



**Post Covid**  
**By- og stedsutvikling, endrete forutsetninger.**

Bærum kommune 19.4. 2022

- **Relasjonen bolig/arbeid/handel**
- **Endringskraft – utfordrer etablerte synspunkter**
- **Post Covid**
- **Usikkerhet**
- **Begrenset forskningsmateriale**
- **Informert spekulasjon**

Det finnes **lite forskningsmateriale** om det framtidige forholdet mellom bolig/handel/arbeid og by. Forskere er avhengig av empiri, tidsrommet for denne empirien er kort, og de siste årene av empirien var/er en unntakstilstand på grunn av pandemien. Mye av det som er publisert dreier seg om diskusjon av trender og spekulasjoner om framtida, ofte forfattet av store internasjonale konsulentfirma. God norsk empiri finnes for endringer i omsetning, for etterspørsel etter lokaler og for leiekostnader. De fleste tilgjengelige studiene dreier seg om større, utenlandske byer. Få relevante studier er gjennomført i mindre byer og få i norske byer og tettsteder i norske byer.

<https://karlottoellefsenblogg.com>

## **Oslo og Viken**

Området for studie er sett i sammenheng med bolig/arbeid/handel/tjenesteyting, sammensatt av svært ulike steder/situasjoner som kan kategoriseres på ulike måter:

- Oslo sentrum
- Fortetninger/sentra i randsonen omkring Oslo
- Tettsteder og mindre byer
- Næringskorridorer og næringsområder, inklusive kjøpesentra utenfor byer og tettsteder.
- Boligfelt
- Ruralt, spredt bosettingsmønster
- **Bærum**

Alle disse situasjonene vil være påvirket av:

- endret relasjon bolig/arbeid
- netthandel og andre endringer i kjøpemønsteret
- «reindustrialisering»
- en ny transportrevolusjon

## **Befolkningsvekst**

Gjennom 2020 økte folkemengden i Oslo med ca. 0,5 prosent (3516 innbyggere) og dette var den laveste befolkningsveksten i Oslo siden år 2000. Den lave befolkningsveksten må ses i lys av koronatiltakene, men skyldes også generelle tendenser som kan ses uavhengig av epidemien: Svært lave tall for innvandring, lave fødselstall og flere utflyttinger til andre kommuner, først og fremst i Viken, som hadde en befolkningsvekst på 11 000 i 2020, noe som tilsvarer 45% av befolkningsveksten i landet.

## **Romlig fordeling av befolkningsvekst**

Denne politikken har ført til at boligveksten rettes inn mot tettstedene i hovedstadsregionen, at tettstedsbefolkningen vokser og at spredt boligbygging og utbygging av nye boligfelter uten by- eller tettstedstilknytning, er redusert betraktelig.

Samtidig fortsetter gentrifiseringsprosessen i Oslo, båret fram både av et reelt boligbehov og av investeringslogikk.

Det er vanskelig helt å overskue de konsekvensene gentrifiseringsprosessen vil føre til for handel og tjenesteyting, men noen kjennetegn er: Høye boligkostnader, endringer i typen virksomheter i handel og tjenesteyting og en by som gradvis endrer rolle fra å være et handelssentrum for et stort omland til å bli en boligby og et opplevelses-sentrum.







## **Forholdet mellom bolig og arbeid.**

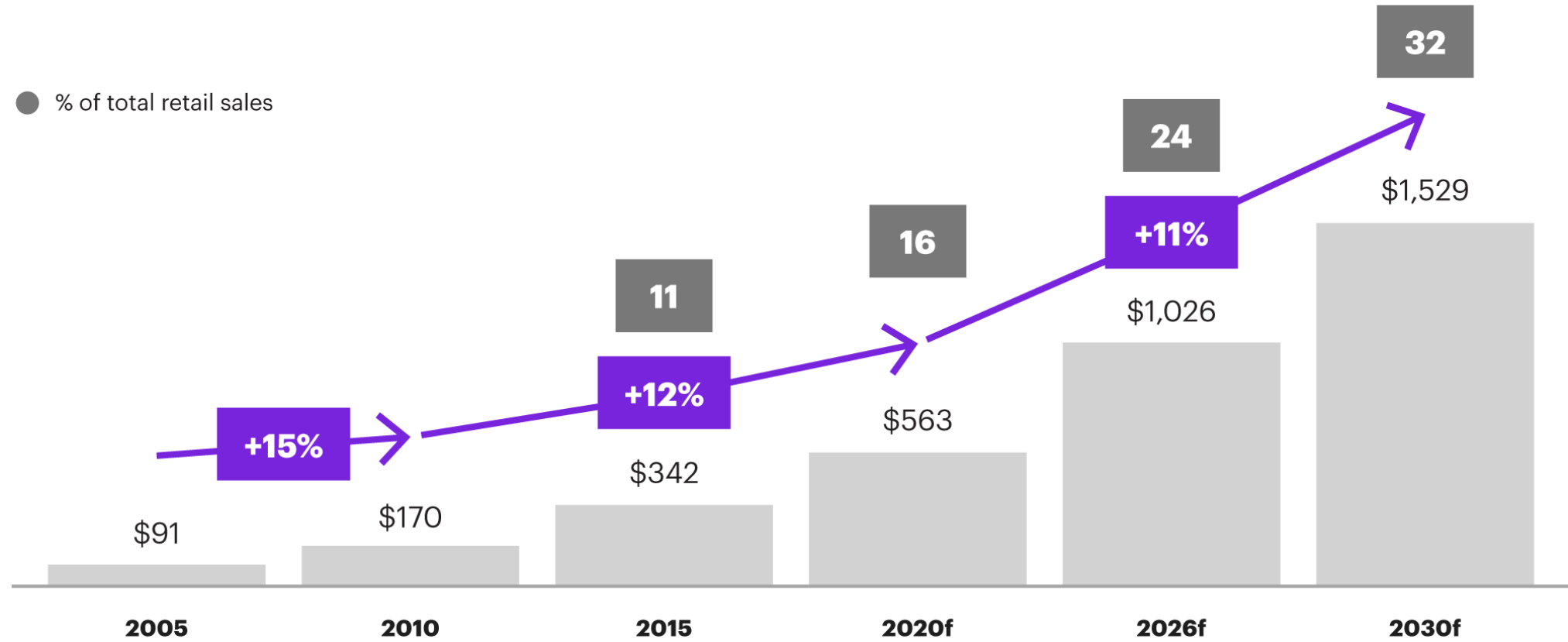
En av kjennetegnene ved den moderne byen, i motsetning til den førindustrielle er at bolig og arbeid er lokalisert uavhengig av hverandre. I motsetning til en middelalderby der folk bodde der de arbeidet. Digitalisering fører til hjemmearbeid for svært mange, samtidig som økt mobilitet gjør pendling enklere og fører til at lengre arbeidsreiser kan aksepteres. Epidemien har ført til et sprang i bruk av digitale løsninger og i tilrettelegging for hjemmearbeid. Noen konsekvenser vi har sett av dette er:

- Heldigitalt arbeid som kan skje med utgangspunkt i alle lokaliseringer som har god nett-tilgang.
- Etterspørsel etter landlige bosituasjoner innenfor det regionale arbeidsområdet.
- Utvidelse av boligmarkedet for Oslo til utbygde områder og tettsteder i alle omlandskommunene der prisene er lavere og tilgang på bolig på bakken er bedre.
- En styrking av nabolagene i Oslo.

Figure 1

### E-commerce is projected to account for a third of US retail sales by 2030

(\$ billion)



Notes: E-commerce is forecast to grow at a CAGR of 10.5% (2015–2030) vs. a CAGR of 15% (2005–2010) and 12% (2010–2020f). Retail sales are forecast to grow at a CAGR of 3% (2016–2030) vs. 3.3% growth (2015–2016) and 4.6% growth (2014–2015).

Sources: US Census; Kearney analysis

## Handel og netthandel

I følge Handelsanalysen fra Oslo Handelsstands Forening hadde Oslo sentrum en reduksjon i omsetning i handelen i 2020 på rundt 20%. Samtidig fikk bydeler utenfor sentrum en vekst på mellom 20 og 25 prosent, trolig på grunn av endrete kjøpevaner som resultat av hjemmekontor og redusert mobilitet:

*«Faghandel som tekstil, mote og sko i Oslo sentrum er den store taperen, mens dagligvarehandelen i de ytre bydelene er den store vinneren»*

*«All vekst i handelen i byene har skjedd i eksternt lokaliserte handleområder, som kjøpesentre, handelsparker og storhandelskonsepter. Sentrum taper markedsandeler til eksternt lokaliserte handleområder, innen detaljvarehandel totalt sett og innen alle undergrupper.»*

TØI rapport 1400/2015 Forfatter(e): Aud Tennøy, Anders Tønnesen og Kjersti Visnes Øksenholt Oslo 2015.

**USA: netthandel 16% i 2020 til 32% i 2030**

**Kina: 45% av verdens netthandel**

**Norge: netthandel kr. 2200 pr. innbygger i 2008 til 6600 i 2020**

Butikkdød

Reduserte fasadelengder også i «high streets»

Redusert behov for forretningsareal

Endringer i butikkenes funksjonsmåte (show-rooms, click og hent)

**»At home economy».**







## Redusert etterspørsel etter kontorarealer?

Man skulle anta at disse tendensene generelt sett skulle føre til reduserte arealbehov for kontor, men foreløpig er ikke dette entydig dokumentert. Fra en spørreundersøkelse av norske bedriftsledere gjennomført av DNB Markets i 2020 henter Finansavisen at:

*«De mest interessante funnene er at bedriftslederne vil ha mye mer hjemmekontor, nesten ingen vil til dyre sentrumsområder neste gang de bytter lokaler, miljøsertifisering er lite viktig, og flere vurderer å leie ut eksisterende kontorlokaler til andre».*

De som står bak undersøkelsen tror at leieprisene kan gå ned 10–15 prosent og at det også kan bli vanskeligere å ta de høye leiene i CBD i hovedstaden.

I svarene i undersøkelsen fra DNB Markets kommer det fram at 10 prosent var utenfor kontoret før krisen, 80 prosent under krisen og at forventet permanent bruk av hjemmekontor/fjernkontor etter Korona er 27 prosent. **Det betyr at nesten hver tredje arbeidsdag i så fall blir brukt utenfor kontoret. Dersom dette skjer kan en anta ledighet i kontormarkedet øker til 20% og at leieprisene også reduseres med 15-20 prosent. Dette vil innebære at en arealressurs er tilgjengelig og insitammenter til realisering av kontorlokaler. Til boligformål, men også til bruk for handel og tjenesteyting.**







## «Reindustrialisering»

Begrepet er ikke godt, men beskriver en prosess der produksjonen, som i stor grad ble flyttet til Asia, i første rekke Kina, nå «vender tilbake til» Europa og Europeiske byer. Men denne utviklingen av ny produksjon – «urban manufacturing» – tar helt andre former enn den tradisjonelle industrielle produksjonen og begrepet «the industrious city» er brukt for å beskrive den nye situasjonen.

En av flere viktige drivkrefter i denne endringsprosessen er det som er kalt «den fjerde industrielle revolusjon»: *«It refers the convergence of different technologies in the fields of robotics, artificial intelligence, nanotechnology, quantum computing, biotechnology. 3D printing and the imerging Internet of Things, and the consequence for communication and connectivity in the twenty-first century societies and the global economy»*. “The Internet of Things” dreier seg enkelt sagt om koblinger mellom fysiske gjenstander og internettet.

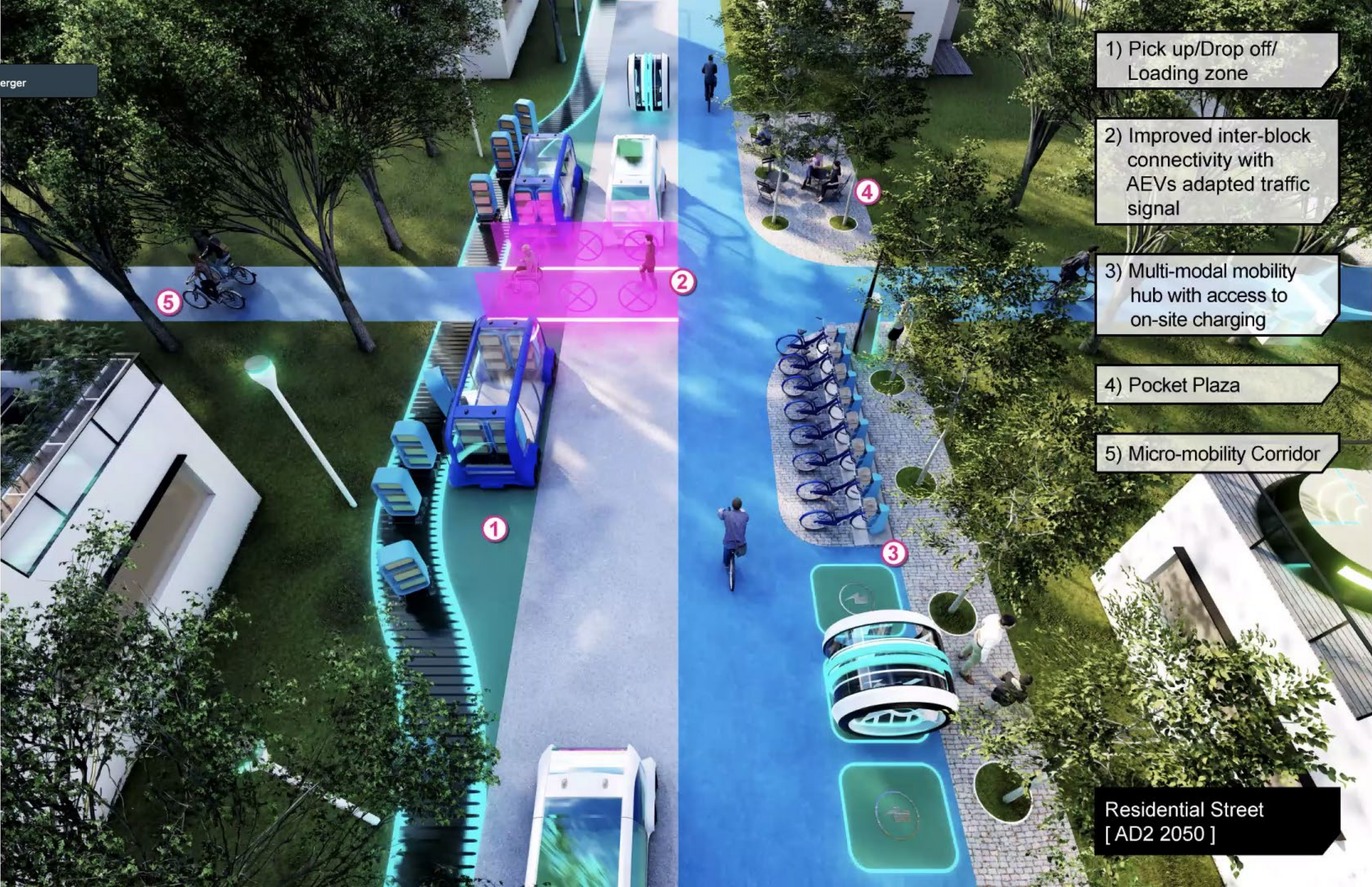
Byplanlegging i Norge har foreløpig ikke tatt inn over seg behov og effekt av ny produksjon – oftest i småskala – i byene. Det er også vanskelig å forutsi effektene, og spesielt utviklingen over tid. På kort sikt kan argumentasjonen knyttes sammen med:

- Rimelige lokaler for innovasjon
- Behov for produksjonsareal knyttet til boliger og endret program for transformasjon
- Endret bruk av kontorlokaler
- og endringer i forholdet mellom produksjon og salg og konsekvensene dette kan ha for deler av detaljvarehandelen.









1) Pick up/Drop off/  
Loading zone

2) Improved inter-block  
connectivity with  
AEVs adapted traffic  
signal

3) Multi-modal mobility  
hub with access to  
on-site charging

4) Pocket Plaza

5) Micro-mobility Corridor

Residential Street  
[ AD2050 ]

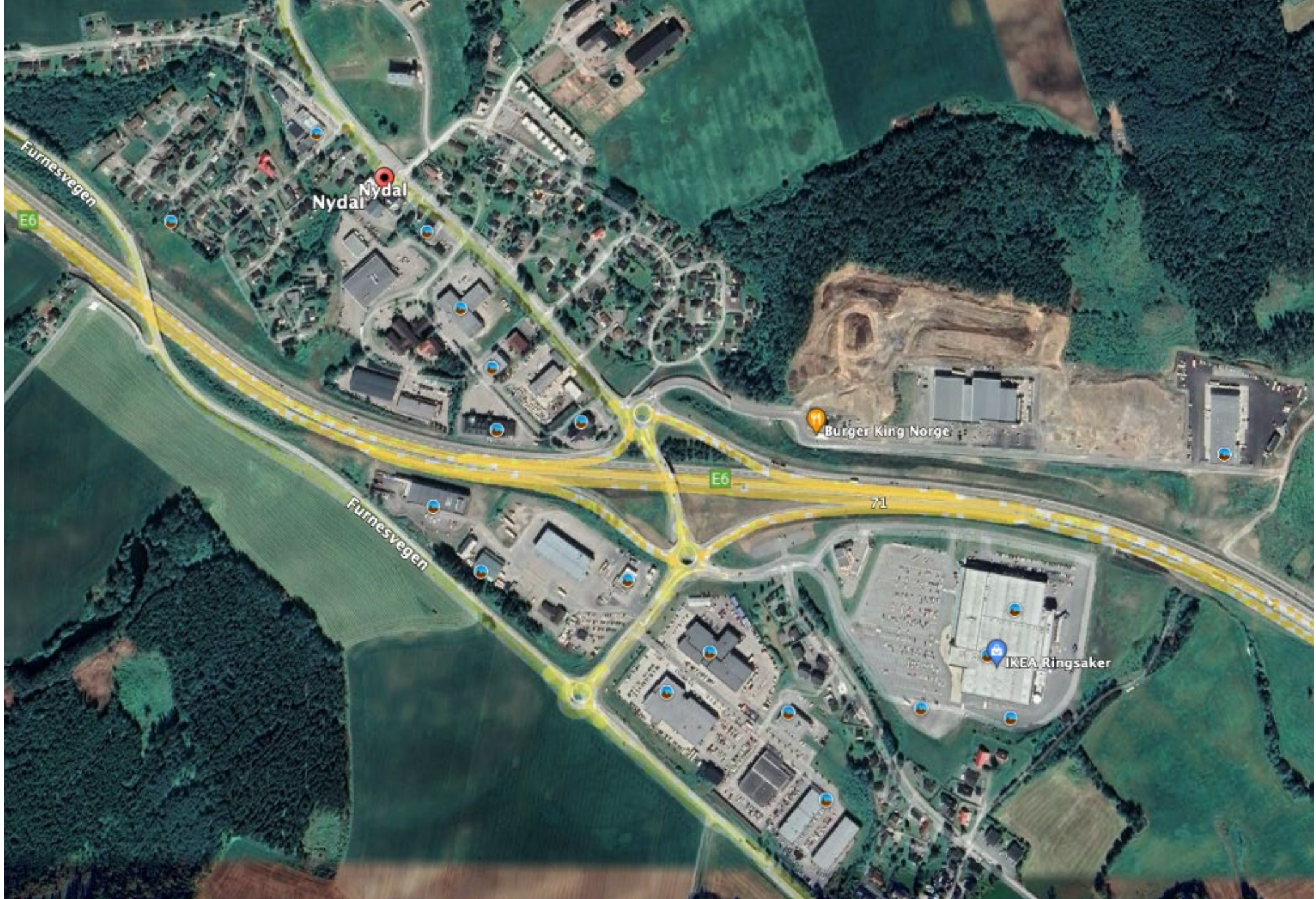


**Fra TOD «Transport Oriented Development»**

**Til AOD “Autonomous Oriented Development”**

- Hybridisering av “hardware” for persontransport
- Potensialet i micromobilitet
- AV “On demand”
- AV selvkjørende transport og konsekvenser for demografien







## **Næringskorridorer og næringsområder, varehus og kjøpesentra utenfor byer og tettsteder.**

Boligbygging i de senere åra har vært relativt strengt regulert og styrt inn mot transformasjonsområder og ubebygde områder i byer og tettsteder. Denne politikken har ikke omfattet næringsområder og næringskorridorer. Den massive utbyggingen av veier og annen infrastruktur har initiert kommunal planlegging av området for haller og varehus med infrastruktur-tilknytning.

All motorvegutbygging i Norge følges nå av områder for bilbasert handel og tjenesteyting. Ingen statlige retningslinjer regulerer i praksis i dag denne typen utbygging.

Vegplanleggingen legger til rette med gode avkjøringssystemer, og behov/program påvirkes i stor grad av kommunal suboptimalisering og konkurranse mellom ulike lokaliseringer.

Denne politikken har stor effekt for varehandel og tjenesteyting, og spørsmålet om denne generøse arealpolitikken vil fortsette er åpent. En mulig antagelse er at det i mange områder har skjedd en overinvestering





## Kjøpesentra

Også i norsk sammenheng er «kjøpesenter» – en gang et entydig begrep – nå en svært sammensatt kategori.:

- Regionale, i hovedsak bilbaserte, kjøpesentra, som i tillegg til vareutvalg profilerer seg gjennom kjøpeopplevelser.
- Regionale kjøpesentra som er en del av by- og tettstedsstrukturer (Sandvika og Ski).
- Ombygging og transformasjon som fører til annen organisering av varehandel i by- og tettstedssentra (overgang fra lineær gateorganisering til internt orienterte bygningstypologier)
- Utvikling av i noen grad, nabolagsbaserte kjøpesentra, integrert i by- og tettstedsstruktur som er profilet av kjøpemønster og livsstil til lokale gruppe (Sæter, Røa, Vindern).

Et helt overordnet spørsmål for endringer innenfor segmentet er effektene av netthandel. Hvilke typer sentra vil dette ramme, hvordan vil det endre strukturen av sentra og organisering/program for det enkelte senteret? Er de for eksempel slik at netthandelen først og fremst vil erstatte bilbaserte kjøpesentra som konkurrerer på pris, mens effekten for høykvalitets sentra først og fremst vil kunne leses i organiseringen, utvalget av butikker og måten butikkene kombinerer virksomheten sin med netthandel?









## **Bysenteret.**

- Bysenterets rolle er sosialt og kulturelt bestemt. Senteret som samlingssted og sted for politiske, kulturelle og sosiale manifestasjoner endrer seg i liten grad som resultat av digital teknologi, endrete mønstra for handel og tjenesteyting og en ny media-virkelighet. Senterets rolle i rekreasjon, underholdning som sosialt møtested og arena for å finne partner er trolig sterkere enn svakere enn tidligere.
- Tilgjengeligheten til senteret er langt bedre enn tidligere, på grunn av den regionale mobiliteten. Muligheten for å bevege seg internt i senteret er styrket gjennom mikromobilitet og tiltak for å bedre bevegelse/tilgjengelighet for fotgjengere og syklister.
- Parkeringsrestriksjoner og bompenger minsker tilgangen til senteret med bil. Det er foreløpig ikke helt tydelig hvordan dette vil påvirke strukturen av detaljhandel og tjenesteyting i senteret. En effekt er sterkere konkurranse mellom bysenteret og utvikling av handel og tjeneste-tilbud i nabolagene.
- Organisering av handelen og butikkenes rolle vil endres, tilpasset netthandelen. Byen – sett i forhold til handel – står foran en transformasjonsperiode.
- Konkurransen mot handel i nabolagene og mot moderniserte og profilerte sentra som i større og større grad er integrert i tettstedsstruktur (CC vest), vil trolig fortsatt redusere sentrums andel av detaljvarehandelen.







## Tettstedene

Mens tettstedene hadde svært mange fellestrekk på det tidspunktet de vokste fram, er forutsetningene i dag svært ulike. En vesentlig forskjell er hvorvidt stedet er integrert i det regionale arbeidsmarkedet eller om avstandene er for lange for arbeidsreiser.

Digitaliseringen gjør, sammen med bedre mobilitet, ny bosetting på disse stedene mer enn mulig. Ved siden av tilhørighet er den viktigste grunnen til at folk nå bosetter seg på disse stedene at de kan oppnå andre bo- og livssituasjoner enn de som er tilgjengelige innenfor byenes kostbare boligmarkeder.

Enkelte kommuner vært i stand til å utvikle attraktive og livskraftige sentrumsområder. Andre steder er senteret dødt, uinteressant og utkonkurrert av tilbud langs hovedvegene. Jeg er redd dette er framtida til mange av tettstedene i Viken.



Oslo, Sinsen.

7990  
Enevold Høsteds Forlag Oslo



## Nabolagene

- Gjennom pandemien har nabolagene fått en sterkere og mer tydelig rolle, som resultat av hjemmearbeid og færre lokale reiser. Handel og tjenesteyting har i større grad skjedd lokalt.
- Dels er dette også en effekt av byplanlegging (Sæter sentrum, Røa sentrum), dels en direkte effekt av markedskrefter (St. Hans haugen, krysset Waldemar Thranes gate og Ullevålsveien). En ser også en tendens til at tjenesteyting som retter seg mot et større marked lokaliseres i nabolagene, og ulike agglomerasjonseffekter i lokalisering også i nabolagene.
- Denne veksten av handel- og tjenesteyting i nabolagene er ikke bare utløst av pandemien, men er også – i Oslo – et resultat av gentrifiseringsprosesser som endrer programmene og gir grunnlag for nye virksomheter. Gentrifisering i Oslo går sakte, men i en rekke nabolag (Sinsen, Bjølsen, Sagene) ser en nå embryoet i denne utviklingen.
- Generelt sett kan dette ses som et ledd i en prosess der noder i den regionale byen i større grad er selvforsynte, men også har sitt eget preg og inneholder tilbud som retter seg mot et større marked