

Fjordbyen – hva vet vi om den?

Stein Kolstø

sivilarkitekt,
master of arts in urbanism
Daglig leder KOLSTØ og FAR



Foto T Løchen 2016

Oslo vokser - fort

1985 = ca 447 000 innbyggere - da snudde befolkningsnedgangen

2024 = ca 725 000 innbyggere

Dette betyr 278 000 flere mennesker i Oslo på ca 40 år

Der det var 10 personer er det nå 16....

- Bergen 2024 = 294 000 innbyggere
- Trondheim 2024 = 217 000 innbyggere

Veksten er «massert» inn i Oslos byggesone (som er ca 150 km²)

Endringer, radikal forandring i lokalmiljøer

Fortettinger, areal er et knapphetsgode, og da blir det dyrt

Transformasjoner, store arealer får helt ny bystruktur

Miljøbelastninger, støy, forurensing, trygghet, lokalklimaforverring, naturtap

Økt behov for tjenester, skole, barnehage, vann, avløp, transport, forsyninger, uteareal,

= Konflikter, interessekonflikter, storsamfunnets utvikling kontra lokalsamfunnets stabilitet



Oslo

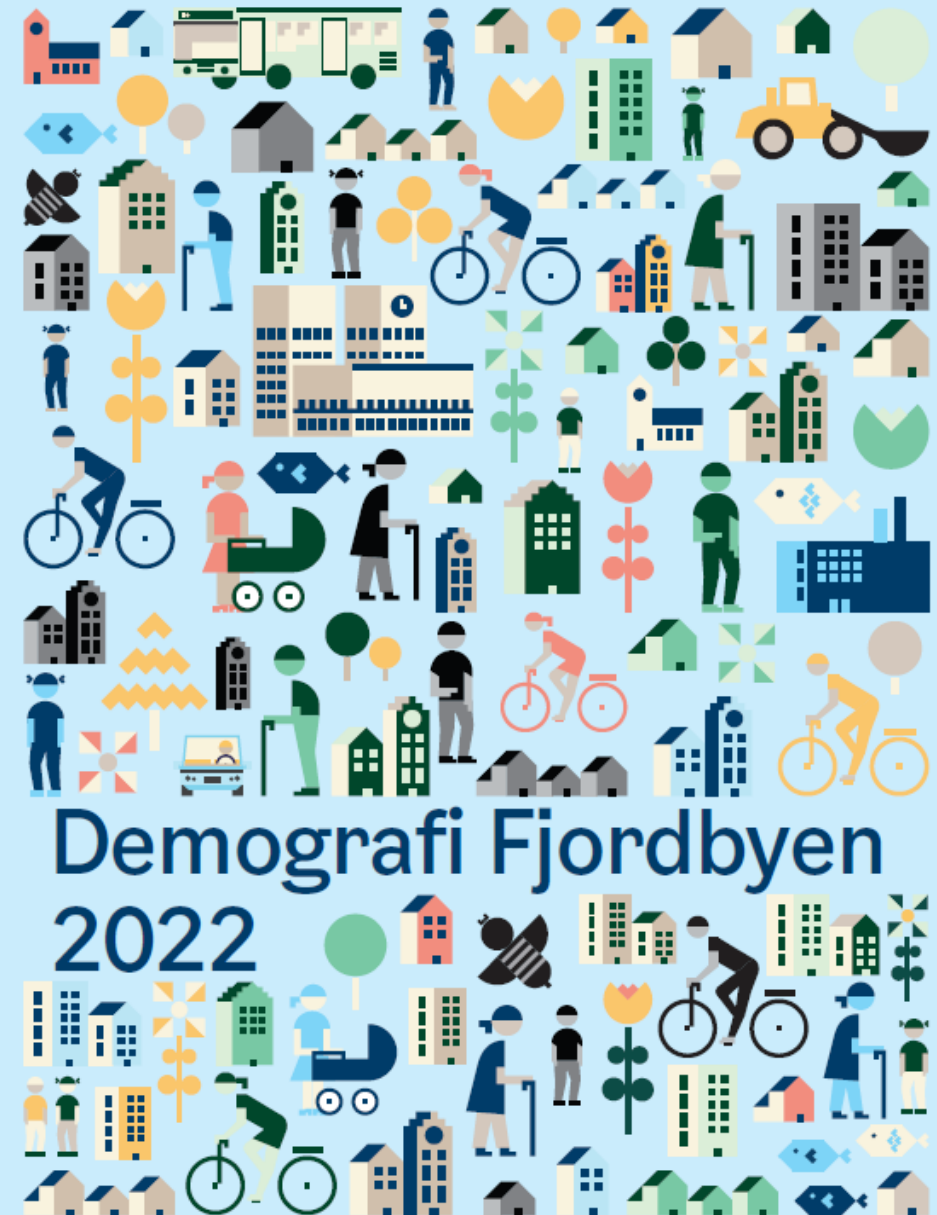
Fjordbyen – hva vet vi om den?

Fjordbyteamet i PBE undersøker Fjordbyen
hvert femte år:

- boligforsyningen,
- beboernes sosioøkonomiske forhold sammenlignet med andre transformasjonsområder i Oslo
- demografi
- hvordan bruker Oslofolk Fjordbyen
- hvem bruker Fjordbyen
- hva synes Oslofolk om Fjordbyen

Siste rapport er fra 2022, neste kommer 2027

[Se PBEs saksinnsyn 202101643, journalpost 1](#)



Metode:

Sammenligne Fjordbyen med

- gjennomsnitt Oslo og
- de andre realiserte transformasjonsområdene



Jeg gir noen highlights om:

- Bolig, antall, størrelser, fordeling?
- Folk, hvem er de?
- Penger, hvordan står det til?

Deretter noe om hvordan Fjordbyen brukes og oppleves

- Eksempelområde Søndre Stasjonsallmenning
- Og noe generelt for hele Fjordbyen

Bolig - antall

Fjordbyen De andre

2015

2 100

6 700

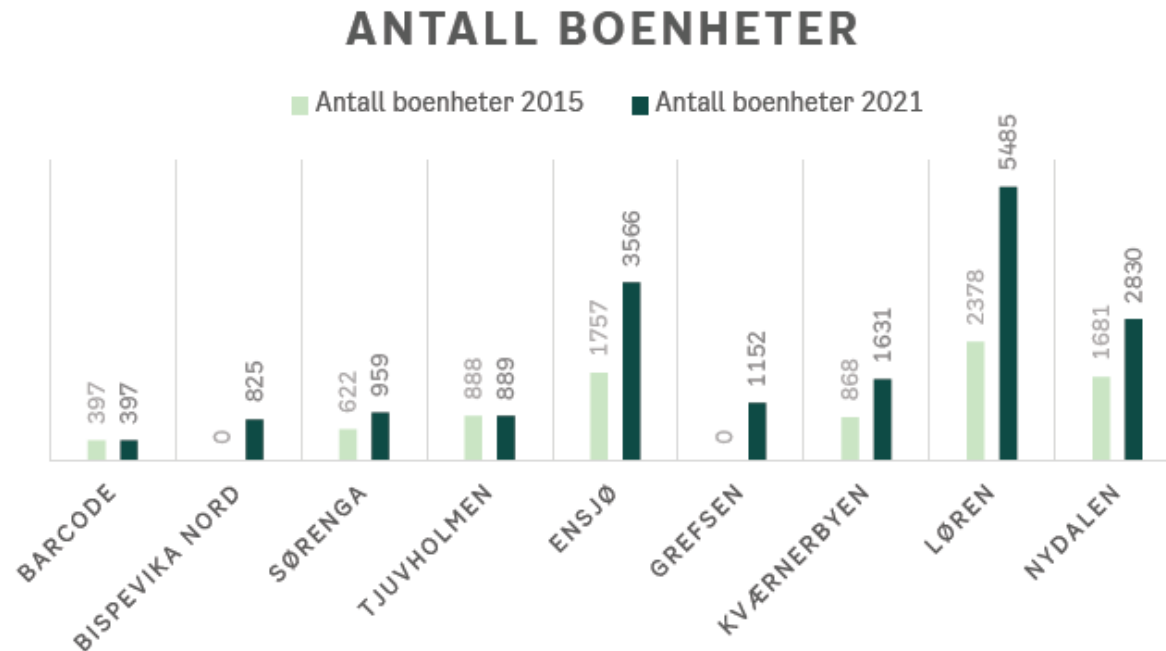
2021

3 300

14 700

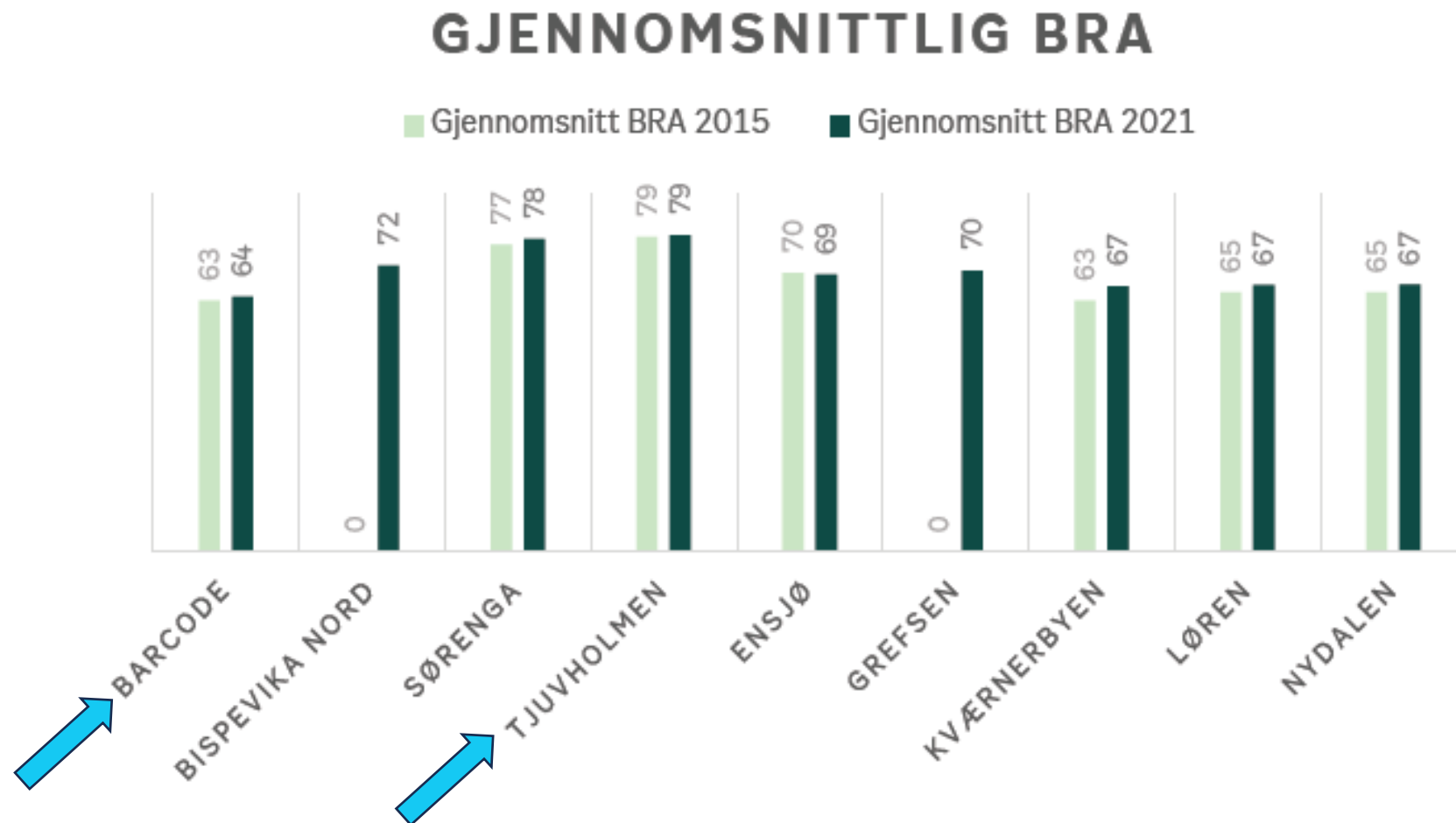
240 bol/år

3000 bol/år



Figur 1.3. Antall ferdigstilte boliger per transformasjonsområde.
Kilde: Matrikkelen 01.01.2021

Bolig - BRA

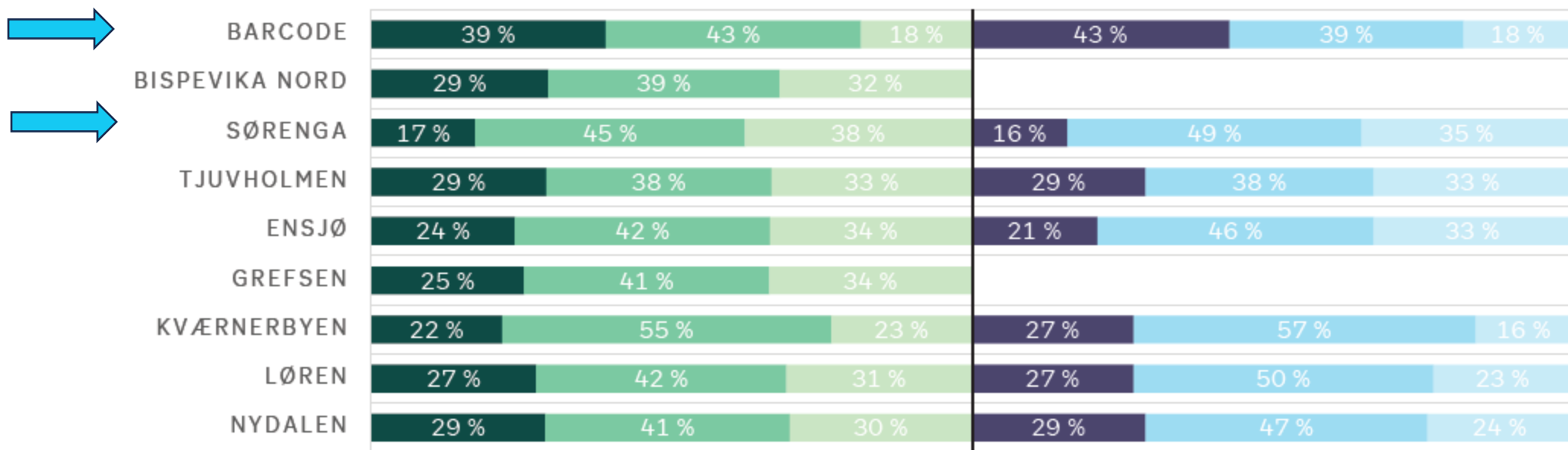


Figur 1.4. Gjennomsnittlig boligstørrelse i m² BRA. Kilde: Matrikkelen 01.01.2021

Bolig - leilighetsfordeling

FORDELING AV BOLIGSTØRRELSE

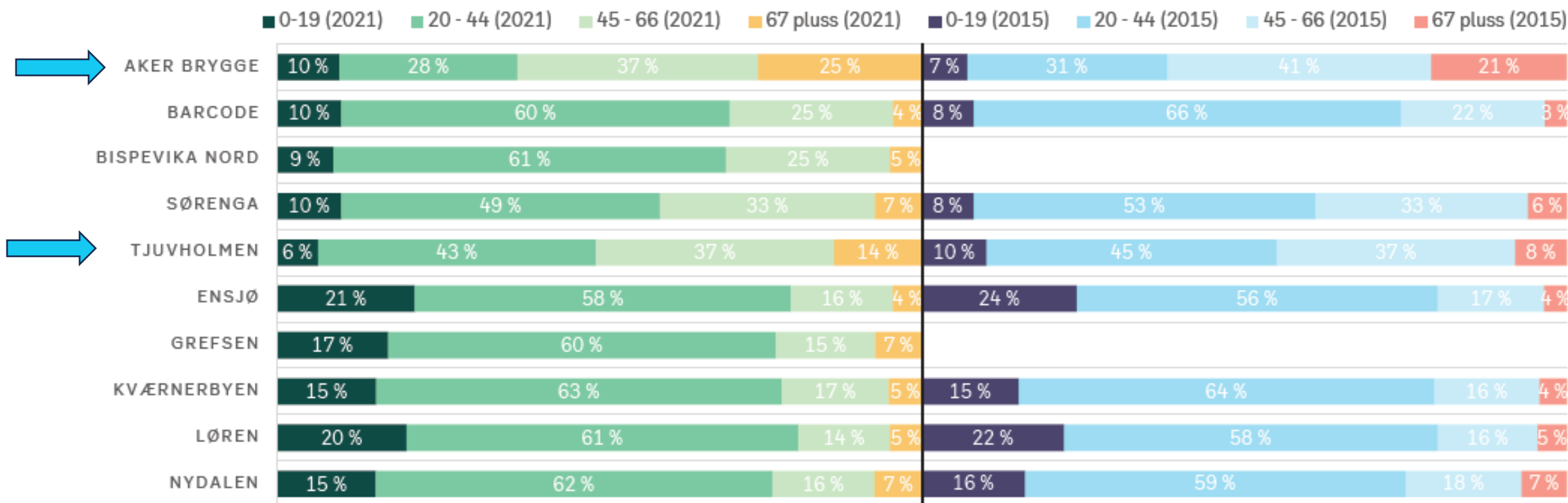
■ Små 2021 ■ Mellomstore 2021 ■ Store 2021 ■ Små 2015 ■ Mellomstore 2015 ■ Store 2015



Figur 1.7. Fordeling av boligstørrelse iht. normen for leilighetsfordeling. Små leiligheter er på opptil 49 kvm, mellomstore leiligheter er fra 50 kvm til 79 kvm og store leiligheter er over 80 kvm. Kilde: Matrikkelen 01.01.2021

Folk

ALDERSFORDELING DELOMRÅDER

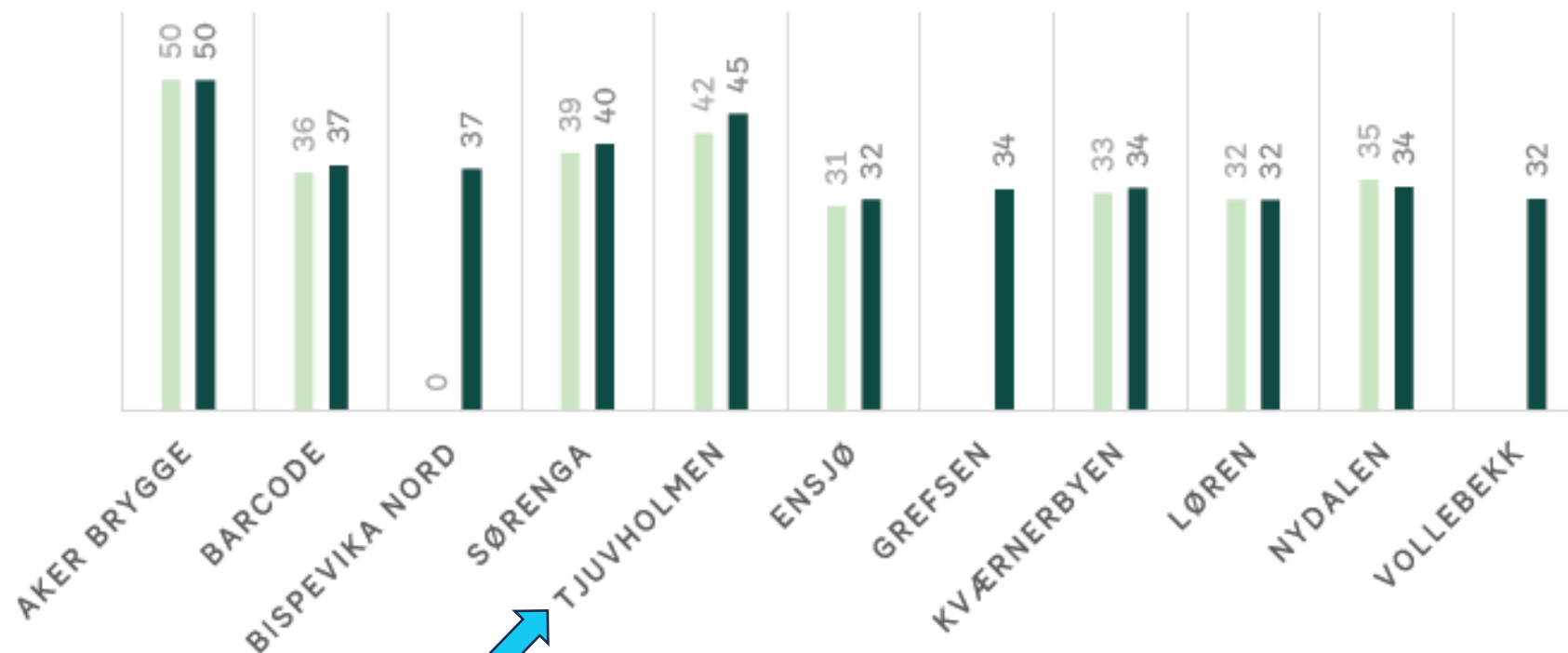


Figur 1.12. Aldersfordeling på delområder. Kilde: Folkeregister 01.01.2021

Folk

GJENNOMSNIITTALDER

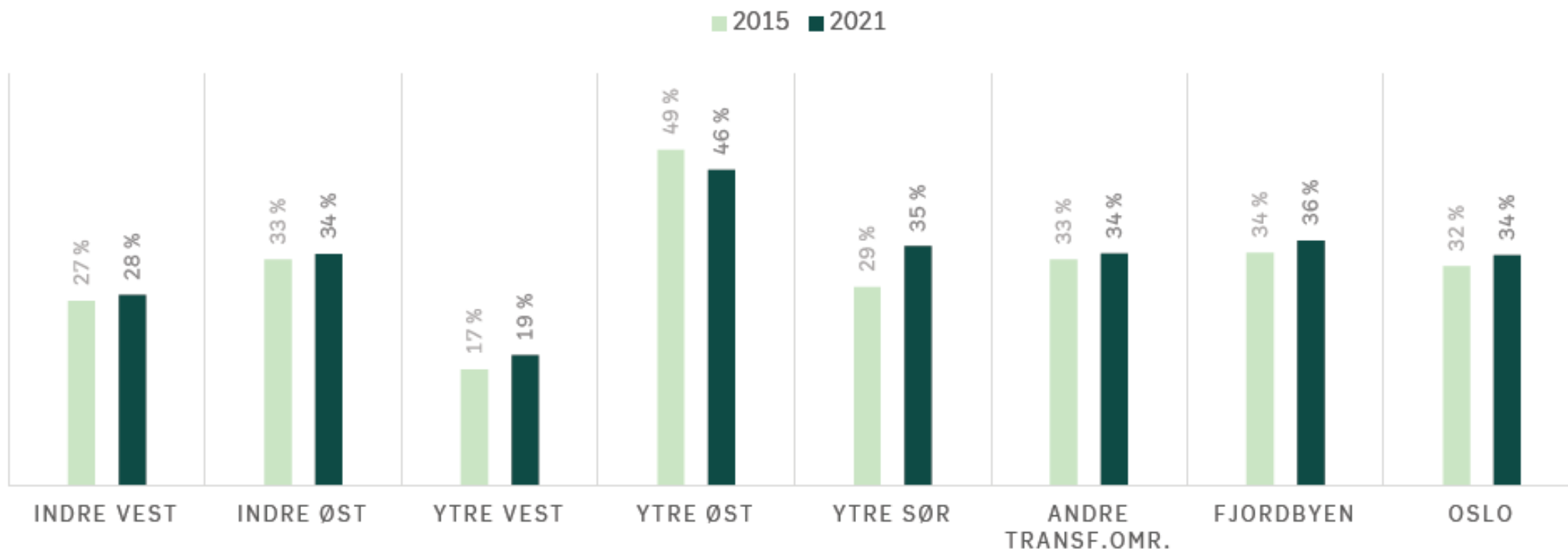
■ Gjennomsnittsalder 2015 ■ Gjennomsnittsalder 2021



Figur 1.10. Gjennomsnittsalder i alle områder. Kilde: Folkeregister 01.01.2021

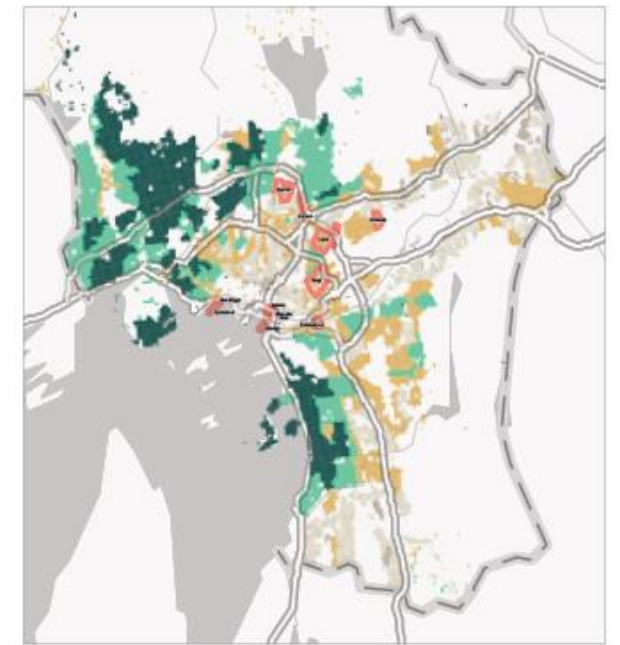
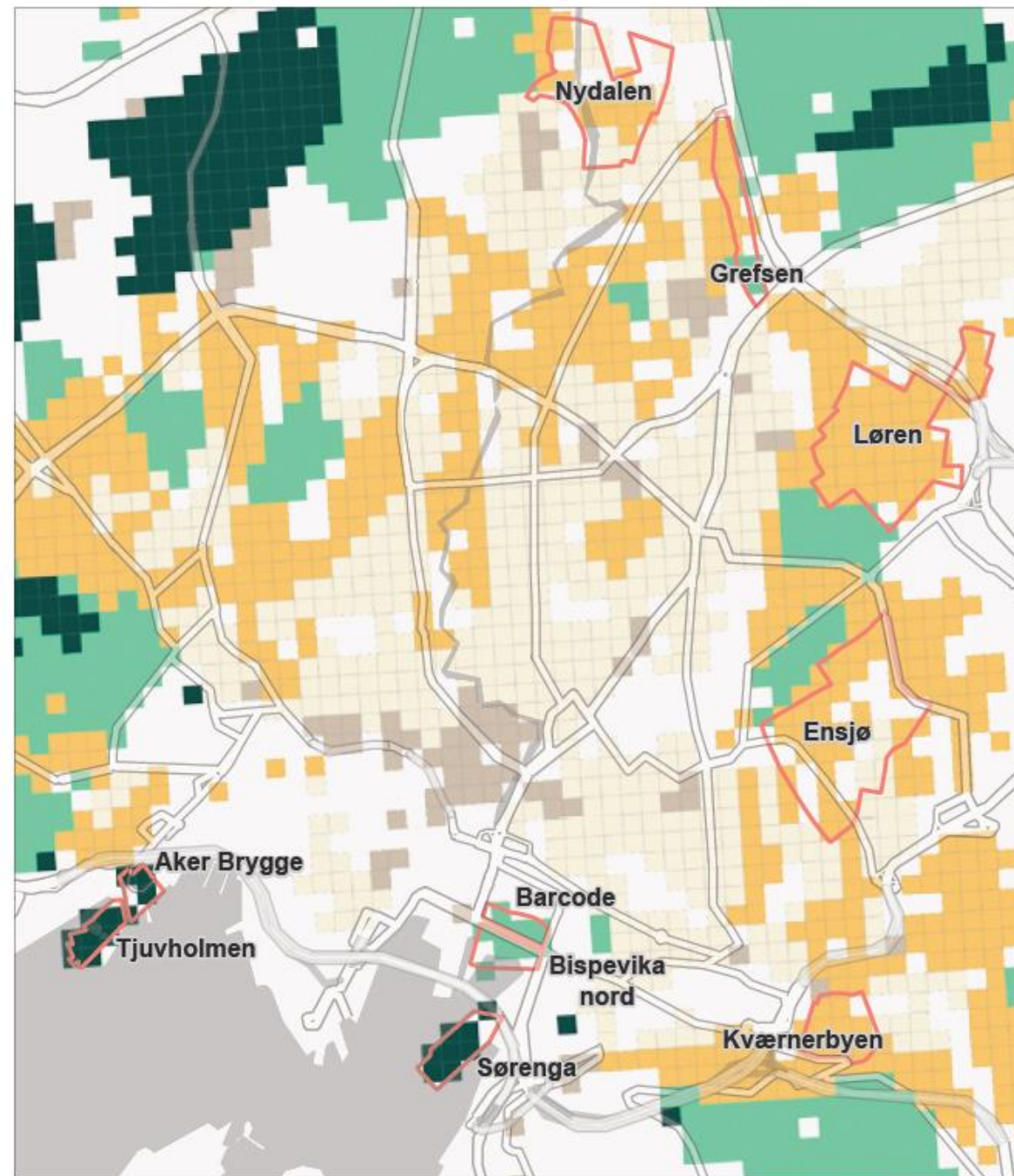
Folk

ANDEL MED INNVANDRERBAKGRUNN



Figur 1.13. Andel med innvandrerbakgrunn. Kilde: SSB 2021

Penger

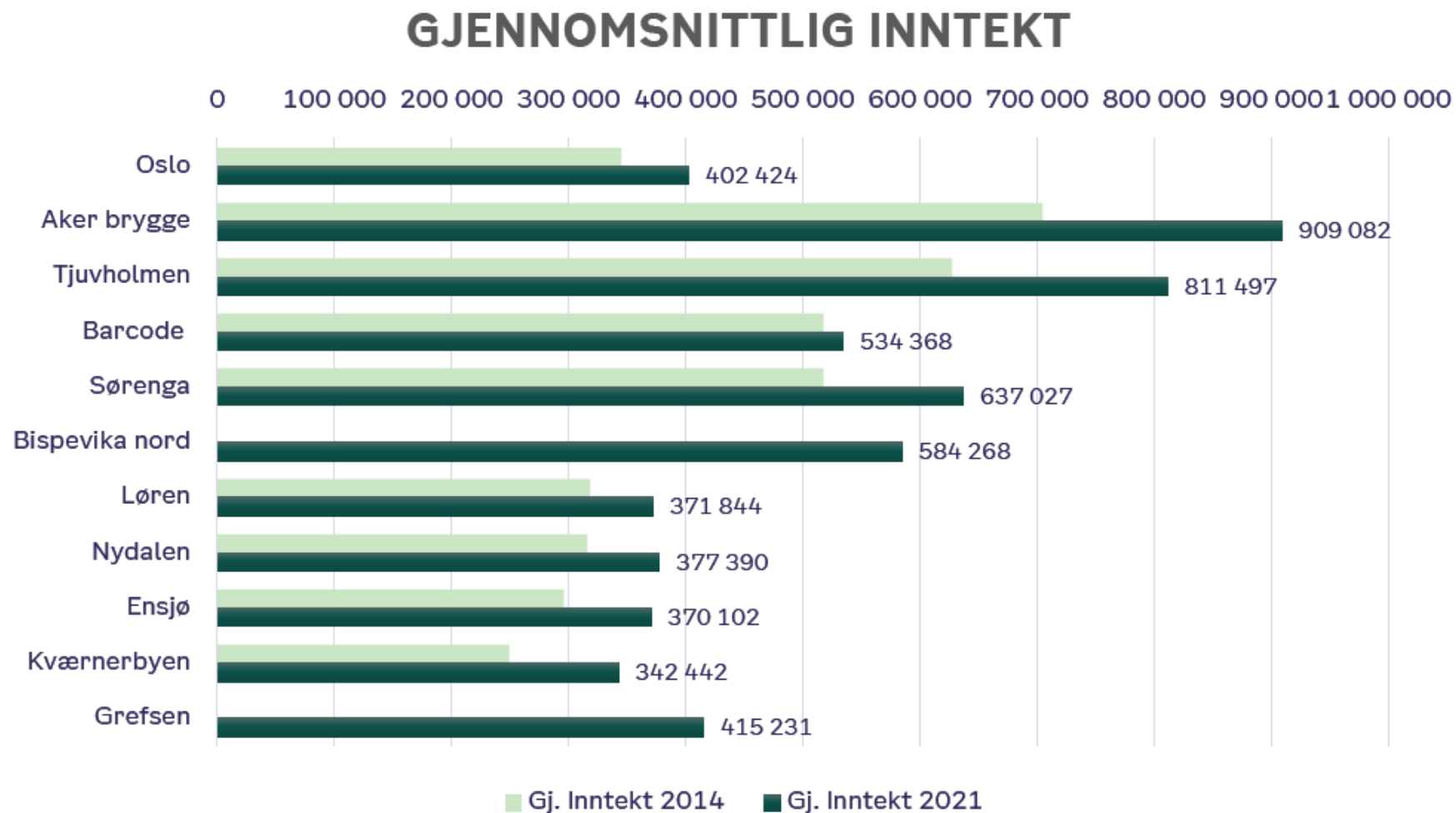


Inntekt - kvintil for Oslo

- Lav inntekt
- Middels lav inntekt
- Rundt median
- Middels høy inntekt
- Høy inntekt

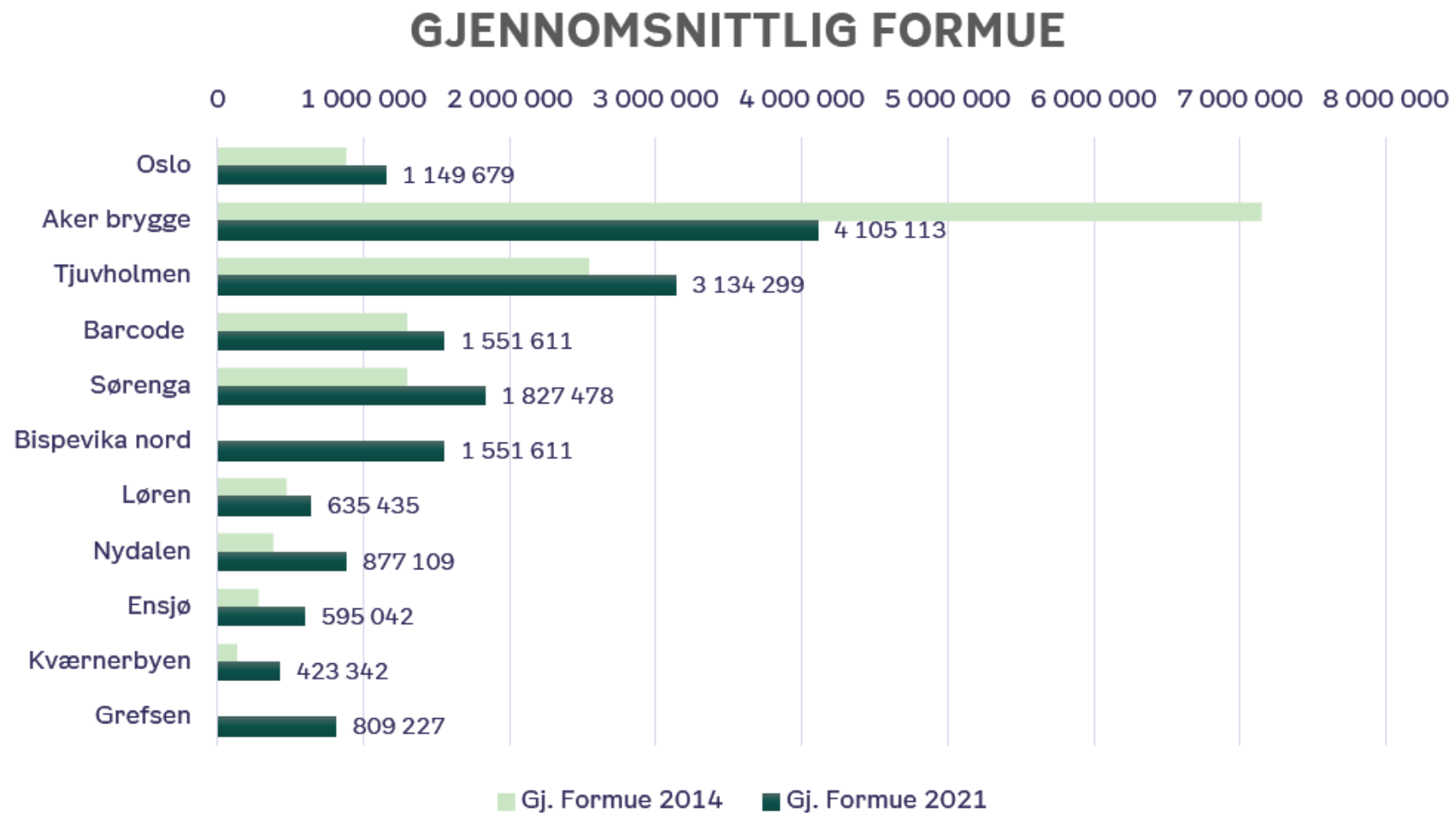
Figur 1.19. Kvartiler for gjennomsnittlig netto årsinntekt per person. 01.01.2021. Kilde: Geodata AS

Penger



Figur 1.20. Gjennomsnittlig inntekt per studieområde. Kilde: Geodata AS

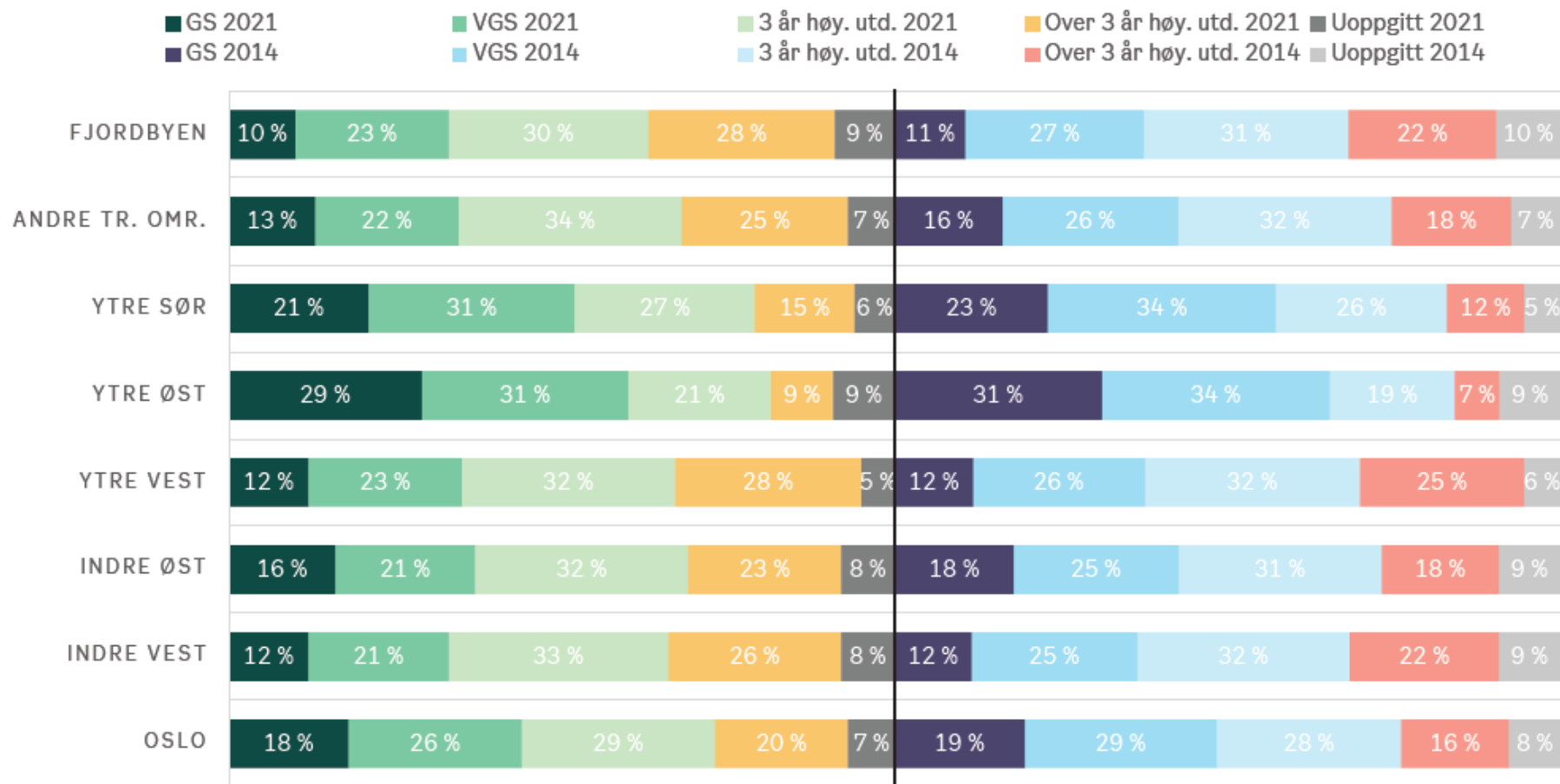
Penger



Figur 1.24: Gjennomsnittlig formue per studieområde. Kilde: Geodata AS

Penger

UTDANNINGSNIVÅ



Figur 1.26: Høyeste fullførte utdanningsnivå. Kilde: Geodata AS

Bruk

Eksempel

Søndre

stasjonsallmenning



Figur 3.54. Kart over område der intervjuene er gjort. Røde prikker indikerer hvor informantene ble intervjuet.



Figur 3.55. Diagram over informantenes bosted. Venstre: Alle informanter etter oppgitt bosted, n=42. Høyre: Fordeling av informanter fra Oslo, n=22.

Bruk

Eksempel

Søndre

stasjonsallmenning

Hva gjør du her i dag?



Figur 3.57. Ordskey som viser informantenes svar på spørsmålet «Hva gjør du her i dag?»

Bruk

Eksempel

Søndre

stasjonsallmenning



Figur 3.60. Ordsky som viser informantenes svar på spørsmålet «Hva liker du minst med dette stedet?»

Bruk

Eksempel

Søndre

stasjonsallmenning



Figur 3.59. Ordsky som viser informantenes svar på spørsmålet «Hva liker du mest med dette stedet?»

Hele Fjordbyen



Figur 3.79. Ordsky som viser informantenes svar på spørsmålet «Hva liker du mest med dette stedet?», samlede svar for Fjordbyen



Figur 3.80. Ordsky som viser informantenes svar på spørsmålet «Hva liker du minst med dette stedet?», samlede svar for Fjordbyen

Noen refleksjoner

- **Bolig:** Forholdet dyre boliger og tilgjengelige og attraktive offentlige rom, og tilgjengelig fjord
- **Folk:** Samvær, Fysisk aktivitet, ingen skole = få barn,
- **Penger:** Boligpriser, velstand for 90 %, (10 % lavinntekt), renter, Vest og «beste øst» gror sammen.
- **Bruk:** rekreasjon, naturnærhet, kulturtilbud, mat og drikke
- **Delt by:** Vestre og østre Fjordby har forskjeller

Takk for oppmerksomheten!



Aftenposten gjorde en undersøkelse om Oslo nylig.

Om holdninger til byen ut fra
politisk ståsted

