



Nordre Follo
kommune

Notat



Befolkningsprognoser 2022–2042

Nær og nyskapende



INNHold

1. Innledning	3
2. Boligpotensial og utbyggingsområder	5
3. Forutsetninger for befolkningsframskrivninger og boligprogram	5
Kompas	5
Anslag av boliger	5
Boliger per år	5
Rekkefølgen i boligprogrammet	6
4. Framskrivingsalternativer	8
Alternativ 1 – Hovedalternativet	8
Alternativ 2 – Lav boligutbygging	9
Alternativ 3 – Full boligutbygging	9
5. Usikkerheter.....	10
Boliger per år	10
Rekkefølge på utbyggingsområder	10
Anslag på boliger	10
Endring i skolekretsgrenser og fritt skolevalg	11
Nye trender	11
Vil flere barnefamilier bo i sentrale områder?	11
Follobanen-effekten	11
Nye utbyggingsområder	11
6. Muligheter	12
Prioritering av områder	12
Tydeliggjør hvilke prosjekt som er i tråd med arealstrategien	12
En klar prioritering, må bety at noen områder må vente	13
Investeringsprofil	13
Rekkefølgekrav	13
7. Oppsummering og strategier.....	15

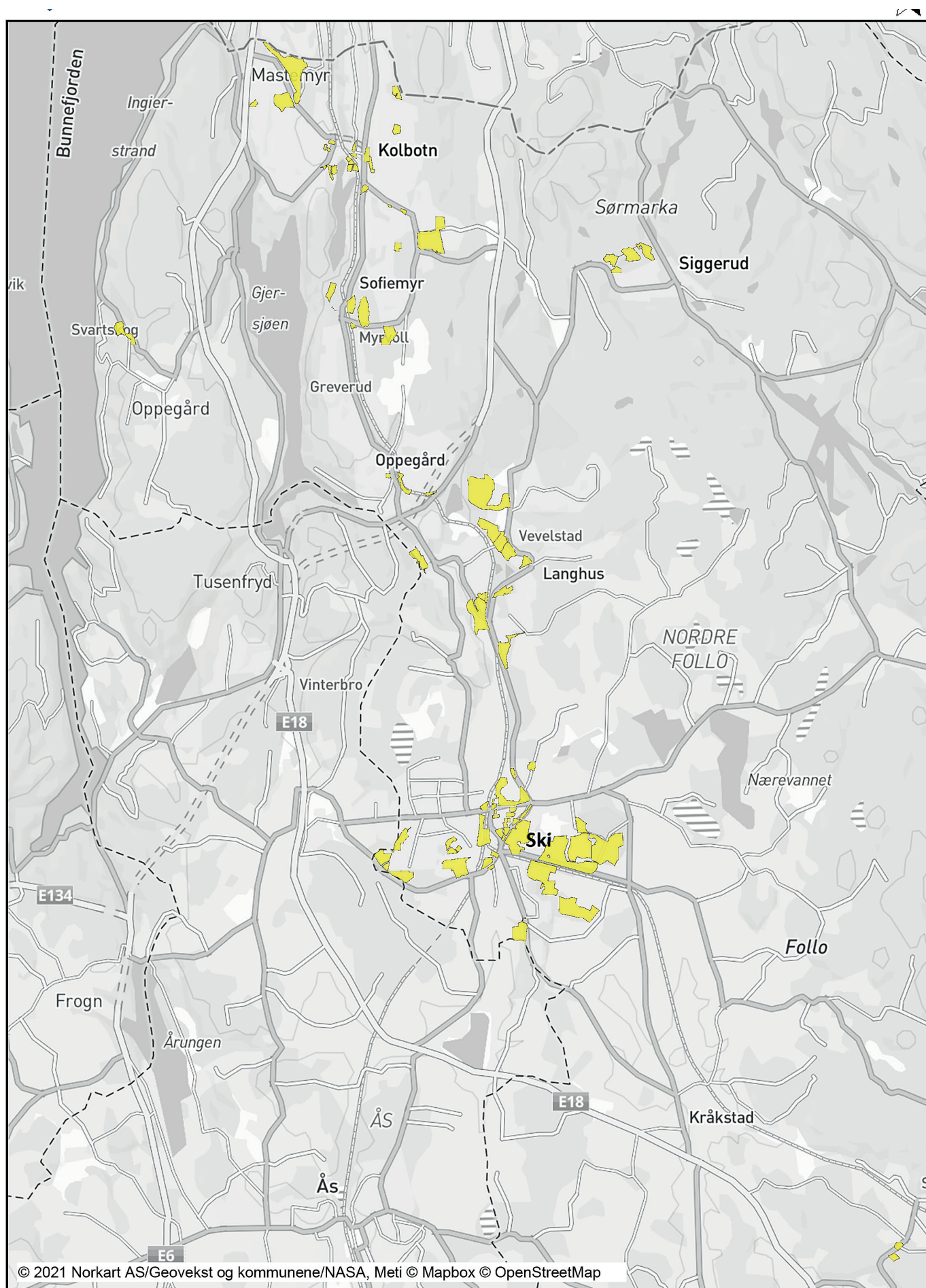
Befolkningsprognoser

Dette notatet inngår som en del av arbeidet med behovsanalyser og Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) for Nordre Follo kommune.

Notatet beskriver generelt hvordan Nordre Follo kommune arbeider med befolkningsframskrivninger og planforutsetningene som ligger til grunn. Befolkningsprognosene for perioden 2022–2042 er laget i kommunens plan- og analysesystem (Kompas) som er et prognoseverktøy. Resultatene av framskrivningene er presentert i kapittel 4.

Utbyggingsområdene i kommuneplanen har en stor geografisk spredning og det er avsatt områder for boligbygging i store deler av kommunen og innenfor de fleste skolekretser. Det er lav kapasitet på sosial infrastruktur flere steder i kommunen og det vil være svært kostbart å legge til rette for sosial infrastruktur mange ulike steder i kommunen samtidig. En spredt og høy boligbygging kan medføre store konsekvenser for kapasiteten på skolene og i kommuneøkonomien.





Figur 1

2. Boligpotensial og utbyggingsområder

Nordre Follo har mange utbyggingsområder med stor geografisk spredning. Det pågår byutvikling både i Ski og på Kolbotn og i tillegg er det planaktivitet i flere av fortetningsområdene. Kommuneplanen legger til grunn at det kan bygges et gjennomsnitt på 500 boliger årlig i Nordre Follo kommune. Samtidig er det vedtatt en arealplan, som gir et potensiale for høyere boligbygging (ca. 14 000 boliger totalt i vedtatte utbyggingsområder fram mot 2042). Antallet boligprosjekter som vil bli realisert er i stor grad avhengig av kommunens etablering av sosial og teknisk infrastruktur og utviklingen i markedet. En utfordring er at det i enkelte skolekretser er lite ledig kapasitet i eksisterende sosial infrastruktur. Flere av utbyggingsområdene krever utvidet barnehage- og/eller skolekapasitet.

Politisk er det foreløpig ikke vedtatt noen rekkefølge på utbyggingen annet enn arealstrategiene i kommuneplanen.

3. Forutsetninger for befolkningsframskrivninger og boligprogram

For å beregne og vurdere framtidig befolkningsstørrelse og sammensetning, utarbeides det befolkningsframskrivninger. Framskrivningene er basert på ulike forutsetninger om fødselstall, fruktbarhet, dødelighet, inn- og utvandring og flytting.

I tillegg blir det gjort analyser av forventet tilflytting basert på forventet boligbygging. Dette kalles et boligbyggeprogram. I boligprogrammet legges det inn forventet antall boliger, type bolig og antall personer per boligtype. Boligprogrammet er basert på en vurdering av potensialet i vedtatte utbyggingsområder og samråd med utbyggere om deres planer for fremdrift og utvikling av områder.

Kompas

Kompas framskriver folkemengde og boligmengde med utgangspunkt i detaljert statistikk fra

Statistisk sentralbyrå (SSB), matrikkelen og lokale planforutsetninger/boligprogram. Kompas er et verktøy som brukes for å klarlegge hvordan boligbygging og befolkningsvekst vil påvirke skolekapasitet, barnehagekapasitet og behov for omsorgstjenester.

Anslag av boliger

Det er gjort en kartlegging av alle utbyggingsområder for bolig i Nordre Follo. Det er gjort et anslag av boliger for hvert område. Dette er innhentet i kontakt med utbyggere der hvor det er konkrete utbyggingsplaner. Det har også vært dialog med saksbehandlere for de ulike reguleringsplanene for nye områder, og med byggesaksbehandlere for prosjekter som har kommet til byggesøknadsfasen. For områder hvor det i mindre grad er gjort mulighetsstudier er det gjort anslag basert på områdeplanens rammer for område, og en forventet tetthet (boliger per dekar) for områdene.

Boliger per år

En viktig forutsetning for boligprogrammet er hvor mange boliger per år det legges opp til. I denne vurderingen er det lagt vekt på følgende:

- Historisk boligbygging
- Utbyggers fremdriftsplaner
- Markedsvurdering

I perioden 2010 til 2019 har det vært bygget om lag 2800 boliger i de to kommunene til sammen, og i snitt 280 boliger per år. Hvis man ser til utbyggernes fremdriftsplaner så ville dette gi en boligbygging på i overkant av 750 boliger per år i perioden 2021–2023. Ut fra erfaring vurderes det som sannsynlig at noen av prosjektene vil kunne trekke noe lenger i tid, og det er derfor gjort en forskyving av disse prosjektene i hovedalternativet. Samtidig vurderes det at det er sannsynlig at det vil kunne bli en vesentlig økning i boligbygging i de kommende årene sammenlignet med de foregående. Dette begrunnes med de omtalte fremdriftsplanene, og signalene fra flere utbyggere om at det har vært en propp i utviklingen de siste årene, særlig i Ski.

I hovedalternativet er det derfor lagt til grunn en boligtakt på 550 boliger de første tre årene, før utviklingen avtar til 400 boliger per år.

Det er alltid knyttet stor usikkerhet til framskrivninger og dette er håndtert ved å lage to alternativer som legger seg under og over hovedalternativets utbyggingstakt. Det lave alternativet viser en boligtakt på 350 boliger per år. Det høye alternativet viser en boligtakt på nærmere 700 boliger per år, og viser full utbygging av alle utbyggingsområdene innenfor perioden.

Rekkefølgen i boligprogrammet

Boligprogrammet skal ikke være en prioritering av utbyggingsområder, men skal vise en forventet utvikling basert på gitte forutsetninger. Det må allikevel angis utbyggingstempo for de ulike plansonene for å kunne vise omfang av boligbygging på et mer detaljert nivå.

Boligprogrammet bygger på vurderingene gjort i kommunestyre, sak 205/20 «Prioritering av utbyggingsområder sett i sammenheng med skoletilhørighet og kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur». I denne saken var det gjort en vurdering av utbyggingsområdene, og de ble delt inn i kategorier. Den blå kategorien består av prosjekter som er nært forestående, har en vedtatt reguleringsplan og allerede er gitt prioritet. Utbygger har fått bekreftet at det er eller vil bli tilstrekkelig kapasitet i sosial og teknisk infrastruktur. De grønne områdene er områder som er i tråd med arealstrategiene i kommuneplanen og ligger i deler av kommunen som er vurdert å ha tilstrekkelig kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur. De gule er områder hvor man ser at det i større grad er utfordringer med hensyn til teknisk og sosial infrastruktur. Rød farge signaliserer at området vurderes å ha lav prioritet sett opp mot arealstrategiene i kommuneplanen, eller større utfordringer knyttet til teknisk og/eller sosial infrastruktur som innebærer at utbygging vil ligge langt fram i tid.

De blå prosjektene danner grunnlaget for boligprogrammene. Dette er begrunnet med at dette er prosjekt som er nært forestående og som naturlig vil bygges ut først. De blå prosjektene er plassert i boligprogrammet tilnærmet etter fremdriftsplaner fra utbyggere, med enkelte justeringer. For de grønne og gule prosjektene er framdriften mer usikker. Her er det gjort en vurdering av hvert delområde om hvor mange boliger det er totalt, og deretter er prosjektene fordelt i perioden slik at det blir en jevn utbygging innenfor hver plansone.

Hovedalternativet består av alle blå, gule og grønne områder. De røde prosjektene er ikke tatt med i hovedalternativet. Begrunnelsen for dette er at det vurderes som hensiktsmessig å planlegge de kommunale investeringene etter de boligområdene som er i tråd med arealstrategiene i kommuneplanen.

I det lave alternativet er det gjort en ytterligere nedjustering av gule og grønne felt, sammenlignet med hovedalternativet, for å innfri utbyggingstakten i dette nedjusterte alternativet. Nedjusteringen er gjort etter den samme områdetilnærmingen, hvor det er tatt ut boliger jevnt fra alle plansoner.

I det alternative boligprogrammet som viser full utbygging er alle prosjektene tatt med.

Fargekoder i kart og tabell er forklart under

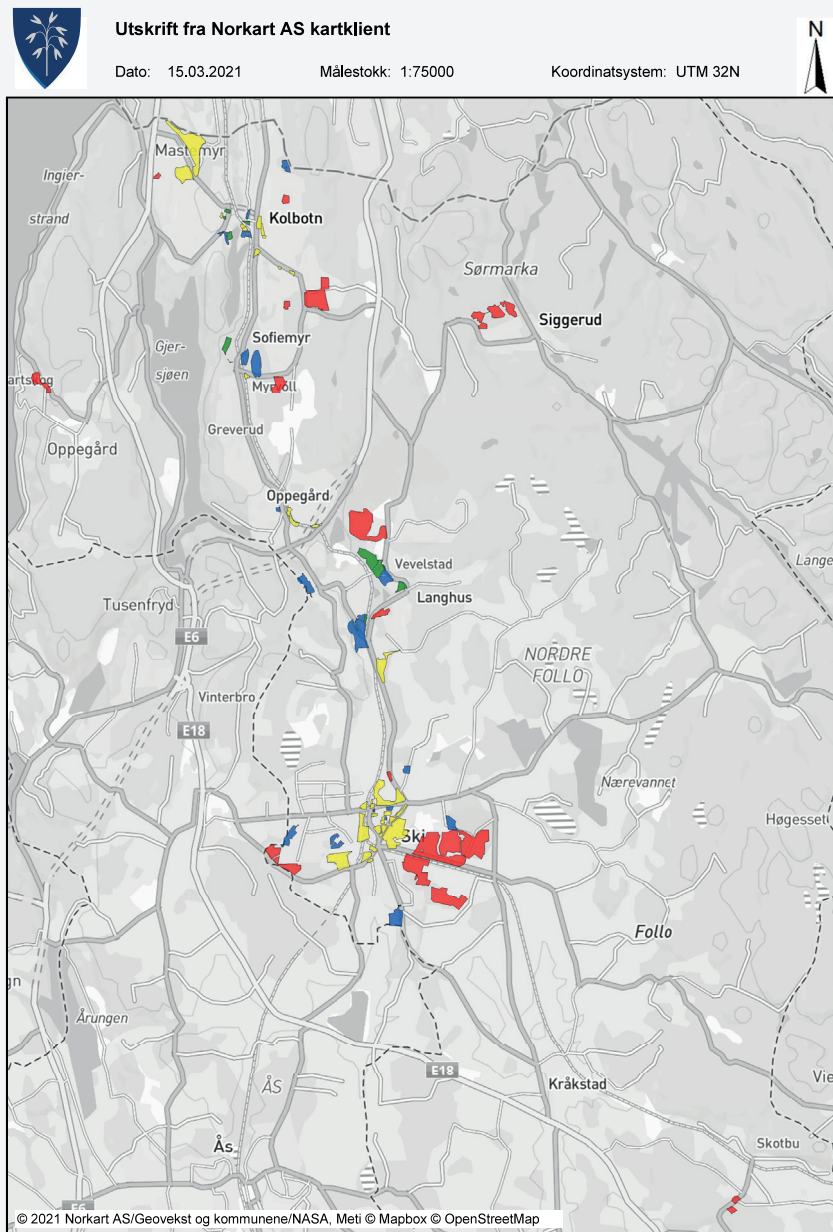
Utbyggingsområdene har en vedtatt reguleringsplan og er allerede gitt prioritet. Utbygger har fått bekreftet at det er eller vil bli tilstrekkelig kapasitet i sosial og teknisk infrastruktur. Realisering av utbyggingsprosjektene forutsetter nødvendige vedtak gjennom ordinær plan- og byggesaksbehandling. Områdene er med for å gi en samlet oversikt over framtidig/igangsatt boligbygging. Prosjektene har kommet så langt at det ikke er realistisk å endre prioritet for disse områdene.

Utbyggingsområdene er i tråd med arealstrategiene i kommuneplanen og det er vurdert å være tilstrekkelig kapasitet i sosial og teknisk infrastruktur. De grønne områdene vurderes som aktuelle for utbygging innenfor en kommende 5-10 års periode. Realisering av utbyggingsprosjektene forutsetter nødvendige vedtak gjennom ordinær plan- og byggesaksbehandling.

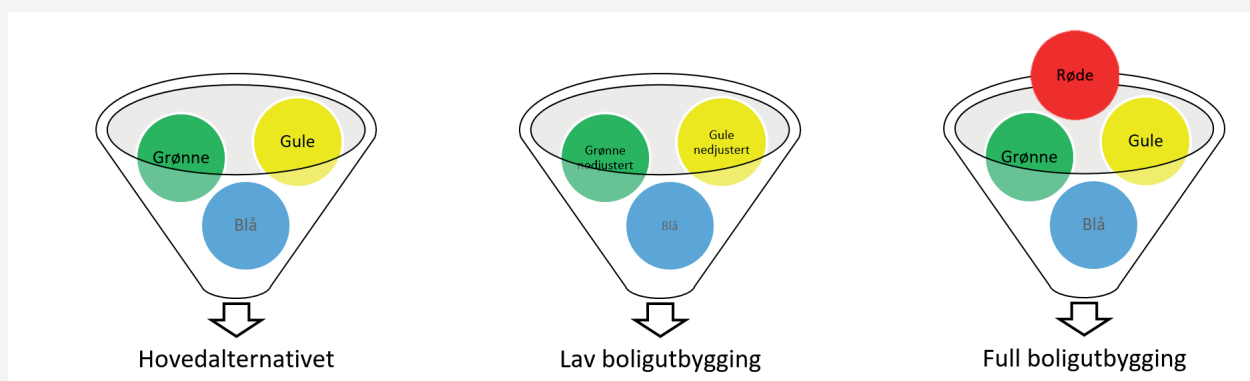
Utbyggingsområdene har utfordringer knyttet til kapasitet i sosial og/eller teknisk infrastruktur. Der planarbeid har startet, kan arbeidet med regulering videreføres med rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur før det kan bli gitt igangsettingstillatelse. Områdene må vurderes i LDIP som legges fram i juni 2021.

Utbyggingsområdet er utfordrende sett opp mot arealstrategiene i kommuneplanen. I tillegg mangler noen av områdene sosial/teknisk infrastruktur eller har andre utfordringer.

Der planarbeid har startet, kan arbeidet med regulering videreføres med rekkefølgekrav om tilstrekkelig teknisk og sosial infrastruktur før det kan bli gitt igangsettingstillatelse. Områdene må vurderes i LDIP som legges fram i juni 2021.

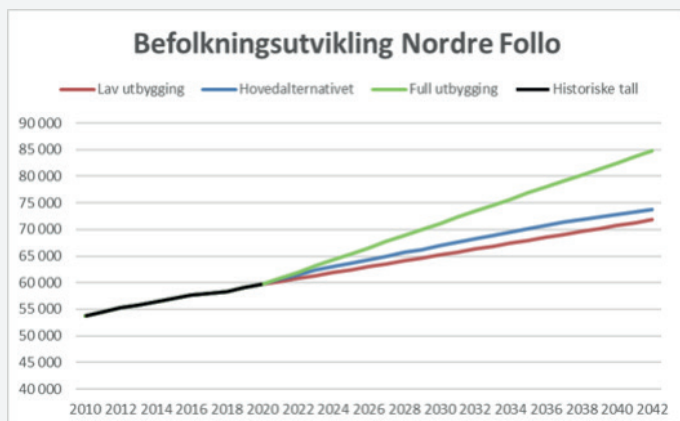


Figur 2. Utdrag fra sak Prioritering av utbyggingsområder sett i sammenheng med skoletilhørighet og kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur. Teksten forteller om kategorisering av områdene. Kartet viser en oversikt over alle utbyggingsområdene innenfor kommunen.



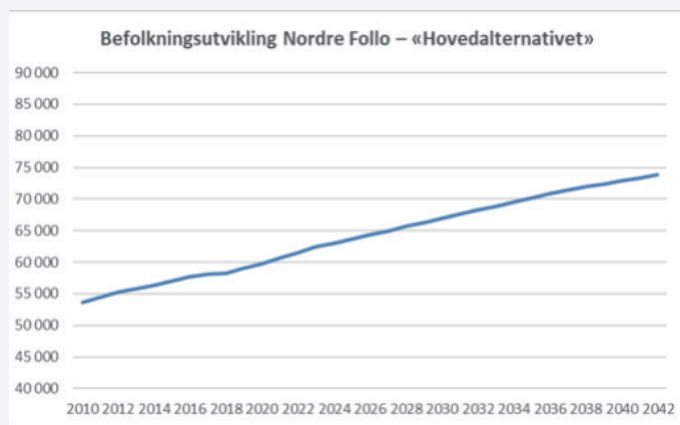
Figur 3. Prinsipp for utforming av boligprogrammene

4. Framskrivingsalternativer



Figur 4 Befolkningsframskrivinger for Nordre Follo frem mot 2042 – tre alternativer (Kompas 2021)

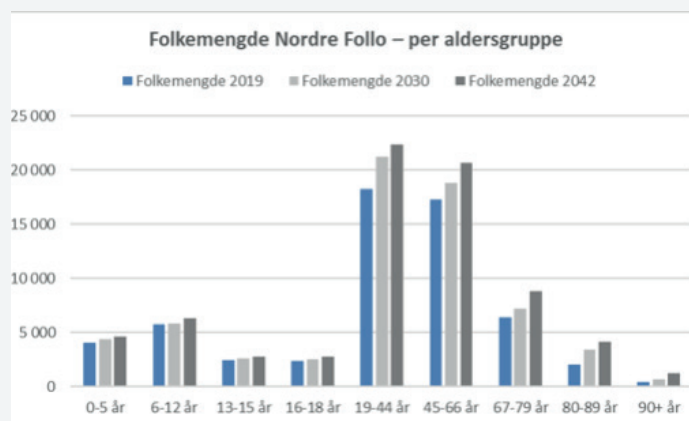
Alternativ 1 – Hovedalternativet



Figur 5 Befolkningsframskriving «Hovedalternativet» (Kompas 2021)

Framskrivningen «hovedalternativet» forutsetter at de blå, grønne og gule feltene realiseres i perioden 2022–2042. Her legges det opp til at det bygges i overkant av 8200 boliger i perioden, noe som tilsvarer et gjennomsnitt på nærmere 400 nye boliger per år.

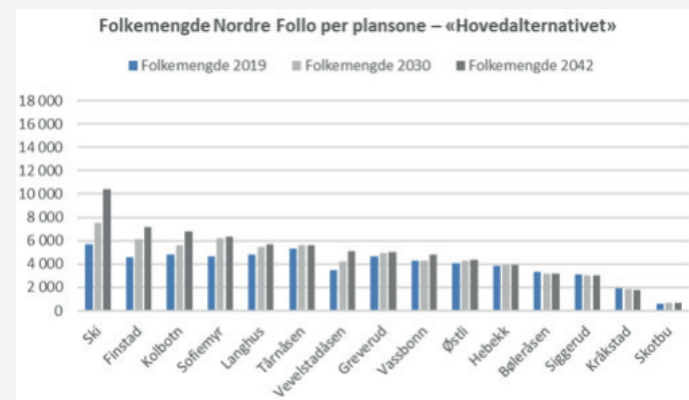
Framskrivningen estimerer en folkemengde på i overkant 66 900 innbyggere i 2030 og ca. 73 800 innbyggere i 2042. Dette tilsvarer en befolkningsøkning på nærmere 14 000 innbyggere og en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på ca. 700 personer per år.



Figur 6 Folkemengde fordelt etter alder (Kompas 2021)

Framskrivningen viser en jevn vekst i antall barn i barnehagealder frem mot 2042. Det er usikkert hvor høy veksten vil bli fordi det er høy mobilitet i familier med barn i denne aldersgruppen. I planleggingen av barnehagekapasitet er det derfor nødvendig å ha en beredskap for at utviklingen kan avvike fra det framskrivningen legger opp til. Antall elver i grunnskolen øker i hele framskrivingsperioden frem til 2042.

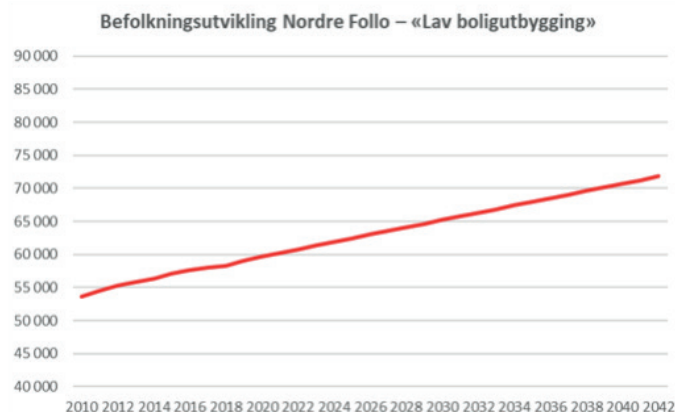
Blant de eldste er veksten kraftigst i aldersgruppen 90+ år. I aldersgruppene 67-79 år og 80-89 år forventes det også en betydelig vekst frem til 2042.



Figur 7 Folkemengdens utvikling i plansonene «Hovedalternativet» (Kompas 2021).

I dette alternativet er det plansonene Ski, Finstad og Kolbotn som får den største befolkningsveksten. Ski går fra 5 700 innbyggere i 2020 til nærmere 7 500 innbyggere i 2030 og 10 400 innbyggere i 2042. Hovedalternativet estimerer at det innenfor plansonen Ski skal bygges i overkant av 2 700 boliger i perioden med et gjennomsnitt på ca. 130 boliger per år.

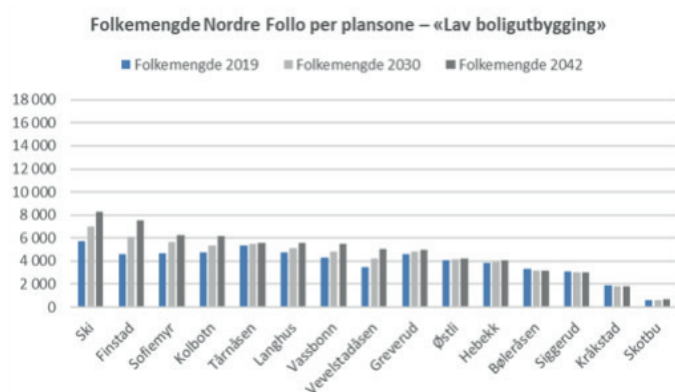
Alternativ 2 – Lav boligutbygging



Figur 8 Befolkningsframskriving «lav boligutbygging» (Kompas 2021)

Framskrivningen «lav boligutbygging» forutsetter en moderat vekst i perioden 2022 - 2042. Alternativ «lav boligutbygging» er basert på de blå feltene og en nedjustering av gule og grønne felt. Her legges det opp til at det bygges ca. 7350 boliger i 20-års perioden, noe som tilsvarer et gjennomsnitt på 350 nye boliger per år.

Framskrivningen estimerer en folkemengde på 65216 innbyggere i 2030 og nærmere 71 800 innbyggere i 2042.

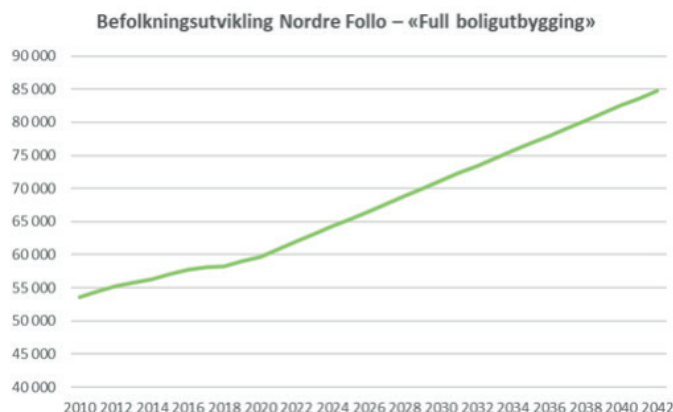


Figur 9 Folkemengdens utvikling i plansonene - «lav boligutbygging» (Kompas 2021)

I dette alternativet er det plansonene Ski, Finstad og Sofiemyr som får den største befolkningsveksten. Plansonen Ski går fra 5 700 innbyggere i 2020 til nærmere 7 000 innbyggere i 2030 og 8 300 innbyggere i 2042. Framskrivninger estimerer at det innenfor Ski skal bygges i overkant av 1 600 boliger i perioden, med et gjennomsnitt på ca. 75 boliger per år.

Alternativet «lav boligbygging» tilsvarer 350 boliger per år, som er i tråd med gjennomsnittet for Nordre Follo i dag.

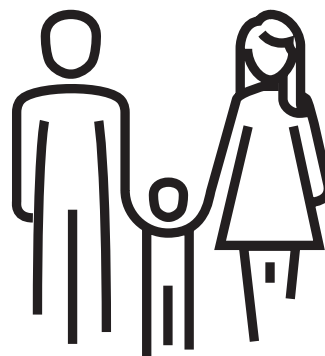
Alternativ 3 – Full boligutbygging

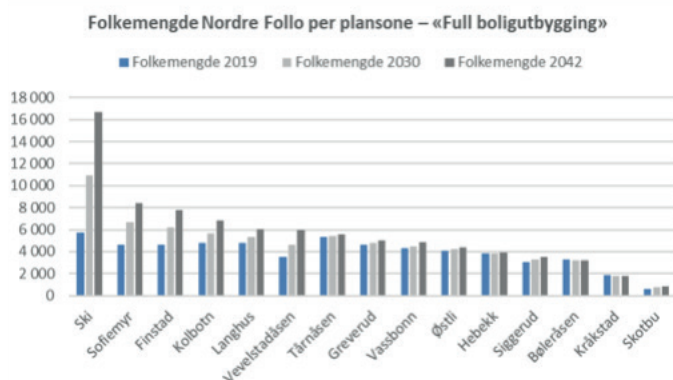


Figur 10 Befolkningsframskriving «full boligbygging» (Kompas 2021)

Framskrivningen «Full boligutbygging» er basert på at en stor andel av boligprosjektene (de blå, grønne, gule og røde feltene i sak om prioritering av utbyggingsområder) i kommuneplanens arealdel realiseres i perioden 2022 - 2042. Framskrivningen inneholder ikke alle områdene avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, men har med de prosjektene kommunen har fått konkrete henvendelser om. Her legges det opp til at det bygges nærmere 14000 boliger i løpet av perioden. Dette tilsvarer nærmere 700 boliger per år, som er langt høyere enn gjennomsnittet for Nordre Follo i dag.

Framskrivningen estimerer en folkemengde på 71 149 innbyggere i 2030 og 84 768 innbyggere i 2042.





Figur 11 Folkemengdens utvikling i plansonene «full boligutbygging»

I dette alternativet er det plansonene Ski, Sofiemyr og Finstad som får den største befolkningsveksten. Ski går fra 5 700 innbyggere i 2020 til nærmere 11 000 innbyggere i 2030 og 16 700 innbyggere i 2042.

«Full boligbygging» estimerer at det innenfor plansonen Ski skal bygges ca. 6000 boliger i perioden, med et gjennomsnitt på ca. 290 boliger per år.

5. Usikkerheter

Det er en rekke usikkerheter knyttet til befolkningsframskrivingene. Usikkerhetene knyttes i hovedsak til forutsetninger gjort i boligbyggeprogrammet, og forutsetningene i Kompas.

Boliger per år

Realiserte boliger i løpet av 20-års perioden er i stor grad avhengig av utviklingen i markedet for boliger i kommunen. Det er stor usikkerhet knyttet til den fremtidige situasjonen på boligmarkedet, og det er ikke usannsynlig at det vil kunne være en eller flere perioder med nedgang i markedet.

Lavere forventet befolkningsvekst på landsbasis, større tregghet i boligmarkedet og behov for utbygging av sosial og teknisk infrastruktur ventes å påvirke boligbyggingen framover. Statistikk for boligproduksjon i Ski og Oppegård viser ca. 2 800 nye boliger de siste ti årene. Hver for seg har kommunene ikke nådd sine mål om 200 nye boliger per år.

I hovedalternativet er det lagt til grunn 550 boliger frem mot 2023, med 400 boliger per år resten av perioden. Dette vil gi en gjennomsnittlig årlig boligbygging på cirka 450 boliger per år frem mot 2030, og gjennomsnittlig 400 boliger frem mot 2042. Hvis man sammenligner historiske tall for boligbygging er den lavere enn det som er forutsatt i hovedalternativet. Samtidig er det planer om boligbygging i kommunen som samlet sett gir en svært høy utbyggingstakt i den kommende 5-års perioden. I kommuneplanens samfunnsdel er det lagt til grunn en boligbygging på 500 boliger per år frem til 2030.

Usikkerheten knyttet til markedet er forsøkt håndtert ved at man har lagt til grunn en forventet utbyggingstakt som legger seg mellom historisk boligbygging, forventningene fra utbyggere, og det som er forutsatt i kommuneplanens samfunnsdel. Utviklingen innenfor de enkelte plansonene i kommunen er videre vurdert som egne marked. Denne tilnærmingen er avstemt i møte med lokale eiendomsめglere.

Rekkefølge på utbyggingsområder

Som del av utarbeidelsen av boligprogrammet har det vært nødvendig å se på rekkefølgen for realiseringen av utbyggingsområder. En utfordring med dette er at man ikke har en forutsigbarhet på at prosjekter som er oppført blir realisert på det tidspunktet som er angitt.

Denne usikkerheten er forsøkt håndtert ved at man har sett område for område, og hvor det er angitt en jevn tilvekst av boliger for hver plansone. Det at ett prosjekt vil kunne ha utfordringer som gjør at prosjektet trekker lengre ut i tid vil kunne gi at et annet i prosjekt innenfor samme plansone vil «fylle tomrommet».

Anslag på boliger

I mange av områdene som er kartlagt foreligger det ikke vedtatte detaljreguleringsplaner. I detaljreguleringsplanen må det gjøres vurderinger av tetthet veid opp mot andre kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.

Disse vurderingene vil kunne gjøre at tettheten blir lavere enn det som er anslått. Motsatt vil det også kunne være områder som er forutsatt med en viss tetthet, men hvor detaljreguleringsplaner resulterer i en større tetthet.

Usikkerheten på disse anslagene varierer ut fra den informasjonen som er tilgjengelig. Anslagene som er gitt her vil derfor måtte justeres kontinuerlig når man i fremtiden får mer informasjon om de ulike utbyggingsområdene.

Endring i skolekretsgrenser og fritt skolevalg

Endringer i skolekretsgrenser og fritt skolevalg vil også endre forutsetninger for befolkningsutviklingen i de berørte skolekretsene. Dette vil bidra til å øke usikkerheten i framskrivningene av elevtallet.

Nye trender

Basert på boligbyggeprogrammet gjør Kompas beregninger basert på detaljert statistikk fra SSB. Siden beregningene i stor grad baserer seg på det mønsteret som har vært i de foregående årene, vil det oppstå en usikkerhet dersom nye trender gir et helt annet bilde og mønster sammenlignet med forutsetningene i Kompas-modellen.

Vil flere barnefamilier bo i sentrale områder?

I Ski og Kolbotn er det en ambisjon i områdereguleringsplanene om å legge til rette for flere befolkningsgrupper i sentrum. I dagens situasjon er det i stor grad eldre som bor i sentrum. Det er flere detaljreguleringsplaner under arbeid med vekt på kvaliteter for barnefamilier sammenlignet med dagens boligmasse, som i svært begrenset grad tilbyr areal til lek- og opphold. Det at det legges til rette for slike prosjekt vil kunne påvirke hvilken innflyttingsrate og befolkningssammensetning nye tilflyttere i disse prosjektene får.

Follobanen-effekten

I arbeidet med den regionale planen for areal og transport for Oslo og Akershus ble det pekt på at Ski er den byen i tidligere Akershus fylke som har det største utviklingspotensialet de neste 20 årene, utløst av ny Follobane som åpner om to år. Follobanen gir et kutt i reisetiden mellom Ski og Oslo fra 22 til 11 minutter. Togtilbudet blir bedre, også for reisende med lokaltog. Kapasiteten øker til mer enn det dobbelte, og det forventes at det blir færre forsinkelser. Dette vil kunne gi en betydelig økning til attraktiviteten for boligbygging, noe som allerede har gjort seg gjeldende i interesse fra utbyggere. Det vil også kunne gi en økning i attraktiviteten for etablering av lokale arbeidsplasser. Det er fortsatt en del usikkerhet til hvordan man har klart å fange opp alle effektene av dette i boligbyggeprogrammet, og Kompas-analysen.



Nye utbyggingsområder

Kommuneplan for Nordre Follo viser at det er store arealreserver i kommunen frem mot 2040. Det er av denne årsak ikke behov for å avsette nye områder til boligareal ved rullering av kommuneplanens arealdel. I rullering av kommuneplanens arealdel vil det fortsatt kunne komme politiske vedtak at nye områder blir avsatt til bolig, samtidig som andre områder blir tatt ut. Befolkningsframskrivingene kan ikke ta høyde for slike eventualiteter, og dette er derfor en usikkerhet.

6. Muligheter

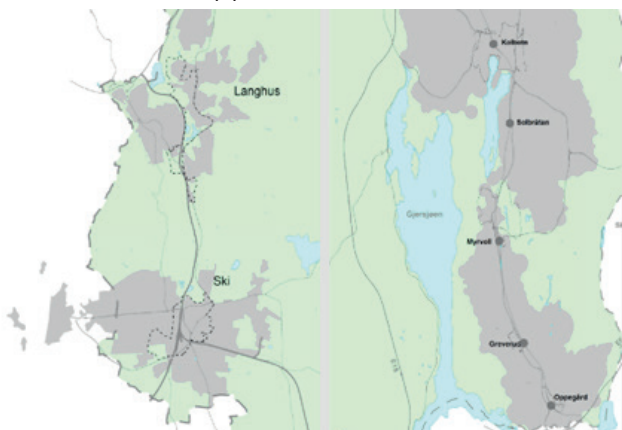
Prioritering av områder

I kommuneplan for Nordre Follo 2019–2030, Samfunnsdelen, er det definert ti arealstrategier. De to første strategiene har særlig betydning for prioritering av utbyggingsområder til boligformål:

1. Nordre Follo styrer boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder. Hovedtyngden av veksten skjer i Ski, på Kolbotn og i gangavstand fra jernbane og områder med høyfrekvente bussruter.
2. Veksten skjer innenfra og ut, med høyest arealutnyttelse nær jernbanestasjoner i Ski og på Kolbotn. De små tettstedene i kommunen skal ha en vedlikeholdsfortetting, slik at de kan videreutvikles som bærekraftige lokalsamfunn.

Sammenfattet signaliserer arealstrategiene en særlig prioritering av Ski og Kolbotn, samt utbygging i gangavstand til jernbane og områder med høyfrekvente bussruter, og en vekst «innenfra-og-ut».

I kommuneplanens arealdel (delplan Ski og delplan Oppegård) er prioriterte utbyggingsområder kartfestet til områder rundt kollektivknutepunktene i Ski sentrum, Kolbotn sentrum, Langhus/ Vevelstad, Oppegård lokalsenter, Greverud og Myrvoll. Det er knyttet en planbestemmelse til disse områdene som omhandler arealutnyttelse, kvalitet, miljøhensyn, mobilitet og hensyn til grøntarealer, uteoppholdsarealer med mer.



Figur 12 Prioriterte utbyggingsområder er definert i kommuneplanens arealdel, temakart 1, delplan Ski (t.v) og temakart 1 delplan Oppegård (t.h). Stiplede linjer i temakartene viser prioriterte utbyggingsområder for Ski, Langhus, Oppegård, Greverud, Myrvoll og Kolbotn.

I henhold til retningslinjer i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er det en forventning til kommuner med regionale byer at de legger til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal skje innenfor prioriterte vekstområder. Dette målet er fulgt opp i temaplan for klima og energi (vedtatt av kommunestyret 17.02.2021) med følgende mål:

M3. Arealutviklingen i Nordre Follo legger til rette for redusert bilbruk ved at minimum 85 % av all boligutbygging og næringsutvikling skjer innenfor de prioriterte utbyggingsområdene eller innenfor 10 min gangavstand fra jernbanestasjoner.

Hvis man ser på alle utbyggingsområdene i kommunen så er det kun 55% av de som ligger innenfor bestemmelsesområde «Prioritert utbyggingsområde» og kun 68% som i sak om prioriteringsområder er vurdert innenfor arealstrategiene til kommunen. Hvis utbyggingen følger hovedalternativet presentert i dette notatet vil det legges til rette for 83% innenfor bestemmelsesområde «prioritert utbyggingsområde» og 93% innenfor arealstrategiene i kommunen. I prinsippet betyr dette at hvis kommunen skal være innenfor forventningene fra regional plan for areal- og transport, så er det svært begrenset med områder som er vurdert som røde områder i sak om prioriteringsområder som bør utvikles i løpet av perioden.

Kommunen har muligheter til å styre utviklingen i tråd med arealstrategiene til kommunen. For å sikre dette må det gjøres en tydeligere konkretisering av arealstrategiene.

Tydeliggjør hvilke prosjekt som er i tråd med arealstrategien

I arbeidet med sak om prioritering av utbyggingsområder ble det gjort en vurdering av alle utbyggingsområdene etter arealstrategiene i kommunen.

Dette arbeidet bør følges opp med en politisk forankring slik at det er entydig hvilke områder som kommunen mener skal prioriteres, og hvilke områder som ikke skal prioriteres. I sak om prioritering av utbyggingsområder bør det tas stilling til alle utbyggingsområder.

Når dette er gjort vil det være lettere for kommunen å følge opp måloppnåelsen etter de forventningene som stilles i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og målene i Temaplan for Klima og miljø. Dette vil også gi bedre forutsetninger for gode befolkningsframskrivninger.

En klar prioritering, må bety at noen områder må vente

Det at boligbyggingen skal styres mot de prioriterte områdene, må ha konsekvens at områder som ikke ligger innenfor de prioriterte områdene ikke prioriteres. Dette er nødvendig for at det skal være en reell prioritering. En tydeligere prioritering gir større forutsigbarhet for utbyggere og en mer optimal bruk av kommunens planleggingsressurser.

Kommunen bør derfor stoppe planinitiativ for områder som ikke er i tråd med arealstrategiene til kommunen etter Plan- og bygningsloven §12.8. Forslagstiller kan i disse tilfeller kreve å få planinitiativet forelagt til politisk behandling for til endelig avgjørelse.

Investeringsprofil

Kommunen har mulighet til å konsentrere de kommunale investeringene til områder som følger arealstrategiene til Nordre Follo kommune. Arealstrategiene fremhever Ski og Kolbotn som førsteprioritet, dernest områder som er i gangavstand fra togstasjon og kollektivholdeplass med svært høy frekvens. I øvrige tettsteder/områder skal det legges til rette for en vedlikeholdsvekst, det vil si en mindre boligbygging som stabiliserer befolkningsmengden, men ikke øker den.

Boligbygging må ses i sammenheng med kommunens investeringer. Utsetter kommunen sine investeringer må også boligbyggingen skyves ut i tid. Når investeringer først vedtas bør det også fylles på med boliger for å utnytte kapasiteten så godt som mulig. Ved å ha en klar tidsmessig prioritering av de største utbyggingsområdene unngår man parallelle investeringer og begrenser risikoen for at mange kommunale nye bygninger ikke blir tatt i bruk fullt ut. På denne måten sikrer man at

investeringer som gjøres utnyttes maksimalt ved at de områder som prioriteres med investeringer bygges ut med boliger så raskt som mulig innenfor den etablerte kapasiteten.

Rekkefølgekrav

Det er viktig å ha gode styringsverktøy for å oppnå en koordinering av kommunens ressurser og fremtidig boligbygging. Rekkefølgekrav er et slikt styringsverktøy. En tydelig rekkefølge bidrar til større forutsigbarhet for alle involverte.

I reguleringsplaner kan man vedta bestemmelser om rekkefølgekrav. Disse rekkefølgekravene kan være knyttet til sikring av sosial og teknisk infrastruktur. I alle nye detaljreguleringer setter kommunen rekkefølgekrav som skal sikre tilstrekkelig barnehage- og skole kapasitet før rammetillatelse gis for nye prosjekter. Ved å bruke rekkefølgekrav til etablering av tilstrekkelig kapasitet til barnehage- og skolebarn kan man sikre at det ikke blir bygd ut flere boliger i områder når kapasitetsgrensen er nådd. Det er viktig at disse rekkefølgekravene sikres i alle reguleringsplaner og at kravet til skolekapasitet skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.

Dette rekkefølgekravet er generelt, og vil ikke gi styring til hvilke områder som kan fylle opp ny kapasitet. Konsekvensen av dette er at områder som ikke er i tråd med arealstrategien kan fylle opp ledig kapasitet, på bekostning av områder innenfor prioriterte utbyggingsområder, som kan ende opp med å måtte vente når kapasiteten er fylt opp.

For enkelte områder vil en være avhengig av å få ny skole på plass før utbygging kan realiseres. I disse områdene bør det vurderes å knytte rekkefølgekrav til den konkrete skoleutbyggingen slik at man sikrer at disse utbyggingsområdene ikke kommer før ny skole er på plass.





7. Oppsummering og strategier

Følgende strategier legges til grunn for arbeid med befolkningsframskrivninger og arealplanlegging:

1) Befolkningsframskrivninger tar utgangspunkt i et boligprogram med følgende forutsetninger:

- En andel på minimum 90% av prosjekter i tråd med arealstrategiene til kommunen.
- En utbyggingstakt på 550 boliger per år frem til 2023, og en boligtakt på 400 boliger per år frem til 2040.

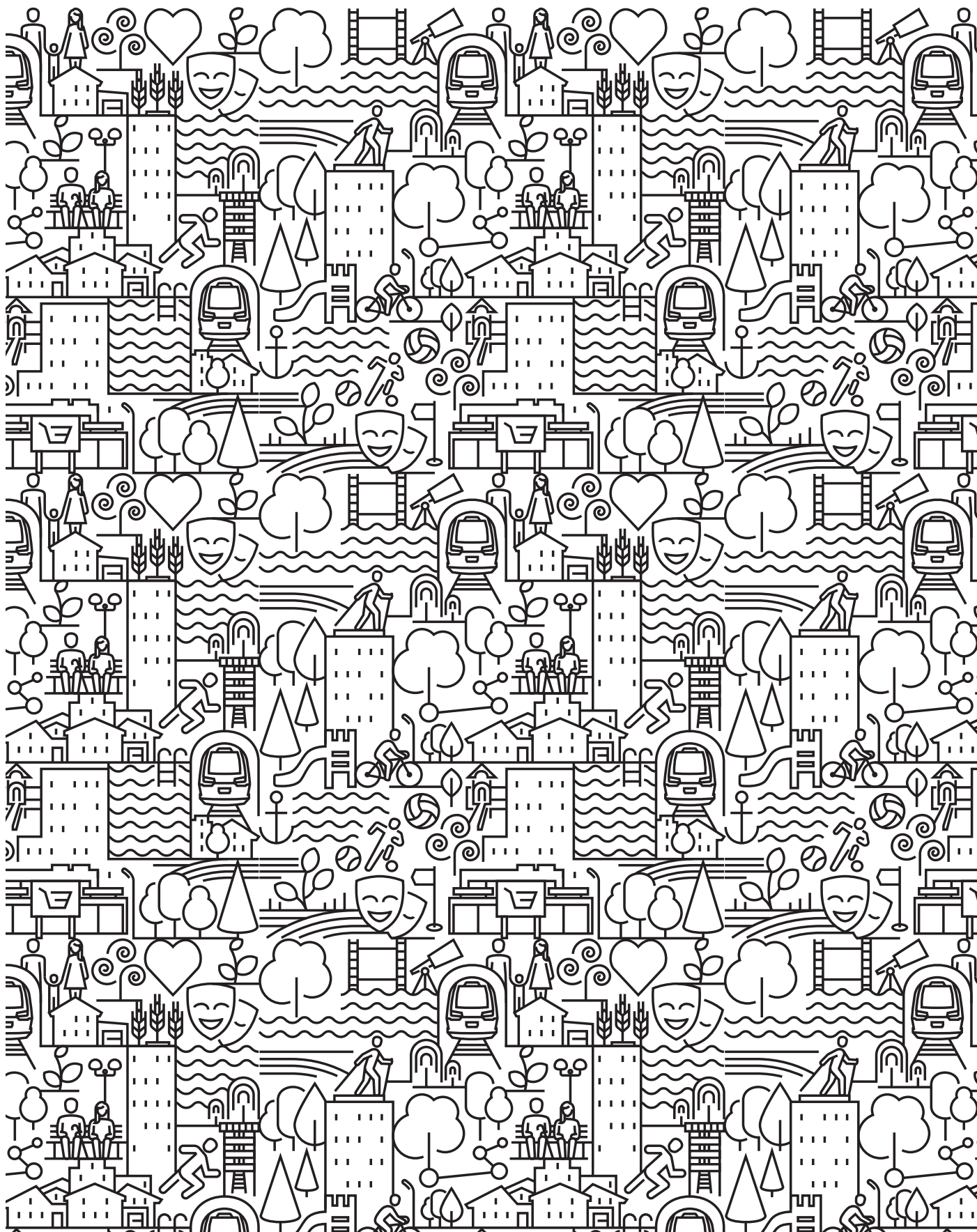
2) Kommunen vedtar prioritering av utbyggingsområder som er i tråd med arealstrategiene og definerer hvilke områder som ikke er i tråd med arealstrategiene.

3) Kommunen skal stoppe planinitiativ for prosjekter som ikke er i tråd med arealstrategiene i kommunen. Hvis planinitiativet stoppes, kan forslagsstiller kreve å få det forelagt til politisk behandling for endelig avgjørelse.

4) I påvente av en ny sak om prioritering av utbyggingsområder parallelt med LDIP legger kommunen til grunn vurderingene av arealstrategiene i sak 20/38131-1

«Prioritering av utbyggingsområder sett i sammenheng med skoletilhørighet og kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur».

5) Kommunen skal prioritere investeringer for å legge til rette for boligutvikling i tråd med arealstrategiene til kommunen.



Design og produksjon:
Nordre Follo kommune, april 2021
nordrefollo.kommune.no

