



Jan Willy Føreland  
Måløy 31.01.2020



# Satsing på sentrumsutvikling

- Riktig og viktig – men svært krevende
- Samsvar med nasjonale – regionale og kommunale forpliktelser
  - Parisavtalen mv
- Bygge attraktive steder med urbane kvaliteter
  - Strategi for å rekruttere og beholde kompetent arbeidskraft

# Sentrumsprosjekter – særlige utfordringer

- Komplisert eiendomsstruktur
- Avhengig av helhetlige løsninger – ofte på tvers av eksisterende eiendomsgrenser
- Det er etablert aktivitet (bolig eller næring med inntekter)
- Mange ulike og sterke interesser (naboer, vel mv)
- Følelser og historie
- Sektorinteresser regionalt og lokalt
- Politiske interesser
- Media

# Komplisert eiendomsstruktur



# Konsekvenser for planleggingen

- **Kommunen bør få en mer aktiv veilederrolle – fokus gode prosesser**
  - jfr Børrud og Røsnes (2016)
  - Kompetanse på begge sider – respekt for hverandres roller
  - Fokus på intensjon med overordnet plan – vurdere konkret
- **Større fokus på planer som er gjennomførbare**
  - Kommunen er opptatt av at intensjonene i planene kan og vil bli gjennomført
  - Investor er opptatt av at planen skaper merverdi
  - Merverdi ifht risiko

# Sentrumsutvikling

- **Sett fra gårdeier og investor**
  - Forskjell i motivasjon/interesse for utvikling
  - Risiko i fht myndighet og marked
  - Plan uten økonomi- og gjennomføringsfokus
  - Store kostnader før inntektene kommer
  - Hvordan skape merverdi?
- **Sett fra planmyndigheten**
  - Helhetlig utvikling – helst kvartalsvis
  - Store planfaglige ambisjoner
  - Stramme rammer i overordnet plan
  - Oppgradering infrastruktur – sikre bidrag fra utbyggerne

# Alternative strategier i kvartalsutvikling

## 1. Oppkjøpsstrategi

Stor aktør som evner å kjøpe opp områder

Spillsituasjon – den siste eiendommen kan bli kostbar

Langvarig forfall – før utvikling

## 2. Samarbeidsstrategi

Samarbeid mellom gårdeiere hvor det er utviklingspotensiale

Naturlig avgrensning for å sikre gjennomførbarhet

Kommunen ta initiativ – pådriver?

# Hvordan komme i gang?

- Kaffemetoden



# Viktige prinsipper i samarbeidet

- Avtale samarbeidet før planprosessen starter
- Alle m2 bør være like viktige - uavhengig av framtidig formål
- Planen må skape merverdi – dagens verdi er basis
  - Tomtestørrelse eller takst som basis
- Avtale bla hvordan en skal fordele merverdi og fordele kostnader

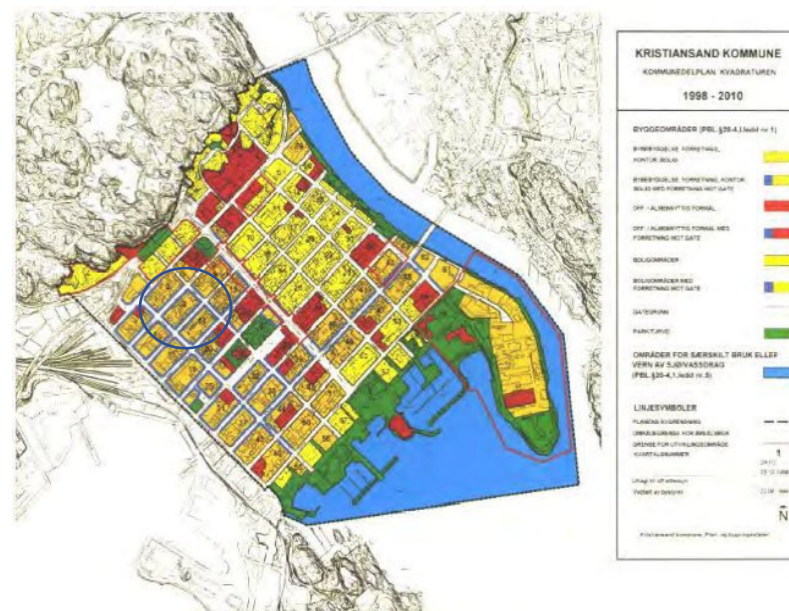
# Samarbeidsmodeller

- **Samarbeidsavtale**
  - Særlig dersom det er en stor/dominerende aktør
- **Utviklingselskap**
  - Forpliktende samarbeid organisert som AS
  - Ikke overføre eiendom før utbygging
  - Forpliktelse til salg basert på inngangsverdi – merverdi fordeles etter eiersits
- **Kan gjøre som til et utbyggingselskap**
  - Aksjene kan omsettes – få inn andre aktører
  - Kjøpesentertenking

# Kvartal 2 i Kristiansand

## Bakgrunn:

- Initiativtaker Gårdeierne
- Ønsker å utvikle Kvadraturen med bolig og næring
- Bevaringsverdig bebyggelse i deler av kvartalet
- Stramme begrensninger på høyde, formål mv



# Prosess

- Samtaler med alle gårdeierne i kvartalet og andre viktige interessenter
  - Hvor er det interesse – og mulighet – for utvikling
- Etablerte et utviklingselskap AS av eierne med utviklingseiendommer
  - Takserte ut fra dagens plan – grunnlag aksjefordeling
  - Ekstern profesjonell styreleder
- Selskapet utarbeidet plan – krevende prosess

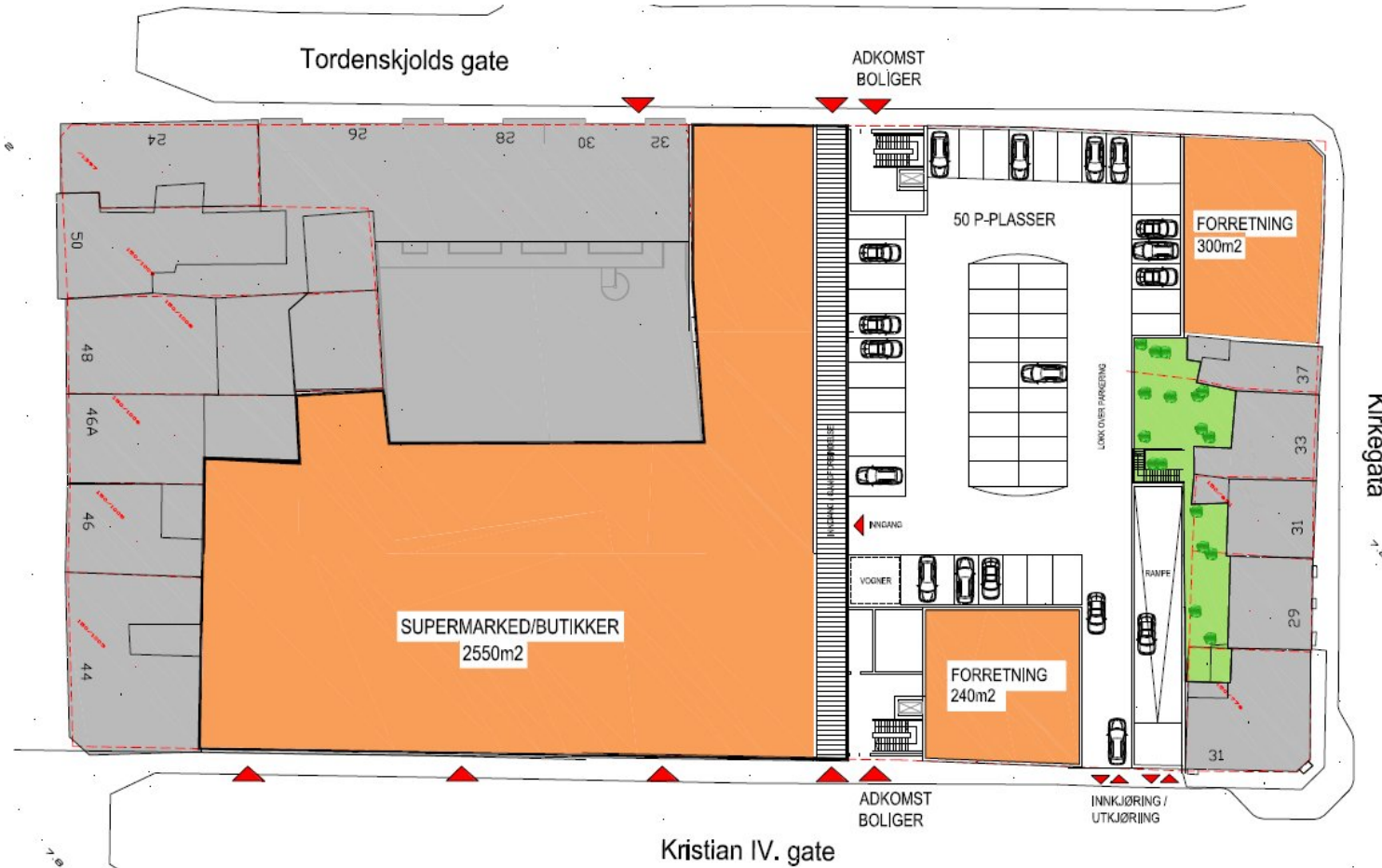
# Utfordringer i reguleringsprosessen

- Vurdering av verdi i dag – må sannsynliggjøre merverdi for å sette i gang
- Krever økt volum – utnytte rammene i kommunedelplanen maksimalt
- Forholdet til verneverdig bebyggelse

# Vedtatt reguleringsplan for Kvartal 2



# 1. etasje



# Gode overganger

16

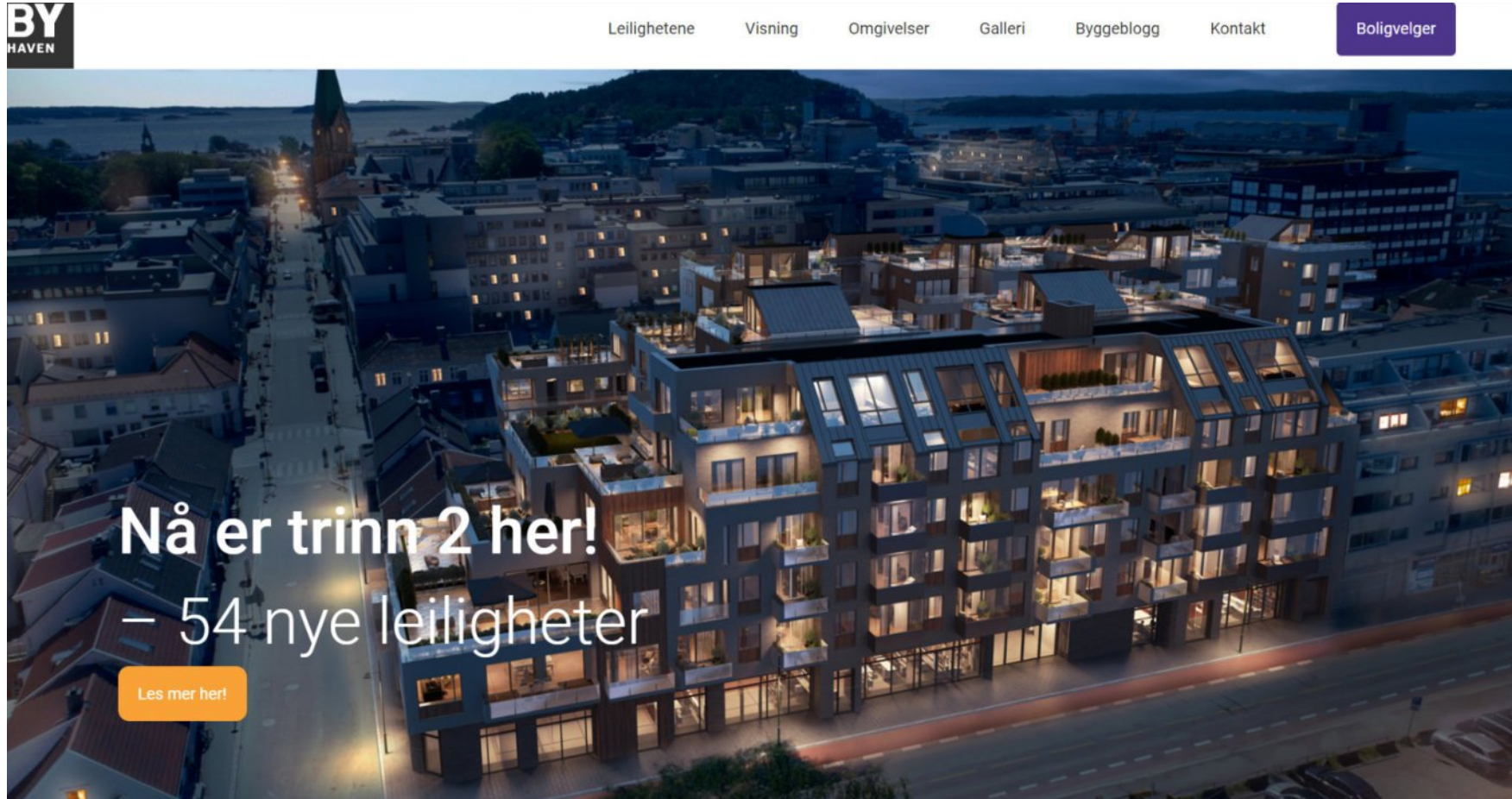




# Felles uteareal



# Utbyggingen pågår



18

# Erfaringer

Selskapsmodellen fungerte godt

Skape større verdier gjennom plan

- Krever høy utnyttelse for å lykkes

Vern av gammel bebyggelse

Utnytte høydene

Bruk av taket

Parkering for butikk

God overgang mot verneverdig bebyggelse

Mulighet for etappevis utbygging

# Transformasjon Mandal



# Utgangspunkt

- Område tett på sentrum – kommunalt ønske om transformasjon
- Komplisert eiendomsstruktur, privat og kommunal
- Blanding av livskraftige bedrifter, nedslitte bygninger og noe bolig
- Meget kritisk holdning til kommunen
- Kommunen etablerte eiendomsselskap – kjøpte tomt for kulturhus – incitament for utvikling av området

# Alternativ strategi

- Kommunen så behov for en effektiv prosess.
- Ekstern prosessledelse fra første stund i planprosessen
- Kaffemetoden - kartlegge eierinteresser først
  - Stedsanalyse og bygningsmessig tilstand
  - Etablere dialog og tillit med eierne
- Avklare overordnet mulighetsrom som grunnlag for reguleringsplanprosessen
- Åpen og involverende reguleringsplanprosess
- Infrastrukturbidrag fastsatt før planarbeidet startet

# Differensiering av områdene

- Virksomheter som ønsker å forbli i området – trygghet og videre utvikling
- Virksomheter som ønsker å forbli – framtidig fleksibilitet
- Områder som bør utbygges med nye og sentrumsnære funksjoner
- Grunnlag for å sette i gang reguleringsprosessen
- Forhandle utbyggingsavtale – alle eierne

# Videre strategi

Detaljert plan for områder som er særlig viktige å styre

Buen og broa (godkjent forprosjekt)

Gir rammer og fleksibilitet for resten av området

Synliggjør verdipotensialet for investor

Sikkerhet for utviklingsmulighetene

Fleksibilitet til optimalisering av løsning

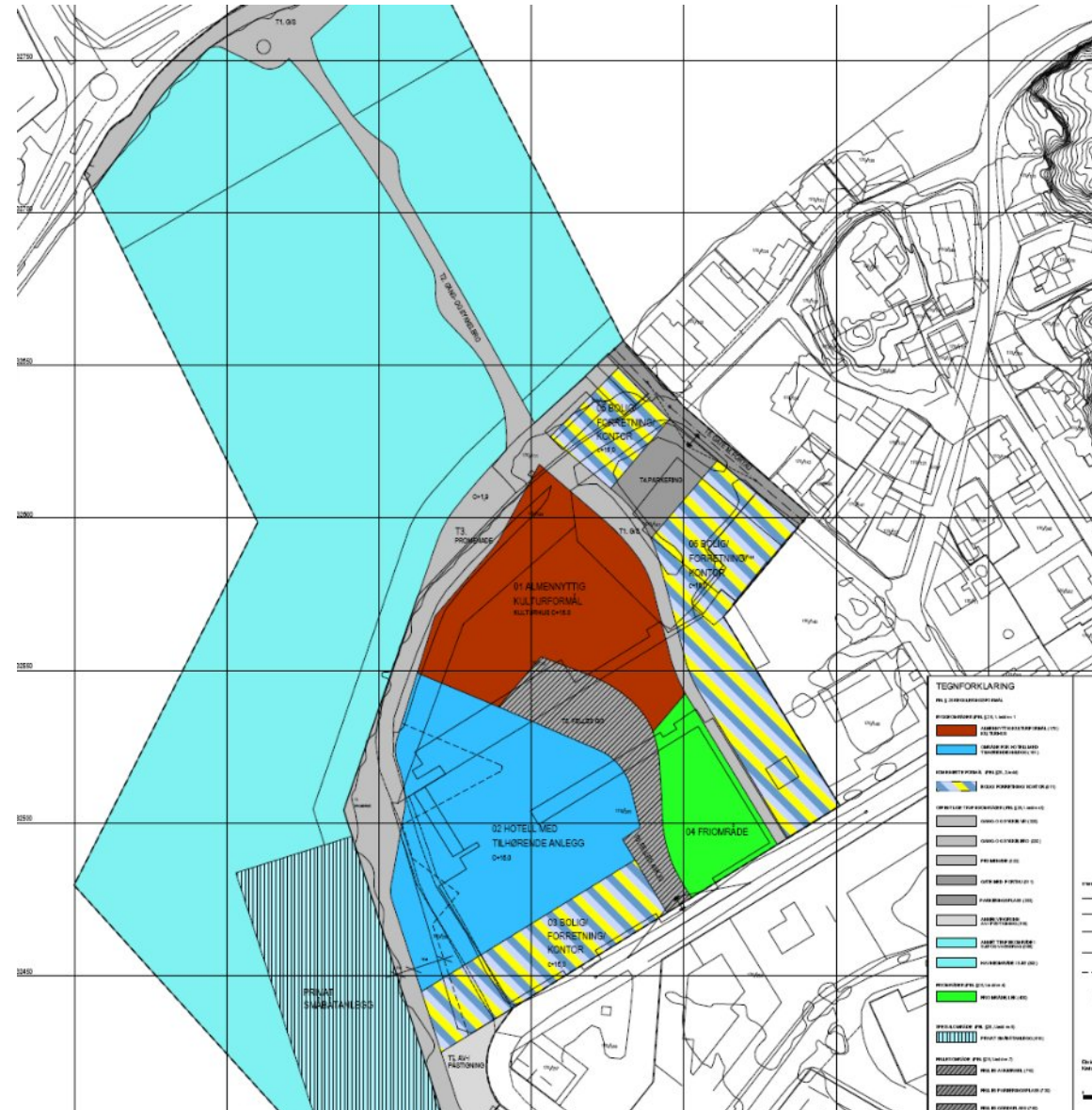
Grunnlag for å invitere inn investorer

Salgsinntekten skal delfinansiere kulturhuset



# Justering reguleringsplan Buen

25



# Sterk motstand mot bro før ny plan vedtatt

- Underskriftsaksjon mot g/s bro over elva
  - 60 % mot bro
  - Rett før valget
- Strategi
  - Paralleloppdrag
  - Presentasjon på stort folkemøte – snudde stemningen
  - Planen vedtatt med 1 stemmes overvekt

# Slik er det blitt



# Områdemodell Sande

- Kommunen tok initiativet
- Samarbeid med alle grunneierne som har utbyggingsmuligheter etter vedtatt områdereguleringsplan
- Kommunen villig til å være byggherre
  - Kommunen koordinerer
  - Utbyggerne unngår kostnad til moms
  - Kommunen tar økonomisk risiko ifht både kostnader og inntekter
  - Egen avtale omlegging fylkesveg – spleis

# Felles utbyggingsavtale

Sikre forutsigbarhet

Betaling felles infrastruktur  
kjent på forhånd

Unngå gratispassasjerer

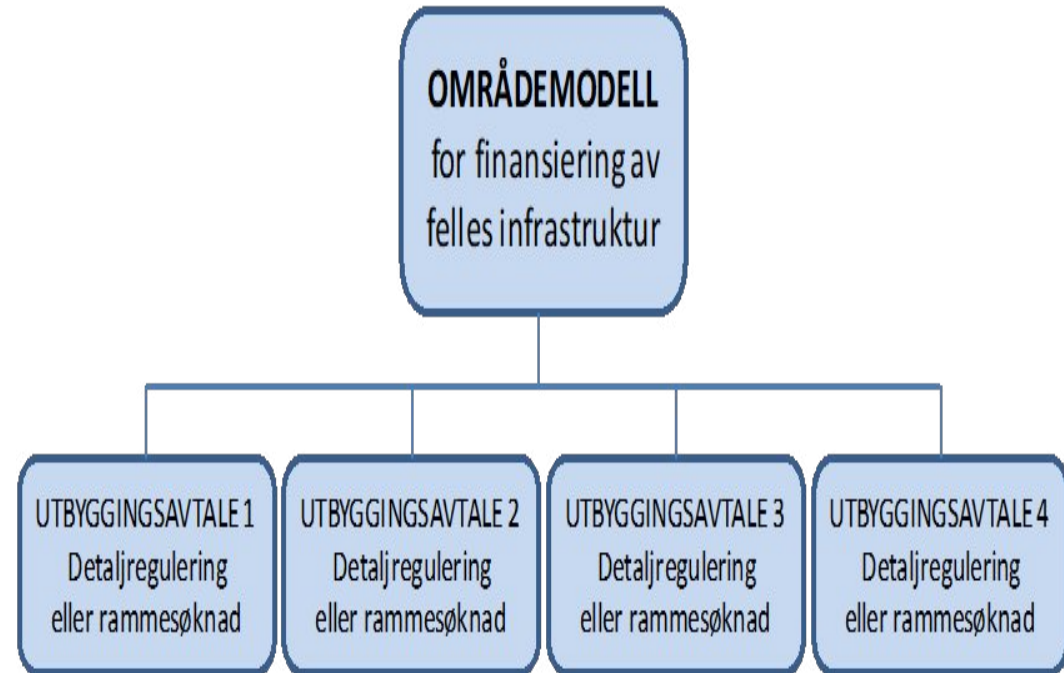
Alle som har nytte skal betale

Betale ut fra nytte (relevans) av  
tiltak

Kalkulere tiltakene

Differensiere bolig/næring

Vurdering av nytte



# Vurdering av nytte

Delområde	Skredsikring av Sandeelva	Vegsystem Klokkejordet (1)	Miljøgate	Grønnstruktur og offentlige rom (2)	Tiltak sentrum-runde inkl gangbroer	Ledningsnett Klokkejordet	P-hus
Sande nord	***	*	*	***	***	-	*
Sande kirke	***	*	*	***	***	-	***
Handelssentrum	***	**	***	***	***	-	***
Sande vest	**	-	*	**	**	-	*
Sande sør	***	*	**	***	***	-	*
Sande øst	***	***	***	***	***	***	*

1: "Vegsystemet på Klokkejordet" inkluderer omlegging av By 312, to nye rundkjøringer, to underganger og rivning av eksisterende bru med mer

# Forventet utbyggingsvolum

Delområde	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Sande nord	15 200	2 800	0	18 000
Handelssentrum	13 300	3 700	1 000	18 000
Sande sør	28 500	6 700	2 800	38 000
Sande øst	29 000	4 500	8 500	42 000
Sum	86 000	17 700	12 300	116 000

# Kostnad eks parkeringshus

Delområde	Boligformål	Næring / Offentlig formål
Sande nord	700	600
Handelssentrum	900	800
Sande sør	700	600
Sande øst	1 050	900



# Infrastrukturbidrag

- Betales pr m2 BRA som tillates bygget
- Betales når det gis igangsettingstillatelse
- Bidraget beregnet ut fra relevans og kostnad ved tiltaket
- Bidraget justeres etter byggekostnadsindeks fram til betalingstidspunktet

# Felles utbyggingsavtale

- Felles utbyggingsavtale for alle tiltak som er felles for alle
- Supplerende avtaler for det som gjelder den enkelte
- Forplikter alle utbyggere med utbyggingsmuligheter - verdipapir
- Tinglyse forpliktelsen

# Konklusjon

- Kommunen har tatt en viktig tilretteleggerrolle
- En forutsetning for å få til god utvikling i Sande
  - Gir forutsigbarhet for investorene
  - Bidrar til attraktivitet i sentrum
  - Spleis ut fra nytte
- Kommunen har nå et viktig ansvar for å sikre gjennomføring