

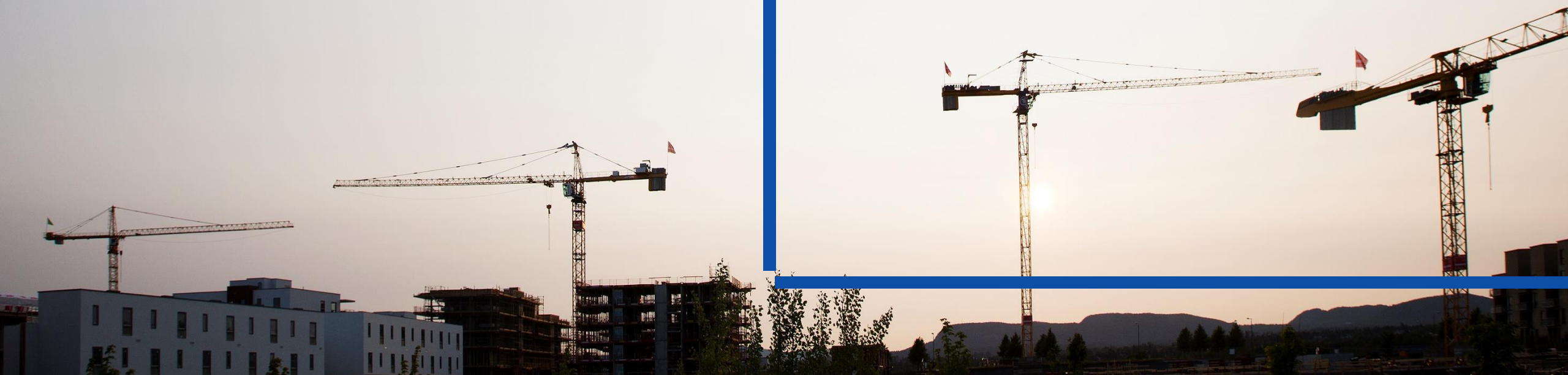
**Hva gjør knutepunktutvikling
attraktivt for utbyggere?**

Knutepunktsutvikling og infrastruktur

- Et samarbeid basert på tillit og balanse

Daniel Kjørberg Siraj, CEO, OBOS

Knutepunktwebinar 24. november 2020



Knutepunkt = høy tomtekost

- Det er stor konkurranse om å kjøpe tomter ved knutepunkt = høye tomtekostnader
- Samtidig press på lavere høyder og utnyttelse i planprosessene
- Dette gir mindre mulighet for bidrag til infrastruktur, men bidrar også til å dra ned samfunnsnyttene av infrastruktur (vei, bane mm) som bygges i statlig regi
- Kommunene må tørre mer, da er det også rom for å bidra mer



Forutsigbarhet er kritisk

- Knutepunkt har ofte svært komplekse utfordringer som er krevende å løse i overordnede planer
- Overordnede planer tar svært lang tid å utarbeide.
- Stat, kommunale etater (ofte ikke koordinert) og private aktører har ulike interesser
- Uavklarte planer og lang tidsbruk er kritisk for økonomien i prosjektene



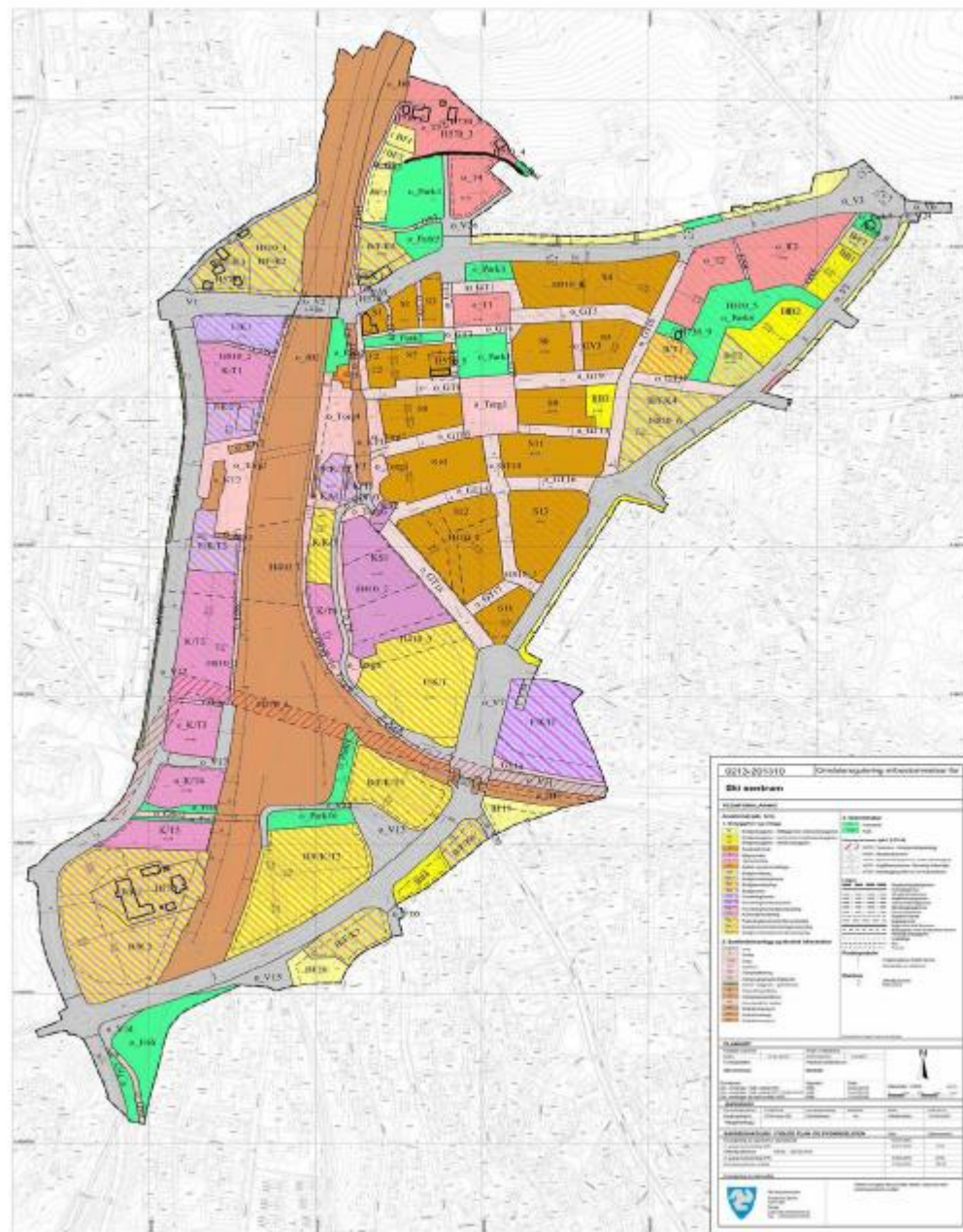
Kostnader infrastrukturtiltak

- Ofte er kostnadene ved tiltak i overordnet plan urealistisk høye
- Det kan også være motstand hos planmyndighetene for å synliggjøre de reelle kostnadene
- Det kan mangle evne og vilje til å prioritere mellom god tiltak
- Overordnede planer må være økonomisk gjennomførbare, eksempel: Ski sentrum



Områdereguleringsplan for Ski sentrum

- Vedtatt i 2016.
- Kommunen kostnadsberegnet i 2020 tiltak i områdeplan for sentrum. Kostnad: 3 milliarder.
- Under halvparten kan belastes utbyggere gjennom utbyggingsavtaler.
- Kommunen har ikke økonomi til å gjennomføre tiltakene i planen og gjennomfører derfor nå en hard prioritering av tiltak og kvalitet.
- Positivt at Nordre Follo kommune har fokus på realisme og økonomisk gjennomførbarhet i overordnede planer
- Manglende kommunal økonomi kan stanse nødvendig boligbygging langs knutepunktene



An aerial photograph of a large, modern residential complex in Fornebu, Norway. The complex consists of numerous multi-story apartment buildings with glass facades and balconies, arranged in a semi-circular pattern around a central green space. The surrounding area includes a large body of water, a marina with many boats, and a mix of greenery and paved areas. The sky is clear and blue.

**Fornebu
Et komplekst,
men gjensidig
verdiskapende
samarbeid**

A white, tag-shaped graphic with a small circular hole at the top left corner, containing text in purple.

**2,7 +
mrd.**

Vi vil, hvis dere tør!

- OBOS viktigste formål er å skaffe medlemmene våre boliger på attraktive steder der det er godt å bo og leve – derfor prioriterer vi bygging i og nær knutepunktene
- Å bygge ved knutepunktene støtter opp under en bærekraftig by- og regionutvikling
- Vi introduserer nå selv våre alternative boligkjøpsmodeller for å sikre sosial bærekraft i knutepunktsutviklingen.
- Vi er åpne for å bidra når det skjer balansert
- Ønsker oss politikere og administrasjon som vil utvikling og gir oss tillit.



