



Drøfting - Strategi for kommunal bolig- og tomtepolitikk

Saksbehandler: Trond Selseth E-post: trond.selseth@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048212	Arkivref: 2012/1926 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Verdal formannskap	22.03.2012	38/12

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 22.03.2012

BEHANDLING:

Saken ble drøftet i formannskapet.

Rådmannen kommer tilbake med sak til politisk behandling med bakgrunn i de signaler som har kommet fram i møtet.

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges med dette fram for formannskapet til drøfting.

Saksopplysninger:

Kommunestyret gjorde slikt vedtak i forbindelse med behandling av Økonomiplan 2012-15/Budsjett 2012 i sitt møte 12. desember 2011, sak 103/11:

” Kommunestyret ber rådmannen legge fram sak om kommunens strategi for utvikling av kommunale tomtereserver og boligbygging. ”

Rådmannen vil, i tråd med tidligere praksis, legge fram en sak til drøfting i formannskapet, for å få de folkevalgtes signaler i saken. I etterkant av denne drøftingen vil rådmannen legge fram en sak til endelig behandling i de politiske organene.

Nedenfor gjennomgås enkelte utfordringer og muligheter som vi står overfor. Videre er det vist en del faktaopplysninger om boligmassen i kommunen og de siste års bygging. Til slutt i dokumentet reises det problemstillinger som rådmannen ønsker at formannskapet drøfter, men formannskapet må gjerne også fokusere på andre tema.

Innledning.

Verdal kommune ønsker og har et klart behov for å sette boligpolitikken i vid forstand på dagsorden. Utviklingen i næringslivet og annen endring i samfunnsforholdene de senere åra krever nye tiltak i boligpolitikken dersom kommunen skal kunne utnytte det vekstpotensiale som nå framstår med å gi alle som ønsker det et godt boligtilbud i kommunen.

Verdal kommune har et meget konkurranseutsatt næringsliv som over tid kan ha store svingninger. Situasjonen innen olje og gasssektoren og i annet næringsliv, er derimot nå slik at mye tyder på at aktivitetsnivået i Verdal Industripark vil holde seg høyt i flere år framover. Dette vil måtte kreve større engasjement fra kommunen på boligsektoren enn det vi har hatt de senere åra. Dette vil gjelde innsats rettet mot midlertidig arbeidskraft, spesialboliger for forskjellige målgrupper, og styrking av det generelle boligtilbudet i konkurranse med nabokommunene.

Rollefordeling.

Hovedtrekkene i rollefordelingen i den nasjonale boligpolitikken oppsummeres slik i stortingsmelding om boligpolitikken. St.meld.nr 23 (2003-2004)

Staten fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og bidrar med tiltak for å heve kompetansen.

Kommunene planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og boligområder, og har ansvaret for at også vanskeligstilte har et boligtilbud.

Private eier, bygger og forvalter boligmassen.

Kommunen har videre ulike roller i gjennomføringen av boligpolitikken, som foregår i et samspill mellom de ulike aktørene.

- Den ene rollen kommunen har, er som myndighet ved den offentlige plan- og byggesaksbehandlingen. Dette er en lovpålagt oppgave som i dag forvaltes gjennom Innherred samkommune, enhet plan/ byggesak/oppmåling/miljø(PBOM)
- Den andre er som utbygger av overordnet infrastruktur med finansiering gjennom kommunale avgifter. Dette området forvaltes i kommunen gjennom enhet Teknisk drift.
- En tredje kommunal rolle kan være tilrettelegger for boligbygging på et rent privatrettslig grunnlag. Her legger en til rette for boligbygging gjennom planlegging der kostnadene dekkes gjennom tomtsalg. Dette forvaltningsområde ligger i dag til teknisk drift.

Boligbehov/etterspørsel.

Boligbehovet i en kommune påvirkes i hovedsak av følgende faktorer:

- **Befolkningsutvikling.**
Hovedfaktorene her er forholdet fødte /døde, tilflytting/innvandring. Her er det en direkte sammenheng mellom tilgang på arbeidsplasser/boligtilbud i egen kommune og tilbud i nabokommunene(pendling).
- **Endring i sivil status.**
Her er det mer nasjonale trender som slår inn. Oppsplitting av familier og større andel enpersonfamilier gir økt boligetterspørsel.
- **Avgang/standardheving.**
Denne faktoren er sterkt påvirket av den generelle velstandsøkning som vi har hatt i landet de siste 10-årene. Der det før i stor stil ble bygd boliger med sokkelleilighet til utleie, er dette nå disse leilighetene nærmest fraværende i markedet. Disse leilighetene er tatt inn i hovedleiligheten som en standardheving. Avgang i boligmassen er for det meste sanering av eldre boliger, ofte da i hensikt i å fornye boligen med nybygg.

I sentrum er det sanert mange gamle boliger til fordel for ny bebyggelse med høg utnyttning av tomtearealet.

Ellers er det generelle inntrykket at det er forholdsvis få boliger som står tomme ut over i bygda, selv om det foregår en utstrakt sentralisering internt i kommunen.

Målsettinger fra vedtatt kommuneplan.

Nedenfor gjengis målsettinger knyttet til utvikling av boligområder i kommunen hentet fra vedtatt kommuneplan.

- Det skal til enhver tid være tilstrekkelige boligareal for å dekke etterspørselen.
- Sentrumsnære boligfelt skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser, som kan dekke behovet for alle grupper boligsøkende.
- Samtlige grender skal ha et tilbud for boligbygging, enten gjennom regulerte boligfelt eller tilrettelegging for spredt boligbebyggelse i LNF-områder.
- Nye boligområder skal lokaliseres slik at arealbruk og transportbehov reduseres, innenfor kommunenes målsetting om å opprettholde bosettingsmønsteret.
- Nye boligområder skal tilrettelegges for god og effektiv utnyttning av eksisterende infrastruktur, trygg og miljøvennlig transport, gode tilknytningsmuligheter for kollektivtrafikk og gang-/sykkeltrafikk, miljøriktig energiforsyning, tilgjengelighet for alle og gode leke- og rekreasjonsmuligheter.
- Boligområder skal tilrettelegges slik at de sikrer et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov

Boligtyper.

Folke- og boligtellingen i 2001 gir utgangspunkt for å se på utviklingen i boligtyper over tid. Slike folke- og boligtellinger fant også sted i 1980 og 1990. I tillegg er det fremskaffet statistikk på ferdigstilte boliger siden 2001 og til og med mars 2009.

Boligtype (%)	Boliger i alt	Enebolig	Hus i kjede, rekkehus, vertikaldelt tomannsbolig	Horisontaldelt tomannsbolig eller bygg mindre enn 3 etasjer.	Blokk leiegård med mer enn 3 etasjer	Andre bygg
Verdal						
1980	4399	3139	477	242	165	66
1990	5030	3850	571	339	190	79
2001	5639	3991	888	398	222	140
Bygd siden 1.1.2002	570	149	54	42	333	*
Levanger						
1980	5537	4112	458	373	150	114
1990	6296	4861	716	417	225	77
2001	7129	5508	911	398	189	123
Bygd siden 1.1.2002	645	275	98	14	286	*
Nord-Trøndelag						
1980	42873	32432	3107	2606	880	733
1990	47983	38246	4642	2925	1514	657

2001	52550	39748	6354	3306	1653	1489
Norge						
1980	1523000	805828	163346	132600	272419	26222
1990	1751000	1018145	250285	129684	328673	24577
2001	1961000	1119844	248694	166374	360770	65866

Boligbehovet påvirkes ikke bare av antall boligenheter i kommunen men også sammensetningen av type boliger. Tradisjonelt er eneboligen den prioriterte boligen for særlig barnefamilien og derfor er eneboligen den dominerende boligtype i Verdal som i resten av fylket. Ovenstående tabell viser at det er forskjeller mellom kommunene som kan være med å påvirke flyttestrømmene mellom de enkelte kommuner. F.eks er den relative andelen eneboliger større i Levanger enn i Verdal. Dette påvirker boligtilbudet i dette markedssegmentet på en ugunstig måte for Verdal med tanke på bosetting og befolkningsvekst.

Utviklingen de siste 10- året viser at det er en endring på gang i boligmassen. Andelen eneboliger som er ferdigstilt i perioden er 43 prosent i Levanger, mens andelen er 27 prosent i Verdal. I perioden er det kategorien blokk 3 etasjer eller mer, som står for den kraftigste veksten. I Verdal står denne kategorien for 59 prosent av nybyggene mens det tilsvarende er 45 prosent i Levanger.

Sammenligner vi Verdal med de andre bykommunene i regionen, Stjørdal, Levanger og Steinkjer, har disse kommunene med sin historie gamle grendesentre som tar større del av kommunens vekst enn i Verdal. Dette er områder som i hovedsak bebygges med eneboliger eller boliger med lavere tetthet enn i sentrum. For Verdal har Vuku ikke en slik funksjon på bosettingssiden. Vuku fungerer godt som grendesenter med sine servisefunksjoner innen skole, helse, kirke, butikk m.m., men har ikke særlig stoppeffekt på ”bygdefolk på flyttefot”. Manglende tomtetilbud kan selvsagt være noe av årsaken, men ikke alt.

Ved folke- og boligtellingsene i 2001 var det ca 2,5 personer per bolig. I 2010 var denne faktoren redusert til 2,28 og det må her forventes en ytterligere reduksjon i tråd med den generelle demografiutviklingen.

Sentraliseringen av spesielt eldre tilsier også på bakgrunn av demografiutviklingen, en fortsatt opptrapping av boenheter i sentrum, fortrinnsvis mindre boenheter som leiligheter.

Det har i de siste årene vært for dårlig tilgang på eneboligtomter i kommunen. Det er registrert stor etterspørsel etter sentrumsnære tomter, men på grunn av bl.a jordverninteressene har det ikke vært mulig å etterkomme denne etterspørsel. Dette har medført et etterslep på tilbudet for eneboliger. Følgen er at mange potensielle beboere har valgt bosetting i nabokommunene der tilbudet til tider har vært bedre.

Verdal Industripark vil ha et stort vekstpotensiale i de nærmeste åra. Selv om mye av denne veksten må tas opp med innleid arbeidskraft, vil dette påvirke boligetterterspørselen i regionen. Det er viktig at store deler av denne etterspørselen kan dekkes innen kommunen med et variert boligtilbud.

Boligbygging.

De siste årene er det i Verdal bygd gjennomsnittlig 75 boliger pr år. Storparten av denne boligbygging har foregått som fortettingsprosjekt med leiligheter i tilknytning til sentrum. Tallene nedenfor er igangsatte boliger.

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Verdal	58	72	42	78	237	136	39	20	84	38	55	35

Dimensjonerende boligproduksjon.

Dersom vi tar utgangspunkt i SSSB sin befolkningsprognose, vil Verdals innbyggertall øke til ca 15600 i kommende 10-årsperiode.

Det forventes en stadig reduksjon i antall personer per boenhet fra 2,5 i 2001 til 2,18 i 2020.

Videre vil det fortsatt være en viss avgang på boliger ved sanering m.v.

For å møte en økende etterspørsel og noe etterslep og reserve, bør det i kommuneplansammenheng legges opp til en samlet boligbygging i kommunen på ca 80 – 100 boliger pr år i gjennomsnitt.

Status 1. januar 2012.

Gjennom tidligere planbehandlinger er det i Verdal planavklart areal for ca. 400 boliger samt gjennom mulighetsstudien for Verdal sentrum anslått et fortettingspotensiale på ca. 500 boliger innenfor bykjernen.

Sted	Antall boliger	Status	Eier	Merknad	
Bykjernen	Ca 500	Må detaljreguleres	Privat/kom	Fortettingspotensiale	Hovedsakelig blokkbebyggelse
Reinsholm	Ca 100	Reguleringsplan	Privat	Solgt til utbygger	Rekkehus, tett/lav byggeklar 2013?
Leinsmoen og Hubroberget	4	Regulert	Kommunen	1 god 2 mindre bra 1 ikke bebyggbar	Byggeklar
Vinne	60	Kommunedelplan	Privat	Eventuelt ekspropriere	Rekkehus/eneboliger byggeklart 2016?
Nestvold	180	Kommunedelplan	Privat	Må områdereguleres	Rekkehus/tett/lav, byggeklart 2014?
Forbregd	30	Reguleringsplan	Kommunen	Noe nyregulering ved Dalhaug	Eneboliger, byggeklart høst 2013
Lysthaugen	25	Reguleringsplan	Kommunen	Under regulering	Eneboliger, byggeklar trinn 1 2013
Garnes	10	Reguleringsplan	Kommunen	Begrenset antall bebyggbar	Eneboliger byggeklar
Leklems-åsen	19	Reguleringsplan	Privat	Oppstart 2011	Under utbygging
Leirådal	2	Regulert			Eneboliger, byggeklar
Sum	Ca 900				

Arealer som er planavklart i kommuneplan.

Nedenfor vises en oversikt over planavklarte areal i vedtatt kommuneplan. Før igangsetting av bygging må områdene reguleres.

Sted	Størrelse dekar	Ca antall boliger	Plankrav	Eier	Merknad/byggeklar
Leirdal (Lundskammen)	16	12	Detaljreg.	Privat	Enebolig
Musumsåsen	30	20	Detaljreg	Privat	Enebolig
Leklemsåsen	110	80	Områdereg.	Privat	1.trinn. Enebolig
Kulstad	10	10	Detaljreg.	Privat	Er under regulering Enebolig
Sum	166	122			

Dessuten er det gjennom kommuneplanens arealdel åpnet for spredt boligbygging i de fleste grender med totalt inntil 60 nye boligenheter. Det forventes at dette er tilstrekkelig for en tiårsperiode.

Problemstillinger til politisk diskusjon.

- Leklemsåsen vil være det nye store området i Verdal kommune for bygging av eneboliger. For å åpne dette området vil det være behov for opparbeidelse av hovedinfrastruktur med mer. Dette krever både kapital og arbeidsinnsats. Hvilken rolle skal kommunen ta for å utvikle dette området? Er det behov for at kommunen opptrer som det gamle tomteselskapet?
Samme problemstilling gjelder også for utbygging i Lundskammen
- Avsatt område til boligbygging i Vinne er ikke problemfritt. Det er signalisert fra fagmyndighetene at så lenge kommunen har godkjent areal for boligbygging kan en ikke forvente å få gjennomslag for nye områder. Hvordan skal kommunen forhold seg til vedkommende grunneier. Må området tvangsinnløses eller kan det være mulig å bytte området mot annet landbruksareal.

Saken legges med dette fram for formannskapet til drøfting