveien 41		15
21.04.2021	200710107	69	0 %	69	Prinsessealléen	69	
24.03.2021	201507434	31	0 %	31	Årvollveien 15 -		31
24.03.2021	201305392	20	0 %	20	Konows gate		20
16.12.2020	201601745	165	0 %	165	Pilestredet 75 C -	165	
16.12.2020	201006409	111	0 %	111	Stallerudveien	111	
16.12.2020	201516703	40	0 %	40	Boaerudveien 15	40	
16.12.2020	201617067	320	88 %	39	Sinsenveien 51-	39	
18.11.2020	201713170	260	0 %	260	Aasta Hansteens		
21.10.2020	201411444	4	0 %	4	Skøven allé 14 -		4
21.10.2020	201713379	40	0 %	40	Ekeberaveien		40
21.10.2020	201801331	100	0 %	100	Skedsmogata 25		100
17.06.2020	201508963	150	0 %	150	Ensiøveien 3 og		0
06.05.2020	201517144	45	0 %	45	Ekeberaveien		45
06.05.2020	201307770	375	0 %	375	Diakonveien 14	375	
22.04.2020	201117066	30	0 %	30	Setra vei 26-30 -	30	
22.04.2020	201603118	226	51 %	110	Vollebekkveien 2	110	
22.04.2020	201513724	26	0 %	26	Mellombøløen	26	
22.04.2020	201313557	12	0 %	12	Marstrandgata	12	
18.12.2019	201406445	7	0 %	7	Stensberggata		7
18.12.2019	201514106	80	0 %	80	Marmorveien 2.	80	
18.12.2019	201503932	63	0 %	63	Hoffsveien 47-49	63	
11.12.2019	201500243	47	0 %	47	Ullveien 12 -		47
11.12.2019	201415870	24	0 %	24	Hagegata 27 -	24	
25.09.2019	201703967	95	0 %	95	Hedmarksgata		95
19.06.2019	201616414	84	0 %	84	Ensiøveien 4 -	84	
19.06.2019	201608760	180	0 %	180	Brenneriveien 11	180	
19.06.2019	201412329	390	88 %	48	Peter Møllers vei	48	
15.05.2019	201400888	10	0 %	10	Rosenlundgata 9	10	
27.03.2019	201401351	52	69 %	16	Sandakerveien	16	
27.02.2019	201404812	28	0 %	28	Thorvald		28
27.02.2019	201109678	70	0 %	70	Berkkrustallen	70	

30.01.2019	201311093	10	0 %	10	Øvre Smestadvei		10	
19.12.2018	201513453	20	0 %	20	Stamhusveien	20		
14.11.2018	201515833	19	0 %	19	Smedgata 25 A		19	
14.11.2018	201507152	2	0 %	2	Haugmannsveie			
14.11.2018	201601954	15	0 %	15	Youngs gate 2-4 -			15
23.05.2018	201000142	12	8 %	11	Grønlandsleiret 1			11
28.02.2018	201310022	198	34 %	131	Sandakerveien		131	
31.01.2018	201409202	30	0 %	30	Stortorvet 7 -		0	
20.12.2017	201413983	3	0 %	3	Charlotte			3
21.06.2017	201213588	893	77 %	209	Frysiveien 40.		209	
01.02.2017	201302494	80	0 %	80	Ullevålsveien		80	
14.12.2016	201307352	874	72 %	242	Brobekkveien 52-		242	
16.11.2016	201304704	63	0 %	63	Lanabøløen 1-15		63	
26.10.2016	201311051	9	0 %	9	Oberst Anells			9
28.09.2016	200700169	110	86 %	15	Johan		0	
07.09.2016	201215419	48	0 %	48	Holmlia senter			48
15.06.2016	201307885	460	16 %	387	Gierdrums vei 10	387		
11.05.2016	201404639	575	72 %	160	Sandakerveien		160	
06.04.2016	200406858	60	0 %	60	Trondheimsveien		60	
02.03.2016	201204402	90	0 %	90	Lørenfaret 1-3 -		90	
09.12.2015	201201152	15	0 %	15	Grønland 18 -			15
09.12.2015	201316832	3	0 %	3	Minister Ditleffs			3
23.09.2015	200507086	625	86 %	87	Ensiø T-	87		
26.08.2015	200713090	50	0 %	50	Smalvollveien 32			50
26.08.2015	201309497	1 500	35 %	972	Olav M. Troviks	972		
17.06.2015	201216200	80	0 %	80	Kielsåsveien 114-			
20.05.2015	200605417	875	79 %	183	Ulvenområdet -		183	
12.11.2014	201201119	753	35 %	486	Bispevika svd -		486	
22.10.2014	201112158	9	0 %	9	Ekebergveien		9	
14.02.2014	200705501	77	0 %	77	Grefsenkollveien			77
28.08.2013	201105809	3	0 %	3	Thorvald Mevers			3
30.01.2013	200902148	1	0 %	1	Abildsøveien 33 -		1	
30.01.2013	201013775	22	0 %	22	Helda Vaneks	22		
12.12.2012	200902900	12	0 %	12	Kalbakkstubben			12
12.12.2012	200813733	22	0 %	22	Østensiøveien		22	
21.11.2012	200701993	92	0 %	92	Lilleakerveien 26		92	
24.10.2012	200911282	1	0 %	1	Tor Jonssons		0	
26.09.2012	200515022	220	77 %	51	Schweiggaards	51		
26.09.2012	200908208	8	0 %	8	Ammerudarenda			8

11.09.2012	200612026	160	0 %	160	Økern senter -	160	
29.08.2012	200904805	9	0 %	9	Kjølberggata 21 -		9
13.06.2012	200906354	6	0 %	6	Odvar Solbergs		6
11.06.2012	200907106	40	53 %	19	Nordstrandskråni		19
11.06.2012	200900490	70	79 %	15	Nordstrandskråni		15
01.12.2011	200914836	6	0 %	6	Øvre Vollaate 9 -		6
15.06.2011	200607029	60	0 %	60	Gaustadbekkdal	60	
08.06.2011	200603106	7	29 %	5	Øvre aate 5-7 -	0	
13.04.2011	200814348	2	0 %	2	Fredensboraveie	0	
15.12.2010	200702142	27	0 %	27	Fred. Olsens		27
27.10.2010	200311550	16	0 %	16	Thorvald Meyers		16
09.06.2010	200406855	73	0 %	73	Ensiøveien 23 B -		73
19.05.2010	200805034	1	0 %	1	Olaf Rves plass		1
17.06.2009	200400074	26	0 %	26	Olaves Hvervens		26
13.05.2009	200611990	7	0 %	7	Underhausveie		7
28.01.2009	200209628	190	52 %	91	Arnliot Gellines	91	
15.10.2008	200508925	175	0 %	175	Sandstuveien 70		175
18.06.2008	200413216	21	0 %	21	Hausmannskvart	21	
18.06.2008	200510844	45	0 %	45	Haakon Tveters	45	
14.11.2007	200412686	30	0 %	30	Oppsalveien 24		30
20.06.2007	200401224	3	0 %	3	Årvoll ridesenter -	3	
20.06.2007	200307450	1 400	53 %	665	Gladenveien -	665	
23.05.2007	200202602	35	29 %	25	Pilestredet 28 -		25
05.04.2006	200310297	205	0 %	205	Nedre Rommen -	205	
15.03.2006	200310607	220	34 %	145	Økernveien 196 -		
01.02.2006	200306768	100	0 %	100	Lilleakerveien 16		100
01.02.2006	200306773	220	0 %	220	Lilleakerveien 14		220
07.12.2005	200304303	18	0 %	18	Granittveien -		18
26.10.2005	200110908	120	32 %	82	Mariboeg aate		82
20.04.2005	200300217	11	0 %	11	Holmenkollveien		11
15.12.2004	200310906	85	0 %	85	Rvensvindaen 13-		85
22.09.2004	199707346	336	80 %	67	Holtet		67
25.08.2004	199606024	30	80 %	6	Liaskoen -		6
14.04.2004	199907349	265	0 %	265	Det Norske	265	
14.04.2004	200004316	5	80 %	1	Lillevannsveien		1
17.03.2004	200300067	90	0 %	90	Rvensvindaen 8 -		90
11.02.2004	199707345	200	29 %	142	Sæter - Boliaer.		142
11.02.2004	199606025	100	22 %	78	Besserud -		78
15.10.2003	200010052	2	0 %	2	Christian Krohas		2

24.09.2003	200200290	5	40 %	3 Guldberas vei					3
17.10.2001	199805610	6	67 %	2 General Krohas					2
17.11.1999	199805658	12	0 %	12 Gamle		12			
Totalt				12 238	1 977	1 292	5 626		2 253

Gjennomgang av "aktive" og ikke "aktive boliger, utført 10.10.2022

Oslo kommune, Plan og bygningsetaten - 2021

Bolig- og områdereserven 2. tertial 2022

Oversikt over planer som inngår i reservene per 07.09.2022, sortert etter vedtaksdato. Det tas forbehold om at tallene baserer seg på informasjon på et angitt tidspunkt og at tallgrunnlaget endres kontinuerlig grunnet PBEs og byrådsstyrets fortløpende saksbehandling. Områdeplaner krever som regel detaljregulering før boligene behandles som byggesak. Antall boliger som blir detaljregulert innenfor disse planene blir trukket fra vedtatte boliger i områdereserven, for å unngå dobbelttelling. Se metodenotat for nærmere beskrivelse.

Områdereserven

Vedtaksdato	Saksnummer	Plan-nummer	Ant. vedtatte boliger	Andel i vedtatt detalj-regulering	Boliger i reserve	Tittel - kort
27.04.2022	201703895		750	0%	750	Planprogram med veiledende plan for offentlige rom - Rødtvet
15.12.2021	201401934		1500	0%	1 500	Planprogram med veiledende plan for offentlige rom - Bjerke travbane
17.02.2021	201408103		2300	0%	2 300	Veiledende plan for offentlige rom - Haraldrud
16.12.2020	201604970		2 200	10 %	1 990	Planprogram og Veiledende plan for offentlig rom - Hasle
24.06.2020	202001816	S-5093	2 600	0%	2 600	Filipstad - Områderegulering
19.06.2019	201414295		1300	53%	612	Veiledende plan for offentlig rom - Lysakerbyen
19.06.2019	201610982		1 100	0%	1 100	Planprogram med veiledende plan for offentlig rom -Trosterud og Haugerud
05.09.2018	201612494		1400	2%	1 369	Veiledende plan for offentlige rom - Mortensrud
20.06.2018	201112585		3 350	1%	3 328	Veiledende plan for offentlig rom - Brynområdet
21.06.2017	201406579		2000	45%	1107	Veiledende plan for offentlig rom - Frysja
14.12.2016	201000876	S-4927	10000	0%	10 000	Gjersrud - Stensrud - Områderegulering
14.12.2016	201310687		1500	17 %	1 240	Veiledende plan for offentlig rom - Stovner-Rommen
16.11.2016	200901319	S-4926	2 300	29%	1 639	Furuset senterområde - Områderegulering
22.06.2016	201316454		6 200	82 %	1120	Veiledende plan for offentlig rom - LørenØkern
11.05.2016	201310481		1600	69%	500	Veiledende plan for offentlig rom - Vollebekk
11.05.2016	201100858		2500	2%	2 450	Veiledende plan for offentlig rom - Breivoll
28.02.2007	200404446		7 000	98%	113	Veiledende prinsipplan for det offentlige rom - Ensjø
15.06.2004	200100321	S-4099	1959	49%	1 000	Bjørvika - Bispevika og Lohavn - Områderegulering

SUM

34318

*400 av boligene telles med i boligreserven

Boligreserven

Vedtaksdato	Saksnummer	Plan-nummer	Ant. vedtatte boliger	Andel boliger gitt IG	Boliger i reserve	Tittel - kort
15.06.2022	201617238	S-5150	80	0%	80	Hovseterveien 20 og 72 - Aldersboliger og utvidelse av Hovseter skole
27.04.2022	201718510	S-5149	390	0%	390	Grensesvingen 7 - 9 og 97 - Bolig- og næringsbebyggelse
23.03.2022	202006638	S-5146	650	0%	650	Karihaugveien 22 - Omregulering fra næring til boliger
23.03.2022	201617440	S-5145	210	0%	210	Økernveien 94 m.fl. - Bolig og næring
23.03.2022	201715003	S-5144	72	0%	72	Refstadveien 102 - Detaljregulering av boligblokk
15.12.2021	201608223	S-5137	82	0%	82	Vitaminveien 6 - Storo - Detaljregulering
15.12.2021	201700844	S-5135	120	0%	120	Nordstrandveien 43 m.fl. - Detaljregulering
24.11.2021	201816841	S-5134	47	0%	47	Libakkeveien 13-15- Boliger
24.11.2021	201718294	S-5133	438	0%	438	Sognsveien 102 - Studentboliger
20.10.2021	201307159	S-5131	342	0%	342	Sinsenveien 45-49 - Bolig, forretning, barnehage, park m.m.
20.10.2021	201605536	S-5130	18	0%	18	Doktor Holms vei 15 - Oppføring av tomannsboliger
20.10.2021	201718857	S-5129	53	0%	53	Silurveien 18-20 - Boliger
16.06.2021	201609533	S-5122	70	0%	70	Teatergata-kvartalet - Utvikling av sentrumskvartal
09.06.2021	201802140	S-5123	70	0%	70	Marstrandgata 9 - Oppføring av leilighetsbygg med næring
09.06.2021	201609614	S-5121	73	0%	73	Nedre Kalbakkevei 2-4 - Bolig og næring
19.05.2021	201705325	S-5117	15	0%	15	Sandstuveien 41 - Boliger
21.04.2021	200710107	S-5115	69	0%	69	Prinsessealleen 8 - Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse
24.03.2021	201507434	S-5113	31	0%	31	Arvollveien 15 - Arvollsentret - Forretning og bolig
24.03.2021	201305392	S-5112	20	0%	20	Konows gate 101 og 103 - Boliger
16.12.2020	201601745	S-5107	165	0%	165	Pilestredet 75 C - Boligbebyggelse med næring og barnehage
16.12.2020	201006409	S-5105	111	0%	111	Stallerudveien 97 med flere - Bøgerud torg med boliger, forretning
16.12.2020	201516703	S-5104	40	0%	40	Bogerudveien 15 - Boliger
16.12.2020	201617067	S-5102	320	88%	39	Sinsenveien 51-55- Boliger, forretning, barnehage, park m.m.
18.11.2020	201713170	S-5099	260	0%	260	Aasta Hansteens vei 2 m.fl. - Idrettsanlegg, omsorgsboliger, bolig m.m.
21.10.2020	201411444	S-5103	4	0%	4	Skøyen alle 14 - Boliger
21.10.2020	201713379	S-5098	40	0%	40	Ekebergveien 230 og 232 m.fl. - Sæter - Boliger
17.06.2020	201508963	S-5092	150	0%	150	Ensjøveien 3 og 5 - Bolig og næring
06.05.2020	201517144	S-5085	45	0%	45	Ekebergveien 231- Detaljregulering bolig
06.05.2020	201307770	S-5083	375	0%	375	Diakonveien 14 m.fl., Diakonhjemmet - Sykehjem, bolig og næring
22.04.2020	201117066	S-5082	30	0%	30	Setra vei 26-30 - Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse
22.04.2020	201603118	S-5081	226	51 %	110	Vollebekkeveien 2 A og B - Bolig
22.04.2020	201513724	S-5080	26	0%	26	Mellombølgen 141, Bergkrustallen - Boligbebyggelse
22.04.2020	201313557	S-5079	12	0%	12	Marstrandgata 10 - Detaljregulering, bolig/kontor/forretning
18.12.2019	201514106	S-5066	80	0%	80	Marmorveien 2, Lambertsater - Institusjon (omsorgsboliger)
18.12.2019	201503932	S-5063	63	0%	63	Hoffsveien 47-49 - Bolig, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
11.12.2019	201415870	S-5061	24	0%	24	Hagegata 27 - Boligbygg
25.09.2019	201703967	S-5054	95	0%	95	Hedmarksgata 13-15- Bolig og næring
19.06.2019	201616414	S-5043	86	58%	36	Ensjøveien 4 - Boliger
19.06.2019	201608760	S-5041	180	0%	180	Brenneriveien 11 - Studentboliger
15.05.2019	201400888	S-5036	10	0%	10	Rosenlundgata 9 B - Bolig og anlegg
27.03.2019	201401351	S-5031	52	69%	16	Sandakerveien 52 - Bolig
27.02.2019	201404812	S-5028	28	0%	28	Thorvald Erichsens vei 3 - Oppføring av idrettshall
27.02.2019	201109678	S-5027	70	0%	70	Bergkrustallen torg - Boliger, barnehage, torg og møteplass
30.01.2019	201311093	S-5025	10	0%	10	Øvre Smestadvei 1 og 1 B - Boliger og forretning
19.12.2018	201513453	S-5024	20	0%	20	Stamhusveien 43 A-G og del av friområde - Institusjon, m.m.
14.11.2018	201515833	S-5019	19	0%	19	Smedgata 25 A og B - Boligformål
14.11.2018	201507152	S-5018	2	0%	2	Haugmannsveien 16 - Omregulering til barnehage
14.11.2018	201601954	S-5017	15	0%	15	Youngs gate 2-4 - Bolig
23.05.2018	201000142	S-5004	12	8%	11	Grønlandsleiret 1 m.fl. - Bolig og forretning
28.02.2018	201310022	S-4995	198	34%	131	Sandakerveien 56 - Boliger m.m.
20.12.2017	201413983	S-4985	3	0%	3	Charlotte Andersens vei 5 A-C - Bevaring
21.06.2017	201213588	S-4958	893	77%	209	Frysjaeveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172 - bebyggelse og anlegg
01.02.2017	201302494	S-4939	80	0%	80	Ullevålsveien 114 - Byggeområde for boliger og forretning
14.12.2016	201307352	S-4931	874	72 %	242	Brobekkeveien 52-64 m.fl. - Sentrumsformål, boliger, m.m.
16.11.2016	201304704	S-4925	63	0%	63	Langbølgen 1-15 - Boliger og kontorer, kjøpesenter

26.10.2016	201311051	S-4923	9	0 %	9 Oberst Angells vei 11-16 -Rekkehus	ingen aktivitet
28.09.2016	200700169	S-4916	110	86 %	15 Johan Scharffenbergs vei 91 - Bolig, kontor, forretning, lager	ingen aktivitet
07.09.2016	201215419	S-4911	48	0 %	48 Holmlia senter vei 1-8 - Nye boliger med garasje	ingen aktivitet,
15.06.2016	201307885	S-4897	460	16 %	387 Gjerdums vei 10 B-C-E - Studentboliger	ingen aktivitet, studentboliger Avantor
06.04.2016	200406858	S-4888	60	0 %	60 Trondheimsveien 119 - Bolig - Forretning - Kontor	
09.12.2015	201201152	S-4873	15	0 %	15 Grønland 18 - Formål bebyggelse og bevaring	ingen aktivitet,
26.08.2015	200713090	S-4852	50	0 %	50 Smalvollveien 32 - 38 - Byggeområde for kontorer og boliger	ingen aktivitet,
26.08.2015	201309497	S-4848	1 500	35 %	971 Olav M. Troviks vei 2-66 - Kringsjø studentby	ingen aktivitet Kringsjø studentboliger
17.06.2015	201216200	S-4842	80	0 %	80 Kjelsåsveien 114-116 - Omsorgsboliger med aktivitetssenter	
20.05.2015	200605417	S-4832	875	79 %	183 Ulvenområdet - Ulvenveien 89 m.fl.	
12.11.2014	201201119	S-4826	753	35 %	486 Bispevika syd - Felt B6b, B8a, B9, B29 samt veiarealer	
22.10.2014	201112158	S-4803	9	0 %	9 Ekebergveien 237 - Boliger	
14.02.2014	200705501	S-4765	77	0 %	77 Grefsenkollveien - Kurveien - Boliger	ingen aktivitet
28.08.2013	201105809	S-4728	3	0 %	3 Thorvald Meyers gate 61 - Bakgårdsbygg / infill - Kultur / Bolig	ingen aktivitet
30.01.2013	200902148	S-4692	1	0 %	1 Abildsoveien 33 - Omregulering fra friområde til bolig	
30.01.2013	201013775	S-4686	22	0 %	22 Helga Vaneks vei felt 6 - Institusjon for Oslo universitetssykehus	ingen aktivitet, omsorgsboliger
12.12.2012	200902900	S-4683	12	0 %	12 Kalbakkstubben 12 B - 14 - Forretning med leiligheter	
12.12.2012	200813733	S-4679	22	0 %	22 Østensjøveien 17 - Byggeområde for kontor, forretning og bolig	
21.11.2012	200701993	S-4667	92	0 %	92 Lilleakerveien 26 m.fl., Mustad nord	ingen aktivitet,omregulering?
26.09.2012	200515022	S-4660	220	77 %	51 Schweigaards gate 40 B - 50 m.fl. - Hollenderkvartalet	ingen aktivitet, omsorgsboliger
26.09.2012	200908208	S-4658	8	0 %	8 Ammerudgrenda 327 - Kombinert bebyggelse og anlegg	
11.09.2012	200612026	S-4704	160	0 %	160 Økern senter - Forretning, boliger og service	
29.08.2012	200904805	S-4652	9	0 %	9 Kjølbeggata 21 - Bolig/forretning/kontor	bygges kun kontor lokaler, bør tas ut av reserven
13.06.2012	200906354	S-4646	6	0 %	6 Odvar Solbergs vei 54 - Bolig - Barnehage	ingen aktivitet, rammetillatelse gikk ut på dato
11.06.2012	200907106	S-4645	40	53 %	19 Nordstrandskråningen - Fiskvoll - Ljan - Byggeområde boliger	
11.06.2012	200900490	S-4644	70	79 %	15 Nordstrandskråningen - Ljan - Bekkelaget - Bolig / kontor, m.m.	
08.06.2011	200603106	S-4593	7	0 %	7 Øvre gate 5-7 - Korsgata 5 - Spesialområde for bevaring	ferdigattest gitt i
13.04.2011	200814348	S-4575	2	0 %	2 Fredensborgveien 32 - allmenntilgj administrasjon	ferdigattest gitt, ingen boliger
15.12.2010	200702142	S-4548	27	0 %	27 Fred. Olsens gate 3 B - Boliger	
27.10.2010	200311550	S-4545	16	0 %	16 Thorvald Meyers gate 66-70 - Bolig - Bevertning	ingen aktivitet
09.06.2010	200406855	S-4522	73	0 %	73 Ensjøveien 23 B - Byggeområde bolig, kontor, industri, bevertning	ingen aktivitet
19.05.2010	200805034	S-4518	1	0 %	1 Olaf Ryes plass 2 - Spesialområde bevaring (kultur og bolig)	ingen aktivitet
17.06.2009	200400074	S-4449	26	0 %	26 Olaves Hvervens vei 13 - Bolig, industri, friområde, og spesialområde	
13.05.2009	200611990	S-4438	7	0 %	7 Underhaugsveien 28 - Spesialområde bevaring	
28.01.2009	200209628	S-4426	190	52 %	91 Arntjot Gellines vei 5-27 - Bolig, friområde, park - Øvre Lodalen	
15.10.2008	200508925	S-4409	175	0 %	175 Sandstuveien 70 - Kontor, forretning, lager, m.m.	
18.06.2008	200413216	S-4387	21	0 %	21 Hausmannskvartalet - Boliger og allmenntilgj formål	
18.06.2008	200510844	S-4376	45	0 %	45 Haakon Tveters vei 65 - Boliger, forretninger og kontor	ingen aktivitet omsorgsboliger
14.11.2007	200412686	S-4343	30	0 %	30 Oppsalveien 24 og 26 - Boliger	ingen aktivitet
20.06.2007	200401224	S-4320	3	0 %	3 Årvoll ridesenter - Østreheimsveien 28 - Ridesenter, m.m.	
20.06.2007	200307450	S-4317	1 400	53 %	665 Gladengveien - Boliger, kontor, forretning og felles avkjørsel m.m.	
23.05.2007	200202602	S-4322	35	29 %	25 Pilestredet 28 - 30 m.fl. - Kontor, forretning, m.m.	kun kontorer ferdig utbygd
05.04.2006	200310297	S-4226	205	0 %	205 Nedre Rommen - Boliger offentlig bygning og barnehage	ingen aktivitet omsorgsboliger
15.03.2006	200310607	S-4229	220	34 %	145 Økernveien 196 - 218 og Økern Torgvei 13 - Boliger, m.m.	
01.02.2006	200306768	S-4215	100	0 %	100 Lilleakerveien 16 og Mustads vei 1 - Forretning, kontor, m.m.	omreguleres
01.02.2006	200306773	S-4213	220	0 %	220 Lilleakerveien 14 og del av Lilleakerveien 6 - Bolig, forretning, m.m.	omreguleres
07.12.2005	200304303	S-4197	18	0 %	18 Granittveien - Grusveien - Boliger og friområde/turvei	ingen aktivitet
26.10.2005	200110908	S-4196	120	32 %	82 Mariboegs gate m.fl. - Bolig og forretning	rammetillatelse for 33 boliger
20.04.2005	200300217	S-4143	11	0 %	11 Holmenkollveien 43, 45 og 47 - Friområde, forretning, m.m.	ingen aktivitet
15.12.2004	200310906	S-4123	85	0 %	85 Ryensvingen 13-15 - Boliger med felles avkjørsel	ingen aktivitet
22.09.2004	199707346	S-4105	336	80 %	67 Holtet lokalsenter - Boliger, forretning, kontor, skole, m.m.	ingen aktivitet
25.08.2004	199606024	S-4102	30	80 %	6 Liaskogen - Forretning med landskapsvern - boliger med turvei	ingen aktivitet
14.04.2004	199907349	S-4070	265	0 %	265 Det Norske Diakonhjemmet på Volvat - Allmenntilgj formål, m.m.	ingen aktivitet omsorgsboliger
14.04.2004	200004316	S-4066	5	80 %	1 Lillevannveien 57 - Boliger med felles avkjørsel, m.m.	ingen aktivitet
17.03.2004	200300067	S-4055	90	0 %	90 Ryensvingen 8 - Boliger	ingen aktivitet
11.02.2004	199707345	S-4054	200	28 %	144 Sæter - Boliger, allmenntilgj formål, spesialområde m.m.	ingen aktivitet
11.02.2004	199606025	S-4040	100	22 %	78 Besserud - Midtstuen - Boliger m.m.	ingen aktivitet
15.10.2003	200010052	S-4016	2	0 %	2 Christian Krohgs gate 34 - Kontor, industri, lager, boliger, m.m.	ingen aktivitet
24.09.2003	200200290	S-4009	5	40 %	3 Guldbergs vei 25, 27 - Boliger, spesialområde, lager og kontor	ingen aktivitet
17.11.1999	199805658	S-3749	12	0 %	12 Gamle Strømsvei 11 - Omsorgsboliger	ingen aktivitet, omsorgsboliger
Totalt					11 622	



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway