



(Mulig) Ny områdemodell

Oslo kommune, Eiendoms- og
byfornyelsesetaten,
Alexander Liland

Dato: 9. september 2021



Agenda

1. Overordnet om høringen
2. Status i kommunens arbeid med høringsinnspillet
3. Sett fra EBYs ståsted
4. Områdemodellen

Overordnet om høringen

▶ Høringsnotat I

- Handler om mulig nytt regime for privat finansiering av offentlig infrastruktur.
- Modell 1: Ny! Områdemodell. Prinsipal modell? Valgfrihet.
- Modell 2: Videreføring og forenkling av gjeldende regler om utbyggingsavtaler.

▶ Høringsnotat II

- Handler om at det i fremtiden i større grad blir rehabilitert fremfor at det bygges nytt, at det er dyrt å rehabilitere og at kommunene mangler insentiver til å lokke utbyggerne til å rehabilitere.

▶ Politikk.

- Høringsnotat I punkt 1: «Arbeidet er forankret i Granavolden-plattformen».

Status i kommunens arbeid

- ▶ PBE har fått i oppgave å koordinere relevante kommunale etater.
- ▶ Utkast til felles høringsinnspill skal sendes Byrådsavdeling for byutvikling.
- ▶ Oslo kommunens endelige høringsinnspill sendes KMD innen 1. november.

Sett fra EBYs ståsted

- Forventninger om betydelig befolkningsvekst fram mot 2040 – 2050.
- Ambisjon om å bygge en by det er bra å bo og jobbe i.
- Utløser et betydelig behov for ny infrastruktur og oppgradering av eksisterende infrastruktur.
- Handlingsrommet i kommunens økonomi er begrenset.
- Medfører områdemodellen:
 - Flere oppgaver for kommunen?
 - Mer risiko for kommunen?
 - Mindre privat finansiering av offentlig infrastruktur?

Forts.

- ▶ Behov for privat finansiering av offentlig infrastruktur på minimum dagens nivå.
- ▶ Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) side 17 venstre spalte nederst:

«På den annen side kan kommunen forkaste private forslag hvis den ikke vil regulere området i tråd med forslaget. Det kan f.eks. være aktuelt hvis regulering innebærer økonomiske uttelling for kommunen som den ikke ønsker å påta seg på det aktuelle tidspunktet.»

Områdemodellen – hovedformålet

► Mer forutsigbarhet!

«Siktemålet med dette er å øke forutsigbarheten for utbyggere slik at de tidlig kan ta høyde for infrastrukturbehovet i området i planleggingen av sine egne utbyggingsprosjekt.»

«Ved å synliggjøre betalingsforpliktelsene som vil gjelde for de enkelte grunneiendommene tidlig gjennom områdemodellen, vil det bli større grad av forutsigbarhet i byggeprosessene. Modellen gjør det også mulig å se større områder i sammenheng og sikre en jevnere byrdefordeling. Med de foreslåtte endringene ønsker departementet å bidra til raskere og bedre byggeprosesser og på denne måten sikre nødvendig utbygging.»

Områdemodellen – i et nøtteskall

- ▶ Områdemodellen fastsettes i arealplan ved bruk av ny hensynssone, enten i kommuneplan eller i reguleringsplan.
- ▶ I hensynssonen gis bestemmelser om hva som er nødvendig infrastruktur for utbygging i et område og om hvordan kostnadene til denne infrastrukturen skal fordeles på grunneiendommene i det aktuelle området.
- ▶ Betaling til den nødvendige infrastrukturen gir byggerett.
- ▶ Betalingsforpliktelsen skal fremgå av reguleringsplan.
- ▶ (Delvis) Kodifisering av VPOR-modellen og liknende modeller (?).

Områdemodellen - konkret om forslaget til ny lovtekst

- Hva går betalingen til?
- Hvor mye skal betales?
- Hva skjer hvis forutsetningen endrer seg?
- Hvem skal bygge hva?
- Hva skal kommunen bidra med?

Hva går betalingen til?

- ▶ Ny § 11-8 a (mine understrekninger):

Femte ledd:

«Det kan gis bestemmelser til slike soner om at grunneier eller utbygger ved tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav a, b og d skal bidra til finansieringen av nødvendig infrastruktur for gjennomføring av reguleringsplan, jf. §§ 11-8 b til 11-8 e. Slike bestemmelser kan gjelde for inntil 20 år. Det kan ikke kreves finansieringsbidrag til infrastruktur som nevnt i § 17-9.»

Sjette ledd:

«Gis det bestemmelser etter femte ledd, skal det også gis bestemmelser om

- a) type, omfang, kvalitet og standardnivå på infrastrukturen
- b) kostnadsestimat for infrastrukturen
- c) fordelingsnøkkelen for kostnadene mellom eiendommene i sonen
- d) kostnadsrammene, eller fordeling av kostnadsbidragets størrelse gjennom faste satser eller som en prosentvis andel av kostnadene, og justering av kostnadene over tid i tråd med kostnadsutviklingen for infrastrukturen
- e) at innbetaling av kostnadsbidrag ikke skal anses som hel eller delvis oppfyllelse av eventuelle rekkefølgekrav knyttet til infrastrukturen, jf. § 11-8 e andre ledd
- f) når betalingsforpliktelsen skal opphøre.»

Hvor mye skal betales?

► Ny § 11-8 b (mine understrekninger)

Første ledd:

«For kommunens fastsetting av fordeling etter § 11-8 a femte gjelder følgende rammer:

- a) En betalingsforpliktelse for den enkelte eiendom kan bare gjelde infrastruktur som vil bli belastet av eiendommen
- b) Fordelingen på hver eiendom kan ikke overstige den belastningen infrastrukturen får som følge av tiltaket på den enkelte eiendom.

Tredje ledd:

«Betalingsforpliktelsen etter § 11-8 a femte ledd kan fastsettes som en kostnadsramme, jf. § 11-8 a sjette ledd bokstav d. Fastsettingen av en kostnadsramme i en plan som utløser betalingsforpliktelsen, kan ikke vise et anslått større avvik fra beregnet kostnadsramme enn 15 prosent.»

Fjerde ledd:

«Kostnadsestimatet for infrastrukturen etter § 11-8 a sjette ledd bokstav b skal utarbeides med ekstern sakkyndig bistand, med mindre kommunen finner det åpenbart unødvendig. Kostnadene for bistanden kan inngå i infrastrukturkostnadene som fordeles på grunneiendommene.»

Hva skjer hvis forutsetningene endrer seg?

► Ny § 11-8 c første ledd:

«Dersom kommunen gjennom en senere planendring i vesentlig grad endrer forutsetningene for fordelingen av tidligere fastsatte kostnadsrammer eller betalingsforpliktelser, skal det om nødvendig fastsettes en ny fordeling av kostnadene mellom eiendommene. Det kan ikke fastsettes nye forpliktelser for eiendommer som fullt ut har innfridd betalingsforpliktelsen.»

Hvem skal bygge hva?

- ▶ Ny § 11-8 d første ledd bokstav a:

«Det kan avtales om betalingsforpliktelse etter § 11-8 a femte ledd:

a) at grunneier eller utbygger skal oppfylle hele eller deler av egen betalingsforpliktelse på annen måte enn gjennom kontantbidrag til kommunen».

Hva skal kommunen bidra med?

► Ny § 11-8 e (mine understrekninger)

«Kostnadsbidraget fra grunneier eller utbygger skal være innbetalt før det kan gis rammetillatelse. Det kan likevel avtales at innbetaling skal skje senest før det gis ferdigattest forutsatt at det stilles sikkerhet for kostnadene, jf. § 11-8 d bokstav e.

Innbetaling av kostnadsbidrag etter § 11-8 a femte ledd medfører at eventuelle rekkefølgekrav om infrastrukturen skal anses oppfylt, med mindre kommunen har gitt bestemmelse om noe annet etter femte ledd bokstav e. Kommunen kan likevel fravike en slik bestemmelse når det etter kommunens skjønn i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og viktige samfunnshensyn heller ikke taler imot.

Kommunen skal benytte kostnadsbidraget til den infrastruktur som er fastsatt i hensynssonen etter § 11-8 a femte ledd.

Dersom kostnadsbidraget overstiger utgiftene til infrastruktur som er fastsatt i hensynssonen etter § 11-8 a femte ledd skal kommunen uten ugrunnet opphold betale det overskytende tilbake til grunneieren eller utbyggeren.

Der betalingsforpliktelsen er fastsatt som en kostnadsramme, jf. § 11-8 a sjette ledd bokstav d, skal kommunen foreta et økonomisk sluttoppgjør når infrastrukturen er etablert. Kommunen kan ikke kreve betaling som går ut over den tidligere fastsatte kostnadsrammen.

Kommunen skal føre oversikt over alle kostnadsbidrag til tiltak i planområdet, også forskutterte bidrag, samt de endelige kostnadene for infrastruktur som omfattes av hensynssonen. Oversikten skal gjøres tilgjengelig på kommunens nettside.»