

ERFAMØDE I KVF:

BYGGEMODNING ER IKKE EN GAVE TIL PROJEKTUDVIKLEREN

En projektudvikler **forventer ofte, at kommunen kvit og frit ruller en byggemodning ud** og sørger for alle godkendelser i en fart, hvis projektet passer med kommunens udviklingsstrategi og ser godt ud. Sådan er virkeligheden ikke - heldigvis. For så var kommunekasserne nok en hel del mere slunkne, end de er.



TEKST /
GORDON VAHLE

Journalist,
Sciencejournalist.dk

FOTO/
JANNOON028
Freepik.com

Selv om et projekt står højt på kommunens ønskeliste og beskriver lige netop dét byggeri, der kan tiltrække nye borgere, skabe nye arbejdspladser eller på anden måde bidrage til at virkeliggøre den kommunale drøm, så kan projektudvikleren ikke forvente, at kommunen straks etablerer veje, belysning og alt det andet, så entreprenørerne kan gå i gang.

For der er flere spørgsmål, der skal besvares, inden maskinerne kan rykke ind. For eksempel de klassiske: Hvad koster det? Hvem skal betale? Hvordan kommer vi i gang? Og er det nu også lovligt?

Det var disse spørgsmål og en hel del andre, som Kommunal Vejteknisk Forening, KVF, satte spot på ved foreningens erfamøde om byggemodning. Det fandt sted i Silkeborg i april.

RÅDGIVEREN SOM BISIDDER

Det var netop Silkeborg Kommune, der lagde cases og erfaring til et bud på de første spørgsmål.

- Nye veje mv. er en væsentlig del af byggemodningsarbejdet, og det er naturligt, at projektudviklerne og dermed de kommende brugere betaler vejbidrag for de interne veje og for de veje, der giver direkte adgang. Men hvorfor skal de ikke betale for det hele? spurgte partner Thomas N. Asmussen fra rådgivnings- og landsinspektørvirksomheden LE34.

LE34 har været rådgiver ved en række byggemodningssager for Silkeborg Kommune, der oplever - og ønsker - en rivende udvikling. En rådgiver kan ud over at hjælpe med at få styr på Vejloven, bekendtgørelser og regler også hjælpe med de vanskelige frivillige aftaler:

- Forhandlingerne om de frivillige aftaler er komplicerede - ikke mindst fordi kommunen jo ofte sidder med ved bordet med forskellige kasketter på. Kommunen er planmyndighed og vejmyndighed, men i mange tilfælde også grundejer og projektudvikler, påpegede Thomas N. Asmussen.

- Det er afgørende, at hvis kommunen allierer sig



Det er helt afgørende, at man ser på helheden, og at alle parter er klar over, at arbejdet ikke går i gang, før alle har underskrevet de frivillige aftaler.

Citat: Thomas N. Asmussen, LE34

med en rådgiver, så skal der holdes skarpt styr på kasketterne og optrædes som en uvildig part i forløbet, supplerede projektleder i Vej og Trafik i Silkeborg Kommune Bente Rands Mortensen, der også er formand for KVF og var vært for erfamødet.

HELHED OG NYTTEVÆRDI

De cases, Silkeborg Kommune havde med til mødet, viste, at byggemodningsforhandlinger kan foregå, så alle parter bliver tilfredse.

- Det helt overordnede princip er, at udgifterne skal fordeles efter, hvor meget gavn de forskellige parter har af byggeriet. Dét princip kan alle forstå. Alle ved, at anlægsarbejdet ikke kan begynde, før vejbidraget er pålagt, og alle er samtidig interesserede i at komme hurtigt i gang. Det hjælper på processen, sagde Thomas N. Asmussen.

Princippet med at koble nytteværdi og vejbidrag sammen betyder fx, at en grundejer, der får bedre adgang via en ny omfartsvej, skal af med mere, end den grundejer, der blot får begrænset adgang og fordel af det nye byområde.

- Det er helt afgørende, at man ser på helheden, og at alle parter er klar over, at arbejdet ikke går i gang, før alle har underskrevet de frivillige aftaler, supple-





rede KVF-formanden og tilføjede med et lille smil, at musketereden betød, at "der måske var nogle af projektudviklerne, der skubbede lidt til dem, der ikke var så hurtige..."

VERDENS BEDSTE ANSØGERE

Processen fra idé, planlægning, forhandling og godkendelse til byggemodning skal helst gå så gelinde og så hurtigt som muligt. Fra Aarhus Kommunes Team Byggemodning kunne Helle Svantemann og Ole Bondrop fortælle om metoder til at speede processen omkring approbationer op. Og opskriften på en hurtig approbationsproces er lige så enkel, som den er vanskelig at udføre:

- Aarhus Kommune skal simpelthen bare have verdens bedste ansøgere, lo Helle Svantemann og mere end antydende, at visionen nok var lettere at formulere end at opnå.

De bedste ansøgere er de ansøgere, som afleverer alle relevante oplysninger på én gang, og det er

lige dét, Aarhus Kommune ønsker at hjælpe med på forskellige måder. Det handler blandt andet om kommunikation:

- Vi render ind i mange forskellige projekter af meget varierende kvalitet - fra de professionelle projektudviklere til landmanden, der gerne vil have udstykket fire parcelhusgrunde. Og vi er jo nødt til at informere ansøgerne om, hvad vi skal myndighedsbehandle, for at de kan vide, hvad de skal levere af materiale og i hvilken kvalitet, så vi kan give en så hurtig og smidig sagsbehandling som muligt. Vi forsøger hele tiden at have en konstruktiv og åben dialog, sagde Helle Svantemann, der i samme åndedrag pointerede, at god service over for ansøgerne ikke må blive rådgiverarbejde.

STJERNEHØRING SPARER TID

Aarhus Kommune er interesseret i, at alle processer omkring nye byggerier går hurtigt, og kommunen har ressourcerne til at hjælpe ansøgningerne igennem i en fart.

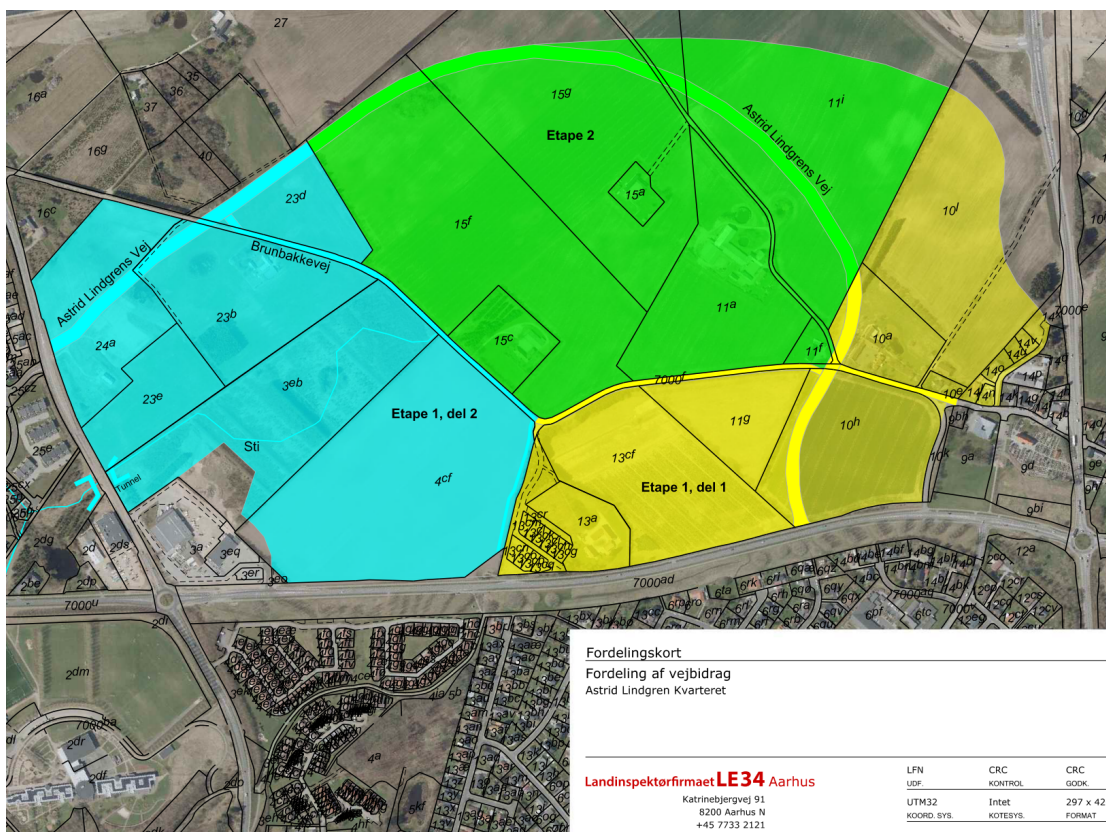
- Vi er godt klar over, at mange kommuner ikke har de samme ressourcer, men måske kan I plukke nogle ideer og gøre det bare lidt lettere, indledte Ole Bondrop indlægget om de interne processer.

I Aarhus Kommune er der én indgang til Team Byggemodning. Alt ansøgningsmateriale uploades på en videndelings- og dokumentstyringsportal. Team Byggemodning tjekker, at alt materiale er til stede i den rigtige kvalitet, og når der er sat flueben ved disse punkter, sendes materialet til "stjernehøring" hos de forskellige kommunale myndigheder.

- Det betyder, at alle instanser kontrollerer samtidigt, så processen går væsentligt hurtigere. Ansøgeren får enten en approbation, når alle har nikked, eller besked på, hvad der mangler. Hvis det drejer sig om større forhold, indkalder vi til et møde, fortalte Ole Bondrop.

Stjernehøringen og den fælles portal betyder ofte, at man får øje på misfold, som ellers ville have kostet mange penge og ærgrelser at udbedre på et senere tidspunkt.

- Eksempelvis kan der være en konflikt mellem udstykningsplanen og vejplanen. Ansøgeren kan måske ikke forstå, hvorfor vejplanen foreskriver 12 meter vendeplads, når en Fiat Punto eller lignende kun behøver 10. Men det er bedre at finde ud af, hvor stor en renovationsbil er, mens projektet kun er en tegning, end når først renovationsbilen har sat dybe spor på en nyanlagt græsplæne... ●



CASE 1

Kompliceret regnestykke fik hurtig opbakning

Astrid Lindgren har lagt navn til det nye byområde, som er ved at tage form i bekvem afstand til både motorvej og én af de store indfaldsveje til Silkeborg, nemlig Viborgvej. En så godt som bar mark, en kommune, der brændende ønsker udvikling, en række driftige projektudviklere, der har flotte og indbydende projekter lige til at placere i det attraktive byudviklingsområde, og en række potentielle købere, der bare venter på at komme ud i deres nybyggede bolig.

Så... hvad kan gå galt? Det er vel bare at rulle en byggemodning ud, så arbejdet kan komme i gang? Men... hvem er det nu, der skal betale? Der skulle laves frivillige aftaler med projektudviklere og grundejere, for sådan nogle veje, stier og anden infrastruktur kommer jo ikke af sig selv. Thomas N. Asmussen fra landinspektør- og rådgivningsvirksomheden LE34 fortalte på KVFs erfamøde, hvordan det gik til:

- Silkeborg Kommune fulgte principperne om pålæg af vejbidrag, der er beskrevet i vejlovens kapitel 4 om, at de enkelte grundejere og projektudviklere skal betale vejbidrag til omfartsvejen Astrid Lindgrens Vej og de øvrige adgangsveje efter, hvor stor gavn de har af dem, sagde han.



Da dette arbejde først var gjort, og projektudviklerne havde nikked til, at det var sådan, vi gjorde, gik det hele faktisk meget nemt.

Citat: Thomas N. Asmussen, LE34

Men det er faktisk ikke så helt nemt, som det lyder. For at beregne et retfærdigt vejbidrag brugte rådgiverne oplysninger om antal boligenheder, type, grænser til yderområder, adgangsforhold, beliggenhed mv., og alle parametre blev vægtet forskelligt for at nå frem til en retfærdig fordeling af vejbidraget.

- Da dette arbejde først var gjort, og projektudviklerne havde nikked til, at det var sådan, vi gjorde, gik det hele faktisk meget nemt. Udviklerne og grundejerne havde allerede indrykket salgsannoncer i de lokale aviser og entreprenørmaskiner holdt klar. De havde derfor en stor interesse i, at infrastrukturen blev anlagt hurtigt, da de nye beboere jo ellers ikke kunne komme frem til deres nye hjem. Det var tydeligt, at ønsket om at komme hurtigt i gang var med til at sikre hurtige, men også retfærdige aftaler. Hvis ikke der blev indgået aftaler, ville det være nødvendigt med en omfattende og langtrukket sagsbehandling, sagde Thomas N. Asmussen. ●



CASE 2

Tulip-grund bliver til boliger – med forhindringer



Bag en ramponeret port og rustne trådhegn nord for jernbanen i Brabrand ligger den såkaldte 'Tulip-grund'. Her fungerede den gamle Tulip skinke-fabrik indtil 2006. Fabriksbygningerne har siden stået tomme, og græs og ukrudt har invaderet p-pladsen. Den slags går naturligvis ikke på en grund med fredskov og



Illustration af hvordan området kan indhentes - illustrationen er ikke målfast.



De vanskelige forhold har betydet, at vi for at sikre en smidig myndighedsbehandling har måttet opdele området i flere etaper. Det gælder både udførelsesmæssigt og approbationsmæssigt

Citat: Ole Bondrop, Aarhus Kommunes Byggeomdningsafdeling

skrånende terræn, der ligefrem indbyder til byggeri af nye, lækre boliger, som alle sammen kan få en flot udsigt.

Derfor vedtog Aarhus Byråd i 2017 en lokalplan, som skulle omdanne det 135.000 m² store erhvervsområde til 300 boliger med forskellig karakter og forskellige boligtyper. Blandt andet skal den gamle direktørbolig bevares, ligesom den beskyttede natur skal indtænkes i de grønne områder.

- Et spændende projekt, men også et projekt med mange for-

skellige interesser på spil, sagde Ole Bondrop, fra Aarhus Kommunes Byggeomdningsafdeling på Erfamødet.

- For at skabe adgang til området skal den eksisterende kommunale vej udbygges med svingbaner, buslommer og helleanlæg, og der har været mange udfordringer med approbationerne - med at afgrænse etaperne og udbygningsrækkefølgen, med at skabe bygbarhed og sikkerhed for køberne og med dialogen med projektudviklere og rådgivere, uddybede han.

Mange har tænkt mange - og forskellige - tanker om, hvad der skal være på grunden. Men hvordan udformes veje med Shared Space, hvor fodgængere, legende børn, cyklister og biler, der ikke må bakke, skal færdes mellem hinanden? Og hvordan sikrer man afvanding af et område, der skråner så meget?

- De vanskelige forhold har betydet, at vi for at sikre en smidig myndighedsbehandling har måttet opdele området i flere etaper. Det gælder både udførelsesmæssigt og approbationsmæssigt. Beregningerne af byggeomdningsgarantier har også været vanskelige på grund af de ekstraordinære afvandingsforhold, fortalte Ole Bondrop. ●