

Planlegging og gjennomføring

Erfaringer – utfordringer

Hans Kjetil Aas
Stavanger utvikling KF



STAVANGER KOMMUNE

Stavanger utvikling KF

- *Stavanger utvikling KF skal være et effektivt verktøy for å fremme kommunens realisering av kommunens bolig- og utbyggingspolitikk*
- *Bidra til økt boligproduksjon*



Stavanger utvikling KF

- *Foretakets formål skal være å eie, erverve, selge og utvikle utbyggingsområder*
- *Foretaket skal drives etter forretningsmessige prinsipper, men skal også utvise et samfunnsansvar ved utøvelse av virksomheten*
- *Foretaket kan være eier eller medeier i aksjeselskap som driver eiendoms- og utbyggingsvirksomhet*





Planlegging og gjennomføring

Erfaringer – utfordringer



STAVANGER KOMMUNE

Bakteppe



Oppdraget!

- Samfunnsbygging
- Utvikling
- Vekst
- Verdiskaping

Hvorfor – for hvem?

- Samfunnsbygging
- Utvikling
- Vekst
- Verdiskaping

- Hvorfor planlegge?
- For hvem?

Hvordan?

- Samfunnsbygging
- Utvikling
- Vekst
- Verdiskaping

- Hvorfor planlegge?
- For hvem?

- Felles mål?
- Hvordan gjennomføre?

Aktørene

- Samfunnsbygging
- Utvikling
- Vekst
- Verdiskaping

- Hvorfor planlegge?
- For hvem?

- Felles mål?
- Hvordan gjennomføre?



Aktørene

- Samfunnsbygging
- Utvikling
- Vekst
- Verdiskaping

- Hvorfor planlegge?
- For hvem?

- Felles mål?
- Hvordan gjennomføre?



Hva er min rolle i produksjonskjeden og hva betyr mine handlinger?

Et konglomerat av aktører

Ulike roller – innflytelse - særinteresser

Offentlig

- Fylkesmannen
- Innsigelsesmyndigheter
- Fylkesordførere
- Fylkeskommunale utvalg
- Fylkesrådmann – adm.
- Ordførere
- Kommunale utvalg
- Rådmann – adm.
- Fagenheter – plansjefer
- Saksbehandler

Private

- Avtaleparter (grunneiere, utbygger)
- Grunneiere - naboer
- Velforeninger
- Interkommunale selskaper (IVAR)
- Kommunalt eide selskaper (LYSE)
- Andre utbyggere
- Kommunale tomteselskap
- Interesseorganisasjoner
- Media
- Konsulenter

Hva er problemet?



STAVANGER KOMMUNE

«Planer og prosjekt blir ikke igangsatt»



.... dette har konsekvenser!

- Boligproduksjon
- Offentlig infrastruktur
- Næringsutvikling
-

- Sysselsetting
- Verdiskaping
-

Hvorfor?



STAVANGER KOMMUNE

.. blir ikke planer/prosjekt igangsatt

- Mål og hensikt
- Plangrunnlaget og forutsetninger
- Planprosess
- Plan
- Krav til gjennomføring
- Markedet
- Kommunale programmer og behov

Utbyggere skal realisere

.. blir ikke planer/prosjekt igangsatt

- Mål og hensikt
- Plangrunnlaget og forutsetninger
- Planprosess
- Plan
- Krav til gjennomføring
- Markedet
- Kommunale programmer og behov

ØKONOMI

Utfordringer



STAVANGER KOMMUNE

Mål og hensikt

- Mål for plan
- Hensikt – hva skal løses
- Forankret og prioritert oppgave
- Ulike bestillere og initiativtakere til plan

Behovsavklaring for å starte prosess

Plangrunnlag - forutsetninger

- Analyser og overordnede planforutsetninger
- Forpliktende avklaringer på sentrale tema
- Forpliktende fremdrift

Skape forutsigbarhet

Aktørene

- Ulike roller og ansvar
- Ulike hensikter og ambisjoner

Respekt og forståelse for hverandres rolle, ansvar og handlingsrom

Planprosess

- Fokus på gjennomføring fra dag 1
- Gjennomføringsaspektet må påvirke planløsning
- Samarbeid fra start med grunneier og eiendomsutvikler
- Dedikerte ressurser og riktig kompetanse
- Intern koordinering
- Forutsigbar fremdrift
- Åpenhet i prosess og vurderinger
- Arbeid med utbyggingsavtaler parallelt med planutvikling

Fokus på kostnader og gjennomføring fra dag 1

Plan

- Forankret i virkeligheten
- Robuste planer som tåler endring
- Tilpasset detaljeringsgrad
- Markedstilpasning
- Kostnads kalkyler infrastrukturtiltak
- Realistiske rekkefølgetiltak – kostnader klargjort
- Muliggjøre etappevis utbygging
- Utbyggingsavtale utarbeides parallelt (vedtak)
- Strategi gjennomføring – hvem og hvordan (vedtak)

Gjennomførbare og «komplette» planer

Gjennomføring

- Utbyggere realiserer
- Realistiske forutsetninger i planvedtak
- Forutsigbar fremdrift
- Forpliktelser involverte parter
- Et tilstrekkelig marked – økonomi i prosjektene
- Kommunens rolle ved gjennomføring – tilrettelegger
- Kobling til kommunale investeringsprogram

Realistiske og akseptable kostnadsbelastning – fordele ansvar og risiko

Markedet

- Utbyggingskostnader - salgsinntekter
- Etterspørsel bolig - utbud
- Etterspørsel næring
- Utbygger tar risiko og må velge
- Å tjene penger er også verdiskaping

Markedet styrer mulighet for å iverksette

Kommunale programmer og behov

- Bevilgning og gjennomføring av kommunale program
- Overordnede infrastrukturtiltak – stat og fylke
- Koblinger - avhengighet
- Store usikkerhet - tid gjennomføring
- Følgekonsekvenser

Helhetlig ansvar for gjennomføring – forpliktelser

Oppsummering



STAVANGER KOMMUNE

«Suksessfaktorer»

- Plansystemet må forbedres – større fokus på gjennomføring og økonomi
- Realistiske og robuste planer med tilhørende utbyggingsstrategi
- Kommunen som aktiv aktør og tilrettelegger
- Prioriter og hold på strategier
- Skape grunnlag for forutsigbarhet
- Markedet må være til stede