

Utfordringer ved regulering av eiendommer sett fra en eiendomsutvikler

Anders Veidahl – Porteføljedirektør AF Eiendom



EIENDOM

Solid konsern i ryggen, bred eiendomskompetanse og lang erfaring

3 000

hjem levert de
siste 10 årene

2 500

boliger under
utvikling

5 500

konsernkollegaer
med tverrfaglig
kompetanse



EIENDOM

Fokus på å skape steder som møter innbyggernes behov



bredt samarbeid
med myndigheter,
arkitekt og andre
rådgivere



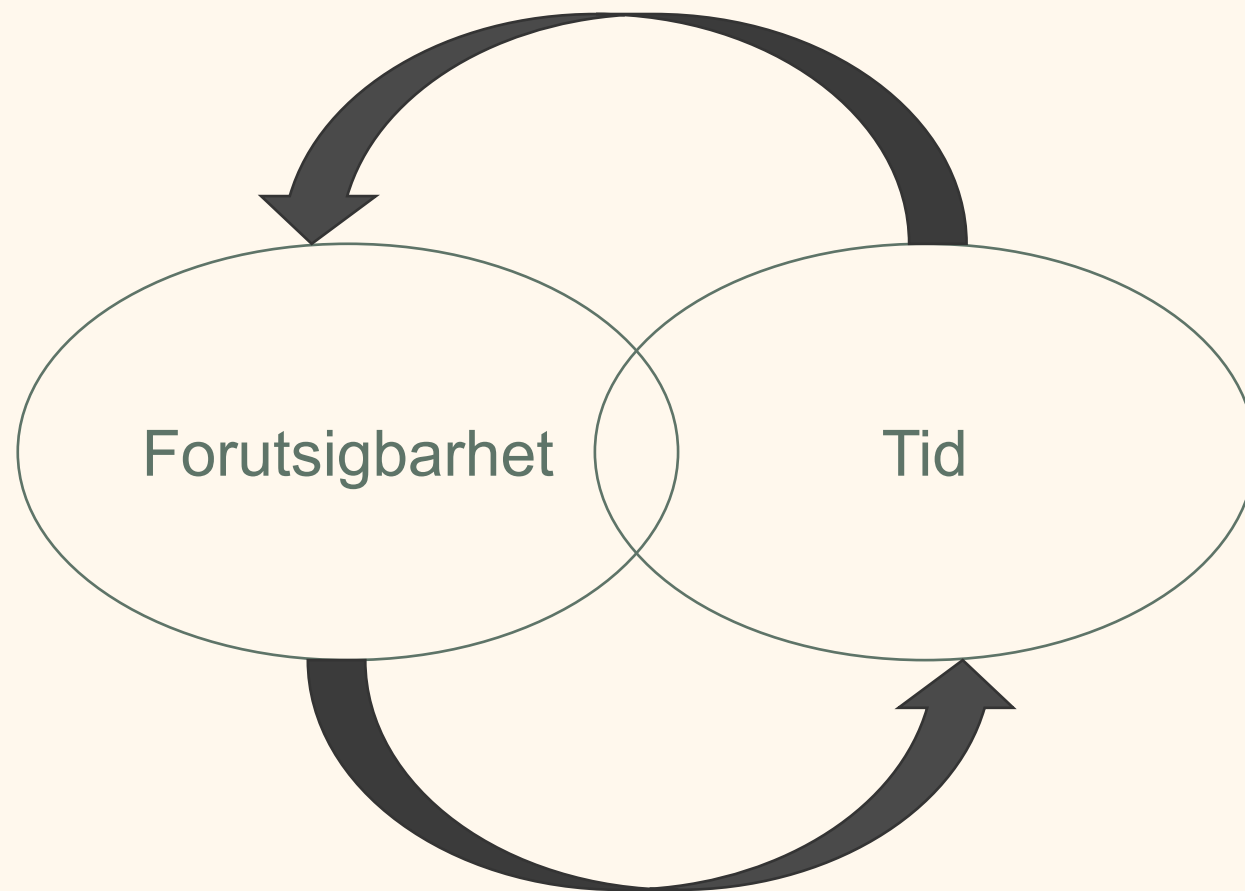
helhetlig
kvalitetsfokus,
ikke bare på den
enkelte bolig



varige, bærekraftige
løsninger tilpasset det
enkelte prosjekt

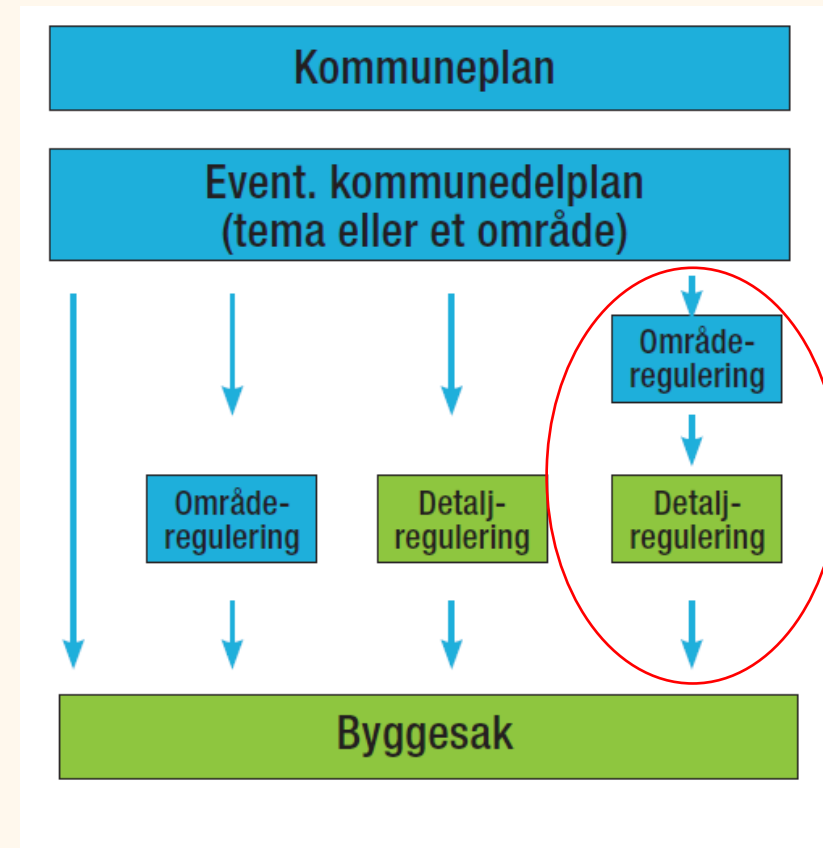


Nøkkel utfordringer i regulering fra utviklerperspektiv



Reguleringsnivåer – gjentagende prosesser

- Område- og detaljregulering – samme sak, men ulike definisjoner ?
- Kan forekomme motstrid mellom ulike planer, om det blir for detaljert tidlig
- Ikke juridisk bindende plantyper, eks VPOR, Byutviklingsplan etc legges til og brukes noen ganger mot utviklerne
- Erfaringsutveksling mellom kommunene på «best practice» er fraværende – ofte utviklerne som må utfordre på prosess.



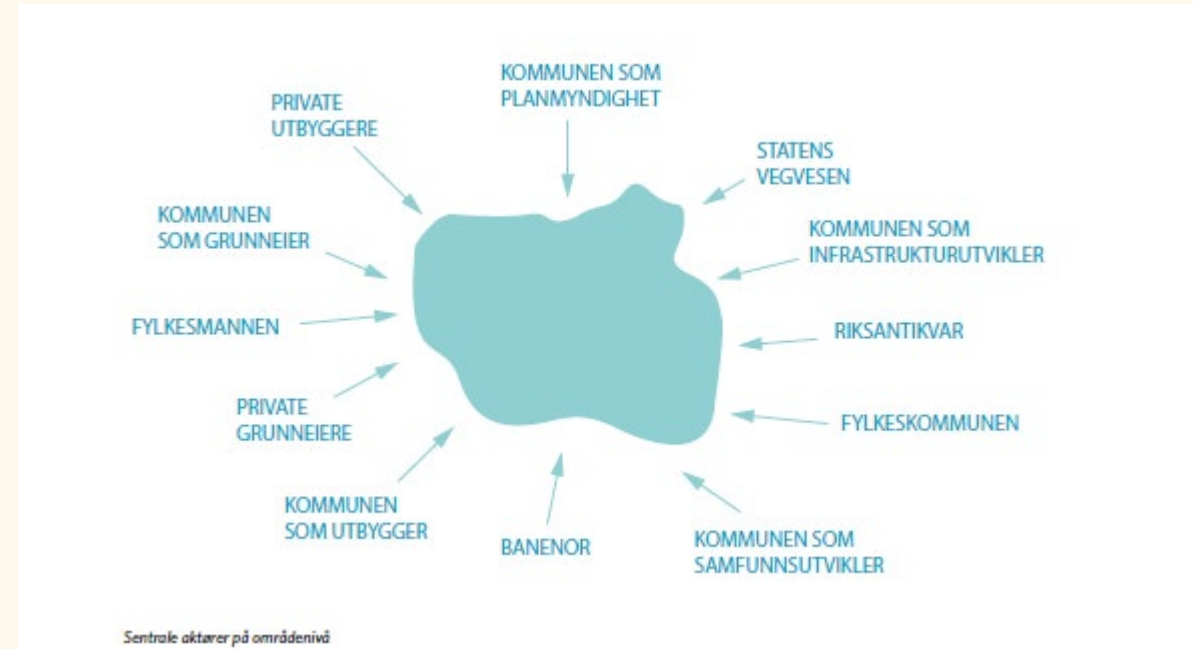
Forpliktelse til fremdriftsplan

- Kapasiteten hos de ulike planavdelingene er ofte sårbar – lang tid til oppstart ingen forpliktelse til svar
- Forpliktelse til svar på initiativ til oppstartsmøte og videre prosess må struktureres og settes krav til
- Det «digitale skifte» har medført større detaljeringsfokus enn tidligere på område og detaljtreg -svært ressurskrevende, men bør kunne forenkle prosessene
- I kommuner med kontinuitet hos adm og politikere er det større gjennomføringsevne til planer



Mange ulike interessenter som skal involveres

- Involveringen av ulike interessenter - ingen klar instruks på tid for medvirkning, da spesielt fagetatene
- Ofte blir tekniske avdelinger koplet på for sent i prosessen og forsinker utviklingen
- Dialogen mellom politikere og administrasjon varierer
- Ustrukturert prosess for medvirkning av naboer og berørte kan medføre omkamper sent i prosessen.



Ulik forståelse av hva som ligger i høy utnyttelse

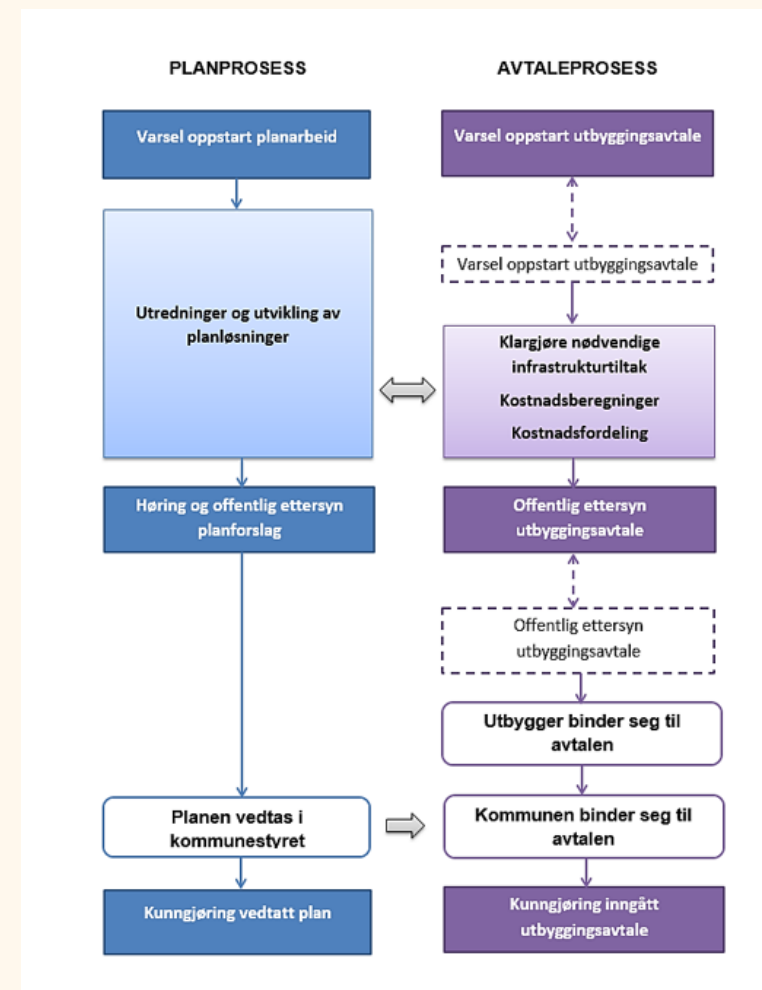
- Mange utviklere har kjøpt tomter nær kollektivknutepunkt og områder med høy utnyttelse etter regionale føringer (200 - 400%)
- F.eks ble Kolsåsbanen etablert mht at det skulle kunne være høy utnyttelse langs alle stoppepunktene i Bærum kommune.
- Vi opplever stor differanse mellom hva regionale myndigheter angir som høy utnyttelse langs kollektivstopp og hva som er den enkelte kommune sin oppfatning av dette.
- Vi opplever også stor differanse mellom arealplaner, områdeplaner og detaljregulering.
- Motstrid mellom MUA krav, hensyn til naboeiendommer etc



Figur 18: PBEs argumentasjon i reguleringssaker, 2017-2019, Oslo kommune

Utbyggingsavtaler

- Ulik praksis i de ulike kommunene om type modell
- Oslo har praktisert med VPOR og områdebidrag – Ensjø modell
- Ofte diskusjoner om hva som er som nødvendig for gjennomføring av tiltaket og at det ligger en forholdsmessighet i det som avtales.
- Forhandlingene gjennomføres ofte når detaljregulering er vedtatt
- Når utbyggingsavtalen er ferdig forhandlet, ser man at det ofte kan bli utfordringer ifht fremdrift og kapasitet for gjennomføring.



Eksempel Nordre Follo – Rådhusnagen (tradisjonell regulering)

- Ervervet tomten 1997
- Sentrumsplan 2011 – 2016
- Felles detaljregulering med Viken fylke 2016 – 2019
- Komplisert tomt med mangle involverte
- Nordre Follo har vedtatt LDIP – Langsiktig drift og investeringsplan
- Rammesøknad 2020 – 2021 ?
- Salgsstart 2021 ?



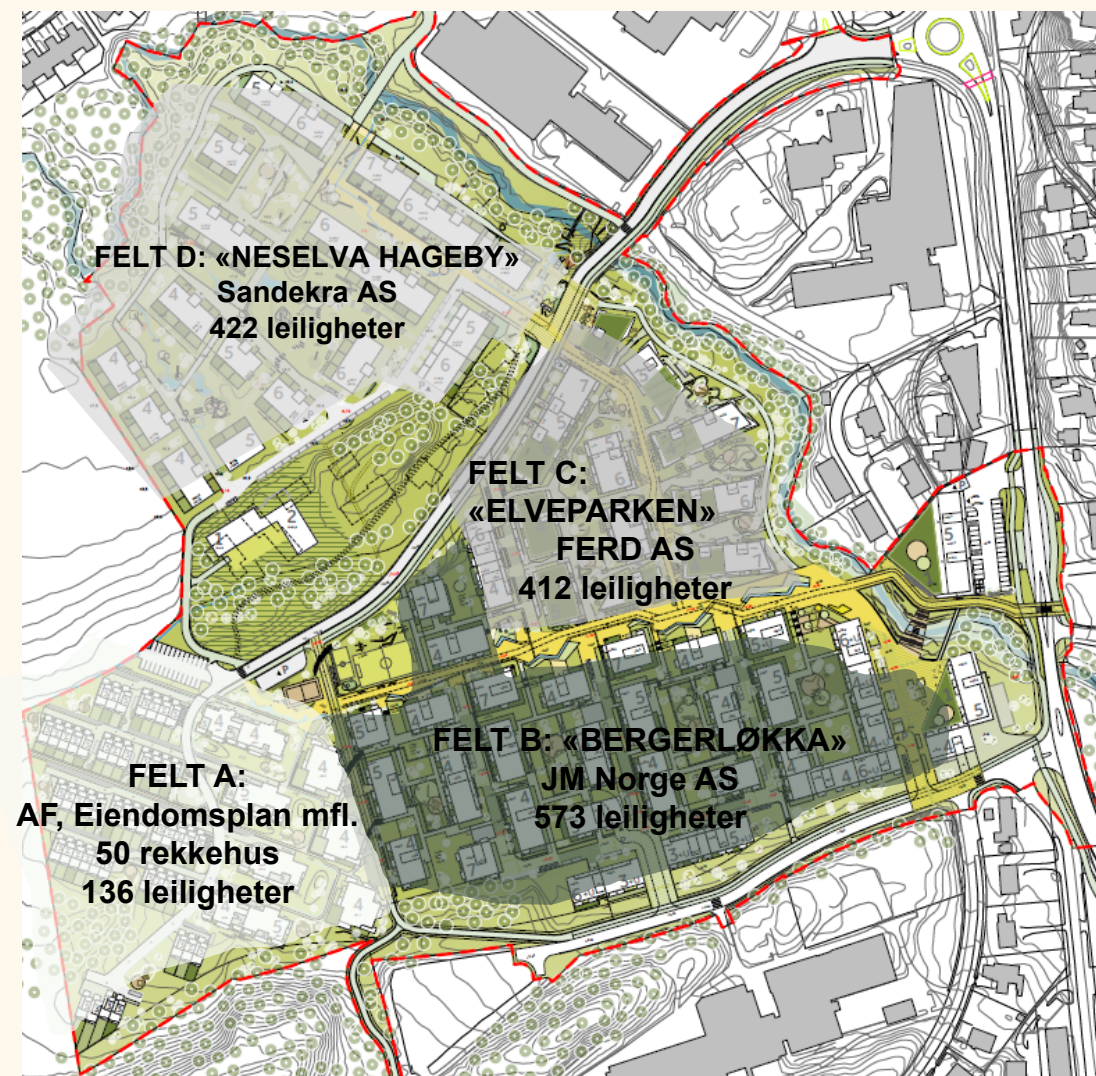
Eksempel Bærum – Bekkestua Have

- Ervervet tomtene 2016
- Samarbeidsavtale om områderegulering med BK 2016
- Fastsatt fremdrift, med mål om vedtak 2018
- Tydelig fordeling av oppgaver
- Alt underlag utarbeides og bekostes av utbygger
- Plan vedtatt 2021
- Rammetillatelse 2021
- Salgsstart 2021



Eksempel – Vestre Billingstad Asker

- Samarbeidsavtale med Asker kommune
- Fire utbyggere med avtale om felles områderegulering.
- Målet til alle utbyggerne var å endre det slitne industriområdet til et levende og grønt boligområde for alle.
- Formål om raskest mulig gjennomføring av regulering av området
- Høy utnyttelse og høye kvaliteter, slik at det fremstår med en tydelig identitet
- Alt underlag utarbeides av utviklerne for Asker kommune
- Felles utbyggingsavtale til lavest mulig kostnad



Nøkkel utfordringer i regulering fra utviklerperspektiv

Mer forutsigbarhet i prosessene og
forpliktelse til fremdrift

Takk for meg!

