

Fra Claudia (SV)

- Hei,

Nå blir jo økningen i antall bolig trukket frem i diskusjonen, Rødt ønsker det ned i 50 i året.

Spørsmål:

Hva vil de økonomiske konsekvensene for kommunen bli ved en reduksjon av antall boliger til hhv. 50, 75 og 100 boliger i året? Det er også med fint med en presisering om at det er året ferdigstillelse av bolig som menes.

Er det, som Rødt hevder, mulig å sette et tak på antall boliger per år? Hvis ja, hvordan? Rødt skisserer at man legger inn i reguleringsplanene at det ikke får bygges mer det året når det tak maks antall boliger er nådd. Det finnes mange reguleringsplaner i Nesodden kommune, og vi kan ikke se for oss hvordan det praktisk skal være mulig. Finnes det en mulighet?

Finnes det en plikt til å overholde planprogrammet? Utsettelse til etter valget vil jo være i strid med planprogrammet.

Vennlig hilsen fra Claudia

Rådmannens kommentar:

Den eneste muligheten kommunen har for å begrense boligveksten er å vedta nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak (bygge -og deleforbud) (pbl § 13-1) i hele kommunen. Forbudet vil maksimalt kunne vedtas for 4 år. Et slikt forbud må varsles tre uker før det kan vedtas.

Et midlertidig forbud mot tiltak for hele kommunen vil innebære at ingen får lov til å bygge eller fradele tomter i hele forbudets varighet. Dette vil stoppe all utvikling og prosjekter i hele kommunen. Formålet bak et forbud mot tiltak er å båndlegge all utvikling/tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet til kommunen. Et midlertidig forbud mot tiltak er vanligvis knyttet opp mot en konkret reguleringsplan for et bestemt område. Et eventuelt forbud i hele kommune må være saklig begrunnet og alle planlagte endringer må kunne gjennomføres innen 4 år. Kommunen må ha klare planer for oppstart av reguleringsarbeid. Risiko for eventuelle erstatningskrav på grunn av et slikt vedtak er ikke vurdert.

For Nesodden kommune vil dette bety at avdeling for byggesaker enten ikke mottar noen nye søknader til behandling i flere år fremover eller mottar ekstremt mange dispensasjonssøknader fra forbudet. Det første alternativet vil medføre at avdelingen, som går på selvkost, enten må finansieres av kommunens fellesbudsjett eller midlertidig «fryses» på et eller annet vis inntil forbudet oppheves. Det andre, vil medføre en fordyrende lang saksbehandlingsprosess for søkere. I tillegg til vanskeligere saksbehandlingsprosess for kommunen som må behandle enhver søknad som dispensasjonssøknad, i tillegg til at de skal behandles på regionalt nivå. Kommunale utbyggingsprosjekter vil også bli rammet, bl.a. barnehager, skoler, veier og tiltak knyttet til sosial infrastruktur.

En bedre, mer hensiktsmessig og forutsigbar måte å begrense veksten kan imidlertid være å oppheve og endre reguleringsplaner som ikke er i tråd med kommuneplanen. En slik prosess medfører en fullstendig reguleringsprosess, i tråd med pbl §12-14. Et så stort arbeid som å oppheve og endre alle kommunens planer vil kommunen ikke ha ressurser til å gjennomføre i

løpet av de neste fire årene. Skal man reversere og/eller endre disse planene så må det avsettes ressurser til dette arbeidet, og det må dekkes av kommunale midler, ikke selvkost.

Et vedtak om midlertidig forbud mot tiltak innebærer et forbud for bygging av alle typer bolig. Videre vil det midlertidige forbudet også omfatte, barnehager, omsorgsboliger, skoler, prosjekter med boligsosiale hensyn. Dette vil kunne få konsekvenser for byggenæringen og arbeidsplasser innfor kommunen. Det vil også kunne føre til at boligprisene stiger. Et omfattende forbud mot tiltak vil påvirke innbyggerne og utbyggerne sin tillitt til kommunen.

Til orientering vil alle rammetillatelser som er gitt være gyldig i tre år fra vedtaksdato. Tidspunkt for oppstart kan ikke fastsette av kommunen. Det samme gjelder for påfølgende vedtak om igangsetting og midlertidig brukstillatelser/ferdigattest.

Rådmannen viser til pbl §4.1 om planprogram. Utsettelse av vedtak til etter valget vil være i strid med planprogrammet, og med nasjonale forventninger til kommunal planlegging som ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015. Disse forventninger er ivaretatt i forslaget til ny kommuneplan. Dersom kommuneplanen ikke blir vedtatt i kommunestyret 27.03.2019, vil kommuneplanen for 2014-2026 fortsatt gjelde. Dette vil vanskeliggjøre målet om en kontrollert vekst basert på innenfra-og-ut-prinsippet, samt målet om å redusere bilbruken i kommunen. Dersom kommuneplan 2018-2042 vedtas, vil utviklingen ha klare føringer på grunn av krav om felles planlegging.

Mange planer har blitt vedtatt av kommunestyret de siste 4 år, og det vil være lite forutsigbart for kommunens innbyggere og utbyggere og nå oppheve og endre nylige vedtatte planer.

Det er foretatt en foreløpig beregning av endring i frie inntekter ut fra en endring i antallet boliger fra 150 boliger. Det er 2,4 personer i snitt pr bolig som er lagt til grunn for Nesodden. Det er anslag som kommer fram gjennom bruk av KS sin prognosemodell, men det har ikke vært anledning til å kvalitetssikre tallene ytterligere. Den reduserte inntekten vil øke over tid, og det vises her akkumulert effekt, her vises det år for år i økonomiplanen.

Det er ikke mulig å beregne effekter på kostnadssiden på en dags varsel, men effekten av en svak nedgang over tid er som kommuner med stagnasjon i befolkningen erfarer svært vanskelig å ta ut på lik linje med reduksjon i inntekten.

Endring i bolig/befolkning gir følgende reduksjon i frie inntekter:

Rødts anslag for boligbygging pr år	Pr i dag	Red ant boliger	Gj.sn. ant personer pr bolig NK	Red befolkning pr år	Red. frie inntekter (i 1000 kr) 2020	Red. frie inntekter (i 1000 kr) 2021	Red. frie inntekter (i 1000 kr) 2022
50	150	100	2,4	240	4 700	9 600	14 700
75	150	75	2,4	180	3 600	7 200	11 000
100	150	50	2,4	120	2 000	4 800	7 300