

Partnerskaber: Når byudvikling skal være bæredygtig

Balanceret bæredygtig byudvikling kræver stærke partnerskaber mellem kommune og ejendomsudviklere. Men kommuner og ejendomsudviklere taler ofte forbi hinanden og går derved glip af muligheden for at øge kvaliteten og udbyttet af et udviklingsprojekt. Et middel til at ændre dette er at skabe et stærkere fælles sprog om bæredygtig byudvikling mellem udviklere og kommuner.

Af direktør, cand arch Kamilla Kinimond, og partner Jesper Wagner, Datic

Datic har igennem foråret 2022 interviewet en række planafdelinger i de danske kommuner samt et udvalg af ejendomsudviklere for at belyse, hvilke barrierer og potentialer for udvikling af samarbejde og partnerskaber der er til stede. I forbindelse med arbejdet med datadrevet byudvikling for både kommuner og private ejendomsudviklere kan vi se et stort potentiale for et øget samarbejde omkring den balancerede bæredygtige byudvikling. Vi har samtidig spottet en række punkter, hvor kommuner og ejendomsudviklere ofte taler forbi hinanden og derved går glip af muligheden for at øge kvaliteten og udbyttet af et udviklingsprojekt – både på projektniveau og i byudviklingen som helhed. Derfor igangsatte vi en analyse, der havde til formål at afdække kvaliteten af henholdsvis kommuner og ejendomsudviklers forståelse og informationsniveau i forbindelse med projektudvikling og strategisk byplanlægning.

Det kommunale perspektiv

Byudvikling kræver i et kommunalt perspektiv en evne til at forstå og handle inden for en større helhed, der lovgivningsmæssigt rammesættes af kommuneplanens rammeområder samt af en lokalplans konkretisering. Det er en styrke at forstå de relevante strategier for byudvikling og bosætning samt at have indsigt i de politiske visioner, der danner grundlag for den fysiske planlægning og udvikling af kommunen.

Modellen for bæredygtig byudvikling indeholder feltet social bæredygtighed – det kan her oversættes til: "Hvorfor - og hvad skal der bygges?" eller "Hvordan kan væksten bruges til at skabe balanceret bæredygtige byer?". I det kommunale perspektiv er det ligeledes væsentligt at forstå, at processen med byudviklingen foregår i en politisk ledet organisation, hvor kommunens helhed skal tilgodeses.

Det kommercielle perspektiv

Fra en ejendomsudviklers perspektiv kræver byudvikling en indsigt i økonomi og den bagvedliggende risiko. Et projekt kræver desuden viden og erfaring i forhold til målgrupper, der er relevante for byggeriet, deres tilhørende betalingsvillighed samt data om den fremtidige konkurrence. Modellen for bæredygtig byudvikling indeholder ligeledes feltet økonomisk bæredygtighed – det kan her forsimples til: "Hvem skal betale?"

Analysens væsentligste resultater

Analysen er gennemført som telefoninterviews i maj og juni 2022. Kommunerne er tilfældigt udvalgt i forhold til størrelse, beliggenhed og vækst. De personer, der er interviewet, har alle mellem daglig og månedlig dialog med ejendomsudviklere. Ejendomsudviklerne er udvalgt blandt mellemstore og store udviklere, der hver har mellem 3 til 20 projekter pr. år i flere forskellige kommuner.

Analysen viser blandt andet en tydelig forskel mellem parternes egen opfattelse, og hvad modparten oplevede. Et nedslag i analysen viser eksempelvis, at ejendomsudviklere vurderede, at de havde et langt større kendskab til lokalplaner, kommuneplaner og politiske visioner, end hvad det kommunale embedsværk oplevede.

Tilsvarende er de kommunale embedsmænd blevet bedt om at vurdere deres egen viden om centrale kommercielle elementer i ejendomsudviklernes planer. Resultatet kan ses i figur 2. Jf. grafen vurderer de fleste kommuner, at de har begrænset kendskab til de vigtigste kommercielle elementer. Forklaringen blandt kommunerne er i de fleste tilfælde, at udviklerne opleves som meget lidt transparente i forhold til de forventede omkostninger og indtægter.

Udviklerne er dog selv bevidste om, at kommunerne mangler indsigt i oplysninger omkring omkostninger, indtægter og tilhørende risiko. Det kan antages, at ejendomsudviklere mangler viden og indsigt i de fordele, der kan være ved at dele de konkrete oplysninger.

Et fælles sprog

Samlet set viser analysen, at der mangler at blive skabt et stærkere fælles sprog for den balancerede bæredygtige byudvikling mellem udviklere og kommuner.

Kommuner og udviklere vil begge skabe muligheden for en større gevinst, eksempelvis grønne løsninger, profit og social bæredygtighed. Når udviklerne har et klart billede af at have forstået de kommunale dokumenter, men ikke kommer i mål, må kommuner gøre en indsats for at være behjælpelig med at formidle budskaberne og viden i en bedre form. Når kommuner mangler indsigt i udviklerens overvejelser i forhold til økonomi, social bæredygtighed og målgrupper, må udviklerne i højere grad åbne op og dele flere informationer.

Det gode partnerskab kræver tillid og investering. Analysen viser et stort udviklingspotentiale for, at parterne inviterer hinanden mere ind i de respektive "maskinrum". Der er brug for, at begge parter investerer mere i dialogen og deler flere oplysninger med hinanden, samt at der etableres et større fokus på helheden i byudvikling.

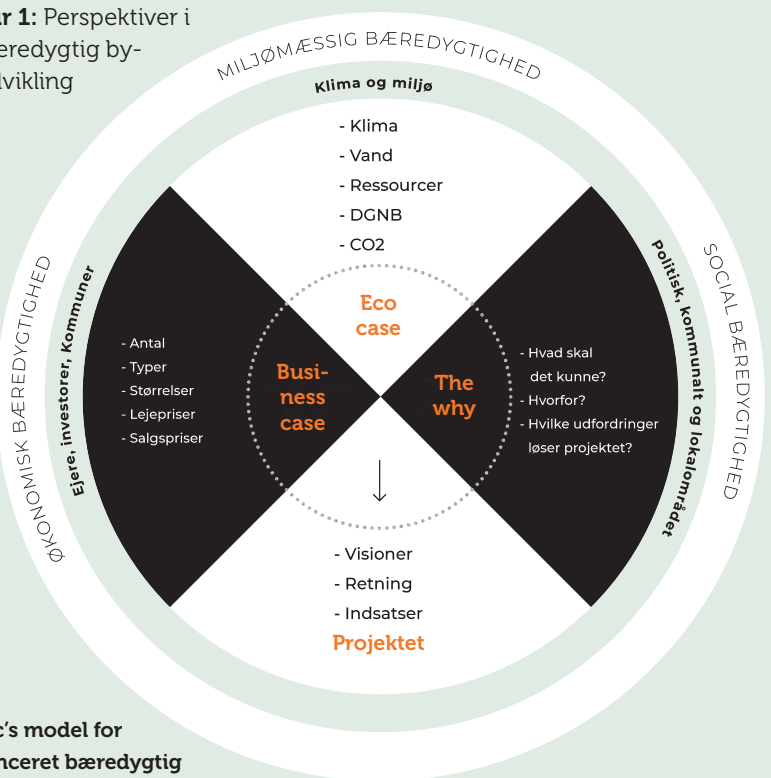
Fra projektudvikling til lærende strategisk planlægning

Projektudvikling skal oftest ses i en større sammenhæng, hvor flere udfordringer løses samtidigt. Det kalder på et fokus på tværfagligt samarbejde – et rum med mulighed for at parterne imellem kan sætte deres viden i spil, og hvor der er et større fokus på inddragelsesprocesser for at frigøre viden og skabe et positivt udviklingsrum. Parterne arbejder i princippet mod det samme resultat.

Hvis kommuner og ejendomsudviklere skal komme i mål med både den videre byudvikling og eksempelvis klimamål, er det vigtigt at skabe tættere partnerskaber mellem parterne og optimere byudviklingen.

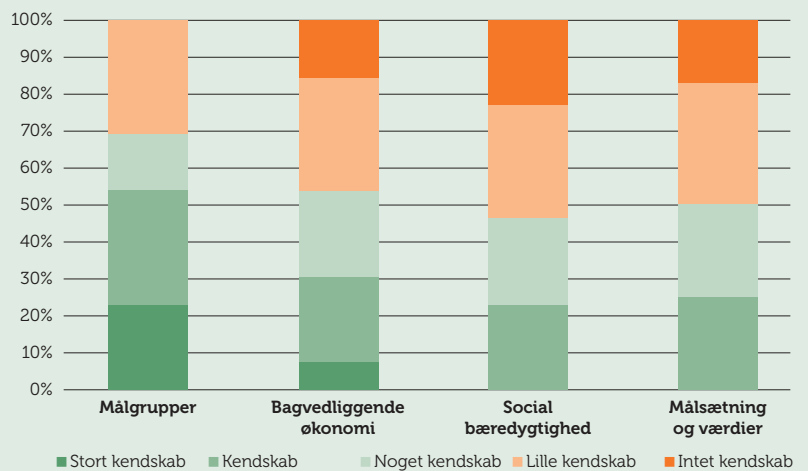
Partnerskaber har indtil i dag primært været bygget op om udbud, kontrakter på mange sider og aftaler med et længere tidsperspektiv. Partnerskaber skal i fremtiden være mere agile, have fokus på nu'et og i højere grad bygges på det centrale i et partnerskab; viden, forståelse og indsigt i relevante informationer for begge parter.

Figur 1: Perspektiver i bæredygtig byudvikling



Datic's model for balanceret bæredygtig byudvikling, hvor de tre ben i bæredygtighedsindsatsen vægter lige.

Figur 2: I hvilken udstrækning har du kendskab til udviklerens overvejelser ift.:



Figur 3: Overordnede tendenser og udfordringer i byudviklingen

