

Plankultur som konkurrenceparameter

Plan09 og Byggesocietetet har sammen taget initiativ til at starte den svære dialog mellem kommuner og projektudviklere om udviklingen af et bedre samarbejde om de større byudviklingsprojekter..

/ Af Mikkel Suell Henriques, planlægger i Plan09

Den 2. juni afholdt Plan09 og Byggesocietetet debatkonferencen "To verdener mødes". Med de private investorer, developere og entreprenører på den ene side og kommunerne på den anden var der lagt op til dialog om samarbejdet om de store byudviklingsprojekter. Et samarbejde som alle er enige om kan blive bedre. Det vil spare både tid, penge og frem for alt give bedre byer.

Med fuldt hus på tilmeldinger og markante oplægsholdere fra begge verdener, blev de smukke lokaler i Carlsberg Museum rammen om en perspektivrig debat om lokalplaner, udbygningaftaler, gode råd til beg-

ge sider og flere kvalificerede indblik i præferencerne i de to verdener.

Budskabet til kommunerne var entydigt: En god kommunal plankultur giver flere investorer og større kvalitet i byudviklingen. Plankulturen er et konkurrenceparameter.

Kommuner er forskellige, ikke bare på deres vilkår, men også på deres evne til at indgå i samarbejde med de private parter.

Det gælder både på den politiske og den administrative bane. Peter Christophersen fra KPC-BYG vurderer kommunerne ud fra en række faktorer:



Teknik- og miljøborgmester Klaus Bondam: Tillid mellem parterne er ikke nok - der er brug for konkrete nedskrevne aftaler.

Hvordan fungerer den tekniske forvaltning? Er der en god ledelse eller ej? Er der politisk uenighed i byrådet, som kan føre til lange beslutningsprocesser? Er der gang i væksten eller ej?

I sidste ende giver kommunernes samarbejdsvilje sig udslag i kvaliteten af de byggerier der opføres. Investorenes signal er klart: Dårligt samarbejde koster penge, og dermed er der færre penge til kvalitet. "Den sorte bog" (listen over kommuner, der er for besværlige at samarbejde med) blev ikke nævnt direkte, men at der sker et aktivt fravalg af besværlige kommuner stod dog klart i diskussionen.

Man kan således forundres over, at deltagerne til konferencen fordelte sig forholdsvis skævt mellem offentlige og private aktører. Kommunerne var markant underrepræsenteret, mens de fremmødte på den private side kunne betegnes som nogle af "de tunge drenge". Måske ser kommunerne ikke samme nødvendighed for forbedring af mødet mellem de to verdener, som de private aktører gør. Men med talrige eksempler på spild af ressourcer og forspildte muligheder, er der noget der tyder på, at kommunerne endnu ikke har erkendt behovet for tidlig dialog.

Tidlig dialog er vigtig, men svær

Developere og investorer er interesseret i at sikre sig et afkast af deres aktiviteter. De seneste måneders kreditkrise bringer en stor sandsynlighed med sig for, at vilkårene for ejendomsinvesteringer ændrer sig i de kommende år. Derfor ønsker developere og investorer en tidlig inddragelse i projektudviklingen.

"Developerne vil få vanskeligere vilkår, bl.a. fordi adgangen til billig kredit bliver mindre. Kommunerne



bør derfor overveje at inddrage slutinvestorerne tidligere i planprocesserne,” anbefalede Torben Möger Pedersen, adm. direktør for PensionDanmark A/S

Kommunen har ikke på samme måde én klar overordnet interesse, men repræsenterer en række ofte modstridende, men legitime interesser. En afklaringsfase i en kommune kan således tage lang tid, hvilket er en uomtvistelig konsekvens af de demokratiske processer. Hvor den tidlige start giver store fordele kan den imidlertid også ende i alvorlige juridiske problemer:

”Den tidlige dialog er vigtig – ja. Men pga. udbudsreglerne risikerer en projektudvikler at blive dømt inhabil i udbudsfasen, hvis man har været i tidlig dialog med kommunen om området. Det er en stor barriere for en tidlig dialog, når kommunen er grundejer”, lød det fra Bente Lykke Sørensen, sekretariatschef i Århus Kommune.

Alle kunne således enes om, at den tidlige dialog er vigtig. Lars Holten Petersen, direktør i Carlsberg A/S Ejendomme tilføjede dog en ekstra dimension til konklusionen ved at indvie konferencens deltagere i erfaringerne fra byudviklings-

projektet ”Vores by”. Det handler også om at inddrage de rette parter. Carlsberg Ejendomme har fra begyndelsen inddraget offentligheden i arbejdet som en tredje part. De arbejder således med kommunen, offentligheden og Carlsberg Ejendomme selv som de tre parter – hver med deres specifikke interesser.

Klare aftaler er afgørende for investeringssikkerheden

I gennem hele debatten udtrykte investorer og developere deres interesse for faste aftaler med kom-

munerne – aftaler som man kan stole på.

”For investorerne er det vigtigt at reducere de politiske risici i store byudviklingsprojekter. Kommunalpolitikere skal vænne sig til at give slip på nogle handlemuligheder og indgå langsigtede aftaler. Byudviklingsprojekter, kan jo spænde over fire til fem byrådsperioder. Lød det fra Torben Möger Pedersen, adm. direktør for PensionDanmark A/S

Om aftalen har form af en lokalplan, udbygningsaftale eller et offentligt-privat partnerskab, er ikke

afgørende, så længe den giver investoren investeringssikkerhed.

Kommunerne er komplekse organisationer med mange legitime interesser. Når politikerne ikke er enige, er det ikke udtryk for dårlig og uprofessionel ledelse, men et udtryk for demokratiets spilleregler i praksis. Denne situation bør de private aktører anerkende på linie med kommunernes anerkendelse af markedets spilleregler. Tillid er vigtigt, men altså ikke nok – hverken for kommunen eller for de private parter.

”Det er helt centralt, at der er tillid mellem parterne. Men det er ikke så nemt i forhold til byudvikling, der sker over mange år. Selvom der er gode intentioner ændres forholdene undervejs. Det er fx meget svært for kommunen at styre udviklingen, når arealer sælges videre midt i processen. Tillid er ikke nok. Der er brug for konkrete, nedskrevne aftaler. Udbygningsaftaler kan være et udmærket værktøj,” sagde teknik- og miljøborgmester Klaus Bondam, Københavns Kommune.

Netop udbygningsaftaler er et nyt kapitel i den danske planlov. Administrerende direktør Christian



Deltagerne var en blanding af investorer, developere, entreprenører og kommunale repræsentanter



De smukke lokaler på Carlsberg Museum var rammen om konference "To verdner mødes".

Joys fra Avantor A/S i Oslo fortalte at kommunerne i Norge i mange år har arbejdet med udbygningsaftaler. Det giver mulighed for, at kommuner og private aktører kunne indgå aftaler om privat medfinansiering af udbygning af infrastruktur, grønne arealer mm. Det har vist sig at være en god måde at skabe synlighed omkring de private parters bidrag, men også et godt redskab for kommunerne til at gennemføre byudviklingsprojekter i et hurtigere tempo eller/og i højere kvalitet end de ellers ville have kunne.

Københavns Kommune og Carlsberg Ejendomme har som nogle af de første indgået en udbygningsaftale i forbindelse med udviklingen af "Vores By". Tiden vil vise hvordan projektet forløber, men indtil videre er begge parter overmåde tilfredse og fremhæver projektet som et foregangseksempel.

Direktøren for By- og Landskabsstyrelsen Niels Christensen havde også et budskab med fra Miljøministeren med en opfordring til kommunerne og de private aktører om at bruge de nye muligheder for udbygningsaftaler, særlige støjregler og grundejerforeninger i byomdannelsesområder. Men direktøren bad

også kommunerne om at melde tilbage med erfaringer fra brugen af disse.

Lokalplaner kan også betragtes som et aftalepapir, hvor kommunen definerer sine krav til de private parter. Lokalplanerne er politikernes sidste chance for at sikre deres indflydelse på et byudviklingsprojekt. Det betyder, at politikerne ikke må blande sig i byggesagsbehandlingen, men det betyder også, at de private parter bør betragte lokalplanen som et udtryk for deres egen retssikkerhed. Detaljeringniveauet kan i sidste ende blive en beskyttelse mod utidig politisk indblanding.

Fleksibilitet fra kommunernes side forstået som dispensationer og hurtig ændring af plangrundlaget er et ønske, som blev udtrykt på konferencen. Det er imidlertid væsentligt for de private parter at forstå, at plangrundlaget netop kan være deres sikring af investeringen. Denne forståelse var udbredt blandt de fleste, men ikke alle.

Alle har noget at lære

At sikre det gode samarbejde i fremtiden afhænger af udviklingen af plankulturen. Plankulturens bærende kræfter er kommunale planlæggere, men der skal to til

tango! Kultur ændrer sig ikke alene ved opsamling af erfaringer. Der skal forandringer til og vilje til handling. Det er derfor afgørende, at der i de kommende år sikres en konstant evaluering i fællesskab mellem parterne. Både for at udvikle af det enkelte samarbejde, men også for at sikre øget gensidig forståelse for de to verdners forskellighed. Det vil give bedre rammer for samarbejdet fremover.

Der var stor interesse og opbakning til konferencen fra alle deltagere. Emnet har vist sig at være et vigtigt og relevant tema i håndteringen af større byudviklingsprojekter. Formanden fra Plan09, Niels Østergård konkluderede, at Plan09 vil tage initiativ til at sende bolden videre til spillerne på banen og opfordre hermed kommunerne og developere/investorer til at arbejde mere systematisk videre med mødet mellem de to verdner. Det vil alle parter have glæde af – i sidste ende også alle dem, der bor i vores byer.

Læs mere om Plan09 og debatprojektet "To verdner mødes" på www.plan09.dk/2verdner, hvor du også kan se oplæg, taler og billeder fra konferencen.

