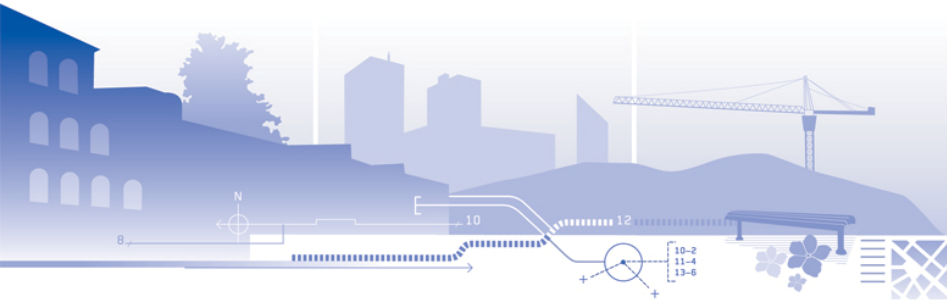


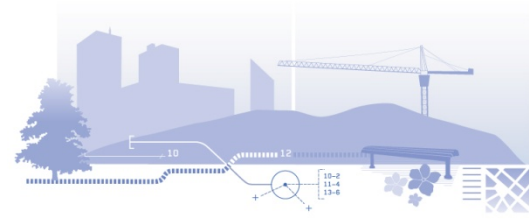


Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten



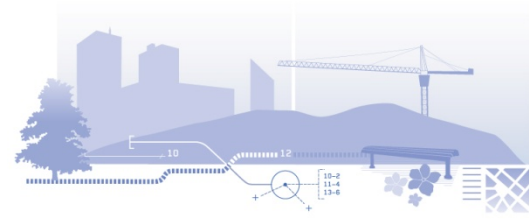
# Rekkefølgebestemmelser og offentlig teknisk infrastruktur: hvordan få til utbyggerfinansiering

Avdelingsdirektør Ove Ellingsen,



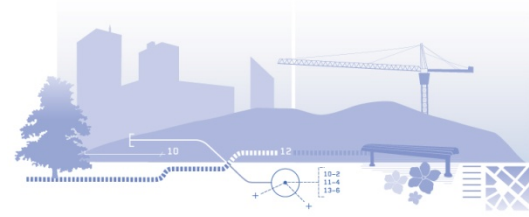
# Utfordringen

- Hvordan sette sammen et spleiselag som fordeler kostnader ved byveksten på en måte som ligger innenfor lovens rammer, politiske rammer og som aksepteres av utbyggerne.



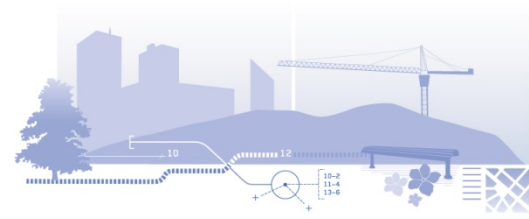
## Rydde litt

- I utgangspunktet gjelder dette kostnadene til både teknisk og sosial infrastruktur.
- Tradisjonell sosial infrastruktur skal i hht. lov og forskrift dekkes av kommunen.
- Hovedledninger til vann og avløp dekkes i Oslo gjennom tilknytningsavgifter, og belastes ikke utbyggerne



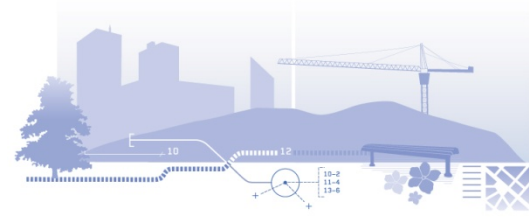
# Hvordan finansiere utbyggingen av resten av tiltakene

- Teknisk, grå grønn og blå infrastruktur
- Veier, fortau, plasser, torg, gang- sykkelveier, parker, grøntdrag, overvannsløsninger, bekker, idrettsanlegg, nedleggelse av høyspentlinjer mm.



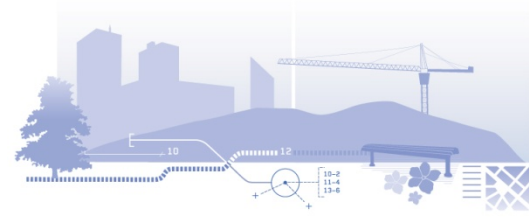
## Befolkningsvekst og boligbehov

- Pr. 1. juli 2014 ..... 640.000 innbyggere i Oslo
  - Over 100.000 siste 10 år
- Pr. 2030 beregnet .....806.000 innbyggere
  - Årlig økning med nesten 11.000
- I Oslo er det ca .....310.000 boliger
- Pr. 2030 behov for .....90 - 100.000 nye boliger
- I kommuneplanen «Oslo mot 2030» kartlagt potensiale for 120.000 nye boliger og 7.8 mill m<sup>2</sup> næring innenfor byggesonen



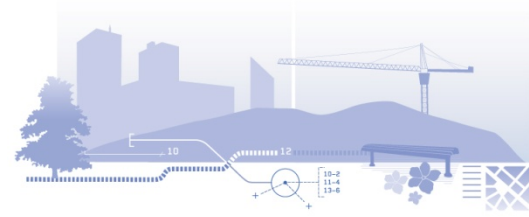
# Rammebetingelser for utvikling

- Markagrensen ligger fast
- Utviklingen skal skje innenfor byggesonen
  - Utvikling av knutepunkter/stasjonsnære områder
- Transformasjon av industri- og næringsområder til boligområder
  - (T+U-områder i kommuneplanen)
- Begrenset utviklingsarealer i kommunal eie
  - Utvikling i hovedsak på privat eiendom



# Mål

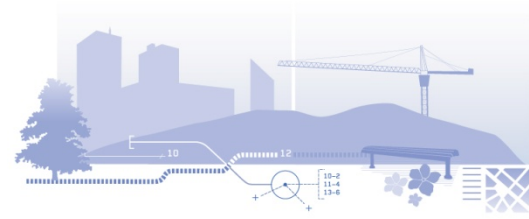
- Sikre opparbeidelse eller finansiering av teknisk infrastruktur gjennom aktiv bruk av rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler



# Finansiering av teknisk infrastruktur

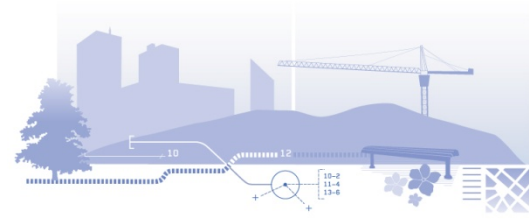
- Forutsigbarhetsvedtak i kommuneplanen 2008:  
Hovedprinsipp for kostnadsfordeling  
*Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.*
- Ny kommuneplan forutsetter finansiering innenfor alle TU områder





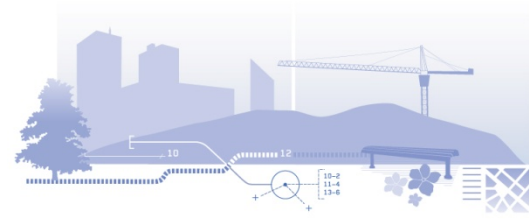
# Verktøykasse

- Riktige rekkefølgebestemmelser
- VPOR
- Usikkerhetsanalyse
- Utbyggingsavtaler
- Kommunal gjennomføringsorganisasjon
  
- God kommunal koordinering
- God grunneierdialog



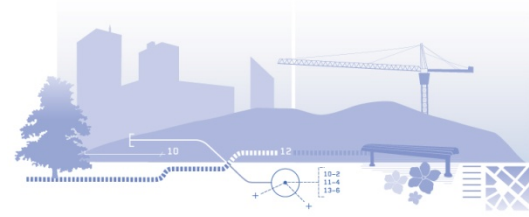
## Rekkefølgebestemmelsene

- Fastlegger hvilke **nødvendige** samfunnstiltak som må være på plass før utbyggers utbygging kan gjennomføres.
- Omfatter også fellestiltak i VPOR-området, som synliggjør hvilke tiltak **i sum** kommunen ser som nødvendige for utvikling av et område.
- Er **objektive** – ikke knyttet til ansvarsobjekt, men må formuleres **hensiktsmessig** i forhold til valgt gjennomføringsorganisasjon



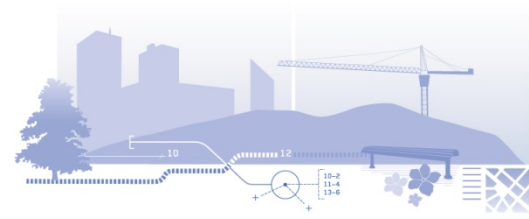
# Kort om gjennomføringsorganisasjoner

- Grunneierne organiserer utbyggingen av den offentlige infrastrukturen etter avtale med kommunen om evt. bidrag og vilkår for kommunens overtakelse.
- Kommunen etablerer en gjennomføringsorganisasjon som bygger ut infrastrukturen, etter bidrag fra utbyggerne. Ensjømodellen. Benyttes i Hovinbyen.



# Forholdet mellom utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser

- Rekkefølgebestemmelsen:  
Før det gis igangsettingstillatelse må tiltaket være ”opparbeidet eller sikret opparbeidet”
- Utbyggingsavtalen ”sikrer opparbeidelse” gjennom utbyggers finansiering/gjennomføring av hele eller deler av tiltaket
- Utbyggingsavtalen kan (selvsagt) finansiere andre tiltak enn rekkefølgetiltak

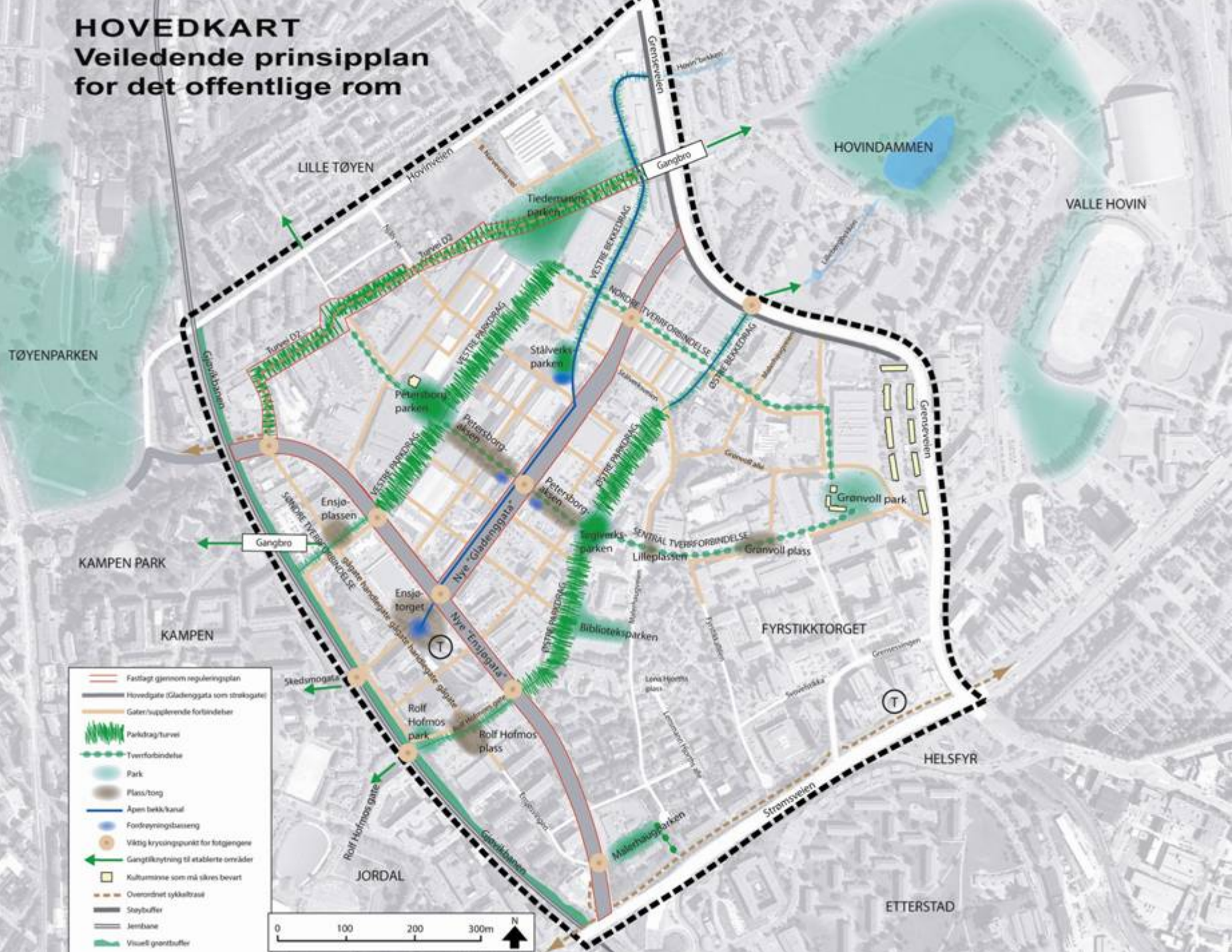


# VPOR = Veiledende plan for det offentlige rom

- Uformell, ikke-juridisk plan, som vedtas av bystyret.
- Gir rammer for utviklingen av et større område med flere grunneiere og flere reguleringsplaner
- Beskriver infrastrukturbehovet som den enkelte detaljplan utløser direkte, og som del av et større utbyggingsområde.
- Legges til grunn for utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner i området

# HOVEDKART

## Veiledende prinsipplan for det offentlige rom



TØYENPARKEN

LILLE TØYEN

HOVINDAMMEN

VALLE HOVIN

KAMPEN PARK

KAMPEN

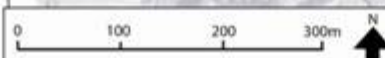
FYRSTIKKTORGET

HELSEFYR

JORDAL

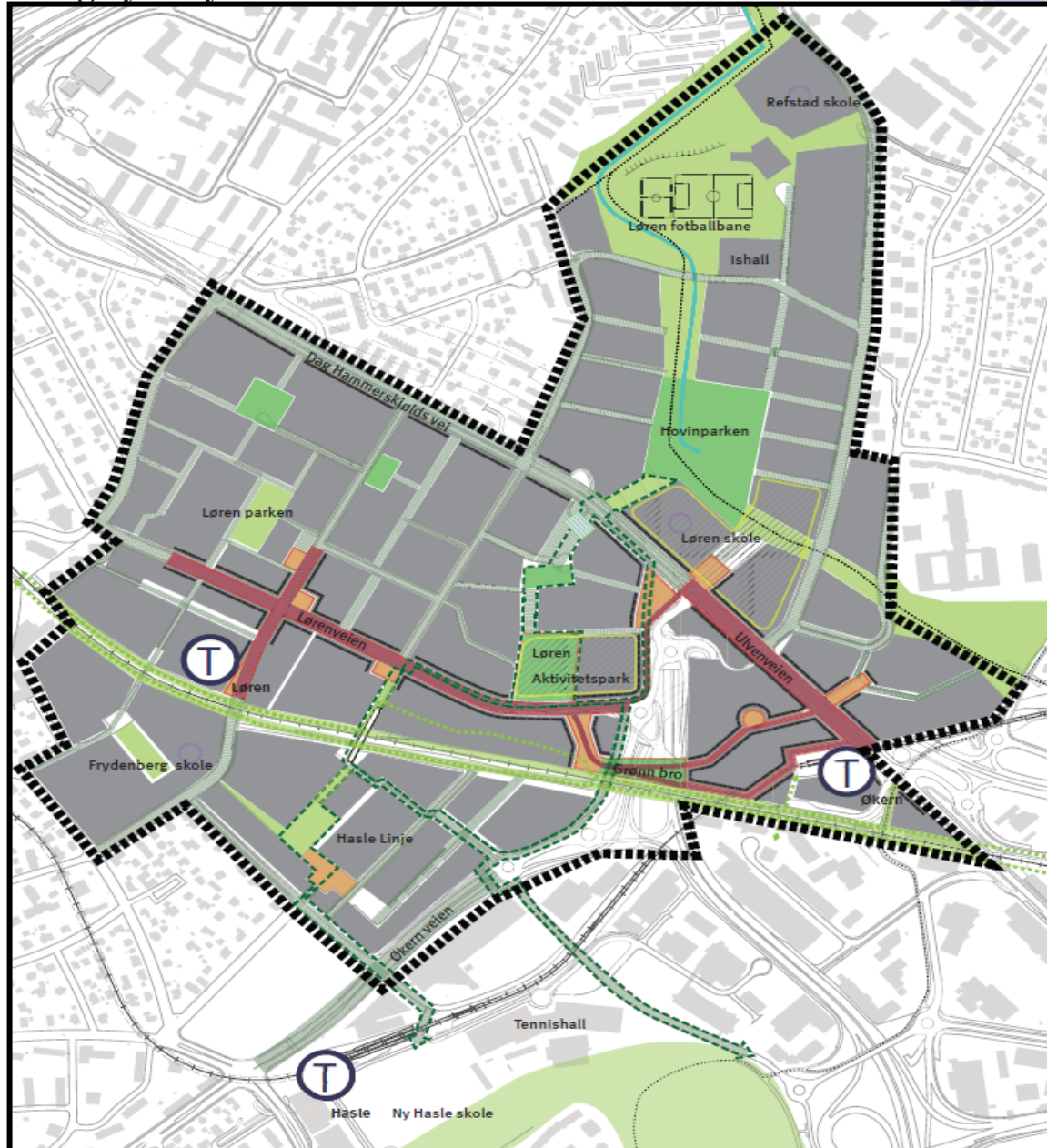
ETTERSTAD

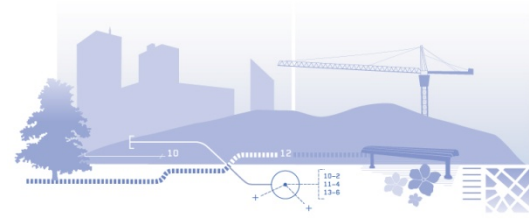
- Fastlagt gjennom reguleringsplan
- Hovedgate (Gladiengata som streggate)
- Gater/supplerende forbindelser
- Parktaut/turvei
- Tverrforbindelse
- Park
- Plass/torg
- Åpen bekke/kanal
- Fodretningstasjon
- Viktig kryssingspunkt for fotgjengere
- Gangtilknytning til etablerte områder
- Kulturminne som må sikres bevart
- Overordnet tykketrase
- Støybarrier
- Jernbane
- Visuell grenstoffer





# Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelse setaten



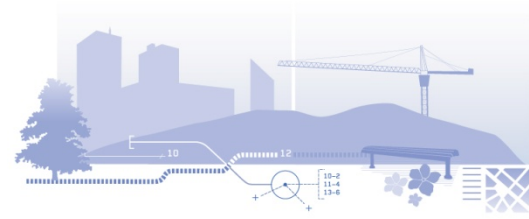


# Usikkerhetsanalyse

- Ekstern vurdering på hva det vil koste å gjennomføre alle tiltakene i VPOR.
- Kommunale aktører og grunneierne er involvert i prosessen
- Angir tiltakenes økonomiske styringsmål: P-50 og kostnadsramme; P-85.

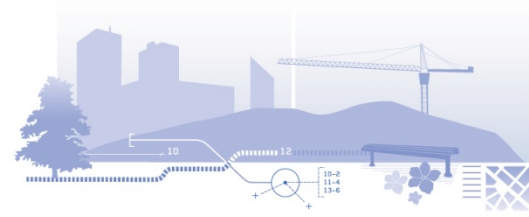
.





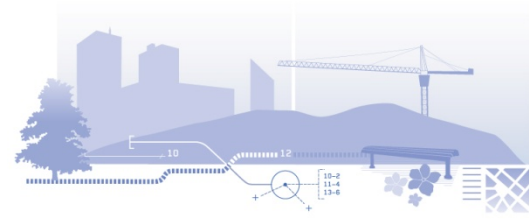
## Tiltak og kostnader

- EBY beregner totalkostnadene for å bygge ut infrastrukturen, og fordeler denne pr. sannsynlig fremtidig antall m<sup>2</sup> BRA. (Beregnet på P-50 nivå)
- Dette danner et anleggsbidrag pr. m<sup>2</sup>
  - Kontantbidrag = innbetaling av bidrag fra utbygger
  - Realytelser = opparbeidelse av tiltak fra utbygger



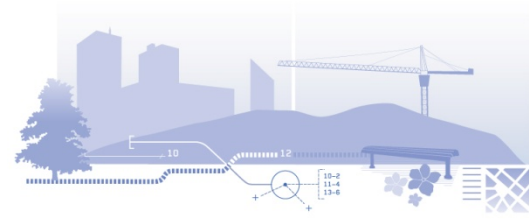
# Utbyggingsavtaler

- Prosessen er lovbestemt - regulert i Plan- og bygningsloven kapittel 17
- Utbyggingsavtale - verktøy for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan
- Først og fremst om fordeling av kostnader og risiko
- Privatrettslig avtale mellom kommunen og utbygger



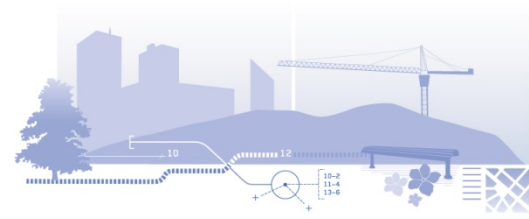
# Rammer for utbyggingsavtaler

- Utbyggingsavtaler skal være rimelige – balanserte, jf. pbl § 17-3
- For å sikre rimelige avtaler stiller plan- og bygningsloven to vilkår:
  1. Tiltaket må være nødvendig for gjennomføring av planen
  2. Tiltak må stå i rimelig forhold til både utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen.



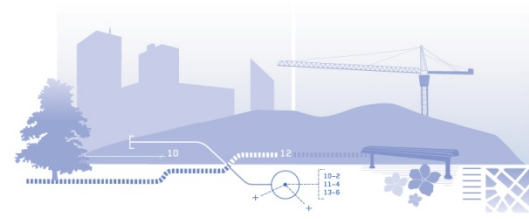
# Når det inngås utbyggingsavtale

- Utbygger får igangsettingstillatelse ved å forplikte seg til finansiering eller utbygging av hele eller en forholdsmessig del av rekkefølgebestemmelsene.
  - Kontantytelser
  - Realytelser
- Kommunen må da enten finansiere resten selv, eller sørge for at andre utbyggere finansierer resten.

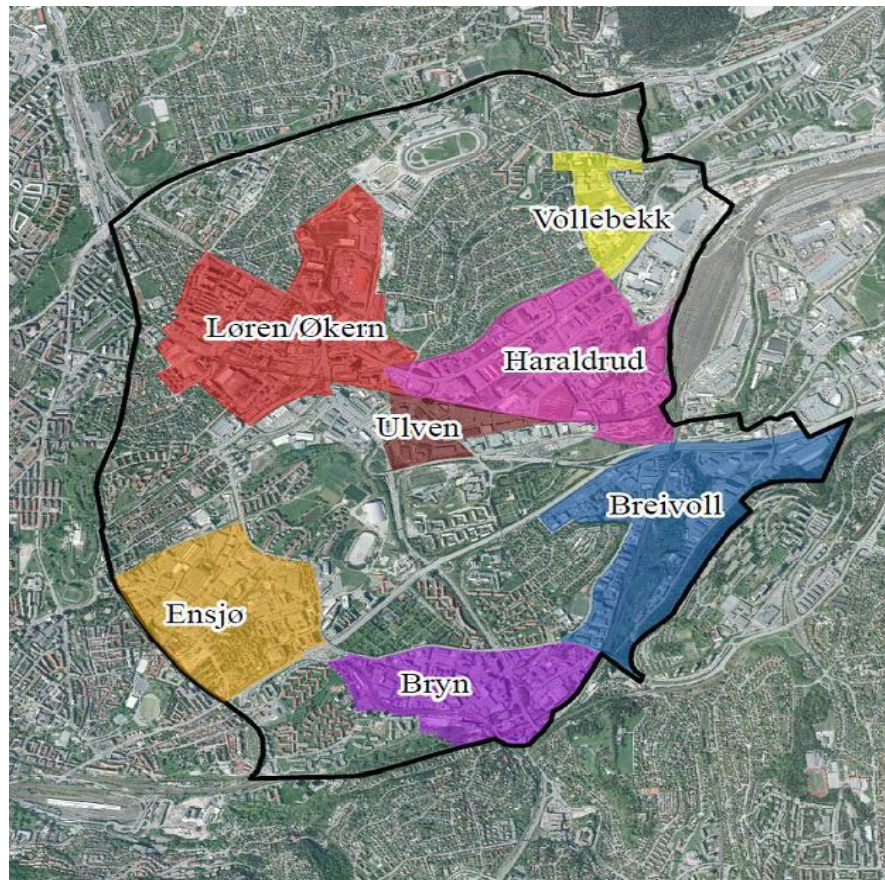


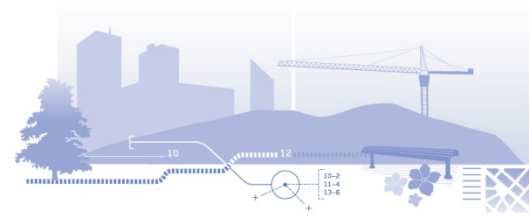
# Nærmere om kontantbidrag

- Pengebeløp som innbetales av utbygger.
- Forfaller i sin helhet til betaling før IG
  - Alt. halvpart ved IG, og resten ved midl. brukstillatelse – sikret ved bankgaranti / pant i eiendom
- Når oppgjør har funnet sted, er rekkefølgebestemmelsen å anse som oppfylt
- Plikt til å betale kontantbidrag selv om rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen er oppfylt når betaling skal skje



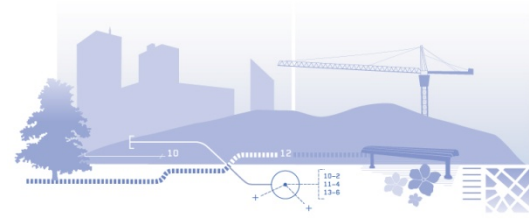
# Hovinbyen – en kommunal satsing





# Gjennomføring av infrastrukturtiltak

- ENSJØMODELL:
- Utbygger betaler inn anleggsbidrag til kommunen
  - En del realytelser fra utbygger
- Kommunen gjennomfører, og tar formelt risiko for evt. kostnadsoverskridelser.
- Momsfordel når kommunen selv opparbeider tiltak de selv skal overta.



# Generelt om partenes avtalte plikter

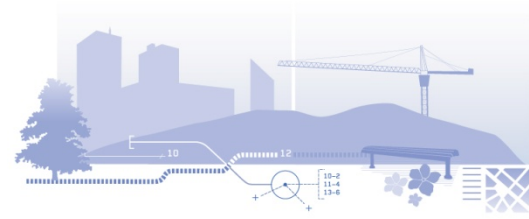
## Grunneierens avtalte plikter:

- Yte anleggsbidrag – dvs. enten ved et beløp per m<sup>2</sup> BRA til opparbeidelse av nødvendige tiltak og/eller bygge tiltaket selv.

## Kommunens avtalte plikter:

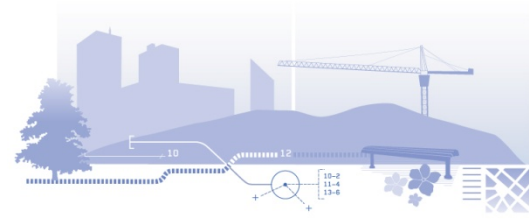
- Bruke kontantbidraget til å bygge offentlige tiltak
- Kommunen v/BYM er byggherre for tiltakene
- Ferdigstillelse normalt innen 18 måneder etter at tiltaket er fullfinansiert og kommunen har fått nødvendig areal til å bygge tiltaket.





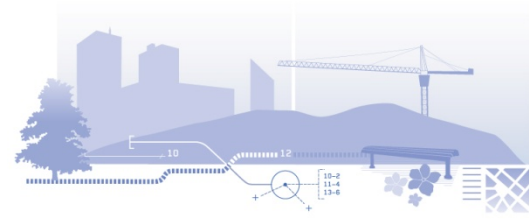
# Erfaringer -I

- Samarbeid og kommunikasjon
- Respekt for økonomiens lover
  - Løse MVA-utfordringen
  - Forskuttering må løses
- Kommunalt prioritert område
  - Kommunen må ønske å få til en utvikling,- dvs. prioritere utbygging av sosial infrastruktur



## Erfaringer -II

- Tett samarbeid med planmyndigheten
- Tett dialog med etater og virksomheter som skal overta forvaltningen
- Meget tett dialog med den kommunale utbygger av infrastrukturen
- Tillitsfullt og åpent samarbeid med grunneierne



## Erfaringer -III

- Plan, avtale og organisering av gjennomføring er gjensidig avhengige av hverandre, i alle fall når det forutsettes vesentlig grunneierfinansiering.
  - Omfang og kvalitet på tiltak påvirkes av finansiering
  - Rekkefølgebestemmelsene og tiltaksbeskrivelsene må utformes i forhold til hvor risikoen er plassert, dvs, om det er grunneierorganisert gjennomføring, eller om det er kommunal gjennomføring