

RAPPORT

ØKONOMISKE EFFEKTER AV FORNEBUBANEN OG BOLIG- OG NÆRINGSREGULERINGER I «VESTBANEKLYNGENE»



MENON-PUBLIKASJON NR. 163/2022

Av Odin Dager Moe, Stine Victoria Stakkestad, Leo Grünfeld og Jonas Erraia



Forord

I denne rapporten vurderer vi effektene av utbygging av Fornebubanen i de fire områdene Skøyen, Vækerø, Lysaker og Fornebu. Vi gir dem betegnelsen «Vestbaneklyngene». Som del av dette ser vi også på reguleringer på bolig og næringer og kommunenes strategier for områdene og hvilken påvirkning dette vil kunne ha på utbyggingen. Vi analyserer effektene i form av tre scenarier for sysselsetting og boligutvikling frem mot 2035.

Prosjektet har blitt finansiert av Skøyen Områdeforum, Oslo Metropolitan Area, Lysakersamarbeidet, Vækerø Grunneierlag, Oslo kommune og Bærum kommune. Erling Fossen i Oslo Metropolitan Area har vært koordinator og fungerende oppdragsgiver for prosjektet. Vi takker for oppdraget og nyttig sparring med alle involverte aktører. Menon er ansvarlig for alt innhold og alle vurderinger som presenteres.

Menon Economics er et forskningsbasert analyse- og rådgivningsselskap i skjæringspunktet mellom foretaksøkonomi, samfunnsøkonomi og næringspolitikk. Menon Economics tilbyr analyse- og rådgivningstjenester til bedrifter, organisasjoner, kommuner, fylker og departementer, med hovedfokus på empiriske analyser av økonomisk politikk, og våre medarbeidere har økonomisk kompetanse på et høyt vitenskapelig nivå.

Desember 2022

Jonas Erraia
Prosjektleder
Menon Economics

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	3
1 INNLEDNING	7
1.1 Kort om områdene	7
1.2 Kort om Fornebubanen	8
1.3 Kommunenes planer i områdene	9
2 DAGENS SITUASJON OG HISTORISK UTVIKLING	10
2.1 Næringslivet	10
2.2 Utvikling i befolkning	13
2.3 Bostedsmønster og dagens tilgjengelighet	14
3 POTENSIALET I OMRÅDENE	17
3.1 Scenarioene oppsummert for de fire områdene	17
3.2 Oppbygging av scenarioer	19
3.3 Fornebu	20
3.4 Lysaker	24
3.5 Vækerø	28
3.6 Skøyen	33
3.7 Andre betraktninger på tvers av områdene	38
4 KLYNGE- OG AGGLOMERASJONSEFFEKTER	40
4.1 Kunnskapsintensive arbeidsplasser	40
4.2 Agglomerasjon og samlokalisering	40
4.3 Eksempler på store infrastrukturprosjekt	41
5 REFERANSELISTE	43

Sammendrag

I denne rapporten vurderer vi mulighetene knyttet til næringsutvikling og boligbygging langs Fornebubanen. Dette inkluderer de fire områdene Skøyen, Vækerø, Lysaker og Fornebu, som vi gir betegnelsen «Vestbaneklyngene». Som del av dette ser vi også på reguleringer for bolig og næring, og kommunenes strategier for områdene og hvilken påvirkning dette har på utbyggingen. Vi analyserer effektene i form av tre scenarier for sysselsetting og boligutvikling frem mot 2035.

Vestbaneklyngene er allerede i dag attraktive bo- og arbeidsområder. Omtrent 15 prosent av alle yrkesaktive i Oslo og Bærum er sysselsatt i et av de fire områdene Fornebu, Lysaker, Skøyen og Vækerø. Målt etter antall ansatte er det kunnskapsintensive næringer som dominerer næringslivet i alle de fire områdene. I tillegg har sysselsettingsveksten samlet for områdene de siste årene vært sterk. De ansatte har høyt utdanningsnivå og produktiviteten er høy sammenliknet med resten av landet. Dette understreker viktigheten av kunnskapsproduksjonen som skjer i næringslivet i områdene for hele Norge.

Områdene har hatt høyere befolkningsvekst enn nasjonalt de siste årene. Likevel bor det relativt få på Skøyen, Vækerø, Lysaker og Fornebu, sett opp mot antall ansatte. De aller fleste arbeidstakerne reiser inn fra andre deler av Oslo, Bærum og Asker. Med Fornebubanen vil avstanden bli kortere. I tillegg danner det grunnlag for at områdene kan bli enda mer attraktive boområder fordi kollektivdekningen bedres.

Selv om veksten har vært høy det siste tiåret i sysselsetting og innbyggere er likevel potensialet for videre økt verdiskaping og innbyggervækst i områdene høy. Etableringen av Fornebubanen står som et helt sentralt element i å styrke områdene, og vil føre til vekst i både sysselsetting og boliger i alle områdene. Fornebubanen vil binde de fire områdene tettere sammen og knytte dem i langt større grad til Oslo sentrum. Korte avstander kombinert med gode bomuligheter og attraktive arbeidsplasser skaper grobunn for videre vekst og danner grunnlag for et potensielt innovasjonsdistrikt.

Relevante aktører i områdene påpeker at **Fornebubanen er en viktig faktor for videre utvikling av områdene**, særlig gjelder dette Fornebu og Vækerø. Banen vil ha noe større påvirkning på disse to områdene da mulighetene for transformasjon er større, og det er et tydelig forbedringspotensial av kollektivdekning. Selv om det på Skøyen og Lysaker allerede finnes godt utbygd kollektivdekning, viser våre scenarier at det også her er vekstmuligheter innen nærings- og bostedsutvikling.

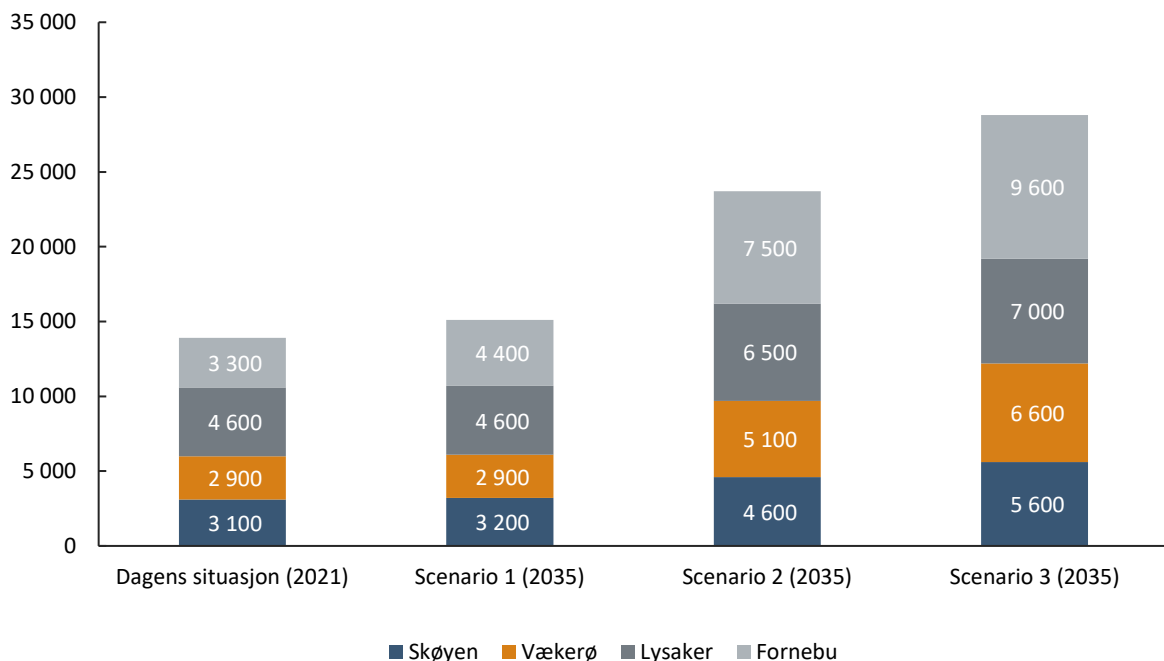
Det er viktig å understreke at **veksten i innbyggere og sysselsetting som er skissert i denne rapporten ikke kommer av seg selv.** Det er flere faktorer som bør være på plass for å sikre en god utvikling. Godt samarbeid mellom kommunen, grunneierne, næringslivet og innbyggerne i områdene er helt sentralt. Man bør forsøke å omforenes om en felles strategi for ønsket fremtidig byutvikling for å sikre god bosteds- og næringsattraktivitet for Vestbaneklyngene. Her er det særlig viktig å ta inn over seg to viktige avhengigheter. Den første er knyttet til samspillet på tvers av de fire områdene. Fornebubanen vil knytte disse områdene enda tettere sammen i fremtiden enn de er i dag. Det betyr at næringsutvikling i den ene delen av området vil ha betydning for hele området. I arbeidet med fremtidige klynger, nærings samarbeid og innovasjonsprosjekter bør man ta dette i betraktning. Den andre avhengigheten er mellom nærings- og bostedsutvikling. Når det blir mer attraktivt å bosette seg i området, vil det også øke behovet for arbeidsplasser som betjener den nye befolkningen. Dette skaper en selvforsterkende utvikling, men bringer også med seg spørsmål knyttet til nærings sammensetning, synergier og innovasjon. Det er viktig at kommunene eksplisitt inkluderer slike overveielser i sine vurderinger knyttet til fremtidig regulering.

Kommunene må basert på dette tilrettelegge med gode strategier og reguleringer for bolig og næring som danner grunnlaget for en utvikling av tomtene. I dag opplever noen av utbyggerne at deler av reguleringsplanene fremstår urealistiske. Dette gjelder blant annet med tanke på forholdet mellom utbygging av næring og bolig. Det er mange hensyn å ta i en slik utvikling og god kommunikasjon er dermed en nøkkelfaktor for suksess. I tillegg er det viktig med godt samarbeid mellom aktører (både offentlige og private) på tvers av områdene for å skape en helhetlig utvikling langs hele Fornebubanen og bygge opp under et fremtidig høyproduktivt innovasjonsdistrikt.

Scenarioene for de fire områdene

Når de fire områdene knyttes tettere sammen med Oslo gjennom Fornebubanen vil det bli mer attraktivt å bosette seg i disse områdene. Da er det naturlig å forvente at antallet boliger vil øke i alle de fire områdene. Våre scenarier for boligbyggingen er vist i figuren under.

Figur A. Antall boliger i 2021 og de tre scenarioene i 2035. Kilde: Menon Economics

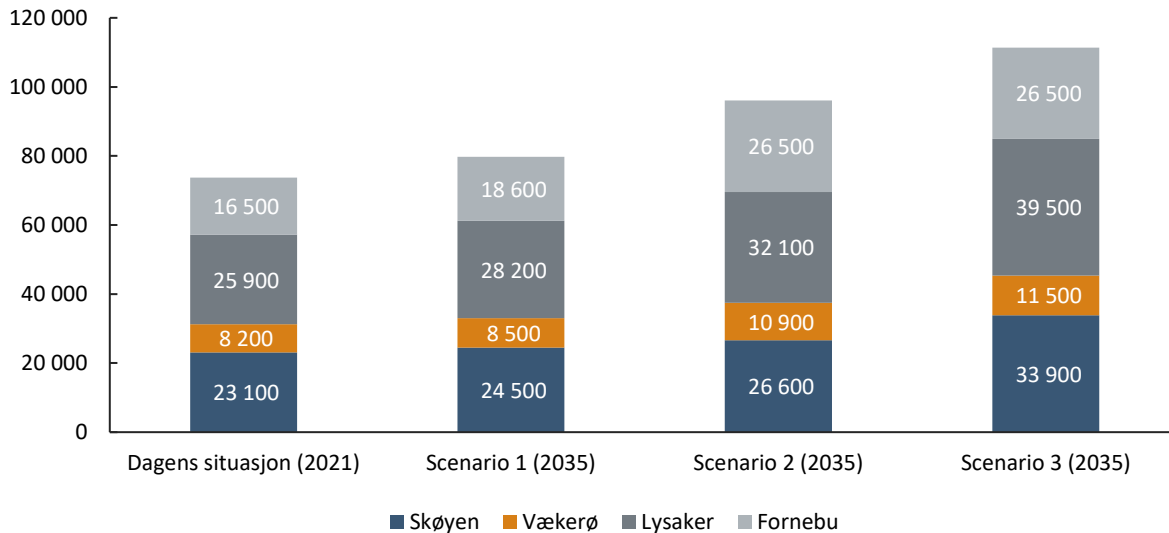


Antallet boliger i de fire områdene ligger i dag på rundt 14 000. Vi estimerer at det er et potensial for at antallet boliger kan så mye som dobles frem mot 2035. Dette er gitt forutsetningene lagt til grunn i scenario 3, nemlig at kommunene regulerer i henhold til utbyggerens ønsker. I scenario 1 legger vi derimot kun til grunn at dagens byggeprosjekter ferdigstilles, noe som gir en estimert boligvekst på ni prosent. I scenario 2 har vi i hovedsak tatt utgangspunkt i de kommunale reguleringsplanene for bolig og næring som foreligger i dag¹. Legger vi disse til grunn estimerer vi en boligvekst på 70 prosent. Det er størst relativt potensial for økning i boliger på Fornebu, og deretter på Vækerø.

¹ På Skøyen er det tatt utgangspunkt i hva grunneierne antar er realistisk at de bygger ut gitt kommunenes forslag til områderegulering.

På samme måte vil Fornebubanen bidra til at det blir mer attraktivt for bedrifter å lokalisere seg her. Dette betyr at sysselsettingen vil øke i alle områdene. Vi har beregnet tre scenarier for utviklingen i sysselsetting for de fire områdene. Disse er vist i figuren under.

Figur B. Sysselsetting i 2021 og de tre scenarioene i 2035. Kilde: Menon Economics



I dag er det rundt 75 000 ansatte i de fire områdene. Våre beregninger tilsier at man kan øke sysselsettingen i områdene med omtrent 50 prosent frem mot 2035 dersom man lar utbyggerne bygge slik de ønsker (scenario 3). I scenario 1 estimerer vi derimot at sysselsettingen «bare» vil vokse med rundt 10 prosent frem mot 2035, mens vi i scenario 2 estimerer en sysselsettingsvekst på 30 prosent. Totalt estimerer vi en økning på mellom 6 000 og 38 000 ansatte frem til 2035. Det er et større potensial for utbygging på Fornebu og Lysaker grunnet mer ledig areal, og veksten i sysselsetting er derfor høyest i disse områdene i de tre scenarioene vi har skissert opp for 2035.

En økning i sysselsetting vil bety økt verdiskaping i områdene. Med de tre scenarioene lagt til grunn for hvert område kan dette bety en vekst på 25 prosent i scenario 1, 45 prosent i scenario 2 og 67 prosent i scenario 3 i verdiskaping for 2035 sammenliknet med i 2021.

Samlet indikerer våre analyser at Fornebubanen har, og vil fortsette å ha, betydelig effekt på utviklingen i de fire områdene. Samtidig viser også analysene at det for området samlet er stor vekst å hente dersom kommunene er ambisiøse i sin regulering for bolig og næring. Dette gjelder både for nærings- og boligutvikling.

Agglomerasjonseffekter

Flere arbeidsplasser og flere boliger er imidlertid ikke den eneste effekten av en sammenkobling av de fire områdene. Med geografisk opphoping og den potensielle sysselsettings- og befolkningsveksten som vil kunne forekomme i områdene vil det kunne føre til økt innovasjon. Dette skjer på bakgrunn av såkalte agglomerasjonseffekter. Ledende kunnskapsmiljø trives der avstanden er kortere mellom virksomhetene, og mellom arbeidstaker og arbeidsgiver. Dette medfører høyere økonomisk aktivitet og innovasjon i de geografiske områdene hvor aktiviteten hopper seg opp, noe som igjen betyr en økning i produktiviteten i områdenes bedrifter.

I oppbyggingen av scenarioene har vi sett på de fire områdene atskilt. De er atskilt primært på grunn av trafikale og bebyggelsesrelaterte hindre. Det tar derfor tid å bevege seg mellom stedene med dagens kollektivtransportløsninger. Med Forneubanen vil disse hindrene spille en mindre rolle da man kan ta T-bane mellom områdene med kun et par minutters reisetid. Slik sett vil de fire områdene i denne situasjonen fremstå som ett område. Når områdene bindes tettere sammen vil det også kunne skapes mer samarbeid på tvers av områdene. I tillegg vil utvikling som fører til en mer åpen og urban bystruktur med flere innbyggere og sysselsatte kunne skape enda bedre grobunn for samarbeid innad i hvert område.

Hvis man i tillegg får til å skape gode møteplasser kan det bidra til å etablere et økosystem som får bedrifter som ellers ikke samarbeider til å etablere koblinger. Kommunene kan være en pådriver i dette arbeidet og legge til rette for tilgang til nødvendig plass og infrastruktur, samt til å identifisere behov på tvers av aktørgrupper.

Når det kommer flere boliger i et område, vil behovet for mer næring til å betjene den økende populasjonen i området vokse. Når det kommer flere arbeidsplasser i området, vil det igjen bli mer attraktivt å bo i nærliggende områder. Dette gjør at avstanden fra der man bor til der man jobber blir kortere (White, 1988). Dette betyr at flere sysselsatte i de fire områdene vil føre til flere boliger, og igjen at flere boliger i områdene vil føre til flere sysselsatte. Dette ligger til grunn for analysene vi har gjennomført i scenarioene der vi ser en økning i både innbyggere og sysselsatte.

1 Innledning

I denne rapporten vurderer vi effektene av utbygging av Forneubanen i de fire områdene Skøyen, Vækerø, Lysaker og Fornebu, «Vestbaneklyngene». Som del av dette ser vi også på kommunenes reguleringer for bolig og næring, og strategier for områdene og hvilken påvirkning dette vil kunne ha på utviklingen. Vi analyserer effektene i form av tre scenarioer fra lav til høy for sysselsettings- og boligutvikling frem mot 2035. De fire områdene har et stort potensial for utvikling, og er i dag attraktive bo- og kontorområder. Etableringen av Forneubanen står som et helt sentralt element i å styrke områdene, og vil føre til vekst i både sysselsetting og boliger i alle områdene.

Områdene har en høy tetthet av kunnskapsbasert næringsliv, og de har tydelige geografiske opphopinger av næringsaktivitet med et rikt utvalg av servicefunksjoner. Områdene har også tilgang på en stor og kunnskapsrik arbeidsstyrke og de kan tilby attraktive bomuligheter i umiddelbar nærhet. Eiendomsaktørene i distriktene har også staket ut omfattende planer for videre utvikling av områdene. Oslo kommune og Bærum kommune skal på sin side sikre en framtidsrettet, bærekraftig og helhetlig utvikling av områdene, samt å styrke områdene som viktige kollektive knutepunkt som følge av Forneubanen.

Rapporten må ses i lys av forstudien om muligheter for utvikling av et eller flere innovasjonsdistrikter i Skøyen-, Lysaker- og Fornebuområdet som ble gjennomført av Menon i juni 2022 (Menon Economics, 2022). Denne rapporten inneholdt en kartlegging av aktivitet og næringsliv i områdene og peker på mulighetene fremover. Mer spesifikt ble det kartlagt næringsstruktur, kompetansesammensetning, innovativ aktivitet og geografien knyttet til de som jobber i disse distriktene. Deretter vurderte vi distriktene separat og samlet i lys av egenskaper som bør være på plass for å bygge innovasjonsdistrikter. Vi drøftet også strategiske veivalg for fremtiden, herunder blant annet mulige koblinger opp mot andre innovasjonsdistrikter i Oslo-regionen som er under utvikling i dag. Etableringen av Forneubanen står som et helt sentralt element i et fremtidig arbeid med å etablere innovasjonsdistrikter i denne vestlige korridoren inn mot Oslo sentrum.

1.1 Kort om områdene

De fire områdene Fornebu, Lysaker, Vækerø og Skøyen representerer Oslos vestre korridor av tett næringslivsaktivitet fra Bærums sørøstre hjørne inn til Frogner. I nord er områdene avgrenset med Ring 3. I øst trekkes grensen ved Frognerbekken og Frognerparken. I vest avgrenses områdene av villabebyggelse på Strand og Stabekk. I sør avgrenses områdene av villabebyggelse på Snarøya og Bygdøy. Områdene er hovedsakelig skilt fra hverandre ved bruk av postnummer for bedriftsdata og grunnkretser for boliger og innbyggere².

Skøyen er et område som har gjennomgått stor transformasjon de siste par tiårene, men det er fortsatt høy planaktivitet for ytterligere utbygging av området. Området er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter, noe som vil forsterkes når Forneubanen er ferdig. Næringsområdene som finnes nede på Skøyen/Sjølyst har en åpen bymessig struktur, mens ytterkantene er preget av villabebyggelse uten særlig innslag av næring.

Vækerø er et område preget av næring på begge sider av E18. Maxbo finnes på sørsiden og flere bilforretninger finnes på nordsiden. Strandsonen som befinner seg i området er preget av småbåter. Området nord for E18 er

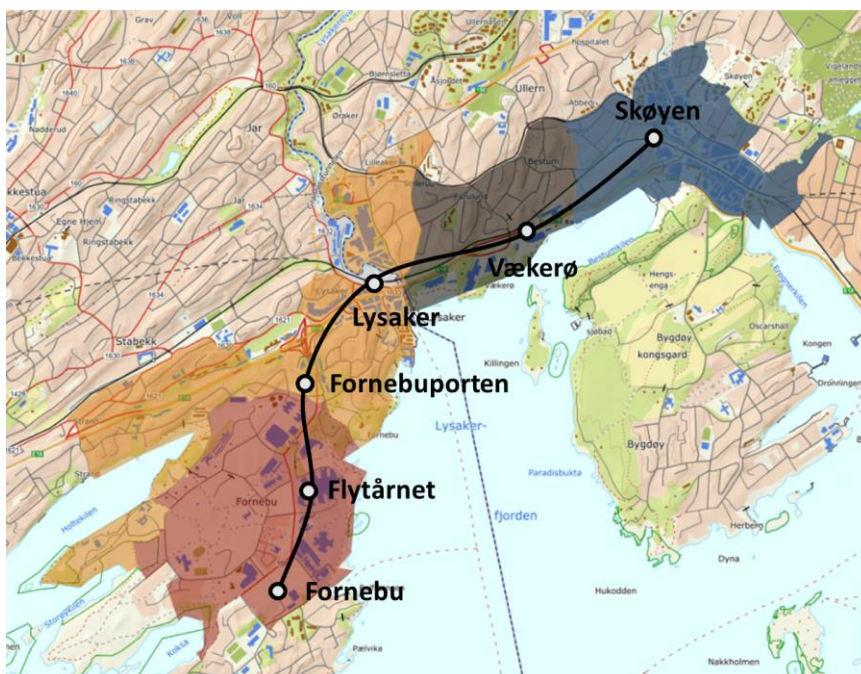
² Det er noen justeringer knyttet til postnummer og grunnkretser og inndeling av de fire områdene. Noen av grunnkretsene og postnumrene er delt mellom to områder, og for eksempel er noen deler av Lysaker flyttet over til Fornebu.

preget av småhusområder, mens vest i området finner man Vækerø gård og Norsk Hydro med parkområder. Flere av byggene i områdene har verneinteresser, slik som Vækerø gård, Hydroparken og Vækerøstuene.

På Lysaker er det en relativt kompakt konsentrasjon med bedrifter rundt Lysaker stasjon med CC Vest-området, på lokket og på sjøsiden av E18. Lysaker er et viktig kollektivknutepunkt med både jernbane- og busstasjoner, og det er i hovedsak næring rundt lokket over E18. På Oslosiden av Lysaker, sør for E18 og mot Vækerø er området preget av næringsbebyggelse, strand og båthavn. Området nord for E18 er småhusområder og Granfossområdet er preget av næring.

Fornebu har geografisk mer spredt næringsliv, og området er i mindre grad tilrettelagt for myke trafikanter. Området øst på Fornebu er sterkt preget av store næringslivsaktører, mens sør- og vestsiden er preget av boliger. Teleplanområdet er under utvikling til et bolig- og næringsområde med blandet arealbruk, god tilgjengelighet og sosiale møteplasser. Det er mye ubebygget areal i området.

Figur 1. Oversikt over inndeling av de fire områdene med stasjoner på Fornebubanen³.



1.2 Kort om Fornebubanen

Fornebubanen vil ha stor betydning for områdene. Særlig Lysaker og Fornebu har betydelig avstand til andre relevante soner i Oslo, og Fornebubanen vil dermed kunne ha stor effekt på disse områdene. Fornebubanen utgjør en ny T-banestrekning som skal gå i tunell under bakken fra Majorstuen til Fornebu, og er planlagt ferdigstilt i 2029. Det vil ta rundt 12 minutter å reise fra Majorstuen til Fornebu. Det er planlagt holdeplasser på Skøyen, Vækerø, Lysaker, Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu (se kart nedenfor). Et seks-vogns T-banetog med åtte avganger i timen kan frakte opptil 8000 mennesker per time. Fornebubanen vil dermed ha en kraftig positiv effekt på vei- og trafikkforholdene i området og vil danne grunnlag for en økt etterspørsel etter næringslokaler og bolig i områdene.

³ Fargene er kun omtrentlig inndeling av områdene.

1.3 Kommunenes planer i områdene

Det er mye aktivitet fra Oslo kommune og Bærum kommune for å etablere strategier og planer som legger til rette for vekst og utvikling av de fire områdene. Med Fornebubanen som kommer i 2029 vil det ha store konsekvenser for utviklingen av området, og det er derfor viktig at kommunene sikrer en framtidsrettet og helhetlig utvikling av de fire områdene. Gjenganger i strategiene er å skape et levende og aktivt byområde med en blanding av bolig, næring og et godt servicetilbud. For noen av områdene foreligger det allerede konkrete områdereguleringer, mens andre steder er det under arbeid eller ikke påbegynt.

Fornebubanen og ny kommuneplan gir grunnlag for byutvikling og høyere utnyttelse innenfor Fjordbyen vest⁴. Fjordbyen vest er et område definert av Oslo kommune som inkluderer Skøyen, Vækerø og Oslo-siden av Lysaker. Det er en antatt sterk befolkningsvekst i områdene og kommunen ønsker å legge opp til en bymessig utvikling i og rundt stasjonsområdene med blandet arealbruk og større høyder og utnyttelse. Foreløpig er område-regulering for Skøyen oversendt til politisk behandling, veiledende plan for offentlig rom (VPOR) Lysaker og planprogram for Lysaker kollektivknutepunkt ble vedtatt i 2019 og oppstart av arbeidet med områderegulering for Vækerø vil skje når områdereguleringen til Skøyen er ferdigstilt.

På Fornebu vedtok kommunestyret i Bærum Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3). Planen fastsetter overordnede rammer for hvordan Fornebu skal utvikles i fremtiden og det er lagt til grunn høy vekst i både sysselsatte og innbyggere. Totalt legger kommunedelplanen til grunn at man ved endt planperiode skal ha totalt 11 000 boliger og 30 000 sysselsatte på Fornebu. Sammen med KDP3 vedtok kommunestyret «Fornebu 2035 – strategi for utvikling av Fornebu-samfunnet». Strategien legger i korte trekk til grunn at det skal legges et særskilt fokus på «byliv» og «bærekraft».

Kommunestyret i Bærum vedtok i 2019 en veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Lysaker. Planområdet omfatter arealer på begge sider av Lysakerelven, herunder områdene Sollerud og Lilleaker, kollektivknutepunktet på Lysaker og Teleplan. Et av hovedpunktene i VPOR er å utvikle Lysaker mer bymessig og med variert arealbruk.⁵

⁴ <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen-vest/#toc-3>

⁵ [Lysaker | Lysakerbyen, stedsutvikling i Bærum kommune | Bærum kommune \(baerum.kommune.no\)](#)

2 Dagens situasjon og historisk utvikling

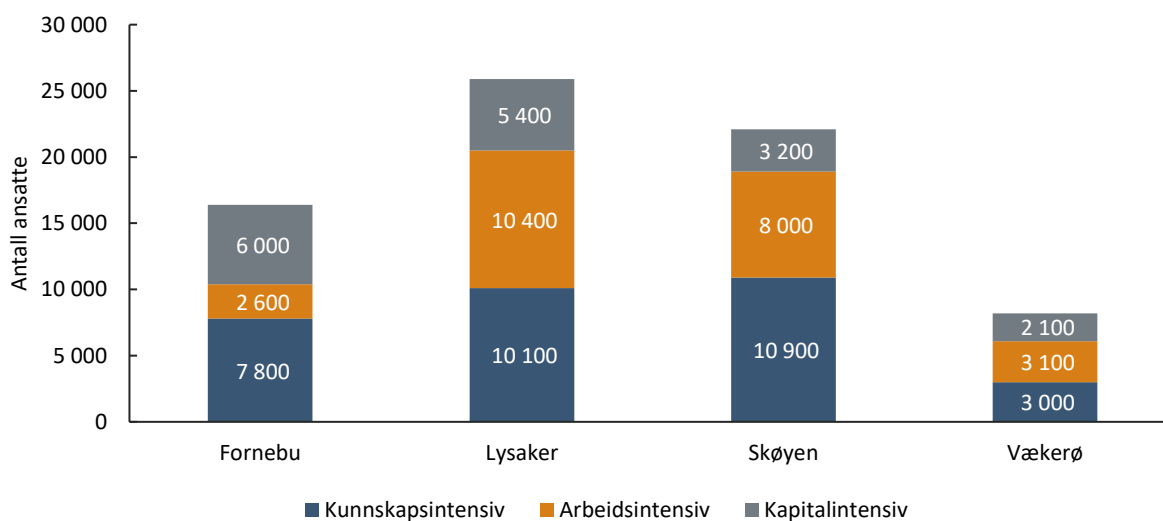
I dag er omtrent 15 prosent av alle sysselsatte i Oslo og Bærum sysselsatt i et av de fire områdene Fornebu, Lysaker, Skøyen og Vækerø. Målt etter sysselsetting er det kunnskapsintensive næringer som dominerer næringslivet i alle områdene. Samlet i alle områdene har sysselsettingsveksten de siste årene vært sterk. Vekstraten varierer derimot mellom områdene. Sterkest vekst har det vært på Vækerø der sysselsettingen mellom 2011 og 2021 vokste med 40 prosent, mens den svakeste veksten har vært på Skøyen der veksten var på 11 prosent i samme tidsperiode. Til tross for at en betydelig andel av alle sysselsatte i Oslo og Bærum jobber i områdene, er det kun litt over tre prosent av befolkningen i Oslo og Bærum som bor der. Samtidig har befolkningsveksten i områdene vært sterk de siste årene, særlig på Fornebu og Lysaker.

2.1 Næringslivet

2.1.1 Sysselsetting

Figuren under viser sysselsettingen i 2021 innenfor de fire områdene, fordelt på ulike næringskategorier.^{6,7} Den samlede sysselsettingen er på 73 900 og utgjør om lag 3,4 prosent av all sysselsetting i norsk næringsliv. Omtrent 16 500 av arbeidsplassene er på Fornebu, mens det er 25 900 arbeidsplasser på Lysaker, 23 100 på Skøyen og 8 200 på Vækerø. Dette utgjør omtrent 15 prosent av den totale sysselsettingen i Oslo og Bærum.

Figur 2. Antall ansatte i ulike næringer i 2021. Kilde: Menon Economics



Som vi ser av figuren, har Fornebu høyest andel sysselsatte innen kunnskapsintensive næringer. Totalt sysselsetter disse næringene 48 prosent av alle sysselsatte på Fornebu. Kunnskapsintensive næringer inkluderer

⁶ Alle tall vi presenterer i dette kapittel bygger på regnskapspliktige bedrifter (privat sektor og offentlig eide foretak).

⁷ Vi deler bedriftene som finnes i områdene inn i tre kategorier, arbeidsintensiv, kunnskapsintensiv og kapitalintensiv. Arbeidsintensive næringer kjennetegnes ved at produksjonsformen krever mye arbeidskraft per produsert enhet. Dette er for eksempel helse, bygg og anlegg, handel og personlige tjenester. Kunnskapsintensiv næring kjennetegnes ved at store deler av arbeidsstokken har høyere utdanning. Dette er typisk bedrifter innen IKT, finans, forretningsmessige tjenester, kunnskapstjenester, eiendom og holding- og hovedkontortjenester. Kapitalintensive næringer er næringer der realkapitalbeholdningen er høy i forhold til beholdningen av arbeidskraft. Dette er for eksempel bedrifter innen petroleum, forsyningsindustri, prosess, maritim, næringsmidler, sjømat, teknologiindustri, ferdigvarer, primærnæringer og annen industri.

næringer som finans- og forsikringstjenester, IKT og telekommunikasjon og andre kunnskapstjenester. Andelen sysselsatte innen disse næringene er spesielt store på Fornebu ettersom selskaper som Telenor, TietoEvry og Bank Norwegian har kontorer her. Andelen kapitalintensive arbeidsplasser ligger på rundt 37 prosent og inkluderer næringer innen blant annet petroleum med virksomheter som Equinor og Aker.

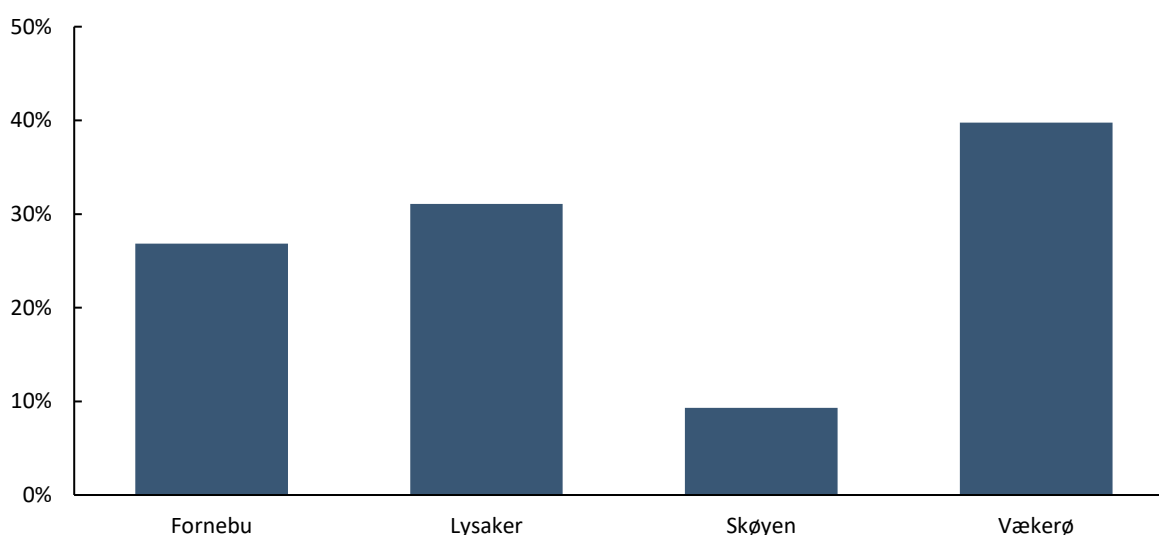
På Lysaker er andelen sysselsatte innen arbeidsintensiv næring høyest. Dette er næringer som handel, reiseliv og bygg og anlegg. Lysaker er lokasjon for flere store bedrifter innen denne typen næringer, for eksempel Norwegian Air Shuttle, Baneservice og Implenia Norge. Videre er det også en stor andel sysselsatte innen kunnskapsintensive næringer. Den høyeste andelen av sysselsettingen finner vi her innen IKT og telekommunikasjon med aktører som Cisco. Det er også en stor andel sysselsatte innen finans med aktører som IF og Storebrand.

På Skøyen er det også flest ansatte innen kunnskapsintensive næringer. Denne andelen trekkes særlig opp av bedrifter som Adecco, Multiconsult og Capgemini. Andelen sysselsatte innen arbeidsintensive næringer er også høy med flere virksomheter innen bygg og anlegg, handel og næringsmidler med virksomheter som Veidekke og Orkla. Kapitalintensive næringer på Skøyen er blant annet virksomheter som Yara og Scatec.

Vækerø skiller seg på sin side ut som området med klart færrest sysselsatte. I tillegg er Vækerø området med mest jevn næringsfordeling. Blant de største bedriftene på Vækerø har vi Verisure, Vedal, Bilia og Terratec. En del av disse er arealkrevende virksomheter som i dag opptar store deler av relevant næringsareal i området og har et komparativt sett lavt antall sysselsatte. Utnyttelsesgraden i området ligger også under de andre områdene.

Ser vi derimot på veksten i sysselsetting fra 2011 til 2021 er det Vækerø som har hatt den sterkeste veksten. Totalt vokste sysselsettingen med 40 prosent i Vækerø. Også Lysaker har hatt en sterk vekst i sysselsetting, med 31 prosent. Skøyen har derimot hatt en mer moderat vekst på 9 prosent, mens Fornebu har hatt en vekst på 27 prosent.

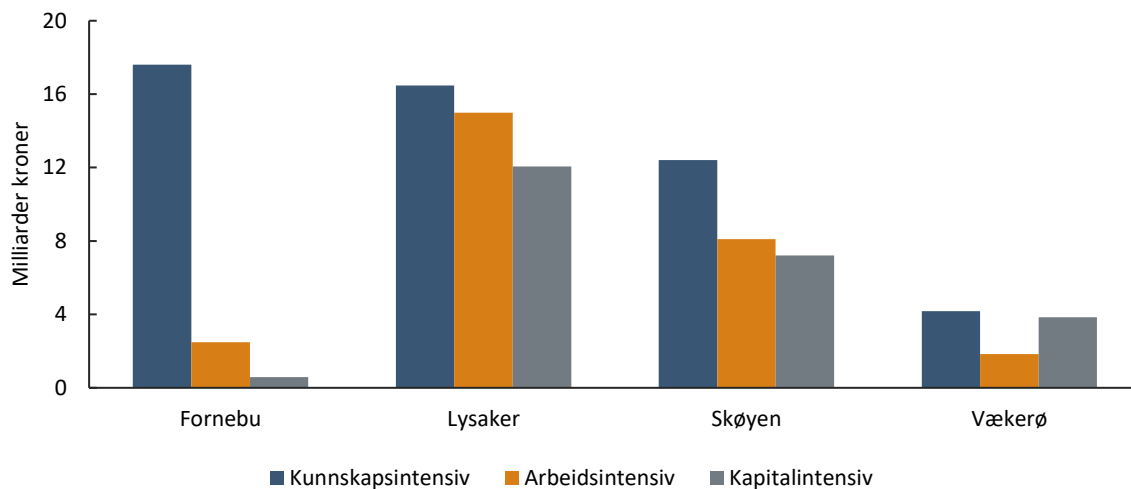
Figur 3: Vekst i sysselsetting fra 2011 til 2021. Kilde: Menon Economics



2.1.2 Verdiskaping og produktivitet

Verdiskaping er et viktig samfunnsøkonomisk begrep, og brukes gjerne som et mål på en nærings størrelse.⁸ Samlet verdiskaping i regnskapspliktige bedrifter i de fire områdene var i 2021 på 102 milliarder kroner. Dette utgjør omtrent 8 prosent av all verdiskaping i Oslo og Bærum, og 2,8 prosent av verdiskapingen i Norge. Grafen under viser total verdiskaping per område, fordelt på ulike næringskategorier, i 2021. Det er viktig å bemerke at dette er verdiskaping ekskludert petroleumsnæringen og holding- og hovedkontortjenester. Som vi ser av grafen under varierer størrelsen på verdiskapingen mellom områdene og mellom de ulike næringskategoriene.

Figur 4. Verdiskaping per område per næringskategori⁹ i 2021. Kilde: Menon Economics

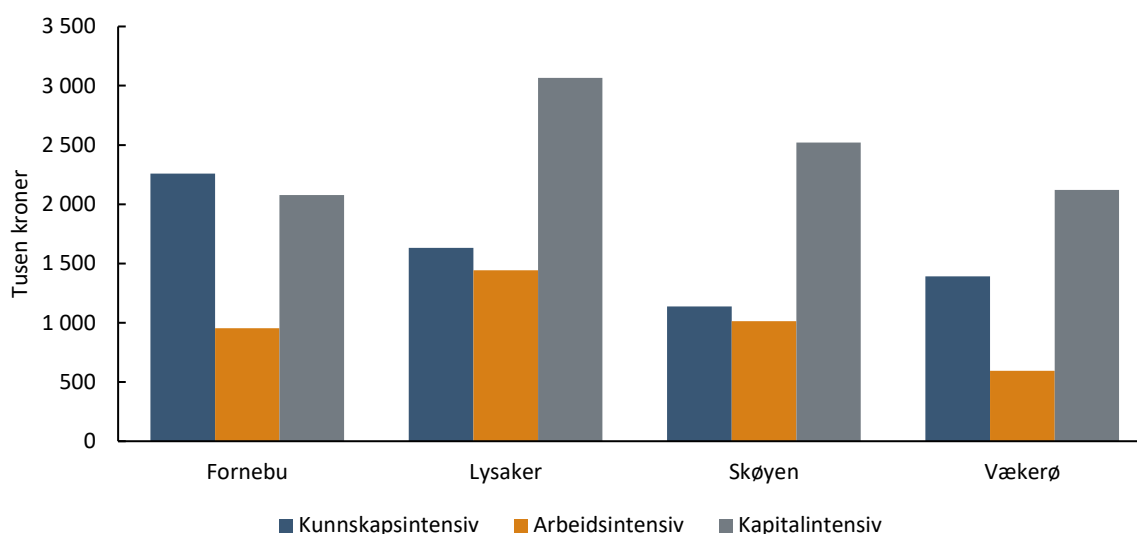


Lysaker var området med størst verdiskaping i 2021, med en total verdiskaping på 44 milliarder kroner. Skøyen og Fornebu hadde på sin side total verdiskaping på 28 og 21 milliarder kroner. Vækerø hadde en total verdiskaping på 10 milliarder kroner. Vi ser også at verdiskapingen fordeler seg ulikt mellom næringene i de ulike områdene sammenlignet med hvordan sysselsettingen fordeler seg. Dette skyldes at produktiviteten, målt som verdiskaping per sysselsatt, i de ulike næringene er forskjellig. Dette er illustrert i grafen under.

⁸ Verdiskaping består av selskapenes omsetning fratrukket kjøp av varer og tjenester. Verdiskaping kan beregnes ved å ta summen av lønnskostnader og driftsresultat før renter, skatt og av- og nedskrivninger, dvs. lønnskostnader + EBITDA. Verdiskaping anses som et godt mål på en nærings størrelse både fordi man da unngår dobbelttelling av vare- og tjenestekjøp selskapene imellom, og fordi det gir et mål på samfunnets avkastning av næringsvirksomheten, dvs. lønn til de ansatte, skatt til stat og kommune, renter til kreditorer og overskudd til eierne.

⁹ Verdiskaping er ekskludert petroleumsnæring, holding- og hovedkontortjenester.

Figur 5. Verdiskaping per ansatt i de ulike næringskategoriene¹⁰. Kilde: Menon Economics



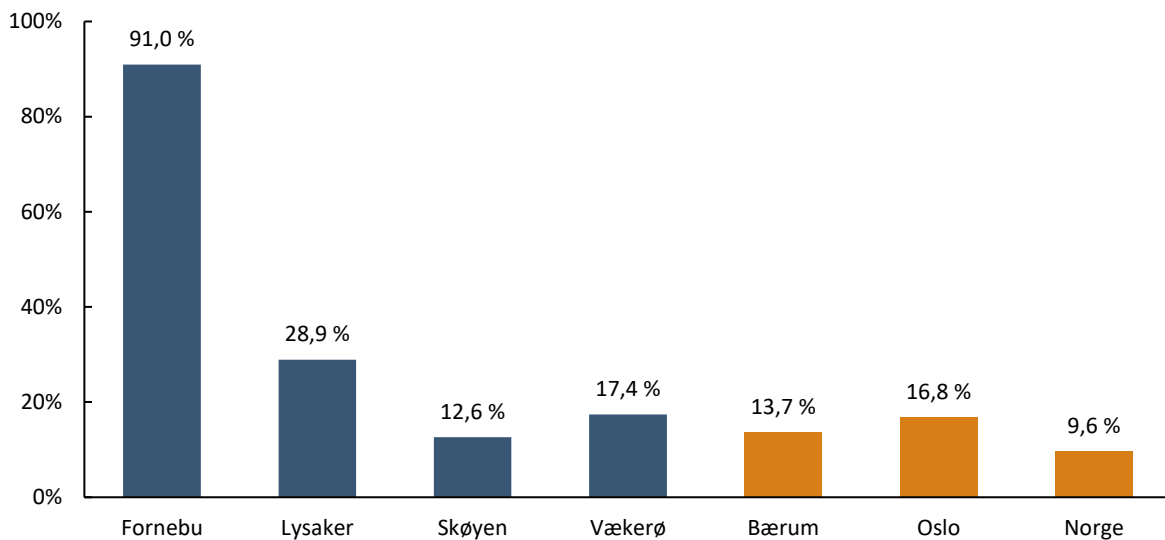
Av grafen ser vi at det for alle områder utenom Fornebu er de kapitalintensive næringene som er mest produktive, etterfulgt av kunnskapsintensive næringer. Arbeidsintensive næringer er på sin side minst produktive. Gjennomsnittlig produktivitet i Norge og Bærum er på henholdsvis 1,36 og 2 millioner kroner verdiskaping per sysselsatt. Som vi ser har over halvparten av næringene i områdene en produktivitet over gjennomsnittet i Norge, og det er også enkelte næringer som i noen av områdene er over gjennomsnittet i Bærum.

2.2 Utvikling i befolkning

Grafen under viser prosentvis befolkningsvekst på Fornebu, Lysaker, Skøyen og Vækerø mellom 2011 og 2021. Som vi ser var det klart sterkest befolkningsvekst på Fornebu, etterfulgt av Lysaker. Også Vækerø hadde en sterkere befolkningsvekst enn både Bærum og landet som helhet. Skøyen skiller seg derimot ut med den svakeste veksten av alle områdene. Området hadde en befolkningsvekst litt lavere enn Bærum som helhet, men høyere enn befolkningsveksten nasjonalt. Samlet var befolkningsveksten i alle områdene totalt på omtrent 32 prosent i perioden. Dette tilsvarer en årlig vekst på 2,8 prosent.

¹⁰ Verdiskaping per ansatte er ekskludert petroleum, holding- og hovedkontortjenester.

Figur 6. Befolkningsvekst i de fire områdene, Bærum, Oslo og Norge fra 2011 til 2021. Kilde: SSB



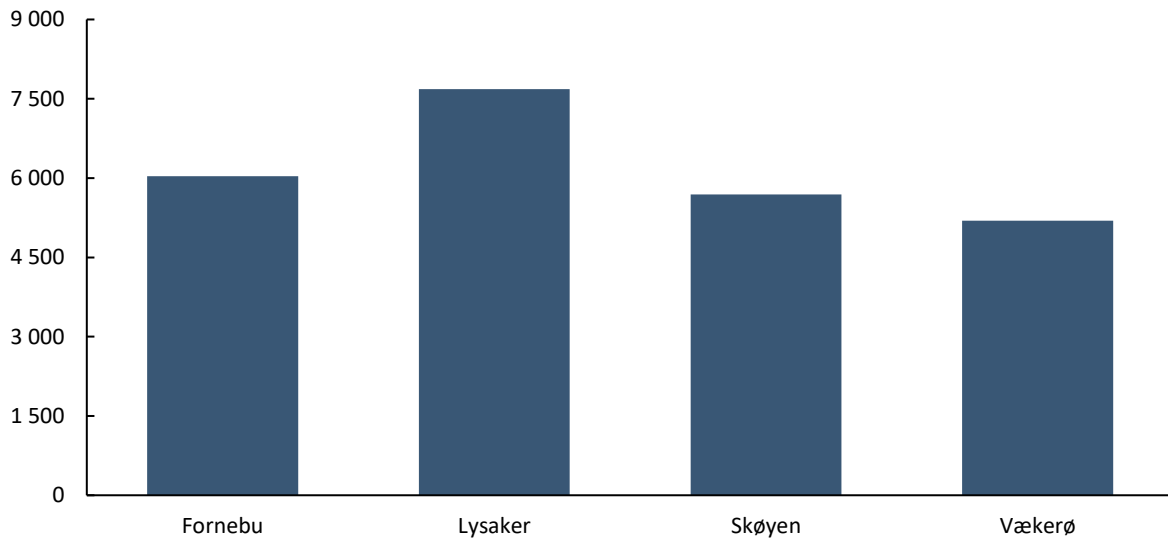
Den sterke befolkningsveksten på Fornebu henger sammen med den høye boligveksten i området i samme tidsperiode. Boligveksten, kombinert med utbedret kollektivtilbud og flere arbeidsplasser, har gjort at flere har valgt å flytte til Fornebu. I en undersøkelse fremkommer det at 55 prosent av de tilflyttende har kommet fra Oslo, mens 35 prosent har kommet fra Asker og Bærum (Sem-Johnsen, 2022). Lysaker har også hatt en god befolkningsvekst. I dag er befolkningen i området i størst grad konsentrert rundt områdene Lysaker Brygge og Lilleaker-området.

Skøyen og Vækerø er de to områdene som hadde lavest befolkningsvekst i perioden. Begge områdene har også i samme periode hatt en tilsvarende svak vekst i antall boliger. På Skøyen skyldes dette blant annet at det har vært mer næringsutvikling enn boligutvikling. Vækerø er på sin side preget av at en stor del av arealet allerede er utbygd. Samtidig er en stor del av bebyggelsen ene- og tomannsboliger, samt rekkehus. Det har derfor vært mer krevende å bygge nye boliger her enn på andre områder der man har hatt mye ledig areal å bygge på, slik som for eksempel Fornebu.

2.3 Bostedsmønster og dagens tilgjengelighet

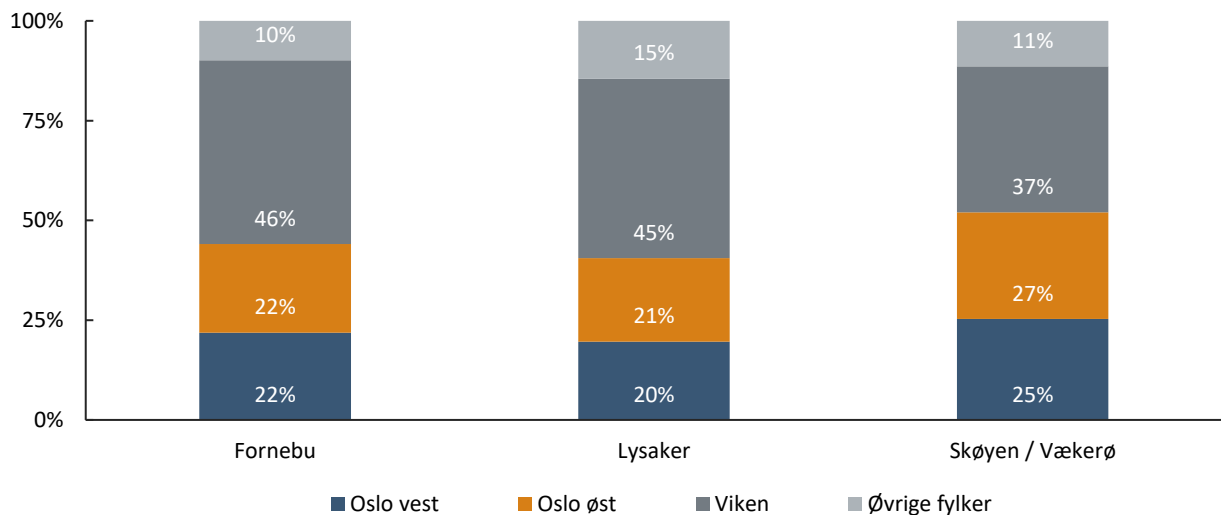
Grafen under viser totalt antall innbyggere i de fire områdene. Av grafen ser vi at Lysaker er størst målt etter antall innbyggere, etterfulgt av Vækerø, Fornebu og Skøyen. Totalt bor det omtrent 25 000 mennesker i de fire områdene.

Figur 7. Antall innbyggere på Fornebu, Lysaker, Skøyen og Vækerø i 2021. Kilde: SSB



Dykker vi ned i bostedsmønstrene for de som jobber i områdene så ser vi at det er en sammenheng mellom hvor folk bor og hvor folk jobber. Figuren under viser hvor de som jobber i områdene bor. Det er nokså likt bostedsmønstre, men Fornebu og Lysaker henter mer arbeidskraft fra Viken (Bærum og Asker) og Skøyen/Vækerø henter mer fra Oslo.

Figur 8. Bostedsmønstre for de som jobber i områdene i 2021. Kilde: SSB



De fire områdene har varierende grad av kollektiv dekning i dag. Dette vil påvirke hvor stor effekt Fornebubanen vil ha på områdene. På Skøyen er det allerede enkelt å komme seg til Oslo sentrum og til Bærum via både tog og buss. Lysaker er også et viktig kollektivknutepunkt med tog og buss, mens både Fornebu og Vækerø er kun dekket av buss. Disse to områdene vil kunne få særskilt stor effekt av utbygging av Fornebubanen.

Skøyen har god kollektivdekning med hyppige avganger både med både buss, tog og trikk. Det er flere holdeplasser tilknyttet Skøyen-området. Transportmidlene kan ta deg østover og nordover mot sentrum og Majorstua, samt vestover mot Lysaker og Bærum. Grønne reisealternativer som gange, sykkel og kollektivtransport er lett å

benytte seg av innad i Oslo. Tar vi utgangspunkt i Skøyen stasjon og Sjølyst som holdeplasser har vi i rushtrafikken, mellom kl. 07.00 og kl. 08.00, omtrent 130 avganger med buss, tog eller trikk som går i enten østlig eller vestlig retning.¹¹ Tar vi utgangspunkt i et tidspunkt utenfor rushtiden, for eksempel mellom kl. 19.00 til 20.00, er det rett i overkant av 100 avganger.

Atkomstmidlet til Vækerø er i hovedsak buss eller bil. Med Vækerø stasjon som utgangspunkt er det i rushtrafikken, mellom kl. 07.00 og kl. 08.00, rundt 35 avganger med buss i enten østlig eller vestlig retning. Tar vi utgangspunkt i et tidspunkt utenfor rushtiden, for eksempel mellom kl. 19.00 og 20.00, er det rundt 30 avganger.

Det går både buss og tog til Lysaker, noe som gjør at det er lett å bevege seg østover mot Oslo og lenger vest i Bærum. Samtidig er det områder med mye kødannelse. Noe av dette kan lettes med Fornebubanen. Det kan fjerne deler av køen og forenkle reisen for mange fra sentrum og omegn til Lysaker. Med Lysaker stasjon som utgangspunkt er det i rushtrafikken, mellom kl. 07.00 og kl. 08.00, omtrent 160 avganger med buss eller tog som går i enten østlig eller vestlig / sørlig retning. Tar vi utgangspunkt i et tidspunkt utenfor rushtiden, for eksempel mellom kl. 19.00 og 20.00, går det i underkant av 90 avganger.

Fornebu er vanskeligst å komme til av de fire områdene, siden man må gjennom Lysaker, men det er forholdsvis god bussdekning i rushtrafikken. Med Fornebuparken stasjon som utgangspunkt er det i rushtrafikken, mellom kl. 07.00 og kl. 08.00, omtrent 80 avganger med buss som går i enten nordlig eller sørlig retning.⁵ Utenfor rushtiden, mellom kl. 19.00 og 20.00, er det kun omtrent 20 avganger.

¹¹ Data fra Ruters reiseplanlegger - <https://ruter.no/reiseplanlegger>

3 Potensialet i områdene

Vår analyse viser at det er et stort potensial for økonomisk vekst i alle de fire områdene. Mer spesifikt peker våre beregninger på en vekst i sysselsetting på opp til 51 prosent i høyvekstscenarioet i 2035, og en vekst i boliger på opptil 100 prosent totalt i de fire områdene. Både for sysselsetting og boligutbygging er veksten størst for Fornebu. Dette er begrunnet med at store områder på Fornebu enda ikke er utbygd, og potensialet for videre utbygging derfor er stort. Dette området er også antatt å ha størst effekt av utbygging av Forneubanen, fordi det i dag er dårligere tilgang på kollektivtransport sammenliknet med de andre områdene. Videre vurderer vi at det også kan bli høy vekst i boliger og næring på Vækerø og Lysaker som følge av større transformasjoner av området. Skøyen er mest utbygd av de fire områdene, men vi vurderer likevel området til å ha en sterk vekst fremover.

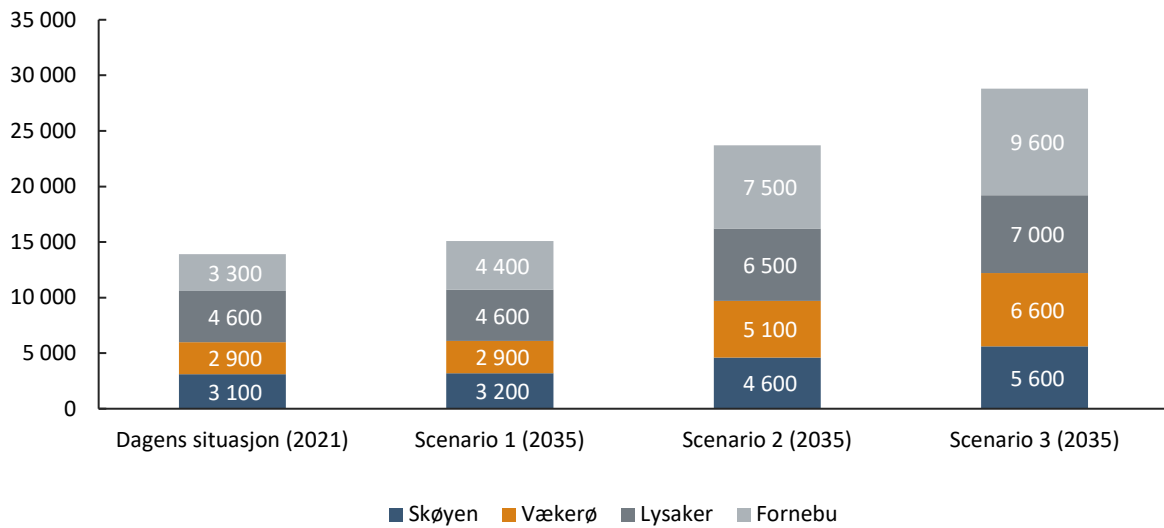
Samlet peker våre analyser på at Forneubanen har, og vil fortsette å ha, betydelig effekt på utviklingen i de fire områder. Samtidig viser også analysene at det for området samlet er stor vekst å hente dersom kommunene er ambisiøse i sin regulering for bolig og næring. Dette gjelder både for nærings- og boligutvikling.

I delkapitlene som følger diskuterer vi fremtidig utvikling av områdene i tre scenarioer for befolknings- og sysselsettingsvekst frem mot 2035. I kapittel 3.1 oppsummerer vi de viktigste funnene fra alle scenarioene i de fire områdene. I kapittel 3.2 gir vi en introduksjon til hvordan scenarioene er bygget opp og hvilke effekter vi ser på. Vi vurderer tre scenarioer, fra lav til høy, for de fire områdene. Kapittel 3.3 til 3.6 tar for seg potensialet for vekst i hvert av de fire områdene. Vi vurderer først befolkningsutvikling gjennom tre scenarioer og deretter næringslivsutvikling, inkludert nærings sammensetting og verdiskaping, gjennom tre scenarioer. I kapittel 3.7 ser vi nærmere på andre relevante betraktninger som nettoeffekter opp mot bruttoeffekter og agglomerasjons-effekter.

3.1 Scenarioene oppsummert for de fire områdene

Når de fire områdene knyttes tettere sammen med Oslo med Forneubanen vil det blir mer attraktivt å bosette seg i disse områdene. Dette betyr at antallet boliger vil øke i alle de fire områdene. Våre scenarioer for boligbyggingen er vist i figuren under.

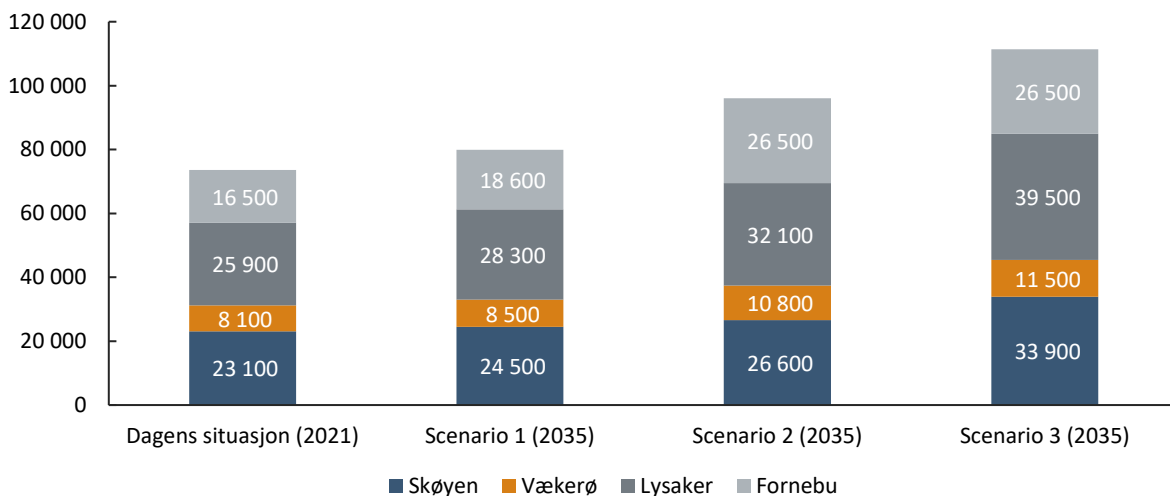
Figur 9. Antall boliger i 2021 og de tre scenarioene i 2035. Kilde: Menon Economics



Antallet boliger i dag ligger på rundt 14 000. Vi vurderer at det er potensial for at dette antallet kan dobles til 28 800 frem mot 2035. Dette forutsetter at utbyggerne får realisert egne planer. Legger vi derimot til grunn at kun dagens prosjekter ferdigstilles, estimerer vi at boligveksten vil være på rundt 9 prosent frem mot 2035, slik at antallet boliger vil være 15 000. Dersom vi legger til grunn at kommunens planer realiseres estimerer vi derimot en vekst på 70 prosent frem mot 2035. Det er størst relativt potensial for økning i boliger på Fornebu, og deretter på Vækerø.

På samme måte vil Fornebubanen bidra til at det blir mer attraktivt for bedrifter å lokalisere seg her. Dette betyr at sysselsettingen vil øke i alle områdene. Vi har estimert tre scenarioer for utviklingen i sysselsetting for de fire områdene. Disse er vist i figuren under.

Figur 10. Sysselsetting i 2021 og de tre scenarioene i 2035. Kilde: Menon Economics



I dag er det rundt 75 000 ansatte i de fire områdene. Våre beregninger peker på en vekst i sysselsetting i scenario 1 vil kunne øke med 9 prosent. I scenario 2, der vi legger til grunn kommunenes planer, vil sysselsettingen kunne

øke med 30 prosent. Når vi tar hensyn til grunneiernes ambisjoner i scenario 3 vil sysselsettingen kunne øke med 50 prosent. Dette tilsvarer en økning på henholdsvis 6 000, 22 400 og 38 000 ansatte frem til 2035. Det er et større potensial for utbygging på Fornebu og Lysaker grunnet mer «ledig» areal og veksten i sysselsetting er derfor høyest i disse områdene i de tre scenarioene vi har skissert opp for 2035.

En økning i sysselsetting vil bety økt verdiskaping i områdene. Med de tre scenarioene lagt til grunn for hvert område kan dette bety en vekst på 25 prosent i scenario 1, 45 prosent i scenario 2 og 67 prosent i scenario 3 i verdiskaping for 2035 sammenliknet med i 2021. I dag er verdiskapingen på 102 milliarder kroner¹². Fremtidig potensial i 2035 ligger på henholdsvis 130, 150 og 171 milliarder kroner.

Samlet indikerer våre analyser at Fornebubanen har, og vil fortsette å ha, betydelig effekt på utviklingen i de fire områdene. Samtidig viser også analysene at det for området samlet er stor vekst å hente dersom kommunene er ambisiøse i sin regulering for bolig og næring. Dette gjelder både for nærings- og boligutvikling.

3.2 Oppbygging av scenarioer

I resten av dette kapitlet vurderer vi hvordan utviklingen vil være i de fire områdene fremover. Vi ser både på effekten av Fornebubanen og kommunenes fremtidige planer i områdene. Vi analyserer utviklingen i tre scenarioer og etablerer et forventet intervall for fremtidig vekst.

De tre scenarioene:

- **Scenario 1** – En framskriving av dagens situasjon der vi kun legger til grunn bygg under arbeid eller byggeprosjekter som allerede er godkjent.
- **Scenario 2** – Nye arealreguleringer fra kommunene ligger til grunn. Her er det kommunenes reguleringer som er bindende for tilbudet av næringslokaler og boliger. Disse reguleringene er nærmere beskrevet i kapittel 1.3 og i scenarioene under.
- **Scenario 3** – Eiendomsutviklere, utbyggere og grunneiere har friere tøyler til å bygge eiendom som de ønsker. Her vil det være etterspørselen, og dermed betalingsvilligheten, etter næringslokaler og boliger i området som binder tilbudet. Akkurat hvordan dette beregnes varierer fra område til område, og er beskrevet i detalj i kapittel 3.3-3.6

Parametere vi ser nærmere på i hvert område er følgende:

- **Nye arbeidsplasser og verdiskaping i området:** når områdene langs Fornebubanen knyttes tettere sammen med Oslo vil det være mer attraktivt å lokalisere seg her. I tillegg vil det være mulig å få plass til enda flere arbeidsplasser dersom man bygger nye næringstomter eller øker utnyttelsesgrad på eksisterende tomter.
- **Bolig- og innbyggervekst i området:** når områdene knyttes tettere sammen med Oslo vil det også bli mer attraktivt å bosette seg i disse områdene. Mer utbygging som følge av omregulering fra kommunen vil også kunne bety større tilbud av boliger som kan huse enda flere tilflyttere.
- **Produktivitets- og innovasjonsgevinster:** Dette er effekter som skapes som følge av agglomerasjon og økt innovasjon.

¹² Verdiskaping er ekskludert ansatte og verdiskaping i næringene petroleum, holding- og hovedkontortjenester og annet. Estimatenes er inkludert årlig produktivitetsvekst og er vist i 2021-kroner.

Vi benytter Menons regnskapsdatabase for sysselsetting, sektordata og verdiskaping. Bolig- og innbyggerstatistikk er hentet fra SSB. I tillegg benytter vi dokumenter og planer fra Oslo kommune og Bærum kommune på deres planer for områdene. For ledighetstall for kontorlokaler benytter vi data fra DNB.

I det resterende kapittel går vi gjennom scenarioanalysen i mer detalj. Gjennomgangen inkluderer både antakelser samt resultater for hvert av de fire områdene.

3.3 Fornebu

Fornebu har hatt sterk vekst i både næring og boliger etter at den gamle flyplassen ble nedlagt i 1998. Det har vært en særlig sterk vekst i antall sysselsatte, ettersom flere store bedrifter som Aker-gruppen, Accenture, Telenor, Cognite og Equinor har etablert kontorer i området. I dag er det rundt 16 500 sysselsatte og 3 400 boliger på Fornebu. Samtidig er det fremdeles store områder på Fornebu som enda ikke er utbygd. Sammen med Fornebubanen gjør dette at potensialet for videre utbygging er stort.

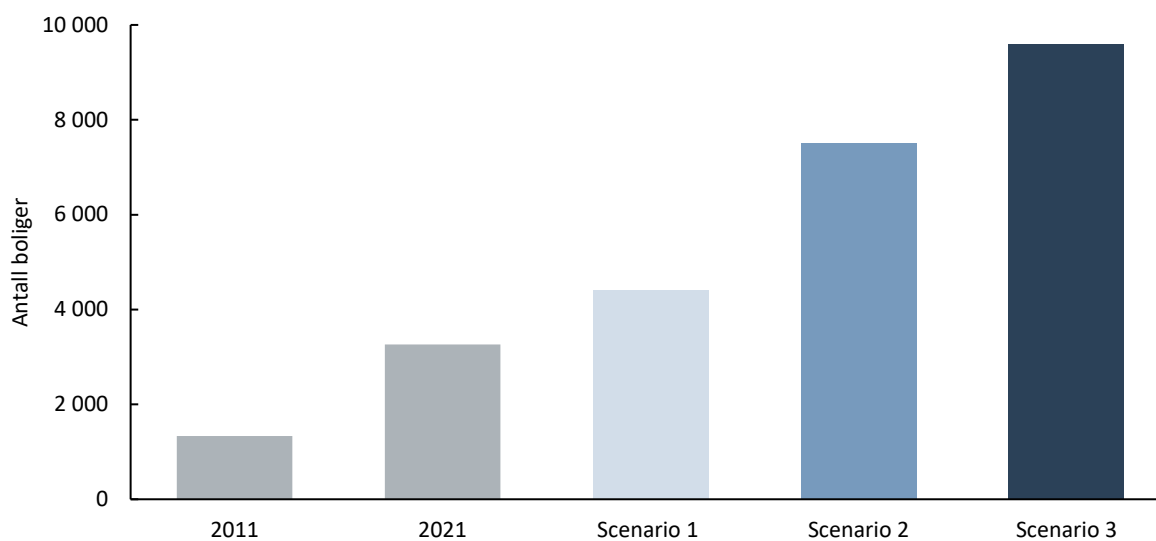
I 2019 vedtok kommunestyret i Bærum Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3). Planen fastsetter overordnede rammer for hvordan Fornebu skal utvikles i fremtiden. Totalt legger kommunedelplanen til grunn at man ved endt planperiode skal ha totalt 11 000 boliger og 30 000 sysselsatte på Fornebu. I planen legges det til grunn at man kan bygge omtrent 300 nye boliger i året. Gitt en slik utbyggingstakt legger kommunestyret til grunn at det «ikke er usannsynlig at utbygging vil foregå helt frem til 2045» (Bærum kommune, 2018). Sammen med KDP3 vedtok kommunestyret «Fornebu 2035 – strategi for utvikling av Fornebu-samfunnet». Strategien legger i korte trekk til grunn at det skal legges et særskilt fokus på «byliv» og «bærekraft».

KDP3 legger i stor grad grunnlaget for de tre scenarioene på Fornebu. I tillegg har vi hensyntatt utbyggere, grunneiere og andre aktørers syn på kommunedelplanen. Dette er synspunkter vi har avdekket gjennom dybdeintervjuer og møter. Oppsummert ser vi og utbyggere et stort potensial for rask utbygging av boliger, mens potensialet for økt sysselsetting i større grad er avhengig av etablering av flere boliger i området.

3.3.1 Boligutvikling

Fornebu har opplevd sterk vekst i antall boliger de siste årene. Likevel mener vi at potensialet for fremtidig vekst er enda større. Dette skyldes at det er stor etterspørsel etter bolig på Fornebu i dag. Etterspørselen etter bolig på Fornebu vil også trolig øke betraktelig med Fornebubanen. I tillegg er det mye ledig areal i området. Samtidig viser kommuneplanen KDP3 at det er politisk vilje til å bygge mange nye boliger på Fornebu. Figuren under viser antall boliger på Fornebu i 2011, 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene. Av figuren ser vi at det er potensial for å nesten firedoble antall boliger på Fornebu frem mot 2035. I Scenario 1 og 2 estimerer vi derimot en boligvekst på henholdsvis 34 og 130 prosent. Estimaten for Fornebu er de høyeste av de fire områdene.

Figur 11. Antall boliger på Fornebu i 2011, 2021 og 2035 i de tre ulike scenarioene. Kilde: Menon Economics



I **scenario 1** legger vi til grunn at det blir ingen videre utbygging utover de prosjektene som er under arbeid i dag. Totalt har OBOS omtrent 1 100 boliger under bygging på Fornebu i dag. Disse bygges blant annet på Storøykilen og Nansenløkka. Boligene skal etter planen stå ferdig i løpet av 2025. I henhold til den overordnede definisjonen av scenarioene estimerer vi derfor veksten i antall boliger til 1 100 boliger fra 2021 og frem til 2035.

I **scenario 2** legger vi til grunn at det bygges 300 boliger i året, slik som forespeilet i KDP3. En av årsakene til at ikke kommunen har foreslått en høyere veksttakt er blant annet at dette vil kunne føre til et for stort press på barnehager, skoler og andre sosiale tjenester. En høyere veksttakt vil også kunne føre til trafikale problemer, særlig før Fornehubanen er ferdig utbygd. Totalt estimerer vi veksten i dette scenarioet til omtrent 4 200 boliger fra 2021 og frem til 2035.

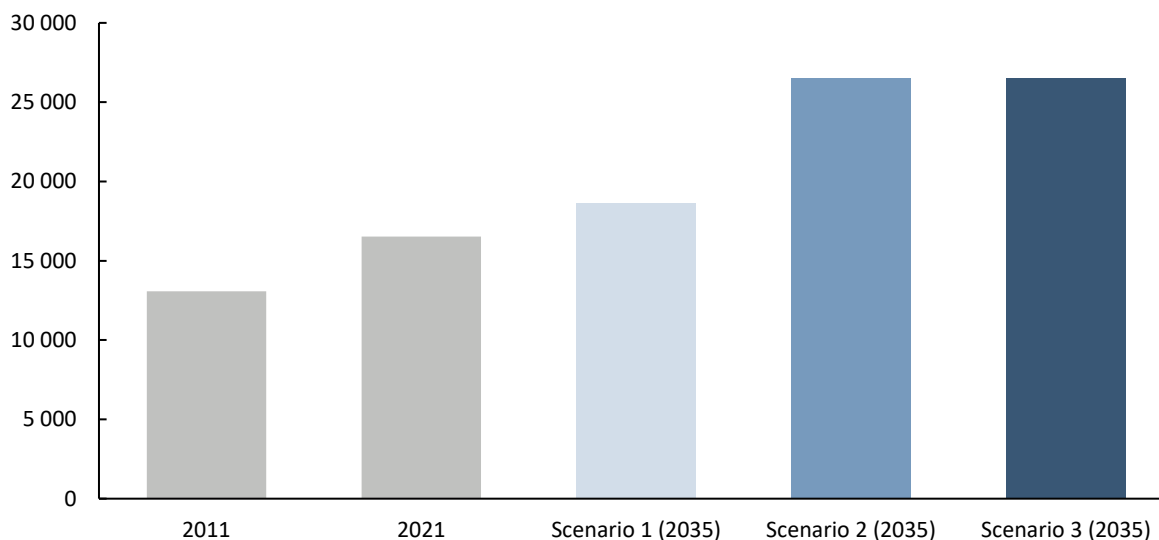
I **scenario 3** legger vi til grunn at boligutbyggingen skjer i takt med utbyggernes og markedets ønsker. Gjennom intervjuer og møter er det tydelig at utbyggerne er villige til å bygge enda raskere enn det kommunedelplanen legger til grunn. Dette skyldes blant annet den høye lønnsomheten i boligsegmentet på Fornebu. Utbyggerne står altså klare til å bygge mye og raskt i årene som kommer. OBOS alene har for eksempel ambisjoner om å bygge 7 000 nye boliger på Fornebu frem mot 2045. Konkret har vi i dette scenarioet estimert en veksttakt på 450 boliger i året. Til sammenligning var veksttaket fra 2011 til 2021 på omtrent 175 boliger i året. Totalt estimerer vi at det vil bygges 6 300 nye boliger frem mot 2035 sammenlignet med 2021.

For å vurdere hvordan boligbyggingen vil påvirke innbyggertallet på Fornebu har vi lagt til grunn at gjennomsnittlig størrelse per husholdning vil være uendret fra i dag. I dag er det omtrent 1,85 innbyggere per husholdning. Gitt boligbyggingen i de ulike scenarioene gir dette et totalt innbyggertall på henholdsvis 8 000, 14 000 og 17 700 i de tre scenarioene.

3.3.2 Næringslivsutvikling

Sammenlignet med de andre områdene har det vært en moderat sysselsettingsvekst på Fornebu de siste ti årene. Med sterkere bolig- og befolkningsvekst frem mot 2035, tror vi imidlertid at også sysselsettingsveksten kan tilta de neste årene. Figuren under viser antall sysselsatte på Fornebu i 2011, 2021, og 2035 i de tre ulike scenarioene. Overordnet er potensialet for sysselsettingsvekst stort, men ikke like stort som potensialet for boligvekst. Konkret estimerer vi at det er potensial for over 60 prosent sysselsettingsvekst på Fornebu frem mot 2035.

Figur 12. Antall sysselsatte på Fornebu i 2011, 2021 og i de tre scenarioene. Kilde: Menon Economics



I **scenario 1** legger vi til grunn at det ikke bygges noe nytt næringsareal. Dette kommer av at det i dag foreligger lite detaljregulering av nye næringsarealer på Fornebu. I dette scenarioet legger vi derfor til grunn at det i liten grad vil skje utbygging av nye næringslokaler, men at ledigheten i dagens kontorlokaler kan reduseres som følge av utbygging av Forneubanen. Ifølge DNB Eiendom var kontorledigheten på Fornebu mellom 7 og 8 prosent i 2021. I dette scenarioet antar vi at denne ledigheten vil kunne reduseres til omtrent 3 prosent. Dette er den gjennomsnittlige ledigheten de siste årene i det området med lavest ledighet av alle områdene i Oslo, Asker og Bærum som DNB Eiendom rapporterer kontorledighet for. I tillegg har vi gjennom dybdeintervjuer avdekket at en del av de allerede utleide kontorlokalene på Fornebu står tomme. I scenario 1 antar vi at også denne ledigheten kan reduseres noe. Totalt gir disse forutsetningene en estimert vekst i antall sysselsatte på omtrent 2 000.

I **scenario 2** legger vi til grunn at kommunen vil fortsette å detaljregulere i henhold til KDP3. Selv om det i KDP3 legges til grunn at målet om antall sysselsatte vil nås en gang mellom 2035 og 2045, mener vi det er realistisk å legge til grunn at målet først vil bli oppnådd i 2045.¹³ Dette skyldes primært to ting. For det første er det grunn til å tro at etterspørselen etter kontorbygg på Fornebu først vil ta seg betraktelig opp når Forneubanen er ferdig utbygd, tidligst i 2029. Forneubanen er med andre ord en viktig faktor for sysselsettingsvekst på Fornebu. For det andre har både kommunen og utbyggerne et ønske om å tilføre Fornebu mer bystruktur. Dette innebærer blant annet at en stor andel av sysselsettingsveksten vil komme innen næringer rettet mot innbyggerne, som igjen vil oppleve sterkest vekst når befolkningsveksten tiltar. Totalt vil forutsetningene lagt til grunn i dette scenarioet gi en estimert vekst i antall sysselsatte på omtrent 10 000, tilsvarende en økning på 61 prosent, fra dagens nivå frem mot 2035.

I **scenario 3** legger vi til grunn de samme forutsetningene som i scenario 2. Sett i lys av at det i dag er mye ledighet i næringslokalene på Fornebu, virker den estimerte sysselsettingsveksten i KDP3 på 61 prosent som et ambisiøst mål. Gjennom samtaler med grunneiere, utbyggere og andre interessenter i området har vi også fått inntrykk av

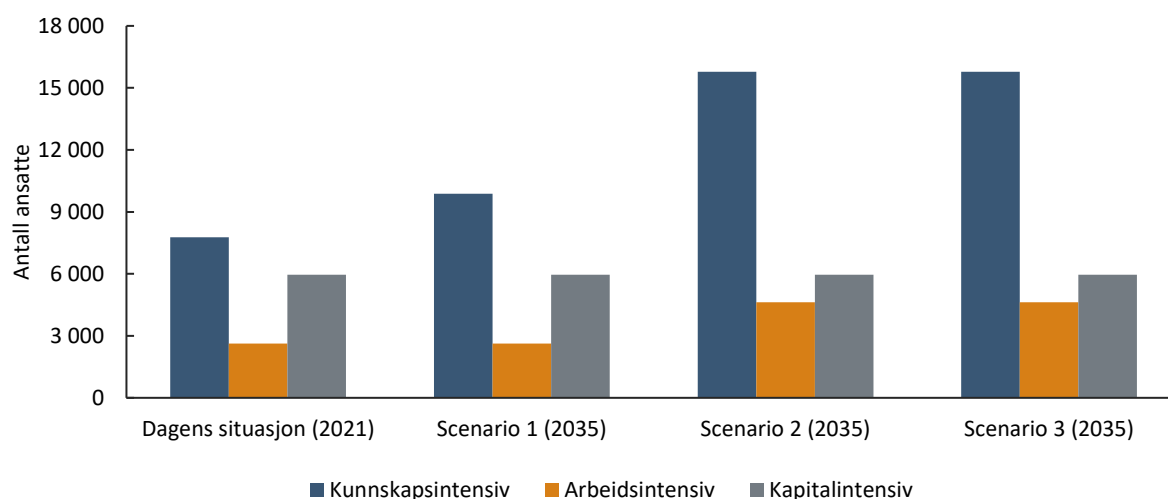
¹³ I sakspapirene til KDP3 fremkommer det at det vil være et behov for å bygge omtrent 150 000 kvadratmeter med næringsareal for å nå sysselsettingsmålet i KDP3 om 30 000 sysselsatte på Fornebu. Basert på intervjuer med grunneiere og utbyggere virker dette noe høyt.

at det er lite realistisk at sysselsettingsveksten vil overgå målet i KDP3. Vi har derfor ikke noe grunnlag for å oppjustere estimatene i scenario 3 fra estimatene i scenario 2.

3.3.2.1 Dynamikken mellom næringslivsutvikling og boligutvikling

I dag utgjør kunnskapsintensive arbeidsplasser 48 prosent av alle arbeidsplasser på Fornebu, mens arbeidsintensive arbeidsplasser utgjør 16 prosent og kapitalintensive arbeidsplasser utgjør 36 prosent. Denne nærings sammensetningen vil sannsynligvis endre seg i årene som kommer. Hvordan sammensetningen vil endre seg avhenger av hvilket av de tre scenarioene vi ser på. Vi vurderer at andelen kunnskapsintensive arbeidsplasser vil øke i scenario 1, men synke i scenario 2 og 3 til fordel for økt sysselsettingsandel i arbeidsintensive næringer. Dette er illustrert i grafen under.

Figur 13. Nærings sammensetning målt i ansatte på Fornebu i 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene. Kilde: Menon Economics

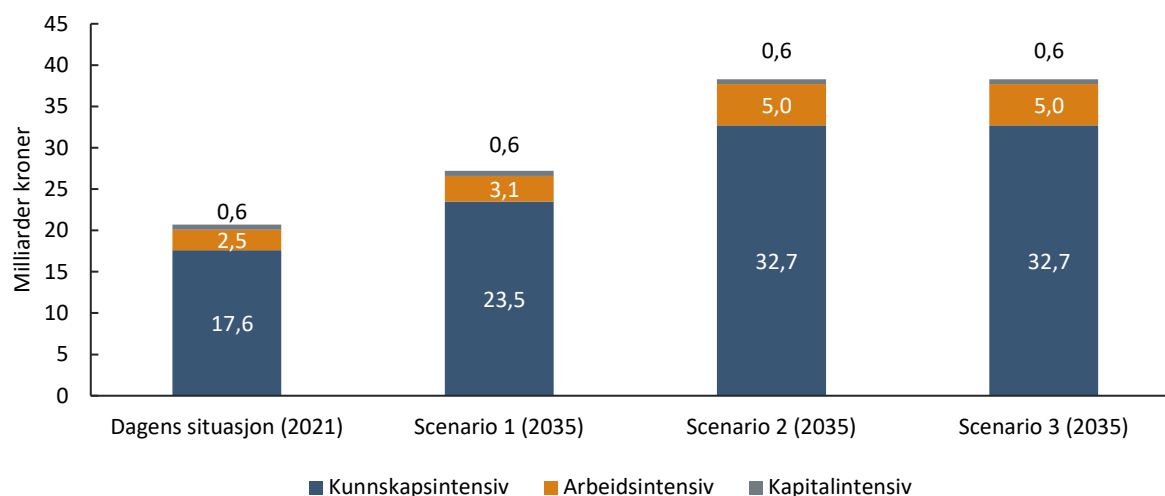


I scenario 1 legger vi til grunn at all sysselsettingsvekst kommer fra reduksjon i kontorledighet. Det betyr at om lag all sysselsettingsveksten i dette scenarioet vil komme innen kunnskapsintensive næringer. I scenario 2 og 3 legger vi både til grunn at det vil fortsette å være en vekst i kunnskapsintensive arbeidsplasser, men også at en andel av sysselsettingsveksten vil komme i arbeidsintensive næringer. Dette skyldes primært to ting. For det første er det et uttalt mål fra kommunen om å skape mer byliv på Fornebu, og i mindre grad satse på tradisjonelle kontorlokaler. Dette er også et syn utbyggerne deler. For det andre er den estimerte veksten i antall boliger relativt sett mye større enn den relative veksten i antall sysselsatte. Det er derfor naturlig at en større andel av de sysselsatte vil jobbe i næringer med virksomhet direkte rettet mot innbyggerne på Fornebu. Sammen taler disse to faktorene for at en større andel av de sysselsatte på Fornebu vil jobbe innen arbeidsintensive næringer som for eksempel handel, tjenesteyting og service.

3.3.2.2 Verdiskaping i området

Grafen under viser verdiskapingen på Fornebu i 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene. I tillegg viser grafen hvor stor andel av verdiskapingen som kommer fra hhv. kunnskaps-, arbeids- og kapitalintensive næringer i dag og den estimerte fremtidige verdiskapingen som er forventet å komme i disse næringene. Som vi ser, vil verdiskapingen øke i alle tre scenarioene. I scenario 1 vil verdiskapingen øke med 31 prosent, mens den vil øke med 85 prosent i scenario 2 og 3. I alle scenarioene legger vi til grunn en årlig produktivitetsvekst.

Figur 14. Verdiskaping på Fornebu i 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene.¹⁴ Kilde: Menon Economics



Vi ser også at en større andel av verdiskapingen vil komme fra arbeidsintensive næringer i scenario 2 og 3 i forhold til i scenario 1. Dette er i tråd med diskusjonen rundt nærings sammensetning. Andelen verdiskaping fra arbeidsintensive næringer vil likevel være mindre enn andelen sysselsatte innen de samme næringene. Dette skyldes at arbeidsintensive næringer har generelt lavere arbeidskraftsproduktivitet enn kunnskapsintensive næringer. Dette betyr også at den estimerte endringen i nærings sammensetning vil føre til at en større andel av arbeidsstokken arbeider innen mindre produktive næringer. Dette gjør også at den prosentvise økningen i verdiskaping fra scenario 1 til scenario 2 og 3 er mindre enn den prosentvise økningen i sysselsetting mellom de samme scenarioene.

3.4 Lysaker

Lysaker strekker seg fra Lilleaker i nord til Teleplan og områdene langs Oslofjorden i sør. Området har i likhet med Fornebu opplevd vekst siden flyplassen ble nedlagt i 1998. I dag er det omtrent 7 500 innbyggere og 25 900 sysselsatte i området. Næringslivet er relativt kompakt konsentrert rundt Lysaker stasjon med CC Vest-området, på lokket og på sjøsiden av E18. Flere store bedrifter som Lundin Energy, Statkraft, Norwegian Air Shuttle og Storebrand holder til i området. Boligmassen er på sin side sterkt preget av villa- og rekkehusbebyggelse i randsonen rundt næringsområdet. Lysaker er i dag også et viktig kollektivknutepunkt, særlig for folk som bor på Fornebu og jobber i Oslo.

Kommunestyret i Bærum vedtok i 2019 en veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Lysaker. Planområdet omfatter arealer på begge sider av Lysakerelven, herunder områdene Sollerud og Lilleaker, kollektivknutepunktet på Lysaker og Teleplan. Et av hovedpunktene i VPOR er å utvikle Lysaker mer bymessig og med variert arealbruk.¹⁵ Av konkrete planer som foreligger er Mustad sine planer for Lilleakerbyen den mest omfattende. Planene innebærer blant annet å flytte handelstilbudet på CC Vest inn i ny bystruktur nærmere Lysaker stasjon. Totalt skisseres det omtrent 1 500 boliger og 2 800 nye arbeidsplasser i området.

¹⁴ Verdiskaping er ekskludert ansatte og verdiskaping i næringene petroleum, holding- og hovedkontortjenester og annet. Estimatenes er inkludert årlig produktivitetsvekst og er vist i 2021-kroner.

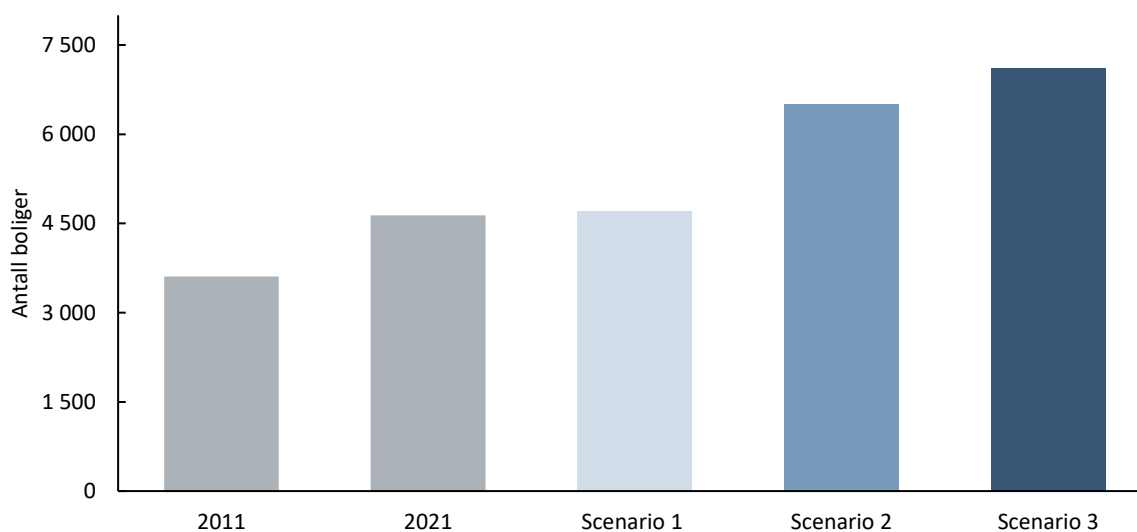
¹⁵ [Lysaker | Lysakerbyen, stedsutvikling i Bærum kommune | Bærum kommune \(baerum.kommune.no\)](#)

Også lenger sør på Lysaker har utbyggere ulike planer og visjoner for videre utvikling av områdene. Blant annet har Teleplan Eiendom, i samarbeid med flere andre aktører, utviklet et planprogram og byutviklingsprosjekt for Teleplanbyen. I tillegg har Lysaker Park Eiendom AS, eid av Arctic Securities, planer om å bygge omtrent 120 nye boliger og 3 700 nye arbeidsplasser på Lysaker park.¹⁶ Også Continuum Property og Storebrand Asset Management eier flere bygg på Lysaker, og har ønsker om å utvikle området videre. I motsetning til de andre utbyggerne har disse mindre konkrete planer hva gjelder nye boliger og arbeidsplasser. De har i større grad et fokus på å øke attraktiviteten til Lysaker som byområde, som igjen kan legge til rette for flere sysselsatte og innbyggere.

3.4.1 Boligutvikling

Etter Fornebu har Lysaker hatt den sterkeste relative veksten i antall boliger. Frem mot 2035 estimerer vi at det er et potensial for videre vekst i antall boliger, dog ikke like stort som på Fornebu. Dette bygger blant annet på at man i Lysaker er mer avhengig av videre regulering for bolig og næring fra kommunen. Figuren under viser antall boliger på Lysaker i 2011, 2021 og 2035 i de tre ulike scenarioene. Vi estimerer at man kan oppnå en boligvekst på over 50 prosent dersom man lar utbyggerne bygge slik de selv ønsker. Samtidig estimerer vi nullvekst i scenario 1, og en vekst på rundt 40 prosent i scenario 2.

Figur 15. Antall boliger på Lysaker i 2011, 2021 og 2035 i de tre ulike scenarioene. Kilde: Menon Economics



I **scenario 1** legger vi til grunn at det ikke vil bygges noen nye boliger på Lysaker. Dette kommer av at vår kartlegging av området tyder på at det ikke er noen større boligbyggeprosjekter under arbeid på Lysaker i dag.

I **scenario 2** legger vi til grunn at Mustad Eiendom og Teleplanbyen Eiendom får godkjent en viss andel av de boligene de har søkt om å få bygge. Andelen vi legger til grunn er blant annet basert på innspillene fra Plan- og bygningssetaten og Bærum og Oslo kommune. Vi legger derimot ikke til grunn at Lysaker Park Eiendom får bygget noe av det de har forespeilet. Dette skyldes kommunens foreløpige kommentarer til planskisse. Med bakgrunn i disse forutsetningene estimerer vi en vekst på 1 800 boliger fra 2021 til 2035.

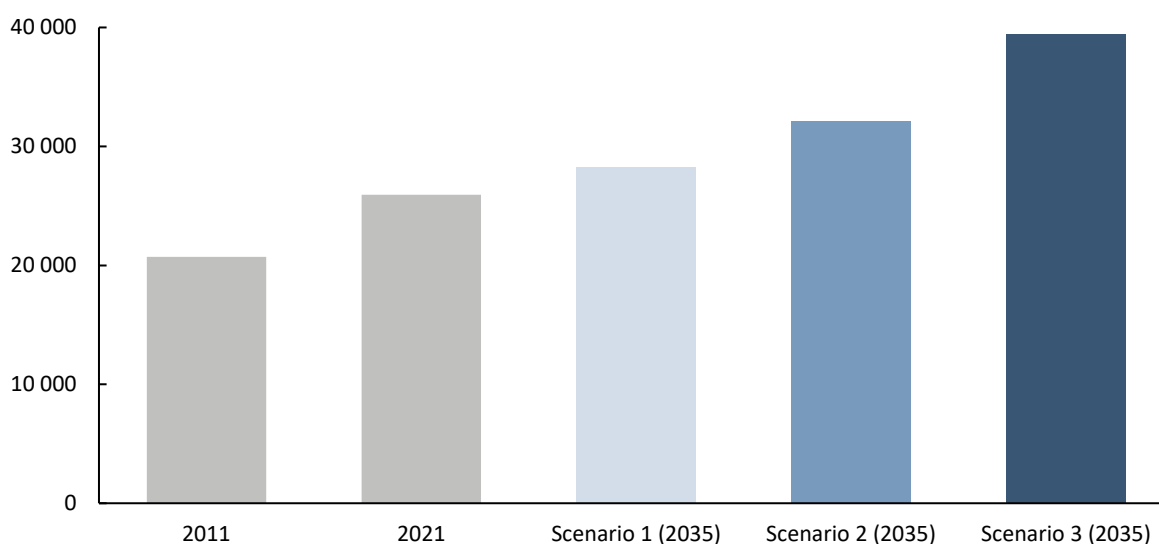
¹⁶ [Arctic-syndikat med gigantplaner på Lysaker \(+\) \(estatenyheter.no\)](https://www.estatenyheter.no)

I **scenario 3**, der vi antar at utbyggerne får realisert alle sine planer, legger vi til grunn at både Mustad Eiendom, Teleplan Eiendom og Lysaker Park Eiendom får tillatelse til å bygge like mange boliger som de foreslår i sine opprinnelige planer. Gitt dette estimerer vi at boligveksten i dette scenarioet vil bli på 2 400 boliger. Legger vi til grunn at gjennomsnittlig husholdningsstørrelse ikke endrer seg fra dagens nivå, gir dette en befolkningsvekst på omtrent 4 000 innbyggere.

3.4.2 Næringslivsutvikling

Sammen med Vækerø har Lysaker hatt den sterkeste sysselsettingsveksten av de fire områdene i perioden 2011 til 2021. Med bakgrunn i planene som foreligger blant utbyggerne i dag estimerer vi at sysselsettingsveksten kan tilta i styrke også frem mot 2035. Figuren under viser utviklingen i antall sysselsatte på Lysaker i 2011, 2021, og 2035 i tre ulike scenarioer. Som vi ser er potensialet for sysselsettingsvekst betydelig. I de tre scenarioene estimerer vi en sysselsettingsvekst på henholdsvis ni, 24 og 53 prosent.

Figur 16. Antall sysselsatte på Lysaker i 2011, 2021 og 2035 i de tre ulike scenarioene. Kilde: Menon Economics



I **scenario 1** legger vi til grunn at det ikke vil bygges noe nytt næringsareal på Lysaker. Dette kommer av at det etter vår forståelse er lite pågående utbygging av ny næringsseiendom i området. I dette scenarioet legger vi derfor til grunn at det i liten grad vil skje utbygging av nye næringslokaler, men at ledigheten i dagens kontorlokaler kan reduseres som følge av utbygging av Fornebubanen.¹⁷ Ifølge DNB Eiendom var gjennomsnittlig ledighet i kontorlokalene på Lysaker 10 prosent i 2021. I tillegg antar vi at det er noe ledighet i de allerede utleide lokalene. Vi antar at denne ledigheten også kan reduseres noe. Gitt forutsetningene lagt til grunn i dette scenarioet estimerer vi en vekst i antall sysselsatte på omtrent 2 400, eller ni prosent, sammenlignet med 2021.

I **scenario 2** tar vi utgangspunkt i Mustad sine planer for Lilleakerbyen og Teleplan Eiendom sine planer for Teleplanbyen. Begge utbyggere har innsendt sine planer til kommunen. Generelt virker kommunene positive til å utvikle områdene videre, samtidig som det er en vei å gå før utbyggerne får godkjent å bygge like mye som de ønsker. I dette scenarioet har vi derfor lagt til grunn at utbyggerne får bygget en viss andel av det totale

¹⁷ Ledigheten i næringsarealene på Lysaker har blitt kraftig redusert fra 2021 til 2022. Vi bruker derimot sysselsettingstall fra 2021 slik at denne reduksjonen fremdeles vil inngå i vårt scenario 1.

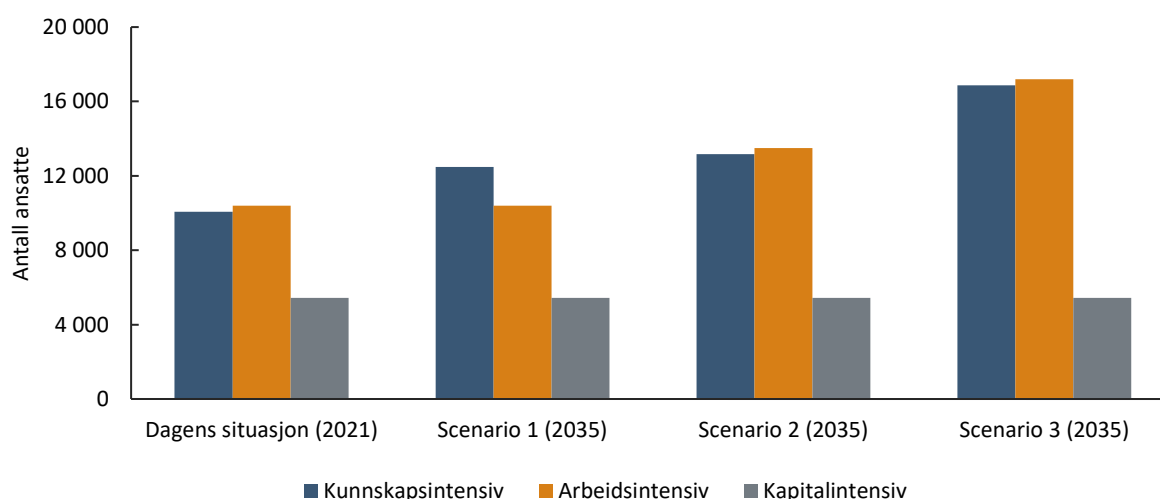
næringsarealet de foreslår å bygge i planverkene. Disse andelene er fastsatt med utgangspunkt i kommunenes foreløpige innspill til planene. I tillegg vil vi som i scenario 1 legge til grunn at ledigheten i dagens eksisterende lokaler vil reduseres. Gitt disse forutsetningene beregner vi en vekst i antall sysselsatte på omtrent 6 200 i dette scenarioet, sammenlignet med antallet i 2021.

I **scenario 3**, der vi antar at utbyggerne får realisert alle sine planer, legger vi til grunn at både Mustad Eiendom, Teleplan Eiendom og Lysaker Park Eiendom får tillatelse til å bygge like mye næringsareal som de ønsket i sine opprinnelige planer. I tillegg antar vi at kontorledigheten reduseres slik som beskrevet i scenario 1. Totalt estimerer vi at dette vil gi en vekst i antall sysselsatte på 13 600 sammenlignet med i 2021.

3.4.2.1 Dynamikken mellom næringslivsutvikling og boligutvikling

I dag utgjør kunnskapsintensive arbeidsplasser rundt 39 prosent av alle arbeidsplasser på Lysaker, mens arbeidsintensive og kapitalintensive arbeidsplasser utgjør henholdsvis 40 og 21 prosent av total sysselsetting. Som på Fornebu vil denne nærings sammensetningen sannsynligvis endre seg i årene som kommer. I hvilken grad sammensetningen vil endre seg varierer mellom de ulike scenarioene.

Figur 17. Nærings sammensetning på Lysaker i 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene. Kilde: Menon Economics

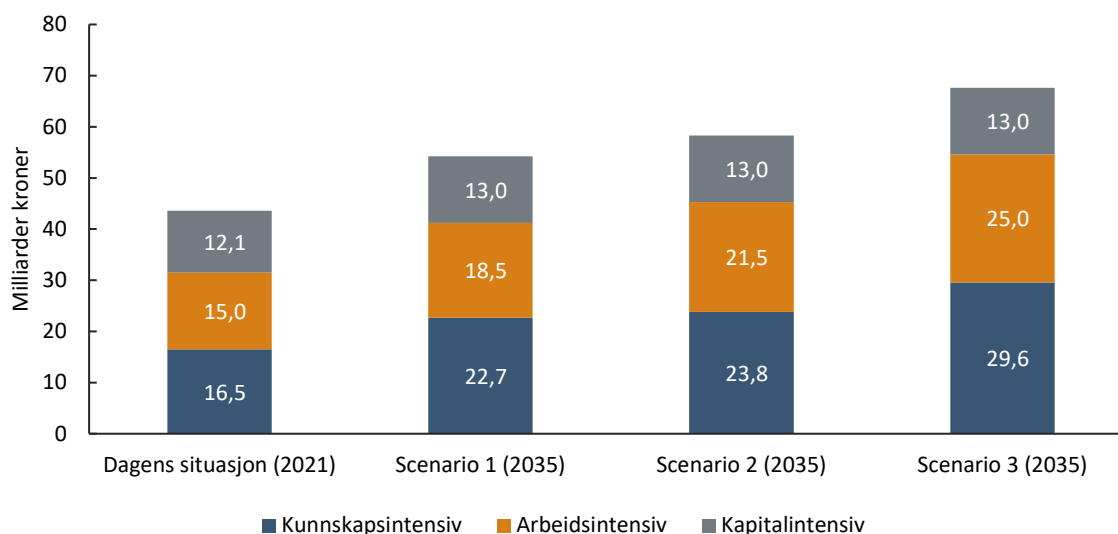


I scenario 1 legger vi til grunn at all sysselsettingsvekst kommer fra reduksjon i kontorledighet. Vi estimerer derfor at all sysselsettingsvekst i dette scenarioet kommer innen kunnskapsintensive næringer. I scenario 2 og 3 legger vi til grunn at 50 prosent av sysselsettingsveksten kommer innen kunnskapsintensive næringer, mens 50 prosent av veksten kommer innen arbeidsintensive næringer. Grunnen til at vi estimerer at en såpass stor andel av sysselsettingsveksten kommer i arbeidsintensive næringer er planene som foreligger for området. Både i VPOR og i utbyggerens planer legges det opp til en mer bymessig struktur på Lysaker med økt tilbud av for eksempel servicetjenester og kultur.

3.4.2.2 Verdiskaping i området

Vi estimerer at veksten i verdiskaping på Lysaker vil være på henholdsvis 24, 34 og 55 prosent i de tre scenarioene. Verdiskapingen i de tre ulike scenarioene, og i hvilke næringer verdiskapingen vil komme, er illustrert i grafen under. Som vi ser vil andelen verdiskaping innen arbeidsintensive næringer øke etter hvert som andelen sysselsatte innen de samme næringene øker.

Figur 18. Verdiskaping på Lysaker i 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene ¹⁸. Kilde: Menon Economics



Vi ser at andelen av verdiskapingen som skapes i kapitalintensive næringer er vesentlig høyere enn andelen sysselsatte som jobber innen næringskategorien. Dette skyldes at det innen kapitalintensive næringer er noe høyere arbeidskraftsproduktivitet enn innen de to andre næringskategoriene. Som beskrevet tidligere estimerer vi at andelen sysselsatte innen arbeidsintensive næringer vil øke i scenario 2 og 3. Dette er næringer med lav arbeidskraftsproduktivitet. Økningen i verdiskaping i de to scenarioene vil derfor være mindre enn økningen i sysselsetting.

3.5 Vækerø

Vækerø strekker seg opp mot Bestum i nord, vestover mot Lysakerelva på nedsiden av E18 og mot Skøyen i øst. Området er preget av næring på begge sider av E18 og småhusområder nord for jernbanen. I dag er det rundt 8 200 sysselsatte, rundt 3 000 boliger og 5 200 innbyggere i området. Det er muligheter for fortetting og utvikling i området rundt knutepunktet Vækerø stasjon. Blant annet finnes det noen forretninger som er særskilt arealkrevende som kan omgjøres til mer arealintensiv næring og bolig.

Oslo kommune har planlagt oppstart med en områderegulering av Vækerø i løpet av de neste årene. Det foreligger derfor ikke noe oppdatert strategi for området fra kommunens side i dag. Det er usikkert hva kommunen vil legge opp til av vekst for området i denne reguleringen, og dette påvirker fremtidige utviklingsplaner i området. I fravær av en konkret plan på Vækerø fra Oslo kommune sin side har vi i scenarioene tatt utgangspunkt i informasjon fra intervjuer med grunneiere i området og Oslo kommune, samt en mulighetsstudie for Vækerø som ble gjennomført i 2017 av Norconsult for bosetting og sysselsetting.¹⁹ Basert på informasjon fra intervjuene legger vi til grunn at kommunen ønsker vekst i både næring og bolig i den fremtidige områdereguleringen, men at kommunens ambisjon for nybygg nok vil ligge noe under ønsket fra grunneierne i området. Mulighetsstudien er en oppdatering og utdypning av tre andre mulighetsstudier som ble gjennomført

¹⁸ Verdiskaping er ekskludert ansatte og verdiskaping i næringene petroleum, holding og hovedkontortjenester, og annet. Estimaten er inkludert årlig produktivitetsvekst og er vist i 2021-kroner.

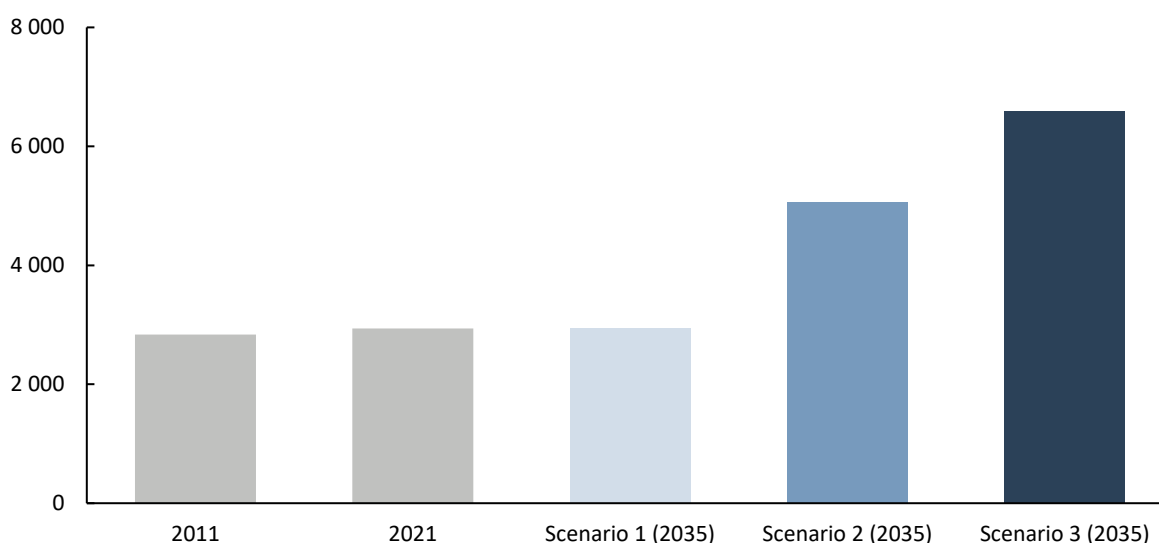
¹⁹ «Mulighetsstudie Vækerø – Grunnlag for høringsuttalelse til Ruters forslag til reguleringsplan for Forneububanen», april 2017. Mulighetsstudien baserer seg på tre mulighetsstudier som ble gjennomført i 2013 på oppdrag for Ruter og Oslo kommune Plan- og bygningsetaten som avklarer byutviklingspotensialet knyttet til både etableringen av Forneububanen og utviklingen av E18 på strekningen på Lysaker-Vækerø-Skøyen.

i 2013 på oppdrag for Ruter og Oslo kommune Plan- og bygningsetaten med mål om å avklare byutviklingspotensialet knyttet til både etableringen av Fornebubanen og utviklingen av E18 på strekningen på Lysaker-Vækerø-Skøyen. Den tar for seg hvordan Vækerø kan utvikles i fremtiden med tanke på ulik grad av fortetting og transformasjon. I tillegg vurderer den hvilken befolknings- og arbeidsplassvekst som ligger til grunn i kommuneplanen fra 2013 frem mot 2030. Vi har benyttet disse betraktningene inn i scenarioene for Vækerø. Overordnet sett vurderer vi at veksten i hovedsak skjer rundt Vækerø stasjon og at det vil være kun mindre justeringer i andre deler av området. Dette er områder som ligger lenger unna Fornebubanen og som i hovedsak er preget av småhus. Disse områdene vil trolig ikke bli påvirket i like stor grad av Fornebubanen. Vi ser derfor ikke nærmere på områdene lenger fra Vækerø stasjon, selv om disse er med i våre basisestimat.

3.5.1 Boligutvikling

Det har vært lite utvikling på Vækerø de siste årene, men det er et betydelig potensial for fremtidig vekst. Det er blant annet muligheter for utbygging i områdene på nedsiden av E18, mens utviklingsmulighetene i områdene med villabebyggelse lenger nord er noe mer begrenset. I dag er det rundt 3 000 boliger og rundt 5 200 innbyggere. Med en ny områderegulering står grunneierne klare til å bygge flere boliger²⁰. Vækerø er et attraktivt område med nærheten til sjøen, og med utbygging av Fornebubanen legger vi til grunn at etterspørselen etter boliger i området vil møte det potensielle nye tilbudet av boliger. Dersom det vises politisk vilje til utbygging, kan det bety en økning i antall boliger på opp mot 125 prosent. Figuren under viser antall boliger for 2011 og 2021, og deretter for de tre scenarioene i 2035.

Figur 19. Antall boliger på Vækerø i 2011, 2021 og 2035 i tre ulike scenarioer. Kilde: Menon Economics



I **scenario 1** legger vi til grunn at det ikke vil skje noe utbygging av boliger. Dette er basert på at grunneiere i området per i dag ikke har noen bygg som er under oppføring eller utvikling. I intervjuer peker de på at det skyldes at de venter på ny områderegulering fra kommunen og er usikker på hva denne vil tillate av utbygging.

Scenario 2 baserer seg på kommunens strategi i området, men i fravær av en områderegulering har vi gjort en rekke nødvendige antakelser. Oslo kommune er opptatt av å legge til rette for å utvikle stasjoner rundt

²⁰ <https://eiendomswatch.no/nyheter/bolig/article13497501.ece>

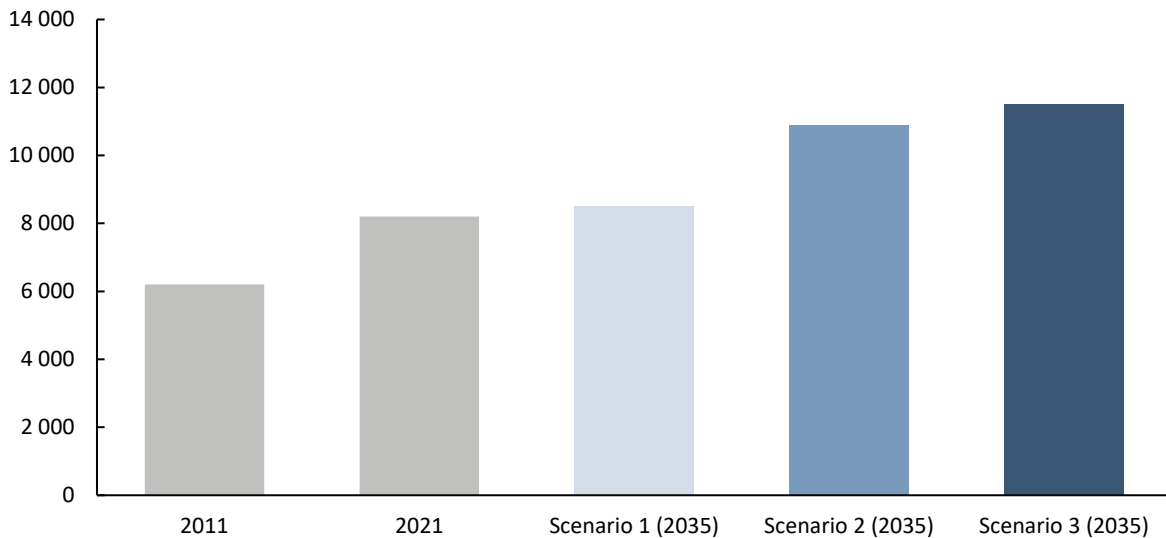
Fornebubanen med høy tetthet. Med Vækerø som en av disse stasjonene antar vi at kommunen også vil gjøre det her. Vi tar utgangspunkt i at veksten som et minimum vil ligge på nivå med befolknings- og arbeidsplassveksten som er estimert frem mot 2030 i kommuneplanen fra 2013. Vi har også vurdert de ulike scenarioene som kommer frem i mulighetsstudien som ble gjennomført på Vækerø. Disse baserer seg på ulik grad av fortetting og utbygging, og inkluderer transformasjon av eksisterende næringsområder og deler av småhusområdene. Scenarioene i mulighetsstudien som legger opp til høyest grad av fortetting og utvikling vil antakeligvis ligge under kommunens ønske om utvikling på Vækerø. Scenarioene som ligger på et middels nivå av fortetting og utbygging vil nok være et mer rimelig estimat for hvilket nivå kommunens planer kommer til å ligge på. Vi legger derfor til grunn at veksten som et maksimum vil ligge på et av middels-scenarioene i mulighetsstudien. Dette betyr en økning på rundt 2 100 nye boliger, tilsvarende 70 prosent sammenliknet med 2021. I vurderingene av vekst i innbyggere har vi lagt til grunn at det vil være i gjennomsnitt 2,12 personer per nye boenhet, som er snittet for Oslo og Bærum i dag. Dette betyr en økning på 90 prosent sammenliknet med dagens situasjon.

I **scenario 3** legger vi til grunn enda mer fortetting og utbygging. Dette inkluderer transformasjon av eksisterende næringsområder og deler av småhusområdene. Vi benytter også her et av middelsscenarioene fra mulighetsstudien. Dette vil nok være en større grad av transformasjon enn det kommunen vil godkjenne, men det ligger nærmere grunneierne sitt ønske og antakelser om forventet etterspørsel av boliger i området. Dette betyr en økning på rundt 3 600 boliger, som er rundt 130 prosent økning fra dagens situasjon. Dette vil resultere i økning på rundt 150 prosent i antall innbyggere fra 2021.

3.5.2 Næringslivsutvikling

Med utbygging av Fornebubanen vil Vækerø knyttes enda tettere til Skøyen og resten av Oslo sentrum. Dette betyr at det vil være mer attraktivt for bedrifter å lokalisere seg i områdene. Når noen av de arealkrevende forretningene som finnes i området i dag blir erstattet med kontorbygg og andre områder kan bli utnyttet enda bedre vil det kunne bety både flere sysselsatte og høyere verdiskaping. Figuren under viser sysselsetting for 2011 og 2021, og deretter for de tre scenarioene i 2035. Det er i 2021 totalt rundt 8 100 sysselsatte i området. Sammenliknet med Fornebu og Lysaker er potensialet for sysselsettingsvekst lavere på Vækerø. Vi estimerer at potensialet for sysselsettingsvekst på Vækerø er om lag 40 prosent, vist i scenario 3. Estimaten for scenario 2 ligger tett oppunder estimatene i scenario 3 på rundt 35 prosent, mens vi i scenario 1 kun estimerer en sysselsettingsvekst på fem prosent.

Figur 20. Antall sysselsatte på Vækerø i 2011, 2021 og 2035 i de tre ulike scenarioene. Kilde: Menon Economics



I **scenario 1** legger vi til grunn at det ikke vil skje noe utbygging av næringslokaler på Vækerø. Dette er basert på at grunneiere i området per i dag ikke har noen bygg som er under oppføring eller utvikling, fordi de venter på ny områderegulering fra kommunen. Vekst i dette scenarioet skjer derfor kun gjennom bedre utnyttelse av eksisterende lokaler. Det er lite kontorledighet i området. I henhold til DNBs kontorledighetstall er det en gjennomsnittlig ledighet i områdene i 2021 på 10 prosent som vi legger til grunn for Vækerø. Vi antar i scenario 1 at andelen ledige næringslokaler kan reduseres noe. Samlet vil dette resultere i en fem prosent økning i sysselsetting når vi legger til grunn samme antall kvadratmeter per ansatt fremover som i 2021.

I **scenario 2 og 3** vil det skje en økende grad av fortetting og transformasjon av Vækerøområdet. Det er lagt til grunn en transformasjon av eksisterende småhusområde nord for E18 og ellers en transformasjon av området på nedsiden av E18. Scenarioene for næringslivsutvikling er bygget opp på samme måte som scenarioene for boligutvikling. I scenario 2, som er det vi antar at kommunen kommer til å legge til grunn i områdereguleringen, vurderer vi at det mest sannsynlige estimatet er gjennomsnittet av middelsscenarioet fra mulighetsstudien og estimatet for befolknings- og arbeidsplassvekst som er estimert frem mot 2030. Vi antar dermed en økning på i underkant av 2 800 sysselsatte som betyr en økning på rundt 35 prosent fra dagens situasjon. I scenario 3 legger vi til grunn en noe sterkere transformasjon av området basert på det vi legger til grunn for forventet etterspørsel og potensial i området. Dette betyr en økning på rundt 3 400 sysselsatte, tilsvarende en vekst på rundt 40 prosent fra dagens situasjon.

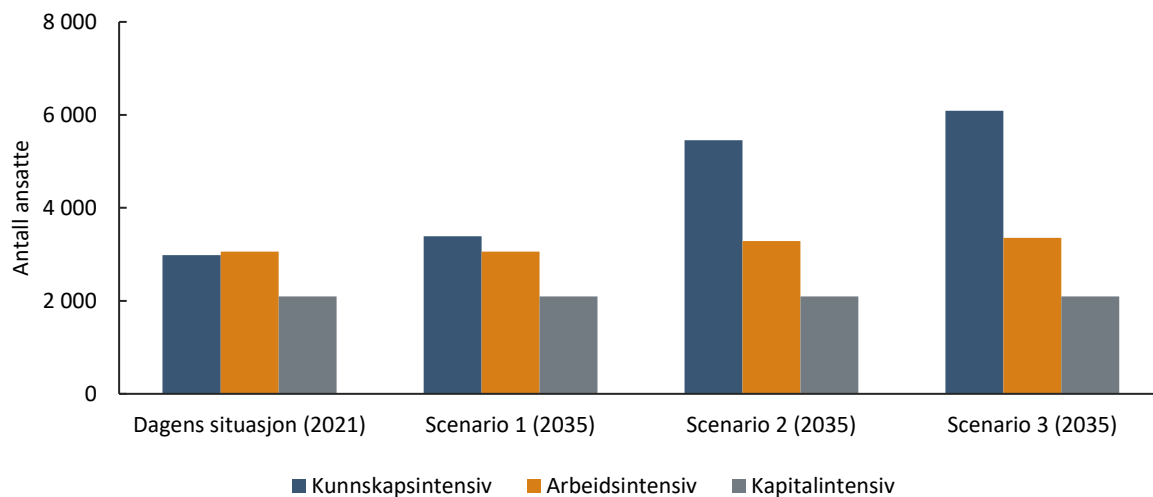
3.5.2.1 Utviklingen i nærings sammensetning

Med en markant vekst i både innbyggere og næringsliv på Vækerø i scenario 2 og 3, vil samspillet mellom bosetning og arbeidsplasser lokalt endre seg fra dagens situasjon. Når det kommer flere boliger på nedsiden av E18 vil det være et økende behov for handel i nærområdet. I tillegg vil næringslokaler som i dag huser arbeids- og kapitalintensiv arbeidskraft der kvadratmeter per ansatt er høyere enn for kunnskapsintensiv arbeidskraft, kunne bevege seg over til å huse mindre arealkrevende aktivitet som eksempelvis kunnskapsintensive bedrifter. Dette er i tråd med utvikling som har skjedd i andre storbyer, se mer detaljer i kapittel 4.

Figuren under viser nærings sammensetningen i dagens situasjon og hva vi legger til grunn i de tre scenarioene i 2035. I dag er rundt 35 prosent av arbeidsplassene på Vækerø kunnskapsintensive, 40 prosent er arbeidsintensive og rundt 25 prosent kapitalintensive i dag. I scenario 1 vokser andelen for kunnskapsintensiv syssel-

setting noe. I scenario 2 og 3 øker andelen kunnskapsintensiv næring fra rundt 35 prosent i dagens situasjon til rundt 50 prosent, mens andelen kapital- og arbeidsintensiv arbeidskraft reduseres.

Figur 21. Næringssammensetning på Vækerø i 2021 og 2035 i de tre scenarioene. Kilde: Menon Economics

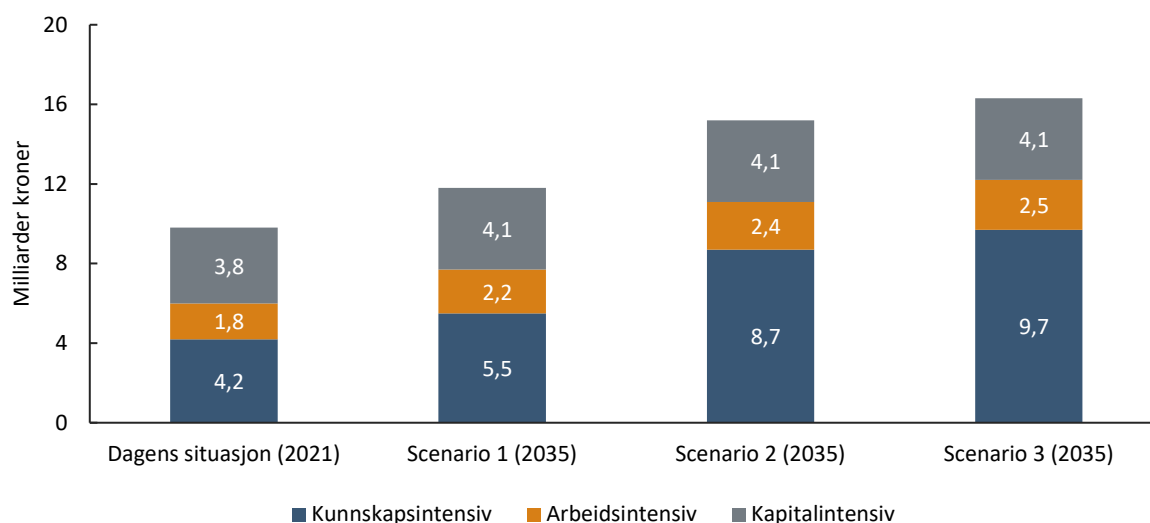


I scenario 1 legger vi til grunn at alle de nye arbeidsplassene er kunnskapsintensive da det er andelen ledige kontorlokaler som reduseres. Dermed vil andelen i kunnskapsintensiv næring øke med 3 prosentpoeng. I scenario 2 og 3 legger vi til grunn at 90 prosent av de nye arbeidsplassene er kunnskapsintensive arbeidsplasser. Dette betyr at antallet kunnskapsintensive arbeidsplasser øker med rundt 85 prosent i scenario 2 og 95 prosent i scenario 3. Videre legger vi til grunn at 10 prosent av de nye arbeidsplassene er arbeidsintensive. Denne økningen kommer som følge av at antallet som jobber i handel eller andre næringer som betjener innbyggerne i området vil øke som følge av en økning i innbyggere. Dette betyr en økning på i underkant av 10 prosent i scenario 2 og 3. Videre legger vi til grunn at antallet sysselsatte innenfor kapitalintensiv næring vil forbli uendret gjennom perioden.

3.5.2.2 Verdiskaping i området

Med utgangspunkt i næringssammensetningen og økning i antall sysselsatte vurderer vi hvilke utslag dette vil gi for den totale verdiskapingen i området. Fra dagens situasjon til scenario 3 forekommer en vekst på rundt 60 prosent i verdiskaping i forhold til dagens situasjon, fra rundt 10 mrd. NOK til 16 mrd. NOK. Tallene er inkludert årlig vekst i produktivitet.

Figur 22. Verdiskaping på Vækerø i 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene²¹. Kilde: Menon Economics



Vi ser at en større andel av verdiskapingen vil komme fra kunnskapsintensive næringer i scenario 2 og 3 i forhold til i scenario 1. Dette vil medføre at en større andel av arbeidsstokken arbeider innen mer produktive næringer og vil medføre en høyere total verdiskaping for 2035.

3.6 Skøyen

Sentrum av Skøyen befinner seg rundt Sjølyst og Skøyen stasjon. Området beveger seg opp til Hoff i nord, Frognerparken i øst og mot Vækerø i vest. Området har det siste tiåret opplevd en kraftig fortetting av nærings-eiendommer. Det betyr at store deler av området allerede er bygd ut. Det er i dag 23 100 ansatte og 3 100 boliger på Skøyen, og området er allerede tett koblet mot resten av Oslo og Bærum.

Oslo kommune er i gang med en områderegulering for Skøyen. Arbeidet ble satt i gang i 2017, og den er nå til politisk behandling. Denne reguleringen legger opp til en høy vekst i innbyggere, og en noe mindre vekst i antall arbeidsplasser i området frem mot 2030. Grunneierne i området har mange planer for utvikling, men dersom områdeplanen blir slik den foreligger per i dag vil kun et fåtall av disse planene bli realisert²².

²¹ Verdiskaping er ekskludert ansatte og verdiskaping i næringene petroleum, holding og hovedkontortjenester, og annet. Estimatenes er inkludert årlig produktivitetsvekst og er vist i 2021-kroner.

²² <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021027752&fileid=9488193>

Foreløpig forslag til områderegulering på Skøyen

Det er et felles ønske fra grunneierne i området at det legges opp til mer fleksibilitet i områdereguleringen av området. De mener at dagens forslag er for detaljert når det kommer til hva som skal bygges ut og ikke tar hensyn til eksisterende bygg og utnyttelse, samt hva som er realistisk å få til i fremtiden. I det foreløpige forslaget til områdereguleringen legges det blant annet opp til en utbygging på rundt 5 000 boliger og en økning på 3 400 arbeidsplasser.

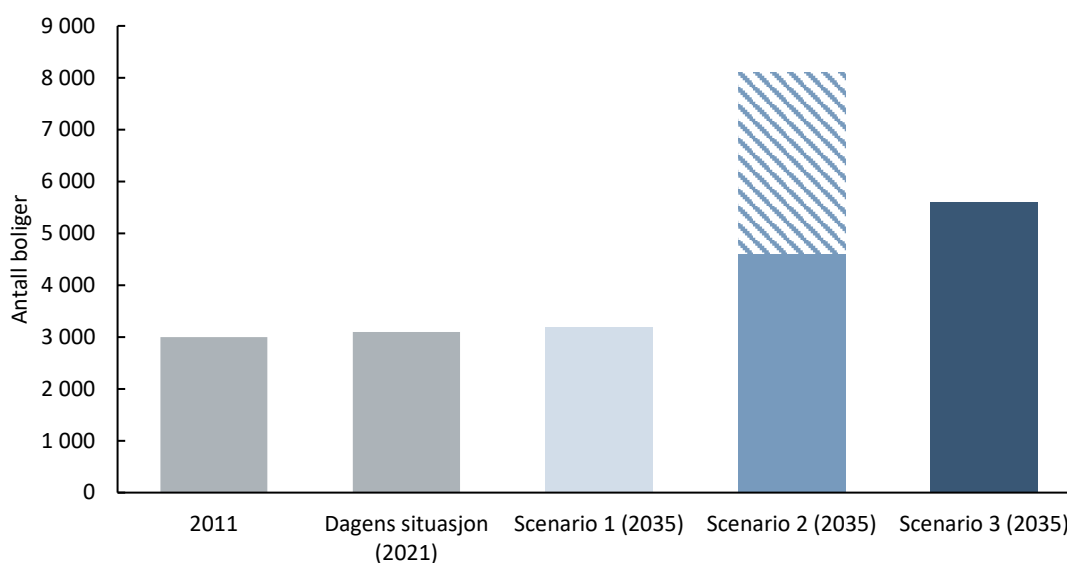
For å få til økningen i boliger legger områdereguleringen blant annet opp til at man skal bygge boliger på tomter der det i dag eksisterer velfungerende næringsbygg, både i høyden og utover på eksisterende tomter. I tillegg foreslås det at man skal erstatte deler av relativt nye næringsbygg med boliger. Dette er i hovedsak ikke en utvikling som grunneierne ser på som lønnsomt og realistisk å gjennomføre. Tilbakemeldinger fra mange av grunneierne som driver med næring i dag at de i hovedsak vil fortsette med næringsbygg også i fremtiden.

I beregningene for scenario 2 for Skøyen har vi derfor lagt til grunn det grunneierne antar er realistisk at de faktisk vil bygge ut gitt utnyttelsen som er lagt opp til i den foreløpige områdereguleringen. Vi har også inkludert anslagene til Oslo kommune i grafene under. For å gjøre disse vurderingene har vi samlet inn informasjon fra grunneierne i området. Der har vi kartlagt hva de antar at de kan og vil bygge ut gitt områdereguleringen, og hva de har ambisjoner om å bygge hvis de ikke tar områdereguleringen i betraktning. Det er noe usikkerhet knyttet til tallene da oversikten ikke dekker absolutt alle tomtene i området, og det er vanskelig å si hva som kommer til å bli bygget ut gitt den store usikkerheten i dagens situasjon.

3.6.1 Boligutvikling

Bebyggelsen på Skøyen domineres av leilighetsbygg, men det er også noe villabebyggelse i ytterkantene av området. Mye av bebyggelsen er ny og har høy standard. Samlet bor det omtrent 5 700 personer i området nede på Skøyen fordelt på 3 100 boliger. Det har vært stor transformasjon av området de siste årene, men basert på planene til grunneierne i området er det fortsatt et potensial for vekst. Figuren under viser antall boliger på Skøyen i 2011, 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene. I scenario 1 til 3 estimerer vi en boligvekst på henholdsvis rundt 5, 50 og 80 prosent. Anslaget til kommunen i den foreløpige områdereguleringen er en vekst på 160 prosent.

Figur 23. Antall boliger på Skøyen i 2011, 2021 og 2035 i tre ulike scenarier. Skravert område i scenario 2 er anslaget fra den foreløpige områdereguleringen.²³ Kilde: Menon Economics



I **scenario 1** er det kun boliger som allerede er under utbygging som blir lagt til grunn. Det gjelder i underkant av 100 boliger i området, og betyr en økning på 3 prosent. Dette betyr en vekst i antall innbyggere på litt over 200 som vil gi en total befolkning på 5 900 innbyggere på Skøyen.

I **scenario 2** legger man opp til en større utbygging i henhold til kommunenes planer. Oslo kommune har i områdereguleringen spesifisert at de ser for seg en økning på 5 000 boliger i området. Grunneierne mener at planene til kommunen, som blant annet legger til grunn å bygge boliger oppå eksisterende næringsbygg, er urealistiske fordi det er for komplisert og dyrt. Gitt utnyttelsesgraden som kommunen legger opp til på de ulike tomtene, vurderer grunneierne at det ikke er realistisk at det kan komme mer enn rundt 1 500 boliger²⁴. Vi legger dette til grunn i våre beregninger. En økning på 1 500 boliger utgjør en 50 prosent økning sammenliknet med dagens situasjon. Legger vi til grunn 2,12 personer per boenhet²⁵, vil dette bety en økning i antall innbyggere på rundt 3 000. Dette vil gi en total befolkning på 8 700 innbyggere på Skøyen.

I **scenario 3** vil det kunne skje en større transformasjon i henhold til utbyggerens ønsker utover kommunens reguleringer. I dette scenarioet legger vi til grunn at utbyggerne kan utnytte arealene enda bedre. Beregningen som er gjennomført legger til grunn grunneiernes ønsker og planer for området. Dette betyr å øke utnyttelsesgraden på områdene hvor det er planlagt å bygge boliger i dag. I scenario 3 estimerer vi derfor en økning på 2 500 boliger, noe som betyr en økning på rundt 80 prosent fra dagens situasjon. Dette betyr en økning i antall innbyggere på 5 000 til totalt 10 800 innbyggere på Skøyen.

3.6.2 Næringslivsutvikling

Det er allerede høy næringsaktivitet på Skøyen, men med økt utnyttelse av eksisterende bygg og tomter kan det bli enda høyere. Figuren under viser antall sysselsatte i området i 2011, 2021, og for 2035 i tre ulike scenarier.

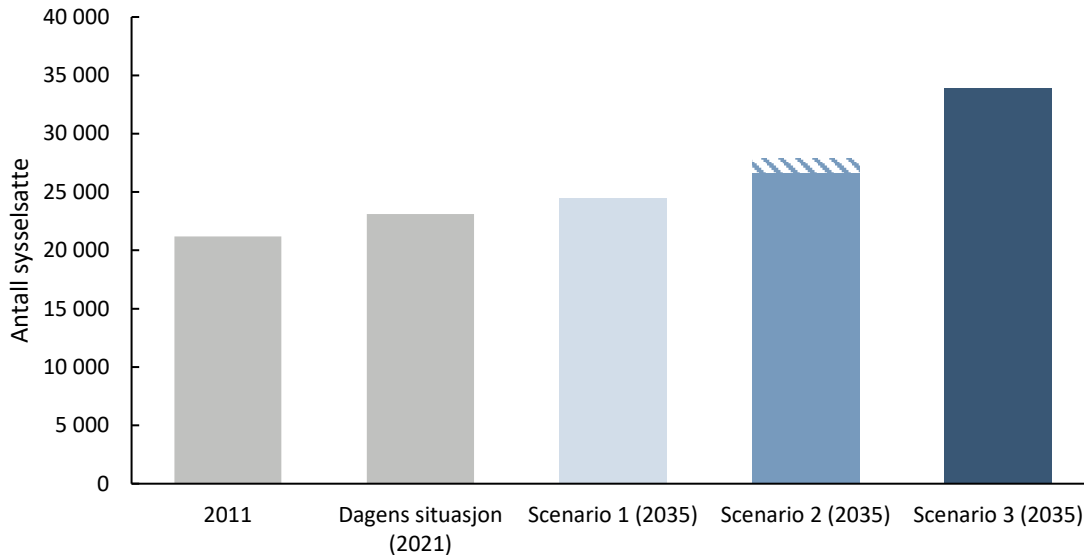
²³ For en mer detaljert forklaring, se boksen på forrige side.

²⁴ Dette inkluderer utbygging i området Bestumkilen på rundt 500 boliger (Skøyenområdet, analyse og studier, 2013) <https://www.oslo.kommune.no/bydeler/bydel-ullern/budsjett-dokumenter-oq-planer-bydel-ullern/mulighetsstudier-for-byutvikling-i-bydel-ullern#gref>

²⁵ 2,12 per private husholdning i gjennomsnitt i Oslo og Bærum kommune i 2022. SSB tabell 09747.

Estimatene for vekst i antall ansatte på Skøyen i de ulike scenarioene er på henholdsvis 6, 15 og 50 prosent. Anslaget til kommunen i den foreløpige områdereguleringen er en vekst på 22 prosent.

Figur 24. Antall sysselsatte på Skøyen i 2011, 2021 og 2035 i tre ulike scenarioer. Skravert område i scenario 2 er anslaget fra den foreløpige områdereguleringen. Kilde: Menon Economics



I **scenario 1** vil vekst i hovedsak skje gjennom bedre utnyttelse av eksisterende lokaler, og bygg som er under oppføring eller allerede godkjent. Det er lite kontorledighet i området, og i henhold til DNBs kontorledighetstall lå andelen ledige kontorlokaler i gjennomsnitt på rundt 10 prosent i 2021 for Skøyen. Vi antar i scenario 1 at andelen ledige næringslokaler kan reduseres noe. Dette innebærer en 4 prosent økning i sysselsetting når vi legger til grunn samme brøk for kvadratmeter per ansatt fremover som for 2021. Videre er det en økning i rundt 500 sysselsatte grunnet nybygg. Dette betyr en økning på totalt 6 prosent i scenario 1 fra dagens situasjon.

I **scenario 2** legger vi til grunn det grunneierne ser på som realistisk av utbygging basert på kommunens foreløpige forslag til områderegulering for området. På bakgrunn av grunneiernes antakelser om økning i kvadratmeter estimerer vi en vekst på rundt 2 100 ansatte fra scenario 1. Totalt antall ansatte øker da til 26 600. Kommunens anslag i områdereguleringer er en økning på rundt 3400 ansatte fra scenario 1 (vist i skravert område i grafen over).

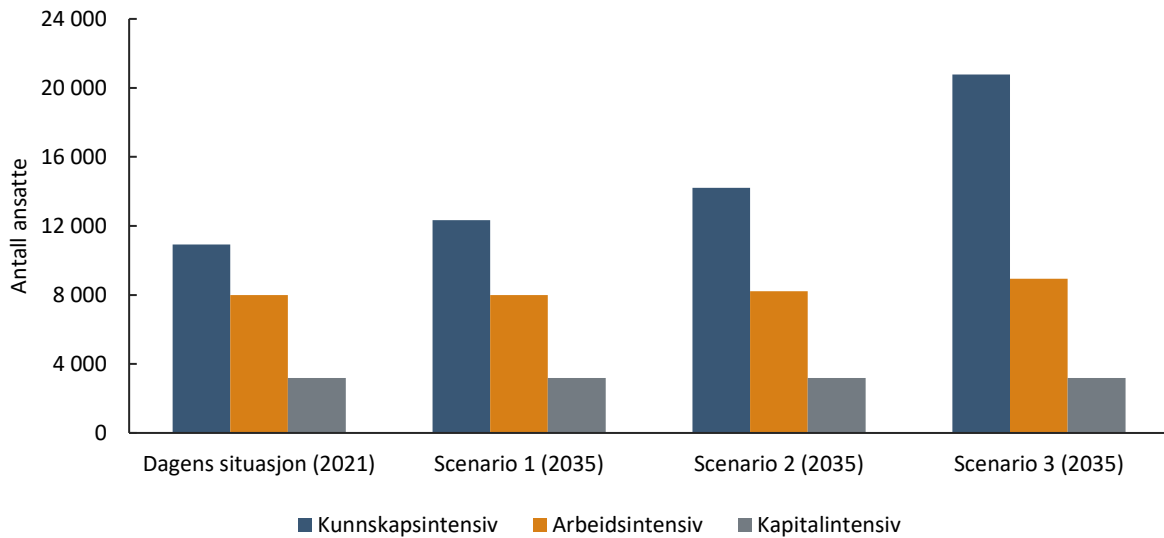
I **scenario 3** legger vi til grunn at utbyggernes ønsker realiseres. For næring betyr dette økt utnyttelse av arealene for næring, blant annet i form av økt antall etasjer og bygging utover på eksisterende tomter. Basert på at prosjekter som foreligger kan realiseres kan dette bety en økning på rundt 5 000 arbeidsplasser. Når vi legger til grunn at enda flere av grunneierne utnytter næringsarealene sine mer betyr det en økning på 11 800 arbeidsplasser fra dagens situasjon. Dette indikerer en vekst i sysselsetting på Skøyen på rundt 50 prosent og medfører en total sysselsetting på 33 900.

3.6.2.1 Utviklingen i nærings sammensetning

Vi antar at samspillet mellom bosetning og arbeidsplasser lokalt ikke vil endre seg drastisk fra dagens situasjon for Skøyen. Med flere boliger vil det være behov for økt tjenestetilbud, som for eksempel handel. Samtidig er det allerede en god del ansatte innenfor disse næringene på Skøyen i dag. Vi legger derfor til grunn at de nye arbeidsplassene som kommer i hovedsak vil være en økning i kunnskapsintensiv næring som er i tråd med historisk utvikling og utvikling som har skjedd i andre storbyer.

Figuren under viser nærings sammensetningen i dagens situasjon og hva vi legger til grunn i de tre scenarioene i 2035. I dag er rundt 50 prosent av arbeidsplassene på Skøyen kunnskapsintensive, 35 prosent er arbeidsintensive og rundt 15 prosent kapitalintensive. I scenario 1 er det kun andelen for kunnskapsintensiv næring som vokser noe. I scenario 2 og 3 øker andelen kunnskapsintensiv næring til rundt 55 og 60 prosent, mens andelen kapital- og arbeidsintensiv arbeidskraft reduseres.

Figur 25. Nærings sammensetning på Skøyen i 2021 og 2035 i de tre scenarioene. Kilde: Menon Economics



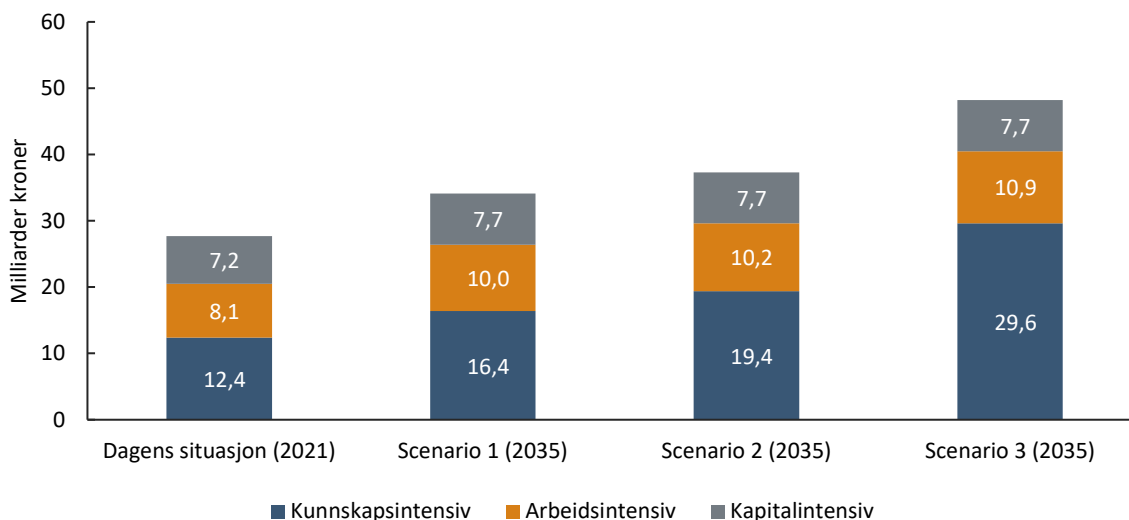
I scenario 1 legger vi til grunn at alle de nye arbeidsplassene er kunnskapsintensive da det er andelen ledige kontorlokaler som reduseres og nybygg skjer i form av nytt kontorlokale. Dermed vil andelen i kunnskapsintensiv næring øke med 3 prosentpoeng.

I scenario 2 og 3 legger vi til grunn at 90 prosent av de nye arbeidsplassene er kunnskapsintensive arbeidsplasser. Dette betyr at antallet kunnskapsintensive arbeidsplasser øker med rundt 30 prosent i scenario 2 og 90 prosent i scenario 3. Videre legger vi til grunn at 10 prosent av de nye arbeidsplassene er arbeidsintensive i både scenario 2 og 3. Denne økningen kommer som følge av at antallet som jobber i handel eller andre næringer som betjener innbyggerne i området vil øke noe som følge av en økning i innbyggere. Videre legger vi til grunn at antallet kapitalintensive arbeidsplasser vil forbli uendret gjennom perioden.

3.6.2.2 Utvikling i verdiskaping

Grafen under viser verdiskapingen på Skøyen i 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene. I tillegg viser grafen hvor stor andel av verdiskapingen i dag og den estimerte fremtidige verdiskapingen som er estimert å komme i kunnskaps-, arbeids-, og kapitalintensive næringer. Som vi ser, vil verdiskapingen øke i alle tre scenarioene. I scenario 1 vil verdiskapingen øke med rundt 23 prosent, mens den vil øke med 35 prosent i scenario 2 og 74 prosent i scenario 3. I alle scenarioene legger vi til grunn en generell årlig produktivitetsvekst.

Figur 26 Verdiskaping på Skøyen i 2021 og i 2035 i de tre ulike scenarioene²⁶. Kilde: Menon Economics



3.7 Andre betraktninger på tvers av områdene

I dette korte delkapittel går vi kort gjennom tre viktige aspekter relatert til den økonomiske effekten av Fornebubanen. Disse relaterer seg til henholdsvis næringssammensetningen, netto- eller bruttoeffekter og agglomerasjonseffekter.

Næringssammensetning

Basert på betraktningene rundt arbeidskraftsproduktiviteten, antar vi at kunnskapsintensive arbeidsplasser kommer til å være spesielt viktige i områdene fremover. Samtidig er det viktig å understreke at flere innbyggere i et område vil kreve vekst i arbeidsintensive næringer som hotell, restaurant og transport selv om produktiviteten i disse sektorene er noe lavere. Dette er typisk tjenester som skapes av flere innbyggere, samt vekst i høyproduktive næringer, og som er nødvendig at forblir i området. Vi mener likevel det er grunn til å tro at dersom at Bærum og Oslo kommune ønsker høyest mulig verdiskaping, vil det være få eller ingen regioner der utbygging av næringsarealer har like stor effekt som i de fire regionene.

Netto- eller bruttoeffekter

Selv om Oslo og Bærum har høyere arbeidsledighet enn resten av Norge er det likevel lav ledighet. Det betyr at nye arbeidsplasser i byen i noen grad vil «stjele» arbeidskraft fra andre næringer. Det er bare hvis arbeidskraftsproduktiviteten, eller verdiskapingen per ansatt, er høyere i de arbeidsplasser som skapes i de fire områdene at det vil bidra til en nettoøkning av den samlede verdiskaping i regionen. Prisene på næringslokaler i de fire områdene er blant de høyere i Oslo og Viken, noe som sannsynliggjør at det er næringer med høy verdiskaping som vil lokalisere seg i området. Noen av disse høyproduktive arbeidsplassene ville trolig også ha kommet i andre deler av byen om man hadde bygget ut der, men med en av regionens høyeste konsentrasjoner av kunnskapsintensive bedrifter er det grunn til å tro at andelen vil være høyere i de fire områder. Denne effekten kommer i tillegg til de klynge- og agglomerasjonseffekter vi beskriver i kapittel 4.

²⁶ Verdiskaping er ekskludert ansatte og verdiskaping i næringene petroleum, holding og hovedkontortjenester, og annet. Estimaten er inkludert årlig produktivitetvekst og er vist i 2021-kroner.

Vi har ikke vurdert hvordan utviklingen i ett område vil påvirke et annet område i scenarioene som er beskrevet. Områdene byr i stor grad på mange av de samme egenskapene for bedrifter og innbyggere, noe som medfører at de i stor grad er komplementære områder. Dette betyr at det kan forekomme noe form for kannibalisering på tvers av områdene.

Agglomerasjonseffekter

Med geografisk opphoping og den potensielle sysselsettings- og befolkningsveksten som er beskrevet tidligere i dette kapitlet vil det kunne føre til økt innovasjon. Dette skjer på bakgrunn av agglomerasjonseffekter som er beskrevet i mer detalj i kapittel 4. Hvis man i tillegg får til å skape gode møteplasser kan det bidra til å etablere et økosystem som får bedrifter som ellers ikke samarbeider til å etablere koblinger. Kommunene kan være en pådriver i dette arbeidet og legge til rette for tilgang til nødvendig plass og infrastruktur, samt til å identifisere behov på tvers av aktørgrupper.

I oppbyggingen av scenarioene har vi sett på de fire områdene atskilt. De er atskilt primært på grunn av trafikale og bebyggelsesrelaterte hindre. Det tar derfor tid å bevege seg mellom stedene med dagens kollektivtransportløsninger. Med Fornebubanen vil disse hindrene spille en mindre rolle da man kan ta T-bane mellom områdene med kun et par minutters reisetid. Slik sett vil de fire områdene i denne situasjon fremstå som ett område. Når områdene bindes tettere sammen vil det også kunne skapes mer samarbeid på tvers av områdene. I tillegg vil utvikling som fører til en mer åpen og urban bystruktur med flere innbyggere og sysselsatte kunne skape enda bedre grobunn for samarbeid innad i hvert område.

Når det kommer flere boliger i et område, vil behovet for mer næring til å betjene den økende populasjonen i området vokse. Når det kommer flere arbeidsplasser i området, vil det igjen bli mer attraktivt å bo i nærliggende områder. Dette gjør at avstanden fra der man bor til der man jobber blir kortere (White, 1988). Dette betyr at flere sysselsatte i de fire områdene vil føre til flere boliger, og igjen at flere boliger i områdene vil føre til flere sysselsatte. Dette ligger til grunn for analysene vi har gjennomført i scenarioene der vi både ser en økning i innbyggere og sysselsatte.

4 Klynge- og agglomerasjonseffekter

Ledende kunnskapsmiljø trives der avstanden er kortere mellom virksomhetene, og mellom arbeidstaker og arbeidsgiver. Dette medfører høyere økonomiske aktivitet og innovasjon i de geografiske områdene hvor aktiviteten hopper seg opp. Dette er trender man ser i de fleste storbyer, og Oslo/Bærum er intet unntak. Store infrastrukturprosjekter preger byen i form av endret nærings sammensetning, agglomerasjonseffekter, vekst i innbyggertall og økte boligpriser for nærliggende områder. I dette kapitlet ser vi nærmere på forskning på dette området og konkrete eksempler fra andre land.

4.1 Kunnskapsintensive arbeidsplasser

De fleste storbyer har ambisjoner om å vokse i form av befolkningsstørrelse og inntekt/velstand. For byene holder det ikke i dag å bare tilby nok arbeidsplasser. For å tiltrekke seg de klokeste hodene må arbeidsmarkedet være ledende og tilby spennende jobber i tilknytning til attraktive boområder og offentlige tilbud. De regionene som har de ledende kunnskapsmiljøene, er kunnskapsbasert og innovasjonsdrevet, vinner konkurransen om å tiltrekke seg mer næringsliv, flere folk og skape større inntekter. Dette er en sentral innsikt i nyere empirisk forskning innenfor ny økonomisk geografi (Moretti, 2012).

Spesialiserte kunnskapstjenester etableres ofte i de store byene, både fordi kundegrunnlaget finnes her i tillegg til tilgang på rett og nok kompetanse. Andelen sysselsatte i kunnskapsintensive næringer er høyere i hovedstedene enn på landsbasis i samtlige nordiske land (Menon Economics, 2018). Næringslivet i Osloregionen er kunnskapsintensivt og det er flere nyetableringer enn i andre deler av landet (TØI, 2016). Regionen har også høy sysselsettingsvekst, men lav vekst i verdiskaping sammenlignet med andre deler av landet. Det kan ha sammenheng med sterk vekst i mindre produktive næringer som hotell, restaurant og transport. Dette er typisk tjenesteytende næringer som kommer som følge av en økning i sysselsatte i andre mer høyproduktive næringer (Moretti, 2012).

Kunnskapsintensive næringer er også lite arealkrevende virksomheter og de har gjerne god betalingsevne. De kan i utgangspunktet lokalisere seg sentralt og i dyre områder, som har god kollektivdekning og gode muligheter for sykkel og gange. Jo flere virksomheter av denne typen byen kan trekke til seg, desto lettere vil det være å oppnå målet om et konkurransedyktig næringsliv i en bærekraftig by.

4.2 Agglomerasjon og samlokalisering

Agglomerasjon handler om selvforsterkende mekanismer i samfunnet som gjør det gradvis mer attraktivt – for både mennesker og bedrifter – å lokalisere seg der hvor man finner mange andre personer og bedrifter. Agglomerasjon er en prosess hvor kapital, bedrifter og kompetanse trekkes mot områder hvor likeartede og komplementære aktører allerede er samlet. Dette kan medføre positive eksterne virkninger som større og mer spesialiserte arbeidsmarkeder. I tillegg kan man oppnå et bredere spekter av spesialiserte leverandører som man kan sette aktiviteter ut til, samt kunnskaps eksternaliteter ved at det opprettes flere tette koblinger mellom nærings- og kunnskapsaktører. Regioner som opplever endogen vekst og økt attraktivitet på investorer og kompetanse er i en oppgraderingsspiral.

Geografisk opphoping fører, gjennom kobling, læring og deling, til økonomisk aktivitet og kan finne sted på mange nivåer, og kan skje i form av regioner, byer, bydeler og bygningsmasser (Duranton & Puga, 2003). For eksempel vil arbeidstakere og arbeidsgivere kobles lettere når de er lokalisert i nærheten av hverandre (Petrongolo & Pissarides, 2000). Kortere avstander mellom mennesker bidrar til at de øker utvekslingen av

kunnskap. Studier av bedrifters og forskeres patentering viser for eksempel at jo kortere den geografiske avstanden er til de som har utviklet andre relaterte patenter og innsikt, jo hyppigere blir disse sitert. Reduserer man den fysiske avstanden med 10 prosent mellom aktørene, så øker sannsynligheten for sitering dem imellom med 4 prosent. Vi snakker med andre ord om at avstand har sterke effekter på læring. I tillegg viser empiriske analyser at når mange organisasjoner er samlet ett sted får de lavere kostnader når fellesgoder (som transportløsninger, møteplasser og læringsarenaer) skal etableres og finansieres.

Samlokalisering i økonomien kan skje på mange nivåer. Det kan skje gjennom de små næringshagene rundt om i landet som fungerer som avanserte kontorfellesskap. Det kan skje gjennom innovasjonsbygg der man har tilrettelagt for innovative bedrifter med behov for utstyr, spesielle lokaler og samspill med leverandører og kunder i samme bygg. I industriparken og innovasjonssentre samlokaliseres langt flere bedrifter på samme sted og de nyter godt av de tre kreftene vi har pekt på. Gode eksempler er Mo Industripark i Mo i Rana, Herøya Industripark i Grenland, Oslo Cancer Cluster ved Radiumhospitalet, innovasjonssenteret på Kjeller og Forskningsparken i Oslo.

Innovasjonsdistrikter er geografiske byområder som utvikles flerfunksjonelt og inneholder en kritisk masse av kunnskaps- og næringsaktører, der det tilrettelegges for å koble mennesker og aktører sammen både fysisk, sosialt og digitalt. Et innovasjonsdistrikt er noe langt mer enn samlokalisering av ulike funksjoner. Kunnskapsinstitusjoner og næringsliv veves sammen med byens infrastruktur og tjenestetilbud, offentlige etater og boligarealer, på en måte som stimulerer innovasjonssystemet og muliggjør vekst og utvikling. Distriktet blir en integrert del av byen, og sikrer korte avstander og attraktive møteplasser der alle aktørgrupper kan nyte godt av felles ressurser gjennom læring, kobling og deling. Forskerne Katz og Wagner (2014) dokumenterer hvordan slike innovasjonsdistrikter i USA forsterker innovasjonsevnen og skaper grunnlag for særlig høy vekst.

4.3 Eksempler på store infrastrukturprosjekt

4.3.1 Næringsliv og befolkningsvekst

Internasjonalt har man sett flere eksempler på at utbygging av infrastruktur i byområder, for eksempel T-bane, har signifikant effekt på sysselsetting og befolkning i områdene rundt stasjonene. Et eksempel er jernbane-prosjektet Crossrail i London som ble offisielt åpnet tidligere i år. Prosjektet innebærer å bygge jernbane fra Reading i vest til Shenfield og Abbey Wood i øst. Hensikten med prosjektet er i all hovedsak å øke fremkommeligheten for pendlere til og fra London. På oppdrag for Transport for London har det blitt utført en analyse av hvilke effekter annonseringen av byggingen av Crossrail har hatt på sysselsetting og befolkningsvekst. Resultatet viste at annonseringen av den nye jernbanen ga vesentlig sterkere befolkningsvekst i områdene nærmest stasjonene. Analysen gir derimot ikke grunnlag for å si at utviklingen i sysselsetting har vært sterkere i disse områdene enn i andre områder i London. Samtidig viste analysen at det rundt enkelte av stasjonene har vært en merkbar endring i nærings sammensetning. Detaljhandel, overnatting og kunst og kultur var næringene som vokste relativt mest (Department for Transport, 2022).

Også i andre land har man sett eksempler på at nærings sammensetningen rundt holdeplasser for T-bane og jernbane har endret seg etter etablering av bane. Et eksempel er T-banelinjen Line 12, eller MetroSur, i Madrid, som var ferdig utbygd i 2003. En studie fra 2011 viser at andelen produksjonsbedrifter gjennomgående har blitt lavere rundt stasjonene på linjen, mens andelen finanstjenester, detaljhandel, mat og transport, og helse-tjenester har økt. Veksten i de tre sistnevnte næringene må ses i sammenheng med at også befolkningen økte i områdene etter etablering av banen (Mejia-Dorantes, 2011). Studien finner også at det er tydelige tendenser til

klyngedannelser og agglomerasjon. Økt befolkning er derfor ikke nok til å forklare endringene i nærings-sammensetning.

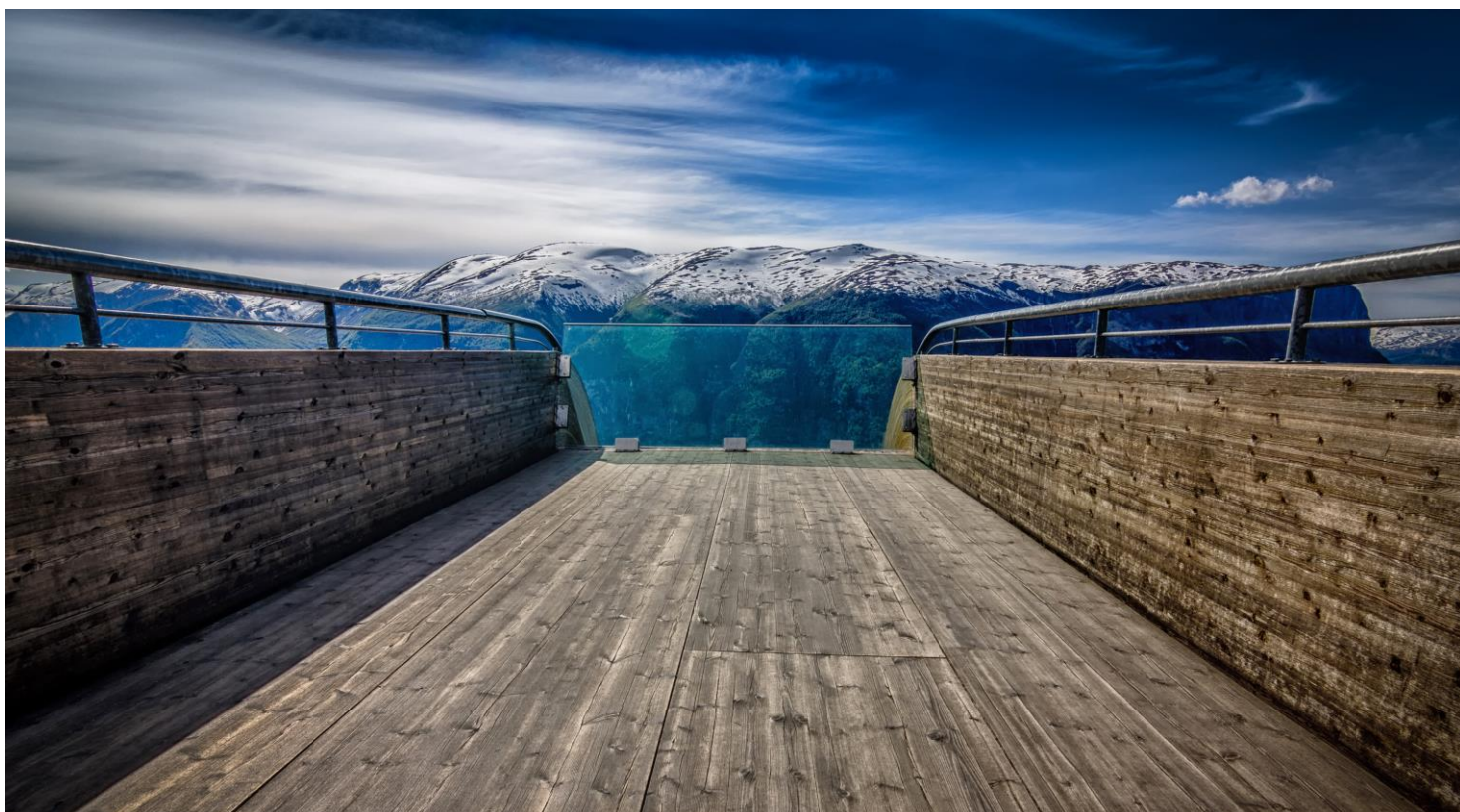
4.3.2 Boligpriser

Utbygging av infrastruktur i storbyområder kan også gi økte boligpriser i områdene langs den nye infrastrukturen. Dette fremkommer av flere studier, blant annet i de to ovennevnte. I London så man at annonseringen av byggingen av Crossrail førte til en økning i boligprisene i områdene nærmest stasjonene på om lag 2 prosent sammenlignet med områder lenger unna. I tillegg fant de at leieprisene på næringslokaler i de samme områdene steg med omtrent 3 prosent sammenlignet med andre områder.

Også i USA har man sett eksempler på at nærhet til T-banestasjoner øker boligprisene. Nylig gjennomførte selskapet Freddie Mac en studie der de undersøkte hvor mye nærhet til T-bane påvirker boligprisene i Washington. Selskapet fant at boliger som ligger 400 meter eller nærmere en T-banestasjon har en 8,6 prosent høyere pris enn en bolig som ligger mer enn en engelsk mil unna. Samtidig fant de at effekten av nærhet til T-bane er forskjellig mellom ulike typer boliger. Eksempelvis fant de at nærhet til T-bane er viktigere for rimeligere boliger, noe som kan forklares av at disse husholdningene gjerne er mer avhengig av T-bane som fremkomstmiddel (FreddieMac, 2019). Videre har også infrastrukturprosjekter som Bybanen i Bergen gitt en økning i boligprisene for boligene som ligger langs banen (Bergens Tidende, 2017).

5 Referanseliste

- A-lab, BIG, Comte Bureau & Menon. (2021). *Oslo Science City: En mulighetsstudie*. Oslo Science city.
- Anundsen, A., & Haugen, M. (2020). *Location, location, location! A quality-adjusted rent index for the Oslo office market*. Retrieved from https://norges-bank.brage.unit.no/norges-bank-xmlui/bitstream/handle/11250/2655640/wp_2020_2_2.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR1KvQNKr6990g5yeh11sZY60yBbGE4GTXXb0mkrb3Y_G2QSGX_ROvAPyul
- Bergens Tidende. (2017). Leiligheter langs Bybanen har økt kraftig i verdi. Familien håper på samme effekt i Fyllingsdalen.
- Bærum kommune. (2016). VPOR Lysaker - stedsanalyse. Næring, befolkning og sosial infrastruktur.
- Bærum kommune. (2018, Desember). Fornebu - kommunedelplan 3 - 2.gangsbehandling.
- Department for Transport. (2022). *Crossrail baseline study and pre-opening evaluation*.
- Duranton, G., & Puga, D. (2003). *Micro-foundations of urban agglomeration economies*.
- FreddieMac. (2019). *Proximity to a Metro Rail Station and Its Impact on Washington, DC Metropolitan House Prices: Amenity or Not?*
- Katz, B., & Wagner, J. (2014). *The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America*.
- Mejia-Dorantes, L. (2011). *Transportation infrastructure impacts on house prices and firms' location: The effect of a new metro line in the suburbs of Madrid*. Madrid.
- Menon Economics. (2018). *Beskrivelse av Oslos næringsstruktur: For utarbeidelse av campusstrategi for Oslo*. Rapport nr. 66/208. Menon Economics.
- Menon Economics. (2022). *Skøyen, Lysaker og Fornebu som innovasjonsdistrikt*.
- Moretti, E. (2012). *The New Geography Of Jobs*. NY, USA: HMH publishing company.
- Petrongolo, B., & Pissarides, C. A. (2000). *Looking into the black box: a survey of the matching function*.
- Sem-Johnsen. (2022). *Frelst på Fornebu*. Retrieved from <https://sem-johnsen.no/boligtips/frelst-pa-fornebu>
- TØI. (2016). *Rapport 1528/2016: Byutvikling, infrastruktur og næringsutvikling i hovedstadsområdet*.
- White, M. J. (1988). *Location choice and commuting behavior in cities with decentralized employment*. Journal of Urban Economics.



Menon Economics analyserer økonomiske problemstillinger og gir råd til bedrifter, organisasjoner og myndigheter.

Vi er et medarbeidereiet konsultentselskap som opererer i grenseflatene mellom økonomi, politikk og marked.

Menon kombinerer samfunns- og bedriftsøkonomisk kompetanse innenfor fagfelt som samfunnsøkonomisk lønnsomhet, verdsetting, nærings- og konkurranseøkonomi, strategi, finans og organisasjonsdesign. Vi benytter forskningsbaserte metoder i våre analyser og jobber tett med ledende akademiske miljøer innenfor de fleste fagfelt. Alle offentlige rapporter fra Menon er tilgjengelige på vår hjemmeside www.menon.no.

+47 909 90 102 | post@menon.no | Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo | menon.no