



Oppgavens tittel: Kommunen - stor eller minimal påvirkning på boligprisene English: The municipality - big or minimal impact on house prices	Dato:		
	Antall sider (inkl. bilag): 80		
	Masteroppgave	x	Prosjektoppgave
Navn: Stud.techn. Ole-Magnus Kaksrud			
Faglærer/veileder: Gunnar Leikvem			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere:			

Ekstrakt:

Forskningsrapporten ser nærmere på hvordan en offensiv regulerings politikk fra en kommune påvirker boligprisene. Kommunene som er valgt ligger i nærhet til Oslo Lufthavn, hvor alle tre kommunene har opplevd vekst, men i forskjellige tempo og takt.

Boligprisene er sammenlignet oppimot nye lanserte boligprosjekter, hvor fokus området har ligget på leilighetspriser og leilighetsprosjekter. I tillegg er blitt gjort en sammenligning mellom antall ny områder som er detaljregulert og klare for utbygging, dette er da sammenlignet mot økning befolkning i de valgte kommunene.

Stikkord:

1. Boligpriser
2. Eiendomsregulering
3. Befolkningsveskt
4.

  
(sign.)

Ole-Magnus Kaksrud

## **Kommunen - stor eller minimal påvirkning på boligprisene**

**Regulering av fast eiendom, en driver for økte  
boligpriser**

**Hovedoppgave i Erfaringsbasert Master i Eiendomsutvikling og -  
forvaltning  
Trondheim, juni 2018**

**Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet  
Fakultet for arkitektur og design  
Institutt for arkitektur og planlegging**

 **NTNU**  
Kunnskap for en bedre verden

## Innholdsfortegnelse

<b>FIGURER</b> .....	<b>3</b>
<b>FORORD</b> .....	<b>5</b>
<b>INNLEDNING</b> .....	<b>6</b>
<b>BAKGRUNN</b> .....	<b>7</b>
<b>KAPITTEL 1: DE AKTUELLE KOMMUNENE</b> .....	<b>8</b>
1.1 NANNESTAD KOMMUNE.....	8
1.2 EIDSVOLL KOMMUNE.....	12
1.3 ULLENSAKER KOMMUNE .....	15
<b>KAPITTEL 2: LITTERATUR</b> .....	<b>18</b>
2.1 HVA ER EIENDOMSUTVIKLING.....	18
2.2 EIENDOMSUTVIKLING ”STEP BY STEP” .....	19
2.3 BOLIGPOLITIKK .....	22
2.4 PLAN MYNDIGHET .....	24
2.5 DET KOMMUNALE PLANSYSTEMET .....	25
2.6 KOMMUNEPLAN .....	26
<b>2.7 REGULERINGSPLAN</b> .....	<b>27</b>
2.8 PLANPROSESS .....	31
2.9 BOLIGPRISER .....	34
2.10 TILBUD / ETTERSPOESEL .....	36
2.11 TILFLYTNING .....	38
2.12 BOLIGPROSJEKTER .....	39
2.12 SAMMENDRAG LITTERATUR .....	41
<b>KAP. 3 METODE</b> .....	<b>41</b>
<b>METODE VALG</b> .....	<b>41</b>
<b>KAP. 4 ANALYSEN</b> .....	<b>45</b>
4.1.1 RESULTATER, FORSKNINGSSPOEORMAL NR. 1 .....	46
KAP. 4.1.2 ANALYSE, FORSKNINGSSPOEORMAL 1 .....	53
KAP. 4.2.1 FORSKNINGSSPOEORMAL NR. 2.....	58
4.2.2 RESULTATER FORSKNINGSSPOEORMAL 2 .....	59
4.2.3 ANALYSE FORSKNINGSSPOEORMAL 2.....	75
4.3 FORSKNINGSSPOEORMAL 3 .....	78
<b>KAP. 5 KONKLUSJON</b> .....	<b>79</b>
<b>KILDER</b> .....	<b>81</b>

## Figurer

<b>Figur: 1.1</b> pris pr. kvadratmeter, innenfor eiendomstyper i Nannestad kommune. (ssb.no)	side 10
<b>Figur: 1.2</b> pris pr. kvadratmeter, innenfor eiendomstyper i Eidsvoll kommune. ( ssb.no)	side 13
<b>Figur: 1.3</b> pris pr. kvadratmeter, innenfor eiendomstyper i Ullensaker kommune. (ssb.no)	side 15
<b>Figur: 2.2.1</b> Fasene i eiendomsutvikling (egen fremstilling)	side 19
<b>Figur: 2.3.1</b> oversikt over ansvarsområder innenfor boligpolitikk. (egen fremstilling)	side 22
<b>Figur: 2.5.1</b> kommunale plansystemet og dets hierarki. ( NOU 2003: 14)	side 24
<b>Figur: 2.6.1</b> kommuneplan Jessheim, Ullensaker kommune(Ullensaker.kommune.no)	side 26
<b>Figur: 2.7.1</b> Reguleringsplan/detaljplan for Rustadsletta i Nannestad kommune (Nannestad.kommune.no)	side 27
<b>Figur: 2.7.2</b> Reguleringsplan/områdeplan for Engelsrudhagen i Nannestad kommune (Nannestad.kommune.no)	side 28
<b>Figur: 2.8.1</b> fasene ved behandling av privat forslag om regulering. (Ot.prp. nr. 113 2001-2002)	side 31
<b>Figur: 2.9.1</b> boligprisindeksen fra 1987 til 1992.(ssb.no)	side 35
<b>Figur: 2.10.1</b> boligtilbud og boliggetterspørsel. ( NOU 2002:2. www.regjeringen.no)	side 36
<b>Figur: 2.12.1</b> Byggeareal, bolig leiligheter (ssb.no)	side 39
<b>Figur: 4.1.1.1</b> Befolkningsveksten i Nannestad kommune siden 2008 til 2017 (Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no)	side 45
<b>Figur: 4.1.1.2</b> Befolkningsvekst i Nannestad kommune (Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no)	side 46
<b>Figur: 4.1.1.3</b> Antall områder og total areal som har blitt detaljregulert i Nannestad kommune siden 2008. (Nannestad kommune sitt arkiv. Egen fremstilling)	side 46
<b>Figur: 4.1.1.4</b> Grafisk fremstilling av oversikten i figur 4.1.1.3. siden 2008. (Nannestad kommune sitt arkiv. Egen fremstilling)	side 47
<b>Figur: 4.1.1.5</b> Befolkningsveksten i Eidsvoll kommune (Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no)	side 48
<b>Figur: 4.1.1.6</b> Befolkningsveksten i Eidsvoll kommune (Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no)	side 48
<b>Figur 4.1.1.7</b> Antall områder og total areal som har blitt detaljregulert i Eidsvoll kommune (Tall hentet fra Eidsvoll kommune sitt arkiv. Egen fremstilling)	side 49
<b>Figur 4.1.1.8</b> Grafisk fremstilling av oversikten i figur 4.1.1.7. Tall hentet fra Eidsvoll kommune sitt arkiv. Egen fremstilling	side 49
<b>Figur: 4.1.1.9</b> Befolkningsveksten i Ullensaker kommune (Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no)	side 50
<b>Figur: 4.1.1.10</b> Befolkningsveksten i Ullensaker kommune (Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no)	side 50
<b>Figur 4.1.1.11</b> Antall områder og total areal som har blitt detaljregulert i Ullensaker kommune (Tall hentet fra Ullensaker kommune sitt arkiv. Egen fremstilling)	side 51
<b>Figur 4.1.1.12</b> Grafisk fremstilling av figur 4.1.1.11. (Tall hentet fra Ullensaker kommune sitt arkiv. Egen fremstilling)	side 51
<b>Figur: 4.1.2.1</b> Gjennomsnitt saksbehandlingstid på private forslag til detaljregulering. (Tall hentet fra KOSTRA, egen fremstilling)	side 53
<b>Figur: 4.2.2.1</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i hele Nannestad kommune (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 58
<b>Figur: 4.2.2.2</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2030 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 59
<b>Figur: 4.2.2.3</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2030 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 60
<b>Figur: 4.2.2.4</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2032 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 61
<b>Figur: 4.2.2.5</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2032 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 62
<b>Figur: 4.2.2.6</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter hele Eidsvoll kommune (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 63

<b>Figur: 4.2.2.7</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummerne 2070/2074 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 64
<b>Figur: 4.2.2.8</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2070/2074 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 65
<b>Figur: 4.2.2.9</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2072 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 66
<b>Figur: 4.2.2.10</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2072 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 66
<b>Figur: 4.2.2.11</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2080 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 67
<b>Figur: 4.2.2.12</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2080 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 67
<b>Figur: 4.2.2.13</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i hele Ullensaker kommune (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 68
<b>Figur: 4.2.2.14</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2040 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 69
<b>Figur: 4.2.2.15</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2040 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 69
<b>Figur: 4.2.2.16</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2052/2053 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 70
<b>Figur: 4.2.2.17</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2052/2053 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 71
<b>Figur: 4.2.2.18</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2050/2063/2066 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 71
<b>Figur: 4.2.2.19</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2050/2063/2066 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 72
<b>Figur: 4.2.2.20</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2068/2069 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 73
<b>Figur: 4.2.2.21</b> Utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2068/2069 (Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling)	side 73

## Forord

Masteroppgaven er skrevet som den avsluttende oppgaven på masterstudiet "Eiendomsutvikling og –forvaltning" ved fakultet for arkitektur og billedkunst ved "Norges teknisk- naturvitenskaplige universitet", NTNU. Oppgaven er gjennomført i løpet av høstsemester 2018 og vårsemester 2018, i faget AAR6990 – Masteroppgave i eiendomsutvikling og – forvaltning og utgjør 30 studiepoeng. De tre årene som deltidsstudent har bydd på sine utfordringer, dog utfordringer jeg ikke ville vært foruten. Til tider var det meget krevende å følge opp skole samtidig med å ha en jobb som krever 100% av meg til enhver tid. Siste halvdel av studiet ble ekstra utfordrende, da jeg fikk en stygg skade i beinet. Dette gjorde det vanskelig for meg å få blitt med på siste delen av studiet og følge opp til avsluttende masteroppgave. På tross, har jeg har gjort mitt beste etter forutsetningene. -Det er jeg stolt over å ha klart!

Jeg vil aller først og mest takke min drøftepartner og flotte samboer Pernille, som har vært med gjennom alle disse tre årene, og hjulpet meg masse med den avsluttende masteren. Takk også til mine kollegaer som har hjulpet meg på jobb i de periodene hvor fokuset har vært mest på skole. Ønsker i tillegg å rette en stor takk til forelesere, veiledere og studieveiledere på NTNU, dere er supre og blitt et meget godt bekjentskap.

## Innledning

I denne forskningsteksten skal det sees nærmere på forskjellene mellom de nærliggende kommunene til Oslo Lufthavn, og hvordan hver enkelt kommune har utnyttet sitt potensiale og ressurser som en konsekvens av flyplassen.

Det skal sees spesielt på hvordan kommunen har utnyttet sitt eiendomspotensielle gjennom effektivitet, samt hvor offensiv kommunen har vært med tanke på å tillate og regulere boligbygging. I en periode på over 10 år, skal boligpriser vurderes opp imot lansering av boligprosjekter. -Hvor mange nye områder de forskjellige kommune har regulert, og hva det har gjort med befolkningen til den aktuelle kommunen.

Problemstillingen som skal besvares er:

- **Er en offensiv reguleringspolitikk en driver for økte boligpriser i en kommune?**

De tre forskningsspørsmålene som skal brukes til å besvare oppgaven lyder som følger:

- Er det samsvar mellom antall ny-regulerte boligtomter og økning i tilflytning?
- Hvilken sammenheng er det mellom lanserte boligprosjekter og boligprisene?
- Hvilken påvirkning har den politiske sammensetningen av et kommunestyre å si på antall regulerte boligtomter?

Til å besvare disse spørsmålene vil det bli brukt mye statistikk som er hentet fra Statistikk sentralbyrå, Eiendomsverdi og KOSTRA(Kommune-stat-rapportering). I tillegg skal de aktuelle kommunene og lokale eiendomsutviklere kontaktes for å forhåpentligvis gi gode svar, dette for å danne et fundament av statistikken som blir hentet ut. Teori skal underbygge de resultatene som kommer frem i analysen. Litteratur og teori er hentet fra forelesningsnotater, tidsskrifter, dokumentutgivelser fra regjering, tidligere masteroppgaver og pensum i eiendomsutviklingsfaget. Dette skal danne et godt grunnlag til å gi tilfredsstillende svar på spørsmålene stilt ovenfor.

## Bakgrunn

Skribenten har helt siden 2007 hatt en stor interesse for eiendom, og er utdannet eiendomsmegler. Han har jobbet syv år som eiendomsmegler i området rundt Oslo Lufthavn, samt har han hatt sin oppvekst i en av nabokommunene. Dette området har hatt en enorm vekst, men aller mest etter finanskrisen i 2008. Området vokser fortsatt, både innenfor befolkning og økende boligpriser. Dette har bidratt sterkt til at skribenten har fått stor interesse for temaet ”Eiendomsutvikling”. Det var da et naturlig valg å ta etterutdanning på NTNU innenfor nettopp eiendomsutvikling og forvaltning av eiendom.

Eiendomsutvikling går ut på 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 og Olsson, Eiendomsutvikling 2014)*



## Kapittel 1: De aktuelle kommunene

### 1.1 Nannestad Kommune

Med et areal på 341 kvadratkilometer er Nannestad den nest største i areal av de tre aktuelle kommunene. På tross av dette har Nannestad det laveste innbyggertallet på 13.240 (pr. 01.01.2018) i følge ssb.no. Kommunen består av store deler jordbruksområder og skog. Dette utgjør også den største delen av næringsvirksomhet til kommunen.

Nannestad kommune er delt opp i fire tettsteder; Nannestad sentrum, Maura, Holter og Åsgreina. De fire tettstedene har alle hver sin barneskole, og det er fordelt 11 barnehager utover i kommunen. Flesteparten av disse ligger i Nannestad sentrum og i Maura. Kommunen har dessuten en videregående skole og en ungdomsskole, også plassert i Nannestad sentrum. Nannestad videregående skole har bidratt til at flere har blitt oppmerksomme på Nannestad som en potensiell kommune å bo i.

Nannestad er godt kjent i østlandsområdet for flotte skiforhold på vinterstid og utallige friluftaktiviteter i Romeriksåsen på sommerstid.

Kommunestyret er opptatt av at kommunen skal beholde sitt varierte kulturlandskap, naturområder, jord- og skogbruksarealer, dette for at innbyggerne skal ha en lett tilgang til marka, vann og vassdrag. Samtidig ønsker kommunen at Nannestad skal være en moderne bygd, dette med tanke på vekst og utvikling.

Av kommuneplanen kan man lese; *"Arealanalyser som administrasjonen har utarbeidet, viser at det i nærhet til våre fire tettsteder er potensial for å bosette ca. 11.500 mennesker i eneboliger / tomannsboliger, 21.600 mennesker dersom man bygger leiligheter og hele 41.300 mennesker dersom man bygger mer urbane leilighetskompleks."* Kommunen ser for seg muligheten for en stadig utvikling uten at det kommer i konflikt med jordbruks- og friluftinteresser.



*Nannestad sentrum 1964, foto: <https://digitaltmuseum.no>*

Nannestad, sammen med Ullensaker kommune, er vertskommuner for Oslo Lufthavn Gardermoen og tilliggende bedrifter. Disse bedriftene bidrar som de viktigste arbeidsplassene til innbyggerne i kommunen, med flyplassen i spissen. Av 13.240 innbyggere (per 31.12.2017) jobbet nesten 3.500 innbyggere i kommunen innenfor handel, hotell, restaurantbransjen og samferdsel, -næringer som er sterkt knyttet opp i mot Oslo Lufthavn. Flyplassen har bidratt til at kommunen har opplevd en kraftig vekst. I perioden mellom 01.01.99 til 01.01.09 økte innbyggertallet med 25 %, og fra 01.01.2000 til 01.01.2012 økte befolkningen med 27 %.



*Nannestad sentrum 2018, drone bilde*



*Maura 1957: <https://digitaltmuseum.no>*

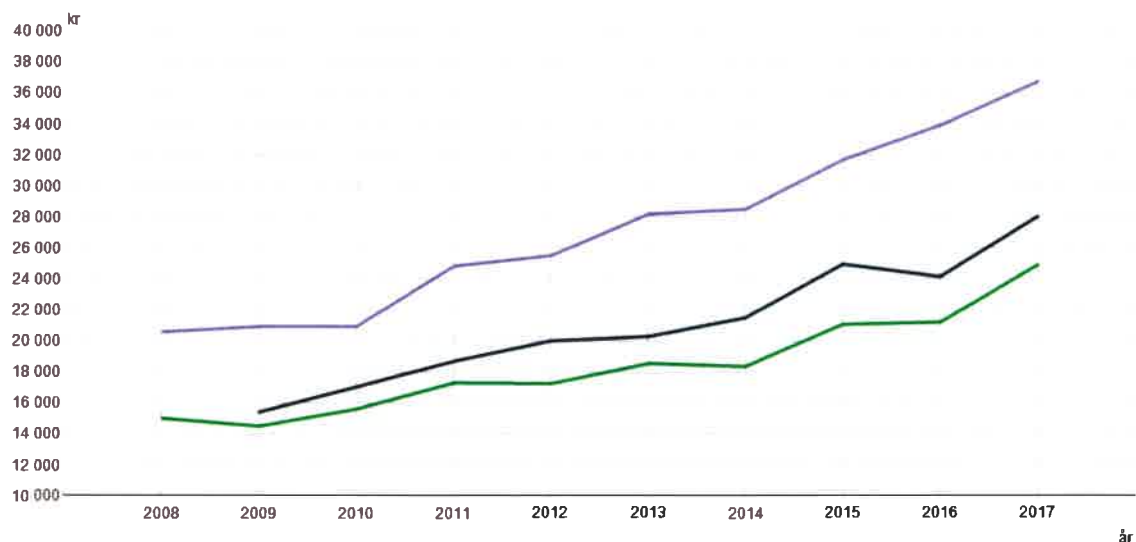
I en befolkningsprognose gjort av SSB (fra 01.01.2018 til 01.01.2030 (pr. 01.01)) anslås det at innbyggertallet skal opp imot 14.879 innbyggere. En økning på 1.639 nye innbyggere fordelt med 136,5 nye innbyggere hvert år. Prognosen som kan komme til å vise seg å være feil. I 2017 alene, økte innbyggertallet med 583 stk, en økning på 4,6% prosent på et år. Det var den største veksten i Norge. *(kilde ssb.no, tabell om folketall).*

I kommuneplanen er det lagt opp til at det skal bygges ca.100 nye boliger hvert år for å møte den kommende veksten. Kommuneplanen til Nannestad tar utgangspunkt i prognosene utformet av SSB med tanke på kommunevekst. Det kan tyde på, etter signaler fra lokale eiendomsutviklere, at prognosen på 100 nye boliger hvert år må oppjusteres. I en lokal avis, april 2018, ble det publisert en artikkel om lokale eiendomsutviklere som var i ferd med å utvikle ett område på 530 mål. Her så de for seg å bygge 700-800 nye boliger, hvor det i begynnelsen skal bygges 60-70 nye enheter i året, for så å trappe ned, slik at kommunen sine tjenester klarte å holde følge med utbygningen.

Det betyr at kommunen sin plan om 100 boliger hvert år muligens oppjusteres. Som et resultat av dette, vil kommunen utvikles i et bredere spekter.

Boligprisene i Nannestad kommune har økt jevnt i denne aktuelle perioden.

#### Utviklingen av boligpriser selveier fra 2008 til 2017



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur. 1.1.1, viser oversikt over pris pr. kvadratmeter, innenfor eiendomstype. Hentet fra [ssb.no](http://ssb.no)  
Lilla: Blokkleilighet, svart: småhus(rekkehus og tomannsboliger), grønn: eneboliger.

Av statistikken kan vi se at prisene har steget fra år 2008 til år 2017, med over 10.000,- kroner per kvadratmeter, og det gjelder alle de tre forskjellige boligtypene. De første publiserte prognosene fra år 2018 forteller at boligprisene i kommunen vil fortsette å stige.

Visjonen til kommunen bygger på å "bevare og videreutvikle bokkvalitetene til kommunen, med attraktive boligområder, varierte rekreasjonsmuligheter, kultur- og foreningsliv samt privat og offentlig tjenestetilbud" (Nannestad kommune sin kommuneplan)

Visjonen: "Nannestad, Romerikes beste bokommune."

## 1.2 Eidsvoll Kommune

Den største av de tre kommunene som undersøkes nærmere i denne forskningsrapporten, har et areal på 456 kvadratkilometer og innbyggertallet var på 24.647 (per 01.01.2018).

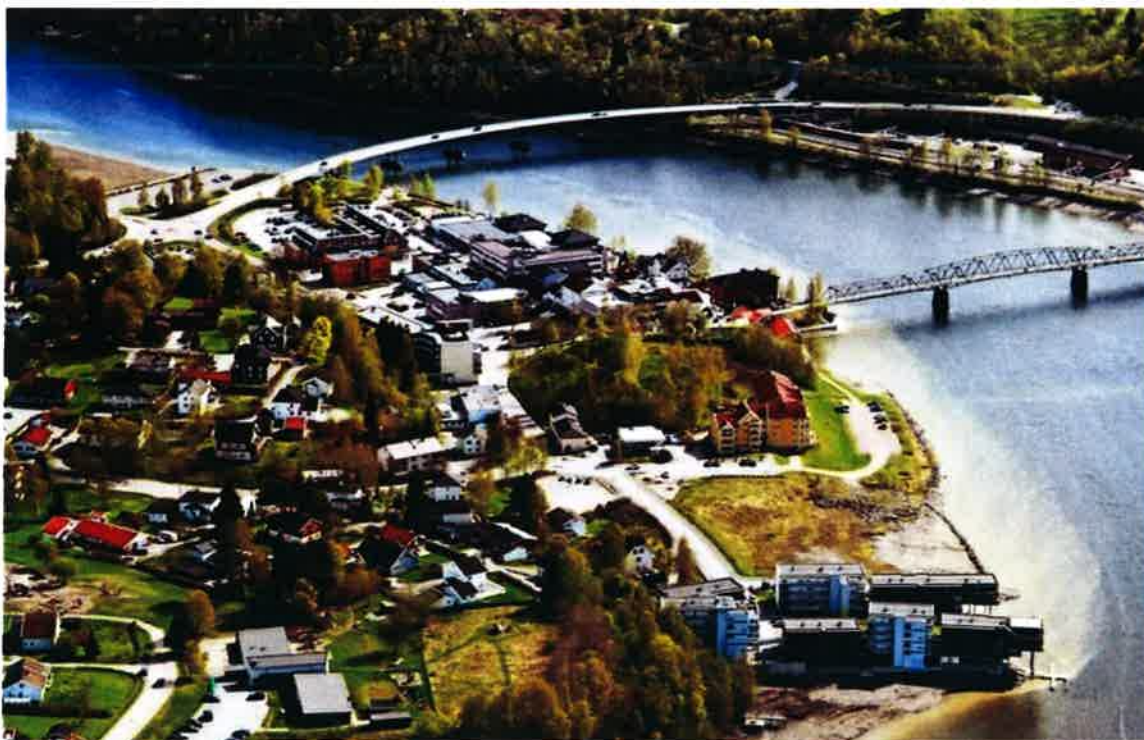
Kommunen kjennetegnes på lik måte som Nannestad kommune, som en Skogbruks- og jordbrukskommune, dette i tillegg til å kunne kalle seg Grunnlovsbygda. Kommunen er delt opp i flere tettsteder, hvor Eidsvoll (kommunesenter), Råholt, Dal, og Minnesund er de mest folkerike.

Det er totalt 19 barnehager i kommunen, både private og kommunale. Det finnes åtte barneskoler og to ungdomsskoler, samt ligger Eidsvoll Videregående skole i Sundet.

Eidsvoll er godt kjent for å være stedet hvor Norges grunnlov ble skrevet. Kommunen har masse å tilby av friluftaktiviteter, sommer som vinter.



Eidsvoll sentrum 1969: <https://digitaltmuseum.no>



*Dronefoto: Eidsvoll sentrum 2017*

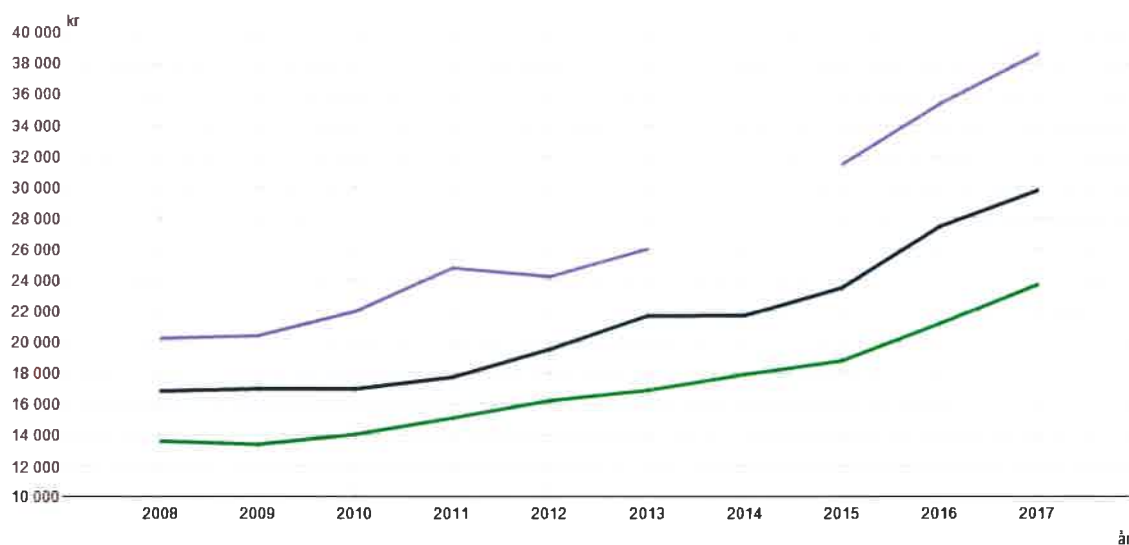
Eidsvoll er den av de tre kommunene som ikke er en vertskommune for Oslo Lufthavn, men har likevel nyt godt av flyplassen.

Kommunen har en jevn befolkningsvekst. De ønsker å fortette de nåværende tettstedene og kommunesentret, i tillegg til at eksisterende grendestruktur skal også styrkes. I en befolkningsprognose gjort av SSB (fra 01.01.2018 til 01.01.2030 (pr. 01.01)), anslås det at innbyggertallet skal være på 30.371. For å møte denne økningen er det lagt opp til at det skal bygges 240 nye boliger pr. år.

Akkurat som i Nannestad er det en stadig utvikling i Eidsvoll kommune, og det finnes flere områder som er under opparbeiding. På tettstedet Dal er det et stort prosjekt på 90 leiligheter, hvor første byggetrinn legges ut for salg nå i Juni 2018. Det finnes ytterligere sammenlignbare prosjekter på Råholt og i Sundet, dog kanskje ikke like store med tanke på antall boenheter.

Akkurat som i Nannestad har boligprisene i Eidsvoll økt jevnt i hele 10 års perioden som denne rapporten tar utgangspunkt i.

Utviklingen av boligpriser selveierbolig fra 2008 til 2017



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur. 1.2.1, viser oversikt over pris pr. kvadratmeter, innenfor eiendomstype. Hentet fra [ssb.no](http://ssb.no)Lilla: Blokkeleilighet, svart: småhus(rekkehus og tomannsboliger), grønn: eneboliger

Sammenlignet med Nannestad, kan man se at prisene var relativt like i år 2008. Forskjellen mellom de to kommunene er at prisstigningen i Eidsvoll har vært mer ekspansiv enn i Nannestad.



Råholt 1970: <https://digitaltmuseum.no>

Kommunes målsetning lyder som følger: *“Grunnlovsbygda Eidsvoll skal være en attraktiv og god kommune å bo og leve i. I samarbeid med sine innbyggere skal kommunen arbeide for at kulturarv, miljø, naturressurser, arealer og økonomi forvaltes på en måte som sikrer gode levekår for alle, og som sikrer en bærekraftig og framtidrettet samfunnsutvikling” (Eidsvoll kommune sin kommuneplan for 2015-2026 arealplan).*

Visjonen til kommunen: *“Trivsel og vekst i grunnlovsbygda.”*

### 1.3 Ullensaker Kommune

Ullensaker er den minste kommunen pr. areal med sine 252 kvadratkilometer. På tross er denne kommunen klart størst når det gjelder befolkning, 36.576 (per 01.01.2018). Kommunen blir definert etter det kulturelle i kommunesenteret, Jessheim By. En by som har hatt en sterk utvikling helt siden åpningen av Oslo Lufthavn. I tillegg til Jessheim finner man tettstedene Kløfta, Nordkisa, og Mogreina.

Det er totalt 48 barnehager, 10 barneskoler, 4 ungdomsskoler og én videregående skole.

Kommunen ønsker å utvikle trygge og godt integrerte tettsteder som er med på å motivere til fysisk og kulturell aktivitet.



Jessheim 1936: <https://digitaltmuseum.no>

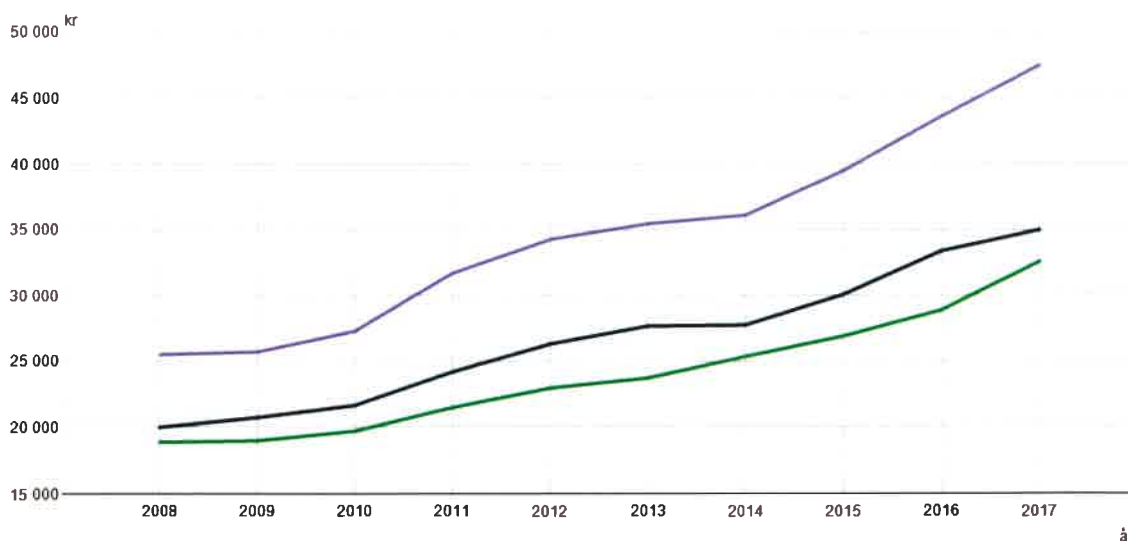


Ullensaker kommune opplever en meget sterk befolkningsvekst, derav vokser kommunen med ca. 1000 nye innbyggere i året. Helt siden Oslo Lufthavn åpnet i 1998, har det kommet 15.000 nye innbyggere til kommunen. Det finnes omlag 24.000 arbeidsplasser i kommunen og 13.000 av disse er i forbindelse med Oslo Lufthavn.

I en befolkningsprognose gjort av SSB (01.01.2018 til 01.01.2030 (pr. 01.01)) anslås det at innbyggertallet skal være 46.125. Det er i kommuneplanen lagt opp til at det skal bygges 500 nye boliger hvert år for å møte den kommende veksten.

I Ullensaker kommune er det flere områder som er under utvikling eller i prosjekteringsfasen. Disse er sammen spredt utover alle de aktuelle tettstedene. Områdene som kan nevnes er; Jessheim syd og Gystad Marka, to områder som ligger på Jessheim. På Jessheim Syd er det planlagt at det skal bygges nærmere 800 leiligheter, dvs. rundt 70.000 kvm bolig. På Gystad Marka foreligger det ikke noen eksakte tall på hvor mange boenheter, eller hvor mange kvadratmeter bolig som kan bygges ut. Det er forespeilet at det kan være plass til mellom 8.000 – 10.000 nye innbyggere på dette område.

Utviklingen av boligpriser selveierbolig fra 2008 til 2017



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur. 1.3.1, viser oversikt over pris pr. kvadratmeter, innenfor eiendomstype. Hentet fra [ssb.no/Lilla](http://ssb.no/Lilla): Blokkleilighet, svart: småhus(rekkehus og tomannsboliger), grønn: eneboliger

Ullensaker er den av de tre aktuelle kommunene hvor prisene har steget mest i perioden fra 2008 til 2017.

Enebolig og småhus har økt med ca. 15.000 kr per kvadrat meter siden 2008, mens leiligheter har økt med nærmere 22.000 kr per kvadratmeter i den samme perioden.



Kløfta 1967: <https://digitaltmuseum.no>

Kommunen har som målsetning: ”Det er et mål å legge til rette for at veksten er bærekraftig. Veksten skal ikke øke de sosiale ulikhetene i Ullensaker. Veksten stimulerer til utviklingen av den framtidige tjenesteproduksjonen, både når det gjelder kvantitet og kvalitet. Økt press på tjenestene gjør at kommunen fortløpende må utvikle tjenestelosninger, metoder og organisering, som tar hensyn til dette. Det må sikres høy kvalitet i tjenestene slik at kommunen oppleves som attraktiv.”

Visjonen til kommunen er: *Vekstkommunen – tilgjengelig, attraktiv og handlekraftig.*

## Kapittel 2: Litteratur

Litteratur kapitelet vil ta for seg teori rundt de viktigste begrepene som denne forskningsartikkelen kommer til å berøre. Eiendomsutvikling, reguleringsplan, kommuneplan, boligpriser, planmyndighet, flyttemønster og boligpriser.

### 2.1 Hva er eiendomsutvikling

En enkel definisjon av eiendomsutvikling er ”Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning”. Verdibetraktningen i definisjonen er viktig da ikke all transformasjon av et areal er eiendomsutvikling. Eiendomsutvikling skal gi en økonomisk- og samfunnsmessig gevinst (Leikvam, Olsson 2014).



*Eiendom i Jessheim sentrum, er under utvikling (Ullensaker kommune). Slik eiendommen fremstår i dag.  
Bilde fra: <http://www.estatenyheter.no/2017/11/13/stor-oslo-kjoper-bygger/>*

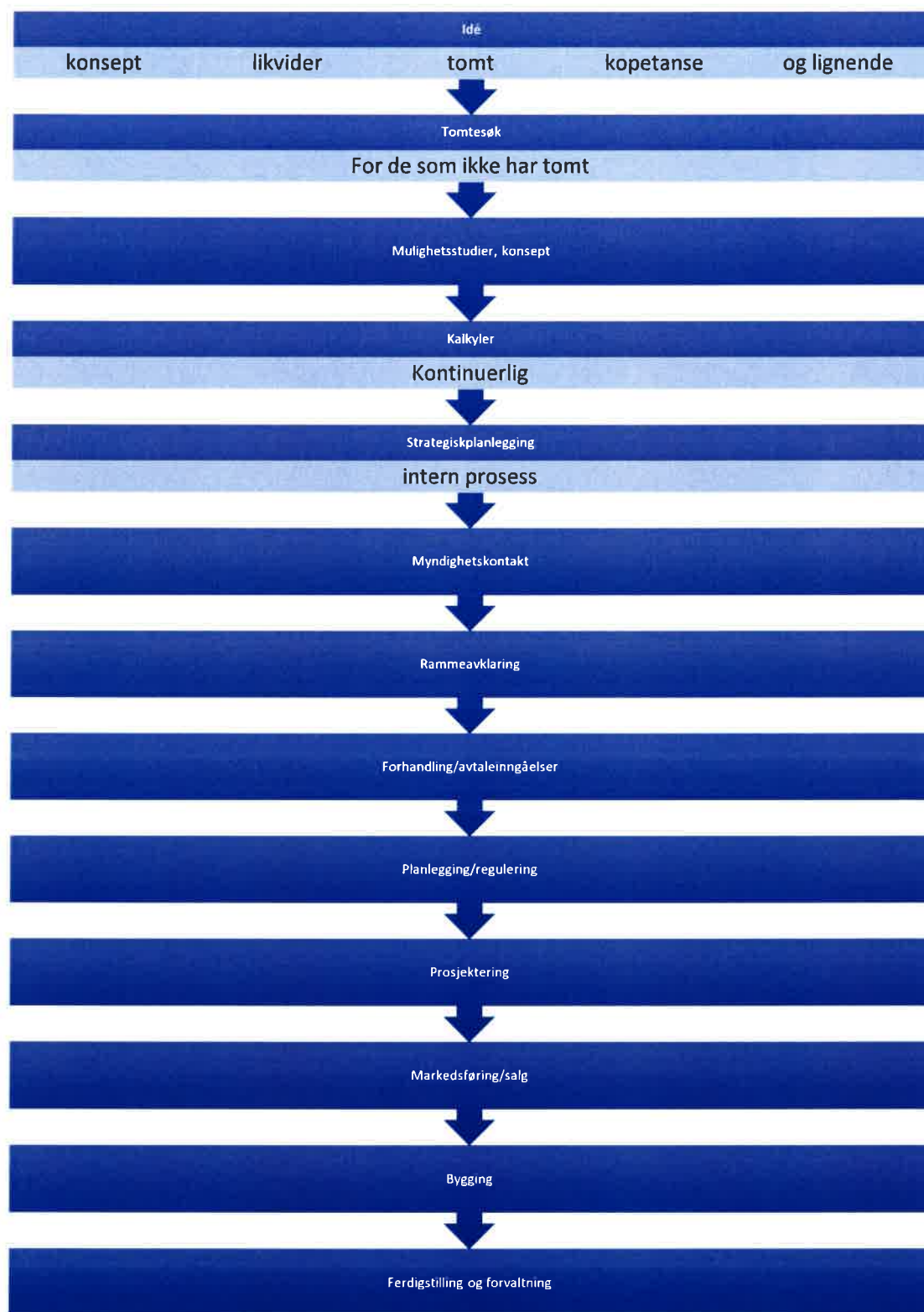
Leikvam, Olsson (2014) poengterte videre at verdiskapning gjennom eiendomsutvikling ikke nødvendigvis betinger gjennomføring av et fysisk byggverk eller ombygging av eksisterende bygg. Verdiskapning kan skje gjennom konseptutvikling eller planutvikling knyttet til et stykke areal eller et bygg. Det betyr at det viktigste med eiendomsutvikling ikke nødvendigvis

er selve bygget eller arealet som skal utvikles, men kompetansen og kapasiteten som legges inn i prosjektet.

## 2.2 Eiendomsutvikling "Step by Step"

Som alle andre omfattende prosesser kan eiendomsutvikling deles inn i forskjellige faser. Fasen som presenteres her var det Tor Medalen, Professor på "Instituttet for arkitektur og planlegging", som utviklet i år 2004. Det er også denne fasen som gjenspeiler den inndelingen bransjen i Norge oftest benytter (Leikvam, Olsson 2014).

Det er en omfattende prosess som kan gå over flere år. Hvor lang tid prosessen tar er helt avhengig av hvilken utvikling som skal gjennomføres. Om det kun gjelder omregulering av en eiendom, for så å selge videre, eller om det er å utvikle et konsept som skal bygges og selges. Behandlingstiden til kommunen avgjør også i stor grad om hvor lang tid en slik prosess tar. Til slutt og ikke minst, hvor godt er eiendomsmarkedet når prosjektet legges ut for salg, og hvor lang tid vil det ta å få solgt. Dette før prosjektet kan starte sin byggeprosess.



figur2.2.1: egen fremstilling basert på Medalen (2004) Fasene i eiendomsutvikling.

Leikvam, Olsson (2014) sier videre at deler av prosessen, samt enkeltfaser, har større muligheter og høyere risiko enn andre. Eiendomsutviklere vil derfor ha størst fokus på de fasene hvor grunnlaget for gevinst legges, samt der risiko minimeres. Som i all annen prosjektgjennomføring ligger det risiko til grunn, og muligheten til å påvirke risiko er størst i tidligfasen av prosjektet. Det er i tidligfasen vurderingen av risiko eller gevinst er berettiget.

Ser man på figuren 3.2.1, har Medalen størst fokus på de fasene som kommer tidligst i prosjektet. Dette da med tanke på idé, mulighetsstudier, kalkyler og strategisk planlegging.

Det er også deler av fasene som mer eller mindre må gjentas gjennom hele prosessen, dette i form av ”looper – en iterativ prosess”. Denne dynamikken er kanskje et av de tydeligste trekkene ved eiendomsutviklingsprosessene. Forståelsen av disse iterative prosessene er derfor kritisk om en skal oppnå suksess innenfor fagområdet (Leikvam, Olsson 2014).



*Samme eiendom i Jessheim sentrum, etter at eiendomsutvikler har kommet med et planforslag.*

*Foto: <http://www.estatenyheter.no/2017/11/13/stor-oslo-kjoper-bygger/>*

## 2.3 Boligpolitikk

*Boligpolitikk handler om å gjøre det enklere, billigere og raskere å bygge. Dette for å oppnå nok antall boliger til befolkningen. Det handler dessuten også om at vi skal ha gode ordninger for alle som av ulike årsaker faller utenfor, og trenger ekstra hjelp til å skaffe seg et godt hjem å bo i. (En boligpolitikk for alle, av tidl. Kommunalminister Sanner 2014).*

I følge Husbanken er hovedstrategien for boligpolitikken å legge til rette for at boligmarkedet skal fungere best mulig. Ved å legge til rette for en økonomisk politikk, som bidrar til lave renter og høy sysselsetting, vil flest mulig være selvhjulpne i boligmarkedet. Bolig, helse og arbeid er tre grunnleggende elementer i velferdspolitikken. Virkemidlene i boligpolitikken skal også støtte opp under regjeringens samlede innsats, for å bekjempe fattigdom.

Boligpolitikk er en del av den generelle velferdspolitikken. Husbanken er statens egen bank. Innenfor gitte kriterier kan man søke om finansering til ny bolig via Husbanken.

Det har vært en stor grad av enighet mellom skiftende regjeringer om hovedmålet og virkemidlene for en god boligpolitikk. Hovedmålet er at alle skal bo godt og trygt.

Regjeringen fastsetter de nasjonale boligpolitiske målene, setter juridiske og økonomiske rammevilkår og gir støtte til kompetansetiltak. Stortinget vedtar de årlige budsjettene for de økonomiske virkemidlene. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for å gjennomføre den nasjonale boligpolitikken, med Husbanken som det viktigste ”redskapet”. Det er imidlertid kommunene som står for den praktiske gjennomføringen, og denne kan variere ut fra lokale forhold.

De forskjellige aktørene i boligpolitikken kan deles inn i tre hovedkategorier; staten, kommune og de private aktører.

Statens hovedoppgave er å fastsette de boligpolitiske målene, samt legge til rette for gjennomføringen på et lokalt nivå. Staten står for tilretteleggingen ved å fastsette juridiske rammevilkår, tilby økonomisk bistand til spesielle formål og bidra med tiltak for å heve kompetansen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har hovedansvaret for forvaltningen og utformingen av boligpolitikken i Norge. KMD har ansvar for spørsmål vedrørende byggepolitikken, deler av arealpolitikken, samt ansvaret over Plan- og bygningsloven.

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) tolker og opplyser om byggeforskrifter, fører tilsyn med byggevarers egenskaper og driver den sentrale godkjenningsordningen for foretak i byggenæringen. Husleietvistutvalget er et informasjons- og meglingsorgan for husleietvister i Oslo, Akershus, Hordaland og Trøndelag.

Kommunene har ansvaret for den praktiske gjennomføringen av norsk boligpolitikk, ansvaret for anskaffelse av boliger til husstander med svak økonomisk evne, samt bidra med tilstrekkelig forsyning av byggeklare arealer. Gjennom sin reguleringsmyndighet har de ansvaret for å planlegge og legge til rette for boligbygging.

Private aktører ivaretar prosjektering og oppføring av boliger, forvaltning, vedlikehold og utbedring av deler av boligmassen. Viktige private aktører er utbyggere (Selvaag, OBOS, NCC og Veidekke), boligforvaltere (OBOS, og USBL) og kredittinstitusjoner (DNB, Nordea, Terra).

Frivillige organisasjoner, samt interesse- og brukerorganisasjoner, utgjør også et viktig supplement til det offentlige på det boligpolitiske området - både som tjenesteytere og som aktive pådrivere.

<b>Staten</b>	<b>Kommune</b>	<b>Private aktører</b>
Lovverk	Boliger for vanskeligstilte	Bygger
Finansiering	Plan- og bygningsmyndighet	Forvalter
Kompetanseutvikling	Arealdisponering	Eier
	tomte- og boligforsyning	Omsetter

Figur2.3.1: Oversikt over ansvarsområder innenfor boligpolitikk.



## 2.4 Plan myndighet

Plan- og bygningsloven er en lov for ressursutnyttelse som har som formål å sørge for en bærekraftig utvikling til beste for alle interesser som berøres ved omgjøring av areal. (Leikvam, Olsson 2014).

### **§ 1-1.Lovens formål**

*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*

*Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*

*Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.*

*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*

*Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. (lovdata.no)*

Det er kommunene som er satt til å bestemme hva arealene i den aktuelle kommunen skal kunne brukes til, men beslutningene om bruk gjøres i samråd og forståelse med statlige myndigheter på fylkes- og kommune nivå. Som en konsekvens av dette er det utarbeidet en planprosess. Denne prosessen skal sørge for at alle berørte, innenfor et aktuelt planområde, blir ivaretatt når det skal bestemmes hva arealene skal brukes til. Dette systemet er tatt inn i plan- og bygningsloven (Leikvam, Olsson 2014).

Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet og virkemidlet for planlegging av arealbruk. Loven krever en god, fortløpende dialog, samt samhandling mellom de gjeldende aktørene. Plan og bygningsloven viser også hvilke myndigheter de ulike aktørene har på de administrative og politiske nivåene. Dette går fra stat og fylke, til hva kommune har av muligheter og forpliktelser ved bruk av naturgitte og menneskeskapt ressurser. (Langen, Rommen, Wøhni, Holt og Kulseng 2011)

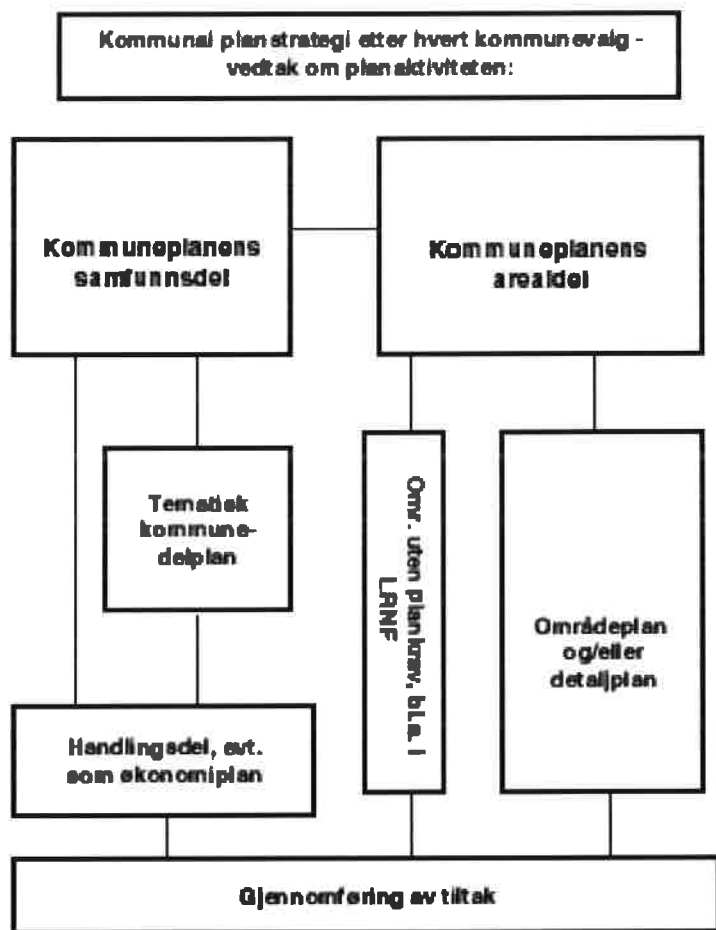
Av Plan- og bygningsloven 2008 § 2-1 står det at "kommunen kan kreve at den som fremmer planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart når dette er nødvendig for å ta stilling til

*forslaget eller søknaden. Kommunen kan innarbeide slike kart i det offentlige kartgrunnlaget. Kommune kan kreve at planforslag, søknad og kart leveres i digital form”*

Denne paragrafen er med på å bidra til en mer effektiv reguleringsprosess. Denne vil danne et bedre grunnlag for kommunene, slik at de kan ta raskere beslutninger rundt forskjellige omregulerings spørsmål.

## 2.5 Det kommunale plansystemet

### Det kommunale plansystemet



*figur: 2.5.1 oversikt over det kommunale plansystemet og dets hierarki. Hentet fra NOU 2003: 14*

Kommunen har den viktigste rollen ved planlegging da de er tildelt beslutningsmonopol. Alle arealplaner skal vedtas av kommunestyret. Ingen andre enn kommunestyret, kan vedta arealplaner med bindende virkning for arealbruken. Unntaket er hvis staten kommer med en arealplan. Denne kan vedtas av kommunaldepartementet, hvor staten velger å overstyre en

kommune. Beslutningsmonopolet er allikevel ikke i veien for at andre offentlige- eller private organer kan fremme planforslag. (Langen, Rommen, Wøhni, Holt og Kulseng 2011)

Planleggingssystemet i Norge er bygd opp som et hierarki, der planer fra et høyere politisk nivå, altså statlig, skal være rammer og retningslinjer for planer på et lavere nivå, det kommunale, i systemet. Dette innebærer at en regional plan skal styre en kommuneplan og en kommuneplan styrer en reguleringsplan, som igjen styrer byggesaken. (Langen, Rommen, Wøhni, Holt og Kulseng 2011)

## 2.6 Kommuneplan

Kommunenes kommuneplan er den langsiktige planen for arealer og utvikling i kommunen. I henhold til Plan- og bygningsloven skal kommuner drive en aktiv fremtidsrettet planlegging. Da skal kommune på sikt samordne den fysiske, økonomiske, kulturelle og sosiale utviklingen i kommunen.

Kommuneplanen er delt inn i en samfunnsdel med tilhørende handlingsprogram og en arealdel hvor over kommunen viser både bruk, muligheter og begrensinger. Denne gir grunnlaget for lokale reguleringsplaner. Planene underbygges med retningslinjer og bestemmelser. (Langen, Rommen, Wøhni, Holt og Kulseng 2011)

Plan- og bygningsloven, kapittel 11, omhandler kommuneplanen. Av §11-1 kan man lese at *”Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.”*

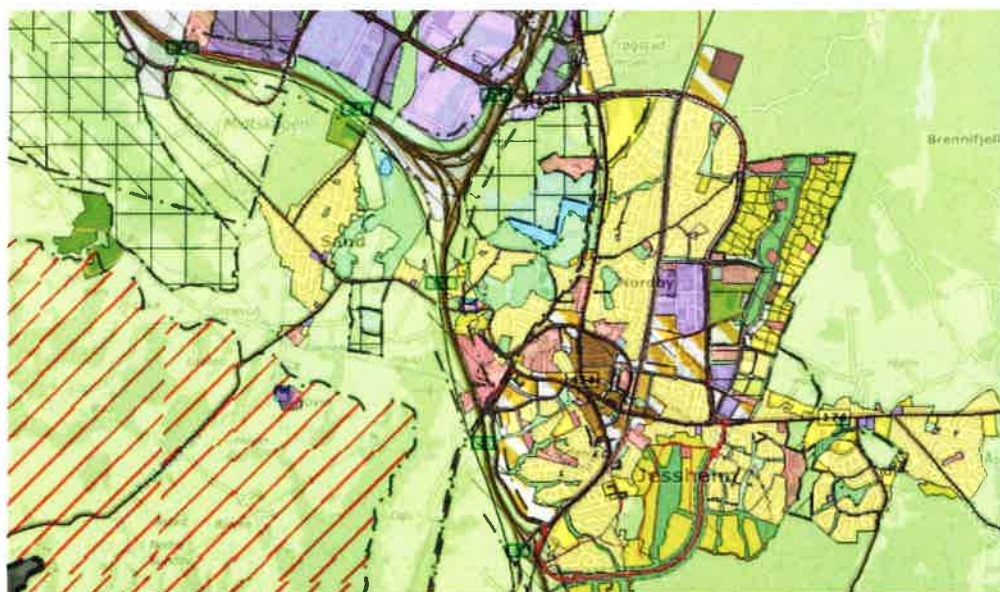
Kommuneplanen er med andre ord det overordnede styringsdokumentet for samfunnsutnyttelse til en kommune. Den skal legge til rette for et godt samspill fra kommunens side, med både private- og lokale interesser, samt med statlige- og fylkeskommunale organer.

Arealdelen i kommuneplanen er kommunens overordnede verktøy for styring av arealene innenfor kommunen. Planen fastsetter hvilke områder som kan bygges ut, hvilke prinsipper

og forutsetninger som skal ligge til grunn for den mer detaljerte planleggingen av utbyggingsprosjekter, samt vern og bruk av arealer.

Vedtatte kommuneplaner og kommunedelplaner er juridisk bindende. Planen vedtas av kommunestyret og kan ikke påklages til overordnet organ. (Leikvam, Olsson 2014).

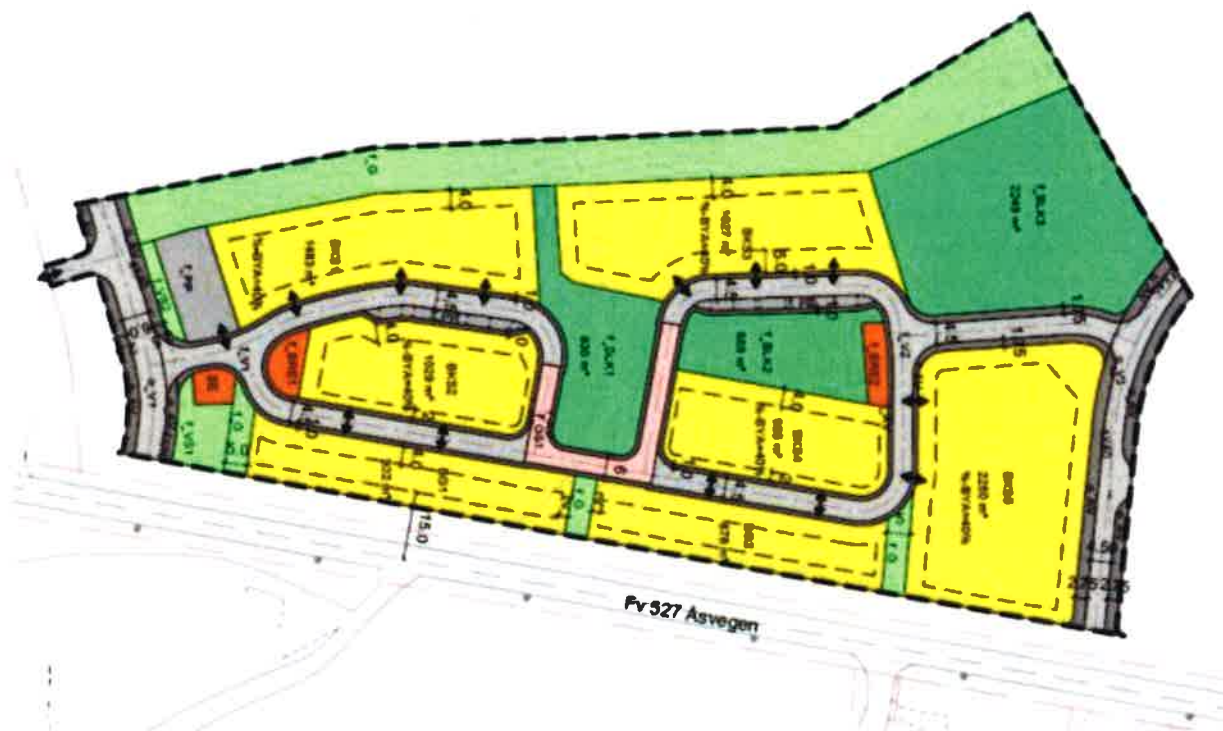
Ved behov kan kommunen lage kommunedelplaner til geografiske områder i kommunen. Det betyr at en kommune som Ullensaker, kan lage en egen "byplan" for Jessheim, og en egen plan for resten av kommunen. Dette danner grunnlag for en mer detaljert styring av Jessheims byutvikling. Det vil bidra til en mer forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere. En byplan er også juridisk bindende i likhet med en kommuneplan.



Figur: 2.6.1; kommuneplan Jessheim, Ullensaker kommune

## 2.7 Reguleringsplan

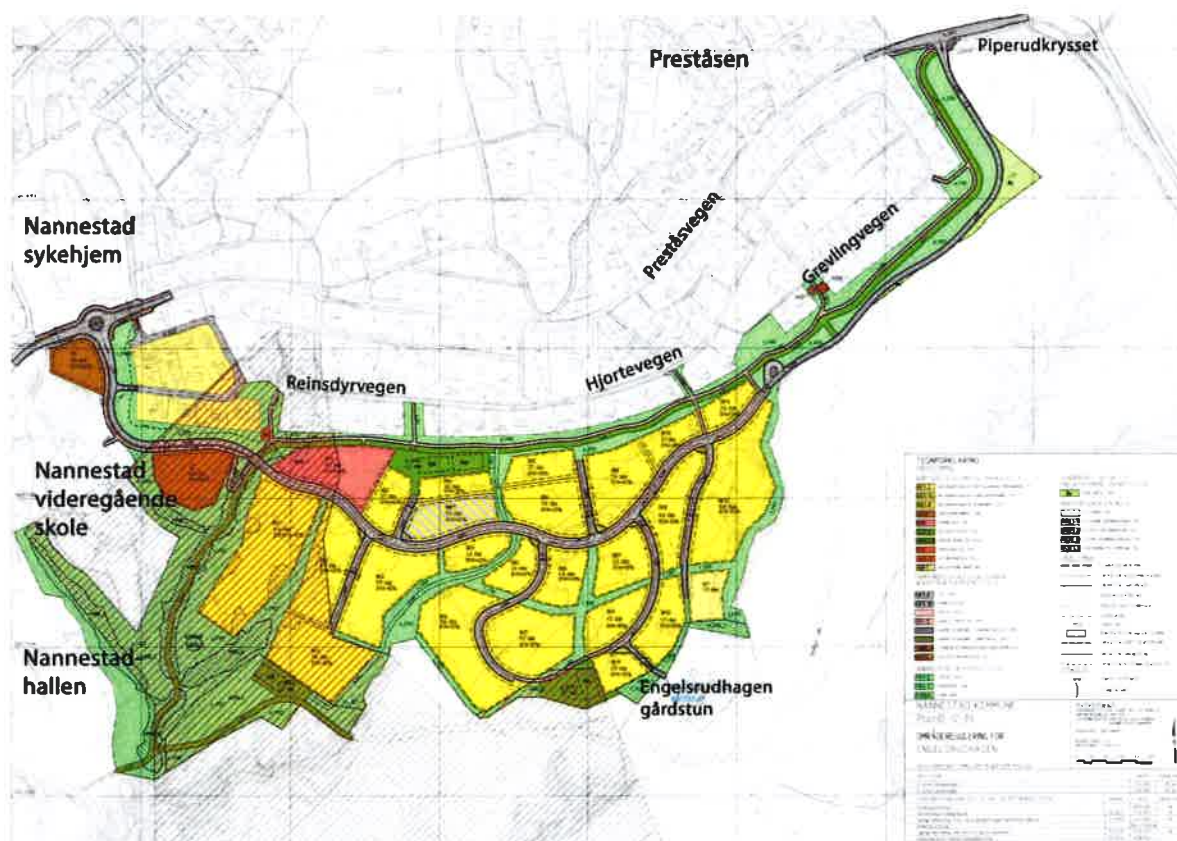
Regulering av fast eiendom fastlegger den formelle rammen som eiendommen kan utnyttes til. Hvordan regulering skal forekomme, legges til grunn i Plan- og bygningsloven. Ved utvikling av en fast eiendom, hvor det må en omregulering til for å utnytte eiendommen best mulig, er det viktig for grunneier eller eiendomsutvikler å ha alle forhold ved eiendommen klart før eiendommen blir "låst" av reguleringsplanen (Leikvam, Olsson 2014).



Figur: 2.7.1; Reguleringsplan/detaljplan for Rustadsletta (B5 og del av B4 på Fåmyrsroet) i Nannestad kommune

Reguleringsplan består av et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse som fastsetter hvordan et bestemt område skal anvendes og eventuelt bebygges (Leikvam, Olsson 2014).

En reguleringsplan kan omfatte et mindre område (se kartet over). Kartet viser et område, i Nannestad kommune, som skal utvikles til boligformål bestående av noen boligtomter. Reguleringsplaner kan ved andre anledninger dekke et større areal, hvor det blir regulert inn boligområder med forskjellige utnyttelse av tomtene. Det blir i tillegg bestemt hvor barnehage og skole skal lokaliseres, samt forskjellige næringsvirksomheter som for eksempel handel og kontor.



Figur 2.7.2: Reguleringsplan/områdeplan for Engelsrudhagen i Nannestad kommune

Figur 2.7.2 representerer en av de største utbygningene som forgår i Nannestad kommune i dag.

Grunnlaget for reguleringsplaner ligger vanligvis i overordnede planer, som regional plan, kommuneplanens arealdel og -delplan. Av disse vil det fremgå at det er et reelt behov for en mer detaljert planavklaring vedrørende bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. (Wøhni, Meel, Joys, Gussgard, Evensen, Holt, Jensen, Askjer 2012)

Byutvikling med eiendomsutvikling og utbygging inngår i dette. Gjennom regulering vil man avklare hvilke rammer, forutsetninger, og muligheter som gjelder for ulike tiltak og derav øker forutsigbarheten. (Wøhni, Meel, Joys, Gussgard, Evensen, Holt, Jensen, Askjer 2012)

Reguleringsplanen deles inn i to forskjellige kategorier under Plan- og bygningsloven, henholdsvis områdeplan og detaljplan.

**Områdeplan** er en plan for klargjøring av større områder til utbygging. Ofte er det flere grunneiere eller investorer involvert, og planen kan gå over en lengre tidsperiode.

Områdeplanen kommer fra kommunen, men kan også komme fra private aktører på vegne av kommunen.

Det er kommunen som til slutt bestemmer om en privat områderegulering skal finne sted. Det kan være samfunnsnyttig at en kommune med mindre ressurser, beslutter en privat områderegulering. Dette slik at offentlige byggeplaner, som er mer samfunnsnyttige for kommunen, ikke tilsidesettes. (Leikvam, Olsson 2014)

Områdeplaner er kommunens planredskap for å lage en mer detaljert avklaring av arealbruken til kommunen. Områdeplanen, er i tillegg en oppfølging av det som er kommuneplanens prioritering, og vil dermed være med å fastlegge avgrensinger for utbygging til forskjellige formål. Områdeplaner kan være hensiktsmessig i de tilfeller der det er private aktører som ønsker å avklare plansituasjonen i større områder. Dette vil da gi grunnlag for detaljregulering.

**Detaljplan**, er den andre kategorien reguleringsplanen er delt inn i. Dette er en mer detaljert plan for å frem, eller hindre tiltak, som i prinsippet skal bygge på kommuneplanens arealdel eller områdeplan (Leikvam, Olsson 2014).

En detaljplan er en mer detaljert reguleringsplan, som bidrar til en mer konkret gjennomføring av tiltak. Denne brukes til å konkretisere arealdisponeringen i kommuneplanens arealdel, eller til områderegulering.

I Desember 2014 ble fristen for gjennomføring av vedtatte detaljreguleringsplaner fjernet i en lovendring. Endringen som ble innført var et krav om at private planforslag, som er 10 år eller eldre, må gjennom en ny vurdering. Dette for å se på planes relevans før byggetillatelse gis. Begrunnelsen til regjeringen lyder som følger: *Enklere og mer effektive plan- og byggesaksprosesser er viktig. Regjeringen legger vekt på å skape en enklere hverdag for folk flest. Endringene i plandelen er et viktig bidrag for å oppnå dette. Det viktigste enkeltforslaget er å fjerne fristen på fem år for å begynne gjennomføringen av detaljreguleringer basert på private planforslag. Det blir i stedet innført et krav om at det ved utbygging etter detaljreguleringer basert på private planforslag som er ti år eller mer, først må foretas en vurdering av planens aktualitet for tillatelse gis. (Rundskriv H-2/15)*

## 2.8 Planprosess

Planprosessen er en viktig del av kommunenes fremgangsmetoder ved planlegging, vedrørende utnyttelse av nye arealer. En kommune med en offensiv reguleringspolitikk vil legge opp til en effektiv og rask planprosess, hvor de holder seg godt innenfor ”12 ukers fristen”.

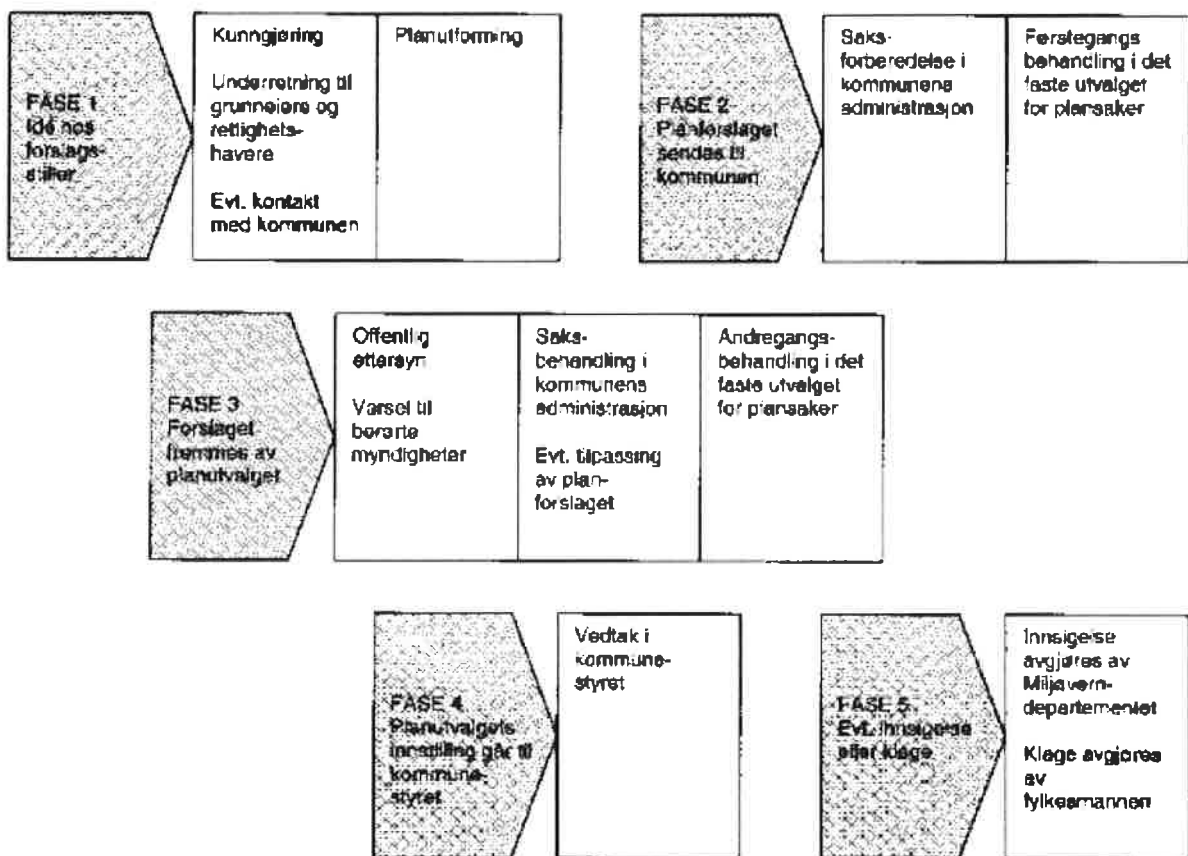
Ifølge Leikvam, Olsson (2014) er planprosessene for kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner svært like. Ansvar er noe ulikt fordelt, og det finnes også forskjell på hvem som kan utarbeide ulike planer.

I en proposisjon til Stortinget, (Prop. 149 L (2015–2016)) ble det fremmet forslag til endringer i Plan- og bygningsloven, som skulle forenkle planprosessen. Endringene gikk ut på at det skulle bli enklere og raskere å bygge. De vedtatte forslagene var en del av regjeringens arbeid med å fornye, forenkle og forbedre offentlig sektor innenfor plan og bygg. Forslaget ble vedtatt av Stortinget i februar 2017.

Endringene i Prop. 149 L (2015–2016), som er mest vesentlig for denne forskningsrapporten, gikk ut på:

- Kommunene skal ikke bruke tid på urealistiske planinitiativ som uansett ikke vil bli vedtatt. Derav kan kommunen stoppe privat planinitiativ mye tidligere i prosessen.
- Det ble lagt opp til en mer forpliktende dialog mellom kommune og utbygger i oppstartsfasen. Referat skulle skrives for en forutsigbar og omforent planprosess, med mål om fremdrift, dokumentasjon og utforming av planen. Dette skal bidra til å unngå omkamper og forsinkelser. Dermed vil partene allerede i oppstartsfasen få nødvendige, politiske tilbakemeldinger om videre fremdrift, og om hvilke endringer som gjøres før det foreligger en godkjenning.





Figur 2.8.1: Skjematisk framstilling av de ulike fasene ved behandling av privat forslag om regulering. Hentet fra (Ot.prp. nr. 113 2001-2002)

### ***Idéfasen frem til innsendelse av forslag***

Denne fasen starter med at forslagsstiller får en idé, deretter lager forslagsstiller et planutkast som sendes til kommunen. Her har forslagsstiller selv hovedansvaret for framdrift, og står selv for kvaliteten av planen som utarbeides.

### ***Fra innsendelse til forslaget legges frem***

Da det kommer inn et privat forslag om regulering, plikter planutvalget å behandle saken snarest. Før saken behandles i planutvalget, er det vanlig at kommunens administrasjon vurderer forslaget formelle kvaliteter og faglige innhold.

For forslagsstiller er det viktig å få en viss avklaring, innen rimelig tid, om det er ønskelig å regulere et område fra kommunen sitt ståsted. Deretter vil kommunen eventuelt ta opp utilfredsstillende punkter ved planen.

Dersom planutvalget fremmer planforslaget, regnes det ikke lenger som et privat forslag. I de følgende faser blir planforslaget gjelder de alminnelige reglene for behandling av reguleringsplanforslag.

Andre fase knyttes opp imot begrepet førstegangsbehandling. Førstegangsbehandling refererer til planutvalgets beslutning om å legge ut et reguleringsforslag til offentlig ettersyn, eller ikke. (Ot.prp. nr. 113 2001-2002)

### ***Høring, varsel og andregangsbehandling***

Fra førstegangsbehandling og fram til andregangsbehandling i planutvalget, vil tidsbruk være knyttet til berørtes behandling av planforslaget i forbindelse med offentlig ettersyn, samt kommunens behandling av innspill og eventuelle innsigelser. Andregangsbehandling er definert som planutvalgets sluttbehandling. (Ot.prp. nr. 113 2001-2002)

Når det foreligger et ferdig utkast til plan, med eventuelt flere alternativer, skal forslaget sendes på høring til sektormyndighet, fylkeskommunen og deretter legges det ut til offentlig ettersyn. Høring og offentlig ettersyn skal sørge for at alle berørte kan gjøre sine syn gjeldende, dette gjøres ved å sette merknader til forslaget. (Leikvam, Olsson 2014).

Leikvam, Olsson (2014) nevner at dersom statlige myndigheter eller fylkeskommune har motsatt seg forslaget og reist innsigelse, må det gjennomføres en meglings mellom kommune og aktuelle myndighet for å komme til enighet om arealbruken.

Ved noen anledninger vil planutvalget behandle reguleringsaker flere ganger. Begrepene; førstegangsbehandling og andregangsbehandling, kan da bli noe misvisende om de ikke refererer til faktisk antall ganger saken er til behandling, men heller til innholdet i behandlingen. (Ot.prp. nr. 113 2001-2002)

### ***Kommunestyrebehandling***

Etter planutvalgets sluttbehandling vil saksbehandlingen være fullført i kommunen, og saken kan settes på kommunes kart. Fra utbyggers hold antydes det at fra tid til annen skjer en forsinkelse i denne fasen. Dette som en konsekvens da kommunen kan utsette kommunestyrebehandlingen i påvente av en eventuell utbyggingsavtale. (Ot.prp. nr. 113 2001-2002)

Når en plan er vedtatt må den arkiveres og tildeles en identifikasjon, for eksempel et plannummer. Kommunen sørger for at det blir sendt ut varsel om vedtaket til alle berørte parter, samt til fylkeskommunen og fylkesmannen. Videre kunngjøres vedtaket i minst én lokalavis som er alminnelig lest på stede, samt gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. *I tillegg skal registrerte grunneiere, festere, berørte naboer, og andre rettighetshavere i planområdet underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgang og frist for å klage.* (Leikvam, Olsson 2014)

## 2.9 Boligpriser

Å investere i bolig, er for mange den største enkeltinvesteringen i livet. Dette kan og være den størst oppnådde formuen etter investering. Den moderne boligeier ser ofte for seg en økning i boligprisene, slik at verdien på deres bolig blir høyere. Én hører ofte om de som ikke har kommet inn på boligmarkedet, og fortviler på grunn av for høye boligpriser.

I Norge er det mye ny og oppdatert forskning på boligpriser. Under vil du kunne lese utdrag fra noen artikler, samt vise eksempler på modeller som kan være med å gi en forklaring på hvorfor boligprisene er slik de er.

De som kjøpte på topp i 1987, opplevde at boligen år etter år falt i verdi. I 1993 nådde prisene et rekordlavt nivå. *En kunne kjøpe en 60 kvadratmeters leilighet til 100 000 kroner i Groruddalen, så begynte oppgangen. Det ble en dobling, tredobling, og til slutt firedobling for mange boliger, i hvert fall i nominelle priser. I dag smiler de som kjøpte i 1987 bredere, og har i tillegg til nedbetalte lån, en fin urealisert skattefri profit.* Røed Larsen, Sommervoll (2004)

Jacobsen, konsulent i "Avdeling for verdipapirmarkeder", og Naug, Seniorrådgiver i forskningsavdelingen, har kommet med en modell som også har blitt brukt i andre forskninger. Disse to skrev en artikkel som fikk overskriften "Hva driver boligprisene?". I denne artikkelen analyserte de faktorer som driver prisveksten på bolig i Norge. I følge deres forskning og hypotese fant de at rente, nybygging, arbeidsledighet og husholdningenes inntekter er de viktigste forklaringsfaktorene for veksten i boligprisene. Videre sier de at *"boligprisene reagerer raskt og sterkt på renteendringer."* (Jacobsen og Naug 2004).

Videre spør Jacobsen og Naug; "Hva kan påvirke boligprisene?" Til det svarer de:  
*Boligprisene bestemmes av tilbudet av boliger og av boliggetterspørselen. Tilbudet av boliger, målt ved boligmassen, er rimelig stabilt på kort sikt, siden det tar tid å bygge nye boliger og nybyggingen per år er lav i forhold til den totale boligmassen. På kort sikt vil derfor boligprisene i hovedsak fluktuere med endringer i etterspørselen. Boligmassen vil imidlertid tilpasse seg til etterspørselen over tid.* (Jacobsen og Naug 2004)

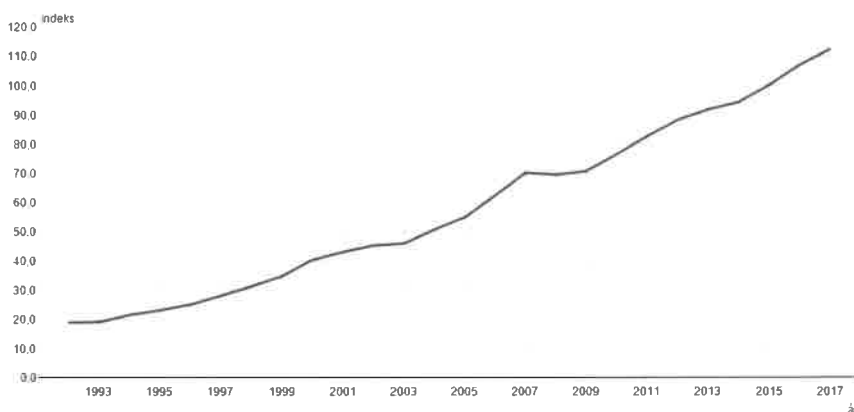
Det er 14 år siden artikkelen kom, og på de årene har boligmarkedet forandret seg. På tross av dette er Jacobsen og Naug sin artikkel like gjeldende i dagens boligmarked, vedrørende ytre og indre påvirkning av boligprisene.

Videre sier Jacobsen og Naug at en langtidsmodell for boligprisene derfor bør inneholde forklaringsfaktorer for utviklingen i boligmassen, slik som bygge- og tomtekostnader samt prisen på nye boliger. (Jacobsen og Naug 2004)

Prisene på nye boliger kan påvirkes av hvor effektiv kommunene er i sin reguleringspolitikk, da prisene varierer fra år til år. Denne oppgaven vil ta for seg en tidsperiode over 9 år. Her vil det komme frem hvordan boligprisene utvikler seg fra år til år, og innenfor et gitt område (delt inn etter postnumre).

I 2005 kom Erling Røed Larsen, forsker i Statistikk sentralbyrå, med artikkelen; "*Boligprisens utvikling*". Artikkelen er i dag over 10 år gammel, men den tydeliggjør likevel hvor kraftig boligprisene øker i forhold til eksempelvis priser på andre produkter. I følge Røed Larsen har prisene på boliger steget mer enn andre priser. Boligprisindeksen har steget med hele 194 % i perioden fra 1. kvartal 1992, til 2. kvartal 2005. Etter boligprisrakket på slutten av 80-tallet og starten av 90-tallet hvor prisen sank fra 1987 til 1992 med 36 %. Konsumprisindeksen i samme periode har steget med 32 %.

Boligprisindeksen, etter statistikkvariabel og år Hele landet, Boliger i alt



Kilde: Statistisk sentralbyrå

figur: 2.9.1: Viser boligprisindeksen sin vekst siden bankkrisen som varte fra 1987 til 1992.

Prisen begynte på en oppadgående kurve etter bankkrisen. Veksten fortsatte helt til den verdensomfattende finanskrisen i 2007, hvor boligprisene flatet ut frem til 2009. Det norske boligmarkedet ble påvirket noe av finanskrisen, en nedgang på 4,2 % fra 2007 og til 2008. Fra 2008 frem til 2009 startet igjen økningen i boligprisene. Fra 2009 til 2010 øker boligprisene med 8,5 %.

## 2.10 Tilbud / etterspørsel

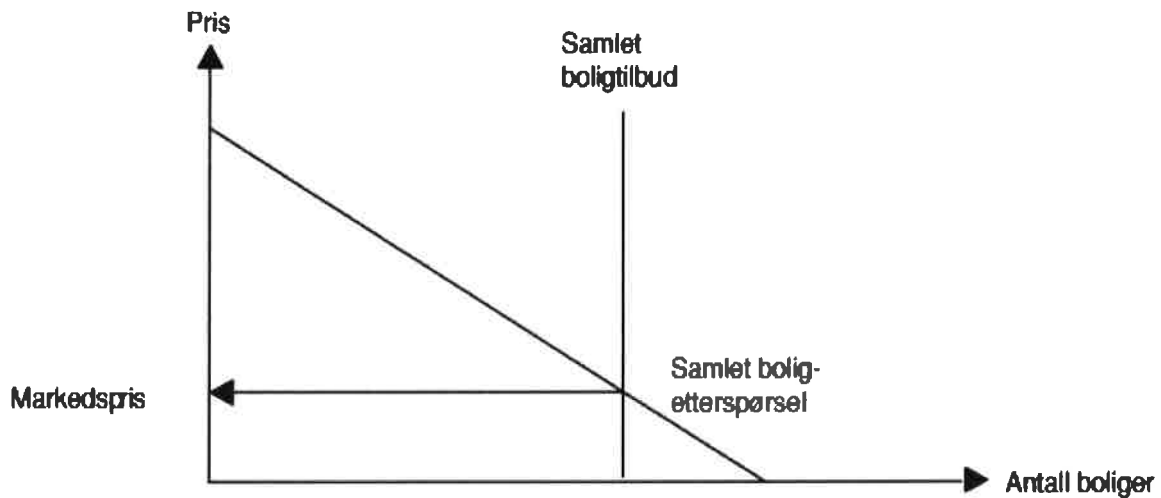
Innenfor all handel er det en ting som alltid går igjen, prinsippet om tilbud og etterspørsel. Prinsippet om en vare er attraktiv eller ikke, bunner i om tilbydere klarer å skape et uventet behov hos kjøper, om det er utarbeidet et godt nok tilbud og i slutfasen vil kundeetterspørselen være reel. Dette gjelder i aller høyeste grad også boligmarkedet.

Et enkelt eksempel:

Hever man prisen på en 0,5 liter Coca-Cola opp til 80 kroner, vil antall kjøpere synke. Som et resultat av mindre etterspørsel, vil det ikke lenger være et like stort behov for produksjonen av Coca-Cola. Om prisen derimot settes ned 5 kroner, vil etterspørselen øke. Som en konsekvens må produksjonen av antall brus forhøyes, dette for å kunne dekke etterspørselen til forbrukeren. Balansen er å finne ut hvor mye forbrukeren er villig til å betale for samme produkt, uten å miste for mange kunder.

Dette prinsippet gjelder også innenfor eiendomsmarkedet. Settes prisen for høyt på en bolig vil det kunne sørge for lite interesse fra potensielle kjøpere. Settes prisen for lavt på boligen

kan det potensielt komme flere interessenter, som gjør at etterspørselen øker, derav vil prisene presses opp.



Figur: 2.10.1. Viser sammenhengen mellom boligtilbud og boligetterterspørsel. Hentet fra NOU 2002:2. [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)

Ved salg av leilighetsprosjekter vil selger ofte legge ut flere enheter for salg samtidig. Da vil selger umiddelbart få vite om de har satt prisen for høyt eller for lavt etter hvordan etterspørselen er til dette prosjektet. Det er ikke positivt om det er høy etterspørsel, da dette er et tegn på at prisen er satt for lav i starten. Er prisen satt for lav på et prosjekt, så er det vanskelig å øke produksjonen av leiligheter i det prosjektet, da antall enheter er allerede bestemt før salget starter derfor er det viktig for utbygger å treffe med riktig pris når prosjektet legges ut for salg.

Ved bruktboligmarkedet så følger tilbud/etterterspørsel etter antall boliger som ligger ute for salg. Er det få eneboliger for salg, men mange potensielle kjøpere for eneboliger, kan en konsekvens være at prisene stiger da etterspørselen er stor. Om det derimot er et stort antall eneboliger som ligger for salg, men det er få potensielle kjøpere til eneboligene da synker prisene på grunn av lav etterspørsel.

## 2.11 Tilflytning

Det finnes lite litteratur og tidligere forskning som går direkte på tilflytning. Det finnes noen tidligere masteroppgaver om tilflytning til Oslo, og flytting fra by til bygd. De som flytter på seg, flytter til områder som er klarlagt, altså hvor de kan bygge seg bolig, eller flytte inn i en eksisterende bolig. De får tilgang på tomter gjennom forskjellige typer erverv av eiendom, som er blitt etablert av forskjellige aktører, som i hovedsak er private eiendomsutviklere. Dette er områder som utviklerne mener har strategisk gode plasseringer i forhold til etablert infrastruktur, avstand til arbeidsplasser, og daglige gjøremål. Det gjør at det er beliggenhet som er viktig, da dette er det eneste kjøper ikke kan gjøre noe med, ved den aktuelle boligen. Jo bedre beliggenhet, jo mer kan eiendomsutviklerne øke prisene.

Da beliggenheten er pivotalt, kan en trekke dette over til lokaliseringsteori.

Eiendomsutvikling er en profesjonell måte å etablere og utvikle fast eiendom på, hvor økonomisk sluttfortjeneste er det sentrale. Teorien bak eiendomsutvikling er å finne et område, deretter transformere det for å få en verdiøkning, ref. kapitel 2.1.

Å trekke paralleller mellom dette og en bedrift som skal opprette en ny fabrikk på en gitt lokasjon kan gjøres, da målet er det samme, altså en økt fortjeneste.

Eiendomsutviklere leter etter nye områder som de kan transformere til boligeiendom, og da er lokasjon en kritisk faktor. Arbeid, skole, barnehage, butikker og offentlig transport er med på å bestemme om lokasjonen er attraktiv eller ikke. Det kan ei heller ikke være for langt unna eksisterende infrastruktur som vann, avløp og strøm da dette kan bidra til økte kostnader for utvikleren.

Er lokaliseringen god, og potensielle kjøpere ser at området dekker deres behov, ender de opp som boligkjøpere. Man kan si at eiendomsutviklerne har mye å si for tilflytningen til en kommune, men de må forholde seg til arealpolitikken til den aktuelle kommunen.

Lokaliseringsteori, blir definert i det Store Norske Leksikonet ”*som en teori om bedrifters eller etableres valg av beliggenhet. Teorien kan enten ha som formål å forklare valg av lokaliseringssted, eller å analysere hvilken beliggenhet so er best ut ifra gitte betingelser.*”

Lokaliseringsteorien er delt opp i flere underkategorier og teorier. De meste kjente teoretikerne innenfor feltet er von Thünes, Webers og Christallers. Disse har kommet med ulike teorier, men alle tre teoriene har mange av de samme forutsetningene, eksempelvis:

- beslutningstakerne har perfekt kunnskap
- beslutningstakerne opptrer økonomisk rasjonelt
- beslutningstakerne søker størst mulig overskudd

I denne forskningsrapporten er det eiendomsutviklerne som er beslutningstakerne, dette fordi det er de som skal finne områder hvor nevnte forutsetninger kan oppfylles. Det er når beslutningstakerne velger kommune og område, at de er med på å bestemme hvilke områder i kommunen som skal utvikles og det legges til rette for en økt tilflytting

## 2.12 Boligprosjekter

Boligprosjekter kan være alt fra enebolig som bygges, til oppføring av et stort leilighetskompleks med 100 leiligheter. I denne forskningsteksten har det blitt lagt størst vekt på leilighetsprosjekter.

Leilighetsprosjekter gjøres av mange forskjellige aktører, og i all hovedsak av private aktører som for eksempel; OBOS, Selvaag, NCC eller Skanska. For disse aktørene handler det om å sitte igjen med høyest mulig fortjeneste. –Jo flere enheter på minst mulig areal, jo mer fortjeneste til aktørene.

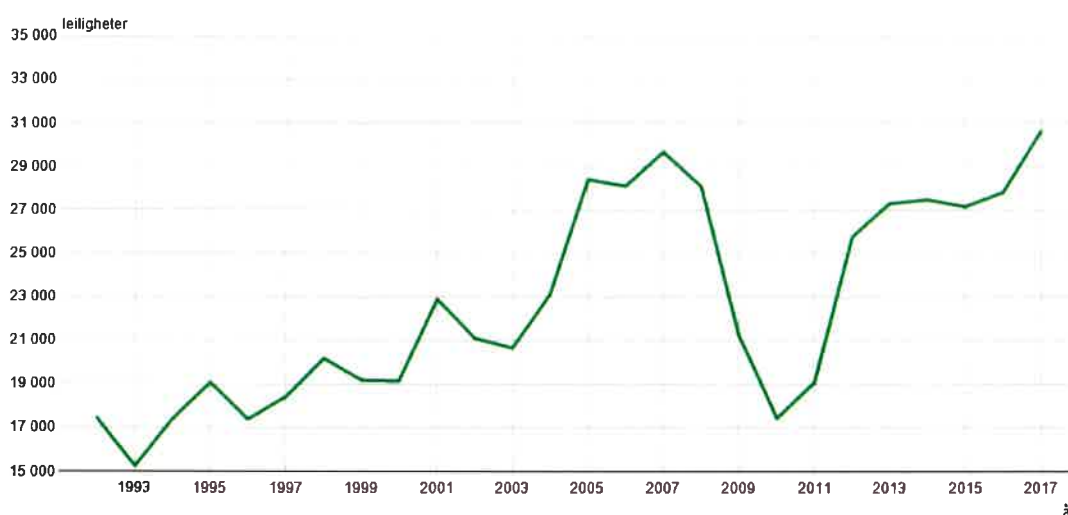
Salg av boligprosjekter reguleres av to forskjellige lovverk, avhengig av når de skal selges. Disse lovverkene heter ”Avhendingsloven” eller ”Bustadoppføringsloven”. De fleste, om ikke alle leilighetsprosjekter, selges gjennom bustadoppføringsloven. Eiendomsutvikleren selger da enhetene i prosjektet før og under byggeperioden. Alternativt kan utbygger selge via avhendingsloven, men da må prosjektet være ferdigstilt. Dette innebærer en større risiko for utvikleren med tanke på hvor lang tid det tar å få solgt enheten i prosjektet.





*Bilde: Utviklingen av Jessheim, Jessheim Syd nærmest. Stor nytt prosjekt, som skal bli en ny bydel i Jessheim. Bak ser man alle kranene som er med på bygge andre boligprosjekter. (foto: Conceptor Bolig)*

Boligbygg, etter år Fullførte leiligheter



Kilde: Statistisk sentralbyrå

*Figur: 2.12.1, statistikk hentet fra ssb.no, tabell: 06512: Byggeareal. Boliger og leiligheter*

Statistikken over viser en oversikt over antall fullførte leiligheter pr år siden 1993 frem til 2017. Den internasjonale finanskrisen i 2007 gjorde at det ble en kontinuerlig nedgang i ferdigstillelse av nye boliger fra 2007 frem til 2010. Nivået av ferdigstilte leiligheter var på samme nivå i 2010 som det var i 1996. Forskningsteksten tar for seg perioden fra 2008 frem til 2017. Her ser man en nedgang fra 2008 med bunn i 2010. Og fra 2010 går det oppover med en kraftig økning. Fra 2010 frem til 2017, var økningen av ferdigstilte leiligheter så kraftig at nivå var på tilsvarende nivå som før finanskrisen i 2007 i 2017.

## 2.12 Sammendrag litteratur

Litteratur kapitelet skal gi en grunnleggende forståelse ved å beskrive hva som er eiendomsutvikling, samt stegene i eiendomsutviklingen baserer seg på. Deretter vil det komme en gjennomgang av boligpolitikk og planmyndigheter, dette for å tydeliggjøre hvem aktører som ansvaret for hvilken del av boligmarkedet, og av reguleringsprosessen. En beskrivelse av en kommuneplan og en reguleringsplan. Dette for å vise deres hensikt og hva disse regulerer. Så vil det bli en gjennomgang av de forskjellige fasene ved en planprosess, samt en beskrivelse av boligpriser med forskjellige artikler og statistikk som viser boligprisenes vei dit de er i dag. Til slutt, en liten gjennomgang av boligprosjekter, med en oversikt over antall ferdigstilte leiligheter i løpet av de årene som er aktuelle for denne forskningsartikkelen.

## Kap. 3 Metode

Det kan brukes forskjellige typer metoder for å samle inn data til analyse av informasjonen i etterkant. I dette kapitelet vil det bli redegjort for de metodene som har blitt valgt for å svare på forskningsspørsmålene.

Definisjon på metode skrevet av Vilhelm Auberts fra 1972; *"Metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder"*

Forskningsmetode må ses på som et verktøy i en verktøykasse, alle har fordeler og alle har ulemper. Det vil alltid være forskningsmetoder som vil og kan gi andre svar på de spørsmål som er stilt her, enn de metodene som er valgt.

### Metode valg

Ved valg av metode er det viktig å poengtere at man prinsipielt ikke kan bedømme en metode bedre enn en annen. Det viktige er å velge en metode som kan gi et svar på forskningsspørsmålene som er satt. Man skal være åpen for forskjellige metoder, dette fordi det kan gi forskjellige refleksjoner som, igjen kan lede til forskjellige svar på spørsmålene.

Ved valg av metode må man ta et pragmatisk hensyn, dette på grunn av ressurser som vil begrense muligheten til utdypende og gode svar. *"Hva slags metoder og analyser man bestemmer seg for å bruke, styres derfor ikke bare av faglige hensyn, men også i noen grad av praktiske forhold"* Tjora (2017: 36). Vurderingen av hvilken metode som ønskes brukt knyttes ofte raskt opp til hvilken tilgang man har til aktuelle informanter.

Beskrivelsen av metode skal vise hvordan empirisk informasjon er innhentet, da for eksempel gjennom intervju, dokumentgjennomgang og litteratursøk.

I denne forskningsartikkelen blir disse metodene brukt:

- Kvalitativ spørreundersøkelse
- Litteratursøk
- Dokumentgjennomgang

### **Kvalitativ spørreundersøkelse**

Valget på en kvalitativstudie legges til grunn på grunnlag at det er få intensiver som skal undersøkes. Dette kjennetegnes ved at forsker og informant har en vanlig åpen dialog, og data samles inn i form av ord, setninger og fortellinger. Foregår som regel ansikt til ansikt, men kan også foregå via telefon, e-post eller internett.

Etikk ved slik undersøkelser er viktig, og aspekter som respekt, tillit og konfidensialitet skal prege kontakten med informanter under undersøkelsen.

Valg av intervjuobjekter

De forskjellige utvalgsriteriene:

### **Tilfeldig utvalg**

Går ut på å trekke tilfeldige personer ut av den totale populasjonen med potensielle kandidater som kan undersøkes. Tilfeldighetene vil råde mer over resultatet til undersøkelsen.

### **Bredde og variasjon**

Først deles respondentene inn i undergrupper for så å trekke en respondent fra hver undergruppe. Denne metoden sikrer at vi får en respondent fra hver av de gruppene vi mener

er relevante for undersøkelsen. Her går man vekk fra tilfeldighetene og over på mer formålsrettet utvalgsmetode.

### **Informasjon**

Her velges de respondentene som skribenten mener kan gi konkret og presis informasjon. Personer med mye kunnskap rundt det tema skribenten vil undersøke. Kan by på utfordringer da skribenten må være helt sikker på hvor pålitelige de ulike respondentene er som informanter.

### **Det typiske**

Tar et utvalg av en gruppe som skribenten mener gir et godt bilde på hva som er typisk. ”*Mennesker har en tendens til å klumpe seg rundt gjennomsnittet*” Jacobsen (2016; 182). Faren her er at utvalget er alt annet enn typisk, og det er stor sjanse for å få et skjevt utvalg. Ved bruk av denne metoden må det være diskusjon med flere personer, slik at man kan velg ut respondenter som gjør at man nærmer seg gjennomsnittet av populasjonen.

### **Det ekstreme**

I flere sammenhenger så er det et alternativ å velge ut helt ekstreme enheter, da gjerne de som er ytterkantene. Eks: mest negative/positive, mest eller minst ressurssterke, de med ekstreme holdninger også videre. Denne metoden kan benyttes til en såkalt kritisk test.

### **Snøballmetoden**

Gjenkjennes av at det ikke er noe fast mønster. Det kommer idéer om nye respondenter gjennom intervjuer og refleksjoner. Denne type metode kan gi meget nyttige svar, og gode resultater. Dog er denne metoden ekstremt krevende fordi hvert enkelt intervju må analyseres før man går videre på neste intervju. Det er dessuten usikkert om man får noen resultater.

### **Metode valg**

Utvalgskriteriene som er valgte i denne forskningen baseres, på en blanding av tilfeldig utvalg, bredde og variasjon. Ved å bruke en kombinasjon av utvalgskriteriene kan en snakke med noen respondenter, vurdere den informasjonen som er innhentet, og da eventuelt hente inn nye respondenter via andre typer kriterier.

Ved innhenting av intervjuer møtes det på flere utfordringer relativt raskt ved kontakt med de forskjellige kommunene og utbyggerne. Ved de spørsmålene som ble stilt kom det kun til svar om det stod på kommunene sine nettsider og det offentlige informasjonssystemet KOSTRA.

Det kom svar fra Ullensaker kommune, men de svarene de kom med kan ikke brukes ved sammenligning med Nannestad og Eidsvoll kommune.

Så for å finne svar på spørsmålene er det blitt hentet så mye informasjon som mulig fra KOSTRA og de digitale arkivene til kommunene.

## Kap. 4 Analysen

Kapitelet om analysen vil gjøre rede for funnene som er gjort. Disse vil bli presentert i form av tabeller og statistikker tilhørende de forskjellige kommunene og postnumrene. Da situasjonen er slik at skribenten kun fikk svar fra Ullensaker kommune, vil ikke de svarene legges til grunn.

Det har blitt hentet inn tall fra forskjellige kilder, dette for å finne svar på spørsmålene som er stilt. Informasjon er hentet fra statistikk sentralbyrå, eiendomsverdi, KOSTRA og kommunene sine digitale arkiver.

Problemstillingen og forskningsspørsmålene lyder som følger:

Problemstillingen:

- **Er en offensiv reguleringspolitikk en ”driver” for økte boligpriser i en kommune?**

Forskningsspørsmålene som skal danne grunnlaget til å kunne gi et svar på problemstillingen:

- **Er det samsvar mellom antall nyregulerte boligtomter og økning i tilflytning?**
- **Hvilken sammenheng er det mellom lanserte boligprosjekter og boligprisene?**
- **Hvilken påvirkning har den politiske sammensetningen av et kommunestyre å si for antall regulerte boligtomter?**

Som en konsekvens av uteblivende tilbakemeldinger fra kommune, må skribent kun forholde seg til tall, og offentlige planer som er tilgjengelig. Dette vil fjerne de menneskelige faktorene i rapporten. Intervjuet kan gi for personlige synspunkter, mens en kommuneplan bygger på en større idé/tanke fra kommunestyret. Dette betyr at svarene vil være mer konkrete. Det at intervjubiten ikke ble som ønsket, er ikke nødvendigvis negativt. Nettopp fordi personutsagn fra kommunens representant kan være en potensiell feilkilde.

Statistikkene som blir presentert i denne forskningsartikkelen er tall hentet fra eiendomsverdi.no, ssb.no, KOSTRA og de digitale arkivene til kommunene. Disse tallene er da slått sammen i tabeller og grafer for å gi en bedre oversikt. Dette skal igjen danne et grunnlag for diskusjon og refleksjon. Resultatene av tallene som er hentet inn vil bli presentert først, deretter følger en oppsummering og en diskusjon.

#### 4.1.1 Resultater, forskningsspørsmål nr. 1

Det første forskningsspørsmålet er:

- **Er det samsvar mellom antall ny-regulerte boligtomter og økningen i tilflytning?**

Spørsmålet tar for seg i hvor stor grad befolkningen i en kommune øker eller synker. Det skilles ikke på hvem som flytter inn i de ny-regulerte områdene eller hvem som kjøper brukte boliger.

Forutsetninger for vurdering av tomtene:

Tomtene/områdene som ble med i rapporten måtte ha vært igjennom detaljregulering, som er blitt vedtatt av kommunen, og den skal ha tredd i kraft. Ved forskningsspørsmål nummer én, vil hele kommunen under ett legges til grunn for svaret.

#### **Nannestad**

Nannestad kommune hadde ved utgangen av 2008 10.800 innbyggere, og ved utgangen av 2017 var dette økt til 13.240 innbyggere. Det gir en vekst på 23 % i en periode på 10 år.

Resultatet gir en årlig vekst i snitt på 2,29%.

Befolkningsveksten pr år:



*Figur: 4.1.1.1 Befolkningsveksten i Nannestad kommune siden 2008 til 2017, gjelder pr. 31.12.*

*Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no*

ÅR	Antall innbyggere	Prosentvis endring
Befolkning pr år:		
2008	10800	
2009	10927	1,18 %
2010	11128	1,84 %
2011	11362	2,10 %
2012	11505	1,26 %
2013	11707	1,76 %
2014	11882	1,49 %
2015	12267	3,24 %
2016	12657	3,18 %
2017	13240	4,61 %

Figur: 4.1.1.2 Befolkningsveksten i Nannestad kommune siden 2008 til 2017, gjelder pr. 31.12.

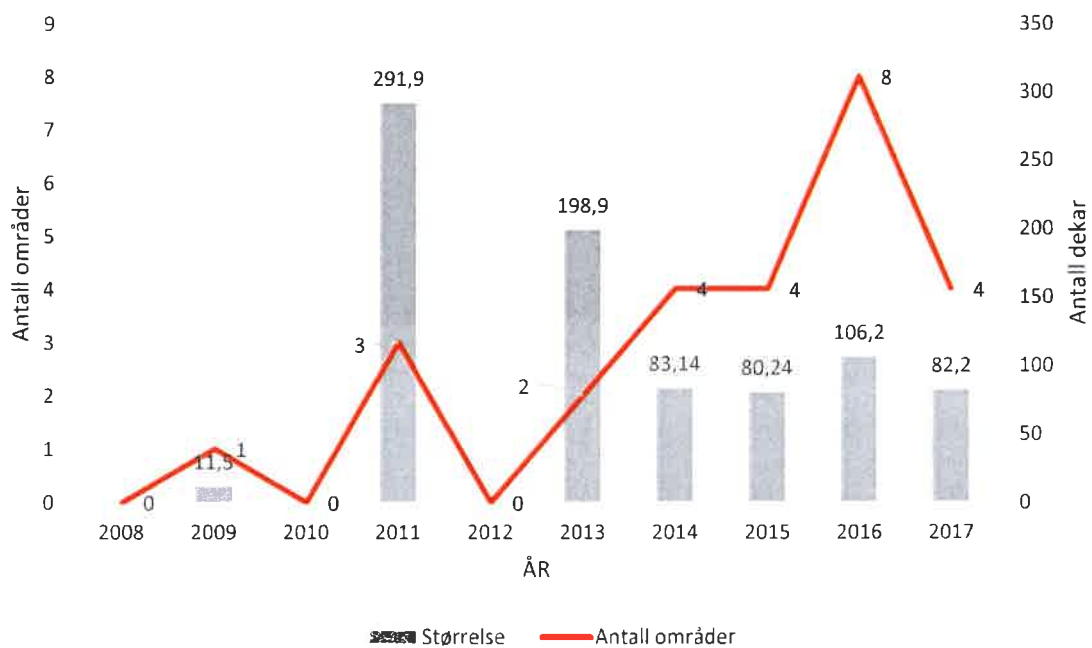
Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no.

I Nannestad kommune har det vært en jevn økning i befolkningen årlig fra 2008, til og med 2014. Fra og med 2015 ble den årlige økningen kraftigere med 3 % i 2015 og 2016. Høyest økning var det i 2017 hvor økningen lå på hele 4,61 %. Dette var den kraftigste økningen i hele landet, ifølge SSB.

År	Antall områder	Størrelse	dekar
2008			
2009	1	11,5	dekar
2010			
2011	3	291,9	dekar
2012			
2013	2	198,9	dekar
2014	4	83,14	dekar
2015	4	80,24	dekar
2016	8	106,2	dekar
2017	4	82,2	dekar
	<b>26</b>	<b>854,08</b>	<b>dekar</b>

Figur 4.1.1.3 Oversikt over antall områder og total areal som har blitt detaljregulert i Nannestad kommune siden 2008. Tall hentet fra Nannestad kommune sitt arkiv. Egen fremstilling





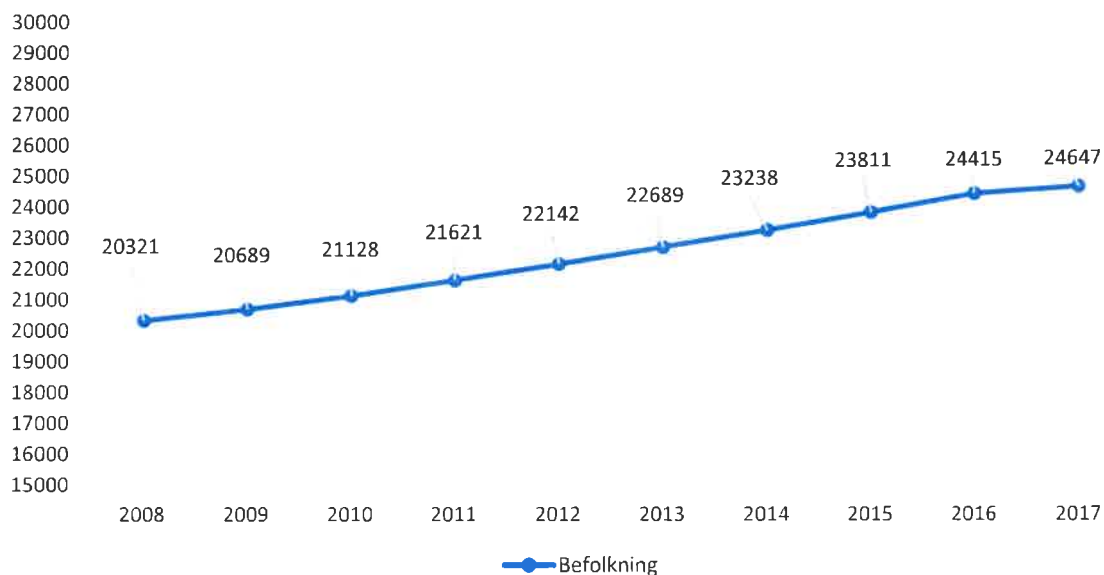
Figur 4.1.1.4 Grafisk fremstilling av oversikten i figur 4.1.1.3. Nannestad kommune siden 2008. Tall hentet fra Nannestad kommune sitt arkiv. Egen fremstilling

Fra 2011 frem til 2017 er det detaljregulert 854 dekar til boligformål hvor planene er tredd i kraft. I Nannestad kommune er det ett snitt på 85 dekar per år. 2011 og 2013 var de to årene det ble detaljregulert flest dekar totalt, fordelt mellom tre- (i 2011) og to områder (i 2013). Dette kan være områder som er beregnet for eneboliger og småhusbebyggelse. I disse tilfeller er tomteutnyttelsen ofte mindre enn ved områder som er avsatt til sentrumsområder, og boligblokker. Det vil si at det er plass til flere boenheter på ett mindre areal, flere boenheter, derav flere beboere. I 2016 ble det regulert 8 områder, på totalt 106,2 dekar. Dette kan tyde på at disse områdene var beregnet for både småhus og blokkbebyggelse.

### Eidsvoll kommune

I Eidsvoll kommune økte befolkningen fra 20.321 i 2008 til 24.647 i 2017. Dette var en økning på 21 % i en periode på over 10 år. Økningen var stabil frem til 2016 og flatet ut gjennom 2017.

## Befolkningsvekst i Eidsvoll kommune



Figur: 4.1.1.5 Befolkningsveksten i Eidsvoll kommune siden 2008 til 2017, gjelder pr. 31.12.

Egenfremstilling av tall hentet fra [ssb.no](http://ssb.no)

Økningen i Eidsvoll gir ett snitt på 2,17 % økning pr år. Hvor året 2016 var det året med størst vekst på 2,54 % og året 2017 var året med lavest vekst på 0,95%.

år	Befolkning	Prosentvisøkning
2008	20321	
2009	20689	1,81 %
2010	21128	2,12 %
2011	21621	2,33 %
2012	22142	2,41 %
2013	22689	2,47 %
2014	23238	2,42 %
2015	23811	2,47 %
2016	24415	2,54 %
2017	24647	0,95 %

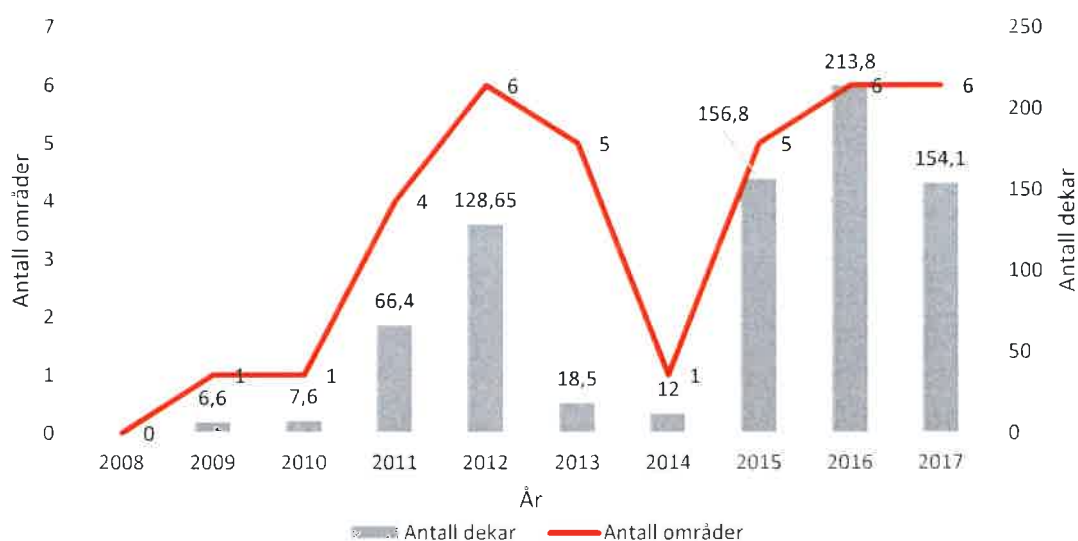
Figur: 4.1.1.6 Befolkningsveksten i Eidsvoll kommune siden 2008 til 2017, gjelder pr. 31.12.

Egenfremstilling av tall hentet fra [ssb.no](http://ssb.no).

## Områder/tomter regulert

År	Antall områder	Størrelse	dekar
2008			
2009	1	6,6	dekar
2010	1	7,6	dekar
2011	4	66,4	dekar
2012	6	128,65	dekar
2013	5	18,5	dekar
2014	1	12	dekar
2015	5	156,8	dekar
2016	6	213,8	dekar
2017	6	154,1	dekar
	<b>35</b>	<b>764,45</b>	<b>dekar</b>

Figur 4.1.1.7 Oversikt over antall områder og total areal som har blitt detaljregulert i Eidsvoll kommune siden 2008. Tall hentet fra Eidsvoll kommune sitt arkiv. Egen fremstilling

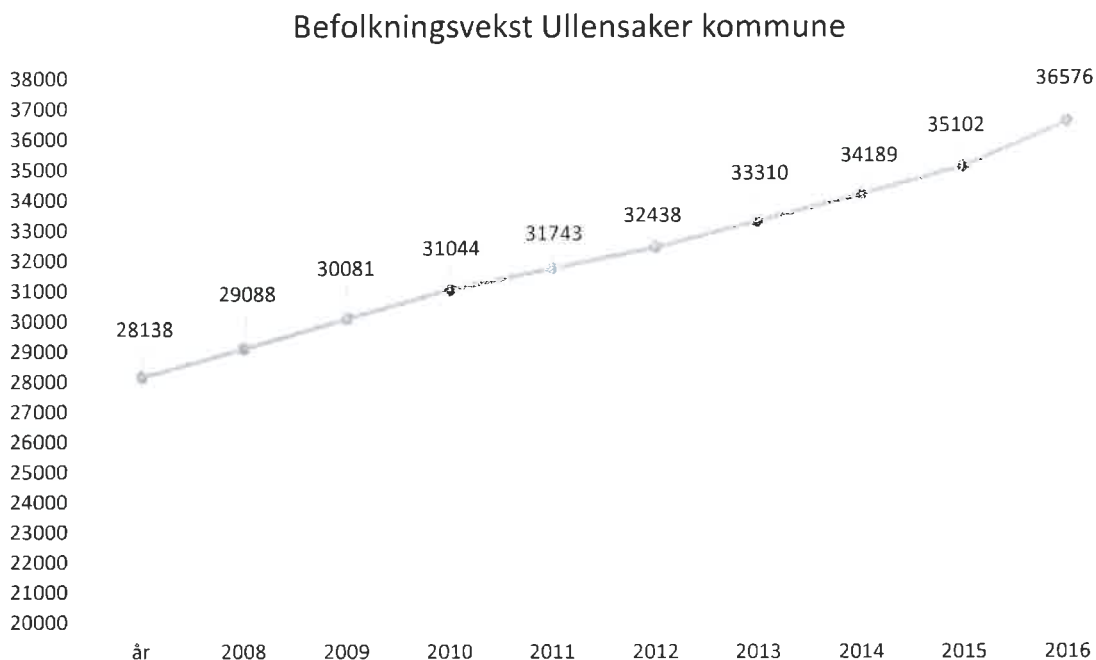


Figur 4.1.1.8 Grafisk fremstilling av oversikten i figur 4.1.1.7. Eidsvoll kommune siden 2008. Tall hentet fra Eidsvoll kommune sitt arkiv. Egen fremstilling

For utenom år 2008, er det områder som har blitt detaljregulert hos Eidsvoll kommune hvert eneste år. Akkurat som i Nannestad, har det fra 2011 vært en økning i antall områder som har blitt regulert. På disse 10 årene, har det blitt regulert 35 tomter på totalt 764,45 dekar. Det gir et snitt på 76 dekar per år. Slik som i Nannestad, er det noen år som har flere antall arealer som blir detaljregulert, men arealene er ikke så store. Ser da spesielt på 2013, hvor det er fem områder på totalt 18,5 dekar. Dette kan tyde på en høy utnyttelse av disse eiendommene.

## Ullensaker kommune

Ullensaker har hatt den største økningen i befolkningen fra 2008 til 2017. En økning på 8.438 innbyggere. Per år utgjør det en gjennomsnittsokning på 843,8 nye innbyggere. En prosentvis økning på 2,96% i snitt per år.



Figur: 4.1.1.9 Befolkningsveksten i Ullensaker kommune siden 2008 til 2017, gjelder pr. 31.12.

Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no

Året med størst vekst er 2017, da med en økning på 4,2 %, kun Nannestad hadde en større, prosentvis vekst i befolkning i Norge. På 10 år var 2013 det året med lavest vekst, da med en økning på kun 2,19 %

år	Befolkning	Prosentvisøkning
2008	28138	
2009	29088	3,38 %
2010	30081	3,41 %
2011	31044	3,20 %
2012	31743	2,25 %
2013	32438	2,19 %
2014	33310	2,69 %
2015	34189	2,64 %
2016	35102	2,67 %
2017	36576	4,20 %

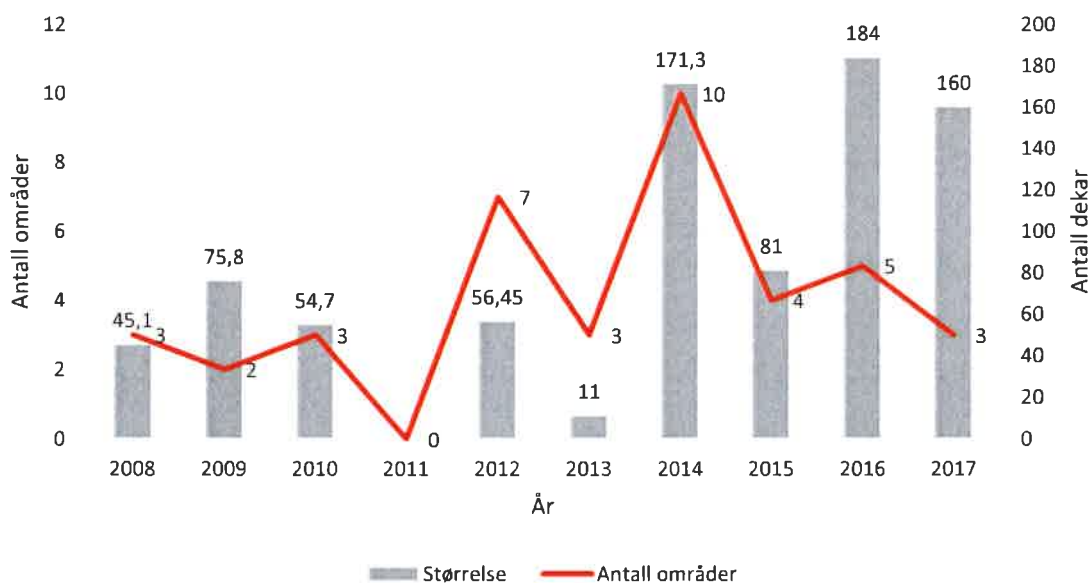
Figur: 4.1.1.10 Befolkningsveksten i Ullensaker kommune siden 2008 til 2017, gjelder pr. 31.12.

Egenfremstilling av tall hentet fra ssb.no.

År	Antall områder	Størrelse	dekar
2008	3	45,1	dekar
2009	2	75,8	dekar
2010	3	54,7	dekar
2011			
2012	7	56,45	dekar
2013	3	11	dekar
2014	10	171,3	dekar
2015	4	81	dekar
2016	5	184	dekar
2017	3	160	dekar
	<b>40</b>	<b>839,35</b>	<b>dekar</b>

Figur 4.1.1.11 Oversikt over antall områder og total areal som har blitt detaljregulert i Ullensaker kommune siden 2008. Tall hentet fra Ullensaker kommune sitt arkiv. Egen fremstilling

Ullensaker har detaljregulert førti områder løpet av en 10 års periode, på totalt 839,35 dekar. I 2014 var det ti områder som ble detaljregulert, og i 2016 var det 184 dekar som ble detaljregulert til boligformål. I Ullensaker var det også noen år hvor flere områder ble regulert, men det totale arealet var ikke så stort, eksempelvis i 2012 og 2013. I den ti-årsperioden, er det ett snitt på 84 dekar regulert per år.



Figur 4.1.1.12 Grafisk fremstilling av figur 4.1.1.11. Ullensaker kommune siden 2008. Tall hentet fra Ullensaker kommune sitt arkiv. Egen fremstilling

#### Kap. 4.1.2 Analyse, forskningsspørsmål 1.

Formålet med analysen er å se på hvilken sammenheng det er mellom ny-regulerte eiendommer og befolkningsvekst i en kommune.

**Forskningsspørsmålet: Er det samsvar mellom antall ny-regulerte boligtomter og økningen i tilflytning?**

For å danne seg et grunnlag slik at man kan gi en god besvarelse på spørsmålet, må det tas til vurdering hva som skaper tilflytning i en kommune. Først og fremst er det tilgangen til boliger som skaper tilflytningen, deretter kommer vurderingen av skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon som andre utslagsgivende faktorer. For å skape tilflytning, må tilgangen på boliger være høy. Dette slik at folk ser muligheten for å flytte til en av de forskjellige kommunene. Det skapes en høyere tilgang til boliger når det bygges flere antall boliger.

For at en bolig skal kunne bygges, må det være tilgang på tomter. I de aller fleste tilfeller må disse eiendommene være avsatt i kommuneplanen til boligformål. Det kan da være til eneboliger, blokkbebyggelse, tomannsbolig eller rekkehus. Det er kommuneplanen som avgjør hvor i kommunen det skal bygges boliger, i tillegg til eksisterende boliger. Det avgjøres også ofte hvilken type bolig som kan prosjekteres.

Befolkningen kan dessuten øke i form av at den eksisterende bebyggelsen i kommunen får nye beboere, hvor det blir flere personer i husholdningen. Da eventuelle barn flytter ut fra sine foreldre, og det ikke finnes et godt nok tilbud i deres nåværende kommune, vil de lete etter muligheter i andre kommuner. Muligens byr disse konkurrerende kommunene på noe annet, enn opprinnelig kommune. Derfor danner regulering og bygging av nye boliger grunnlag for intern flytting i en kommune. For at det skal komme til eksterne innflyttere, må kommunen ha et passende og attraktivt botilbud, som faller i smak hos potensielle kjøpere.

Ved resultatene i forbindelse med tilflytning har det blitt tatt utgangspunkt i nettoinnflytting. Ved de forskjellige områdene er det ikke tatt hensyn til hvordan utnyttelsen av de forskjellige tomtearealene er. Dette er et usikkerhetsmoment, en eventuell feilkilde, som blir tatt til

etterretning i vurderingen. Da spesielt med tanke på når effekten av antall ny-regulerte tomter delt på befolkningsveksten skal vurderes. Dette fordi en detaljplan til et område på 10 dekar, som kan bebygges med 200 % av totalarealet, kan ha muligheten til flere boligenheter enn et område på 100 dekar med kun 30% utnyttelse av arealet. Dette skaper en usikkerhet i forhold til om antall tomter har noe å si på befolkningsveksten. Utnyttelse av tomtearealet kan gi et potensielt større utslag på antall nye tilflyttere enn størrelsen på tomten.

Den økende tilflytningen, samt økende antallet beboere i hver kommune, skjer som en konsekvens av at det er flere boliger for salg i markedet. Det er altså nå flere boliger som bygges på nye områder som er regulert til bolig. I de tre aktuelle kommunene som undersøkes her, er det et økende antall av områder som er regulert pr. år etter 2012. Dog kommer ikke effekten av planene det samme året, men senere, på grunn av planlegging, salgstid, og byggetid.

Den 19 desember 2014 ble det vedtatt av Stortinget å fjerne reglene vedrørende at godkjente planer måtte gjennomføres i løpet av en 5 års periode. Den ble erstattet med at planer som ikke var blitt gjennomført, måtte opp til en ny høringsrunde etter 10 år for å se på nytten av planen. De nye reglene ble først omtalt i proposisjon 121 L (2013-2014) og i Innstillingen 47 L (2014-2015). Før de fjernet 5 års fristen, skulle det ha vært mulig å se en effekt av godkjente planer som var trådt i kraft. Det betyr at av de planene som ble godkjent og trådte i kraft i 2009, burde man se en effekt i perioden frem til, eller løpet av 2014. Man skulle også tro at de planene som var til behandling før de nye reglene kom, også ville gjennomføres raskt. Dett med tanke usikkerheten i om utviklerne ville spekulere om regelendringene, de som ble først nevnt i 2014, ville bli vedtatt eller ikke.

I følge KOSTRA så brukte de tre kommunene totalt antall dager i snitt på detaljreguleringssaker:

År	Ullensaker	Nannestad	Eidsvoll
2011	326	233	314
2014	218	214	300
2016	149	77	132

*Figur. 4.1.2.1 tabell over gjennomsnitt saksbehandlingstid på private forslag til detaljregulering. Tall hentet fra KOSTRA, egen fremstilling.*

Av figur 4.1.2.1 kommer det tydelig frem at kommunene har blitt mer effektive på behandling av detaljreguleringssaker som blir sendt inn av private aktører. Etter at de nye forslagene fra regjeringen om en mer effektiv planprosess trådte i kraft, har behandlingstiden gått betydelig ned. Det kan ha resultert i flere håndterte saker pr år.

Da tidsfristen ble fjernet, etter de nye reglene, kan de private aktørene ha muligheten til å sende inn flere saker om gangen. Det betyr at de kan ha flere ferdigregulerte tomter klare for utbygging samtidig. Dette kan også sørge for at effekten av reguleringen på befolkningsantall forskyves, ettersom utbyggerne har bedre tid til å gjennomføre sine planer.

I Nannestad kommunen, som har hatt den største økningen av innbyggere prosentvis av de tre kommunene i 2017, ser man i tillegg på hvor raskt de behandlet private forslag i 2016.

Effekten av den raske behandlingen kan ha bidratt til at flere hjem ble bygget og flyttet inn i. I 2016 var det åtte områder med et totalareal på ca. 108 dekar som ble detaljregulert. Dette var det året, over en periode på mer enn ti år, hvor det ble regulert flest arealer, ref. figur 4.1.1.3.

Både i 2011 og 2013 hadde kommunen høyere antall dekar som ble regulert enn i 2016.

Grunnen er at det i 2011 kun var tre områder som ble regulert, og i 2013 var det to områder.

Områdene som ble regulert disse to årene, er henholdsvis fordelt mellom 291,9 dekar og 198,9 dekar, som igjen kan tyde på at deler av arealene er avsatt til større eneboligfelt hvor det er lavere utnyttelse per dekar. Ta for eksempel en tomt som har mindre areal, men med bedre beliggenhet, ligger i et sentrumsområde med høy utnyttelse, der det er tilrettelagt for flere enheter per dekar. Ved områder regulert til eneboliger, er det færre mennesker per dekar enn det er ved arealer som har høy utnyttelse, disse er da gjerne satt av til leilighetsbygg.

I 2013 var det fem områder i Eidsvoll med planer som trådte i kraft, på totalt 18,5 dekar, og det kan tenkes da at noen av de 5 områdene har en slik utnyttelse av arealet at det kan bygges leiligheter, i 2014 var det en økning på 2,42% i befolkningen. En vekst som ligger rundt gjennomsnittlig befolkningsvekst i perioden som undersøkes.

Til sammenligning lå gjennomsnittlig behandlingstid i Eidsvoll på 132 dager i 2016, og det året trådte 213 dekar med detaljplaner i kraft. Der også ble prosjektene lansert samme år som planen trådte i kraft. I 2017 var det kun en økning i befolkningen på 0,95 %.

Ved denne sammenligningen ser man at en vurdering angående tilflytning og antall områder som er blitt regulert fra et år til påfølgende år, ikke er berettiget. Dette på grunn av effekten av



vedtatte prosjekter som vil komme litt senere på grunn av salgsperiode og byggeperiode. Vurderingen må trekkes over flere år.

Det er forskjell fra kommune til kommune, på hvor lang tid planprosessen tar. Denne kan ta alt fra 3-9 måneder, inkludert igangsettelsen. Kan ta noe lenger tid om forarbeidet fra utbygger, før innsendelse av søknad, ikke er bra nok.

I Ullensaker ble det i 2014 regulert ti områder, med et totalareal på 171 dekar. Om en går tre år frem i tid, til 2017, var det en økning i befolkningen i Ullensaker på 4,2 %. I Ullensaker ble et stort prosjekt detaljregulert, Jessheim Panorama var på totalt over 112 enheter og ble lagt ut for salg i desember 2014. Ved finansering av slike prosjekter kan i noen tilfeller banken stille krav om at en viss prosentandel av prosjektet må selges før det kan erklæres byggestart.

Denne prosentandelen er helt avhengig av hvilken avtaler man har med banker, men den ligger på ofte på ca. 60 %. For Jessheim Panorama sin del, betydde dette at for å kunne begynne å bygge, måtte utbygger ha solgt ca. 68 leiligheter før byggestarten ble vedtatt.

Salgsperioden tar også litt tid før 60 % er oppnåelig. Med en byggeperiode på ca. 18 måneder går det fort lang tid fra planen har trådt i kraft, til mennesker flytter inn i prosjektet. Effekten på innbyggertallet ser man da muligens ikke før 2-3 år etter at planen trådte i kraft.

For Ullensaker sin del kan det kanskje stemme, men ser man på Eidsvoll er det ingen av de samme tegnene. Der er økningen i befolkning relativt lik hele veien bortsett fra i 2017 hvor økningen lå på 0,95 %. Ser man igjen på 2014, har det i Eidsvoll kun vært en plansak som har blitt detaljregulert.

Verdt å merke seg for Nannestad sin del, i henholdsvis 2010 og 2012. I 2010 var det ingen planer som trådte i kraft, det gjorde at det var en økning i befolkningen lå på 1,26 % i 2012. Altså to år etter. I Ullensaker var det samme situasjon i 2011, ingen planer trådte i kraft dette året. Som ga den laveste befolknings økning av alle de ti årene i Ullensaker i år 2013 kun 2,19 %. Dette kan tyde på at etter ett år uten noen nye områder klargjort for utbygging, kommer en lavere befolkningsvekst, som en bieffekt, ca. 2 år senere. I Eidsvoll var det ingen planer som trådte i kraft i 2008, og det ga en lav økning i befolkningen i både 2009 og 2010.

Eksemplet fra Eidsvoll viser at det ikke nødvendigvis tar så lang tid som to år før effekten kommer til syne. Eksempelet kan også tyde på at det er flere ting som er med på å avgjøre om tilflytning finner sted, eller ikke.

Det disse statistikkene ikke tar høyde for, er trender om hvor folk vil bo, og hvordan boligprisene utvikler seg. Derav er påstanden om at det vil gå ca. to år før en ser effekten av liten eller ingen planregulering, ikke berettiget.

I Eidsvoll var det en økning i året 2017 på "bare" 0,95%, mens i Nannestad var det en økning i samme år på 4,61 %. Man kan tolke det som at Nannestad var en mer populær kommune å flytte til enn Eidsvoll, at prisen muligens var lavere i Nannestad, samt at tilbudet av boliger var større. På tross av dette var det totalt flere detaljreguleringer som trådte i kraft i Eidsvoll, enn i Nannestad. Med en mindre tilgang på boliger, altså færre regulerte arealer, vil veksten i befolkningen minke. Dette ser vi spesielt godt når vi ser tilbake på de årene med få arealreguleringer. I både Nannestad kommune og Ullensaker, kan man se tegn til befolkningsvekst, de årene det har vært lagt ut flere regulerte arealer. Dog, i Eidsvoll, kommer ikke de samme kjennetegnene. Etter to år med mange ny-regulerte områder kommer det år med meget lav befolkningsvekst, noe som strider mot hypotesen over, se figur 4.1.1.5. Sammenhengen mellom ny-regulerte områder og befolkningsveksten er til stede, men hvordan sammenhengen utarter seg er forskjellig fra kommune til kommune. Å plukke ut en nøyaktig påvirkende faktor, som utgjør en befolkningsvekst, er tildes meget vanskelig å poengtere, da det finnes utallige feilkilder. Både i Eidsvoll- og i Ullensaker Kommune, hvor det hvert år jevnt finnes områder som blir detaljregulert, er også veksten i befolkningen mer jevn. I Nannestad varierer den mer, og det kan det være flere faktorer til.

Skribenten mener som nevnt at det er en sammenheng mellom antall ny-regulerte tomter og økende tilflytting. Samtidig er det vanskelig å finne gode argumenter til hva som i høyest grad påvirker befolkningsveksten, mellom antall områder eller størrelsen på områdene. Dette er definitivt de største usikkerhetsmomentene, når en skal trekke en konklusjon. I tillegg er det vanskelig å se tydelig når effekten kommer. Kommer den året etter regulering eller kommer den fem år etter regulering? Grunnlaget for denne påstanden er det som skjedde i Eidsvoll i år 2017, med kun en vekst på 0,95%. Husk at Eidsvoll har regulert jevnt over en lengre tid. Det som er sikkert, er at hvis det ikke reguleres nye områder for boliger, vil dette gi en negativ konsekvens på antall tilflyttere, på grunn av manglende tilbud og boliger i kommunen.

## Kap. 4.2.1 Forskningsspørsmål nr. 2

Forskingsspørsmål nr 2 lyder som følger: **Hvilken sammenheng er det mellom lanserte boligprosjekter og boligprisene?**

Spørsmål dreier seg om å finne en tydelig sammenheng mellom lanserte boligprosjekter og boligprisene, går prisene opp eller ned når det blir lansert ett nytt prosjekt.

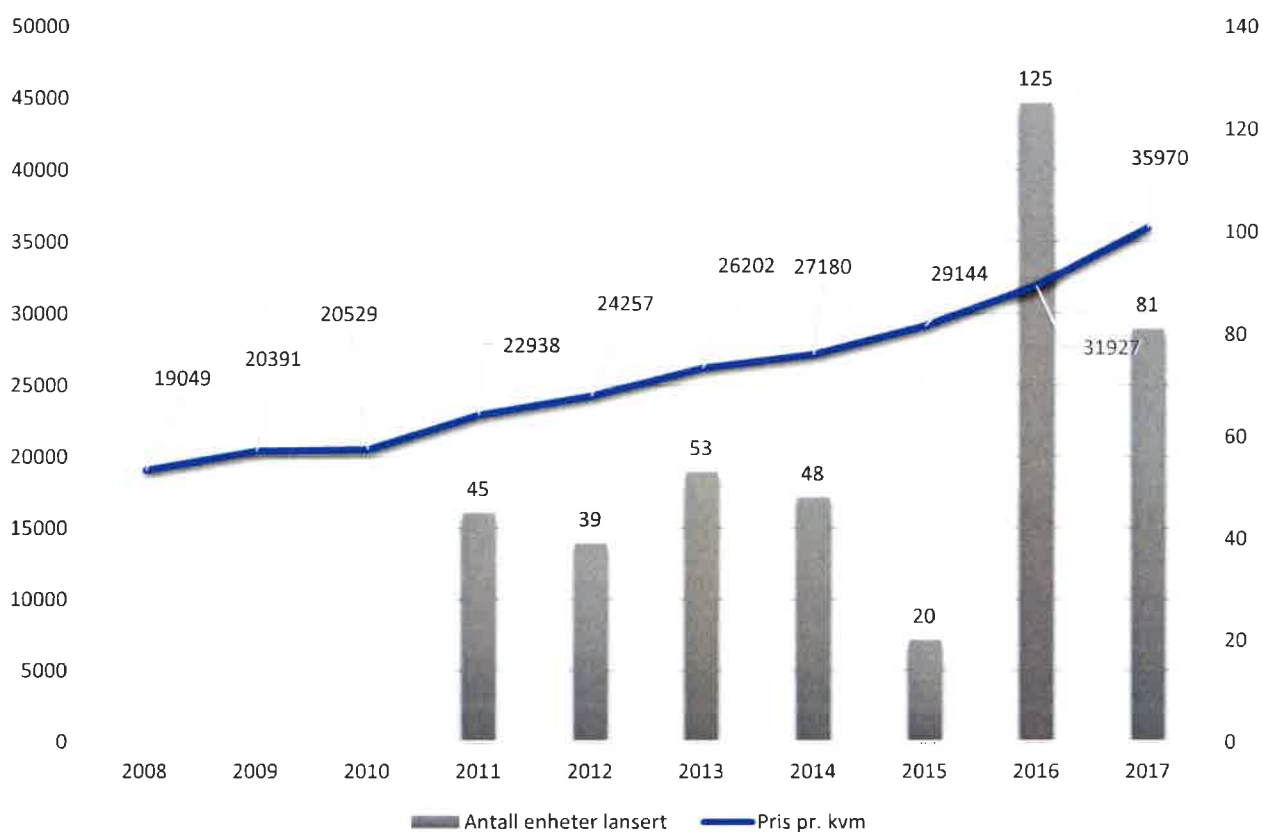
For å få en mer nøyaktig oversikt, er resultatene til å kun gjelde leilighetsprosjekter og leilighetspriser. Prisene på prosjektet er ikke tatt med, det er heller sett på antall enheter i hvert prosjekt. Kriteriene på om prosjektet er tatt med i oversikten eller ikke er at det er over fire enheter i prosjektet og at prosjektet har hatt byggestart.

Resultatene går over perioden fra 2008 til 2017, innenfor de forskjellige postnumrene i kommunene. I Eidsvoll og Ullensaker har skribentene slått sammen de postnumrene som ligger geografisk slik til at det kan forsvares at de er slått sammen. Alle områdene har to statistikker, en hvor pris pr. kvadratmeter er sammenlignet med antall enheter lansert innenfor det området, og en hvor pris pr. kvm blir sammenlignet med det totale antall lanserte enheter i kommunen. Det kan være postnummer det ikke selges leiligheter, eller ikke vært lansert noen prosjekter, disse er da ikke tatt med i undersøkelsen.

Alle tallene er hentet fra Eiendomsverdi og Statistikk sentralbyrå, og blir presentert i egne fremstillinger av disse tallene.

## 4.2.2 Resultater forskningsspørsmål 2

### Nannestad kommune



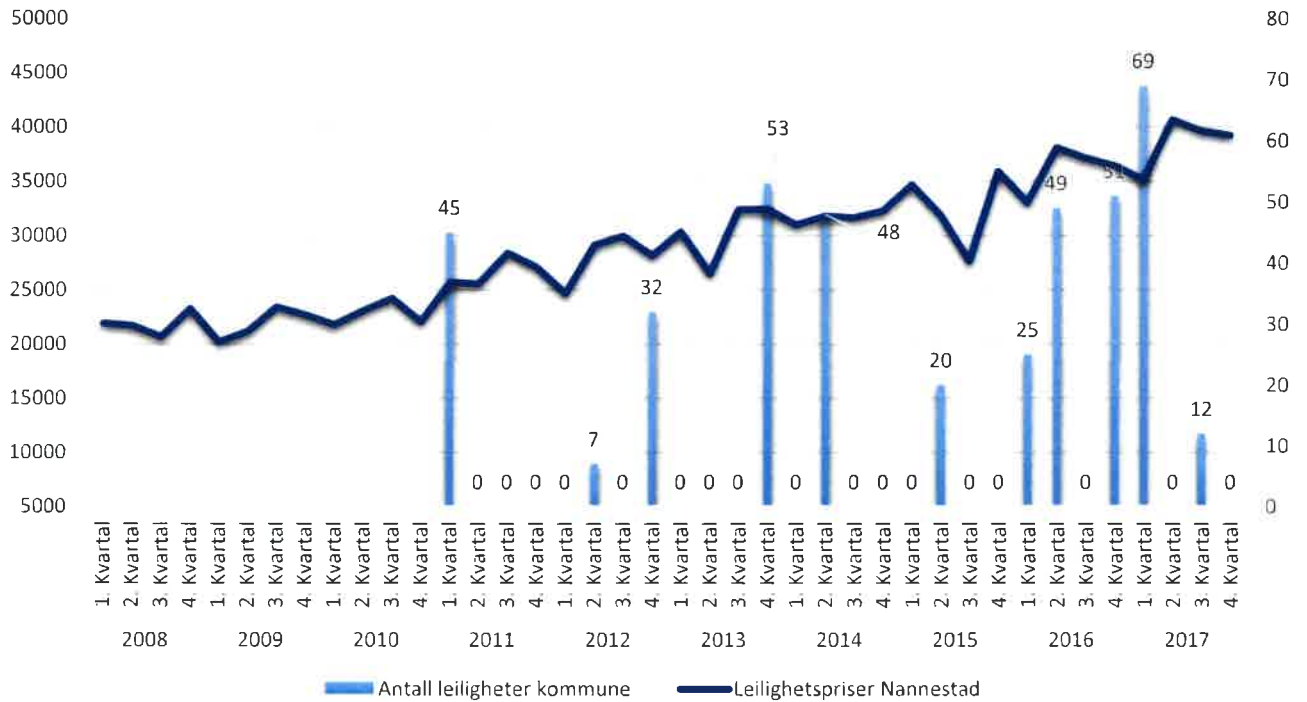
Figur: 4.2.2.1 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i hele Nannestad kommune, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter leiligheter i kommunen. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Prisutvikling på leiligheter i Nannestad kommune viser at prisene på årsbasis er økende. Dette i takt med at det er flere leiligheter som bygges. Og den klart største økningen løpet av et år skjedde mellom år 2016 og år 2017, dette til tross for at tilbudssiden ble større i år 2016. I 2016 ble det lansert 125 nye enheter i kommunen og prisene økte med kr. 4 043,- pr kvadratmeter. Dette utgjør kr 202 150,- på en leilighet med et boareal på 50 kvadrat. Så både aktiviteten med lanserte prosjekter og prisene på brukte leiligheter i kommunen har økt kraftig.

Også mellom år 2011 og år 2013 var det en prisøkning per kvadratmeter på kr. 3 264,-, og mellom år 2013, og år 2015 steg prisene med kr. 2 942,- dette selv med en nedgang på lanseringer av nye prosjekter så steg prisene.

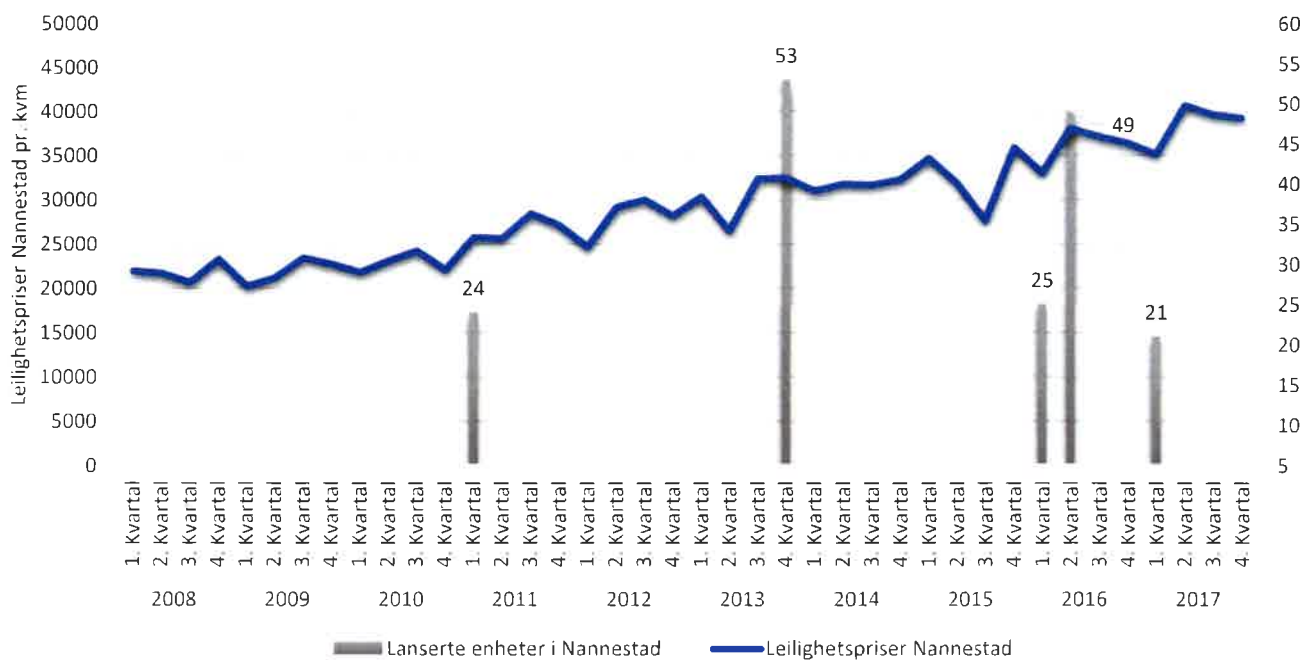
Det betyr at prisene steg mest i den perioden hvor tilbudssiden økte mest. Det kan tolkes slik at boligprisene på bruktbolig følger lanseringen av nye enheter.

## 2030



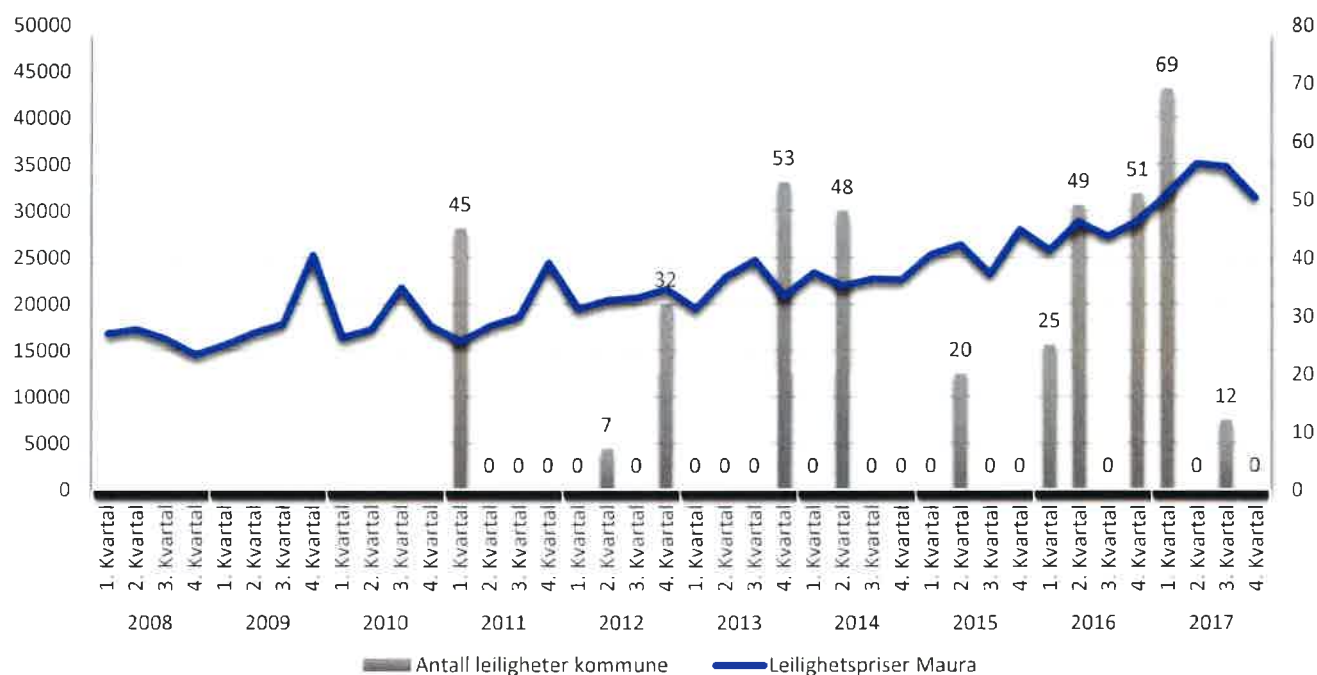
Figur: 4.2.2.2 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2030 Nannestad, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele kommunen. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling.

Av figur 4.2.2.2 kan man se at ved flere perioder hvor det ikke lanseres noen prosjekter så kommer det et lite prisfall løpet av året, som kan være som en følge av få lanserte nye prosjekter. Periodene det refereres til er periodene fra 2.kvartal i år 2011 til 1.kvartal i år 2012 og perioden mellom 3.kvartal i år 2014 og 3.kvartal og i år 2015. Det er et prosjekt i 2.kvartal i år 2015 men som man kan se av figurer 4.2.2.3 så er ikke det prosjektet i 2030. Dog er det en årlig økning i boligprisen, og prisfallene er som regel kvartalsvis og de går som oftest opp igjen påfølgende kvartal.



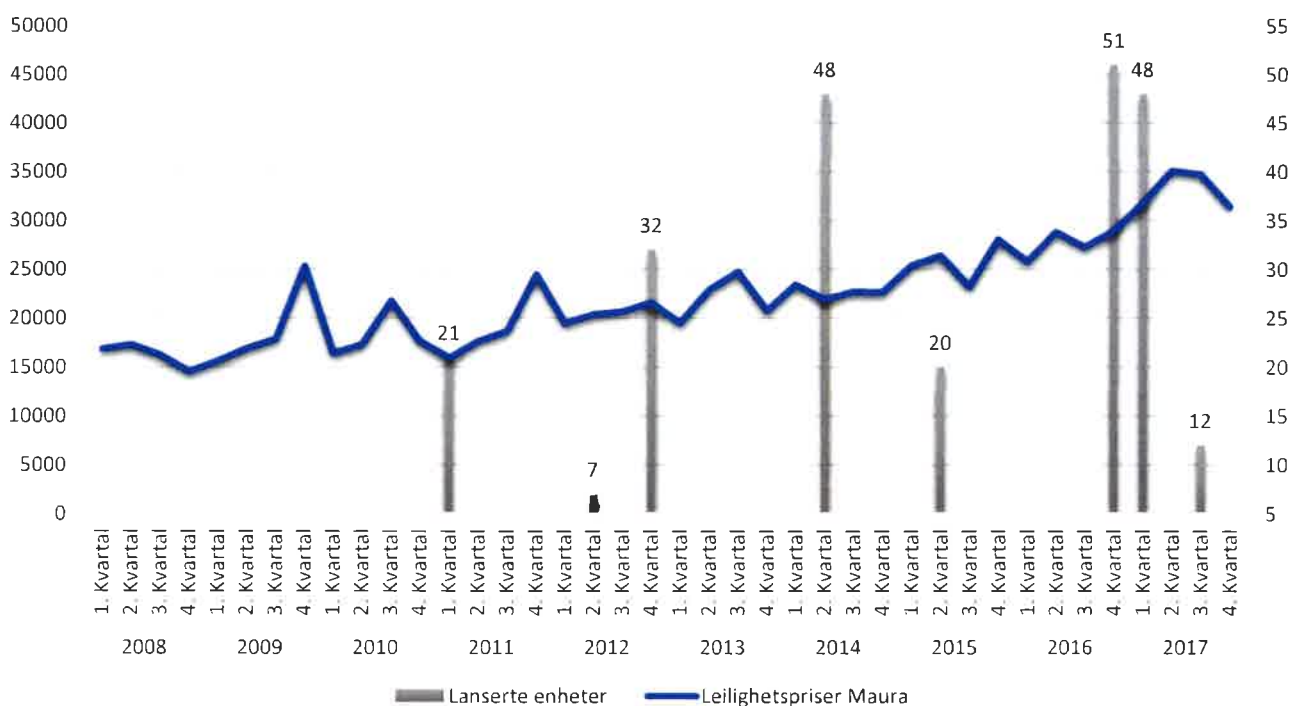
Figur: 4.2.2.3 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2030 Nannestad, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i denne delen av kommunen. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Det er ut ifra disse statistikkene fra postnummer 2030 vanskelig å tydeliggjøre hvilken påvirkning lansering av nye prosjekter har på boligprisene helt spesifikt. Fra figur 4.2.2.3 ser man på 4.kvartal i år 2013 at det 53 leiligheter i 2030. Dette var fordelt på to prosjekter med tilsvarende kort avstand til sentrum. Går man noe frem i tid, ca. 5 kvartal frem, til 1.kvartal i år 2015 så har det i den perioden ikke blitt lansert noen nye prosjekter. Og fra 1. Kvartal 2015 til 3.kvartal 2015 var det et dropp i leilighetsprisene på kr. 7 036,- pr. kvm, utgjør 351 800,- på en leilighet på 50 kvadratmeter. Noe av grunnen til dette kan være at man av de potensielle kjøperne av leiligheter i 2030 hadde allerede kjøpt i ett av de to prosjektene som ble lansert i siste kvartal 2013 og etterspørselen har gått ned. Om dette er tilfelle så har lanseringen av prosjekt en forsinket påvirkning på 15 mnd. Også har det den påvirkning som nevnt til figur 4.2.2.2 hvor at det kommer ett prisfall i året, i perioder hvor det ikke blir lansert nye prosjekter. Denne finner også sted i figur 4.2.2.3.



Figur: 4.2.2.4 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2032 Maura, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Nannestad kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Av figur 4.2.2.4 ser man at prisutvikling er mer jevn, flere prosjekter det lanseres. Pris variasjonene som finner sted i 4.kvartal i år 2009, 3. Kvartal i år 2010 og 4. kvartal i år 2011 forekommer ikke så tydelig når det lanseres fler å fler prosjekter. Det som er interessant å se med figur 4.2.2.4 er at fra 2.kvartal i år 2016 til 1.kvartal i år 2017 hvor det lanseres totalt 169 nye enheter. Er det en prisvekst frem til 2.kvartal i år 2017, og deretter faller prisene ned mot slutten av 2017. Det kan kanskje tyde på at etter en periode hvor det lanseres mye nye prosjekter så er det en periode med nedgang i bruktbolig prisene. Det kan ha med å gjøre at etterspørselen ikke er like stor som før de 169 enhetene ble lansert. Samme effekt ser man på figur 4.2.2.2 i samme periode.

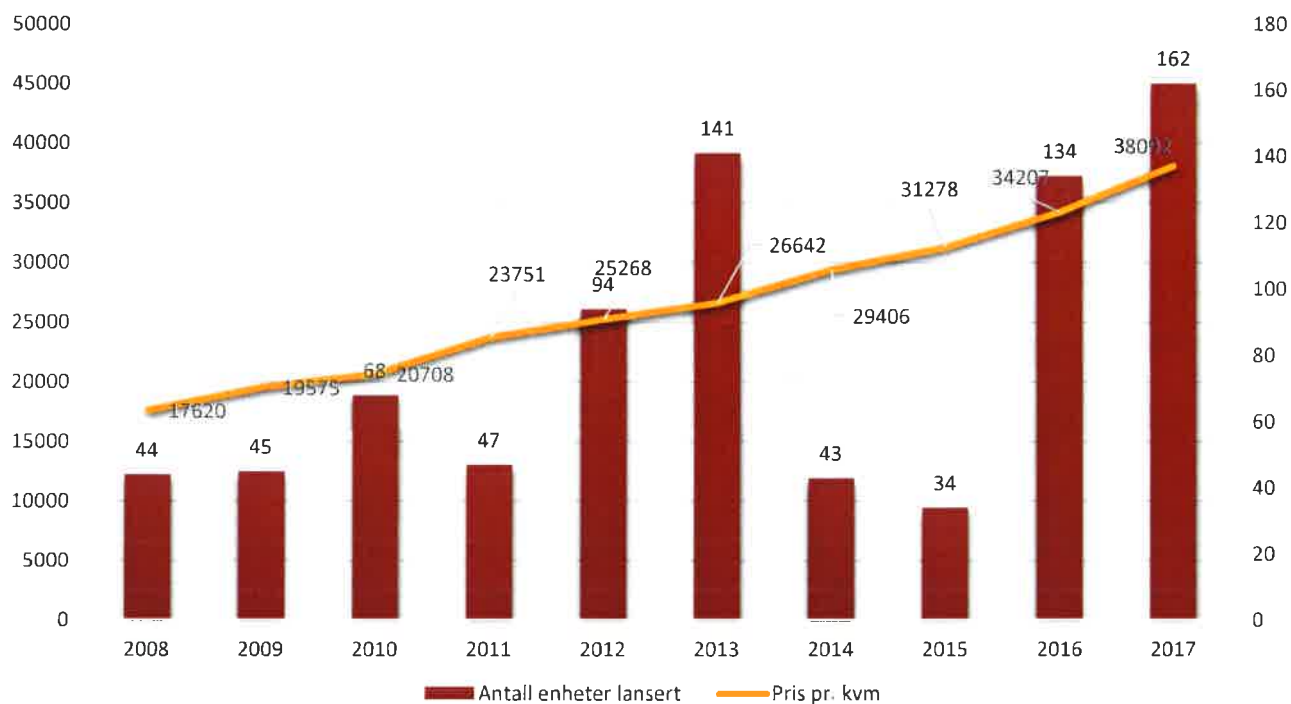


Figur: 4.2.2.5 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2032 Maura, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Nannestad kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Av figur 4.2.2.5 kan se tegn til en pris nedgang ca. tre kvartal etter hvert prosjekt som blir lansert. Påstanden treffer ikke i 1.kvartal i år 2015, dette kan være på grunn av prosjektet som ble lansert 2.kvartal i år 2015. Men det følger dirkete etter den lansering ett prisfall mot 3.kvartal i år 2015. Ser man også på prosjektet 4.kvartal i år 2016 så kommer det et prisfall 3.kvartal i år 2017 som igjen blir forsterket av prosjektet som ble lansert i år 2017. Igjen så er det sjeldent at ett prisfall går over flere kvartal, og det som regel en prisøkning påfølgende kvartal etter et prisfall.



## Eidsvoll



Figur: 4.2.2.6 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter hele Eidsvoll kommune, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele kommunen. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

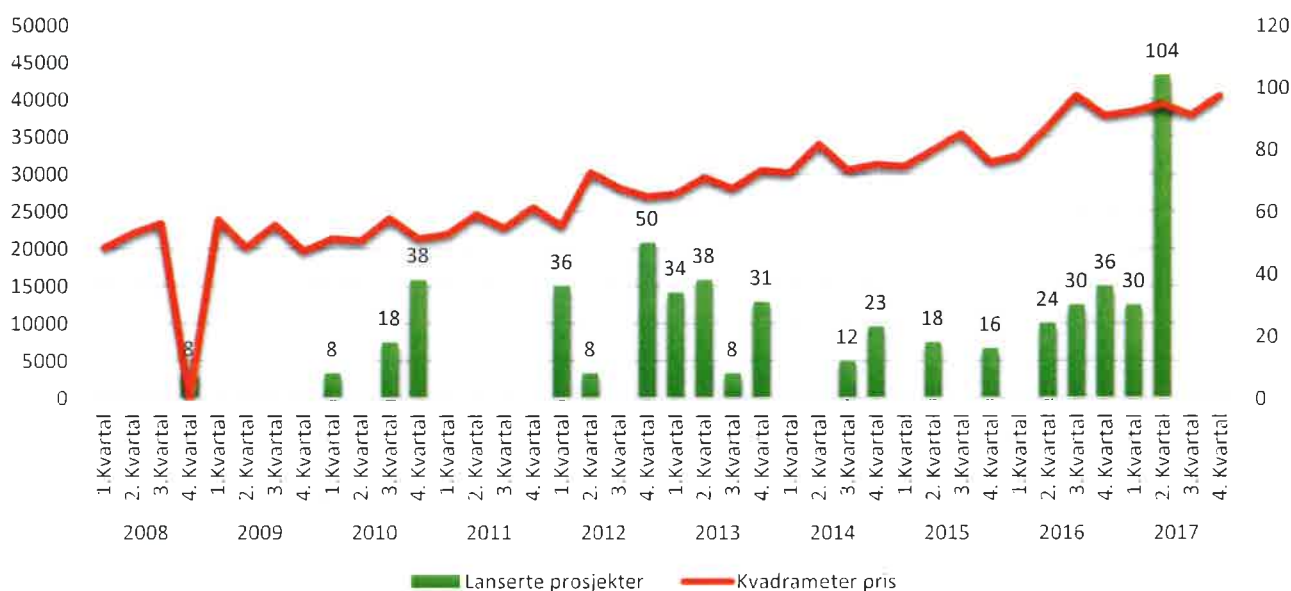
Akkurat som i Nannestad så kan vi lese av figur 4.2.2.6 at prisutviklingen i Eidsvoll var stabilt økende. Det store prishoppet som fant sted i Nannestad mellom år 2016 og år 2017 var ikke like kraftig i Eidsvoll, per kvm så økte prisene i denne perioden med 3885,- pr kvm. Dette kom samtidig som at år 2017 var det året med flest lanserte nye prosjekter. Akkurat som i Nannestad så økte boligprisene mest i den perioden hvor tilbudssiden var den største løpet av de 10 årene. Selv om den største endringen prosentvis kom mellom år 2010 og år 2011, økningen var da på 15 %, noe som utgjorde 3043,- pr kvm.

## 2070/2074



figur 4.2.2.7 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummerne 2070/2074 i Eidsvoll kommune, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Eidsvoll kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

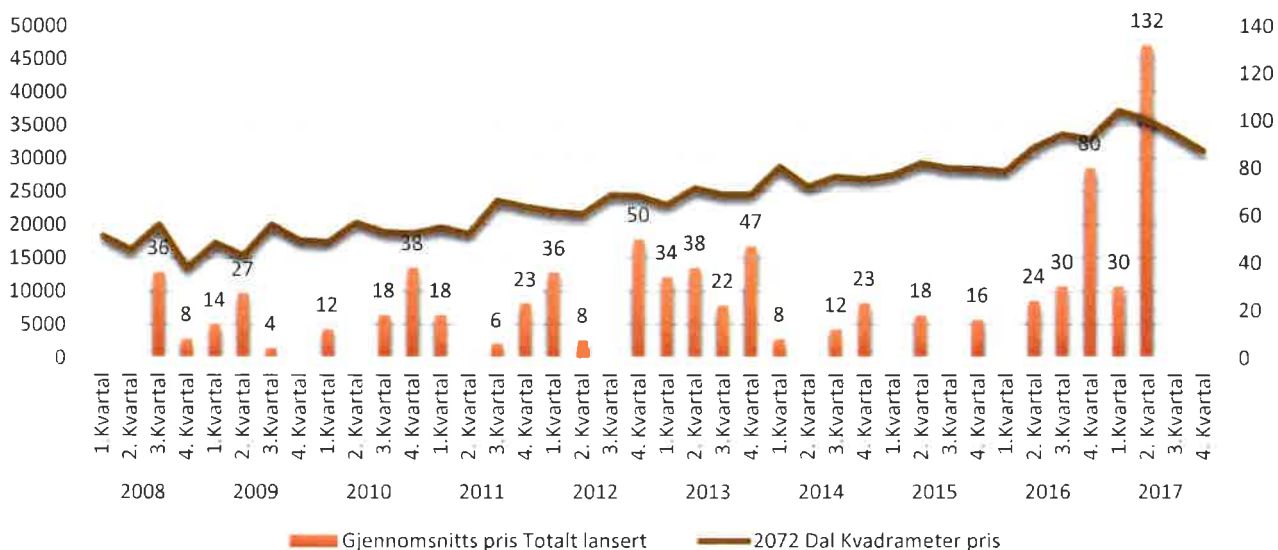
Av figur 4.2.2.7 ser vi utviklingen innenfor området 2070/2074 i Eidsvoll. Figuren viser utvikling på pris sammenlignet med antall enheter lansert totalt i Eidsvoll. Første det legges merke til er 4. Kvartal i år 2008, den står på null på grunn av ingen leilighetssalg i den perioden. En tydelig påvirkning som lanserte prosjekter har på prisutviklingen finnes det lite av. Ser man på i år 2016, så er det en jevn stigning i prisen pr kvm gjennom 1. og 2.kvartal samtidig som det lanseres prosjekter. Dog lite tilbakeslag fra 3.kvartal mot slutten av året, hvorpå året avslutter med lansering av 80 enheter en liten vekst frem mot 2.kvartal i år 2017. I 4.kvartal i år 2012 til 1.kvartal i år 2014 er det også flere prosjekter som er lansert men da varierer prisene mer. I perioden 1.kvartal til 3.kvartal i år 2016 var det en jevn større økning i boligprisene, det samtidig som det ble lansert jevnlig prosjekter i hele kommunen.



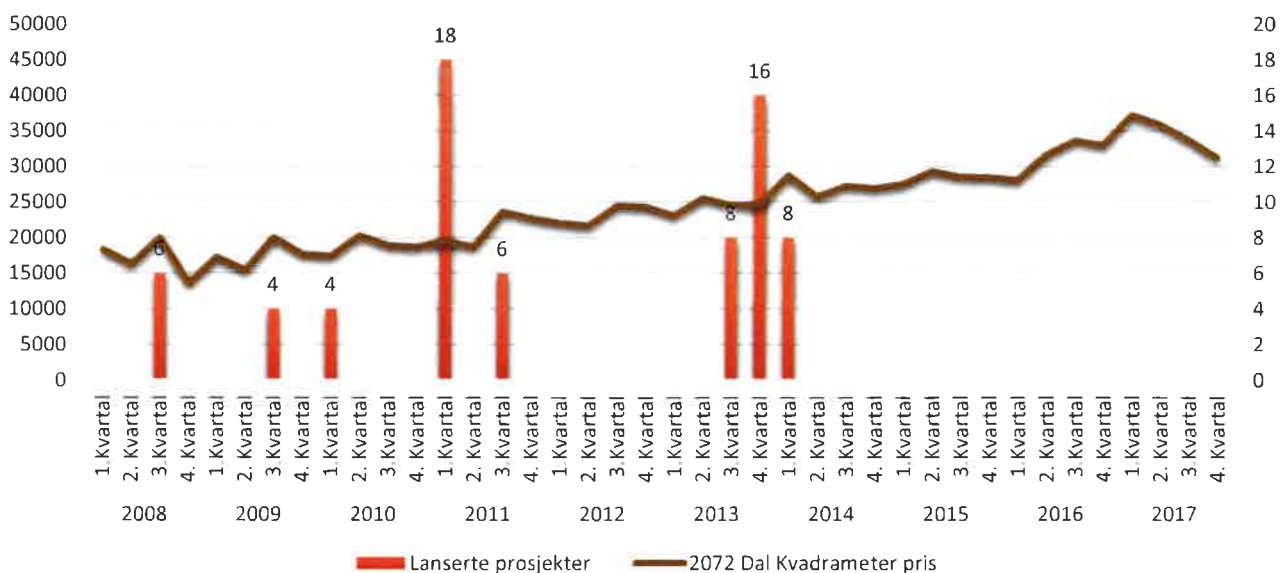
figur 4.2.2.8 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2070/2074 i Eidsvoll kommune, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter på postnumrene 2070/2074. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Ved å isolere postnummer 2070/2074 helt, så er det heller ingen tydelige tegn til at lansering av nye prosjekter påvirker boligprisene merkverdig. Og de tegnene man ser i figur 4.2.2.7 gjelder også for figur 4.2.2.8. Det betyr muligens at tilbudssiden med antall enheter for salg og etterspørselssiden altså de som vil flytte til disse to postnumrene, er forholdsvis lik. Men at etterspørselen er litt høyere enn tilbudet da prisene stiger per år. De store prisfallene kommer ikke etter nye prosjekter blir lansert, og de store prisøkningene kommer ikke når det ikke lanseres nye objekter. Ved å plukke ut noen tilfeller ved endringer ved lansering av prosjekter så er det fra 1.kvartal til 2.kvartal i år 2012, der var det en økning i prisene gjennom de to kvartalene på 7 211,-. I tillegg har man en økning over litt lenger perioden i år 2016 mellom 1.kvartal og 3.kvartal da var økningen i leilighetsprisene på 8 146,-. Sammenligner man de to perioden så ser man at begge perioden lanseres nye prosjekter etter en litt død periode på lanseringssiden. Både i år 2014 og i år 2015 kommer det ett prishopp rundt andre kvartal, men prisene ved begge tilfellene går ned igjen påfølgende kvartal til den prisen som var før prishoppet. Det kan skyldes at i den perioden er den ingen lanseringer av nye prosjekter. Like tydelige små hopp uten lansering av prosjekter finner man også i år 2009 og i år 2011.

## 2072



figur 4.2.2.9 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2072 Dal, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Eidsvoll kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling



figur 4.2.2.10: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2072 Dal, hvor utvikling blir sett sammen med antall lanserte enheter på postnummer 2072. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

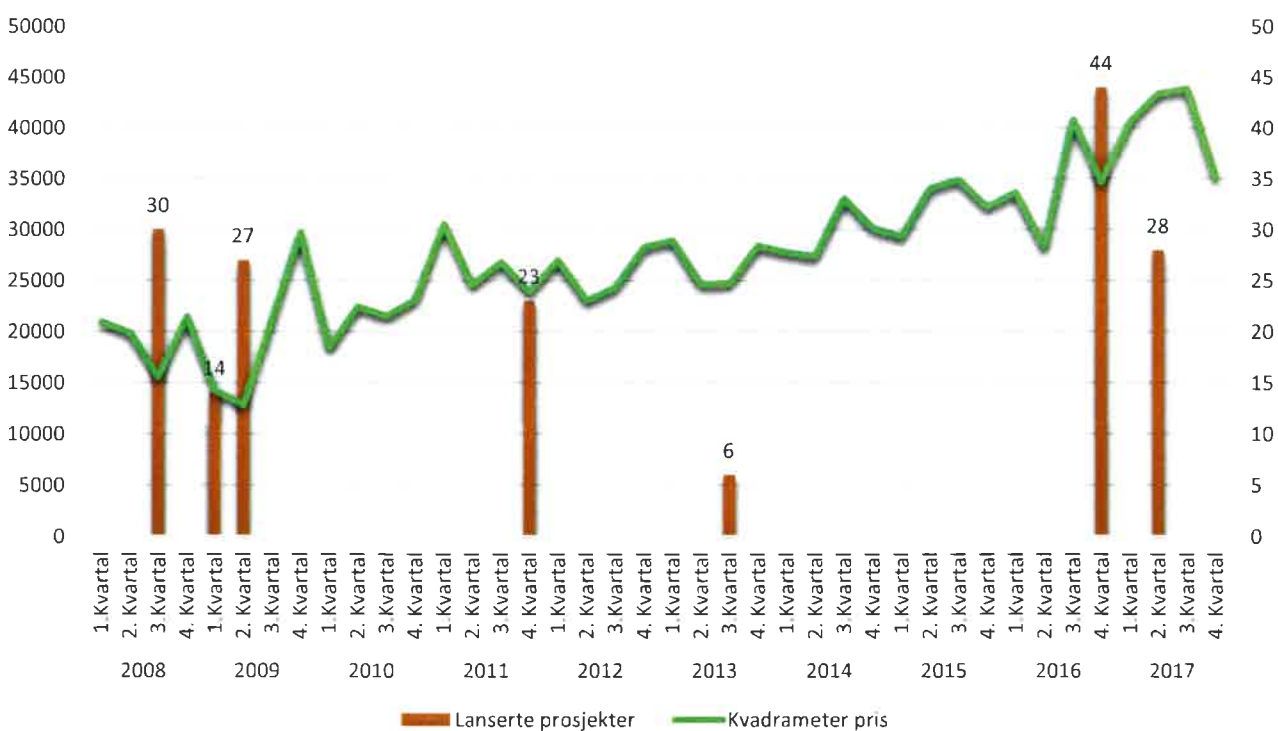
Figurene 4.2.2.9 og 4.2.2.10 viser begge utvikling på postnummer 2072 og de store utslagene uteblir også her ved lansering av nye objekter. Det er en liten antydning til økte priser ett eller to kvartal etter lansering av nye prosjekter. I motsetning til 2070/2074 Råholt så kommer det

en nedgang i prisene i år 2017. Prisene sank i en periode hvor den økte andre steder i kommunen, så det tyder på at etterspørselen var lav.

## 2080



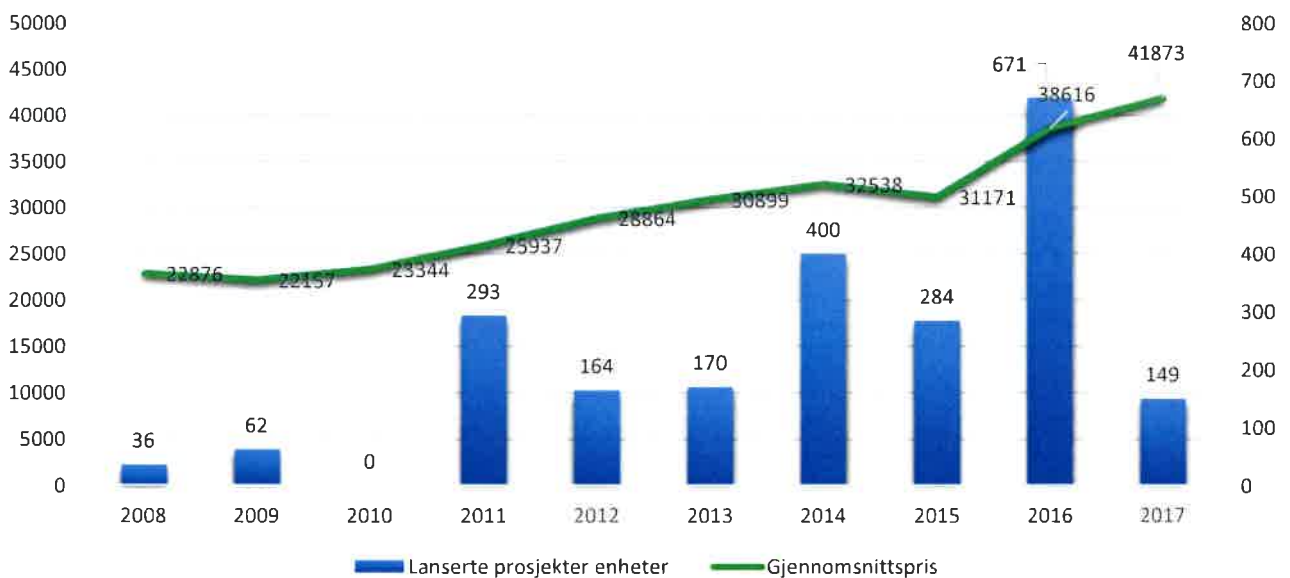
figur 4.2.2.11: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2080, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Eidsvoll kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling



figur 4.2.2.12: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2080, hvor utvikling blir sett sammen med antall lanserte enheter på postnummer 2080. . Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Figurene 4.2.2.11 og 4.2.2.12 viser utviklingen til postnummer 2080. Av 4.2.2.11 så er utviklingen tilsvarende som i resten av Eidsvoll. Det er ingen klare tegn på at når det lanseres nye prosjekter om prisene beveger seg opp eller ned. Det varierer fra lansering til lansering. Av figur 4.2.2.12 som gjelder kun for 2080 så er det en økning i boligprisene ved lansering av nye prosjekter. Dette kan være tilfeldig, men det er en økning ved hver lansering, bortsett fra 1.kvartal i år 2009. I perioden mellom 2.kvartal og 3.kvartal i år 2016 så økte prisene med 12 488,-, altså en økning på 44 % uten at det ble lansert noen nye prosjekter i 2080 område. Høy etterspørsel sammenlignet med hvordan tilbudet av leiligheter var i den perioden. Påfølgende kvartal så sank prisene, veksten som hadde skjedd var blitt halvert. I en periode uten lanseringer av nye prosjekter. Det kan tyde på at dette var en periode hvor etterspørselen var lavere enn ellers da prisene går ned såpass ned. Kraftig prisfall i slutten av 2017, kan tyde på at etterspørselen er meget lav i den perioden. Prisen sank til et nivå som var likt med 2.kvartal i år 2015.

### Ullensaker



Figur: 4.2.2.13 viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i hele Ullensaker kommune, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele kommunen. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

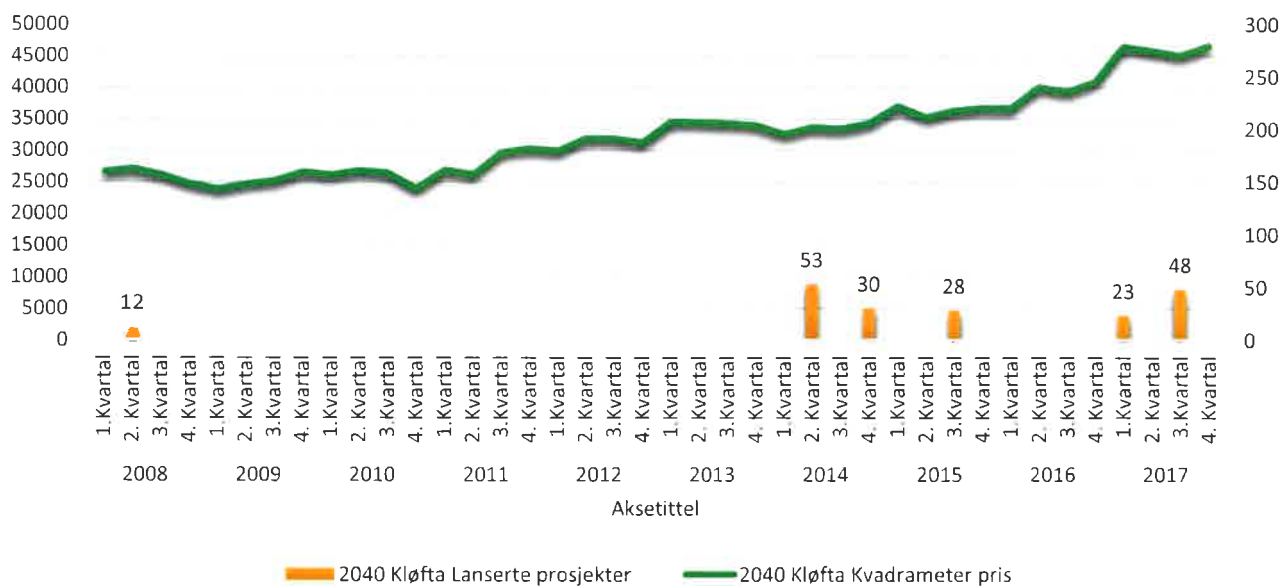
Ullensaker er den kommunen som har utviklet seg mest over de 10 årene det ses nærmere på. Av figur 4.2.2.13, kan man se en prisutvikling på nesten 20 000,- pr kvm på årene fra 2008 frem til 2017. Etter en nedgang i prisene i 2014, gikk prisene kraftig opp fra 2015 og til 2016.

En økning på 24 % iløpet av ett år, noe som utgjorde 7 444,- pr kvadratmeter. Dette til tross for at det ble lansert totalt 671 nye enheter i kommunen, noe som gjorde at tilbudssiden økte sammen med prisene. Fra og med år 2011 så har det hvert år bortsett fra år 2017 blitt lansert 150 enheter eller mer.

## 2040



figur 4.2.2.14: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2040, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Ullensaker kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

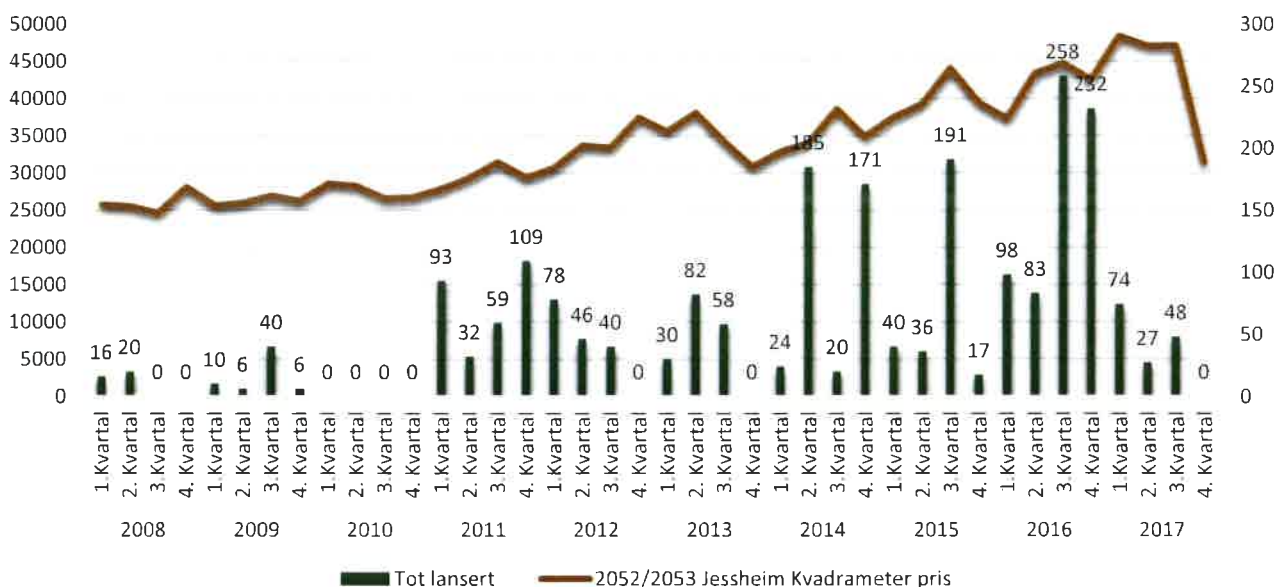


figur 4.2.2.15: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2040, hvor utvikling blir sett sammen med antall lanserte enheter på postnummer 2040. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Av figurene 4.2.2.14 og 4.2.2.15 som tar for seg området tilhørende postnummer 2040. På 2040, ble det ikke lansert noen nye prosjekter i perioden mellom 2.kvartal i år 2008 til 2.kvartal i år 2014 ref. figur 4.2.2.15. Da følger boligprisene det som skjer i kommunen, og etterspørselen. På kommunenivå ble lansert prosjekter i perioden fra 1.kvartal 2011 i hvert kvartal utenom tre helt frem til i år 2017. Og dette har nok også 2040 blitt påvirket av i de perioden hvor det ikke har blitt lansert noe i området. For eksempel i 3.kvartal 2016 til 1.kvartal 2017 så steg prisene uten de helt største prosjektene på 2040, men det ble lansert mye i hele kommunen.

Ett prosjekt i 2.kvartal i år 2014 ser ut til å ha bidratt til at leilighetsprisene på 2040 begynte å stige, samtidig som aktiviteten i hele kommunen økte fra i år 2014 med flere prosjekter og det var flere kvartal hvor det ble lansert over 100 enheter.

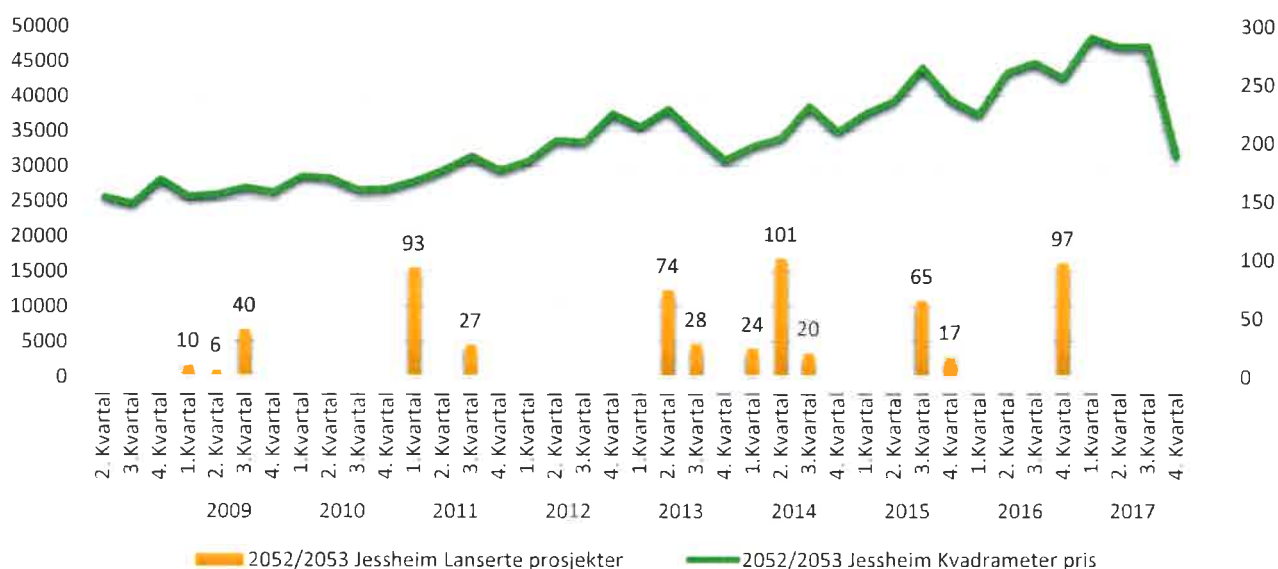
### 2052/2053



figur 4.2.2.16: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2052/2053, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Ullensaker kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Figur 4.2.2.16 viser at det kom et dropp i leilighetsprisene i områdene 2052/2053 på slutten av år 2017. Ett dropp som sendte leilighetsprisene tilbake til år 2013 nivå i de to områdene. Det kom etter en periode med mye utbygging og ett tydelig tegn på at etterspørselen etter leiligheter muligens var lavere enn før lanseringene fant sted. Som man også kan se av figur 4.2.2.17 så kommer prisfallet 1.år etter at forrige prosjektet med leiligheter ble lansert i dette område.

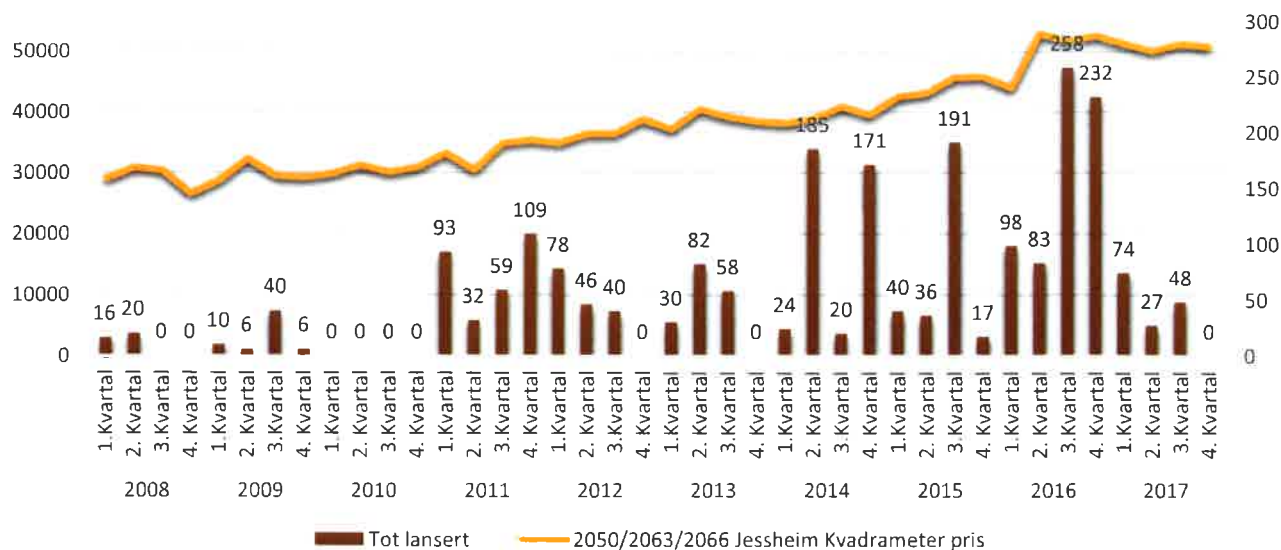




figur 4.2.2.17: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2052/2053, hvor utvikling blir sett sammen med antall lanserte enheter på postnummer 2052/2053. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Ser man nærmere på figur 4.2.2.17 så ser man etter 2012 det kommer dropp i prisene en gang i året. Etter år 2012 og frem til slutten av år 2016 så er tettere med lanseringer av prosjekter i dette område. Det kan tyde litt på at ved lansering av flere prosjekter så kommer man til ett punkt hvor etterspørselen blir lavere pga nye prosjekter. Mens det største droppet er som nevnt tidligere i slutten av år 2017. Kommer i en periode hvor det ikke lanseres noen nye prosjekter i dette området, men mange eller i kommunen.

### 2050/2063/2066



figur 4.2.2.18: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2050/2063/2066, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Ullensaker kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

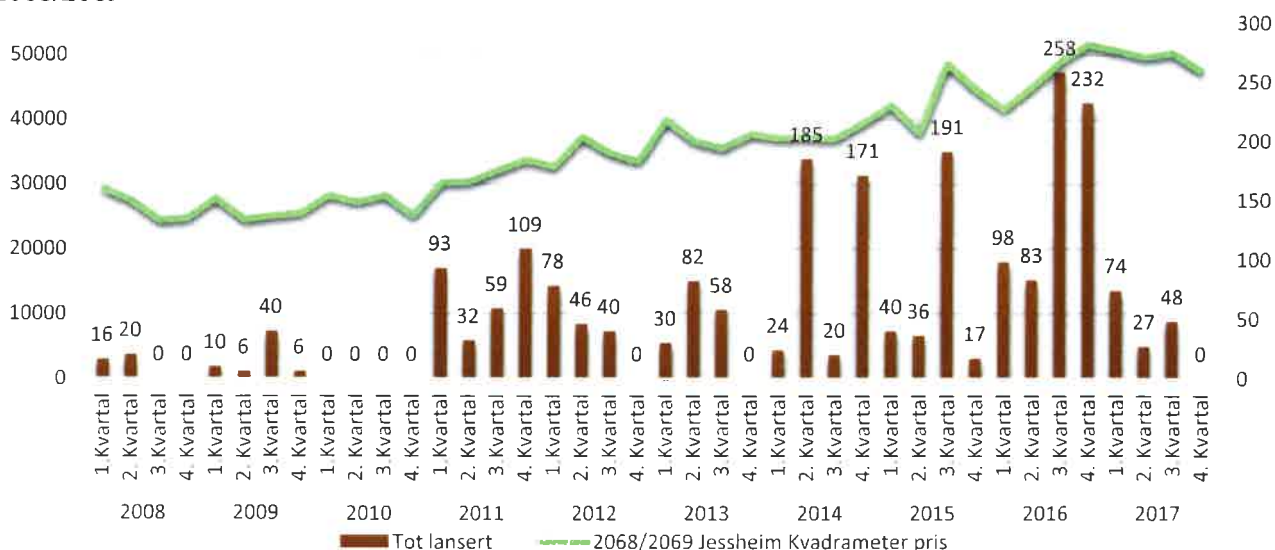
Området til postnumrene 2050/2063/2066 strekker seg over Jessheim sentrum. Kan lese av figur 4.2.2.18 at det har her vært en stabil vekst gjennom hele perioden på 10 år. Likevel så er den største veksten i boligprisene til område skjedd fra år 2011 til år 2016. Og med klart største veksten i år 2016. Sammenlignet med prosjektene som har blitt lansert totalt i kommunen så er prisveksten stabil. Dog man kan se en viss form sammenheng mellom de to faktorene. Etter at det ble lansert 93 enheter i 1.kvartal i år 2011, så kommer det ett litt fall i leilighetsprisene 2.kvartal i år 2011. Samme skjer i 1.kvartal i år 2016 etter at det er blitt lansert 191 enheter i 3.kvartal i år 2015.



figur 4.2.2.19: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2050/2063/2066, hvor utvikling blir sett sammen med antall lanserte enheter på postnummer 2050/2063/2066. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

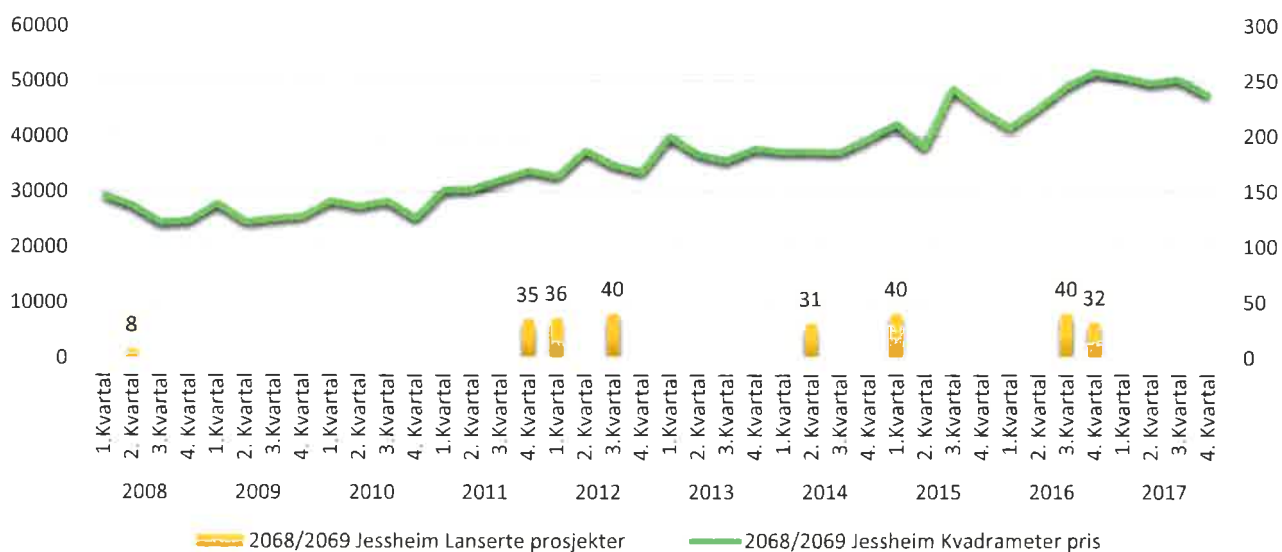
Sammenlignet med det vi ser i figur 4.2.2.18 så skjer det motsatte i figur 4.2.2.19. Og da spesielt i 1.kvartal frem til 2.kvartal i år 2016. Det lanseres i denne perioden 181 enheter og leilighetsprisen på bruktbolig stiger samtidig fra 44 030,- til 52 986,-. Noe som kan bety at tilbudssiden vokser betraktelig, samtidig som boligprisen vokser. Så etterspørselen er vesentlig større enn det tilbudet som er, inkludert det som vil bli bygget. I tillegg så kommer det 218 enheter i 3.kvartal og 103 i 4.kvartal i år 2016. Boligprisen synker noe etter 4.kvartal i år 2016, men det gjør også lanseringen av nye prosjekter.

## 2068/2069



figur 4.2.2.20: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2068/2069, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter i hele Ullensaker kommune. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

Figurene 4.2.2.20 og 4.2.2.21 viser området 2068/2069, område ligger rett ved Jessheim sentrum. Av figur 4.2.2.21 så ser man at det er et område hvor det ikke har blitt lansert så mye leilighetsprosjekter i løpet av perioden fra år 2008 til år 2017. Leilighetsprisen har dog fulgt det som skjer innenfor sentrumsområdene 2050/2063/2066. Begge områdene har fall i prisene mot 1.kvartal i år 2016. Mens økningen i prisene kommer litt forsinket i området 2068/2069. Det kan tyde på at de enhetene som blir lansert innenfor det område i 3&4 kvartal i år 2016 er med på å trekke prisene opp i området.



figur 4.2.2.21: viser utviklingen av kvadratmeterpris på leiligheter i postnummer 2068/2069, hvor utvikling blir sett sammen med totale antall lanserte enheter på postnummer 2068/2069. Tall hentet fra eiendomsverdi.no. Egen fremstilling

#### 4.2.3 Analyse forskningsspørsmål 2.

Formålet med analysen er å finne en sammenheng mellom brukt leilighetsprisene og lanserte leilighetsprosjekter.

**Forskningsspørsmålet: Hvilken sammenheng er det mellom lanserte boligprosjekter og boligprisene?**

Det er ikke tatt under vurdering hvilken påvirkning prisen på nye enheter har, kun antall enheter i prosjektene. Kriteriene som er lagt til grunn, er at prosjektene må ha vært lansert, og at byggestart har blitt vedtatt. Kriteriene til postnumrene, er at det må være salg av brukte leiligheter, og at det må ha vært flere år med lanseringer av prosjekter.

I kapitel 2.9 om boligpriser nevnes Jacobsen og Naug sin modell om hva som driver boligprisene. De fant fire variabler, som var de viktigste faktorene på hvordan boligprisene beveget seg; rente, nybygging, arbeidsledighet og husholdningens inntekter. I denne undersøkelsen har det kun blitt sett på hvilken effekt variabelen "nybygging" har å si på boligprisene og hvor tydelig den effekten er.

Nybygging påvirker delvis det som kontinuerlig bestemmer boligprisene, nemlig tilbudet. I de tre kommunene som har vært til vurdering er det blitt sett på hvilken påvirkning nybygging har hatt på boligmarkedet i årene fra 2008 til 2017. Som man kan lese av figurene over antall enheter bygget i kommunene, har Ullensaker vært den mest aktive kommune innfor nybygging. Eidsvoll har hatt noen prosjekter omtrent hvert år, mens Nannestad har tre år uten noe nybygging og totalt sett et lavere antall med nybygging.

Ser man nærmere på Nannestad og figur 4.2.2.1 har boligprisene steget hvert år siden 2008 frem til 2017, hvor perioden mellom år 2015 til år 2017 var den perioden det steg mest. Etterspørselen for boliger i Nannestad steg, men det gjorde også tilbudet. I perioden mellom år 2015 og år 2017 ble det lansert totalt 226 nye enheter, over 40 flere enheter enn det totalt ble lansert de syv foregående årene ref. figur 4.2.2.1. Ser man på den samme perioden på de to postnumrene tatt med fra Nannestad kommune, altså fra år 2015 til år 2017, synker prisene mot 3.kvartal i år 2015 i begge områdene, før prisene igjen stiger. Dette da i en periode hvor det ikke lenger lanseres nye prosjekter se figurer 4.2.2.3 og 4.2.2.5. Fra 3.kvartal i år 2015, postnummer 2032 figur 4.2.2.5, like etter at ett prosjekt har blitt lansert stiger prisene jevnt, men med noen variabler. Flytter vi oss 4.kvartal i år 2016, stiger prisen og det lanseres to nye

prosjekter løpet av to kvartal. Totalt 99 enheter lanseres, og etter de to lanseringene flater boligprisveksten ut før den synker på slutten av året i 2017. Dette kan fort tyde på at tilbudet i området har vært høy over en lengre periode, slik at etterspørselen har blitt meget lav og derav faller boligprisene.

I samme periode, område 2030, figur 4.2.2.3, lanseres det to prosjekter i 1. og 2. kvartal i år 2016. Deretter synker prisene fra 2. kvartal i år 2016 og frem til 1. kvartal i år 2017. Her lanseres det et nytt prosjekt og prisene stiger på ny. Prisene går også litt ned i slutten av 2017, postnummer 2030, men ikke like mye som i postnummer 2032. Det lanseres også færre enheter i området. Fra 3.kvartal i år 2015 og til slutten av år 2017, er det en stigning i boligprisene på over 10.000 kr pr. kvadratmeter, selv tatt i betraktning med noen prisfall innimellom. Dette også i en periode hvor det lanseres mer i området og totalt i kommunen enn det noen gang tidligere.

Den totale utviklingen i Eidsvoll som er presentert i figur 4.2.2.6 er lik den utviklingen som er i Nannestad, da med tanke på hvordan utviklingen av boligprisene er. Ved sammenligning av boligprisene i kommunene Nannestad og Eidsvoll, ser man at Eidsvoll har en lavere kvadratmeter pris pr. enhet enn Nannestad i 2008. Ser man på perioden mellom år 2008 til år 2010 finnes det ingen ny-lanseringer av nye prosjekter i Nannestad, men i Eidsvoll lanseres det 157 enheter i samme periode. I løpet av 2010 er leilighetsprisene høyere i Eidsvoll enn i Nannestad. I Eidsvoll har prisen på tre år økt med 3.088,- pr kvadratmeter, mens i samme periode økte prisen med 1.480,- i Nannestad. Dette i en periode hvor det ikke var lanseringer av nye enheter i Nannestad, mens tilbudssiden økte i Eidsvoll. I det året hvor det ble lanseringer i Nannestad økte boligprisene med 2.409,- per kvadratmeter. Det kan være flere variabler som gjør at prisene går opp, men økningen er såpass kraftig sammenlignet med årene før, hvor det ikke ble lansert nye enheter. Dette betyr at effekten av lanserte prosjekter er tydelig, spesielt med tanke på Nannestad kommune.

I 1.kvartal, år 2011, var det en solid økning i boligprisene, postnummer 2080, på 3.043,-, se figur 4.2.2.12. På tross fantes det ingen nye lanseringer av prosjekter i postnummer 2080, i dette kvartalet eller i kvartalene før. Dog av figur 4.2.2.11 så lanseres det 18 enheter i kommunen. De 18 enhetene ble lansert i 2072, se figur 4.2.2.10 hvor prisene økte kvartalet etter lanseringen. Den effekten ser vi ved flere anledninger i Eidsvoll -De lokale prisene går opp kvartalet etter lanseringen av prosjekter. Dette kan tyde på at etterspørselen etter leiligheter er stor, og at tilbudet er ikke godt nok.

Første bevis ser man på figur 4.2.2.8, i 1.kvartal i år 2012, 2.kvartal i år 2015 og den stabile økningen mellom 1. og 3. Kvartal i år 2016. I figur 4.2.2.12 så skjer det en økning etter lansering etter 2.kvartal i år 2009, 4.kvartal i år 2011, 3.kvartal i år 2013 og 4.kvartal i år 2016.

Av figurer 4.2.2.7 og 4.2.2.8 kan man se at innenfor områdene 2070/2074 så er det ikke noe fast hendelses forløp rundt og etter at det lanseres nye prosjekter. Gjennom ti-årsperioden, er det i snitt en stigning i boligprisene. Dette er det området som sørger for at leilighetsprisene holdt seg stabile i år 2017. Der de to andre områdene hadde en nedgang i prisene på slutten av år 2017, så var det en stigning i prisene i 2070/2074, ref. figur 4.2.2.8.

I alle de tre kommunene er den kraftigste økningen i boligprisene i Ullensaker kommune, se figur 4.2.2.13. Her ser man at i år 2016 er leilighetsprisene 24 % høyere enn i år 2015. Det utgjør 7.444,- pr. kvm. Det er også det året med klart flest lanseringer av nye prosjekter i Ullensaker, men også flest av alle i de tre aktuelle kommunene.

Om man går over på de lokale effektene, er tendensene like i Ullensaker som i de to andre kommunene, bortsett fra at det lanseres vesentlig flere prosjekter. Ser man på figur 4.2.2.14, postnummer 2040, er det en prisøkning i området i starten av år 2017. Deretter har postnummer 2040 en roligere vekst i år 2016 enn resten av kommunen. Ser man på figur 4.2.2.15 er det ikke lansert noen prosjekter i år 2016, men det er lanseringer i starten av 2017. Her kan man se effekten av lanseringer på de økte prisene.

Ser man så videre på figur 4.2.2.17 til område 2052/2053, i år 2017, faller prisene med nesten 10.000,- pr kvadrat. Grunnen kan være at det ble lansert mange nye enheter i hele kommunen i år 2016, derfor falt etterspørselen i akkurat dette området.

I området 2050/2063/2066 er det en jevn prisøkning uten de store utslagene når det lanseres nye objekter, verken lokalt eller i kommunen totalt. Helt til år 2016, i 1.kvartal, da det lanseres 98 nye enheter, og frem til 2.kvartal stiger prisene med over 8.000,- . Prisene holder seg samtidig som det lanseres mange nye enheter året gjennom.

Etter å ha sammenlignet effekten nylanseringer har på boligprisene kommer det frem at variablene er store fra kommune til kommune, samt område til område innad i kommunen.

Ullensaker, som har hatt en stabil årlig vekts igjennom hele ti-årsperioden, hadde i 2016 størst prisvekst, samt flest ny-lanseringer. I 2016 økte tilbudssiden med 621 nye enheter, samtidig som prisene steg med 24%. Prisene fortsatte å stige videre inn i år 2017. I 2017 var det langt færre lanseringer av boenheter, enn i 2016, noe som påvirket leilighetsprisene til å stagnere. Samme effekten ser man i Eidsvoll. Det året hvor det er flest lanseringer av nye enheter, er også det året med den største økningen, kroner pr. kvadratmeter. I Nannestad tar det litt lenger tid før en merker effekten av lanseringene. Prisøkningen blir derfor forskjøvet ca. ett år frem i tid.

Det å se en helt konkret sammenheng byr på utfordringer. Dette er fordi at det som kjennetegner ett område, kan bli motbevist i et annet. Gjengangeren i alle tre kommunene er at i de periodene det lanseres flest nye enheter, øker også leilighetsprisene mest. En annen tendens er at når det ikke lanseres noen prosjekter i kommunen over en lengre periode, vil prisstigningen flates ut på årsbasis. En kan kvartalsvis kunne se økende og synkende variabler på prisgrafene.

#### 4.3 Forskningsspørsmål 3

Forskningsspørsmålet lyder som følgende: **Hvilken påvirkning har den politiske sammensetningen av et kommunestyre å si på antall regulerte boligtomter?**

##### **Som nevnt innledningsvis:**

På grunn av manglende tilbakemeldinger fra aktuelle kommuner, ble grunnlaget til å besvare dette forskningsspørsmålet dessverre for tynt. En stor takk rettes til Ullensaker kommune, som var raskt ute med å gi svar på intervjuet. Hadde det kommet svar fra 2 av 3 aktuelle kommuner kunne analysen av svarene til de to kommunene bli satt opp mot hverandre og blitt tatt i bruk.

Svaret på spørsmålet vil i denne oppgaven dermed stå som uvisst.

## Kap. 5 Konklusjon

Formålet med forskningsrapporten var å finne hvilken påvirkning en offensiv reguleringspolitikk vil ha på boligprisene.

Problemstillingen lyder som følger: ***Er en offensiv reguleringspolitikk en "driver" for økte boligpriser i en kommune?***

For å kunne gi et troverdig svar på problemstillingen, ble det stilt tre forskningsspørsmål, hvorpå to av de tre ble besvart. Den siste ble ikke besvart grunnet manglende tilbakemelding fra de aktuelle kommunene.

De to forskningsspørsmålene som ble besvart i denne forskningsartikkelen er følgende:

- ***Er det samsvar mellom antall ny-regulerte boligtomter og økning i tilflytning?***
- ***Hvilken sammenheng er det mellom lanserte boligprosjekter og boligprisene?***

Første spørsmål besvares enkelt med at det finnes en synlig sammenheng mellom ny-regulerte boligtomter og en økt tilflytning. Dersom det i kommunen ikke blir planregulert nye tomteområder, vil det ei heller være en ønsket økning av nye tilflyttere. Feilkilden kan være som i Eidsvoll kommune, hvor det reguleres mange nye tomteområder, men de ikke har en like stor vekst som for eksempel Ullensaker kommune. Eidsvoll kommune har den jevneste veksten gjennom hele ti-årsperioden, der hvor veksten ligger mellom 1,8% til 2,55% hvert år, bortsett fra år 2017 da var veksten på 0,95%. I tilsvarende periode har Nannestad og Ullensaker også høyest aktivitet, i form av regulering. Samtidig er det også den perioden med høyest tilflytning prosentvis. Dette kan være et resultat som er lagt sammen av flere potensielle hendelser. Eksempelvis etterspørsel, få boliger som er ferdigstilt i Eidsvoll mens det er mange i Nannestad og Ullensaker. I starten av perioden er det også liten aktivitet av nye planer i Nannestad kommune, men dette tar seg opp jo nærmere man kommer år 2017. Økt aktivitet i Nannestad, ser ut til å gi høyere befolkningsvekst i år 2015, 2016 og i 2017 enn de tidligere årene. Ullensaker kommune har størst vekst i befolkningen, hvor den høyeste veksten skjer i år 2017 med 4,20%, men i Ullensaker var år 2010, 2009 og 2011 de årene som utgjorde høyest befolkningsvekst. Dette til tross for høy aktivitet, med antall nye planer i Ullensaker, både i 2012 (7) og i 2014 (12).



Konklusjonen er at det blir en effekt når det reguleres nye-områder til boligbygging, men det er vanskelig å ”pinpointe” nøyaktig når effekten oppstår. Det kommer ikke tydelig nok frem at det er samsvar mellom antall ny-regulert boligtomter og en økende tilflytning. Det at kommunene fører en så ulik kommunalpolitikk, med forskjellig prioriteringsfokus, er likevel tendensene i alle tre kommunene bemerkelsesverdig like, da med unntak av enkelte, særegne perioder.

Som konklusjon på spørsmål to, ”hvilken sammenheng er det mellom lanserte prosjekter og boligprisene?” ble sammenhengen mellom lansering av nye prosjekter satt opp mot prisene på bruksalgn da med fokus på leilighetspriser.

Det kommer frem at i flere perioder, følger boligprisene lanseringene av nye enheter. Det legges spesielt merke til at det ofte oppstår en prisvekst i forbindelse med lansering av nye prosjekter. I motsetning til mange andre produkter, og markeder hvor prisene går ned når tilbudet øker, går prisene opp i leilighetsmarkedet når tilbudet øker. Dette er et tegn på at etterspørselen etter boliger i de tre kommunene er stor. Det finnes unntak fra hypotesen, men av flertallet vedrørende postnumrene i de tre kommunene, er gjengangeren at prisene går opp i perioder med lanseringer av mange enheter. Dog i år 2017, i Nannestad kommune, gikk prisene på bruktleiligheter ned. Dette var i en periode uten lansering av nye enheter, samt rett etter en lengre tid med flere ny-lanseringer, som igjen kan tyde på at etterspørselen i Nannestad totalt sett gikk litt ned på slutten av år 2017.

Men sett hele perioden, og alle områdene under ett, så ser man at leilighetsprisene stiger i de periodene det lanseres nye leilighetsprosjekter.

Problemstillingen, ”Er en offensiv reguleringspolitikk i en kommune er en ”driver” for økte boligpriser?” besvares med følgende konklusjon:

Det fantes ikke samsvar mellom antall eiendomstomter som ble regulert og tilflytning. Det må også tas i betraktning hva utnyttelsesgraden på tomtene har å si for effekten på tilflytning.

For at nye prosjekter skal kunne lanseres, må det reguleres eiendommer til boligformål, samt må kommunen være progressiv med sin godkjenning av disse sakene. Dermed vil en offensiv reguleringspolitikk bidra til en lokal prisøkning.

## Kilder

<http://www.eub.no/nyheter/gystadmarka---7200-innbyggere-paa-690-maal>

[http://www.rokus.no/uploads/1/6/7/5/16758196/ku-e\\_sak\\_32-2012\\_vedl.\\_leidsvoll\\_endelig\\_analyse.pdf](http://www.rokus.no/uploads/1/6/7/5/16758196/ku-e_sak_32-2012_vedl._leidsvoll_endelig_analyse.pdf) - Folketallsanalyse Eidsvoll kommune

<https://www.ssb.no/statbank>

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_0235/gl\\_planarkiv.aspx](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_0235/gl_planarkiv.aspx) - Planarkiv til de forskjellige kommunene

<http://www.erlingberge.no/Berge1992.pdf> Berge, Erling. 1992. Eigedomsteori: Ei innføring. I Mennesker og modeller. Livsløp og kryssløp, Redigert av O. Ljones, B. Moen og L. Østby, 27-42.

<http://www.estatenyheter.no/2017/11/13/stor-oslo-kjoper-bygger/> - oppkjøp av eiendom i Ullensaker

<http://docplayer.me/39802583-Nannestad-kommune-plan-id-beskrivelse-til-detaljreguleringsplan-med-bestemmelser-for-rustadsletta-b5-og-del-av-b4-pa-famyrroet.html> - Detaljreguleringsplan med bestemmelser for Rustadsletta (B5 og del av B4 på Fåmyrsrøet)

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2003-14/id382097/sec4> - **Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II**

[https://www.regjeringen.no/contentassets/468b0ad96e70418a80b0128573800312/rundskriv\\_endringer\\_pbl.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/468b0ad96e70418a80b0128573800312/rundskriv_endringer_pbl.pdf) - Rundskriv H-2/15 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven (plandelen)

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/hva-bestemmer-boligprisene> - **Hva bestemmer boligprisene?**

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/En-boligpolitikk-for-alle/id765494/> - **En boligpolitikk for alle**

<https://www.husbanken.no/boligpolitikk/mal-strategier-og-virkemidler-i-boligpolitikken/> - **Om boligpolitikken**

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2002-2/id145338/sec3> - **Boligmarkedene og boligpolitikken**

Marit Langen, Karl Inge Rommen, Arthur Wøhni, Jon Holt og Gunvor Skaar Kulseng (2011). *"Planlegging, vern og utbygging. En introduksjon til plan- og bygningsloven."*

Bjarne Meel, Arthur Wøhni, Christian Joys, Gunvald Gussgard, Jon Erik Evensen, Jon Holt, Rolf H. Jensen, Thor Olaf Askjer (2012) *"Planlegging og gjennomføring av reguleringsplaner."*

[www.nannestad.kommune.no](http://www.nannestad.kommune.no)  
[www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no)  
[www.eidsvoll.kommune.no](http://www.eidsvoll.kommune.no)

Gunnar Leikvam, Nils Olsson (2014) "*Eiendomsutvikling*"