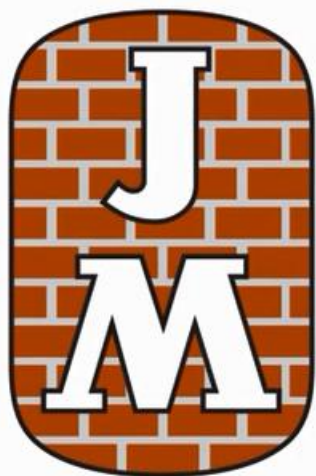




Velkommen til Boligseminar 2016

Hus du trives i



Hus du trives i



JM NORGE – En engasjert boligutvikler



Hus du trives i



Etablert i 1945

Hovedkontor i Stockholm

Nøkkeltall 2015:

3 770

Solgte boliger

3 731

Boliger med
byggestart

13,9 MRD

Omsetning i SEK

10,8%

Driftsmargin

2 316

Ansatte

31 100

Byggeretter



Hus du trives i

JM i Norge

Etablert i 1998

Hovedkontor i Oslo

Nøkkeltall 2015:

696

Solgte boliger

635

Boliger med
byggestart

2,66 MRD

Omsetning i SEK

6,8%

Driftsmargin

360

Ansatte

5 855

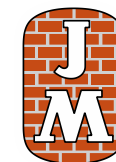
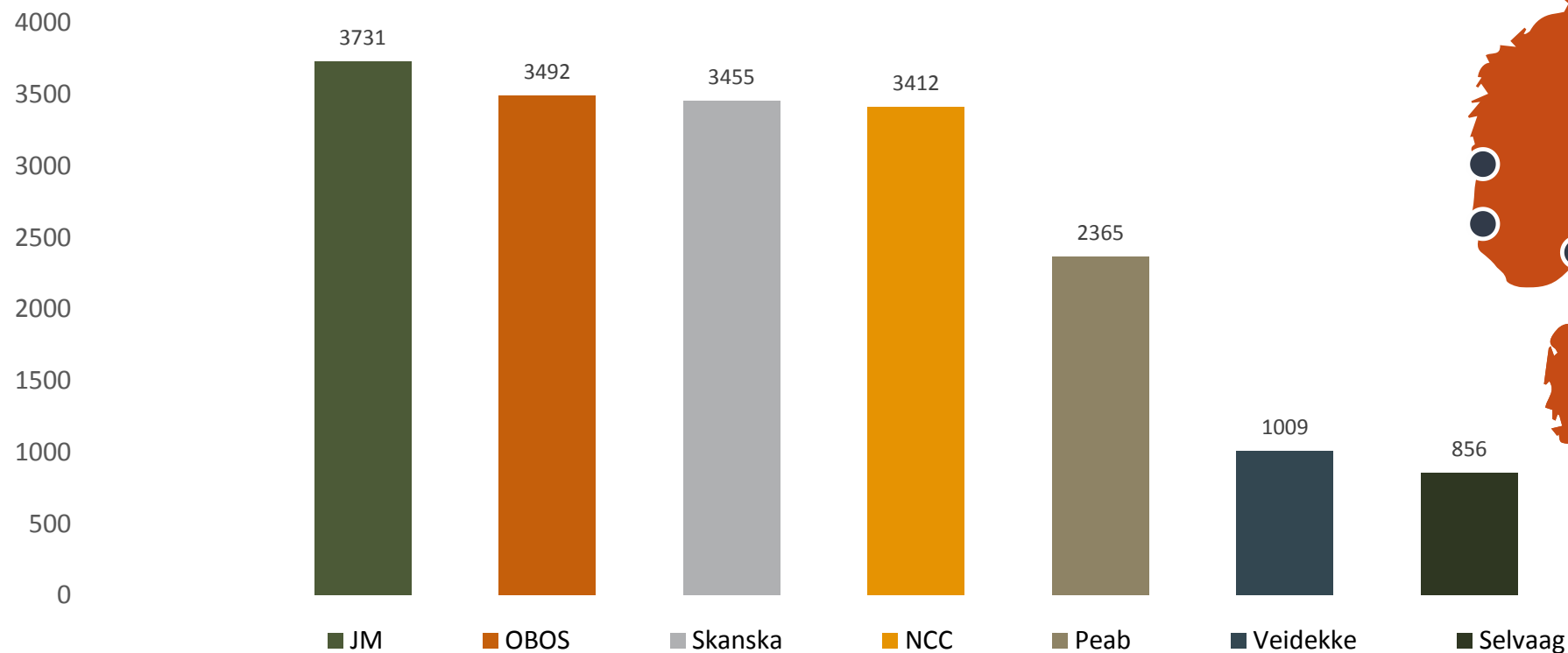
Byggeretter



Hus du trives i

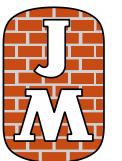
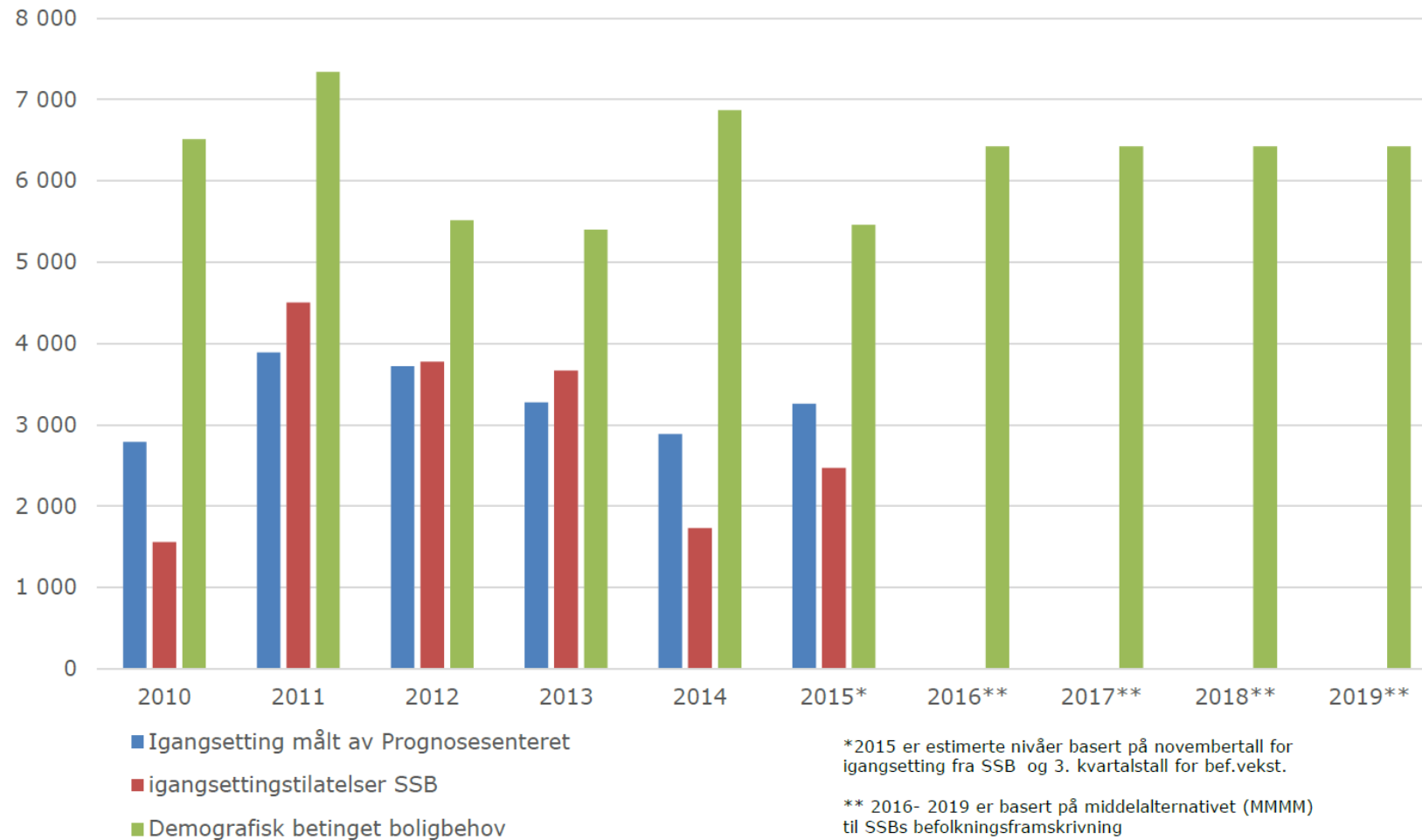
JM er Nordens ledende boligutvikler (etablert i 1945)

Antall produksjonsstartede boliger i 2015



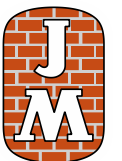
Hus du trives i

Boligbygging og boligbehov i Oslo



Ressurskrevende planprosesser

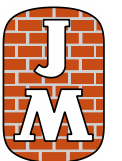
- 208 reguleringsplaner er analysert
 - Asker, Bærum, Oslo og Trondheim
 - Alle omfatter boliger
- Fremdriften i planprosessene påvirkes i stor grad av:
 - Antall innkommende klager og innsigelser
 - Tiltakshavers håndterings- og løsningsprosesser for innsigelsene
 - Tiltakshavers kommunikasjon med de vanligste klageinstanser



Hus du trives i

Tid for planprosessens

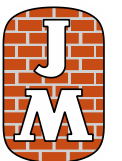
- Planprosessene (detaljregulering) tar i gjennomsnitt
 - I de fire kommunene 3,0 år
 - I Oslo 4,0 år
 - I Asker 3,1 år
 - I Bærum 2,6 år
 - I Trondheim 2,4 år
- I gjennomsnitt varierer gjennomføringstiden med 1,3 år



Hus du trives i

Enkelte faser skiller seg ut

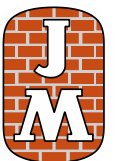
- Tid fra innlevert planinitiativ til oppstartsmøte
 - I gjennomsnitt 10 uker
 - I Oslo 20 uker
- Utarbeidelsen av planskisse tar i gjennomsnitt 1,6 år



Hus du trives i

Hvordan redusere gjennomføringstiden?

- Faktorer tiltakshaveren ikke rår over
 - Kommunens ressurser
 - Kompleksitet
 - Finansielle og sosioøkonomiske faktorer
- Faktorer som tiltakshaver rår over
 - Interne prosesser og ressurser hos forslagsstiller
 - Tilpasning til overordnede planer og kommunale mål
 - Politisk påvirkning

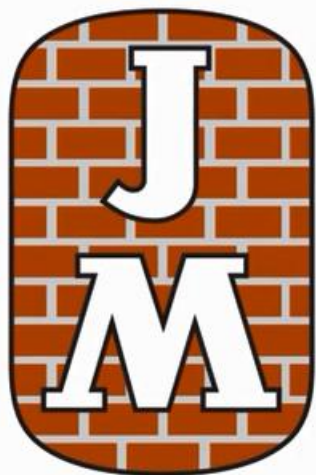


Hus du trives i

Er det mulig å redusere plantiden fra 4 år -> 1 år?

- Presset i boligmarkedet er høyt
- Planprosessene er det viktigste elementet for å øke tempoet i boligbyggingen
- Flere initiativ og tiltak fra myndigheter og aktører
- Her ønsker vi å diskutere nettopp forbedringsmuligheter i planprosesser





Velkommen til Boligseminar 2016

Hus du trives i

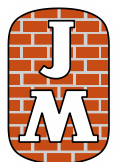


Hus du trives i



JMs modellskisse for raskere planprosesser
Stratos, Oslo - 15. september 2016

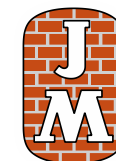
Kjell Kvarekvål



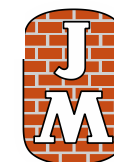
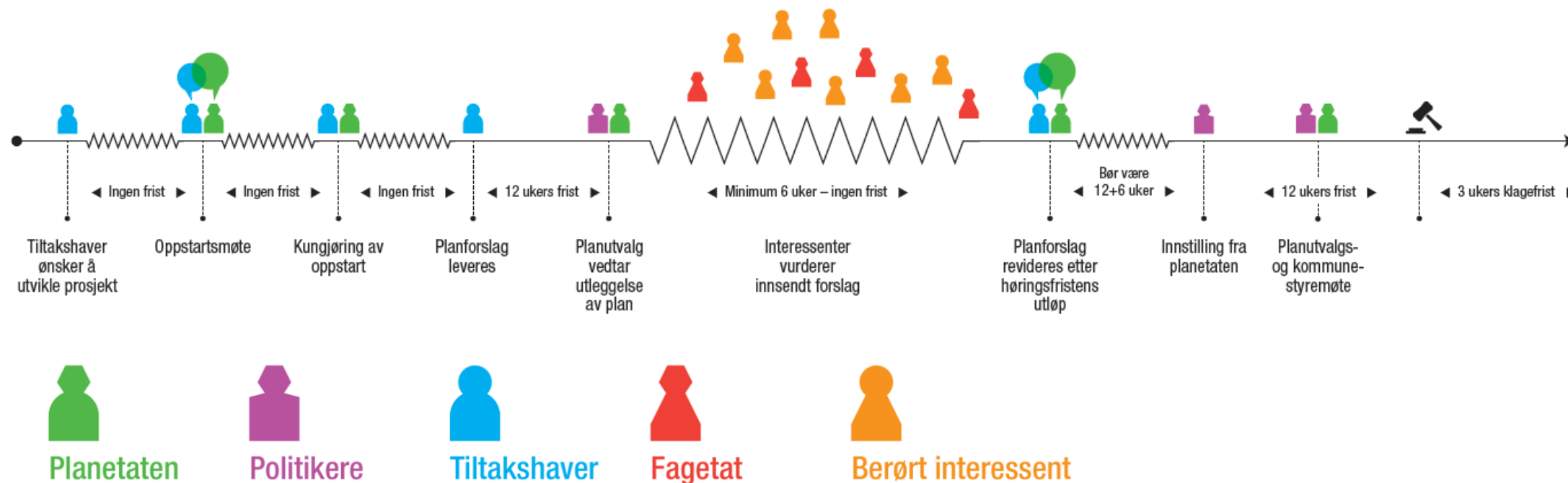
Hus du trives i

Hovedutfordringer - planprosesser

- Begrenset dialog og samarbeid mellom planmyndighet og tiltakshaver
- Ingen har operativt ansvar for:
 - Fremdrift
 - Sluttresultatet i form av antall boliger
- Motkrefter mot endringer vinner
- Skriftlig og lite tilgjengelig prosess
- Lav grad av tillit – varierende kompetanse



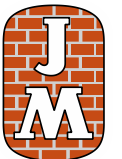
Planprosessene i dag – tar f. eks. 4 år i Oslo



Hus du trives i

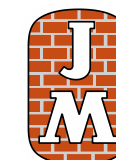
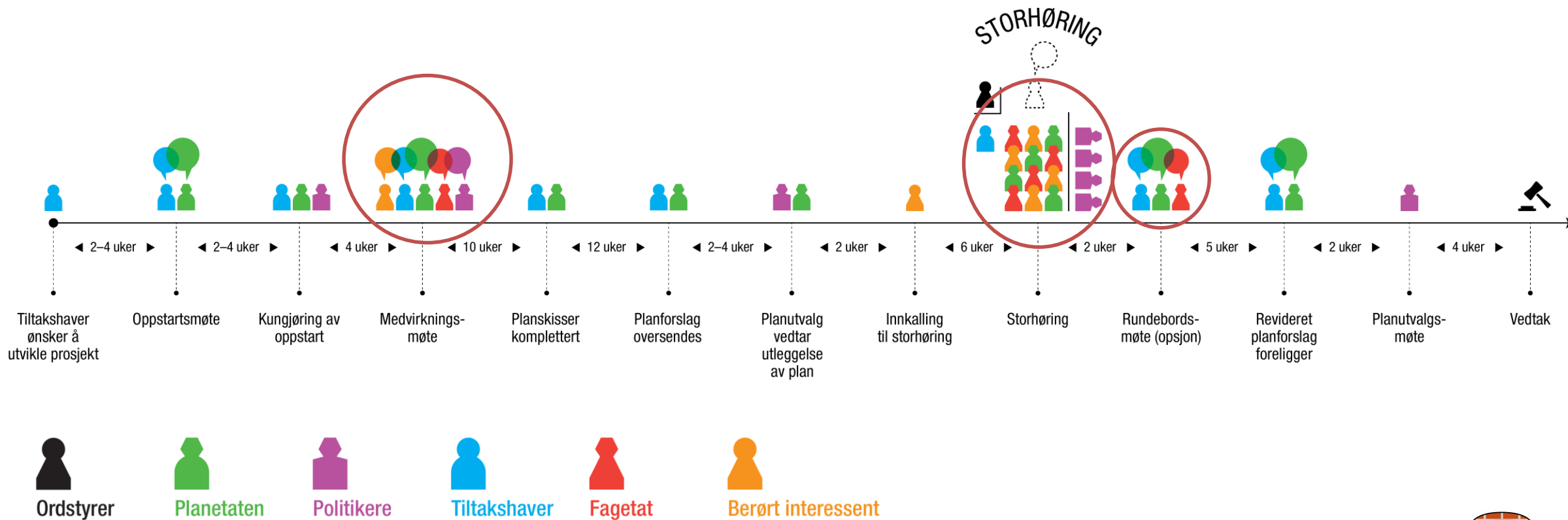
JMs skisse til løsning

- Tidlig avklaring av visjon og mål for plan
 - Prosess knyttet til oppstart er sentralt
- Reguleringsplaner modnes best innen maksimale tidsfrister for alle faser
 - Aktørene må ha egeninteresse av tempo
- Skape gode obligatoriske arenaer for informasjon, dialog og avklaring
 - Bygger tillit mellom aktørene
 - Vil man bli hørt må man være til stede
- Større forutsigbarhet gjennom reelle tidsfrister
 - Lettere å arbeide parallelt og være klar til neste steg
 - Praktisk etterlevelse av tidsfrister avgjørende – i dag uthules frister
 - Tidsfrister skissert i modellen kan/bør drøftes nærmere

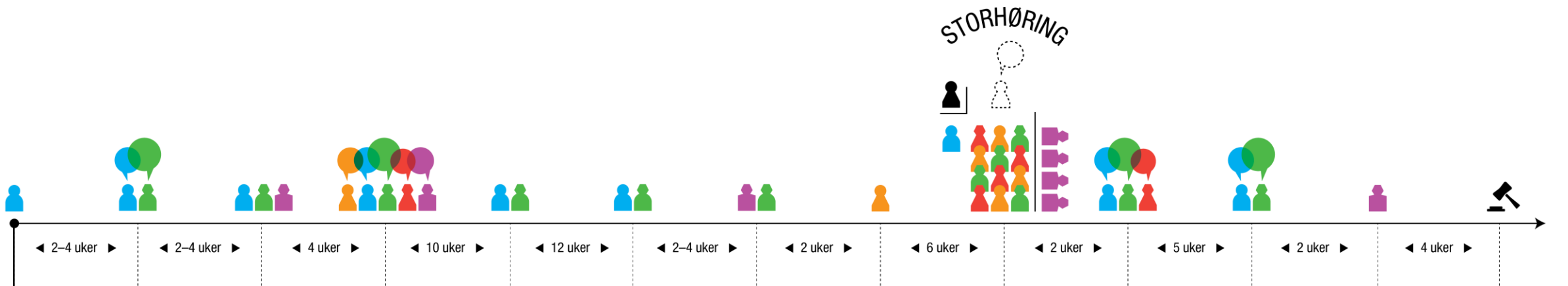


Planprosessen – JM-skisse

Totalt 53-59 uker



Hus du trives i



Tiltakshaver ønsker å utvikle prosjekt

Tiltakshaver utarbeider visjon, mål, avklaringer og handlingsrom

- Avsjekk med nasjonale planer og retninger
- Regionale planer
- Arealdelen i kommuneplanen
- Kommunedelplanen

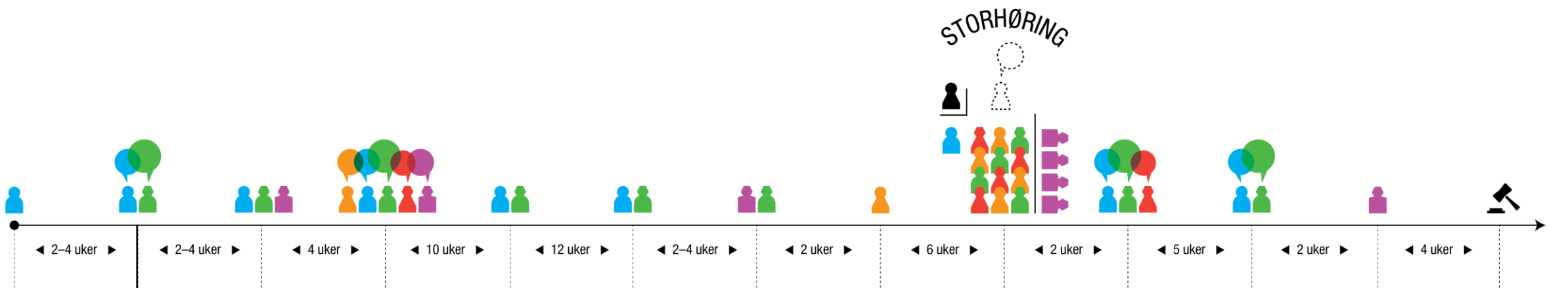
I

Skisser

-  Tiltakshaver
-  Planetaten
-  Berørt interessent
-  Fagetat
-  Politikere
-  Ordstyrer



Hus du trives i



2

Program

Oppstartsmøte

Møte mellom tiltakshaver og planetaten

- Enes om skisse til visjon og mål
- Foreløpig program
- Presentere kartlagt utredningsbehov
- Avklare føringer for stedsanalyse
- Avklare tema for nødvendige dialogmøter
- Presentere særlige ønsker fra kommune og tiltakshaver
- Avklare prosess og fremdrift



Tiltakshaver



Planetaten



Berørt interessent



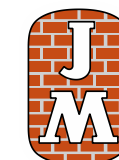
Fagetat



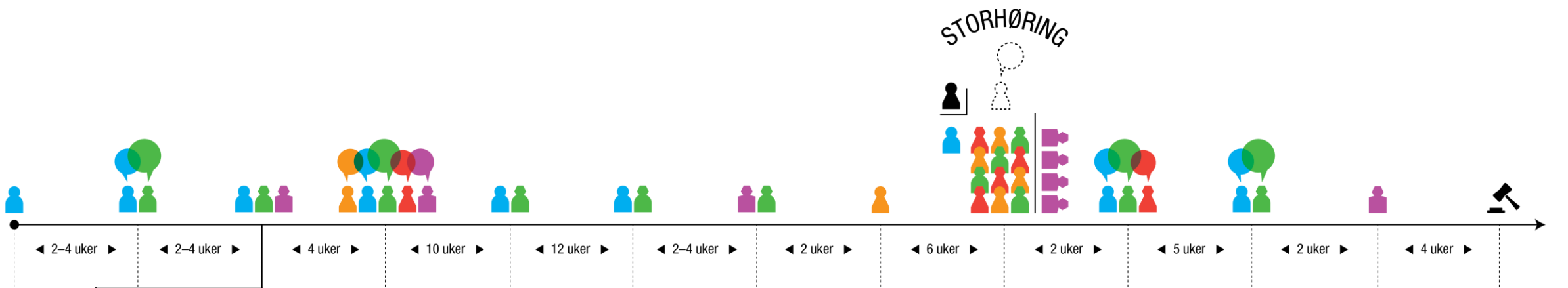
Politikere



Ordstyrer



Hus du trives i

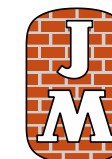


3

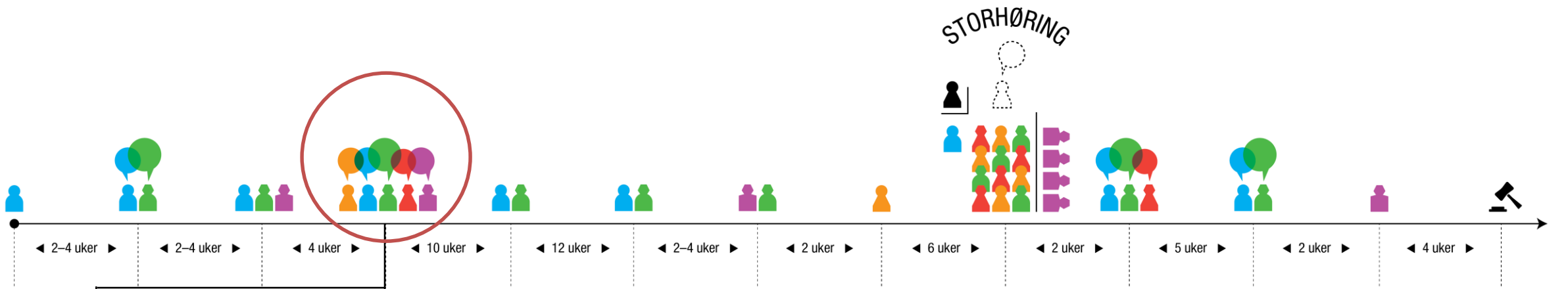
Kunngjøring av oppstart

Utfyllende informasjon til interessenter

- Planutvalg informeres
- Naboer
- Myndigheter
- Interessenter
- Invitasjon til medvirkningsmøte (dato opplyses) ved slutten av kunngjøringsperioden
- Dialog med planetat om føringer/analysebehov



Hus du trives i



4

Medvirkningsmøte

Dialogmøte der tiltakshaver inviterer planetat, berørte fagetater, naboer og andre interessenter. 3–4 timers varighet

- Påmelding for planlegging
- Presentasjon av analyser og foreløpig planforslag
- I grupper diskutere relevante tema og problemstillinger
- Oppsummering av gruppearbeid i plenum
- Tiltakshaver oppsummerer
- Protokoll utarbeides og distribueres



Tiltakshaver

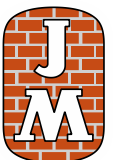
Planetaten

Berørt interessent

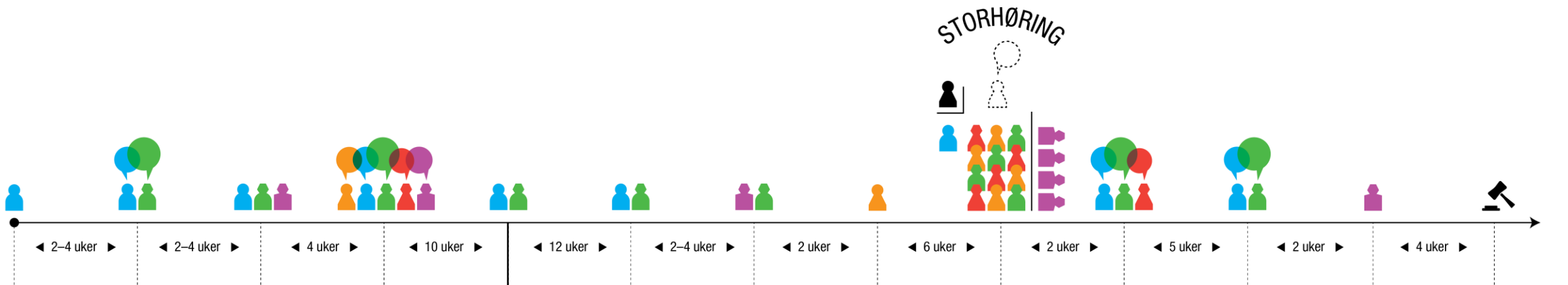
Fagetat

Politikere

Ordstyrer



Hus du trives i



5

Planskisser komplettert

Tiltakshaver utarbeider planskisser

- Konsulentrappporter hentet inn og vurdert

Rapporter

Tiltakshaver

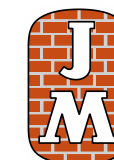
Planetaten

Berørt interessent

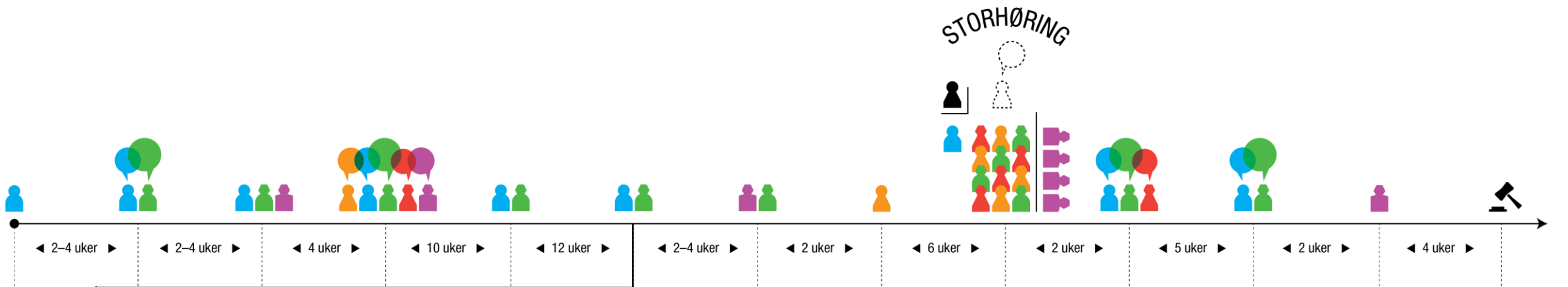
Fagetat

Politikere

Ordstyrer



Hus du trives i



6

Planprogram

Planforslag oversendes

Tiltakshaver oversender planforslaget

- Bemerkninger hensyntas
- Innspill fra medvirkningsmøtet hensyntas
- Økt samfunnsnytte søkes oppnådd
- Dialog med kommunen
- Planforslaget sendes inn til kommunen – gjøres tilgjengelig



Tiltakshaver



Planetaten



Berørt interessent



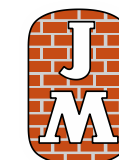
Fagetat



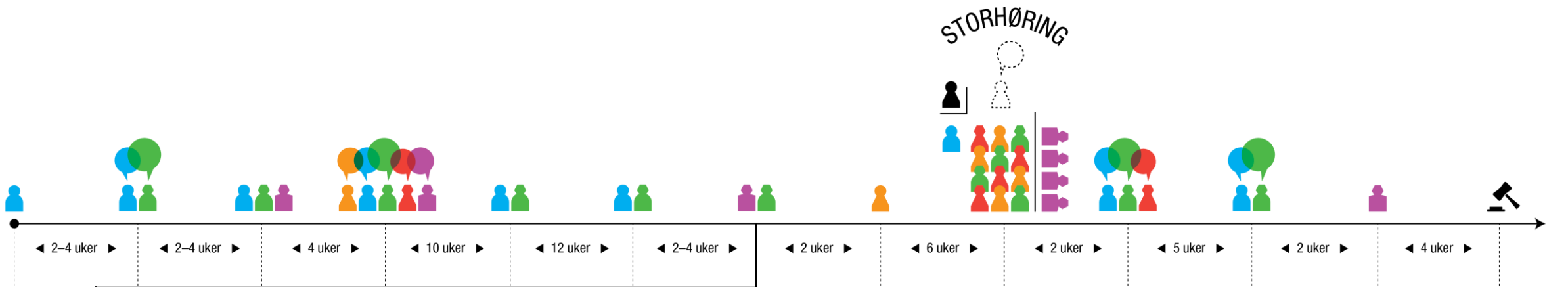
Politikere



Ordstyrer



Hus du trives i

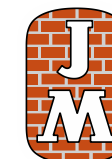


7

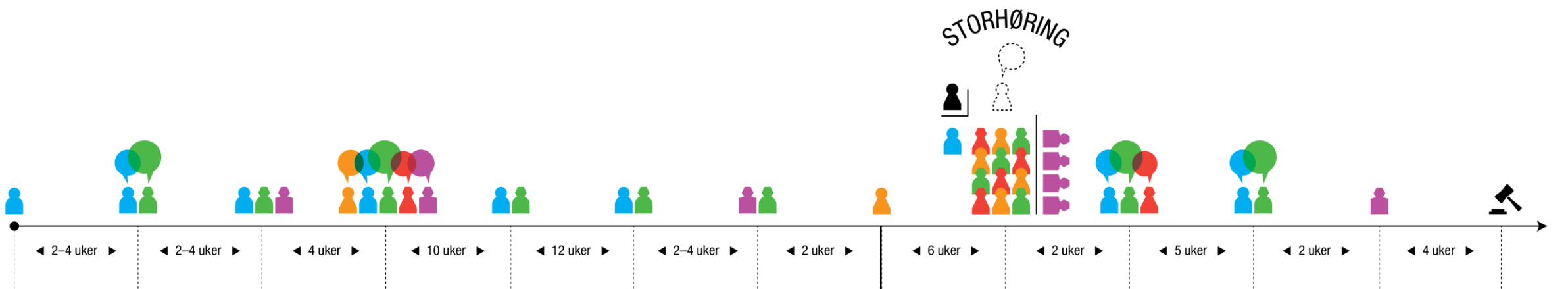
Planutvalg vedtar utleggelse av plan

Planetat utarbeider saksfremstilling

- Møte i planutvalg eller legges ut administrativt



Hus du trives i



8

Innkalling til storhøring

Storhøring gjennomføres mot slutten av høringsperioden

- Vurdere planforslaget
- Utarbeide innspill til planforslaget
- Forberede dokumentasjon og presentasjon av innspillene



Tiltakshaver



Planetaten



Berørt interessent



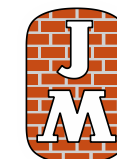
Fagetat



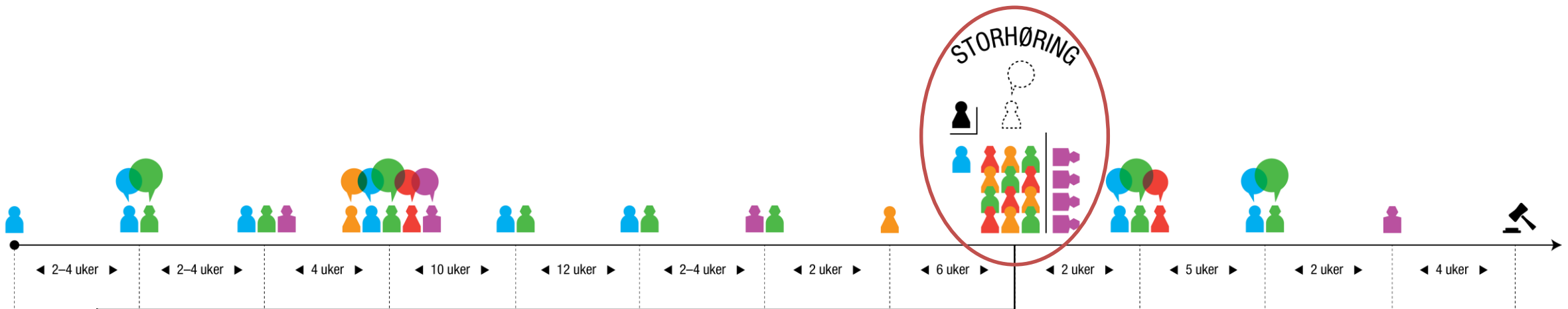
Politikere



Ordstyrer



Hus du trives i



9

Storhøring

Beslutningsgrunnlag for politikerne. Alle interessenter i samme sal.
Om lag 4 timers varighet. Mulig å parallellbehandle flere mindre planer

- Obligatorisk oppmøte
- Innspill som ikke gis i møtet kan ikke meldes inn senere
- Stram og standardisert agenda
- Presentasjon og avklaring
- Vesentlige innspill og innsigelser presenteres og dokumenteres. Maks. 5-10. min per innlegg.
- Politikere kan stille korte og avklarende spørsmål
- Planetat og tiltakshaver får gi kort oppsummering av innspill
- Tiltakshaver/planetat oppsummerer møtet muntlig og skriftlig



Tiltakshaver



Planetaten



Berørt interessent



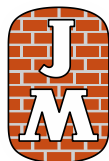
Fagetat



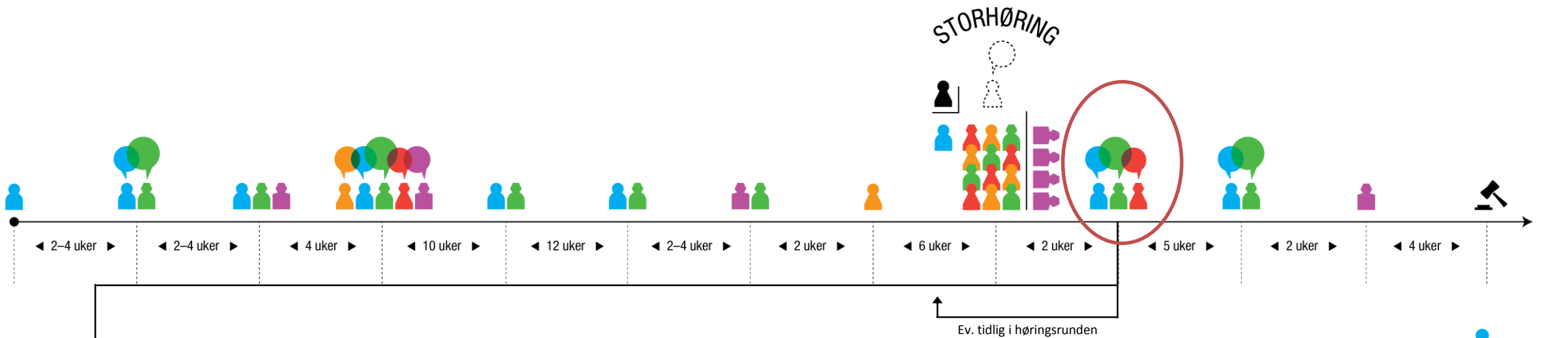
Politikere



Ordstyrer



Hus du trives i



Rundebordsmøte (opsjon)

Elementer av Planforum

Avklaringer mellom planetaten og fagetater.

- Gjennomføres om en eller flere av fagetatene ønsker det
- Kun tiltakshaver deltar utover faglige
- Motstridende posisjoner søkes avklart
- Protokoll med vedlegg utarbeides og distribueres

Tiltakshaver

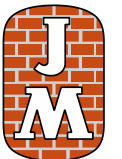
Planetaten

Berørt interessent

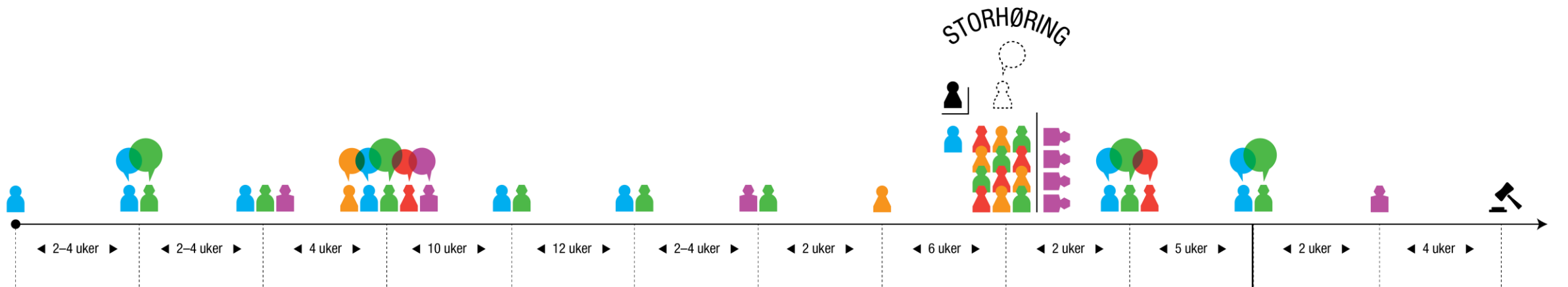
Fagetat

Politikere

Ordstyrer



Hus du trives i



Revidert planforslag foreligger

Planetaten og tiltakshaver samarbeider om revidering av planforslaget.

- Protokoll fra møtet med vedlegg utarbeides og distribueres
- Tiltakshaver bearbeider planforslaget så langt mulig i henhold til innspill i møtet.
- Planetaten utarbeider saksfremstilling



Tiltakshaver



Planetaten



Berørt interessent



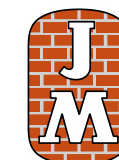
Fagetat



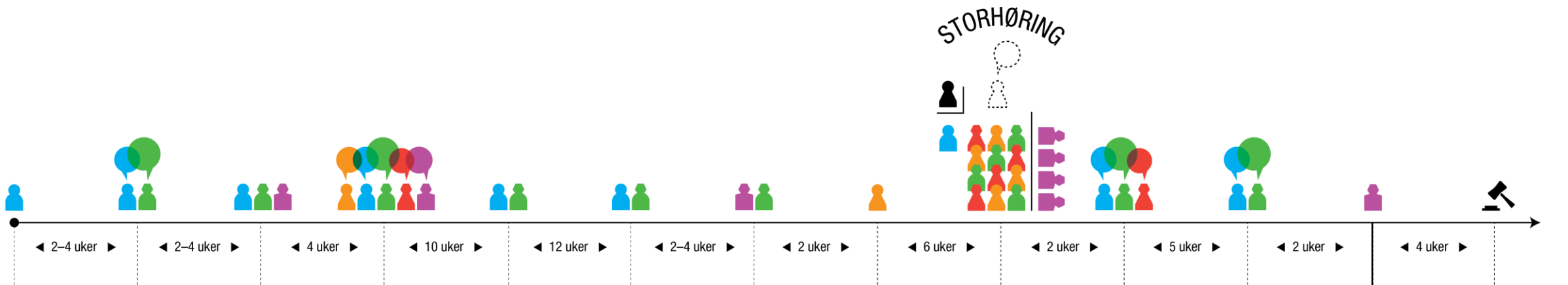
Politikere



Ordstyrer



Hus du trives i

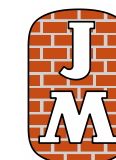


12

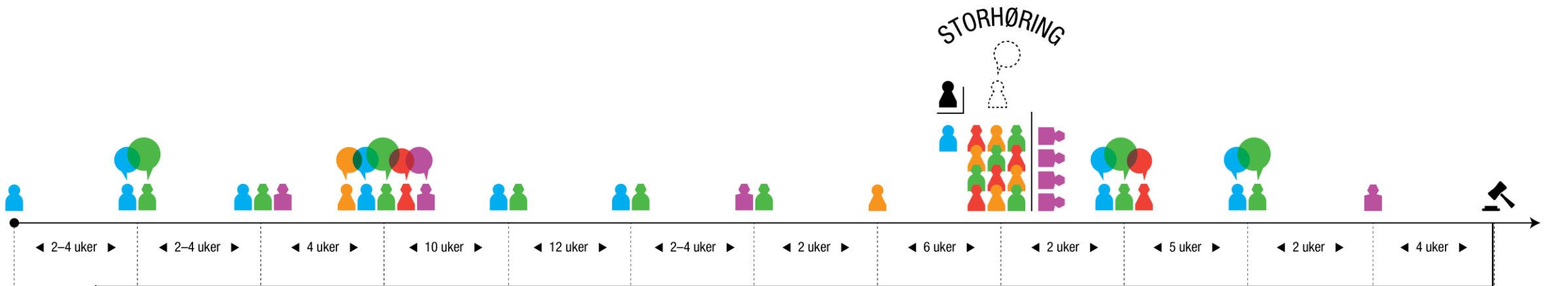
Planutvalgsmøte

Planutvalget behandler og beslutter

-  Tiltakshaver
-  Planetaten
-  Berørt interessent
-  Fagetat
-  Politikere
-  Ordstyrer



Hus du trives i



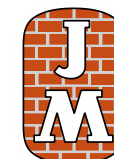
I3

Vedtak

Politisk behandling av planen

I tillegg kommer 3 ukers klagefrist

-  Tiltakshaver
-  Planetaten
-  Berørt interessent
-  Fagetat
-  Politikere
-  Ordstyrer



Hus du trives i

Forslaget kan testes uten lovendringer

- Kan direkte ta i bruk mange elementer i ordinære prosesser
 - Bl.a. felles visjon, mål, avtale plan for prosess, medvirkning, mm.
- Teste hele modellen i pilotkommuner og pilotprosjekter
 - Forske på og dokumentere effekter underveis
- Endret lovgivning vil forsterke retning, f. eks.
 - Endringer i høringsfrister
 - Endrede konsekvenser av brudd på tidsfrister
- Modellskissen er basert på innspill fra flere fagmiljøer
 - Nødvendig at flere miljøer bidrar videre – ikke hver for seg, men i samspill
 - Overordnet behov for økt oppmerksomhet på bedre gjennomføring og på prosessledelse
 - Stikkord: Kompetanse, medvirkning, planlegging, ledelse



Raskere prosesser med bedre samspill

JMs forslag gir:

Vesentlig raskere planprosesser

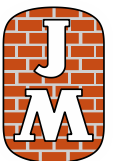
- Stor samfunnsnytte; mindre boligprispress
- Byutvikling, klima, miljø



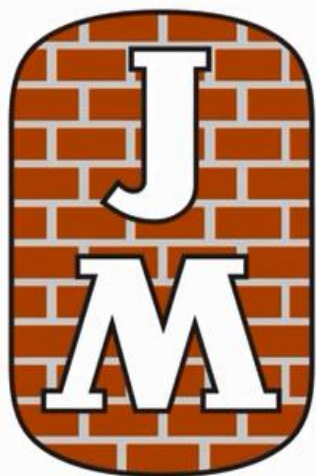
Minst like god kvalitet som i dag

Bedre medvirkning

Betydelige ressursbesparelser



Hus du trives i



Velkommen til Boligseminar 2016

Hus du trives i



Hus du trives i