



OSLOMET – STORBYUNIVERSITETET, INSTITUTT FOR BY OG REGIONFORSKNING

Boligkonferansen 2019

Knutepunktfortetting - er kommunene klare?

Berit Irene Nordahl, forskningssjef

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET



Transformasjon og knutepunktsfortetting krever mye av den kommunale planleggingen

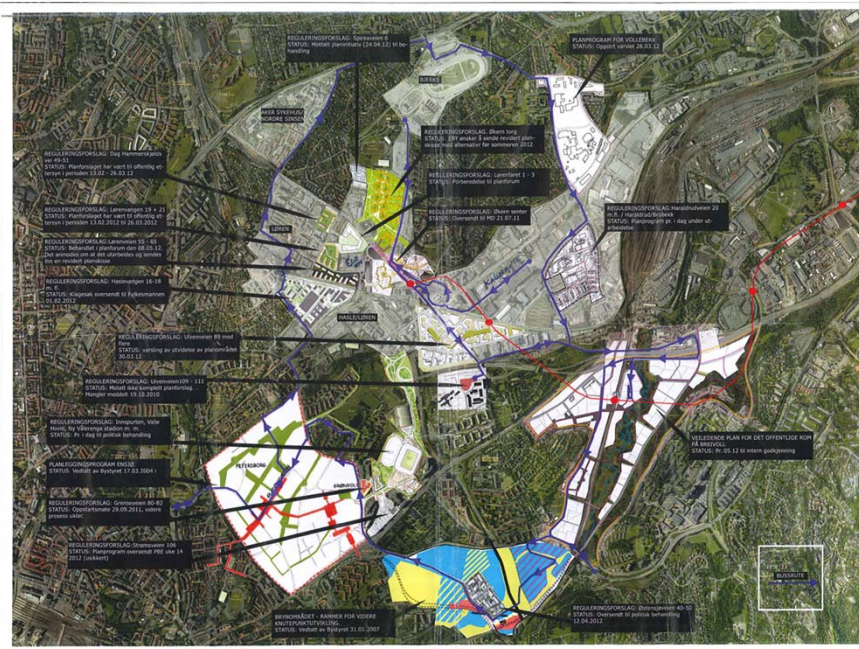
- Er våre planredskap egnet til å håndtere omdanningsprosesser i komplekse byomformingsområder?
- Er god utøvelse av planmyndighet tilstrekkelig?
- Må kommunene koble planmyndighet med økonomiske incentiver – og i så fall hvordan?

Fortettingens fase 1



- Bygging på stedets «indrefileter»
- Der det var en eier
- I et marked som var stabilt stigende

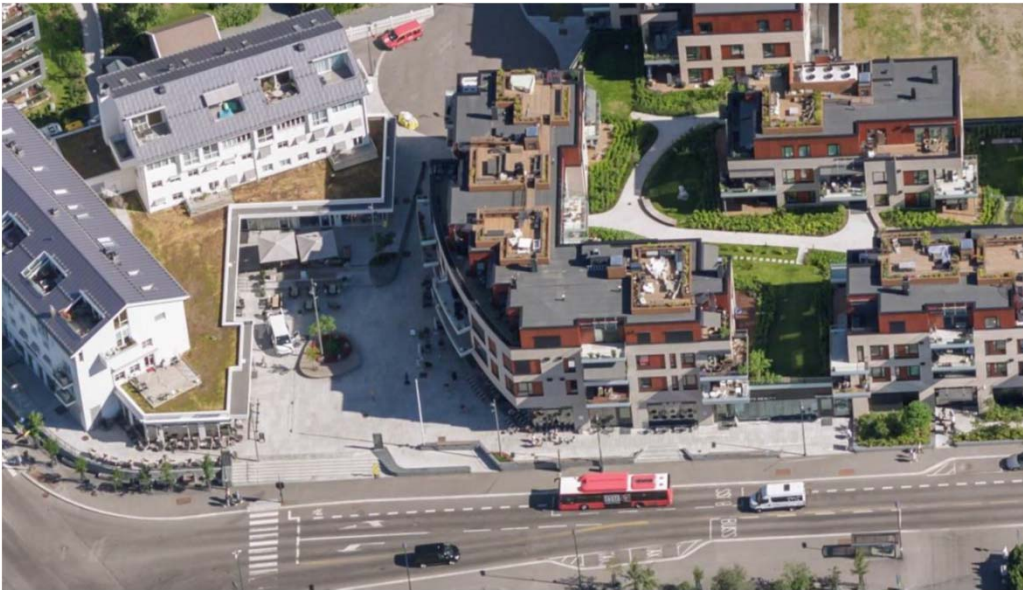
Fortettingens fase 2 er tøffere:



Hovinbyen i Oslo

- Utviklingsområder med mer kinkig beliggenhet
- Med et mylder av eiere, festere og leietakere
- Der mange driver næring på egen grunn og har investert i egne bygg
- I et marked som er roligere
- Der investorer ikke står i kø

Fortettingens fase 2 er tøffere



Sæterkrysset i Oslo: fortetting i knutepunkt: Satsing på ett sentrer, gjennomført med grunneiersamarbeid



Lillestrøm sentrum: Vern og utvikling



Fortettingens fase 2 er tøffere:

- Utviklingsområder med mer kinkig beliggenhet
- Med et mylder av eiere, festere og leietakere
- Der mange driver næring på egen grunn og har investert i egne bygg
- I et marked som er roligere
- Ofte i en lokasjon der investorer ikke står i kø

I slike områder er regulering til høyere og bedre utnyttning ikke tilstrekkelig.

Kommunene må kombinere reguleringsautoritet med en utvikler-rolle

Hvordan kombinere reguleringsautoritet med en utvikler-rolle?

1: Forståelse av eierskap må inn i planleggingen

Tomtetilfanget

Utviklingsområder må gjøres utviklingsklare også *mht. eierskap*

- Håpe på at et utbyggingselskap kjøper ut gjenstridige eiere.
- Kommunalt oppkjøp
- Få grunneiere til å samarbeide

Knapt hver 2. kommune med vekst har kjøpt areal for boligformål de siste årene.

- Kommunene selger tomtene for å
- Øke omfanget av boligproduksjonen
 - Redusere prisvekst
 - Sikre flere aktive utbyggere



Kilde: Botrend

OSLOMET



1: Forståelse av eierskap må inn i planleggingen

Tomtetilfanget

Utviklingsområder må gjøres utviklingsklare også *mht. eierskap*

- Håpe på at et utbyggingselskap kjøper ut gjenstridige eiere.
- Kommunalt oppkjøp
- Få grunneiere til å samarbeide

Knapt hver 2. kommune med vekst har kjøpt areal for boligformål de siste årene.

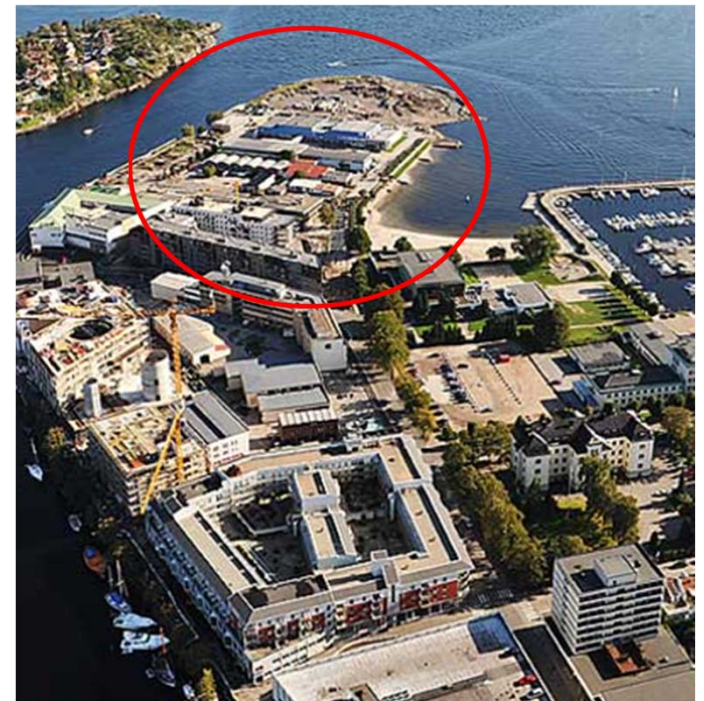
- Kommunene selger tomtene for å
- Øke omfanget av boligproduksjonen
 - Redusere prisvekst
 - Sikre flere aktive utbyggere

1: Forståelse av eierskap må inn i planleggingen

Tomtetilfanget

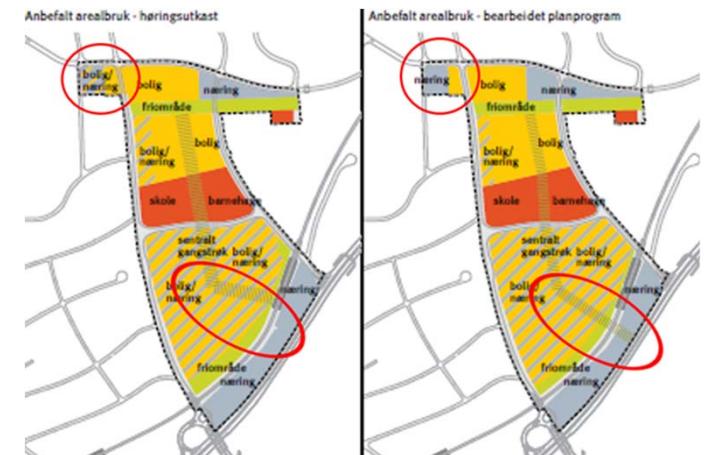
Utviklingsområder må
gjøres utviklingsklare
også *mht. eierskap*

- Håpe på at et utbyggingssselskap kjøper ut gjenstridige eiere.
- Kommunalt oppkjøp
- Få grunneiere til å samarbeide



2: Eierstrukturen i området må få påvirke planen


- Eiere har ulik tidshorisont for utvikling
- Med fortetting følger oppgradering av infrastruktur på tvers av tomter
- Planer som skaper avhengighet mellom uavhengige eiere stopper opp



3: Når kommunen skaper avhengigheter må den kunne forskuttere

Fellesløsninger:

- Parkeringskjeller
- Avfallsløsning
- Varelevering
- Forbindelseslinjer
- ...



*“Utbygger som være
bank for kommunen
...?”*

Transformasjon og knutepunktsfortetting: Tre store utfordringer for kommunene

- Byggegrunnen

Aktivt samarbeid med grunneiere i fortetningsområder.

Mange har gode grunner for å vente med utbygging

- Planen

Planavgrensning som er gjennomførbar.

Fellesløsninger som er realiserbare ved trinnvis utbygging

- Økonomien

Forskuttering av fellesanlegg

Kapasitet til koordinering av grunneiere synes å være lav.

Planlegging som kombinerer tegning med regning er ofte fremmed

Økonomisk evne til å forskuttere infrastruktur er varierende.

Planfaget og utbyggingsøkonomien må settes i stand til å møte fortettingens utfordringer

- Styrke planleggerkapasiteten.
- Videreutdanne til transformasjon og knutepunkts fortetting
- Styrke kommunenes evne til å forskuttere der de ser at det er nødvendig

OSLOMET

TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET