

# OBOS-notat om partienes stemmegivning i byggesaker i bystyret i Oslo i perioden august 2011-juni 2015.

19. august 2015

---

## Notat om bystyrets behandling av boligbyggingssaker

### 1. Hvordan stemmer partiene i boligbyggingssaker?

Vår gjennomgang viser at fra kommunevalget i 2011 og fram til i dag (juni 2015), så har bystyret behandlet 89 regulerings saker med direkte betydning for boligbyggingen. I tillegg har byutviklingskomiteen avgitt innstilling i 8 saker, samt at den har 1 sak som ligger til behandling. Hvis politikerne hadde sagt ja til alle reguleringsforslag for økt boligbygging, så kunne dette gitt ca. 11080 nye boliger i Oslo. Resultatet etter at bystyret og byutviklingskomiteen har sagt sitt, er det ja til ca. 10 740 nye boliger, dvs. ca. 340 færre enn det som var mulig. I tillegg kommer «tapt» boligpotensial som skyldes at politikerne har sagt ja til å omregulere fra boligformål til andre formål, som f. eks. vern, grøntområder. Det er vanskelig å anslå hvor mange boliger dette alternativt kunne gitt, men vi har anslått dette grovt til ca. 180 boliger. Det betyr at hvis politikerne hadde sagt ja til alle reguleringsforslag for økt boligbygging og nei til alle forslag som går på å redusere boligbyggingen, så ville det gitt et potensial på 11 260 boliger.

Totalt sett, så sier flertallet av politikerne ja til de fremlagte reguleringsforslagene. Det hadde imidlertid blitt færre boliger i Oslo hvis partiene på venstresiden og FrP hadde fått det som de ville. Det er imidlertid ikke så veldig store forskjeller mellom en del av partiene.

- Høyre, KrF og Venstre har stemt for ca. 10 760 – dvs. 500 færre enn det som var mulig. Høyre, KrF og Venstre er således de partiene som har gått inn for flest boliger.
- Arbeiderpartiet har stemt mot 9,1% av antall mulige boliger, mens R har stemt mot 8,8% av antall mulige boliger. SV har stemt mot 10,1% av alle boliger og SV sin politikk ville gitt 1120 færre boliger enn det som var mulig.
- FrP har stemt for knappe 9340 boliger av de 11 260 det var mulig å stemme for og er sammen med MDG partiene som skiller seg klart ut med å ha stemt for det laveste antall boliger. MDGs politikk ville gitt ca. 9 290 boliger, dvs. 1970 færre enn det som var mulig. FrP og MDG har sagt nei til hhv. 17,3 og 17,8% av potensielle boliger.

Denne gjennomgangen av bystyrets votering i byggesaker viser at forskjellen mellom partiene har blitt mindre enn den var da OBOS gjorde samme undersøkelsen for perioden mellom kommunevalget i 2007 og i 2011. Den gangen var det også partiene på høyresiden og sentrum som stemte for flest boliger og venstresiden for færrest. Mens FrP den gangen var blant de beste, er de denne gangen blant de dårligste. Både SV og R har de siste fire årene i langt større grad sagt ja til flere nye boliger enn de gjorde ved forrige måling. I forrige kommunevalgperiode sa RV nei til flere boliger enn de sa ja til, og deres politikk ville gitt knappe 3 200 boliger av 10 800 mulige. SVs politikk ville den gang gitt 8 250 boliger av 10 800 mulige. Begge partier tar nå utfordringen med å skaffe nok boliger mer på alvor. Høyre og sentrumpartiene fortsetter som de tydeligste ja-partiene i boligbyggingen.

# OBOS-notat om partienes stemmegivning i byggesaker i bystyret i Oslo i perioden august 2011-juni 2015.

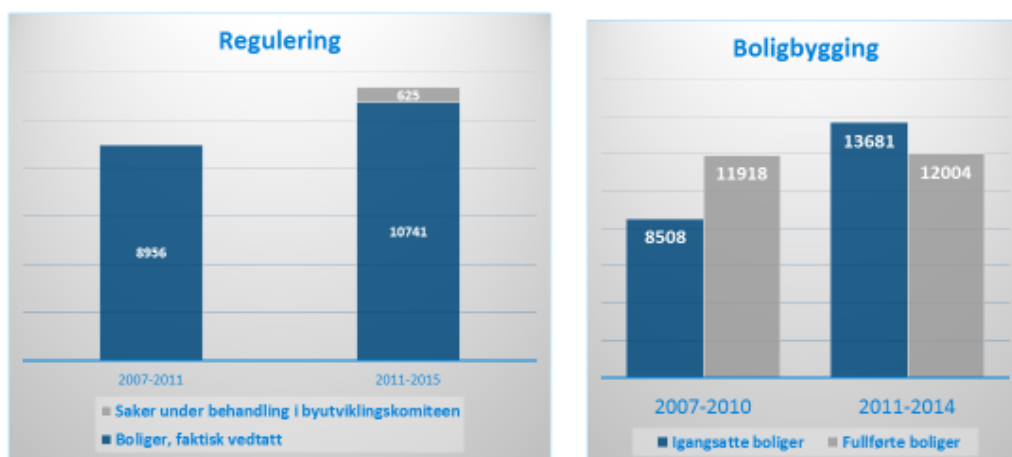
19. august 2015

## For få reguleringsforslag kommer på politikernes bord

Politikerne har fått reguleringsforslag som utgjør ca. 11 700 boliger de siste 4 årene (da er også saken som ligger til behandling på vent til byutviklingskomiteen regnet med), hvorav vel 2700 er student- og omsorgsboliger. Det betyr at politikerne bare har fått vel 2200 ordinære boliger til regulering per år i gjennomsnitt i siste valgperiode. Til sammenligning sies det i kommuneplan for Oslo at byen trenger i gjennomsnitt 6-7000 boliger per år fram mot 2030 for å møte boligbehovet.

Det reguleres også vesentlig færre boliger enn det som igangsettes og ferdigstilles.

## Regulerer for lite til å holde takt med boligbyggingen.



Saker vedtatt i bystyret eller der innstilling er avgitt av byutviklingskomiteen.



# OBOS-notat om partienes stemmegivning i byggesaker i bystyret i Oslo i perioden august 2011-juni 2015.

19. august 2015

## 2. Partienes stemmegivning fordeler seg som følger

### Hvordan stemmer partiene i Oslo i boligsaker?

Saker vedtatt i bystyret eller der innstilling er avgitt av byutviklingskomiteen.

	Antall boliger	
	2007-2011	2011-2015
A) Fremsendte reguleringsforslag – økt boligbygging	10 420	11080
B) Fremsendte reguleringsforslag – redusert boligbygging	420	180
C) Boligpotensialet i reguleringsforslagene*	10 840	11260
D) Boliger faktisk vedtatt i Oslo bystyre i de to siste valgperiodene inkl. korreksjoner etter forslag i bystyret	9380	10740
FrP stemt for	9790 = 1050 færre enn det som var mulig	9340 boliger = 1920 færre enn det som var mulig
H stemt for	9600 = 1140 færre enn det som var mulig	10760 boliger = 500 færre enn det som var mulig
KrF stemt for	8970 = 1870 færre enn det som var mulig	10760 boliger = 500 færre enn det som var mulig
V stemt for	8340 = 2100 færre enn det som var mulig	10760 boliger = 500 færre enn det som var mulig
A stemt for	9090 = 1810 færre enn det som var mulig	10250 boliger = 1010 færre enn det som var mulig
SV stemt for	8250 = 2590 færre enn det som var mulig	10140 boliger = 1120 færre enn det som var mulig
R /RV stemt for	3180 = 7660 færre enn det som var mulig	10290 boliger = 970 færre enn det som var mulig
MDG stemt for		9290 boliger = 1970 færre enn det som var mulig

\* Antall boliger som kunne blitt bygget dersom politikerne sa ja til alle fremlagte reguleringsforslag for økt boligbygging og nei til alle forslag for redusert boligbygging



Potensialet for nye boliger som er behandlet i bystyret og som det er avgitt innstilling på i byutviklingskomiteen, er høyere i denne undersøkelsen enn i den som ble gjort etter forrige kommunevalgperiode, hhv. 11 080 mot 10 420 når vi ser på fremlagte reguleringsforslag for økt boligbygging.

### 3. Endringer som er mest vanlig får gjennomslag i Oslo bystyre

- Leilighetsfordeling: 6 saker
- Redusert m2 antall: 3 saker
- Reduserte byggehøyder: 2 saker
- Bevaring/vern/grøntstruktur: 6 saker

Den vanligste innsigelsen politikerne har til reguleringsplan er leilighetsfordelingen, dvs. at politikerne ønsker å endre på sammensetningen av f. eks. små og store leiligheter. Det er imidlertid betydelig færre saker der politikerne griper inn nå (6 av 89) enn i perioden mellom kommunevalget i 2007 og i 2011 (18 av 76). Dette kan ha sammenheng med at utbyggerne i større grad har tilpasset seg leilighetsnormen som Oslo vedtok i 2007 og endringen i denne i 2013. Det har vært omtrent like mange saker der politikerne ønsker å gripe inn for å omregulere områder fra boligformål til vern, grønntstruktur eller for å bevare eksisterende bebyggelse, som det er innsigelser til leilighetsfordelingen.

# OBOS-notat om partienes stemmegivning i byggesaker i bystyret i Oslo i perioden august 2011-juni 2015.

19. august 2015

---

## 4. Saksbehandlingstid fra byrådsinnstilling til bystyrevedtak

Vi har registrert saksbehandlingstiden i 79 saker som er behandlet i bystyret– de øvrige 10 er små reguleringsaker med kun 1-3 boliger, og har dermed liten betydning for boligbyggingen. Nedenfor angis hvordan saksbehandlingstiden varierer for disse 79 sakene.

*a. gjennomsnitt 1,7 mnd*

0-1 mnd : 21 stk

1-2 mnd: 39 stk

2-3 mnd: 11 stk

Mer enn 3 mnd: 8 stk

Det tar i gjennomsnitt 1,7 måneder fra byrådet innstiller en sak til det er fattet et vedtak i bystyret.

*b. 71 av 79 saker ble behandlet innenfor 3 mnd fra bystyret fikk saken.*

Det kan ut fra tallene synes som om den store tidstyven i reguleringsaker først og fremst ligger i saksbehandlingstiden i Plan- og bygningsetaten (PBE) og byrådet, dvs forut for bystyrepolitikernes behandling. Den konkrete tidsbruken her er imidlertid ikke gjennomgått. Vi har imidlertid registrert at PBE legger fram egne reguleringsforslag i en del saker. Dette var tilfelle i 24 av de 79 største sakene, dvs. i vel 30% av sakene.

*c. Byråden går imot PBEs alternative reguleringsforslag i nesten 2 av 3 saker*

I de to siste årene har byråden overprøvd PBEs foreslåtte alternativ i 7 av 11 saker, dvs. i 64% av sakene der PBE har utarbeidet eget reguleringsforslag. Det synes dermed som det går med en del unødvendig saksbehandlingstid i PBE. PBE bruker tid på å lage egne alternativer som ikke får gjennomslag hos byråden eller i bystyret.

Byråden har også i noen tilfeller utarbeidet eget alternativ og dermed ønsket en annen løsning enn forslagsstiller og den løsningen PBE har anbefalt.

*d. Det går med vel et halvt år ekstra saksbehandlingstid i de sakene hvor PBE lager eget reguleringsforslag*

Det gikk i gjennomsnitt 21,4 måneder fra PBE oppga at de hadde et komplett reguleringsforslag til reguleringsaken ble sendt fra byråden til bystyret i de tilfellene hvor PBE hadde utarbeidet eget reguleringsforslag, mot 14,5 måneder i de andre sakene.

# OBOS-notat om partienes stemmegivning i byggesaker i bystyret i Oslo i perioden august 2011-juni 2015.

19. august 2015

---

## 5. Vår metodikk

Vi har gjennomgått samtlige reguleringsaker og gjort individuelle vurderinger basert på tall oppgitt i saksfremstilling, underliggende notater sendt til bystyret samt egne/bransjevurderinger bl.a. på konsekvenser av leilighetsfordelingsvedtak. Noen vurderinger blir utpreget skjønnsmessige og tallene må derfor tolkes med en viss feilmargin, men denne feilmarginen kan slå begge veier.

Det er eksempelvis ikke gjort en generell analyse av de indirekte virkningene av for eksempel bystyrets vedtak om leilighetsfordeling, dvs. hvilket boligpotensial de enkelte sakene kunne rommet dersom utbygger hadde fått planlegge fritt uten normen. For saker sendt i perioden ser vi at mange utbyggere langt på vei har tilpasset prosjektene til bystyrets vedtak slik at det "tapte" boligpotensialet" ikke er synliggjort noe sted.

I undersøkelsen for perioden 2007-2011 tok vi med saker der man har valgt å skjerme småhusområder mot ytterligere fortetting og gjort estimater av konsekvensene boligmessig. Det har vi ikke gjort denne gangen da det viste seg å være svært vanskelig å anslå konsekvensen for nivået på boligbyggingen av partienes stemmegivning i da småhusplan ble behandlet sist. Det er også sett bort i fra hva saker som omhandler omregulering fra bolig til f. eks barnehager/friareal kan bety av "tapt" boligpotensial.