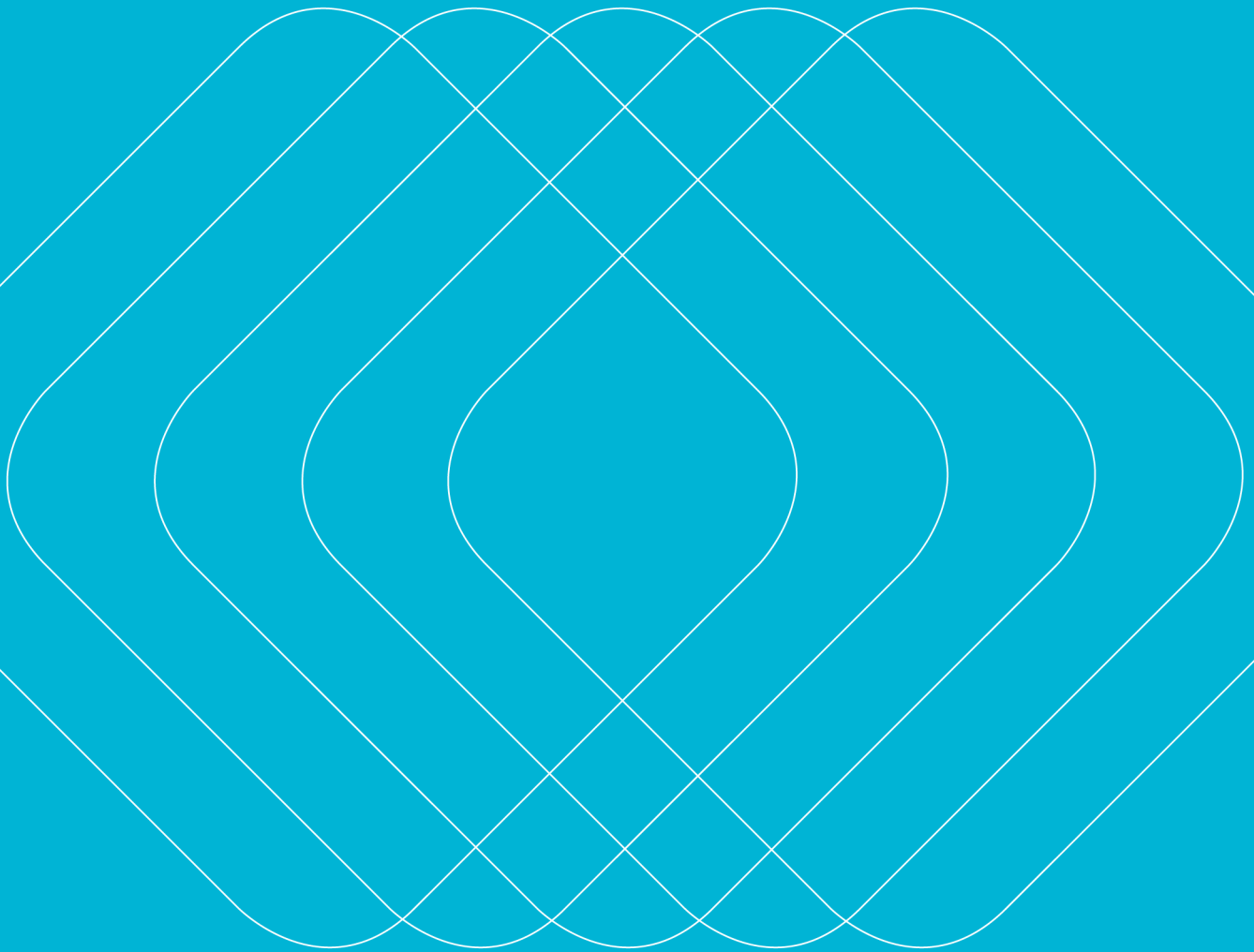




**VESTFOLD**  
fylkeskommune

# Hva hemmer og hva fremmer byutviklingen i Vestfold?

Oppsummering av spørreundersøkelse og innspillsmøte





**VESTFOLD**  
fylkeskommune

# Oppsummering

Hva hemmer og hva  
fremmer byutviklingen i  
Vestfold?

Oppsummering av enkel rundspørring og  
Innspillsmøte 7. sept. 2017.

## Vedlegg 1

# Metodikk og noen funn fra spørreundersøkelse

Det ble gjennomført en spørreundersøkelse med gjestebud tilnærming. Dette har ført til følgende:

Vestfold fylkeskommune har satt mål for hva de ønsker å oppnå.

«Verter» for gjestebudet er valgt ut av en gruppe fra fylkeskommunen og Vestfold arkitektforening. Vertene er valgt ut fra at de er i en organisasjon som legger rammene for byutviklingen eller firma som utvikler prosjekter i by

Det er tatt telefonisk kontakt med «vertene» for å avtale at de tar ansvaret for gjestebudet

Det var 21 verter som svarte på undersøkelsen og rundt 100 som var med på gjestebudet

Følgende e-post ble sendt alle vertene:

Hei XX

Viser til telefonsamtale.

Jeg er forespurt av Vestfold Fylkeskommune og VAF om å bidra til å få utviklere i Vestfold til å svare på 9 spørsmål om hva som hemmer og hva som fremmer byutvikling i Vestfold.

### **Hva hemmer og hva fremmer byutviklingen i Vestfold?**

Vi har kontaktet utvalgte personer i Vestfold som jobber med utvikling og planlegging. Du som får denne e-posten har sagt ja til å ta ansvar for å samle 2-7 personer i din bransje, f. eks kollegaer, for å diskutere og besvare vedlagte spørsmål knyttet til byutvikling og prosesser i byene i Vestfold.

Det er ikke så mange spørsmål, 9 i alt, så det passer fint til en utvidet lunsjpause, 45 min på en kafe etter jobb eller privat. Sted velger du som vert! Spørsmålene kan besvares fra en Pad eller PC. Mobil er også mulig å bruke, men skjermen kan bli litt liten. Det skal kun svares en gang pr. gruppe.

Det er viktig å velge et sted der det er mulig å diskutere uten å forstyrre andre. Gruppas hovedkonklusjoner noteres ned. Bruk avstemming om nødvendig ☺

Leses (høyt for alle i gruppa) før besvarelse

### **Bakgrunn**

Vestfold fylkeskommune er i gang med å revidere «Regional plan for bærekraftig arealpolitikk» (RPBA). RPBA skal bidra til at vekst og utvikling skjer på en slik måte at matjord, viktig natur og kultur blir bevart. Planen skal bidra til å styrke byene og tettstedene i fylket. Byene er den viktigste drivkraften i næringsutviklingen og det er her de aller fleste arbeidsplassene er lokalisert. For å oppleves som attraktive, trenger byene våre flere boliger og aktivitetsgivende funksjoner. Denne revideringen vil spesielt rette oppmerksomheten på hvordan byene kan fungere enda bedre.

### **Byutvikling**

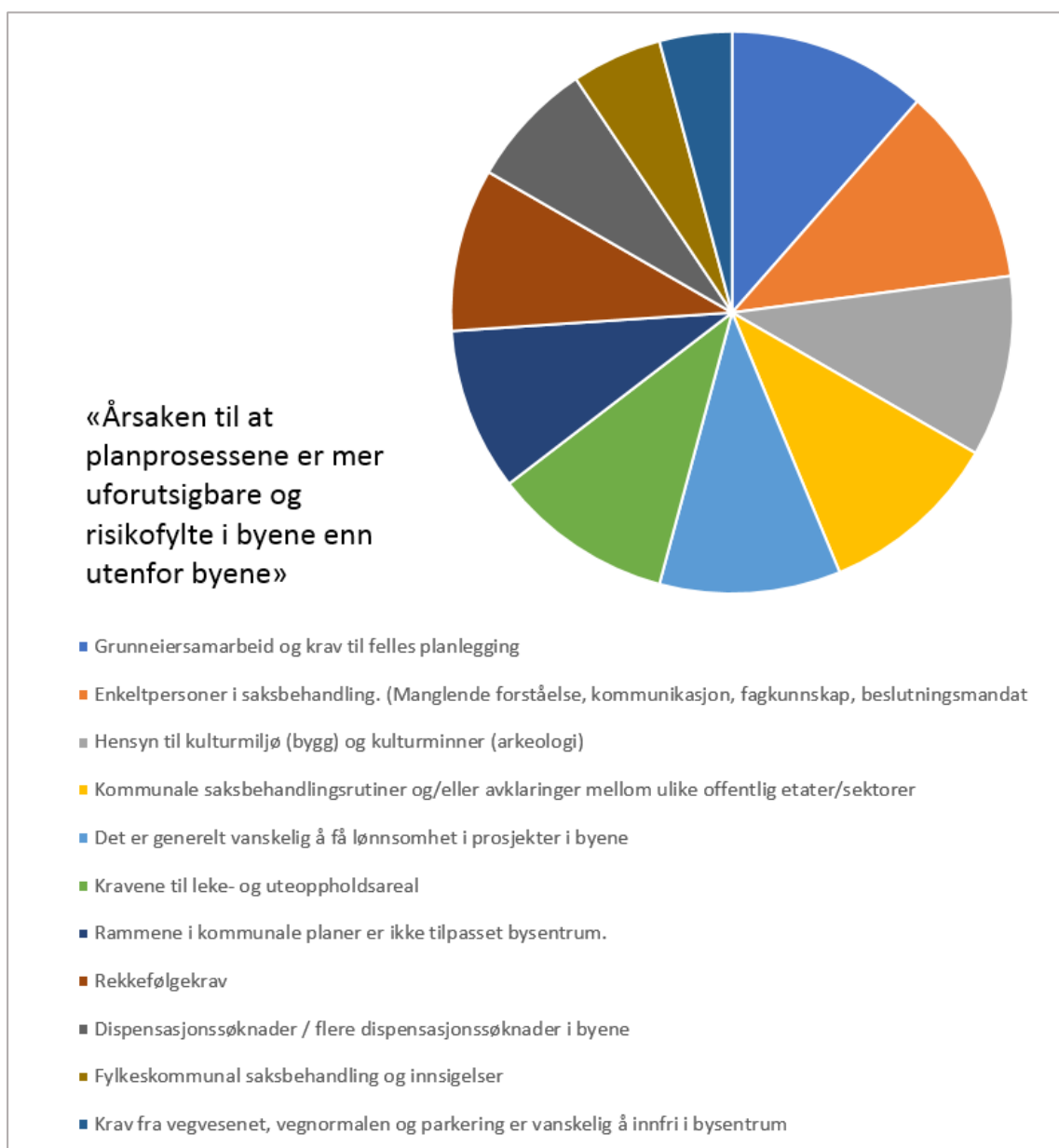
Alle ønsker seg attraktive og vitale byer. Et sted å møte andre, handle og nyte livet. Byene trenger flere beboere og brukere, - og mer innhold som trekker folk til byen.

Det er i hovedsak private aktører som «bygger byene». Det offentlige har ansvar for gater og offentlige rom og kan påvirke rammebetingelsene for utvikling og bygging. Dersom det ikke er mulig eller lønnsomt å bygge i byene, vil byutviklingen stoppe opp. Mange hevder at å bygge utenfor byene, på jomfruelig mark, er mindre risikofyllt og mer forutsigbart.

Ved å fortette og bygge i byene kan veksten i større grad skje innenfra og ut, noe som vil skape et mer attraktivt bymiljø raskere. Et godt samarbeid mellom private utviklere og det offentlige er viktig.

Vestfold fylkeskommune, i samarbeid med styret i Vestfold arkitektforening, inviterer derfor nå bransjen til å hjelpe oss med å «stille diagnose» og videre delta på et møte om temaet den 7. september. Noen funn ble presentert på møtet 7. september som utgangspunkt for diskusjon og innspill. Som de framkommer under er det ikke en dominerende årsak. Svarene fordeles ganske jevnt på mange ulike forhold.

Svarene er sortert etter antall besvarelser, minst nederst.



Ved valg av kun en årsak, peker flest på følgende tre årsaker til at byutvikling er mer uforutsigbar og risikofylt enn utenfor byene

Enkeltpersoner i saksbehandling

Grunneiersamarbeid og krav til felles planlegging

Rekkefølgekrav

Hva mener du er de viktigste begrensende faktorene for mer fortetting i byene?

1. Bedre planverktøy og lojalitet til vedtatte planer
2. Færre rekkefølgekrav og en kommune som bidrar mer
3. Bedre kommunikasjon og samhandling
4. Forutsigbarhet i planprosessene og i oppfølgingen av planer
5. Tidligere avklaringer og mer effektive prosesser
6. Mer kompetanse og fagkunnskap i kommunene
7. Bedre forståelse for utbyggernes rammebetingelser

## Vedlegg 2

## Metodikk på møte 7. september

På møtet ble alle sitatene fra spørreundersøkelsen hengt opp på veggen og deltakerne ble oppfordret til å sette et lite klistremerke på den/de punktene de oppfattet som viktige

**Besvarelse fra rundspørringen spørsmål 7:**

Er det forhold dere ønsker å utdype nærmere eller andre faktorer dere ønsker å nevne knyttet til besvarelsen over? Dvs. årsaken til at planprosessene er mer uforutsigbare og risikofylte i byene enn utenfor byene.

Svarene under er forsøkt sortert under tema:

**1. Veg, jernbane og infrastruktur:**

	«Likes»
«Det er svært viktig at avklaring for ny Nøtterøyforbindelse og trasé for jernbanen ikke stopper allerede vedtatte planer.»	
«Vegnormalen er fortsatt i stor grad tilpasset veg og ikke gate i by.»	1
«Vei og jernbane har store konsekvenser for fremdrift og utfall i planleggingen.»	

**2. Samhandling, kompetanse, tidlig avklaring:**

	«Likes»
«Suksesskriterier i felleskap ved oppstart (kommune/konsulent).»	
«Grundig oppstart med tydelige føringer og krav.»	
«For mye fokus på detaljstyring i stedet for helhetsgrep.»	
«Tydeliggjøring av mandat og hierarki på beslutninger (mye vingling og ansvarspulverisering).»	
«Gjerne mer erfaringsutveksling mellom kommunene for å unngå store forskjeller mellom saksbehandling og gi økt trygghet til den enkelte saksbehandler.»	3
«Kommunen må være en pådriver ovenfor sakene generelt for å fortgang i prosessene. Være en aktiv part i motsetning til å være en stopper.»	2
«Kompetanse i prosjekts behandling, forskjellige tolkninger. Felles forståelse av regler mangler.»	3

**3. Manglende forutsigbarhet**

	«Likes»
«Manglende forutsigbarhet i det politiske miljøet.»	4
«Liten forutsigbarhet i kulturmiljøet, personavhengig. Få retningslinjer knyttet til arkitektur foruten "tilpasning". Savner fagkunnskap.»	2
«Reaksjoner fra omgivelsene, politiske prosesser, kvalitet i planmaterialet.»	1
«Dispensasjoner skaper rom for forskjellsbehandling og usikkerhet omkring hvilke føringer som gjelder. Variasjon i kunnskapsnivå blant offentlige saksbehandlere medfører uforutsigbare prosesser. Uforutsigbare prosesser svekker rådgivere/planleggeres troverdighet og påvirkningskraft.»	2
«Forutsigbarhet er helt avgjørende.»	7
«Politikere følger ikke administrasjonen anbefaling.»	
«Kommunen må være bevisst på ønsket langsiktig sentrumsutvikling gjennom en god sentrumsplan eller lignende.»	12

#### 4. Gjennomførbarhet / økonomi / rekkefølgekrav:

	«Likes»
«Det bør ikke stilles uhåndterlige rekkefølgekrav til prosjekter som i realiteten gjør prosjektene umulige å gjennomføre/ tar unødvendig lang tid å gjennomføre.»	
«Belastning for utviklerne mht. innløsning av festetomter og kompensierende tiltak lekeplass m.m. syntes å være altfor høye.»	
«I Tønsberg opplever vi lite villighet av offentlig sektor/ etater til å finne gjennomførbare løsninger for rekkefølgekrav. Planprosesser tar lang tid og gjøres (unødvendig?) kompliserte og vanskelig å gjennomføre. Lange planprosesser er uheldig da gjennomføring av prosjekter må være markedstilpasset.»	

#### 5. Det handler ikke om by:

	«Likes»
«Det er lite relevant hvorvidt planene er i eller utenfor bysentrum.»	1
«Utfordringene i sentrum er av en annen karakter enn utenfor sentrum, det er derfor vanskelig å sammenligne.»	1
«Vi mener forskjellene ligger i kommunen, uavhengig av om planen er utenfor eller innenfor byene.»	3



**Besvarelse fra rundspørringen spørsmål 8:**

**Dersom gruppa opplever at det er uforutsigbart eller risikofyllt å bygge i bysentrum eller større tettsteder, vennligst diskuter hvilke faktorer som dere mener kan bedre situasjonen:**

Svarene under er forsøkt sortert under tema:

**1. Planverktøy, sammenheng mellom plannivåer, følge opp planer og tydelighet**

	«Likes»
«Mulighetsstudier/utviklingsplaner/visjoner blir ikke fulgt opp i overordnede planer som kommuneplan/områderegulering. Viktige sammenhenger og koblinger går tapt.»	
«Tydelige kommunedelplaner for sentrum kan utrede og avklare flere forhold som har betydning for utbygging, f.eks. grunnforhold og støy. Det gjør etterfølgende planlegging enklere. Klare rammebetingelser gjør det mer forutsigbart for utbyggere og mindre risikofyllt å gå inn i prosjekter. F.eks. byplanen i Tønsberg er et slikt godt grep.»	6
«Viktig at hvis det er gjort avklaringer underveis i prosessen beholdes disse forutsetningene selv om evt. saksbehandler byttes ut underveis.»	
«Avklare prinsipielt hva sentrum skal legge vekt på mht. større flater og lavere bygg eller høyere bygg og mindre flate som gir rom for aktivitet på gateplan (områdeplaner/kommunedelplaner/ veiledende planer).»	5
«Avklare hvilke funksjoner som skal ligge hvor og miksede soner mht. attraktive oppholdsarealer som danner grunnlag for sosiale møteplasser og aktivitet. Tydelige og omforente målsettinger og god langtidsplanlegging kvalitet i planmaterialet, gode kommunikasjonsprosesser, for store ambisjoner ift. mulighetene som ligger i overordnet planverk.»	4
«Politisk lojalitet til egne vedtak (kommuneplan, reguleringsplaner). Mindre fokus på detaljeringsgrad tidlig i prosessene.»	1
«Tydelige og omforente målsettinger og god langtidsplanlegging»	2

**2. Rekkefølgekrav**

	«Likes»
«At kommunen bidrar til gjennomføring av rekkefølgekrav. (forhandlinger med grunneiere, står som utbygger av teknisk infrastruktur) .»	
«Mindre rekkefølgekrav.»	

**3. Fleksibilitet, forståelse for avvik og økonomi i prosjekter**

	«Likes»
«Forståelse for avvik, lønnsomhet / bevaringsspørsmål ...»	
«Det er mer komplekst å jobbe i sentrum. Ofte kommer det krav om utredning av detaljer i reguleringen som gjør at prosjektet må dras langt før man vet hva man får bygge.»	

#### 4. Kommunikasjon og samhandling

	«Likes»
«God samordning mellom kommunen og andre offentlige etater. Forutsigbare planprosesser og krav. Forståelse fra kommunen om at store planer må ha fleksibilitet.»	
«1. Saksbehandlerne burde ta ansvar for avgjørelser 2. Saksbehandlerne burde bli mer tilgjengelig, fordi de jobber for oss. Ikke motsatt.»	1
«Større faglig involvering i problemstillinger og løsninger fra kommunen og regionale myndigheter.»	
«Rolleavklaring og bedre kommunikasjon slik at offentlige aktører ikke oppleves som hindrere for byutvikling, men som samarbeidspartnere.»	4
«Gode og forankrede planprosesser i forkant der grunneierne er enige.»	
«Bedre dialog og samarbeid mellom grunneiere/interessene i bysentrum.»	3
«Gode medvirkningsprosesser, media og demokratiske beslutningsprosesser.»	3
Klare og tydelige føringer og krav i oppstartsmøte og forhåndskonferanser	1

#### 5. Forutsigbarhet i prosesser og oppfølging av planer

	«Likes»
«Forutsigbare planer som stimulerer utvikling. Dersom prosjekter ikke lar seg regne hjem blir de ikke realisert.»	4
«Forutsigbare politikere. Lojalitet til overordnede planer og føringer.»	2
«At det utarbeides og vedtas en langsiktig byutviklingsstrategi (som følges...)»	2
«o Enklere samhandling med forskjellige fagområder kommune/fylkeskommune. o Tettere samarbeid (serviceinnstilling) med teknisk/bydrift kommune. o Tydelige og forutsigbare byplaner (strategi for tettsted/by). o Generelt mange fagområder. o Ferdig utarbeidet verktøykasse for håndtering av tomtekjøp, sammenføyning, utearealnorm mm.»	1
	5
	1

#### 6. Mer effektive prosesser, tidlige avklaringer

	«Likes»
«Aktiv ved grunnerverv, innsigelser fra andre myndigheter, enklere saksbehandling uten dispensasjoner, delegert myndighet til saksbehandler uten at alt skal opp i UBA.»	
«Raskere tilbakemeldinger fra Statens vegvesen.»	
«Tidlige avklaringer på høyt/riktig nivå. Tidlig kartlegging av mulighetsrom.»	1
«Kortere behandlingstid for saker uten dispensasjoner.»	1
«Planforum er et bra tiltak.»	3

#### 7. Økt fagkunnskap, byarkitekt

	«Likes»
«Profesjonelle politikere som er skolerte i planfaget slik at vi slipper vedtak basert på kunnskap mht. hva som er utnyttelse (forhold mellom BYA/BRA/høyder etc.)»	4
«Ønsker en byarkitekt/fagutvalg som kan uttale seg i saker som angår arkitektur/byutvikling.»	9