

En utvecklad planerarroll



SKL den 22 oktober

Göran Cars

Samhällsplanering och miljö

Tekniska Högskolan i Stockholm

Fyra verklighetsbilder



- Kommunal översiktplan leder till kommunala detaljplaner, men ingen vill bygga
- "Stark" byggare som vill förverkliga "bra" projekt men kommunen säger nej med hänvisning till helheten
- "En kommun som talar med många röster och inte förstår byggandets villkor"
- Lång planeringsprocess från idé till byggstart

Insikter



- Ingen enskild aktör har makten över marknaden
- Parterna är ömsesidigt beroende av varandra för att nå ett "bra" resultat
- Samverkan har en potential att skapa värden

Hur kan vi möta dessa utmaningar?



- Betydelsen av att kommunen är beredd att axla en ledartröja
- En gemensam målbild
- En planeringsprocess som inkluderar alla aktörer
- Nya principer för markanvisning och detaljplanering

Vad bestämmer stadsbyggandet?

- Översiktsplan - detaljplan?
- Marknaden styr?





Traditionell översiktsplan:

- Kommunal önskelista
- Dokument snarare än process
- Inte förankrad i verkligheten
- Svag genomförandekraft

Detaljplan

- Ett tveksamt instrument för att styra

Marknaden styr:

- Marknadsimperfektioner
- "Bra" projekt adderar *inte* ihop till en bra helhet

Vi lever i en ny verklighet



Kommunen 'planmonopol' är inte liktydigt med att man kan 'bestämna' vad, var och när det ska byggas

Ingen enskild aktör har makten över samhällsbyggandet

Kommunens utmaning – att ta ledartröjan och tala med *en* samstämd röst

Kommunen har en grundläggande uppgift

”Att slå vakt om allmänintresset”

- Förutsätter helhetssyn och insikt om långsiktiga konsekvenser
- Förutsätter trovärdighet och tydlighet – att tala med *en* röst



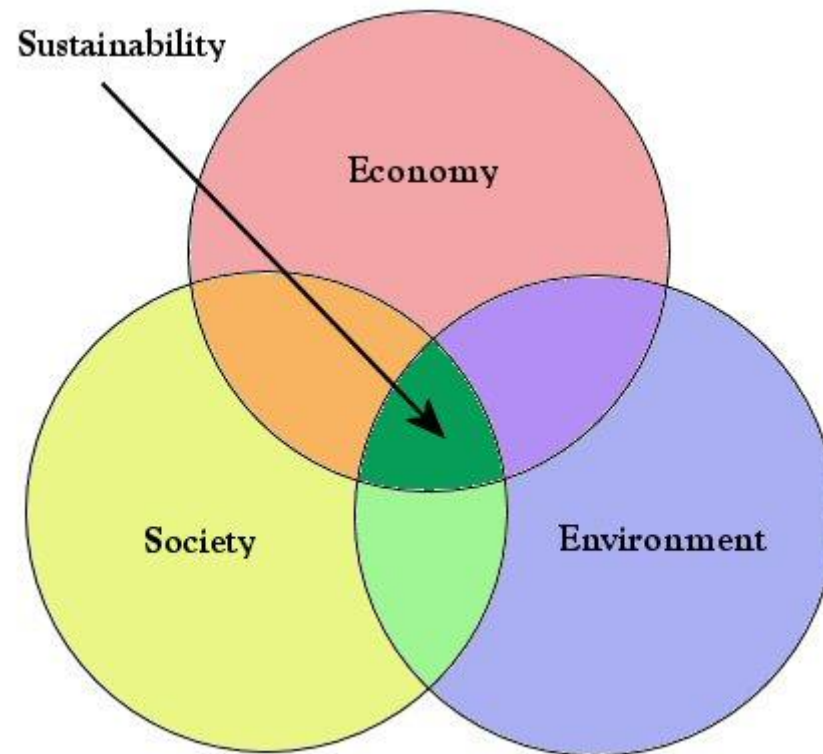
Att tala med en röst

Exemplet - Hållbarhet



Alla kommuner älskar hållbarhet, men vad betyder det?

Vad menar vi med hållbarhet?



Vad menar vi med hållbarhet?



- Ofta mer slagord än substans – "äh, lägg till ett hållbar är du snäll"
- På frågan om definition blir författaren ofta svaret skyldig
- Vi menar ofta helt skilda saker med hållbarhet.

Vad menar vi med hållbarhet?

Självtest:



- Vad är socialt hållbart?
- Är alla de tre dimensionerna lika viktiga?
- Kan brister i en dimension kompenseras av höga värden för de andra?

Några utgångspunkter för att hantera "hållbarhet"



- Vad är hållbarhet i det aktuella projektet
- Kartlägg olika "hållbarhetsförväntningar" (socialt, ekonomiskt, ekologiskt)
- Sörgården är inte verkligheten men ibland kan perspektiv förenas
- Utmaningen är kreativitetens moder – välstrukturerade processer bidra till värdeskapande lösningar
- Sätt ned foten

Ambitionen att ta ledartröjan

Insikt att många aktörer har makt och ambitioner att påverka samhällsbyggandet

Lösningen för att hantera komplexiteten →

SAMORDNING OCH SAMVERKAN





**“Bort med stuprören – sjungom
hängrännornas lov”**



**men om nu samverkan är lösningen –
varför har vi då så svårt att samverka?**

**...och varför blir samverkan ofta
snackklubb och sällan verkstad?**

**....det tycks finnas en förkärlek för
"business as usual"**

Varför är det så svårt att samarbeta?

VI HAR OLIKA MENTALA BILDER AV VERKLIGHETEN



Sammanfattande bild av 7 fallstudier

- Bristande tillit
- Irritation och konflikter
- Segdragna processer
- "Dåliga kompromisser"
- "Kommunen kravmaskin"
- "Trafikverket – lomhörd samhällsbyggare"

HUR SKA MAN DÅ KUNNA SAMARBETA?

Två utmaningar för meningsfull samverkan

1. Förstå att vi har olika mentala bilder av verkligheten
2. Förstå att planeringsprocessen är en värdeskapande process



1. Mentala bilder - Exemplet Resecentrum:



Tre aktörer:

Alla med ambitionen att skapa hållbar utveckling

Alla med ambitionen att skapa samhällsutveckling

Alla med ambitionen att skapa attraktivitet

Planeringsprocessen en dans på rosor?

Exemplet Resecentrum:



Planeringsprocessen en dans på rosor?

NÄ – EN LÅNGDRAGEN PROCESS KANTAD AV
KONFLIKTER

Exemplet Resecentrum:

Aktörernas intressen:

Trafikverket: trafikala frågor och regional tillgänglighet

Stationsägaren: en station med en mångfald av funktioner, service och folkliv - lönsamhet

Kommunen: infrastrukturen & stationen skapar möjligheter för stadsutveckling



Vad krävs för värdeskapande processer?

En gemensam målbild

Att ta fram en gemensam målbild är en förhandling!!!

- Omsorgsfull och systematisk genomgång av olika intressen.
- Kreativ process för att utveckla handlingsalternativ
- Förbud mot intetsägande positiva honnörsord
- Markanvisningar bedöms mot målbild



2 Värdeskapande processer

En attraktiv stationsmiljö kan skapa förutsättningar för kommersiell service

En "överstandard" på "passagen under spåren" kan skapa förutsättningar för stadsläkning

En attraktiv stationsmiljö och god tillgänglighet skapar förutsättningar för bostads- och stadsbyggande

MEN DET KOSTAR.....



Hur kan värde skapas?

Att analysera nyttor och kostnader

Att inse att olika aktörer ser och värderar nyttor på olika sätt

Att förstå att ingen aktör på egen hand har makt att fatta beslut som leder till värdeskapande

ATT FÖRSTÅ ATT ETT FÖRHANDLINGSSPEL ÄR EN FÖRUTSÄTTNING FÖR VÄRDESKAPANDE PROCESSER

KÄRNFRÅGAN I DESSA FÖRHANDLINGAR ÄR ATT TRÄFFA ÖVERNSKOMMELSE OM FÖRDELNING AV **NYTTA** OCH **KOSTNADER**



Vad krävs för värdeskapande processer?



- Det finns skäl att fundera över principerna för markanvisning. Styr med kvalitet och ambition – inte enbart med markpris.
- Nyckeln till värdeskapande ligger i att parterna får incitament att skapa förhandlingsalternativ som skapar ömsesidig nytta.
- Detaljplanering en kreativ process i samverkan mellan kommun och byggare