

Fordypningstema 3

Bolig og boligstrategi

Næringslivets blikk og råd til kommune



Til refleksjon

- Samarbeidsklimaet mellom de ansatte og **folkevalgte** bør være tett og godt og preget av gjensidig **tillit**.
- *Næringslivet* trenger mer **kunnskap** og forståelse for lokale, regionale og nasjonale verdier og krav.
- I **byggesaker** er det ofte en del aktører med mindre kompetanse, hva kan vi gjøre for dem? Mer **tidlig innsats**?
- Har næringslivet ufortjent mindre **innflytelse** enn andre interessegrupper? Hva er konsekvensene av det for boligutviklingen?
- Har folk for lite respekt og forståelse for **verdiene** som skapes når noe bygges og utvikles?
- Bør vi oftere våge å **prioritere** plansaker som gir arbeidsplasser og verdiskaping?
- Kan vi lage et bedre, mer detaljert og til enhver tid oppdatert "**prospekt**" som viser tomter og regulerte områder som er klare (for de som har lite tid) ?



Det er mange krevende, overordnende planer og strategier

Kommuneplanens samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

Færder kommune skal tiltrekke seg og beholder **yngre** innbyggere.

Det økende antallet **eldre** innbyggere får tilgang til boliger tilpasset deres behov.

Boliger skal lokaliseres til steder angitt i kommunens senterstruktur.

Vestfoldplanen og nye regionale planer

Nasjonale føringer
FNs bærekraft, og nasjonale retningslinjene
for regionens steds- og byutvikling,
transportsystem, trafiksikkerhet,
verdiskaping og næringsutvikling, helse,
miljø og livskvalitet, barn og unge,
flom/vassdrag, støy, luftkvalitet,
folkehelse, tilstrekkelig boligbygging i
områder med press på boligmarkedet og
strandsoneforvaltning og naturmangfold

- areal

- transportplan

- kystsonen

- folkehelse

- klima og energi

- vannforvaltning

- verdiskaping og innovasjon



Hvem er det om jobber med "plan" i kommunen, kan vi bli mer kjent med dere?

Kommuneutvikling i Færder

Overordnet planlegging, inkludert planstrategi, arealdelen og samfunnsdelen til kommuneplanen. Naturforvaltning og fjerning av ulovlige ferdselshindringer i strandsonen.

Reguleringsplangruppa

Behandler offentlige og private reguleringsplanforslag, både **områdeplaner**, **områdereguleringer** og **detaljreguleringer**.

Eiendomsforvaltningen

Håndterer også kommunens **grunneierrolle**.



Hvem er planleggerne i "næringslivet"? Vil dere bli kjent med oss?

- **Grunneiere** som eier tomtene som omfattes av planene kan være private **personer**, selskaper eller institusjoner.
- **Utviklere** er oftest **selskaper** eller **investorer** som tar initiativ til prosjekter og foreslår **private reguleringsplaner** og ønsker **detaljreguleringer**.
- **Eiendomsaktører** kan være eiendomsforvaltere, meglere og andre profesjonelle aktører som har økonomiske interesser i utviklingen av eiendom.
- **Entreprenører og fagkyndige** med teknisk ekspertise
- **Etablerte bedrifter** som trenger nye tomter for å vokse, bygge nytt.
(De har det travelt!)



Plan – det er ikke lite som kreves... og det er dyrt....og mange hensyn å ta...

Orienteringsmøte

- Byggeskikk/estetikk

Oppstartsmøte

- Grønnstruktur - biologisk mangfold - landbruk, friluftsliv og rekreasjon

Forespørsel om planoppstart behandles

- Strandsone

Planprogram og konsekvensutredning

- Barn og unges interesser

Kommunalteknisk plan

- Støy, stråling, universell utforming

Førstegangsbehandling

- Vann-, spillvann og overvann

Sluttbehandling

- Renovasjon, vei og veilys

Planbeskrivelse

Utbyggingsavtaler om teknisk infrastruktur og **grøntområder**, vei, gang- og sykkelveier, friområder, lekeareal, fordeling av **boligtyper** og leilighetsstørrelse, forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris, miljø- og kulturtiltak m.m.

- Kulturminner og kulturmiljøer

Plan for vei

- Klima og energi

- Innkomne innspill

Byggesak – her er det ikke så tydelig hva som skjer i hvilken rekkefølge.....

Byggesak og geodata og seksjonering.

Byggesak behandler byggesøknader og forvalter det offentlige myndighet etter plan- og bygningslovens byggesaksdel.

Geodata har ansvar for kommunens oppgaver etter matrikkelloven, foretar **eiendomsmålinger**, svarer på henvendelser i Infoland og drifter og vedlikeholder kommunens kartsystemer.

Seksjonering foretar behandling etter lov om eierseksjoner.



Byggesak – vet dere hvem vi er? Kan dere gjøre mer tidlig innsats? Møte oss med mer nysgjerrighet om hva vi har og ikke har av kunnskap?

- Riving
- Ny bolig
- Ny fritidsbolig
- Tilbygg, påbygg, bruksendring
- Uthus, anneks, naust, terrasse
- Garajse
- Brygge
- Utbygger
- Byggmesterne
- Entreprenørene
- Arkitektene
- Konsulentene
- Håndverkerne
- Fagkyndige



NB! Mange er fornøyde - vi vet at kommunen står på!

Men.... det vanligste er å bli avvist, og det er dyrt....

Søknaden er **mangelfull** og ikke komplett

- mangler nabovarsel
- manglende tegninger
- manglende dispensasjonssøknad
- mangelfull ansvarsdekning
- manglende gjennomføringsplan
- manglende dok. privatrettslige forhold

Grunngebyr

Saksbehandlingsgebyr

Registreringsgebyr

Tilsynsvirksomhets-gebyr

Ulovlighetsoppfølgings-gebyr.

Registreringsgebyr for matrikkelen

Oppfølging av ulovlighets-gebyr



Det er synd for det lokale næringslivet at ulovlighetssakene og fritidseiendommene tar så mye av kommunenes ressurser, syns mange...



Påstander og utsagn fra lokalt næringsliv

- **Kapasitetsproblemene** i kommunen virker alvorlige.
Omdømmet er elendig.
- **Fritidsboliger** og oppfølging av ulovlighet sluker for mye av de ansattes tid.
- Vi etterlyser brev og uttalelse fra NVE som er **lovet** levert, men det går ukevis uten respons.
- Det tar for lang tid å få enkle tilbakemeldinger, saksbehandler melder at de ikke får sett på saken før om lenge, til tross for at det er sendt inn **komplett** dokumentasjon
- Prosessene går for sakte. Møter uteblir. Saker skifter **saksbehandler**. Reglene tolkes ulikt. Prosjektene faller mellom stoler.
- Det gis ofte **avslag** rett før høringer, selv i saker som er politisk ønsket.

Ønsker og tanker...

- Det bygges for lite, prosjekter stanses og **investorer** trekker seg.
- Utbyggere **vegrer seg** for å igangsette prosjekter i Færder fordi det er altfor tidkrevende å komme i gang.
- Vi mister **investeringsvilje** og verdiskaping.
- Vi klarer ikke å tiltrekke oss nok **arbeidskraft**.
- Boligbyggingen **flater ut**, samtidig som det er politisk enighet om å vokse.
- Næringslivet **mister troen** på at kommunen vil samarbeide.
- Sats nå. Det er i **nedgangstider** vi må gjøre planarbeidet klart.

Flere ønsker og tanker...

- Se på oss som **samarbeidspartene**! La oss bygge en ny kultur sammen.
- Gå ***fra kontroll til*** å samarbeide med oss om å lete etter løsningene.
- Når vi er i gang med prosjekteringen, kan noen konkrete og raske spørsmål besvarers på **telefon** eller e-post slik at vi ikke må vente i lang tid?
- Ikke la **endringer i overordnede** planer underveis i prosessen brukes som grunnlag for avslag i pågående prosesser.
En pågående sak må kunne forholde seg til den overordnede planen som gjelder, ikke en ny som kanskje kommer senere i prosessen.

Hva med tidsplan.. mer forutsigbarhet?

- Når noen leverer planinitiativ, lag en konkret **tidsplan** sammen for prosessen.
- Forplikt kommunen til å **følge prosessen** hele veien.
- **Forutsigbarhet**, eierskap, gjensidig **tillit** og kontinuitet gjør prosessene gode.
- Ha om mulig **én ansvarlig** i kommunen som følger saken hele veien. Sørg for at fagfolk ikke byttes ut midt i prosessen.
- Noen **kommuner tar mer av ansvaret** for regulering og infrastruktur og når utbyggere kommer, får de klare rammer. Når kommunen står for fellestiltak og regulering, blir det lettere å prise prosjektene og komme i gang.
- Det er nå i nedgangstid vi burde ligge i forkant

Positive vedtak og forslag legges merke til! Hurra.

"Innen byggesak og geodata vil hovedfokuset være å bli mer **ajour med saksbehandlingen.**

Tiltak for å redusere saksbehandlingstid følges tett"

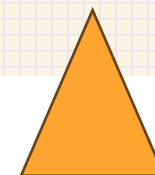
Effektivisering av byggesak

Politisk vedtak 11.12.24: 1,0 årsverk flyttes **fra ulovlighetsoppfølging til byggesak.**

0,5 årsverk flyttes fra kommuneutvikling **til byggesak.**

1,0 årsverk flyttes fra ulovlighetsoppfølging **til byggesak.**

"Kommunedirektøren bes utarbeide en utredning av økonomiske konsekvenser vedr økning av delegasjoner på byggesak"



Lære av Byggeløftet i Tønsberg?

Færder og Tønsberg samarbeider allerede om næringsutvikling og samfunns mål. Hvorfor ikke gjøre det samme med boligbygging?

De har brukt innovasjonsmetodikk, invitert næringsliv og internt ansatte til å tenke nytt – og satt mål om bedre tjenester og raskere prosesser.

Hva jobber de med?

- Etablerer faste arenaer for dialog med utbyggere og næringslivet. Ett dialogforum og ett storbrukerdialogmøte.
- Samkjører ressursene sine internt slik at de kan fremstå mer med et ansikt utad.
- Får vekk interne flaskehalse
- Iverksetter ulike tiltak for bedre dialog og tydeligere kommunikasjon eksternt
- Ny rutine for avklaring av detaljeringsgraden i reguleringsplaner (arealplan)
- Digitalisering, verktøy
- Ny løsning for å styre, fordele og bedre prioritere saker som kommer inn (byggesak)
- Mottakskontroll på byggesaker

Hva gjør Sandefjord?

Rask og effektiv saksbehandling:

- Sandefjord har fokusert på å tilby regionens **raskeste** saksbehandling for byggesaker, noe som gjør det attraktivt for bedrifter å etablere seg i kommunen.

Proaktiv tilrettelegging for næringslivet:

- Kommunen profilerer seg som en “**JA**-kommune” som strekker seg langt for å støtte næringslivet, blant annet ved å tilby **faste kontaktpersoner** for bedrifter.

Strategisk næringsplan:

- Sandefjord har utviklet en strategisk næringsplan med mål om å **bli blant de beste i landet** på næringsutvikling. Planen vektlegger tilgang på arbeidskraft, gode næringsarealer og infrastruktur.

Samarbeid med næringsforeningen:

- Kommunen samarbeider tett med Sandefjord **Næringsforening** for å fremme næringsvekst, innovasjon og teknologifokus.

Tilgang på næringsarealer:

- Kommunen har satset på utvikling av **næringsområder** for å tiltrekke nye virksomheter og støtte økonomisk vekst.
- Sandefjord har utarbeidet en by- og stedutviklingsplan med konkrete tiltak for å stimulere til økt utvikling og liv frem mot 2050.



- Takk for invitasjonen!
- Boligutvikling er ikke bare et spørsmål om hus – det er nøkkelen til lokal verdiskaping, rekruttering og attraktivitet.
- Tønsberg, Nøtterøy og Færder ligger godt an til å klare seg :)