



To verdener mødes

Om perspektiverne for
store byudviklingsprojekter



Byggesocietetet
- byggeriets netværk

PLAN09
Miljøministeriet | Realdania

PLAN09

Plan09 er et partnerskabsprojekt mellem Fonden Realdania og Miljøministeriet om udvikling og fornyelse af plankulturen i kommunerne. Formålet er at bidrage til kvalificering af det fremtidige plangrundlag i landets 98 kommuner.

Visionen er at fremme en kommunal planlægning,

- der fokuserer på værdifulde bymiljøer, bebyggelser og attraktive landskaber,
- der bygger på politisk ejerskab og engagement,
- der er præget af fagligt professionelle og innovative planlægningsmiljøer.

Midlet er opbygning af et fagligt planlægningsnetværk med alle kommuner samt støtte til et antal visionære kommunale eksempelprojekter.

Læs mere på www.plan09.dk

INDHOLD

To verdener mødes

Udgivet af | Plan09
Udarbejdet i samarbejde med 2+1 og
Kuben Management A/S
Fotos | Plan09, hvor ikke andet angivet
Layout | Tegnestuen Jens V. Nielsen
Tryk | Vilhelm Jensen & Partnere

© Plan09 april 2008

2	4 anbefalinger
8	4 cases
9	Case 1 – Musicon, Roskilde
12	Case 2 – Bryggen, Vejle
14	Case 3 – IT-byen Katrinebjerg
16	Case 4 – Skanderborg Bakker
20	Planlægningens virkemidler

Spild af penge, ressourcer og tid

Kommuneplanlægning og privat projektudvikling mødes ofte først, når det er for sent! Derfor er der alt for mange eksempler på større byudviklingsprojekter, hvor kommuneplanlægningen og projektudviklingen er for langt fra hinanden.

Når den offentlige planlægning ikke tager udgangspunkt i markedets behov og projektudviklingen sker uden hensyn til forudgående offentlig planlægning, opstår der konflikter.

Den kommunale verden og projektudviklerens verden er styret af vidt forskellige succeskriterier. De to verdener taler forskelligt sprog, fordi de har forskellige sæt af referencer og erfaringer, og fordi deres virkelighed har forskelligt fokus: Lokalpolitikernes varetægtelse af helhedens interesser og over for projektudviklerens individuelle interessevaretagelse og optimering af projektets økonomiske afkast.

Der spildes mange penge og ressourcer på begge sider af bordet, når store byudviklingsprojekter ikke kommer godt fra start. I en tid hvor byudviklingen i stigende grad bliver afhængig af private investeringer er der et særligt behov for at etablere et fælles sprog

og en fælles opfattelse omkring proces og indhold i samarbejdet om større byudviklingsprojekter. De to verdener skal være bedre til at udvikle projekter sammen, og dermed forbedre muligheden for, at kommunen får realiseret sine politiske visioner. Samtidig får projektudvikleren bedre sikkerhed for at kunne gennemføre sit projekt.

Regeringen gør løbende en indsats for at forbedre rammebetingelserne for realisering af større byudviklingsprojektet. Eksempelvis er der med en ændring af planloven i sommeren 2007 skabt mulighed for, at kommuner og private virksomheder kan indgå udbygningsaftaler. Dermed er der skabt nye muligheder for at skabe en bedre sammenhæng mellem kommuneplanlægning og privat projektudvikling.

Der er også behov for at udvikle samarbejdet mellem kommuner og projektudviklere. Derfor inviterer Plan09 og Byggesocietetet i fællesskab til en konference den 2. juni 2008, hvor developere, investorer, entreprenører og kommunale politikere og ledere inviteres til at indlede et dialog om et styrket samarbejde. Denne publikation kridter banen op – med konkrete råd og gode eksempler.

Niels Østergård
Formand for Plan09,
By- og Landskabsstyrelsen
& Realdania

Tony Christrup
Formand for
By- og Planudvalget,
Byggesocietetet



4 ANBEFALINGER



Foto: Plan09

1 ■ Formuler en fælles strategi

Kommunen og den private projektudvikler har ofte forskellige interesser i et projekt. Formuleringen af en fælles strategi er en god måde at blive enige om de fælles succeskriterier, som man kan arbejde hen i mod på trods af forskellige interesser.

"Jeg har tidligere troet meget på, at vejen frem var et partnerskab i en eller anden form. Nu har jeg lært, at faste aftaler med projektudviklere for tidligt i forløbet låser os fast til bestemte løsninger. Løsninger, der ikke nødvendigvis er i harmoni med den form for udvikling og rækkefølge, kommunen ønsker".

Citat: Kommunal medarbejder"

En fælles strategi skaber et fælles ståsted og udgangspunkt for projektudviklingen. Udgangspunktet er de politiske prioriteringer i kommuneplanen og projektudviklerens kreativitet og markedskendskab. En strategi beskriver de værdier, der skal være gældende for byens- eller områdets udvikling. Det kan handle om byliv, bæredygtighed, tæthed til station og kollektiv transport etc.

Processen med at formulere en fælles strategi kan i sig selv være med til at styrke samarbejdet mellem de forskellige interessenter. Strategien er med til at skabe et fælles billede af, hvor vi skal hen, når der skal findes løsninger i krydsfeltet mellem de naturlige forskelle i interesser mellem den private udvikler og kommunen. Hermed får man et godt udgangspunkt for en konstruktiv dialog om de mange svære afvejninger mellem den private udviklers og kommunens interesser.

Mål og strategier kan formuleres på mange forskellige måder. Helhedsplaner, masterplaner og byomdannelsesplaner er nogle af de konkrete former, der anvendes af kommuner og projektudviklere, når kommuneplanens overordnede principper skal omsættes til løsninger. Her er det vigtigt, at kommuner og projektudviklere er åbne om deres planer og projekter overfor den brede offentlighed.

Planerne supplerer de juridiske bindende plandokumenter i form af kommuneplantillæg og lokalplaner. Fra kommunens side forudsætter den visionsbase-rede og strategiske måde at arbejde på, at man ikke betragter udarbejdelsen af et kommuneplantillæg, som et nødvendigt onde, men tværtimod ser udarbejdelsen af et nyt plangrundlag som noget der skaber merværdi for både kommunen og de private projektudviklere.

2 ■ Sig hvad du kan gøre – og hold hvad du lover

Troværdighed er vejen til et godt samarbejde. Det er afgørende, at både kommunen og projektudvikleren taler åbent og klart om deres prioriteringer og hvad der er muligt og ikke muligt.

Et samarbejde kan hurtigt støde på grund, hvis den ene part ikke føler, at den anden kan leve op til sine løfter eller melde klart ud omkring, hvad der kan lade sig gøre og ikke lade sig gøre. Kommunen skal have overblik over de politiske prioriteringer og styr på helheden i kommunens planlægning og timingen af forskellige udviklingsprojekter. Ellers er det umuligt at melde klart ud, og man risikerer at love noget, som man efterfølgende ikke kan holde.

Noget lignende gælder for den private projektudvikler. Et overblik over økonomien i et projekt er forudsætningen for, at man kan melde klart ud og ikke kommer til at love noget, der ikke kan realiseres.

Kommunerne skal anvende kommuneplanens hovedstruktur og rammer til at prioritere mellem de for-

skellige byudviklingsområder i en kommune, fx ved at anvende rækkefølgebestemmelser. Det er også en fordel for projektudvikleren, at kommunen ikke svækker indtjeningsmulighederne ved at sætte for mange byudviklingsprojekter i gang samtidig. I det enkelte byudviklingsområde kan den offentlige regulering samtidig være med til at beskytte investeringen mod en ukendt udvikling på nabogrunden.

"En offentlig planlægning og regulering kan være en væsentlig forudsætning for, at de investeringer, der lægges i et byggeri, ikke bliver mindre profitable ved en uheldig udvikling på nabogrunden".

Citat: Projektudvikler.

"Her i kommunen har vi lært, at der er forskel på projektudviklere, developere og projektmagere. Projektmagerne går efter de lette og hurtige penge. De ser stort på kommunens ønsker og vision. Derfor sender vi dem ind til byggesagsbehandlerne".

Citat: Kommunal medarbejder.

3 ■ Vær åben for at planer kan diskuteres

Planlægning er udtryk for politiske prioriteringer ud fra den viden, man havde, da planen blev skabt. Men forudsætninger ændrer sig, og derfor skal planer kunne udvikle sig med tiden. Det kræver fleksibilitet fra kommunens side og en gensidig dialog om, hvad der kan ændres uden at retning og mål går tabt.

Planlægning handler om at fremme helhedens interesser. Derfor skal både kommuner og projektudviklere blive bedre til at skelne mellem, hvad der er vision og strategi, og at byggesagsbehandling er noget der starter efter en afsluttet udviklingsproces. Det er altid legalt – og i begge parter interesse – at undersøge og udfordre lokal- og kommuneplanerne. Det bedste resultat opnås, når det sker gennem en åben dialog.

"Der er sket virkelig meget i den kommunale forståelse for projektudviklingens vilkår i de senere år. Kommuneplanen skal være afsæt for udvikling. Desværre er der fortsat en del "byggesagsbehandlere", som ser allerede udarbejdede lokalplaner som deres styringsredskab – så vælger vi hurtigt at gå videre til en anden kommune".

Citat: Projektudvikler.

Mange projektudviklere oplever, at byplanlæggere og arkitekter tidligt i en projektfase retter fokus på detaljer og forsøger at overtage styringen af projektet. Kommunen skal fokusere på at fastholde visionen i kommuneplanen og være fleksibel i forhold til detaljerne. Der er behov for gensidig respekt og fleksibilitet. Målet er at rette fokus mod at tilføre kvalitet og indhold til projektet frem for begrænsninger og barrierer. Tidlig inddragelse af borgere og interessenter i projektudviklingen er en naturlig del af dialogen om projektet i forhold til interesserne i lokalområdet.



Foto: Jens V. Nielsen

4 ■ Evaluer projekterne og gør det bedre næste gang

Der skal tænkes i evaluering og læring hele vejen igennem projektet og naturligvis også efterfølgende. Sådan sikrer man, at projektet holdes på ret kurs og at den opsamlede viden bliver brugt til at kvalificere kommende udviklingsprojekter.

Slip ikke projektet for tidligt. Både kommunale planlæggere og projektudviklere skal følge en plansag hele vejen gennem udvalgs- og byrådsbehandling. Dels for at undersøge, om der sker ændringer i indhold og vilkår. Dels for at kunne drage nytte af erfaringerne ved fremtidige planer og projekter. Ved at følge projektet til dørs bliver det muligt at vurdere, hvordan anderledes løsninger i de tidligere faser af projektet kunne have påvirket det endelige resultat. Efter hvert projekt bør kommune og projektudvikler gennemføre et evalueringsmøde, hvor projektets forløb diskuteres og vurderes.



Foto: Jens V. Nielsen

Gode råd til næste udviklingsprojekt

KOMMUNE

Tilgang

- Hold fast i visionen og vær fleksibel i detaljen.
- Gå ind i projektudviklerens idé og påvirk det med kreative ideer i retning af kommunens vision.
- Tænk projektudvikleren ind i sammenhæng med udviklingen af større byområder.

Organisering af samarbejdet

- Meld en kontaktperson ud, som har kompetence til at koordinere internt i kommunen. Nedsæt en følgegruppe ved større projekter.
- Hold fast i følgegruppens medlemmer så projektudvikleren oplever kontinuitet i samarbejdet.

Organisering af processen

- Meld ud hvilke væsentlige interessenter, der er i området.
- Tilskynd projektudvikleren til at inddrage interessenterne i udviklingsprocessen.

Livet efter realiseringsfasen

- Overvej den efterfølgende driftsøkonomi, når f.eks. ordene "et levende bymiljø" skal omsættes til konkret virkelighed.

PROJEKTUDVIKLER

Tilgang

- Vurdér om projektet passer ind i kommunens overordnede planlægning, og om projektets gennemførelse kræver en ny lokalplan og evt. ændring af kommuneplanen.
- Tænk i helheder og samspil.

Organisering af samarbejdet

- Tag kontakt til kommunen så tidligt som muligt – og helst inden udarbejdelse af idéskitse.
- Tag kontakt på chefniveau.
- Få sikkerhed for at den, der forhandles med, har indflydelse på den kommunale beslutning.

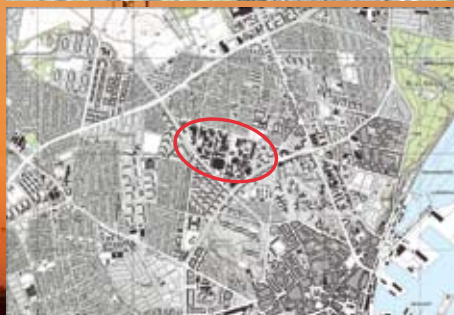
Organisering af processen

- Tag gerne rollen som processtyrer i forbindelse med inddragelse af interessenter.
- Skriv referat af møder som om det er tillæg til aftaler.

Livet efter realiseringsfasen

- Husk at driften af bebyggelsen skal være økonomisk bæredygtig.

4 CASES



På de følgende sider præsenteres fire cases, der fortæller om tilblivelsen af fire store, aktuelle byudviklingsprojekter i Danmark, der alle er kommet i stand i tæt samarbejde mellem offentlige og private parter.

De fire cases har det til fælles, at de tager udgangspunkt i en overordnet vision for det pågældende områdes udvikling. Projekterne realiseres med udgangspunkt i kommunens overordnede planlægning, men uden at holde fast i detaljen i det gældende plangrundlag. Projektudvikling og planlægning er derefter foregået på baggrund af en dialog mellem kommunen og de private aktører. Kommunerne har generelt udvist stor lydhørhed overfor projektudviklerne, som til gengæld har bidraget med kreative indspark til hvordan der kan skabes høj kvalitet i byudviklingen. De fire cases viser, at der kan opnås gode resultater ved at samarbejde på tværs, men også, at der er mange udfordringer for det offentlige-private samarbejde.

De fire cases er valgt, fordi de repræsenterer forskellige forhold mellem kommunen og den private projektudvikler.

Musicon, Roskilde: Kommunalt ejet areal og kommunal genereret udviklingsproces.

Bryggen, Vejle: Privat ejet areal og privat projektudvikler i spidsen for udviklingsprocessen.

IT-byen Katrinebjerg, Århus: Privat ejede arealer med mange forskellige grundejere og offentlig generet udviklingsproces.

Skanderborg Bakker: Kommunalt ejet areal og privat projektudvikler i spidsen for udviklingsprocessen.

Planlæg så lidt som muligt – men så meget som nødvendigt

Et stort post-industrielt areal blev opkøbt af Roskilde Kommune med henblik på at udvikle et nyt kulturcentrum i Roskilde by. Roskilde Kommune definerede en rummelig vision for området og inviterede private aktører til at deltage i en åben og kreativ udviklingsproces. Det bærende princip for områdets udvikling har været, at planlægge så lidt som muligt, men dog så meget som er nødvendigt.

Fra Unicon til Musicon

Unicon-grunden er et stort forladt industriområde i udkanten af Roskilde. Området måler i alt 250.000 m² med 15.000 m² rå industrihaller, og ligger i den attraktive sydlige del af Roskilde by ud til Holbæk-motorvejen mellem Dyrskuepladsen og centrum.

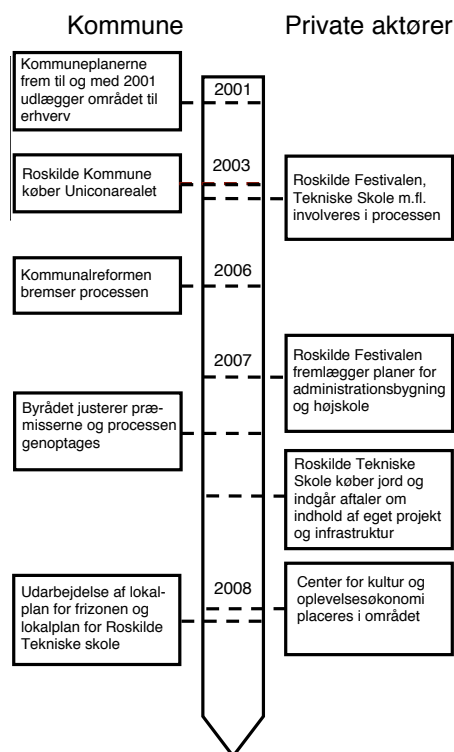
Grundejeren Unicon beton havde selv forskellige planer for udviklingen af området, men udviklingsopgaven viste sig at være for kompliceret for en privat projektudvikler. I 2003 købte Roskilde Kommune arealet for 58 mio. kr. og overtog udviklingsopgaven uden på forhånd at have besluttet, hvad området skulle anvendes til. Området blev omdøbt Musicon.

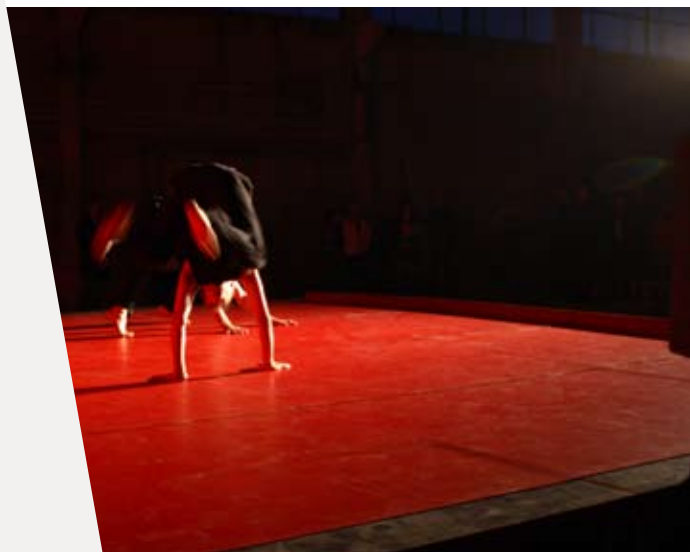
Ambitioner og intentioner

Efter købet af Unicon opstillede Roskilde Kommune en rummelig vision for områdets fremtidige udvikling. Visionen lyder i korte træk, at arealet skal være en motor for udvikling af Roskilde by med fokus på kultur, kulturerhverv og uddannelse. Visionen påpeger desuden, at der skal være plads til op mod 500 boliger primært for unge.

Med opkøbet af grunden opnåede Roskilde Kommune direkte styring med byudviklingen. Samtidig lagde kommunen grundstenen til en utraditionel og innovativ tilgang til byudvikling i den skala. Den gældende kommuneplan blev omgået og i stedet blev en række principper om inddragelse introduceret. I stedet for på forhånd at bestemme, hvilke projekter der skulle udvikles, igangsatte kommunen en bottom up-proces, hvor alle kunne komme med ideer og forslag. Som et element i denne proces indgik det, at projektideer kunne afprøves i en Frizone, for at afgøre om de havde potentiale til at blive gjort permanente.

Private aktører er blevet opfordret til at udvikle deres





Fotos: Roskilde Kommune

egen ideer og præsentere konkrete projekter, som kan realisere kommunens vision for området. I den videre proces er det Roskilde Kommune, der afgør relevansen af projekter i forhold til den opstillede vision. Udviklingen af området er berammet til at køre i 15-20 år. Til at styre udviklingen af området er der nedsat et såkaldt §17.4-udvalg – i daglig tale Musicon-udvalget. Udvalget består af Økonomiudvalgets ni medlemmer suppleret med formændene fra Kulturudvalget og Teknik- og Miljøudvalget. Derudover har fem repræsentanter fra byens kulturliv og uddannelsesinstitutioner plads i udvalget.

Positive erfaringer

I et udviklingsprojekt af denne størrelse er det optimalt, at kommunen fungerer som styrende instans. Roskilde Kommune har varetager det store ansvar forbilledligt ved at opstille en fleksibel vision, der tilskynder til kreative og innovative løsninger fra de private aktørers side. Udviklingen af de mange enkelte projekter har taget afsæt i visionen og idégrundlaget, og derfra udviklet sig via en åben dialog mellem kommune og private aktører, hvor det konkrete indhold og den faktiske udformning af bydelen aftales undervejs i projektudviklingsprocessen.

Det kreative parløb mellem kommunen og de private aktører har bl.a. udmøntet sig i en nytænkende brug af de eksisterende faciliteter, hvor interesserede aktører og kreative iværksættere har fået mulighed med at skabe eksperimenterende aktiviteter i eksisterende bebyggelser. Guleroden i ordningen er, at de succesfulde og levedygtige aktiviteter og initiativer, får mulighed for at forblive permanent i området.

Negative erfaringer

Manglende kommunale udviklingsmidler til realisering af visionen har været en hæmsko for de private



Foto: Roskilde Kommune



initiativer. Det er blevet pålagt de private aktører selv at betale for alle initiativer med et kreativt indhold, hvilket hæmmer en opstartsproces. Erfaringen viser, at der skal en mængde "første aktiviteter" til, før kulturlivet går af sig selv. De private aktører har taget sagen i egne hænder og arbejder for, at der laves en egentlig kulturfond for Musicon-området, hvor en lille andel af salgsindtægterne går til at sikre, at der igangsættes nye kreative initiativer og aktiviteter.

Hvad sker der nu

Overordnet er Musicon på rette spor. Roskilde Tekniske Skole ønsker at samle sine aktiviteter på Musi-

con-området. Regeringen har bevilget midler til et Center for kultur- og oplevelsesøkonomi, som placeres i Roskilde. Centret forventes i luften i sommeren 2008, og en lokalisering på Musicon er en mulighed. Der er aktuelt 2 boligprojekter med ca. 200 ungdomsboliger på vej. Der er udarbejdet skitseprojekter og de 2 tilhørende lokalplaner er under udarbejdelse. Andre permanente projekter undervejs er Danmarks Rockmuseum, Roskilde Højskole samt Roskilde Festivalens/Roskilde-gruppens administration. Desuden er væksthuset (en af de eksisterende haller) under omdannelse til et væksthus for mindre virksomheder indenfor oplevelsesøkonomi.

■ Åbenhed og erfaringer skaber godt samarbejde

Et forældet varehus i Vejle er blevet omdannet til et nyt centerbyggeri af høj kvalitet. Projektet er udviklet i samarbejde mellem Vejle Kommune og en række private projektudviklere i en meget åben udviklingsproces. Resultatet har været stor indbyrdes forståelse og tilfredse borgere.

Danmarks femte største handelscentrum

Omkring årtusindeskiftet løb det 6.500 m² store Kvickly på Søndertorv i Vejle ind i omsætningsmæssige problemer. I dag er varehuset erstattet af Vejle Midtbys nye handelscentrum, der går under navnet Bryggen. De 6.500 m² er blevet til 33.000 m² fordelt på to shoppingplaner og 700 parkeringspladser er kommet til. Bortset fra en enkelt byejeendom er alle arealer privatejet.

I kølvandet på krisen for det utidssvarende varehus undersøgte flere projektudviklere muligheden for at erhverve arealet. Ingen formåede dog at løfte opgaven. Kommunen besluttede at overtage udviklingen og hele arealet disponeredes som det sydligste punkt i en nord-syd gående gågade med detailhandel.

I det nye Bryggen udgør Kvickly en af ankerbutikkerne; og der er lavet kontrakt med to andre ankerbutikker. Byggeriet indeholder ydermere ca. 80 specialbutikker med et samlet areal på 23.000 m² samt cafeer og restauranter. Med udviklingen af Bryggen og den nord-syd gående akse med detailhandel satser Vejle Kommune på at kunne gøre byen til en af de 4-5 væsentligste handelsbyer i Danmark.

Ambitioner og intentioner

Bryggen er opstået på baggrund af Vejle Kommunes vision om at gøre Vejle til et vigtigt handelscentrum i det jyske. Visionen bygger på en nord-syd gående akse omkring gågaden med detailhandel som tema;

og en øst-vest gående akse baseret på idræt, bevægelse og uddannelse.

Bymidtecenteret er baseret på Vejle Kommunes egne ideer og vision om udvikling af detailhandelen. Derfor var det også en ukompliceret beslutningsproces at få igangsat udarbejdelse af lokalplan, kommuneplantillæg og VVM-redegørelse. Den eksisterende rummelighed til detailhandel var et centralt emne i kommuneplantillægget, da der ikke i den gældende planlægning var de nødvendige ca. 25.000 m² til rådighed på grunden.

Vejle Kommune tog i 2003 kontakt til projektdeveloperen Steen & Strøm, der ejer og administrerer mere end 50 shoppingcentre i Skandinavien. Steen & Strøm forstod umiddelbart visionen og gjorde den til et fælles udviklingsprojekt for en projektgruppe med repræsentanter for Steen & Strøm, NCC og Vejle Kommune. Arkitekter på Bryggen har været de to arkitektfirmaer 3XN og schmidt hammer lassen.

Positive erfaringer

Udviklingen af området har pga. den centrale placering været genstand for stor offentlig interesse. Vejle Kommune har i processen vægtet en åben dialog med både developere, projektgruppe og borgere. Den indledende dialog foregik over ca. et år, hvor spørgsmål som størrelse, udseende, højde, indplacering langs Sønderå, tilkørsel, respekt for omgivelserne osv. blev drøftet. Borgernes reaktion var overvejende positive, men problemstillinger blev også opridset. For det første blev den øgede trafikbelastning påpeget, og for det andet spørgsmålet om adgang til Sønderå og et ønske om en promenade langs åen.

Kommunen tog det efterfølgende på sig at løse disse problemstillinger, og i dialog mellem kommune og

projektgruppen lykkedes det at skabe en tilfredsstillende løsning på ønsket om en offentlig adgang til promenaden langs Sønderå. Som et yderligere tiltag blev det aftalt, at Vejle Kommune stod for anlægget af det nye Søndertorv, som bliver det nye krydsningspunkt mellem de to planlægningsakser i Vejle Bymidte. Trafikalt har kommunen omlagt og omplaceret vejstrækninger, som forbinder Bryggens 700 parkeringspladser med det overordnede vejnet. Vejle Kommune har desuden taget højde for den øgede trafikmængde ved at udvide en række veje, og der er samtidig lavet en ny bro over Sønderå.

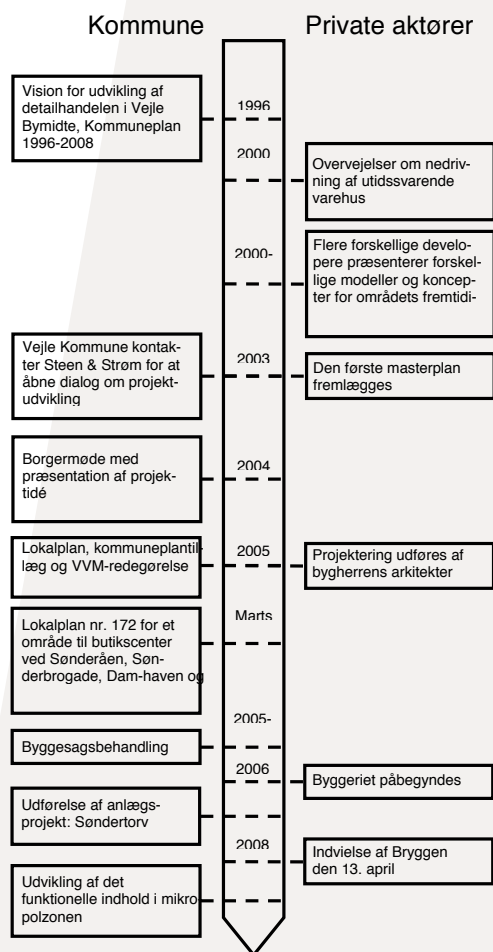
Den overordnede positive erfaring er, at kommunen er indgået i en åben dialog med omverden og efterfølgende har påtaget sig en del af investeringen i det offentlige rum. Valget af erfarne projektudviklere har været betydende for det positive forløb, og har bl.a. sikret professionel og konstruktiv håndtering af indsigelser og henvendelser fra borgere og naboer.

Negative erfaringer

Samarbejdet har været eksemplarisk og givende for begge parter. Der er ikke registreret væsentlige negative erfaringer i samarbejdet mellem kommune og de private projektudviklere i realiseringen af Bryggen.

Hvad sker der lige nu?

Bryggen åbnede den 13. april 2008. Inden for de følgende par år vil det vise sig, om Vejle kan rykke fra en plads blandt de 10 største detailhandelsbyer til en plads blandt de 4-5 største. Der er på nuværende tidspunkt udarbejdet en VVM-redegørelse, som bl.a. viser, at Vejle vil opleve en omsætningsstigning. Til gengæld vil oplandet opleve et mindre fald i omsætning inden for detailhandel. Der forventes ifølge samme redegørelse også en marginal forøgelse i miljøpåvirkningen fra den afledte trafik.



■ Et innovationsmiljø ved Århus

Den 20 ha store gamle bydel Katrinebjerg nord for Århus er gennem de sidste 20 år omdannet til en moderne og pulserende it-bydel. Projektet er resultat af en åben dialog mellem kommune, projektudviklere og Århus Universitet. Alle parter har taget ansvar for bydelens udvikling, hvilket har styrket det kreative samspil.

Fra nedslidt bydel til IT-ikon for Århus

Katrinebjerg er en bydel på ca. 20 ha. i den nordlige del af Århus med trafikal adgang direkte til både den indre og den ydre ringvej. I forbindelse med udflytningen af en række mindre industri- og håndværksvirksomheder fik man midt i 80'erne øjnene op for områdets potentiale. I 1986 blev Danmarks første forskerpark – Forskerpark Århus – indviet som startskuddet til IT-byen. I 2006 blev Udviklingsparken Sønderhøj flyttet til Katrinebjerg under navnet IT-Forskerparken. Søjlerne i IT-byen Katrinebjerg udgøres i dag af:

- Alexandra Institutet - et projekthotel, der huser offentlige/private samarbejdsprojekter.
- IT-Huset – et kompleks, der huser mere end 60 forskellige virksomheder.
- IT-Rampen – 14 virksomheder lokaliseret i et levende og uformelt miljø.
- Innovation Lab – udstillingsvinduet for fremtidens teknologiske muligheder.
- Center for Pervasive Computing.

Ambitioner og intentioner

Midt i 1990'erne besluttede Århus Kommune, Århus Amt og Aarhus Universitet sig for at skabe et it-innovationsmiljø i verdensklasse og de ønskede at skabe det i Katrinebjerg-området. Den tidlige dialog omkring udviklingen af en vision for området baserede sig på tre tiltag, der blev lanceret i 1988. Det drejede sig om 1) etableringen af Storcenter Nord, 2) opførelsen af

ungdomsboliger og 3) udbygningen af Århus Universitet. Den åbne dialog medvirkede, at der kom en omfattende medieomtale, der sammen med den regionale profileringsindsats bar projektet frem. Denne mediestrategi skabte tillid til den fremtidige udvikling blandt projektudviklere og investorer.

Masterplanen fra 2000 (udarbejdet af Midtjyllands IT-råd) blev fulgt op af en samlet lokalplan, der omfatter størstedelen af Katrinebjerg. Formålet med lokalplanen var at sikre grundlaget for videreudvikling af området. Det indebar bl.a. at Århus Kommune øgede bebyggelsesprocenten markant for at skabe økonomisk incitament til omdannelsen.

I dag har området mange forskellige ejere, repræsenterende en bredt sammensat kreds af investorer, projektudviklere, virksomheder og forskningsinstitutioner. De fire største er: Mogens de Linde, Olav de Linde, FEAS (ejendomsselskabet under Aarhus Universitet) og Søgaard Ejendomme. I fællesskab har de løftet og udfoldet visionen – bl.a. ved at omdanne eksisterende ejendomme til at kunne huse it-virksomheder og nybyggerier.

Positive erfaringer

For at komme godt fra start med et udviklingsprojekt af denne størrelse er det afgørende, at parternes gensidige forventninger afklares indledningsvis. I den forbindelse har Erhvervsafdelingen i Århus Kommune været en vigtig initiativtager til områdets omdannelse og udvikling. Der har været forbindelse direkte til borgmester og de kommunale embedsmænd.

Århus Universitets deltagelse har desuden skabt sammenhæng og fremdrift, og FEAS har igennem forløbet sikret en koordineret indsats. Den koordinerede indsats har haft en afsmittende effekt på såvel

Aarhus Universitet som de institutioner og virksomheder, som har etableret sig i området.

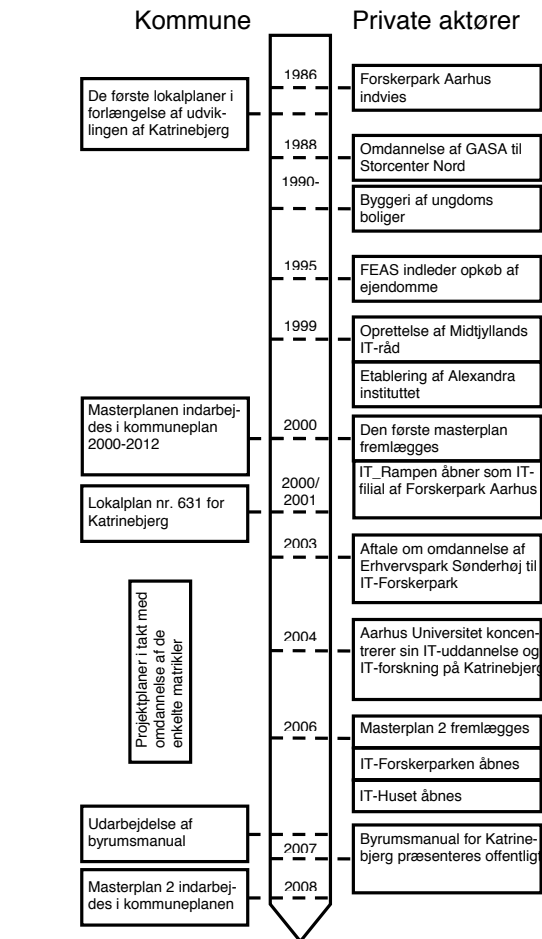
Århus Kommune har som fast praksis, at man ved alle lokalplaner, der foranlediges af private bygherrer, anmoder den private bygherre om teknisk bistand. Det indebærer, at den private bygherre stiller en konsulent til rådighed, som udarbejder et lokalplanforslag. Udarbejdelsen af lokalplanen foregår i en nær dialog mellem Århus Kommune og bygherren og dennes rådgiver. Dermed undgås mange misforståelser i forhold til formelle bestemmelser; og samtidig skabes der et mere åbent rum for dialog og kreativt samspil.

Negative erfaringer

Udviklingen af IT-miljøet i Katrinebjerg står over for en stor udfordring. Der er i øjeblikket en mangel på forretning i området. Processen fra viden til faktura er vanskeligere end først antaget. Økonomisk bæredygtige, nyetablerede erhvervsenheder er en mangelvare i området. Et af problemerne er, at de eksterne interessenter fokuserer mere på det forretningsmæssige aspekt end man havde forventet i det lokale og regionale erhvervspolitiske miljø. Dette er medvirkende til, at så få af de internationalt kendte it-virksomheder har etableret sig i området.

Hvad sker der lige nu?

I 2006 blev det besluttet at flytte uddannelsen af IT-ingeniører til Katrinebjerg for at få gavn af den geografiske nærhed til områdets institutioner. Inden for en radius af 5 km i forhold til Katrinebjerg er der lokaliseret mere end 10.000 it-arbejdspladser. I Århus Kommunes højhuspolitik er dele af Katrinebjerg-området udlagt som egnet for flere højhuse. I en ny masterplan beskrives ambitionerne for Katrinebjergs fremtidige udvikling i tidsperioden 2006-2011. Regionale tiltag er her i fokus og målet er at udvikle den



midtjyske IT-kompetenceklynge. Katrinebjerg baserer sig fremover på de 6 fokusområder: Erhverv, forskning, uddannelse, netværk, innovation og oplevelse. Masterplanen indeholder en lang række konkrete tiltag og en byrumsmanual med bud på, hvordan de optimale fysiske rammer skabes for Katrinebjergs beboere.

Fleksibel kommune møder visionær projektudvikler

Et 32 ha stort boligområde blev udlagt til boligområde i det smukke Skanderborg Bakker. Kommunen opstillede i første omgang en vision, der lå indenfor rammerne af lokalplanen. Men visionære projektudviklere sprængte rammerne og hævede ambitionerne i deres masterplan. Med en fleksibel attitude fra kommunens side fik de det bedste frem i de private developere.

Fra forsøgsstation til ny bydel

I regionplan 1993 for Århus Amt og den efterfølgende kommuneplan for Skanderborg Kommune blev der udlagt et område mellem motorvejen og jernbanen i Skanderborg Bakke som nyt byudviklingsområde. På denne baggrund anmodede en lodsejer i slutningen af 1990'erne om, at der blev tilvejebragt plangrundlag for anlægget af max 17 parcelhuse på 1,9 ha i den sydligste del af området.

I forlængelse af denne anmodning og på baggrund af indsigelser fra Århus Amt udarbejdede Skanderborg Kommune, med bistand fra Ib Andersens Tegnestue, en bebyggelsesplan for det samlede Skanderborg Bakker på ca. 34 ha. Skanderborg Kommune erhvervede sig i 2002 størsteparten af området på ca. 32 ha, der tidligere husede landbrugets forsøgsstation "Godthåb".

Ambitioner og intentioner

I 2003 påbegyndte Skanderborg Kommune arbejdet med en helhedsplanlægning for området. Det blev udført af arkitektfirmaet Hasløv og Kjærgaard og resulterede i 3 modeller. Rådgivningsfirmaet Albæk & Sadolin blev anmodet om at vurdere modellerne, og anbefalede, at der overvejende burde bygges boliger i området. Visionen lød kort og godt på at udvikle en ny bydel mod nord i forlængelse af den eksisterende by.

Områdets beliggenhed tæt på Skanderborg midtby, med god tilgængelighed fra den eksisterende og planlagte infrastruktur, gør det velegnet til tætte og mere bymæssig bebyggelse. Bebyggelse, der er placeret mere koncentreret i området, vil samtidig tilgode og fastholde områdets store landskabelige terræn- og naturmæssige kvaliteter med udsigt over Illerup Ådal og Skanderborg Sø.

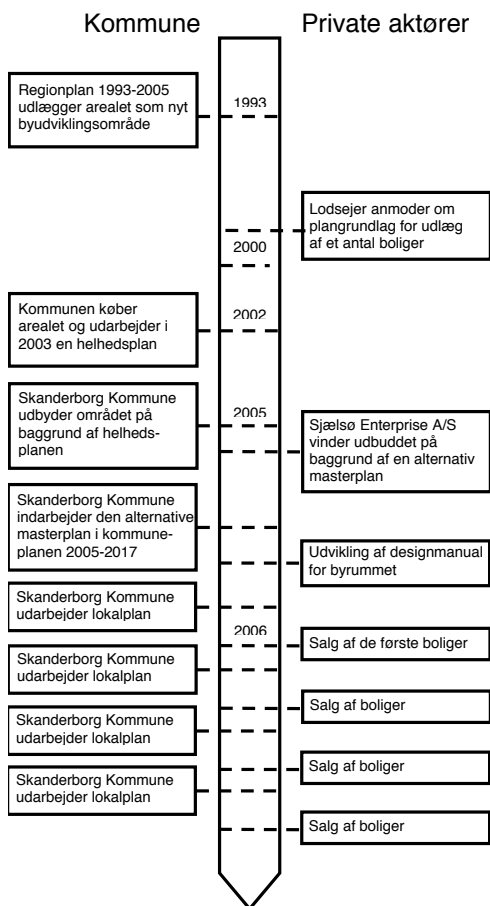




Illustration: Skanderborg Kommune / Sjælsø EnterpriseA/S

Efterfølgende lavede Hasløv og Kjærgaard en endelig helhedsplan for Skanderborg Bakker. Her anbefales det, at området skal huse omkring 270-300 boliger. På baggrund af helhedsplanens anbefalinger udbød kommunen i januar 2005 området til private investorer. Sjælsø Enterprise A/S vandt udbuddet med en alternativ og meget ambitiøs masterplan, der tog kommunens vision et skridt videre og indplacerede 700-800 boliger, ca. 10.000 m² til erhverv og ca. 2.000 m² til en nærbutik i området. Der er altså tale om et markant højere antal boliger end anbefalet i den indledende helhedsplan. Masterplanen blev indarbejdet i kommuneplan 2005-2017, der efterfølgende danner grundlag for lokalplaner for delområder. De udarbejdes i takt med salget af boliger mv.

Positive erfaringer

Kommune har haft succes med at fastholde den røde tråd fra vision til færdig masterplan uden at lade den mellemliggende helhedsplan spænde ben for nye positive initiativer, der dukkede op hen ad vejen. Kommunens klart definerede vision for området muliggjorde, at kommunen så bort fra både helhedsplan og kommuneplan, da der kom en ambitiøs masterplan på bordet fra Sjælsø Enterprise.

Kommunen har udvist stor fleksibilitet i udviklingsprocessen, hvilket har resulteret i en mere seriøs masterplan for området end det oprindeligt var blevet lagt op til. Det har været afgørende, at kommunen har udvist en forretningsmæssig professionalisme

som dialogpartnerne med det formål at virkeliggøre kommunens vision. Samarbejdet mellem kommune og udvikler har været præget af gensidig tillid.

Negative erfaringer

Bagsiden af medaljen har været, at ovennævnte fleksibilitet i kontrakten mellem Skanderborg Kommune og Sjælsø Enterprise A/S har medført, at den efterfølgende proces fik nogle praktiske og økonomiske konsekvenser. De kunne være undgået, hvis kommunen i kontraktforhandlingerne havde inddraget planlægningsmæssige sagkyndige udover de juridiske og økonomiske sagkyndige. Konsekvensen blev, at den igangværende kommuneplanproces blev midlertidigt standset for at indarbejde masterplanens forudsætninger, herunder det øgede antal boliger, i den endelige kommuneplan 2005-2017. Denne proces har været ressourcekrævende for både kommune og udvikler.

Den øgede bebyggelsestæthed i området har givet nogle konkrete udfordringer i forhold til at få koblet Skanderborg Bakker op på den øvrige by, da området er lokaliseret således, at motorvej og jernbane udgør naturlige barrierer i forhold til adgang og tilkørsel. Der er aftalt en række praktiske løsninger med Sjælsø Enterprise vedrørende både infrastruktur og indplacering af støjvolde. Disse nødvendige initiativer har øget de samlede omkostninger for området betydeligt – både for kommune og projektudvikler.

Hvad sker der lige nu?

Trods afmatningen i boligbyggeriet generelt er det fortsat muligt at sælge boligerne i Skanderborg Bakker. I løbet af de seneste 2½ år er der solgt og aktivret 280 boliger i området. Udviklingen af området forløber dermed i takt med projektudviklers og kommunens tidsplan.



Foto: Plan09

■ Planlægningens virkemidler

Ud over de gode råd til det fremtidige samarbejde mellem kommuner og private projektudviklere, findes der også en række virkemidler, der kan være gode at kende til. Her får du et overblik.

Partnerskaber

Kommuner og private investorer og projektudviklere anvender forskellige typer af partnerskaber – såvel formelle og uformelle. I de uformelle opbygges langsigtede relationer, der betragtes som markedsføring for begge parter. De formelle partnerskaber bygger på privatretlige aftaler eller strategiske partnerskaber på et juridisk grundlag, som giver profit til virksomhederne og investeringer i offentlige goder i kommunerne. Den specifikke udformning af partnerskaberne afhænger bl.a. af, hvem der ejer jorden.

NCC, Skanska og Hillerød Kommune har indgået en partnerskabsaftale om Ullerødbyen. Se mere her:

<http://www.hillerod.dk/OmHilleroed/Byplanlaegning/Byudviklingsprojekter/Ulleroedbyen/Partnerskabsaftale.aspx>

Visioner og strategier

Både kommuner og private projektudviklere anvender helhedsplaner, masterplaner, byomdannelsesplaner mv. til at formulere visioner og strategier for byudviklingsområder, som supplerer de juridiske bindende plandokumenter i form af kommuneplantillæg og lokalplaner. De kan skabe grobund for opbakning til og forankring af visioner og strategier i byudviklingsområder hos borgere, politikere og andre aktører. Men der er også en risiko for, at uformelle planer, der udarbejdes uafhængigt af kommune- og lokalplaner, kan skabe forvirring om, hvad der gælder i områdets planlægning.

Odense Kommune har i gennem mange år anvendt denne type planer, og er sammen med Møller og Grønborg i gang med at nyttiggøre erfaringer og skabe en tættere sammenhæng til kommuneplanens rammedel i et Plan09-eksempelprojekt. Se mere her:

http://www.plan09.dk/Projekter/2_runde/odense_projektbeskriv.htm

Designmanualer, kvalitetsprogrammer mv.

Kvaliteten af byggeriet og omgivelserne i byudviklingsområderne sikres bl.a. gennem designmanualer eller kvalitetsprogrammer. De forskellige programmer og manualer anvendes, som inspiration til arbejdet med udviklingen af de enkelte dele af et byområde og sammenhængen mellem dem.

Masterplan 2011 markerer ambitionerne for Katrinebjergs fremtidige udvikling i tidsperioden 2006-2011. Denne plan indeholder en lang række konkrete forslag og suppleres af en byrumsmanual, der skal skabe optimale fysiske rammer for Katrinebjergs beboere. Masterplanen indgår i dialogen mellem Århus Kommune og områdets ejere om den fremtidige udvikling. Byrumsmanualen har mere konceptkarakter. Se mere her:

<http://www.katrinebjerg.net/index.php?id=460>

Nye bestemmelser i planloven

Der findes et sæt af forskellige værktøjer i planloven, som hver i sær bidrager til byomdannelse. I kommuneplanen er det muligt at udpege arealer til byomdannelsesområder, hvilket giver mulighed for en række overgangsbestemmelser, som tillader fx boligbyggeri i nærhed af støjbelastende aktiviteter, der ikke er afviklet når området omdannes, men som skal afvikles over en årrække.

Endelig er der muligheder for etablering af grundejerforeninger og frivillige udbygningsaftaler. De er begge knyttet til realiseringen af et projekt.

Du kan finde mere information om de nye bestemmelser i planloven her:

<http://www.blst.dk/Planlaegning/ByerOgPlanlaegning/>.



"Jeg har tidligere troet meget på, at vejen frem var et partnerskab i en eller anden form. Nu har jeg lært, at faste aftaler med projektudviklere for tidligt i forløbet låser os fast til bestemte løsninger. Løsninger der ikke nødvendigvis er i harmoni med den form for udvikling og rækkefølge, kommunen ønsker".

Citat: Kommunal medarbejder"

"Her i kommunen har vi lært, at der er forskel på projektudviklere, developere og projektmagere. Projektmagerne går efter de lette og hurtige penge. De ser stort på kommunens ønsker og vision. Derfor sender vi dem ind til byggesagsbehandlere".

Citat: Kommunal medarbejder.

"En offentlig planlægning og regulering kan være en væsentlig forudsætning for, at de investeringer, der lægges i et byggeri, ikke bliver mindre profitable ved en uheldig udvikling på nabogrunden".

Citat: Projektudvikler.

"Der er sket virkelig meget i den kommunale forståelse for projektudviklingens vilkår i de senere år. Kommuneplanen skal være afsæt for udvikling. Desværre er der fortsat en del "byggesagsbehandlere", som ser allerede udarbejdede lokalplaner som deres styringsredskab – så vælger vi hurtigt at gå videre til en anden kommune".

Citat: Projektudvikler.

PLAN09

Sekretariatet
Haraldsgade 53
2100 København Ø
T +45 72 54 47 40
plan09@blst.dk
www.plan09.dk



MILJØMINISTERIET

By- og Landskabsstyrelsen