VESTBY PP

HØRINGSINNSPILL

Samfunnsdelen frem mot 2038

Fra mål til handling

Høringsfrist: 1. juli 2026

Vestby Pensjonistparti | Hele Vestby. Hele livet.

Fra mål til handling:

PP Vestby viser til fremlagt planprogram for kommuneplan 2027–2038 samt tidligere innsendte høringsuttalelser, og ønsker med dette å komme med samlede kommentarer og forslag til videre arbeid.

PP Vestby mener planprogrammet inneholder flere gode intensjoner, men at det i for stor grad beskriver overordnede mål og visjoner uten tilstrekkelig konkrete vurderinger av:

- konsekvenser for innbyggerne
- geografisk balanse i kommunen
- sosial bærekraft
- økonomiske belastninger for husholdningene
- hvordan innbyggerne faktisk skal involveres i utviklingen

PP Vestby mener disse temaene bør løftes opp som egne hovedkapitler og gjennomgående perspektiver i den nye kommuneplanen.

Vestby er en kommune i sterk vekst. Nettopp derfor mener PP Vestby at kommunen må utvikles med større grad av balanse, realisme og lokal forankring.

1. Folkestyre og innbyggerdialog

Planprogrammet skriver:

«Det skal legges til rette for en bred og åpen diskusjon om hvordan planarbeidet skal gjennomføres.»

Videre beskrives:

«åpne kontordager for innspill og dialog» og dialog med grupper som har vanskelig for å delta direkte.

PP Vestby mener dette er positivt, men samtidig for lite forpliktende.

Mange innbyggere opplever allerede at:

- store utviklingsgrep er politisk og administrativt låst før høringene starter
- medvirkning skjer for sent i prosessene
- og at innspill i liten grad påvirker retningen

PP Vestby mener kommunen bør vurdere:

- faste årlige innbyggerundersøkelser
- åpne folkemøter i hele kommunen

- lokale innbyggerpaneler
- tydelige serviceerklæringer
- svartidsfrister
- og rådgivende folkeavstemninger i større saker

Kommunen må sikre at medvirkning oppleves som reell – ikke kun som informasjon etter at hovedretningen allerede er bestemt.

2. Sentrumsutvikling og geografisk balanse

Planprogrammet legger stor vekt på fortetting og sentrumsutvikling:

«Det er et mål at minst 80 % av boligbygging skal skje i Vestby sentrum.»

Videre beskrives:

«en bymessig utvikling» rundt sentrum.

PP Vestby mener denne strategien må vurderes på nytt.

Tall fra Prognosesenteret viser at:

- rundt 40 % av alle husstander i Vestby ligger utenfor sentrumsplanens prioriterte områder
- dette tilsvarer om lag 3.400 husholdninger

PP Vestby mener det er en reell risiko for:

- geografisk ubalanse
- nedprioritering av bygdene og lokalsamfunnene
- og økende forskjeller mellom sentrum og resten av kommunen

PP Vestby mener kommunen derfor bør:

- utvikle egne delplaner for Son, Hølen, Garder, Hvitsten og Såner
- synliggjøre hvordan investeringer fordeles geografisk
- og sikre at hele kommunen utvikles parallelt

Det bør også vurderes:

- høydebegrensninger i sentrum for å bevare småskalapreg, solforhold og bokvalitet
- sterkere krav til grøntområder og møteplasser
- og bedre tilpasning til eksisterende småhusbebyggelse

Vestby må utvikles som en hel kommune – ikke som ett sentrum med randsoner rundt.

3. Boligpolitikk, flyttestrøm og kjøpekraft

Planprogrammet skriver:

«Sentrumsplanen setter ingen krav til størrelser på leiligheter eller grenser for mange boliger som kan bygges. I utgangspunktet vil det være markedet som styrer dette.»

Videre beskrives Vestby som:

«en del av et felles bo- og arbeidsmarked for Oslo-området.»

PP Vestby mener planprogrammet i for liten grad beskriver hvilke konsekvenser dette faktisk har for:

- boligmarkedet
- prisutviklingen
- kommunale investeringer
- og den sosiale balansen i kommunen

Flyttestrømmer viser sterk påvirkning nordfra

Tall fra Prognosesenteret viser at:

- rundt 66 % av netto innflytting til Vestby kommer fra kommuner nord for Vestby
- hovedsakelig fra Nordre Follo, Oslo, Ås, Bærum, Lørenskog og øvrige deler av Follo-

og Oslo-regionen

Tallene viser samtidig at:

- mange av tilflytterne kommer fra områder med vesentlig høyere boligpriser og

kjøpekraft enn Vestby

- innflyttingen i stor grad skjer blant etablerte voksne husholdninger og familier i

økonomisk sterkere aldersgrupper

- og at Vestby i økende grad blir en del av pressområdet rundt Oslo

Dette betyr at Vestby i stor grad påvirkes av:

- boligprisnivået i Oslo-regionen
- kjøpekraften til husholdninger nordfra
- og etterspørsel fra grupper med høyere inntekt enn gjennomsnittet i Vestby

PP Vestby mener dette får direkte betydning for sentrumsutviklingen. Når markedet i hovedsak styrer boligbyggingen, vil utbyggere naturlig prioritere prosjekter rettet mot kjøpesterke grupper som allerede har høy boligkapital fra Oslo-regionen.

Konsekvensen kan bli at:

- nye leiligheter i sentrum får prisnivåer som er vanskelige for unge og

førstegangskjøpere fra Vestby å håndtere

- sentrum i større grad utvikles for tilflyttere enn for dagens innbyggere
- og at kommunen gradvis får større økonomiske og sosiale forskjeller mellom

etablerte boligområder og nye sentrumsprosjekter

PP Vestby mener derfor at kommunen ikke kan overlate boligpolitikken fullt ut til markedet alene. Kommuneplanen må også ha som mål å sikre sosial bærekraft, lokal tilhørighet og mulighet for etablering for egne innbyggere.

Betydelig forskjell i kjøpekraft

Tall fra Prognosesenteret viser følgende omtrentlige kjøpskapasitet per husholdning:

Kommune Kjøpskapasitet bolig

Vestby ca. 8,1 mill. kr

Moss ca. 7,8 mill. kr

Våler ca. 7,9 mill. kr

Ås ca. 8,45 mill. kr

Nordre Follo ca. 9,82 mill. kr

Nesodden ca. 10,34 mill. kr

Bærum over 12 mill. kr

Kjøpskapasitet bolig er en beregnet verdi som avspeiler husholdningenes økonomiske mulighetsområde for å kjøpe bolig.

Beregningen gjennomføres på individnivå og aggregeres deretter opp til kommunenivå. Resultatene som vises er medianverdier for valgt geografisk område og viser kjøpskapasitet per husholdning.

Datagrunnlaget bygger blant annet på:

- beregnet bruttoinntekt fra ligningsdata
- beregnet gjeld fra ligningsdata
- beregnet boligformue
- opplysninger fra Grunnboken
- Matrikkelen

- takstdata
- og boligannonser

Kjøpskapasitet er derfor ikke kun et uttrykk for inntekt alene, men et samlet mål på husholdningenes økonomiske styrke og faktiske mulighet til å konkurrere i boligmarkedet.

PP Vestby mener dette er særlig relevant i Vestby fordi boligmarkedet påvirkes sterkt av tilflytting fra kommuner med betydelig høyere boligverdier og samlet husholdningsøkonomi enn det som er vanlig blant mange eksisterende husholdninger i Vestby.

Tallene viser at:

- Vestby ligger betydelig lavere enn flere av kommunene som leverer store deler av innflyttingen
- forskjellen mot Nordre Follo er rundt 20 %
- og forskjellen mot Nesodden og Bærum er enda større

PP Vestby mener dette skaper en strukturell utfordring:

- boligmarkedet påvirkes av kjøpekraft utenfra
- mens kommunale avgifter og kostnader bæres av hele befolkningen

Risiko for todeling av kommunen

PP Vestby mener utviklingen kan føre til:

- økte boligpriser
- vanskeligere etablering for unge fra Vestby
- større forskjeller mellom etablerte innbyggere og tilflyttere når det gjelder inntektsnivå, boligverdier og økonomisk handlingsrom
- og press mot eldre og enslige husholdninger med svakere økonomi

Tall fra Prognosesenteret viser samtidig at:

- enslige husholdninger utgjør en betydelig andel av husholdningene i Vestby
- og at Vestby har lavere samlet kjøpekraft enn flere kommuner kommunen sammenlignes med

PP Vestby mener kommunen derfor må:

- konsekvensutrede hvordan nye boligprosjekter påvirker lokale boligkjøpere
- analysere hvilke grupper som faktisk har råd til nye boliger

- sikre større variasjon i boligtyper og prisnivå
- prioritere familieboliger og seniorboliger
- og legge til rette for leie-til-eie-modeller

Vestby skal ikke utvikles kun for dem som har høyest kjøpekraft.

Kommunen må også være et sted der:

- unge kan etablere seg
- eldre kan bli boende
- og vanlige familier fortsatt har råd til å leve gode liv

4. Eldreomsorg, demografi og geografiske forskjeller

Planprogrammet beskriver en kraftig vekst i antall eldre:

«Fram mot 2050 forventes antall personer over 80 år å stige med over 300 %.»

Videre beskrives:

«Gapet mellom behovene og de tilgjengelige ressursene kommer til å øke.»

PP Vestby mener utfordringene beskrives godt, men at konkrete løsninger mangler.

Tall fra SSB og kommunens egne prognoser viser at:

- Vestby kan få rundt 3.700 flere innbyggere over 80 år fram mot 2050
- samtidig som kommunen i dag har rundt 104 sykehjemsplasser

Tall fra Prognosesenteret viser samtidig at flere grunnkretser allerede har høy andel eldre husholdninger.

Dette gjelder særlig:

- Hvitsten
- Son
- deler av Hølen
- Garder
- og etablerte småhusområder utenfor sentrum

I flere grunnkretser utgjør husholdninger med eldste person over 65 år:

- mellom 35 % og 50 % av alle husholdninger

PP Vestby mener dette må få direkte konsekvenser for:

- lokalisering av tjenester
- kollektivtransport

- møteplasser
- hjemmetjenester
- og fremtidig omsorgsstruktur

PP Vestby mener kommunen derfor må:

- starte planlegging av nytt sykehjem umiddelbart
- regulere flere arealer til omsorgsboliger
- etablere flere mellomløsninger mellom hjem og sykehjem
- styrke rehabilitering og forebygging
- redusere digitalt utenforskap blant eldre
- og sikre desentraliserte tjenester i hele kommunen

5. Transport, trafikk og tilgjengelighet

Planprogrammet legger til grunn at:

«All transportvekst i Vestby sentrum skal tas med gange, sykling og kollektivtransport.»

PP Vestby mener dette er lite realistisk for store deler av kommunen.

Vestby har:

- store geografiske avstander
- spredt bosetting
- begrenset kollektivdekning
- og høy avhengighet av bil utenfor sentrum

Samtidig viser planprogrammet at:

- flere samferdselsprosjekter ikke er prioritert av fylkeskommunen
- og at flere gang- og sykkelveier fortsatt kun ligger i planporteføljen

PP Vestby mener kommunen derfor må:

- føre en mer realistisk transportpolitikk
- sikre tilstrekkelig parkering ved kollektivknutepunkter, handelsområder, omsorgstilbud og offentlige tjenester
- prioritere vedlikehold og oppgradering av kommunale veier sterkere, særlig i bygdene og eldre boligområder
- og sikre tilgjengelighet til tjenester, møteplasser og kollektivtransport for eldre og personer med redusert mobilitet

6. Klima, miljø og masseforvaltning

Planprogrammet skriver:

«Det er et stort behov for mottak og mellomlagring av overskuddsmasser i årene som kommer.»

Videre står det:

«Byggesak arbeider med ulovlighetsoppfølging av flere massesaker.»

PP Vestby mener kommunen undervurderer risikoen og konfliktnivået knyttet til masseforvaltning.

Tidligere saker har vist utfordringer knyttet til:

- naturinngrep
- grunnvann
- transport
- støy
- og belastning på lokalsamfunn

PP Vestby mener kommunen bør:

- vurdere midlertidig stans i nye store massedeponier inntil bedre kontrollsystemer er etablert
- kreve uavhengige konsekvensutredninger
- etablere strengere miljøkontroll
- og sikre større avstand til boligområder og sårbar natur

Det må også vurderes:

- samlet klimabelastning fra transport
- konsekvenser for jordvern
- og økonomisk risiko ved etterdrift og opprydding

7. Arbeidsplasser, utdanning og kompetanse

Planprogrammet beskriver stor vekst innen plasskrevende næring:

«De siste tiårene har det vært stor utbygging av plasskrevende næringsplasser.»

PP Vestby mener kommunen trenger en bredere strategi for fremtidige arbeidsplasser.

Tall fra SSB viser at:

- andelen innbyggere med universitets- og høyskoleutdanning i Vestby ligger rundt 35 %
- mens tilsvarende andel er ca. 52 % i Ås, ca. 55 % i Nordre Follo, ca. 58 % på Nesodden og over 65 % i Bærum

PP Vestby mener dette er viktig fordi:

- kompetansearbeidsplasser gir høyere lokal verdiskaping
- større skattegrunnlag
- og mer balansert næringsutvikling

Kommunen bør derfor:

- utvikle en strategi for kunnskapsarbeidsplasser
- invitere teknologi- og innovasjonsmiljøer
- samarbeide med høyskoler og forskningsmiljøer
- og utvikle næringsområder for kompetansebedrifter

Vestby må utvikles til mer enn et lager- og logistikk-knutepunkt. Kommunen bør også legge til rette for flere kunnskapsbaserte arbeidsplasser, gründermiljøer og næringer med høyere lokal verdiskaping.

8. Kommunale avgifter og økonomisk bærekraft

PP Vestby mener planprogrammet i for liten grad beskriver hvordan store investeringer vil påvirke husholdningene økonomisk.

Vestby står allerede foran:

- store investeringer innen vann og avløp
- økende rente- og kapitalkostnader
- og kraftig vekst i omsorgsutgifter

Vestby har samtidig:

- lavere kjøpekraft enn flere nabokommuner
- og en høy andel enslige husholdninger som er særlig sårbare for økte kommunale avgifter

PP Vestby mener alle større investeringer bør konsekvensutredes med:

- kostnad pr husstand
- konsekvenser for enslige og eldre
- og samlet avgiftsbelastning fram mot 2040–2050

Forslag til vedtak og oppfølging i høringsprosessen

PP Vestby ber kommunen innarbeide følgende før endelig behandling av kommuneplanen:

a) Etablere egne kapitler i kommuneplanen om:

- sosial bærekraft
- geografisk balanse
- økonomiske konsekvenser for husholdningene
- og innbyggerdialog

b) Gjennomføre konsekvensutredninger av:

- boligprisutvikling
- kjøpekraft og etableringsmuligheter for lokale innbyggere
- kommunale avgifter per husholdning
- og geografisk fordeling av investeringer og tjenester

c) Revidere målet om at 80 % av boligbyggingen skal skje i Vestby sentrum, og samtidig utvikle tydelige delstrategier for Son, Hølen, Garder, Hvitsten og Såner.

d) Innføre sterkere krav til:

- variasjon i boligtyper
- familieboliger
- seniorboliger
- grøntområder
- møteplasser
- og tilpasning til eksisterende småhusbebyggelse.

e) Starte planlegging av fremtidig omsorgskapasitet allerede i denne planperioden, inkludert nytt sykehjem, flere omsorgsboliger og desentraliserte tjenester.

F) Utarbeide en helhetlig strategi for kompetansearbeidsplasser og kunnskapsbasert næringsutvikling slik at Vestby utvikles til mer enn et lager- og logistikk-knutepunkt.

g) Sikre at alle større investeringer synliggjøres med forventet kostnad per husstand konsekvenser for enslige og eldre og med samlet avgiftsbelastning over tid.

PP Vestby mener kommuneplanen må bygge på større grad av åpenhet, realisme og lokal forankring enn det som fremkommer i dagens planprogram.

Oppsummering

PP Vestby mener planprogrammet må bli:

- mer konkret
- mer realistisk
- bedre geografisk balansert
- og tydeligere på konsekvensene for innbyggerne

Kommunens utvikling må bygge på:

- tillit
- åpenhet
- sosial bærekraft
- lokal identitet
- trygghet
- og sunn fornuft

Vestby skal utvikles sammen med innbyggerne – ikke over hodet på dem.