

Saksmappe 24/19- 42
Saksbehandler Bengt Stian Nilsen
Dato 21.04.2024

Saksframlegg

Styre, utvalg, komité mm.	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	06.05.2024	033/24

Høringsinnspill fra Øksnes kommune - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Formannskapet 06.05.2024

Behandling

Forslag 1, foreslått av Elisabeth Sør Dahl, Høyre
Pkt. 1 linje 2, "sameie" flettes inn etter borettslag

Elisabeth Sør Dahl/H fremmet forslag 1.

Det ble stemt over innstillingen som ble enstemmig vedtatt 6-0 (H, SP, AP og SV).

Deretter ble forslag 1 tatt opp til avstemning og ble enstemmig vedtatt 6-0 (H, SP, AP og SV).

FS - 033/24 vedtak

Øksnes kommune gir følgende høringsinnspill til forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

1. Øksnes kommune ser positivt på forslaget om endring i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften som innebærer at kommunene kan gi planbestemmelser om at det i et utbyggingsområde skal benyttes borettslag/sameie som organisasjonsform, at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie. Endringene vil gi kommunene et godt verktøy for å fremme sosial bærekraft gjennom at flere gis tilgang på leide boliger, og at kommune i større grad kan regulere sammensetningen av leide og eide boliger i et område.
2. For å sikre at kommunene kan opptrå i takt med tiden og til enhver tids behov, så må det sikres bestemmelser i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften som gir kommunene mulighet til å endre bestemmelsene gjennom prosesser som "mindre vesentlig reguleringsendringer" eller ved dispensasjoner.

Forslag til vedtak:

Øksnes kommune gir følgende høringsinnspill til forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

1. Øksnes kommune ser positivt på forslaget om endring i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften som innebærer at kommunene kan gi planbestemmelser om at det i et utbyggingsområde skal benyttes borettslag som organisasjonsform, at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie. Endringene vil gi kommunene et godt verktøy for å fremme sosial bærekraft gjennom at flere gis tilgang på leide boliger, og at kommune i større grad kan regulere sammensetningen av leide og eide boliger i et område.
2. For å sikre at kommunene kan opptrå i takt med tiden og til enhver tids behov, så må det sikres bestemmelser i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften som gir kommunene mulighet til å endre bestemmelsene gjennom prosesser som "mindre vesentlig reguleringsendringer" eller ved dispensasjoner.

Saksopplysninger:

Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt på alminnelig høring forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften.

Forslaget innebærer at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser om at det i et utbyggingsområde skal benyttes borettslag som organisasjonsform, at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie.

Plan- og bygningsloven gir ikke i dag hjemmel til å stille krav til hvem som skal eie eller disponere boligene, eller hvordan disse skal finansieres. Kommunene kan med andre ord ikke gjennom arealplaner fastsette bestemmelser om boligenes eierskap og disposisjonsform som om boligene skal være eie- eller leieboliger eller tilbys med boligkjøpsmodeller, at boligene skal være organisert som borettslag eller sameier, eller om det skal være kommunale boliger eller studentboliger.

Forslaget vil gi kommunene flere verktøy i plan- og bygningsloven til å legge til rette for en variert boligsammensetning

Kommunal- og distriktsdepartementet rapporten [Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser](#) fra Oslo Economics og NIBR, Oslo Met

En sosial bærekraftig boligplanlegging ble definert på følgende måte:

- Mulighet for alle, herunder unge i etableringsfasen og lavinntektsfamilier, til å kunne skaffe seg en god og trygg bolig, også i pressområder.
- Sosioøkonomisk varierte nabolag.
- God kvalitet i alle boligområder og en god blanding av boligtyper og boligtilbud i nabolagene.
- At vanskeligstilte på boligmarkedet har mulighet til å bo i de mindre levekårsutsatte byområdene.

Forslaget til bestemmelser i Plan- og bygningsloven vil kunne gi virkemidler til å fremme sosial bærekraft i planleggingen.

Fristen for å sende inn høringssvar er 5. august 2024.

Miljø/nærmiljø:

Ikke særskilt vurdert

Folkehelse:

Ikke særskilt vurdert

Trafikksikkerhet:

Ikke særskilt vurdert

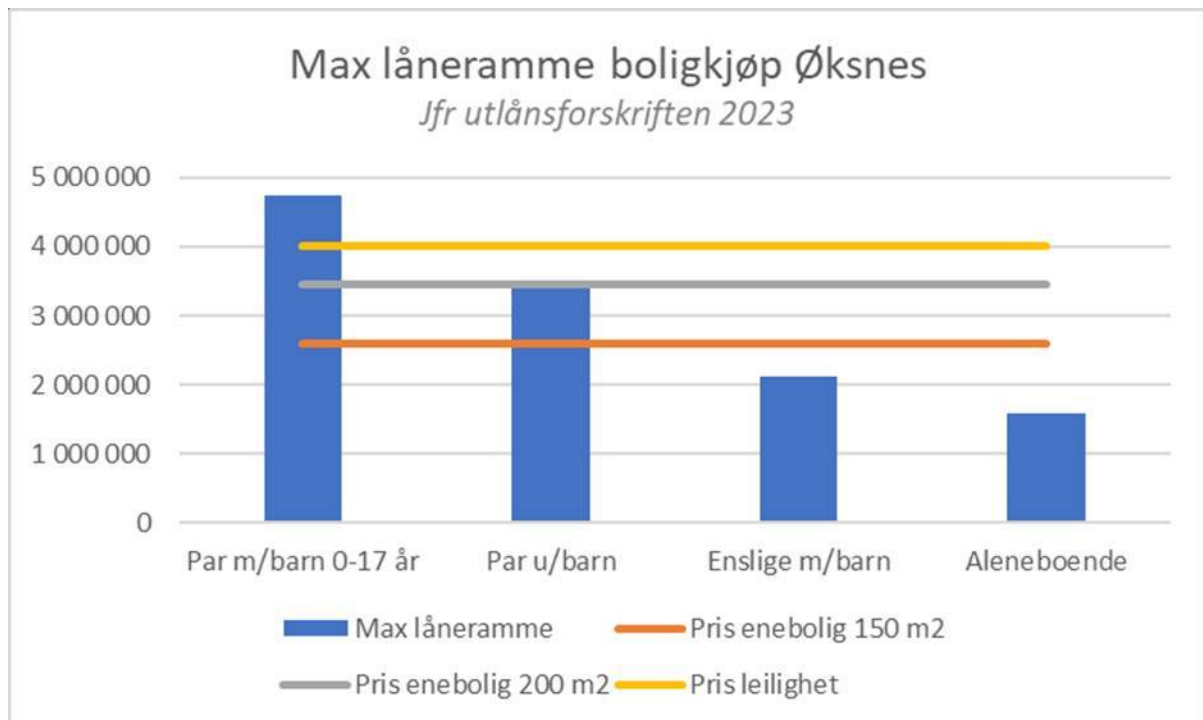
Økonomi:

Ikke særskilt vurdert

Vurdering:

I utkast til boligsosial handlingsplan pekes det på at boligmarkedet i Øksnes er hardt presset og mange familier har store utfordringer med å finne bolig. Det er generelt få boliger til leie og spesielt få leiligheter til utleie i kommunen. Lokalt næringsliv har et stort behov for leieboliger i skreisesongen og flere aktører sikrer seg derfor innløsning til egne ansatte ved å leie boliger på årsbasis. Få tilgjengelige leieboliger på markedet presser prisene opp, samtidig som husholdninger med svak betjeningsevne presses ut av boligmarkedet eller må leie boliger i dårlig teknisk stand.

Av totalt bosatte innbyggere i 2023 bodde 81,1% i egen eid bolig og 18,9 % i leid bolig. Den høye andelen eneboliger ligger rundt gjennomsnittet for mindre distriktskommuner i Nordland. I Øksnes vil 1032 husholdninger vil ha utfordringer med å nå opp til bankenes strenge utlånkrav for kjøp av enebolig eller stor leilighet.



Hvis det kommer flere utleieboliger i områder med mange eieboliger, er det mulig at folk med noe lavere inntekter kan bosette seg i området. Oslo Economics og NIBR, Oslo Met har eksempelvis beregnet at en bolig som kan kjøpes med en inntekt på 550 000 kr, kan leies med en inntekt på 400 000 kr. Det kreves dermed noe lavere inntekt for å leie en bolig enn for å kjøpe en tilsvarende bolig. Flere utleieboliger vil kunne dempe prispresset i utleiemarkedet slik at flere får anledning til å skaffe seg bolig i Øksnes.

Administrasjonen mener at forsalget til endring av plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften vil være positivt sett i fht å fremme sosial bærekraft gjennom flere tilgjengelige utleieboliger og utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie.

Øksnes kommune mangler utleieboliger, og lovendringen vil kunne legge til rette for at kommunene i større grad - gjennom plan - skal kunne vurdere områder der man ønsker flere utleieboliger, og områder der man ønsker at boliger eller leiligheter skal eies. Alt dette vurderes som positivt for å møte boligutfordringene i Kommunen.

Det er imidlertid viktig at kommunene selv gis full råderett over å vedta slike bestemmelser i planverket, og å oppheve dem på et senere tidspunkt dersom behov og ved at befolkningssammensetning endrer seg. Dette betyr at det bør fastsettes bestemmelser i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften som gir kommunene mulighet til å endre bestemmelsene gjennom en prosess som en "mindre vesentlig reguleringsendring" eller ved dispensasjoner.

Konklusjon:

Øksnes kommune bør gi følgende høringsinnspill til forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

1. Øksnes kommune ser positivt på forslaget om endring i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften som innebærer at kommunene kan gi planbestemmelser om at det i et utbyggingsområde skal benyttes borettslag som organisasjonsform, at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller med markedsbaserte betingelser som leie-til-eie og/eller deleie. Endringene vil gi kommunene et godt verktøy for å fremme sosial bærekraft gjennom at flere gis tilgang på leide boliger, og at kommune i større grad kan regulere sammensetningen av leide og eide boliger i et område.
2. For å sikre at kommunene kan opptrå i takt med tiden og til enhver tids behov, så må det sikres bestemmelser i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften som gir kommunene mulighet til å endre bestemmelsene gjennom prosesser som "mindre vesentlig reguleringsendringer" eller ved dispensasjoner.

Vedlegg

Alminnelig høring - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften
Alminnelig høring - planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, utleieboliger, borettslag m.m