PlanCompass

TIDLIGFASE · REGULERING · BYGGESAK · INVESTERINGSBESLUTNING

Fra tidligfase til tillit

En stegvis, AI-støttet prosess som avklarer riktig prosjekt og riktig prosess – før planen eller rammesøknaden låser for mye.

Knut Halvor Hansen · Gabriel B. Freeman

GJENNOMGANGSTONEN PÅ KONFERANSEN

Alle vil.

Ingen har svaret på hvordan.

Tidligfasen

er der tid og kostnad i bygge- og reguleringssaker avgjøres.

Sammensatt

Det finnes ingen enkeltløsning – problemet er både faglig, prosessuelt og relasjonelt.

AI alene

løser det ikke. Verktøyene utvikles raskere enn noen klarer å ta dem i bruk.

UTFORDRINGEN

Hvorfor prosessene blir dyre og trege

Seks forhold som går igjen – og som forsterker hverandre.

Mangel på tillit

Aktørene leser hverandres motiver i stedet for prosjektets fakta.

Mangel på oversikt

Lovverk, planer, sektorkrav og føringer er spredt i hundrevis av dokumenter.

Tilfeldig skjønn

Like saker kan få ulikt utfall. Det gir uforutsigbarhet og risiko.

Manglende forarbeid

Saker sendes inn før kunnskapsgrunnlaget er godt nok.

For sen dialog

Riktig prosess avklares for sent – eller aldri – mellom utbygger og myndighet.

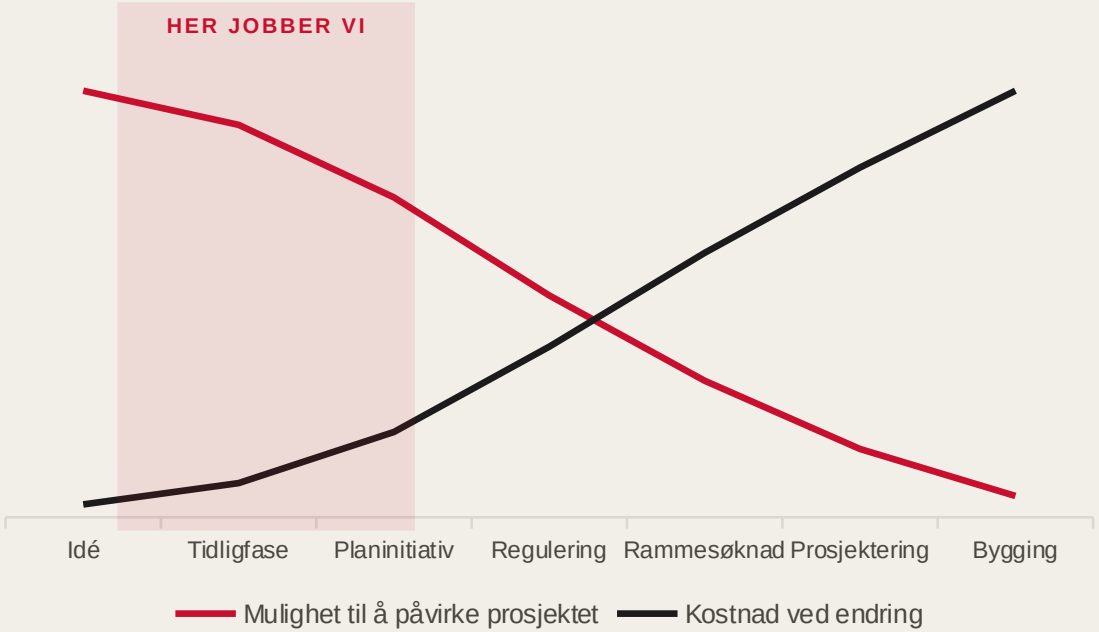
Motstridende krav

Sektormyndigheter og regelverk trekker i ulike retninger. Hvem prioriterer?

TIDLIGFASEN

Mulighetene er størst når endringer er billigst

Prinsippskisse: jo senere en konflikt oppdages, jo dyrere er den å løse.



Det som låses tidlig, styrer resten.

Kritiske avklaringer – formål, volum, sektorinteresser, tekniske forhold – må gjøres før planinitiativ og rammesøknad binder opp kapital og løsninger.

Hvem prioriterer hva som er viktigst?

Motstrid mellom sektormyndigheter og rammebetingelser må gjøres synlig – ikke overlates til tilfeldig skjønn.

Nye boliger kan støtte kommunens mål om fortetting – men komme i konflikt med kulturmiljø, solforhold eller krav til uteareal.

Vi sorterer hvert hensyn etter hvor mye handlingsrom det gir, og skiller tydelig mellom dokumenterte vedtak og vår vurdering av sannsynlige standpunkter.

MÅ FØLGES

Rettslig bindende

Lov, forskrift og vedtatt plan. Avklares først – endres ikke gjennom dialog.

KAN LØSES

Gjennom utforming

Sol, støy, uteareal, kulturmiljø: løses med god arkitektur og dokumentasjon.

KAN PÅVIRKES

Gjennom dialog

Skjønn, politiske prioriteringer og sektorinteresser: tidlig dialog og tilpasning.

DET SKJER NÅ

Rammene og verktøyene er i ferd med å endres

Det som mangler, er noen som setter brikkene sammen for det enkelte prosjekt.

Maks 3 år

PBE har mål om maks tre år i reguleringssaker – med forpliktende tidsplan.

Rett på byggesak

PBE vil åpne for byggesak uten regulering i enkelte prosjekter.

Transformasjon

Enklere vei: handler mest om riktig formål på eksisterende område.

Visualisering

Gatenivå-modeller (NORDIC, Vismo) gir mindre konflikt og bedre beslutninger.

AI-prosjektering

Solvera og Torsnes: AI-drevne kritiske avklaringer før plan eller rammesøknad låser.

● Nye rammer fra PBE ● Nye verktøy i markedet

Kompetansen er konseptet

Verktøyene skifter raskt. Det som består, er evnen til å velge, kombinere og bruke dem riktig.



Vi har lenge forsøkt å bygge én modell.
Utfordringen er at utviklingen går så raskt at et ferdig verktøy fort blir utdatert.

Svaret er å snu det:
Konseptet er ikke ett verktøy, men to ressurspersoner som kombinerer AI-forståelse, verktøyoversikt og eiendomserfaring – og som tilrettelegger prosessen for det enkelte prosjekt.

PRINSIPPER

Fem prinsipper som bygger tillit

Tillit er ikke et mål i seg selv – den er resultatet av en prosess aktørene kan etterprøve.

Samskaping	Alle interesser høres tidlig – tiltakshaver, kommune, sektormyndigheter, naboer og organisasjoner.
Ingen omkamper	Avklaringer dokumenteres og forankres, slik at besluttede spørsmål ikke åpnes på nytt.
Fakta skilles fra vurdering	«PBE uttalte i 2015 …» er noe annet enn «Vi vurderer det som sannsynlig …». Alt er sporbart til kilde.
Eiers mål styrer	Analysen vurderes opp mot eiers mål, kapital, tid og risikovilje – ikke en generell idé om prosjektet.
AI foreslår – fagfolk konkluderer	AI gir oversikt og fart. Vurderingene og ansvaret eies av erfarne fagpersoner.

STEGVIS PROSESS

Seks steg fra mål til bestilling

Hvert steg avsluttes med en avklaring før neste fase. Tidlig dialog med myndighetene er bygget inn.

01

Mål

Hva ønsker eier å oppnå med eiendommen?

→

02

Muligheter

Hvilke utviklings-alternativer bør vi undersøke?

→

03

Risiko

Hva kan hindre, forsinke eller fordyre?

→

04

Dilemmaer

Hvilke mål og hensyn kommer i konflikt?

→

05

Beslutning

Er det verdt å investere i neste fase?

→

06

Bestilling

Hva skal arkitektene få i oppgave å løse?

Tidlig dialog med PBE og sektormyndigheter: riktig prosess avklares her

AI: kartlegging, analyse, scenarioer

RIKTIG SPOR

Riktig prosess – ikke bare riktig prosjekt

Mange saker taper år på å gå feil vei. Vi avklarer sporet tidlig og i dialog med kommunen.



VERKTØYKASSEN

Vi orkestrerer verktøyene

Verktøynøytralt: vi velger det som gir best avklaring i hvert prosjekt, og bytter når noe bedre kommer.

Behov	Hva det avklarer	Verktøy (eksempler)	Når
Kartlegging og analyse	Lovverk, planer, sektorkrav, uttalelser, rettigheter, interessenter	PlanCompass-plattformen (AI)	Steg 2–4
Visualisering fra gatenivå	Hvordan prosjektet faktisk oppleves – for naboer, politikere og saksbehandlere	NORDIC, Vismo	Steg 4–6
Kritiske tekniske avklaringer	Volum, konstruksjon, kostnad – før plan eller rammesøknad låser	Solvera og Torsnes	Steg 3–5
Dialog og samskaping	Felles kunnskapsgrunnlag, konfliktkart og beslutningslogg	Vår metode og fasilitering	Hele løpet

LEVERANSENE

To konkrete leveranser

Den samme analysen brukes fra eiers første beslutning til valg av løsning.

01

Beslutningsgrunnlag for eier

Kort vurdering av mulighetene opp mot eiers mål, økonomi, tid, risiko og uløste spørsmål.

Gå videre | **Gå videre med forbehold**

Utred først | **Ikke gå videre**

Et ja betyr å investere i neste fase – ikke at prosjektet er godkjent.

02

Grunnlag for arkitektoppdraget

En presis, men åpen bestilling til parallelloppdrag, konkurranse eller vanlig arkitektoppdrag:

- Mål og rammer
- Dilemmaer som må løses
- Spørsmål arkitekten må besvare
- Kriterier for å sammenligne forslagene

Uten å låse den arkitektoniske løsningen på forhånd.

GEVINSTEN

Tillit som resultat – for alle aktørene

Når grunnlaget er felles og etterprøvbart, går tiden til løsninger i stedet for forhandling.

Tiltakshaver

- Kapital bindes først når risikoen er kjent
- Riktig spor velges tidlig
- Færre runder og omkamper

Kommune og sektormyndigheter

- Bedre og mer komplette innsendinger
- Konfliktene er synlige og sortert
- Støtter målet om maks 3 år

Naboer og samfunn

- Blir hørt før noe er låst
- Ser prosjektet fra gatenivå
- Åpen og sporbar begrunnelse

RESSURSPERSONENE

To kompetanser i samme rom

Sammen tilrettelegger vi en effektiv og smart prosess – fra første idé til kvalifisert beslutning.

PLANFAG OG EIENDOMSUTVIKLING

Knut Halvor Hansen

Bygg Konsulent AS

30+ år med eiendomsutvikling, transformasjonsprosjekter og planprosesser. Operativ erfaring fra idé til vedtak – og fra dialogen med myndighetene.

Vulkan (Oslo) · Lahaugmoen (Skedsmo) · Molobyen (Bodø) · Kolbotn sentrum

AI, SYSTEMARKITEKTUR OG BÆREKRAFTØKONOMI

Gabriel B. Freeman

Natural State AS

Økonom med spesialisering i bærekraftøkonomi og bakgrunn fra byutvikling og stedsutvikling. Fullstack-utvikler og AI-arkitekt som bygger plattformen bak PlanCompass.

Følger verktøyutviklingen tett og omsetter den til praktisk nytte

• NESTE STEG

Pilot: 6 uker

Vi ser etter 1–2 prosjekter i tidligfase – arealinnspill, regulering, transformasjon eller rammesøknad.

OPPSTART → **ANALYSE** → **LEVERANSE** → **EVALUERING**

Uke 1

Oppstartsmøte: prosjekt, eiers mål og datatilgang

Uke 1–5

Kartlegging, dilemmaer, sporvalg og tidlig dialog med kommunen

Uke 5–6

Beslutningsgrunnlag og grunnlag for arkitektoppdraget

Uke 6

Hva fungerte, hva lærte vi – og veien videre

Parallell pilot – uten risiko for pågående prosess. Vi tester metoden med to ulike eiermål – for eksempel størst mulig verdiskaping over tid og raskere utvikling med lavere risiko – og viser at rådene blir ulike og begrunnede.

OPPSUMMERT

AI foreslår.
Fagfolk eier konklusjonene.

Tidlig avklaring, samskaping og sporbare vurderinger gir færre omkamper, kortere saksbehandling og lavere kostnader – og det skaper tillit mellom aktørene.

PlanCompass

Knut Halvor Hansen · Bygg Konsulent AS
Gabriel B. Freeman · Natural State AS