



## **Innspill til planprogram og ny kommuneplan for Vestby kommune Vurdering av 80/20 anbefalingen og forslag til utvidelse av 80 % - grønn grense.**

Innspillet er innsendt av Vestby Næringsforum på vegne av foreningen sine medlemmer.

### **Oppsummering av innspillet**

Vestby kommune har gode planer for utvikling av nye leiligheter for sentrum ved «sentrumsplanen» som ble godkjent av kommunestyret i desember 2016. Vestby Næringsforum ser allikevel utfordringen i å etablere næringsarealer i sentrum da kundegrunnlaget for dette vil ta mange år å etablere. Dette på bakgrunn av at leilighetsutviklingen i sentrum ikke vil bidra nok til dette.

Det er viktig at Vestby kommune og kommunens politikere vurderer å utvide dagens grønne grense til å omfatte et større område for boligbygging. Spesielt med tanke på trenden som er i ferd med å etablere seg hvor yngre familier flytter ut av Oslo for å etablere seg. Et fåtall av disse ønsker å etablere seg i sentrum i en leilighet, men vil i stedet flytte i et rekkehus eller tilsvarende. Nabokommunen Ås har fått til dette ved at den grønne grensen, altså hvor 80 % av all boligutvikling skal skje, ivaretar leilighetsbygging i sentrum, i tillegg til variert boligbebyggelse rett utenfor sentrumskjernen.

Det er viktig at Vestby kommune legger til rette for muligheten for etablering av variert boligbebyggelse i kort avstand fra sentrum, i tillegg til leilighetsbygg i sentrum. På denne måten vil ikke Vestby kommune tape kampen om alle de barnefamiliene og den gruppe mennesker som ikke ønsker å bo i en leilighet, men samtidig i nærheten av sentrum. Dette vil bidra til et mer aktivt næringsliv i sentrum med mulighet for etablering.

### **Bakgrunn for innspillet**

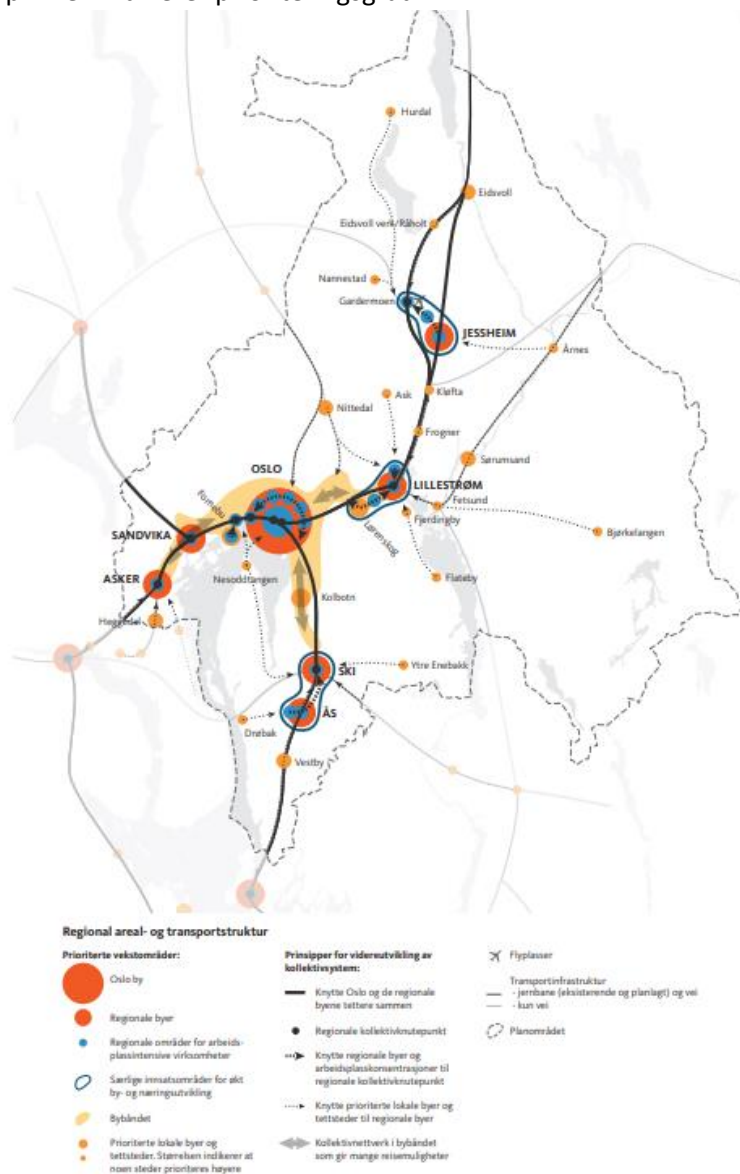
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt i desember 2015.

Denne har et felles mål

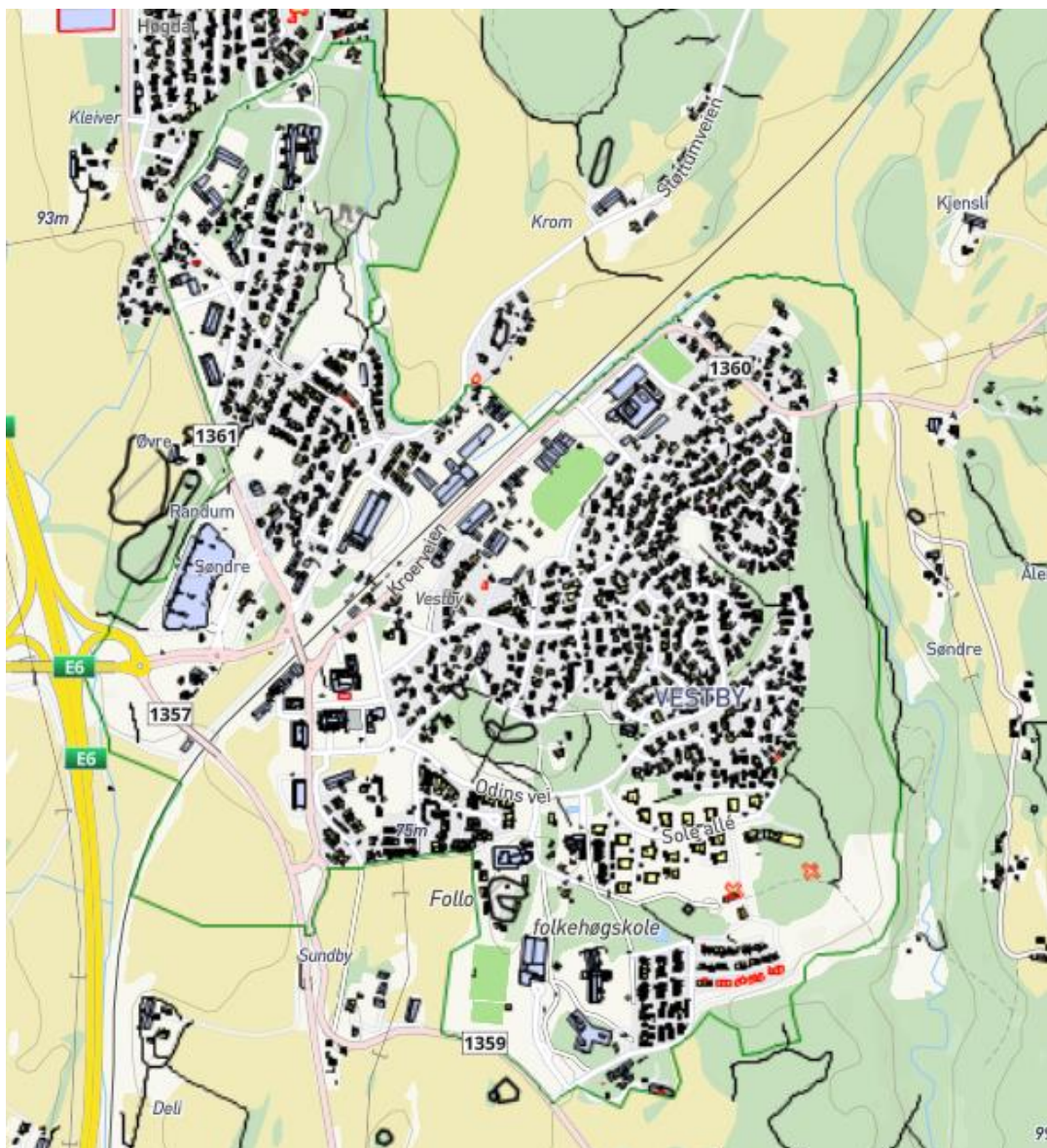
- Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa
- Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.
- Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernet regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle

og med lavest mulig behov for biltransport.

I henhold til kartet under hentet fra planen er Vestby definert som prioritert lokalt tettsted. Størrelse på prikken indikerer prioriteringsgrad.



Vestby kommune har fastsatt at minst 80 % av boligbyggingen i Vestby skal skje innenfor grønn grense i Vestby sentrum. Dette begrunnes med at det er i samsvar med Regional plan for areal og transport. Totalt er det en boligreserve på vel 10.000 boliger i Vestby kommune. Innenfor Vestby sentrum grønn grense er boligreserven på ca 8.000 boliger, som tilsvarer 80 %.



Bildet er hentet fra Follokart som viser «grønn grense» som definerer hvor 80 % av boligbyggingen skal skje.

### Utfordringer med forslaget til planprogram.

Vestby kommune har gjort en formidabel jobb med sentrumsplanen og vi ser allerede de første resultatene av dette ved at de første byggeprosjektene er igangsatt. Tilbakemeldinger fra utbyggeren i Wessel Park er at boligsalget har gått som forventet, men næringsarealene er vanskelig å få utleid. Bakgrunnen for dette er at de mulige leietakerne vurderer kundegrunnlaget for usikkert.

Sentrumsplanen legger opp til mange nye kvadratmeter med næring, hvor vår påstand er at det ikke står i stil med antallet boliger som er planlagt innenfor grønn sone. Samtidig er det viktig å tenke på at utviklingen av sentrum vil ta tid, mange år, før de mange tusen boligene er ferdig bygd. Dette vil medføre at kundegrunnlaget for næringsdrivende ikke vil være til stede før på mange år. Vi ønsker ikke at næringslokaler skal stå tomme med gråpapp i vinduer pga de ikke er utleid?

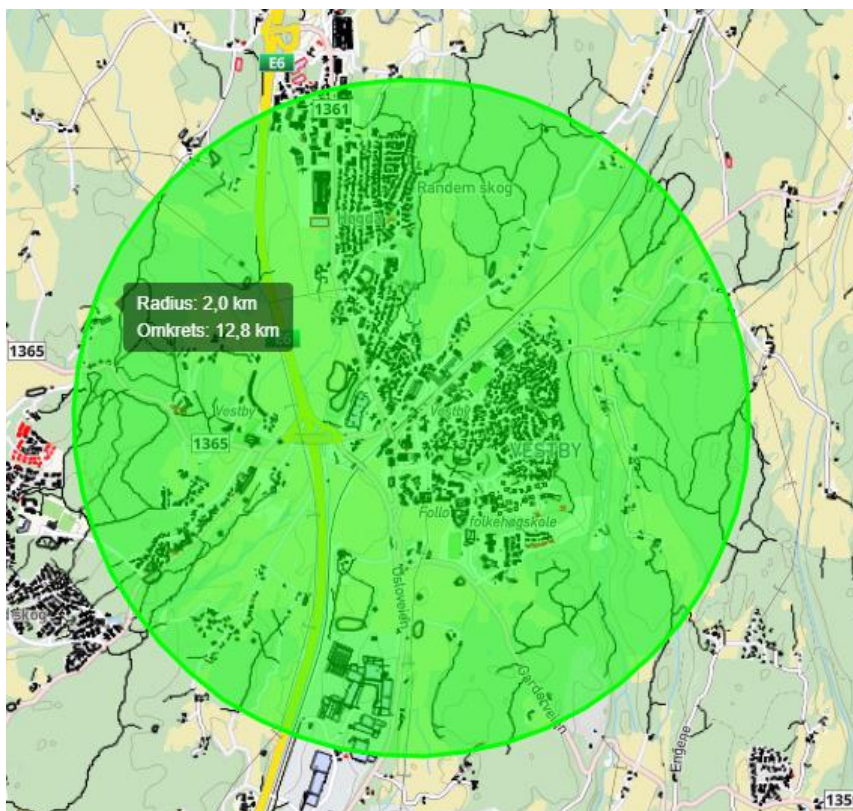
Flere nasjonale og lokale medier har den siste tiden hatt stort fokus på netto utflytting fra Oslo til nabokommuner og byer på utsiden av Oslo. De peker på at «alle vil ikke bo i en leilighet». Det er

mange barnefamilier som ønsker å bo i en bolig hvor du har mulighet til å aktivisere barn, være samme med familien, utenfor verandadøren på en liten grønn plen på egen tomt. Dagens boligkjøpere er ikke mest opptatt av hvor de skal bosette seg, de er mer opptatt type bolig de kan kjøpe. Slik vi leser forslaget til ny kommuneplan ivaretar ikke Vestby kommune dette behovet, og Vestby kommune vil tape kampen om barnefamiliene som ønsker å etablere seg i egen bolig nevnt over, og ikke leilighet. Det er viktig for Vestby kommune å trekke til seg også yngre mennesker, dette vil igjen trekke til seg eldre mennesker som foreldre, besteforeldre osv.

Dette vil resultere en hurtigere befolkningsvekst i Vestby kommune enn det som er lagt opp til dagens forslag til kommuneplan. Dersom Vestby kommune får til en hurtigere befolkningsvekst enn forslaget til kommuneplan legger opp til, vil vi forhåpentligvis slippe å se gråpapirer i vinduer i næringsarealer i sentrum!!

### Forslag til løsning og innspill til kommuneplan

1. Kommunestyret må vurdere området for grønn grense. Det gis åpning for gangavstand opptil 2 km fra sentralt kollektivknutepunkt for regionale byer i regional plan for areal og transport.



Grønn sirkel viser radius på 2 km ut fra jernbanestasjonen i Vestby

Dette vil gi Vestby kommune muligheten for å utvikle variert bebyggelse innenfor 80 % grensen, slik at kommunen vil stå rustet for å ta imot innbyggere i alle aldre. Dette igjen vil medføre at næringslivet i sentrum vil kunne se «livets rett» ved at kundegrunnlaget er til stede.

Vi ser samtidig at Vestby ikke er definert som regional by i planen for areal og transport, og dette er viktig at kommunens politikere og administrasjon jobber for å få endret.

2. Vestby kommune har to kollektivknutepunkt. Ved jernbanestasjonen i sentrum og Sonsveien stasjon. Togstasjonen i sentrum vil bestå og kundegrunnelaget for passasjerer vil økes med den utviklingen som er planlagt for området i og rundt sentrum. Sonsveien stasjon derimot vil på sikt mulig bli nedprioritert dersom utviklingen av passasjerer ikke økes tilsvarende som Vestby sentrum. Det er viktig at Sonsveien stasjon består, og at de kan få hyppigere avganger, og ikke færre. Utvikling av nærområdet til Sonsveien stasjon og omegn er et viktig grep for å få til dette
- Politikerne og administrasjonen i Vestby kommune bør derfor jobbe med og påvirke fylkespolitikere og å sende inn innspill til rullering av Regional plan for areal og transport for Viken. Frist for dette er 24.09.21.

Følgende bør spilles inn:

- Vestby må spilles inn til å bli en regional by (som Ås), og ikke prioritert tettsted.
- Son må spilles inn som prioritert tettsted med Sonsveien stasjon som kollektivknutepunkt.

Son, 8 september 2021

Annie Kristi Korsmo

Daglig leder, Vestby Næringsforum