



Enklere transformasjon

Spesialrådgiver Morten Lie

Trondheim, 19.09.2019

Dette vil jeg snakke om

- Hvorfor et transformasjonsprosjekt?
- Hvordan gjennomførte vi det?
- Hva fant vi?
- Hvor går veien videre?



Forenkling og effektivisering av transformasjonsprosesser



Forenkling og effektivisering av transformasjonsprosesser

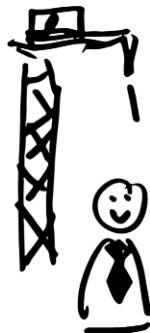
Sluttleveranse

KMD
18.06.2019



I innsiktsfasen har vi gjort 20 intervjuer

Videre i presentasjonen er disse anonymisert der det har vært mulig



14 Utviklere

11 utviklerselskaper:
OBOS, Bane NOR Eiendom,
Solon eiendom, Probiz, Selvaag,
Entra, Utstillingsplassen, Aspelin
Ramm, Smedvig, Øgreid og
Kruse Smith
2 interesseorganisasjoner:
NBBL og Norsk eiendom
1 stiftelse:
Sparebankstiftelsen



3 Kommuner

Oslo: PBE og EBY
Hamar: Plan og Bygg
Stavanger: Plan og Bygg



2 Sektormyndigheter

Byantikvaren i Oslo
Vegvesenet (Oslo)



Det er i planfasen de største utfordringene ligger

“Byggesak synes vi stort sett er plankekjøring. Kanskje sammenheng med at de fleste av våre medlemmer er store profesjonelle aktører som kan sitt fag og kjenner rammevilkårene. Kommunene har også mye mer erfaring med byggesak (hyppig og løpende) enn planarbeidet (sjeldnere).”

- Utvikler 1

“I planprosessen ER det mer usikkerhet enn i byggesak. Naboer, politikere, flere som er involvert, og de overordnede rammene er mer usikre, en trikk som kanskje kommer, mye mer i spill. I byggesak er man inne på detaljene som skal på plass. Det er ikke plankekjøring, er ikke det jeg sier.”

- Utvikler 2

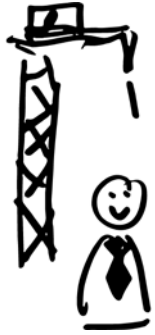
6 tema

- 01 Alle prøver å få til noe bra, men hvem skal betale?
- 02 Utfordringer rundt samarbeid
- 03 Detaljeringsgrad i planer
- 04 Innsigelser
- 05 Innspill om medvirkning
- 06 Mange grunneiere, mange interesser

Alle prøver å
få til noe bra,
men hvem
skal betale?

01





Utvikler

Vi må være i stand til
å tjene penger på
bygge-prosjektene



Kommune

Vi prøver å skape en
god by å bo i
- men vi kan ikke
betale for alt selv

Vegvesenet
(sektormyndighet)

Vei er dyrt - vi må
tenke helhetlig
med statens
penger

“Grådige utviklere”



Utvikler

“Urealistiske kommuner”



Kommune

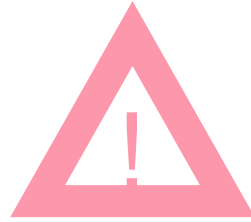
“Tunge og vanskelige sektormyndigheter”



Vegvesenet
(sektormyndighet)

«Å forstå hverandre
og å snakke
sammen er mye
viktigere enn å
endre loven»

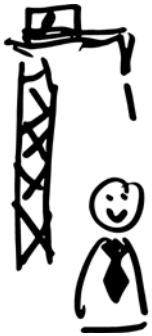




Her er det ulike oppfatninger av virkeligheten

“Vi ønsker å samarbeide, men opplever at kommunen stenger oss ute”

- Utvikler 6



Utvikler

“Vi involverer utviklerne masse! Det er heller slik at vi blir anklaget for å sitte på fanget med utbyggere, og har for lite kontakt med naboene.”

“Vi tror oppfattelsen skyldes at vi stiller forberedt til oppstartsmøtet, med et ferdig referat, og at det er dette som oppleves som mangel på dialog.”



Kommune

Vi blir involvert, men det er ikke akkurat samarbeid.

“I områdereguleringen har de eksterne arbeidsgrupper hvor vi involveres i et slags samarbeid, men det er varierende hvor stor grad de gruppene består av at vi får info om hva de tenker, og hvor stor grad vi faktisk kan spille inn. Det er varierende hvor mye våre innspill der faktisk betyr for hva planen går ut på.”

- Vegvesenet

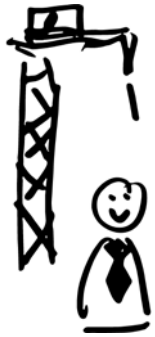


Vegvesenet
(sektormyndighet)

Hva er riktig
detaljerings-
grad i planer?

03

For detaljerte reguleringsplaner fører til dispensasjonssøknader



Utvikler

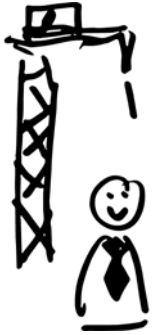
Fordelen med detaljerte planer er at mange problemstillinger avklares tidlig. Men gitt tidsperspektivet for mange transformasjonsprosjekter vil det dukke opp nye momenter underveis, og dermed dispensasjonssøknader. Dette fører til nye forhandlingsrunder med kommunen som vil legge inn nye betingelser og krav, som igjen leder til økt ressursbruk og redusert forutsigbarhet.”

- Utvikler 1

Detaljplaner i Oslo er svært detaljerte - som å tre en “kondomdress” på et prosjekt. Også går det noen år, og når vi skal sette i gang har ting endret seg. Dette gir opphav til mange dispensasjonssøknader - og ressurskrevende runder med kommunen. Vi kunne heller ønske oss en “overlevelsesdrakt” hvor det finnes noe spillerom innenfor drakten.

- Utvikler 3

Men: planer med rom for skjønn gjør det vanskelig å enes om hva som står der



Utvikler

Det så mange ting PBE kan ta deg på, om du er uheldig med saksbehandler får du nei. Klare føringer må til for å lande en del diskusjoner. I Bærums kommunedelplan sier de hvor en skal bygge, og ingenting om utnyttelse. Da har du helt masse bensin på bålet. Vi har jo vår fortolkning av kommuneplanen, og så har kommunen en annen fortolkning.

- Utvikler 8

Skifte av saksbehandlere en stor utfordring – saker går jo over lang tid. Nå får vi vår tredje saksbehandler, og selv med dokumentasjon, så mener ny saksbehandler andre ting. Det er jo subjektivt, vi er jo også det.

- Utvikler 7

“Innsigelser er
ikke en
snublestein
en gang, det
er en mur”



04

Hvis vi bare hadde visst det før...



Kommune

Sektormyndighetene burde ha visst litt tidligere at man jobbet med å regulere området. Kanskje gjennom et felles statlig planarbeidsprogram?

- Kommune 2

Det varierer veldig hvor godt innsigelsesmyndighetene følger med, og hvor godt de skjønner planverket.

- Kommune 1

Oslo har ikke tatt i bruk regionalt planforum, KMD har sagt det er ok, og Vegvesenet synes det er uheldig, da hadde vi kanskje hatt en arena for å rydde viktige prinsipper i en tidlig fase. Det fører til at vi står i store plansaker som ikke blir vedtatt fordi det er store interessekonflikter.

- Vegvesenet



Vegvesenet
(sektormyndighet)

Det hadde vært fint om innsigelsene var mer løsningsorienterte

Formulering av innsigelser varierer fra person til person og fra embete til embete.

Der det er mulig å være tydelig: vær tydelig! Og pek på en mulig løsning. Hvis dere tar inn en bestemmelse sånn og sånn, løser dette det, og vi kan godkjenne. I stedet for å si «dette er ikke bra - finn ut av det selv»

- Kommune 3



Kommune

Resultater - innsikt

- Ulik virkelighetsoppfatning og liten tillitt mellom utviklere, kommune og sektormyndigheter
- De største utfordringene ligger i planprosessene
- Praktiseringen av regelverket større utfordring enn regelverket i seg selv
- Tema som er relevante for oppfølging:
 - Kostnadsfordeling
 - Samarbeid
 - Detaljeringsgrad i planer
 - Innsigelser



Hvor går veien videre?

- Ikke grunnlag for noen raske, enkle løsninger
- Underbygger pågående arbeid, gir ikke radikalt ny innsikt
- Funnene blir vurdert for oppfølging
- Forenklingsarbeid fortsetter, basert på EvaPlan og andre innspill
- Det pågår arbeid med finansiering av offentlig infrastruktur (utbyggingsavtaler)

Takk for oppmerksomheten!

