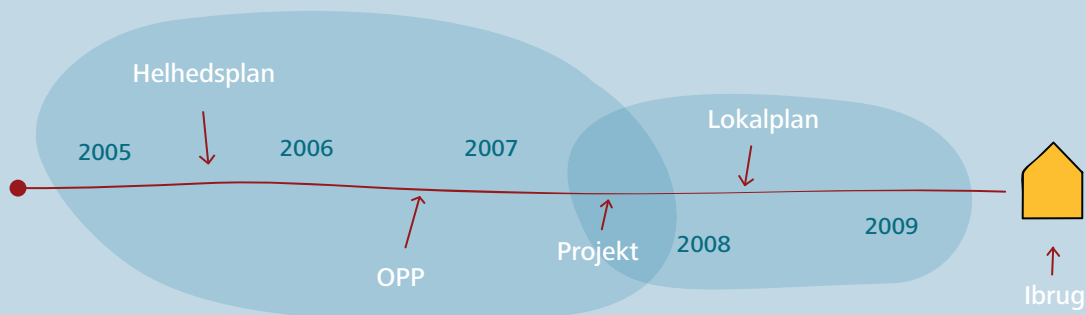




ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN



PLAN + PROJEKT

OFFENTLIG-PRIVAT SAMARBEJDE OG PLANLÆGNING

6 EKSEMPLER

MUSIK- OG TEATERHUS ODENSE
DAGINSTITUTION OG HANDICAPBOLIGER GRIBSKOV
LOKALER TIL SKAT HADERSLEV
RIGSARKIVET KØBENHAVN
SKOLE PÅ LANGELAND
SKOLE I VILDBJERG HERNING

FORORD

Denne publikation er udarbejdet for Erhvervs- og Byggestyrelsen af Dansk Byplanlaboratorium ved Vibeke Meyling.

I publikationen undersøges spændingsfeltet mellem offentlig-privat samarbejde og kommunale planprocesser, og derfor var et samarbejde mellem de to institutioner oplagt. Dansk Byplanlaboratorium arbejder med udvikling og formidling af planlægningsspørgsmål og har stor viden om planprocesser i de danske kommuner, mens Erhvervs- og Byggestyrelsens OPS-rejsehold arbejder med erfaringsopsamling og formidling om offentlig-privat samarbejde i kommuner og regioner.

Undersøgelsen bygger på interviews af kommunale og statslige embedsmænd. Tak til alle der har bidraget til interviewene, fra de 6 kommuner og fra Slots- og Ejendomsstyrelsen. Navnene, på de personer der har deltaget fra hvert af projekterne, kan findes i boksen nederst på siden.

En følgegruppe har kommenteret og inspireret undervejs. Tak til følgegruppens medlemmer: Niels Østergaard, Plan09; Christina Føns, KL; Susanne Ditlevsen, Akademisk Arkitektforening; Peter Christophersen, KPC; Henrik Norrild, NCC; Bente Lykke Sørensen, De Bynære Havnear-ealer, Århus og Ellen Højgaard Jensen, Dansk Byplanlaboratorium.

Fra Erhvervs- og Byggestyrelsen har Line Lolk deltaget i arbejdet.

MUSIK- OG TEATERHUS I ODENSE

Projektleder Pia Bay Christiansen, arkitekt Peter Johannesen, arkitekt Søren Færch og Byplanchef Jannik Nyrop – alle Odense Kommune

HANDICAPBOLIGER OG DAGINSTITUTION I GRIBSKOV

Vicekommunaldirektør Henning Nilausen og planchef Michel Van der Linden, Gribskov Kommune

LOKALER TIL SKAT I HADERSLEV

Planlægger Anders Kristian Sanderbo, Haderslev Kommune og Chefkonsulent Signe Primdal Rabek, Slots- og Ejendomsstyrelsen

RIGSARKIVET I KØBENHAVN

Specialkonsulent Michaela Brüel, Københavns Kommune og Jurachef Bo Kobber Petersen, Slots- og Ejendomsstyrelsen

SKOLE PÅ LANGELAND

Kommunaldirektør Jørgen Christiansen, Langeland Kommune og Funktionsleder i plan&byg Finn Granhøj, Langeland Kommune

VILDBJERG SKOLE I HERNING

Projektleder, arkitekt Kurt Lopdrup, Herning Kommune

INDHOLD

4	Indledning
5	Lokalplanen – hvor plan og projekt mødes
6	Hvad er offentlig-privat samarbejde (OPS)
7	Sammenfatning
	6 CASES:
10	Musik- og Teaterhus Odense
12	Daginstitution og handicapboliger Gribskov
14	Lokaler til Skat Haderslev
16	Rigsarkivet København
18	Skole på Langeland
20	Skole i Vildbjerg, Herning

INDLEDNING

Denne undersøgelse tager fat i de udfordringer, der er i samspillet mellem offentlig-privat samarbejde og kommunal planlægning.

Én af hovedtankerne bag OPS er, at der skal være rum for, at samarbejdsprocessen kan føre til innovative løsninger. Men hvordan harmonerer det med lokalplanen, som har til formål at styre og i princippet begrænse en byggegrunds anvendelse?

Formålet med undersøgelsen er at beskrive, hvordan OPS-processen har spillet sammen med de kommunale planprocesser i 6 udvalgte eksempler, og hvilke fordele og ulemper der har vist sig undervejs.

Lokalplanprocessen er reguleret gennem planloven og skal overholde en række krav til behandlingstider og høringer. Spørgsmålet er, hvordan den kan koordineres med OPS-processen.

Endelig er det en særlig udfordring for kommunerne, at de skal være parate til at indtage en ny rolle i processen, da OPS-samarbejdsformen indebærer, at kommunerne overdrager kompetencer og indflydelse til den private part.

Flere kommuner har efterspurgt svar på, hvordan en OPS-proces kan sammentænkes med de kommunale planprocesser, blandt andet lokalplanprocessen, og denne publikation henvender sig derfor til kommunale embedsmænd, der har ansvaret for at planlægge og koordinere de to processer.

Undersøgelsen tager udgangspunkt i 6 danske OPS-cases. Fire OPP-projekter, et samlet udbud og et skræddersyet byggeri. Alle projekter har på tidspunktet for undersøgelsen som minimum gennemført udbud, indgået kontrakt og udarbejdet lokalplan.

Med udgangspunkt i interviews med kommunale og statslige embedsmænd fra de 6 cases beskrives lokalplanens rolle og offentlighed i forhold til OPS-projektet. Desuden beskrives overordnede uformelle planers betydning for projekterne samt nye roller for de involverede aktører.

Publikationen indeholder først to korte afsnit, der beskriver lokalplanens formål og OPS-formerne, derefter en sammenfatning af de vigtigste problemstillinger og endelig 6 caseopslag.

LOKALPLANEN – HVOR PLAN OG PROJEKT MØDES

Undersøgelsens 6 eksempler tyder på, at man har ladet planlovens proces og logik underordne sig OPS-processen og dens logik. Det sker, fordi OPS har et konkret projekt på dagsordenen, mens planlovens dagsorden er mere abstrakt.

Centralt for planloven er borgernes retssikkerhed, hvor kravet om retssikkerhed kommer til udtryk i bestemmelser om indhold og procedurer. Lokalplanen er central for retssikkerheden, og lokalplanen er juridisk bindende. Derfor skal det være klart for borgeren, hvilke muligheder lokalplanen giver. Men det er det ikke altid, hverken i denne undersøgelse eller generelt, og det er der flere forklaringer på.

For det første er lokalplanen et kompliceret værktøj. Det er vanskeligt at skrive en 'lovtekst', som lokalplanens vedtægtsdel er, som både er entydig og til at forstå for ikke fagfolk. Hertil kommer så alle de andre udfordringer, som mere generelt er et spørgsmål om, hvorvidt kommunen har et projekt på bedding eller ikke, når de udarbejder lokalplanen.

Selvom der ikke foreligger et projekt, kan det være, at kommunen har brug for at udarbejde en lokalplan, måske for at sikre sig en ønsket fremtidig anvendelse eller en ønsket form for bebyggelse. Herefter kan der ske det, at planlæggerne ud fra deres faglighed og idealer skaber nogle rammer, som ingen vil udfylde eller tiden vokser fra. Når der så skal bygges noget, som man ikke

kunne have forudset, ender det med en ny lokalplan eller dispensationer til den eksisterende. Det kan selvfølgelig i nogle tilfælde være en farbar vej – at man har tænkt sig om og så må justere, men i mange tilfælde, hvis man har ramt helt ved siden af, er det spild af ressourcer.

Alternativet hertil er enten, at udarbejde en så rammebetonet plan, at den i virkeligheden ikke er lovlig, eller at man venter med at udarbejde en lokalplan, til man har et projekt eller er meget tæt på at have et projekt og så skræddersyr planen til projektet. Hvis kommunen modtager et projektforslag, som ikke er i overensstemmelse med gældende planer, bliver planlæggerne og politikerne ofte stillet overfor det vanskelige valg, enten at imødekomme den private part (der formodes at have en idé om, hvad det er muligt at realisere og sælge) eller stå fast på kommunens planlægningsmæssige rammer og sige nej til projektet. I et OPS-projekt burde parterne ideelt set kunne udnytte hinandens kompetencer og i højere grad søge at sammentænke kommunens overordnede planmæssige ønsker og de privates ideer til konkrete projekter og derved undgå at spilde tid og ressourcer. Men tilsyneladende opstår den samme udfordring, som ses ved traditionelle projekter, i OPS-projekterne.

Undersøgelsens 6 eksempler tyder på, at man har ladet planlovens proces og logik underordne sig OPS-processen og dens logik. Det sker fordi OPS har et konkret projekt på dagsordenen, mens planlovens dagsorden er mere abstrakt.

Se de nye lokalplanvejledninger på By- & Landskabstyrelsens hjemmeside.

www.blst.dk/Landsplan/Vejledninger/

HVAD ER OFFENTLIG-PRIVAT SAMARBEJDE (OPS)

Offentlig-privat samarbejde eller **OPS** er en samlet betegnelse for forskellige samarbejdsformer mellem det offentlige og det private. Et fællestæk ved samarbejdsformerne er idéen om, at øget konkurrence og økonomiske incitamenter giver bedre og billigere byggeri.

Denne undersøgelses 6 cases repræsenterer 3 forskellige typer af offentlig-privat samarbejde. 4 offentlig-private partnerskaber (OPP), 1 samlet udbud og 1 skræddersyet byggeri.

Det karakteristiske ved **OPP** samarbejdsformen er, at det offentlige ikke blot udbyder opførelsen af en bygning, men at finansiering, design, etablering samt drift og vedligehold bliver koblet i ét samlet udbud. Ved at tænke anlæg, drift og vedligehold sammen, er tanken, at kommunen kan opnå totaløkonomiske gevinster, da de - udover de økonomiske besparelser – kan sikre kvalitet i hele byggeriets levetid.

Desuden er filosofien, at de offentlige og private parter er fælles om at udvikle projektet. Udbuddet bygger på funktionsbaserede krav frem for eksakte tekniske krav for derved at skabe et råderum, der skal give den private part frihed til at tænke innovativt og finde løsninger, der bedst og billigst opfylder kommunens behov.

OPP egner sig først og fremmest til større byggeprojekter med en anlægssum på over 100 mio. kr., da der er en række ekstra omkostninger forbundet med OPP-proces-

sen. Bl.a. er udbudsprocessen længere og kontraktformen mere kompleks, end det der kendes fra mere traditionelle byggekontrakter. Kontrakten løber typisk over en 25-30 årig periode.

SAMLET UDBUD er et alternativ til OPP, der specielt egner sig til mindre og mellemstore projekter med en anlægssum på mindst 10 mio kr. Ligesom ved et OPP-projekt er et samlet udbud baseret på åbne og funktionsbaserede krav frem for eksakte tekniske løsninger. Samlet udbud adskiller sig dog fra OPP ved, at finansiering og ejerskab ligger hos den offentlige part. Kontrakten mellem parterne løber typisk op til 15 år.

SKRÆDDERSYET BYGGERI er i denne sammenhæng en OPS-samarbejdsform, hvor den offentlige part indgår en lejekontrakt med den private part, der opfører et byggeri, der dækker det offentliges behov. Udover anlæg står den private part typisk også for drift og vedligehold i en 10-20 årig periode. Den offentlige part betaler en fast leje til den private part for ydelsen. I skræddersyet byggeri er de økonomiske risici placeret hos den private part og byggeriet forbliver privatejet efter endt kontraktperiode.

Læs mere om offentlig-privat samarbejde og de forskellige samarbejdsformer på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.ebst.dk/ops

SAMMENFATNING

Lokalplanens rolle

Det optimale ville være, at man kunne udnytte det bedste fra to verdener i et parallelt forløb i en dialog mellem lokalplanen og OPS-projektet.

Interviews af embedsmænd i 6 kommuner på Sjælland, Fyn, Langeland og i Jylland, tegner et billede, som i høj grad afviser, at lokalplanen og lokalplanprocessen skulle have virket begrænsende og styrende på de 6 OPS-projekter, som undersøgelsen handler om.

Uanset om man har udarbejdet lokalplanen tidligt eller sent i processen, fx før eller efter udbudsproces og valg af projekt, så har man været meget bevidste om, at lokalplanen ikke måtte spænde ben for projektet. Det har så haft det resultat, at lokalplanerne er blevet så åbne, at de i nogle tilfælde i princippet må karakteriseres som rammelokalplaner.

Forklaringen på det er nok bl.a., at fokus primært er på projektet og en afklaring af byggeriets konkrete udformning finder sted i OPS-dialogfasen og i forbindelse med udformningen af udbudsmaterialet og ikke i lokalplanprocessen. Som man fx formulerer det i Gribskov: 'Hele tanken er, at kommunen ikke siger, hvordan det skal være i lokalplanen, men at man har udbudsmaterialet til at styre efter'.

Enten vælger man altså at udarbejde lokalplanen tidligt, før valg af projekt, så man er sikker på, at planen ikke kommer til at forsinke og fordyre processen. Det har man

gjort i 3 ud af de 6 eksempler, i Rigsarkivet, i Vildbjerg i Herning og på Langeland. Man ved ganske vist, at der kommer et projekt, men man kender det ikke. Derfor bliver lokalplanen åben og rammebetonet, hvis den ikke skal spænde ben for det kommende projekt. Her er det dog vigtigt at være opmærksom på, at en for åben lokalplan kan være ulovlig, og vil kunne indklages, hvilket vil forsinke og fordyre projektet.

Alternativet er, at man udarbejder lokalplanen efter valg af projekt, som man har gjort i Gribskov, Haderslev og Odense. Specielt i Gribskov og Odense var det ud fra en mere strategisk overvejelse om, at man ønskede at være åben overfor innovation i OPS.

På trods af at planerne er udarbejdet efter valg af projekt, er flere af planerne alligevel blevet rummelige. I Odense f.eks. fordi den private part har ønsket et vist råderum. Gribskovplanen er først og fremmest blevet meget enkel, fordi man ikke har fundet det nødvendigt at ofre ressourcer på at skræddersy planen til projektet.

I Odense og Haderslev har man haft tidsproblemer med lokalplanudarbejdelsen. Det vil man gerne undgå en anden gang. Det kunne man måske undgå, hvis det var muligt at tage hul på lokalplanarbejdet parallelt med udbudsprocessen og dialogfasen. I Odense skulle man tro, at det var oplagt at gøre det, da man har et skrift 'Byplanmæssige krav og ønsker', som er krav og ønsker til projektet. Alligevel har det ikke været muligt, da kravene er af principiel karakter og derfor i det endelige projekt helt konkret vil kunne løses på mange måder. Det optimale ville være, at man kunne udnytte det bedste fra to verdener i et parallelt forløb i en dialog mellem lokalplanen og OPS-projektet.

Overordnede og uformelle planer og deres betydning for projekterne

De overordnede og uformelle planers betydning for OPS-projekterne i denne undersøgelse skal ikke undervurderes. De har banet vejen for det indholdsmæssige eller funktionsmæssige, en lokalisering og en sammenhæng med det omgivende.

At dømmes ud fra denne undersøgelse er det en udbredt praksis i kommunerne at udarbejde overordnede og uformelle planer, så som masterplaner, strukturplaner, helhedsplaner, visionsplaner og strategier, som så efterfølgende indarbejdes i kommuneplanen. Det uformelle, ikke lovbundne og ikke bindende giver tydeligvis kommunerne et spillerum til at tænke kreativt og samtidig til en vis grad fokuseret. Arbejdet er ikke båret af pligt men af et behov for at tænke langsigtet, visionært og sammenhængende. Planens funktion kan være at bane vejen for en ønsket byudvikling eller byomdannelse, eller den kan have en afklarende funktion i forhold til et mere afgrænset projekt. Det at planen er båret af et aktuelt behov, samtidig med at den ikke er bundet af formelle krav, er måske også det, der giver den en styrke i forhold til at kommunikere til en bredere kreds, bl.a. fordi teksten ikke skal formuleres som lovtæst.

De overordnede og uformelle planers betydning for OPS-projekterne i denne undersøgelse skal ikke undervurderes. De har banet vejen for det indholdsmæssige eller funktionsmæssige, en lokalisering og en sammenhæng med det omgivende. De fleste af planerne har imidlertid ikke lagt rammer for den konkrete udformning af projektet. Odense-eksemplet skiller sig dog lidt ud fra de andre eksempler. Her har kommunens plandokument,

'Byplanmæssige krav og ønsker' fungerer som et godt indspil til udarbejdelsen af udbudsmaterialet. Kommunen har sat en dagsordenen for projektets byarkitektoniske hovedgreb uden at formulere det som bebyggelsesregulerende bestemmelser og uden at låse projektet fast til en konkret udformning. Kommunens krav er, at Musik- og teaterhuset i den ene ende skal spille op til et stort diffust gaderum og i den anden ende spille sammen med H.C. Andersen-kvarterets meget små huse – desuden er der krav til offentlige adgangsforhold, passager og åbenhed i stuetaen.

Offentlighed af lokalplan og projekt

De færreste af undersøgelsens eksempler har haft nogen bemærkelsesværdig lokalplanhøring.

De færreste af undersøgelsens eksempler har haft nogen bemærkelsesværdig lokalplanhøring. Én af grundene kan som tidligere nævnt være, at fokus er et andet sted, og - eller at den væsentlige debat allerede har fundet sted i forbindelse med den overordnede plan. Endnu et forhold kan imidlertid også have betydning. Ingen af projekterne i undersøgelsen har enten direkte naboer og - eller har en kontroversiel karakter. Og hvis der fx ikke har været det store fokus på den indholdsmæssige side af selve lokalplanen, så har der helt naturligt, heller ikke været den store opmærksomhed på offentlighedsfasen i forbindelse med lokalplanen. Det eneste af projekterne, der har haft en lokalplanhøring af en vis betydning, er Rigsarkivet. For det første har hele Rigsarkivsagen været meget omtalt i medierne. Dernæst er der mange institutionelle interesser i området, og endelig har man også ofret mange ressourcer på lokalplanen. Lokalplanen i sig selv er her blevet brugt, som det værktøj den er tænkt som uanset OPP.

Nye roller

I OPS-projekter videregives en del indflydelse og kompetencer fra kommunen, til den private part. Det medfører en ændring af den vante rollefordeling, som det er vigtigt at kommunen er forberedt på.

I alle 6 cases har de offentlige parter oplevet, at den nye samarbejdsform har medført en ny rollefordeling i processen. I OPS-projekter videregives en del indflydelse og kompetencer fra kommunen, til den private part. Det medfører en ændring af den vante rollefordeling, som det er vigtigt at kommunen er forberedt på.

I både Langeland og Odense casene har det været en stor udfordring for det politiske niveau, at man var udelukket fra projektudviklingen under dialogfasen, og at man derfor i en længere periode ikke havde føling med projektets udvikling. Det er vigtigt, at kommunens embedsmænd er opmærksomme på at informere det politiske niveau om forløbet af en OPP-proces og om de nye muligheder og begrænsninger, der er ift. indflydelse. Dette gælder også ift. projekternes driftsbudget, som fastlægges for en længere årrække i OPS-projekterne.

De kommunale embedsmænd har også fået nye roller i processen. Særligt i Odense fremhævede embedsmændene, at OPS-processen udfordrer de vante måder at gøre tingene på. Normalt er kommunens planlæggere vant til at styre projekterne i detaljer fra start til slut, men ved OPS overdrages en del af dette ansvar til de private. Her er det vigtigt, at kommunens embedsmænd er bevidste om ikke at tænke i konkrete løsninger, men at de derimod er indstillet på at lade sig udfordre af de private løsninger.

I to af casene, Rigsarkivet og Skat i Haderslev Kommune, har Slots- og Ejendomsstyrelsen som bestiller indgået som en ekstra aktør i projekterne. Dette har haft stor indflydelse på kommunernes rolle i forløbet. I begge projekter har Slots- og Ejendomsstyrelsen primært haft fokus på OPS-processen, mens kommunens fokus har ligget på udarbejdelse af lokalplanen. I Rigsarkiv casen fremhæver kommunen, at rollefordelingen har betydet, at Slots- og Ejendomsstyrelsen ønskede en åben lokalplan med plads til innovationen i OPS-processen. Kommunen måtte derimod 'kæmpe' for at bevare planens hovedgreb.

Opsummering

Samlet ses det af OPS-projekterne, at kommunerne på den ene side ikke bruger lokalplanværktøjet, som styrende for projekterne. På den anden side kan man ud fra projekterne sige, at kommunerne stadig tager planlægning og offentlighed alvorligt. Det gør de i og med, at de udarbejder uformelle, overordnede eller principielle planer og afholder borgermøder, selvom det ikke er lovpligtigt. Desuden inddrager kommunerne brugere og interessenter i OPS-fasen. Ud fra undersøgelsen kan der dog fremhæves nogle ulemper ved procesforløbet, hvad enten lokalplanen er udarbejdet før eller efter udbudsprocessen. Det handler især om tidspres og den faldgrube, der kan være i forbindelse med at arbejde for åbne lokalplaner. Ideelt set kunne disse udfordringer måske imødegås ved, at udføre de to processer sideløbende og i indbyrdes dialog med hinanden, så der skabes et direkte samspil mellem OPS-projekt og lokalplan.

1 MUSIK- & TEATERHUS ODENSE

Lokalplanen kom til at handle om "hvad man skal", frem for "hvad man ikke må".

Baggrund

Odense Kommune ønskede at få opført et stort multihus og henvendte sig til Realdania, som imidlertid efterspurgte en kulturanalyse. Kulturanalysen blev udarbejdet og blev startskuddet til projektet i 2002. Herefter vedtog man i 2004 en kulturstrategi, hvor ideen om et musik- og teaterhus fødtes.

Overordnede uformelle planers betydning for projektet

I 2006 udarbejdede kommunen skriftet 'Byplanmæssige krav og ønsker' i forbindelse med projektet, og det blev besluttet, at projektet skulle gennemføres som OPP. I de byplanmæssige krav og ønsker beskriver kommunen de samlede bestræbelser for projektet, f.eks. at det nye hus skal befordre nye oplevelser og generere ny fodgængertrafik i et område, der i dag ikke opleves som en aktiv del af bymidten. Dette sikres bl.a. ved at stille krav til, at husets mest offentlige og aktive funktioner skal placeres i husets stueetage for at opnå størst mulig åbenhed og samspil mellem bygningens funktioner og de omkringliggende offentlige byrum.

De byplanmæssige krav blev udover kulturstrategien det planmæssige indspil til OPP-processen, og 'Byplanmæssige krav og ønsker' indgik i udbuds- og konkurrence-materialet. Via de byplanmæssige krav og ønsker havde kommunen et godt redskab til at styre projektets byarkitektoniske hovedgreb uden at lægge sig fast på en bestemt udformning af projektet, og derfor fungerede den overordnede plan ifølge kommunen, som et godt indspil til udbudsmaterialet og til processen.

Lokalplanens rolle

Lokalplanen blev udarbejdet sent i OPP-processen, efter udbudsprocessen og efter det endelige projekt var valgt. Kommunen valgte dette forløb, for at skabe den optimale åbenhed til OPP-processen. Den sene lokalplan betød endvidere, at arbejdet med lokalplanen var anderledes end sædvanlig. Det at der allerede var valgt et

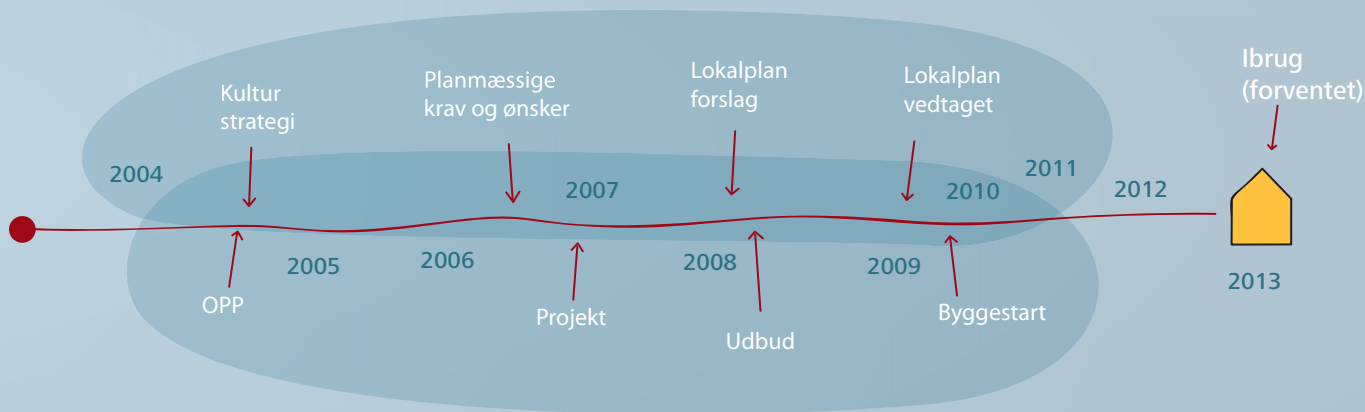


konkret projekt betød, at lokalplanen kom til at handle om, 'hvad man skal', frem for 'hvad man ikke må'.

Kommunen fremhæver tidspress som en af ulemperne, ved at udarbejde lokalplanen efter valg af projekt. Selvom kommunen gik i gang med at udarbejde lokalplanen, så snart projektet var valgt, og før det var officielt, var tiden alligevel knap. På trods af dette tidspress fremhæver kommunen dog, at det ikke ville have været meningsfyldt at gå i gang med udarbejdelsen tidligere. Dette skyldes, at der er for langt fra de principielle retningslinjer til den konkrete udformning, og at det derfor ville have været spild af tid.

Musik- og teaterhuset er et meget stort og sammensat projekt, men dokumentet 'Byplanmæssige krav og øn-





sker' har ifølge kommunen fungeret som en god støtte for udarbejdelsen af lokalplanen.

Selvom lokalplanen er en projektlokalplan, har den en vis rummelighed, således at det vil være muligt at justere projektet undervejs i processen. Kommunen har dog, som ved udarbejdelse af udbudsmaterialet, været meget bevidst om ikke at give køb på hovedgrebet. F.eks. er det meget vigtigt for det byarkitektoniske udtryk, at bebyggelsen matcher de store trafikrum, og at bygningen nedtrappes i bygningshøjde mod H. C. Andersen kvarterets bebyggelse i mindre skala, mens den helt præcise bygningshøjde på de enkelte bygningsdele ikke er så afgørende.

Offentlighed i forbindelse med projektet

Forslaget til lokalplan blev offentliggjort i 2008. Men allerede i 2004 var der debat om musik- og teaterhuset i forbindelse med vedtagelse af kulturstrategien. I denne forbindelse havde man således en offentlig debat på et overordnet og principielt plan, om byggeriets konkrete lokalisering, men ikke om et konkret projekt. Til gengæld har brugerrepræsentanter været inddraget i dialogfasen, hvor selve udformningen af projektet blev diskuteret. I forbindelse med lokalplanhøringen var der meget få indsigelser. De fleste var fra den tilstødende grundejerforening og omhandlede mest småting, som ikke direkte havde med byggeriet at gøre.

Nye roller for forskellige aktører

I Odense har en række aktører oplevet, at det har været nødvendigt at indtage nye roller, i forbindelse med OPP-projektet. For det politiske niveau, har det været en stor udfordring, at man var udelukket fra dialogfasen, og at der gik et års tid, hvor man ikke kunne få informationer om den konkrete udvikling af projektet. Dette forhold gjorde sig også gældende for offentligheden i almindelighed.

For kommunens planlæggere har udfordringen især handlet om, at de ikke har haft indblik i, hvad der

blev tegnet på projektet. Ved traditionelle projekter er planlæggerne vant til at have styr på hele processen, og på et tidspunkt under forløbet tvivlede de på, om det stillede forslag overhovedet kunne lade sig gøre. Det viste sig dog, at der var mange flere mulige løsninger, end man havde kunnet tænke sig til internt i forvaltningen. I forvaltningen havde man f.eks. meget tidligt mentalt lagt sig fast på, at huset helt bogstaveligt skulle runde hjørnet af. I det endelige projektforslag blev dette udformet anderledes, og planlæggerne fremhæver, at de føler sig udfordret på en konstruktiv måde.

I følge kommunen er de planmæssige udfordringer generelt, at man ikke tænker i konkrete løsninger, men i muligheder. Kommunen skal være præcis med sine ønsker og krav til det indholdsmæssige og funktionelle, men samtidig være åben overfor den konkrete udformning. Endelig fremhæver kommunen, at det er helt centralt, at man har tillid til de forskellige parter, ellers skal man ikke vælge OPP-formen.

OPS-FORM:	OPP
PROJEKTTYPE:	Musik- og Teaterhus samt musikonservatorium
BESTILLER:	Kommunen
PLANGRUNDLAGET:	Uformelle planer: Kulturstrategi og 'De byplanmæssige Krav'. Projekt og lokalplan kræver kommuneplantillæg om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde.
ANTAL M²:	ca. 22.000m ²
DRIFTSPERIODE:	15 år
HVOR LANGT ER PROJEKTET NÅET:	Byggestart juni 2009. Færdiggørelse 2013
ANLÆGSSUM:	Anslået ca. 400 mio. Kr.
DEN PRIVATE PART:	H.C. Andersen Kongrescenter A/S
UDBUDSFORM:	Konkurrencepræget dialog

2 DAGINSTITUTION & HANDICAPBOLIGER GRIBSKOV

Projektet styres via udbudsmaterialet - ikke via lokalplanen.

Baggrund

I foråret 2005 besluttede den daværende Græsted – Gil-
leleje Kommune, at igangsætte et projekt indeholdende
en ny daginstitution til ca. 120 børn samt 22 nye handi-
capboliger. Projektets omfang og kompleksitet, i forhold
til praksis i en mindre kommune, betød, at kommunen
ønskede at benytte en alternativ udbudsform. Samtidig
var der også behov for en høj grad af brugerinddragelse
i projektet. Kommunen søgte viden og erfaringer om
offentlig-privat samarbejde gennem private rådgivere og
foreningen Momentum, inden man besluttede sig for at
gennemføre projektet som samlet udbud.

Lokalplanens rolle

Lokalplanen blev først udarbejdet efter projektet var
valgt. Det overordnede plangrundlag var dog på plads, i
og med lokalplanområdet var udlagt til offentlige formål
i kommuneplanen. Desuden blev der allerede i tilblivelsen
af udbudsmaterialet samtidig tænkt over lokalplanen. Det
som lokalplanen skulle rumme var med i udbudsmate-
rialet, hvilket var med til at lette tidspresset i forhold til

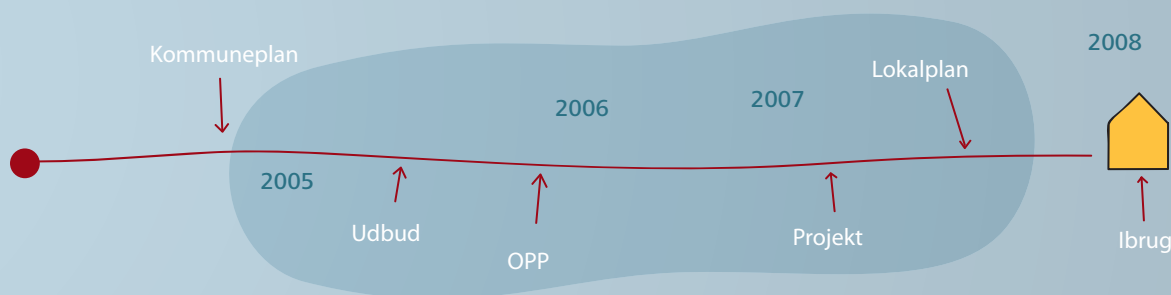


lokalplanarbejdet. Kommunen påpeger, at det ville have
været spild af ressourcer, at udarbejde lokalplanen før
projektet var valgt, da det havde betydet, at den efter-
følgende skulle rettes til. Samtidig ønskede kommunen
at være åben overfor OPS-processen, og derfor ville man
ikke binde sig med en lokalplan, før man havde valgt
projektet. Endelig fremhæver kommunen, at styringen af
projektet primært foregik via udbudsmaterialet og ikke
via lokalplanen.

Selvom lokalplanen således først blev udarbejdet efter
valg af projekt, fremstår lokalplanen ikke som en projekt-
lokalplan. Lokalplanen er forholdsvis åben. Anvendelse,
bebyggelsesprocent og bygningshøjde er præcise, men
der er f.eks. hverken byggefelter, bebyggelsesplan eller
angivelse af materialevalg. Kommunen fremhæver dog,
at det i dette tilfælde ikke var noget problem, da kom-
munen er bygherrer på projektet.

Offentlighed i forbindelse med projektet

Der blev afholdt borgermøder om både projektet og om
lokalplanen. Kommunen oplevede en vis opmærksomhed
om projektet, typisk fra ældre medborgere og interes-



seorganisationer, mens lokalplanen ikke har haft nogen bemærkelsesværdig offentlighedsfase. Til gengæld fremhæver kommunen, at der har været stor brugerinddragelse i projektet. De kommende brugere, såvel repræsentanter for medarbejdere og beboere, har været med til udvælgelsen, og de har haft direkte indflydelse på udformningen af projektet. F.eks. blev der lyttet til, at de kommende beboere ønskede, at deres bolig skulle ligne et 'hus' fremfor en institution. Desuden nævner kommunen, at projektet er blevet brugt til at informere naboerne med.

Nye roller for forskellige aktører

I Gribskov Kommune er der generelt tradition for at samarbejde med private parter om kommunale opgaver. På trods af dette oplevede kommunen, at det er vigtigt at være opmærksom på de nye roller som samarbejdsformen kan medføre, både for det politiske og det embedsmæssige niveau.

I forhold til det politiske niveau er det vigtigt, at politikerne i kommunen bliver informeret om hvilke konsekvenser OPS har for deres mulighed for at påvirke projektet. I Gribskov krævede det en lang og intensiv dialog med det politiske niveau, før man besluttede sig for at benytte OPS, bl.a. fordi det medfører tab af muligheder for påvirkning. F.eks. har kommunen indgået en 15 årig driftsaftale, som gør, at man i den periode f. eks. ikke kan spare på driften.

I projektet har der, som beskrevet, været inddraget en række forskellige brugergrupper. Dette har ifølge kom-

munen været en fordel for projektet, da det har givet mulighed for at få tilgodeset mange forskellige behov i forbindelse med byggeriet. Men det har samtidig stillet store krav til styringen af processen. Her fremhæver kommunen, at det er vigtigt, at dem der udvælges til at facilitere processen, kan håndtere dialogen med de mange forskellige brugergrupper. Inddragelsen af de mange forskellige aktører har betydet, at de enkelte faggrupper har fået større forståelse for de andre gruppers ønsker og behov. F.eks. har kommunen oplevet, at brugerne har været mindre kritiske overfor projektet, fordi de selv har været inddraget og derved har fået en forståelse for, at projektet skal tage højde for mange forskellige slags behov.

OPS-FORM:	Samlet udbud
PROJEKTTYPE:	Daginstitution og handicapboliger
BESTILLER:	Gribskov Kommune (tidligere Græsted – Gilleleje)
ANTAL M ² :	2.670
DRIFTSPERIODE:	15 år
HVOR LANGT ER PROJEKTET NÅET:	Indflytning september 2007 (3 mdr. forsinket)
ANLÆGSSUM:	45 millioner
UDBUDSFORM:	Begrænset udbud

3 LOKALER TIL SKAT HADERSLEV

Projektet har skiftet hænder undervejs i processen

Baggrund

I 2007 besluttede Slots- og Ejendomsstyrelsen, at der skulle opføres et nyt kontorhus til Skat i Haderslev, da der ikke fandtes et egnet lejemål i kommunen. Slots- og Ejendomsstyrelsen var bestiller på projektet og besluttede at gennemføre projektet som skræddersyet byggeri.

Nye roller for forskellige aktører

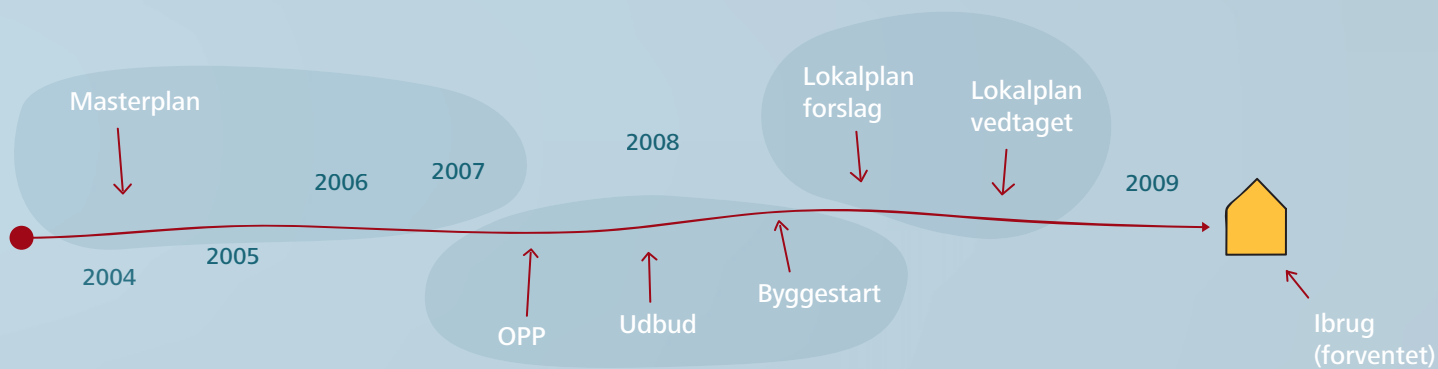
Forskellige aktører har haft forskellige roller i processen. Slots- og Ejendomsstyrelsen har som bestiller primært været taget slutbrugers (SKAT) interesser og har i samarbejde med rådgivere stået for at forberede og gennemføre udbuddet, mens Haderslev Kommune som bygge- og planmyndighed primært har haft ansvaret for udarbejdelse af lokalplanen. Efter udbuddet overdrog Slots- og Ejendomsstyrelsen ansvaret til den private bygherre, og først



herefter medvirkede Haderslev Kommune. Kommunen har således kun i ringe grad været aktiv i de indledende faser, og Slots- og Ejendomsstyrelsen har været bevidst om ikke at blande sig i de senere faser vedrørende byggeri og lokalplanlægning.

Denne rollefordeling og dette procesforløb har betydet, at kommunen ikke har haft meget indflydelse på projektets udformning. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen var kommunen interesseret i at stille en række krav til projektets udformning. Men da det færdige projekt allerede lå klar, var den private part ikke interesseret i at lave ændringer, der kunne fordyre projektet. Den private bygherre var derimod fokuseret på at opfylde kontraktens funktionskrav. Samtidig var der i kommunen ikke politisk vilje til at gennemtvinge ændringer af projektet igennem en lokalplan, og derfor stod kommunens planlæggere i en meget svær forhandlingssituation.

Hvis kommunen skulle have haft større indflydelse på projektets konkrete udformning, skulle der have været et tættere samarbejde mellem kommunen og Slots- og Ejendomsstyrelsen i de indledende faser.



Lokalplanens rolle

Lokalplanen for projektet til Skat i Haderslev kunne ikke udarbejdes tidligt i processen, bl.a. fordi det ikke lå fast, på hvilken grund, der skulle bygges. Derfor blev lokalplanen, som beskrevet, først udarbejdet, efter projektet var valgt. Som det fremgår af ovenstående, begrænsede det kommunens mulighed for at få indflydelse på projektet via lokalplanen. På grund af tidspres hyrede kommunen en konsulent til at udarbejde lokalplanen. Lokalplanen blev i princippet skrevet til projektet, men fremstår dog ikke som en præcis projektlokalplan, da den private part ønskede et vist råderum.

Overordnede uformelle planers betydning for projektet

På grund af ændrede erhvervsmæssige og trafikale vilkår på Haderslev Havn fik kommunen i 2003 udarbejdet en masterplan med temaet 'Haderslev Havn fra en traditionel erhvervs- og trafikhavn til en havn baseret på boliger, moderne erhverv og rekreative områder'. Planen indeholder en vision for havnen, en beskrivelse af byens særlige kvaliteter, en fremtidig disponering af arealanvendelsen, en plan for trafikafvikling, bebyggelsesplan med anvisning af byggefeltet, samt landskabelige behandlinger af friarealer. Planen signalerer via illustrationer en bestemt tidstypisk arkitektur: flade tage, store altaner og vinduespartier, og disponeringen af arealet er beskrevet som karreer, der er 'en nytolket spejling' af den gamle by.

Da OPS-projektet blev udbudt, var det ikke fastlagt, hvilken grund der skulle bygges på. Kommunen indgik dog en aftale med Slots- og Ejendomsstyrelsen om, at hvis det blev en grund på havnen, så skulle projektet leve op til de krav, kommunen havde for byggeri der. På den måde skulle de to overordnede planer, masterplanen og en designmanual fra 2005 for havneområdet sikre at projektet

levede op til kommunens krav og ønsker. Efter udbuddet stod det klart, at projektet skulle placeres på havneområdet, og derfor blev der henvist til de overordnede planer i lokalplanen.

I lokalplanens formål står der således, at lokalplanen skal sikre, at fremtidig bebyggelse skal tage udgangspunkt i de rammer, der er udstukket i masterplan 2004 for Haderslev Havn samt designmanual 2005 for Haderslev Havn. De brede formuleringer i de overordnede planer blev dog ikke konkretiseret i de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen. Derfor blev bestemmelserne så brede, at de kunne tolkes på mange måder, og derved kunne de ikke i særlig høj grad være med til at styre udformningen af projektet.

OPS-FORM:	Skræddersyet byggeri
PROJEKTTYPE:	Bygning til Skatcenter
BESTILLER:	Slots- og Ejendomsstyrelsen
PLANGRUNDLAGET:	En Masterplan (ikke formel plan), som er indarbejdet i kommuneplanen, samt en designmanual. Tillæg til kommuneplanen om bygningshøjde.
ANTAL M²:	5440 m ²
DRIFTSPERIODE:	10 år
HVOR LANGT ER PROJEKTET NÅET:	Byggeriet i gang i slutningen af 2008. Forventet ibrugtagning dec. 2009
ANLÆGSSUM:	120 mio.
DEN PRIVATE PART:	KPC Byg og Bascon A/S med Friis og Moltke som arkitekter
UDBUDSFORM:	Begrænset udbud

En lokalplan tidligt i processen gav kommunen mulighed for at varetage de overordnede træk

Baggrund

I slutningen af 2003 besluttede Slots- og Ejendomsstyrelsen at etablere magasiner med tilhørende administrative funktioner til Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland på den tidligere godsbanegårds arealer langs Kalvebod Brygge. I 2004 blev det besluttet, at projektet skulle udbydes som OPP. Det var regeringens beslutning om at fremme nye samarbejdsformer inden for byggeriet, der førte til at Kulturministeriet og Slots- og Ejendomsstyrelsen ønskede at overlade både anlæg og drift til private parter.

Overordnede uformelle planers betydning for projektet

DSB ønskede at udvikle det knap 11 ha store tidligere godsbanearreal, hvor det var besluttet, at Rigsarkivet skulle placeres. For at få belyst mulighederne for en fremtidig disponering af området indbød DSB sammen med Kulturministeriet og Slots- og Ejendomsstyrelsen fire arkitektfirmaer til et parallelopdrag. Formålet var at tilvejebringe et idégrundlag for en helhedsplan, som kunne danne grundlag for et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. De inviterede arbejdede alle med, at magasinbygninger skulle indtænkes kreativt i området. Vinderen af konkurrencen pakkede bygningen ind i en grøn bakke – og det forslag blev valgt til helhedsplanen, da det virkede som et 'grønt pust' til det tæt bebyggede Vesterbro. Helhedsplanen blev grundlaget for lokalplanen.

Lokalplanens rolle

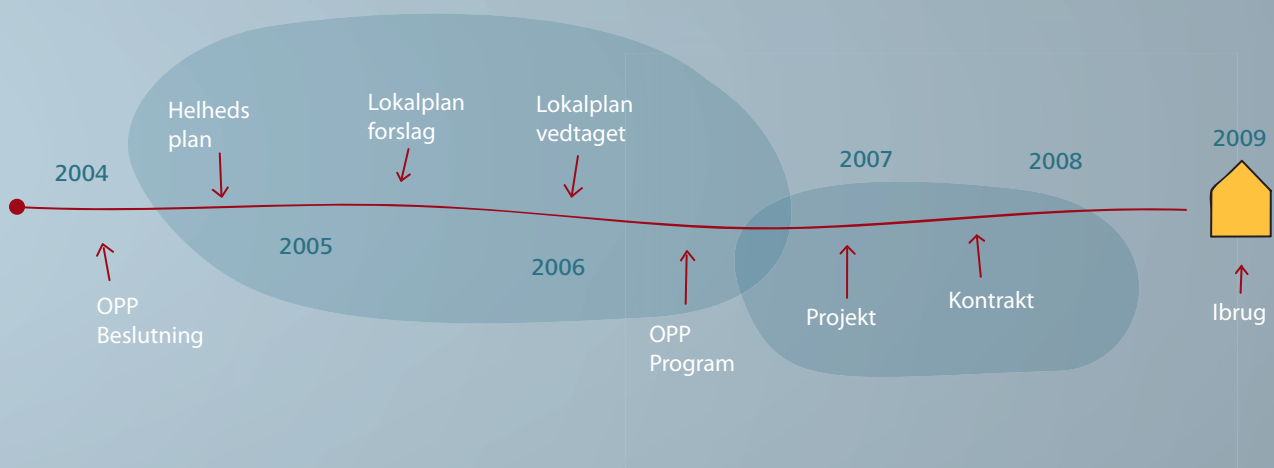
Lokalplanen blev udarbejdet tidligt i processen, før projektet for magasinbygningerne var valgt. Den tidlige lokalplan gav kommunen mulighed for at varetage de



overordnede træk fra helhedsplanen. Lokalplanens vigtigste rolle var således at konkretisere helhedsplanen, ved at sikre et stærkt helhedsindtryk, primært ved hjælp af byggefeltet og et landskabeligt strøg igennem hele området.

Lokalplanen indeholder en meget fyldig og informativ redegørelse om baggrund, forholdet til omgivelserne, trafikbetjeningen og helhedsplanen. Lokalplanens bestemmelser er også fyldige, f.eks. fylder formålsparagrafen en hel side. Planen indeholder dog samtidig en del kompetencenormer og kortbilagene viser den principielle placering af det landskabelige strøg, stier og broer og principielle byggefeltet. Kommunen har med lokalplanen samlet set forsøgt at give et klart billede af intentionerne





med helhedsplanen, samtidig med at planen tydeligvis ikke måtte spænde ben for kommende projekter i lokalplanens fire underområder.

Programmet for OPP blev udarbejdet efter at lokalplanen var endelig vedtaget i december 2005. Det var afgørende, at lokalplanen lå klar, før der blev skrevet OPP-kontrakt, så man undgik, at lokalplanarbejdet kunne forsinke projektet og de beregninger, der lå til grund for forslaget. I OPP får den private part ikke penge før byggeriet står færdigt, og derfor er tiden en helt afgørende faktor. Kommunen oplevede dog, at det var en vanskelig proces at udarbejde lokalplanen tidligt i processen, hvor man hverken kender projektets konkrete udformning eller bygherre. Kommunen havde dermed ikke nogen privat part at gå i forhandling med om lokalplanens udformning.

Offentlighed i forbindelse med projektet

I forbindelse med den offentlige høring har kommunen oplevet en vis interesse for projektet. Det kan dels skyldes, at projektet har været meget omtalt i medierne, dels at der er mange institutionelle interesser i området. De nærmeste naboer, de lokale Vesterbro borgere var meget positive over for helhedsplanen og det grønne træk, som de så som et tilskud til bydelen. I alt kom der 11 indsigelser, først og fremmest fra myndigheder. Bl.a. nedlagde Trafikstyrelsen veto imod lokalplanforslaget under henvisning til, at forslaget var i arealmæssig konflikt med planer om udvidelse af Hovedbanegården. Hovedbanegårdens muligheder for udvikling måtte ikke indskrænkes på grund af støjfølsomt byggeri i lokalplanområdet. På baggrund heraf vedtog Borgerrepræsentationen at reducere

lokalplanområdet med ca. 700m² og at lade muligheden for at etablere boliger i 3 af delområderne udgå.

Nye roller for forskellige aktører

Kulturministeriet, Slots- og Ejendomsstyrelsen, DSB Ejendomme og Københavns Kommune gik sammen om at strukturere projektet. Set fra kommunens side har det været en kompleks proces, fordi der har været mange forskellige aktører og interesser inddraget projektet. F.eks. har Slots- og Ejendomsstyrelsen primært haft fokus på at sikre åbenhed for innovative løsninger i OPP-processen, og derfor ønskede de en meget åben lokalplan, mens Københavns Kommunes fokus primært har været at sikre hovedgrebet gennem lokalplanen.

OPS-FORM:	OPP
PROJEKTTYPE:	RIGSARKIV bestående af magasiner
BESTILLER:	Slots- og Ejendomsstyrelsen
PLANGRUNDLAGET:	Projektet forudsætter væsentlige ændringer i Kommuneplan 2001, hvor lokalplanområdet er fastlagt til tekniske anlæg
ANTAL M ² :	16.000
DRIFTSPERIODE:	Anlæg og drift: 30 år
HVOR LANGT ER PROJEKTET NÅET:	Klar til ibrugtagning 2009
ANLÆGSSUM:	565 mio kr
DEN PRIVATE PART:	OPP Pihl Arkivet (OPA)
UDBUDSFORM:	Konkurrencepræget dialog

5 SKOLE PÅ LANGELAND

Ikke lokalplanen, men OPP-projektet bliver styrende for den efterfølgende udvikling af området.

Baggrund

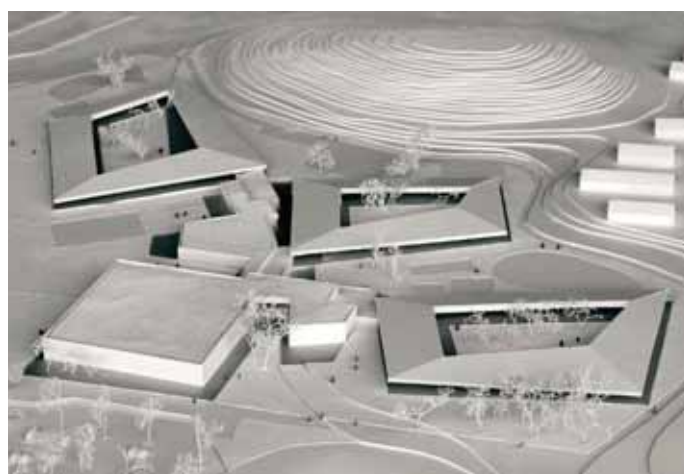
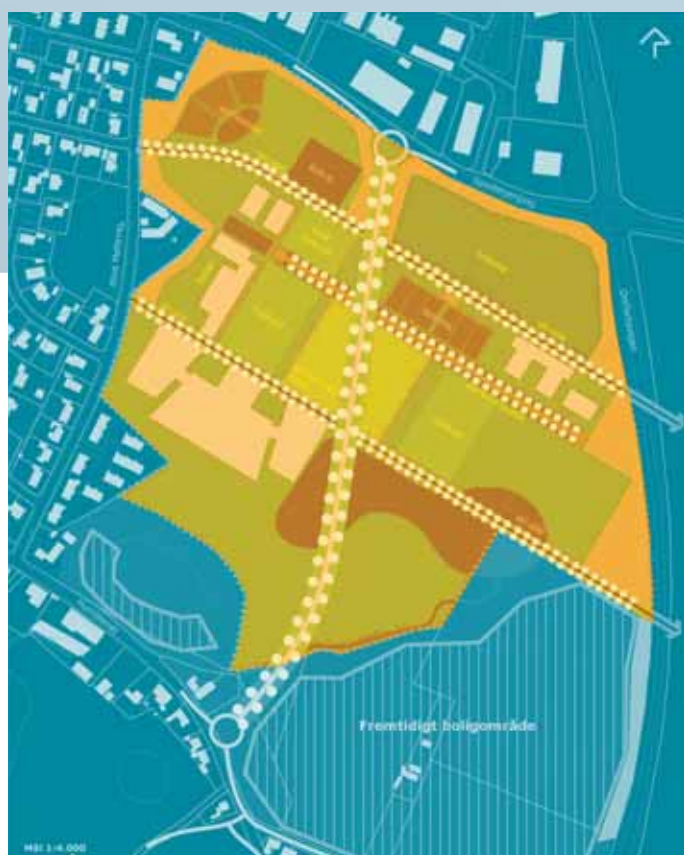
I forbindelse med kommunalreformen i 2007 fik Langeland Kommune, der var presset både socialt og økonomisk, nye muligheder for at effektivisere på en række områder. Skoleområdet var et oplagt område at satse på, og derfor vedtog man i 2007 et kommuneplantillæg til en kommende kommuneplan. I denne plan blev der redegjort for en ny skolestruktur i kommunen, og der blev fastlagt de planlægningsmæssige rammer for at kunne opføre en ny skole i Rudkøbing.

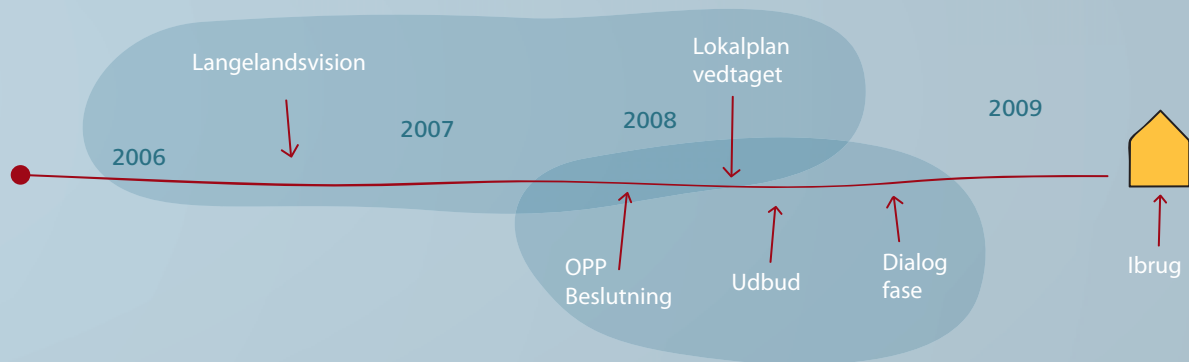
Overordnede uformelle planers betydning for projektet

Allerede før kommunesammenlægningen udarbejdede de daværende tre kommuner på Langeland en overordnet uformel plan: Langelandsvisionen, som skulle bane vejen for en ønsket befolkningstilvækst. I planen blev der i tilknytning til Rudkøbing by udpeget et 55 ha stort område, hvor den fremtidige byudvikling skulle ske. I visionsplanen fremhæves det, at man prioriterer kommunale kerneydelser højt med hovedvægt på pasning og undervisning af børn samt pleje af ældre.

Lokalplanens rolle

Ved udarbejdelse af lokalplanen var der truffet beslutning om at opføre skoleprojektet som OPP, men der var endnu ikke gennemført et OPP-udbud. Dette betød, at lokalplanen blev rummelig, da den blev udarbejdet før, der var valgt et konkret projekt. Udover lokalplanen havde kommunen Langelandsvisionen og en designmanual som det planlægningsmæssige grundlag for projektet. Kommunen ejede ikke jorden, da visionsplanen blev udarbejdet, og da der var et politisk ønske om at bygge på





det pågældende sted, blev lokalplanen tilvejebragt, så der kunne eksproprieres.

Det mest præcise i lokalplanen er byggeområder. Der er ikke angivet byggefelter, og mere kvalitative krav til bebyggelsens ydre fremtræden er formuleret i meget bløde vendinger, så de ikke kan spænde ben for projektet. Desuden er der tilføjet følgende note til en bestemmelse: 'Skolebyggeriets endelige udseende fastlægges ved en arkitektkonkurrence', og 'Kommunalbestyrelsen har besluttet, at skolebyggeriets arkitektur kommer til at danne ramme for udformningen af de øvrige bebyggelser i området'. Herved bliver det, det konkrete OPP-projekt og ikke lokalplanen i sig selv, der er styrende for udviklingen af området.

Nye roller for forskellige aktører

Selve OPP-processen blev styret af kommunaldirektøren, servicedirektøren og skoledirektøren. Herudover havde en del af brugerne også en central rolle i forløbet. Ved projektets start blev der nedsat en pædagogisk gruppe bestående af lærere, forældrerepræsentanter og pædagoger, som skulle beskrive, men ikke tegne, ønsker til det funktionelle. Disse ønsker blev så efterfølgende konverteret til udbudsmateriale af en konsulent. Efter dialogfasen og da projektet var valgt, blev brugerne i form af den pædagogiske gruppe inddraget igen og var med til at justere projektet.

Selvom projektet har været kendetegnet ved en høj grad af inddragelse af forskellige aktører, har der været forskellige grupper, der har udtrykt utilfredshed med dele af OPP-processen. Dialogfasen, hvor styregruppen deltog, var en lukket proces, både for den pædagogiske

gruppe, for politikerne og for offentligheden, hvilket skabte en del utilfredshed blandt disse grupper. Dette kunne have været imødegået fra starten, hvis kommunens embedsmænd havde været mere opmærksomme på at informere de forskellige grupper om spillereglerne i en OPP-proces. Samtidig ville man kunne sikre, at det politiske niveau ikke tager beslutning om at gennemføre et OPP-projekt, uden fuldt ud at kende betingelserne. Kommunens embedsmænd fremhæver dog, at OPP-processen som helhed har været konstruktiv og lærerig, og at det interessante ved OPP er, at der sammentænkes viden, når forskellige parter og selskaber går sammen i et konsortium.

OPS-FORM:	OPP
PROJEKTTYPE:	Skole til 1000 elever
BESTILLER:	Kommunen
PLANGRUNDLAGET:	Langelandsvisionen, en uformel plan fra 2006 og et kommuneplantillæg Tematillæg til kommuneplanlægningen om skolestruktur, vedtaget 12. november 2007.
ANTAL M²:	14.500
DRIFTSPERIODE:	30 år
HVOR LANGT ER PROJEKTET NÅET:	forventet ibrugtagning august 2009
ANLÆGSSUM:	200 millioner
DEN PRIVATE PART:	Team Rudkøbing Skole A/S, bestående af MT Højgaard A/S, Dan-Ejendomme A/S og Bank DnB Nord A/S med KHR arkitekter A/S og Lett Advokatfirma som underleverandører.
UDBUDSFORM:	Konkurrencepræget dialog

6 SKOLE I VILDBJERG HERNING

En strukturplan danner grundlaget for lokalplanen

Baggrund

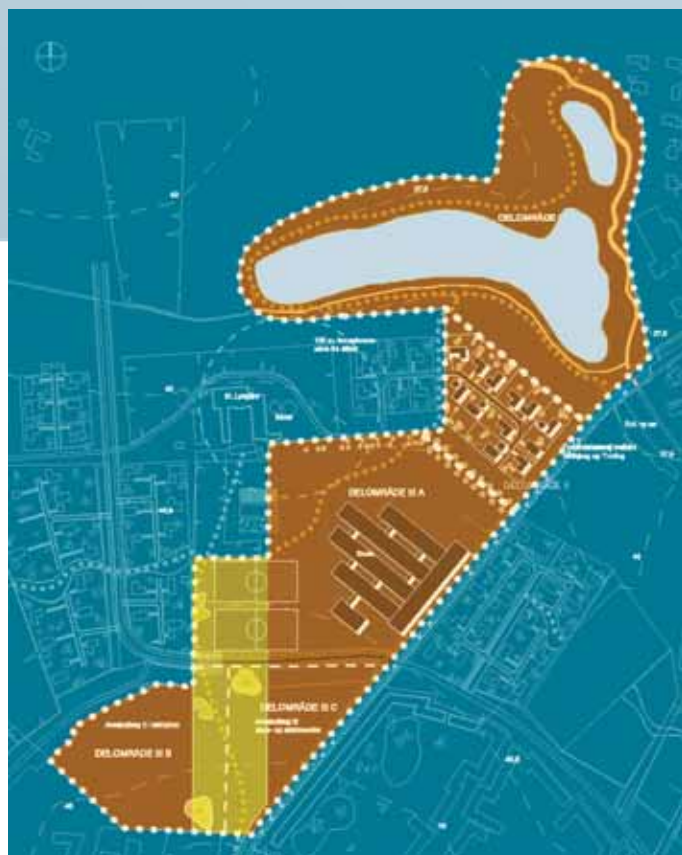
Sideløbende med et renoveringsprojekt af den gamle skole i Vildbjerg bymidte, begyndte Trehøje Kommune, der i dag er en del af Herning Kommune, at arbejde med planer om en helt ny skole, som et strukturbærende element i en større byudvikling. Herefter opstod tanken om at gennemføre projektet som OPP. For at undersøge om OPP var egnet til projektet, fik kommunen gennemført en OPP-forundersøgelse i efteråret 2004. Forundersøgelsen viste, at kommunen med fordel kunne gennemføre projektet som OPP.

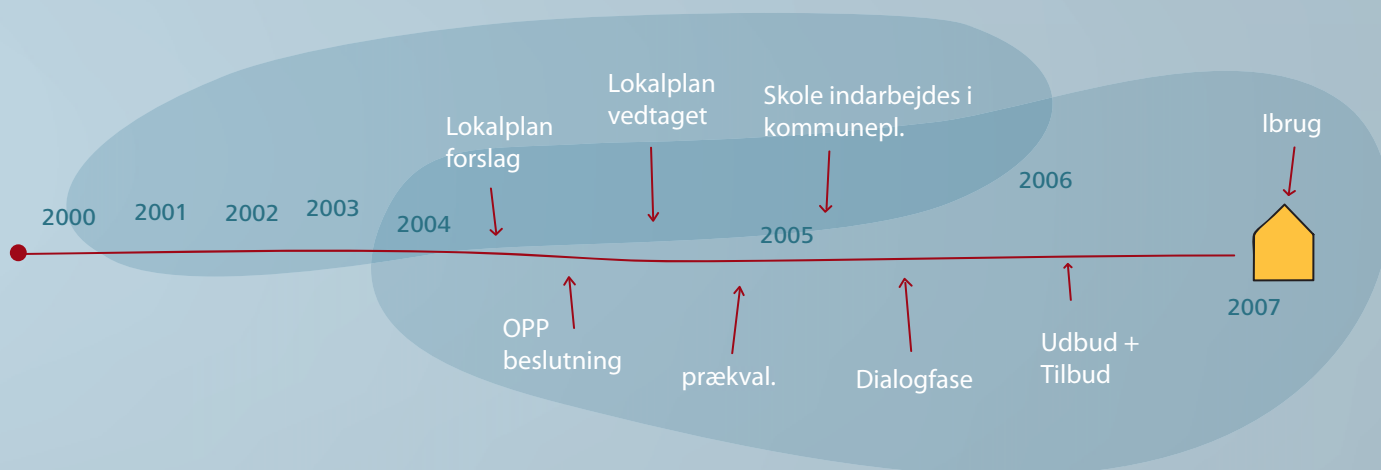
Overordnede og uformelle planers betydning for projektet

Allerede i 1997 blev der udarbejdet en strukturplan for et 82 ha stort udbygningsområde i forbindelse med Vildbjerg og Timring. Denne plan blev i 2000 fuldt op af en ny strukturplan. Strukturplanen udgør det overordnede skelet for Vildbjergs og Timrings udbygning mod vest og skitserer de overordnede principper for områdets arealanvendelse, som danner grundlaget for den kommende kommune- og lokalplanlægning. I den senere lokalplan fra 2004, som skal sikre plangrundlaget for skoleprojektet, nævnes det i formålet, at planen skal udvikle området i overensstemmelse med den langsigtede strukturplan.

Lokalplanens rolle

Lokalplanen blev udarbejdet før det endelige projekt var valgt, for at undgå at en eventuel forsinkelse af lokalplanarbejdet skulle forlænge og derved fordyre projektet.





Generelt har kommunen tradition for enten at udarbejde meget åbne lokalplaner eller rene projektløkalplaner. I dette tilfælde, hvor planen blev udarbejdet før, der var valgt et projekt, blev lokalplanen derfor en åben plan.

Lokalplanen dækker et 27 ha stort område og har til formål at konkretisere en del af strukturplanen fra 2000. I lokalplanen struktureres området i tre delområder, et til rekreative offentlige formål, et til familieboliger og et til skole og offentlige rekreative arealer. For delområdet til skolen fastlægger planen anvendelsen, bebyggelsesprocenten, bygningshøjden og vej- og stiadgang, men bortset fra dette, bærer planen præg af, at den ikke har skullet spænde ben for det kommende OPP-projekt.

Nye roller for forskellige aktører

I forhold til andre processer oplevede kommunen med OPP-processen en fornyelse, ved at folk kom ud af deres vanteroller. Gennem projektet skulle de forskellige aktører stå sammen om at løse opgaven til et fælles produkt frem for at konkurrere mod hinanden.

Kommunen fremhæver, at man som bestiller bør være opmærksom på en række forhold. Bl.a. er det vigtigt, at være bevidst om de ressourcer, man afsætter til projektet. De personer, der deltager i projektet, skal have kompetence til at træffe beslutninger, for når processen først er i gang, er der ikke tid og plads til, at kommunens folk skal tilbage i systemet og indhente tilladelse.

OPS-FORM:	OPP
PROJEKTTYPE:	Skole til 700 elever
BESTILLER:	Kommunen
PLANGRUNDLAGET:	En strukturplan (ikke formel plan), som er indarbejdet i kommuneplanen. I kommuneplanen er området udlagt til offentlige formål, ikke specifikt til skole.
ANTAL M²:	ca. 11.600m ²
DRIFTSPERIODE:	30 år
HVOR LANGT ER PROJEKTET NÅET:	Skolen færdigbygget og taget i brug i slutningen af 2006
ANLÆGSSUM:	122 mio
DEN PRIVATE PART:	Det vindende konsortium: bank DnB Nord, MT Højgaard og Dan-Ejendomme
UDBUDSFORM:	Konkurrencepræget dialog

TITEL

Plan og Projekt

UNDERTITEL

Offentlig- privat samarbejde og planlægning

UDGIVER

Erhvervs- og Byggestyrelsen

FORFATTER

Vibeke Meyling, Dansk byplanlaboratorium

LAYOUT

Bjarke Fogh

Vibeke Meyling

RESUMÉ

Formålet med denne undersøgelse er at beskrive, hvordan OPS-processen har spillet sammen med de kommunale planprocesser i 6 udvalgte eksempler, og hvilke fordele og ulemper der har vist sig undervejs.

SPROG

Dansk

ELETRONISK ISBN NR.

978-87-92518-29-3

VERSION

1