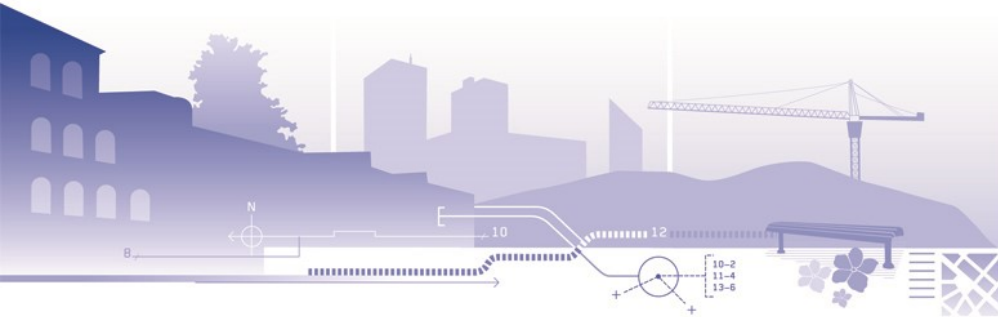




Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

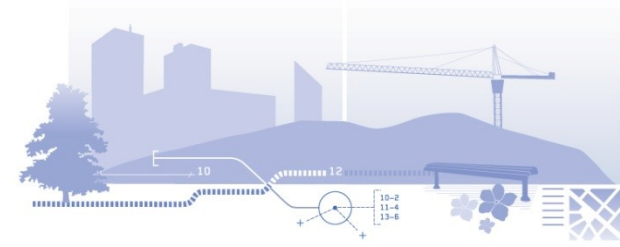


# Fra plan til realisering

*Hvordan gjør vi det i Oslo – eksempler fra Hovinbyen*

**Fortetting og knutepunktsutvikling med kvalitet, Lillestrøm 11.12.2017**

**Anders L. Solheim, Seksjonsleder Hovinbyen i Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune**

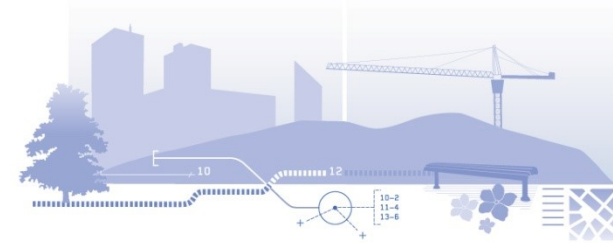


# Agenda

Hva skal jeg snakke om:

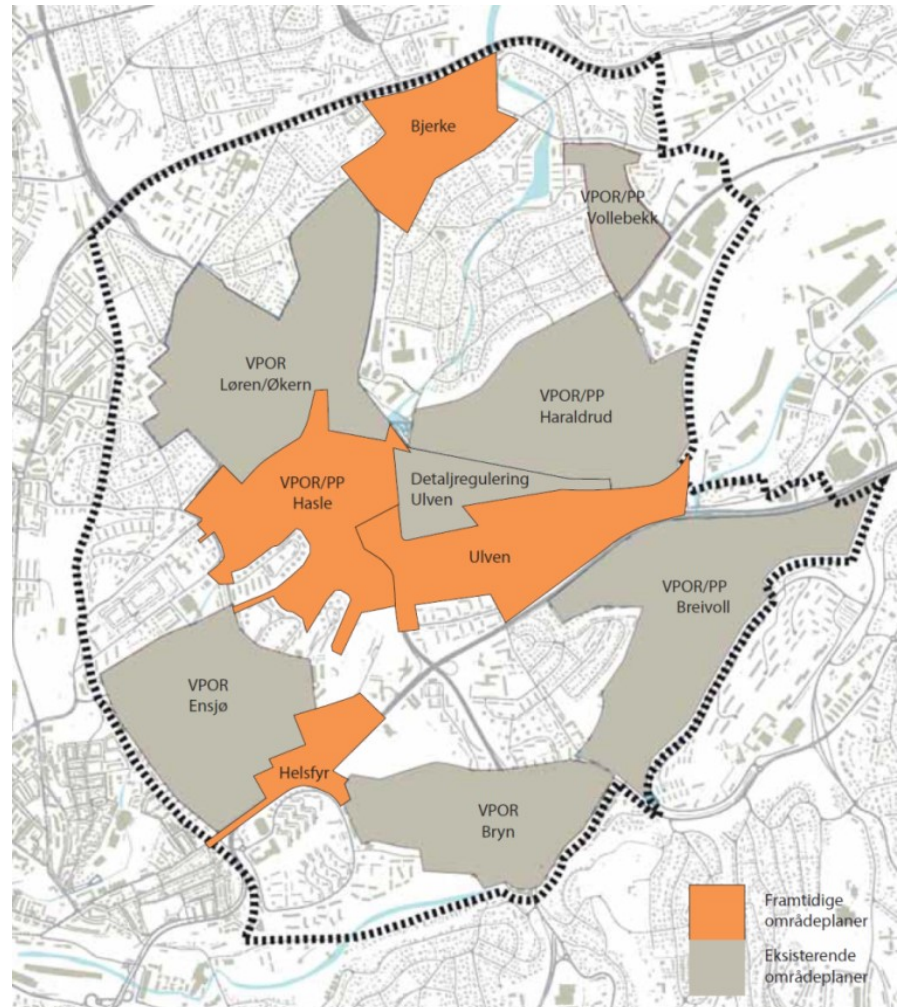
**Byutvikling og knutepunktutvikling i utviklingsområder med flere private grunneiere/utviklere.**

- Kommunens vanskelige roller
- Hva må på plass for å få til en utvikling
- Erfaringer fra Hovinbyen (hovedsakelig Ensjø) i Oslo



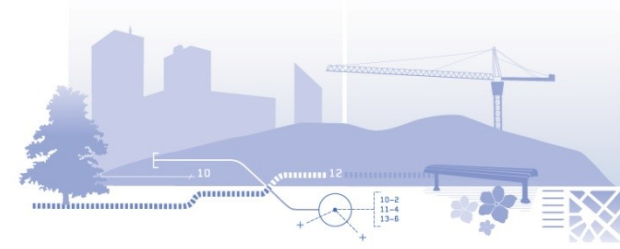
# Hovinbyen

- Utvidelse av indre by mot øst/nordøst
- Norges største byutviklings-prosjekt
- Potensial for ca 40 000 nye boliger fram mot 2050 – 2060.



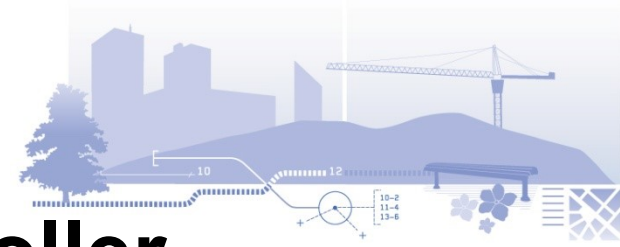


Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsestetaten



# Ensjø - Eiendomsforhold





# Kommunens vanskelige roller

## 1. Initiatorrollen

- Boliger - befolkningsveksten
- Næringsarealer - næringslivets behov
- Gjennomføring av overordnede planer og reguleringsplaner (teknisk, økonomisk, eiendomsfaglig)

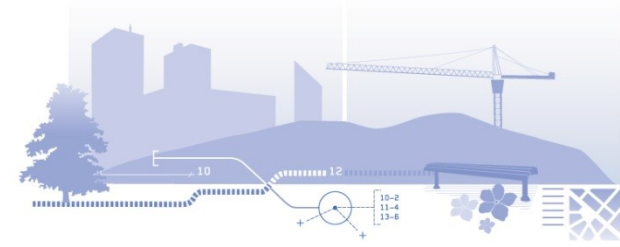
## 2. Ombudsmannsrollen

- Innspill til planen blir hørt
- Gode bomiljøer for framtidige beboere

## 3. Sikre kommunens økonomiske interesser knyttet til planene

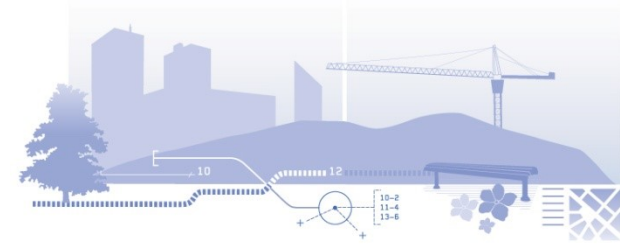
- Samspillet mellom byveksten – kommuneøkonomien (helst privat fullfinansiering teknisk/grønn infrastruktur)
- Best mulig utnyttelse av eksisterende infrastruktur (skoler, veier, T-bane mm.)
- Ny offentlig infrastruktur – kostnader drift/vedlikehold

Kommuner som ønsker å få til byutvikling, må på sikt klare å kombinere alle disse tre rollene.



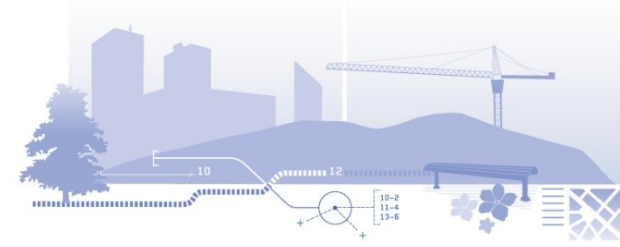
# Hva må på plass for å få til en utvikling?

1. Økonomiske forutsetningene må være på plass
2. Grunneiere som er interessert i å bygge ut
3. Overordnet plan
  - a) Områdereguleringsplan/kommunedelplan
  - b) Planprogram med VPOR
4. Gjennomføringsorganisasjon for den offentlige infrastrukturen
  1. Kommunal gjennomføringsorganisasjon (Ensjømodellen)
  2. Privat gjennomføringsorganisasjon (Bjørvikamodellen, Valdresmodellen)
5. Finansiering av den offentlige infrastrukturen
6. Organisasjon som kan overta den offentlige infrastrukturen til drift og vedlikehold etter ferdigstillelse
7. Kommunen må sørge for at nødvendig sosial infrastruktur (skoler, barnehager, sykehjem mm. kommer på plass)



## Ad. Pkt. 1 – økonomiske forutsetninger

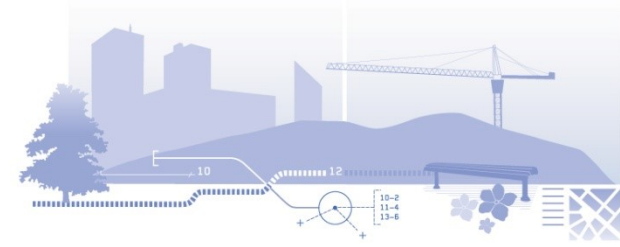
- All eiendomsutvikling drives av differansen mellom eiendommens verdi basert på dagens bruk og hva eiendommen er verdt ferdig utviklet
  - Stor positiv differanse → stort press på utvikling.
  - Liten positiv, ingen eller negativ differanse → alt stopper opp.
  - Må være positiv for alle (eller hvert fall det store flertallet av) eiendommer innenfor utviklingsområdet for å få til en utvikling.
- Kommunen kan påvirke både verdien av eiendommen basert på dagens bruk, og verdien av ferdig utviklet tomt.



## Ad. Pkt. 2 Grunneiere som er interessert i å bygge ut

- Kommunen kan påvirke grunneierne ved å:
  - He en tett dialog om de økonomiske forutsetningene for utviklingen.
  - Tilby eksisterende virksomheter erstatningstomter.
  - Gjennomføre områdemodnende tiltak.



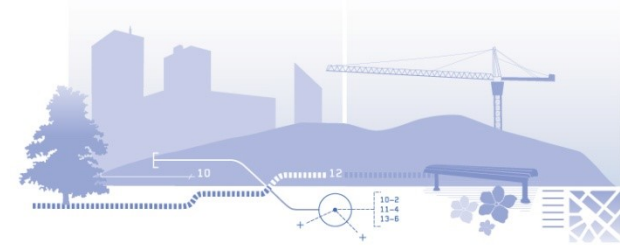


## Ad pkt. 3 – Overordnet plan

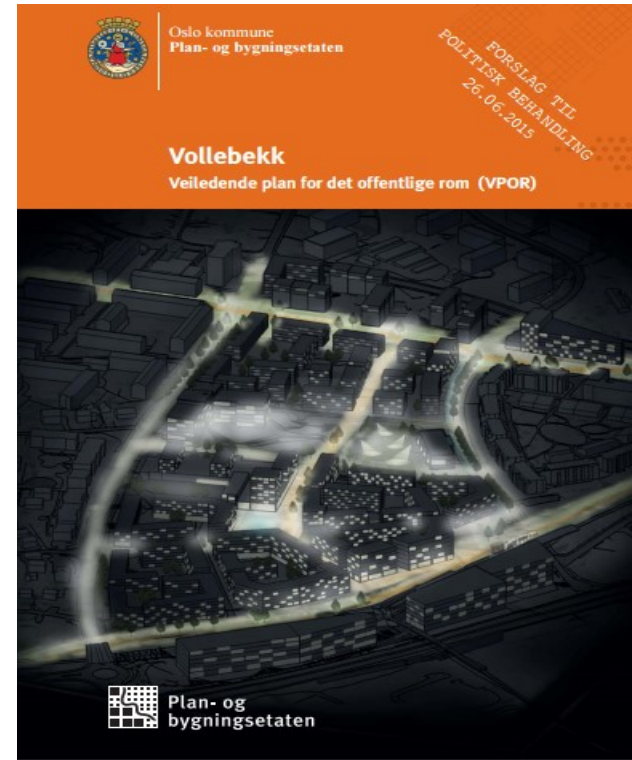
- Oslo: To hovedmodeller:
  1. Områderegulering
    - Eventuelt med et eget byplangrep i forkant
    - Juridisk bindende plan
  2. Planprogram med VPOR (Veiledende plan for det offentlige rom)
    - Ikke juridisk bindende plan



Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

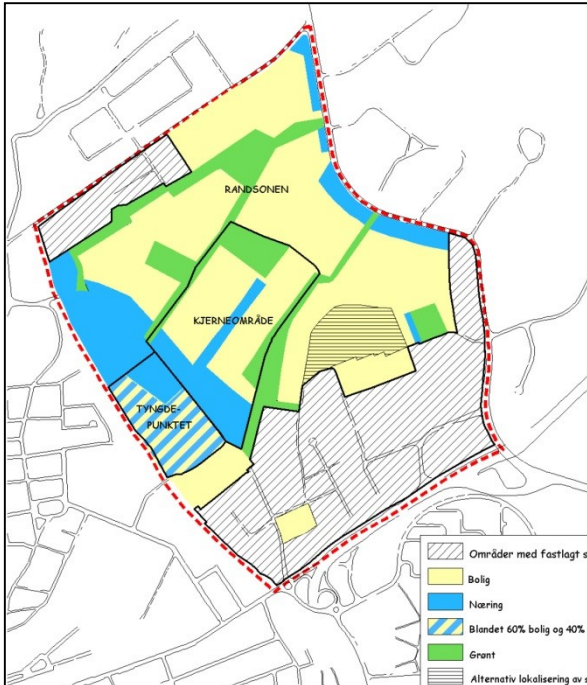


# Planprogram og VPOR Vollebekk

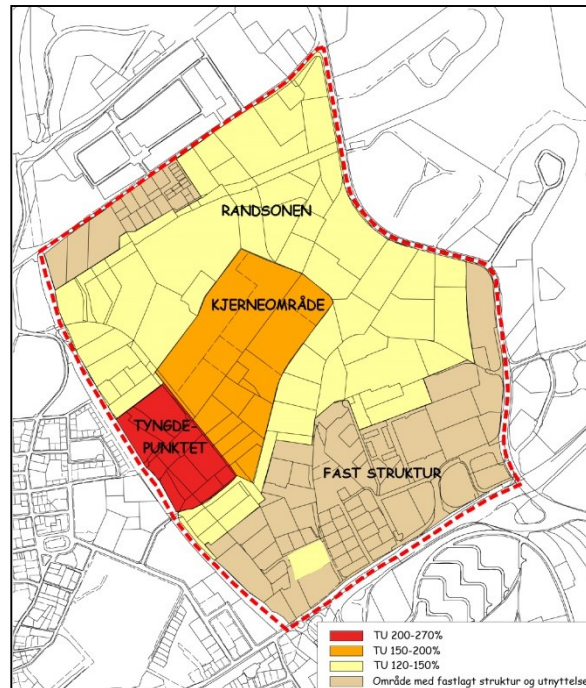




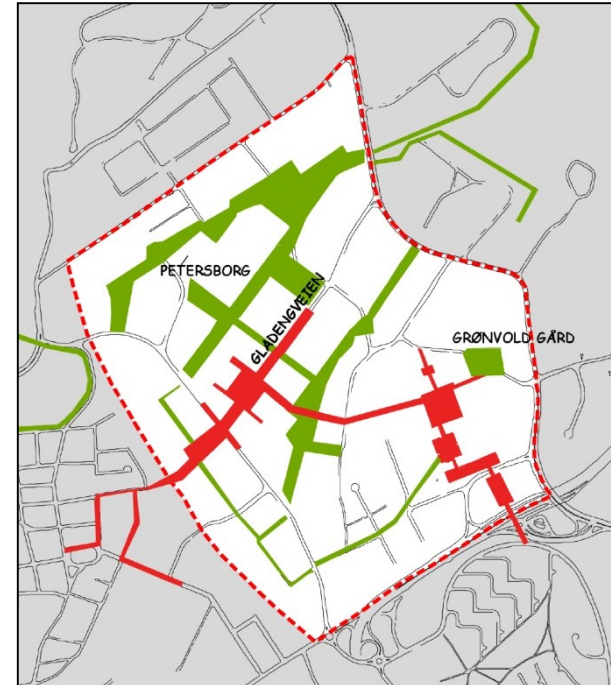
# Planprogram for Ensjø



Arealbruk

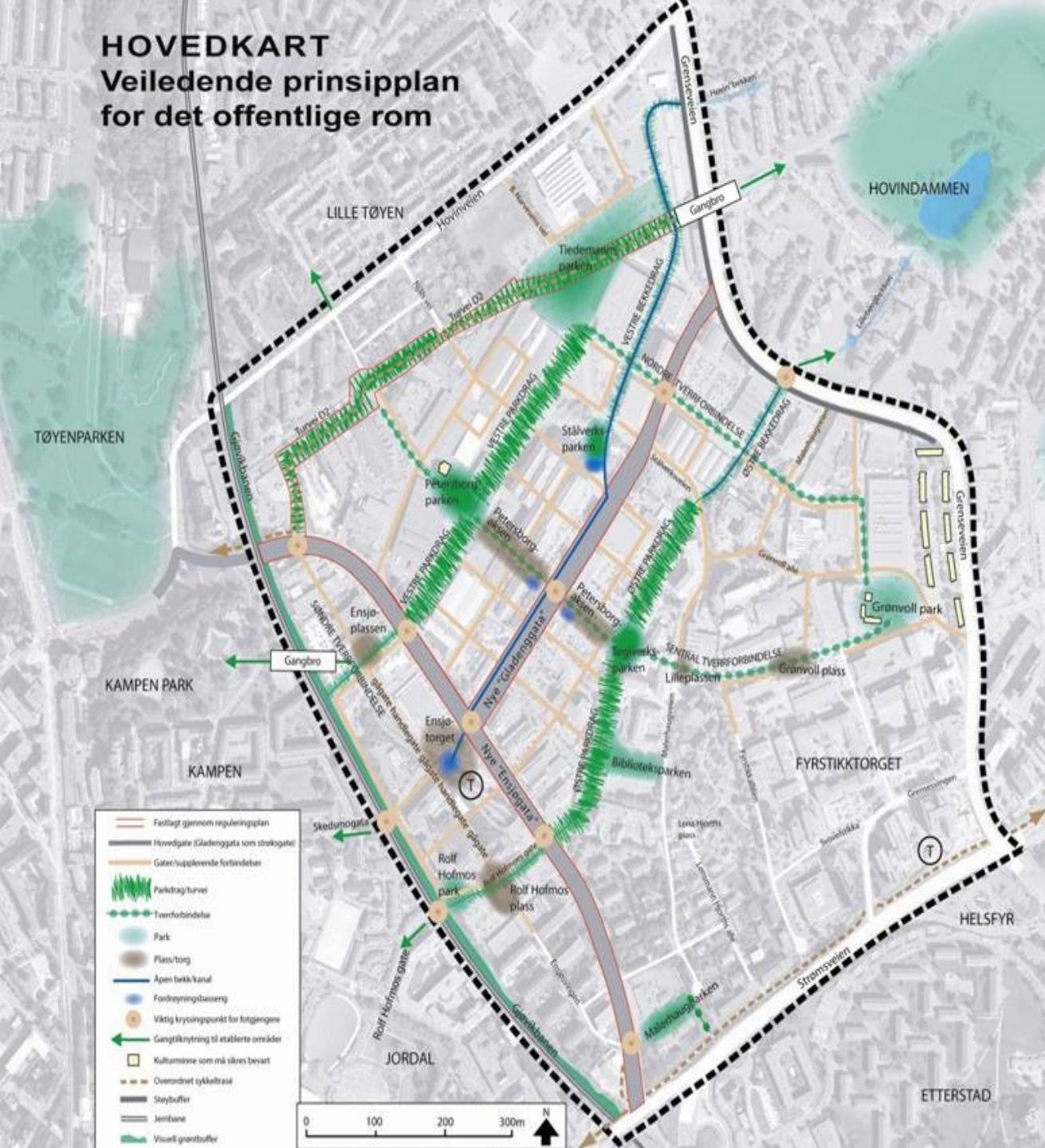


Utnyttelse



Offentlige rom

# HOVEDKART Veiledende prinsipplan for det offentlige rom



## Offentlige tiltak

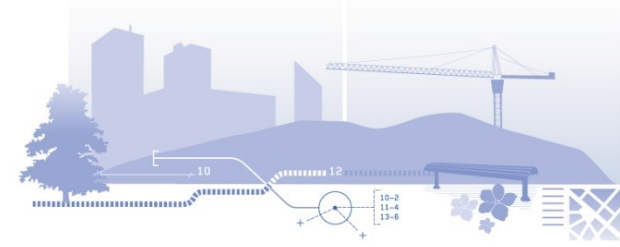
**Oppgradering av**  
Ensjø T-banestasjon  
Ensjøv. & Gladengv.  
4 boligater  
Turvei D2

**Bygging av**  
4 nye boligater  
8 nye parker  
4 nye parkdrag/bekkedrag  
9 nye plasser/torg  
4 nye  
gangbroer/underganger  
3 nye gatetun  
3 nye gangforbindelser  
9 andre tiltak (gågate mv.)

**Nedgraving av**  
2 høyspentlinjer



# Områdereguleringsplan vs. Planprogram m/VPOR

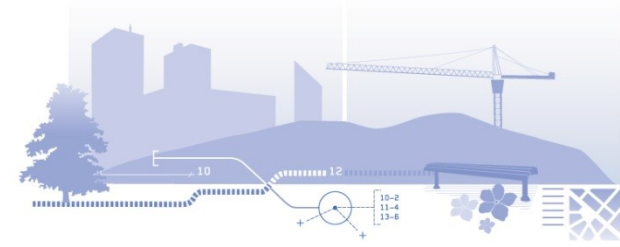


## Områdereguleringsplan bør brukes når:

- Overordnede avklaringer er viktigst:
  - Avklart innsigelser.
  - Avklart overordnet infrastruktur.
  - Avklart høyder og bebyggelsesstruktur.
  - Nøyaktig plassering av offentlig infrastruktur.
- Når det er store konflikter mellom:
  - Grunneierne/utbyggerne og naboer.
  - Grunneierne/utbyggerne i mellom.
  - Grunneiere/utbyggere og kommunen.
- Når antatt gjennomføringsperiode er relativt kort (opp mot 10 år).
- Når rask saksbehandlingstid er mindre viktig.

## Planprogram m/VPOR kan brukes når:

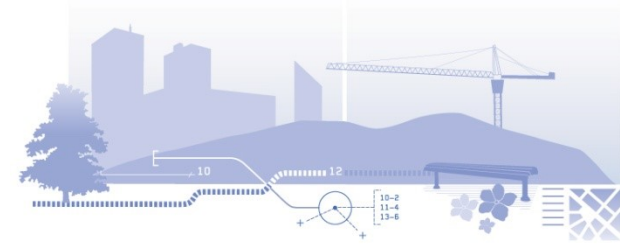
- Det viktigste er å komme i gang med en prosess med grunneierne/utbyggerne:
  - Gjennom planprogram og VPOR får man på plass overordnede føringer for området.
  - Får et ca bilde på hvor mye de private må bidra med til etablering av offentlig infrastruktur.
  - Samtidig åpnes det for å diskutere gode løsninger underveis i detaljreguleringsprosessene.
- Små eller middels store konflikter.
- Når antatt gjennomføringsperiode er lang (typisk mer enn 10 år).
- Når rask saksbehandlingstid er viktig.



# Ad pkt. 4 Gjennomføringsorganisasjon

## 1. Kommunal gjennomføringsorganisasjon (Ensjømodellen)

- En kommunal gjennomføringsorganisasjon under Bymiljøetaten, ansvar for gjennomføringen av de offentlige tiltakene i planen
  - Bygger gjennomgående offentlige infrastrukturtiltak
  - Overtar tiltak privat utbygger har bygget (realytelser)
- Utbyggingsavtaler knyttet til detaljreguleringsplan for den enkelte private utbygger



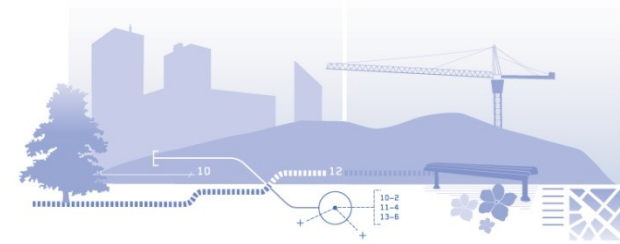
# Gjennomføringsorganisasjon (forts.)

## 2. Privat gjennomføringsorganisasjon (Bjørvikamodellen)

- De private utbyggerne dannet et infrastrukturselskap (utbyggingssselskap), bygger den offentlige infrastrukturen som deretter overdras til kommunen.
- Utbyggingsavtale med infrastrukturselskapet/utbyggingssselskapet, (men de private grunneierne garanterer for forpliktelsene).
- Normalt - utbyggingsavtale på områdereguleringsplannivå.

## 3. Valdresmodellen

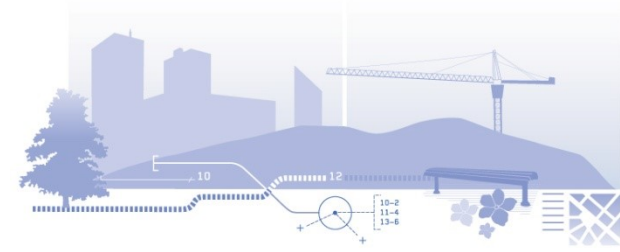
- Privat gjennomføringsorganisasjon (enkelstående utbygger eller Bjørvikamodellen).
- Kommunen er juridisk byggherre.
- Åpner dermed for at privat utbyggerne får fradrag for mva.



# Valg av gjennomføringsmodell

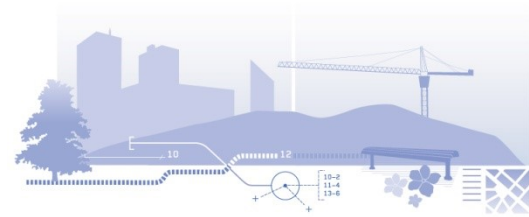
- Først og fremst et praktisk spørsmål
- I områder med noen få og profesjonelle grunneiere/utbyggere, kan Bjørvikmodellen være et godt alternativ.
- I de fleste utviklingsområdene i Oslo har Ensjømodellen vært eneste alternativ





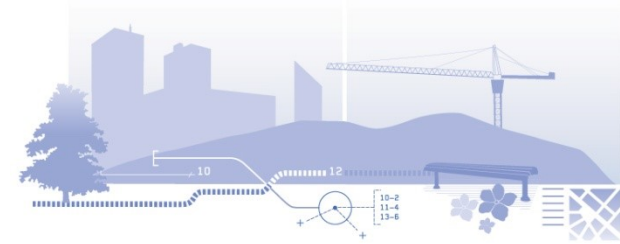
# Ad pkt. 5 Finansiering av den offentlige infrastrukturen

- Aller fleste kommuner har som mål at den blå/grå/grønne infrastrukturen skal finansieres 100 % av de private utbyggerne
  - Den enkelte private utbyggers bidrag avtales i utbyggingsavtaler.
- EBK kostnadsberegner de offentlige tiltakene i overordnet plan, parallelt med at PBE utarbeider planen
  - Mål om at de økonomiske konsekvensene av en plan skal være kjent når planen vedtas
    - Kommunen
    - Utbyggerne
- Kommunen tar skoler, sykehjem.
- Oslo har endret politikk vedr. barnehager
  - Før 2015 → I privat regi
  - Etter 2015 → I offentlig regi



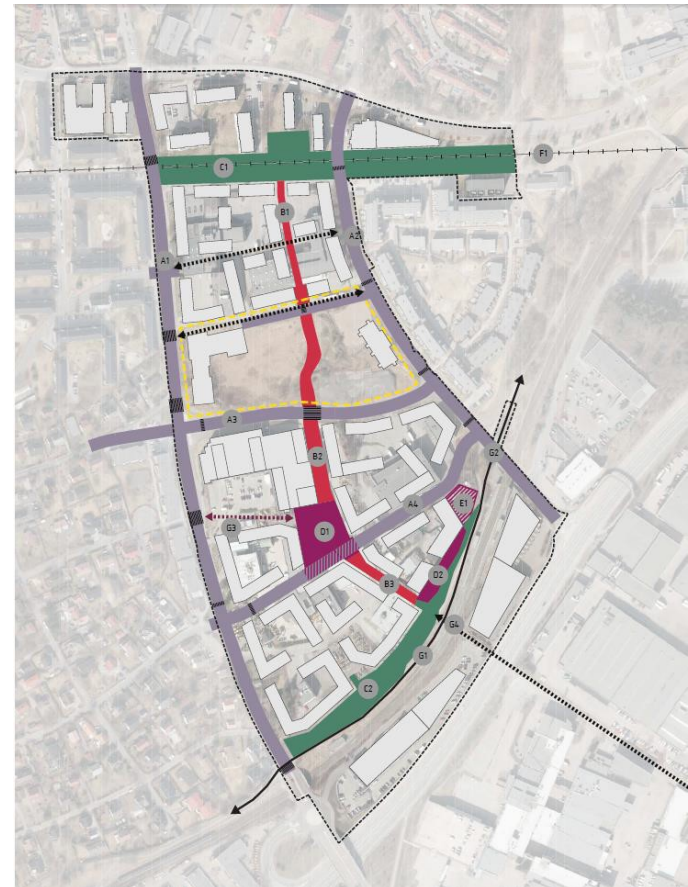
## Forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanen

- i «transformasjons og utviklingsområder vil inngåelse av utbyggingsavtaler normalt være en forutsetning for igangsetting av utbygging»
- «Hovedprinsipp for kostnadsfordeling: Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak (jf. pbl § 17-3).»



# Bruk av utbyggingsavtaler som verktøy

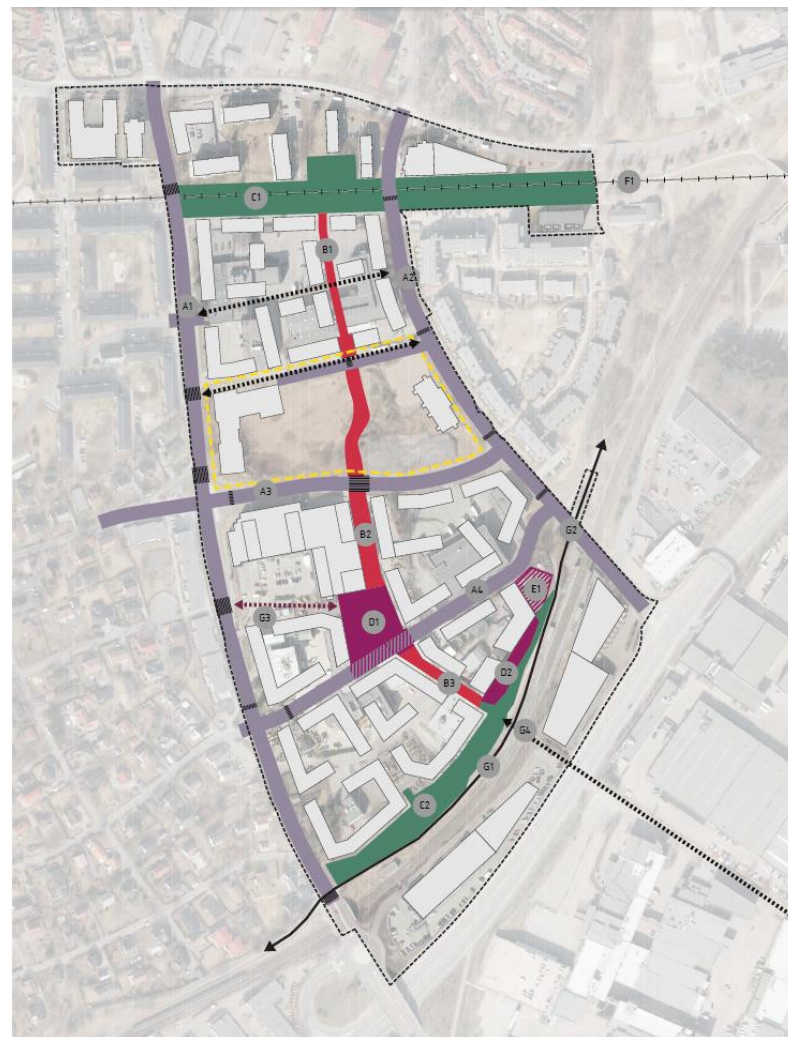
- Mål: samlet finansiering av offentlig infrastruktur innenfor et byutviklingsområde
- Forhandler om utbyggingsavtale knyttet til rekkefølgebestemmelsene i detaljreguleringsplan
- Avklare hvem som skal bygge de offentlige tiltakene
- Eksempel på beregning av anleggsbidrag (Vollebekk):
  - VPOR-kostnad (m. usikkerhet): Ca 318 mill kr
  - Analyse: Ca. 220.000 BRA
  - Anleggsbidrag: ca. 1450 per BRA

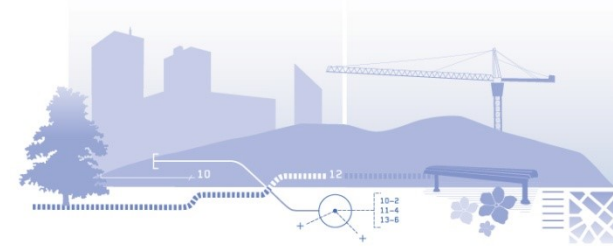




# Offentlige tiltak - kostnader

Nr.	Tiltak	P50
A1	Brobekkveien	67 850 842
A2	Lunden	27 979 337
A2	Bekkeåpning i Lunden	13 239 620
A3	Vollebekkveien	16 023 970
A3	Vollebekkveien forlengelse	4 030 915
A4	Midtgata	28 012 252
B1	Gangstrøk gjennom Lunden 25	4 955 114
B2	Gangstrøk nord for Vollebekk torg	8 009 890
B3	Gangstrøk sør for Vollebekk torg	5 552 117
C1	Grønn åre	10 369 606
C2	Baneparken	10 569 818
D1	Vollebekk torg	23 390 660
D2	Stasjonsplassen	5 659 373
E1	Drop-off ved stasjonsplassen	3 737 571
G1	Hovedsykkelvei	5 154 214
G2	Sykelbro, Lunden x hovedsykkelvei	21 184 875
G3	Gangforbindelse ved Meny	3 143 385
G4		1 631 300
F1	Høyspentlinje	20 000 000
	Spesielle kostnader	Sannsynlig verdi
	Grunnerverv	15 000 000
	Anskaffelse møblering	3 000 000
	Omlegging kabler og ledningsanlegg	10 000 000

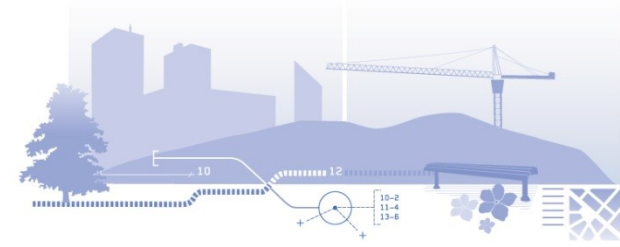




# Private utbyggers bidrag (eksempel)

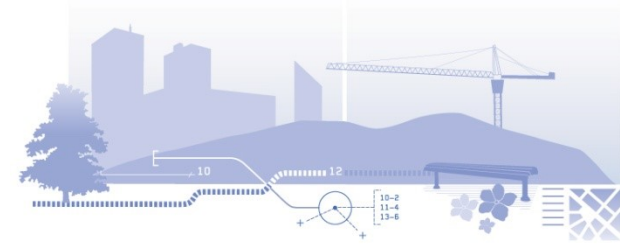
- Brobekkveien 52 – 64 m.fl.
  - Stor reguleringsplan, ca 100 000 m<sup>2</sup> BRA
  - Vedtatt av bystyre den 14.12.2016
  - 850 – 900 leiligheter
  - To grunneiere:
    - Aspelin Ramm den dominerende med ca 90 % av utbyggingspotensialet
- Utbyggingsavtale med Aspelin Ramm
  - Vedtatt av bystyret den 29.03.2017
  - Anleggsbidrag  
kr 1420,- per m<sup>2</sup> BRA
  - Realytelser  
65 mill. kr.
  - Kontantbidrag  
60 mill. kr.
  - Totalt bidrag  
125 mill. kr. per 1. kvartal 2015





## Ad. Pkt. 6 Overtakelse av offentlig infrastruktur

- Overtakelse av den offentlige infrastrukturen
  - Normalt er det de tekniske etatene i kommunen som skal drifte- og vedlikeholde den offentlige infrastrukturen etter ferdigstillelse.
  - Infrastrukturen må bygges med en standard som gjør det rasjonelt for disse å drifte og vedlikeholde den.
  - Derfor svært viktig at de tekniske etatene trekkes inn i utbyggingsavtaleforhandlingene.



## Ad. Pkt. 7. Sosial infrastruktur

- Skoler og annen sosial infrastruktur
  - Kan ikke kreve grunneierbidrag til dette
  - Viktig at skolebehovsplaner, planer for eldreomsorg mm. samordnes med utviklingsplanene, slik at den sosiale infrastrukturen takler befolkningsveksten.



# Erfaringer fra Hovinbyen:

- Hovedsakelig positive
  - Utbyggerne aksepterer å bidra til offentlig infrastruktur
  - Kommer i mål med utbyggingsavtaleforhandlingene
  - På Ensjø - fått til offentlig infrastruktur parallelt med boligbyggingen
- Suksesskriterier
  - Åpenhet om kostnadsberegninger
  - Samarbeid med grunneierne
  - Kommunal gjennomføringsorganisasjon
  - Fleksible overordnede planer
    - Må være konkrete nok til å gi nødvendige føringer for utviklingen, samtidig fleksible nok til å åpne for gode løsninger ifbm. reguleringsplanarbeidet.
  - Kommunale investeringer





## Erfaringer (forts.)

- Utfordringer
  - Ressurskrevende for kommunen
  - Kommunen tar en økonomisk risiko ifbm. gjennomføringen
  - Koordinering mellom offentlige og private prosjekter
  - Riggområder/anleggsadkomst for de offentlige byggeprosjektene
- Tid
  - Både kommunen og utbyggerne hadde nok ønsket at transformasjonen hadde gått litt fortere.
- Konflikter mellom eksisterende næringsvirksomhet og nyinnflyttede boligeiere.
- Er bystrukturen god nok?



# Status bygging av nye leiligheter på Ensjø

- Ca. 2 500 nye leiligheter er ferdigstilt siden transformasjonen startet
- Ca. 1 000 nye leiligheter under bygging

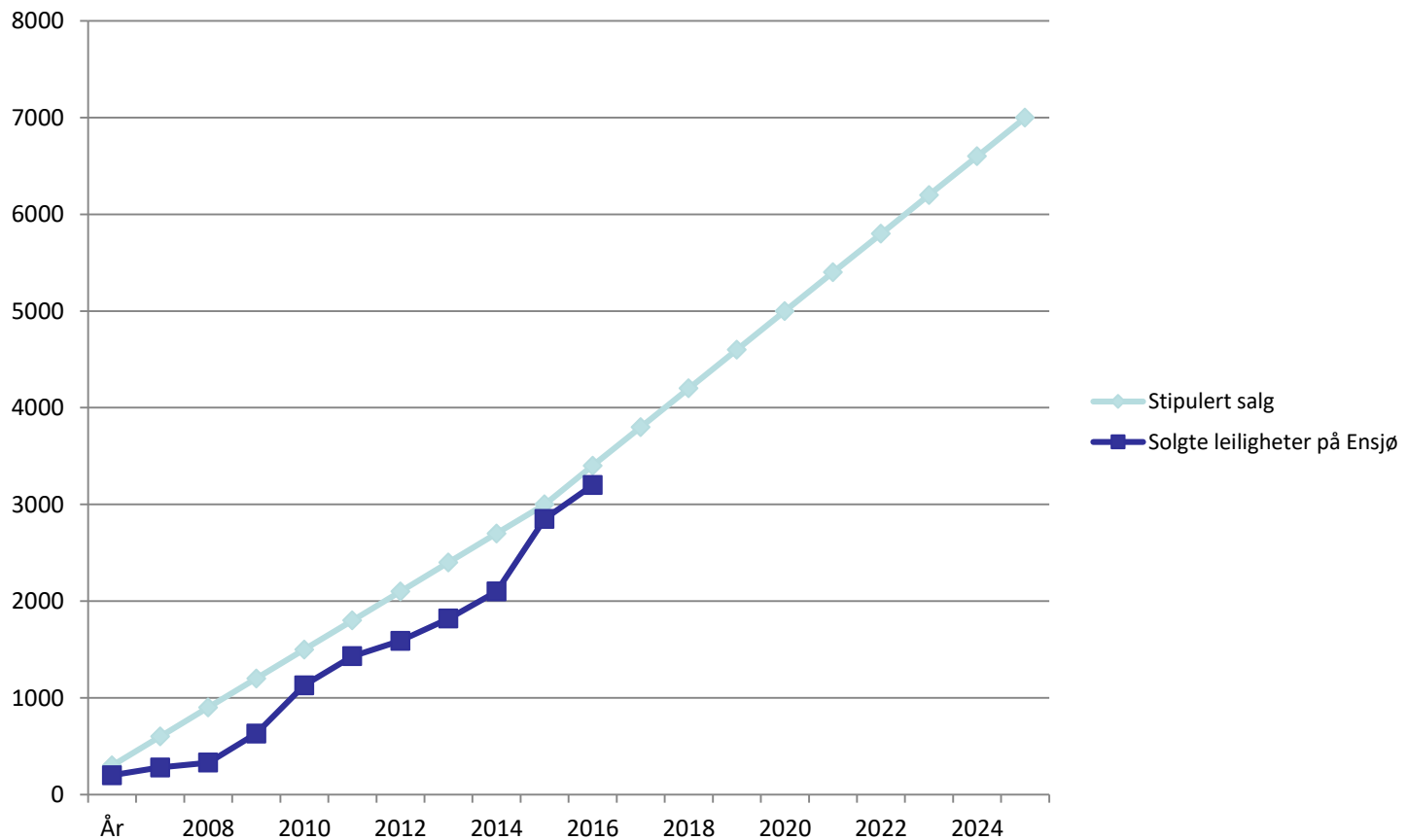








# Ensjø: Stipulert salg vs. solgte leiligheter





Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

# Status Ensjø – Offentlige tiltak





Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsestaten



**Ensjøbyen  
ca. 2004**





Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten



# Ensjøbyen ca. 2025?





# Gladengveien 2006



# Gladengveien 2016

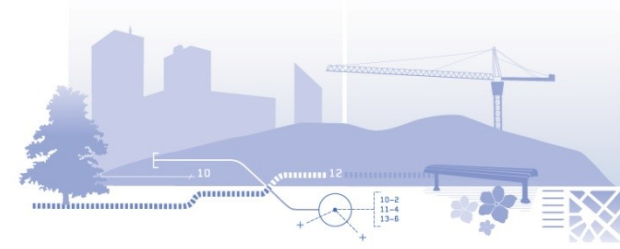


# Gladengveien ca. 2025?





Oslo kommune  
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**



**Takk for meg!**