



Økonomi i byudvikling

Seminar i København torsdag den 6. februar 2014

Kursussted

Kosmopol
Fiolstræde 44
1171 København K
tlf: 3342 6608

Tilmelding

Via www.byplanlab.dk.
senest 9. januar. Efter
denne dato er tilmeldingen
bindende og ved afbud be-
tales et gebyr på 500 kr.
Ved afbud efter 16. januar
betales hele deltagerafgif-
ten.

Deltagerafgift

For tilskudsgivere til Dansk
Byplanlaboratorium i 2014:
Kr. 2.175. For andre: kr. 2.900
I prisen er inkluderet forplej-
ning og deltagermateriale.

Tilrettelæggelse

Claus Ravn, Realdania by,
Svend Erik Rolandsen,
COWI A/S i samarbejde
med Ellen og Christian,
Dansk Byplanlaboratorium
Tlf. 33 13 72 81

Program

10.00 Økonomi og planfaglighed

Udviser planlæggere "ideologisk skepsis overfor markedsplanlæggerollen", som én kommentator siger? Om perspektiver for at udvikle planlæggerrollens forståelse for økonomi - et nyere og stadig vigtigere rationale.

**Projektleder Christian Broen, Dansk Byplanlaboratorium*

10.15 Set fra min stol

Deltagerne præsenterer sig selv og deres forventninger til dagen.

De store linier: marked og planer

10.30 Markedsorienteret byudvikling

Laver planlæggerne for mange planer, der ikke kan realiseres fordi der stilles for skræppe eller forkerte krav? Om forskellige metoder og de kasser, der findes i økonomi og planlægning: samfundsøkonomi, totaløkonomi, kommunaløkonomi, projektøkonomi.

**Projektchef Svend Erik Rolandsen, COWI A/S*

11.30 Bykvalitet, bæredygtig byudvikling og projektøkonomi

Introduktion til "Værktøj til bæredygtig byudvikling", der med 23 nøgle spørgsmål stiller skarpt på miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed i byudviklingsprojekter. Og om at arbejde med projektøkonomi og cash flow gennem alle faser i et byudviklingsprojekt - fra vision til konkurrence, udviklingsplanlægning, byggemodning og salg.

**Chefkonsulent Claus Ravn, Realdania by.*

12.30 Frokost

Tæt på tallene: vi regner på det

13.30 Eksempel 1 Hvad koster det gode byrum?

Oplæg og regneøvelse om parkering, der ofte vælter et godt projekt. Vi sætter kroner og ører på forskellige fysiske planforslag.

**Økonom Jann Aune, COWI A/S.*

14.45 Eksempel 2 Hvad er værdien af rekreative arealer?

Oplæg og regneøvelse om grønne områders betydning for ejendomspriser. Vi regner på tal fra projekt 'Byliv, der betaler sig'.

**Post.doc. Toke Emil Panduro, Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, KU.*

16.15 Hvad kan vi bruge det til?

Opsamling på oplevelser og regneøvelser, styrker og svagheder.

16.40 Evaluering

Hvordan kan vi arbejde videre?

16.55 Tak for i dag

Hvordan laver vi planer, der balancerer miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed?

Påstanden er, at planforslag bliver mere kvalificerede, hvis vi tænker økonomien ind i de tidlige faser af et byudviklingsprojekt - bl.a. kan vi med et økonomitjek få større klarhed og mindre usikkerhed. Bliv skarpere på, hvordan du giver developere kvalificeret modspil.

Formålet med seminaret er både at introducere konkrete økonomiske værktøjer - og diskutere deres styrker og svagheder. Hvilke krav stiller en øget opmærksomhed på økonomi til planlæggerfaget? Og af den kommunale administration, i øvrigt?

Om eftermiddagen fokuserer vi på to forskellige fysiske eksempler. Vi regner på det, så medbring din pc med excalark.

Økonomi og planfaglighed

”(...) nogle gange kan man godt opleve at en kommune næsten føler, at de svigter deres grund-DNA, hvis de begynder at tilpasse sig markedet.”
Developer (Thygesen, Kobblerø, Andersen, Jahn Hansen, Byplan # 2, august 2013).

Byplanlab: Det ligger i planlæggerens DNA er lave planer, der afvejer mange hensyn, fx sociale, miljømæssige, økonomiske...

Hvorfor kan det være svært?

Forskellige roller: den faglige udviklingskonsulent, manageren, **markedsplanlæggeren**, procesplanlæggeren

	Rationale og orientering	Netværksform	Resultat	Viden
Markedsplanlægger	Marked og konkurrence	Private by- og byggeaktører, pol/adm ledelse: Lukkede og elitære	Det mulige produkt	By og land Økonomi Formidling © Karina Sehested

Baseret på interview med byplanlæggere i ti danske kommuner i 2003
dansk byplan

Økonomifagligheden ind i kommunen

Tre organiseringsmodeller med styrker og svagheder:

1. 'Arealudvikling Aarhus-modellen'
 2. 'Gladsaxe-modellen'
 3. 'Svendborg-modellen'
- så kan I selv vælge..

NÅR PLANKULTUREN FORANDRES

Byplan # 2, august 2013

Der er ikke meget ved at have en god plan, som ikke realiseres. I Aarhus Kommune har man derfor forandret tilgangen til planlægning og byudvikling, hvilket har haft betydning for byomdannelsen på De Bynære Havnearealer i Aarhus. Det særlige ved planlægningen af dette område, er et nytænkt koncept, hvor kommunen via en ny stabsenhed har inddraget private ejendomsudviklere tidligere i processen. Men hvad sker der, når plankulturen forandres og afstanden mellem private og offentlige aktører mindskes? I Artiklen vises, hvordan kommunen er blevet mere markedsorienteret og mere fleksibel samt hvilke konsekvenser dette har.

*Af Kasper Kornerup Thygesen,
Malene Dam Kobberø,
Michael Skriver Andersen og
Carsten Jahn Hansen*

Byerne er i konstant kamp om at tiltrække investeringer, i bestræbelserne på at kunne gøre sig attraktive overfor borgere og virksomheder i en national og global bykonkurrence. Det interessante er i denne sammenhæng, hvilke metoder der bringes i anvendelse for at gøre sig attraktive overfor byudviklere og investorer. I Aarhus

Kommune er der en stabsenhed 'Arealudvikling og byplanlægning', der har til opgave at handle med private aktører og sigt grænser sig selv baggrund og viden, og er blevet bryde planlægning kan revideres hviler arbejdet hviler på, at ud fra ratione

søge væk fra? Og hvad betyder det for de almene planhensyn, at kommunen bliver mere markedsorienteret?

Undersøgelsens tilblivelse

Undersøgelsen blev lavet som led i et speciale med titlen 'Kommunens nye plankultur i en

Stabsenheden Arealudvikling Aarhus

- Aarhus Havn vil udbygget have 7.000 indbyggere og 12.000 arbejdspladser.
- Professionalisering: Myndighedsfunktion adskilles fra grundejerinteresser
- Fleste medarbejdere privat baggrund
- "planvisioner opvejes i forhold til kommercielle hensyn"(35)

W. Richard Scott

Institutions and Organizations

Second Edition



Foundations for
Organizational
Science
A Sage Publications Series



- Skal en organisation løse en ny opgave?
- Det kan være svært, at omstille rationaler, kultur og vaner.
- Den 'nemme' løsning: Lav en ny organisation.

Professionalisering...

- "Vi oplever det som professionelt, at de folk som sidder på den anden side af bordet godt ved, hvad de har med at gøre"
(37) Developer
- *Risikerer markedskulturen i Arealudvikling Aarhus at lukke sig om sig selv? (side 38).*

'Gladsaxe-modellen'

‘Svendborg -modellen’



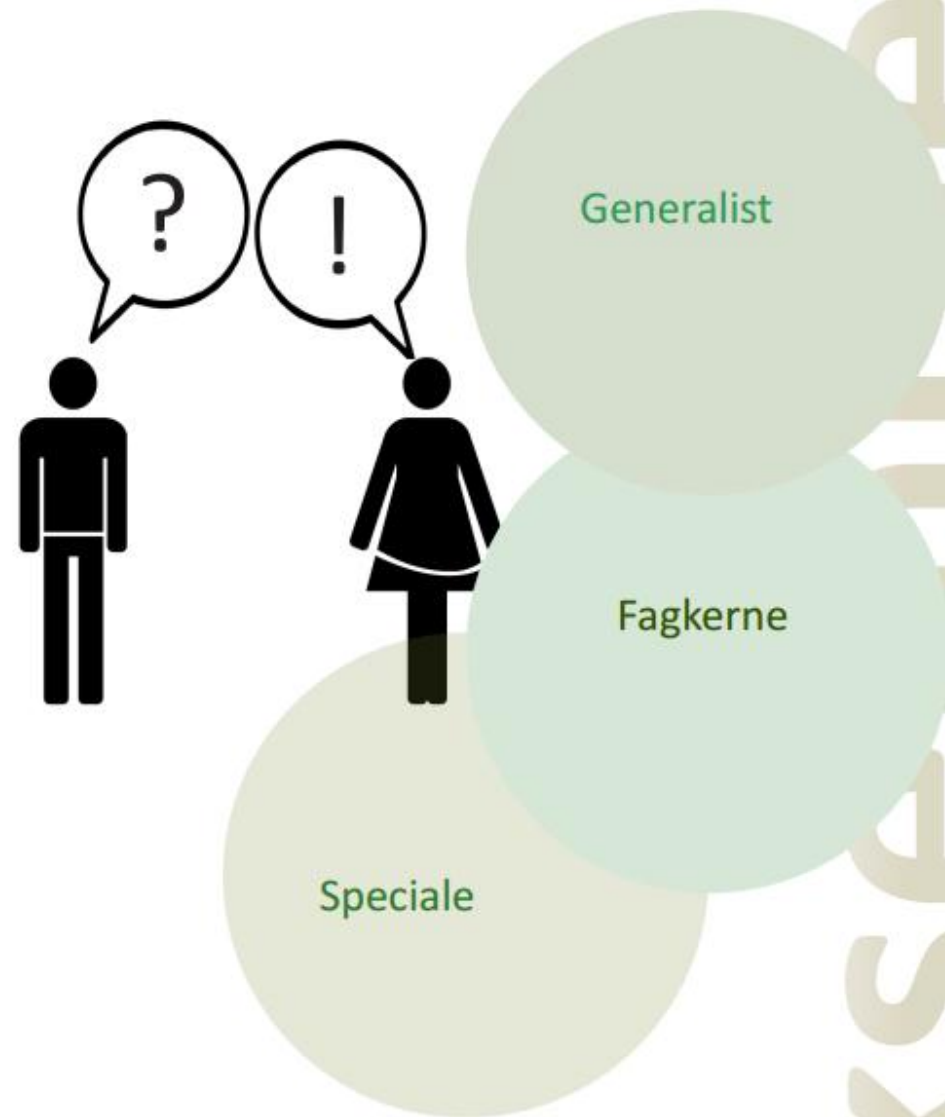
- Udarbejdelse af bygherrevejledning
- Træne planlæggere i dialog og forhandling med bygherrer.
- Ideer om proces:
 0. ‘0-mødet’: snak om projektets visioner
 1. Derefter forhandling.
 2. Derefter myndighedsbehandling.

Sæt det rigtige hold

- Mere fokus på mennesket bag planlæggeren:
- nogle er myndigheds-personer
- andre er faciliterende
- Vi skal ikke kunne det samme.

dansk byplan

laboratorium



Figur 1 Leder-medarbejder-dialog om den enkelte medarbejders kompetenceprofil nu og i fremtiden.

Men hvad mener I?

- Hvordan arbejder I med at tage økonomifagligheden ind i jeres kommune?

Nu præsentation i grupper:

- Hvem I er
 - Hvor I kommer fra
 - Hvilke forventninger I har til dagen
- I har et kvarter, så samler vi op.

I øvrigt

- Seminaret i dag er en forløber til et kursusforløb om 'Økonomi og byudvikling', der vil løbe ad stablen i 2014.
- Fokus på projektøkonomi.
- Kursusforløbet er initieret af og laves i samarbejde med *sjællandske planchefers Købstadsforum*.

	Rationale og orientering	Netværksform	Resultat	Viden
Faglig udviklingskonsulent	Faglighed og ekspertautoritet	Faglige netværk, pol/adm: Lukkede og elitære	Det fagligt passende produkt	Arkitektur og plan Formidling
Manager	Politisk og effektiv implementering	Pol/adm, Interesseorg. Bygherrer: Lukkede og elitære	Det politisk passende produkt	By og land Politik og forvaltning, Formidling
Markedsplanlægger	Marked og konkurrence	Private by- og byggeaktører, pol/adm ledelse: Lukkede og elitære	Det mulige produkt	By og land Økonomi Formidling
Procesplanlægger	Fælles forståelse og konsensus	Borgere, org., private, pol/adm ledelse: Åbne og plurale	Den gode demokratiske proces	By og land Pædagogik, org. og proces Formidling

© Karina Sehested