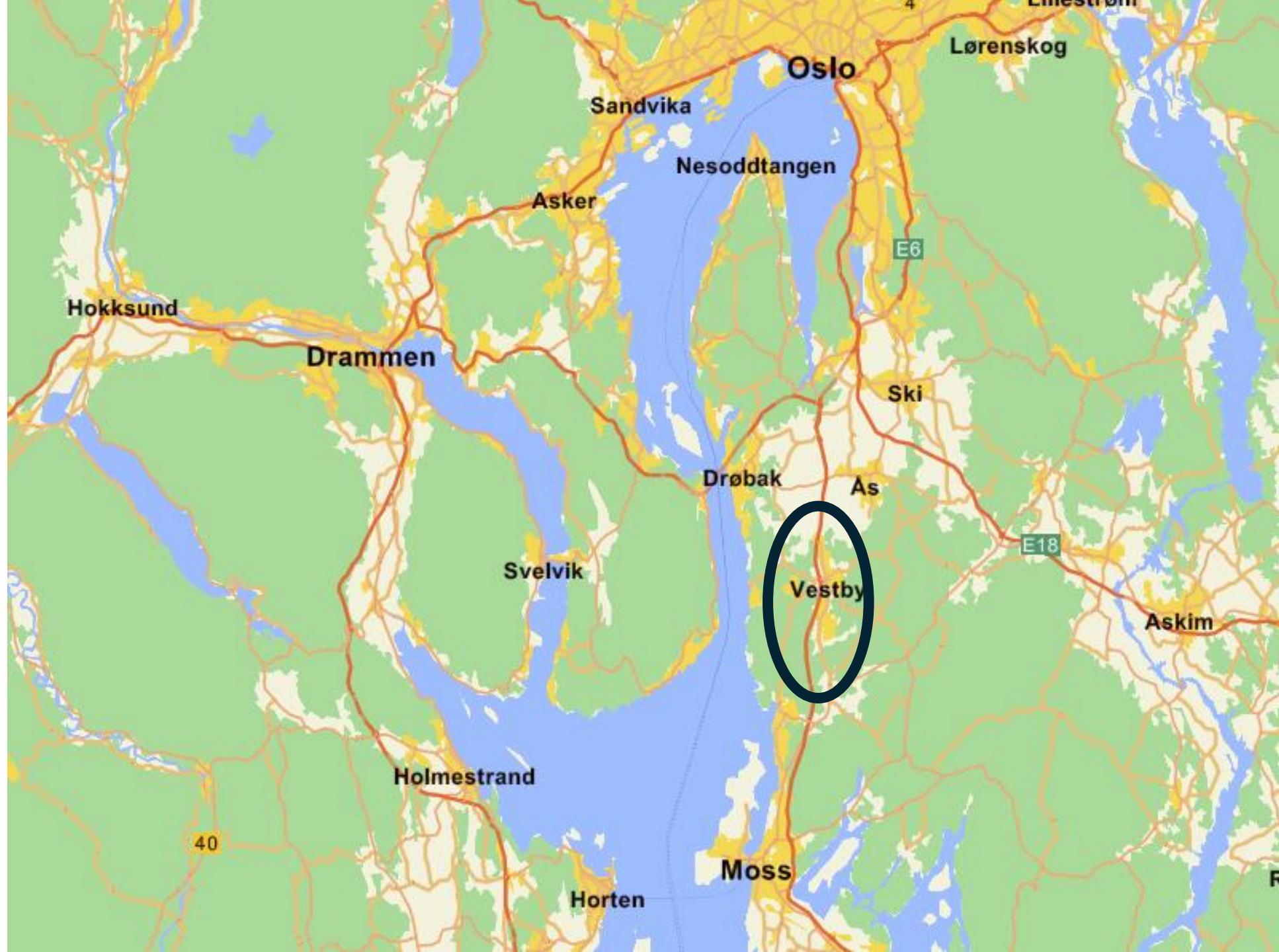


Vestby kommune

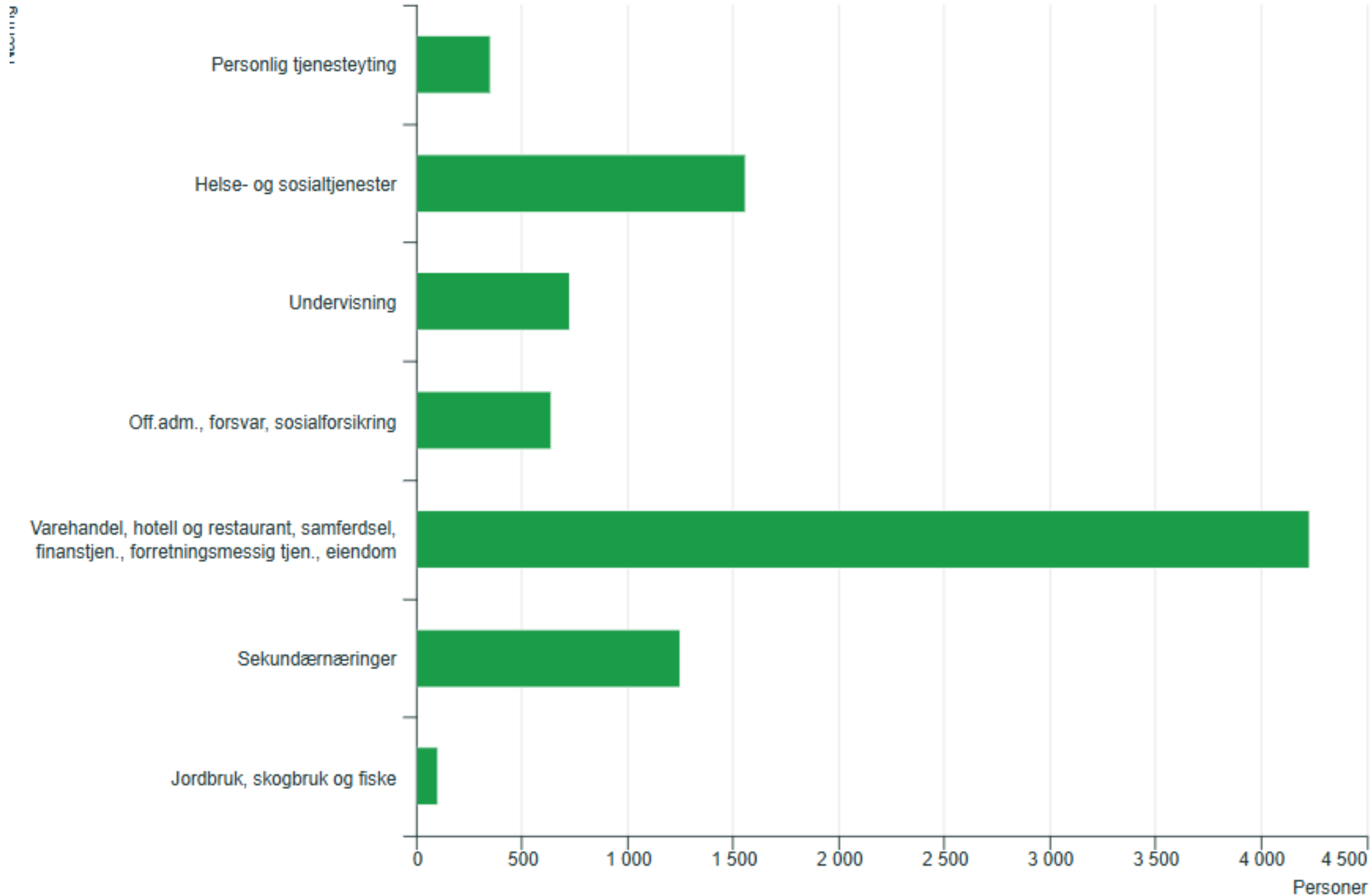
- Tjenesteyter
- Myndighets-
utøver
- Næringsutvikler
- Grunneier

= Samfunns-
utvikler

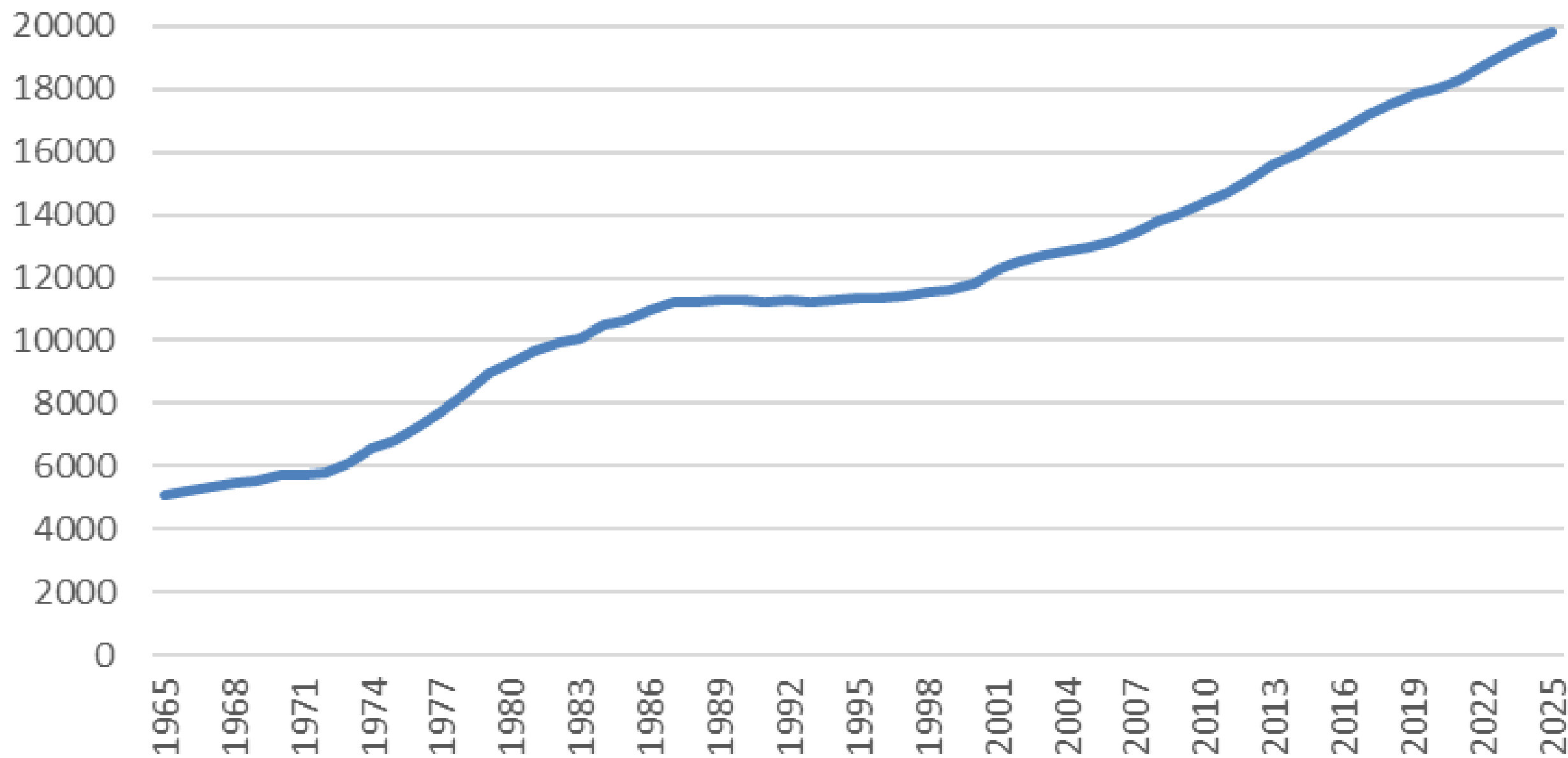


Kommunefakta

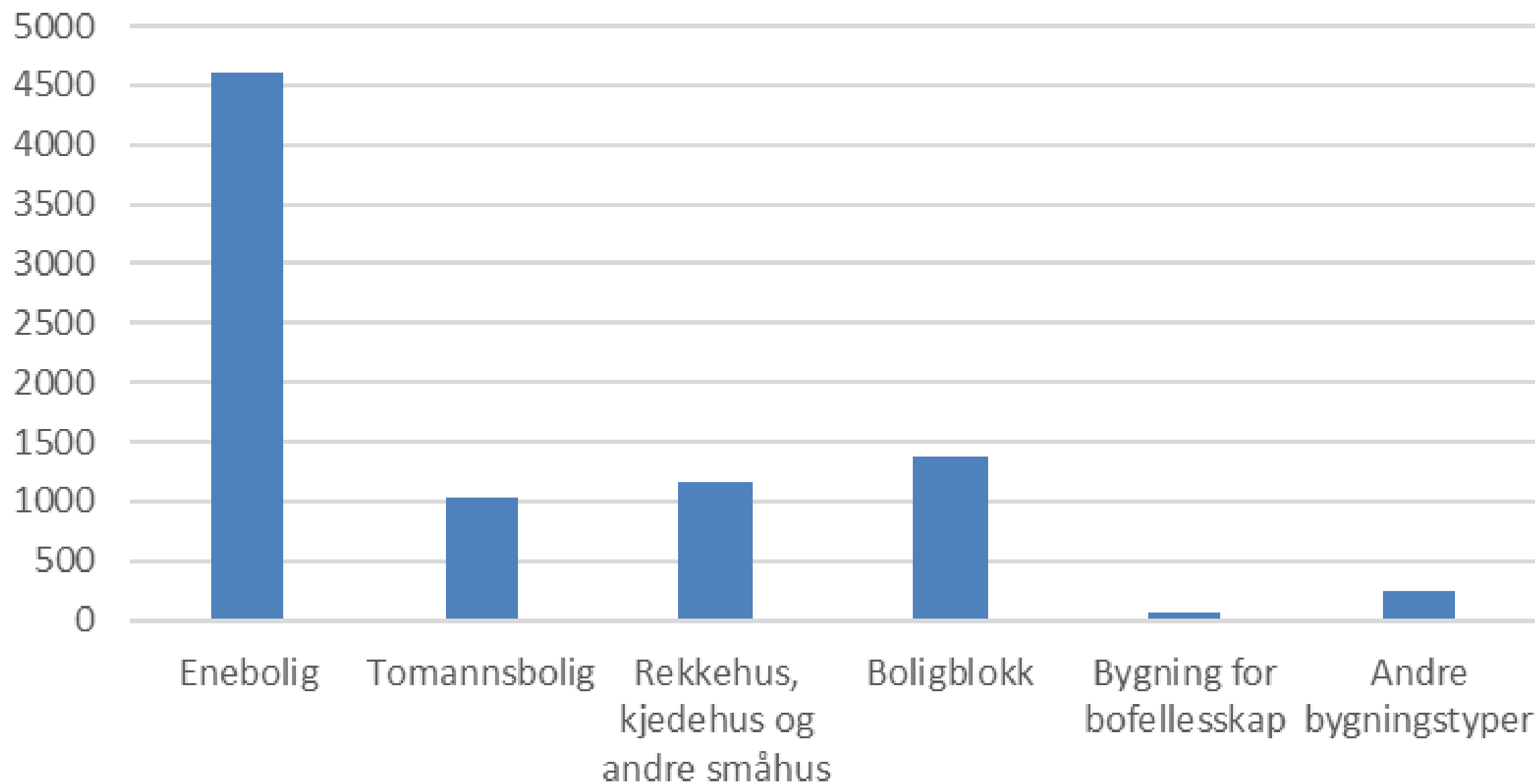
- 20 tusen innbyggere
- 8.500 boliger
- 1.500 hytter
- Historisk sett:
 - Landbrukskommune, med noe industri (trelast, sjokoladefabrikk, båtbygging, etc)
 - Utviklet seg til å bli en pendlerkommune, med to – tre nøkkelbedrifter
 - Stor boligvekst på 70- og 80-tallet og igjen fra årtusenskiftet



Innbyggertall



Fordeling boligtyper Vestby 2025



Vestby kommune som samfunnsutvikler

- Vestby kommune har hatt to hovedsatsinger som samfunnsutvikler:
 - Næringsutvikling
 - Sentrumsutvikling

Vestby kommune som samfunnsutvikler

- For begge satsingsområdene har kommunen vært:
 - Myndighetsutøver
 - Tilrettelegger
 - Direkte aktør i tomteutvikling
 - Kjøpt og solgt tomter

Bakgrunnen for satsingene

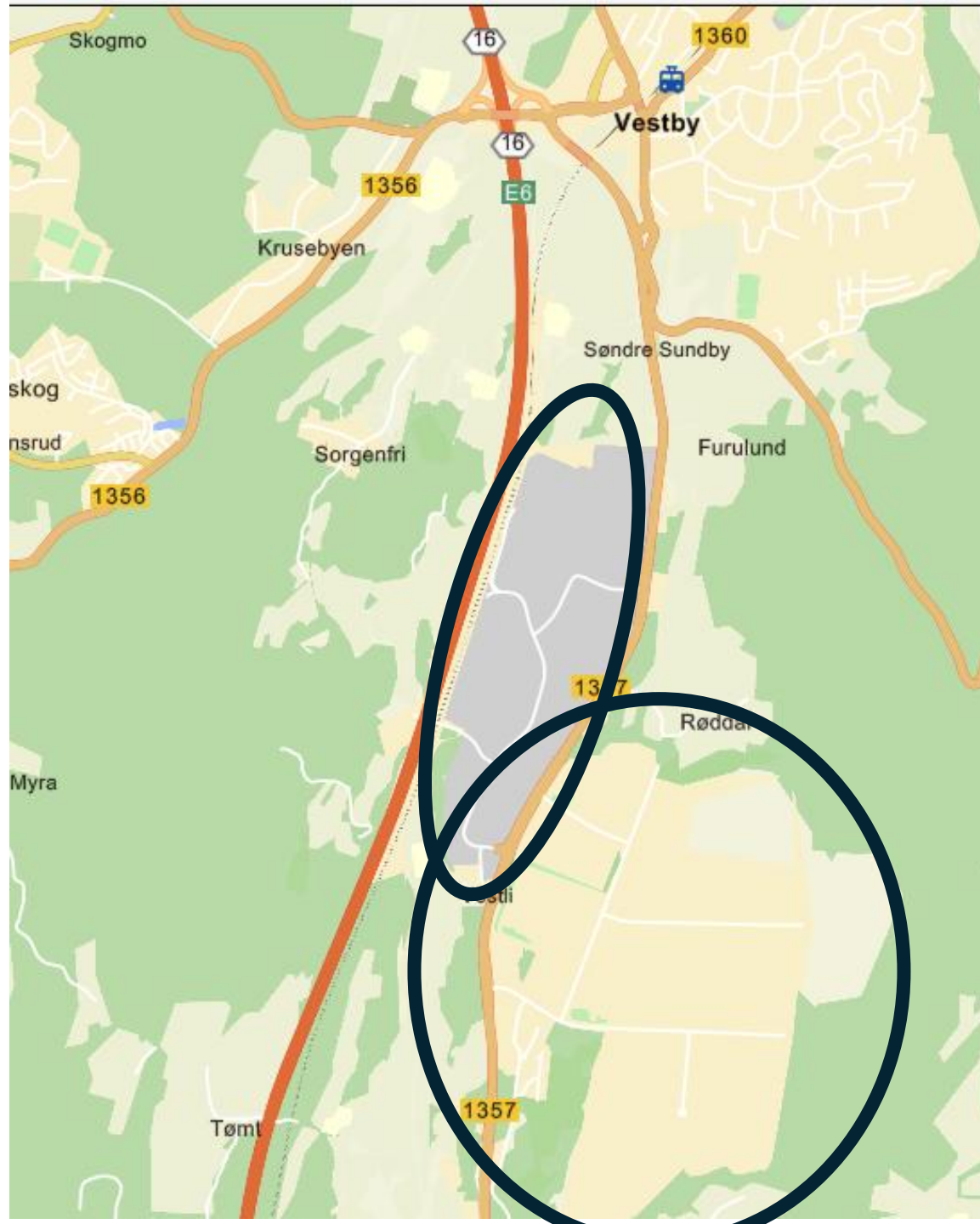
- En del «hjørnestensbedrifter» forsvant
 - Fiat-importør
 - Asola sjokoladefabrikk
- Næringsliv i endring
 - Færre ansatt i primærnæringene
 - Sag og høvleri mer automatisert – og etter hvert nedlagt
- Enorm vekst i antall innbyggere på 70 og 80-tallet – uten at det ble fler arbeidsplasser – stadig høyere prosentandel pendlere
- Bilbasert, lite fungerende sentrum (to matbutikker, tre frisører)

Hva gjorde kommunen med næringsutvikling?

- På starten av 90-tallet kjøpte kommunen 600 mål sentrumsnær skog.
- Dette arealet ble regulert til næring.
- I 1992 etablerte kommunen Vestby Næringsselskap AS – et 100 % kommunalt eid aksjeselskap.
- Næringsselskapet stod for utvikling, markedsføring og salg av næringstomter. Inntektene gikk til kommunen som grunneier.
- Fra slutten av 00-tallet stod kommunen selv for inngåelse av opsjoner, kjøp av områder, regulering, utvikling og salg av næringstomter i tilknytning til det første området.

Hva har kommunen oppnådd innen næring?

- Kommunen har de siste 30 år stått for omregulering og salg av nærtre tusen mål næringsareal.
- Medført store inntekter i form av tomtesalg, om lag 800 millioner netto.
- Årlig eiendomsskatt på næringsbygg på rundt 120 millioner, hvorav omtrent 80 % kommer fra «de nye områdene».
- En stadig større andel av innbyggerne kan jobbe i egen kommune.
 - Netto utpendling på ca 100 arbeidsplasser.
 - Færre som pendler – mer tid til familie og organisasjonsliv – en bedre kommune å bo i





Hva har kommunen gjort med sentrum?

- Sentrumsplan vedtatt i 2016
- Legger til rette for 6700 boenheter i gangavstand til jernbane
- Omlegging fra bilbasert sentrum med veier til biler på besøk i gater
- Finansieringsmodell som pålegger utbyggere å bidra til infrastruktur gjennom et spleiselag

Tettstedet i 2019



VESTBYS ENESTE BENK





C.F. Møller jaja REJSLERS

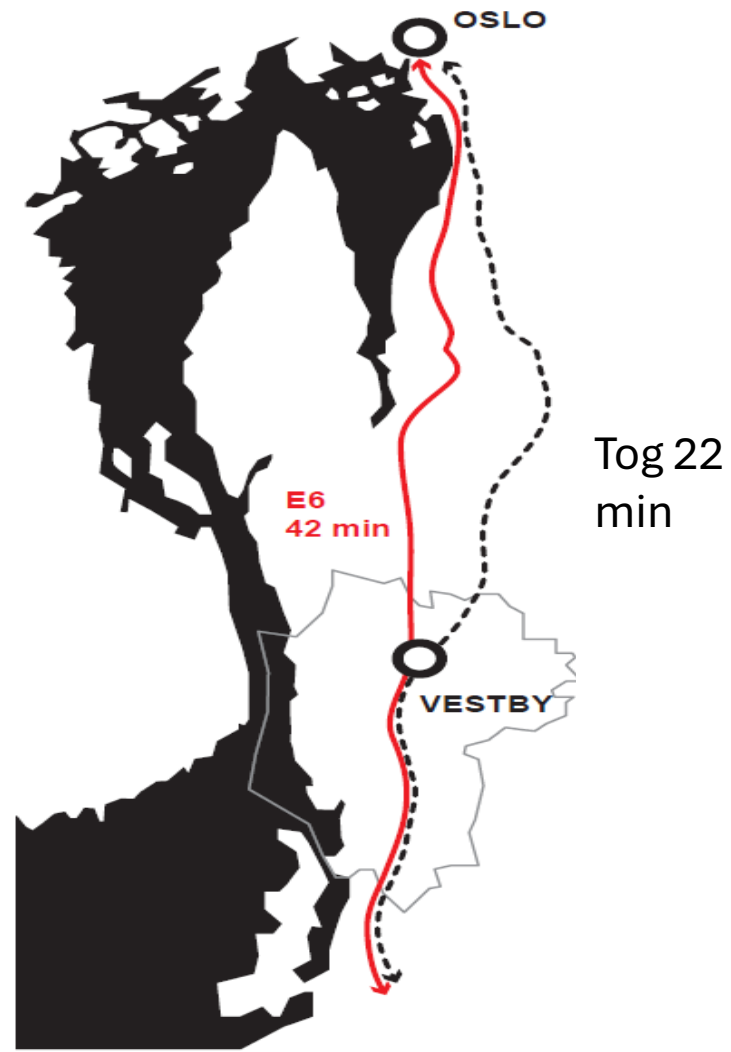


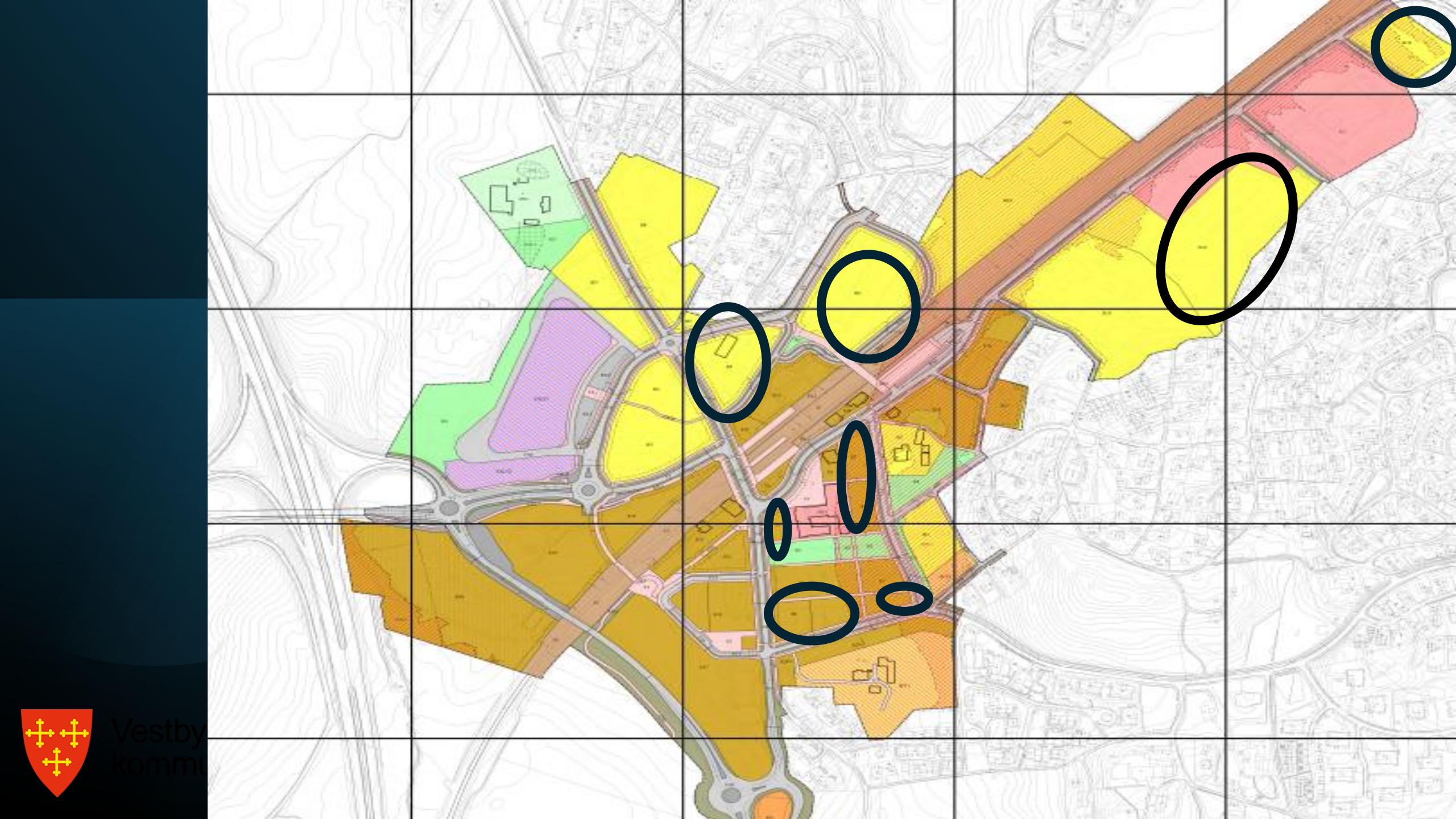
C.F. Møller *jaja* REJSLERS

Avstander



Vestby
kommune





Vestby
kommune

Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:

Formål	Områdeareal m²	Felt navn
Sentrumsformål	113.748	S1-S24

§ 2 Sentrumsformål

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. I S23 skal det også tilrettelegges for jernbaneformål.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

S1	810 %-BRA	17-29 m
S2	240 %-BRA	11-14 m
S3	350 %-BRA	11-17 m

- Grad av utnytting

Utbyggingspotensial fordelt på etapper

Etappe	BRA m2 total	BRA m2 ny utbygging	Antall boliger
1	Cirka 220.000	Cirka 205.000	Cirka 2.050
2	Cirka 207.000	Cirka 203.000	Cirka 2.030
3	Cirka 338.000	Cirka 272.000	Cirka 2.730
Samlet	Cirka 765.000	Cirka 680.000	Cirka 6.810

Tabell 4: Vurdering av utbyggingspotensialet fordelt på hver enkelt etappe.

B7	320 %-BRA	9-12 m
B8	200 %-BRA	9-15 m
B9	200 %-BRA	9-15 m
B10	200 %-BRA	9-21 m
B11	200 %-BRA	9-21 m
B12	200 %-BRA	9-15 m
B13	200 %-BRA	9-15 m
B14	160 %-BRA	9-12 m

Kommunalt eide sentrumstomter

- Verdi på til sammen 400-500 millioner
- Potensiale til 1500-2000 boliger

Finansieringsmodellen

For å sikre gjennomføringen av rekkefølgekravene har kommunen vedtatt en finansieringsmodell for utbygging i Vestby sentrum.

Finansieringsmodellen legger opp til et spleiselag

Kommunen bidrar med 21%, og utbyggerne 79% av kostnadene for opparbeidelsen av fellestiltakene

Frivillig for utbygger å inngå utbyggingsavtale



Kostnadsmodellen (2016 – tall)

De totale kostnadene for opparbeidelse av infrastrukturtiltakene er på kr. 473 mill. kr.
Kostnadene fordeles mellom utbyggere og Vestby kommune på følgende måte:

Utbyggere:		373 mill.kr.
<u>Vestby kommune:</u>	+	<u>100 mill.kr.</u>
Total kostnad	=	473 mill.kr.

Etiske utfordringer? Habilitet?

Eiendomsutvikler

- Ønsker størst mulig utnyttelsesgrad på eiendommene
- Ønske om «frislipp» på bebyggelseshøyde
- Bolig foran næring i sentrum

Reguleringsmyndighet

- Ønsker utnyttelsesgrad som gir mulighet for gode boligområder
- Ønsker byggehøyder som sikrer gode lysforhold
- Ønsker en fornuftig miks av bolig og næring, med aktive førsteetasjer

Etiske utfordringer? Habilitet?

Kjøper

- Ønsker kontraktssum knyttet til utnyttelsesgrad
- Ønsker kontraktsfestet «rett» til utbygging

Kommunen

- Ønsker ikke å «selge» reguleringsmyndigheten

Etiske utfordringer? Habilitet?

- Klarer kommunen å skille roller?
- Hvem avgjør?
- Hvem innstiller?
- Hvem konsekvensutreder?

Etiske utfordringer? Habilitet?

- Er det frivillig for utbyggere å inngå en utbyggingsavtale med kommunen?
- Profitt vs best mulig samfunnsmessig utnyttelse av arealer.
- Er det parter i en kommuneplan?
 - Hvis ja, kan en kommune bli inhabil til å vedta sin egen kommuneplan?