

Kartlegging av planreserver

Rapport nr. 26-2025

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 26-2025
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-270-4
Oppdragsgiver:	Kommunal- og distriktsdepartementet
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	17.09.2025
Forfattere:	Karin Ibenholt, Marthe Linnestad Storo, Marte Marie Frisell (SØA) og Kevin Sanouiller (Norkart)
Kvalitetssikrer:	Bjørn Gran

Borggata 2B
N-0650 Oslo
Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

På oppdrag for Kommunal- og distriktsdepartementet har Samfunnsøkonomisk Analyse og Norkart kartlagt planreserven i et utvalg norske kommuner. Prosjektet er gjennomført i perioden juli til august 2025.

Vi vil takke alle kommuner som har bidratt med informasjon om planreserven i egen kommune, og oppdragsgiver for et interessant prosjekt og gode innspill til rapporten underveis.

Oslo, 17. september 2025

Karin Ibenholt

Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har ønsket en oversikt over størrelsen på planreserven, spesielt i kommuner med høyt press på boligbyggingen. Samfunnsøkonomisk Analyse og Norkart har bistått departementet med å kartlegge den kortsiktige og langsiktige planreserven i kommuner i elleve utvalgte bo- og arbeidsmarkedsregioner. Kartleggingen gir en oversikt over status for tilbudssiden av boligmarkedet, og kan dermed bidra til å identifisere hvor store boligreserver som er tilgjengelig å bygge ut på både kort og lang sikt.

Kartleggingen er gjennomført ved en kombinasjon av spørreundersøkelse til kommunene og en kartanalyse basert på matrikkeldata. Totalt ble 78 kommuner kontaktet, hvorav 62 har bidratt med tall på planreserven i deres kommune. Kartanalysen beregner planreserven med utgangspunkt tilgjengelig areal og medianverdien for utnyttelsesgrad er estimert fra boligbygging siste 10 år.

Både tall fra spørreundersøkelsen og kartanalysen er beheftet med usikkerhet. Nøyaktigheten i tallgrunnlaget varierer mellom kommunene, og tolkningen av hva som inngår i planreserven kan være ulik på tvers av respondenter, noe som kan påvirke datakvaliteten fra spørreundersøkelsen. Kartanalysen er avhengig av oppdaterte og detaljerte matrikkeldata, men slike data kan ha svakheter knyttet til registreringspraksis og manglende informasjon om fremtidige utbyggingsplaner. Samlet gir de to metodene et best mulig bilde basert på tilgjengelige opplysninger, men resultatene må tolkes med forsiktighet.

Vi har presentert tallene fra de to innsamlingsmetodene på tre ulike måter: i) minsteberegning som velger laveste verdi fra hver av metodene, ii) mellomalternativ som viser alle tall fra spørreundersøkelsen supplert med tall fra kartanalysen for de kommuner som ikke har svart på vår henvendelse og iii) maksberegning som velger høyeste verdi fra hver av metodene. Basert på tilgjengelig informasjon framstår mellomalternativet som det beste anslaget.

Resultatene er oppsummert per bo- og arbeidsmarkedsregion, og finnes for hver kommune i vedlegg 2. I mellomalternativet er den samlede kortsiktige planreserven om lag 158 100 boenheter og den langsiktige utgjør om lag 416 900 boenheter. Tabell 1 oppsummerer resultatene for hver av bo- og arbeidsmarkedsregionene i utvalget.

Tabell 1. Antall boenheter per BA-region. Mellomalternativ med tall fra spørreundersøkelsen supplert med tall fra kartanalysen der det mangler svar. Avrundet til nærmeste 50.

BA-region	Kortsiktig planreserve (mellom)	Langsiktig planreserve (mellom)	Total planreserve (mellom)
3 Fredrikstad/ Sarpsborg	9 200	10 600	19 800
5 Oslo/Bærum	43 450	180 800	224 250
6 Drammen	5 750	26 950	32 700
9 Ullensaker	16 050	28 100	44 150
29 Tønsberg	5 200	15 800	21 000
31 Skien/ Porsgrunn	8 150	8 650	16 800
41 Kristiansand	9 250	19 150	28 400
49 Stavanger/ Sandnes	18 500	39 250	57 750
56 Bergen	13 650	42 550	56 200
90 Trondheim	22 500	27 000	49 500
132 Tromsø	6 400	18 050	24 450
Totalt	158 100	416 900	575 000

Note: Resultatet er beregnet ved benytte tall fra spørreundersøkelsen komplettert med kartanalysen for kommuner som ikke besvarte spørreundersøkelsen, for hver kommune. Resultatene er deretter summert opp per BA-region og avrundet. Tallgrunnlag fra spørreundersøkelsen og kartanalysen ligger i vedlegg 2.

Innhold

Forord	I
Sammendrag	II
1 Innledning	1
1.1 Problemstilling	1
1.2 Geografisk avgrensning	1
1.3 Definisjon av planreserve til boligformål	1
1.4 Metode	2
2 Spørreundersøkelsen	3
2.1 Om spørreundersøkelsen	3
2.2 Resultater fra spørreundersøkelsen	4
2.3 Usikkerheten i rapporterte tall	6
3 Kartanalysen	7
3.1 Om kartanalysen	7
3.2 Resultat fra kartanalysen	9
3.3 Usikkerheten i beregnede tall	12
4 Sammenstillende analyse	14
4.1 Sammenstilling av datasettene	14
4.2 Årsaker til avvik mellom spørreundersøkelsen og kartanalysen	15
4.3 Resultater	16
4.4 Sammenligning av resultater	18
4.5 Konklusjon	19
Referanser	20
Vedlegg 1 Spørreundersøkelsen	21
Vedlegg 2 Datagrunnlag	22

1 Innledning

I dette kapitlet beskriver vi problemstillingen som analyseres i denne rapporten.

1.1 Problemstilling

Plan- og bygningsloven krever at kommunene legger til rette for «tilstrekkelig boligbygging» i sine planer, jf. § 3-1 første ledd bokstav d. For at kommunene skal kunne imøtekomme dette, bør de ha oversikt over både den byggeklare, kortsiktige boligreserven, samt områder som kan bygges ut på lenger sikt.

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har ønsket en oversikt over størrelsen på denne planreserven, og da spesielt i kommuner med høyt press på boligbyggingen. Kartleggingen gir en oversikt over status for tilbudssiden av boligmarkedet, og kan dermed bidra til å identifisere hvor store boligreserver som er tilgjengelig å bygge ut på både kort og lang sikt. Den kan også gi departementet grunnlag for å prioritere konkrete oppgaver av betydning for boligbygging, og dermed fungere som et kunnskapsgrunnlag for arbeidet med plan- og bygningslovens virkemidler, herunder lovutvikling og veiledning.

1.2 Geografisk avgrensning

Fokusområdet i denne analysen er på kommuner med høyt press i boligmarkedet og boligbyggingen. Den inkluderer derfor storbyene Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Tromsø med tilhørende bo- og arbeidsmarkedsregioner (BA-regioner). I tillegg har vi tatt med Drammen, Fredrikstad/Sarpsborg, Porsgrunn/Skien, Kristiansand, Tønsberg og Ullensaker med tilhørende bo- og arbeidsmarkedsregioner.

Dette gir et utvalg på til sammen 78 kommuner. Drøyt 60 prosent av befolkningen i Norge bor i disse kommunene, og kommunene har stått for i underkant av 70 prosent av boligbyggingen de siste fem årene.

1.3 Definisjon av planreserve til boligformål

For å anslå boligpotensialet i kommunens arealplaner, har vi basert oss på definisjoner og metode beskrevet i *Beregning av planreserve til boligformål i kommunene – veiledning* utgitt av KDD. Nedenfor forklarer vi den offisielle

definisjonen og hvordan vår praktiske tilnærming er en tilpasning som er kvalitetssikret og i tråd med veilederens prinsipper.

KDDs definisjon av planreserven

KDDs veiledning har som mål at kommuner skal beregne planreserver på en mest mulig lik måte for å kunne sammenligne og forenkle arbeidet. Metoden deler den totale planreserven inn i to hovedkategorier for å skille mellom prosjekter med ulik tidshorisont:

- **Byggeklar planreserve:** Dette er boliger som kan gå rett til byggesak. Denne reserven omfatter:
 - Vedtatte detaljreguleringer og områdereguleringer uten krav til ytterligere regulering.
 - Arealer i kommuneplanens arealdel der det tillates boligbygging gjennom enkeltsaker uten krav til ny reguleringsplan.
- **Langsiktig planreserve:** Dette er boligpotensial i arealer som krever ytterligere reguleringsarbeid før utbygging kan starte. Reserven består hovedsakelig av arealer i:
 - Kommuneplanens arealdel (og kommunedelplaner) med krav om ytterligere regulering.
 - Områdereguleringer med krav om ytterligere regulering.

1.4 Metode

I prosjektet har vi basert kartleggingen på to kompletterende metoder, som har resultert i et målbart og etterprøvbart estimat på planreserven:

Kvalitativ tilnærming i form av en spørreundersøkelse til de utvalgte kommunene. I denne undersøkelsen har vi bedt dem om å oppgi både den kortsiktige (byggeklare) og den langsiktige boligreserven.

Kvantitativ tilnærming i form av en kartanalyse hvor vi har funnet planreserven, som vi så har benyttet for å beregne teoretisk boligreserve gitt at boligsammensetning i framtidige byggeprosjekter er lik den historiske.

Resultatene fra den kvalitative metoden presenteres i kapittel 2, og resultatene fra den kvantitative metoden i kapittel 3. I kapittel 4 sammenligner vi planreservene fra bruk av de to metodene.

2 Spørreundersøkelsen

Dette kapittelet presenterer den kvalitative analysen av planreserven, basert på funnene fra spørreundersøkelsen som ble distribuert til 78 kommuner.

2.1 Om spørreundersøkelsen

Spørreundersøkelsen ble sendt ut på e-post til alle kommunene i de elleve utvalgte bo- og arbeidsregionene.¹ Det utgjorde til sammen 78 kommuner. Kommunene ble bedt om å oppgi antall boliger i den byggeklare reserven, det vil si boliger som kan gå rett til byggesak, og antall boliger som inngår i den langsiktige planreserven. For hver av hovedspørsmålene ble kommunene også bedt om å oppgi følgende fordelinger, så langt det var mulig: a) andel student- eller omsorgsboliger, b) fordeling etter ulike boligtyper og c) hvilken plantype boligene inngikk i.

Av totalt 78 kommuner svarte 62 på undersøkelsen. Det utgjør en svarprosent på 79 prosent. Blant disse var det 58 kommuner som kunne oppgi tall for den kortsiktige planreserven og 54 som kunne gi svar på begge reservetypene. Utover dette svarte to kommuner at de ikke hadde tall tilgjengelig, en kommune kunne ikke skille på kortsiktig og langsiktig planreserve og en kommune henviste til ekstern kilde. Alle bo- og arbeidsmarkedsregionene hadde ufullstendige svarandeler, med unntak av Drammen og Stavanger/Sandnes BA-regioner.

¹ Spørreundersøkelsen slik den ble sendt ut til kommunene er gjengitt i Vedlegg 1

Tabell 2.1 oppsummerer hvordan svarene fordelte seg på de elleve BA-regionene.

Innsamlingen ble gjennomført mellom 27. juli og 20. august 2025. Vi ba om tall så nært 1. januar 2025 som mulig. Tallene kommunene oppga varierte fra april 2024 til juli 2025.

Tabell 2.1 Svarandel innad i hver bo- og arbeidsregion

BA-region	Svarandel	Kommentar
3 Fredrikstad/Sarpsborg	2 av 4 kommuner	
5 Oslo/Bærum	18 av 20 kommuner	Hvorav en kommune ikke har tall tilgjengelig
6 Drammen	4 av 4 kommuner	
9 Ullensaker	2 av 4 kommuner	
29 Tønsberg	4 av 4 kommuner	Hvorav en kommune som ikke skiller mellom langsiktig og kortsiktig
31 Skien/Porsgrunn	5 av 6 kommuner	Hvorav en kommune ikke har tall tilgjengelig
41 Kristiansand	4 av 6 kommuner	
49 Stavanger/Sandnes	10 av 10 kommuner	
56 Bergen	3 av 7 kommuner	
90 Trondheim	9 av 9 kommuner	Hvorav en kommune som henviste til generelt arealregnskap
132 Tromsø	1 av 4 kommuner	

Det er stor variasjon i detaljeringsgrad og presisjon i de rapporterte tallene. Noen kommuner oppga tall ned på presist boenhetsnivå og kunne enkelt dele inn i boligtyper og hvilke plantyper boenheterne var regulert under. Andre kommuner kunne oppgi presise tall for den kortsiktige planreserven, men oppga et avrundet estimat for den langsiktige planreserven. Omtrent halvparten av kommunene oppga avrundede estimater for begge planreservetypene.

Flertallet av kommunene oppga boligreservene i boenheter, mens enkelte kommuner oppga tomter, dekar eller en kombinasjon av de tre. Dette skyldes i hovedsak at tall for antall boenheter krevde manuell telling kommunen ikke hadde kapasitet til eller at antall boenheter måtte beregnes basert på informasjon kommunene oppga å ikke ha enkelt tilgjengelig.

Flere kommuner presiserte at det var knyttet stor usikkerhet til tallene, særlig i forbindelse med den langsiktige planreserven. Dette kunne følge av kommende oppdateringer av kommuneplanenes arealdel eller områdeplaner, usikkerhet knyttet til fortetning eller at omregning fra areal til antall boenheter kunne gi avvik i faktisk antall boenheter. De fleste kommunene oppgir at de har gitt et konservativt estimat.

2.2 Resultater fra spørreundersøkelsen

Grunnet manglende svar fra enkelte av kommunene, vil aggregerte tall for hver BA-region gi et ufullstendig bilde av planreserven. I dette delkapittelet presenterer vi derfor kun en generell oppsummering av den rapporterte planreserven på kort og lang sikt. Innrapporterte tall for hver kommune ligger

vedlegg 2. Samlede anslag for planreserven per BA-region presenteres i Kapittel 4.

For den kortsiktige planreserven rapporterte fire kommuner mindre enn 100 boenheter, mens ytterligere sytten kommuner rapporterte mellom 100 og 1 000 boenheter. Halvparten av kommunen rapporterte mellom 1 000 og 5 000 boenheter i den kortsiktige reserven. Blant disse kommunene finner vi Bergen, Drammen og Sandnes. De siste syv kommunene rapporterte mellom 5 000 og 15 000 boenheter, der kun Oslo og Trondheim var over 10 000.

For den langsiktige planreserven oppga en kommune 20 boenheter, ni av kommunene oppga mellom 100 og 1 000 boenheter og ytterligere 22 kommuner rapporterte mellom 1 000 og 5 000 boenheter. Blant de resterende kommunene rapporterte elleve at den langsiktige reserven var mellom 5 000 og 10 000 boenheter og åtte kommuner rapporterte mellom 10 000 og 25 000 boenheter. Oslo rapporterte desidert flest boenheter i den langsiktige reserven og oppga et usikkerhetsintervall på mellom 89 000 og 109 000. Tabell 2.2 Innrapporterte tall for kortsiktig og langsiktig planreserve til boligformål for de største bykommunene de innrapporterte tallene for de fem største bykommunene.

Tabell 2.2 Innrapporterte tall for kortsiktig og langsiktig planreserve til boligformål for de største bykommunene.

Bykommune	Rapportert kortsiktig reserve	Rapportert langsiktig reserve
Oslo	11 034	89 000 - 109 000
Bergen	3 586	14 800 - 22 200
Trondheim	14 800	9 800
Stavanger	6 126	11 500
Tromsø	5 800	6 000

Majoriteten av kommunene rapporterte enten at de ikke hadde regulert for student- eller omsorgsboliger, eller at det ikke var mulig å identifisere omsorgsboliger da disse ble regulert som institusjon. For den langsiktige planreserven var det flere kommuner som ikke spesifiserte disse boligformålene på dette nivået i planprosessen. Blant annet rapporterer Oslo null student- og omsorgsboliger, men presiserer at det med stor sannsynlighet vil bygges denne type boliger i planer som er en del av den langsiktige boligreserven.

På kort sikt var det ti kommuner som rapporterte at de hadde regulert for mellom 10 og 175 omsorgsboliger. I Oslo, Trondheim, Tromsø og Ås utgjorde student- og omsorgsboliger mellom 400 og 1 300 boenheter i den byggeklare reserven. Blant de ni kommunene som rapporterte at de hadde regulert til student- og omsorgsboliger på lang sikt, utgjorde dette til sammen omtrent 3 000 boenheter, der minst 2 400 er spesifisert til studentboliger.

Kommunene har ulik praksis for hvorvidt og hvordan de skiller på boligtyper i planverket. Omtrent halvparten av kommunene rapporterte fordelingen av boligtyper. De fleste skiller på eneboliger, småhus og leiligheter, og enkelte skiller videre opp i konsentrert og frittliggende bebyggelse. Leiligheter utgjorde den største andelen av boenheter i de fleste kommunene, etterfulgt av

småhus. Blant de få kommunene med stort areal og lav sentralitetsgrad utgjorde eneboliger den største andelen av den byggeklare reserven.

Litt under halvparten av kommunene rapporterte fordelingen av den langsiktige planreserven etter boligtyper. Slik som med student- og omsorgsboliger, rapporterte flere av kommunene at de ikke skilte på boligtyper for den langsiktige planreserven. Blant de som skilte på boligtype var det en stor overvekt av leiligheter etterfulgt av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse.

2.3 Usikkerheten i rapporterte tall

Tall fra spørreundersøkelsen er rapportert av kommunene basert på lokalkunnskap og god kjennskap til egne planverk. Flere kommuner oppgir selv at de gjør konservative estimat. Vi vurderer derfor at disse gir et godt mål på planreserven, samtidig som erfaring fra andre prosjekter tilsier at planreserven kommunen oppgir kan være overestimert.

Erfaring fra prosjektet *En studie av kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging* (SØA & Rambøll, 2021), gjennomført for KDD i 2021, viser at det kan være uenighet mellom kommunen og utbyggere om hvor stor den regulerte, byggeklare planreserven egentlig er. Dette kan knytte seg til vurdering av antall boliger som gjenstår i en plan, inkludering av det utbyggere mener er utdaterte planer eller planer som er under revidering, tidspunktet for når en bolig tas ut av reguleringsreserven osv.

Dersom kommunene følger KDDs veileder (2024) for hvordan den byggeklare planreserven skal beregnes, vil denne type avvik trolig reduseres. Men vi kan ikke utelukke at det vil være forskjellige vurderinger fra kommuner og utbyggere likevel. Disse motstemmene (utbyggere) har det ikke vært rom for å kartlegge i dette prosjektet.

For at en tomt skal bygges ut til boliger innen relativt kort tid, er det en nødvendig betingelse at boligen er del av den kortsiktige (byggeklare) planreserven. Det er imidlertid ikke en tilstrekkelig betingelse. For at de planlagte boligene skal realiseres, må det være tilstrekkelig lønnsomhet for utbyggeren (utviklingskostnad sammenlignet med salgspris) og tilstrekkelig interesse og kjøpekraft i befolkningen til å kjøpe boligene til den aktuelle salgsprisen og på den aktuelle beliggenheten. I tillegg er det viktig med en boligreserve med et variert tilbud av boliger, både når det gjelder boligtyper og beliggenhet i kommunen. Sistnevnte ble trukket fra i kartleggingen gjennomført av SØA og Rambøll (2021), og det ble understreket at en kommune er avhengig av at mange delområder utvikles parallelt for å oppnå høy boligbygging.

Nyboligmarkedet har vært gjennom flere krevende år, med både klar økning i byggekostnadene fra 2021, økte renter fra 2022 og dermed sviktene etterspørsel fra husholdningene. Dette har gitt fall i nyboligsalget og videre klar nedgang i boligbyggingen. Nyboligsalget falt klart gjennom sommeren og høsten 2022, og har ligget på et lavt nivå siden. Dette har gitt utslag i lavere boligbyggingen, og antall igangsatte boliger har falt fra et snitt på 30 000 boliger årlig mellom 2019 og 2022 til drøyt 18 000 boliger i 2024. For at boligene i den kortsiktige (byggeklare) planreserven skal realiseres, er det nødvendig at det er tilstrekkelig etterspørsel etter nye boliger.

3 Kartanalysen

Dette kapittelet presenterer vår kvantitative tilnærming med kartanalyse for å anslå planreserver på kort og lang sikt.

3.1 Om kartanalysen

Anslaget for boligreserven er et produkt av tilgjengelig areal for boligbygging multiplisert med medianverdien for utnyttelsesgrad i området. Medianverdien for utnyttelsesgrad er estimert fra boligbygging siste 10 år.

Analysen av planreserven til bolig stammer fra rapporten *Analyse av planlagt utbyggingsareal i Norge* (Olsson, Palkhanov, & Boge, 2025). Planreserven er identifisert som areal regulert til bolig i gjeldende plan fratrasket areal som allerede er utbygd. Resultatet er en finmasket oversikt over hele landet fordelt på plantype og arealformål. Dekningsgraden er på 99 prosent av alle arealplaner som var vedtatt og digitalisert ved starten av 2025 (plandata på kommuneplannivå var tilgjengelig for 349 kommuner, og reguleringsplandata for 354 av 357 kommuner). Vi skiller mellom den kortsiktige og langsiktige planreserven ved å se på plantype: kommunedelplaner og kommuneplanen tilhører den langsiktige planreserven, mens alle øvrige planer tilhører den kortsiktige planreserven.

Utnyttelsesgraden er estimert fra matrikkeldata de siste 10 årene. For hvert boligbygg som har blitt bygd i perioden, har vi innhentet opplysninger om boligtype (*bygningstypekode*) og hvor mange boenheter samt hvor stort areal er registrert i dag på matrikkelenheten (eiendommen). Avgrenset på analyseområdet vårt gir dette opplysninger om ca. 212 000 boenheter fordelt på ca. 49 000 matrikkelenheter. Utnyttelsesgraden beregnes som antall boenheter delt på tomteareal. Datagrunnlaget er kvalitetssikret ved hjelp av statistikk om distribusjon og en visuell kontroll av 3D-modellen for bebyggelsen med de 10 høyeste og laveste resultater på utnyttelsesgrad. Vi valgte å ta ut 1 prosent av tomtene med lavest utnyttelsesgrad fordi de ligger vesentlig utenfor resten av statistikken og de kan i liten grad anses å være representativ for fremtidig boligbygging. Datasettet ble da redusert til 48 400 registreringer.

Analyseområdet er delt inn i bo- og arbeidsmarkedsregioner jfr. Gundersen et al. (2019) og dagens kommunegrenser. For å kunne fange effekten av beliggenheten på utnyttelsesgraden har vi delt analyseområdet videre i [grunnkretser](#) og [sentralitetssoner](#) fra SSB. Sistnevnte fordeler kommunens areal i ruter på 250m x 250m, som er kategorisert etter tilgjengelighet for kollektivtrafikk og avstand fra sentrumssone.

Denne finmaskede arealinndelingen er viktig for å anslå en boligreserve hvor det er ledig boligareal, men hvor det ikke er blitt bygget noen boliger de siste 10 årene.

De 48 400 registreringene fra matrikkelen er blitt brukt for å beregne en utnyttelsesgrad for hele analyseområdet. Vi har laget fire serier for utnyttelsesgrad: alle boliger samlet, frittliggende bebyggelse (eneboliger, tomannsboliger), konsentrerte småhusbebyggelse (rekkehus) og leiligheter. De offisielle definisjonene i veileder *Grad av utnytting* (2014) ble brukt for å sortere boligformål i planreserven og bygningstypekoder i matrikkelen i disse fire kategoriene. Interpoleringen av matrikkeldata ble gjort trinnvis for hver dataserie med en rekke metoder som gikk fra mest nøyaktig til minst nøyaktig:

1. Et influensområde på maks.1 km for faktiske matrikkeldata²
2. Medianverdi for sentralitetsklassen i kommunen
3. Medianverdi for sentralitetsklassen i BA-regionen
4. Medianverdi for hele kommunen
5. Medianverdi for hele BA-regionen

Tabell 3.1 Andel av ulike interpoleringsmetoder for å beregne utnyttelsesgrad

Intrapoleringsmetode	U totalt	U enebolig	U rekkehus	U leiligheter
Direkte statistikk	22%	22%	2%	1%
Intrapolering maks 1 km	24%	25%	10%	4%
Medianverdi for sentralitetsklassen i kommunen	52%	52%	12%	5%
Medianverdi for sentralitetsklassen i BA-regionen	2%	1%	18%	1%
Medianverdi for hele kommunen	-	-	54%	67%
Medianverdi for hele BA-regionen	-	-	4%	22%
Totalt (N: 57 053 km ²)	100%	100%	100%	100%

Tabell 3.1 viser at vi har god statistikk i hele analyseområdet for å beregne utnyttelsesgraden av eneboliger fordi det har blitt bygd mange slike boliger de siste 10 årene og de er bygde litt overalt. Det er derimot bygd færre rekkehus og leiligheter enn eneboliger og utbyggingen er gjerne konsentrert i sentrale strøk. Vi bruker derfor et større innslag av medianverdier for å estimere utnyttelsesgraden på disse boligtypene. Så lenge de fleste rekkehusene og leilighetene reguleres også i sentrale strøk av en kommune, vil det ikke påvirke kvaliteten på utnyttelsesgraden.

Med en god statistikk om utnyttelsesgrad i bunnen, beregnet vi et anslag for boligreserve ved å gange riktig type planreserve med riktig serie for utnyttelsesgrad. Basert på hvilket plannivå den gjeldende planen tilhører, fordelte vi boligprognosen mellom en langsiktig reserve (kommuneplannivå) og en kortsiktig reserve (detaljreguleringsnivå). Etterpå produserte vi aggregerte estimater om boligreserve først på grunnkrets nivå, så på kommunenivå og til slutt på BA-region. Resultatene på kommunenivå ligger i vedlegg 2. Detaljerte beregningsresultater kan fås ved forespørsel.

² Voronoi-diagram

3.2 Resultat fra kartanalysen

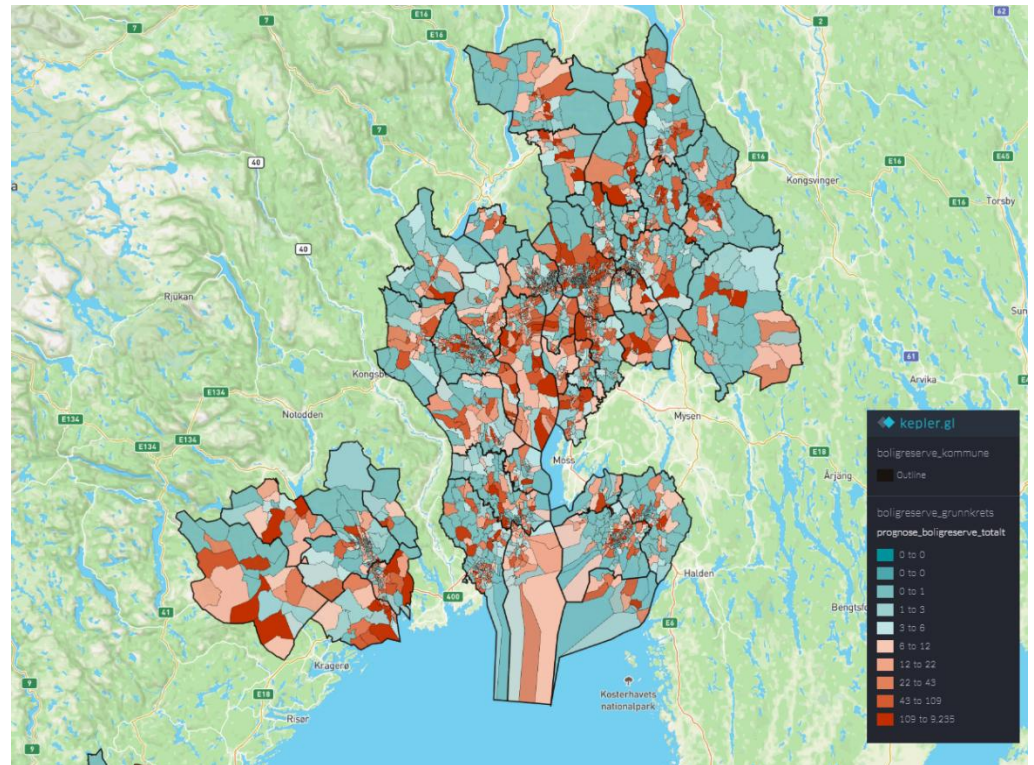
Totalt estimerer vi at det er regulert en potensiale for ca. 390 000 boliger i analyseområdet fordelt slik: 30 prosent kortsiktig, 70 prosent langsiktig. Tabell 3.2 viser hvordan dette potensialet fordeler seg på ulike bo- og arbeidsmarkedsregioner. Se vedlagte regneark for resultater på kommune og grunnkrets nivå.

Tabell 3.2 Prognose om boligreserve fra kartanalysen, fordelt på BA-regioner

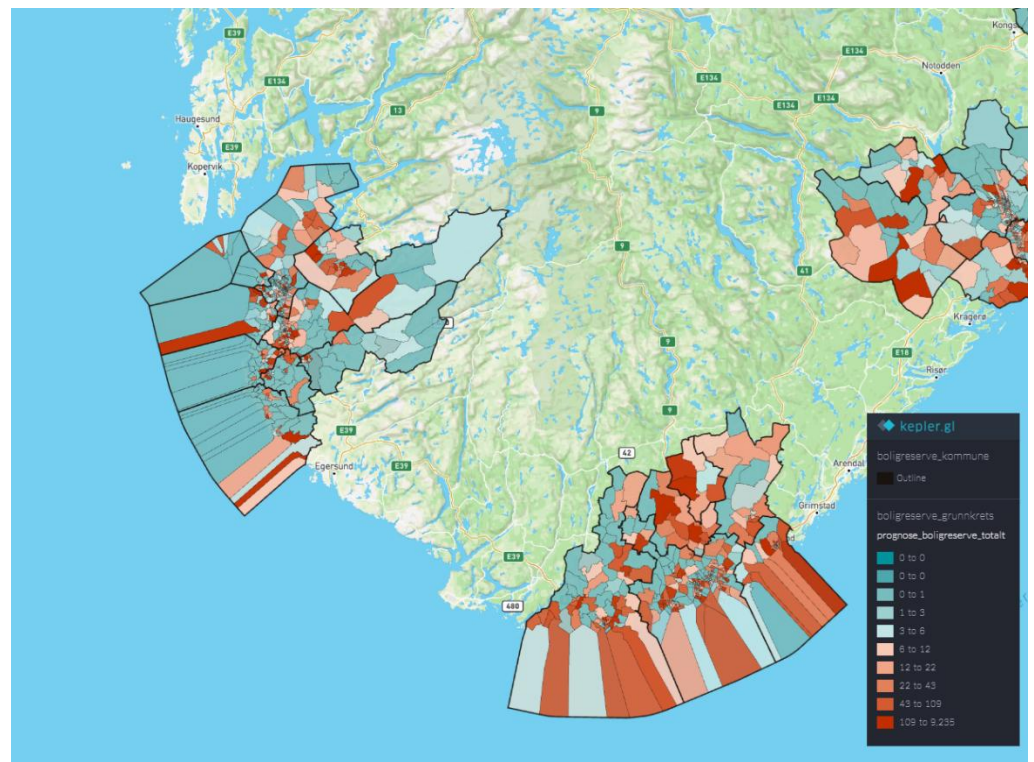
BA region	Prognose boligreserve kortsiktig	Prognose boligreserve langsiktig	Prognose boligreserve totalt
3 Fredrikstad/ Sarpsborg	3 069	7 267	10 336
5 Oslo/ Bærum	30 212	72 104	102 316
6 Drammen	5 528	13 453	18 981
9 Ullensaker	8 655	4 900	13 555
29 Tønsberg	4 255	9 988	14 243
31 Porsgrunn/ Skien	6 925	9 893	16 818
41 Kristiansand	6 348	43 818	50 166
49 Stavanger/ Sandnes	20 451	14 681	35 132
56 Bergen	11 394	44 364	55 758
90 Trondheim	17 557	33 891	51 448
132 Tromsø	4 812	19 103	23 915

Kartutsnittene for de ulike BA-regioner under illustrerer hvordan boligprognosen totalt varierer mellom grunnkretser fra 0 (mørk blå) til 9 235 boliger (mørk rød).

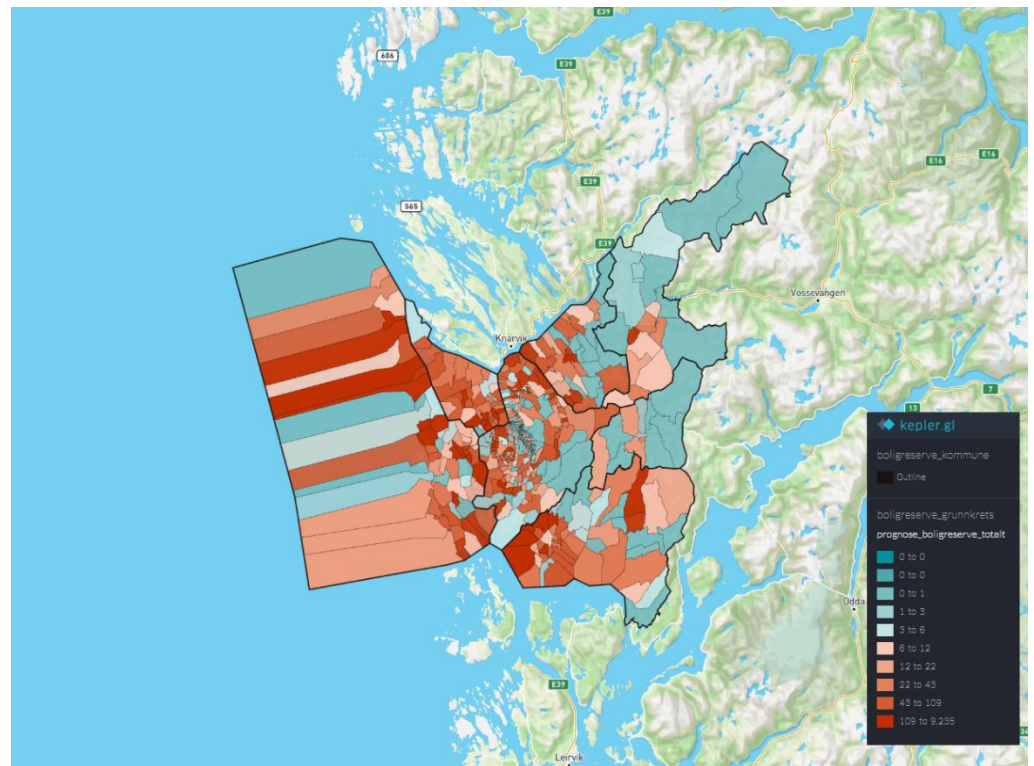
Figur 3.3 Kart over samlet boligprognose for Ullensaker, Oslo/Bærum, Drammen, Tønsberg, Fredrikstad/Sarpsborg og Skien/Porsgrunn



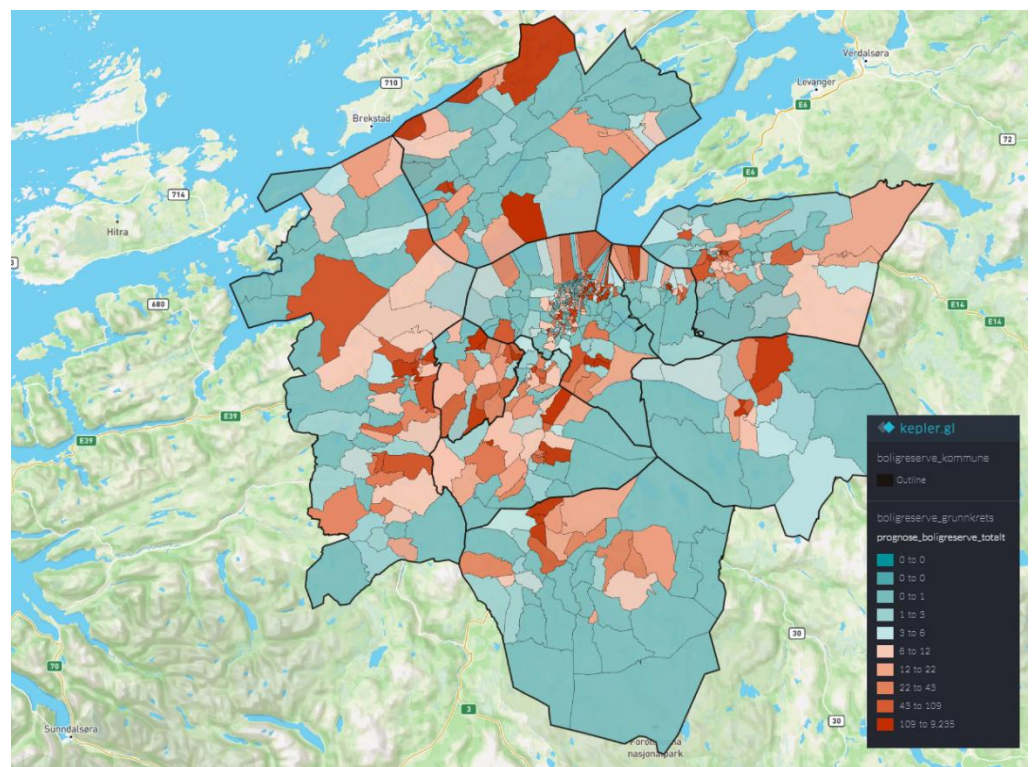
Figur 3.4 Kart over samlet boligprognose for Stavanger/Sandnes og Kristiansand



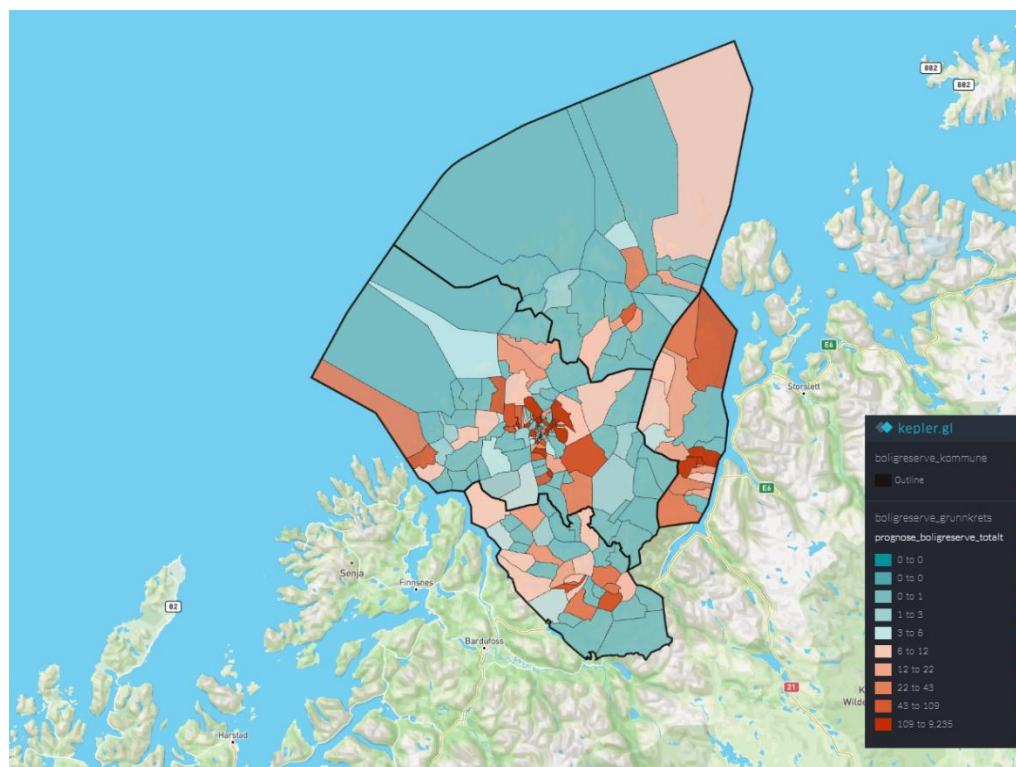
Figur 3.5 Kart over samlet boligprognose for Bergen



Figur 3.6 Kart over samlet boligprognose for Trondheim



Figur 3.7 Kart over samlet boligprognose for Tromsø



3.3 Usikkerheten i beregnede tall

Denne analysen baserer seg i stor grad på at boligbygging etableres på ledige tomter og at det bygges med samme utnyttelsesgrad som tidligere brukt på arealer med likt reguleringsformål og like sentralitetssoner. Det er en antagelse som er solid forankret i virkelig boligbygging, men den er ikke feilfri. Boligprosjekter som skiller seg fra den historiske boligbyggingen vil kunne undervurderes. For eksempel vil vi kunne underestimere boligfelt som rives for å bygge vesentlige flere boliger enn de siste 10 år (for eksempel høye leilighetsblokker).

Det er hovedforklaringen for avviket i anslaget for den kortsiktige analysen i Oslo. Analysen fanger kun en brøkdel av boligpotensialet i noen av de største transformasjonsprosjektene. Tilsvarende vil et boligfelt i mindre sentrale områder som bygges med et stort innslag av rekkehus og leiligheter, kunne gi en undervurdering. Det finnes også eksempler på underestimering. Enkelte ledige arealer som er regulert til boligformål skal ikke bygges ut fordi de utgjør viktige møteplasser og friområder i grunnkretsen.

En annen kilde til avvik er at vi klassifiserer planreserven ut ifra planens type og vedtaksdato jfr. Olsson et al. (2025, s. 16). Når en kommuneplan vedtas, flytter mange planreserver kategori fra den kortsiktige til den langsiktige. Det stemmer ikke nødvendigvis med hva kommuner anser selv som den langsiktige og kortsiktige boligreserve.

En tredje type avvik er at planreserven estimert av kommuner ligger vesentlig under eller over hva som har blitt bygd de siste 10 årene. Det kan potensielt forklares at anslagene er grove og gjøres på et overordnet nivå (fugleperspektiv) som ikke tar hensyn til utfordringer fra topografi, økonomi, etterspørselen i boligmarkedet.

Til slutt, har vi sett at Oslo kommune bruker VPOR som grunnlag til å estimere den langsiktige boligreserve. Veiledende planer som denne inngår ikke i datagrunnlaget til kartanalysen.

Vi har utfordret kartresultatene våre med å teste ut sårbarheten for ulike scenarioer. Det krever en riktig kombinasjon av reguleringsformål, sentralitet, boligtype og grunnkrets for at de avvikene vi har identifisert gir utslag når vi presenterer resultater aggregerte på kommunenivå og BA-regioner. Det er likevel ikke mulig innenfor prosjektets rammer å tallfeste usikkerheten.

4 Sammenstillende analyse

For en mer nyansert beregning sammenstiller vi svarene fra spørreundersøkelsen og kartanalysen. Under redegjør vi for hvordan dette gjennomføres og oppsummerer resultatene for hver av bo- og arbeidsmarkedsregionene.

4.1 Sammenstilling av datasettene

De samlede planreservene fra spørreundersøkelsen og kartanalysen er ikke direkte sammenlignbare. Tallene fra spørreundersøkelsen er ufullstendige både per BA-region og totalt ettersom ikke alle kommunene svarte. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å summere opp planreserven per BA-region og sammenligne resultatene på dette aggregeringsnivået. Vi har i stedet valgt å presentere et samlet laveste anslag og høyeste anslag basert på resultatene fra begge metodene. I tillegg presenterer vi et mellomalternativ med alle tall fra spørreundersøkelsen supplert med tall fra kartanalysen der kommunene ikke har oppgitt tall. Det er viktig å bemerke at dette fortsatt er anslag, der både tallgrunnlag fra kommunen og estimatene i kartanalysen kan inneholde feil vi ikke har hatt mulighet til å kontrollere for innenfor rammene i dette prosjektet.

Til det laveste anslaget benyttes det anslaget som er lavest fra enten spørreundersøkelsen eller kartanalysen for hver kommune. For kommunene vi ikke har mottatt svar fra eller der svaret ikke er oppgitt i boenheter bruker vi utelukkende tall fra kartanalysen. Dette summeres opp til det laveste anslaget for hver BA-region. Det høyeste anslaget benytter samme metode, men bruker tallet fra den metoden som gir det høyeste antallet per kommune.

På kommunenivå er det avvik i begge retninger mellom tall fra de to metodene. De rapporterte tallene fra spørreundersøkelsen for den kortsiktige planreserven varierer fra -93 prosent til +92 prosent når vi sammenligner med de estimerte tallene fra kartanalysen per kommune. For den langsiktige planreserven ligger avviket mellom -63 prosent og +97 prosent når vi sammenligner det rapporterte og estimerte antallet. I neste delkapittel går vi systematisk gjennom ulike årsaker til disse avvikene.

4.2 Årsaker til avvik mellom spørreundersøkelsen og kartanalysen

Vi har flere hypoteser for å forklare avvik mellom spørreundersøkelsen og kartanalysen. For det første, ser vi store forskjeller i presisjonen på anslagene fra kommunene. Etter at vi sammenlignet enkelte besvarelser med resultater fra kartanalysen, tyder det på at noen kommuner overestimerer mens andre kommuner underestimerer det reelle boligpotensialet. Videre beskriver vi de mest sentrale hypotesene til avvik:

Boligprognose i kartanalysen *undervurderer*:

- Boligbygging basert på rivning av eksisterende boligbebyggelse
- Boliger regulert som et generelt boligformål (for eksempel formålskode 1000), men hvor det kan bygges en stor andel boliger med høy tetthet som leiligheter og rekkehus

Boligprognose i kartanalysen *overvurderer*:

- At noen tomter er for små, ligger i kupert terreng, eller er for kostbare for å utnytte til boligformål
- At noen tomter er regulert som bolig, men egentlig ment å brukes til nærlekeplass og lignende
- Analysen tar ikke hensyn til boligformål hvor det er lagt restriksjoner i form av hensynssoner eller utnyttelsesgrad

Boligprognosen i spørreundersøkelsen kan *undervurdere*:

- Det reelle potensialet for å bygge ved å fokusere på de større boligfeltene i kommunen
- Utnyttelsesgrad ved å bruke sjablonsverdier fra planleggingsteori, fremfor matrikkelen

Boligprognosen i spørreundersøkelsen kan *overvurdere*:

- Arealet for boligbygging i nye boligfelt ved å legge til grunn både arealer for tomter og infrastruktur eller for grove omriss
- Utnyttelsesgrad ved å legge inn for ambisiøse eller grove utnyttelsesgrader, overse tomteforhold som begrenser utnyttelsen

Før vi sammenlignet begge metodene, forventet vi at kartanalysen overestimerte boligpotensialet fordi den baserer seg på alle mulige regulerte boligarealer som står ubebygde i kommunen. Likevel ligger tall fra kommunene typisk over resultater fra kartanalysen (med store variasjoner begge veier). Som nevnt over har vi innenfor dette prosjektet ikke hatt mulighet til å analysere avvikene mer i detalj.

4.3 Resultater

Minsteberegning

Vårt laveste anslag for den kortsiktige planreserven gir om lag 103 200 boenheter totalt for de elleve bo- og arbeidsmarkedsregionene vi tar for oss i denne kartleggingen. Det laveste anslaget for den langsiktige planreserven gir om lag 229 600 boenheter. Fordelingen av boenheter for hver BA-region er presentert i Tabell 4.1. Merk at dette ikke er et minstealternativ i et sannsynlighetsintervall, men den minste beregningen basert på en kombinasjon av innrapporterte tall og estimerte tall for planreserven. Den reelle planreserven kan fortsatt være lavere enn beregningene som er oppgitt i tabellen under.

Tabell 4.1 Antall boenheter per BA-region. Minsteberegning basert på samlede resultater fra spørreundersøkelsen og kartanalysen. Avrundet til nærmeste 50.

BA-region	Kortsiktig planreserve (min)	Langsiktig planreserve (min)	Total planreserve (min)
3 Fredrikstad/ Sarpsborg	3 100	7 250	10 350
5 Oslo/Bærum	25 250	69 050	94 300
6 Drammen	4 400	12 800	17 200
9 Ullensaker	8 650	4 900	13 550
29 Tønsberg	4 250	10 000	14 250
31 Skien/ Porsgrunn	6 800	8 450	15 250
41 Kristiansand	4 150	19 000	23 150
49 Stavanger/ Sandnes	15 000	14 700	29 700
56 Bergen	11 400	39 250	50 650
90 Trondheim	15 400	26 150	41 550
132 Tromsø	4 800	18 050	22 850
Totalt	103 200	229 600	332 800

Note: Resultatet er beregnet ved benytte det laveste antallet fra enten spørreundersøkelsen eller kartanalysen for hver kommune. Resultatene er deretter summert opp per BA-region og avrundet. Tallgrunnlag fra spørreundersøkelsen og kartanalysen ligger i vedlegg 2.

Mellomalternativ

Mellomalternativet gir en kortsiktig planreserve på om lag 158 100 boenheter og langsiktig planreserve på om lag 416 900 boenheter. Fordelingen av boenheter per BA-region er presentert i Tabell 4.2. Det er rimelig å anta at kommuner sitter med best oversikt over egen planreserve. I mellomalternativet har vi derfor valgt å bruke alle innrapporterte tall fra kommunene der dette er hensiktsmessig. For kommunene som ikke har rapportert tall eller ikke rapportert tall i boenheter bruker vi tall fra kartanalysen.

Tabell 4.2 Antall boenheter per BA-region. Mellomalternativ med tall fra spørreundersøkelsen supplert med tall fra kartanalysen der det mangler svar fra kommunene. Avrundet til nærmeste 50.

BA-region	Kortsiktig planreserve (mellom)	Langsiktig planreserve (mellom)	Total planreserve (mellom)
3 Fredrikstad/ Sarpsborg	9 200	10 600	19 800
5 Oslo/Bærum	43 450	180 800	224 250
6 Drammen	5 750	26 950	32 700
9 Ullensaker	16 050	28 100	44 150
29 Tønsberg	5 200	15 800	21 000
31 Skien/ Porsgrunn	8 150	8 650	16 800
41 Kristiansand	9 250	19 150	28 400
49 Stavanger/ Sandnes	18 500	39 250	57 750
56 Bergen	13 650	42 550	56 200
90 Trondheim	22 500	27 000	49 500
132 Tromsø	6 400	18 050	24 450
Totalt	158 100	416 900	575 000

Note: Resultatet er beregnet ved benytte tall fra spørreundersøkelsen komplettert med kartanalysen for kommuner som ikke besvarte spørreundersøkelsen, for hver kommune. Resultatene er deretter summert opp per BA-region og avrundet. Tallgrunnlag fra spørreundersøkelsen og kartanalysen ligger i vedlegg 2.

Maksberegning

Det høyeste anslaget for den kortsiktige planreserven gir om lag 172 900 boenheter, mens og den langsiktige planreserven beregnes til om lag 459 400 boenheter. Fordelingen av boenheter for hver BA-region er presentert i Tabell 4.3. Dette er som nevnt ikke et maksalternativ i et sannsynlighetsintervall, men den høyeste beregningen basert på en kombinasjon av innrapporterte tall og estimerte tall for planreserven

Tabell 4.3 Antall boenheter per BA-region. Maksberegning basert på samlede resultater fra spørreundersøkelsen og kartanalysen. Avrundet til nærmeste 50.

BA-region	Kortsiktig planreserve (maks)	Langsiktig planreserve (maks)	Total planreserve (maks)
3 Fredrikstad/ Sarpsborg	9 200	10 600	19 800
5 Oslo/Bærum	48 450	183 800	232 250
6 Drammen	6 900	27 600	34 500
9 Ullensaker	16 050	28 100	44 150
29 Tønsberg	5 200	15 800	21 000
31 Skien/ Porsgrunn	8 250	10 050	18 300
41 Kristiansand	11 450	44 000	55 450
49 Stavanger/ Sandnes	24 000	39 250	63 250
56 Bergen	13 650	47 700	61 350
90 Trondheim	24 650	34 750	59 400
132 Tromsø	6 400	19 100	25 500
Totalt	174 200	460 750	634 950

Note: Resultatet er beregnet ved å benytte det høyeste antallet fra enten spørreundersøkelsen eller kartanalysen for hver kommune. Resultatene er deretter summert opp per BA-region. Tallgrunnlag fra spørreundersøkelsen og kartanalysen ligger i vedlegg 2.

4.4 Sammenligning av resultater

Størrelsen på planreserven henger tett sammen med befolkningsveksten. Det er for eksempel naturlig at Oslo og Bærum bo- og arbeidsmarkedsregion har en langt større planreserve enn Tønsberg bo- og arbeidsmarkedsregion. For å kunne sammenligne størrelsen på planreserven presenterer vi derfor tall for den kortsiktige planreserven delt på den gjennomsnittlige årlige boligbyggingen fra de siste ti årene (jf. Tabell 4.4). Tallet vi kommer fram til måler hvor mange år med gjennomsnittlig boligbygging boligreserven «tåler» før den er uttømt. Dette er en forenklet framstilling ettersom boligreserven stadig blir tilført «nye» boliger gjennom nye reguleringsplaner, men gir likevel en indikasjon på størrelsen til boligreserven, og gjør det mulig å sammenligne størrelsen på tvers av bo- og arbeidsmarkedsregioner.

Vi understreker at dette ikke er et anslag på realistisk utbyggingspotensial de neste årene ettersom det ikke er gjennomført en analyse av hvor i bo- og arbeidsmarkedsregionen boligpotensialet ligger. For eksempel er det stor

forskjell på om boligreserven ligger sentralt i bo- og arbeidsmarkedsregionen (for eksempel i Oslo) eller om den ligger mindre sentralt (for eksempel Nes, Lunner eller Aurskog-Høland). Videre viser vi til diskusjon i kapittel 2.3 om usikkerhet ved tallene, og diskusjon av økonomiske forhold som er viktig for at boligreserven skal bli realisert.

Sammenligner vi antall år med boligbygging den kortsiktige planreserven kan «tåle», ser vi at det er stor variasjon mellom bo- og arbeidsmarkedsregionene. I snitt gir den samlede kortsiktige boligreserven 8 år med boligbygging, men det er et spenn mellom 19 år i Skien/Porsgrunn bo- og arbeidsmarkedsregion og 5 år i Tønsberg bo- og arbeidsmarkedsregion. Selv om Oslo/Bærum bo- og arbeidsmarkedsregion har den største kortsiktige planreserven og høyeste årlig gjennomsnittlig boligbygging i antall boenheter, tilsvarer planreserven kun 6 år med gjennomsnittlig årlig boligbygging.

Tabell 4.4 Planreserven i forhold til gjennomsnittlig årlig boligbygging (2015-2024). Mellomalternativ.

BA-region	Gj.sn boligbygging 2015-2024	Kortsiktig planreserve (mellom)	Planreserve målt i antall år med boligbygging
3 Fredrikstad/Sarpsborg	810	9 200	11
5 Oslo/Bærum	7 604	43 450	6
6 Drammen	889	5 750	6
9 Ullensaker	936	16 050	17
29 Tønsberg	963	5 200	5
31 Skien/ Porsgrunn	431	8 150	19
41 Kristiansand	1 054	9 250	9
49 Stavanger/ Sandnes	1 915	18 500	10
56 Bergen	2 006	13 650	7
90 Trondheim	2 278	22 500	10
132 Tromsø	696	6 400	9
Totalt	19 582	158 100	8

Kilde: SSB tabell 05940, spørreundersøkelsen og kartanalysen

Note: Den siste kolonnen viser hvor mange år dagens kortsiktige planreserve tilsvarer dersom regionen bygger boliger i samme tempo som gjennomsnittet for de siste ti årene (2015–2024).

4.5 Konklusjon

Både spørreundersøkelse og estimering med kartdata har betydelig usikkerhet. Det finnes betydelige variasjoner mellom estimatene, og både over- og underestimering forekommer. Basert på tilgjengelige data fremstår det mellomalternativet som det beste anslaget, og vi anbefaler derfor at dette estimatet benyttes i videre analyser.

Referanser

Gundersen, F., Holmen, R. B., & Hansen, W. (2019). *Inndeling i BA-regioner 2020*. TØI.

Kommunal- og distriksdepartementet. (2024). *Veileder - Arealregnskap i kommuneplanen*.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Veiledning - Grad av utnytting, Beregnings og måleregler*.

Olsson, J., Palkhanov, I., & Boge, B. (2025). *Analyse av planlagt utbyggingsareal i Norge*. Norkart.

SØA & Rambøll. (2021). *En studie av kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging*.

Vedlegg 1

Spørreundersøkelsen

Henvendelse sendt til 78 utvalgte kommuner 7. juli 2025

Hei,

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) ønsker å få kartlagt planreserven til boligformål, og Samfunnsøkonomisk Analyse i samarbeid med Norkart gjennomfører kartleggingen. Vi skal gjøre dette for storbyer og kommunene i tilhørende bo- og arbeidsmarkedsregioner, inkludert deres kommune.

Vi ber om at denne eposten videresendes til den/de personen(e) hos dere som har oversikt over planreserven i kommuneplanene.

KDD har utarbeidet retningslinjer for beregning av planreserver til boligformål i kommunene, som deler reserven i to:

- Langsiktig planreserve til boligformål
- Byggeklar planreserve til boligformål

Du kan lese mer om retningslinjene her: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/planreserve_boligformal/id3075493/

Jeg håper dere har mulighet til å oppgi tall for planreserven til KDDs oversikt.

Under er spørsmålene vi ønsker tall for i år. Spørsmålene i **fet skrift** er viktigst, og de øvrige er nyttige å få svar på, men ikke nødvendig dersom dere ikke har tallene enkelt tilgjengelig:

- 1. Hvor mange boliger inngår i den byggeklare planreserven til boligformål, (dvs. boliger som kan gå rett til byggesak)?**
 - a) Hvor mange av disse er student- og omsorgsboliger?
 - b) Hvordan fordeler planreserven seg på ulike boligtyper?
 - c) Hvor mange boliger inngår i henholdsvis detaljreguleringsplaner, områdereguleringsplaner eller kommuneplanens arealdel (samt kommunedelplaner)?
- 2. Hvor mange boliger inngår i den langsiktige planreserven til boligformål?**
 - a) Hvor mange av disse er student- og omsorgsboliger?
 - b) Hvordan fordeler planreserven seg på ulike boligtyper?
 - c) Hvor mange boliger inngår i henholdsvis områdereguleringsplaner og kommuneplanens arealdel (samt kommunedelplaner)?

Det optimale er om vi kan få tallet som gjelder for 1. januar 2025. Dersom det ikke lar seg gjøre, tar vi gjerne det tallet dere har som er nærmest 1. januar 2025, og oppgi da også tidspunkt for målingen.

Prosjektet har dessverre kort frist, slik at vi ber om svar på spørsmålene innen 12. august.

Vedlegg 2 Datagrunnlag

Tabell 1 Resultater fra spørreundersøkelsen per kommune. Planreserve oppgitt i antall boenheter. Grått felt indikerer at kommunen ikke har svart på henvendelsen.

Kommune	BA-region	Byggeklar reserve	Langsiktig reserve
Tromsø	132 Tromsø	5 800	6 000
Balsfjord	132 Tromsø		
Karlsøy	132 Tromsø		
Lyngen	132 Tromsø		
Horten	29 Tønsberg	450	3 500
Tønsberg	29 Tønsberg	1 747	6 158
Sandefjord	29 Tønsberg	2 500	5 000
Færder	29 Tønsberg		
Sarpsborg	3 Fredrikstad/Sarpsborg	2 464	3 566
Fredrikstad	3 Fredrikstad/Sarpsborg	6 336	5 883
Hvaler	3 Fredrikstad/Sarpsborg		
Råde	3 Fredrikstad/Sarpsborg		
Porsgrunn	31 Skien/Porsgrunn	2 450	UKJENT
Skien	31 Skien/Porsgrunn	2 959	1 500
Siljan	31 Skien/Porsgrunn	50	200
Bamble	31 Skien/Porsgrunn	80 tomter	1 400
Drangedal	31 Skien/Porsgrunn	UKJENT	UKJENT
Nome	31 Skien/Porsgrunn		
Kristiansand	41 Kristiansand	5 104	7 179
Lindesnes	41 Kristiansand	1 200-1 500	2 000
Lillesand	41 Kristiansand	3 050,4 dekar	1 418 dekar
Birkenes	41 Kristiansand		
Iveland	41 Kristiansand	621	250
Vennesla	41 Kristiansand		
Stavanger	49 Stavanger/Sandnes	6 126	1 1493
Sandnes	49 Stavanger/Sandnes	4 077	1 1273
Hå	49 Stavanger/Sandnes	750	3 750
Klepp	49 Stavanger/Sandnes	885	2 513
Time	49 Stavanger/Sandnes	1 297	1 926

Kommune	BA-region	Byggeklar reserve	Langsiktig reserve
Gjesdal	49 Stavanger/Sandnes	900	122 dekar og 1010 boliger
Sola	49 Stavanger/Sandnes	3 531	4 500
Randaberg	49 Stavanger/Sandnes	20	1 386
Strand	49 Stavanger/Sandnes	872	1 706
Kvitsøy	49 Stavanger/Sandnes	60	20
Oslo	5 Oslo/Bærum	11 034	88 987-10 8987
Bærum	5 Oslo/Bærum	2 683	16 557
Asker	5 Oslo/Bærum	3 287	7 380
Lillestrøm	5 Oslo/Bærum	UKJENT	UKJENT
Nordre Follo	5 Oslo/Bærum	2 536	1 0245
Nesodden	5 Oslo/Bærum	1 206	2 255
Frogn	5 Oslo/Bærum	755	3 383
Vestby	5 Oslo/Bærum	3 200	5 800
Ås	5 Oslo/Bærum	4 612	5 250
Enebakk	5 Oslo/Bærum	920	2 533
Lørenskog	5 Oslo/Bærum	1 750	7 800
Rælingen	5 Oslo/Bærum		
Aurskog-Høland	5 Oslo/Bærum	1 837	604
Nes	5 Oslo/Bærum	2 105	1 385
Gjerdrum	5 Oslo/Bærum	250	300
Nittedal	5 Oslo/Bærum		
Lunner	5 Oslo/Bærum	1 104	796
Hole	5 Oslo/Bærum	323	Igangsatt regulering for 851 enheter, avsatt til 1900-2000
Lier	5 Oslo/Bærum	408	9 946
Gran	5 Oslo/Bærum	568 + 53 tomter til småhusbebyggelse	UKJENT
Bergen	56 Bergen	3586	14 800 til 22 200
Samnanger	56 Bergen		
Bjørnafjorden	56 Bergen		
Øygarden	56 Bergen	45 55	10 826
Askøy	56 Bergen		
Vaksdal	56 Bergen		
Osterøy	56 Bergen	301 boenheter, 2 blokker, 17 tomter og 33 dekar	234 boenheter, 1 blokk, 14 tomter og 292,5 dekar
Drammen	6 Drammen	2 904	19 800

Kommune	BA-region	Byggeklar reserve	Langsiktig reserve
Øvre Eiker	6 Drammen	1000	2 000-3 000
Modum	6 Drammen	200	200
Holmestrand	6 Drammen	1 660	3 265-5 645
Ullensaker	9 Ullensaker	8 500	2 5000
Nannestad	9 Ullensaker	3 100	UKJENT
Eidsvoll	9 Ullensaker		
Hurdal	9 Ullensaker		
Trondheim	90 Trondheim	14 800	9 800
Midtre Gauldal	90 Trondheim	134 tomter	430 boliger
Melhus	90 Trondheim	1845	2389
Skaun	90 Trondheim	541	4188
Malvik	90 Trondheim	2157	861
Selbu	90 Trondheim	215 tomter til boligformål og 12 tomter til kombiner bolig og fritidsformål	1152 daa der 190 daa maks har potensialet for 53 boliger
Stjørdal	90 Trondheim	UKJENT	UKJENT
Indre Fosen	90 Trondheim	325	UKJENT
Ørklend	90 Trondheim	1520 tomter	200 tomter

Note: Vi har ikke skilt på kommuner som oppgir nøyaktige tall og omtrentlige tall.

Tabell 2 Resultater fra kartanalysen per kommune Planreserve oppgitt i antall boenheter.

Kommune	BA-region	Byggeklar reserve	Langsiktig reserve
Tromsø	132 Tromsø	4 237	7 067
Balsfjord	132 Tromsø	334	6 629
Karlsøy	132 Tromsø	121	98
Lyngen	132 Tromsø	120	5 309
Horten	29 Tønsberg	256	1 186
Tønsberg	29 Tønsberg	1 187	3 908
Sandefjord	29 Tønsberg	2 313	3 728
Færder	29 Tønsberg	499	1 166
Sarpsborg	3 Fredrikstad/Sarpsborg	1 423	1 990
Fredrikstad	3 Fredrikstad/Sarpsborg	1 229	4 139
Hvaler	3 Fredrikstad/Sarpsborg	63	933
Råde	3 Fredrikstad/Sarpsborg	354	205
Porsgrunn	31 Skien/Porsgrunn	2 371	2 259
Skien	31 Skien/Porsgrunn	1 698	2 162
Siljan	31 Skien/Porsgrunn	183	36
Bamble	31 Skien/Porsgrunn	1 752	2 167
Drangedal	31 Skien/Porsgrunn	469	2 151
Nome	31 Skien/Porsgrunn	452	1 118
Kristiansand	41 Kristiansand	206	31 875
Lindesnes	41 Kristiansand	3 536	1 825
Lillesand	41 Kristiansand	971	2 913
Birkenes	41 Kristiansand	310	855
Iveland	41 Kristiansand	436	389
Vennesla	41 Kristiansand	889	5 961
Stavanger	49 Stavanger/Sandnes	9 152	2 646
Sandnes	49 Stavanger/Sandnes	2 305	3 774
Hå	49 Stavanger/Sandnes	718	681
Klepp	49 Stavanger/Sandnes	995	1 841
Time	49 Stavanger/Sandnes	875	1 301
Gjesdal	49 Stavanger/Sandnes	932	688
Sola	49 Stavanger/Sandnes	2 231	3 119
Randaberg	49 Stavanger/Sandnes	530	111
Strand	49 Stavanger/Sandnes	2 658	498
Kvitsøy	49 Stavanger/Sandnes	55	22
Oslo	5 Oslo/Bærum	498	36 249

Kommune	BA-region	Byggeklar reserve	Langsiktig reserve
Bærum	5 Oslo/Bærum	3 126	5 176
Asker	5 Oslo/Bærum	5 861	8 065
Lillestrøm	5 Oslo/Bærum	1 600	2 727
Nordre Follo	5 Oslo/Bærum	2 678	854
Nesodden	5 Oslo/Bærum	832	1 077
Frogn	5 Oslo/Bærum	378	639
Vestby	5 Oslo/Bærum	1 686	90
Ås	5 Oslo/Bærum	1 009	793
Enebakk	5 Oslo/Bærum	1 071	1 610
Lørenskog	5 Oslo/Bærum	259	3 557
Rælingen	5 Oslo/Bærum	845	1 493
Aurskog-Høland	5 Oslo/Bærum	1 522	1 790
Nes	5 Oslo/Bærum	2 527	2 513
Gjerdrum	5 Oslo/Bærum	498	304
Nittedal	5 Oslo/Bærum	1 595	729
Lunner	5 Oslo/Bærum	2 000	823
Hole	5 Oslo/Bærum	310	205
Lier	5 Oslo/Bærum	515	2 788
Gran	5 Oslo/Bærum	1 402	622
Bergen	56 Bergen	1 892	23 621
Samnanger	56 Bergen	32	858
Bjørnafjorden	56 Bergen	2 638	4 738
Øygarden	56 Bergen	4 000	7 504
Askøy	56 Bergen	2 210	4 647
Vaksdal	56 Bergen	66	462
Osterøy	56 Bergen	556	2 534
Drammen	6 Drammen	3 746	7 507
Øvre Eiker	6 Drammen	514	2 037
Modum	6 Drammen	478	842
Holmestrand	6 Drammen	790	3 067
Ullensaker	9 Ullensaker	3 090	1 792
Nannestad	9 Ullensaker	1 108	786
Eidsvoll	9 Ullensaker	3 536	1 990
Hurdal	9 Ullensaker	921	332
Trondheim	90 Trondheim	9 407	14 807
Midtre Gauldal	90 Trondheim	95	1 526
Melhus	90 Trondheim	1 236	1 578

Kommune	BA-region	Byggeklar reserve	Langsiktig reserve
Skaun	90 Trondheim	2 203	5 829
Malvik	90 Trondheim	1 088	810
Selbu	90 Trondheim	597	323
Stjørdal	90 Trondheim	488	3 181
Indre Fosen	90 Trondheim	809	3 150
Orkland	90 Trondheim	1 634	2 687

