



Tema: Offentlig-private partnerskaber

Partnerskab med perspektiver

"Alle parter har måttet give afkald på noget til gengæld for at opnå noget andet"

side 4

Nyt liv på den gamle sukkerfabrik

"En samlet udvikling af området vil tilføre alle grundene store værdistigninger; en motivation, der er til at få øje på for grundejerne"

side 6

Lohals som lærebog

"Byfornyelsen har kostet 10 millioner kroner, men den har genereret projekter for 100 millioner"

side 8

Offentlig-private partnerskaber – nye muligheder i byfornyelsen

"...interessant for kommunerne at overveje etablering af byomdannelsesselskaber også i byfornyelsessammenhæng"

side 10

Partnerskaber, styring og demokrati

"Man kan ikke forvente at kunne gøre, som man altid har gjort: På den måde kan man ikke opbygge den tillid, der er helt essentiel, for at et partnerskab kan fungere"

side 12

Kort nyt og publikationer

side 14

Debat om udkantområder mm

side 16

DB's årsprogram

side 18



Redaktion
Ellen Højgaard Jensen (ansv.)
Annette Thierry

Redaktionsadresse
Dansk Byplanlaboratorium
Nørregade 36
1165 København K
Tlf.: 33 13 72 81
Fax: 33 14 34 35
Mail: at@byplanlab.dk

Annoncer
Annette Thierry
at@byplanlab.dk
Bestilles senest 20.02.06

Layout
Bogdan Szymczyk
Arkitektens Forlag

Repro + tryk
Arco Grafisk A/S
Oplag: 4.500

Forside:
DB-kursister:
Vibeke Meyling
Nyt borgerhus:
Clausen & Weber
Kraner:
Annette Thierry
Stege Sukkerfabrik:
Møn Kommune

ISSN
1602-9038

Næste nummer af Byplannyt udkommer ultimo marts 2006

Dette nummer udsendes til Byggesocietets medlemmer

Temaartiklerne er sponsoreret af Socialministeriet



Signede artikler står for forfatterens regning, usignede for den ansvarshavende redaktørs regning

BYPLANNYT nr. 1 / 2006 (4. årgang)

Invitation til seminar

Strategisk Miljøvurdering - Erfaringer fra praksis

Den 5. april 2006 på Scandic Bygholm Park Horsens **eller**
Den 6. april 2006 på Quality Hotel Høje Taastrup

Er I godt i gang med miljøvurderingerne i jeres kommune eller er I på vej til at være det?

På dette seminar sætter vi bl.a. fokus på:

- Tværfaglighed - hvordan bruger vi kommunens interne ressourcer på den bedste måde?
- Screening - hvordan sikrer vi den mest effektive screening?
- Formidling - hvordan formidler vi miljøvurderingerne til offentligheden?

Indlæg ved:

Lone Kørnøv, lektor, Teknologi, Miljø & Samfund, Aalborg Universitet.

Inger Vaaben, viceformand, Naturklagenævnet.

Niels Rolf Jacobsen, miljøplanlægger, cand.techn. soc, Greve kommune.

Karin Linneberg Bæk, & Lene Olesen Jensen, arkitekt & biolog, Morsø Kommune.

Læs mere på www.seminarer.dk eller ring på 66 15 90 43

Seminarer.dk
I Amter & Kommuner

DET NATURVIDENSKABELIGE FAKULTET
KØBENHAVNS UNIVERSITET



Integreret Planlægning -tværdisciplinære tilgange

Konference på Geografisk Institut

Planlægningen har for længst bevæget sig væk fra en teknisk disciplin baseret på naturvidenskabelige metoder: **Den integrerede planlægning** søger at håndtere samfundets fysisk-geografiske problemstillinger i en relevant social, politisk, økonomisk og kulturel kontekst. Det kræver en tværdisciplinær tilgang. **Konferencen vil præsentere planlægningens** aktuelle problemstillinger og metoder i et tværdisciplinært perspektiv.

Oplægsholdere:

Klaus Kunzmann (D):
Dreaming integrated planning in times of globalisation.

Marjan Hidding (NL):
Integrated planning and periurban areas.

Janice Morphet (UK):
Integrated planning, multiculturalism and integration.

Karina Sehested (DK):
Integrated planning, government or governance.

Fredag d. **10. februar 2006** kl 9.30-16.00, **Pris 750 kr.** Tilmelding og mere **information** hos Kristian Bjergbakke, tlf 3532 4183, e-post [kreb@geogr.ku.dk](mailto:krb@geogr.ku.dk) eller på www.geogr.ku.dk/master, som er åben for tilmelding.



Partnerskaber til omdannelse af havne og erhvervsarealer

sbs kan tilbyde din kommune professionel rådgivning inden for byggeri og byudvikling. Flere års samarbejde med kommuner har givet os et vidensniveau og en erfaring, så vi kan hjælpe dig med alt fra økonomi og jura til arkitektur, byggeteknik og fysisk planlægning.

sbs kan rådgive og sparre om:

- > Projektstyring
- > Analyser og formidling
- > Bygherrerådgivning
- > Projektering, tilsyn og byggeledelse
- > Drifts- og vedligeholdelsesplaner
- > Byfornyelse og kondemnering
- > Byudvikling
- > Lokal- og kommuneplaner
- > Planstrategi og masterplaner
- > Borgerinddragelse
- > Partnerskabskonstruktioner
- > EU-udbud
- > Almene boliger



sbs København | Ny Kongensgade 15 | 1472 København K | tlf 8232 2500 | sbs Århus | Fredensgade 36 | 8000 Århus C | tlf 8232 2650 | sbsby.dk

LEDER

PARTNERSKABER I BYOMDANNELSEN

En af de væsentligste udfordringer for byplanlægningen er uden tvivl omdannelse af de eksisterende bystrukturer. Ændringen fra industrisamfund til videnssamfund efterlader spændende restarealer centralt i vores byer - arealer som ikke alle umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår. Det drejer sig blandt andet om ældre erhvervs- og havneområder, der med årene kan blive til attraktive byområder. I nogle bysamfund er udviklingen godt i gang, mens andre områder er ved at gå i stå. Opdelingen af landet i vækst- og stagnationsområder giver sig også udslag på dette felt. I begge områder er bevidst og målrettet planlægning vigtig.

Men byomdannelse er en uhyre kompleks proces. Der er mange forskellige parter, hvis interesser skal varetages. Der er de eksisterende ejere, kommunen, investorerne, naboerne og andre interessenter. Derfor kræver en vellykket byomdannelse, at alle gode kræfter kommer i spil, og at kommunerne kan arbejde på tværs af de eksisterende sektorer.

En af metoderne til at fremskaffe mere viden, få større handlekraft og få flere ressourcer ind i omdannelsen af vores byer og bysamfund er uden tvivl indgåelse af partnerskaber mellem den offentlige og den private sektor.

I de sidste 10 år har der været eksperimenteret med partnerskaber – blandt andet inden for kvarterløft, helhedsorienteret byfornyelse og områdefornyelse. Partnerskaberne har haft meget forskellig karakter. Nogle er såkaldt strategiske partnerskaber, hvor man er enige om et fælles mål, men ikke har indgået kontrakter, mens andre kan betegnes som mere bindende projektpartnerskaber, hvor parternes forskellige roller bliver defineret i forbindelse med gennemførelse af et konkret projekt. Fælles for partnerskaberne er, at de går på tværs af eksisterende kulturer og traditioner.

Med dette nummer af Byplannyt vil vi vise eksempler på, at det kan lade sig gøre at etablere offentlig-private partnerskaber – både i vækst- og stagnationsområder. Eksemplerne viser, at lokale ildsjæle, interesserede investorer og nytænkende kommuner kan løfte meget store opgaver, når de løfter i fællesskab.

Men der er også mange barrierer og udfordringer. Det kan være svært at tilgodese krav om åbenhed og demokratiske processer; lovgivningen er ikke altid lige let at gennemskue, og byomdannelse er ikke en lineær proces, hvor alt kan forudses. Der er i Danmark indtil videre kun få eksempler på partnerskaber, der er etableret som byomdannelsesselskaber eller på anden måde gjort direkte økonomisk forpligtende. Denne form for partnerskaber indebærer særlige udfordringer, og her er der behov for erfaringsudveksling og for klarhed om de lovmæssige rammer.

Indgåelse af partnerskaber, som en anderledes måde at samarbejde og forpligte hinanden på, giver udfordringer for såvel de kommunale parter som for de private interessenter, fordi rollerne bliver omdefineret. Det stiller krav om nytænkning og nye arbejdsmetoder for begge parter. Partnerskaber kræver ildsjæle på begge sider af bordet, men så kan det også blive en givende proces, der skaber bedre bysamfund – også i vores udkantsområder.

PARTNERSKAB MED PERSPEKTIVER

Når borgere, bygherre og kommune sætter sig sammen for at lave et projekt i fællesskab, sker der ting og sager. I Københavns Nordvestkvarter har kommunen i samarbejde med Kay Wilhelmsen Gruppen og Kvarterløft Nord-Vest skabt et projekt med boliger, institutioner og et grønt område, som alle parter udtrykker stor tilfredshed med. Trylleformularen hedder: åbenhed, klare aftaler – og en ekstra pose penge.

Da Kay Wilhelmsen i 2003 købte HT's parkerings- og garageanlæg, planlagde han at bygge boliger på området, og han kontaktede kommunen med et skitseprojekt for områdets udbygning.

I Kvarterløft Nord-Vest havde man i samarbejde med Vej & Park udarbejdet Trafik og Grøn Plan NV, som blev politisk godkendt i juni 2003. I planen indgår ønsket om en oprustning af kvarterets grønne profil, herunder etablering af nye kvarterparker

også på HT-grunden. Da grunden blev sendt i offentligt udbud sendte styregruppen for Kvarterløft Nord-Vest et brev til medlemmerne af borgerrepræsentationen, hvori de gjorde opmærksom på ønskerne om at få grunden udlagt til offentligt, grønt område. Kvarterløftet udarbejdede efterfølgende i samarbejde med arkitektrådgiver et skitseforslag, der beskrev mulighederne for at tænke HT-grunden sammen med Hulgårds Plads og Frederikssundsvejens Skoles udearealer.

Det medførte, at kommunen besluttede at involvere beboerne i den videre proces. Der blev i samarbejde med Kvarterløftet besluttet et parallel-opdrag, hvorefter tre forskellige arkitektfirmaer blev inviteret til at lave bebyggelsesforslag.

OMRÅDEFORNYELSE OG OPP

Socialministeriet har bevilliget 10 mill. kr. til et områdefornyelsesforsøg, der er blevet fulgt op af Københavns Kommune med yderligere

OFFENTLIG-PRIVATE PARTNERSKABER – INTRODUKTION TIL TEMAET

Der er mange forskellige måder at organisere offentlig-private partnerskaber på. De spænder fra løse samarbejdsaftaler til egentlige offentlig-private selskabsdannelse og er organiseret på helt forskellig vis. Vi præsenterer her 3 eksempler på formelle samarbejder, som indebærer, at både beslutninger om projektet og finansiering sker i fællesskab.

Fælles for disse eksempler er, at partnerskaberne er organiseret under forskellige former for byfornyelse, nemlig *kvarterløft*, *helhedsorienteret byfornyelse* og *områdefornyelse*. – Kvarterløft var en forsøgsordning, og den helhedsorienterede byfornyelse blev fra 2004 ændret til områdefornyelse. Intentionen bag byfornyelsesprojekterne er at tilføre nødlidende områder nyt liv. Denne intention bliver understøttet ved kravet om inddragelse af de private. Andre eksempler på offentlig-private partnerskaber kan findes uden for byfornyelsesområderne.

Den mest vidtgående form er den egentlige selskabsdannelse mellem private og offentlige aktører. I Danmark har vi indtil nu kun set to eksempler på sådanne selskaber: Udviklingsselskabet Kildebjerg-Ry A/S (læs mere herom i "Kort nyt") og Sluseholmselskabet P/S. I artiklen "Offentlig-private partnerskaber – nye muligheder i byfornyelsen" beskriver vi den komplekse lovgivning på dette område.

Offentlig-private partnerskaber er en udfordring til krav og ønsker om åbenhed og demokrati i planlægningen. Dette spørgsmål behandles i artiklen "Partnerskaber, styring og demokrati".

Sidst i bladet bringes en liste over relevante publikationer og hjemmesider.

* Dansk Byplanlaboratorium har igennem de sidste 2 år sat fokus på offentlig-private partnerskaber i et udviklingsprojekt støttet af Socialministeriet. Læs mere om partnerskaberne på www.byplanlab.dk/netvaerk/partnerskaber

* DB afholder et kursus om offentlig-private partnerskaber i maj – se årsprogrammet, side 18-19.



Foto: Københavns Kommune

10 mill. kr. Forsøget omfatter etablering af et *offentligt-privat partnerskab*, der skal gennemføre omdannelse af HT-grunden med opførelse af boliger og udvikling af et samlet grønt område, hvori også den tilstødende Hulgårds Plads og friarealerne ved Frederikssundsvejens skole bliver inddraget. Partnerskabet mellem KayWilhelmsen, Københavns Kommune og Kvarterløft-projektet sikrer samtidig beboerne deltagelse i processen og indflydelse på resultatet. De 20 mill. kr. åbende for helt nye muligheder og satte – ifølge Eva Glerup fra Plan og Arkitektur i Københavns Kommune - for alvor gang i processen.

KAY WILHELMSEN TILFREDS

Den efterfølgende proces med valg af arkitektfirmaer, udvælgelse af det forslag, der skulle arbejdes videre med, samt forarbejdet til lokalplanforslaget vurderes af alle parterne som meget positivt. "Vi har haft et utrolig godt samarbejde," siger KayWilhelmsen. "Der er naturligvis mange ting, vi ikke er enige om. Vi starter i hver sit hjørne og ender med at mødes på midten efter at have sluttet nogle kameler undervejs. Vi er tilfredse med resultatet, selv om vi ikke har fået mulighed for at udnytte grunden så meget, som vi havde forventet, da vi købte den af HUR." "Processen står og falder med, hvilke borgere der går ind i processen: Vi har i dette projekt kun oplevet positive borgere, der ikke har ønsket at sabotere projektet, og derfor har vi sammen kunnet nå frem til et godt resultat," siger Stig Holmboe fra KayWilhelmsen Gruppen. "Vi har været igennem en god proces, og det eneste, vi kunne have ønsket os bedre, er, at betingelserne lå klart for os, allerede da vi købte grunden. Processen har ikke forsinket det samlede forløb, og

det er en fordel for os, at beboerne i området er tilfredse, og at vi nu har fået en række ambassadører i bydelen for projektet."

KVARTERLØFTET OG BORGERNE TILFREDS

Formanden for kvarterløftets styregruppe Jørgen Rose er da også meget tilfreds med forløbet, selv om beboerne ikke får den store park, de har ønsket sig. Borgernes interesser er blevet varetaget af en særlig HT-gruppe med repræsentanter fra styregruppen og interesserede beboere fra området. "Det har været en lærerig proces for os alle sammen," siger han. "Vi har haft respekt for hinandens synspunkter, og vi har haft en god indflydelse hele vejen igennem. Vi har også på borgermøder mærket en stor lokal opbakning til de resultater, vi har nået."

KOMMUNEN TILFREDS

"Vi oplever processen som en stor succes," siger Eva Glerup fra Plan & Arkitektur. "Beboerne har fået en plan med mere grønt i, end hvis de ikke havde været med. KayWilhelmsen har fået et projekt, han er tilfreds med, selv om han ikke fik så mange boliger, som han oprindeligt regnede med, og i kommunen har vi fået en proces, der er forløbet godt i forhold til borgerinddragelsen uden mange protester og sure miner." Det er første gang, kommunen gennemfører en tæt dialog med borgerne om et så stort projekt lige fra starten. Metoden har bidraget til at skaffe enighed og bred opbakning omkring et projekt, hvor alle parter har måttet give afkald på noget til gengæld for at opnå noget andet. Og hvis det står til Eva Glerup, bliver det ikke sidste gang. Heller ikke KayWilhelmsen er fremmed over for at

indgå i en tilsvarende partnerskabsaftale en anden gang.

Der har tilsyneladende kun været en enkelt kurre på tråden i forløbet. Kommunikationen svigtede i forbindelse med lokalplanprocessen, hvor borgergruppen følte, at de havde for lidt indflydelse på den endelige udformning. Eva Glerup kalder det en fodfejl fra kommunens side, og tilliden blev heldigvis hurtigt genoprettet.

ERFARINGERNE

Erfaringerne fra processen har ifølge Eva Glerup først og fremmest været, at der fra starten skal være klare aftaler om vilkårene for samarbejdet. Man skal ikke love noget, som man senere har svært ved at leve op til, og man skal fra starten spille med åbne kort – både hos bygherren, kommunen og borgergruppen. Det økonomiske bidrag fra staten og kommunen gav et godt skub til processen. Det betød, at der var flere muligheder på bordet. Endelig har organiseringen omkring kvarterløftet betydet, at borgerinddragelsen kunne lægges i nogle fornuftige rammer med en god forankring i bydelen. Der har kun været få indsigelser i fremlæggelsesperioden, og lokalplanen er endeligt vedtaget midt i december 2005. Der er lavet en ny samarbejdsaftale, der sikrer beboerne indflydelse på den videre proces med udvikling og etablering af det grønne område. Driften af det grønne område påhviler i de første år i alt væsentligt KayWilhelmsen Gruppen.

Niels Helberg,
sociolog, byplankonsulent

TEMA

NYT LIV PÅ DEN GAMLE SUKKERFABRIK

Møn Kommune afprøver nye veje: Partnerskab med flere private ejere af en stor, gammel industrigrund lige midt i Stege By. Målet er at omdanne grunden til nyt blandet bolig- og erhvervsområde

Fotos: Møn Kommune



Beliggenheden er fantastisk: Midt i Stege By. Vand på hele tre sider. Maritim hygge med bådebroer og joller og stort naturskønt område som nabo. Historisk atmosfære med smukke og bevaringsværdige fabriksbygninger fra 1884. Det er Stege Sukkerfabrik, der med sine store arealer på den gode beliggenhed, er rammen om en ny form for samarbejde mellem det offentlige og det private; i dette tilfælde Møn Kommune og en række private grundejere med Investorgruppen Sukkerhavnen som den største.

Lige siden Sukkerfabrikken lukkede i 1990, og ejendommen blev solgt først til kommunen og så straks videre til forskellige ejere, har områdets fremtid været diskuteret. I dag er fabriksbygningerne fuldt udlejede til mindre erhverv. Samtidig har resten af fabriksområdet ligget ubebygget hen; blandt andet et stort område med nogle gigantiske betonbassiner, som engang blev brugt til at vaske roer i. Disse arealer er desuden naboer til et stort fredet areal med adgang for borgerne.

Men der må gerne ske meget mere med området, synes kommunen. Noget der kan gøre byen mere attraktiv og levende. Og som samtidig kan tiltrække de tilflyttere med gode skatteindtægter, som er eftertragtede i enhver kommune – ikke mindst i et udkantsområde som Møn. Der skal bygges nye, lækre boliger, etableres p-pladser og tilkørselsveje.

Det nye er, at Møn Kommune er ved at løbe en udvikling i gang sammen med de private grundejere på området; dels ejeren af selve fabriksgrunden, dels ejerne af nabogrundene.

Med dette partnerskabsprojekt - som endnu ikke er afsluttet - ønsker kommunen, at udviklingen ikke sker på traditionel vis, hvor den offentlige myndighed udarbejder en lokalplan, hvorefter de private grundejere hver for sig bygger løs inden for rammerne af planen. Eller måske slet ikke bygger noget som helst. I stedet skal der skabes grobund for et samspil mellem private og offentlige investeringer. Vel at mærke et samspil med

en indbygget garanti for handling, for partnerskabsaftalen indebærer en forpligtelse for grundejerne til at begynde at bygge inden et givet tidspunkt.

Kommunen ønsker også at byvæksten sker midt i byen i stedet for, som man typisk ser det, i periferien med nye parcelhuskvarterer.

JORD, BETON OG MILLIONER

Hvordan får man så den slags smukke tanker omsat til en konkret virkelighed af jord, beton og millioner af kroner? Hvordan gør man det interessant for de private at samarbejde med en offentlig myndighed, som set med privat optik typisk er forfærdelig langsom og langsom i beslutning og handling?

Møn Kommune har valgt at gå nye veje og udpege området til *byomdannelse*. Samtidig har kommunen søgt statstilskud til *områdefornyelse*. Den ønskede områdefornyesindsats angår selve udviklingsarbejdet:



Møder mellem parterne, udviklingen af planer, eventuelle miljøundersøgelser eller økonomiske beregninger. I Stege kan det f.eks. blive aktuelt at undersøge økonomien i at nedbryde de store roebassiner og sælge den nedknuste beton.

For at byde de private grundejere op til dans har kommunen udarbejdet en såkaldt helhedsplan for området. Planen, som skal ses som et oplæg til samarbejde og ikke en faciliteliste, har været præsenteret for samarbejdspartnerne i et par omgange hen over efteråret, og parterne er klar til at underskrive aftalen ved årsskiftet.

GRUNDETIL SAMARBEJDE

Teknisk chef i Møn Kommune, Peter Møller, er foreløbig optimistisk. Der mangler godt nok stadig en brik i form af en underskrevet samarbejdsaftale, som ellers er så klar til underskrivelse som den næsten kan blive. Kommunen mangler bare lige at få afsluttet

den udbudsrunde, som afgør hvem der skal købe den del grunden, som kommunen stadig ejer. Når det er på plads, er Peter Møller sikker på, at samarbejdet kommer i stand. En samlet udvikling af området vil tilføre alle grundene store værdistigninger; en motivation, der er til at få øje på for grundejerne.

- Alle parter synes det er en fornuftig plan. Grundejerne har en stor interesse i at grunden gøres brugbar, nabo-grundejerne, som er en række virksomheder, vil også gerne være med til at påvirke hvad der skal ske uden for deres egen grund, fordi de selv kan blive påvirkede bl.a. ved ændrede tilkørselsforhold og indkig til deres virksomheder, siger han.

Når det kommer til selve udviklingen af området, regner kommunen med at medinvestere i området i form af vejanlæg.

KOMMUNENS LANGSOMHED

Selv om Peter Møller beskriver det lokale samarbejde mellem privat og offentlig sektor i positive vendinger, er han helt på det rene med, at det private erhvervsliv typisk opfatter en kommune som afskrækkende tung at danse med.

- Ja, fra mange sider oplever man, at kommunen er langsom. Og jeg kan godt forstå det. Men de politiske spilleregler gør, at det tager tid. Der er ikke så meget at gøre ved det. Vi er nødt til at forholde os til den virkelighed, at politikerne er politisk valgt til at mene noget. Der er grænser for, hvad man kan lægge ud til embedsmændene. Omvendt; hvis byrådet ønsker en udvikling, må det til gengæld også beslutte at ofre nogle ressourcer ved at give frirum til de mennesker, der skal arbejde med et projekt som det her, siger Peter Møller.

Mette Løvgren,
journalist

OMRÅDEFORNYELSE

Hvordan kan det offentlige stimulere igangsættelse af byfornyelse og få det private til at medfinansiere?

Det er et af omdrejningspunkterne for ændringen af *Lov om byfornyelse og udvikling af byer* fra 2004.

Loven rummer store dele af den gamle byfornyelseslov, men indfører det nye begreb *områdefornyelse*, der er afløser for *helhedsorienteret byfornyelse*.

Kommunerne kan opnå støtte til områdefornyelse i nedslidte byområder i større og mindre byer, i nyere boligområder med sociale problemer og som noget nyt til planlægningen af omdannelse af ældre erhvervs- og havneområder.

Der er afsat 50 mio. om året til områdefornyelse. Kommunerne kan søge en gang om året hos Socialministeriet. Der er ansøgningsfrist den 7. januar. Proceduren er, at en kommune i første omgang får tildelt en såkaldt reservation af støtte til et nærmere afgrænset område. Kommunen får derefter ca. et år til at konkretisere de overordnede idéer i et byfornyelsesprogram for indsatsen.

I 2005 blev der givet støtte til 10 forskellige projekter, heraf 4 i ældre erhvervs- og havneområder. Kommunerne fik til disse områder hver omkring 1 mio. kr. mod selv at bidrage med det dobbelte beløb.

TEMA

LOHALS SOM LÆREBOG

- Et mønstereksempel på helhedsorienteret byfornyelse og offentlig-privat partnerskabsdannelse, mener kommunens konsulent. Byfornyelsen i Lohals har kostet det offentlige 10 millioner kroner, men har genereret private projekter for omkring 100 millioner. Partnerskabet har givet Lohals et nyt beboerhus på havnen, der også bliver byens nye vartegn. Et vartegn, der symboliserer det fællesskab og den optimisme, som byfornyelsen og partnerskabet har skabt i Lohals

En trøstesløs stemning hang tungt over Lohals, da Lone Himmelstrup ankom til den lille by på Langeland for lidt over fire år siden. Det kunne tydeligt mærkes, at Storebæltsbroen var blevet færdig nogle år tidligere, og at færgeforbindelsen til Sjælland var lukket. Aktiviteten på havnen var langsomt ved at ebbe ud, og den ene butik efter den anden drejede nøglen om. Den triste fornemmelse gjorde et vist indtryk på Himmelstrup, for som Tranekær Kommunes nye ingeniør og leder af teknisk forvaltning stod hun og betragtede selve problemformuleringen af den mest presserende opgave i hendes job: at få vendt udviklingen.

FORNYELSEN GENERERER PRIVATE PROJEKTER

Noget tyder på, at det er lykkedes. Indbyggerne i Lohals ser i hvert fald mere optimistisk på fremtiden i dag. De kan løbende følge med i, hvordan byen forvandler sig i takt med, at planerne for byfornyelsen føres ud i livet. Byfornyelsen har kostet 10 millioner kroner,

men har ifølge Himmelstrup genereret projekter for 100 millioner. Private bygherrer har opført 50 nye boliger og 12 feriehuse. Byens gamle hotel Færggården er renoveret, og en café er blevet åbnet.

”Og der kommer mere til, for vi har lige solgt yderligere noget jord til opførelse af boliger,” siger Lone Himmelstrup, der fra begyndelsen var overbevist om, at byfornyelse måtte være en del af løsningen på den vanskelige opgave, hun stod overfor i sit nye job.

Centrum i byfornyelsen er et nyt borgerhus på havnen – resultatet af et offentlig-privat partnerskab mellem Tranekær Kommune, Havnen A/S og Lohals Sejlklub. Huset, der koster omkring 4,5 millioner kroner, står klar i marts 2006 og bliver også byens nye vartegn.

MERE END ET BORGERHUS

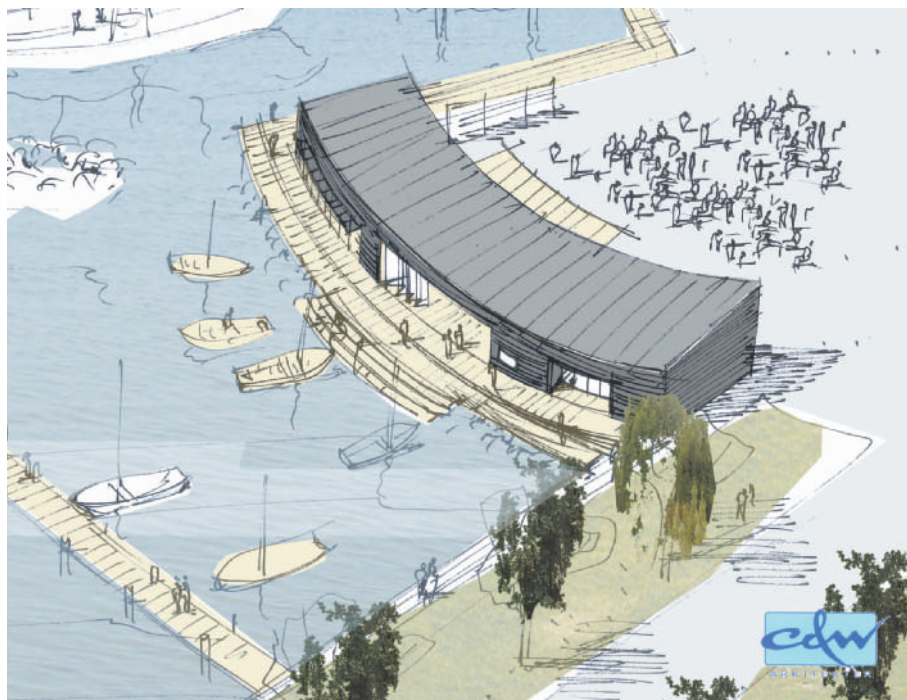
Men huset er også symbol på et projekt, som har involveret en lang række borgere

og repræsentanter fra forskellige foreninger i Lohals – i sig selv noget af en lokalhistorisk begivenhed, idet byens foreninger ikke har tradition for at samarbejde på tværs. Meget tydede heller ikke på, at det ville kunne lade sig gøre at få et borgerhus på havnen, for godt nok ønskede byens indbyggere sig et borgerhus, men først var der mest stemning for at sætte skytteforeningens hus i stand og lade dette være rammen om borgerhuset. Senere fandt man ud af, at havnen var det mest ideelle sted at placere det, men da havde Tranekær Kommune allerede indgået en partnerskabsaftale og forpligtet sig til at yde økonomisk støtte til skytteforeningen. ”Problemet var, at vi helst ville bruge midler til ét godt, gennemtænkt projekt, i stedet for at have to projekter kørende sideløbende,” siger Lone Himmelstrup.

BORGERNE SKAL MED

Kommunen fandt penge til at støtte renovering af skytteforeningens hus på en anden konto end den, der skulle bruges på den hel-

Borgerhus: Clausen og Weber A/S



Den samlede investeringsramme for den helhedsorienterede byfornyelse i Lohals er 10 mio. kroner, hvoraf staten yder refusion på 3 mio. kroner. Borgerhuset på havnen koster 4.596.000 kroner. Af det beløb er 1,2 millioner kr. finansieret gennem EU's mål2-midler til udkantssområder. Lohals Havn A/S har finansieret egenbetalingen på 50 %. Sejlklubben tegner sig for 200.000 kroner, som stammer fra et tilskud fra Lokale- og Anlægsfonden, mens de resterende 3,2 millioner kommer fra byfornyelsen. Helhedsorienteret byfornyelse er nu erstattet af områdefornyelse, se side 7.

hedsorienterede byfornyelse, men episoden illustrerer med tydelighed, hvordan et projekt med mange forskellige borgerinteresser kan risikere at falde ud.

”Vi var ikke godt nok forberedt på at modstå det første ønske om at placere borgerhuset i skytteforeningens lokaler. Vi havde hverken skitser eller andet, der kunne få folk til at indse, at de ville have mere gavn af en anden løsning,” siger Lone Himmelstrup og understreger, at borgerne på den anden side ikke må opleve, at få trukket sådan et projekt ned over hovedet. Men det kan let ske, især fordi den offentlige part ofte er foran, fordi det er her, mange af ideerne formes.

”Det er vigtigt ikke at fare for hurtigt frem, men at sørge for at alle parter er med hele vejen, for selv om folk grundlæggende ønsker forandring, nærer mange alligevel en frygt for alt det nye. Det kan man se, når man begynder at foreslå konkrete tiltag, så risikerer man at blive mødt med skepsis, for så var det måske alligevel ikke det, folk havde i tankerne.”

Og det var netop, hvad kommunens rådgivere på projektet fortalte Lone Himmelstrup. De foreslog som noget af det første, at kommunen fik godt fat i borgerne.

”Det er vigtigt hurtigt at få forankret projektet og få organisationen på plads,” siger Ole Funck Christensen, arkitekt i Kuben Byfornyelse Danmark. Tranekær Kommune ansøgte hos Erhvervs- og Boligstyrelsen og fik grønt lys til en *helhedsorienteret byfornyelse* af Lohals

med en investeringsramme på 10 millioner kroner.

GENNEMFØRT DEMOKRATI

Den helhedsorienterede byfornyelse blev organiseret om 3 grupper. En dialoggruppe, en projektgruppe og en politisk gruppe. I dialoggruppen sad ca. 20 repræsentanter for borgerne og foreningerne, der diskuterede emner som sociale og kulturelle faciliteter, turisme, trafik og byvækst. Projektgruppen, med blandt andre kommunedirektøren, borgmesteren, forskellige teknikere og kommuneingeniøren, har derefter udarbejdet et byfornyelsesprogram på baggrund af dialoggruppens forslag. En politisk gruppe med lokalpolitikere fra byrådet og borgmesteren som formand blev også tilknyttet projektet for at sikre politisk forankring og åbne informationskanaler til det politiske liv – en væsentlig pointe ud fra den betragtning, at der kan gå politik i selv de mindste detaljer, navnlig i et lokalsamfund.

Dialoggruppens højt prioriterede ønske var borgerhuset, og det projekt krævede, at der blev dannet en ny selvstændig gruppe med sejlerklubben, Havnen A/S, kommunen og borgerforeningen som medlemmer – med andre ord et *offentlig-privat partnerskab*.

Demokratiet har udfoldet sig over hele linjen, hvilket har været så tidskrævende, at Lone Himmelstrup undervejs ofte tvivlede på, om der overhovedet ville komme noget ud af en i et tilbageblik uendelig lang række møder. Men nu er partnerskabsaftalen endelig på plads.

”Lohals er et mønstereksempel på *helhedsorienteret byfornyelse og offentlig-privat partnerskabsdannelse*. Der burde faktisk skrives en lærebog, hvor man dokumenterede projektet i alle detaljer,” siger Ole Funck Christensen. Kurt Nielsen, bestyrelsesformand i Lohals Sejlklub og i Lohals Havn A/S, siger: ”Vi har været heldige at få folk til byen, der kunne se muligheder frem for begrænsninger, for det var lige før, lokalbefolkningen var ved at stivne i mismod.”

Carsten Juul,
journalist og cand. jur.

Den *helhedsorienterede byfornyelse* i Lohals omfatter:

- Borger- og aktivitetshus på havnen
- Forbedring og udbygning af stisystemer og adgang til naturen.
- Forskønnelse af fire centrale veje med ny gadebelysning og nye belægninger.
- Etablering af et lille torv på Nordstrandsvej, kaldet Strandtorvet
- Forskønnelse af havneområderne nord, syd og øst.

Tranekær Kommune har knyttet en rådgiver på alle projekter, specielt på æstetiske spørgsmål, for at sikre en rød tråd gennem hele byfornyelsen af Lohals.

Foto: Lone Himmelstrup



Offentlig-private partnerskaber - NYE MULIGHEDER I BYFORNYELSEN

Siden 1980'erne har byfornyelsesindsatsen været kendetegnet ved formelle samarbejder mellem offentlige og private parter. Dette aspekt er yderligere understøttet med den seneste ændring af "Lov om byfornyelse og udvikling af byer". Den offentlige støtte skal målrettes de dårligste ejendomme og byområder og skabe grundlag for private med- og følgeinvesteringer. Med muligheden for at få støtte til områdefornyelse i de ældre erhvervs- og havneområder er det blevet aktuelt for kommunerne at overveje etablering af byomdannelsesselskaber også i byfornyelsessammenhæng



Byfornyelsesindsatsen skal finansieres i et samspil mellem offentlig støtte og private investeringer. Den offentlige støtte skal trække en økonomisk udvikling af et byområde i gang og give grundlag for efterfølgende private investeringer i området.

"Loven om byfornyelse og udvikling af byer" forudsætter kommunernes inddragelse af private parter i område- og bygningsfornyelse. I områdefornyelsen stilles krav om etablering af forpligtende samarbejde med områdets aktører, og samarbejdet med private investorer kickstartes gennem udarbejdelse af en investeringsredegørelse (en kortlægning og beskrivelse af de planlagte, faktiske og potentielle investeringer i byområdet).

I loven stilles der dog ikke krav om en bestemt organisering, og de deltagende parter vil derfor variere alt efter områdets karakter. Det betyder, at der i dag er mange forskellige former for organisering af det lokale samarbejde om byfornyelse.

Nogle steder er der tale om strategiske partnerskaber, hvor byområdets forskellige aktører organiserer sig i lokale netværk, der drøfter områdets udvikling. Andre steder er der

tale om mere gensidigt forpligtende aftaler om fordeling af ansvar for og koordinering af en given indsats.

Der er mange gode erfaringer med offentlig-private partnerskaber i områdefornyelse, men der er kun ganske få erfaringer med forpligtende økonomiske partnerskaber mellem offentlige og private parter i Danmark.

GODE UDENLANDSKE ERFARINGER

Socialministeriet har i samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen indsamlet erfaringer fra udlandet, hvor man på forskellig vis har etableret egentlige selskaber mellem offentlige og private parter til varetagelse af byomdannelsen.

Erfaringerne fra England, Holland og Frankrig har vist, at etablering af offentlig-private byomdannelsesselskaber visse steder har fremskyndet omdannelsen af byområder. Erfaringerne viser også, at det offentlige kan drage nytte af de private parters netværk, indskud af risikovillig kapital, viden om innovation samt kendskab til markedsmuligheder.

Socialministeriet har set på mulighederne for at etablere byomdannelsesselskaber i Danmark.

BYOMDANNELSESELKABER I OMRÅDEFORNYELSEN

Kommunerne har siden 2004 haft mulighed for at få støtte til områdefornyelse i ældre erhvervs- og havnearealer. En betingelse er, at de er udpeget som byomdannelsesområder i kommuneplanen.

Støtten gives til kortlægning, planlægning og organisering af den fysiske omdannelse, men ikke til den egentlige gennemførelse af en byomdannelsen. I forbindelse med områ-

defornyelsen i disse områder kan det være interessant for kommunerne at overveje mulighederne for etablering af byomdannelsesselskaber.

Et byomdannelsesselskab etableres som en selvstændig enhed med repræsentanter fra kommunen og den eller de private investorer. Byomdannelsesselskabets opgave vil som udgangspunkt være at udarbejde en samlet vision for et område, og at planlægge og igangsætte omdannelsen.

Selskaberne kan ikke stå for selve opførelsen af byggeri, men derimod tage sig af opkøb af grunde, byggemodning samt udvikling og renovering af infrastrukturen. Selskabet vil efterfølgende typisk frasælge byggeretten for de enkelte grunde efter principper, der er overensstemmende med selskabets vision for området.

Almindeligvis vil selskabet opløses, når alle byggegrunde er solgt.

LOVGRUNDLAG FOR BYOMDANNELSESELKABER

Der er i den danske lovgivning mulighed for, at kommunerne kan indgå i byomdannelsesselskaber med private parter. Det er op til kommunerne, om de vil udnytte lovgivningen og afprøve byomdannelsesselskaber som en partnerskabsform i forbindelse med områdefornyelse.

Byomdannelsesselskaber vil kunne etableres efter "Kommunalfuldmagten" eller "Lov om fællesselskaber". De lovgivningsmæssige rammer for selskabsdannelsen er beskrevet i faktaboksen overfor.

LOVGRUNDLAG FOR BYOMDANNELSESELSKABER

Kommunerne kan indgå i Byomdannelsesselskaber med hjemmel i

- Kommunalfuldmagten - de almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse (Indenrigs- og Sundhedsministeriet) eller

- L384 - Loven om fællesselskaber. Lovbekendtgørelse nr. 608 af 28. juni 1996 (Erhvervs- og Selskabsstyrelsen). Hvilken lovgivning der skal benyttes afhænger af de aktiviteter, selskabet skal varetage, samt den ønskede selskabsform.

Endvidere skal følgende to lovgivninger iagttages, når kommunerne indgår i selskaber om byomdannelse:

- Lov om kommuners styrelse § 68 vedrørende salg af kommunernes faste ejendom. Lovbekendtgørelse nr. 968 af 2. dec. 2003 (Indenrigs- og Sundhedsministeriet).
- Udbudsreglerne i Bygge- og anlægsdirektivet (Konkurrencestyrelsen).

SELSKABER EFTER LOV OM FÆLLESSELSKABER (L384)

- Lov om kommuners og amtskommuners samarbejde med aktieselskaber m.v. giver mulighed for, at kommuner og private virksomheder kan samarbejde i selskabsform inden for visse opgaver, hvis selskabets aktiviteter ligger uden for kommunalfuldmagtens område.
- Aktiviteterne skal bygge på enten videreudvikling af den kommunale know-how eller salg af varer og tjenesteydelser baseret på kommunal know-how til andre end kommuner.
- Loven gælder for aktieselskaber, anpartsselskaber eller indskud i andre virksomheder med begrænset ansvar.
- Den enkelte kommune må ikke eje mere end 50 pct. af aktierne i selskabet, eller på anden måde have en bestemmende indflydelse på selskabet. Flere kommuner kan dog tilsammen

have bestemmende indflydelse i et selskab.

- Loven om fællesselskaber regulerer udelukkende den direkte kommunale deltagelse i selskabet. Det er altså ikke muligt med hjemmel i denne lov at deltage i et selskab via eksempelvis et helejet kommunalt selskab.
- Kommunen kan maksimalt indskyde 10 mio. kr. i selskabet.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan imidlertid dispensere fra denne grænse.

SELSKABER EFTER KOMMUNALFULDMAGTEN:

- Kommunerne kan deltage i privatretlige selskabsdannelser, såfremt selskabet alene varetager kommunale opgaver.
- Det er ikke en betingelse, at alle selskabsdeltagerne er kommuner.

Selskabet må ikke have erhvervsøkonomisk formål for øje. Kommuner kan med andre ord ikke deltage i selskaber, der har til formål at tjene penge. Evt. økonomisk fortjeneste eller tab for kommunen i forbindelse med indgåelse i et byomdannelsesselskab anses som en risikofaktor, som kommunen må påtage sig for at opfylde selskabets egentlige formål.

- Det er som udgangspunkt en betingelse, at kommunen ikke har bestemmende indflydelse i selskabet.

SKAL SELSKABSDANNELSE I OFFENTLIGT UDBUD?

Stiftelsen af et selskab er ikke i sig selv omfattet af udbuds-direktivet, men det vil de opgaver, et byomdannelsesselskab skal udføre, typisk være. I praksis betyder det, at udbuddet må finde sted allerede ved etableringen af selskabet.

De udbudskrav, der stilles i forbindelse med kommunernes deltagelse i et byomdannelsesselskab, vil afhænge af, hvilke opgaver selskabet konkret skal varetage.

- En privat virksomhed, der har bistået en kommune i forbindelse med en foranalyse af et byomdannelsesområde, kan normalt ikke deltage i selve udbuddet i forbindelse med etablering af selskabet.

Udarbejdelse af tekniske rapporter eller lignende, som kan formidles til de øvrige bydende, udelukker dog ikke nødvendigvis den pågældende virksomhed fra at afgive tilbud.

INDSKUD AF GRUNDE SOM ANSVARLIG KAPITAL

Selskabets stiftere kan i forbindelse med stiftelsen af byomdannelsesselskaber allerede eje alle eller nogle af grundene og indskyde disse som ansvarlig kapital. Ellers kan selskabet i forbindelse med stiftelsen af byomdannelsesselskaber erhverve sig de omhandlede grunde.

- Kommunes indskud i et selskab kan være kontanter eller andre værdier. Det kan for eksempel ske som apportindskud (fast ejendom). Værdifastsættelsen bør ske efter aktieselskabsloven.
- Kommunernes indskud af grunde i selskabet forudsætter ikke, at grunden udbydes, men at der alene foreligger en uafhængig vurdering af grunden.
- Salg af kommuners faste ejendomme kan ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Dette gælder også ved salg af kommunens grunde til et byomdannelsesselskab.

Kommunen kan altså indskyde kommunalejede arealer i selskabet uden forudgående offentligt udbud af grundene. Men hvis kommunen ønsker at sælge grundene til selskabet kan dette kun ske ved offentligt udbud.

- Der er mulighed for at knytte særlige betingelser til salget - for eksempel, at omdannelsen af arealet skal ske gennem et byomdannelsesselskab.

PARTNERSKABER, STYRING OG DEMOKRATI

HVORFOR PARTNERSKABER?

I mange kommuner arbejder planlæggere og andre gode mennesker med at udvikle offentlig-private partnerskaber for at sætte skub i byomdannelsen. Set fra kommunens synsvinkel er dette en god idé af flere årsager:

1. Samarbejdet med private aktører kan stimulere tilgangen af private midler til byudvikling og byomdannelsen. Et partnerskab kan være netop dét initiativ, der sætter gang i en udviklingsproces.
2. Partnerskaber kan hjælpe kommunen til at komme tættere på de behov og interesser, som både borgere og virksomheder har i forbindelse med en byomdannelsen. Partnerskaberne bliver derved et redskab til at kvalificere byplanlægningen.
3. Ved at indgå i partnerskaber får kommunerne adgang til kompetencer og ressourcer "ude i byen", og de kan udvide grænserne for den kommunale opgaveløsning.
4. Partnerskaber, netværk og borgerdeltagelse puster nyt liv i det lokale demokrati.

HVAD ER ET PARTNERSKAB?

Der er flere gode bud på en partnerskabsdefinition. Et bud lyder således: et partnerskab er "en strategisk alliance mellem parter med forskellige og delvist overlappende interesser der muliggør en gensidig nytteeffekt". Privatøkonomiske overvejelser og hensynet til indtjening er afgørende for de private aktører, mens den offentlige part er sat i verden for at varetage bredere samfundsmæssige hensyn. Et partnerskab er en forhandlings-situation, hvor kunsten er at bøje de forskellige interesser af mod hinanden, og udvikle et projekt, hvor alle føler at de får mere ud af at gå ind i samarbejdet, end ved at stå udenfor.

Logikken er klar; ved at påtage sig en fælles belastning eller udgift (til forureningsfjernelse, byggemodning, projektudvikling, udvikling af områdestrategi, kvarterplaner osv.) skaber parterne de nødvendige forudsætninger for en udvikling. Det gælder om at undgå spredt fægtning. Investeringens lyst og den positive spiral styrkes, når projekter og tiltag hænger sammen, og parterne i byomdannelsen

udvikler fælles strategier og visioner for området.

DEMOKRATI OG LEDELSE

De færreste kan blæse og have mel i munden. Uanset hvordan et partnerskab tilrettelægges, vil resultatet være udtryk for en afvejning af forskellige - og modsatrettede - hensyn til demokrati og effektivitet. At organisere partnerskaber handler derfor om demokratisk ledelse, forstået som "pragmatisk håndtering af dilemmaer og forskellige hensyn i afvejningen af demokrati og effektivitet i samarbej-

“ Et partnerskab er en strategisk alliance mellem parter med forskellige og delvist overlappende interesser der muliggør en gensidig nytteeffekt ”

det". Der er mange spørgsmål at forholde sig til, blandt andet:

Er der en fælles vision – og en tilstrækkelig god idé - som binder parterne sammen?

Hvordan får man hold på ledelsesfunktionen i en selvstyrende gruppe, hvor aktørerne på papiret er ligeværdige, men i praksis har meget forskellige rammer og forudsætninger for at deltage?

Og sidst, men ikke mindst: Kan kommunen være garant for legitimiteten af de trufne beslutninger, hvis byomdannelsen i højere grad foregår på private hænder?

HVAD KANVI LÆRE AF KVARTERLØFT OG HELHEDSORIENTERET BYFORNYELSE?

Der er mange erfaringer at hente fra programmer som kvarterløft og helhedsorienteret byfornyelse.

Erfaringerne viser, at: kommunalpolitikere skal være villige til at uddelegere reel beslutningskompetence til partnerskabet, hvis de private aktører skal opleve, at der er mening med galskaben. Politikere skal derfor benytte sig af indirekte styringsformer.

Der findes flere "bløde" og indirekte styringsformer. Kommunen kan træffe en politisk beslutning om at engagere sig aktivt i arbejdet, udvælge strategiske samarbejdspartnere, og påvirke sammensætningen af partnerskabet. Kommunen er ofte initiativtager og kan påvirke de organisatoriske rammer, som får stor indflydelse på det konkrete samarbejde. Endelig har kommunen en vigtig rolle, da politikere og embedsmænd gennem formidling og planlægning har mulighed for at skabe de fælles billeder og visioner, som præger meningsdannelsen blandt deltagerne.

Hvis de krav, der opstår i et partnerskab, skal imødekommes, kræver det stærk intern koordinering i den kommunale forvaltning. Embedsmændene står her med et dilemma: Tør man udfordre det kommunale system for at varetage partnerskabets interesser, eller vælger man en passiv rolle og afholder sig fra at søge at påvirke de kommunale prioriteringer? En aktiv rolle indebærer en lobby-funktion der kan være problematisk i forhold til de interne spilleregler i forvaltningen, mens en passiv rolle kan virke begrænsende på den lokale samarbejdsproces.

DEMOKRATISK LEDELSE ER HÅNDTERING AF DILEMMAER

Balancen mellem demokrati og effektivitet optræder i praksis som dilemmaer, som politikere, embedsmænd og private aktører skal forholde sig til og håndtere: Er man "kommunens mand" eller "partnerskabets mand"? Vægtes egne interesser eller fælles interesser? Åbenhed eller lukkethed? Klare regler eller fleksibilitet? Konsensus eller konflikt?

Det basale dilemma er balancen mellem egne interesser og fælles interesser i samarbejdet. Hvor meget skal man vove pelsen for at skabe nye muligheder og ressourcer i kraft af samarbejdet? Og hvor meget skal man holde fast i egne interesser på bekostning af det mulige fælles udbytte? Succesoplevelserne kommer typisk, når modsætningen opløses, og parterne sammen skaber resultater der kun er mulige i kraft af samarbejdet.

Et andet dilemma er balancen mellem formalisering og fleksibilitet. Resultatorientering kræver, at samarbejdet styres og formaliseres, typisk ved hjælp af kvantificerbare mål,

kontrakter, fælles vedtægter osv. En håndfast styring bidrager til at sikre, at aktørernes ressourcer målrettes og bruges bedst muligt. Problemet er, at formalisering hæmmer fleksibiliteten i samarbejdet og ikke i sig selv løser de koordinerings- og samarbejdsproblemer der kan optræde. Jo større behov for entydige regler, jo mindre tillid i praksis. De fleste samarbejdsprojekter lykkes først, når parterne forstår og accepterer de begrænsninger og muligheder, der ligger i hinandens organisatoriske tilhørsforhold.

Et tredje dilemma - åbenhed eller lukkethed - rammer lige i hjertet af balancen mellem demokrati og effektivitet. Det offentlig-private samarbejde foregår under omskiftelige betingelser uden for den enkelte deltagers direkte kontrol. Deltagernes gensidige til-

“Paradokset er, at tillid fremmes af en vis lukkethed. Hvis der hele tiden kommer nye deltagere i netværket kræver det konstant forhandling af spilleregler, og mulighed for tillidsbrud”

lid og åbenhed overfor hinanden er derfor vigtig. Tillid og åbenhed gør det muligt at begrænse usikkerheden og koordinere aktiviteter mellem et overskueligt antal deltagere. Paradokset er, at tillid fremmes af en vis lukkethed. Hvis der hele tiden kommer nye deltagere i netværket kræver det konstant forhandling af spilleregler, og mulighed for tillidsbrud.

Etablerede netværk og partnerskaber har det med at lukke af for nye partnere, der i princippet kunne bidrage positivt. I praksis foregår der mange overvejelser om, hvorvidt partnerskaber, samarbejdsfora osv. er for lukkede og derfor skal nedlægges eller åbnes for nye deltagere. Er der behov for mere åbenhed om beslutninger og prioriteringer? Er der nok plads til uenighed? Hvad med de interesser, som ikke er repræsenteret i partnerskabet? Skal de folkevalgte mere på banen? Der er nok at tage fat på...

Lars A. Engberg,
seniorforsker, SBI

SAGT OM PARTNERSKABER

Socialministeriet og Dansk Byplanlaboratorium har udviklet følgende definition af partnerskaber:

Et partnerskab er et ligeværdigt, forpligtende og tillidsbaseret samarbejde mellem offentlige og private aktører med forskellige interesser, ressourcer og kompetencer, der med udgangspunkt i en fælles forståelse arbejder på at skabe win-win situationer.

“Man kan godt have et partnerskab uden at have fælles økonomi. Det er imidlertid altid et godt styringsværktøj, at alle har noget økonomisk i klemme – så er alle interesseret i at løse problemer hurtigt. Jo mere ligeværdighed i forhold til beslutningstagen man kan skabe, jo bedre.” (Kurt Frederiksen, direktør i NCC)

“I partnerskaber er det meget vigtigt, at parterne er enige om, hvad ånden i samarbejdet er. Det er et spørgsmål om, at man gensidigt forpligter sig til at ville projektet.” (Jens Holck Christiansen, afdelingschef i Byfornyelse Danmark)

“Man kan ikke forvente at kunne gøre, som man altid har gjort. På den måde kan man ikke opbygge den tillid, der er helt essentiel, for at partnerskab kan fungere. Det er umuligt at skrive alting ned, det er derfor nødvendigt, at man opnår en god forståelse for hinandens udgangspunkt og ønsker for projektet.” (Morten Anker Bendtsen, Projektleder, DSB Ejendomssalg)

“Et partnerskab er et gensidigt forpligtende samarbejde om et bestemt projekt. Med partnerskabet får kommunen adgang til ressourcer – medfinansiering af byomdannelsen – samt til kompetencer man ikke har in-house.” (Jakob Hjortskov Jensen, planlægger i Roskilde Kommune)

“Partnerskaber er noget med at have fælles mål og ville noget sammen. Man bliver enige om at flytte sammen, men har måske ikke ligefrem giftet sig endnu. Man kan godt have forskellige interesser, men man lover hinanden, at man vil noget i fællesskab.” (Kurt Frederiksen, direktør i NCC)

“Parterne forsøger at skabe en situation, hvor de helt legitime interesseforskelle ikke skaber et modsætningsforhold og spænder ben for et hensigtsmæssigt samarbejde.” (Martin Haaning, chefkonsulent i PLS RAMBØLL Management)

KORT NYT

PARTNERSKABS-HISTORIER

AMBITIØST BYPROJEKT I KILDEBJERG RY

Ry Kommune og Lønmodtagernes Dyrtidsfond (LD) har sammen stiftet Udviklings-selskabet Kildebjerg Ry A/S. Udviklings-selskabets opgave er at købe, byggemodne og sælge arealerne i det 155 ha store Kildebjergområde. Ambitionen er at integrere parcelhuse, tæt/lav bebyggelse, erhverv og forskellige offentlige formål omkring en 90 ha stor golfbane. Samtidig ønsker partnerskabet at tiltrække vidensvirksomheder til det naturskønne område.

Tilsynsrådet i Århus Amt har givet Ry Kommune mulighed for at indgå i selskabet under rammerne i kommunalfuldmagten, hvilket nogenlunde svarer til de betingelser, Københavns Kommune og Københavns Havn indgik partnerskab under i forbindelse med udviklingen af Sluseholmen. Kommunen har indskudt jord til en værdi af 12 mill. kr. og LD har indskudt tilsvarende beløb i selskabet.

Selskabets samlede kapital på 24 mill. kr. er ikke nok til at selvfinansiere opkøb og byggemodning af hele området, derfor optager selskabet lån, der tilbagebetales i takt med, at grundene sælges fra.

Ifølge kommunaldirektør Ole Andersen bliver selskabets tungeste opgave, at få tiltrukket de ønskede erhvervsvirksomheder til området. Det har til gengæld ikke været svært at skabe interesse om investeringer i boligsiden af projektet.

Denne selskabskonstruktion minder om flere af de eksempler, vi kender fra udlandet, og som er beskrevet i en rapport fra Socialministeriet. Her forestår det etablerede selskab netop kun opkøb og byggemodning af grundene med henblik på videresalg i byggefasen. Tidshorizonten på projektet er 15-20 år, hvilket kræver en investor som LD, der dels kan se en forretning i og dels har mulighed for at foretage så langsigtede investeringer.

Direktør i selskabet Jens Mastrup nævner

som selskabskonstruktionens primære fordele, at projektet har fået tilført 'know how' om større projekters gennemførelse og en bedre mulighed for at løfte erhvervsdelen, end hvis kommunen skulle have varetaget opgaven alene. Desuden er der den fordel ved at lægge udviklingen i et særskilt selskab, at selskabet kun skal fokusere på den ene opgave – at gennemføre helhedsplanen.

Janus Day Larsen,
Dansk Byplanlaboratorium

Om Sluseholmen:

www.byplanlab.dk/netvaerk/partnerskaber/arkiv/artikler/offentlig-privat_selskabsdannelse.htm

Om Selskabskonstruktioner i udlandet:

www.byplanlab.dk/netvaerk/partnerskaber/arkiv/rapporter/opp.pdf
www.kildebjerg-ry.dk

NÅR PARTNERSKABSPLANER MØDER VIRKELIGHEDEN

Ringvejen i det indre Slagelse er i dag trafikalt knudepunkt for den nord-sydgående trafik på den vestligste del af Sjælland og har et dagligt trafikpres på 18.000 biler. Mange af disse biler ledes ind gennem Slagelse by på deres vej fra Kalundborg til Næstved eller retur og er derfor en unødigt trafikbelastning, der endnu ikke har været økonomi til at takle.

Nu byder der sig en mulighed i skikkelse af et partnerskab mellem Slagelse Kommune, Vestsjællands Amt og developerfirmaet Nordicom. Vejanlægget vurderes at koste 100 millioner kroner, hvoraf Vestsjællands Amt vil skyde 25 millioner, der allerede er øremærket hertil, i projektet. Nordicom vil tegne sig for 50 millioner. De resterende 25 millioner kroner vil Nordicom lægge ud for Slagelse Kommune med krav om tilbagebetaling, når vejanlægget er færdigopført. Nordicom er ikke filantroper, men ser en god forretning i at flytte det butikscenter, der i dag huser Bilka, ud til den planlagte ringvej. Ringvejen og centret hænger uløseligt sammen for dem og giver således Slagelse Kommune mulighed

for at slå to fluer med ét smæk. Nemlig at få færdigudviklet et centerområde, der allerede blev skabt plangrundlag for i 1988, og få anlagt den ringvej, der har været en del af Slagelses kommuneplan de sidste 40 år.

Aftalen, der her er lagt op til, lægger sig tæt op ad de norske udbygningsaftaler, som giver kommunerne mulighed for at pålægge private investorer infrastrukturbidrag i forbindelse med større byudviklingsprojekter. Men en række forhold gør det pt. ikke muligt at realisere partnerskabet.

Dels er der deponeringsreglerne, der skal sikre, at kommunerne ikke overopheder økonomien i byggesektoren gennem lånefinansierede anlægsomkostninger. Dels kan amtet ikke igangsætte større vejprojekter på nuværende tidspunkt, fordi amtsvejene overgår til staten med kommunalreformen.

De tre parter har derfor været nødt til at tænke i andre baner og har nu foreslået trafikministeriet en model, der kun indeholder en første etape af den nye ringvej. Denne etape kan laves som et enkeltstående anlæg, som stadig vil være en afhjælpning af den trafikale situation i Slagelse, ligesom den muliggør centerbyggeriet. Denne model kan således være nøglen til de 50 millioner, Nordicom har stillet i udsigt.

Historien viser, at det ikke altid er muligt umiddelbart at gennemføre projekter, selv når private investorer er parate til at indskyde en større sum penge. Der kan være flere forhold, kommunerne skal være opmærksom på.

Charlotte Wernersen,
Dansk Byplanlaboratorium

Om de norske udbygningsaftaler på

www.byplanlab.dk/netvaerk/partnerskaber/arkiv/artikler/udbygningsaftaler.htm

Foto: Vejdirektoratet



PUBLIKATIONER OM OFFENTLIG-PRIVATE PARTNERSKABER

Bang, Henrik L. et al (2004): Partnering i udførelse – Erfaringer fra LO's hovedsæde i Havnestaden.

By og byg, Statens byggeforskningsinstitut, Hørsholm

Christensen, Rune (2003): Byudvikling i 8 kommuner – partnerskaber og borgerinddragelse.

Erhvervs- og Boligstyrelsen, København

Engberg, Lars A. et al (2003): Demokratisk ledelse i den helhedsorienterede byfornyelse? Erfaringer fra Esbjerg, Nykøbing Falster og Århus.

Erhvervs- og Boligstyrelsen, København

Engberg, Lars A. et al (2003): Havnestadmodellen – Redegørelse for barrierer og nye rammer for samarbejde om alment boligbyggeri.

By og byg, Statens byggeforskningsinstitut, Hørsholm

Jensen, Søren Stenderup (1996): Offentlige-private selskaber.

Jurist- og økonomiforbundets forlag, København

Klint, Jacob et al (2005): Partnerskaber i byudvikling – Europæiske erfaringer

www.social.dk/tvaergaaende_indgange/udgivelser/Publikationsdatabase/SM/Boliger/partner.html

Regeringen (2004): Handlingsplan for Offentlige – Private Partnerskaber (OPP).

Økonomi- og erhvervsministeriet, København
www.oem.dk/Publikationer/html/OPP/hele.pdf

Sehested, Karina (2002): Netværksstyring i byer – Hvad med planlægningen og demokratiet?

Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, København

Sehested, Karina (2004): Bystyring og nye planlægningsformer – Når autoritet møder hierarki. Oplæg til rundbordsdiskussion.

KVL og Center for strategisk byforskning, København

Socialministeriet og Erhvervs- og Byggestyrelsen (2005): Indsamling og analyse af udenlandske erfaringer med OPP i byomdannelsen. Udarbejdet af

Birch og Kroghoe, Grant Thornton og Karin Skousbøll

Socialministeriet (2004):

Vejledning til investeringsredegørelse – Hvordan fremmes private investeringer i byfornyelsen?

Socialministeriet, København

www.social.dk/media/SM/Bolig/Vejledninger/Vejledning_til_investeringsredegørelse.ht

WWW-ADRESSER

www.byplanlab.dk/netvaerk/partnerskaber.htm

Opdateres løbende med erfaringer, eksempler og anbefalinger om privat-offentlige partnerskaber og samarbejder. Her findes også flere links til publikationer og artikler.

www.udbudsportalen.dk

Portalen er udviklet og ejet af KL og Erhvervs- og byggestyrelsen. Portalen tilbyder offentlige udbydere og private leverandører vejledning i viden om og værktøj til udbud af offentlige serviceopgaver

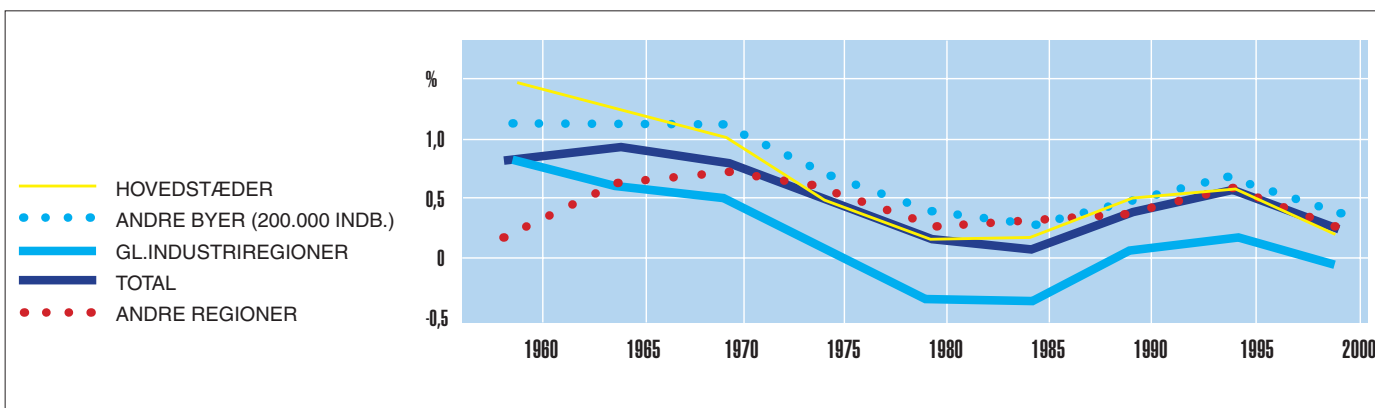
www.social.dk/boliger/forsoeg_og_puljer.html

Socialministeriet har afsat midler til gennemførelse af udviklingsprojekter.

www.sbi.dk

SBI har lavet en række rapporter og notater om privat-offentlige samarbejder, der kan downloades fra deres hjemmeside

DEBAT



Årlig befolkningstilvækst 1955-2000 i Centraleuropa (Italien fra Rom og nordpå, Frankrig, Schweiz, Østrig, Vesttyskland, Danmark, Holland, Belgien, Storbritannien).

Hovedstæder: I lande med flere lige store byer er alle disse medtaget. Her er brugt pendlingsområder, i reglen flere amter.

Kilde: Sven Illeris: "Smitter byens vækst?", i "Europæiske byer i en global æra", København, 2002.

UDKANTOMRÅDERNE

I Byplan Nyt 5/2005 skriver Christoph Stroschein artiklen "Har udkantområderne en fremtid?". Den konkluderer, på baggrund af udviklingen i det tidligere DDR og med nogle få ord om schweiziske dale og tomme landsbyer i Frankrig i 1970'erne, at landdistrikterne er under afvikling. Uden at være særlig præcis generaliserer Stroschein til "de centraleuropæiske udkantområdernes landdistrikter", dvs. områder der ligger 60-90 minutters kørsel fra "en stor by" – uden at vi får at vide hvor stor.

Men i europæisk sammenhæng er både Østtyskland og isolerede bjergegne undtagelser. Østtyskland, fordi der ved genforeningen med Vesttyskland i 1990 blev ført en katastrofal økonomisk politik, der medførte virksomhedslukninger og arbejdsløshed. Den langvarige krise har ført til fraflytning fra småbyer og landdistrikter, hvor der er en udbredt fornemmelse af håbløshed. Det kan nok forklare, at der ifølge Stroschein "næsten ingen modstand fra borgerne" er mod at nedlægge en by – en sådan tanke skulle nok vække modstand i det meste af Europa!

Hvis Stroscheins problembeskrivelse ikke kan generaliseres, hvad er så den generelle udvikling i landdistrikter eller udkantområder? Diagrammet her viser befolkningsudviklingen fra 1955 til 2000 i det centrale Vesteuropa. Datamaterialet er opdelt efter de nuværende amter og tilsvarende administrative enheder i de andre lande, der netop kan

gennemkøres på 60-90 minutter. I diagrammet er enhederne slået sammen i 4 klasser. De viser, at der i 1950'erne generelt var en stærkere befolkningsvækst i hovedstæder end i klasse 4, dvs. en vandring fra de sidste til de første. Men allerede i 1960'erne svækkedes forskellen, og siden 1970 har kurverne for klasse 1, 2 og 4 ligget meget nær den samlede befolkningsudvikling for det centrale Vesteuropa. Kun de gamle industriamter ligger dårligere.

Et sådant billede skjuler selvfølgelig mange detaljer, f.eks. Københavnsregionens stagnation i 1970'erne og 80'erne og den fornyede vækst i 90'erne. De drukner i de mange andre lokale udsving, f.eks. at Paris-regionen i flere årtier har svinget i modsat takt af Københavnsregionen.

Generelt har der siden 1970 ikke været nogen katastrofal befolkningsudvikling i landdistrikter, småbyer og mellemstore byer. Det hænger sammen med den stigende pendling fra landdistrikterne til mellemstore og store byer. Omvendt udviser hovedstædernes befolkning ikke generelt over gennemsnitlig vækst. (Forkortet af red.)

Sven Illeris, professor RUC

SVARTIL SVEN ILLERIS

Mange tak for reaktionen! Jeg har sandsynligvis ikke været tilstrækkelig tydelig i min fremstilling.

Forskellen mellem prognose og reel udvikling

i de nye forbundslande kunne ikke være større. Trods investeringer på flere hundrede milliarder Euro er ingen forventninger og ingen prognoser blevet opfyldt.

Indikatorerne, prognoserne og hypoteserne var forkerte og førte til dramatiske fejlinvesteringer. At Tyskland i dag i mange internationale benchmark-undersøgelser (af vækst, innovationsevne, fødselsoverskud osv.) har tabt sin gode eller førende position, er den direkte følge af denne fejludvikling.

Et af mange grundlag for vores fejlagtige prognoser var den type statistik, som Illeris henviser til, fordi den var alt for unøjagtig til at kunne danne grundlag for politiske principbeslutninger og styringen af investeringer. Det bliver tydeligt, når man stiller en statistik over fordelingen af statens investeringer i grundskoler over for prognoser for den almindelige demografiske udvikling, eller over for de investeringer, der foretages af ejendomsbesidderne i landområderne. Da ser man nemlig, at der ingen fremtid er i udkantområdernes landområder, fordi netop de unge forlader disse områder.

En anden fejl var at overtage det vesttyske centrale system for stedsbetegnelser og størrelser. En 'storby' er et temmelig relativt begreb. I Vesttyskland er det noget andet end i Østtyskland, og i Norditalien noget andet end i det sydlige Finland.

Min konklusion er, at vi må overveje vores prognosesystem og indikatorer fra grunden.

Debatindlæg til næste nummer modtages indtil 20. februar. Max 2000 anslag incl. mellemrum.

Det betyder især at tage det uberegnelige i betragtning, når der skal planlægges. Når det i løbet af kun 13 år bliver muligt for enhver lille virksomhed, via internettet, at sælge sine produkter over hele verden, hvilket fører til stigningsrater, bare inden for transportsektoren på 10 % årlig; når Ruhrområdets minedrift, der var sat i stå, sættes i gang igen på grund af den enorme stigning i efterspørgsel på stenkul; og når afsides liggende ejendomme taber værdi, alene fordi transportomkostningerne er blevet fordoblet i løbet af kun 3 år – så er det på tide, at vi søger efter nye instrumenter. *(Forkortet af red.)*

Christoph Stroschein, dipl. Ing., Berlin

BLINDEBUK-PLANLÆGNING I TILBAGETOGETS SLIPSTRØM

I Byplan Nyt nr. 5 efterlyste Ellen Højgaard Jensen "tilbagedogets helte", dvs. kommuner der åbent ville erkende, at tilbagegang eller stagnation var fremtidens vilkår. Det fremgik af lederen, at ingen "helte" havde meldt sig under fanerne.

Som planlægger i Storstrøms Amt har jeg haft mulighed for at kigge nærmere på befolkningsudviklingen. På Lolland-Falster er de 13 kommuners befolkningstal enten stagneret eller gået tilbage over de sidste 50 år. Der har end ikke været op- eller nedture i denne periode, tilbagegangen har faktisk været helt op til 25 % i en enkelt kommune. Befolkningens langsomme forsvinden kan illustreres med en jævnt nedadgående linie. Opgaven med at planlægge for fremtidens tilbagegang burde "ligge lige til højrebænet", men mig bekendt har bolden fået lov at ligge. Jeg opfatter lokalsamfundets målsætning således: Fodboldklubben skal op i superligaen, erhvervslivet skal have vækst og lokalsamfundene skal have befolkningsfremgang – prioriteret i nævnte rækkefølge.

Øernes største bysamfund er Nykøbing Falster, som har oplevet stagnation i befolkningstallet, der har ligget på 25.000 indbyggere i 50 år. På trods af dette meget stærke signal om 50 års stagnation, arbejder politikere og planlæggere ikke med begrebet stagnation. Det er mit indtryk som borger, at stagnationen slet ikke "eksisterer officielt". Den findes

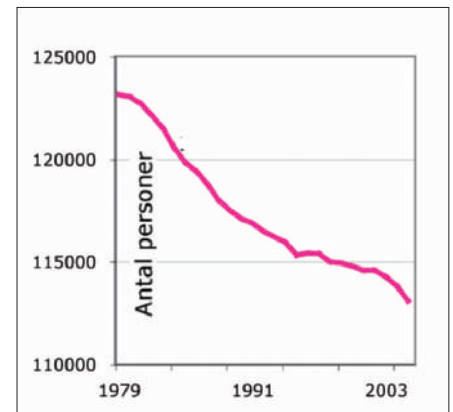
hverken i kommuneplanen eller befolkningsprognosen, som viser en kraftig fremgang og behov for byggeri. Det kan nok bedst karakteriseres som blindebukplanlægning i tilbage-togets slipstrøm.

Sydfalster Kommune er alene om en ubetydelig befolkningsfremgang på 12 mennesker om året de sidste 25 år, dvs. en stigning på i alt 300 indbyggere. Denne atypiske fremgang skyldes de mange sommerhuse ved Marielyst, hvor pensionister bosætter sig pga. de særlige regler for pensionisters brug af sommerhuse.

I den lokale presse er fokus på succeshistorier der skaber optimisme. Det skaber et falsk billede af fremgang, der desværre ikke er belæg for i tallene fra Danmarks Statistik. Al byggeaktivitet har blot betydet, at det enkelte menneske har fået mere plads.

Når jeg skuer ud over det kommunale landskab, er min konklusion, at der ikke synes at være markante bud på, hvordan kommunerne skal forholde sig til tilbagedoget. Alle "helte" i tilbagedoget satser stærkt på fremgang. I virkelighedens verden sker der dog det, at man bygger stadig flere sommerhuse ved Marielyst og ved Nysted. På Vestlolland satses stærkt på at tiltrække nye industrier indenfor miljøteknologi, samtidig med at man river kondemnable huse ned for at undgå at tiltrække sociale klienter fra andre mere velhavende dele af landet. Samtidig sker der umærkeligt en vedvarende sammenlægning til større enheder i privat og offentlig virksomhed ligesom det sker i resten af landet. Men hvad kan "tilbagedogets lokale helte" så gøre? Måske er det bare sådan, at vore politikere kun kan overleve som politikere, hvis de vælger at kæmpe imod udviklingen. At kæmpe med udviklingen ville indebære, at man skulle gøre en dyd ud af den udvikling, der sker "af sig selv", dvs. en fortsat tilflytning af pensionister til ledige attraktive boliger og til sommerhusområder, en omdannelse af bevaringsværdige bondegårde og landsbyer til feriebyer og til attraktive ollekoller. Hertil kunne man gøre en indsats for at gøre byer og landsbyer tiltrækkende for turister Frem for alt bør vi undgå, at vi, som økonomisk svag egn, ender med modtage broderparten af landets miljøbelastende virksomhed og griseproduktion, og i stedet bevare og for-

Graf: 13 kommuners befolkningsudvikling 1979-2005. Gert Wiik



bedre områdets attraktion som bosætningsområde for den befolkningsgruppe der ikke er henvist til at arbejde i storbyerne. Billige boliger er et stærkt trækplaster. *(Fork. red.)*

Gert Wiik, regionplanlægger

VALEUR OG HOLDNINGER

I nr. 3 promoveres Henrik Valeur, der mener Fingerplanen er udtryk for en planlægning, der ønsker at kontrollere og bestemme og at det er én mands hånd, der bestemmer hvordan en million mennesker skal bo. I Byplanhistoriske Noter nr. 13 fortæller Sten Ejler Rasmussen, at planen blev skabt af en alsidig stab, der analyserede forskellige bymodeller ud fra økonomi, trivsel, arbejdsforhold, trafik, friluftsliv osv.

I nr. 4 synes HV at mene, at planlægning forudsætter, at man kan forudse fremtiden. Hvad er det for en grad af styring han forestiller sig? Fingerplanen er bl.a. udtryk for en holdning udtrykt af Raymond Unwin: "Vi kan ikke skabe liv, men vi kan forme livets kanaler, så det vil flyde af sig selv deri."

Ellen Højgaard Jensen skriver i nr. 3, at evt. tvungende nødvendige rammer skal gøres så rummelige som muligt. Hvad menes? Som i fortalen til Jyske Lov kan man beklage, at det er nødvendigt med lovgivning og rammer. Byplanlaboratoriet kæmper vel fortsat for kvaliteter i den "traditionelle" planlægning frem for at støtte angreb på planlægning, der bl.a. består i at sætte rammer? Dogmedebatten vinder ikke i klarhed, når de dogmer der angribes, er egne vrangforestillinger.

Arne Post, arkitekt

DB ÅRSPROGRAM 2006

Oversigten opdateres løbende på Dansk Byplanlaboratoriums hjemmeside www.byplanlab.dk hvor tilmelding til arrangementerne kan ske online. Her kan du også tilmelde dig vores elektroniske nyhedsbrev, så du får besked, hver gang der lægges nyt ind på hjemmesiden.

FORÅR

DEN NYE KOMMUNEPLAN

Kursus 29.-30. marts i Middelfart

Kommunerne bliver planmyndighed i det åbne land og kommuneplanen bliver det samlede dokument. Kurset vil inspirere til nytænkning og refleksion over de traditionel-

REGIONALE ORIENTERINGS- OG DEBATMØDER OM DEN NYE PLANLOV I APRIL/MAJ

Møderne tilrettelægges i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen og Kommunernes Landsforening. Nærmere information om tid og sted følger.

VANCOUVER OG SEATTLE

Studietur 9.-17. september

Studietur til to berømmede havnebyer, hvor lokale planlæggere viser rundt og fortæller om byudviklingsstrategier. I Vancouver har man over en årrække udviklet Granville Island til en "folkets park" og bygget ny højhusbydel i forlængelse af det historiske downtown. I Seattle har man valgt at udvikle havneområdet til et kulturelt oplevelsescenter med arkitektoniske landmarks. Ud over at studere disse eksempler på innovativ havneomdannelse og byudvikling i to "europæiske" byer i det nordamerikanske, skal vi ud og se de unikke naturområder i grænselandet mellem Canada og USA.

ÅBENT LABORATORIUM

Afholdes som fire gå-hjem-møder i foråret 2006, onsdage kl. 17-19.

Februar: Lisbjerg-konkurrencen

Marts: Et case-study i lokalplanlægning

April: Videnbyen

Maj: Den opsplittede by

Se datoer og beskrivelser på www.byplanlab.dk

byplanlab.dk

le opgaver, og via oplæg og workshops give en indføring i de nye.

DEN OPSPLITTEDE BY

- om planlægning og belastede boligområder
Kursus 25.-26. april i Århus

Polariseringen og den fysiske opsplittning af byerne er stigende. I mange år har kommunerne arbejdet for at normalisere de dårligst fungerende boligområder. Spørgsmålet er, om områderne kan ses isoleret, eller om løsningerne ligger i en samlet bolig- og bosætningspolitik? På kurset vil vi drøfte bosætningsstrategier, integrationspolitik, erhverv i boligområderne samt evaluerings- og målemetoder. "On location"-kursus i Bispehaven.

LANDSBYERNES FREMTID

Kursus 20.-21. april i Marielyst, Falster

Mange landsbyer har det svært og er klemte af udviklingen. Derfor ligger der store udfordringer i planlægningen af landsbyernes fremtid, i særlig grad de landsbyer, der ligger i udkantområderne. Hvad vil kommunal- og planlovsreformen komme til at betyde for disse mange småsamfund - vil de blive løftet eller ladt tilbage? Hvilke alternativer findes der til strategier for vækst? Hvordan kan man bruge kulturmiljøet og de lokale værdier i kampen for overlevelse? Arrangeres i samarbejde med Aalborg Universitet, Center for Forskning og Udvikling i Landdistrikter (CFUL), samt Sven Allan Jensen as.

FOKUS PÅ KULTURARV

Introkursus 2. maj i Vejle og 4. maj i København

Det vil fremover blive lettere for kommunerne at kortlægge og formidle deres arkitektoniske kulturarv.

I foråret 2006 introduceres en helt ny internetbaseret database for Fredede og Bevaringsværdige

Bygninger, FBB, som Kulturarvsstyrelsen har udviklet. Den landsdækkende database bliver et vigtigt redskab for kommunerne. Sammen med en erfaren arkitekt vil deltagerne besigtige og vurdere bygninger af væsentlig arkitektonisk værdi. Der vises efterfølgende,

hvordan registreringerne indføres i databasen. Arrangeres i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen.

PARTNERSKABER – JURA OG ORGANISERING

2-dages kursus i maj

Privat-offentlige samarbejder har længe været et omdiskuteret emne, men der er stadig få kommuner, der har kastet sig ud i det. Kursets formål er derfor at klarlægge de muligheder den danske lovgivning giver, for at kommuner og private investorer kan arbejde tæt sammen om udviklingen og omdannelsen af vores byer. Vi sætter fokus på udbudsregler, byomdannelsesselskaber, kommunalfuldmagten samt forskellige måder, hvorpå partnerskaber kan styres og organiseres.

ÅBEN LAND KONFERENCEN 2006

8.-9. juni i Middelfart

Konferencen sætter fokus på planlægningen i de bynære landskaber og på bebyggelse i det åbne land generelt. Grænserne mellem by og land har længe været under opløsning, og hvad er konsekvenserne? Har planlægningen noget at sætte i stedet for den spredning, der finder sted? Vi ser på nye strukturer i det urbaniserede landskab og på de nye roller for landskabet her. Kommunernes overtagelse af ansvaret for planlægningen i det åbne land giver helt anderledes mulighed for udvikling af samspillet mellem by og land. Arrangeres i samarbejde med Skov & Landskab (KVL) og Videncenter for planlægning i det åbne land.

NYE HVERDAGSBYRUM

Kursus i Næstved 8.-9. juni

Med udgangspunkt i Næstved sætter kurset fokus på nye byrumstendenser. Vi skal se stederne og høre om processer og projekter fra Axeltorv i bymidten til forstadens diffuse byrum i Sydbyen. Videreudvikling af et kursus afholdt i 2005. Arrangeres i samarbejde med Jan Gehl og Lars Gemzøe, Center for Byrumforskning.



Alle fotos: fra DB-kurser:Vibeke Meyling

EFTERÅR

MILJØVURDERING AF PLANER

Kursus i Vejle i 12.-13. september

Via oplæg og workshops vil kurset præsentere og diskutere erfaringer fra forskellige kommuner med miljøvurdering af kommunale planer og screening af lokalplaner. Kurset vil desuden via en eksempelsamling, der er under udarbejdelse i Miljøministeriet, give et overblik over hvor langt man er nået. Kurset er en videreudvikling af tidligere afholdte kurser.

LOKALPLANKVALITET

Kursus i Aalborg 25.-27. september

Kurset tager udgangspunkt i en lokalitet og de tilhørende planer. Via gruppearbejde vælger deltagerne en strategi og et 'hovedgreb', samt analyserer planens kvalitet, som administrationsgrundlag. Resultaterne af gruppearbejdet evalueres. Kurset er en videreudvikling af tidligere afholdte lokalplankurser og denne gang skal vi se nærmere på Aalborg Kommunes brug af lokalplan-skabeloner og 'fraselager'.

BYKULTUR OG KULTURSTRATEGI

Kursus i Odense 17.-18. oktober

'Oaseplanlægning' og 'Play-spots' i Odense vender den traditionelle måde at byplanlægge på, på hovedet. Ønsker om kultur og byliv skal udgøre forudsætningerne for de streger der skal slås. Kultur og byliv er byens identitetsbærere og vigtige konkurrenceparameter.

VVM

Kursus i november

Kurset henvender sig primært til kommunerne, der fra den 1. januar 2007 overtager VVM-behandlingen efter planloven. Gennemgang af reglerne, eksempler og øvelser. Arrangeres i samarbejde med Skov & Naturstyrelsen.

HOVEDSTADSSEMINAR

I hovedstadsområdet i november

Som forberedelse til seminaret inviteres repræsentanter fra hovedstadskommunerne til en rundbordssamtale, så de aktuelle planlægnings spørgsmål kan få direkte indflydelse på programmet. Formålet med arrangemen-

tet er at indkredse de vigtigste planudfordringer i Hovedstadsområdet.

DIGITAL PLANLÆGNING

Kursus i Århus 5.-6. december

Arbejdet med de nye kommuneplaner skal i gang. Der arbejdes i forskelligt regi på at sikre datagrundlaget – herunder adgang til amternes regionplandata. Hvad skal fremtidens kommuneplan indeholde og hvordan skal den digitale kommuneplan se ud og spille sammen med resten af en digital forvalt-

ning. Kurset vil tage udgangspunkt i praktiske eksempler, så det både taler til planlæggere og digitale medarbejdere.

DEN REGIONALE UDVIKLINGSPLAN

Kursus i december

Hvilke muligheder er der i den regionale udviklingsplan, og hvilke ønsker kan man have til den i kommunerne og fra andre lokale aktører? Regler og rammer og påvirkningsmuligheder. Erfaringer fra lignende konstruktioner eller pilotprojekter.

Det 56. Danske Byplanmøde RUM FOR MANGFOLDIGHED 5.-6. oktober 2006 i Ringkøbing

Mellem lokale løsninger og statslig styring

I en tid med stordrift og globalisering er det vigtigt også at se nærmere på det mangfoldige Danmark. Dialekterne og de sproglige nuancer. De forskellige lokale kulturer, både de nedarvede og dem, der opstår i nye miljøer. Forskellene i erhvervsgrundlag. De afvekslende landskaber, bygnings- og kulturmiljøer.

Forskelle i livsvilkår kan for nogle være et reelt problem. For andre måske en mulighed for at opnå nye og andre former for livskvalitet. Forskelle kan også være en dynamo for udvikling.

På byplanmødet vil vi sætte fokus på den lokale egenart, og holde variationen i værdier og vilkår op imod den nye rollefordeling på planområdet.

Kommunerne skal bære det nære demokrati - i sig selv en udfordring i de nye større enheder. De skal sikre de bymæssige og landskabelige kvaliteter i dialog med borgere, erhvervsliv - og staten. De skal komme med indspil til den regionale udviklingsplan, bl.a. gennem deltagelse i vækstfora. Hvordan det åbne land skal bruges og se ud i fremtiden, er en anden udfordring i kommunerne. Afvejning af erhvervs-interesser med natur,

miljø, turisme og friluftsliv? Hvad med de bynære landskaber? I hvor høj grad kan og skal man "stå på skuldrene" af regionplanerne?

Regionerne skal primært agere gennem visioner og politikker. Hvor langt er de med overvejelser og initiativer i forhold til bl.a. den regionale udviklingsplan og vækstfora?

Staten skal både håndtere de fælles krav til helheden - og konkretisere sine interesser i kommunernes og regionernes planlægning. Hvordan kan kravene om ensartethed udmøntes, så der gives rum for lokale løsninger? I hvor høj grad skal f.eks. vækst- og stagnationsområder behandles forskelligt / ens?

"Vi ved bedst selv lokalt - vi finder os ikke i al den styring og ensretning!"

"Vi kræver lige vilkår - uanset hvor i landet vi bor!"

Nemt har det aldrig været - at finde balancen imellem decentralisering og central styring. Statens nye, mere direkte rolle i forhold til kommunernes planlægning skærper den udfordring.

Et tæt og konstruktivt samspil mellem kommune, region og stat bliver helt afgørende for, om intentionerne i den nye planlov vil lykkes. Hvordan det kan udvikles i praksis, vil vi sætte til debat på byplanmødet.

TILSKUD MED FORDELE

Dansk Byplanlaboratorium er et fond, hvis formål er at fremme byplanlægningen. 4/5 af omsætningen er indtægtsdækket virksomhed. Resten dækkes af tilskud, der er nødvendige for at dække udgifterne til bl.a. drift af plansamling samt deltagelse i faglige netværk, udviklingsprojekter og den faglige debat. Tilskud til DB giver en række fordele, bl.a. ca. 25% rabat på de fleste arrangementer. Man kan således spare sit tilskud hjem ved at deltage ofte i DB-arrangementer. De nærmere regler for tilskud fås i sekretariatet.

TILSKUDSGIVERETIL DANSK BYPLANLABORATORIUM

Kommuner: Albertslund • Allerød • Assens • Augustenborg - Sydals • Aulum-Haderup • Ballerup • Billund • Birkerød • Bjergsted • Bjerringbro • Blaaby • Blåvandshuk • Bov • Bramsnæs • Brande • Broager • Brovst • Brædstrup • Brøndby • Brørup • Børkop • Christiansfeld • Dragsholm • Dragør • Dronninglund • Ebeltoft • Egebjerg • Egvad • Ejby • Esbjerg • Fakse • Fanø • Farum • Fredensborg-Humlebæk • Fredericia • Frederiksberg • Frederikshavn • Frederikssund • Frederiksværk • Fuglebjerg • Faaborg • Gentofte • Gladsaxe • Glamsbjerg • Glostrup • Grenaa • Greve • Grindsted • Græsted-Gilleleje • Gråsten • Gudme • Haderslev • Hadsund • Hals • Hammel • Hanstholm • Hedensted • Helsingør • Helsingør • Herlev • Herning • Hillerød • Hinnerup • Hirtshals • Hjørring • Hobro • Holbæk • Holstebro • Holsted • Horsens • Hundested • Hvidovre • Hvorslev • Høje-Taastrup • Hørning • Hørsholm • Haarby • Ikast • Ishøj • Jelling • Juelsminde • Kalundborg • Karlebo • Karup • Kerteminde • Kjellerup • Kolding • Korsør • København • Køge • Langeskov • Langå • Ledøje-Smørum • Lemvig • Lunderskov • Lundtoft • Lyngby-Taarbæk • Løgstør • Mariager • Maribo • Middelfart • Morsø • Munkebo • Mølndrup • Møn • Nibe • Nordborg • Nyborg • Nykøbing F. • Nykøbing-Rørvig • Nysted • Næstved • Nørager • Nørre-Rangstrup • Nørre Aaby • Odder • Odense • Otterup • Pandrup • Præstø • Ribe • Ringe • Ringkøbing • Ringsted • Rosenholm • Roskilde • Rudkøbing • Ry • Ryslinge • Rødby • Rødekro • Rødovre • Rønne • Sallingsund • Sejlflod • Silkeborg • Sindal • Skagen • Skanderborg • Skibby • Skive • Skjern • Skovbo • Skælskør • Skævinge • Slagelse • Slangstrup • Solrød • Sorø • Stenløse • Struer • Sundved • Sundsøre • Suså • Svendborg • Svinninge • Sydals • Sæby • Søllerød • Sønderborg • Sønderhald • Sønderød • Them • Thisted • Thyborøn-Harboøre • Tinglev • Tommerup • Trehøje • Trundholm • Tølløse • Tørring-Uldum • Vallø • Vamdrup • Varde • Vejen • Vejle • Viborg • Vinderup • Vojens • Vordingborg • Værløse • Værløse • Værløse • Ølgod • Ølstykke • Ørbæk • Aabenraa • Aabybro • Aalborg • Aalestrup • Århus • Aars • Årslev

Regionskommune: Bornholm

Amter: Frederiksborg • Hovedstadens Udviklingsråd • København • Ringkøbing • Roskilde • Storstrøm • Vejle

Konsulenter m.v.: AGRAF Byplanlæggere • Alstrup & Avnby Architects • Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole • Byplantegnestuen A/S • Dybbro & Hastrup ApS • Erik Agergård ApS • Europlan Arkitekter • Forstadskonsulenterne • Gruppen for by- og landskabsplanlægning • H. Thule Hansen MAA • Hasløv & Kjærsgaard I/S • Henrik Witthøft Jensen • IC Byfornyelse • ICPA/S • Juul Møllers Tegnestue • Karsten Pålsson A/S • KS arkitektur & Miljø • Landinspektørgården I/S • Malthas Tegnestue • NIRAS Konsulenterne A/S • Nordisk Network • Plan og udvikling Tegnestue • Privatbo • Rambøll Nyvig A/S • Sven Allan Jensen A/S • Torben Vissing Byplanlægger Arkitekt MAA • Årstiderne Arkitekter A/S

Institutioner m.v.: AKB, Arbejdernes Kooperative Byggeforening • Arkitektskolen i Århus • DAB, Dansk Almennyttigt Boligselskab • Direktoratet for Fødevarer og Erhverv • DSB Ejendomme • DTU, bæredygtig byudvikling • FSB boligbyggeri • Fællesadministrationen FB, KSB og H44 • Håndværkets Byfornyelsesselskab SMBA • KAB – Bygge og Boligadministration • Kuben Byfornyelse Danmark • Kuben Byfornyelse København • Miljøministeriet • Statens Byggeforskningsinstitut, By og Boliger • SBS Byfornyelse • Trekantområdet Danmark • Aalborg Universitet, Institut 20 • Århus Amts Landboforeninger



”FORNYELSE AF PLANLÆGNINGEN”

– kan vi blive bedre til at bruge planloven?

Hvordan sikrer vi både kvalitet i byudviklingen og en fleksibel og forståelig planproces? Det er spørgsmålet, som projekt ”Fornyelse af planlægningen – kvalitet i bydels- og lokalplanlægningen” vil belyse. Projektet skal lægge op til debat, om der er behov for at ændre i planloven, men også give inspiration til kommunernes planprocesser.

Projektet er igangsat af Miljøministeriet og Fonden Realdania i partnerskab, og der er nedsat et sekretariat med medarbejdere fra Dansk Byplanlaboratorium og Skov- og Naturstyrelsen. Projektet afsluttes juni 2006.

Læs mere om projektet på www.byplanlab.dk under projekter.

Begge fotos: fra DB-kurser: Vibeke Meyling

