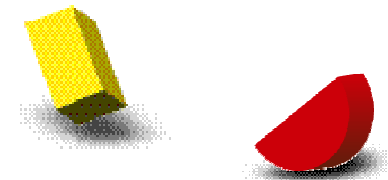


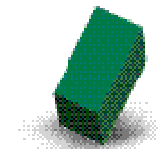
# Utvikling av Levanger havn

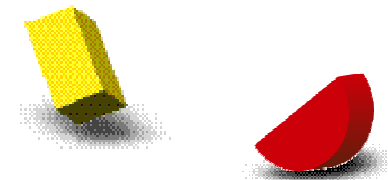
Jan Willy Føreland  
Levanger 26.01.2009  
[jan.willy.foreland@ptl.no](mailto:jan.willy.foreland@ptl.no)



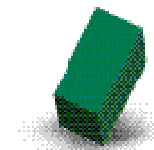
## Kommunens roller

- Planmyndighet
  - Kommuneplanlegging
  - Reguleringsplan og bebyggelsesplan
- Tjenesteleverandør
- Tilrettelegge for utvikling av kommunen
- Grunneier
  - Kommunen er ofte en betydelig grunneier

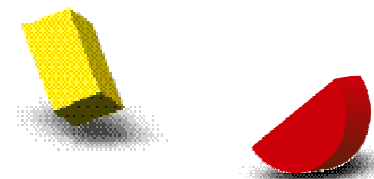




## Skille mellom rollene

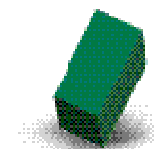


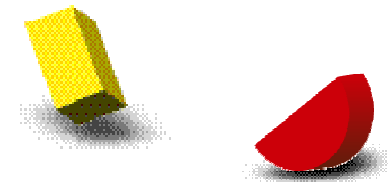
- Viktig å ha ryddighet og klart definerte roller
- Særlig er forholdet mellom rollen som planmyndighet og grunneier krevende
- Organisering for å skille rollene. Aktuelle løsninger næringsside:
  - Egen avdeling/etat internt i kommunen?
  - Skilles ut som eget kommunalt foretak?
  - Etablere kommunalt eiendomsselskap - AS?



## Kommunen må styre utviklingen

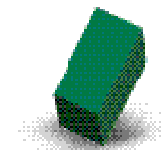
- Gjennom kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan
- Gi klare rammer for kvaliteter og videre utvikling av området
- Rekkefølgekrav
- Samordning med utbyggingsavtaler

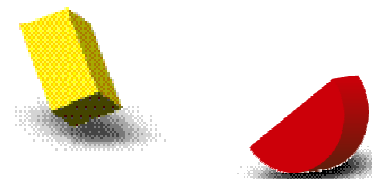




## Viktige problemstillinger:

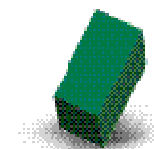
- Detaljeringsgrad – fleksibilitet i planen
  - Særlig for områder som skal utvikles over lang tid
  - Flateplan eller kommunedelplan?
- Kvalitet i infrastruktur – kostnader utbyggerne kan tåle
  - Økonomisk analyse av kostnader til infrastruktur parallelt med reguleringsplan

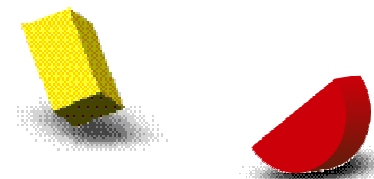




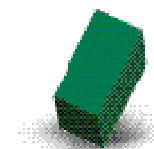
## Viktige problemstillinger

- Planen skal gjennomføres over meget lang tid
  - Må ikke oppfattes som permanent utbyggingsområde
  - avslutning av klart definerte etapper
  - Håndtering av eksisterende leietakere/brukere på stedet
  - Alternativ lokalisering for de som må flytte

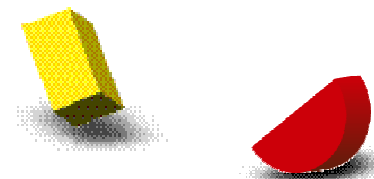




## Erfaringer fra alternativ organisering næring:

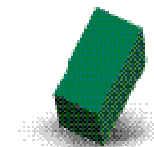


- Det er viktig å gjøre klare organisatoriske skiller
- Selskapet bør gi s kommersielle rammebetingelser på linje med private grunneiere:
  - Overføre verdiene basert på verdivurdering
  - Krav til avkastning
  - Profesjonell ledelse
  - Likeverdig med kommersielle aktører
  - Aksjeselskap er hensiktsmessig

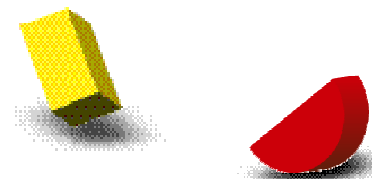


## Utfordringer

- Styring av selskapet
  - Politisk deltakelse
  - Kommersiell kompetanse i styret og den administrative ledelsen
- Roller i planprosesser og politisk debatt?
  - Tilrettelegger
  - Påvirkningsrollen – konkurransevridning?
- Habilitet
  - Utfordrende, særlig med et styre med sentrale politikere

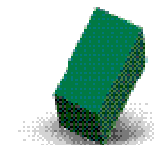


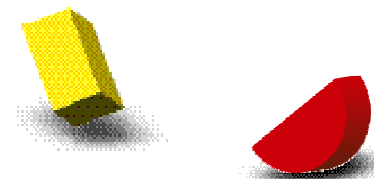




## Vurderinger

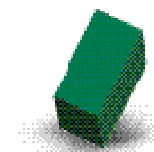
- Kommersiell/profesjonell ledelse og styre i selskapet
- Kommunen sikrer sin innflytelse gjennom generalforsamling, klar eierskapsstrategi, avkastningskrav mv.
- Primært være en tilrettelegger innenfor rammene som gis av kommunen i kommuneplan mv.

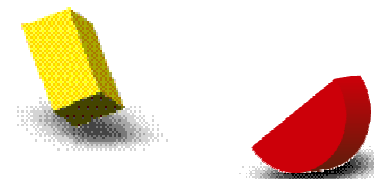




## Eksempler

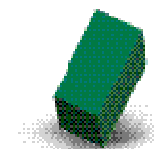
- Kristiansand Næringssselskap AS
  - Verdivurdering – krav til avkastning
  - Ikke overført hjemmel - dokumentavgift
  - Liten og profesjonell ledelse kombinert med kjøp av tjenester
  - Sentrale politikere i styret
- Erfaringer
  - Meget aktiv aktør og tilrettelegger for næringsutvikling
  - Politikernes ulike roller diskutert
  - Nå en blanding av politikere og folk fra næringslivet

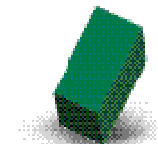
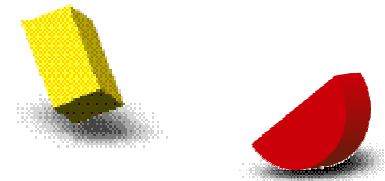




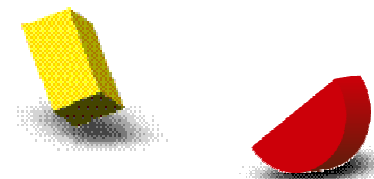
## Eksempler

- Reguleringsplan for utvikling av Nedre Malmø
  - Kommunen kjøpte eiendom for å ta et mer aktivt byutviklingsgrep.
  - Reguleringsplan basert på interressentanalyse
  - Stor skepsis til kommunen i starten
  - Reguleringsplanprosess med stor involvering
- Etablerte eget næringssselskap – Halse Eiendom AS
  - Styre med blanding av eksterne og egne politikere
  - Ansettelse en kort tid – deretter kjøp av tjenestene

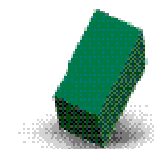




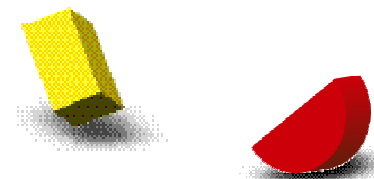
- Erfaringer
  - Viktig å få et klart skille fra kommunen
  - Samtidig sikre god samhandling gjennom generalforsamling, informasjon og dialog med kommunens administrative og politiske ledelse
  - Rapportering til kommunestyret
  - Utvikle eierstrategien



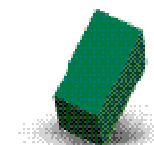
## Samhandling med private investorer



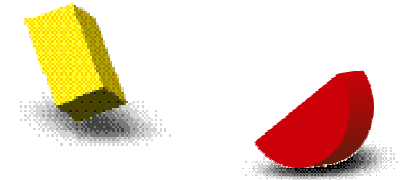
- Kommunen inviterer aktører gjennom en åpen konkurranse
- Utvikle eiendommene sammen – kommunedelplan, reguleringsplan og evt bebyggelsesplan
- Kommunen er med på å få del i de verdiene som skapes
- På forhånd avtalte spilleregler og prinsipper for fordeling av kostnader
- Intensjon om at den private aktører kjøper og bygger ut området når plan er godkjent



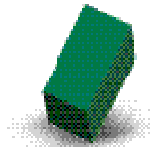
## Erfaringer



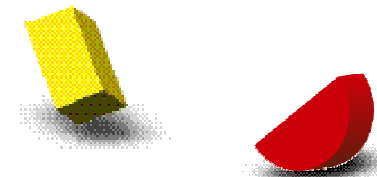
- Kommunen tar del i verdiskapningen og har en viktig hånd på rattet
- Stiller krav til kompetanse i kommunen
- Vanskelig å få til et klart skille mellom rollene
- Ryddighet i forhold til utvikling og salg
- Bruke kommunalt næringssselskap AS som virkemiddel til å invitere inn privat aktør?



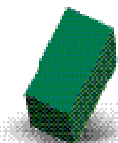
## Styring av utbyggingen



- Krav til kvalitet i infrastruktur – avveining mot kostnad som utbyggere kan bære
- Rekkefølgekrav i reguleringsplan – følges opp i utbyggingsavtalen
- Reguleringsplan og utbyggingsavtale søkes utarbeidet og behandlet mest mulig parallelt
  - Sikre god sammenheng plan og rammer for gjennomføring av planen

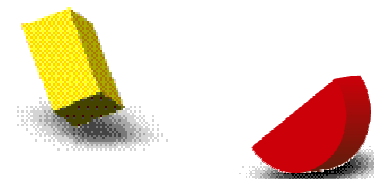


## Viktige problemstillinger:

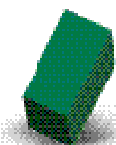


- Krav til kvalitet i infrastruktur – tidspunkt i forhold til øvrig utbygging
  - Utbygging av infrastruktur i forkant i det aktuelle området
  - Forskottering – rentebelastning i forhold til når en knytter seg til
- Mva refusjon – kommunen ta ansvar for å sikre refusjon
  - Påslag for administrasjon og risiko

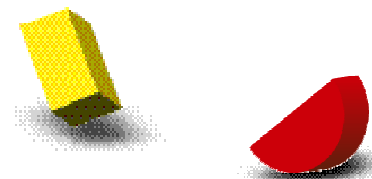




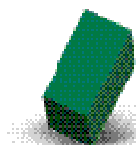
## Privat aktør koordinerer utbyggingen



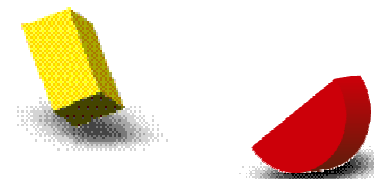
- Tangen Utviklingsselskap – avtale med alle grunneiere og festere i området
- Ansvar for reguleringsplan sammen med kommune
- Forhandlet utbyggingsavtale
- Ansvarlig for planlegging og utbygging av infrastruktur
- Innbetaling i forkant av utbygging i det aktuelle området



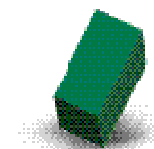
## Erfaringer



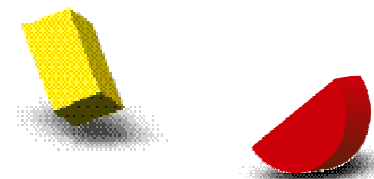
- Alle private aktører samlet – lettere å sikre koordinering mot kommunen
- Utfordring med planlegging – når det ikke samsvarer med enkelteieres interesser
- Godt redskap for koordinert planlegging og utbygging
- Krever sterke og langsiktige aktører i selskapet



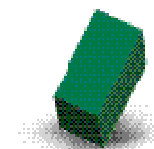
## Hvilken rolle skal kommunen ta?



- Ansvar for planprosessen
  - Gi seg nok tid til å få en god prosess og en gjennomførbar plan - Verdiskaping
  - Helhetlig plan – langsiktige og forutsigbare rammebetingelser
  - Ikke akseptere fristende enkeltsaker som ikke er i samsvar med plan
  - Plan som er økonomisk og teknisk gjennomførbar
  - Involvere alle berørte parter



## Hvordan organisere utbyggingen?



- Ta initiativ til å få etablert eget utviklingselskap
  - Samle alle grunneiere og festere
  - Ett sted for å koordinere interessene
- Aktør for å lede reguleringsplanprosessen
- Forhandle med kommunen om utbyggingsavtale
- Forplikte alle i selskapet
- Utviklingselskapet blir i neste omgang utbyggingselskap; planlegge og lede utbygging av infrastrukturen

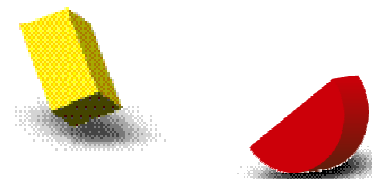


**Mandal sentrum**

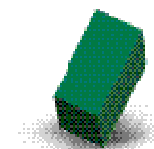
**Nedre Malmø**

*Reguleringsplangrense*

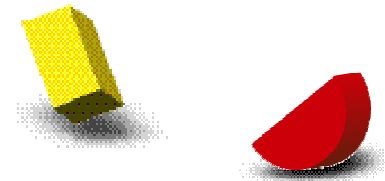




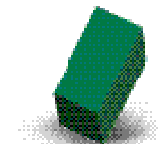
## Utfordring og utgangspunkt:



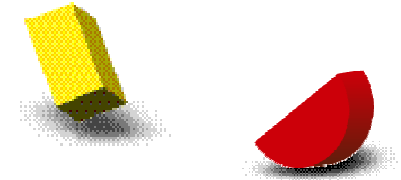
- Svært ulike interesser blant eierne
- Meget kritisk holdning til kommunen
- Stor forskjell på eiendomsstørrelse
- Blanding av festekontrakter og selveie
- Stor forskjell eierkompetanse
- Mye forfallen næringsvirksomhet
- Kommunen ønsket å få til en aktiv utvikling – styrking av sentrum
- Kommunen har kjøpt opp store eiendommer



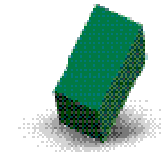
## Strategi



- Kommunen så behov for en annen prosess.
- Ekstern prosessledelse fra første stund i planprosessen
  - Kartlegge eierinteresser og andre viktige interesser
  - Stedsanalyse
  - Bygningsmessig tilstand
- Etablere dialog og tillit med eierne
- Avklare overordnet mulighetsrom og grunnlag for reguleringsplanprosessen
- Åpen og involverende reguleringsplanprosess
- Koordinert med analyse av økonomiske konsekvenser – særlig på infrastruktur

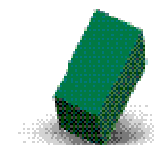
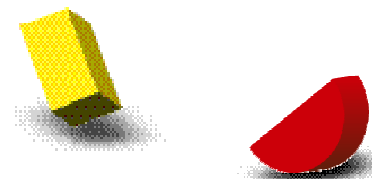


## Interessentanalyse

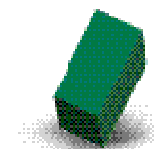
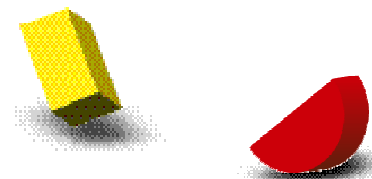


- Intervjuer med alle eierne
- Intervjuer med alle sentrale leietakere
- Intervjuer med alle sentrale brukere av området
- Vurdering av eksterne interesser
  - Vegmyndighet
  - Miljøvern
  - Kulturminnevern
  - Planmyndigheter
- Analyser av sentrale problemstillinger

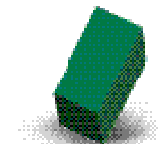
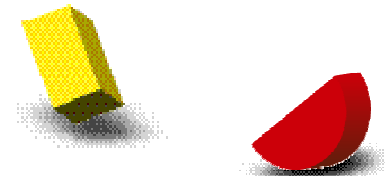




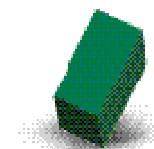
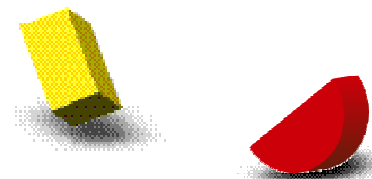
- Erfaringer fra prosessen med grunneiere og festere i området:
  - God dialog
  - Folk er åpne og positive
  - En del synspunkt på at det til nå har vært vanskelig å samhandle med kommunen
  - Denne prosessen gir en god mulighet – viktig å sikre at samarbeidet med interessentene fortsetter



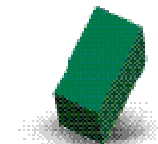
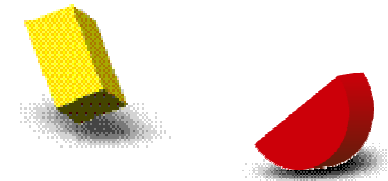
- Et hovedbilde
  - Nesten alle nåværende virksomheter ønsker å forbli i området. Bare 2 firma har tanker om flytting
  - De fleste mener eiendommen er hensiktsmessig for virksomheten. Problem med parkering/trafikk
  - De fleste er åpne for samarbeid i den videre prosessen
  - Beboerne trives i området. Lite konflikter med næringsvirksomheten. De fleste ønsker å bli boende
  - Ønske om balansert utbygging av området, både næring og bolig



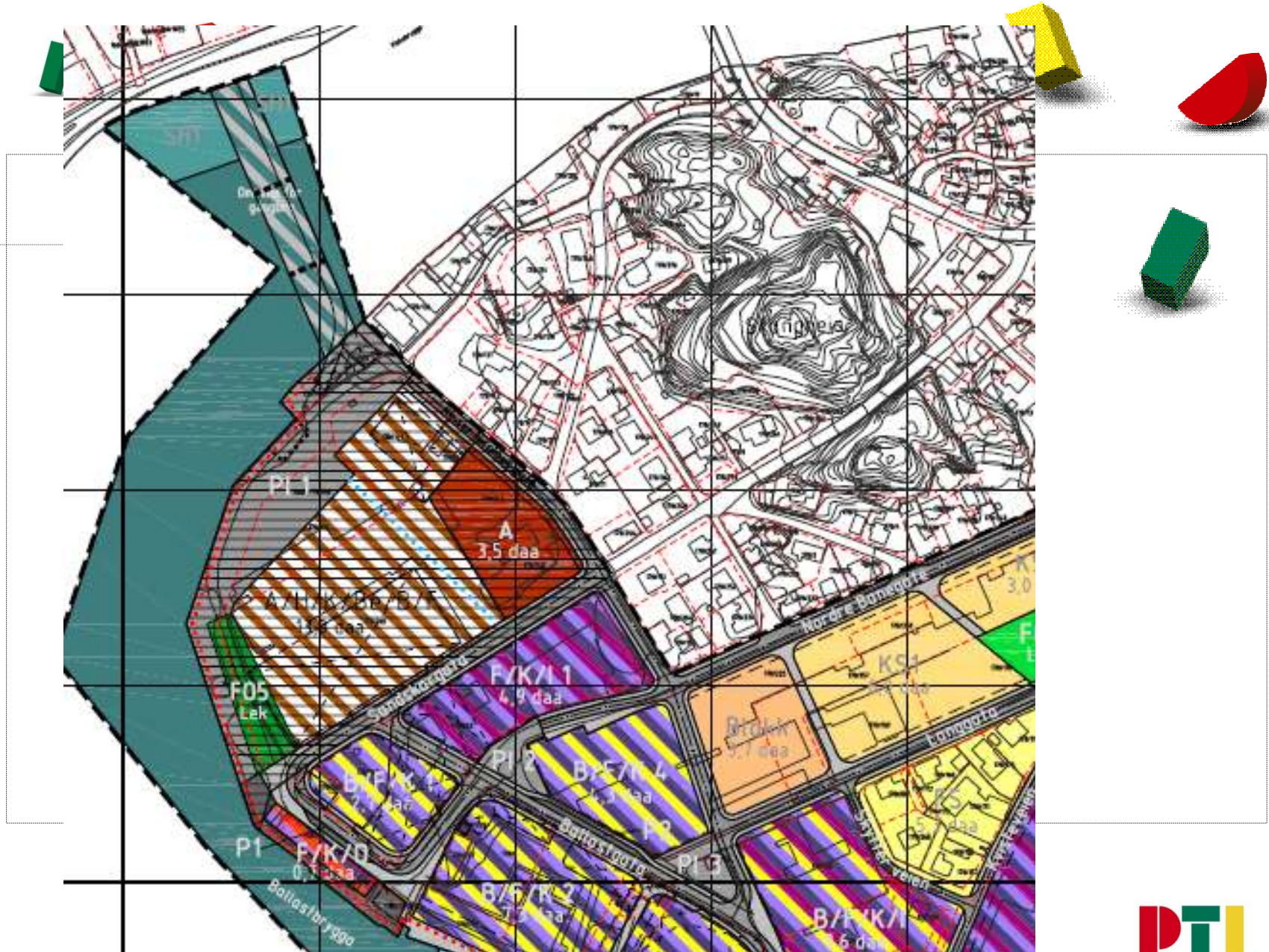
- Differensiering av områdene
  - Virksomheter som ønsker å forbli i området – trygghet og mulig utvikling
  - Virksomheter som ønsker å forbli – framtidig fleksibilitet
  - Områder vi mener bør vurderes utviklet



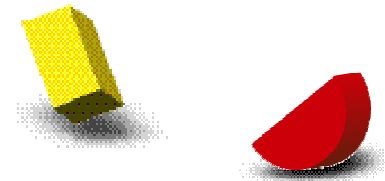
- Viktige planfaglige problemstillinger
  - Løsning på trafikkforholdene, med adkomst, parkering, fortau og sykkelveg
  - Videreutvikle eksisterende boligområde – eller utviklingsområde for andre virksomheter?
  - Sikre gateløp til elva og tilgjengelighet langs elva
  - Legge til rette for variert virksomhet. Bruke muligheten til å skape spennende aktivitet – ny virksomhet (kultur, helse, turisme)



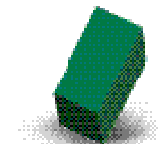
- Grunnlag for å sette i gang reguleringsplanprosessen
- Åpen og involverende prosess ledet av Norconsult
- Informasjonsmøter alle interesserte
- Parallell vurdering av løsninger i forhold til økonomi
- Særlig fokus på avveining standard infrastruktur og hva utbyggerne vurderes å kunne bære
- Robust og fleksibel plan
- Områder i stor grad tilpasset eierstrukturen



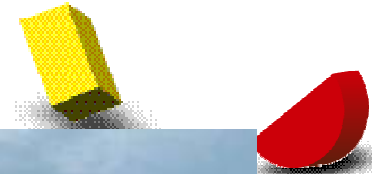
Utvikling av Levanger havn - Jan Willy Føreland, Levanger 26.01.2009



## Parallelloppdrag deler av området



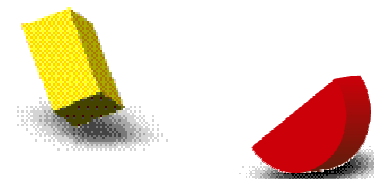
- Utvikling av en bydel
- Planlegging av kulturhuset
- Oppstartsmøte med invitasjon for alle til å delta i planprosessen
- Etablerte arbeidsgrupper for planarbeidet
- Omforent program for kulturhuset – viktig grunnlag for parallelloppdraget
- Parallelloppdraget grunnlag for videre planlegging



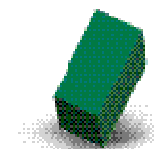
3XN  
RAMBOLL  
SINUS

Mandal 2012  
Iedere Malmø





## Status nå



- Grunneierne samarbeider
  - Pågår sluttforhandlinger om avtaler for å finansiere utbygging av fellesanlegg inkl gang- og sykkelbro
  - Bygge broa i 2009 ?
- Startet forprosjektet for kulturhuset
  - Prosjektering – brukerprosesser og kalkyler oppdateres
  - Venter oppstart grunnarbeider i 2009