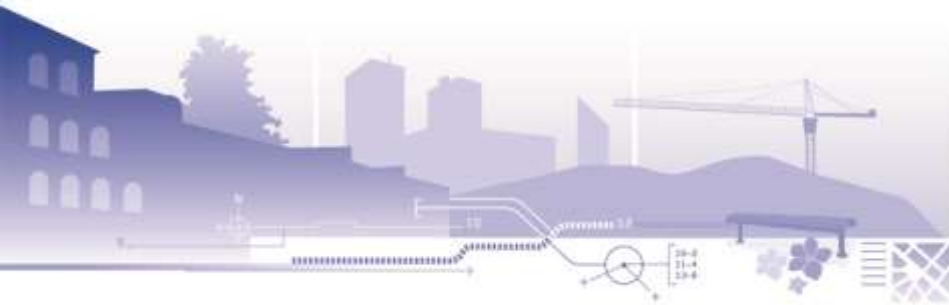




Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten



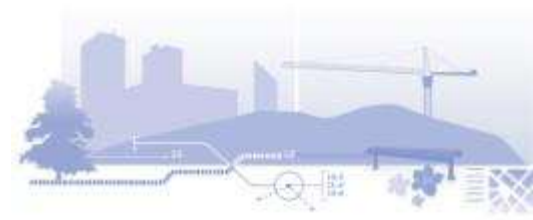
Infrastrukturplan – plan og modeller for grunneierbidrag

Lars M. Hestnes Olsen
Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten

21.11.2016

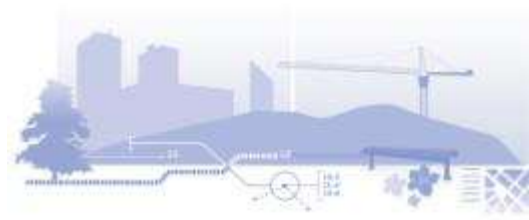


Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten



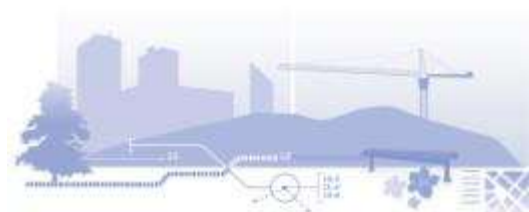
Disposisjon

- Om utredningen/oppdaget
- Funn
- Veien videre



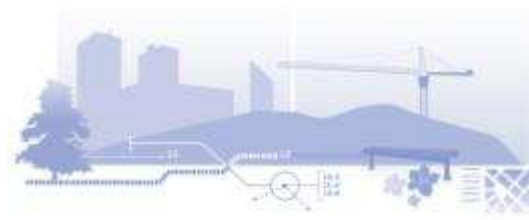
Hovedelementer i arbeidet

- Utrede nytten av en langsiktig overordnet tverrsektoriell plan for infrastruktur i Norge generelt og i Oslo spesielt samt utfordringer knyttet til utarbeidelse og gjennomføring av en slik plan
- Utrede muligheter for økt grunneierfinansiering (med og uten endringer i lovverket) samt hvilke konsekvenser ulike modeller vil få på boligpriser og kommersielt drevet byutvikling
- 2 faser. Fase 1 overordnet vurdering, fase 2 mer grundig vurdering. Tilnærmet samme effektmål for fase 1 og fase 2



Effektmål fase 2

- Arbeidet skal føre til en faglig godt fundert beslutning om det bør igangsettes arbeide med en overordnet infrastrukturplan, hvordan dette arbeidet eventuelt skal gjennomføres og hvilke hovedutfordringer det er spesielt viktig å adressere.
- Arbeidet skal føre til en faglig godt fundert beslutning om det bør arbeides aktivt med LVC i Oslo kommune og andre storbyområder i Norge samt hvordan dette arbeidet eventuelt skal gjennomføres.
- Arbeidet skal gjøre viktige beslutningstakere i stand til å forstå konsekvenser av ulike strategier for LVC og hvordan disse påvirker både byutvikling, eiendomsmarkedet og tempoet i kommersielt drevet bytransformasjon.
- Arbeidet skal føre til en faglig godt fundert beslutning om det bør igangsettes arbeid med endringer av lover og forskrifter

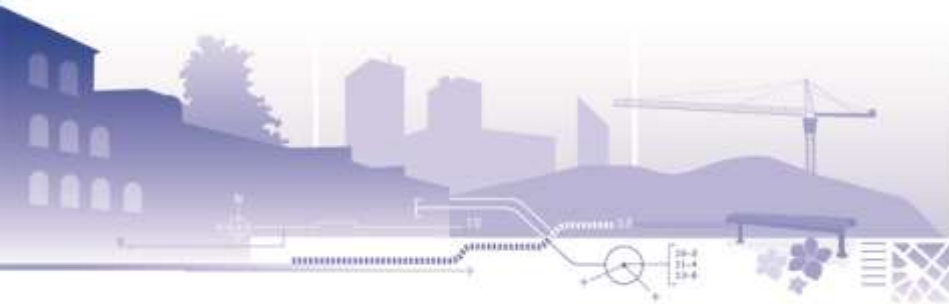


Delutredninger i fase 1

- Delutredning 1 - Erfaringer fra andre byer og regioner
- Delutredning 2 - Potensial for kostnadsreduksjoner gjennom bedre samhandling.
- Delutredning 3 - Potensial og muligheter for økte bidrag fra private aktører samt konsekvenser av ulike grep
- Delutredning 4 - utfordringer og anbefalinger, gjennomføring av infrastrukturplan



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsestaten



Funn

WE ASKED OURSELVES FOUR BASIC QUESTIONS BEFORE STARTING WORK ON AN INFRASTRUCTURE PLAN...

Where will it go?



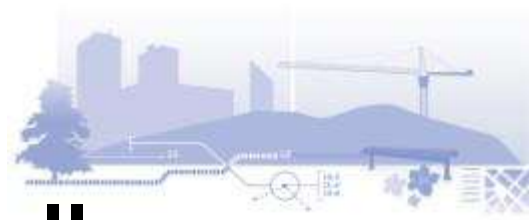
How will we pay for it?



What infrastructure will we need?

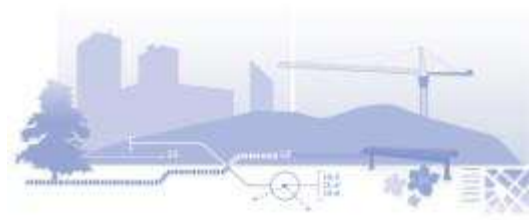


How will we deliver it?



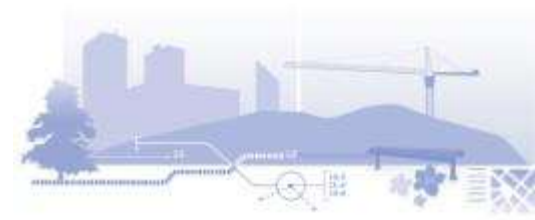
Er dagens finansieringsmodell tilstrekkelig for å dekke antatt finansieringsbehov?

- Ikke i London
- Ekstrapolering av siste 12 år i Oslo => nei, men man må se grundigere på det for å gi et tilstrekkelig godt svar
- Stordriftsfordeler vs økt kompleksitet
- Flaskehals
- Trolig behov for å levere infrastruktur mer effektivt og øke finansieringssiden



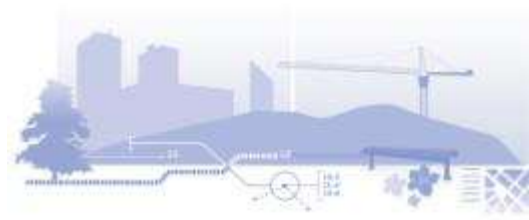
Infrastrukturplan

- Er formelle verktøy er på plass?
- Er det formålstjenlig?
 - Redusert usikkerhet VS planskygger
 - Porteføljetenkning og bedre prioriteringer
 - Samordningspotensial
 - Gir prosessen i seg selv en gevinst?



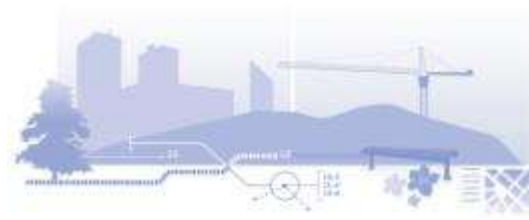
Grunneierfinansiering – Habitat III

- *“137. We will promote best practices to capture and share the increase in land and property value generated as a result of urban development processes, infrastructure projects and public investments. Measures such as gains-related fiscal policies could be put in place, as appropriate, to prevent its solely private capture, as well as land and real estate speculation. We will reinforce the link between fiscal systems and urban planning, as well as urban management tools, including land market regulations. We will work to ensure that efforts to generate land-based finance do not result in unsustainable land use and consumption.”*
- *“152. We will promote capacity development programmes on the use of legal land-based revenue and financing tools, as well as on real estate market functioning for policymakers and local public officials, focusing on the legal and economic foundations of value capture, including the quantification, capturing and distribution of land value increments.”*



Land value capture (LVC / VC)

- Normativt - Den som nyter godt av infrastrukturen bør også være med på å betale for den
- To tilnærminger – Gjeninnhente kostnader eller omfordeling ut fra et rettferdighetsargument
- To hovedgrupper– Skattebaserte og utviklingsbaserte
- Svært viktig med god politisk forankring og juridisk avklart situasjon



Verdistigning og konsekvenser av økte bidrag

- Det er en sammenheng mellom infrastrukturinvesteringer og økning i eiendomsverdier
- Tre prinsipielle modeller er vurdert: formuesbeskatning, inntektsbeskatning og utviklingsbaserte avgifter
- Tre aktører er vurdert: tomteeier, utvikler og boligkjøper
- På kort sikt vil prosjekter på marginen kunne stoppe opp men nyboligandelen utgjør en liten del av det samlede boligmarkedet => økte kostnader har liten effekt på boligprisene
- På kort lengre sikt vil kostnadene veltes over på tomteeier.

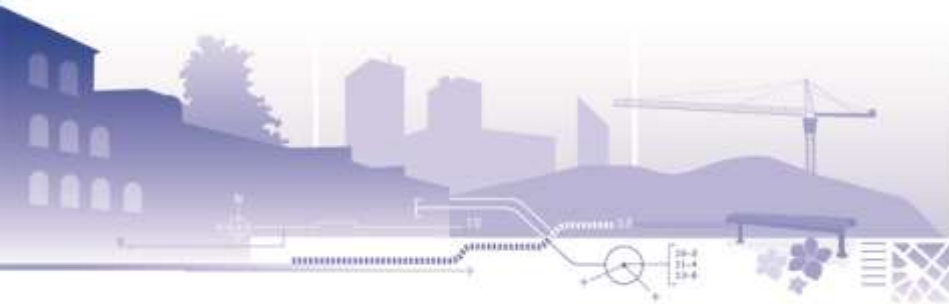


Forslag til endringer

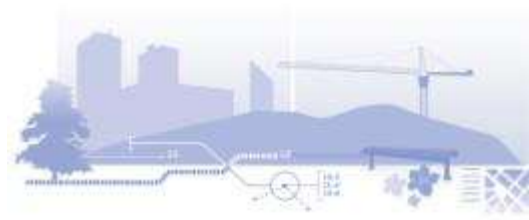
- Utbyggingsavtaler – åpne for sosial infrastruktur og tydeligere føringer for hva som kan anses som nødvendig infrastruktur.
- Særlig eiendomsskattesats for utbyggingsområder med krav om at økte skatteinntekter skal benyttes til infrastrukturinvesteringer
- Utbyggingsavgifter (ref England). Anbefales som et supplement til opparbeidelsesplikten og utbyggingsavtaler etter pbl.



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsestaten



Veien videre



Hva bør prioriteres i fase 2?

- Skisse til infrastrukturplan - scenarotenkning?
- Konsekvenser av tiltak og synliggjøring av gevinster
- Utbyggingsavgifter – Grunnlag for mulig arbeid med ny lov?
- Kostnadsestimater? samarbeid med ARUP/London?
- Utrede om, og eventuelt i hvilke grad, byveksten i Oslo vil skape finansieringsutfordringer for kommunen – Samspill med KMD kommunalavdelingen?
- Samspill med andre byer?