

## **Stedets betydning i kompakt byutvikling**

### **En undersøkelse av planprosessen for et nytt sentrum i Vestby**



**Videreutdanningsmaster i urbanisme**  
**Kandidat: Lars Martin Dugstad, s103290**  
**Dato: 13.03.2022**

**Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo**  
**Veileder: Peter Hemmersam**

Forsidebilde: Parkeringsplassen utenfor Vestby Storsenteret med driftsbygning på Søndre Randum gård.



## Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på tre års studier ved AHO. Det har vært en glede å fordype seg i studier, mye på grunn av mine lærere, medstudenter og veiledere. De har vært en inspirerende gjeng å ha rundt seg. Takk for fine diskusjoner og gode innspill fra veileder Peter Hemmersam.

Mange av temaene ved studiet har kretset rundt de samme interessene som jeg har hatt siden jeg forlot arkitektstudiet. De har ligget og murret og kanskje modnet seg. Det har vært et savn i praksis som arkitekt å dykke dypere ned i hvordan vi finner premisser for det bygde. Nå rett før innlevering, kjenner jeg et omvendt savn om å ta med meg det jeg har fått studere inn i praksis.

Takk til alle intervjupersonene som har stilt villig opp og delt sine tanker om Vestby. Takk til jobben og kolleger som har vært positive og gitt meg mulighet for å sette av tid til dette. Venner og familie har vært mine ivrigste supportere. De har vært tålmodige, nysgjerrige og på hver sin måte bidratt i oppgaven.

13.03.2022

Lars Martin Dugstad

## Sammendrag

Kompakt byutvikling kan ses som målet for planarbeider i byer og tettsteder. Kompaktbyen er en modell for utviklingen og skal balansere og ivareta bærekraften i nye prosjekter.

Tema for denne oppgaven er hvordan modellen tar hensyn til det spesifikke stedet når den konkretiseres i planer om fortetting. På hvilken måte påvirker stedet planene som følger kompaktbymodellen?

Analyser av steder gir begrunnelser og legitimerer valg som blir gjort av politikere og planleggere, og er dermed selv med å forme omgivelsene. Studiet tar derfor utgangspunkt i veiledere for stedsanalyser. De gir innsikt i hvordan stedet forstås etter kompaktbymodellen. Veilederne omhandler stedsanalyser både av det materielle og det sosiokulturelle stedet.

De sosiale og kulturelle sidene av stedet har med økt oppmerksomhet på medvirkning og sosial bærekraft fått større oppmerksomhet som kunnskapsgrunnlag for fysiske planer. Det skaper en større kompleksitet i planarbeider som kan være utfordrende å håndtere.

Oppgaven undersøker dette ved å se hvordan stedets egenart blir vektlagt i planarbeidet for sentrumsplanen for tettstedet Vestby. Empirien er sammensatt av intervjuer med aktører som har hatt påvirkning på planarbeidet, dokumenter fra planprosessen og stedets fysiske kjennetegn. Gjennom studie av empirien identifiseres steds spesifikke kjennetegn. De sorteres etter tre dimensjoner av stedet: det materielle, det aktive og det konseptuelle. Forbindelser og sammenhenger mellom disse undersøkes mot kompaktbyens veiledere og ideer.

Studiet viser at en visjon om byliv knyttes til en bymessig utforming etter kompaktbyens modell. For å sikre gjennomføring blir høy arealutnyttelse og fleksibilitet i planen sett som strategiske virkemidler, som gir insitamenter for utbygging. Den fysiske steds karakteren ses som en faktor for attraktivitet og tilhørighet, men står svakt i møte med fortetting. Det kan skyldes at bylivet kan ivareta de samme hensyn som steds karakteren.

Målet er at en studie av teori i kombinasjon med studier av et spesifikt steds planprosess, kan tilføre ny kunnskap om hvordan en bred forståelse av sted kan håndteres i planlegging.

## Abstract

Compact urban development can be seen as the aim for city planning. The compact city is a model for urban development and planning which balances and secure sustainability in new projects.

This thesis investigates how the model take to account the specific place when it is implemented in plans for densification. In what way does the specific place affect the planning after the compact city model?

Analysis of places provides justifications and legitimizes choices made by politicians and planners, thus makes premises for new plans. The study investigates guidelines and policies for analysis to see how the concept of place is understood in the compact city model. These political guidelines include both the material and the socio-cultural place.

Social and cultural aspects have, with increased attention to participation and social sustainability, received greater importance for the basis of knowledge in planning. This creates a greater interdisciplinary complexity to be managed in the practice of planning.

The thesis investigates this by looking at how the peculiarity of the place is emphasized in the planning process for the new city center in Vestby, a small town near Oslo. The empirical data is composed of interviews with central actors, documents from the planning process and analysis of the physical characteristics of the place. Through the study of empirical data, site-specific characteristics are identified. They are sorted according to three dimensions of the place: the physical, the active and the conceptual. How the links and connections between these are based on the compact city's guides and ideas, will uncover the impact of the model on the place.

The study shows how the vision of city life is linked to an urban compactness through to the compact city model. To ensure implementation of the plan, compactness and flexibility are seen as strategic tools to provide incentives for development. The physical character of the place is seen as a factor for attractiveness, belonging and connectedness, but the protection of physical heritage is weak, competing with the aim of high land use. This could be because activities in streets and in the city can meet the same aims for social sustainability and attractiveness, as the character of the place can do.

Through the combination of a study on the compact city model and place theories, and the study of a specific planning process, the thesis aims to add new knowledge about how a broader understanding of place can be handled in planning.

## INNHold

1.0	INNLEDNING .....	8
1.1	Oppgavens formål.....	8
1.2	Problemstilling.....	8
1.3	Valg av case.....	9
1.4	Sentrumsplanen for Vestby .....	11
1.5	Litteratur og kilder.....	12
1.6	Metode .....	12
1.7	Oppgavens struktur.....	14
2.0	STED I PLANLEGGING .....	15
2.1	Hva forstår vi med sted?.....	15
2.2	Sted i Plan- og Bygningsloven. ....	18
2.3	Kontekst og byen som form.....	20
2.4	Miljø og sted.....	21
2.5	Stedsanalyser .....	22
2.6	Sosio- kulturelle analyser .....	23
2.7	Et relasjonelt stedsperspektiv .....	26
3.0	KOMPAKT BYUTVIKLING.....	28
3.1	Kompaktbyens bakgrunn i Norge.....	29
3.2	Kompaktbyen som ide .....	29
3.3	Kompaktbyens suksess .....	30
3.4	Stedskarakter .....	31
4.0	EMPERI .....	34
4.1	Stedsanalyse for Vestby.....	34
4.2	Sentrumsplanen .....	40
4.3	Intervjuene .....	49
5.0	DRØFTING.....	62
5.1	Hvordan forstå det stedspesifikke i fysisk planlegging? .....	62
5.2	Hvordan forstå den kompakte byutviklingens stedsavhengighet?.....	63
5.3	På hvilken måte er sentrumsplanen for Vestby representativ for kompakt byutvikling?.....	64
5.4	Hvilke stedspesifikke kjennetegn har preget sentrumsplanen i Vestby?.....	66
5.5	Tematisering av stedspesifikke kjennetegn .....	67
5.6	Byliv i Vestby.....	67

5.7	Stedet som ressurs og strategi.....	70
5.8	Stedskarakteren.....	73
5.9	Oppsummering .....	76
6.0	KONKLUSJON .....	81
7.0	REFERANSER .....	83
8.0	VEDLEGG .....	87

## 1.0 INNLEDNING

*Tema for denne oppgaven er hvordan byutvikling som er definert gjennom regionale og nasjonale retningslinjer, utvikler og tar hensyn til stedets spesielle betingelser når den skal konkretiseres i planer om bymessig fortetting.*

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt i 2019, er stedsidentitet nevnt under punkt 4.3 som omhandler kvalitet i våre omgivelser (KMD, 2019). Stedsidentitet trekkes fram, sammen med god arkitektur, historiske bygninger og opplevelser som en ressurs for å utvikle attraktive-by- og tettsteder. Forventningene skal følges opp av regionale og kommunale myndigheter i sitt planarbeid.

Den regionale planen (RP-ATP) for Oslo og Akershus nevner steds kvalitet som et kriterium, som gunstig plassering i det regionale kollektivsystemet, kvalifiserer for å bli definert som et prioritert tettsted. Et prioritert tettsted eller lokal by, er de stedene som skal ta hoveddelen av veksten i kommunene i tidligere Akershus. De skal gis en høy arealutnyttelse.

Distriktssenteret, et nasjonalt kompetansesenter som jobber for kommuner og regioners evne til å utvikle attraktive og vekstkraftige lokalsamfunn, gir på deres hjemmeside en beskrivelse av metode for kartlegging av steds kvaliteter. Her trekkes steds kvaliteter fram som vesentlig for utvikling: «Eksisterende steds kvaliteter er grunnmuren som lokalsamfunnet står på. Den videre utviklingen må bygge på dette fundamentet.» (Distriktssenteret, 2022). Her er steds kvaliteter definert bredt og skal være et grunnlag for den interne utviklingskraften i lokalsamfunnet. Steds kvalitetene er etter distriktssenterets metode knyttet til de sosiale, kulturelle og økonomiske ressurser på stedet, og i mindre grad til de historiske og fysiske kjennetegnene.

Miljødepartementet har egne veiledere for stedsanalyser til bruk i planarbeid. Veilederne er fra 1993 og omfatter ikke den samme brede forståelsen av steds kvaliteter som framkommer på Distriktssenterets hjemmesider. Disse eldre veilederne er rettet mot fysiske kjennetegn og historisk utvikling.

Et steds kvaliteter kan ut fra disse forskjellige nasjonale retningslinjene bli definert bredt, og ha forskjellig betydning avhengig av nærhet til regionale vekstsentre. Jeg vil derfor undersøke hvordan de stedlige kvaliteter spiller inn når vi planlegger for bærekraftige kompakte byer og tettsteder i vekst gjennom en studie av praksis.

### 1.1 Oppgavens formål

Formålet med oppgaven er å undersøke hvordan ideene bak kompaktbyen blir realisert lokalt for å forstå hvordan spenningen mellom et sterkt ideal om fortetting møter en annet sterkt ideal om stedets autonomi og egenart. Målet er at en studie av teori i kombinasjon med studier av et spesifikt steds planprosess, kan tilføre ny kunnskap om hvordan stedet kan være en ressurs i utviklingen av kompakte byer og tettsteder.

### 1.2 Problemstilling

Definisjonen på kompaktbyen er hentet fra OECD rapporten 2012:29, den kjennetegnes ved:

å ha tett bebyggelse med en klar grense mot omland, i urbane områder som er bundet sammen ved hjelp av offentlig transport, og hvor innbyggerne har kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og service tilbud (OECD, 2012).



Denne formen for byutvikling har bred politisk oppslutning, og har blitt en målsetning for fysisk planlegging i Norge (KMD, 2019). Kompakt byutvikling skal bidra til bærekraftig utvikling i form av redusert transport og arealbruk. For å gjennomføre denne politikken, er det utarbeidet regionale planer for samordning av areal og transport. De legger til rette for at steder med sentrumsfunksjoner og god tilknytning til skinnegående transport kan vedta planer for bymessig fortetting.

Fortetting for å få ned transportbehovet, arealbruk og legge til rette for byliv, har vært arealpolitikk i Norge over lang tid. Rikspolitiske retningslinjer slo allerede i 1993 og senere i 2014 fast at planleggingen bør: «fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer» (Regjeringen:2014 i (Næss, et al., 2018)). Kompaktbypolitikken har resultert i fortetting innenfor byområder (Næss, et al., 2018), og i ny bymessig bebyggelse i nærheten av de regionale byene (Transportøkonomisk institutt, 2015).

Kompaktbyen har også måttet tåle kritikk. Fortetting kan ses som en trussel mot eksisterende kvaliteter (Miljøverndepartementet, 1996). Den sosiale bærekraften har kommet tydeligere fram i byutviklingsdiskursen gjennom større grad av tverrfaglighet og diskusjoner om sosiokulturelle analyser (Husbanken, 2007). Er idealet om fortetting og urbanitet så sterkt at den lokale konteksten ikke blir nok hensyntatt til når planene lages? Dette har i hvert fall vært en del av kritikken mot kompaktbyen (Ellefsen & Ellefsen, 2020). Andre peker på at det ikke er byform i seg selv som er bærekraftig, men at det er aktivitetene i form av transport og folks levesett som styrer grad av klimagassutslipp (Neumann, 2005). Denne kritikken og endringen av forståelsen av bærekraftbegrepet til også å omslutte det sosiale har vært medvirkende for valg av tema for min oppgave.

Problemstilling knyttet til oppgaven:

Hvordan tar kompakt byutvikling hensyn til det steds spesifikke?

For å undersøke dette søker oppgaven svar på følgende underspørsmål:

1. Hvordan forstå det steds spesifikke i fysisk planlegging?
2. Hvordan forstå den kompakte byutviklingens stedsavhengighet?
3. På hvilken måte er planen for Vestby representativ for kompakt byutvikling?
4. Hvilke steds spesifikke kjennetegn har preget sentrumsplanen i Vestby?

Det første underspørsmålet er formet av ønske om å finne ut hva vi egentlig snakker om når vi bruker stedets kvaliteter som et argument for formgivning av byen. For å drøfte stedet må vi først se på hva vi forstår med begrepet sted i fysisk planlegging. Hvilken betydning har stedet som fysisk form, forestillinger, sosialt liv, aktiviteter og tilhørighet i planlegging? For å drøfte dette mot kompakt byutvikling vil oppgaven se på hva som er kjennetegnene for denne bymodellen.

### **1.3 Valg av case**

*Oppgaven vil undersøke hvordan kompaktby-politikken har blitt gjennomført på et sted i endring. Problemstilling i oppgaven er generell, den henviser ikke til et spesifikt sted, men oppgaven er skrevet i en kontekst av norsk urbanisme. Den ønsker å være relevant for både planleggingens praksis og teori. Oppgaven vil utvikle kunnskap om noe som ikke direkte er*

*undersøkt eller representert i oppgaven. Det kan den gjøre ved å generalisere funnene. Generalisering i denne oppgaven vil basere seg på undersøkelser av et sted og en konkret planprosess.*

Statistikken over hvor boligbyggingen foregår viser at det er Viken fylke som har den største andelen av boligbygging (SSB, 2021). Der finnes det både arealressurser og god tilknytning til regionalt jernbanenett. Vestby er et tettsted som ligger ca 40 minutter med bil fra Oslo sentrum, og 33 minutter med tog fra Oslo S. Når dobbeltspor til Ski åpner i 2023, vil reisetiden bli 10 minutter kortere med tog. Tettstedet har historie knyttet til sag og jordbruk, og har fått sin regionale betydning gjennom beliggenheten til vei og toglinje. Stedet preges i dag av bilbasert transport og regionale handels og logistikk funksjoner, samt lager og industri i noen kilometers avstand fra stasjonen.

Tettstedet Vestby har fasinert meg ved sin tilsynelatende pragmatiske planlegging. Funksjoner ligger spredt og er preget av mye vei og parkeringsplasser, men stedet har også en påbegynt kvartalsbebyggelse. Flere bilbaserte regionale handels-destinasjoner, som Bauhaus og Norwegian Outlet, har etablert seg i nærheten av tettstedet. I tillegg åpnet Vestby Storsenter i 2013. Senteret ligger ca 400 meter utenfor sentrumsbebyggelsen som ble etablert på 80-tallet i nærheten av Rådhuset.

Vestby er trukket fram i «Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen» fra 2016, som et typisk sted for mange tettsteder i regionen, med mye parkeringsflater og lav bebyggelse (Osloregionen, 2016). Osloregionen er et samarbeid med 78 kommuner og fylker, og omfatter 2,3 millioner innbyggere. Det er en frivillig sammenslutning basert på interessefellesskap om regional utvikling.

Til sammen var det kombinasjonen av min interesse for stedet, potensiale for fortetting av eksisterende sentrum og en ny sentrumsplan som gjorde Vestby interessant for min problemstilling. Det har også vært viktig at valgt case var lite nok for å få god oversikt over temaet.

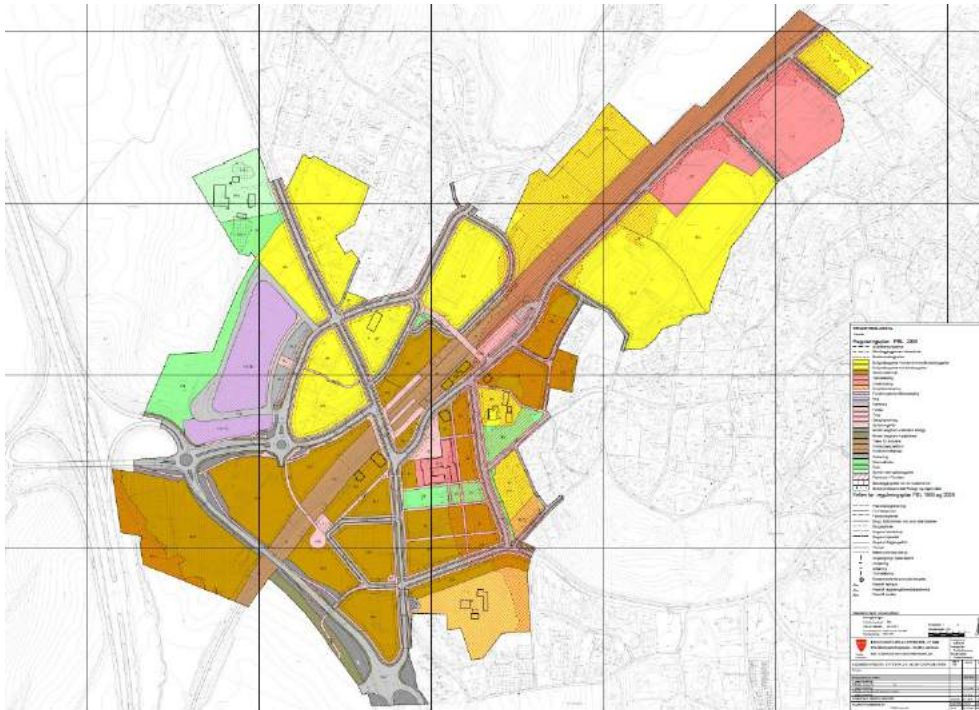


Figur 1: Flyfoto fra 1881.no som viser tettstedet Vestby. Riksveien 1 fra Svinesund til Oslo som i dag er E6, gikk tidligere på Vestbyveien som krysser jernbanen rett syd for stasjonen.

#### 1.4 Sentrumsplanen for Vestby

Områdeplan ble innført som ny plantype gjennom ny plan- og bygningslov fra 2008. Denne type plan benyttes i mange tilfeller for sentrumsplaner. Sentrumsplaner er ofte laget for steder som lar seg avgrense geografisk innenfor et gangbasert sentrum. Planen er initiert og gjennomført av kommunen og ligger i nivået mellom kommuneplanen og reguleringsplanen. Denne planformen kan ta et mer helhetlig grep for stedet, enn de prosjektbaserte reguleringsplanene (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018). Denne type plan er derfor egnet til å være et stedsutviklingsverktøy (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018).

Sentrumsplanen for Vestby ble vedtatt i 2016 og legger til rette for kompakt utvikling av arealer med nærhet til stasjonen. Det er regulert inn sentrumsformål i store deler av planene, men også rene boligformål, tjenesteyting og undervisning er viktige formål i planen. Innenfor planens begrensning er det i dag 70 boliger. I planen er det et potensiale for mellom cirka 4.000 og 6.800 boliger. Kommunen vil ved ferdig utbygging av sentrum, ha nærmest doblet folketallet i kommunen fra folketallet i 2016 på 16.732 innbyggere. Fra 2000 til 2016 har kommunens årlige gjennomsnittlige befolkningsvekst vært på 2,2 %.



Figur: Sentrumsplanen for Vestby. Reguleringskartet viser formål og gatestruktur. Planen tilrettelegger for en transformasjon av stedet fra spredt tettsted til en kompakt byutvikling med bymessig bebyggelse.

## 1.5 Litteratur og kilder

Metoder for stedsanalyser har vært utviklet for å brukes som verktøy i planlegging. Gjennom tolkningen av stedet vil analysemetodene være med på å konstruere de realitetene de er satt til å oppdage. Litteratur og veiledere som beskriver metodene, har derfor vært vurdert som relevant for å se hvordan steder forstås og gir grunnlag for valg i planarbeid. Disse har igjen henvist til annen litteratur om temaet. Utvalget av litteratur om kompakt byutvikling har på samme måte tatt utgangspunkt i nasjonale veiledere for steds- og byutvikling og litteratur som omhandler disse.

For informasjon om stedet Vestby og sentrumsplanen, har jeg i tillegg til plandokumenter og intervjuer også søkt i Vestby avis. Avisen har dekket planprosessen og gir et bredere innsyn i diskusjoner rundt sentrumsplanen.

## 1.6 Metode

Min tilnærming i oppgaven har vært abduktiv (Tjora, 2010). Utgangspunktet har vært nysgjerrighet og interesse for problemstillingen. Jeg har ikke hatt en fastlagt tese eller teori som jeg ville teste ut. Jeg har imidlertid ikke søkt etter empiri uten å ha vært kjent med teorier om planlegging og stedsutvikling i forkant. Derfor har også mine forkunnskaper preget valget av fenomener som undersøkes. Abduktiv metode innebærer at tilnærmingen starter fra empirien, men aksepterer betydningen av teorier som er kjent i forkant (Tjora, 2010).

Studiet av Vestby henter sin empiri gjennom fire metoder: semistrukturerte intervjuer, dokumentstudier, observasjoner og arkitektoniske analyser og beskrivelser. Det er nødvendig med flere metoder for å undersøke sammenhengen mellom kompaktbyen som en teoretisk modell, og en plan som skal legge rammer for fysisk form. Samtidig ønsker jeg med flere

metoder å oppnå en rikere og dypere forståelse av fenomenene. Metodene vil både supplere og komplementere hverandre.

Fra intervjuene har jeg ønsket informasjon om hvordan aktørenes oppfatninger av stedlig egenart har formet planen gjennom planprosessen. Informasjonen er drøftet opp mot funn i undersøkelsene av teori og nasjonale føringer som er gjennomgått i kapittel 2 og 3. Synspunkter fra aktørene i planprosessen som jeg har intervjuet, kan ved å bruke flere metoder spores til bestemmelser i planen.

Metode	Hvorfor
Arkitektonisk analyse	Det er nødvendig å beskrive stedet som fysisk form for å kunne vurdere de endringene sentrumsplanen regulerer.
Dokumentstudier	For å forstå føringer for planprosessen og få data om motivasjonen for beslutninger i planen, samt se på hvordan planen er realisert i detaljreguleringer.
Intervjuer	For å få data om aktørenes perspektiver på hva som er de kontekstuelle og stedlige kvaliteter, og på hvilken måte de har påvirket planen.
Observasjoner	For å supplere intensjoner i planarbeidet med subjektive erfaringer på stedet.

Figur 2: Oversikt over metoder som er brukt.

### Arkitektonisk analyse

Oppgaven krever at de fysiske endringene planen legger til rette for, beskrives gjennom en arkitektonisk analyse. Denne analysen innebærer å språkliggjøre en representasjon av stedet. I det vil det ligge en tolkning om hva stedet er og hva det er planlagt til. I en analyseprosess vil jeg av den grunn måtte utelate og velge informasjon. Min bakgrunn som arkitekt preger framgangsmåten for hva som anses relevant. Beskrivelsen vil ta utgangspunkt i stedets «primære elementer». Begrepet er lånt fra realistisk byanalyse og innebærer en forståelse av at byen er bygget opp og strukturert etter hierarkiske ordenssystemer (Ellefsen & Tvilde, 1991). Analysen omhandler både stedet før sentrumsplanen og de endringene planen legger til rette for.

### Dokumentstudier

For å forstå intensjoner og beslutninger bak planen, vil det være nødvendig å finne informasjon om hvordan planprosessen har foregått. Intensjonene vil kunne si noe om hvilke ideer og perspektiver som har styrt planens utforming.

Alle kommuner er etter kommuneloven pålagt å tilrettelegge for offentlig innsyn i sin forvaltning. Dokumenter fra plansaken er i hovedsak hentet fra Vestby kommunes hjemmesider. Plandokumentene med kart og bestemmelser, samt vedlegg til planen, har vært undersøkt. Dette er de samme dokumentene som har ligget til grunn for den politiske behandlingen. Planbeskrivelsen har summert opp de fleste innsigelser og har vært det viktigste dokumentet for å hente informasjon om prosessen. Jeg har også fått tilsendt presentasjonen av de tre parallelloppdragene fra saksbehandlere i kommunene.



Det har også vært mulig å finne fram til flere møtereferater fra Regionalt planforum på nettet. Planforumet ligger under Viken fylkeskommune og arrangerer møter mellom regionale aktører som fylkeskommunen, BaneNor, Statens Vegvesen og kommunen. Forumet er ment for diskusjon, samhandling og avklaring rundt større plansaker (Viken Fylkeskommune, 2021).

I tillegg til å svare på spørsmål om steds kvaliteter og kontekst, har intervjuene supplert dokumentstudiene med informasjon om planprosessen. En del medvirkning og kommunikasjon mellom utviklere og kommunen, har ikke vært tilgjengelig, eller ikke blitt dokumentert. Intervjuene har på den måten vært nyttig for å få et bedre inntrykk av prosessen bak planen.

### Semistrukturerte intervju

Intervjuene med aktører bidrar med informasjon om deres intensjoner. Hvordan er deres interesser og motiver avhengig av eller bundet opp mot kontekst og sted? Hvilke diskurser om sted kommer fram i intervjuet? Aktørenes perspektiver er viktig for å forstå hvordan styringen foregår i et nettverk med private og offentlige aktører.

Semistrukturerte intervjuer kjennetegnes av intervjuer med en halvfast struktur (Tjora, 2010). Jeg har i forkant av intervjuer sendt over spørsmålene, men har vært åpen for det aktørene selv mener er relevante spørsmål. Spørsmålene har dreid seg om planprosessen, hvilke ideer og visjoner om stedet lå bak og hvilken betydning får planen for stedet. I intervjuene har jeg forsøkt å holde en åpen holdning for å fange opp det intervjuobjektet selv ser som viktige dimensjoner av stedet. Det har vært diskutert Vestbys identitet og lokale behov opp mot overordnet ide om kompaktbyen, det bymessige og urbane.

Det viktigste kriteriet for utvalget av aktører var deres kjennskap og sentrale rolle i planprosessen til sentrumsplanen for Vestby. Intervjuobjektene har på forskjellig måter bidratt til planens utforming, enten gjennom politisk verv, som fagrådgiver hos myndigheter eller som representant for næringsliv og tomteeiere. Gjennom det første intervjuet med en planlegger i kommunen ble jeg tipset om hvilke andre aktører jeg kunne kontakte.

I de første intervjuene, var jeg opptatt av at aktørene var tidlig med i planprosessen når premissene ble satt. I de senere intervjuene, har jeg også vært mer interessert i hvordan planen realiseres. I empirikapittelet presenteres de forskjellige aktørene som er intervjuet.

### Observasjoner

Egne observasjoner har supplert det skriftlige og muntlige datamateriale. I løpet av arbeidet med oppgaven, har jeg besøkt Vestby sentrum som bruker av handels og servicetilbud. Jeg har også fotografert fysiske endringer og aktiviteter i perioden hvor jeg har arbeidet med intervjuer, fra høsten 2020 og ut 2021.

## **1.7 Oppgavens struktur**

Overordnede planer, dokumenter fra den kommunale planprosessen og intervjuer danner til sammen et grunnlag for en undersøkelse av premisser for sentrumsplanen i Vestby.

Bakgrunnen for planens premisser kan enten komme fra steder utenfor Vestby eller være basert på lokalt initiativ og ønsker. Lokale forhold gjør steder unike med ulike muligheter og

forutsetning for utvikling. Nyere utviklingsteori understreker imidlertid at utvikling ikke kan ses på som kun et resultat av enten ytre eller indre forhold, men heller som et resultat av et spesifikt samspill mellom dem (Damwad, 2015). På samme måte vil det ikke være opplagt om valg i planprosessen kan spores fra modellen om kompakt byutvikling, eller om de er gitt fra de spesifikke lokale forholdene for Vestby. Planens utforming kan oppstå fra intensjonen om kompakt byutvikling, som et aktivt gangbasert sentrum, eller fra intensjonen om å styrke det lokale og særegne på stedet, som for eksempel landskap, eller sosiale og kulturelle steds spesifikke kjennetegn. Intensjonene kan være uttrykk for de ideene kompakt byutvikling bygger på, eller et uttrykk for vurderinger av den lokale situasjonen. I de fleste tilfeller vil det ikke være et enten eller, men både og. Det trenger ikke å være en motsetning mellom disse to forskjellige tilnærmingene, men heller et samspill mellom verdien av det lokale og ideen om den kompakte byen.

Opgaven vil i kapittel 2 og 3 redegjøre for bakgrunnen for hvordan sted og kompakt byutvikling forstås i fysisk planlegging. Kapittel 4 presenterer Vestby og sentrumsplanen. For å se hvordan intensjoner om stedet har dannet premisser for fysisk utforming, vil planens kart og bestemmelser, planinitiativ og detaljreguleringer bli undersøkt. I kapittel 5 drøftes de enkelte underspørsmålene i problemstillingen. Drøftingen er tematisert etter de viktigste intensjonene som er identifisert i studie av empirien. Det siste kapitlet oppsummerer funn, diskuterer oppgavens framgangsmåte og studiets relevans for andre stedsutviklings prosesser.

## 2.0 STED I PLANLEGGING

*For å forstå hva som skal undersøkes i oppgaven er det nødvendige å diskutere betydningen av og se på praksis med noen begreper. Dette kapitlet vil derfor handle om hva forskere, fagfolk og folk flest forstår med sted, og hvordan det ivaretas i fysisk planlegging. Hva som forstås med kompakt byutvikling, er tatt opp i kapittel 3.*

Sted kan oppfattes som nært i geografisk avstand, i motsetning til det regionale eller et større geografisk område. Sted forstås av mange som noe større enn nabolaget, men mindre enn regionen eller kommunen. Mange opplever at ens egen identitet blir påvirket av de stedene vi forholder oss til. Det kan gi oss en tilhørighet og engasjement for stedet og det lokale samfunnet. På den måten henger vår stedsforståelse sammen med den politiske og demokratiske utvikling.

Stedet er et ganske vidt begrep og inneholder flere dimensjoner enn den geografiske plasseringen. Det har det derfor vært viktig å finne måter man kan sortere og tematisere det steds spesifikke. Kapitlet om stedsanalyser vil se på hvordan sted har blitt beskrevet og kartlagt for å kunne gjøre det operasjonelt som premiss i plansammenheng.

Steder er både spesifikke og like; de er unike og sammenkoblet; de har ontologisk eksistens og er produkt av tanker, de er både ting og prosess, de er fysiske, sosiale, de er forestillinger, etablert av og etablerer; klasse-, rase- og kjønnsbaserte relasjoner; de er formet av representasjoner, praksis, normer og materialitet (Tim Edensor, 2020).

### 2.1 Hva forstår vi med sted?

*Å studere hva et sted er kan være komplekst. Det er lett å gå seg vill i de forskjellige forståelsene og tilnærming til fenomenet. For å kunne diskutere steds kvaliteter trenger vi å*

*finne måter å definere og avgrense hva vi forstår med det steds spesifikke. Dette kapittelet presenterer teorier som deler opp og kategoriserer begrepet i forskjellige tilnærminger, slik at det er lettere å være presis og få en felles forståelse av fenomenet.*

Professor i By- og regionplanlegging, Elin Børrud deler i sin artikkel: «Kulturarv som ressurs i en fortettingsstrategi» opp forståelsen av stedsidentitet i to forskjellige tilnærminger: en sosiologisk, hvor stedsidentitet er skapt ut fra en dynamikk mellom ulike aktørers praksiser, eller en arkitektonisk, som uttrykk for de spesifikke karaktertrekkene som oppstår i kombinasjon av landskap og bebyggelse og som dermed gjør steder unike. Stedets form og historie kan etablere en felles stedsfølelse, eller «sense of place, a genius loci» (Børrud, 2014).

Disse to tilnærmingene åpner for et vidt spenn av betydninger. Det kan det bety at stedsidentiteten representerer et grunnleggende element i vår væren og eksistens, eller være en merkevare knyttet til «stedsfortellinger» eller «stedsbilder». Dette beskrives av Børrud som en spenning mellom en aktivitet og den materielle representasjonen av denne (Børrud, 2014).

Samfunnsgeografien har sted som et av sine kjernebegreper. Faget kan derfor bidra med teorier som forklarer betydningen av begrepet. Samfunnsgeografen Agnews deler stedet opp i tre forskjellige dimensjoner (Agnew, 1987) (Jordhus-Lier & Stokke, 2017):

- Sted som lokasjon (eng. location) innbefatter materielle elementer (hus, infrastruktur, naturmiljø, alt som kan koordinatfestes). Den har historiske røtter i geografifaget med detaljerte områdestudier. Det innebærer en organisert framstilling av hva som befinner seg i et område og hva som gjør det forskjellig fra et annet. Denne tilnærmingen hadde en sterk posisjon i geografifaget fram til 1960-tallet under merkelappen regionalgeografi. Retningen har fått en fornyet oppmerksomhet de siste årene blant de som vektlegger mangfold og kontekstualisering framfor universelle sannheter. Denne nye tendensen ser stedet som en «assemblage», en helhet av kulturelle og materielle elementer unike for det enkelte sted.
- Sted som arena for hverdagsliv og samhandling (eng. locale). I samfunnsgeografien knytter man dette til teorier som hevder at praksiser i hverdagslivet er måten vi lærer å kjenne og dermed utvikler tilhørighet til stedet. Sted strukturer hverdagslivet og blir formet av aktiviteter og folks praksiser.
- Sted som kilde til mening, identitet og tilhørighet (eng. sense of place). Denne betydningen handler om meningen vil legger i stedet og hvordan det skaper tilhørighet og identitet. Her hører vår egen arkitekturteoretiker Christian Norberg-Schultz hjemme (Norberg-Schultz, 1980), sammen med geografer som Edward Relph (Relph, 1976) og Yi-Fu Tuan (Tuan, 1979). Disse har med inspirasjon fra filosofen Martin Heidegger vært opptatt av å finne den essensielle betydningen av sted, og dens betydning for tilhørighet for mennesker. Denne retningen som er kalt den humanistiske filosofien, har blitt kritisert for å romantisere stedet. Sted kan bety trygghet for noen, men forbundet med fare for andre. En essensiell forståelse av et steds identitet kan være et maktmiddel til å definere passende adferd innenfor et geografisk område (Creswell, 2015). Humanistisk geografi var særlig framtreddende på 1970-80 tallet. Den var influert av eksistensialisme og fenomenologi i kontrast til positivismens kvantitative geografi.



Sammenfattet betyr Agnews tre dimensjoner at en generell definisjon av sted er at det er et avgrenset område som har en fysisk utstrekning og innhold, er en arena for aktivitet og er meningsbærende (Jordhus-Lier & Stokke, 2017).

Geografen Tim Creswell viser i boka «Place, an introduction» fra 2015, hvordan sted helt tilbake til antikken har vært diskutert som et filosofisk spørsmål. Etter sine undersøkelser av stedsbegrepet gjennom historien og fra flere fagfelt, deler han forståelsen av sted opp i tre forskjellige tilnærminger:

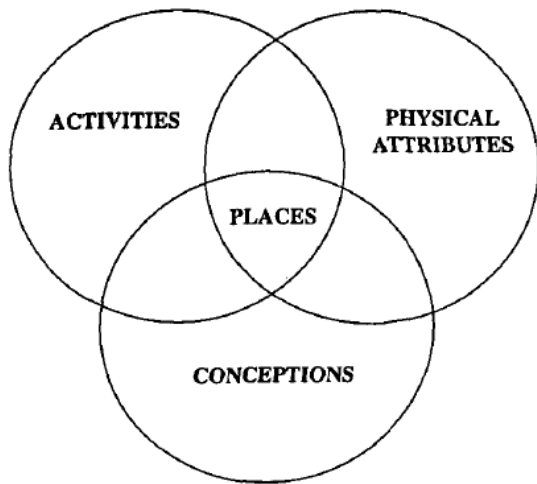
1. Deskriptiv tilnærming, beskriver forholdet mellom naturlige og kulturelle faktorer på et spesielt og avgrenset sted. Denne tilnærmingen som undersøker steders særtrekk, ble fulgt av regionalgeografer. Regionalgeografien var på 1900-tallet en motvekt til naturdeterminisme som hevdet med referanse til Darwin og Kant, at naturmiljøet former grupperes særtrekk, kultur, utvikling og mobilitet (Jordhus-Lier & Stokke, 2017). I motsetning til deterministene, viste de at det ikke er kausale sammenhenger mellom steders fysiske og naturgitte omgivelser, til kultur og sosiale forhold, men at det heller er snakk om muligheter som gis med de fysiske omgivelser og at livsform og tradisjoner er viktigere for folks lokale væremåte. Et mål for regionalgeografien er å gå fra stedsspesifikk til generell kunnskap.
2. Sosial konstruktivistisk tilnærming, på samme måte som regionalgeografi er denne tilnærmingen også opptatt av det partikulære stedet, men målet for interessen er å forstå og beskrive underliggende sosiale prosesser og maktforhold i samfunnet. Under denne tilnærmingen finner vi marxistisk, feministisk og poststrukturalistisk tilnærming. Den kulturelle vendingen og postmodernismen som inneholdt en kritikk av essensialismen, førte med denne tilnærmingen til en ny vektlegging av den partikulære fortellingen heller enn universelle sannheter (Jordhus-Lier & Stokke, 2017).
3. Fenomenologisk tilnærming til sted. Denne tilnærming er ikke på samme måte opptatt av de unike kvaliteter og hvilke sosiale krefter som former stedet. Isteden vil en fenomenologisk tilnærming finne essensen for menneskets eksistens knyttet til stedet, hvordan steder kan være kilde til mening og tilhørighet. Humangeografer, neo-humanister og fenomenologer har alle en form for denne tilnærmingen.

Creswell understreker at disse tre tilnærmingene ikke utelukker hverandre. Isteden kan de ses som tre forskjellige dybder av stedsforståelse. Den første er opptatt av den ytre overflaten og den tredje kan ses som en universell forståelse av hva sted betyr for menneskeheten.

Byplanleggeren John Montgomery tar i sin artikkel, «Making a city» utgangspunkt i sosialpsykologens Canters oppdeling av stedets tre dimensjoner når han skal beskrive prinsipper for god stedsutvikling (Montgomery, 1998). Sosialpsykologen Canter skrev i 1977 boka «The psychology of place», der han presenterte sitt teoretiske rammeverk. I boka ser han stedet som satt sammen av tre komponenter: «form», «activities» og «imagination» (Canter, 1977).

Montgomery deler på samme måte stedskaveliter inn i tre dimensjoner. Under «activities» sorterer Montgomery byens mangfold og vitalitet som innbefatter det kommersielle livet og rekreasjon i byen. Dimensjonen «Conception» kan knyttes til meninger, omdømme og felles

narrativer og referanser til stedet. Men også tilhørighet, eller identitet med et sted, sorterer han inn her. Montgomery summerer opp sine vurderinger av hvordan man skal lage god i by i 12 punkter, og diskuterer om disse punktene kan gjennomføres uavhengig av sted.



Figur 3: En visuell metafor for sted: Kilde: John Montgomery. Making a City: Urbanity, Vitality and Urban Design, Journal of Urban Design, Vol. 3, No. 1, 1998

## 2.2 Sted i Plan- og Bygningsloven.

*En plan er i sin natur stedlig. Den skal gi anvisninger om utforming innenfor et gitt område. På den måten vil den alltid representere det stedlige. I dette underkapittelet er det gitt mer bakgrunnskunnskap om hvordan plansystemet skal ivareta de forskjellige hensyn. Kapittelet skal bidra til å belyse hva som inngår i planleggingen etter lovverket, og derfor er relevant for planlegging.*

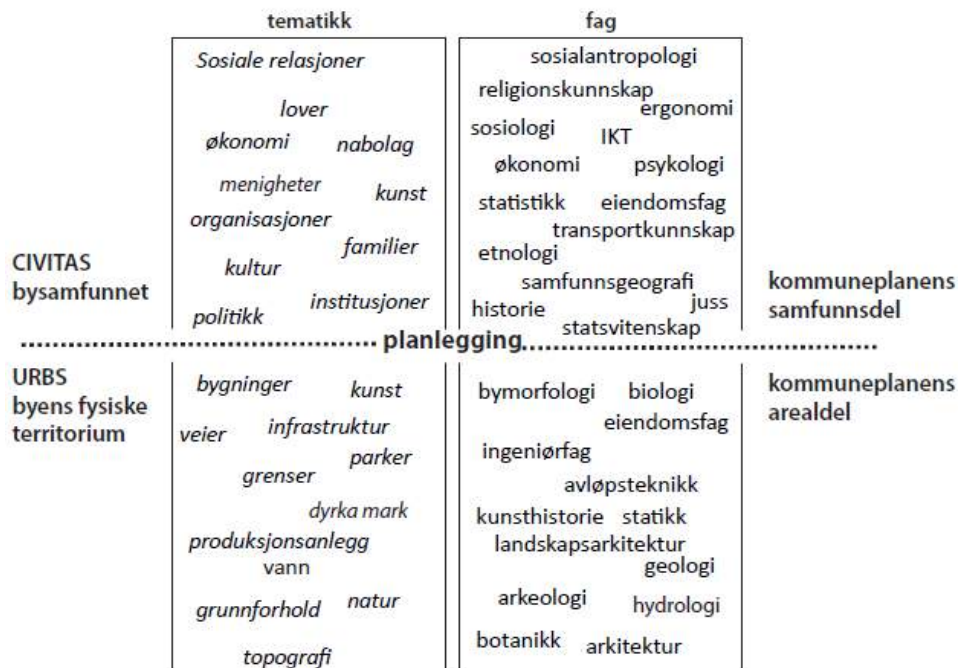
Planleggingen er en organisert aktivitet som på bakgrunn av kunnskap og metoder, gjennomfører en prosess der en analyserer, prioriterer og samordner tiltak for å nå det fastsatte målet (Fallet & Holsen, 2018). Plan- og bygningsloven skal legge rammer for hvordan planlegging skal foregå. Loven skal sikre en demokratisk gjennomføring av arealplanlegging på alle myndighetsnivåer.

Plan- og bygningsloven (PBL) som ble vedtatt i 1985, hadde samordning som fremste mål, og inneholdt ikke konkrete samfunns mål for planlegging (Fallet & Holsen, 2018). I 2008 ble lovens formålsparagraf revidert. Bærekraft ble et definert mål som loven skulle ivareta. Når en samordner tiltak, skal det være med mål om mer og bedre bærekraft. Loven gikk fra å være en lov som skulle styre planprosessen til også å skulle: «fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner» (Plan- og bygningsloven, 2008). I PBL§3.1 er formålet konkretisert i underpunkter med hensyn på sosial, økonomis-, kulturell, ressurs, og miljømessig utvikling.

Loven pålegger kommuner og fylkeskommuner å drive med samfunnsplanlegging. Samfunnsplanlegging inkluderer områder som næringsutvikling, klima- og miljøpolitikk, offentlige tjenester, folkehelse og utvikling. Arealplanleggingen skal styre arealbruken i tråd med samfunnsplanene gjennom arealplaner (Fallet & Holsen, 2018).

Plan- og Bygningsloven definerer forskjellige oppgaver og plantyper på forskjellige myndighetsnivå, fra statelige planer, regionale planer, kommuneplaner og reguleringsplaner.

Det er kommunene som vedtar arealplaner. Overordnede myndigheter kan vedta nasjonale retningslinjer og gjennomføre regional planlegging. De vil også ha innsigelsesrett til planer som er i strid med regionale eller nasjonale mål.



Figur 4: Illustrasjon som viser sortering av tema og fag etter kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kilde: Børrud og Grønning, «Metoder i planlegging – et spørsmål om metode», i Fallet et. Al. *Plan og samfunn*, 2018

Plan og bygningsloven nevner ikke sted som et begrep. I loven er det de mer nøytrale romlige kategoriene område, areal og tomt som blir benyttet for å angi et geografisk spesifikt territorium. I veiledere for planlegging og i overordnede politiske føringer, som de som er nevnt i innledningen, er det imidlertid henvisning til de stedets egenart og deres betydning som premiss for nye planer og ny arkitektur.

Loven regulerer medvirkning i form av formelle krav til høringer, innsyn og klager. Planene skal være et lokalpolitisk redskap og undersøkelser viser at kommuneplanlegging vektlegger aktiv deltagelse fra innbyggere (Fallet & Holsen, 2018). Gjennom egne sektorlover skal loven ivareta samfunnsinteresser på både overordnet og lokalt nivå. Arealplaner som vedtas av kommunen må som siste politiske instans ivareta alle lokale og overordnede hensyn. De enkelte stedskvalitetene må behandles innenfor hver sektorlov.



Figur 5: Illustrasjonen viser kompleksiteten av lovverk som planlegging etter Plan- og bygningsloven skal forholde seg til. Figuren ble vist av Hanssen, Gro S. på forelesning på AHO i 2019, og er utarbeidet av Nicolai K. Winge i 2018.

### 2.3 Kontekst og byen som form

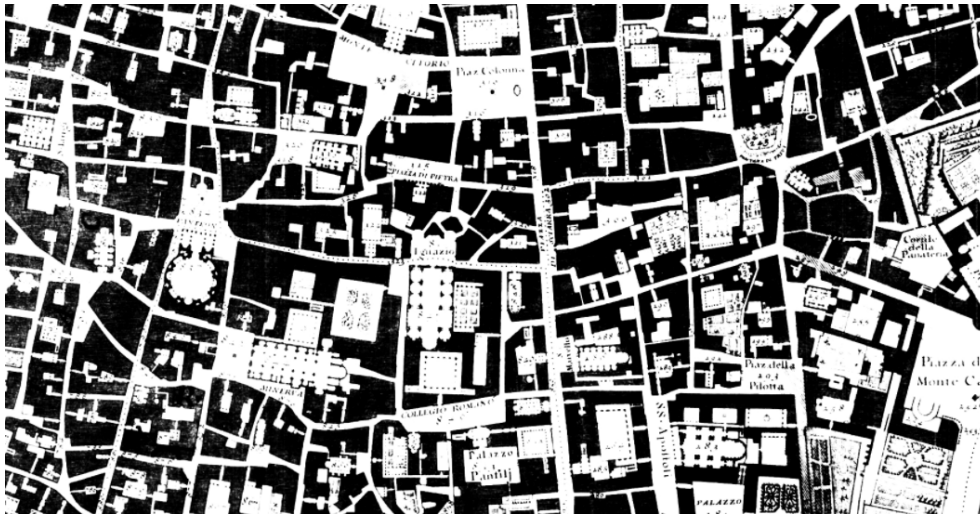
*Sentralisering og etterspørselen etter arealer for bolig, næring og offentlige formål skaper behov for fysiske endringer. Funksjonene det skal planlegges for har ofte spesifikke krav til utforming og materialbruk, men konteksten gir også rammer og retning for prosjektet. I dette kapitlet er det redegjort for hvordan kritikken av modernismen førte til ny oppmerksomhet på den eksisterende byen. Som alternativer til modernismens universelle løsninger, ble det innenfor planlegging og arkitekturfaget fremmet nye teorier. Arkitekturen skulle bygge på forskjellige ideer avhengig av stedets muligheter.*

Kontekst vil i sammenheng med arkitektur ofte henvise til eksisterende fysiske omgivelser som premiss for ny arkitektur, men kan også inkludere sosiale eller økonomiske aspekter. Begrepet opprinnelse er fra latin, og er det er brukt i kommunikasjon og språkvitenskap for å betegne hvilken sammenheng en ytring eller en tekst står i (Hagemann, 2021). Begrepet kan knyttes til retningen innenfor byforming som kan betegnes som den postmoderne (Børud & Røsnes, 2016).

Under modernismens utopier var det stor tro på at objektive universelle løsninger var mest hensiktsmessig for å løse etterkrigstidens store utfordringer (Brochmann & Kiran, 2021). Idealet var en mer oppløst by med frittstående blokker i et åpent landskap, som skulle gi hygieniske og gode boforhold som støttet opp under det gode og sunne livet (Fallet & Holsen, 2018). Modernismens ideer om nye løsninger innebar sanering av den tradisjonelle byen. Som et ledd i kritikken av dette, oppstod det en ny interesse for hvilke verdier og prinsipper som lå bak det eksisterende som hadde vokst fram gjennom historien (Børud & Røsnes, 2016).

På Cornell universitet i New York ble det på 60-tallet med arkitekten Colin Rowe som viktig bidragsyter, forsket og undervist i hvordan eksisterende byer dannet en collage av mange små og store ideer. Endringer og prosjekter i byen kunne på samme måte bestå av flere forskjellige innfallsvinkler istedenfor en stor ide. Kontekstbegrepet innenfor arkitekturfeltet kan knyttes til dette arbeidet. Kartlegging med figurbunnkart skulle vise byens åpne arealer og romlige

sammenhengen mellom dem (Rowe & Kottler, 1978) (Børud & Røsnes, 2016). På disse kartene er all bebyggelse farget slik at det blir en tydelig visuell kontrast til de ikke fargelagte arealene på kartet. Denne form for kartlegging er videreført i stedsanalyser som undersøker historisk utvikling av byens morfologi og bebyggelsesstruktur. Når byens morfologi undersøkes er det formen i seg og dens historiske opprinnelse som er selve målet. Analysene er beskrevet nærmere kapittel 2.5.



Figur 6: Utsnitt av Nollis figurbunnskart over Roma fra 1748 viser sammenhengen i byens åpne arealer. Kartet fra 1748 inkluderte også kirker og andre bygg som var offentlig tilgjengelig, og definerer det tilgjengelige bygulvet i byen.

Kritikken av det utopiske idealet i modernismen som kom fram i boken «Collage City», som Colin Rowe skrev sammen med Fred Koetter i 1978, sammenfalt med Jane Jacobs' arbeid for kvalitetene i den eksisterende byen, Christopher Alexanders undersøkelser av nettverk og mønstre i den selvgrodde byen og Aldo Rossis undersøkelser av arkitekturens autonomi og arketyper (Rossi, 1966) (Alexander, 1977) (Jacobs, 1961) (Børud & Røsnes, 2016). Felles for denne kritikken var i tillegg til at den var kritisk til modernismens idealer, at den tok utgangspunkt i de eksisterende materielle forholdene i byen og så på hvordan det kunne danne premisser for ny arkitektur.

## 2.4 Miljø og sted

*Dette kapittelet ser på hvordan ny oppmerksomhet på sted og miljø fikk betydning for norsk planlegging. Hensyn til landskap og kulturminner som en del av stedets karakter, ble i planarbeidet definert som målsetninger for miljø.*

Som forrige kapittel beskrev, var moderne byplanlegging i stor grad drevet av idealer om den gode byen, men også teknisk infrastruktur som jernbane, veier, vann og avløp skulle planlegges. Organisering og bygging av infrastruktur dannet forutsetningen for byutvikling og økonomisk vekst. Byplanleggingen hadde i tillegg som ambisjon å styre utformingen av by og arkitektur. Den estetiske dimensjonen av planlegging var derfor viktig i opprinnelsen for byplanlegging som fag (Fallet & Holsen, 2018).

Planlegging i Norge slik vi kjenner det i dag er i stor grad bygd på erfaring fra gjenreisningen av Nord-Norge etter krigen hvor den offentlige planleggingen var et viktig virkemiddel. I

1965 ble den statelig styrte økonomiske områdeplanleggingen erstattet med en ny lov som hadde tre plannivåer regionplan, generalplan og reguleringsplan (Fallet & Holsen, 2018).

Miljødepartementet ble opprettet i 1972 og planleggingen ble et viktig miljøpolitisk redskap. Dette formålet ble ytterligere styrket med innføring av bærekraftbegrepet i 1987. Et nasjonalt forsknings samarbeid for Natur og tettstedsutvikling (NAMIT), som ble gjennomført 1988-1992, samt miljøprosjekter og strategier for samordnet areal- og transportarbeider var bygget på en ny miljøpolitisk helhetstenkning (Fallet & Holsen, 2018).

NAMIT var en tverrfaglig forskningsrapport som hadde som mål å finne areal og utbyggingsprinsipper, som sikre flest mulig miljømål. Opplevelsesverdier og kulturminner var et delmål i undersøkelsen av forskjellige scenarier for fortetting, men også konsekvenser for landskapets karakter og stedets identitet ble vurdert. For «meget god måloppnåelse» på hovedmålet om å bevare landskap og kulturverdier, skulle følgende kriterier være oppnådd:

Bebyggelse/anlegg er veltilpasset og kan sies å berike landskapets karakter og stedenes identitet. Det er ingen dominerende tekniske inngrep som bryter med sammenhengen i områder, linjedrag, silhuetter eller karakteristiske enkeltobjekter (Norsk institutt for by- og regionforskning, 1992).

I NAMIT ble det utført konsekvensanalyser av alternativer, men undersøkelsen manglet mer anvendelige verktøy til bruk i praktisk planlegging.

## **2.5 Stedsanalyser**

*Stedsanalyser legges inn som begrunnelser og legitimerer beslutninger og de valgene som blir gjort av politikere og planleggere, og er dermed med på selv å forme omgivelsene (Berg, Førde, & Kramvik, 2013). Oppgaven vil i dette kapittelet beskrive tidligere og aktuelle analysemetoder. Undersøkelsen av stedsanalyser vil belyse hvordan steds spesifikke kvaliteter har blitt sett på i planlegging. Den teoretiske bakgrunnen for de forskjellige analysemetodene varier, men hensikten er den samme: å finne stedets fysiske og opplevelsesmessige egenart som rettledning for framtidig endring.*

I 1993 gav Miljødepartementet ut en veileder med eksempelhefter for stedsanalyser. Veilederen ligger tilgjengelig på regjeringens sider (Regjeringen, 2015) og kan brukes av kommuner og andre som har behov for å utarbeide stedsanalyser. Analysene i veiledningen dreier seg om stedet som fysisk form. Den deles inn i kunsthistorisk analyser, visuelle analyser, analyse av indre sammenhenger (realistisk byanalyse), helhetlig tolkninger (kvalitativ analyse) og landskapsanalyser. Analyser som tar for seg tellinger eller registrering av aktiviteter på steder, er ikke en del av stedsanalysebegrepet slik det framkommer i veilederen fra Miljødepartementet.

En stedsanalyse ble definert som:

..en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter. Analysene skal vise en dokumentert utvelgelse, bearbeiding og presentasjon av steds kunnskap, som kan etterprøves og diskuteres. Den skal bygge på historisk utvikling og gi grunnlag for å forstå steders forutsetninger og muligheter, for å diskutere tiltak og fremtidsbilder for å fatte beslutninger (Miljøvern departementet , 1993).

Analysene skal suppleres med et bredere kunnskapsgrunnlag når det skal tas endelige valg. De skal forbedre praksis med registrering og systematisk framstilling av flere forhold. Fysisk form, historisk utvikling og natur- og miljøsyn skal tillegges større vekt. Oppmerksomhet om stedet skal gi mer områderettet framfor sektordrevet perspektiv. Stedsanalysene skal være etterprøvbare og grunnlag for diskusjon om metoder og begreper (Miljøverndepartementet, 1993).

Det ble i år 2000 laget en rapport om bruk av stedsanalyser av Norsk institutt for by- og regionalplanlegging (NIBR). Rapporten baserer seg på intervjuer av planleggere med erfaring fra planarbeid med stedsanalyser (Tennøy & Saglie, 2000). Metodene som har vært brukt, er delt inn i tre faser: kartlegging, analyse og anbefalinger. Rapporten ser på hvilket gjennomslag analysene har hatt i praktisk planarbeid. Den er laget for å være en del av Riksantikvarens grunnlag for videre arbeid med stedsanalyser.

Oslo kommune har utarbeidet sin egen veileder for stedsanalyser. De har besluttet at det for alle plansaker skal utarbeides analyser etter denne veilederen (PBE, 2015). Analysemetoden har mange likheter med Realistisk byanalyse som ble utviklet av Karl Otto Ellefsen og Dag Tvilde sammen med studenter på NTH. Inspirert av Aldo Rossis arbeider beskrev de metoder og begreper som skulle synliggjøre byens ordensprinsipper, historiske utvikling av områder, bebyggelsesstruktur og bygningstypologier.

Veilederen for Oslo forklarer framgangsmåten for analysen med fire trinn. Det først er å tilpasse hva som skal undersøkes og vurdere metoden opp mot det som er relevant for oppgaves størrelse og kompleksitet. Det andre trinnet er å kartlegge og vise på kart; historisk utvikling, primære elementer (det som har preget og formet området), topografi og landskap, eiendoms og gatestruktur og bebyggelsesstruktur (morfologi). Det tredje trinnet er analysen. I denne fasen arbeides det med prioriteringer av strukturer og elementer som danner stedets egenart. Analysen skal gi et utgangspunkt for vurderinger av prosjektenes potensiale og handlingsrom, og gi grunnlag for å anbefalinger. Analysen fram til anbefalinger, bestreber seg på å være deskriptiv ved at den fokuserer på å beskrive det eksisterende uten å lage føringer for endringene som det skal planlegges for.

De kvalitative metodene som vil gi en mer helhetlig tolkning av stedet, er omfattende og har vært lite benyttet (Tennøy & Saglie, 2000). De baserer seg på teoriene fra Christian Norberg-Schulz om «stedets ånd» (Norberg-Schultz, 1980). Hensikten er å fange stedets egenart, gjennom «relasjonsnivåer» til stedet. Nivåene består av det historiske, fysiske og praktiske nivå, samt det emosjonelle og det kognitive nivået.

## **2.6 Sosio- kulturelle analyser**

*Bruk av fysiske analyser som eneste beslutningsgrunnlag for stedsutvikling har møtt kritikk fra samfunnsvitere. De mener planlegging også må ta inn over seg hvordan mennesker knytter aktiviteter, meninger og bilder til stedet. Det bringer inn en større kompleksitet i planfaget med mer oppmerksomhet på makt og sosiokulturelle sammenhenger (Husbanken, 2007). Dette kapittelet beskriver hvordan sosiokulturelle undersøkelser er kommet inn som en del kunnskapsgrunnlaget for planarbeider, hvilke ideer som ligger bak, hensikten og hvordan slike undersøkelser kan utføres i praksis.*

Kritikken fra samfunnsvitere kan illustreres med henvisning til rapporten fra undersøkelser fra planprosessen for Sandvika (Eidheim, Røe, & Schmidt, 2004). Den viser forskjellige oppfatninger om de stedlige kvalitetene fra arkitekter og planleggere, og hos innbyggerne i Sandvika. Gjennom intervjuer finner rapporten et stort sprik i stedserfaringer og stedsinteresser i Sandvika. Arkitektene og planleggere beskrev stedet som hemmet av trafikk og trafikkmaskiner. Hos ungdommer derimot, var det mange som så dette som et gode og en mulighet for mobilitet. (Eidheim, Røe, & Schmidt, 2004). Konklusjonen fra rapporten var at kjennskap til stedets sosiale kompleksitet, med alle dets beboere, brukere og interessenter, er viktig for å kunne vite hvilke utfordringer man står overfor i en planleggingsoppgave. En sosi-kulturellanalyse kan komplettere kunnskapsgrunlaget ved at man får avklart hvilke spørsmål som er viktige for ulike interesser og aktørgrupper (Husbanken, 2007).

Som et resultat av blant annet undersøkelsene i Sandvika, har Husbanken på initiativ fra tidligere Akershus fylkeskommune utarbeidet en egen veileder for sosiokulturelle analyser. Veilederen nevner et bredt felt av målgrupper som kan ha nytte av denne type analyser. Fra frivillige organisasjoner, næringsliv og media til forskere og konsulenter. Det understrekes at sosiokulturelle stedsanalyser, krever bistand fra samfunnsvitenskapelig fagperson med utdanning fra enten samfunnsgeografi, sosiologi, sosialantropologi eller etnologi, og at tverrfaglighet bør etterstrebtes i arbeidet med analysemetoden.

Metodologien er relatert til en samfunnsvitenskapelig og konstruktivistisk forståelse av sted, og kan ses i kontrast til stedsanalyser med forankring i arkitekturteori eller landskapsanalyser (Vestby & Røe, 2013). Med konstruktivistisk kan det forstås at stedet eksisterer i våre forestillinger som kommer til uttrykk i våre representasjoner og tolkninger gjennom språk og annen kommunikasjon (Husbanken, 2007).

Hensikten med denne analyse metoden beskrives som:

..å åpne opp stedsutviklingsprosesser og dekonstruere dominerende representasjoner, få fram ulike fortellinger og undersøke hvordan stedet blir konstruert, gjennom ulike sosiale praksiser og diskursive praksiser, fritt for essensialisme eller idealisme. (Vestby & Røe, 2013)

Veilederen gir ingen ferdig metode for sosi-kulturelle analyser. Metoden må tilpasses formålet og avgrensningen av stedet. Sentrale spørsmål for å avgrense metoden er:

- Hvordan skal aktørenes ulike ståsted og posisjoner i forhold til oppfatninger og stedsbilder om, eller assosiasjoner til stedet identifiseres?
- Hvordan skal en kunne avdekke ulike aktørers *bruk* og *interesser* knyttet til dette?

For å avdekke stedsbilder, stedsbruk og stedsinteresser kan det benyttes forskjellige metoder som kartlegging, dypdestudier eller prosessanalyser. Hensikten med analysen bestemmer framgangsmåte. En overordnet dimensjon er imidlertid å få fram de rådende diskurser eller de ulike oppfatningene av stedet. Som eksempel på metoder, er det i veilederen nevnt; intervjuer, spørreskjema, idéverksted, arbeidsbok, observasjoner som registreres på kart og fotografier, observasjoner av folks selvrepresentasjoner, studier av dokumenter.



Veilederen nevner tre forskjellige oppgaver med forskjellige metodevalg: identifisere og hente inn innspill fra brukere, identifisere og finne maktforhold og interessekonflikter i planprosesser, identifisere stedsbilder gjennom fortellinger og representasjoner om stedet. Stedsbilder framkommer for eksempler i medias omtale av stedet, hjemmesider til kommunen, hendelser på stedet. Både interne og eksterne blikk på stedet kan inngå for å identifisere disse.

Sosi-kulturelle analyser er et verktøy for å kunne håndtere og åpne opp for et større mangfold og åpenhet i politiske beslutninger. Den kan også inngå som et verktøy for å endre et stigma eller et omdømme til et sted. Endringen av styring fra «government» til «governance» krever også at de sosiokulturelle sidene som maktrelasjoner kartlegges og avdekkes. Med governance menes styring gjennom nettverk og partnerskap utenfor de etablerte hierarkiske beslutningssystemet, hvor flere aktører er involvert, offentlige eller private (Husbanken, 2007).

#### Idebakgrunn for sosi-kulturelle undersøkelser

Forståelsen av stedet som en sosial konstruksjon bygger på teorier innenfor samfunnsgeografien. I geografifaget er sted, sammen med rom, region og landskap, viktige begreper. Teori om sted utvikles på samme tid på så mange felt og innenfor så mange fag at det er umulig gi en komplett oversikt. Mulige definisjoner på sted ender med å identifisere dimensjoner som kan inngå i stedsbegrepet (Dale & Berg, 2015).

Stedsforståelsen innenfor geografifaget har endret seg fra et positivistisk syn hvor stedet ble betraktet som et objektivt rom, hvor en søkte å forutsi menneskelig adferd på grunnlag av materielle forhold, til en forståelse hvor hvert individs opplevelse og subjektive tilhørighet definerte stedet. Ny humanistisk geografi ble en reaksjon på at bare det målbare var legitimt i denne vitenskapen. Her ble meningen med stedet tillagt mer oppmerksomhet. Dette hadde tilknytning til eksistensialisme og fenomenologi, som distanserte seg fra den objektive observatør som måler stedet. Stedet ble konseptualisert ved at det blir tolket og gitt mening av mennesker (sense of place). Humangeografene så på hvordan disse meningene inngikk i en helhet som kunne komme til uttrykk i felles forestillinger om stedets identitet. En del av denne tradisjonen beskrev hvordan steder kunne lide under stedstap hvis de ble offer for store utbygginger eller globale krefter (Creswell, 2015) (Husbanken, 2007).

I et kapittel i boka «Metodologiske perspektiver i stedsanalyser», gjennomgås teorigrunnet bak sosiokulturelle stedsanalyser (Vestby & Røe, 2013). Kapitlet er skrevet av Vestby og Røe som også er medforfattere til veilederen fra Husbanken. De knytter teoribakgrunnen til sosiokulturelle analyser, til arbeidet av geografen David Harvey. Han var kritisk til hvordan steder ble sett på som varer og insisterte på at stedet måtte forstås som en kulturell konstruksjon og ikke en naturgitt betingelse (Hvattum, 2009). Harveys er i sine teorier opptatt av at steder er viktige ankerfeste for mennesker i en urolig verden og at den markedsorienterte planleggingen virker urettferdighet og ekskluderende. Han beskriver hvordan steder inngår som en vare i en strategi for å tiltrekke seg attraktive mobile selskaper og arbeidstagerer i attraktive bransjer (Røe, 2005). Stedet kan derfor forstås som å være et sett av meninger og ideologier som blir konstruert etter kapitalens strømmer (Edensor & Kalandides, 2020).

I et sosiokulturelt perspektiv dannes, reproduseres og transformeres steder gjennom sosiale og kulturelle prosesser som involverer ulike aktører. Sted oppleves og beskrives av mennesker og inngår i menneskers identitetsdannelse. Sted kan identifiseres i ulike kapitalformer – økonomisk (fortjeneste) – sosialt (nettverk og relasjoner) – kulturelt (status, livsstil og verdivalg) – symbolsk (makt) (Vestby & Røe, 2013).

Sosiokulturelle analyser skal inngå som et ledd i en demokratisk og sosialt bærekraftig planlegging ved å involvere og vise fram flere aktører i stedsdannelsen. Hensikten er å synliggjøre forskjellige fortellinger, forestillinger og diskurser om stedet. Hvis noen av disse er for dominerende, kan det hindre andre fortellinger i å nå fram i plan og stedsutviklingsprosesser.

## **2.7 Et relasjonelt stedsperspektiv**

*Endret syn på sted og nye teorier om hvordan steder dannes og påvirker oss, kan få konsekvenser for gjennomføringen av planarbeider. I boka Plan og samfunn skriver Torill Nyseth, Anniken Førde og Jørn Cruickshank i kapittelet «Fra attraktive steder til omtenkssomme by- og stedsutvikling-implikasjoner for planlegging?» om en endring av planleggingens metoder og rolle som en konsekvens av en ny relasjonell stedsforståelse (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018).*

I utviklingen av et relasjonelt stedsperspektiv har geografen Doreen Massey vært sentral. Hun argumenter for at steder må forstås som nettverksbaserte møtesteder av materielle, sosiale og kulturelle relasjoner som strekker seg langt ut over det lokale. De er alltid i utvikling og preget av mangel på oversikt, mangfold og multiple identiteter. Stedsforståelsen før 1980 ble avløst av Masseys teorier på 1990 tallet. Stedet ble i hennes teori kjennetegnet av 4 dimensjoner: 1) åpne, uten klare grenser, 2) dynamiske, de endrer seg med nye relasjoner og interaksjonsmønstre, 3) gjensidig avhengig av hverandre, 4) mennesker og steder er gjensidig konstituerende (Massey, 1994)(Berg & Dale, Sted- noen nyere teoretiske tilnærminger og debatter, 2015).

Som en del av en relasjonell stedsforståelse kobler nyere teorier den geografiske lokasjoner til både lokale og globale prosesser (Massey, 1994). Det som gir et sted sitt særpreg, er den spesielle konstellasjonen av relasjoner som møtes og veves sammen på det bestemte stedet (Dale & Berg, 2015). Et sted er etter Masseys syn ikke et produkt av sitt essensielle selv, men er isteden alltid i endring påvirket av de aktiviteter og hendelser som foregår på stedet. Det innebærer også at tilhørigheten til stedet for de som bor og bruker det, stadig er under endring og at individet og stedet gjensidig er påvirket av hverandre.

Doreen Massey overkom et deterministisk syn på forholdet mellom kapital og sted som mange mente den marxistiske tilnærming representerte. Det gjorde hun ved å hevde at stedet og de sosiale relasjonene som danner dem, er like viktig for hvordan kapitalen fungerer, som kapitalens påvirkning på stedet. Videre insisterte hun på at det ikke bare var relasjoner mellom klasser som påvirket, formet og etablerte stedet, men også andre makt relasjoner og særlig de som omhandlet kjønn. Masseys stedsbegrep innebar en relasjonell forståelse som et produkt av forbindelser og ikke et produkt av et essensielt selv. Stedsfølelsen, eller «sense of place», kan på samme måte også ses som kompleks, foranderlig, åpen og prosessuell. (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018) (Dale & Berg, 2015).

Dette perspektivet på steder som flyktige og i stadig danning, kan ses som en utfordring for planleggere som skal legge til rette for bærekraftig utvikling og gode steds kvaliteter. Et relasjonelt stedsperspektiv må derfor få konsekvenser for planleggerens oppdrag.

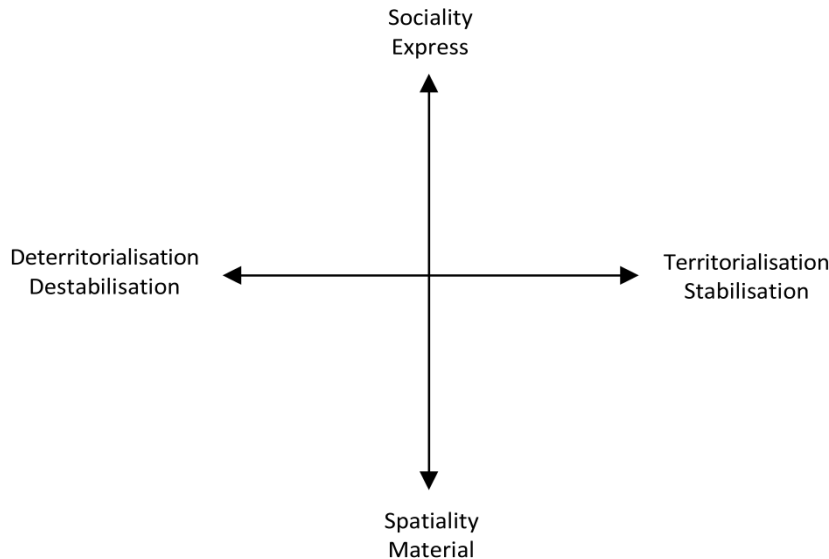
Planleggerens rolle må endres fra et modernistisk syn som den som styrer, skaper orden, og bringer inn det stedssensitive blikk, og fra en rolle som fasilitator som har vært dominerende etter den «kommunikative vending» (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018).

Den kommunikative vending i planleggingen er inspirert av sosiologen Jürgen Habermas sine teorier om at meninger og dialog i det offentlige ordskifte skal skape grunnlag for beslutninger. I det inkluderer han også de meninger som går ut over det rasjonelle. Dette planperspektivet løfter fram den dialogbaserte planleggingen, hvor preferanser ikke anses som gitte. Gjennom en åpen, grundig og kritisk drøfting og rasjonalitet, kan det utvikles en bred felles forståelse om hvilken retning utviklingen skal ta (Gro Sandkjær Hanssen, 2015). Den kommunikative handlingen er basert på forståelse og overbevisninger gjennom argumenter, og søker en bredest mulig enighet mellom mektige og mindre mektige aktører (Knudtson, 2018) (Evju, 2014).

Forfatterne ser i stedet for seg en planlegging hvor stedets sosiale dynamikk, mangfold og kompleksitet må bakes inn, og hvor stedsblindhet i form av sektorisering, forenkling, og mål om attraktivitet for utvalgte grupper, motvirkes. Målet er bærekraftige og rettferdige steder som ivaretar innbyggere, og som legger til rette for at gode hverdagsliv kan oppstå. De ser tendenser til et nytt paradigmeskifte. I denne tendensen inngår arbeid med sosiokulturelle analyser som en del av kunnskapsgrunnlaget i planprosesser, og en endringer fra kommunikativ planlegging til en planlegging hvor en tar stilling til visjoner og verdier. Uten klare mål har gode implementeringsstrategier og prosesser like begrenset potensiale som gode mål som mangler relevante prosesser for implementering (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018)

I forlengelsen av Masseys relasjonelle forståelse av sted, er det videreutviklet teorier som trekker inn det materielle i større grad. Assemblage teorier ser på steder som flerdimensjonale ansamlinger for å belyse samspillet mellom ideer og materie. Teoriene kan ses som en del av en materiell vending (Aure, Berg, Cruickschank, & Dale, 2015).

Assemblage, eller ansamlinger, kan forstås som en helhet skapt av ulike sammenstillinger av forskjellige, ikke sammenlignbare bestanddeler (DeLanda, 2006). Delene kan bestå av alle slags typer, sosiale og naturgitte. Teorien skiller mellom de ulike delenes materialitet og ekspressivitet. Ekspressivitet betegner hvordan de kommer til uttrykk i form av tegn, uttrykk og meninger. En ansamling skal ikke ses som en organisme, men er mer dynamisk og ustabil. Endringene er drevet av interaksjonen mellom ansamlingens bestanddeler. Teorien ønsker å overkomme den relasjonelle stedsforståelsens tilsynelatende motsetning mellom å definere stedet som forbindelser av bestanddeler, samtidig som de samme delene, etter en konstruktivistisk forståelse, eksisterer uavhengig av de begrepene vi har om dem (Wanvik & Haarstad, 2015). Teorien har fått betydning for geografer som ønsker en mer åpen tilnærming til studiet av relasjoner mellom sosiale og romlige dimensjoner, hvor det materielle også er konstituerende for det sosiale stedet.



Figur 7: En visuell metafor for stedet som en «assemblage», basert på teorier fra De Landa (2006) Stedet beveger seg over tid langs to akser som spenner fra det sosiale til det materielle og fra det stabile til det ustabile. (Hesam Kamalipour og Nastaran Peimani 2015, *Assemblage thinking and the city: Implications for urban studies*. Current Urban Studies)

### 3.0 KOMPAKT BYUTVIKLING

*I dette kapitlet presenteres hva vi forstår med kompakt byutvikling, bakgrunnen for byutviklingsmodellen, og hvorfor den har fått stor gjennomslagskraft i Norge og i andre europeiske land. (Hansen, Hofstad, Saglie, Næss, & Røe, 2015). Studie av teori og overordnede føringer for kompakt byutvikling, skal gi bakgrunn for drøftingen av problemstillingen.*

I boka «Kompakt byutvikling, muligheter og utfordringer» kaller forfatterne kompaktbyen en byutviklingsmodell (Hansen, Hofstad, Saglie, Næss, & Røe, 2015). Den kan ses som et forbilde, mønster eller form som kan følges når man skal utvikle en by. Ideene bak kompaktbyen baserer seg på norsk og internasjonal forskning. Gjennomføring av den baserer seg på de verktøyene vi har gjennom politikken, plansystemet, eiendomsforhold og nettverk av makt og styring.

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2013» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet står det:

Fylkeskommunene og kommunene legger til rette for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder gjennom regionale bolig-, areal- og transportplaner. Planene fastsetter regionalt utbyggingsmønster, senterstruktur og hovedtrekk i transportsystemet (KMD, 2019).

Om kunnskapsgrunnlaget for den økonomiske bærekraften henvises til utredninger:

Utfordringen ligger i å øke tettheten samtidig som innbyggernes trivsel og tilhørighet forsterkes. Utredninger viser at tetthet stimulerer til innovasjon, spredning av kunnskap og tilegnelse av ferdigheter, og dermed til økonomisk aktivitet. Samtidig er det nødvendig å se tetthet i sammenheng med sosial bærekraft (KMD, 2019, s. 25).

Disse overordnede retningslinjene fra Regjeringen legger til rette for utviklingen av kompakte byer. Retningslinjene følges opp i regionale planer, som angir anbefalte utnyttelsesgrader for prioriterte byer og tettsteder (Oslo og Akershus, 2015). Gjennom byvekstavtaler forplikter kommuner seg til å følge opp «nullvekstmålet» i sine arealplaner. Nullvekstmålet innebærer at persontransportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Det ble vedtatt av Stortinget i klimaforliket (Regjeringen, 2012). Vedtaket følges opp i fylker og kommuner ved at det utvikles planer for høy tetthet i sentrumsområder og god kollektivtilknytning. Planene legger samtidig begrensninger for vekst utenfor vekst områdene. Denne samordningen av transport og arealpolitikk har blitt fulgt opp av en rekke veiledere og rapporter fra myndigheter. Til sammen danner det en modell som kan fungere som et forbilde i planarbeid. Kompaktbyen vil etter disse retningslinjene, kunne representere den politisk gjeldende bymodell for hva som skal til for å skape en bærekraftig by (Hansen, Hofstad, Saglie, Næss, & Røe, 2015).

### **3.1 Kompaktbyens bakgrunn i Norge**

*Kapittelet beskriver hvordan kompakt byutvikling er blitt utviklet i Norge fra bekymringer om konsekvensene av spredt bebyggelse til anbefalt politikk.*

Bærekraftsbegrepet ble i 1987 introdusert gjennom FN-rapporten «Our Common Future». Konsekvensen av spredt utbygging begynte på denne tiden å bli synlig i form av økt trafikk og bilavhengighet. Av hensyn til dyrket mark var det mange steder bygget ut på knauser og steder som ikke var egnet til jordbruk. Konsekvenser for rekreasjonsarealer, landskapestetikk og kostnader til infrastruktur skapte bekymringer (Næss, Thóren, & Saglie, Ideen om den kompakte byen i norsk sammenheng, 2015).

I 1988-1992 ble det gjennomført en tverrfaglig forskningsrapport, NAMIT, som hadde mål om å finne arealbruks- og utbyggingsprinsipper som gav minst mulig negativ konsekvens for miljøet. Den foreslo tre prinsipper for håndtering av vekst: samling av naturinngrep, arealøkonomisering og omstrukturering av transportsystem. Ved å samle naturinngrepene kunne sammenhengende naturarealer beskyttes. Arealøkonomiseringen innebar en høy tetthet på de bebygde arealene i form av blokker eller rekkehus. Parkeringen skulle helst ligge under bakken. Omlegging av transportsystemet innebar å redusere kapasiteten på veier og prioritere kollektivtransport og sykkel. Rapportens syn på kulturminner og stedlige forhold er beskrevet under kapittel 2.4

NAMIT-rapporten ble en premissleverandør til St.meld. nr. 31 1992 -1993, hvor den foreslåtte arealpolitikken ble forankret. Meldingen skulle fremme økologisk forsvarlig bruk av arealressurser ved å sikre naturen som varig kilde for menneskelig virksomhet, helse og trivsel. Den skulle svare på utfordringen med natur og miljøvennlig utvikling etter Brundtlands kommisjonens rapport, og prinsippene er videreført som nøkkelen til bærekraftig utvikling i Norge (St.meld. nr. 23, 2001-2002, St.meld. nr. 34, 2006-2007).

### **3.2 Kompaktbyen som ide**

*Kapittelet beskriver målsetningene eller ideene bak modellen, og hvordan den fysiske byen kan ivareta bærekraft.*

En rekke utgivelser fra EU og FN (UN-Habitat) framholder kompaktbyen som den bymodellen med best effekt på ressurseffektivitet, økonomi, folkehelse, samhold, og kulturell utvikling (OECD, 2012). Flere forskningsstudier har vist at kompakt byutvikling kan legge til rette for bærekraft gjennom å: redusere transport, redusere bilbehovet, gi lavere energibruk pr. innbygger, begrense bruk av materialer til bygninger og infrastruktur, ivareta tilbudet og mangfoldet av tjenester, gi jobbmuligheter og sosiale kontakter, samt minske arealtapet. Disse positive konsekvensene knyttes til kjennetegn ved den kompakte byen: intensivering av utvikling og aktiviteter, konsentrasjon av vekst, effektivt arealbruk, sosial miks, offentlig transport og kvalitet i utformingen av offentlige arealer. Alt i alt styrker den kompakte byen fordelene ved agglomerasjon og drar nytte av de mange variasjonene av miljømessige, økonomiske og sosiale fordeler som fortettingen gir (Bibri, Kärrholm, & Krogstie, 2020).

I forordet til boka «Kompakt byutvikling, muligheter og utfordringer», summerer forfatterne opp de viktigste argumentene for bymodellen:

- Redusert energibruk og utslipp fra transport. Tettere utbygging skal minske behovet for transport. Reisene forkortes, reisegrunnlaget for kollektivtransport blir større, og det kan etableres et mer finmasket linjenett med hyppigere avganger. Tettere byer gir mindre plass til vei, som bidrar til mindre trafikk. Det blir bedre tilbud av funksjoner innen kort avstand.
- Bevaring av skog og mark, ved at det oppnås lavest mulig omdisponering og inngrep i natur og dyrkningsområder slik at biologisk mangfold blir mindre skadelidende.
- Energiforbruk i bygninger og i utbygging. Tettere bebyggelsesformer (blokker og rekkehus) trenger mindre energi til oppvarming, og transportinfrastrukturen kan deles av flere.
- En levende og mer mangfoldig by skapes med utgangspunkt i historiske forbilder med plasser, gater og kvartaler. Byliv oppnås med funksjonsmiks, som sammen med offentlig rom og korte avstander, skaper arenaer for sosiale møter og aktiviteter.

Kompaktbyens målsetning om fortetting kan foregå på forskjellige måter og kan deles opp i: transformasjon, intensivering, ekspansjon eller polysentrisk. Transformasjon innebærer å endre eksisterende utbygde arealer med nytt program, som for eksempel næringsarealer som transformeres til nye boligområder. Intensivering er fortetting innenfor eksisterende strukturer, som for eksempel infill og påbygg, eller eplehagefortetting. Ekspansjon innebærer å ta i bruk ny ubebygde mark. Den siste kategorien er desentralisert fortetting. Det betyr at man etablerer nye sentre utenfor bykjernen i en polysentrisk struktur (Hansen, Hofstad, Saglie, Næss, & Røe, 2015).

### **3.3 Kompaktbyens suksess**

*I tillegg til gode argumenter for kompaktbyen med hensyn til bærekraftig byutvikling, må også bymodellen få oppslutning i praksis. Dette kapittelet ser nærmere på samfunnsforhold som støtter opp om bymodellen.*

Selv om målet om kompaktbyutvikling er tydelig i nasjonal politikk og kompaktbyens mulige fordeler er godt belyst gjennom forskning, skal forholdene ligge til rette for at den skal kunne gjennomføres i praksis. Disse kommer som drivere på toppen av argumentene om kompaktbyen. Med kompaktbymodellen som tydelig felles referanse er det lettere å enes om

løsninger på tvers av interesser og politiske skillelinjer (Ellefsen & Ellefsen, 2020). Punktene kan sammenstilles i følgende punkter (Ellefsen & Ellefsen, 2020) (Hanssen, Saglie, & Hofstad, 2015):

Byvekst: Det har vært sett på som en utfordring å få plass til den estimerte veksten innenfor rammene av de eksisterende byene. Tetthet innenfor byen og ved knutepunkt og stasjoner har derfor blitt vurdert som det riktige tiltaket for å ivareta framtidige behov for nytt areal.

Marked og nettverksdrevet styringsform (management): Siden det offentlige selv eier få arealer, og det de eier ofte er overlatt til eiendomsselskap som drives som eiendomsutviklings-selskap med overordnet mål om profitt, er de avhengige av det private markedet for å få realisert sine planer (Knudtzon, 2018). Dette er også en ønsket konsekvens av en nyliberalistisk retning på 1980 tallet, hvor kommunene ikke skulle stå for areal og eiendomsutvikling, men heller legge rammer for markedsaktører. Kommuner er derfor avhengige av eierne av tomtearealene og private eiendomsutviklere, som igjen er avhengige av at markedet etterspør nye funksjoner, og at arealene lar seg bygge ut til priser som gjør gevinsten attraktiv i forhold til ikke å bygge ut. Disse rammene, hvor det offentlige og private er avhengig av hverandre og må forhandle for å få gjennomført nye arealplaner, gir økt kompleksitet, men gir samtidig flere verktøy for å gjennomføre ønsket politikk.

Også endringer i regionalplanlegging, hvor fylkene har fått flere strategiske verktøy som areal- og transportplaner og byvekstavtaler, bygger opp om kompaktbymodellen. Gjennom planene kan staten og regionene legge til rette for at kommunene realiserer deres politikk om kompakt byutvikling.

Økonomi og vekstpolitikk: Mye av idebakgrunnen for kompaktbyen slik den framkommer i faglitteraturen, har dreid seg om den miljømessige bærekraften. Den økonomiske og sosiale bærekraften, er ikke like lett å få kvantifisert. Ønsket om høy tetthet for redusert klimautslipp, sammenfaller imidlertid med ønsket om tetthet for bedre økonomisk avkastning. Denne formen for urbanisering er også et virkemiddel for politikken, ved at den skal skape vekst i konkurransen mellom byer om mennesker og kapital.

Den amerikanske økonomen og geografen Richard Floridas teorier er et element i denne politikken. Hans teorier forklarer hvordan bostedsvalg for «den kreative klasse» har vært en drivkraft for regionalvekst (Florida, 2003). Han argumenterer for at denne høyt utdannede klassen ønsker å flytte til steder som kan tilby opplevelser, åpenhet, mangfold og muligheter. Disse menneskene tiltrekker seg igjen næringsliv som ønsker seg attraktive arbeidstakere. Teoriene har påvirket bypolitikken med blant annet «kulturledet byutvikling» (Røe, 2005). Politikken går ut på å forsterke steders attraktivitet gjennom deres goder (ameniteter) som arkitektur, kultur, landskap, infrastruktur, og deres stedlige kultur og identitet. I tillegg til dette kommer agglomerasjonseffekten. Det vil si at et større antall mennesker og funksjoner vil bedre regioners økonomi og konkurransekraft (Glaeser, 2011).

### **3.4 Stedskarakter**

*I dette underkapittelet undersøke hvordan stedets materielle kvaliteter er diskutert i litteratur om kompaktbyen. Forrige kapittel beskrev noe av kunnskapsgrunnlaget for norsk fortettings- og kompaktbypolitikk. Dette kapittelet ser på hvordan kulturminner og eksisterende strukturer*

*blir definert som viktig for stedsidentitet og bærere av historie, samt politiske og faglige mål for forvaltning av disse. Stedskarakter er i denne oppgaven forstått som de fysiske kjennetegnene som gir særpreget og egenart til stedet. Stedskarakter skiller seg fra stedsidentitet som kan ses som omskiftelig, og baserer seg på subjektive, individuelle eller kollektive oppfatninger og tilhørighet til stedet (Riksantikvaren, 2021).*

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» beskrives hvordan målet om økt fortetting skal veies opp mot hensynet til det eksisterende:

Kommunene vektlegger arkitektur og kvalitet i de bygde omgivelsene, og planlegger med utgangspunkt i stedenes særpreget, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk. Eldre bebyggelse og bystrukturer vurderes som ressurser i en sirkulær økonomi. (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2019)

Når det gjelder hva som skal tas vare på av eldre bebyggelse og hvor mye, vil det måtte håndteres i den enkelte plansak. Ansvar for oppfølging er delegert til fylkeskommunen. De skal ivareta regionale kulturminneinteresser og bistå kommunene med veiledning.

Fylkeskommunen har innsigelsesrett når planer er i strid med regionale, eller nasjonale mål.

Ny bystrategi er gitt ut av Riksantikvaren i 2021. Bystrategien beskriver en utfordring mellom hensynet til vern og hensynet til fortetting. Den gir retningslinjer for fylkeskommunen og kommuner om hvordan kulturminner skal vektlegges i by og stedsutvikling. Bystrategien bygger videre på diverse stortingsmeldinger og utredninger, som: Meld. St. 16 (2019–2020), og fremhever FNs bærekraftsmål nr. 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Meldingen bygger igjen på internasjonale forpliktelser, blant annet Europarådets landskapskonvensjon, som Norge gav sin tilslutning til i 2004. Videre henviser den til «Strategi for småbyer og større tettsteder som regionale kraftsentre», hvor det særlig er vektlagt kulturmiljø og kulturminne som skapere av steders attraktivitet (Riksantikvaren, 2021).

Strategien beskriver utfordringer for gjenbruk av eksisterende bebyggelse. Kompetanse, forskrifter og tradisjoner er mer orientert mot nybygg. Undersøkelser viser at gjenbruk kan være gunstig for klima-belastningene pr. kvadratmeter over tid (Riksantikvaren, 2021). Andre utfordringer med økt tetthet som nevnes, er hensynet til bylandskapet og tilpasning til byens særpreget og egenart.

I strategien fra Riksantikvaren defineres det åtte mål med tilhørende anbefalinger. De åtte målene er kort oppsummert:

- Kulturmiljø skal brukes som en ressurs for opplevelsesverdier, kunnskaps- og kildeverdier, bomiljø, ombruk og gjenbruk.
- Valg av bevaringsløsning skal gjenspeile kulturmiljøets verdi.
- Mangfold og kulturhistoriske særpreget skal videreføres. Her inkluderes topografi og landskap som steders særpreget og egenart, og at kulturmiljø ses i sammenheng med omgivelsene.
- Historiske bylandskap som kan bestå av både naturgitte og bygde omgivelser skal ivaretas. I bylandskapet inkluderes visuelle og bruksmessige sammenhenger.



- Forvaltningen av kulturmiljø, skal kjennetegnes av kunnskapsbasert og langsiktig arealplanlegging med gode medvirkningsprosesser. Medvirkning knyttes til tilhørighet og tilknytning til kulturmiljø.
- Kulturmiljø er ønsket brukt for å utvikle levbare og attraktive byer og steder. Levbare byer knyttes til stedsintegritet, kontinuitet, tilhørighet og stedskvaliteter.
- Forvaltningen skal bidra til reduserte klimagassutslipp.
- Kulturminner og kulturmiljø skal sikres mot skade.

Steders særpreg og egenart, blir beskrevet under målsetningen om bevaring av mangfold og kulturhistorisk preg:

«Den historiske byggeskikken, mangfoldet av bygninger, de karakteristiske trekkene ved bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen er sammen med byens topografi og landskap med på å gi byer og steder særpreg og egenart.» (Riksantikvaren, 2021)

Riksantikvarens bystrategi knytter stedsforståelsen og stedets kvaliteter til konkrete, materielle bygg eller landskap. Den ser det bygde og historiske som viktig for tilhørighet, levbarhet og identitet, som kan sies å være grunnleggende for vår helse, velferd og eksistens.

Et viktig mål med bystrategien er å styrke medvirkning i planlegging, vern og forvaltning av kulturmiljø og landskap. I de overordnede føringene står det at «en bærekraftig utvikling av kulturmiljø, tar likevektige hensyn til sosiale og fysiske forhold.». For følelsen av tilhørighet og tilknytning til kulturminner, understrekes det at det er særskilt viktig med medvirkning i forvaltning og utvikling av kulturmiljø. Dette er i tråd med kulturminneforskerens Laurajane Smiths sine brukerorienterte teorier. Hun argumenterte i boka «Uses of Heritage» fra 2006 for at det hadde festet seg en elitistisk forståelse av hva kulturarv var og ville isteden demokratisere kulturminneforvaltningen ved å involvere «vanlige folk» (Skrede, Hølleland, & NIKU, 2022).

Medvirkning som viktig for kulturminneforvaltningen kommer også til uttrykk i DIVE analysens veileder. DIVE er akronym for «Describe, Interpret, Value, Enable». Et bredt spekter av offentlige og private aktører inviteres til brukermøter ved de forskjellige stegene i analysen. Den brede medvirkningen er beskrevet i veilederen som et av dens fortrinn som metode (Riksantikvaren, 2021). Analysemetoden har som mål å definere handlingsrom for endring gjennom metodens fire faser: beskrive, tolke, vurdere og aktivere.

I kapittelet om kontekst ble det beskrevet hvordan arkitekturen kunne ses som en egen autonom tradisjon, hvor arkitekturen skulle referere til annen arkitektur. Arkitekturen kunne være kontekstuell ved at den tok stilling til strukturer eller typer fra eksisterende bebyggelse. Disse tankene finner vi igjen i veilederen for stedsanalyser fra Oslo kommune. Forskjellige syn på arkitektur vil også kunne gi forskjellige strategier for vern av kulturminner.

I en artikkel fra 2008 skriver Karl Otto Ellefsen om det han kaller narrativt vern (Ellefsen K. O., 2018). Det består i å trekke fram fysiske elementer som historiebærende eller historieskapende. I det narrative vernet dreier det seg ikke om den strukturelle kontekst, eller historien om utviklingen av arkitekturen. Det narrative, eller fortellingen, går ut over arkitekturens fortelling om seg selv. Det vil si at det ikke er formen i seg selv, med sin morfologi som skal vernes, men det fysiske fragmentet som kan knyttes til fortellinger om

tidligere aktiviteter. De fysiske minnene kan ses på som en ressurs prosjektene kan benytte seg av for å oppnå historisk dybde.

I artikkelen til Elin Børrud «Kulturarv som ressurs i fortettingsstrategi» fra 2014, diskuterer hun hvordan kulturminner kan inngå som ressurs og merverdi i utviklingen av kompakte byer. Hun mener det kan oppstå uklarheter for hva som kan og ikke kan gjøres med kulturminner når de skal representere ikke faktiske forhold, som stedsidentitet eller stedsfølelse. Isteden fremmer hun en tilnærming hvor kulturarven ikke bare skal representere fortiden, men også gjenbrukes som en ressurs for nye behov. Gjennom kulturminnenes attraktivitet og gjenbruk kan de skaffe merverdi til utbyggingsprosjekter. Kulturminner kan på denne måten ses som et verktøy for byutvikling, og med det gå fra å være en trussel til å bli en ressurs (Børrud, 2014).

## 4.0 EMPERI

*Kapittelet presenterer oppgavens datamateriale for Vestby, sentrumsplanen og planprosessen. Gjennom analyser av dokumenter og intervjuer er dataene tolket og systematisert for å danne grunnlag for drøfting og diskusjoner i oppgaven.*

### 4.1 Stedsanalyse for Vestby

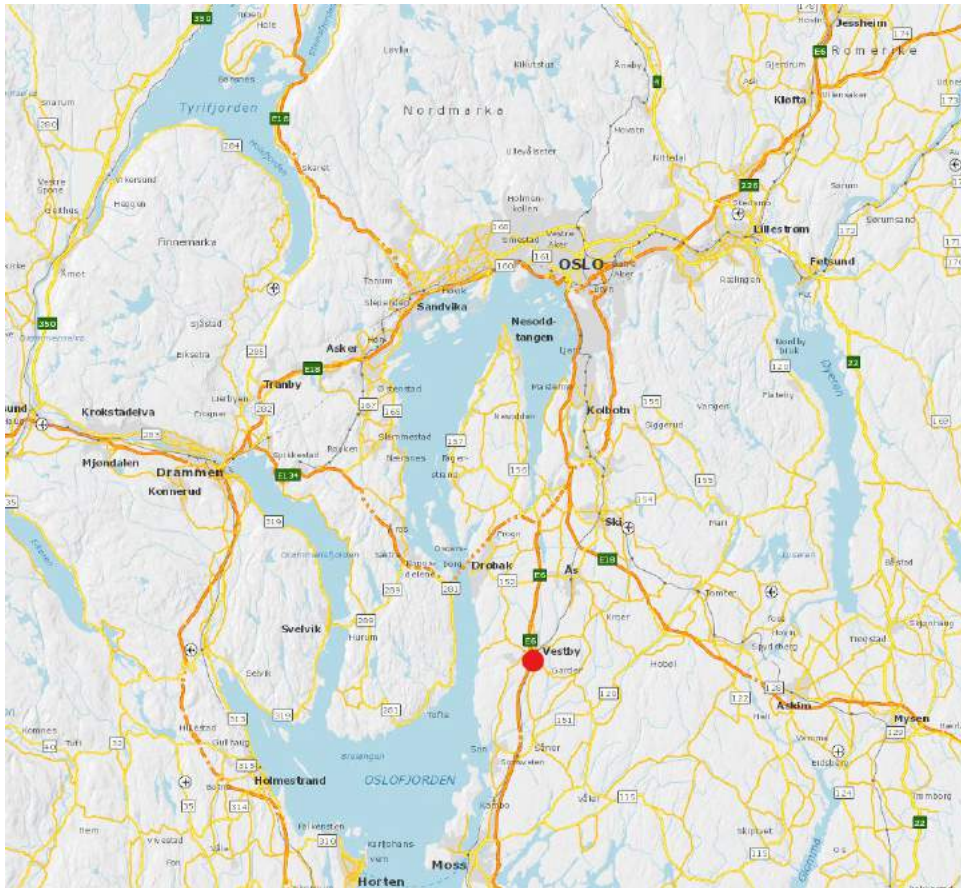
*Som bakgrunn for drøftingen, er det utført en enkel arkitektonisk analyse av stedet. Den vil beskrive de materielle forholdene og vise historisk utvikling, primære elementer, topografi og landskap, eiendoms og gatestruktur, samt bebyggelsesstruktur (morfologi). Analysen systematiserer kunnskap om stedet gjennom en prosess med innhenting av bakgrunnsdata. Den bygger på historisk utvikling og skal bidra til å forstå stedets forutsetninger og muligheter (Miljøverndepartementet , 1993)*

Den første analysen kartlegger Vestbys fysiske endringer fram til vedtak av Sentrumsplanen. Den skal først og fremst beskrive hvilke prinsipper som har formet stedets bebyggelse. Analysen vil benytte seg av historiske fotografier og kart, samt analyser som foreligger i forbindelse med planprosessen for sentrumsplanen. Analysen vil konsentrere seg om ordensprinsippene for bebyggelsen. For å kunne se hvilke endringer sentrumsplanen representerer, er det nødvendig å få en oversikt over situasjonen før regulering.

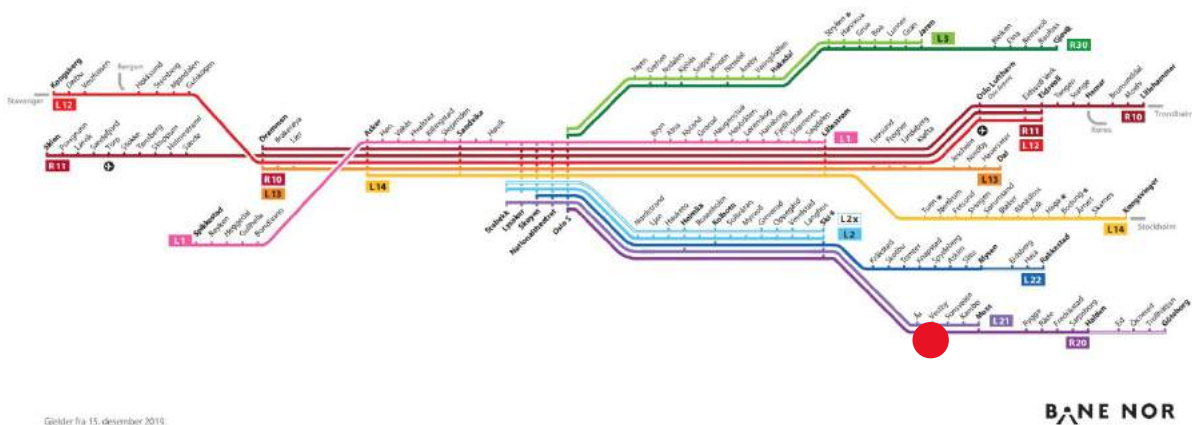
Den andre delen beskrives planens hovedgrep og hvordan bestemmelser og kart legger føringer for kommende bebyggelse. Planen regulerer utnyttelse, høyder, gater, parker og plasser som gir rammer for fysiske endringer. For å undersøkes problemstillingen om hvilke oppfatninger om stedet som har hatt betydning for planen, vil det være nødvendig å forstå hvilke rammer den legger for framtidig utvikling.

#### Stedets beliggenhet i regionen

Vestby sentrum ligger ca 40 km fra Oslo S. Bilturen tar ca 40 minutter fra Oslo sentrum. Med lokaltoget som har endestasjon i Moss, tar samme avstand 33 minutter. Toget har avreise en gang i timen. I Vestby kommune er det i 2019 registrert 17 824 innbyggere. Kommunen grenser til Fron, og Ås i nord og øst og Moss, Indre Østfold og Våler i øst og syd. Mot vest grenser Vestby kommune mot Oslofjorden.



Figur 8: Kartutsnitt fra vegkart.atlas.vegvesen.no, som viser Vestbys sentrale beliggenhet i Oslo regionen.



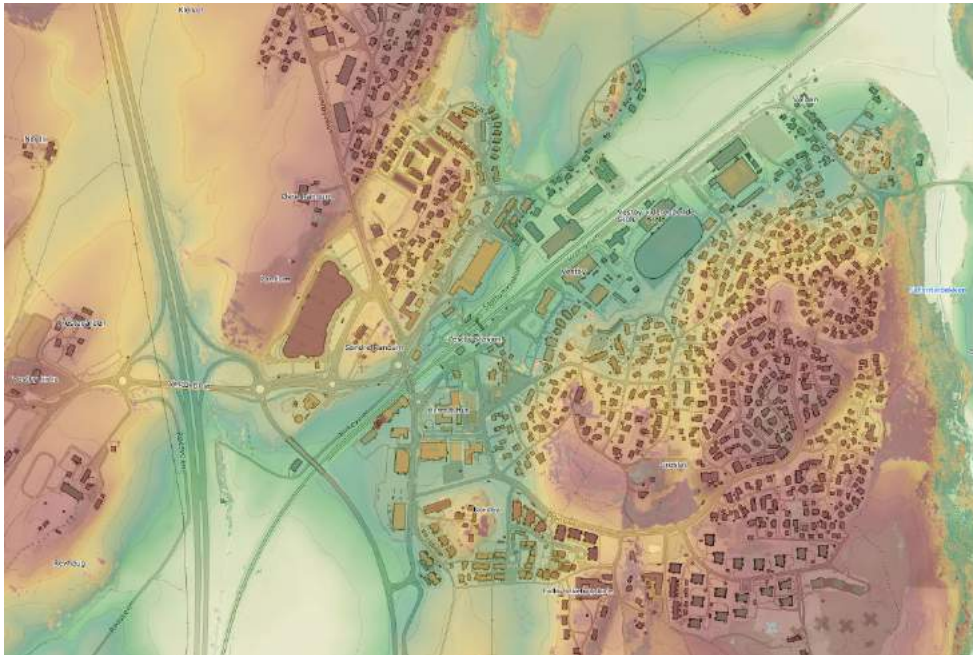
Figur 9: Linjekart over lokaltog på Østlandet fra Bane Nor. Linjekartet viser den banebaserte Oslo- regionen. Vestby er markert med en rød prikk.

## Topografi og landskap

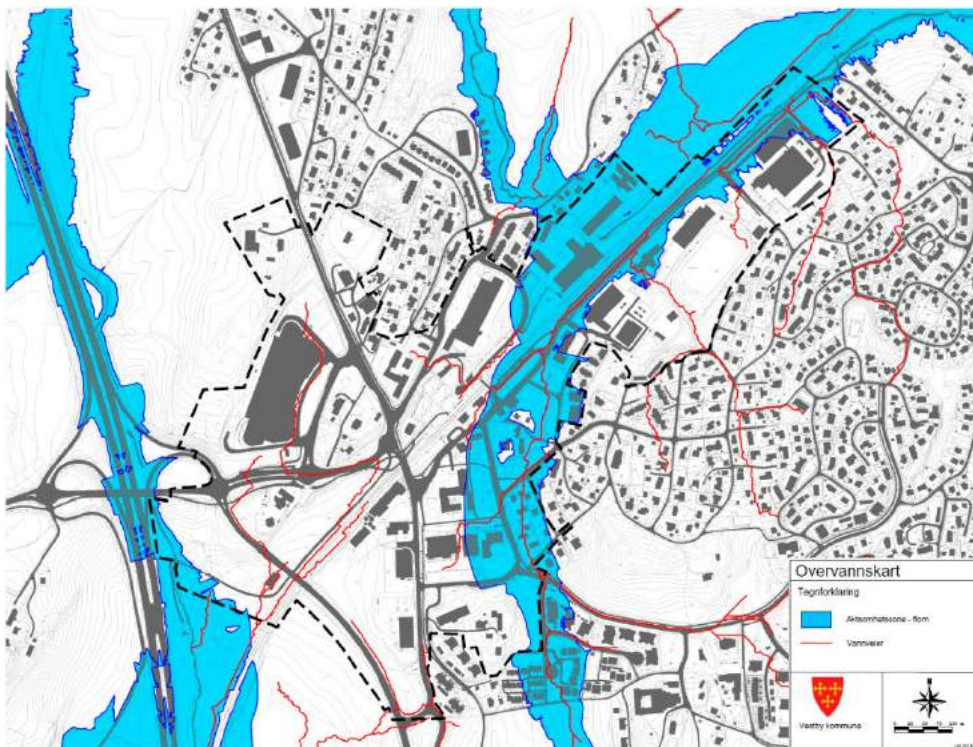
Tettstedet Vestby ligger i et gammelt kulturlandskap med marin leire som hviler på en såle av gneis med matjord på toppen (Karlstad, 2019). Topografien kjennetegnes av svakt hellende åser som stikker opp mellom jordene. Landskapet vest for E6 ved Vestby kirke er i kommuneplanen satt av som hensynsone «bevaring kulturmiljø». Området er i Kommunedelplanen for kulturminner, 2017 – 2021, gitt verdien «svært stor», noe som viser at



den er vurdert til å være av regional eller nasjonal betydning. Kulturlandskapet fra kirken til Vestby sentrum, kjennetegnes av forholdet mellom de mange forhistoriske gravhaugene og kirkestedet som ble etablert allerede i middelalderen (Vestby kommune, 2017). Deler av sentrum er aktsomhetssone for flom.

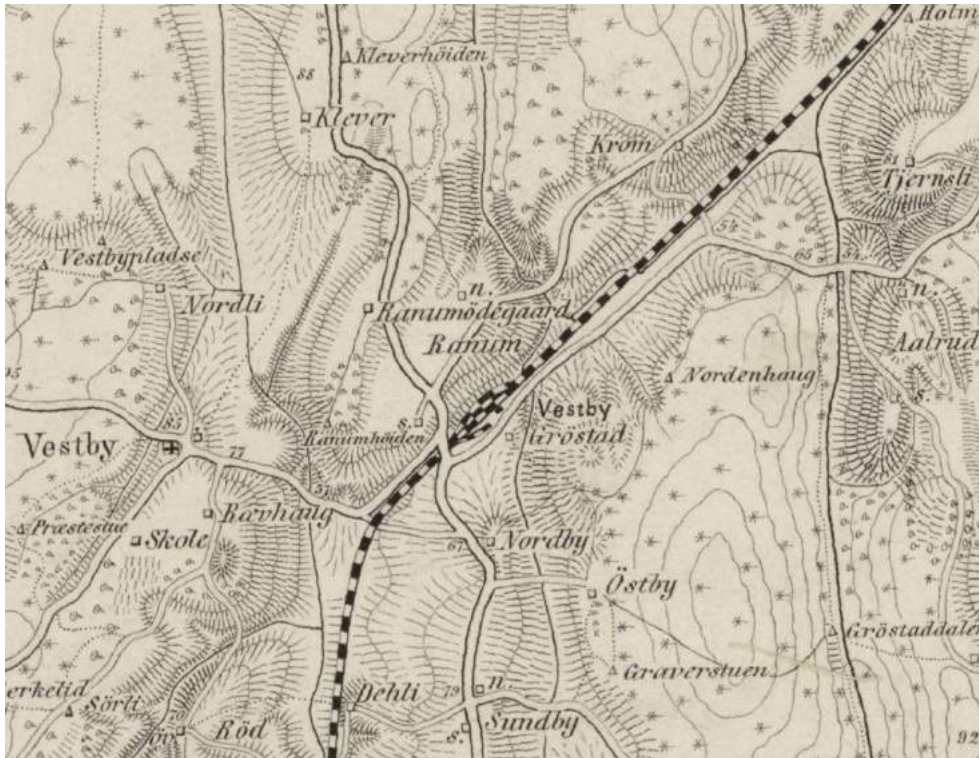


Figur 10: Kartutsnitt fra hoydedata.no, som viser topografien markert med farger. De går fra lyst grønt på de laveste partiene på ca kote 55 moh, til de røde partiene på ca kote 85 moh.



Figur 11: Overvannskartet følger som vedlegg til områdeplanen for sentrum. Kartet viser eksisterende vannveier med røde streker og faresoner for flom med blått.

## Historisk utvikling



Figur 12: Kartutsnitt fra 1895(kilde: 1881.no) som viser jernbanenes trasé mellom gårdene Grøstad, Norby og Randem. Veien vestover går til Hvitsten som var ladested for trelast. Mosseveien krysser stedet i nord-sør retning. Østover går det veier til Tvetter og Kroer på nord og sydsiden av jernbanene.

Vestby sentrum ligger på jord fra gamle gårder med opprinnelse fra før middelalderen. Arkeologiske utgravninger har avdekket at bosettingen i Vestby stammer fra ca 6000–4000 år f.Kr (Wikipedia, 2021). Det ligger fredede fornminner fra jernalderen på gårdene og åsene rundt sentrum. Stedet har navn etter Vestby gård, som har vært kirkested siden middelalderen (Opplev Vestby, 2021).

Den Fredrikshaldske Kongevei krysset gjennom Vestby. Den ble etablert for å frakte militært materiell gjennom tidligere Akershus og Østfold. Veien strakk seg fra Oslo til Halden. Veien ble erstattet i 1860 med Mosseveien, som gikk i samme trasé gjennom Vestby. I 1865 ble det etablert landhandel i Vestby. I 1879 åpnet jernbanen med tog i rute til Oslo. Med togstasjon og dampmaskiner, kunne det etableres større sagbruk tett ved stasjonen. Det ble flere arbeidsplasser knyttet til industrien og til handel rundt stasjonen med både meieri og egen bank. Stedet fikk egen skole og mølle rundt 1920.

I 1965 ble Vestby herred og Son slått sammen til en kommune. Rådhuset i sentrum ble bygget i 1957 og har senere fått et påbygg tilpasset opprinnelig bygg (Vestby kommune, 2017). Spredte områder med småhus ble bygget ut rundt sentrum fra ca 1960 til 2010. På slutten av 80 tallet ble det etablert næring og leilighetsbygg i sentrum syd for Rådhuset i 2-3 etasjer. På slutten av 1980 tallet ble E6 flyttet vest for sentrum.



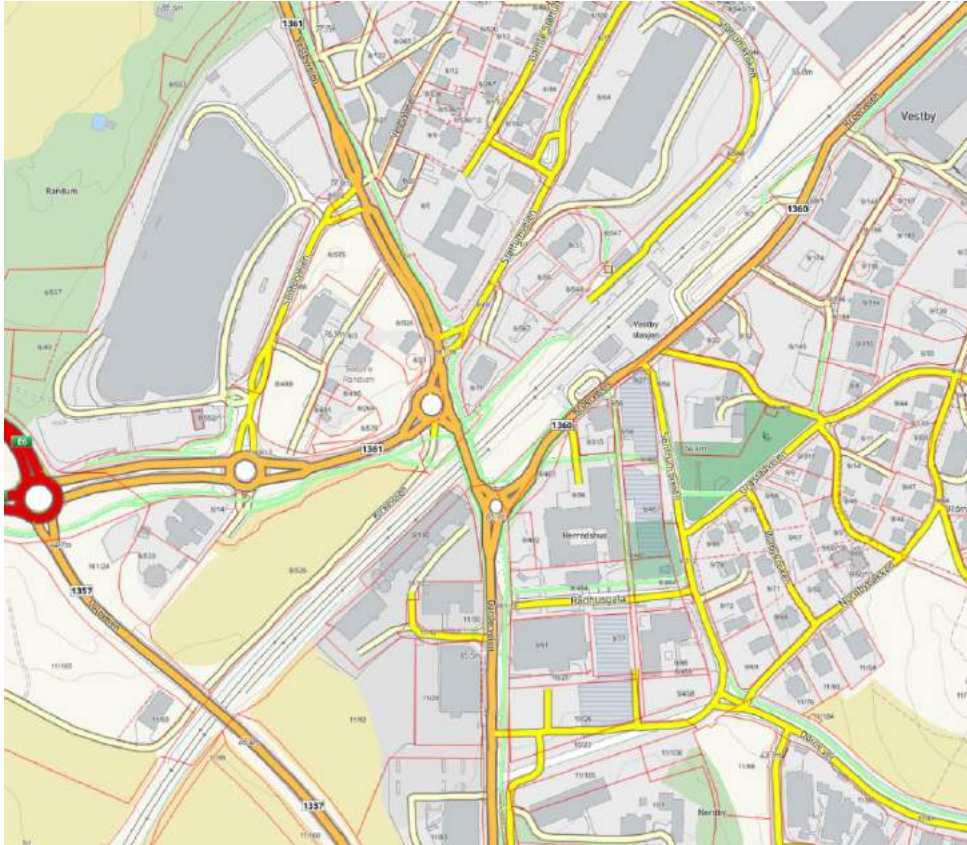


Figur 13: Flyfoto over Vestby fra 1950 (1881.com) Stedet er bygget ut med handel, sagbruk, skole, kulturhus (Festiviteten) og mølle. Bebyggelsen er konsentrert rundt stasjonen og langs Mosseveien.



Figur 14: Flyfoto av Vestby sentrum, Widerøe 1963, Kilde: digitalmuseum.no, Eier: Museene i Akershus

### Eiendoms- og gatestruktur



Figur 15: Kartet viser oversikt over justerte eigendomsgrenser etter Sentrumsplanen, og veinett før Sentrumsplanen.

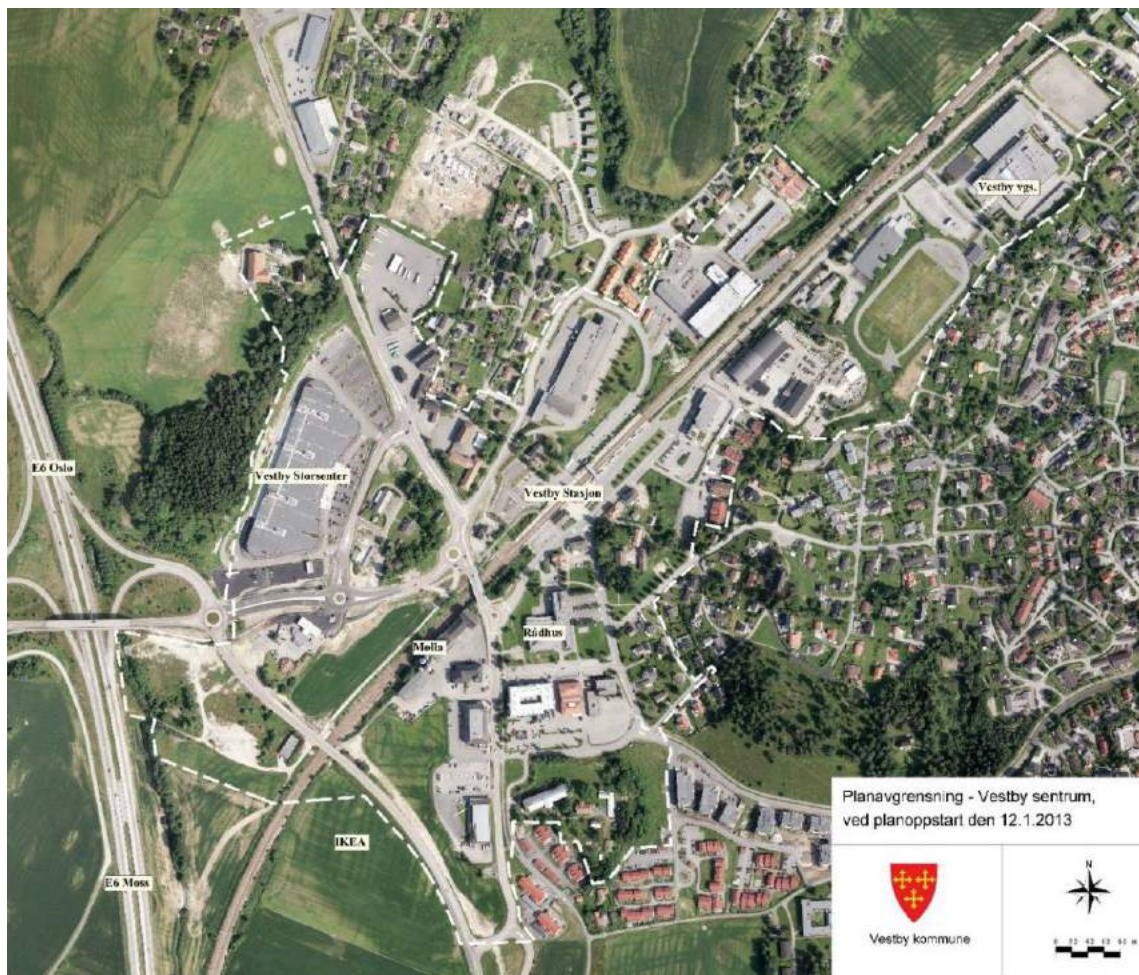
Kommunen har i forbindelse med realiseringen av Sentrumsplanen solgt flere store kommunale eiendommer. Eiendomsforholdene i sentrum preges av flere store grunneiere. Eierne er etter videresalg, sammensatt av både regionale og lokale utviklere.

Gatestrukturen følger i hovedsak gamle veiløp. Reguleringsplan for sentrum syd for jernbanen ble vedtatt i 1986. Den viser store deler av sentrum satt av til næringsareal. Nord for Jernbanen er det i reguleringsplan fra 2004 satt av arealer til offentlig formål som skole, industri og boliger.

### Bebyggelsesstruktur

Vestby sentrum er organisert langs stasjonen og veien. Rådhusveien syd for Rådhuset danner sammen med Garderveien i øst og Sentrumsveien i nord og vest et tilnærmet ortogonalt storkvartal på ca 80 x 150 m. Kvartalet kan ses som starten på en ortogonal bystruktur. Bebyggelsen i sentrum ellers, følger topografi og det sekundære veinettet. Norby gård er plassert på en høyde som avgrenser sentrum i sør. Grøstad gård ligger tett på stasjonen, øst i sentrum. Innenfor sentrumsområde er det eneboligbebyggelse, kjøpesenter og industri med lagervirksomhet.





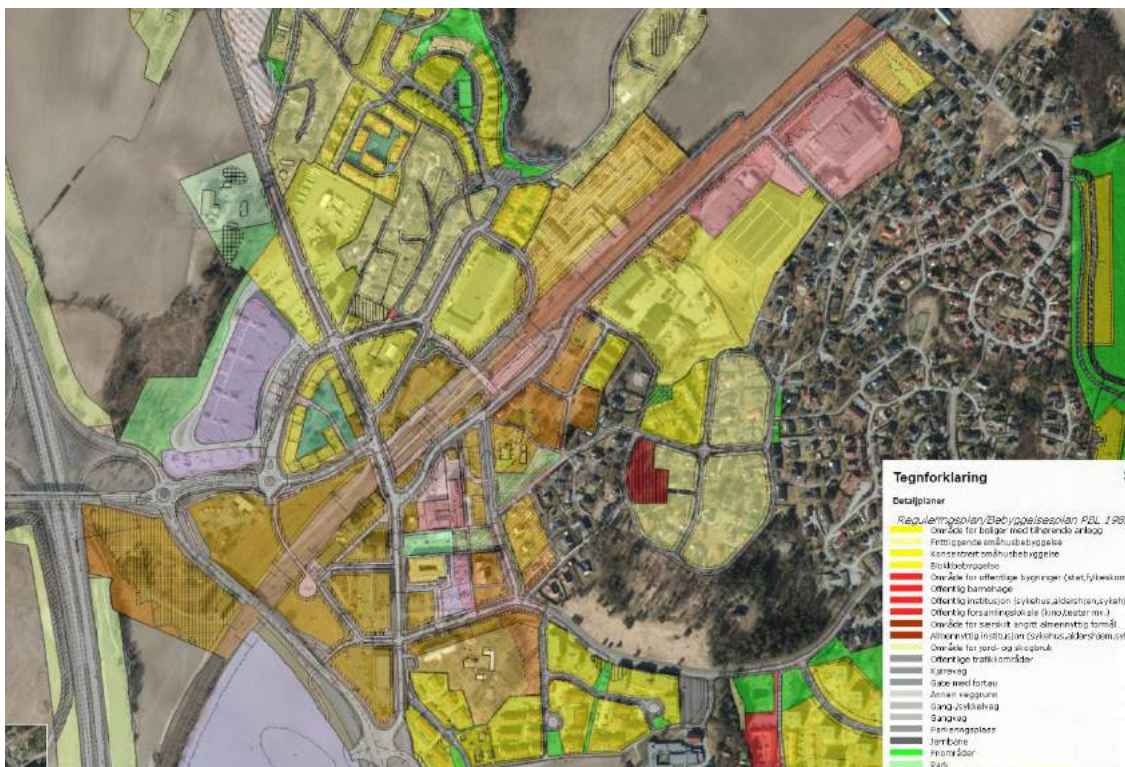
Figur 16: Flyfoto over Vestby sentrum som viser planavgrensning for områderegeringsplan for Vestby sentrum ved planoppstart. Sentrum består av eneboligområder, industri, samt eldre bebyggelse knyttet til gårder og til stasjonsområdet. I 2013 kom Vestby Storsenter, som ligger mellom sentrum og E6. E6 ble flyttet ut fra sentrum, vestover på slutten av 1980 – tallet.

## 4.2 Sentrumsplanen

Sentrumsplanen for Vestby er en områdeplan for Vestby sentrum og omfatter et område på 549 daa. Planen innebærer sanering og transformasjon av store deler av bebyggelse og veinett.

Det viktigste strategiske grepet i planen har vært organiseringen av trafikken med en fotgjenger- og sykkelforbindelse som danner en «loop» eller ring i sentrum. Forbindelsen skal knytte byen på nord og sydsiden av jernbanesporet sammen med to nye overganger over jernbanen, samt en ny kollektivbro som skal erstatte dagens bro i sentrum. Reguleringen av gatenettet deler samtidig opp sentrum i felt for utbygging. Deler av grepet var allerede introdusert som «Vestbyloopen» i et av parallelloppdragene. Grepet for trafikk, fastlegging av gater og oppdeling i utbyggingsfelt er den styrende strukturen, eller primære elementet, for den planlagte bebyggelsen.





Figur 17: Flyfoto med reguleringskart (kommunekart.com)

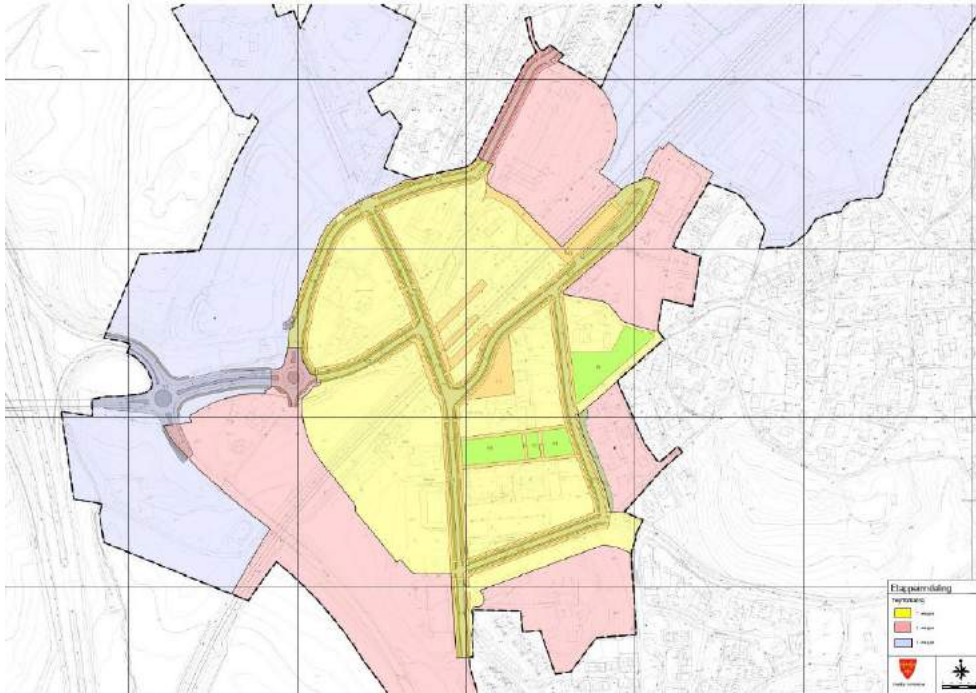
Planen følger i stor grad det eksisterende veinettet. Sentrumsveien er flyttet noe mot syd, nærmere Nordby gård, og Støttumveien nord for jernbanen er lagt lengre mot vest og danner et kryss med Vestbyveien og Senterveien. Dagens bru over jernbanen gjennom sentrum skal stenges for persontrafikk og prioriteres for busser, gang og sykkel. Det medfører at persontrafikken skal føres utenom sentrum og at all biltrafikk utenom busser må krysse jernbanene lengre sør, ved Osloveien. Kollektivbroen skulle erstatte dagens bro i sentrum. Denne ble det senere besluttet å ikke bygge, da det var forbundet med for stor risiko for dagbøter fra BaneNor (P1).

Gateplanen viser et hierarki av gateløp i flere kategorier, fra små smug til hovedgater. Den nye ringen med gang og sykkelforbindelser, skal binde sammen og definere sentrumskjernen. Eksisterende veier bygges om til gater med brede fortau, beplantningsfelt, gateparkering og sykkelfelt.

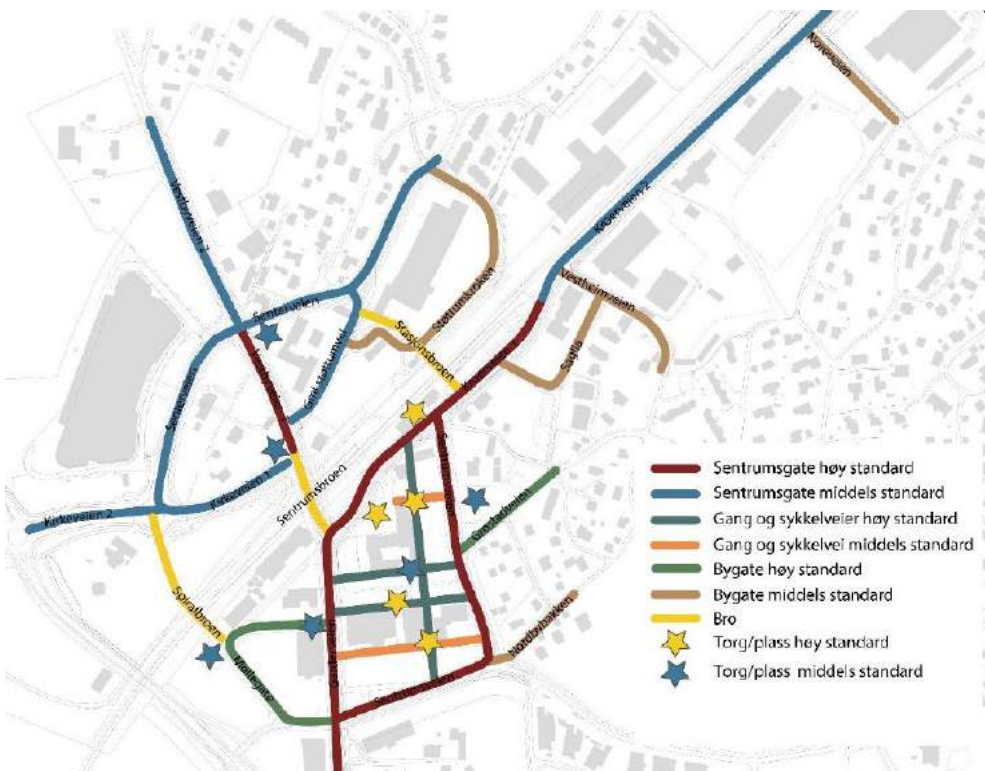
Planen angir byggefelt med byggelinjer i formåls grensen mot offentlige arealer. Byggelinjene definerer hvor nye ytterveggen til nye bygg skal ligge ut mot gater og byrom. I områder med sentrumsformål skal deler av første etasjer bygges med 4,6 meter romhøyde, ha en aktiv åpen fasade og ligge i plan med gate, men det åpnes for unntak fra regelen gjennom detaljreguleringer.

Planen fastsetter maks utnyttelse og høyder på bebyggelsen. Utnyttelsen ligger i snitt på ca 300 % BRA tomteutnyttelse for sentrumsformål og ca 240 % BRA for boligformål. Det er regulert inn høyder opp til 7-8 etasjer rundt stasjonen. I snitt ligger høydene for sentrumsplanen på 5-6 etasjer.

Krav til parkeringsplasser for boliger er gitt med 1 plass pr. 83 m<sup>2</sup> BRA. Planen har bestemmelser om frikjøpsordning fra krav om opparbeiding av parkeringsplass. Krav til uteoppholdsareal skal bestemmes i detaljregulering. Kommuneplanen som ble vedtatt 2019 har krav om tilgang til lekearealer og min. 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.

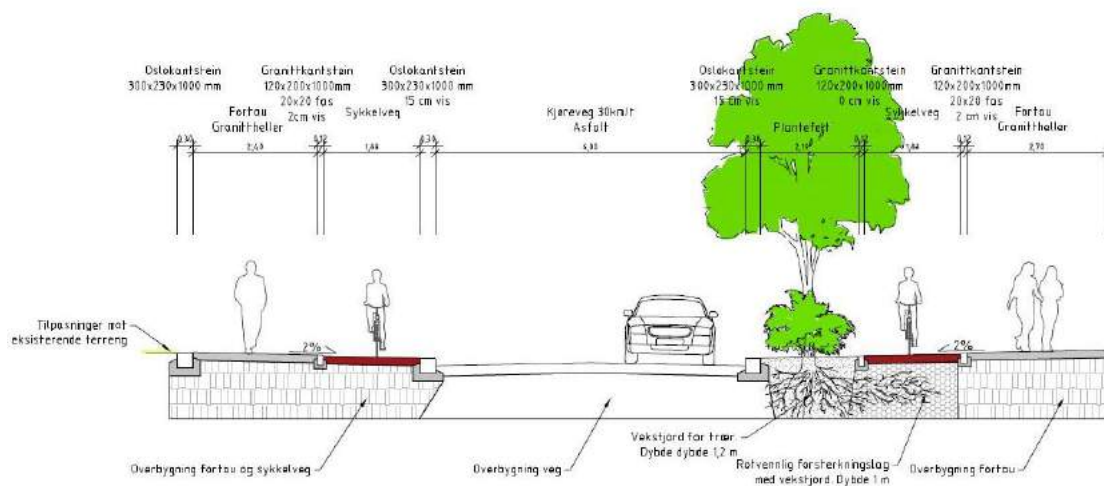


Figur 18: Kartet viser etappeinndelingen for detaljregulering. Arealer innenfor det gule området skal ha vedtatt reguleringer på 40 % av området før neste etappe kan reguleres. Kartet ligger som vedlegg til planen.

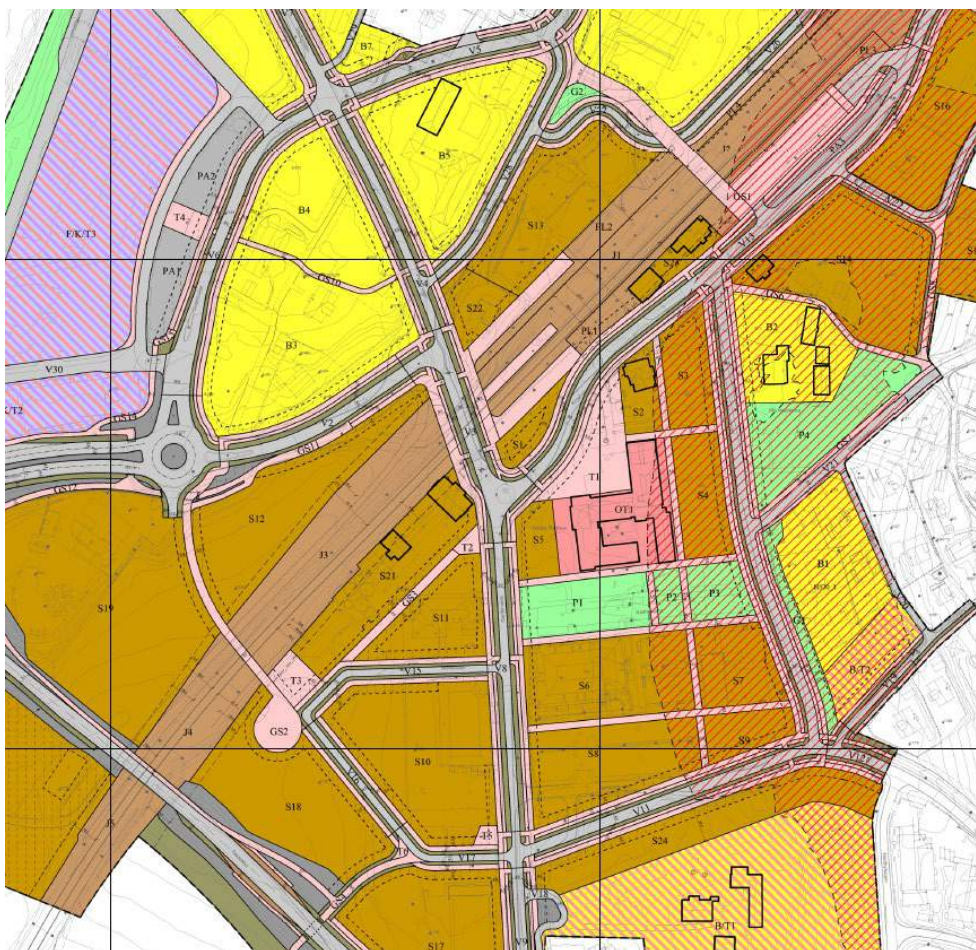


Figur 19: Gatehierarki og plassering av møteplasser/torg i Vestby sentrum (Temaprogram- Estetisk plan Vestby sentrum, 2019)





Figur 20: Prinsipp for gatesnitt fra Temaprogram: Estetisk plan Vestby sentrum, 2020



Figur 21: Utklipp fra sentrumsplanen for Vestby. Bygninger markert med tykk strek er satt av til bevaring.

Sentrumsplanen angitt 3 etapper for utbygging. Etappene skal sikre en utbygging av de innerste arealene rundt stasjonen før arealer lengre ut. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for etappe 2 og 3 før det foreligger godkjente detaljreguleringer for 40% av etappen før.

Etter megling med fylkeskommunen ble omfanget av bevaring av kulturminner redusert, i forhold til Fylkeskommunens anbefalinger. Verneverdien er delt inn i tre kategorier. Vestby stasjon og Thorvaldsengården er gitt «svært stor» verdi i planbestemmelsene. Grøstad gård, Vestby rådhus, deler av møllen og kornsilo er gitt «stor» verdi som tillater endringer. Den gamle barneskolen, Kroerveien 3A og gårdstunet på Norby gård er gitt «middels» verneverdi, og kan etter vurderinger i detaljreguleringer rives til fordel for vekst.

I sentrumsplanen inngår også en utbyggingsavtale som skal regulere finansiering av felles infrastruktur mellom utbyggere. Kostnaden for tiltakene er estimert til 473 mill. kr. Av dette skal kommunen bidra med 100 mill. kr. og resten skal fordeles på utbyggerne. Det utgjør iht. avtalen en kostnad på kr. 1 865 kr/m<sup>2</sup> BRA. Summen pr. m<sup>2</sup> betales før det gis igangsettingstillatelse til byggearbeider. Den er beregnet ut fra det estimerte utbyggingspotensiale innenfor 1. byggetrinn på til sammen 203 288 m<sup>2</sup> BRA. Utbyggingsvolumet tilsvarer det som er forventet å bli bygget ut innenfor et 10 års perspektiv.

Områderegeringsplanen tilrettelegger for at det på sikt kan etableres mellom ca 4.000 og cirka 6.800 nye boliger innenfor planområdet. Dersom dette potensialet utnyttes fullt ut vil det innebære en befolkningsvekst i Vestby sentrum på opp mot 13.000 nye innbyggere (Vestby kommune, 2016).

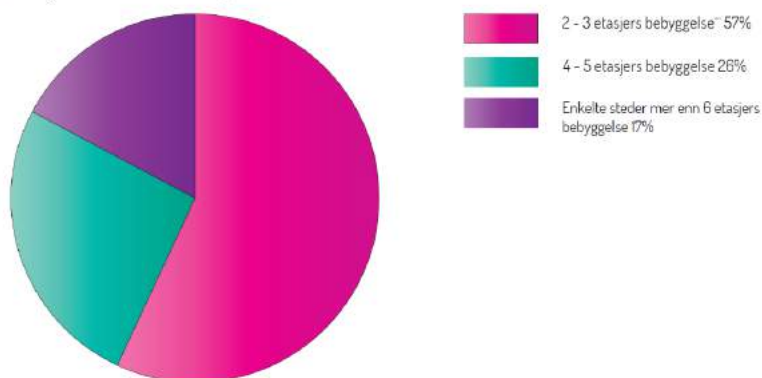
### Om planprosessen

I kommuneplanen fra 2014 står det: «Vestby sentrum skal utvikles til et livskraftig kommunesenter med forretninger, boliger tjenesteyting og kulturtilbud og møteplasser.»

IKEA inngikk i 2011 en betinget kjøpsavtale for Delijordet som ligger mellom Osloveien og E6 rett vest for sentrum. I 2013 godkjente landbruksministeren kommunens ønske om å få møbelforretningen til Vestby (e24, 2021). IKEA, med et forventet besøk på 1,6 millioner pr. år, sammen med ny Follobane ble sett på som en ny motor for utviklingen av sentrum. Det var også kommet inn andre private planinitiativ for utvikling i Vestby sentrum (K1). Dette dannet bakgrunnen for at det ble satt i gang planarbeider for Vestby sentrum.

### Resultat från frågeformuläret

Slike høyder bør det være i Vestby sentrum



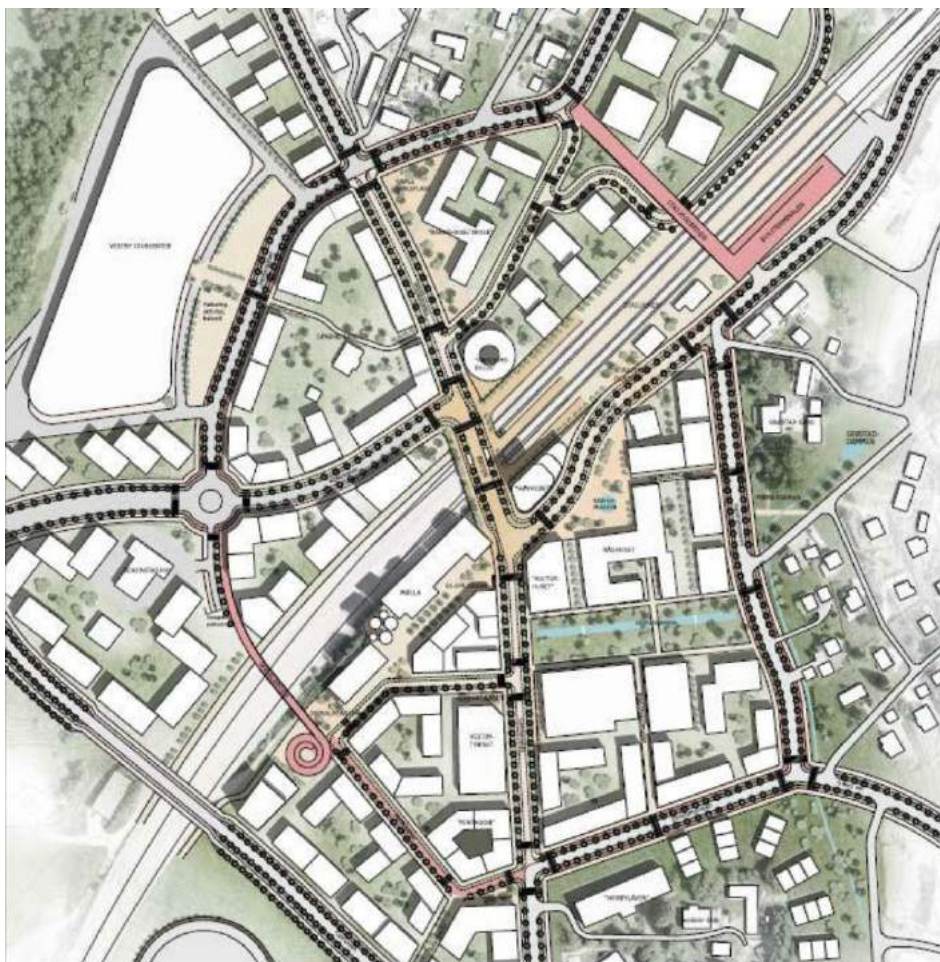
Figur 22: Illustrasjon fra rapporten fra oppstartsseminaret for arbeidet med sentrumsplanen i 2013. Figuren viser resultat fra spørsmål om høyder i sentrum.

Det har i planarbeidet vært utført en utvidet medvirkningsprosess. I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det i 2013 arrangert et «Begeistringseminar». Seminaret ble gjennomført i samarbeid med Testbedstudio arkitekter og Unsworn Industries fra Malmö. Innbyggere og interessenter i Vestby ble invitert til å være med og gi innspill og ideer til sentrumsplanen. Arbeidet og konklusjoner fra seminaret ble summert opp i rapporten: «Visjoner for Vestby» (Vestby kommune, 2013). Rapporten viser arbeidet med informasjon til innbyggere, muligheter og farer for utvikling, og oppsummerer medvirkningsinnspill. Den gir på bakgrunn av seminaret anbefalinger for videre arbeid.

Høsten 2014 avholder kommunen et parallelloppdrag med tre arkitektkontorer. De får hvert sitt vekstscenario, med tilpasning for 1000, 2000, eller 3000 nye boliger i sentrum. Evalueringskomiteen anbefaler å arbeide videre med løsningen som foreslår en «loop» i sentrum og bro med bussholdeplasser over jernbanesporet, men mener 3000 boliger er i meste laget for Vestby. De anbefaler videre å etablere en klar visjon for Vestby som blant annet tar inn over seg hvem man skal planlegge for. I tillegg kommer de med råd om å organisere arbeidet for sentrum i samarbeid med tomteeierne. Evalueringskomiteen mener det bør være tverrpolitisk enighet om kommunenes visjon og strategi for ikke å sende tvetydige signaler som kan skape usikkerhet hos utbyggere (Vestby kommune, 2015).

Samtidig med parallelloppdraget, pågår arbeid med Regional plan for Areal og Transport i Oslo og Akershus. I planen blir vekst sett på som en mulighet for å nå målene om «en mer konkurransedyktig og bærekraftig region» (Oslo og Akershus, 2015). Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster, og større satsning på kollektivtransport, gange og sykkel. Planen er initiert av Stortinget og skal bidra til å nå nasjonale mål om klima, transport, dyrket mark og naturmangfold. Prinsippet er en polysentrisk regionsutvikling, hvor 80-90% av veksten skal tas innenfor prioriterte vekstområder, som Oslo by, regionale byer i Akershus, bybåndet fra Oslo til Ski, Asker og Lillestrøm, og prioriterte lokale byer og tettsteder i Akershus.





Figur 23: Illustrasjon av sentrum slik det kan se ut når sentrum er ferdig bygget ut. Illustrasjonen er hentet fra Vedlegg - 5 Gateplan - helhetsplan og situasjonskart fra sentrumsplanen.

Vestby faller i den siste kategorien og blir definert som prioritert tettsted. Kategorien blir gitt en anbefalt områdeutnyttelse innenfor en radius på 500 meter fra stasjonene på 80%. Den eksisterende områdeutnyttelsen er på 20%. 100 % områdeutnyttelse tilsvar en feltutnyttelse på 150- 250% BRA (Oslo og Akershus , 2015). Parkeringsdekningen skal være lav. Planen er retningsgivende for kommunens arbeid.

Økt innbyggertall fra 2010 til 2016 og forventet vekst i befolkning og i næringsaktivitet, vil sette krav til bomiljøer, offentlige tjenester, infrastruktur og kulturtilbud (Vestby kommune, 2016). Planen skal legge til rette for utvikling rundt stasjonen og skape sentrums-kvaliteter i Vestby med bymessig fortetting av høy kvalitet med funksjonsblanding og møteplasser.

Ved høring av planen i august til oktober 2016, kom det inn innsigelse fra fylkeskommunen om kulturminner. De mente at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad sikret bygningsmiljøet rundt stasjonen, og at Nordby gård skulle reguleres med hensynsone «bevaring kulturmiljø». Innsigelsen ble senere løst i mekling mellom Vestby kommune og Fylkeskommunen. Planen ble godkjent enstemmig av kommunestyret 9.12.2016.

### Realisering av planen

Den første detaljplanen innenfor området til sentrumsplanen som ble vedtatt, var Meierikvartalet i 2018. Kvartalet ligger rett øst for Rådhuset og strekker seg ned til

Kroerveien, langs med jernbanen. Tomten ble regulert av kommunene i samarbeid med utvikler som senere kjøpte tomten fra kommunen. Eiendommen ble taksert til 31,9 mill. kr. Prosjektet skal ferdigstilles i løpet av 2022. Prosjektet inneholder sentrumsformål med næring på plan 1 og boliger i øvrige etasjer.



Figur 24: Utsnitt fra reguleringskart som viser Meierikvartalet, 1. detaljregulering etter vedtak av sentrumsplanen. Uteoppholdsarealer er ivarettatt i byrom, på balkong og takterrasser. Stille side for leilighet kan oppnås ved støyskjerming av balkong. Bebyggelsen er tillatt oppført i 5 etasjer. 1. etasje er avsatt til næring, øvrige etasjer inneholder boliger. Thorvaldsengården mot jernbanen er bevart som kulturminne.

## ETASJEPLANER

1-ROMS 2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS TERRASSE



### PLAN 3

Figur 25: Typisk boligplan fra prospekt til Wessel-park, en del av reguleringsplanen for Meierikvartalet.

I 2020 ble reguleringsplanen for Gartnerikvartalet vedtatt. Kvartalet ligger mellom Vestby Storsenter og sentrum. Prosjektet vil i hovedsak inneholde boliger. I 1. etasje er det også boliger. De har stedvis forhager ut mot tilstøtende gater. Prosjektet er under utvikling.



Figur 26: Fasadeoppriss fra reguleringsaken om Gartnerikvartalet, sett fra Vestbyveien i øst. Det er lagt opp til variasjon av materialbruken i fasadene.

Ved Kroerveien 3, som ligger øst for Meierikvartalet, langs med jernbanestasjonen, er Fredensborg Bolig i gang med planer for trinn 2. De vil sende inn planinitiativ når kommunen åpner for reguleringsplaner i dette trinnet. Kroerveien 3B er ikke gitt bevaringsstatus i sentrumsplanen, men er i visualiseringer vist uendret (Vestby avis, 2021).



Figur 27: Utklipp fra Vestby avis som viser forslag til bevaring av Kroerveien 3B. Eier av eiendommen ønsker å beholde butikken og eiendommen som den er i dag.

Det er sendt inn planinitiativ på tomten, som omtales som Trekanten. Forslaget utfordrer høyder i planforslaget. Trekanten ligger Vest for Garderveien. Aktiviteter på gateplan er i planinitiativet vist sentrert rundt Nabolagsgaten.





Figur 28: Illustrasjoner fra planinitiativ til Trekanttomta som viser koblingen til Rådhusparken, åkerlandskapet og grøntområdene i sentrum. Jordbrukslandskap og store gårder mot vest preger utsynet. Dette vil brukes som identitetsskapende element i planforslaget.

### 4.3 Intervjuene

*For å finne ut hvordan og hvilke stedlige kvaliteter som har påvirket sentrumsplanen, har jeg hentet inn data fra intervjuer. Intervjuobjektene har på forskjellig måter bidratt til planens utforming, enten gjennom politisk verv, som fagrådgiver hos myndigheter, eller som grunneier. Utvalget av aktørene er redegjort for under kapittelet som omhandler metode.*

Spørsmålene har dreid seg om planprosessen. Hvilke ideer og visjoner om stedet har formet planen, og på hvilken måte vil planen påvirke stedet? Jeg har i intervjuene forsøkt å holde en åpen dialog for å ikke prege svarene med mine eventuelle forutinntatte holdninger. Under intervjuene har jeg vært særlig opptatt av å finne ut hvordan det i prosessen har vært diskutert Vestbys særtrekk og lokale behov opp mot ideer om Vestby som et nytt, kompakt og bymessig sted.

Spørsmålene har blitt tilpasset de enkelte aktørene. Jeg startet med å intervju de som har fulgt planprosessen i en tidlig fase. Det gav meg innsikt i hva som lå til grunn for planen og hvilke mål som ble satt tidlig i prosessen. Intervjuene har foregått over en periode fra april 2021 til november 2021. Jeg har i spørsmålene inkludert både de materielle, sosiale, kulturelle og økonomiske forutsetningene for planen. Spørsmålene har variert med hvilken rolle intervjuobjektet har hatt. Noen eksempler på spørsmål som har vært diskutert i flere av intervjuene følger her:

- Hvilke by-idealer mener du ligger til grunn for sentrumsplanen?
- Hva mener du er de viktigste grepene i sentrumsplanen?
- Er det noen spesielle bestemmelser i planen som er genuine for Vestby?
- Hvordan har eiendomsforholdene (delvis privat og delvis kommunalt) påvirket
- På hvilken måte legger planen opp til aktivitet?
- Hva mener du kjennetegner stedet Vestby?

- Hvordan mener du transformasjonen av tettstedet vil påvirke stedet?
- Hvilken rolle mener du Vestby har i regionen?
- Er det et spesielt sted i Vestby som er karakteristisk for stedet?
- Hva mener du er de viktigste suksesskriteriene for utviklingen av tettstedet Vestby?
- Hvilken betydning mener du det lokale har hatt for fortettingsplanene i Vestby?
- Hva mener du er de viktigste forskjellene mellom dagens byutvikling og utvikling av drabantbyer?
- Hvordan mener du det kan skapes tilhørighet og inkludering på steder som er i stor endring?

I tillegg har det vært spurt om bakgrunn og rolle i planarbeidet, for å vise aktørens påvirkning på planen. Ved gjennomføring av intervjuene var jeg åpen for at det kunne være funn som ville endre retning og innhold i oppgaven. Det var av den grunn også spurt spesifikt om detaljer som i ettertid ikke har vært vesentlig for drøfting av problemstillingen.

### Utvalget av intervjupersonene

Tabell 1: Oversikt over utførte intervjuer med koding for aktørene.

Kode	Rolle	Type intervju
K1	Planlegger i Vestby kommune	Intervju over internett
K2	Planlegger i Vestby kommune	Gruppeintervju i Vestby
K3	Planlegger i Vestby kommune	
K4	Prosjektleder i Vestby kommune	
P1	Politiker i kommunestyret	Intervju i Vestby
FK	Ansatt i avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune	Intervju over internett
IN1	Eiendomsutvikler	Hybrid gruppeintervju
IN2	Eiendomsutvikler	

Intervjuene er gjengitt i redigert form og oppsummert i matriser. Dette skal danne en bakgrunn for drøftingene i kapittel 6. Intervjuene er redigert for at det skal være lettere å formidle innholdet til leseren.

### Planleggeren K1 (Stedet som ressurs)

Mitt første intervjuobjekt er utdannet samfunnsgeograf. Personen har vært planlegger i Vestby kommune og jobbet tett med sentrumsplanen:

Hva lå bak initiativet til sentrumsplanen for Vestby?

*K1: Det lå bak at Vestby var administrasjonssenteret med rådhus, og at stedet var preget av spredt bebyggelse og hadde en togstasjon. Private planinitiativ til omregulering av tomter i sentrum av Vestby var kommet inn. Kommunen hadde behov for en helhetlig plan som kunne definere rammene for utviklingen. Arbeidet med regionalt areal og transportplan og Follobanen var også startet opp. Kommunen skulle ta en mer aktiv rolle med planarbeidet.*

*Medvirkningsarbeid startet allerede i 2013 med begeistringsseminar. Parallelloppdraget fra 2015 hadde tre vekstalternativer. Scenariene med 1000, 2000, eller 3000 boliger ble utforsket uavhengig av regional plan. Vestby ville ha en kompakt by. Regional plan var overraskende konkret på ønsket om tetthet. Grunneiere var høringspart i parallelloppdraget, og var aktive med innspill.*

*Planen for Vestby skiller seg fra andre steder. Folk var positive og det var få interessekonflikter, all forandring var bra. Det var i kontrast til Ås, hvor det er mer eldre bebyggelse. Vestby lå klart med lav utnyttelsesgrad, industri og boksebygg rundt jernbanen. Det kunne bare bli bedre. Det var en gunstig grunneierstruktur med få store grunneiere som var lokale og hadde engasjement for stedet. Ved viktige beslutninger ble det tatt kontakt med grunneiere og politikere for å forankre arbeidet. En viktig premiss var å få inn IKEA.*

*Det var overraskende lite tilbakemeldinger fra innbyggere på tetthet. Det kan for mange ha vært vanskelig å diskutere framtidig sentrum på et abstrakt plan. Politikere ville ha høy utnyttelse, så mye som mulig for å sikre en bymessighet, planleggerne måtte holde litt igjen.*

Hva var intensjonene med å få høy utnyttelse?

*K1: Ønsket om at stedet skulle bli by lå bak. Det var viktig å ivareta behov og interesser hos grunneiere for igjen å få de til å bidra til finansiering. Innbyggerne var også positive til endringene og hadde bare mindre innspill på detaljer.*

Hvordan legger planen opp til miks av funksjoner?

*K1: Sentrumsplanen har lagt opp til mye bolig. Planleggerne hadde lyst på mer blanding. I diskusjoner ble det diskutert hva som er realistisk. Planen ville være realistisk på formålet som ble foreslått i planene. Det ble lagt inn fleksibilitet i planen og krav om å sette av arealer i 1. etasje til næring i sentrumsplanen. Planen angir høyde på 1. etasje for å ha fleksibilitet til å bruke denne til næring. Næringsarealer ble samlet til en ny loop for gangforbindelse som skulle definere sentrumskjernen.*

*IKEA var en viktig premiss for parallelloppdraget. Noen tomter var bedre egnet til kontor pga. belastning fra støy. Det ble ansett som mindre realistisk med kontorarbeidsplasser. Det ble lagt vekt på fleksibilitet og åpenhet i planen. Vurderinger av hva som skal styres og hva som ikke skal styres i planen var viktig for å ivareta fleksibilitet.*

Å være tro mot Vestby, var en anbefaling som kom fra juryrapporten etter parallelloppdraget. Hva innebar det for planarbeidet?

*K1: Være tro mot Vestby betydde for oss å se på hvilke kvaliteter som var der og se på hva Vestby skal være videre. Det var en eksisterende veistruktur som kunne brukes. Det var kulturminner, Møllen, gårdstun og landskapsformasjoner som skulle være en kvalitet i planen. Parallelloppdraget så potensiale i Møllen. Visjonsarbeidet var begrenset, kommune og planleggere var orientert mot handling. Visjonen var at det må skje noe, Vestby skal bli by.*

*Fylkeskommunen ville beholde mer av kulturminner, gamle Vestby skole og gamle meieriet i sentrum. Vestby gjenoppdaget sin historie i planprosessen gjennom arbeidet med kulturminner. Noen ildsjeler hadde et forhold til Vestbys historie, men det var ellers lite kjennskap og stolthet knyttet til eldre aktiviteter på stedet.*

Hva var de viktigste grepene i sentrumsplanen?

*K1: Veistrukturen, fleksibiliteten, utviklingen innenfra og ut samt finansiering. flatt eller pulttak ble satt i bestemmelsene som en mer bymessig form. Det støtter opp om tanken om by rundt stasjonene. Gjennomføringsstrategi og finansiering var nytt. Den hadde referanse fra Geilo og Ås. Innenfra og ut var også ganske nytt. Kommuner låner bestemmelser av hverandre, mange kom til Vestby for å se på gjennomføring og bestemmelser.*

Er det nødvendig med mer identitet til området?

*K1: Det skal ikke så mye til før det blir endring. Stedet har hatt en kvalitet ved at det ikke har profilert seg for annet enn de som bor der. Noen aktører og ressurspersoner kan ha betydning for suksessen til planen. Medvirkning åpner stedet og viser potensiale.*

Intervjuet har vært informativt om planprosessen og gitt informasjon om intensjoner til planen. Planarbeidet har sjonglert mellom politikerens visjoner, medvirknings-prosesser og mulighetsrommet som var gitt gjennom lokale forhold. Det har vært stor enighet blant innbyggere, politikere og utbyggere om ønske om aktivitet og bymessig bebyggelse i sentrum. Intervjuet med P1 belyser også hvordan de økonomiske og politiske interessene har jobbet tett sammen.

#### Politikeren P1 (Stedet som strategi)

Politikeren som ble intervjuet, har vært sentral i prosessen ved forhandlinger med overordnede myndigheter og utbyggere. Intervjuet foregikk i Vestby:

Hva var de viktigste intensjonene med planen?

*P1: Det skal bygges ut på folks og ikke bilens prinsipper. Det var ønske om bymessig bebyggelse, noen få stemmer var urolig for at det skulle ødelegge det som var. Kulturkvartalet skal bli en motor i utviklingen. Det var lite engasjement om fellesarealer på tettstedet før oppstart av planarbeidet, men begeistringsseminaret skapte bredt folkelig engasjement. Planen har blitt utviklet på tross av overordnede føringer. Det var Ås og Ski, som ifølge overordnede myndigheter, skulle ta veksten.*

Kommunen har solgt en del tomter i forbindelse med utviklingen av planen. Ligger det krav om boligstørrelser eller sammensetning av type boliger i salgsavtalen?

*P1: Nei, kun oppfyllelse av sentrumsplanens bestemmelser. Forskjellige typer leiligheter er ønskelig. Vi ønsker miljøintensjoner, men det ligger ikke som forpliktelser i planen. Noen områder er regulert for andre formål, bak kulturkvartalet kan det komme barnehage og seniorsenter. Planen har ingen bestemmelser om leilighetsmiks, men dette kan det legges føringer for i detaljregulering.*

Utbyggere i Vestby består av en blanding av lokale og regionale aktører. Er det forskjell i deres prioriteringer?

*P1: Nei, men retorikken er forskjellig. De store er åpne for mer sosial tankegang. Flere er opptatt av å spørre kommunen og ha god dialog. Det har ikke vært store konflikter i detaljreguleringer, men det har vært noen spørsmål om dispensasjoner ved detaljregulering.*

Hvordan har medvirkningen påvirket planen?

*P1: Alle skal med i medvirkningsarbeidet. Grøntområder, det nye kulturkvartalet eller folkets hus var ønsket. Folk ble med underveis i begeistringsmøter med næring og innbyggere. Konflikte er nesten ikke brukt som begrep i arbeidet med planen, vi har hatt gode diskusjoner.*

Trenger Vestby regionale attraksjoner for å komme på kartet?

*P1: Sentrums befolkning i seg selv med 6000 mennesker, forbindelsen til Storsenter og Outlethen vil holde liv i stedet. Sentrum har ikke kjøpepress som Storsenteret og Outlethen. Vi skal være annerledes med mindre kjøpepress. Vestby kan være et sentrum med godt tilbud, uten kjas og mas. Jeg har tro på et laid-back-sentrum som virker inviterende på folk.*

Hvordan skaper man tilhørighet og inkludering?

*P1: Alle brukere involveres i byggeprosjekter. Skole eller kulturkvartalet bygges ikke uten involvering av brukergrupper, som idrettslaget, rådet for funksjonsnedsettelse, etc. Det skaper tilhørighet når du får lov å være med og påvirke. De involverte ser at det man har snakket om blir virkelighet. Du skal ikke lure på om du er velkommen til Vestby, du skal bli dratt inn og føle deg velkommen, sette deg på en benk og la barna leke på lekeplassen.*

Hvilken rolle har Vestby i regionene?

*P1: Vestby er en del av Folloregionen, Vestby har hatt næringsutvikling, men vi har mye kommunale tjenester mot Mosseregionene, og er knyttet til Kaldnes sykehus. Dette er en styrke for Vestby.*

Hva er sentrumsplanens suksessfaktorer?

*P1: Det ble ikke annerledes uten IKEA, vi bygget videre på det man skulle få til i sentrum. Jernbanebrua ble ikke som planlagt, men den blir med gjennomkjøring for busser. IKEA jordet ble gitt bygge- og deleforbud og måtte tilbakeføre eiendommen til jord. IKEA taper et par 100 mill. Gatesystemet blir imidlertid som planlagt.*

Hva er attraksjonen til Vestby?

*P1: Er det stedet eller beliggenheten? Kulturhuset og parken ferdigstilles og viser at her er en kommune som vil noe. Vi har også Oslofjordens beste kyststripe. I Vestby har du alt, arbeidsplasser, kulturlandskap, handel og sentrum. Kommunen har aktivt organisasjons- og frivillighetsarbeid som en stedskvalitet.*

Hva vil det si om det tar 30 eller 60 år å bygge ut Vestby sentrum?

*Det er en usikkerhet knyttet til utbyggingstempo. Greier vi å bygge 6000 leiligheter? Er det så mange som vil flytte til Vestby? Vi er strenge på 80/20 regelen (80% av veksten skal skje innenfor sentrumsplanen). Markedet bestemmer tempo. Handel og arbeidsplasser trekker folk til kommunen. Etter utbygging av etappe 1 og 2 er sentrum levende. Som det ser ut nå, skjer det 15-20 år.*

Intervjuet har belyst samarbeidskulturen og arbeidet for konsensus rundt planen. Planen har fått stor oppslutning og blitt enstemmig vedtatt. Det har gjennom intervjuet blitt synlig at det har vært få konflikter med planarbeidet, og at de konfliktene som har vært, ikke har vært vesentlig. Ønsket om byliv og aktivitet i sentrum har vært en viktig intensjon med planen.

## Utviklerne UT1 og UT2 (stedet som økonomisk ressurs)

UT1 er grunneier på en del eksisterende bygninger i sentrum gjennom eiendomsselskapet, og har vært en del av gruppen med grunneiere, organisert i Vestby Næringsforum. UT2 har vært med sentralt i dette forumet:

Kan dere fortelle litt om bakgrunnen for sentrumsplanen og hvordan dere har medvirket i planarbeidet?

*UT1: Etter kort tid med planarbeid, kom man fram til at sentrum skulle utformes med nye kvartaler. Kommunen fikk frie hender til å foreslå endringer på eiendommer i sentrum. Forslaget til sentrumsplanen fulgte i stor grad eiendomsgrenser og de fleste gårdeierne fikk høy utnyttelse.*

*Løsninger på Bekkestua, Asker og, Stabekk ble studert fordi de også hadde et delt sentrum. Vi la fram prinsipper for utforming av kvartaler for kommunen tidlig i planarbeidet. Høye åpne første etasjer og boliger i 4–5 etasjer var nødvendig. Det var umulig å finansiere parkering under bakken med lavere utnyttelse.*

*Vi var på felles befaring med politikere i kommunene til Asker og så på miksen av bransjer i Vollen, og vi hadde uformelle møter om føringer i planene. Planarbeidet hadde 100% oppslutning fra grunneiere. Vi laget vår egen sentrumsplan i forkant av parallelloppdrag som ble vist til politikerne. Så det viser at det har vært mye involvering fra grunneier. Resultater fra parallelloppdraget ble vist fram for innspill til oss.*

*Det var forslag fra grunneiere om at kommunene skulle selge eiendommer for å få satt i gang prosjekter. Og dette ble etterfulgt av kommunen. Takst ble satt etter regulert utnyttelse. Alle betingelser for salget lå i reguleringsplanene.*

*Vestby har spesielle boligstruktur, og har vokst fra 6000 til 18000 innbyggere på 20 år. Det er bygget mye rekkehus i Vestby. Det manglet imidlertid et sentrum.*

*Infrastrukturen ble løst etter infrastrukturbidrag. Dette skulle bare gjelde fase 1, fase 2 kan først starte opp etter at 40% av fase 1 var detaljregulert. Det ble kommentert at bidraget bare skulle dekkes inn i fase 1.*

*Næringsforumet har vært kritisk til å stenge Garderveien og jernbanebroen for persontrafikk, men har fått vite fra politikere at det kan reverseres ved et politisk vedtak. Løsningen med å stenge sentrum for trafikk vil skape kaos, dette har vært varslet og er en av sakene som skal tas opp. Mange næringsdrivere har påpekt at sentrum kan bli delt, hvis broen i sentrum blir stengt. Det kan medføre at synergieffekten av å ligge i nært på sentrum kan forsvinne.*

*UT1: Det er mulig å få frikjøpt seg fra kravet om parkering, men det er ikke alternativer til annen parkering pr. nå. Løsningen for parkering har vært skjøvet på, men det er kommet opp forslag til løsning for parkering nå. Det er en ønsketenkning at parkeringsbehovet skal være lavt. Det er større enn det som er estimert i planarbeidet og det kommunen har planlagt for. Det er kommet forslag om parkeringshus på felt i sentrumsplanen som er regulert til sentrumsformål. Tema om parkering og adkomsten til sentrum vil tas opp med politikere.*

*UT2: Det er behov for flere parkeringsplasser. Det mangler også parkering for Rådhuset i planene som foreligger.*

*UT1: Parkering er nødvendig både for boliger og næring i sentrum, kulturhus med 500 sitteplasser har også behov for det. Et ringbussystem ville kanskje kunne ta en del av behovet for parkering*

Hvor viktig er utnyttelsen for å få realisert planen?

*UT1: Mange grunneiere har ønsket høy utnyttelse. Det er gitt min. BRA og en maks BRA på eiendommene. Utnyttelse på tomter er litt tilfeldig satt i sentrumsplanen. For mange av eiendommene kan det være vanskelig å oppnå minimum utnyttelse. Utnyttelsen er begrenset av krav til lys og sol, uteoppholdsareal og høyder. Det er greit at det er litt å gå på og mulighet for høy utnyttelse.*

*UT2: Siste planinitiativ med trekanten ved Mølla, COOP tomte, som ble sendt inn, ved Vestbytorget, var med høyder i 10 etasjer. Planen tillater maks 6. Det var for å få gode solforhold og variasjon i høyder.*

*UT1: De høyeste byggene er plassert på de høyeste tomtene. Det vil påvirke silhuetten til Vestby. Det virker litt feil.*

Hva skiller sentrumsplanen for Vestby fra andre planer på lignende steder innenfor den regionale planen for Oslo og Akershus?

*UT2: Vestby er siste kommune rundt Oslo som kom med sentrumsplan. Det var få ting som skulle bevares. Det har vært en fordel. Politikerne gjorde en stor jobb med å løsne meierigården fra kravet om bevaring.*

Hva er Vestbys viktigste ressurser og hva styrer etterspørselen?

*UT1: Lang kystlinje, mye kulturlandskap, skog og et bredt tilbud av friluftsliv, sentrum med tettstedene Son Hvitsten og Hølen som besøk destinasjoner. Et bredt tilbud av rekreasjonsarealer, 80% egendekning av arbeidsplasser, 5000 som pendler inn og 5000 ut. Forslag i ny kommuneplan ønsker å utvikle nye næringstomter. Utvikling av arbeidsplasser fortsetter. Bare Asker og Bærum har like høy egendekning.*

*Vestby har ny skoler. Skolebygg har vært en satsing for kommunen. Stedet har mye til felles med andre stasjonsbyer med deling av sentrum. Ås har landbrukshøyskolen som motor, Ski ligger nærmere Oslo.*

*Regionalt samarbeid mellom myndigheter har ikke vært samarbeid. Ved samarbeid og regional styring ville kjøttvekta styrt. Det så politikerne i Vestby tidlig. Kommunen har jobbet i over 20-30 år med å få arbeidsplasser og næring. Vestby kan henvende seg like mye til andre steder som til Oslo.*

Hva er spesielt for markedet for boliger i Vestby?

*UT1: Attraktiviteten og behovet for leiligheter var kjent. Det lå i planer fra overordnede myndigheter. Det var ikke egne analyser av leiligheter i Vestby. Det kunne ses på løsninger på tilsvarende områder rundt Oslo. Nærheten til jernbanen var viktig.*

*UT2: Kommunen har nærmest stoppet utbygging utenfor sentrum. Næringsforumet er av annen oppfatning. De som flytter ut fra Oslo vil kunne trekke med seg eldre besteforeldre til Vestby. Tilbudet av rekkehusleiligheter vil derfor være viktig for sentrums attraktivitet. Det blir ikke de store barnefamilieene der, de vil heller ha eneboliger, en blanding av eldre og unge førstegangsetablerere er mer sannsynlig i sentrum. Folk må regne med å etablere seg i mindre leiligheter. Barnefamilier vil i hovedsak velge bolig med grønt, men det kan komme noen i sentrum også. De som flytter fra Oslo med familie, vil nok i hovedsak prioritere rekkehus og eneboliger.*

*UT2: Feltet B32 er satt av til boliger beregnet for eldre, plassene fordeles av kommunen og drives av stiftelsen. Vestby har ikke kø på omsorgsboliger. Nordbyhagen er regulert til tjenesteytende formål i planen.*

Hvordan mener du/dere transformasjonen av tettstedet vil påvirke stedet?

*UT2: Endringene vil være positivt for stedet som går fra å være en landsby med veier til en by med gater. Fasene i planen vil begrense ulempene ved byggearbeider i sentrum, og man vil oppleve at sentrum vitaliseres. Det blir bedre med ferdigstillelse av kulturkvartalet og Sentrumsveien. Kulturhuset vil bli stor drahjelp for sentrum.*

*Det er knyttet spenning til nye aktører og prosjekter, med hensyn til hvor fort det går. Kulturhuset med god drift betyr mye for stedet. Mangfold av aktiviteter vil gi et bra sted.*

*Noen få mennesker mener at det ødelegger stedet, de fleste mener det er positivt at det går fra tettsted med veier til by med gater. Fasene vil bidra positivt til å skape et sentrum i tidlig fase. Området langs sentrumsplanen vil kunne fungere uten å bli forstyrret for mye av kommende utbygging. Coffee shop og tjenesteytende næring er i dag de viktigste drahjelpene for aktivitet i sentrum.*

*Hvor lang tid tar det? Det er 50 leiligheter som er solgt pr. år, i tillegg til Sole som har solgt 40 leiligheter pr. år i 10 år. Det forteller litt om volumet. Hvilke aktører som kommer inn er viktig. Næringslokaler er tøft nå, men etter hvert vil det bli mer satt. Boliger følger Oslo i etterspørsel. Sentrum kan få en blanding av eldre og yngre førstegangsetablerere.*

Hvilke suksessfaktorer er viktig for Vestby?

*Drift på kulturhuset og riktige aktører av næringslokaler. Når ting setter seg, kan det bli et mangfold av aktiviteter. Jo bedre markedet er i Oslo, jo bedre vil det være for markedet i Vestby.*

Rettferdighet, mangfold og aktiviteter. Hvordan er det ivaretatt?

*Folk har fått uttalt seg. Feltene B32 og B31 er regulert til boliger for stiftelsen, eldreboliger og andre brukere. Det er arealer som ligger mot Nordby som er regulert til boliger med service, ved siden av folkehøyskolen og ned mot sentrum. Det er nært samarbeid med boligstiftelsen. Eldreboliger utvikles av stiftelsen, det er rene omsorgsboliger, ikke institusjoner, men boarealer. Den eldre generasjonen er med i planene.*

Hva skiller Vestby fra andre steder?



*Stedet har mye til felles med andre steder ved deling av sentrum med jernbanen. Oppgradering av skolebygg har tiltrukket seg lærergrupper. Egen sentrumsplan for Vestby, uten føringer på materialer, har vært bra. Teknologien kan finne andre byggemåter enn massivtre som har lavere klimaavtrykk. Sykkel og gangveier er prioritert. Fjernvarme og søppelavsug skal det tilrettelegges for.*

Hva gir inkludering og tilhørighet i Vestby?

*UT1: Et rikt foreningsliv og det nye kulturhuset er viktig for det. Idrettslag og tilbud for idretten. Kulturhuset vil være viktig. Det er opp til den enkelte utbygger å tenke delingstjenester, det kommer i nye prosjekter.*

Må stedet være unikt for å være attraktivt, trenger man regionale attraksjoner?

*UT1: Kommunikasjon blir fremdeles det viktigste, med kort vei til Oslo. E6 går nesten igjennom sentrum. Det gjelder bare Vestby og Sarpsborg. Det er kort vei til tverrforbindelsen, Oslo tunnelen. Kanskje blir det fremdeles bil i framtiden, men med økt andel el-biler. Bare 8 % bruker sykkel i dag, men trender endres. Ringbusser kan endre bilbruken.*

*UT2: Sentrum er viktigst for lokalbefolkningen. Det vil være så lite at det ikke er behov for regional tiltrekning. Outlet og Ramme er allerede regionale aktører, og hvis det drypper litt på Vestby sentrum er det positivt. Legesenter, fysioterapi og service trekker hele kommunen inn mot sentrum.*

Intervjuet med utviklerne gav godt med bakgrunnskunnskap om planen og hvordan de stedlige kvaliteter spiller sammen med tilbudet av boliger i Vestby. Drøftingskapittelet vil vurdere svarenes relevans for oppgaven.

#### Kulturminneplanlegger FK (stedets karakter)

Intervjupersonen jobber med kulturminneforvaltning i Viken fylkeskommune, og har jobbet med Vestby kommune siden starten av arbeidet med sentrumsplanen.

Hva var visjonen for Vestby?

*FK: Kommuneplan fra 2014, dannet grunnlaget og definerte visjonen. Vestby sentrum skulle utvikles til et sentrum med møteplasser.*

*Parallelloppdraget viste mulighetene for at Vestby kunne bli et bra sted, men det ble lite tilrettelagt for barnefamilier i sentrum slik løsningen ble. I Ås ligger det småhus nært til stasjonen, det er en kvalitet for stedet.*

Ble det diskutert boligtyper i arbeidet med sentrumsplanen?

*FK: Jeg husker ikke helt. I reguleringsforslag som er sendt inn er det ikke lagt opp til leiligheter for barnefamilier, men heller småleiligheter for studenter og førstegangsetablerere.*

Hvilke byidealer lå til grunn for planarbeidet?

*FK: Tettstedet skulle utvikles fra bilbasert til gangbasert. Det skulle legges til rette for transformasjon av tomter med lite aktivitet. Et ideal var å være en handelsdestinasjon med*

*nytt IKEA som var tilgjengelig med jernbane. Fylkeskommunen spilte inn muligheten for å legge Outleten i Vestby sentrum.*

Hvordan kom dette til uttrykk i bestemmelser og plan?

*FK: Det ble lagt til rette for utadrettet førsteetasje med gode fortau og et urbant preg med høy tetthet. Viktig nytt grep for trafikken var en ny jernbanebru med torg, og at gjennomgangstrafikken skal flyttes ut av sentrum.*

Hva kan gi ny aktivitet og byliv i Vestby?

*FK: Park rundt Rådhuset vil være viktig. Vestby mølle er satt av til bevaring og kan få ny bruk. Kulturhus med kino blir også viktig for Vestby for å få andre aktiviteter enn bare handel.*

Kulturminner blir ivaretatt i Fylkeskommunen som er en regional aktør, men de skal gi innspill på hva som skal bevares lokalt. Hvordan ivaretas medvirkning og lokal selvbestemmelse i arbeidet med kulturminner?

*FK: Fortidsminneforeningen hadde vandringer i Akershus som ble støttet av fylke. Ditt verdifulle nabolag, hadde arrangement i Vestby, og mange møtte opp på vandring da. Vandringene var med på å trekke fram det positive med stedet. Vi ønsket å vise hva som var kvaliteter for å gi stedet en karakter. Mange av stedene blir like.*

*Vi er opptatt av kommunene selv skal vurdere lokale verneinteresser. Fylke vil peke på det som har regional og nasjonal betydning. Det kommunale skal vise hva som er viktig lokalt. Det er ønskelig å komme bort fra at fylkeskommunen skal komme og bestemme, vi ønsker heller at kommunene selv ser verdien.*

Hvordan vil sentrumsplanen endre stedet?

*FK: Jeg er engstelig for at de tøyer planen i høyden og foreslår riving av bygninger som er satt av til bevaring. Maks høyde og variert gesims blir tolket til inntekt for å øke utnyttelsen. Det er vanskelig å kjenne igjen parallelloppdraget i det som blir lagt fram i detaljreguleringsarbeidet. Hvor mye har de forberedende arbeidene egentlig hatt å si?*

Hvilke vurderinger av kulturminner mener du hadde betydning for planen?

*Siktlinjer ut fra Sentrum ble vurdert sammen med hvordan sentrum ses fra Vestby kirkegård. Det var viktig å skape kontakt til det store landskapet.*

Hvordan skaper man tilhørighet til steder i endring?

*Det vil hjelpe å gjøre kulturminner og historiene bak disse kjent for befolkningen. Gjenbruk av kulturminner til ny aktivitet kan skape inkludering. Gamle godshuset har bruktbutikk og drives av frivillige. Det hjelper folk til et forhold til stedet. Den lokale forankringen blir viktig, det må være historier som er kjent lokalt, ikke bare historier som er kjent for fylkeskommunen.*

Hvordan blir Vestby husket om 100 år?

*FK: Kan bli likt mange andre steder. Mølla kan bli fint. Den eldste delen er foreslått bevart. Årnes har Mølle som er vernet, Norges kornkammer, hva er framtidens kulturminner?*

Andre stedlige kvaliteter som er viktig?

*FK: Gårdstunene i Sentrum er en viktig kvalitet, Nordby, Grøstad. Topografien er en kvalitet. Sentrum ligger i et søkk med åssider rundt sentrum, skogen oppleves derfor tett på. Aktivitet og liv blir viktig for stedet.*

*Steder som Vestby havner litt utenfor oppmerksomhet hos Fylkeskommunen og hos Riksantikvaren. Steder som ikke har nasjonale verdier, trenger også en politikk. Å få forståelse for de vanlige stedene er viktig. Klima og bærekraft blir en del av bystrategien til Riksantikvaren.*

*Vestby har lagt ut områder utenfor sentrum til boliger som er fine oppvekstområder, men dette må stoppe nå.*

Intervjuet er gjengitt som et utdrag for å illustrere bakgrunnsmateriale til drøftingen av problemstillingen. Intervjuet med kulturminneplanleggeren viser at den sosiale trivselen til stedet kan ses i sammenheng med de materielle gitte strukturer som forteller om eldre aktiviteter og felles historie.

#### Intervju med planleggere i kommunen K2, K3 og K4 (Stedet som jus og mobilitet)

Intervjuet ble gjennomført som et gruppeintervju i Vestby. Dette var det siste intervjuet som ble gjennomført, og det dreide seg derfor mer om status på utviklingen i Vestby og hvilke utfordringer som ligger i realiseringen av planen.

K2 har vært tidligere plansjef. K3 jobber som arealplanlegger siden 2016 og er utdannet By- og Regionalplanlegger. K4 jobber som prosjektleder for infrastruktur.

Hvordan ligger det an med prosessen for Vestby sentrum?

*K4: Fase 1 er forventet ferdig 6-7 år. Wessel park med 104 enheter er forhåndsolgt til 85 %. Revisjon av sentrumsplanen inneholder endringer på rekkefølgekrav på grunn av at ny jernbanebrua utgår. Endringene går på å fordele kostnader for å sikre opparbeidelse av nye gang- og sykkelbruer over jernbanen. Tidligere lå dette på en eller flere tomteeiere.*

Hvor lå initiativet?

*Begeistringsseminar var oppstarten, så ble det arrangert parallelloppdrag med tre scenarier. Selve planprosessen var kort, 4 måneder.*

Hvorfor ble det valgt 3 vekstscenarier med 1000, 2000 og 3000 boliger i parallelloppdraget?

*K2: Planprosessen viste at det var potensiale for flere boliger. Det ble laget en 3D-modell for å studere høyder. Det var heller ikke ønskelig med for store prosjekter fra utbygger. Det måtte likevel være et visst volum. Sol og skygge ble studert i utformingen av gateplanet for å finne riktige bredde og høydeforhold mot offentlige rom. Offentlige plasser innenfor planen kan regnes inn i krav til minste uteoppholds areal.*

Hvilke byidealer lå bak utformingen av planen?

*K3: Ingen konkrete, grunnen til at det blir mye likt, er at det er de samme drivkreftene som virker på stedene. Grepene for trafikk, grønn mobilitet og liv i sentrum var viktig. Det skulle*

*avgrenses en del av sentrum med aktive 1. etasjer. IKEA var også en viktig brikke, sammen med jernbane og storsenteret. Store barrierer mellom alle disse tre skapte utfordringer.*

*K4: Gateplanen var også en viktig del av planen. Nye gater ble 20 meter, flere rundkjøringer blir erstattet med kryss. Rundkjøring i by, er ikke så bra.*

Er det genuine bestemmelser for sentrumsplanen?

*K3: Parkering med begrensninger, frikjøpsordning og eksakte krav til parkering er genuint. Finansieringsdelen og krav om trinnvis bygging er også ganske genuint.*

Hva er de stedlige kvalitetene i Vestby og hvordan blir de ivaretatt i planen?

*Overvannsløsningen med åpne bekken langs Sentrumsveien er viktig. Kulturlandskapet, å ta vare på utsikten fra sentrum og ut til landskapet, skogen og utsikten mot åkerlandskapet er kvaliteter.*

Hvorfor er stedlige kvalitet viktig?

*K3: Det er viktig for å få folk til å flytte til Vestby. Stedet må ikke forsvinne i mengden. Tilgjengelighet til naturen er en kvalitet. Nærhet til jernbanen, kort vei til alt, er viktige kvaliteter.*

*K4: Industriområde med arbeidsplasser 2 km fra Vestby sentrum, er unikt. Mulighet til å bo og leve innenfor sentrum og kunne arbeide i nærheten, er ikke så vanlig kombinasjon. Det er mulig å bygge kontor der det er utfordringer med støy. Vi håper, og ønsker at det også blir kontor i sentrum.*

Hva er suksesskriteriene for planen, kan aktivitetene også være en steds kvalitet?

*K4: En stor utfordring er å fylle 1. etasje slik at det blir liv og aktivitet i sentrum. Dette vil ta litt tid. Med flere folk vil det bli større etterspørsel etter aktiviteter. Det kan komme en del inn og utflyttinger i næringslokaler før det stabiliserer seg. Det er regulert høy første etasje i området med sentrumsformål. Også de som bor utenfor sentrum vil bruke sentrum. Ting endrer seg i Vestby, nå er det kø om morgen, og vanskelig å finne parkering. Det er ikke tatt stilling til når jernbanebrua skal stenges. Dette har det blitt stor motstand mot, både blant beboere og næring.*

*Det er utfordringer med andre instanser. Viken har innsigelse til planer. Det er en utfordring å få de til å forstå hva som er tenkt i Vestby, og til å godkjenne løsningene. Utbyggere må vente på å få lov til å starte opp. Bane Nor har ikke vært aktive som utviklere. De eier tomter som er regulert for boliger, som i dag brukes til parkering.*

Er planen sårbar for endringer?

*K4: Brua over jernbanen må byttes uansett før eller siden, men da blir det Viken som må gjøre det selv. Det er mye jus som må sjekkes. Bidrag skal være forholdsmessig til det som skal bygges. Kommunens investeringer i infrastruktur er helt avhengig av utbyggenes framdrift. Utbyggerne skal innbetale et kontantbidrag beregnet pr kvm BRA. Dette reguleres gjennom utbyggingsavtaler. Der utbyggerne via realytelser bygger infrastruktur for kommunen rundt egne prosjekter, vil utbyggingsavtalen spesifisere verdien på dette, og hva kommunen skal betale for overtakelsen.*

### En oppsummering av intervjuer om stedets kvaliteter og sentrumsplanen.

Intervjuene har vist hvordan sentrale aktører vurderer hvordan sentrumsplanen har blitt formet av Vestbys spesielle forutsetninger. Noen stedskvaliteter er knyttet til fysiske kjennetegn, men intervjupersonene har også vist til faktorer som handler om de menneskelige ressurser og det sosiale fellesskapet på stedet.

Gjennom intervjuene er det identifisert aktørenes vektlegging av spesifikke egenskaper, eller kvaliteter, ved Vestby som har vært viktig. Kvalitetene som vektlegges betydning for planarbeidet, er i tabellen under sortert i kolonnen til venstre. Hvordan disse har formet planen er sortert inn i kolonnen til høyre som uttrykk i planen.

Intensjoner bak kan identifiseres med henvisning til teorier om sted og kompakt byutvikling. De kan være formet av ideer basert stedets egenskaper, eller knyttet til kompaktbyens føringer. Planens bestemmelser og reguleringskart vil vise hvordan intensjonene har påvirket utformingen av det framtidige fysiske stedet.

Tabell 2: Aktørenes vektlegging av stedets kvaliteter

	Hva er viktige kvaliteter ved stedet med betydning for planarbeidet?	Hvordan kommer det til uttrykk i planen?
K1	Eksisterende strukturer som ressurs, samarbeid med grunneiere og muligheter for gjennomføring.	Fleksibilitet i planen, gateplan som bruker eksisterende gatestrukturer, tilpasninger til eiendomsstrukturer.
K2, K3, K4	Ytre drivere er viktige for hvordan det blir. Konseptuelle grep om mobilitet i sentrum er viktig for planen. Attraktivitet kan skapes av stedskvaliteter.	Bred medvirkning. Utbyggeravtale om bidrag som følges opp av kommunen. Planen skal gi visuelle forbindelser til landskapet. Høyder er regulert i forhold til byrom for å få gode lys og solforhold.
P1	Samarbeid med tomteeiere og medvirkning fra brukere og innbyggere. Byliv og folk i gatene.	Medvirkningsarrangementer, tett samarbeid med grunneiere, bred oppslutning om planen.
FK	Kulturminner som stedsmarkører, opplevelse og bærere av stedshistorie. Visuell kontakt mellom kulturlandskap og sentrum.	Det ble forhandlinger mellom fylkeskommunen og Vestby om omfanget av vern i planen. Gjennom planprosessen ble det skapt interesse for kulturminner.
UT1 UT2	Stedet kan ta en del av Oslo regionens vekst. Sentralitet til jernbanen og E6 er viktig for attraktivitet. Byliv og kultur er viktig for bomiljø. Planen er realistisk for gjennomføring. Stedets organisasjonsliv og skoler er en stedskvalitet.	Bestemmelser som legger til rette for høy tetthet, fleksibilitet i planen pga. usikkerhet om gjennomføring. Handel, kulturhus og aktiviteter på gateplanet.

## 5.0 DRØFTING

For å svare på oppgavens problemstilling om hvordan kompakt byutvikling tar hensyn til det steds spesifikke, er det stilt noen underspørsmål. Spørsmålene skal vise hvordan sted og kompakt byutvikling kan forstås og drøftes for oppgavens undersøkelse av Vestby. Under kapitlene 2 og 3 om Sted i planlegging og Kompakt byutvikling, er det redegjort for hvordan stedlige hensyn forstås i fysisk planlegging. Litteraturstudiet viser hvordan stedsbegrepet blir brukt for å regulere og rettlede planpraksis. Under spørsmål 1 og 2 drøftes det hvordan denne kunnskapen kan gi et grunnlag for diskusjon om oppgavens problemstilling. De to siste spørsmålene 3 og 4, skal i tillegg svares ut med henvisninger til undersøkelsen av sentrumsplanen i Vestby.

1. Hvordan forstå det steds spesifikke i fysisk planlegging?
2. Hvordan forstå den kompakte byutviklingens stedsavhengighet?
3. På hvilken måte er planen for Vestby representativ for kompakt byutvikling?
4. Hvilke steds spesifikke kjennetegn har preget sentrumsplanen i Vestby?

### 5.1 Hvordan forstå det steds spesifikke i fysisk planlegging?

*Dette kapittelet ser på hvordan stedlige kjennetegn kan systematiseres og tolkes for å drøftes mot oppgavens problemstilling. Informasjonen fra de empiriske studiene deles inn i tre dimensjoner av det steds spesifikke. En systematisering i tre dimensjoner skal danne et grunnlag for å diskutere sammenhenger mellom intensjoner om stedlige kvaliteter og planens rammer for fysisk utforming.*

Veiledere for stedsanalyser som det er redegjort for i kapittel 2 og 3, viser metoder for hvordan de steds spesifikke kvalitetene kan defineres. Metodene kan deles inn i analyser av det materielle, hvor det fysiske bygde, landskap og natur inngår, og det sosi-kulturelle som omhandler, aktiviteter, oppfatninger om stedet, representasjoner(stedsbilder) og stedsinteresser (Husbanken, 2007). I oppgaven har jeg ønsket å diskutere stedet forstått både gjennom tradisjonelle arkitektur og planleggerfaglige analyser av det materielle, og gjennom sosiokulturelle undersøkelser. Utdragene fra intervjuene skal vise hvordan forskjellige dimensjoner av stedet, og forholdet mellom dem, er drøftet med aktørene. Spørsmålene spenner fra hvordan det kan oppnås tilhørighet, til hva som er de unike fysiske kjennetegn ved planen og stedet.

For å sortere de funnen jeg har gjort av stedlige kjennetegn etter forskjellige tilnærminger, har jeg definert tre dimensjoner av det steds spesifikke. Dimensjonene er inspirert av teoriene fra Agnew, Creswell, og Montgomery, som det er redegjort for i kapittel 3 (Agnew, 1987) (Creswell, 2015) (Montgomery, 1998).

De tre dimensjonene er:

1. Det konseptuelle stedet; meninger og verdier vi legger i stedet.
2. Det aktive stedet; stedsbruken, aktiviteter og sosial praksis som foregår på stedet
3. Det materielle stedet; stedets materielle egenskaper som kan måles og koordinatfestes.

De forskjellige dimensjonene kan knyttes til forskjellige versjoner eller oppfatninger av stedet. Det aktive og det konseptuelle stedet, tilhører det sosiokulturelle og kan knyttes til stedsbilder, stedsbruk og stedsinteresser. Verdier som har ligget til grunn for beslutninger i

planen, sorteres inn under det konseptuelle stedet. Det fysiske, eller materielle stedet, rommer i tillegg til det som kan måles og koordinatfestes, også planen med de juridiske dokumentene som fastsetter rammer for utformingen av den fysiske utformingen av nye konstruksjoner.

Inndeling i 3 dimensjoner av stedet kan også representere en teoretisk lineær planprosess. Verdier og meninger skal først gi retning for planarbeidet. Planprosessen skal så finne den demokratiske og den beste veien mot målet. Til slutt skal planen, prosessens produkt, beskrive den fysiske formen. I praksis vil imidlertid planleggingen bevege seg fram og tilbake gjennom dimensjonene i løpet av prosessen. Mål for planen kan også knyttes til aktiviteter eller estetikk i den fysiske utformingen.

Ved å sortere stedets egenskaper etter forskjellig fags hovedfokus, skal oppdelingen bidra til å synliggjøre tverrfaglige problemstillinger. Det materielle, representerer dimensjonen knyttet til naturvitenskapen, ingeniører og arkitekter. Her blir det fysiske kartlagt og kvantifisert. Den konseptuelle dimensjonen, favner den samfunnsvitenskapelig og konstruktivistisk forståelse av sted, men også det fenomenologiske som undersøker stedets betydning for mening, identitet og tilhørighet (Eidheim, Røe, & Schmidt, 2004).

Aktiviteter binder de øvrige dimensjoner sammen. Aktiviteter og prosesser som blir bestemt av intensjoner, legger igjen premisser for arkitekturen, samtidig legger de fysiske omgivelsene rammer for de aktivitetene som skal foregå i dem. Intensjoner er uttrykk for valg som er tatt på bakgrunn av verdier og hva som virker meningsfylt, og sorterer i de fleste tilfeller under det konseptuelle stedet.

## **5.2 Hvordan forstå den kompakte byutviklingens stedsavhengighet?**

*Stedsavhengighet kan forstås i hvilken grad kompakt byutvikling varierer fra sted til sted. En oversikt over kompaktbyens mer eller mindre stedsavhengighet, skal identifisere egenskaper ved bymodellen som oppgaven skal se nærmere på. I dette kapitlet sorteres kompaktbyens kjennetegn etter bærekraftsintensjoner og stedsavhengighet. Oversikten er nyttig for å kunne diskutere hvordan de forskjellige målsetningene om bærekraft påvirkes av stedspesifikke premisser.*

Kompakt byutvikling er en bymodell som er dokumentert av norsk og internasjonal forskning til å bidra til et mer bærekraftig samfunn (Hansen, Hofstad, Saglie, Næss, & Røe, 2015). I tillegg til kompakt byutvikling som modell for bærekraftig utvikling, er det i studier av litteraturen, trukket fram noen samfunnsforhold som gjør denne bymodellen egnet når det skal planlegges for byvekst.

Begrepet bærekraft skal hjelpe oss med å planlegge for best mulig livsbetingelser. Matrisen under deler opp kompaktbyens kjennetegn i bærekraftbegrepets tre dimensjoner, og sorterer de etter mer eller mindre stedsavhengighet.

Hvis det er mulig å peke på løsninger for bærekraft som i stor grad er avhengige av lokale betingelser, kan det bidra til å skille ut temaer som er relevant for oppgaven. De universelle løsningene som er angitt i matrisen under, er typiske trekk for den kompakte byen som er mindre avhengig av det spesifikke stedet.

Tabell 3: Generiske og lokale kjennetegn ved kompaktbyen

Kompaktbyens kjennetegn av universell og lokale faktorer			
	Sosial bærekraft	Økonomisk bærekraft	Miljømessig bærekraft
Universelle løsninger	Tetthet, miks av funksjoner og mindre bilbasert transport gir flere muligheter for sosiale møter. Byrom og grønt skal gi byliv og invitere til opphold ute.	Høy tomteutnyttelse, attraktivitet gjennom mangfold og miks av tilbud. Agglomerasjons-effekter, innovasjon og utveksling av kompetanse.	Arealbesparende, mindre transportbehov, tilpasset gange, sykkel og kollektivtrafikk. Kortere avstander gir behov for mindre infrastruktur pr. bolig.
Steds spesifikke løsninger	Tilhørighet, integrering og demokratiutvikling gjennom medvirkning, kulturminner og felles narrativer om stedet.	Aktiviteter og formål tilpasset et lokalt marked. Stedsidentitet som en konkurranse fordel.	Skape og ivareta økologiske sammenhenger, bruk av lokale ressurser som eksisterende infrastruktur, etc.

De universelle løsningene som er mer uavhengige av sted vil kunne ha større gjennomslagskraft. Prinsippene kan gjennomføres tilnærmet likt på flere steder, og krever derfor mindre kunnskap om stedet. De steds spesifikke løsningene må tilpasses til hvert enkelt sted, og vil derfor være krevende å gjennomføre. Løsninger som har størst overføringsverdi, vil være mer attraktive å utvikle, fordi de kan gjenbrukes flere steder. For å oppnå større grad av bærekraft, vil det være behov for både de universelle løsningene og de steds spesifikke løsningene.

Som bymodell, er kompaktbyen i utgangspunktet ikke stedsavhengig. En modell skal kunne brukes i mange sammenhenger og på mange steder, men oversikten viser at det er mulig å se på modellens deler som mer eller mindre stedsavhengige. De steds spesifikke løsningene belyser tema som er interessante å se nærmere på.

### 5.3 På hvilken måte er sentrumsplanen for Vestby representativ for kompakt byutvikling?

*Gjennom intervjuer framkommer det at kompakt byutvikling, eller kompaktbyen, ikke er et begrep som har vært fremtredende i planarbeidet. Prinsippene for kompakt byutvikling er imidlertid gjenkjennelig i planens innhold og program. Kapittelet undersøker i hvilken grad Vestby er representativ for bymodellen. Grad av representativitet vil si noe om relevansen av undersøkelsene for andre steder.*

I tabellen under er det vurdert empiriske funn fra intervjuer og dokumentstudier av sentrumsplanen for Vestby opp mot kompaktbyens kjennetegn. Disse er gitt verdien 1-3 etter i hvor stor grad de samstemmer, hvor 3 er den høyeste verdien. I oversikten er det også tatt med vern som et kjennetegn. Kulturminner kan både være en ressurs og en trussel for kompakt byutvikling (Børrud, 2014). Stedets relativt korte historie som tettsted, typiske trekk



som stasjonsby, stort potensiale for fortetting og sentrale beliggenhet til regionale transportårer, gjør det til et relevant sted for å undersøke innflytelse fra kompaktbymodellen.

Tabellen viser at sentrumsplanen for Vestby scorer høyt på mange av kompaktbyens egenskaper. På noen punkter skårer sentrumsplanen litt lavere. Det kan indikere at sentrumsplanen på disse punktene i større grad er påvirket av stedlige forhold. Disse dimensjonene hvor sentrumsplanen i Vestby skiller seg fra den typiske kompaktbyen er derfor interessant å drøfte med hensyn på oppgavens problemstilling.

Tabell 4: I tabellen under er kjennetegn for sentrumsplanen for Vestby sammenlignet mot kompaktbyens kjennetegn. Disse er gitt verdien 1-3 etter i hvor stor grad de samstemmer, hvor 3 er den høyeste verdien.

Kjennetegn ved kompakt byutvikling:	Kjennetegn ved sentrumsplanen for Vestby:	
Fortetting	Fra 70 til maks 6 000 boliger i sentrum.	3
Møteplasser	Ny rådhuspark, 8 nye byrom er lagt inn i planen.	3
Funksjonsblanding, byliv og sosial miks.	Til en viss grad, mye boliger i sentrum, næring og handel på 1. etasje plan, ingen regulering på type boliger eller sosial miks., noen omsorgsboliger i sentrum,	2
Medvirkning	Begeistringsseminar, parallelloppdrag, nært samarbeid med grunneiere, barnetråkk.	3
Kollektivtrafikk	Stasjon og bussterminal ligger i sentrum av planområdet, avgrensningen av planen er tatt med utgangspunkt i avstand fra stasjonen.	3
Gang og sykkel	Veier bygges om til gater på 20 meter, med sykkelfelt og brede fortau. Jernbanen får to nye overganger.	3
Bymessighet	Høy utnyttelse i sentrum, 7-5 etasjer. Flate tak, variasjon i gesims og fasader, byggelinje mot fortau ved sentrumsformål. Uteoppholdsareal på offentlig areal.	3
Blå/grønn faktor	Delvis gjenåpning av Grøstadbekken, bevaring av trær i sentrum, etablering av vegetasjon i gatesnittet. Ny park.	3
Streng parkeringsdekning i sentrum	Gateparkering, + ca 1,2 plass pr. 100 m <sup>2</sup> bolig i parkeringskjeller, frikjøpsavtale er mulig.	2
Kulturminne	Narrativt: Det er bevart bygninger som forteller om tidligere aktivitet og industri i Vestby. Visuell og strukturell: Sikt til og fra kulturlandskapet fra sentrum.	2
Attraktivitet	Kort avstand fra Oslo, kyst og kulturlandskap, rekreasjon, skoler og foreningsliv, mulighet til å etablere seg for familie og besteforeldre.	2

## 5.4 Hvilke stedspesifikke kjennetegn har preget sentrumsplanen i Vestby?

*Dette spørsmålet blir besvart ved å tolke de dataene som er kommet fram fra casestudiet av Vestby. I intervjuer har jeg spurt sentrale aktører om stedspesifikke kjennetegn ved planen. De svarene som er gitt er sortert etter de forskjellige dimensjonene av stedet. I dette kapittelet kartlegges stedsdimensjonene for Vestby som ideer, aktiviteter og fysisk form.*

Kjennetegnene for sentrumsplanen for Vestby som er identifisert i intervjuer, planbeskrivelser og forarbeid til planene, er tolket og systematisert etter en tredeling av stedets dimensjoner som ble diskutert i kapittel 5.1, det konseptuelle, det aktive og det fysiske stedet.

Sentrumsplanen regulerer fysiske omgivelser og formål, og planens innhold kan derfor sorteres inn under både stedet som aktivitet og stedet som fysisk form. Utbyggingsavtalen ses i denne oppdelingen som en regulering av en aktivitet. Det konseptuelle stedet omfatter målene og ideene om Vestby som ligger bak planenes intensjoner. Systematiseringen er vist i listen under. De egenskapene som er angitt med rød skrift er identifisert som stedspesifikke for sentrumsplanen for Vestby.

Det konseptuelle stedet	Det aktive stedet	Det materielle stedet
<b>Stedskarakter</b>	<b>Gjenbruk av historiske bygg</b>	<b>Nærhet til Oslo, arbeidsplasser, rekreasjonsområder</b>
Demokrati	<b>Fleksibilitet i planen</b>	Bevaring av trær i sentrum
Visjoner	<b>Medvirkning</b>	<b>Åpning av Grøstadbekken</b>
Bærekraft	<b>Mangfold av funksjoner og mennesker i sentrum</b>	<b>Høy utnyttelse med 5-9 etasjer</b>
Tilhørighet	<b>Kultur og handel i byen</b>	<b>Rådhusparken og nye torg i sentrum</b>
<b>Attraktivitet</b>	<b>Personbilmobilitet</b>	<b>Siktlinjer til landskap fra sentrum</b>
Fellesskap	<b>Byliv</b>	<b>Nytt grep for trafikken</b>
Realisme	<b>Tett samarbeid med grunneiere og næringsliv</b>	<b>Veier bygges om til gater</b>
<b>Rettferdighet</b>	Gange, sykkel, og kollektivmobilitet	<b>Bevaring av bygninger</b>
Integrering	<b>Høy oppslutning om planen</b>	<b>Parkeringshus</b>
<b>Stedet som ressurs</b>	<b>Sentrum skal utvikles i 3 faser</b>	<b>Areal ressurser</b>

Figur 29: Identifiserte stedspesifikke kjennetegn fra sentrumsplanen i Vestby, kategorisert etter tre dimensjoner av stedet. Rød skrift indikerer at det er kjennetegn som er identifisert fra intervjuer. Sort skrift viser temaer som er tatt opp i intervju med aktørene. Sort, fet skrift indikerer at det er funnet avvik mellom sentrumsplanen og intensjoner med kompaktbymodellen.

## 5.5 Tematisering av steds spesifikke kjennetegn

*Kapitelene nedenfor undersøker tre viktige intensjoner med planen for Vestby som er identifisert fra empirien, og ser på hvilke konsekvenser de har fått for den endelige utformingen av Vestby.*

Oppgavens undersøkelse av plandokumenter og intervjuer har identifisert mål og verdier bak intensjoner for sentrumsplanen i Vestby. I tillegg til systematisering etter stedets dimensjoner er det vurdert kompakthetens stedsavhengighet og sett på forskjeller mellom modellen og sentrumsplanen. De fysiske kjennetegnene er undersøkt gjennom analyser av det materielle stedet og de fysiske endringene planen legger til rette for. Gjennom flere trinn av analyser, er temaene: byliv, stedet som ressurs og steds karakteren, utpekt seg som vesentlige for Vestbys planprosess. Ved å undersøke planprosessen og sammenhengen mellom de forskjellige stedsdimensjonene, vil oppgaven vise hvordan intensjoner om det steds spesifikke har påvirket planens utforming.

## 5.6 Byliv i Vestby

*Dette kapittelet handler om hvordan byliv er identifisert som et mål for planen, og hvordan det har påvirket den fysiske utformingen. Byliv kjennetegnes ved at det foregår aktiviteter i de offentlige rommene. Byliv blir i planprosessen i seg selv sett på som positivt. Mål om aktivitet i sentrum er en viktig steds spesifikk intensjon, men kan også være et argument for kompaktheten.*

### Visjonen

Rapporten fra oppstartseminaret har byliv, handel, grønt i sentrum, møteplasser og byrom som viktige ønsker for videre arbeid (Vestby kommune, 2013). I planbeskrivelsen er det angitt skatepark, lekeplass, lysløype, skøytebane og innendørs aktiviteter som kino og ungdomsklubb som ønsker fra medvirkningsarbeidet. P1 nevner «mennesker i sentrum» som viktigste motivasjon for planen, og «det skal bygges på folks, og ikke bilens prinsipper». Medvirkningsrapporten er kalt «Visjoner for Vestby». I forordet oppsummerer den kommunens visjon for arbeidet:

Vi har en visjon om at Vestby sentrum skal være et levende sentrum der handel og byliv er i fokus. Et sted det er attraktivt å besøke og bevege seg i for gående og syklende. Der vi skaper en balanse mellom trafikkens krav, handelens ønsker og det som innbyggerne våre etterspør i dialogprosessen: bedre byrom, byliv og møteplasser. Tar vi hensyn til dette kan vi legge til rette for et robust og levende Vestby sentrum som er i stand til å møte framtidens ulike utfordringer (Vestby kommune, 2013).

Intensjonen om aktivitet i byens uterom er en viktig motivasjon for planen for alle aktører. Oppfatninger som går igjen, er at det ikke er noe som skjer i Vestby sentrum, og at det med en ny plan må skapes mer byliv (P1, UT1, K1). I utgangspunktet var det lite aktivitet i Vestby sentrum. Turistkontoret er lokalisert på Oslo Fashion Outlet, som ligger ca 2,5 km nord for sentrum. Vestby Storsenter trekker det meste av handelen fra sentrum. Tettstedet Vestby har noen butikker, jernbanestasjonen, bibliotek og Rådhus. De viktigste møteplassene som ble registrert i medvirkningsarbeidet, var REMA i sentrum, Storsenteret og togstasjonen (Vestby kommune, 2013).

En viktig forutsetning for arbeidet med sentrumsplanen, var IKEAs planer om å etablere seg tett på sentrum i Vestby. IKEA ble sett på som et trekkplaster å kunne gi synergier med handel i sentrum. Mange av de tilreisende til IKEA var forventet å komme med tog. IKEA forlot imidlertid sine planer i Vestby. I 2019 tilbakeførte kommunen arealet som var regulert til næring, tilbake til landbruk-, natur og friluftsområde (LNF). Tidligere regulering av matjord til næringsareal hadde vært omstridt.

Selv om IKEA's planer ikke blir realisert, er utviklere og planleggere i intervjuene lojale til målet om byliv og handel. Det er ikke sannsynlig at det er marked nok for å fylle alle de regulerte 1. etasjene med handel, og det vil ta tid før tilbudet i sentrum får et godt marked (P1, UT1, K1). Samtidig jobbes det med utvikling av næringsarealer i 1. etasjer. Sammensetningen av aktører er viktig for sentrums trekkraft(P1). Evalueringsutvalget fra parallelloppdraget i 2015, er klare på at alle funksjoner som kan skape byliv må konsentreres i sentrum. De viser til utfordringen det skaper å ha store kommersielle tilbud utenfor sentrum. Det vil gjøre det krevende å etablere nye forretninger og servicetilbud i sentrum (Vestby kommune, 2015).

Det er i intervjuer ikke kommet fram nye ambisjoner om at Vestby skal være et regionalt trekkplaster, slik IKEA kunne vært, annet enn at det kan komme noen besøkende fra andre regionale attraksjoner i kommunen som Oslo Fashion Outlet og Ramme gård (UT2). Målet for sentrum i Vestby er derfor i hovedsak å fungere som et lokalsenter for kommunen og nye innbyggere i sentrum med omland. P1s ønske er et «laid back sentrum».

#### Fra byliv til bymessighet

Sentrumsplanen for Vestby har en områdetetthet på mellom 91-130% (Vestby kommune, 2016). Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus fra 2015, anbefaler at planen for Vestby bør ha en områdeutnyttelse på mellom 60% og 80% (Oslo og Akershus, 2015). Begrunnelsen for utnyttelsen i sentrumsplanen er sammensatt. Økonomi, arealeffektivitet og mindre transportbehov er alle gode argumenter for økt utnyttelse.

For utbyggere har høyder vært sett på som en nødvendighet for å få utbyggingen til å bli økonomisk gjennomførbar. Dette har blitt formidlet til politikere (UT2). Tilbakemeldinger fra medvirkning, og fra evalueringsutvalget har imidlertid vært å begrense høydene: «For å beholde Vestbys karakter bør normal etasjehøyde ligge på 3-5 etasjer.» (Vestby kommune, 2015). Det framkommer i intervju med planleggere at høyder og volum er tenkt som «passe» store prosjekter for de aktuelle utbyggere. Aktørene i Vestby kan ikke ta for stor risiko, og har for det meste, erfaringer med mellomstore prosjekter. Politiker og utbyggere nevner at utnyttelsesgraden som er satt i planen, ikke alltid lar seg realisere i detaljreguleringen når det skal tas hensyn til alle forhold, som for eksempel lys og utearealer (P1) (UT1).

Ønsket om byliv og aktivitet i sentrum er også videreført i gateplanens bestemmelser. Den legger til rette for en utforming av gater med brede fortau og nye byrom i form av park og torg. Rådhusparken skal gi mulighet for rekreasjon, lek og sosiale møter i sentrum.

#### Funksjonsmiks og mangfold som premiss for byliv

I tillegg til høy arealutnyttelse og byrom, har kompaktbyen et mål om en miks av funksjoner. Mangfoldet av tilbudene er viktig for attraktivitet og konkurransekraft (KMD, 2019). Byen

skal være en arena for sosiale møter mellom mennesker. En større bredde i funksjoner vil tiltrekke seg mennesker med forskjellige gjøremål. Arbeidsplasser i sentrum tilfører aktivitet i byrommene (Oslo og Akershus , 2015). På hvilken måte har intensjoner om byliv fått konsekvenser for mangfoldet av funksjoner Vestby sentrum?

Sentrumsformål i planen har krav om høy 1. etasjer mot gater. Arealene på bakkeplan skal være for næring, eller skal kunne bygges om til næring. Mot Osloveien som er regulert til sentrumsformål, er det i intervju og planbeskrivelse nevnt at arealene er best egnet for næringsbebyggelse og lite egnet for bolig pga. støy(K1). Sentrumsplanen er imidlertid definert som «avviksområde» for støykrav. Det innebærer at det også kan tillates boliger i rød støysone (Vestby kommune, 2016). Det er boliger som anses å være mest interessant for utviklere. De vedtatte reguleringsplanene innenfor sentrumsplanen er alle, med unntak av kulturkvartalet, boligprosjekter. Sentrumsplanen har store arealer satt av til sentrumsformål. Det gir fleksibilitet til å bestemme formålet for ny bebyggelse senere. Det vil derfor først vises når flere arealer er regulert om det blir en større blanding av funksjoner, eller om overvekten av boliger gir mindre funksjonsmiks enn kompaktbymodellens preferanser. På dette punktet er heller ikke kompaktbymodellen spesifikk på hvor mye miks som trengs for å oppnå det ønskede bylivet.

Fordelingen av størrelse og typer boliger vil også påvirke mangfoldet i sentrum. Det er stor dekning av eneboliger og rekkehus i Vestby. Behovet i regionen er leiligheter for eldre og førstegangsetablerere. Selv om det ofte er eldre som flytter inn i nye leiligheter, er det et ønske for kompaktbyen at alderssammensetningen over tid blir mer variert, som gir et større mangfold i befolkningen i sentrum (Oslo og Akershus , 2015). Det vil også være viktig for at de med størst reisebehov kan bo i gangavstand til stasjonen. Mange av de eldre har mindre reisebehov, og deres reiser er ofte knyttet til rekreasjon.

Fordelingen av leilighetsstørrelser er ikke regulert i sentrumsplanen, men det er åpning for å regulere dette i detaljplanene(P1). Det har heller ikke vært knyttet spesielle betingelser om boligtyper ved salg av kommunens eiendommer. Deler av arealet som er satt av til boligformålet innenfor planen er også angitt til tjenesteyting. Disse arealene kan være aktuelle for omsorgsboliger (UT1). Et bredt utvalg av leiligheter vil tiltrekke seg et bredere segment av interessenter(P1). Plantegninger for Gartnerikvartalet viser en stor andel av små leiligheter og leiligheter med utleiedel. Et større spenn i boligtyper kunne gitt et større spenn i alder og i sosial miks av nye beboere.

I synet på begrensninger på arealbruken utenfor sentrum, er det avdekket forskjellige holdninger hos utbyggere og politikere. 80% av veksten i boligbyggingen skal i henhold til regionale føringer, være innenfor sentrumsplanenes grenser (Oslo og Akershus , 2015). Politikere er tydelig på at grenser for vekst må overholdes (P1). Boligtilbudet av rekkehus og eneboliger er i dag stort i forhold til tilbudet av leiligheter. Utviklerne er derimot opptatt av at det ikke legges lokk på bygging av boliger utenfor sentrum (UT1, UT2). Nye rekkehus kan etter deres syn komplementere boligsalget i sentrum på en god måte. Flere boliger utenfor sentrum gjør det mulig å etablere seg som en storfamilie. Generasjoner kan bosette seg i nærheten av hverandre. De eldre kan bo i sentrum i nærheten av barn og barnebarn som er bosatt i rekkehus utenfor sentrum. Det vil gi en synergieffekt for etterspørselen.

UT1 og UT2 peker på nærhet til Oslo, boligbehovet i regionen og god kommunikasjon, som viktigste faktorer for bosetningsvalg i Vestby. Det er 80% dekning av arbeidsplasser i kommunen. For de som jobber i nærheten, vil boligtilbudet være bra. Rekreasjonsmuligheter i kommunen og tilgjengeligheten til Oslofjorden er attraktivt.



Figur 30: Eksempler på boliger i Gartnerikvartalet fra illustrasjonshefte til det vedtatte reguleringsforslaget. Større, gjennomgående leiligheter kan enten benyttes som en 4-roms leilighet, eller som ensidige toroms med en ettroms utleiedel. Planforslaget inneholder ca 38% leiligheter under 50 kvm.

I regional plan er bredden i sammensetningen av beboere også knyttet til kvaliteten uteoppholdsarealer og sosial infrastruktur (Oslo og Akershus, 2015). For Vestby sentrum er det regulert inn en ny park mellom kulturkvartalet og Rådhuset. Uteoppholdsarealet for boliger innenfor felt avsatt til sentrumsformål, kan benytte seg av offentlige byrom som sine uteoppholdsarealer. Det kan være grunnen til at det foreløpig ikke er regulert inn av lukkede lekearealer for de minste barna innenfor sentrumsformålet.

Undersøkelsene av funksjonsmiks og utnyttelse, viser at sentrumsplanens bestemmelser for tetthet, framtidige formål og boligsammensetning gir stor fleksibilitet. Det blir opp til senere detaljplaner å sikre et mangfold av brukere og beboere i sentrum etter kompaktbyens ideer. Regulerte prosjekter viser foruten kulturkvartalet, boligprosjekter med en overvekt av små leiligheter rettet mot førstegangsetablerere og eldre.

## 5.7 Stedet som ressurs og strategi

*I dette kapitlet ser oppgaven på hvordan potensiale for utvikling av private tomter blir en del av strategien for å oppnå politiske mål. Undersøkelsene identifiserer en pragmatisk tilnærming til planleggingen, hvor krav til oppslutning, fleksibilitet og realisme i løsningene er styrende. Intervjuer og plandokumenter viser at arbeider med visjoner for utformingen av Vestby har blitt mindre prioritert i den avgjørende planprosessen, til fordel for arbeidet med å lage en plan som kan samle oppslutning og enighet. Visjonen om byliv gir handlingsrom til å utnytte arealpotensiale i planen som en økonomisk ressurs.*

### Realistisk planlegging

I tillegg til å finne grep for trafikk og tilpasse Vestby for gang- sykkel og kollektivtrafikk, har utnyttelse av arealressurser vært viktig for utformingen av planen. Ifølge utviklere selges det i

dag ca 90 leiligheter i året i Vestby (UT2). Tiden det tar å realisere sentrumsplanen medfører at de ytre forutsetningene som for eksempel boligmarkedets utvikling i regionen, vil kunne endre seg i løpet av den tiden det tar å bygge ut sentrum.

Utbyggingen av infrastruktur er etter utbyggingsavtalen, knyttet til framdriften av private arealer. Bidrag til infrastruktur og offentlige byrom betales inn etter hvert som de private prosjektene realiseres (K4). Utbyggingen er igjen avhengig av salg av leiligheter eller utleie av næringsarealer. For at planen skal kunne gjennomføres, er det derfor viktig at den virker strategisk. Det vil si at den bruker insentiver hos private grunneiere som en kraft til å få gjennomført målene i planen. Insentivet oppnås ved at planen angir rammer som gir fleksibilitet nok til å kunne forme gjennomførbare og økonomisk lønnsomme prosjekter for utbyggere.

Evalueringen til parallelloppdraget fra 2015 kommer med klare anbefalinger til gjennomføringsstrategi for planarbeidet til sentrumsplanen. I tillegg til å synliggjøre hvilke juridiske verktøy kommunen kan benytte seg av, er det framhevet betydningen av samarbeid med tomteeiere. Tverrpolitisk enighet om visjon og strategi er ifølge rapporten viktig for at sentrumsplanen skal skaffe utbyggere forutsigbarhet (Vestby kommune, 2015).

Selv om boliggetterspørselen er stor i Oslo regionen, vil det være risiko knyttet til realiseringen av planen. For stedets attraksjon som bosted, pekes det på hvordan forskjellige generasjoner kan finne et tilbud i Vestby. Byliv, aktivitet i sentrum og kulturtilbud blir sett på som goder som er viktige for bosetningsvalg. Kulturhuset er et eksempel på hvordan Vestby gjennom bedret kulturtilbud vil øke attraktiviteten for boliger og næringsliv. Et veldrevet kulturhus, vil kunne påvirke boligsøkernes valg til fordel for Vestby (UT2). I planbeskrivelsen til detaljreguleringen for kulturhuset står det også følgende: «Målet med prosjektet og det nye kulturtilbudet er å øke attraktiviteten i Vestby sentrum, som kan bidra til positive ringvirkninger ut over prosjektet i seg selv» (Vestby kommune, 2019).

For utformingen av planen har det vært viktig å lære av lignende stasjonsbyer utenfor Oslo. Utbygger forteller at de så på tilsvarende steder rundt Oslo som Stabekk og Asker, for å finne forbilder og ideer. Resultatet fra disse studiene ble presentert i møte for politikere i kommunen. Det ble også arrangert felles befaringer med politikere og utviklere til Vollen i Asker for å se på næringsdrift og handel (UT1).

Grunneieren og handelsnæringen samarbeidet gjennom Vestby Næringsforum. Ved oppstarten av planarbeidet, var det enighet i forumet om at planen var til felles beste for grunneiere og næringsliv. Forslaget fra planleggere i kommunen som tok utgangspunkt i eksisterende veistruktur og eiendomsgrenser, fikk oppslutning av grunneierne (UT1). I Vestby var kommunen en stor grunneier i sentrum.

Meieri-kvartalet (senere Wessel park) som er 1. byggetrinn innenfor Sentrumsplanen, ble utviklet i samarbeid mellom kommune og utviklere. Tomten ble etter oppfordring fra utviklere, senere solgt av kommunen for å få realisert planene av private utbyggere. Detaljreguleringen ble moderert fra 7 til 5 etasjer som var innenfor sentrumsplanens bestemmelser (Vestby avis, 2018). Naboen på Grøstad gård uttalte i forbindelsen med reguleringsplanen: «Bygges det som planlagt i sentrum så vil Vestby bli helt annerledes enn



hva det er i dag. Det gamle Vestby forsvinner, og det blir et sentrum mer likt Ås, Ski og Kolbotn».

Intervjuene viser at det har vært et åpent og nært samarbeid mellom politikere, planleggere og utviklere i Vestby. Det er åpne uenigheter om bla. trafikk og parkering, men målet om et aktivt byliv, bymessig bebyggelse, kultur og byrom er felles. Planen er blitt formet gjennom dialog. Planlegger i kommunen forteller at større endringer på planen ble konsolidert med både politikere og grunneiere (K1). Planene for Vestby sentrum kan derfor sies å være dannet i et nettverkssamarbeid mellom planleggere, politikere og grunneiere. Nettverkssamarbeid kjennetegnes ved mindre hierarkisk styring og mindre tydelige maktrelasjoner (Husbanken, 2007). Det er også identifisert stor grad av autentisitet i argumentene hos utbyggere, det vil si at de er åpne om sine ønsker og krav og den kunnskapen de sitter på (Evju, 2014). Kommunen og grunneiere er i et gjensidig avhengighetsforhold for realisering av planen. Andre grupper som har bidratt gjennom medvirkningsprosesser er hørt, men har ikke på samme måte som utbyggere, maktmidler gjennom eierskap.

### Visjonen vs. realismen

I tillegg til konklusjoner fra medvirkningsseminaret, var visjonen for Vestby gitt fra kommuneplanen. Den satt som mål for sentrum:

Vestby sentrum skal utvikles til et livskraftig kommunesenter med forretninger, boliger tjenesteyting, kulturtilbud og møteplasser. Omkransende næringsområder skal videreutvikles innen handel, logistikk og lager/godshåndtering. (Vestby kommune, 2014).

I intervjuene får jeg forskjellige svar på hva som var visjonen for planen. Visjonsarbeidet ble ikke prioritert i fasene etter parallelloppdrag og medvirkningsseminar. «Det viktigste var at det skjedde noe. Vestby skulle utvikles til å bli by» (K1).

Parallelloppdragene viser hvordan visjoner og alternativer inngikk som en del av den tidlige planleggingen for sentrumsplanen. Forslaget fra Pir 2 foreslår en alternativ visjon for stasjonsbyen med stor grad av rekkehus i sentrum. De ser Vestby i en regional sammenheng og foreslår en løsning for folk som vil ha tilgang til hage. Det gir Vestby en annerledes karakter enn sammenlignbare steder i Oslo-regionen. Stedet fortettes med ca 1000 nye boliger. Evalueringskomiteen fremmer i sine anbefalinger en diskusjon om hvilken profil og særtrekk stedet skal ha, og hvem de skal være attraktive for (Vestby kommune, 2015).

En tilbakemelding fra intervjuer på forslagene i parallelloppdraget, er at de er lite realistiske, men at de gir gode innspill til trafikale grep (FK1). Forslag fra utviklere er basert på mer utprøvde typer, med handel på plan 1 og leiligheter i 4-5 etasjer. Utviklere har troverdighet i å foreslå realistiske løsninger fordi de er grunneiere som vil stå for gjennomføringen av løsningene. Potensialet i arealene som skulle utvikles, viste seg i løpet av samarbeidet mellom myndigheter og grunneiere, å være større enn det som lå i tidligere kommunedelplan for sentrum fra 2011, og større enn det som var vist i maks løsningen i parallelloppdraget.

Arbeid med visjoner i parallelloppdrag viser muligheter for å etablere andre typer urbanitet enn det som dannes med utprøvde modeller og bygningstyper. Vestby viser en tro på

aktiviteter konsentrert rundt kultur, handel og byliv som en felles visjon, men løsningene for høy arealutnyttelse er i stor grad formet etter det som antas er realistisk for gjennomføring.



Figur 31: Pir II, helhetsplan for Vestby 2015 viser et alternativ med rekkehus i sentrum, som kan tiltrekke seg folk som ønsker bolig med hage med nærhet til stasjonen.

Kapittelet har drøftet hvordan ønsket om realisme for gjennomføring av planen framhever tette prosesser mellom grunneier og kommunen, og gir en plan med stor fleksibilitet. Insitamentet for utbygging på private tomter blir sett som en strategi for å få realisert politiske målsetninger om et felles sentrum med byliv og handel. Alternative visjoner som er mindre utprøvd med mindre insitament for utbygging, blir vurdert som urealistiske.

## 5.8 Stedskarakteren

*Dette kapittelet ser nærmere på hvordan intensjonen om stedskarakter har formet planen. Stedskarakter er i denne sammenhengen de materielle egenskapene som gir særpreg og egenart. Intervjuer viser at kulturminner og fysiske kjennetegn ved stedet trekkes fram som viktig for stedets attraksjon, integrering og tilhørighet. Selv om kulturminneinteresser i mange tilfeller har måttet vike for hensynet til vekst, har planarbeidet i seg selv ført til en større interesse for stedets historie. Det narrative, det opplevelsesmessige og det visuelle vernet har påvirket planens utforming.*

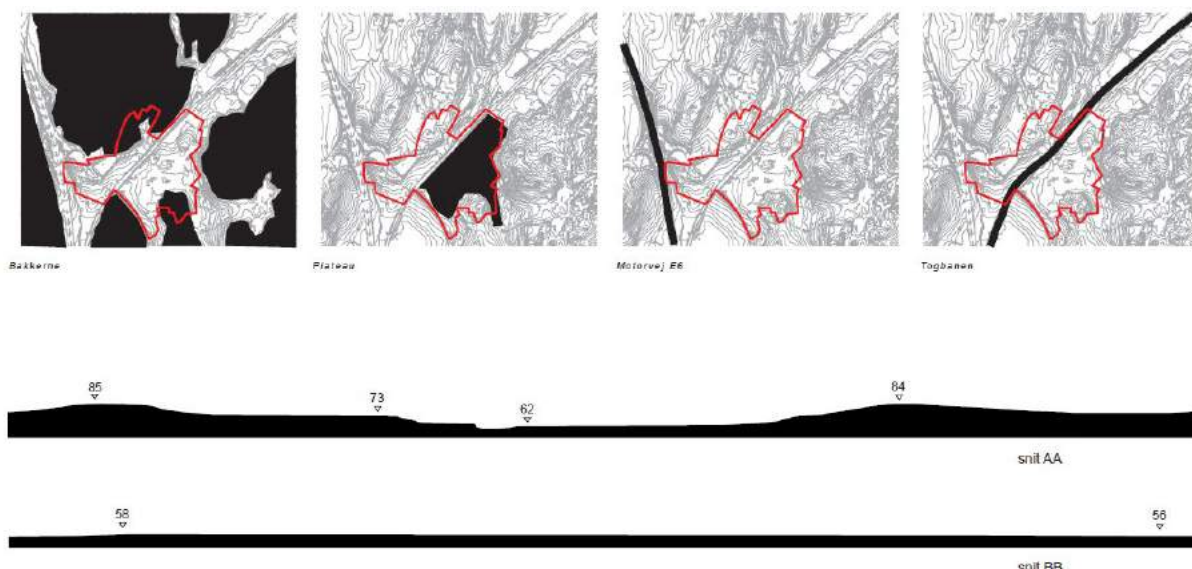
### Intensjoner i planarbeidet

I evalueringen av parallelloppdraget framheves det betydningen av et godt samspill mellom kulturhistoriske spor og ny sentrumsbebyggelse (Vestby kommune, 2015). De vektlegger de opplevelsesmessige sidene med bruk og bevaring av den eksisterende bygningsmassen. Variasjon, mangfold, egenart og kvaliteter trekkes fram som mulige gevinster for bruk av kulturhistorien og eksiterende bebyggelse.

I forbindelse med planarbeidet ble det gjennomført omvisning til eldre bygg i Vestby sentrum. Arrangementet var et samarbeid mellom Akershus fylkeskommune og Vestby. FK1 forteller at det var bra oppmøte, og at det gav kunnskap og større oppmerksomhet rundt stedets historie. Allerede i oppsummeringen etter begeistringseminaret i 2013, er stasjonen og gårdstunet ved Nordby markert som viktig historisk bebyggelse (Vestby kommune, 2013).

Intervjuene viser en oppfatning om at det var lite som måtte bevares i Vestby (UT1, K1). På den annens side blir kulturminner i sentrum sett på som viktig for å gi stedet en tydeligere steds karakter, og til å formidle historier om tidligere aktiviteter i Vestby (FK1). På spørsmål om hvordan man kan oppnå integrering i Vestby, foreslås det bruk av historisk bygningsmasse til nye fellesfunksjoner. Gjenbruk til for eksempel ungdomsklubb, kan bidra til integrering gjennom felles referanser til Vestbys historie (FK). Kulturminner ses som en ressurs ved å bidra til identitet og historisk forankring (Vestby kommune, 2016).

Planlegger i kommunen nevner den visuelle kontakten med kulturlandskap som et kjennetegn for Vestby, som bidrar til å gi stedet attraktivitet (K2). I planarbeidet ble det lagt vekt på at det var siktlinjer ut fra sentrum til landskapet rundt. Den visuelle silhuetten av byen sett fra Vestby kirkegård ble diskutert i forbindelser med høydebegrensninger i planen (FK). Beliggenheten i kulturlandskapet mellom de gamle gårdene og grønne åser, blir trukket fram som et lokalt kjennetegn (FK1). Vestby kirkested, vest for sentrum, er klassifisert som regionalt eller nasjonalt viktig (Vestby kommune, 2017). Siktlinjer fra sentrum og ut til åslandskapet rundt Vestby, er likevel omtalt i planbeskrivelsen til å ha begrenset verdi. De er skjemet av høyspentmaster og E6. Det er ikke vist undersøkelser av siktlinjer i underlaget som er undersøkt, annet enn det som er illustrert i et av forslagene fra parallelloppdraget.



Figur 32: Landskapsanalyse av Vestby fra parallelloppdrag utført av Vannkunsten. Analysen viser karakteristiske trekk ved stedets beliggenhet mellom grønne åser med eldre gårdsbebyggelse.

Evalueringen av nyere tids kulturminner i Vestby baserer seg på en rapport fra NIKU fra 2014 (Norsk institutt for kulturminneforskning, 2014). Den kategoriserer bygg i sentrum etter svært stor, stor, eller middels verdi. Det er kun Thorvaldsengården og Vestby stasjon med pakkhus som er blitt kategorisert med den høyeste verdien. Arbeidet med kulturminner i Vestby kommune er videreført i Kommunedelplan for Kulturminner 2017-2021.

### Vern versus vekst

I planleggingen av transformasjonen av Vestby til en kompakt by, blir det blant flere aktører sett som en fordel at det var få eksisterende bygninger som det måtte tas hensyn til (UT1) (Osloregionen, 2016). I de fleste tilfeller der det har vært uenighet om vern, har vernet også måtte vike for vekst. Kommunen mente de hadde imøtekommet kulturminnehensynet ved å bevare Thorvaldsengården, Godset, Grøstad gård og Bryggerhuset, og at vernet av Meierigården, låven på Norby, Vestbyveien 1 og Mølla truet sentrumsplanens målsetninger. (Vestby avis, 2016a). Ved høring av sentrumsplanen la fylkeskommunen inn innsigelse på planen. Den var blant annet begrunnet med at planen ikke ivaretok hensynet til kulturminner i tilstrekkelig grad. Innsigelsene ble løst i forhandlinger. De forgikk mellom politikere fra fylkeskommunen og kommunens politikere (FK). Verdiene av de omstridte kulturminnene ble ikke vurdert som høye nok til å stå i veien for utbygging. Bygninger knyttet til jernbane, mølle og gårdstun, hvor det ikke var uenighet, er prioritert for bevaring. Den gamle barneskolen er også satt av til bevaring, men med middels verneverdi. Det åpner for at vekst kan gå foran vern, og i intervju framkommer det at den sannsynligvis vil bli revet, eller flyttet (P1). Konflikter mellom vekst og vern er typisk for kompakt byutvikling (Riksantikvaren, 2021).

I sine uttalelser til reguleringsplanen for Gartenerikvartalet har Viken fylkeskommune igjen fremmet sine synspunkter om bevaring (Viken fylkeskommune, 2020). Innenfor planens begrensning ligger gårdstunet Søndre Randem, som de i sine høringsuttalelser har angitt som svært stor kulturhistorisk verdi. De anbefaler å innlemme eksisterende gårdshus i planforslaget. I samme uttalelse mener de også at bebyggelsen som er vist i forslaget, må ha en skala som er bedre tilpasset omgivelsene.

Under arbeidet med oppgaven har det også dukket opp interessante historier om Vestby som kan ha betydning for Vestbys framtidige steds karakter. Eier av Støkken radio & elektrisk i Kroerveien 3B som ligger rett ved stasjonen i Vestby, uttaler før vedtak om sentrumsplanen at han ikke vil selge sin eiendom (Vestby avis, 2016b). I 2019 uttaler eieren at han ikke vil selge butikken uansett (Vestby avis, 2019). Han har på den tiden økt sin omsetning med 50% etter å ha vært med på et innslag i TV2. Eieren har selv arvet virksomheten og eiendommen, og det er planer om at hans sønn overtar. Han vil beholde stedet for å hedre sine reserveforeldre. De drev butikken, og tok godt imot ham da han som ung pakistanskfødt gutt kom til Vestby. Han startet å jobbe i butikken deres som 18 åring, på 60-tallet. Butikken har mye igjen av sitt varelager tilbake fra den tiden. Den kan tilby alt fra reparasjon av gamle Tanbergradioer til voksdunker. I 2021 viser Fredensborg Boliger visualiseringer hvor butikken i Kroerveien 3B er bevart. De skal ha tilbudt over 100 millioner for eiendommen (Vestby avis, 2021). Det tyder på at eiendommen med butikken vil bestå, og historien om Støkken radio & elektrisk kan inngå som en del av steds karakteren til Vestby. Bygget kan bli bevart som et fysisk minne,



knyttet til historien om den nå «legendariske» butikken. Historien til butikken er et eksempel på hvordan personlige og lokale forhold kan skape nysgjerrighet og attraksjon til stedet.

Stedskarakteren knyttes gjennom bystrategien fra Riksantikvaren og veiledere om stedsanalyser til attraktivitet og tilhørighet. I realiseringen av planen er kulturminner sett på som viktig, men bylivet og hensynet til potensiale for utbygging har vært sett på som mer vesentlig når det har vært konflikt om omfanget av bevaring.



Figur 33: Bilde fra Sentrumsveien som har blitt bygget om fra vei til gate med vegetasjonsfelt, sykkelfelt, gateparkering og fortau. Til høyere ses låven på Nordby gård, som er ikke er regulert til bevaring. Heisekranen er satt opp i forbindelse med bygging av det nye kulturkvartalet. Det skal være ferdig i 2023. Fra Sentrumsveien har man visuell forbindelse til åser med vegetasjon og fornminner.

## 5.9 Oppsummering

*I drøftingen av intervjuer og dokumenter fra planarbeidet gjør jeg funn av stedspesifikke egenskaper i planen for Vestby. De omhandler konkrete løsninger i planen, intensjoner eller prosesser. Undersøkelsene av empirien har identifisert tre stedspesifikke intensjoner som har vært premissgivende for planens utforming. De tre er byliv, stedet som ressurs og stedskarakter. I dette kapittelet oppsummeres de enkelte temaene av drøftingene, og diskuteres mot oppgavens problemstilling om hvordan kompakt byutvikling formes av stedspesifikke forhold.*

### Byliv

Nasjonale og regionale veiledere sammen med forskningsrapporter, gir argumenter for at en bymessig utforming vil legge til rette for byliv. Innenfor designteori knyttes den fysiske utformingen av byen til det sosiale livet i byrommene (Gehl, 1971). Den samme litteraturen er også opptatt av at funksjonsmiks og mangfold bidrar til byliv. Byliv etter kompaktbyens ideer, skapes med tetthet, bygrammatikk, funksjonsmiks og ulike mennesker (Hansen, Hofstad, Saglie, Næss, & Røe, 2015). Visjonen for Vestby om handel og byliv, har samlet aktørene i et felles mål. Argumentet om byliv og handel appellerer til mange grupper.

Gjennom byliv som er tilgjengelig for alle, kan flere føle at de får noe igjen fra endringene av sentrum. For å imøtekomme målet er det i prosjekter for Vestby lagt ressurser i å skape fleksible arealer i 1. etasjer til mulig framtidig bruk.

For å forstå hvorfor byliv framstår som et felles mål for planen, kan det være nyttig å se hvilke ideer som ligger bak oppslutningen om fenomenet. Det som i min oversikt over stedets dimensjoner, ville sortert inn under den første kategorien «det konseptuelle stedet».

Byliv oppleves av mange i seg selv positivt. Innenfor byutviklingsfaget har potensiale for spontane møter mellom forskjellige mennesker blitt framhevet som gunstig for både økonomisk og sosial bærekraft. Økonomisk, gjennom agglomerasjonseffekten, muligheter for innovasjon og økt konkurransekraft (Florida, 2003), og sosialt for å fremme stedstilhørighet og trygghet (KMD, 2019). Med mer aktivitet i gatene er det større sjanse for at det oppstår sosiale situasjoner, som igjen kan føre til nye bekjentskap og nye fellesskap (Gehl, 1971) (Dugstad, Tiltne, & Seynaeve, 2020). Men byliv kan også innebære støy fra gateplan og skape konflikt med bokvaliteter.

Sammenhengen mellom bymessig bebyggelse og aktivitet i byrommene, er et kjennetegn ved kompaktbyen. Tetthet kan gjennom regionale føringer forstås som en forutsetning for å oppnå aktivitet i byrommene. Regional plan for areal og transport viser til studier om tetthet (Oslo og Akershus, 2015). Ca 80% områdetetthet vil gi mulighet for å dekke alle daglige behov innenfor gangavstand. 80 – 100% områdeutnyttelse vil sikre plass til miks av næring, bolig og service og samtidig god dekning for åpne arealer. Den regionale planen knytter byliv og gangtrafikk til tetthet og flerfunksjonalitet. Det kan etter kompaktbyens modell, virke logisk at høyere utnyttelse av arealene også gir høyere intensitet i aktiviteten på gateplan.

I litteraturen om kompaktbyutvikling er det også henvist til EU-kommisjonens visjoner om byutvikling fra 1990, som hadde sine forbilder fra historiske og tette byer med gater, kvartaler og plasser (Hansen, Hofstad, Saglie, Næss, & Røe, 2015). Tanken bak den kompakte byen var å samle service, boliger og arbeidsplasser for å redusere transportbehovet. Samtidig skulle en mer kompakt bebyggelse og funksjonsmiks skape arenaer for sosiale møter og aktiviteter hvor ulike mennesker kunne bo og trives.

Studie av Vestby viser at kompaktbymodellen virker formende for fortetting i nærheten av stasjonen. Vestby følger kompaktbyens retningslinjer når det gjelder tetthet, bygramatikk i form av rommelige definerte byrom, tilrettelegging for gangtrafikk og arealer for utadrettet virksomhet på gateplan. Funksjonsmiks skal oppnås ved at det reguleres for næring i 1. etasjer, ut mot de mest sentrale gatene.

Sentrumsplanen åpner for at det kan komme forskjellige formål i sentrum, men det er boliger som så langt har vært prioritert av utbyggere. Boliger blir sett på som viktig for å få aktivitet på dag og kveldstid. Fordelingen med mange små leiligheter kan legge noen begrensninger i den sosiale miksen av beboere. En større miks kan imidlertid oppnås med flere arbeidsplasser og bedre tilrettelegging for barnefamilier i sentrum.

Drøftingen viser at intensjonen om byliv etter kompaktbyens modell, kan bli et argument for utnyttelse uten at de mer problematiske sidene av planleggingen, som homogent bomiljø og reduserte bokvaliteter, på samme måte finner egnete svar i den samme modellen. Ved å

diskutere ideene bak byliv, hva det kan innebære av aktiviteter og hvilke alternative fysiske svar det kan få, vil også de mer problematiske sidene ved bylivet bli belyst.

### Stedet som ressurs og strategi

Midler til realisering av offentlige byrom og infrastruktur er avhengig av at grunneiere kommer i gang med detaljregulering og realisering av prosjekter. Sentrumsplanen er derfor utviklet i et tett samarbeid med private utviklere. Det har vært mulig gjennom en vilje til forhandling og oversiktlige eiendomsforhold. Undersøkelsene i oppgaven viser hvordan planen er et strategisk verktøy ved at den fastsetter en fleksibel ramme for utbygging som igjen skal initiere private prosjekter.

I kapittelet om et relasjonelt stedsperspektiv, redegjøres det for synspunkter som hevder at steds spesifikk planleggingen i større grad bør synliggjøre motsetninger og verdivalg (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018). I en planlegging som har mål å oppnå enighet, kan det være vanskeligere for grupper med avvikende syn å bli hørt. I stedet for et ønske om konsensus, fremmes det av forfatterne en planlegging som i større grad framhever verdikonflikter i planleggingen.

En slik planlegging vil i motsetning til kommunikativ planlegging som søker dialog, fremme konflikter som en produktiv og innovativ del av planleggingen. I en modell som ser konflikt som viktig for et reelt demokrati, er man opptatt av at makt produserer kunnskap. Denne kunnskapen kan skape en hegemonisk diskurs. Et hegemoni innebærer at de som besitter makt framhever kunnskap som underbygger det de mener er legitime argumenter. En diskurs består av et mønster av meninger som legitimerer oppfatninger og handlinger (Eidheim, Røe, & Schmidt, 2004). Den hegemoniske kunnskapen må etter en slik agonistisk styringsmodell utfordres for å fremme et reelt demokratisk styre (Haakestad, 2020).

Denne undersøkelsen har intervjuet sentrale aktører som har hatt direkte påvirkning på planen gjennom sine politiske verv, som planleggere, eller som grunneiere. En sosiokulturell undersøkelse ville i tillegg ønsket å få fram flere stemmer med andre forestillinger om hva Vestby skal utvikles til. Forskjellige visjoner og scenarier kan synliggjøre alternativer for ønsket utvikling, og på den måten identifisere interessen motsetninger (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018). En større oppmerksomhet på alternative visjoner, og mindre på ønske om konsensus i nettverkssamarbeid, kan på den måten fremme diskusjoner om verdivalg i planprosessen som utfordre en hegemonisk diskurs.

Drøftingen av intensjoner viser at sentrumsplanen følger en visjon om byliv. Den skal nåes gjennom samarbeid med private grunneiere. På bakkeplan avsettes det store arealer hvor man aksepterer usikkerhet for leieforhold, så lenge man kan ha økonomisk sikkerhet for bygging i salg av leiligheter. Ønske om enighet i planarbeidet, offentlig og privat entreprenørskap, er stedlige egenskaper som har preget sentrumsplanenes fleksibilitet for utbygging. Lokal praksis for demokrati og planlegging er også en del av det steds spesifikke som legger premisser for planen. Praksisen er formet av ideer om styring som er støttet av anbefalinger fra veiledere og nasjonale representanter for kompaktbyen.



## Stedskarakteren

Den siste intensjonen som diskuteres, er den fysiske stedskarakteren som omfatter topografi, kulturlandskap og eksisterende konstruksjoner. Fylkeskommunens arbeid har skapt større bevissthet om stedets historiske utvikling, men kulturminner har blitt utfordret av behovet for fortetting av arealene i sentrum. Flere kulturminner må vike for utbygging, når beslutninger tas i forhandlinger mellom fylke og kommune. Selv om flere peker på kulturminner som verdifullt, blir de ikke ansett som så viktig for stedets attraktivitet for boliger og byliv, at de prioriteres for bevaring slik fagpersonene i fylkeskommunen anbefaler. I møte med økonomi og ressursdiskusjoner står verdien av bevaring ikke sterkt nok. Andre argumenter om tilhørighet, trivsel og dens effekt på integrering, møter forståelse, men disse målene kan også etableres på andre måter. Arbeidet gir likevel stedet en ny dimensjon ved å øke kunnskapen om Vestbys historie og opplevelsen av stedet.

I kapittel 2.6 redegjøres det for kritikk av profilering av steder for spesielle gruppers interesser. Stedsprofilering og omdømmebygging trekker fram visse egenskaper om stedet som skal gi attraktivitet for godt stilte boligkjøpere og konsumenter av det kommersielle bylivet. Det er problematisk fordi det kan virke ekskluderende på grupper som ikke tilhører de kjøpesterke (Husbanken, 2007).

Kulturminner skaffer seg sin legitimitet blant annet ved at de kan skape attraktivitet (Riksantikvaren, 2021). Gjennom sin egenart og identitet skal de bidra som en ressurs for byutvikling (KMD, 2019). Kulturminnevernet rommer samtidig forskjellige typer, eller forståelse av vern. Det strukturelle vernet skal hensynta verdier i de fysiske strukturene. Betydningen av det strukturelle eller kontekstuelle særpreget, krever en oppmerksomhet om effekten av fysisk form og referanser fra andre steder. Vernet av siktlinjer fra sentrum ut til kulturlandskapet i Vestby kan illustrere et slikt vern. Visuell kontakt gir en opplevelse av topografien og kulturlandskapet. Opplevelsen gir egenart til stedet og formidler samtidig historien om Vestbys opprinnelige gårder. Det narrative eller anekdotiske vernet, som er knyttet til potensiale i det historiske fragmentet for å formidle tidligere aktivitet, kan være lettere å forsvare, fordi det ikke krever kjennskap til referanser i det fysiske, slik det strukturelle eller kontekstuelle vernet gjør.

Veilederen som omhandler sosiokulturelle analyser fra Husbanken, og veilederen fra Riksantikvaren, kan illustrere et dilemma for planleggere. De skal identifisere en stedskarakter fra de fysiske omgivelser og samtidig ta hensyn til at forskjellige mennesker på stedet kan ha andre oppfatninger om hva som er de viktigste stedskvalitetene.

Undersøkelsen av litteraturen om kulturminner og uttalelser fra planlegger hos fylkeskommunen, viser at medvirkning fra innbygger i økende grad inkluderes i arbeidet med bevaring (Smith, 2006) (Skrede, Hølleland, & NIKU, 2022). En bevaring som er basert på lokal medvirkning vil kunne ta mindre hensyn til kulturminners verdier knyttet til nasjonale eller regionale interesser. Kulturminnene eller stedskarakteren må isteden hente sin legitimitet til bevaring gjennom lokale hensyn. Det kan skape utfordringer for kulturminneverdier på steder som baserer sin attraktivitet på andre faktorer enn stedskarakteren. Om dette er tilfelle i Vestby, er vanskelig å si. Fylkeskommunens rolle som ansvarlig myndighet over lokale

planprosesser, kan gjøre det vanskelig å finne en felles visjon som i større grad inkluderer steds karakteren.

Undersøkelsene av steds karakteren avdekker en problematisk side av oppdelingen av stedet i tre dimensjoner. Steds karakteren er sortert under det konseptuelle stedet, men diskuteres som om den er gitt fra stedets fysiske egenskaper. Sammenstillingen og utvalget av de fysiske egenskapene krever en tolkning som vil være påvirket av verdivalg. Det er derfor ikke gitt hva som trekkes fram som steds karakteren. Til forskjell fra de sosiokulturelle undersøkelsene tar den imidlertid utgangspunkt i det fysiske som kan måles og tallfestes. Den har med andre ord det materielle som utgangspunkt. For planleggere og arkitekter er det viktig å innse denne begrensningen når steds karakteren skal brukes som et argument.

Historien om Støkken radio & elektrisk i Kroerveien 3B kan illustrere dette. Eieren ønsket å beholde gården som minne om sine reserveforeldre, istedenfor å selge til utbygger. Bygget med butikken vil bli en del av Vestbys steds karakter, til tross for at det ikke er sett av kulturminnefaglige undersøkelser eller i planprosessen av arkitekter og planleggere.

Bevaringen av bygget forteller en historie som gir en felles referanser for innbyggere og besøkende. Det fysiske minnet og historien knyttet til det, kan på den måten bidra til en kollektiv identitetsfølelse med stedet. En sosiokulturell undersøkelse kunne avdekket historien om Støkken radio & elektriske i Kroerveien, og trukket bevaring av butikken inn som et tema i planarbeidene. Historien kan ses som en liten anekdote knyttet til en enkel person, eller løftes fram som en del av en større historie om fremmede som kommer til Vestby og blir integrert, og som igjen skaper stedet.

Tredelingen av stedets dimensjoner kan bidra til å synliggjøre forholdet mellom den fysiske steds karakteren og de oppfatninger og representasjoner av stedet utredet fra undersøkelser av det sosiokulturelle stedet. Historiene knyttet til kulturminnene vil i oppdelingen av stedets dimensjoner falle inn under det konseptuelle. Det fysiske kulturminnet vil i seg selv ikke fortelle historien, men dens opprinnelse og fysiske form kan forklares med tidligere aktiviteter. Ved å undersøke hvilke ideer som lå bak aktiviteten vil man kunne avdekke sammenhenger mellom ideene, det konseptuelle stedet, og det fysiske stedet. Det vil gi kunnskap som kan benyttes når man skal skape nye fysiske elementer i form av byer eller bygg, som igjen skal basere seg på nye ideer og aktiviteter.

### Kompaktby

Målet med kompakt byutvikling er mer bærekraftige steder. Slik problemstillingen er formulert kan kompakt byutvikling ses som en kontrast til det steds spesifikke. Bymodellen med sine kjennetegn kan representerer den universelle, bærekraftige byen. Det steds spesifikke har sine hensyn knyttet til det enkelte sted. En slik forenkling tar imidlertid ikke inn over seg at det i kompaktbyens modell også inngår hensyn til både det fysiske og det sosiokulturelle stedet. Oppgaven viser hvordan hensynene kan forstås gjennom studier av veiledere, teori og gjennom studier av en spesifikk planprosess. Kompaktbyen er heller ingen statisk modell og vil utvikle seg parallelt med nye steds forståelser og politikk.

Oppdeling av bærekraften i de mer generelle og i de lokale løsningene kan synliggjøre behovet for mer klassisk lokalt naturvern. Den har lokal natur og grøntarealer som sitt hovedfokus.

Disse miljøhensynene kan være skadelidende selv om hensynet til CO<sub>2</sub> -utslipp, gjennom redusert transportbehov, er i varetatt. På samme måte som kulturminner, kan naturen gi lokale opplevelser, bruk og kunnskapsverdier, samtidig som den har en avgjørende egenverdi for vår framtidige livskvalitet. De lokale økologiske miljøhensynene er knyttet til konkrete fysiske strukturer. Transport og utslipp som er avhengig av adferd og aktivitet kan påvirkes av, men ikke bestemmes av fysisk form.

### Stedets dimensjoner

En større oppmerksomhet på sosial bærekraft i planlegging vil kunne medføre mer medvirkning og mer bruk av sosiokulturelle undersøkelser (Cruickshank, Førde, & Nyseth, 2018). For å kunne jobbe tverrfaglig med planleggingen blir det viktig å synliggjøre forskjellige syn og innfallsvinkler til stedsanalyser. I denne oppgaven er stedets egenskaper delt opp i tre dimensjoner for å kunne diskutere en ferdig plan opp mot stedlige faktorer. Oppdelingen gir et grunnlag for å drøfte hvordan stedets fysiske form, ideer og aktiviteter påvirker hverandre.

Inndelingen er et innspill til å håndtere tverrfaglige problemstillingene i stedsutvikling. Plan og bygningsloven kan med sin sektorvise inndeling, fragmentere planarbeidet. De ulike fagene produserer teorier i sine tradisjoner. Planleggingen er derimot avhengig av å se sammenhengene mellom sektorene og fagene for å danne en helhet. En helhetlig tenkning kan imidlertid føre til tilfeldige prioriteringer hvis det ikke finnes anvendelige verktøy som håndterer stedets kompleksitet. Gjennom en tredeling av stedets dimensjoner kan det være lettere å diskutere mulige forbindelser mellom samfunns mål og fysisk planlegging. Oppdelingen kan bidra til å synliggjøre politiske verdibaserte valg i planleggingen.

Assemblage teorier ser på samme måte på koblinger mellom de naturvitenskapelige og de humanistiske vitenskapene (Aure, Berg, Cruickshank, & Dale, 2015). Teoriene kan være vanskelig tilgjengelig for de som ikke er inne i fagterminologien og er i liten grad omsatt til verktøy for praktisk bruk i planlegging. Faren med denne typen kategoriseringer som oppgaven tar i bruk, er derimot en reduksjon av stedets mangfold, og dermed tap av viktige dimensjoner.

## 6.0 KONKLUSJON

Denne studien har hatt sett på sentrumsplanen for Vestby for å drøfte hvordan det steds spesifikke er håndtert i kompakt byutvikling. Vestby er under transformasjon fra et lite tettsted til en kompakt by. Stedet balanserer mellom å være en småby eller en satellitt til Oslo. Småbyens fortrinn er synlige og stabile sosiale relasjoner, med høy kollektiv identitetsfølelse. Satelittbyen vil på den annen side trekke fordelene av sin nærhet til Oslo og dermed gi en lavere kollektiv identitetsfølelse og tilhørighet til stedet. (Eidheim, Røe, & Schmidt, 2004).

Litteraturen om sted og planlegging viser et stort spenn i hva som kan inkluderes av stedets dimensjoner i fysisk planlegging. Stedsanalyser som er undersøkt i oppgaven, inkluderer både analyser av de fysiske strukturene og sosiokulturelle undersøkelser. Analyser av det fysiske stedet kartlegger de historiske endringer, landskap og morfologiske kjennetegn. Sosiokulturelle undersøkelser skal avdekke maktstrukturer og forskjellige oppfatninger om stedet.

Visjonen om et aktivt sentrum med byliv i Vestby gir etter kompaktbyens ideer, argumenter for bymessig utforming med høy utnyttelse. For å sikre gjennomføring av planen har det vært nært samarbeid mellom grunneiere og kommunen. Tetthet og arealutnyttelse ses i dette nettverkssamarbeidet som en viktig strategi for gjennomføring. Kulturminner og fysiske kjennetegn ved Vestby har blitt anerkjent som opplevelsesmessige og identitetsskapende elementer, men ikke som avgjørende for attraktiviteten og planens suksess.

Omfanget og kompleksitet av stedlige faktorer i planlegging krever mer tverrfaglig samarbeid. Større forståelse av de forskjellige fagenes ståsted og tradisjon, vil gi et bedre grunnlag for samarbeidet. Oppgaven identifiserer noen dilemmaer som kan oppstå når planleggere skal ta hensyn til den fysiske steds karakteren og samtidig inkludere folks bilder og oppfatninger om stedet.

Undersøkelser av veiledere for planlegging og praksis i Vestby viser at steds karakteren får mindre betydning som ressurs når stedet har vekst basert på nærhet til et regionalt senter. Steder utenfor vekstregionene er i større grad avhengig av sine egne steds kvaliteter for å oppnå vekst.

Initiativet til sentrumsplanen for Vestby baserte seg i stor grad på at IKEA, som en stor regional aktør, skulle etablere seg nært sentrum. Selv om møbelgiganten trakk seg fra sine planer, har Vestby vært tro mot visjonen om byliv og handel i sentrum. De vil isteden basere sitt byliv på tilbud for den lokale befolkningen i sentrum og omland. Dette kan gi stedet forutsetninger for å kombinere småbyens fortrinn med satelittbyens vekstpotensiale.

Vestby har mange av de samme kjennetegnene som kompaktbymodellen, og undersøkelsen av stedet kan være relevant for andre tilsvarende fortetningsplaner. Sammenfallene mellom kompaktbyens kjennetegn og stedet, kan imidlertid skyldes at Vestby har relativt lite eksisterende bebyggelse som skal bevares, og er av den grunn åpen for en utvikling etter kompaktbyens modell.

Fra undersøkelsene fra Vestby er det etter kriterier i forskningen ikke belegg for å trekke entydige slutninger om problemstillingen, som har hatt som ambisjon å si noe generelt om stedlig påvirkning på kompakt byutvikling. Undersøkelsen av planprosesser i Vestby gir imidlertid et bidrag til et bredere kunnskapsgrunnlag for fysisk planlegging av tettsteder i vekstregioner. Den viser kompleksiteten i planprosessen, og kan gi innspill til hvordan forbindelser og sammenhenger mellom stedlige kvaliteter og fysisk planlegging kan diskuteres.

## 7.0 REFERANSER

- Agnew, J. A. (1987). *Place and Politics* (Vol. 2014). London: Taylor and Francis.
- Alexander, C. (1977). *A Pattern Language. Towns, Buildings, Constructions*. New York: Oxford University Press.
- Aure, M., Berg, N. G., Cruickshank, J., & Dale, B. (2015). Sted – nye teorier i en norsk kontekst. I M. Aure, N. G. Berg, J. Cruickshank, & B. Dale, *Med sans for sted* (ss. 13-28). Bergen: Fagbokforlaget.
- Berg, N. G., Førde, A., & Kramvik, B. (2013). Introduksjon: Metodologiske utfordringer i stedsanalyser. I N. G. Berg, B. Dale, A. Førde, & B. Kramvik, *Å finne sted, metodologiske perspektiver i stedsanalyse*. Bergen: Akademika forlag.
- Bibri, S. E., Kärrholm, M., & Krogstie, J. (2020, juni). Compact city planning and development: Emerging practices and strategies for achieving the goals of sustainability. *Developments in the Built Environment*.
- Brochmann, O., & Kiran, K. (2021). *Store Norske Leksikon*. Hentet fra <https://snl.no/arkitekturhistorie>
- Børud, E. (2014). Kulturarv som ressurs i en fortettingsstrategi. *Nordisk Arkitekturforskning*.
- Børud, E., & Røsnes, A. A. (2016). *Prosjektbasert byutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Canter, D. (1977). *The psychology of place*. London: Architectural Press.
- Creswell, T. (2015). *Place, an introduction*. West Sussex: Wiley, Blackwell.
- Cruickshank, J., Førde, A., & Nyseth, T. (2018). Fra attraktive steder til omtenksom by- og stedsutvikling-implikasjoner for planlegging? I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth, & R. Kristiansen, *Plan og samfunn* (ss. 267-285). Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Dale, B., & Berg, N. G. (2015). Sted- noen nyere teoretiske tilnærminger og debatter. I N. G. Berg, & B. Dale, *Med sans for sted - Nyere teorier* (ss. 31 - 46). Bergen: Fagbokforlaget.
- Damwad. (2015). *Innsats og resultater av midler knyttet til samfunnsutviklingstiltak*. Damwad.
- DeLanda, M. (2006). *A new Philosophy of Society: Assemblage Theory and Social Complexity*. London: Continuum.
- Distriksenteret. (2022, 02 06). *Distriksenteret*. Hentet fra [distriksenteret.no](https://distriksenteret.no): <https://distriksenteret.no/artikkel/kartlegge-stedskvaliteter/#target-4>

- Dugstad, L. M., Tiltnes, K. A., & Seynaeve, T. K. (2020). Livet mellom husene på Hamar. I P. Hemmersam, & E. D. Holm, *Hvor sosialt? - en studie av sosial bærekraft i byutviklingen på Hamar*. Oslo: AHO.
- e24. (2021). *e24.no*. Hentet fra <https://e24.no/naeringsliv/i/9vvpQq/ikea-faar-bygge-i-vestby>
- Edensor, T., & Kalandides, A. (2020). Thinking about place - themes and emergent approaches. I T. Edensor, A. Kalandides, & U. Kothaari, *The Routledge Handbook on Place*. London.
- Eidheim, F., Røe, P. G., & Schmidt, L. (2004). *Sandvika i støpeskjeen, en sosiokulturell studie av stedsutvikling*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionalplanlegging.
- Ellefsen, H. W., & Ellefsen, K. O. (2020, nr. 3). Med altoverskyggende mål om bymessighet. *Nytt norsk tidsskrift*, ss. 200-212.
- Ellefsen, K. O. (2018, nr. 1). Narrativt vern. *Arkitektur N*, ss. 52-60.
- Ellefsen, K. O., & Tvilde, D. (1991). *Realistisk byanalyse*. Trondheim: NTH.
- Ellefsen, K., & Ellefsen, H. W. (2020). Med altoverskyggende mål om bymessighet. *Nytt Norsk Tidsskrift nr. 3*, ss. 200-212.
- Evju, H. H. (2014). *Mens debatten er en kamp, er dialogen et samarbeid*. Universitetet i Agder.
- Fallet, E., & Holsen, T. (2018). Plansystem, praksis og teori. I N. Aarsæther, E. Fallet, T. Nyseth, & R. Kristiansen, *Plan og samfunn*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Florida, R. (2003, Vol 2). Cities and the Creative Class. *City & Community*, ss. 3-19.
- Gehl, J. (1971). *Livet mellom husene, udeaktiviteter og udemiljøer*. København: Arkitektenes forlag.
- Glaeser, E. (2011). *The Triumph of the City: How our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier and Happier*. New York: Penguin Press.
- Gro Sandkjær Hanssen, H. H.-L. (2015). Hvordan studere motstridende hensyn i den kompakte byen. I H. H.-L. Gro Sandkjær Hanssen, *Kompakt byutvikling, Muligheter og utfordringer*. Universitetsforlaget.
- Hagemann, K. (2021). *Store norske leksikon*. Hentet 11 23, 2021 fra <https://snl.no/kontekst>
- Hansen, G. S., Hofstad, H., Saglie, I.-L., Næss, P., & Røe, P. G. (2015). Hvorfor studere den kompakte byen? I *Kompakt Byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Hanssen, G. S., Saglie, I.-L., & Hofstad, H. (2015). Hvordan studere motstridende hensyn i den kompakte byen? I I.-L. S. Gro Sandkjær Hanssen, *Kompakt byutvikling, muligheter og utfordringer* (ss. 26-35).
- Husbanken. (2007). *Sosiokulturelle stedsanalyser*. Veileder.
- Hvattum, M. (2009). Stedets tyrani. *Arkitektur N*(nr. 4).

- Haakestad, E. A. (2020). *Fortetting eller jordvern? En casestudie av håndteringen av bærekraftmålets iboende motsetninger*. Universitetet i Bergen.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Jordhus-Lier, D., & Stokke, K. (2017). *Samfunnsgeografi, en innføring*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Karlstad, H. (2019). *Nere ve'stasjon, Et samfunn blir til nordi Vestby*. Vestby: Vestby historielag.
- KMD. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Kommunal og moderniseringsdepartementet.
- Knudtzon, L. C. (2018). *Kan vi snakke om medvirkning?* NMBU.
- Kommunal og moderniseringsdepartementet. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Kongelig resolusjon.
- Massey, D. (1994). A Global Sense of Place. I *Space, Place and gender* (ss. 146-156). Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Miljøverndepartementet . (1993). *Stedsanalyse- Innhold og gjennomføring*. Oslo.
- Miljøverndepartementet. (1996). *Fortetting med kvalitet*. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Montgomery, J. (1998, Vol. 3 1). Making a city: Urbanity, vitality and urban design. *Journal of Urban Design*, ss. 93 - 116.
- Neumann, M. (2005, September). The Compact City Fallacy. *Journal of Planning Education and Research*.
- Norberg-Schultz, C. (1980). *Genius Loci - Towards a Phenomenology of Architecture*. London.
- Norsk institutt for by- og regionforskning. (1992). *Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling : faglig sluttrapport*. Oslo.
- Norsk institutt for kulturminneforskning. (2014). *Kulturminner i Vestby*. Oslo.
- Næss, P., Peters, S., Stefansdottir, H., Wolday, F., Strand, A., Cao, J., . . . Engebretsen, Ø. (2018, vol. 78). Hvorfor og hvordan påvirker boliglokaliseringen folks transportadferd i byer med ulik senterstruktur? *Kart og plan*, ss. 133-144.
- Næss, P., Thøren, K. H., & Saglie, I.-L. (2015). Ideen om den kompakte byen i norsk sammenheng. I P. Næss, I. L. Saglie, & G. S. Hanssen, *Kompakt byutvikling, muligheter og utfordringer* (ss. 36-47). Oslo: Universitetsforlaget.
- OECD. (2012). *Compact City Policies: A Comparrative Assesment*. OECD.
- Opplev Vestby. (2021). *opplevvestby.no*. Hentet fra <https://opplevvestby.no/historie/vestbys-historie/>



- Oslo og Akershus . (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og akershus*. Oslo.
- Osloregionen . (2016). *Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen 2016*. Osloregionen .
- PBE. (2015). *Stedsanalyser, Veileder for plan- og byggesaker*. Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune.
- Plan- og bygningsloven, § 1-1 (2008).
- Regjeringen. (2012). *Regjeringen.no*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/klimaforliket/id2076645/>
- Regjeringen. (2015). *Regjeringen.no*. Hentet 11 24, 2021 fra <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-prosess-og-verktoy/stedsanalyser/id524610/>
- Relph, E. (1976). *Place and placelessness*. London: Pion Limited.
- Riksantikvaren. (2021). *Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling*. Oslo: Riksantikvaren.
- Rossi, A. (1966). *The Architecture of the City*. Massachusetts: MIT Press.
- Rowe, C., & Kottler, F. (1978). *Collage City*. Massachusetts: MIT Press.
- Røe, P. G. (2005). Iscenesettelser av den kompakte byen – som visuell representasjon, arkitektur og salgobjekt. I H. Hofstad, G. S. Hansen, & I. L. Saglie, *Kompakt byutvikling, muligheter og utfordringer* (ss. 48 - 57). Oslo: Universitetsforlaget.
- Skrede, J., Hølleland, H., & NIKU. (2022, 01 15). *forskning.no*. Hentet fra <https://blogg.forskning.no/kulturminnebloggen/innsikt-i-en-kulturarvsforskershverdag/1093287>
- Smith, L. (2006). *Uses of Heritage*. Thames: Routledge.
- SSB. (2021, 10 01). *ssb.no*. Hentet fra <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/faerre-igangsettingstillatelser-til-nye-boliger>
- Tennøy, A., & Saglie, I.-L. (2000). *Stedsanalyser i planlegging*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionalplanlegging.
- Tim Edensor, A. K. (2020). I *The Routledge Handbook of place*. London: Routledge.
- Tjora, A. (2010). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Oslo: Gyldendal.
- Transportøkonomisk institutt. (2015). *www.toi.no/forskningsomrader/byutvikling-og-bytransport*. Hentet fra [www.toi.no](http://www.toi.no): <https://www.toi.no/forskningsomrader/byutvikling-og-bytransport/osloregionen-vokser-mest-i-sentrale-strok-article33007-224.html>
- Tuan, Y. (1979). *Space and Place: The Perspective of Experience*. Minneapolis: University of Minnesota Press.

- Vestby avis. (2016a, 11 24). *Vestby avis*. Hentet fra vestbyavis.no:  
<https://www.vestbyavis.no/nyheter/vestby/politikk/disse-fire-bygningene-kan-stoppe-sentrumsplanen/s/5-53-107501>
- Vestby avis. (2016b, 12 07). *Vestby avis*. Hentet fra Vestby avis:  
<https://www.vestbyavis.no/nyheter/vestby/okonomi-og-naringsliv/jeg-vil-ikke-selge-butikken-den-har-jeg-investert-mye-tid-og-penger-i/s/5-53-111152>
- Vestby avis. (2018, 05 14). *Vil bygge 100 boliger i Vestby sentrum*. Hentet fra  
<https://www.vestbyavis.no/nyheter/vestby/sentrumsplanen/vil-bygge-100-boliger-i-vestby-sentrum/s/5-53-257485>
- Vestby avis. (2019, 01 18). *vestbyavis.no*. Hentet fra vestbyavis.no:  
<https://www.vestbyavis.no/av-respekt-for-jan-stokken-sa-selger-jeg-aldri-butikken/s/5-53-327640>
- Vestby avis. (2021, 10 21). *Vestby avis*. Hentet fra vestbyavis.no:  
<https://www.vestbyavis.no/forsto-at-den-ettertraktede-tomta-i-kroerveien-ikke-var-tilsalgs-na-ma-denne-storentreprenoren-bygge-rundt/s/5-53-627761>
- Vestby kommune. (2013). *Visjoner for Vestby, Nachspielrapport fra Begeistringsseminaret*.
- Vestby kommune. (2014). *Kommuneplan 2014-2026*.
- Vestby kommune. (2015). *Evaluering av parallelloppdrag om Vestby sentrum*. Vestby: Vestby kommune.
- Vestby kommune. (2016). *Vestby sentrum – Områderegulering – Planbeskrivelse*.
- Vestby kommune. (2017). *Kommunedelplan for kulturminner 2017 - 2021*.
- Vestby kommune. (2019). *S6 Kulturkvartalet - Planbeskrivelse*.
- Vestby, M. G., & Røe, P. G. (2013). Sosiokulturelle stedsanalyser: teorigrunnlag. I N. G. Berg, B. Dale, A. Førde, & B. Kramvik, *Å finne sted, Metodologiske perspektiver i stedsanalyse* (ss. 43-61). Bergen: Akademika.
- Viken fylkeskommune. (2020). *Vestby kommune - Reguleringsplan - Gartnerikvartalet B3 og B4 - Offentlig ettersyn*. Viken.
- Viken Fylkeskommune. (2021, 12 02). *viken.no*. Hentet fra  
<https://viken.no/tjenester/planlegging/kommunal-planlegging/regional-planforum/>
- Wanvik, T., & Haarstad, H. (2015). *Råvaresonens geografi - steder som flerdimensjonale ansamlinger*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Wikipedia. (2021). *wikipedia.no*. Hentet fra <https://no.wikipedia.org/wiki/Vestby>

## 8.0 VEDLEGG

Plandokumentene for områdeplanen for Vestby sentrum kan ses her:

[https://webhotel3.gisline.no/webplan\\_3019/gl\\_planarkiv.aspx?planid=0216](https://webhotel3.gisline.no/webplan_3019/gl_planarkiv.aspx?planid=0216).