

Boligforhold og preferanse

Sina Ozdemir

11 april, 2024

Befolkningsutvikling i Karmøy kommune

For å forstå dagens boligmesse og fremtidens boligbehov, begynner vi analysen med en oversikt over befolkningen i Karmøy kommune. Basert på data fra SSB, kan vi fastslå at befolkningen i Karmøy kommune har vært svært stabil de siste ti årene (se Figur 1). Framskrivninger fra SSB indikerer også at dette kjennetegnet vil fortsette i de kommende årene.

Mens den totale befolkningen kjennetegnes av stabilitet, er det ikke tilfellet blant aldersgruppene som utgjør befolkningen i Karmøy. De siste ti årene har det vært en jevn nedgang i den yngre befolkningen (under 66 år), mens den eldre befolkningen har økt jevnt. Den hovedalternativa framskrivingen fra SSB indikerer at denne trenden vil fortsette dersom det ikke skjer en radikal endring i forholdene.

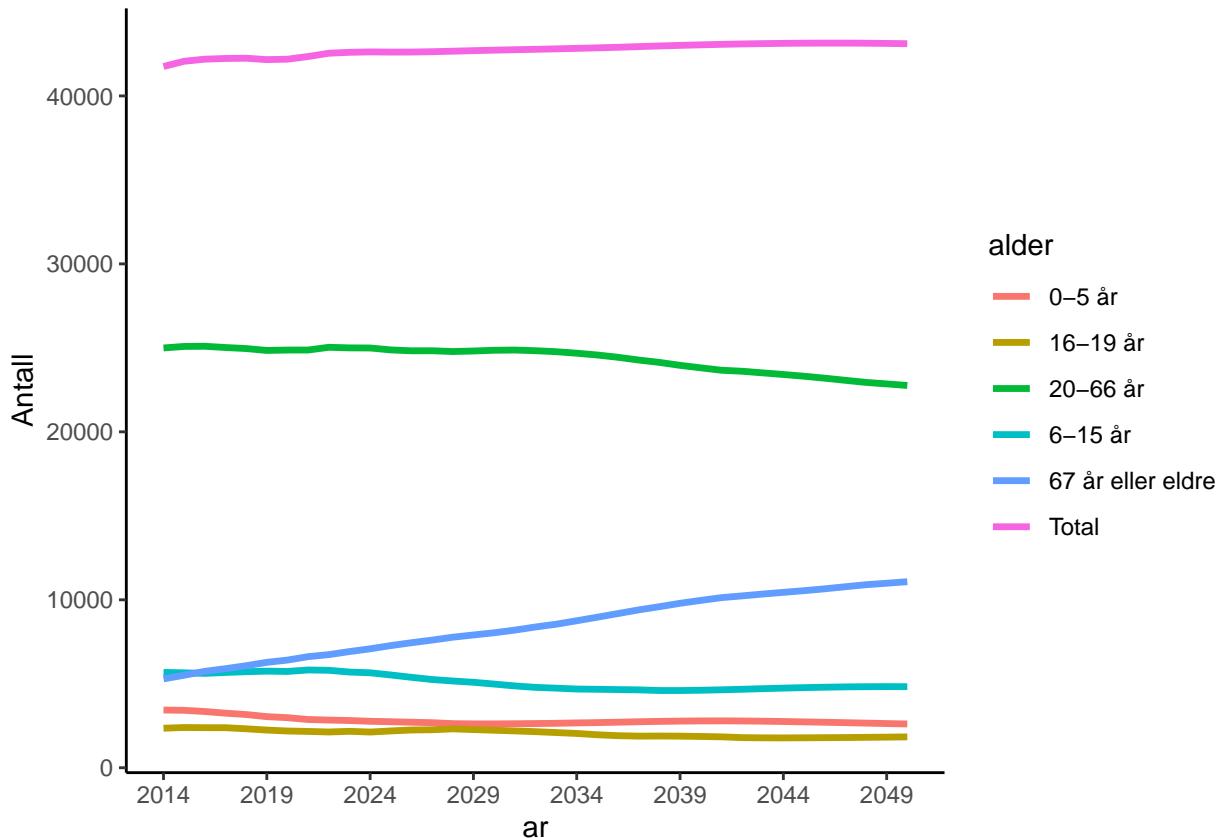


Figure 1: Antall befolkning i Karmøy etter aldersgruppe(*kilde:SSB, tabell 07459 og 13600*)

Det er vanlig å dele Karmøy kommune inn i fem administrative områder, som presentert i figur 2. En detaljert beskrivelse av befolkningen på Karmøy viser at befolkningen hovedsakelig klynger seg i de administrative områdene 3, 2 og 5, som presentert i figur 3. Områdene 3 og 2 omfatter de to største byene på Karmøy, nemlig Kopervik og Åkra, og er posisjonert slik at det er enklere å pendle til viktige industriområder som Gasco og Hydro. Derfor er det ikke overraskende å se at disse to administrative sonene har opplevd stor økning i befolkning. Sammenlignet med andre områder viser administrativ sone 5 den største økningen i befolkning, hvor folketallet har nesten doblet seg de siste 20 årene.

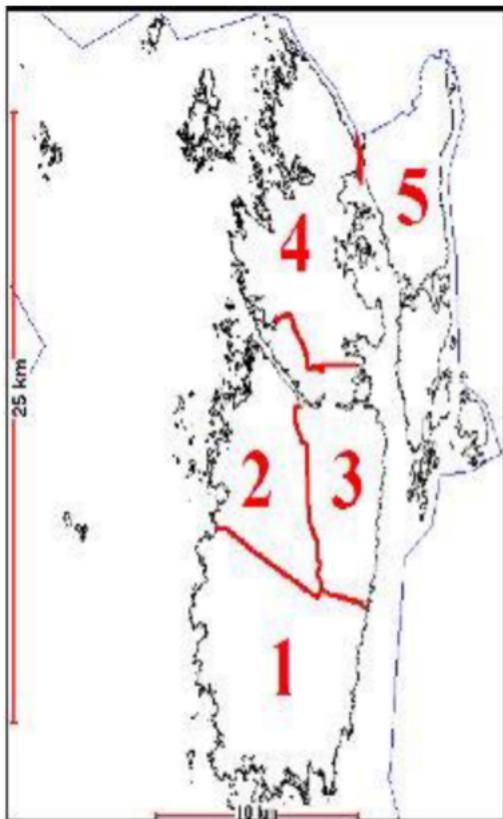


Figure 2: Administrative regioner i Karmøy kommune

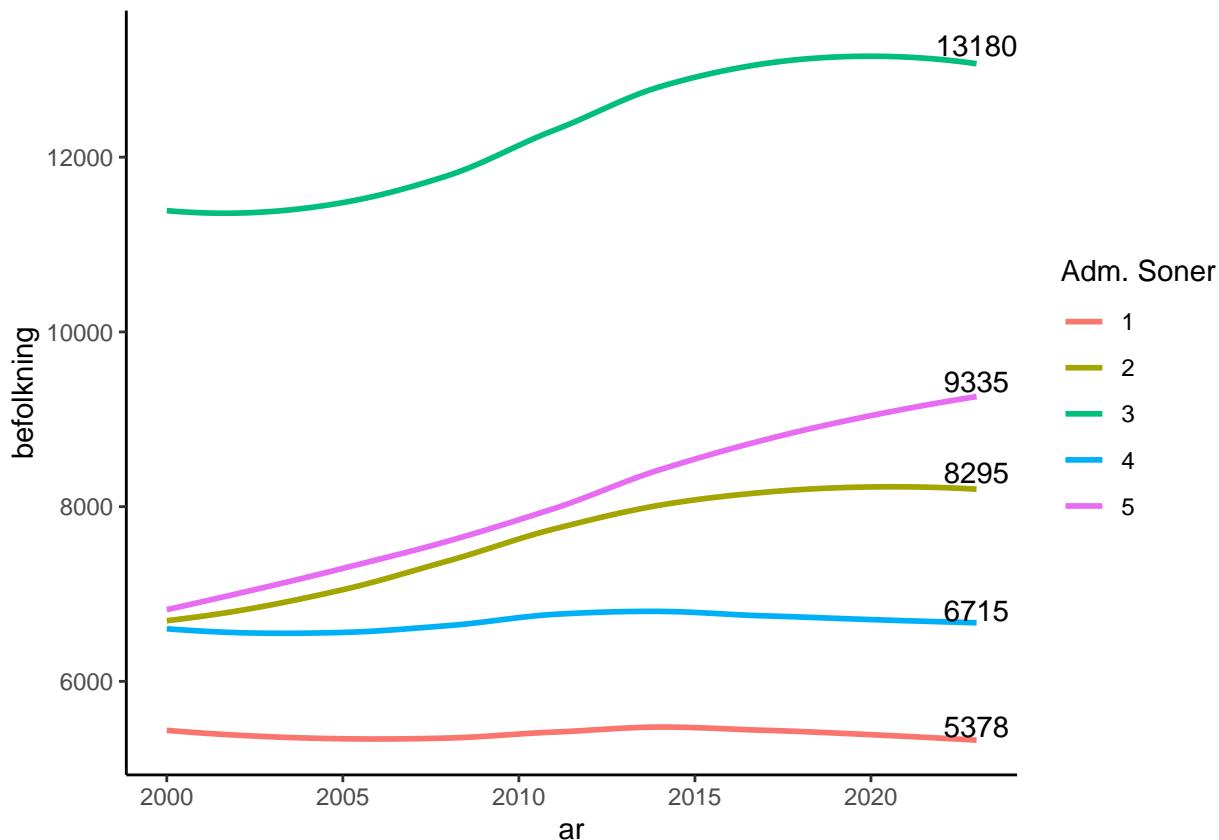


Figure 3: Folkemengde etter admin senterene i Karmøy (kilde:SSB tabell 04362)

I tillegg til den interne befolkningsutviklingen har innvandring og innflytting spilt en betydelig rolle i endringen av befolkningen på Karmøy. Data fra SSB viser, som presentert i Figur 4, at Karmøy historisk sett har vært en kommune hvor folk har flyttet fra. Først etter 2021 ser vi en positiv trend med innflytting fra andre deler av Norge til Karmøy. Sammenlignet med innflytting har Karmøy alltid hatt netto innvandring, men vi ser at det var en nedadgående trend i innvandringen frem til 2018. Selv om innvandringen økte etter 2018, har det vært en ny nedadgående trend i innvandringen etter 2022.

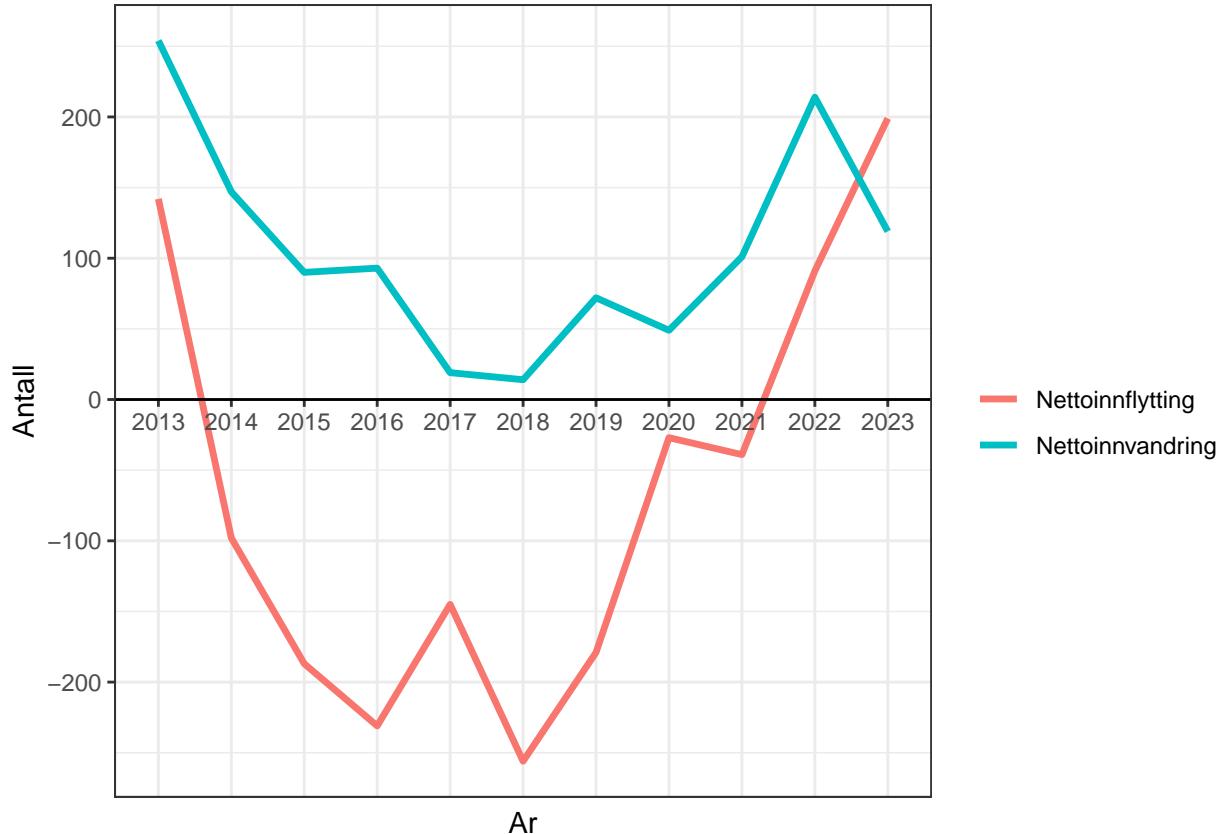


Figure 4: Nettoinnvandring og innflytting til Kommune (*kilde:SSB, tabell 05426 og 05471*)

Sammensetning av husholdninger

Nå som vi har fått en oversikt over kjennetegnene til befolkningen på Karmøy, fortsetter vi med sammensetningen av husholdninger (HH), presentert i Figur 5. Mens mange av gruppene er selvforklarende, refererer husholdninger med 2 personer eller flere til de som bor sammen i samme bolig. Denne tabellen fra SSB omfatter bare privathusholdninger, der personer som bor i samme privatbolig regnes som en del av samme husholdning.

Sammensetningen av husholdninger gjenspeiler i stor grad utviklingen av befolkningen. Blant husholdningstypene ser vi en tydelig økning i antall aleneboende og husholdninger med to personer de siste ti årene. Samtidig ser vi en nedadgående trend når det gjelder husholdninger med barn. Kun i husholdninger med ett barn ser vi en liten økning etter 2021. Basert på tidligere resultater, i kombinasjon med husholdningsstatistikk, kan vi konkludere med at det vil være flere eldre som bor alene eller sammen med sin samboer i Karmøy kommune.

Når vi ser på eierstatusen til private husholdninger i Karmøy, presentert i Figur 6, ser vi at nesten 90% av husholdningene i kommunen eier boligen de bor i selv. Leie og delseierskap av boliger er relativt sjeldent i Karmøy.

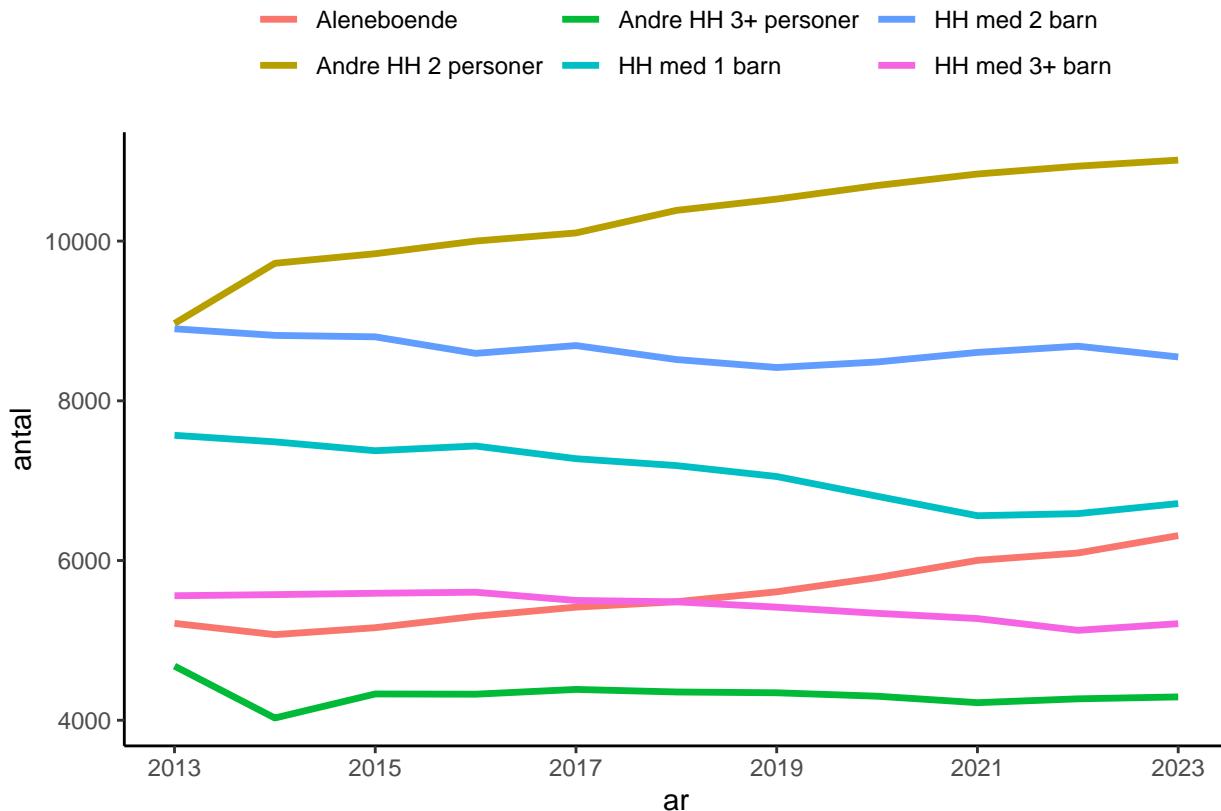


Figure 5: Antall husholdninger (HH) etter type i Karmøy (kilde:SSB, tabell 06081)

Resultatene fra en nylig forskning om boligønsker og bosituasjon blant eldre på nasjonalt nivå, utført av forskere ved OsloMet universitet, kan hjelpe oss med å kontekstualisere våre resultater¹. Forskningsprosjektet viser en tendens blant personer over 60 år til å flytte til leiligheter i blokker (lysbildet 31). Når det gjelder boligegenskaper, ser vi at to egenskaper er viktige for den aldrende befolkningen. For det første ønsker de at “*Boligen er slik at man kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp*”. For det andre ønsker de at boligen er enkel å vedlikeholde. På naboskapsnivå ser vi at eldre foretrekker å bo i nabolag med godt kollektivtilbud², tilgang til rekreasjonsområder som skog og mark, og nærhet til helsetjenester (lysbildet 22).

Med disse resultatene i bakhodet kan vi trekke noen konklusjoner om fremtidige boligbehov i Karmøy. For det første viser våre resultater at Karmøy kommune vil møte en økende eldrebølge i årene som kommer. Dette innebærer at boligforholdene i kommunen må være i stand til å imøtekommne behovene og kravene til eldre. Det vil være økende etterspørsel etter leiligheter i boligblokker som enten allerede er tilrettelagt for eldre med selvstendighet eller har mulighet for tilpasninger. For det andre må kommunen ha tilstrekkelige omsorgstjenester eller midler til å imøtekommne eventuelle behov fra innbyggerne. Det er også viktig at disse boligene må bli lokalisert i områder med godt kollektivtilbud som knytter innbyggerne til helsetjenester og fritidsaktiviteter.

¹Sandlie, C. H (2024), *Innbyggerperspektivet: utviklingstrekk og endrede behov i befolkningen*. PowerPoint-lysbok. Presentert på «Slik lykkes vi med en aktiv boligpolitikk», Husbanken, 15. februar 2024

²Lysbildet i presentasjonen sier “offentlig kommunikasjon”, men i løpet av presentasjonen nevner forskeren “aktivt liv”. Det kan være en skrivefeil på lysbilde. Vi avventer godkjenning fra prosjektforskeren.

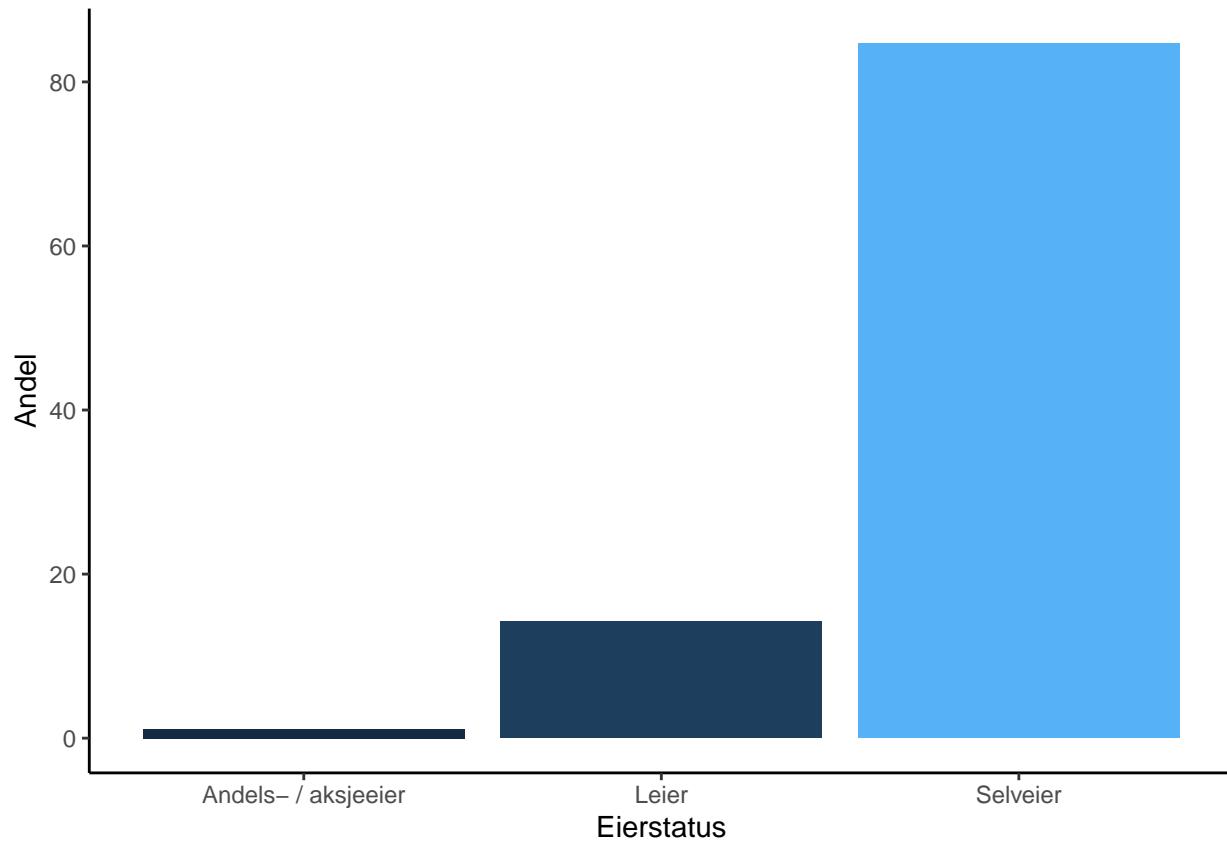


Figure 6: Eierskapformene av husholdninger i Karmøy (*kilde:SSB, tabell 11082*)

Dagens boligmasse og boligmarked

Nå som vi har fått et inntrykk av de potensielle boligbehovene basert på befolkningsutvikling, kan vi ta en nærmere kikk på den eksisterende boligmassen for å identifisere den nåværende tilbudssiden. Denne delen presenterer hovedtallene om antall boliger, bruksareal av boliger, antall ledige boliger og boligbygging. Disse indikatorene gir oss muligheten til å forstå hvor vi står med tanke på å møte fremtidig etterspørsel etter boliger.

Basert på statistikk fra SSB kan det sies at Karmøyys boligmasse hovedsakelig består av eneboliger (figur 7). Eneboliger dominerer i nesten alle kategorier når det gjelder antall rom. Blant eneboliger på Karmøy er det flest med fire rom. Men det betyr ikke at boligmassen på Karmøy er ensformig. Vi ser at det også finnes mange andre typer boliger med tre rom på Karmøy. Siden de fleste boliger på Karmøy har tre eller flere rom, kan det også sies at boligmassen i kommunen i stor grad egner seg best for husholdninger med to eller flere personer

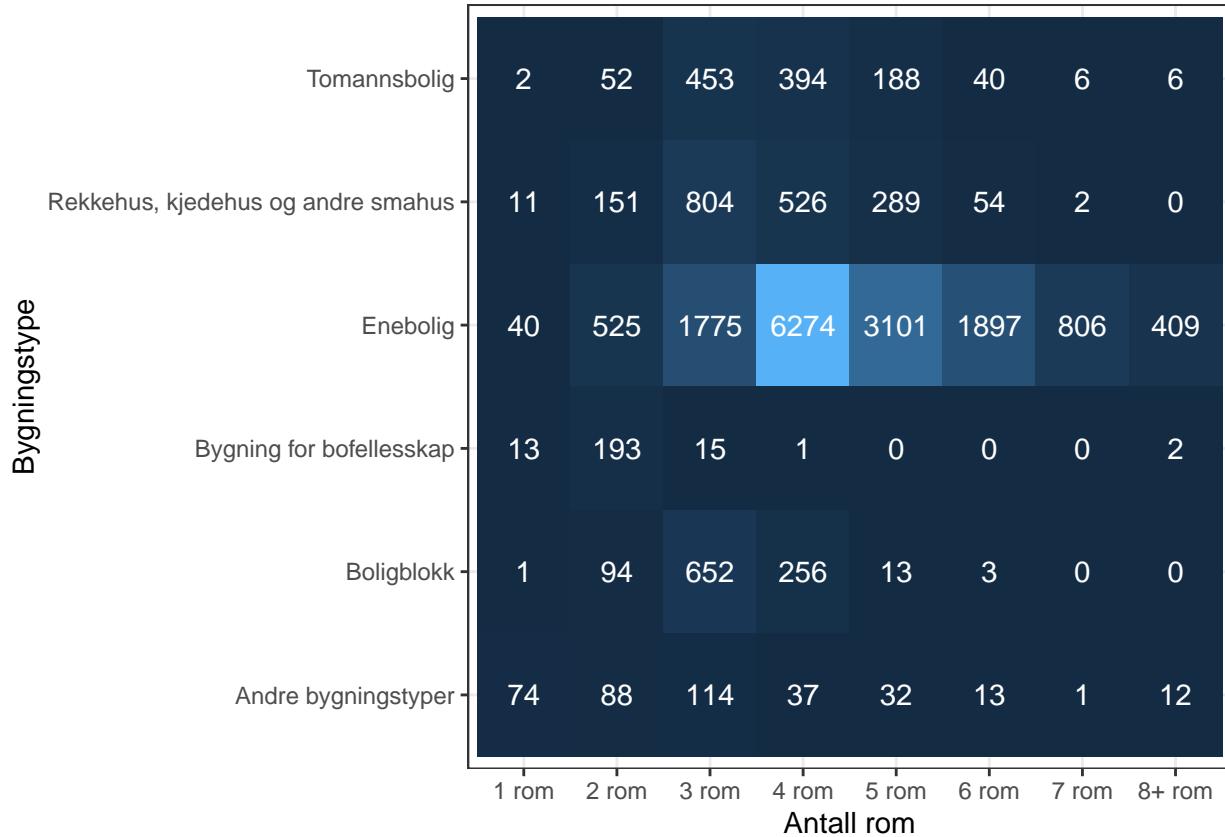


Figure 7: Boligmasse i Karmøy etter bygningstyper og antall rom (kilde:SSB, tabell 06515)

Når vi ser på bruksareal og byggeår av boliger i Karmøy, ser vi at de ofte er relativt gamle eller har et stort bruksareal. Det er mest vanlig at boliger i Karmøy har et bruksareal på mellom 160-199 kvadratmeter, ofte delt inn i 3 eller 4 rom, som vist på figur 8. En betydelig del av tilgjengelige boliger er også relativt gamle. Vi ser at boliger som ble bygget mellom 1948 og 1980 utgjør den største delen av dagens boligmasse. Vi kan også se på figur 8 at det er en trend med å bygge boliger med mindre størrelse. De fleste boliger som er bygget mellom 2000 og 2020 har et bruksareal på mellom 80-99 kvadratmeter, men etter 2021 ble større boliger igjen mer populære.

Bruks areal	1900 og tidligere	1901–1920	1921–1940	1941–1945	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2020	2021 og etter
350 kvm eller større	9	7	9	2	21	37	35	69	29	36	43	10
300–349 kvm	10	18	13	2	40	57	95	199	61	78	67	16
250–299 kvm	30	38	42	5	133	220	320	432	138	130	130	28
200–249 kvm	113	90	114	9	369	553	782	655	232	229	193	48
160–199 kvm	175	157	171	13	628	829	1046	615	263	230	267	94
140–159 kvm	114	120	92	8	295	241	132	138	199	190	231	58
120–139 kvm	121	81	72	9	204	139	166	120	213	219	195	38
100–119 kvm	159	60	70	7	109	78	103	96	145	254	259	65
80–99 kvm	107	27	21	6	64	67	65	124	180	742	483	66
60–79 kvm	86	36	24	2	57	40	98	152	224	463	321	63
50–59 kvm	35	9	10	0	21	41	51	80	57	67	20	7
40–49 kvm	16	7	1	0	14	9	32	31	1	45	18	10
30–39 kvm	11	4	6	1	4	2	15	27	1	32	8	0
Under 30 kvm	1	1	2	0	0	1	23	11	2	12	9	9

Figure 8: Antall boliger i Karmøy etter bruksareal og bygningsar (kilde:SSB, tabell 06517)

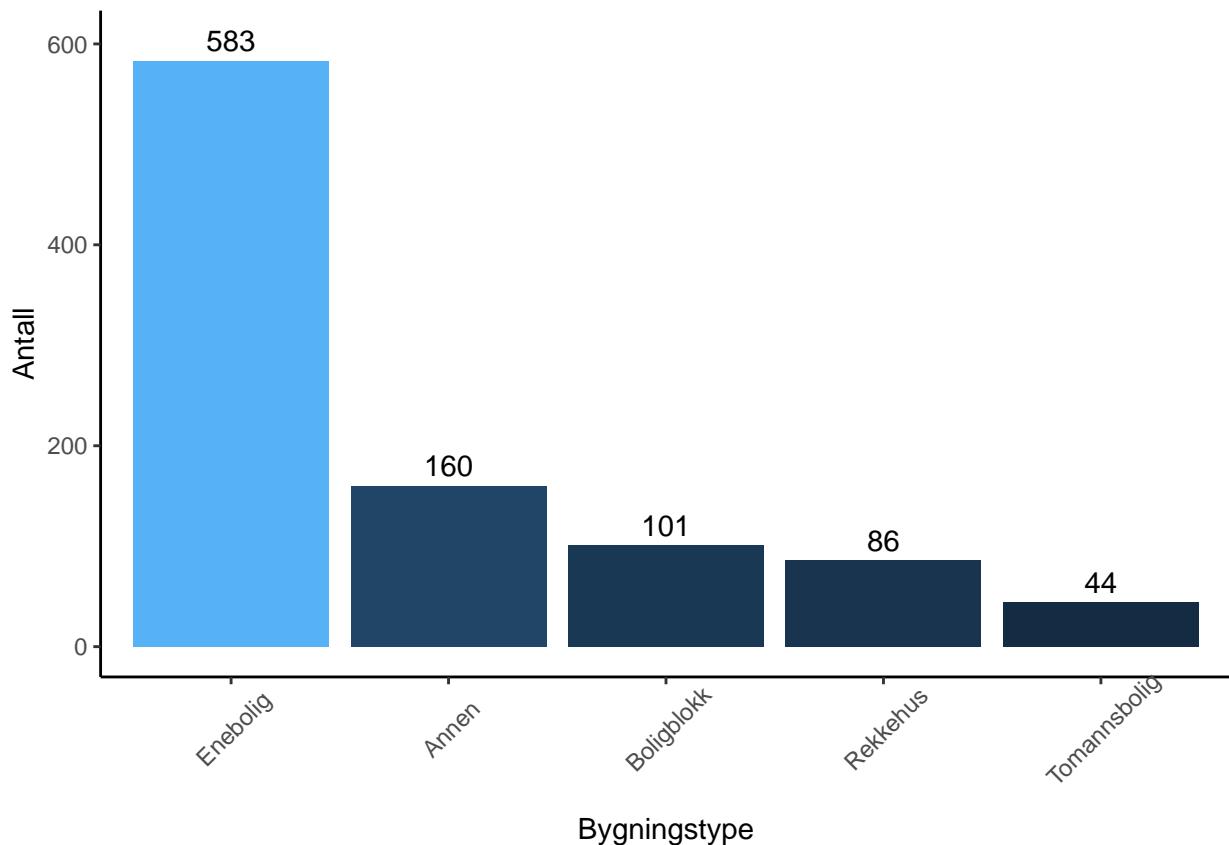


Figure 9: Antall ledige boliger i Karmøy i 2023 (kilde:SSB, tabell 06515 og 11345)

Mens SSB gir statistikk om eksisterende boliger, uavhengig av om de er bebodde eller ikke, er det mulig å beregne hvor mange tilgjengelige boliger det er i dag med hjelp av husholdningsdata. Basert på tabellene 06515 og 11345 beregner vi antall ledige boliger etter boligtyper i Karmøy. Resultatene er presentert på figur 9. Basert på tabellene fra SSB var det totalt 814 ledige boliger i Karmøy i 2023. Den største delen av dem er åpenbart eneboliger, etterfulgt av ”annen” bygningstype som refererer til bygninger som fritidshus, hytter eller seterhus. Statistikk fra SSB viser også at i 2023 besto en gjennomsnittlig husholdning i Karmøy av 2.3 personer³. Så det kan sies at boligmassen i Karmøy fortsatt har plass til 354 husholdninger. Siden det har vært en gjennomsnittlig økning på rundt 183 husholdninger de siste 10 årene i Karmøy kommune⁴, kan vi si at det vil ta 4 år før boligmarkedet er helt mettet, selv om det ikke bygges nye boliger.

Selv om det er overskudd av boliger i boligmassen, er den fortsatt aktiv og i utvikling. Figur 10 og 11 viser boligbygg aktiviteter i 2023 og omsetning av eksisterende boliger. I 2023 var det 60 nye fullførte eneboliger og 50 eneboliger som fikk igangsettingstillatelse i Karmøy. Vi ser også at boligbyggingen var noe mer variert med bygging av rekkehus, tomannsboliger og andre småhus. Totalt sett kan de fullførte boligbyggingene i 2023 anslås til å tilsvare 127 boliger, noe som tilsvarer den gjennomsnittlige økningen i antall husholdninger i Karmøy på ett år. Når vi ser på omsetningen av eksisterende boliger, ser vi en nedadgående trend for boligleiligheter og småhus mellom 2022 og 2023, etter at det hadde økt mellom 2019 og 2022. I samme tidsperiode ser vi også en svingende, men fortsatt høy etterspørsel etter eneboliger.

³<https://www.ssb.no/statbank/table/09747>

⁴ibid.

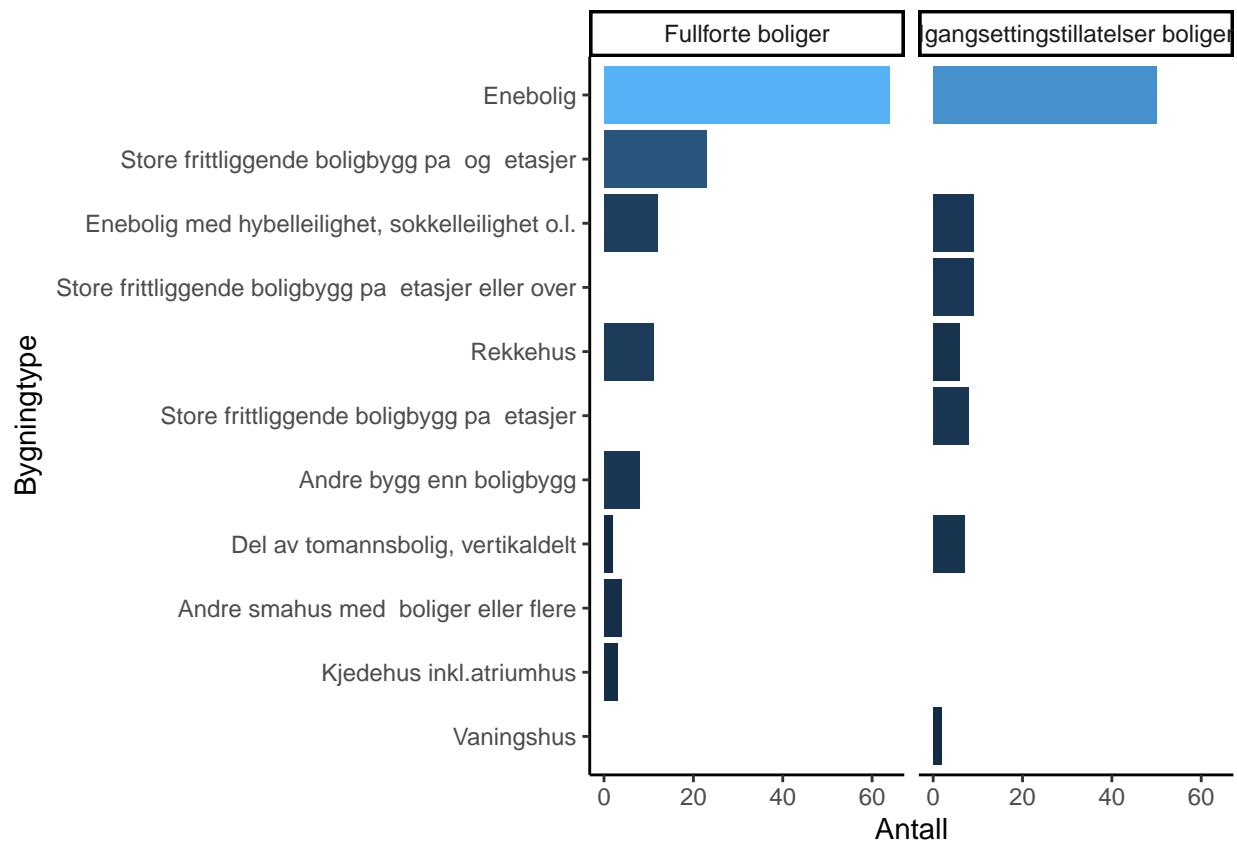
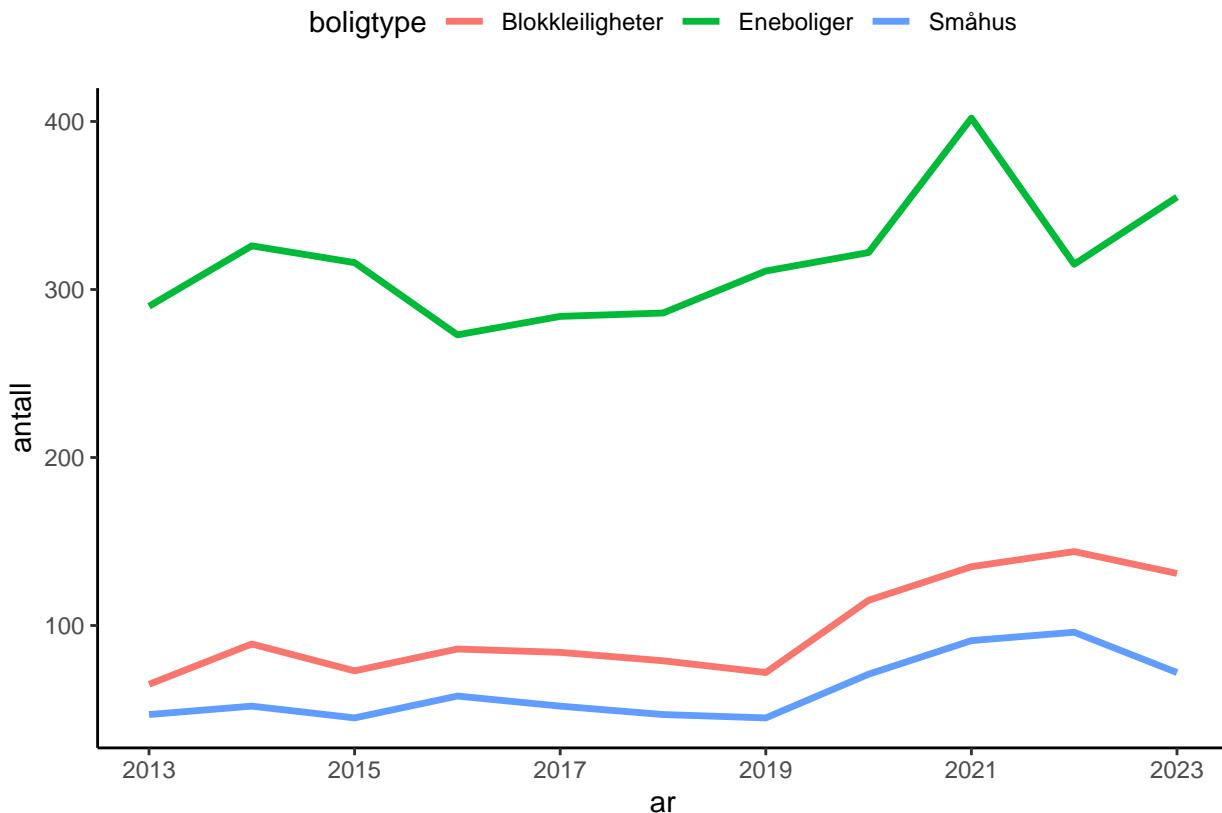


Figure 10: Boligbygning i Karmøy i 2023 (kilde:SSB, tabell 05940)



Når vi tar sammen den tidligere befolkningsanalysen med analysen av dagens boligmasse, gir det oss noen advarsler. Som nevnt i befolkningsanalyse-seksjonen, blir Karmøy stadig eldre. Basert på analysen fra OsloMET universitet, kan vi si at hovedønskene til eldre vil være viktige faktorer å vurdere i nær fremtid. For å oppsummere disse ønskene kort, ønsker folk over 60 år boliger som gir mulighet til å bo selvstendig så lenge som mulig, er enkle å vedlikeholde, og foretrekker å flytte til leiligheter mens de kan.

Det kan sies at boligene i Karmøy i dag ikke nødvendigvis oppfyller disse ønskene veldig godt. For det første består Karmøyrs boligmasse i stor grad av eneboliger, mens tilbuddet av leiligheter er begrenset. Denne tilstanden kan mest sannsynlig føre til en ubalanse mellom etterspørsel og tilbud på boligmarkedet. For det andre, er en god del av boligene i Karmøy ofte gamle bygg, som kan være krevende å vedlikeholde. For det siste, er det sannsynlig at de store og gamle eneboligene som er tilgjengelige i dag, ikke har egenskaper som egner seg for å forlenger den selvstendige livsstilen for eldre. Ifølge forskning fra OsloMET vet vi at det ofte er mobilitetshjelpeidler eldre trenger for å bo uavhengig av daglig hjelp (lysbildet 26). Mens vi ikke har nøyaktige data om slike egenskaper ved boligene, kan vi anta at eneboligene som ble bygget på 1900-tallet ikke er utstyrt med hjelpeidler som åpnere og lukkere for porter, dører og vinduer.

Vedlegg:



Vel møtt til webinar
15. februar kl. 10.00

Program: Slik lykkes vi med en aktiv boligpolitikk

10.00 Velkommen

Erik Simensen, avdelingsdirektør Husbanken Øst

10.05 Nasjonale forventninger og kommunens planarbeid

Torgeir Fagersand, Statsforvalter Oslo og Viken

10.20 Utviklingstrekk og endrede behov i befolkningen

Hans Christian Sandlie, Velferdsforskningsinstituttet NOVA, OsloMet

10.40 Hva kan gi gode og helsefremmede bo- og nærmiljøer

Gunnar Ridderstrøm, Norges miljø- og biovitenskapelig universitet (NMBU)

11.00 Kunnskapsgrunnlaget som innsatsfaktor

Dagny Nordal Pettersen, kommunalsjef, Drammen kommune

11.15 Politikerperspektivet i planstrategien

Charlotte Beckmann Finnestad, varaordfører, Kristiansand kommune

11.30 Panelsamtale



“
La oss gripe
sjansen til å ta
et boligsosialt
lederskap i
planleggingen!

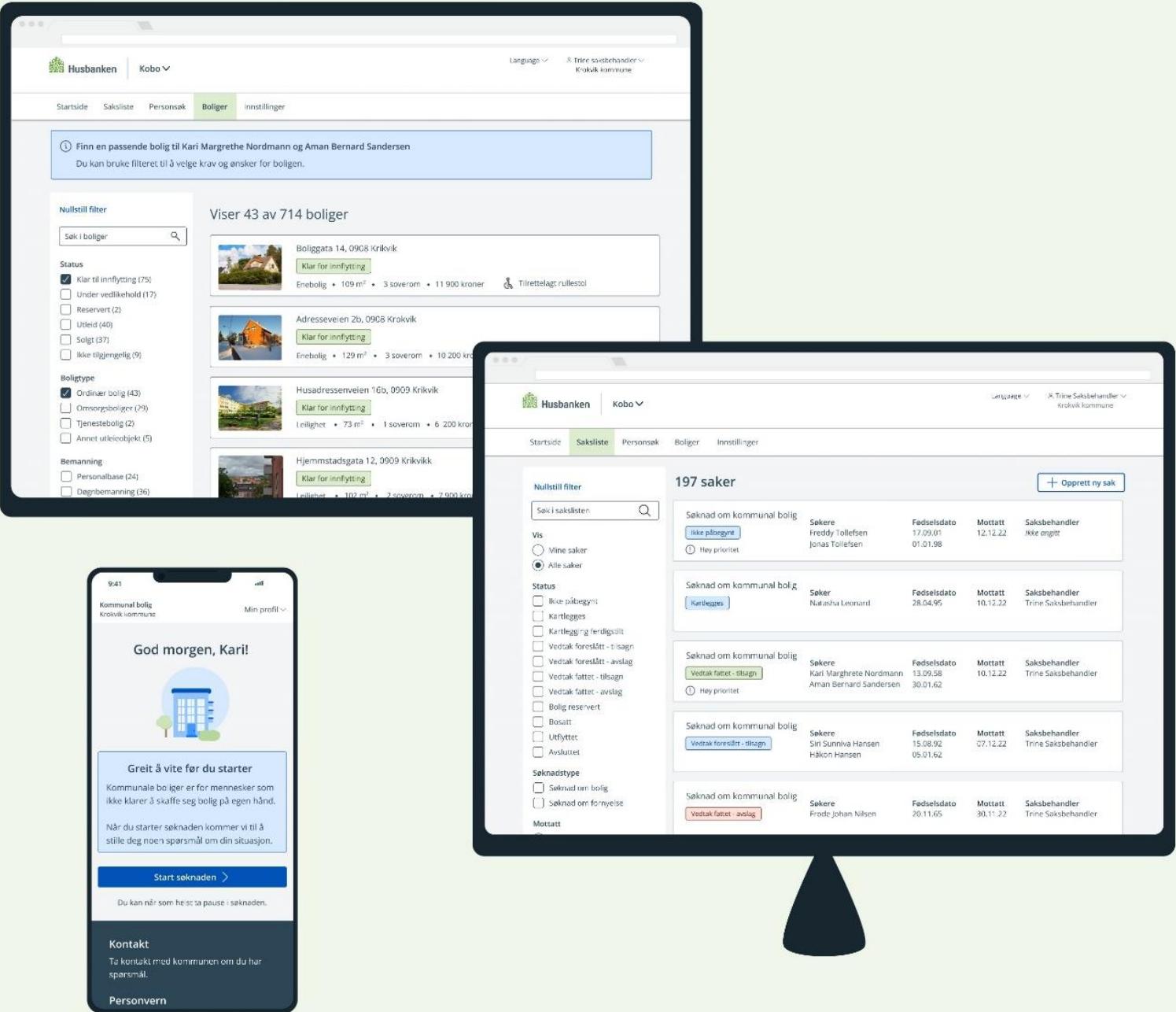
Jan Hjelle

Administrerende direktør i Husbanken
Kommunal Rapport 5.2.24

Hva er Kobo?

Et digitalt system for kommunale boliger, saksbehandling og boligsosialt arbeid i kommunene.

- Hjelper kommunene å møte lovkravene i boligsosial lov.
- Kobo kan hente inn opplysninger automatisk fra Skatteetaten og Folkeregisteret.
- Gir mer presis match mellom søker og bolig.
- <https://www.husbanken.no/kobo/>



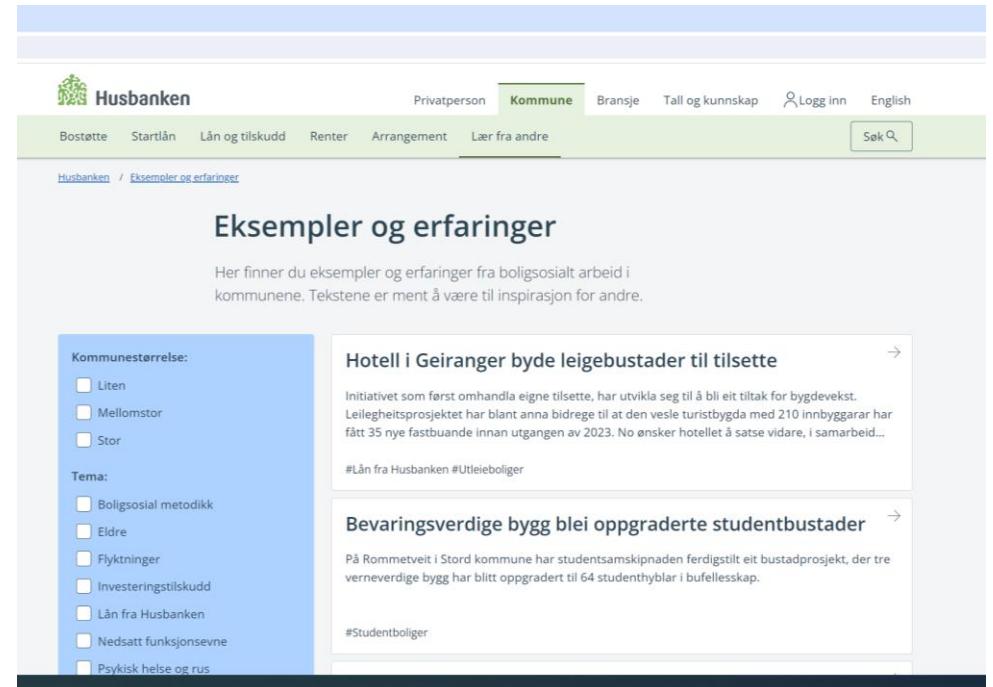
The image displays three views of the Kobo system:

- Desktop View (Top):** Shows a search interface for finding an apartment. It includes a sidebar for filtering by status (e.g., "Klar til innflytting" - ready for move-in), type (Ordinær bolig), and other criteria like "Bemannings". Below the sidebar, a list of 43 out of 714 apartments is shown, each with a thumbnail, address, and a "Klar for innflytting" button.
- Mobile Phone View (Bottom Left):** Shows the Kobo app's start screen. It greets the user ("God morgen, Kari!"), provides a brief introduction about communal apartments, and a button to "Start søknaden" (Start application).
- Desktop View (Bottom Right):** Shows a list of 197 applications (saker) from users. Each application is listed with details such as the applicant's name, date of birth, and the handling staff ("Saksbehandler").

Eksempler til inspirasjon

På Husbankens nettsider finnes eksempler på gode og innovative boligprosjekter og løsninger. Her kan du enkelt søke opp prosjekter for ulike målgrupper i små og store kommuner.

<https://www.husbanken.no/eksempler/>



The screenshot shows the Husbanken website's 'Eksempler og erfaringer' (Examples and experiences) page. At the top, there is a navigation bar with links for 'Privatperson', 'Kommune' (which is highlighted in green), 'Bransje', 'Tall og kunnskap', 'Logg inn', and 'English'. Below the navigation bar, there are links for 'Bostøtte', 'Startlån', 'Lån og tilskudd', 'Renter', 'Arrangement', and 'Lær fra andre'. The main content area has a heading 'Eksempler og erfaringer' and a sub-heading 'Her finner du eksempler og erfaringer fra boligsosialt arbeid i kommunene. Tekstene er ment å være til inspirasjon for andre.' On the left, there are two filter sections: 'Kommunestørrelse:' with options 'LitEN', 'Mellomstor', and 'Stor'; and 'Tema:' with options 'Boligsosial metodikk', 'Eldre', 'Flyktninger', 'Investeringstilskudd', 'Lån fra Husbanken', 'Nedsatt funksjonsevne', and 'Psykisk helse og rus'. To the right, there are two cards: 'Hotell i Geiranger byde leiebustader til tilsette' and 'Bevaringsverdige bygg blei oppgraderte studentbustader'. Both cards include a small description, a link, and a '#Tags' section.

Nasjonale forventninger og kommunens planarbeid

Torgeir Fagersand, Klima- og miljøvernavdelingen

Webinar hos Husbanken 15. februar 2024



Statsforvalteren i Oslo og Viken





Nasjonale forventninger

- Regjeringens viktigste prioriteter for planleggingen.
- Skal følges opp i kommunens planlegging.
- Planleggingen skal sikre bærekraftig utvikling:
 - Samordning og samarbeid i planlegging
 - Trygge og inkluderende lokalsamfunn
 - Velferd og bærekraftig verdiskaping
 - Klima, natur og miljø for framtida
 - Samfunnssikkerhet og beredsskap



Plan- og bygningsloven § 6-1 *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.*

Kilde: Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023.



Nasjonale forventninger

Samordning og samarbeid i planleggingen:

- Oppdaterte planer
- Effektive og involverende planprosesser.
- Kunnskapsbasert planlegging, kompetanse og kvalitet

Trygge og inkluderende lokalsamfunn:

- Levende byer, tettsteder og bygder
- Nok og varierte boliger
- Gode fysiske rammer for hverdagslivet
- Natur- og kulturmiljø som ressurs
- Bedre levekår og folkehelse
- Varierte møteplasser og tilbud



Forventninger - Trygge og inkluderende lokalsamfunn

21. Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbygningen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.

22. Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.

23. Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.

27. Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.

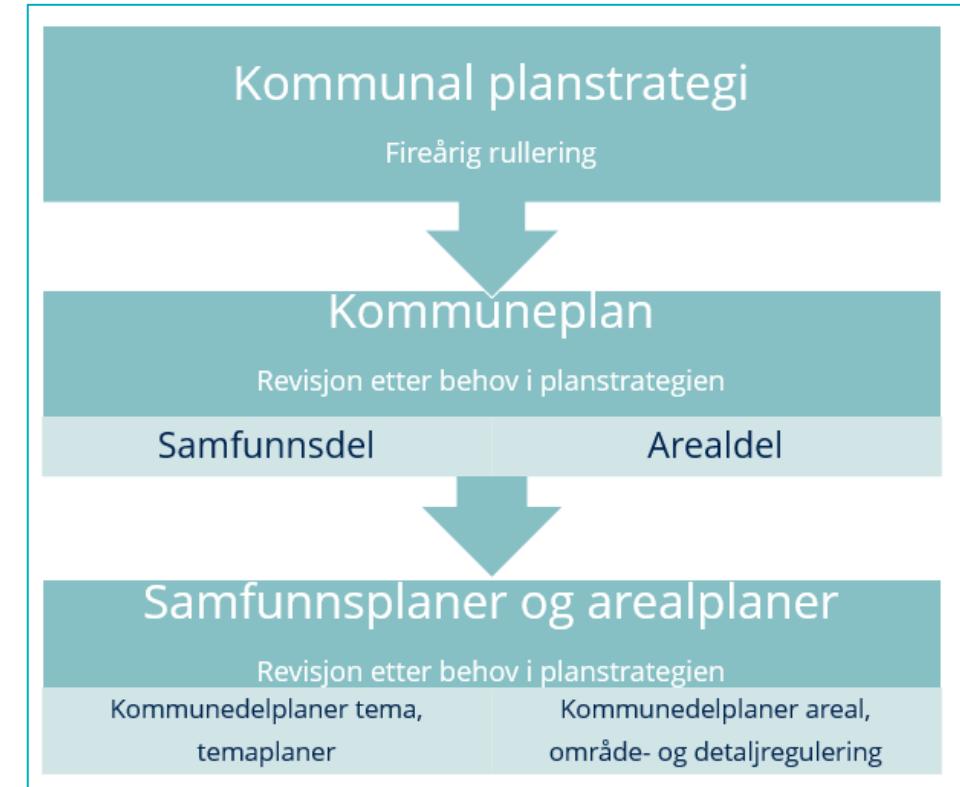
29. Samfunns- og arealplanleggingen brukes som virkemidler for å utjevne forskjeller, forebygge levekårsutfordringer og sikre en sosial balansert utvikling gjennom boligbygging, lokalisering av teknisk og sosial infrastruktur og offentlige tjenester.



Kommunal planstrategi

Plan- og bygningsloven § 10-1 *Kommunal planstrategi*

- Utarbeides etter kommunevalget.
- Drøfting av kommunens strategiske valg.
- Vurdere planbehovet for denne valgperioden. Rullere kommuneplanen?
- Kunnskapsgrunnlag: Folkehelseloven og lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet.



Veiledere: [T-1494 - Kommunal planstrategi](#) (2011), [T-1492 - Kommuneplanprosessen – samfunnsdel og handlingsdel](#) og [Kommuneplanens arealdel](#) (2022).



Kommuneplanens samfunnsdel

- Overordnede mål og visjoner for samfunnsutviklingen.
- Langsiktig arealstrategi.
- Krav: Folkehelsearbeid og boligsosiale arbeid.
- Medvirkning.
- Handlingsdel.

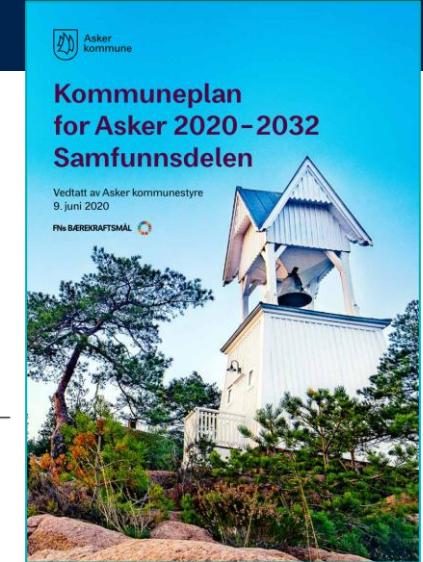


Hovedmål:

Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.

Delmål: Dette skal vi oppnå	Strategier: Slik skal vi gjøre det
<p>Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.</p>	<p>Asker kommune skal ta en aktiv og strategisk rolle som eiendomsaktør for å ivareta en helhetlig samfunnsutvikling og boligpolitiske hensyn.</p> <p>Asker kommune skal tilrettelegge for en variert boligsammensetning som bidrar til gode og attraktive bolimiljøer og ivaretar boligsosiale hensyn.</p> <p>Asker kommune skal tilrettelegge for boliger av god kvalitet skjermet mot trafikkstøy, med vekt på tilgjengelighet, universell utforming og fremtidsrettede miljø- og energiløsninger.</p>

Kilde: Asker kommune, 2021.



Innbyggerperspektivet

- utviklingstrekk og endrede behov i befolkningen

Hans Christian Sandlie

«Slik lykkes vi med en aktiv boligpolitikk», Husbanken, 15. februar 2024



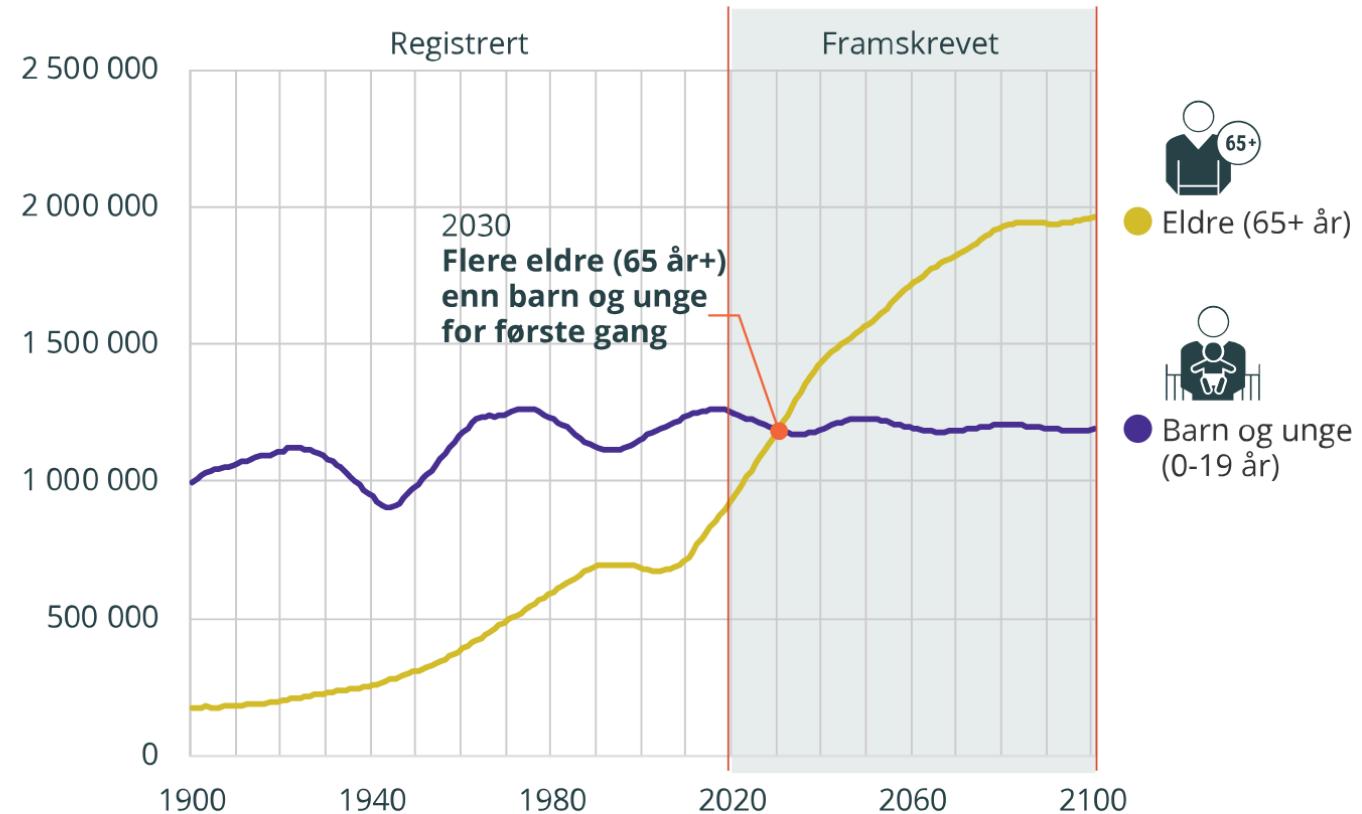
En omsorgsmodell basert på delt ansvar

- Eldre skal ta ansvar for å planlegge og tilrettelegge egen bosituasjon
- Kommunene skal ta ansvar for de nødvendige tjenestene
- Markedet skal ta ansvar for å dekke boligbehovet



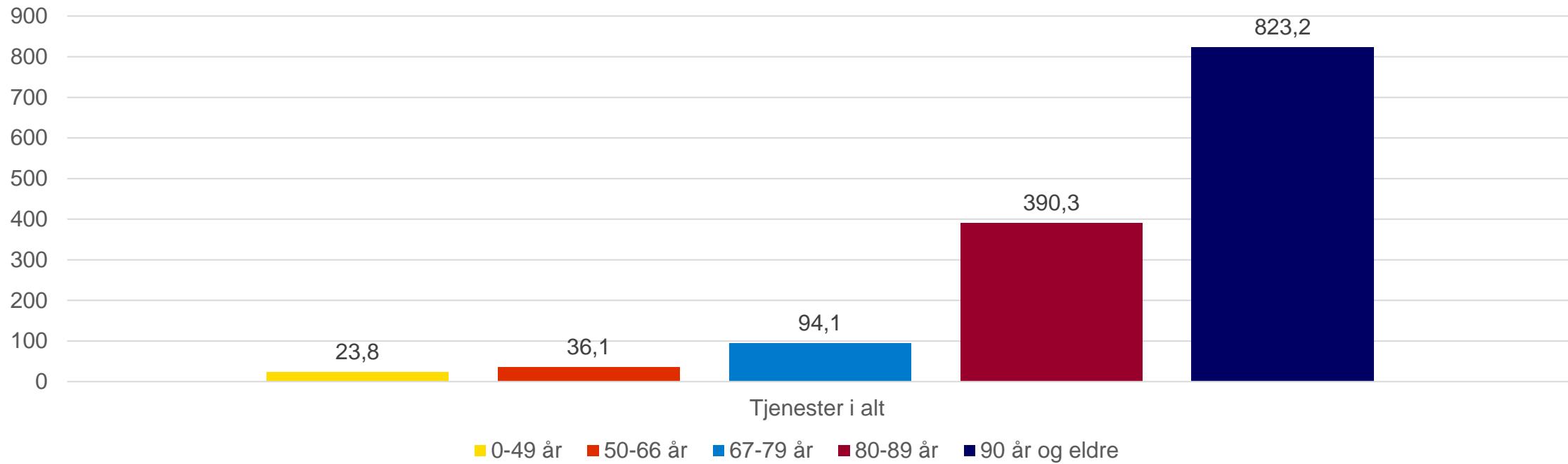
Flere eldre enn barn og unge

Hovedalternativet (MMM)



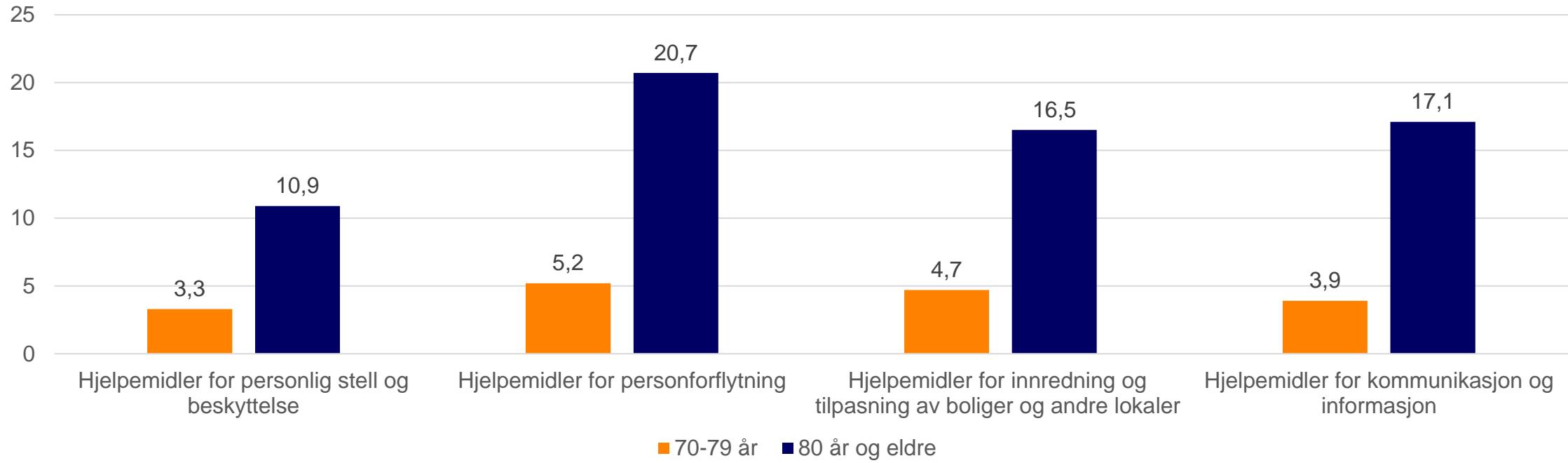
Figur: Brukere av omsorgstjenester etter alder. Per 1000 innbygger i 2021

Kilde: Statistikkbanken. (tabell 06969, ssb.no)



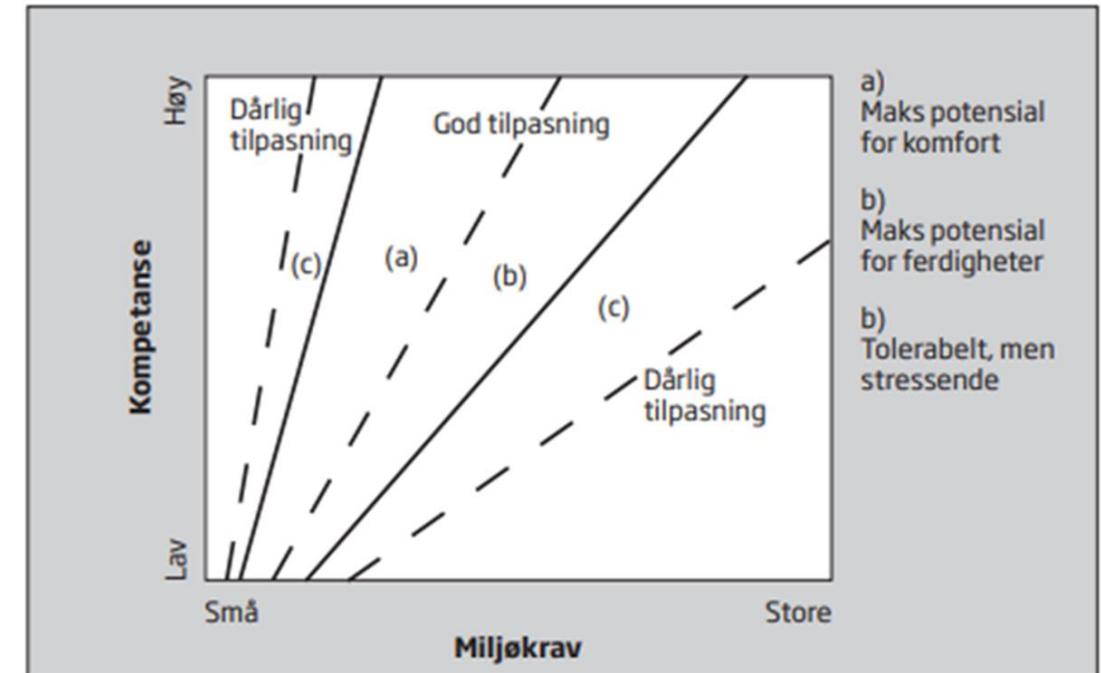
Figur: Brukere av tekniske hjelpe midler for personer med funksjonsnedsettelse etter teknisk hjelpe middel siste 5 år og alder i 2021. Prosent.

Kilde: Statistikkbanken (tabell 13661, ssb.no)



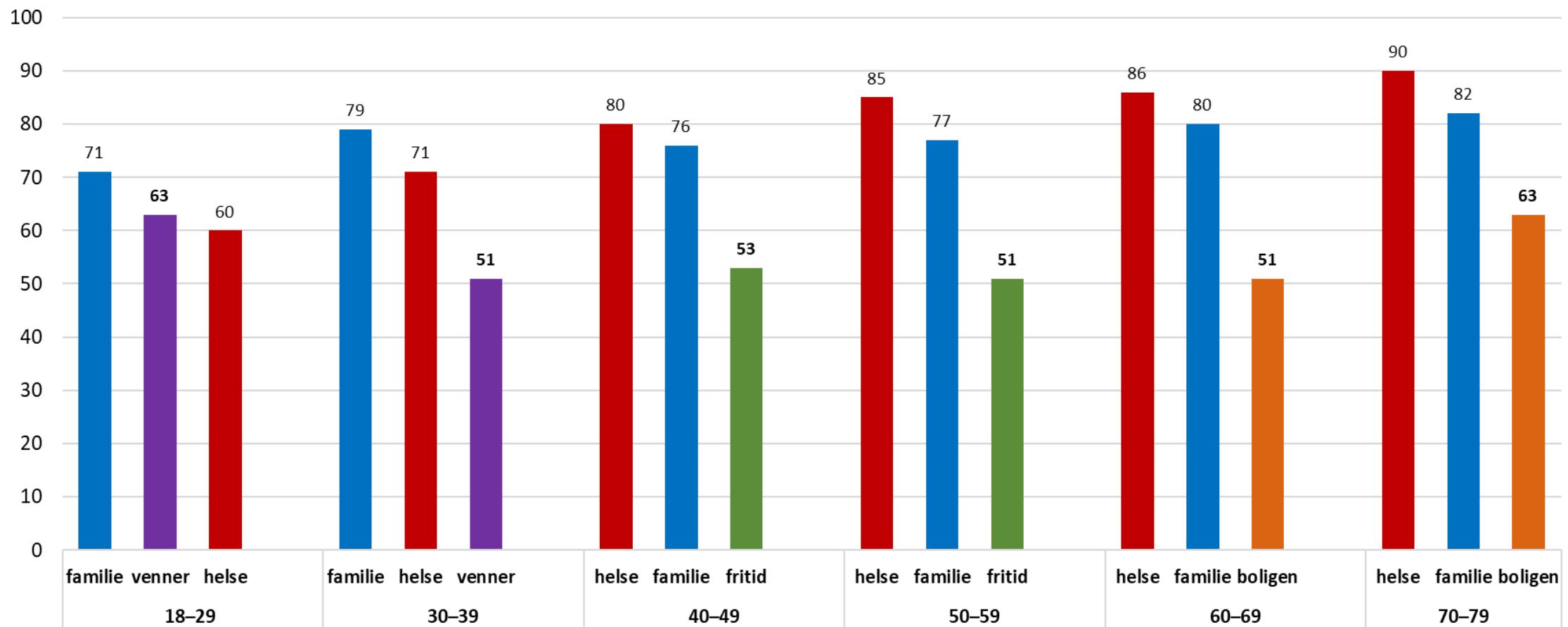
Livsløsperspektiv på boligbehov og -ønsker

- Eldres boligønsker og -beslutning er en prosess der den enkelte fra vurderer om boligsituasjonen er tilfredsstillende ut fra en avveining av behov og ønsker med hensyn til dagens – og en mulig fremtidig – bosituasjon (Rossi 1955; Morris & Winther 1975; Wiseman 1980)
- Selve valget om å bytte bolig påvirkes av individuelle ressurser som muliggjør flytting, samt strukturelle forhold som muliggjør eller hindrer flytting (f.eks. lokale boligmarked og kommunale tjenestetilbud)
- Bosituasjonen på et gitt tidspunkt vil være preget av boligvalg gjort tidligere i boligarrieren, og den legger føringer på mulighetene seinere i livet



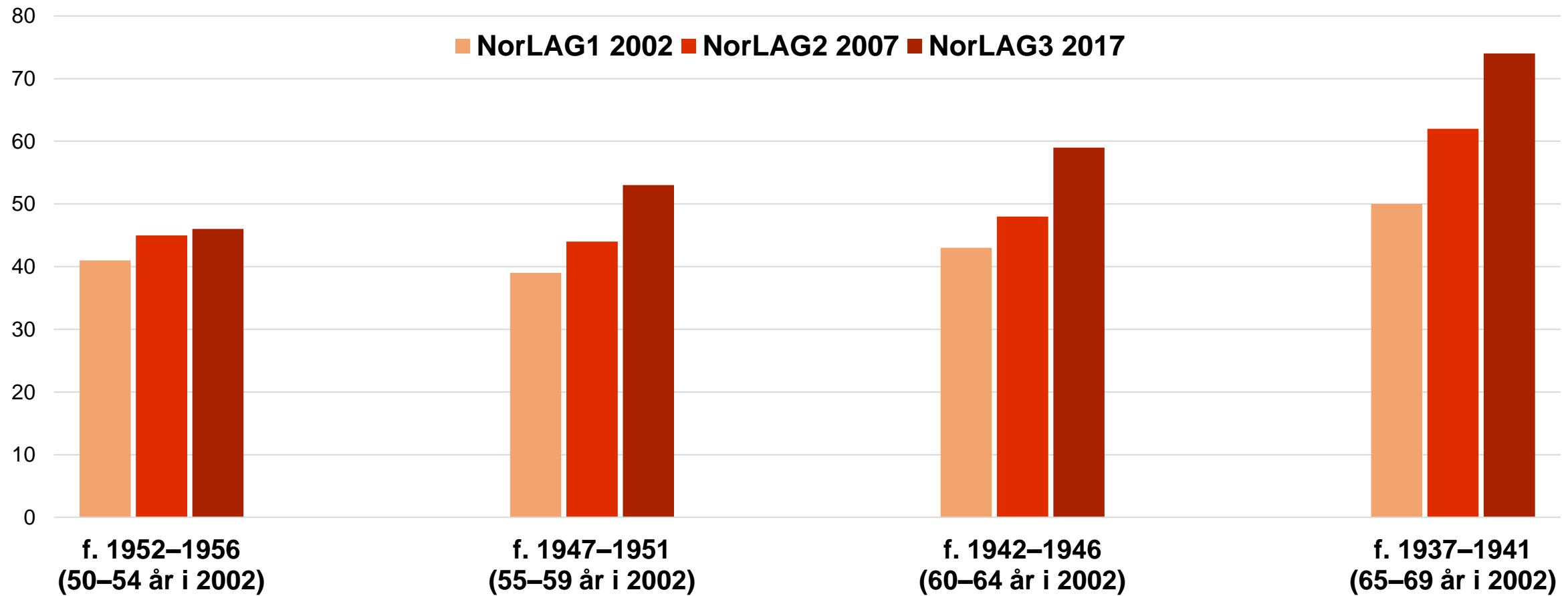
Figur: Modell for tilpasning mellom kompetanse og miljøkrav. Kilde: Lawton (1980)

Viktig i livet for ulike aldersgrupper (% svært viktig)



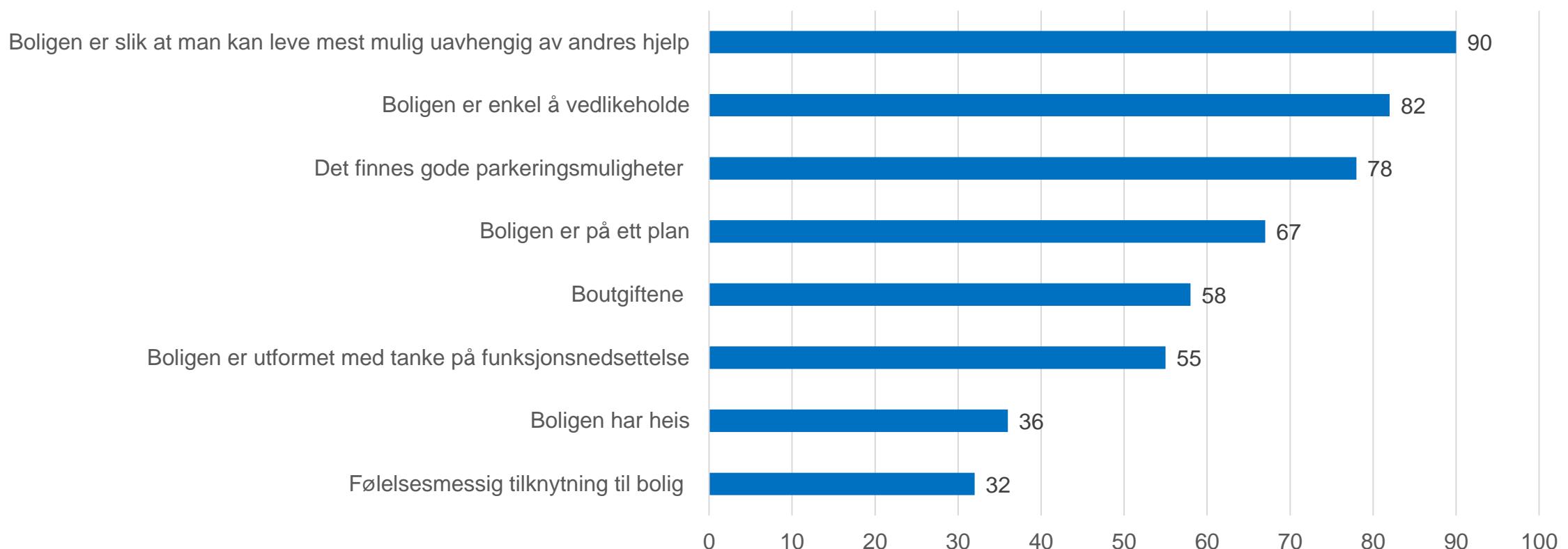
Data: Den norske studien av livsløp, aldring og generasjon (Herlofsson 2023)

Betydning av bolig med økende alder (% svært viktig)

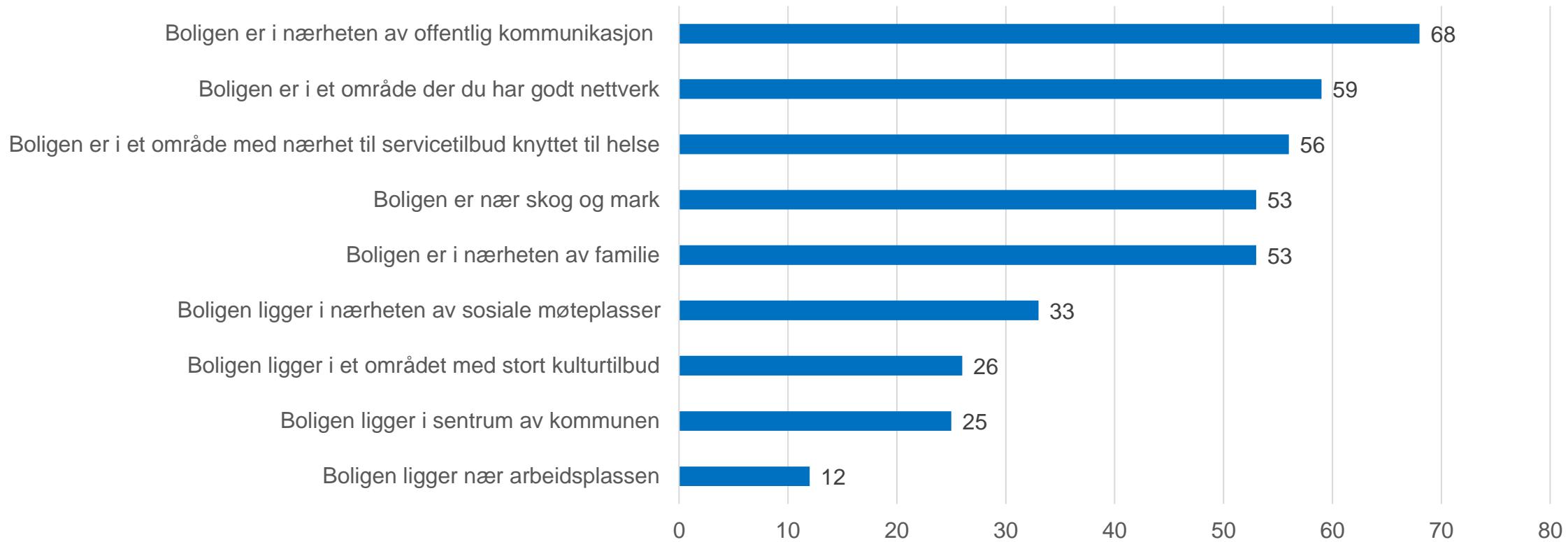


Data: Den norske studien av livsløp, aldring og generasjon (Herlofsson 2023)

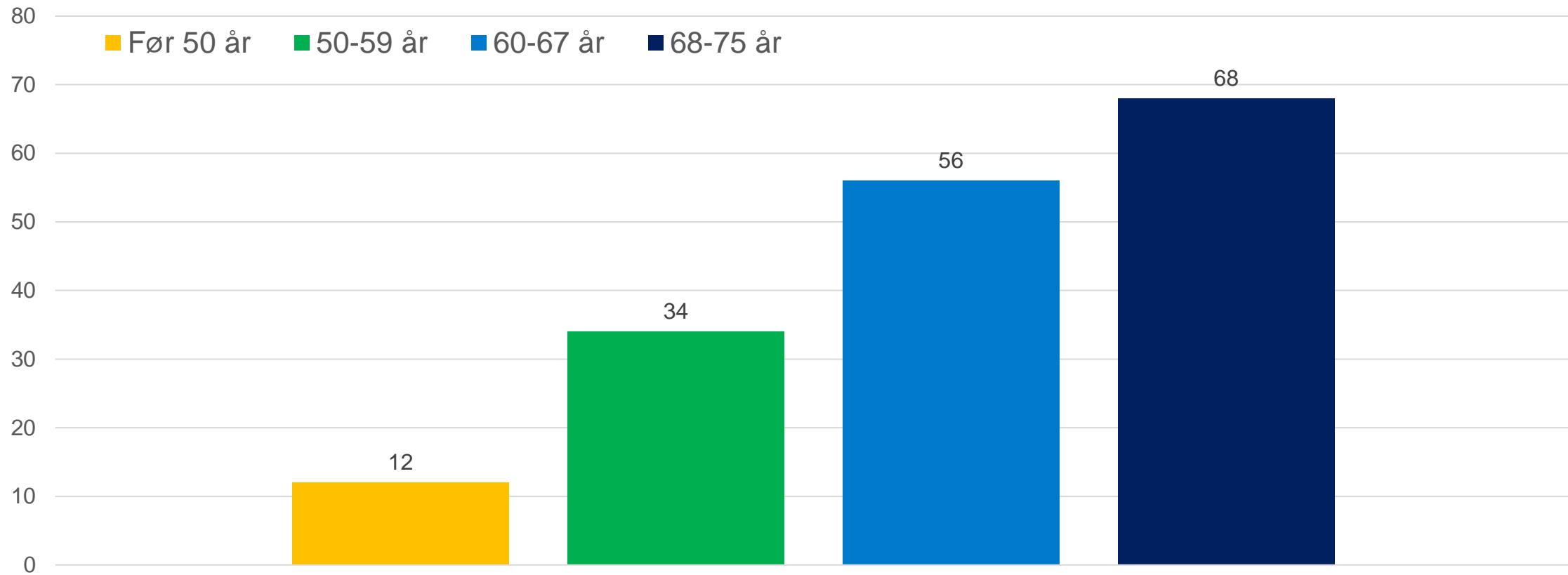
Egenskaper ved boligen som er viktig blandt personer i alderen 60-75 år (%)



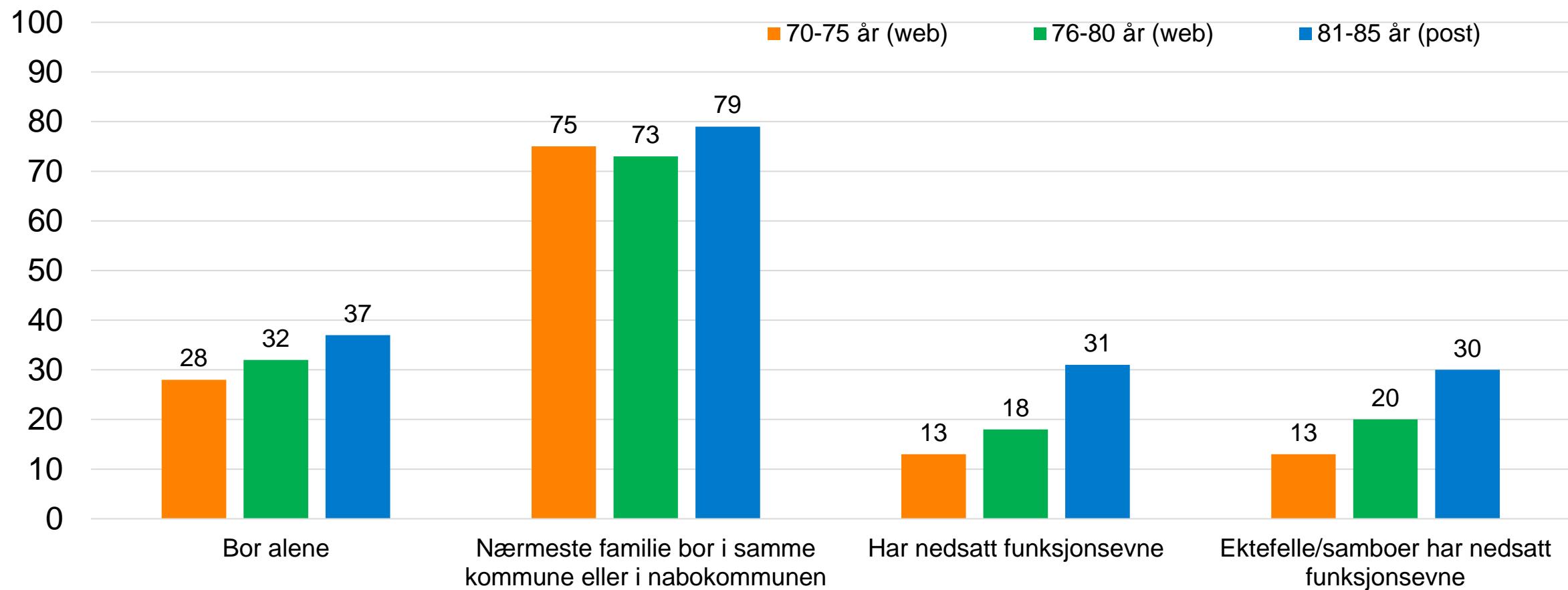
Egenskaper ved nabolaget som er viktig blandt personer i alderen 60-75 år (%)



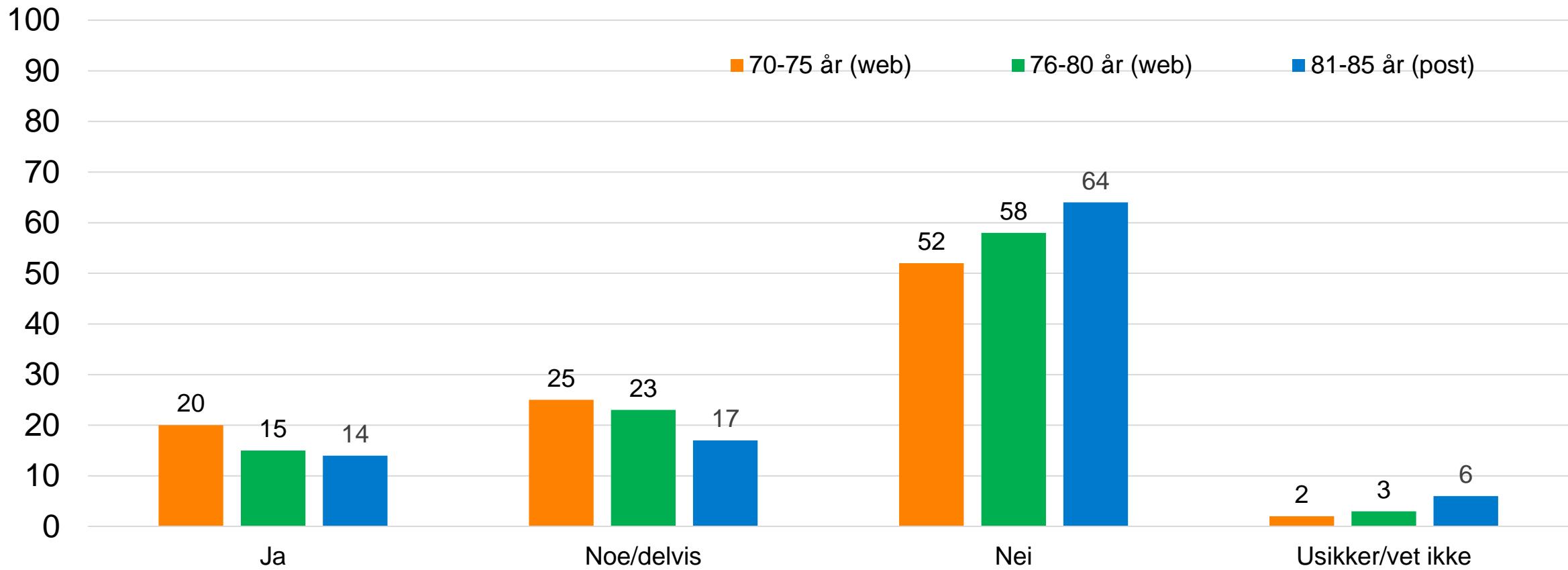
Andel som har valgt nåværende bolig med tanke på alderdom eller funksjonsnedsettelse (%)



Livssituasjonen (%)

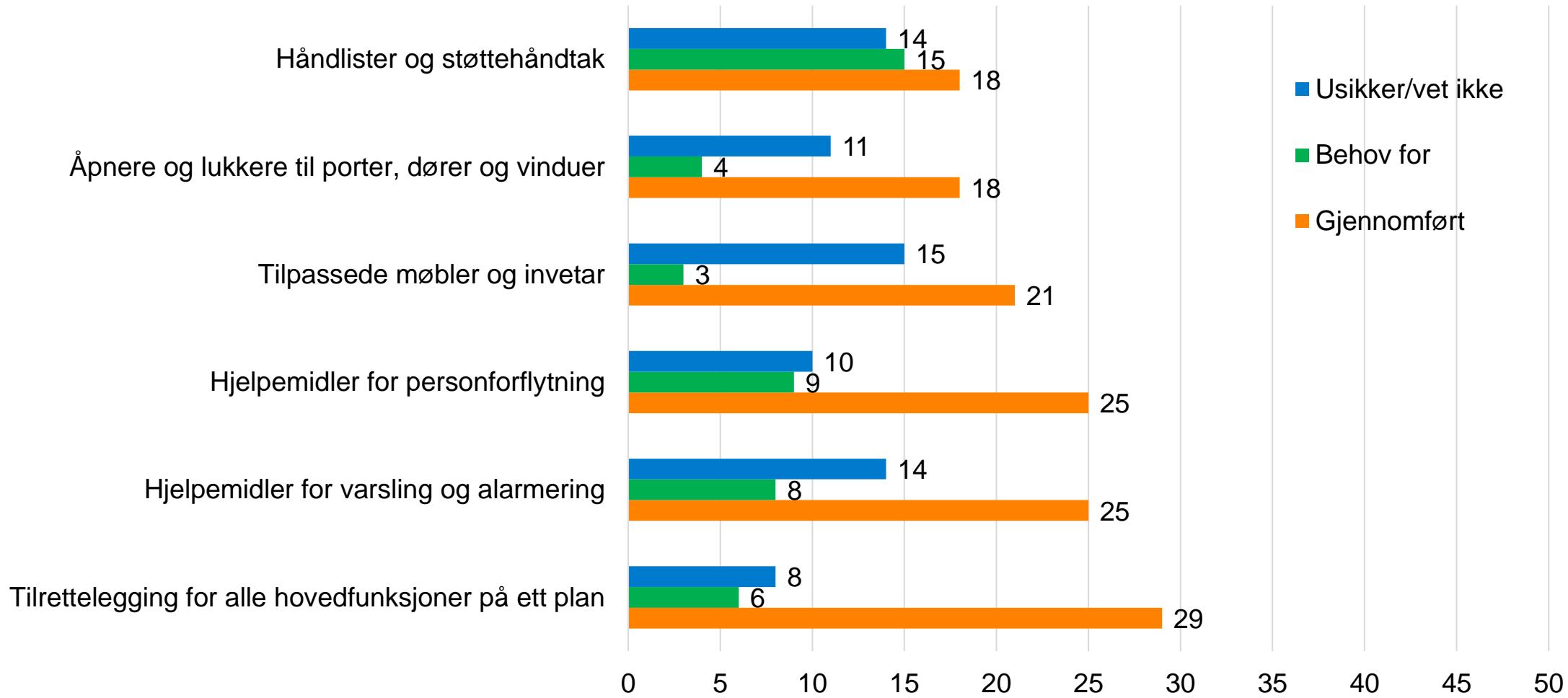


Er boligen spesielt tilrettelagt for funksjonsnedsettelse? (%)

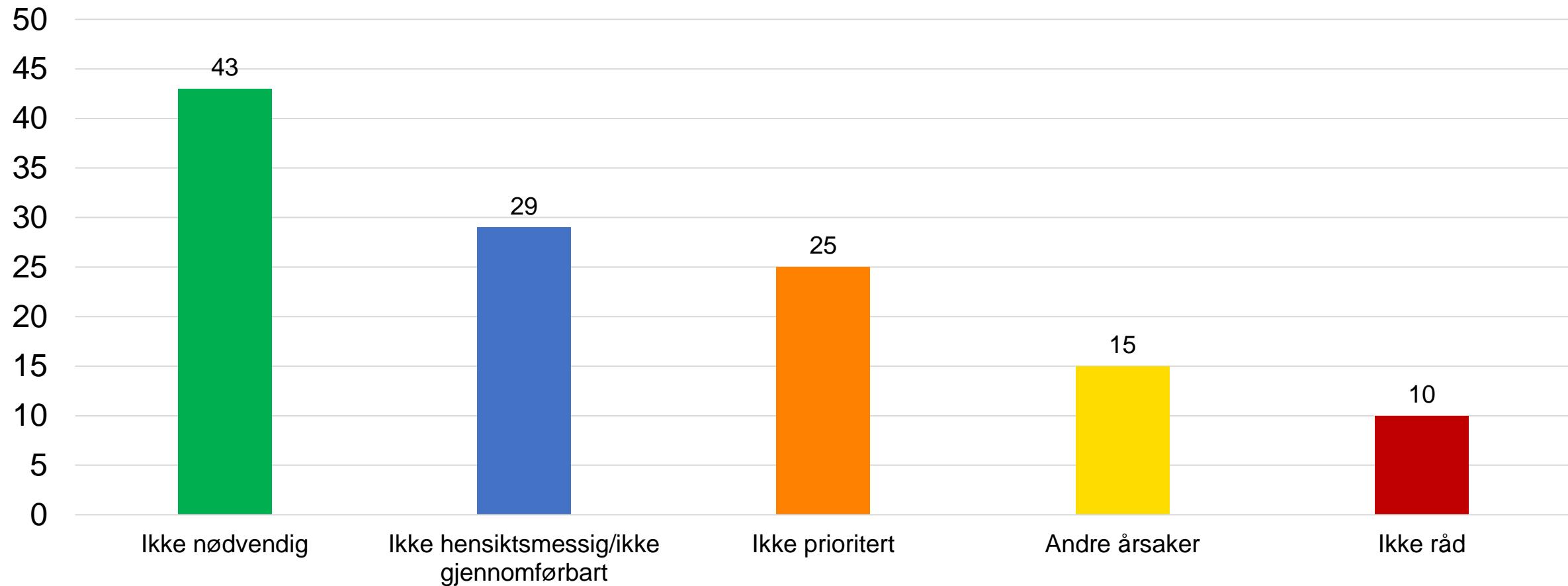


* Omkring halvparten av de som oppgir at de har et behov for spesiell tilrettelegging av bolig oppgir at boligen er helt eller delvis tilrettelagt.

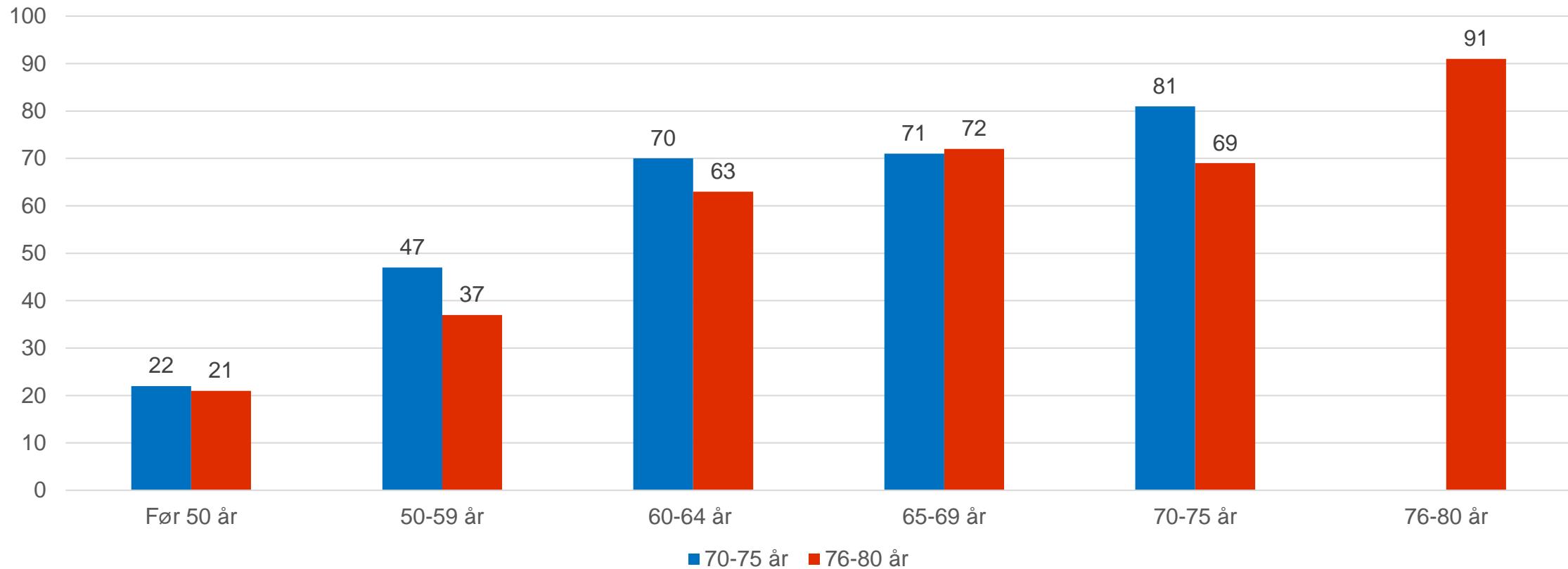
Tilrettelegging av boligen blant de i alderen 70-80 år (%)



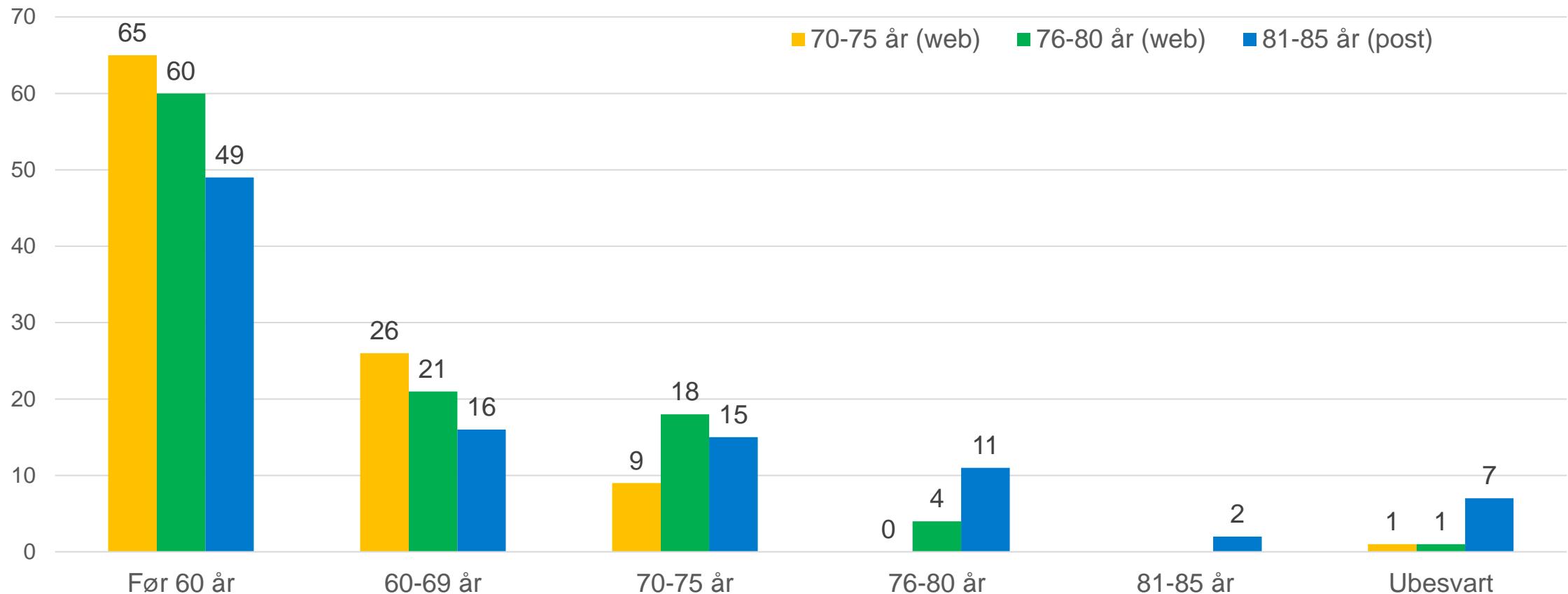
Begrunnelser for at boligen ikke er spesielt tilrettelagt blant de i alderen 70-80 år med nedsatt funksjonsevne (%) (flere svar mulig)



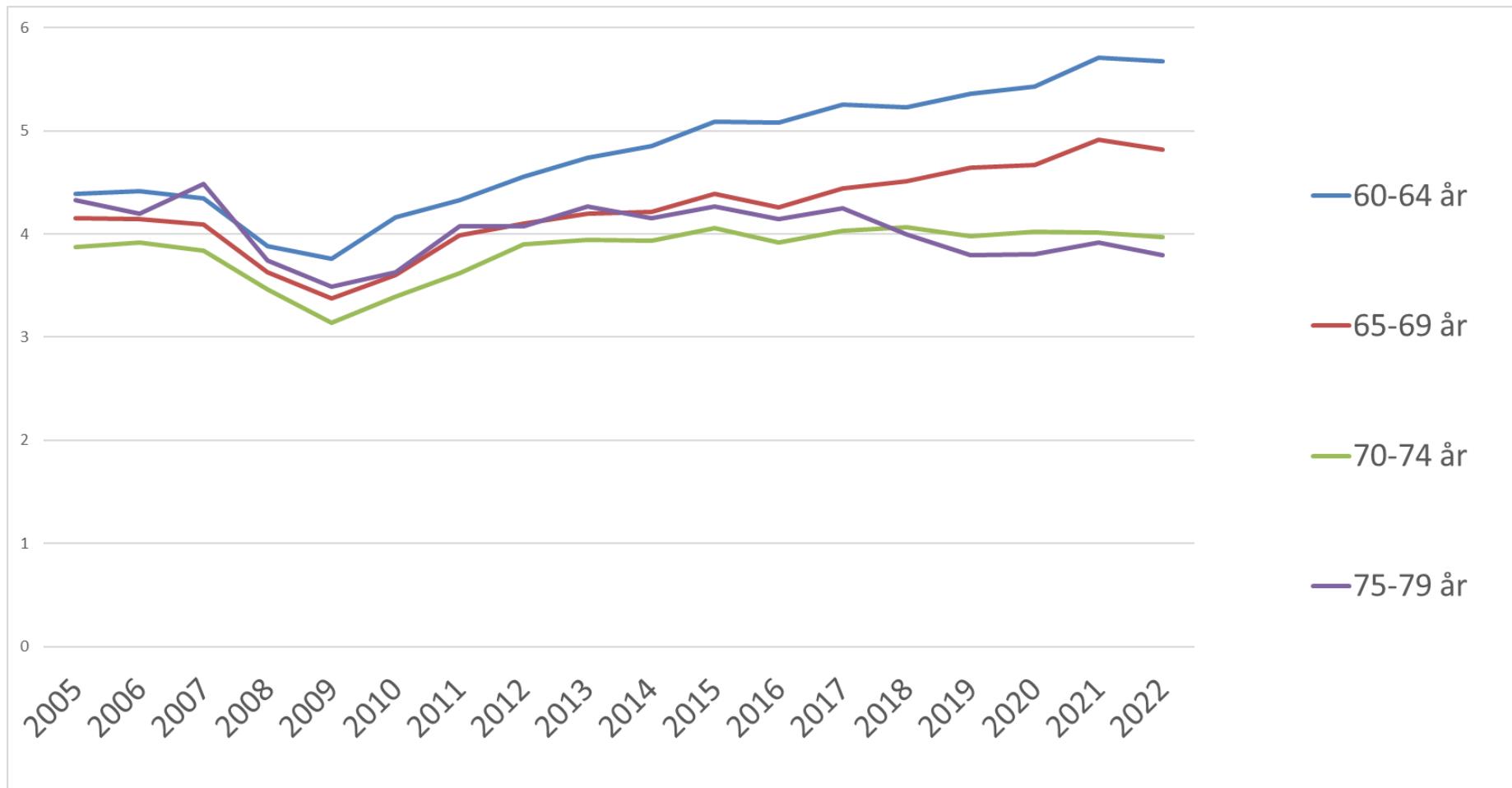
Tabell: Boligens tilgjengelighet etter alder ved innflytting. Prosent.



Alder ved innflytting i nåværende bolig (%)



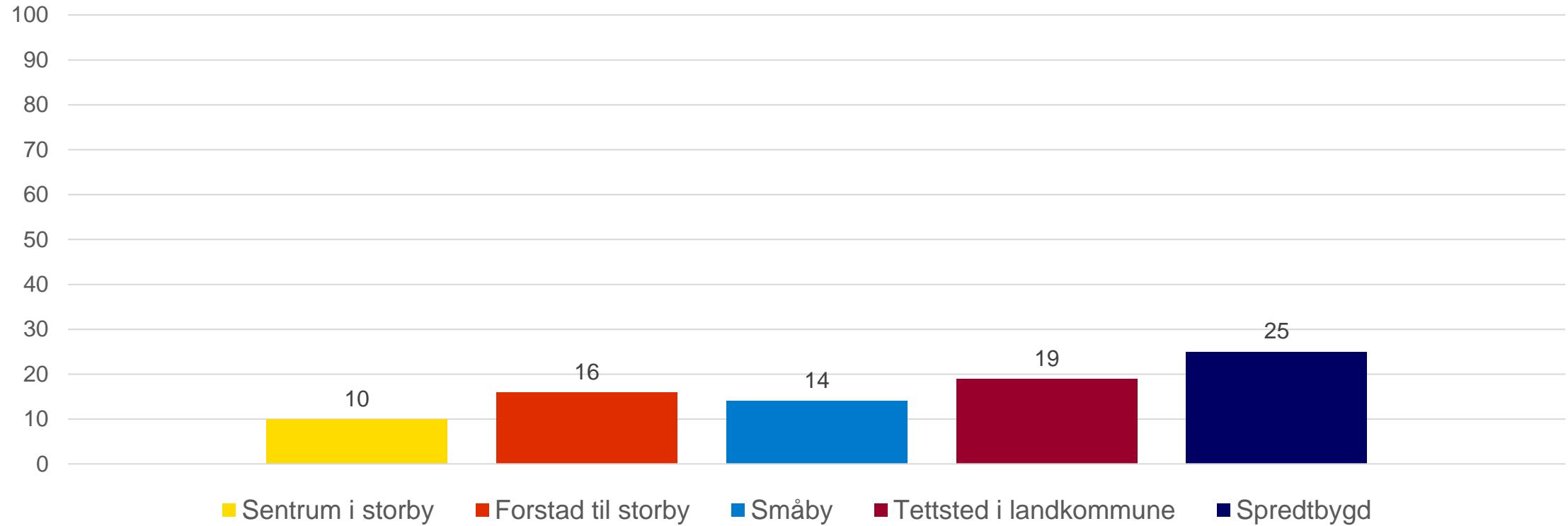
Figur: Flytterater etter alder og år. Prosent. Kilde: Statistikkbanken



Hva kjennetegner de som har flyttet?

- De flytter fra enebolig til leilighet i blokk
- De har flyttet inn i en mindre bolig
 - Blant de som flyttet inn før 65 år disponerer 54 prosent 5 eller 6 rom, mens bare 17 prosent gjør dette blant de som har flyttet senere enn 65 år.
- De flytter fra individuell selveie til mer kollektive eierformer som sameier eller borettslag
- Flytting blant eldre skjer oftest innenfor en storby
 - Men; vi finner også spor av dette flyttemønsteret i mer spredtbygde kommuner, der de sannsynligvis flytter til et tettsted i kommunen
- De som har flyttet bor i litt dyrere boliger enn de som ikke har flyttet
 - Halvparten bor i nyproduserte boliger
 - De har også høyere inntekt/pensjon, men de sitter samtidig igjen med litt mindre penger i banken

Figur: Andel som oppgir at de ikke har råd til å flytte som “viktig” og “svært viktig” for vurderingen om å bli boende i nåværende bolig etter bosted. Prosent.



«Flytt mens du kan!»

- Mange hensyn å ta når kroppen eldes
- Flytting i seg selv er en kompleks prosess, praktisk og emosjonelt
 - Ønsker tilgang til flyttehjelp fra kommunen – praktisk hjelp, men også hjelp til å orientere seg i markedet og visninger
- Bekymring for hva det innebærer å flytte til mindre, nyere bolig: økonomi, beliggenhet, emosjonell tilknytning og arv mellom generasjoner



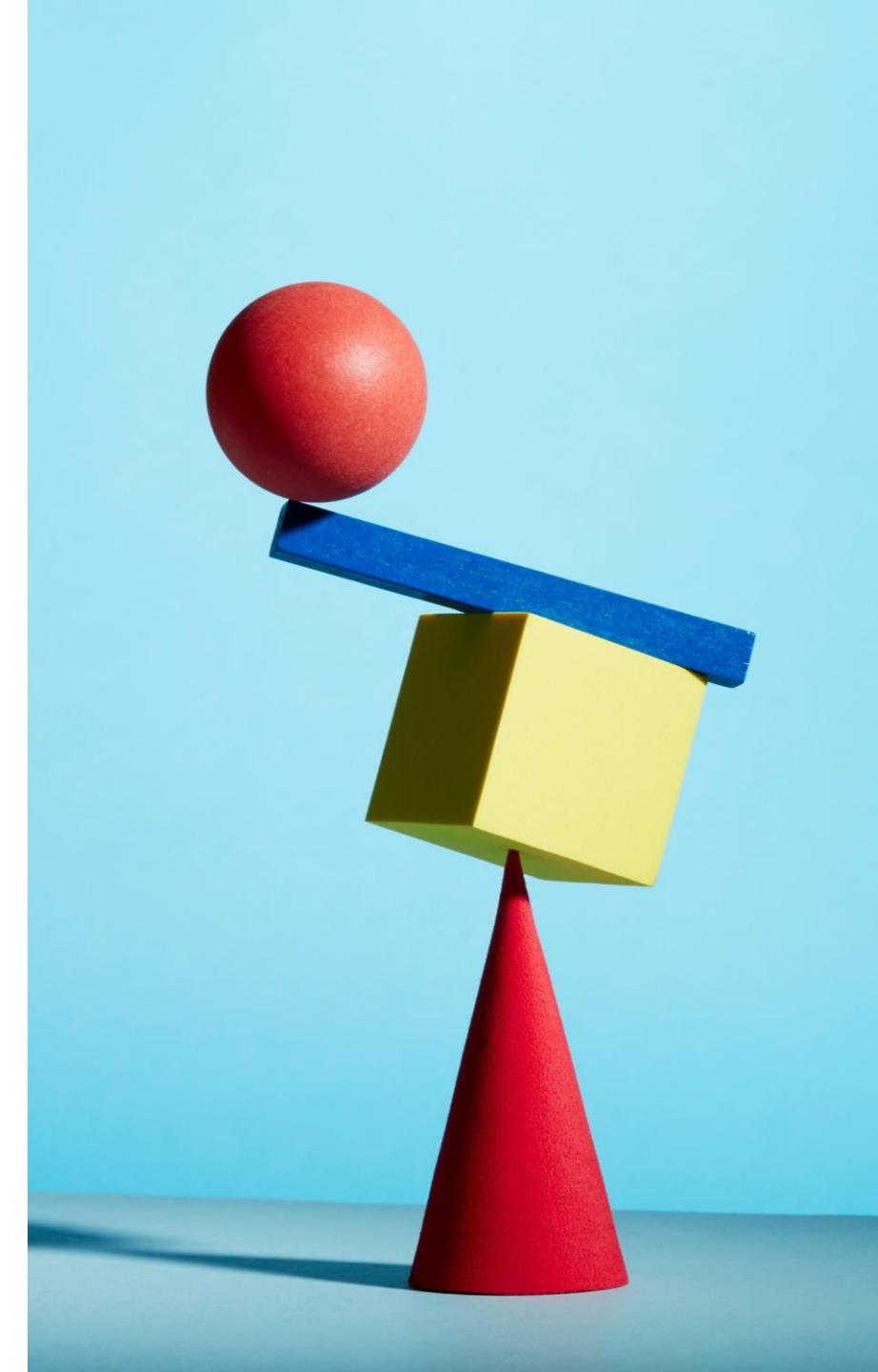
Oppsummering

- Eldre ønsker en bosituasjon som forlenger perioden av livet som selvhjulpen, og der de kan leve sosiale liv med tilgang på nødvendige tjenester
- Eldre som flytter etter fylte 60 og 65 foretar i større grad slike strategiske tilpasninger av boligsituasjonen enn de som flytter tidligere i livsløpet («sistegangskjøpere»)
- Ikke like mange tilrettelegger egen bolig til funksjonsnedsettelse – vi gjør ikke noe før vi må!
- Strategiske tilpasninger på boligmarkedet er mer vanlig i byene enn på landsbygda



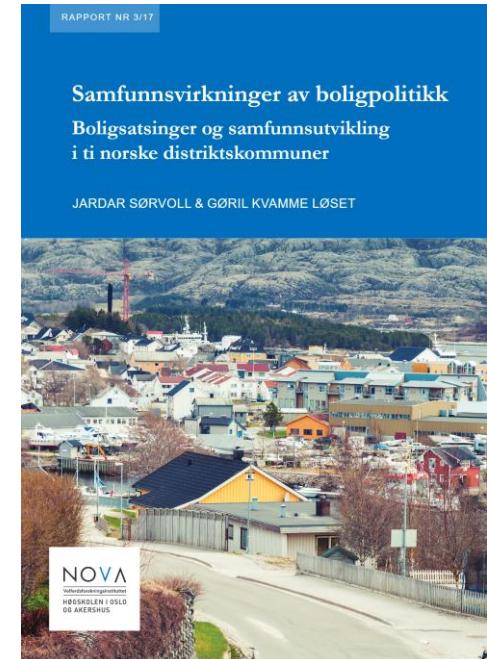
Noen utfordringer/barrierer

- Noe handler om helse
 - Stor variasjon i eldres helse
 - «Flytt mens du kan!»
- Noe handler om det lokale boligmarkedet
 - Det må finnes et tilbud av aldersvennlige boliger
 - Det må være etterspørsel etter boliger eldre må selge
- Noe handler om husholdningenes økonomi
 - Ikke alle bor i enebolig – Hva med dem som bor i en ikke tilpasset leilighet?
 - Ikke alle har høy boligformuen og pensjon – Hvordan tilpasser de boligsituasjonen?
 - Ikke alle eier bolig – Hva med de som blir eldre i en leiebolig?

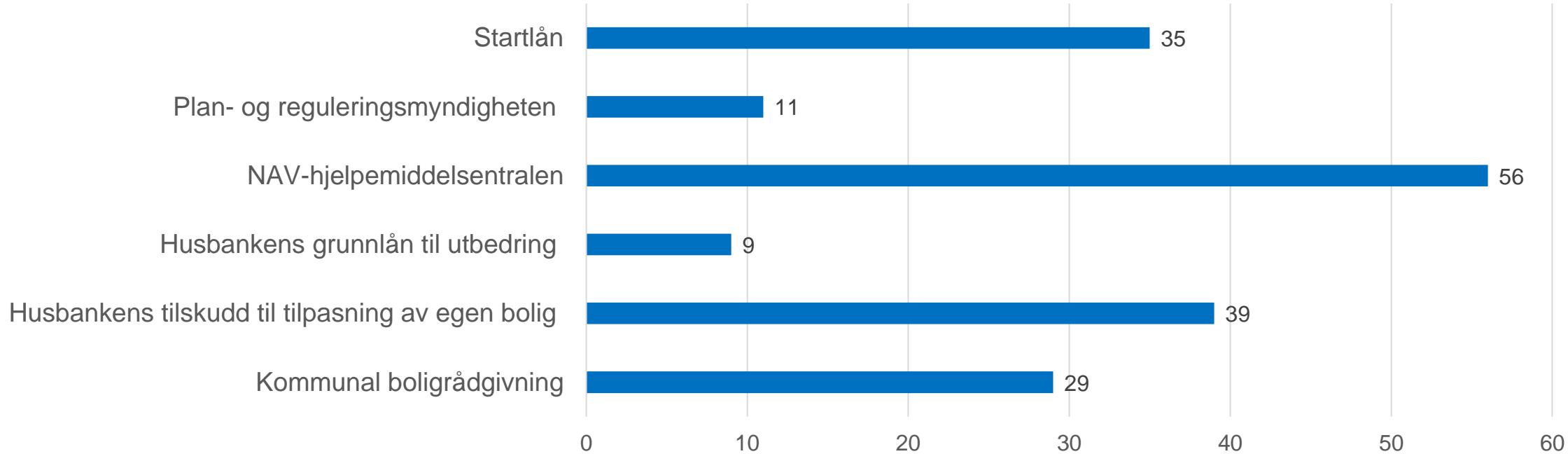


Kommunene: en viktig tilretteleggende aktør

- Boligbyggingen har vært markedsbasert siden ca. 1990, men kommunene er planmyndighet og må gi tillatelse for all boligproduksjon.
- «Boligpolitikken er første ledd i en kjede av helse- og omsorgstjenester» (Vegårshei, Kommuneplanens samfunnssdel 2014–2025:23).
- En helhetlig boligplanlegging for eldre – og alle andre
- Mange smarte grep mulig, men litt cash hjelper ...

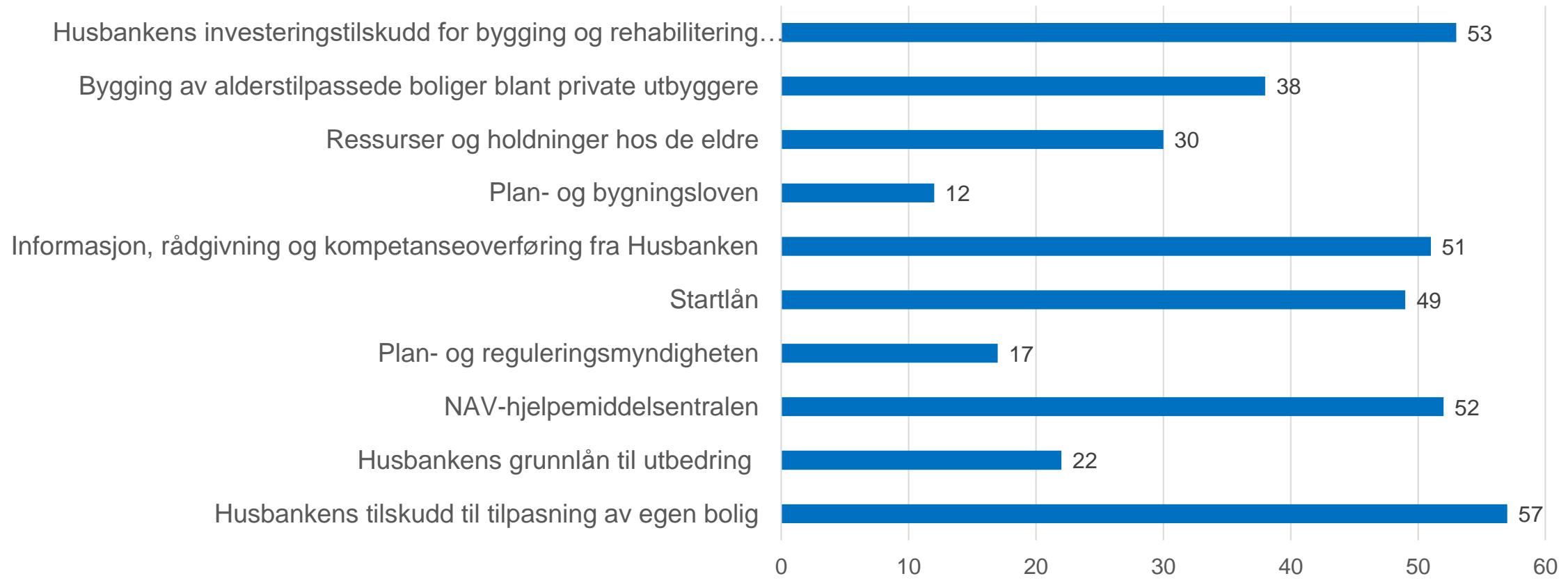


I hvilken grad muliggjør og motiverer følgende kommunale virkemidler eldre til å ta ansvar for sin egen boligsituasjon på det ordinære boligmarkedet? (% - svært stor/stor grad)



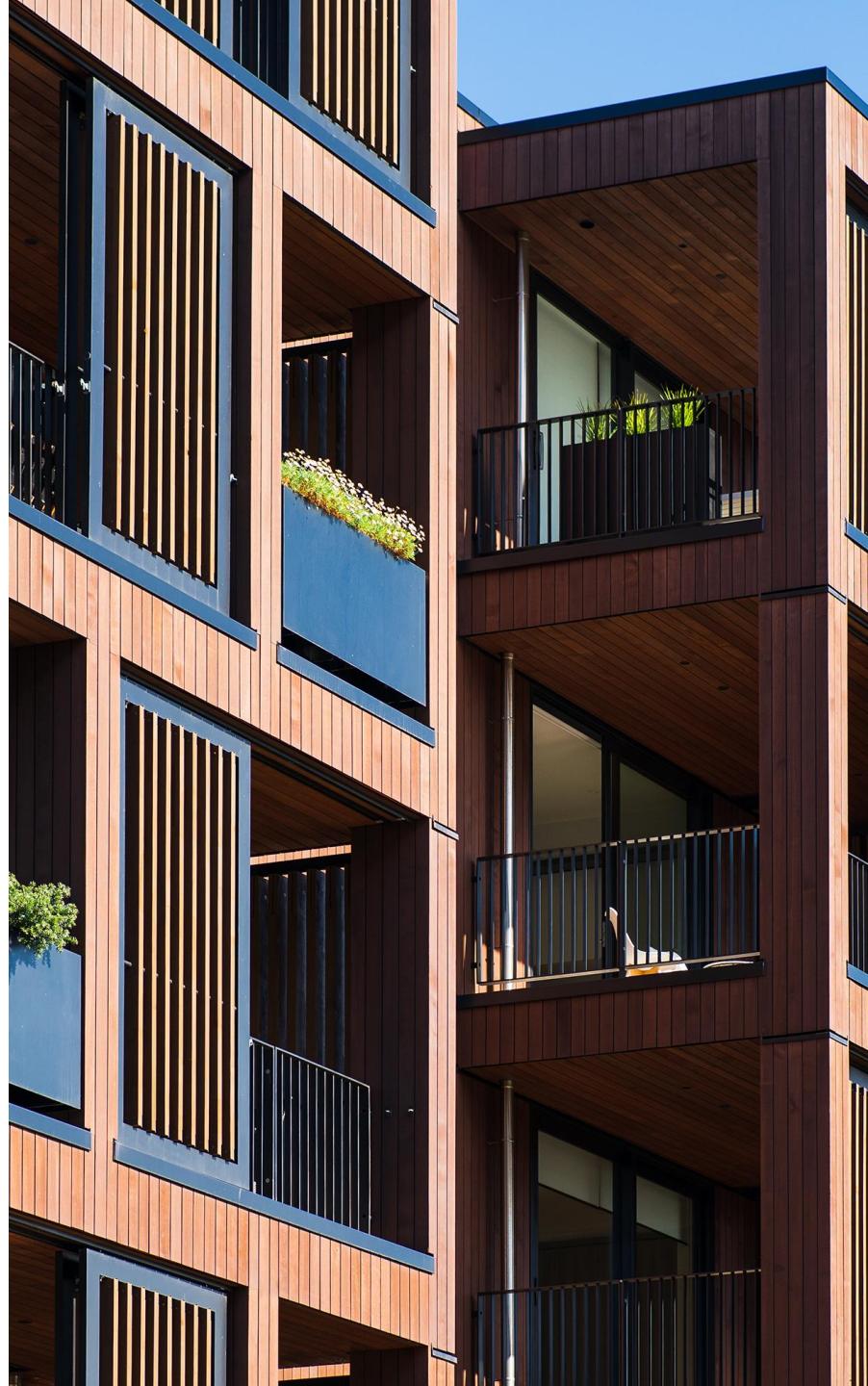
Kilde: Sørvoll mfl. (2018)

Betydningen av ulike virkemidler og forhold for kommunens tilrettelegging av alderstilpassede boliger i det ordinære boligmarkedet (%) - i stor og i noen grad)

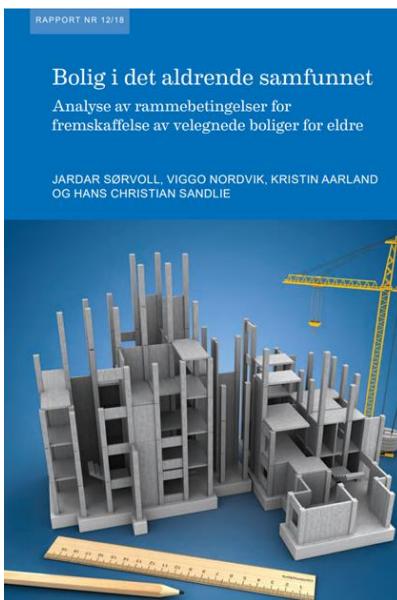
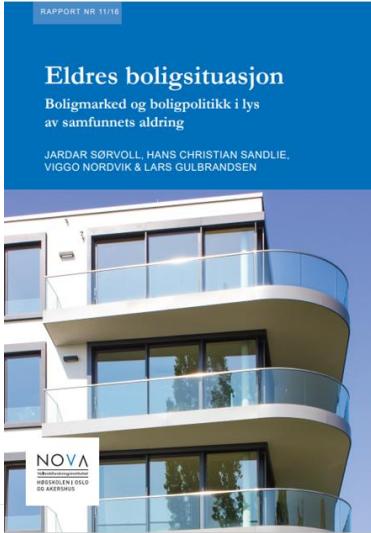


5 råd på eldreboligfeltet for framtiden

- **Samarbeid.** Husholdningene, private utbyggere, kommunen og staten må sammen bidra til et tilstrekkelig tilbud av aldersvennlige boliger over hele landet
- **Markedsstyrt boligfordeling er en god tjener, men en dårlig herre.** Kommunen bør sitte i førersetet i planleggingen av boligområde, og staten bør bruke Husbanken aktivt som konjunkturregulerende virkemiddel når privat boligforsyning stagnerer.
- **Sosial ulikhet.** Ikke glem eldre med dårlig råd. Mange har mista bostøtten de siste årene. Styrk og målrett bostøtteordningen til eldre med lave inntekter og høye boutgifter.
- Ikke glem at **nasjonale erfaringsnettverk** er viktige for kommunene – spesielt hvis det følger med litt statlige penger
- **Ikke la «boligsatsinger» bli en sovepute.** Gode boliger i ordinære bomiljøer er ikke nok – hjemmetjenester og heldøgnsomsorg er avgjørende!



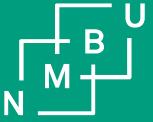
Noen referanser



Takk for oppmerksomheten!

Spørsmål kan sendes til: hcsan@oslomet.no

Illustrasjoner hentet fra Microsoft Office Stock Images

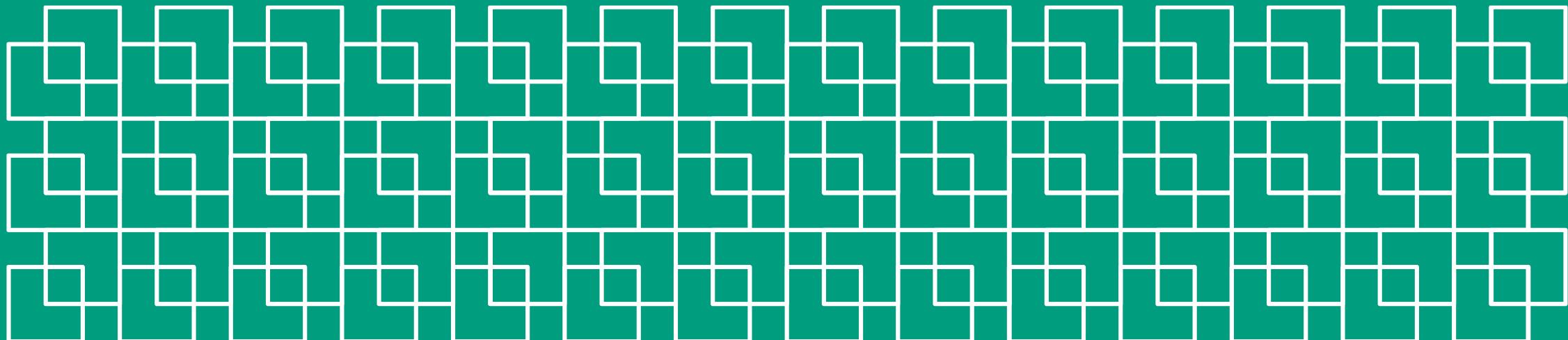


By- og tettstedsutvikling: Hva kan gi gode og helsefremmede bo- og nærmiljøer

Gunnar Ridderström

1. amanuensis, Institutt for by- og regionplanlegging

Norges miljø og biovitenskapelige universitet

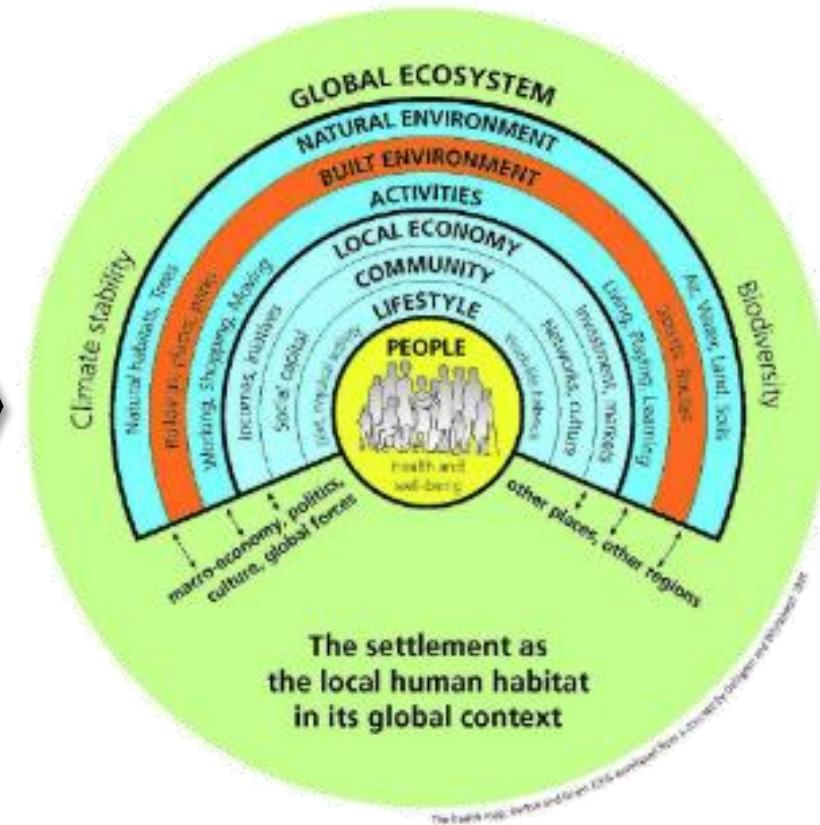
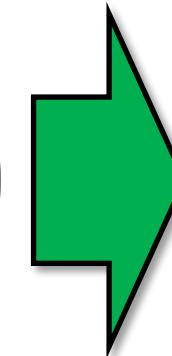


Skjæringspunktet mellom to omfattende fagfelt



Funksjoner + fysiske
strukturer og objekter

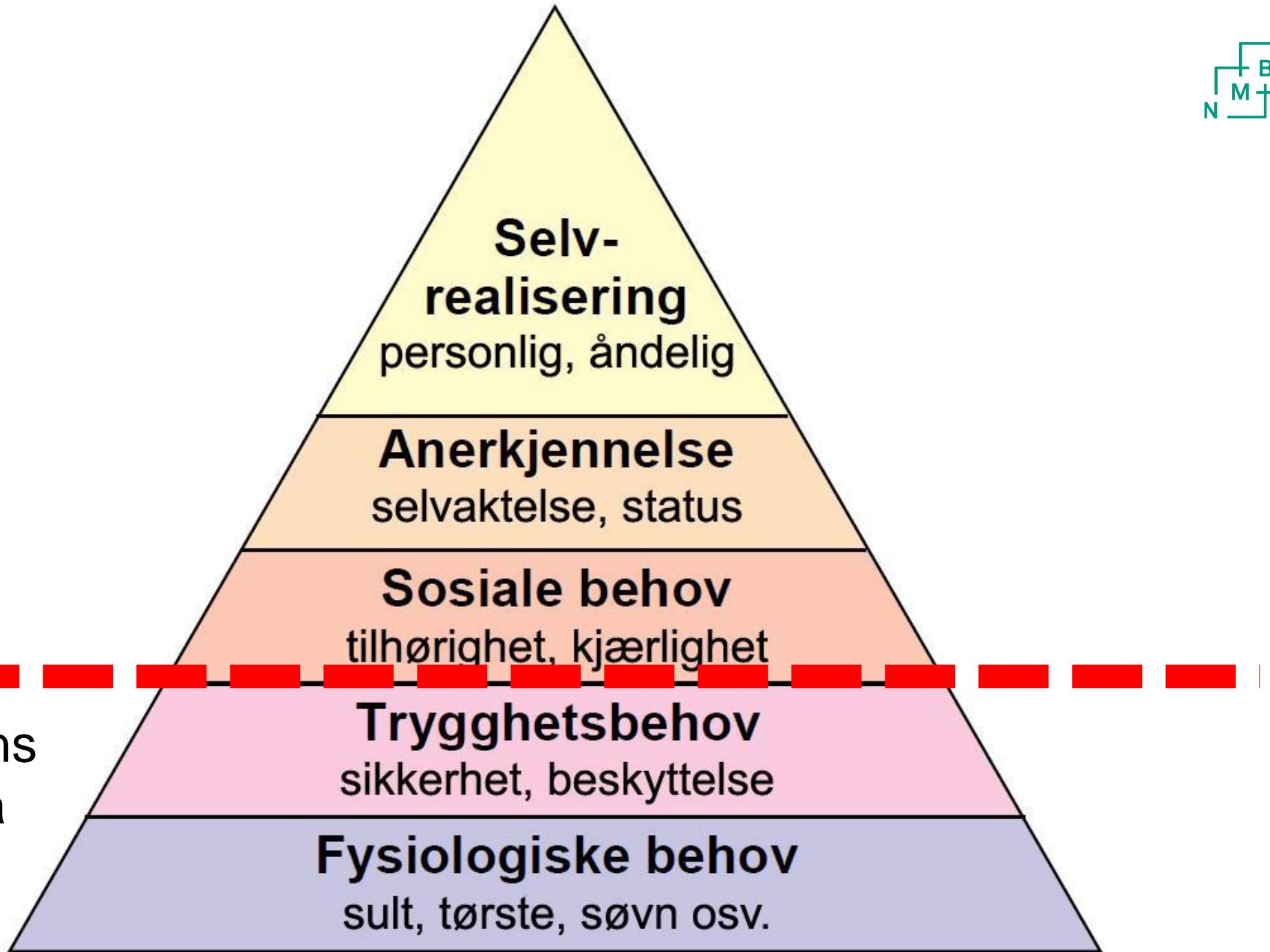
Individer og grupper i
befolkningen



Felles forståelse

Sammenhengene er komplekse





Modernismens
perspektiv på
en god bolig







LEGG TIL RETTE FOR FYSISK AKTIVITET OG AKTIV TRA NSPORT I HVERDAGEN

Å gå er det billigste, mest helsebringende og mest miljøvennlige fremkomstmiddelet – i tillegg til at du kan være i kontakt med andre underveis.



BRUK AV VEGETASJON OG NÆRHET TIL NATURPREGEDE OMRÅDER

Grøntarealer bidrar både til den fysiske og psykiske helsa, gir bedre effekt av fysisk aktivitet og er en viktig arena for å etablere og vedlike-holde sosiale bånd.





REDUSER BRUK AV BIL I BOLIGO- MRÅDER OG TETTSTEDER

Bilen forurensar,
skaper barrierer, tar
opp plass, utgjør en
fare og fører til en
usunn livsstil.

DELTAGELSE I PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING

Å få delta i prosessen – fra problemformulering, mulige løsninger, prioritering og valg til gjennomføring og drift styrker forståelsen, stedsidentiteten og skaper bånd til andre.



Kvalitet i uteområdene

Tre faktorer som påvirker bruken av uteområder:

- **Trygghet** – Både objektiv og opplevd trygghet
- **Komfort** – Attraktivt og enkelt å bruke uteområdene for alle
- «**Herligetsverdier**» - At området oppleves som noe spesielt



Uteområdene og boligene må ses i sammenheng! - særlig i tettbygde områder!



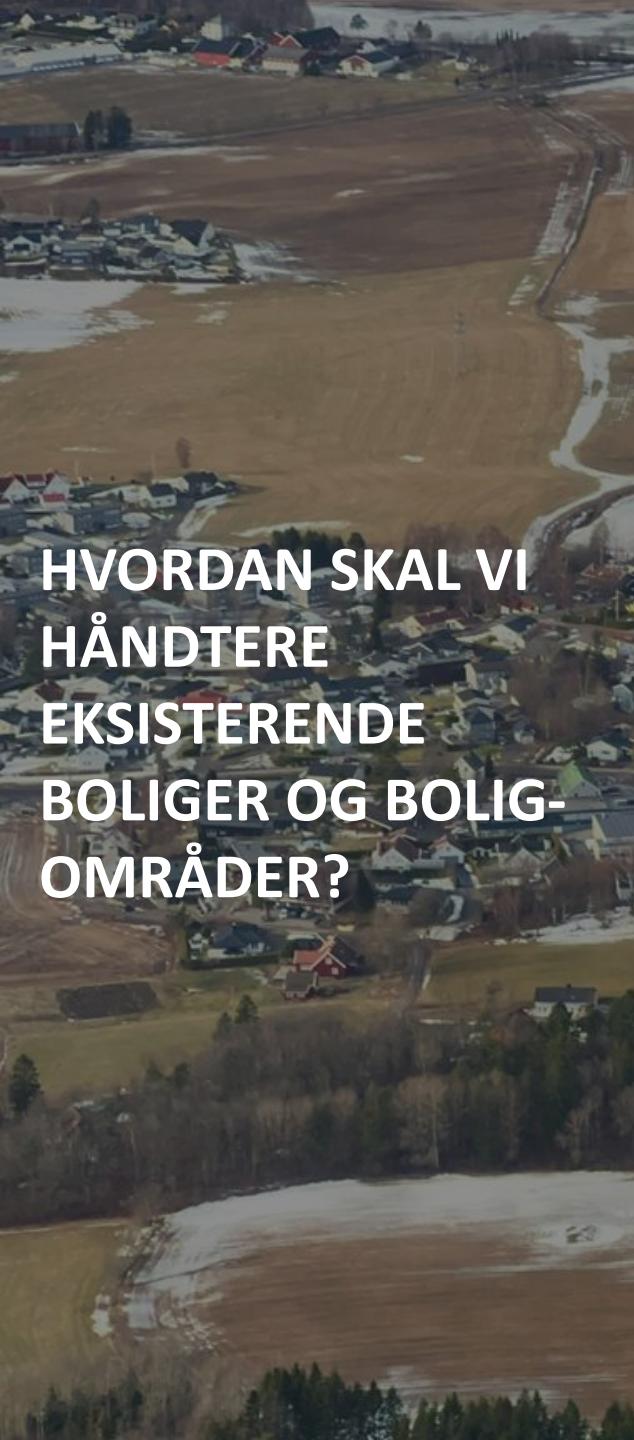
An aerial photograph of a coastal city during sunset. The city is built on a peninsula, with a large harbor filled with boats and ships. The urban area is a mix of residential buildings, larger apartment complexes, and industrial structures. Green parks and trees are scattered throughout the city. In the background, a range of hills or mountains is visible under a clear sky.

Mesteparten av fremtiden er allerede bygget!



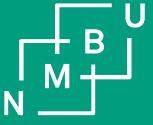
**ENEBOGEN –
FORTSATT
GULLSTANDARDEN
FOR EN GOD BOLIG?**



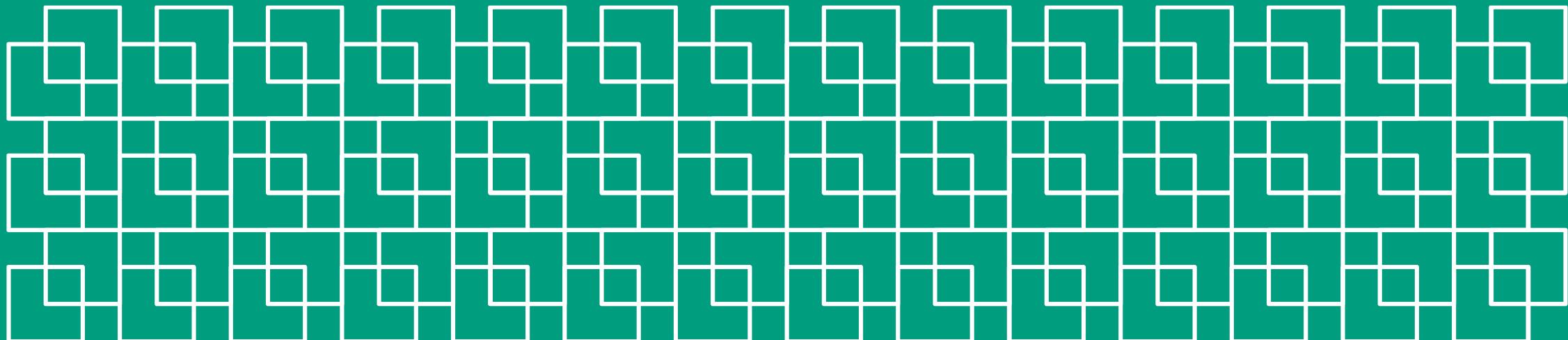


HVORDAN SKAL VI
HÅNDTERE
EKISTERENDE
BOLIGER OG BOLIG-
OMRÅDER?





Takk for meg!





Kunnskapsgrunnlaget som innsatsfaktor Drammen kommune

Webinar Husbanken

15.februar 2024

Drammen kommune

- Kommunesammenslåing 2020 mellom Svelvik, Nedre Eiker og tidligere Drammen kommune
- Gamle strategidokument ble kastet – NY kommune skulle etableres
- Drammen har ca 104 000 innbyggere
- Drammen er den 7. største kommunen i Norge (i folketall) og den største kommunen i Buskerud fylke
- Regionalt senter for tjenester, handel og kultur
- Knutepunkt for person og godstrafikk med havnevirksomhet og sentrale jernbaneårer
- Sykehus, statlige virksomheter og universitet





Planstrategi 2024-2027 .. er en «2.0 versjon»:

Planstrategi 2020-2023
«1.0» (unntakssituasjon):

Ny kommune, nesten
uten politikk/planer:
«alt» nytt

Samfunnsdel først på
plass halvveis i perioden
(des. 21): gitt grunnlag for
andre planer.

Planstrategi 2024-2027
«2.0.» (på vei mot normal)

- Hva mangler kommunen
fortsatt planer/
styringsverktøy for?
- Oppfølgingsbehov,
behov for supplering.

Planstrategi 2028-2031
(normalsituasjon)

Kommune med kompletts sett
av nye og gamle politiske
styringsverktøy (planer).

- Hvilke planer har utspilt sin
rolle / kan kastes?
- Hvilke skal videreføres?
- Hvor er det behov for
supplering/justering/fornyin
g?

Senterstruktur og arealstrategier

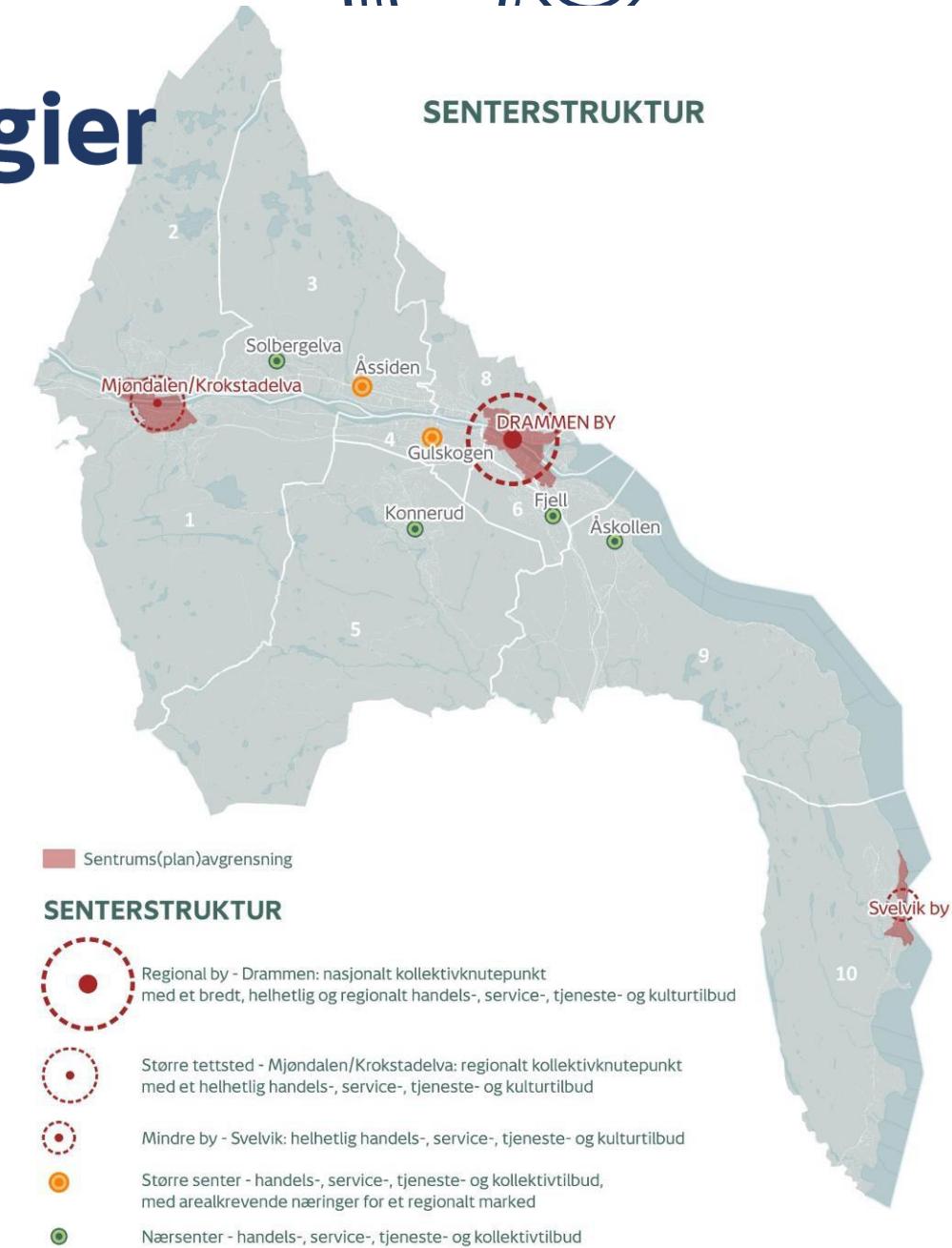
Kommuneplanens samfunnsdel og senterstrukturen legger opp til en...

... utvikling av en **flerkjernet kommune** med Drammen by som regionhovedstad og Mjøndalen/ Krokstadelva og Svelvik som mindre by- og sentrumsområder

... **fortetting** i sentrumsområder og langs kollektivtraseer

... lokal **variert** boligsammensetning

... boligbygging som sikrer **sosial bærekraft** i boområder og nærmiljøer



Et godt sted å leve - nær, inkluderende og nytenkende

Drammen skal ha gode og trygge bomiljø

- Legge til rette for et mangfold av boligtyper i alle kommunedelene
- Styrke lokal trygghet gjennom aktivt samarbeid mellom kommunen, politiet, innbyggerne, lag og foreninger
- Skape trygge trafikale forhold i boområdene



Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040

- et godt sted å leve





Temaplan for boligutvikling 2033

De tre strategiene i temaplanen er i stor grad rettet mot tre grupper på boligmarkedet:

- 1. Variert boligsammensetning som har som formål å legge til rette for variert og mangfoldig bomiljø**
- 2. Flere boligeiere**
- 3. Alle skal bo trygt og godt**



Områdesatsning Strømsø

- Perioden 2020-2030
- Midler fra Kommunal og moderniseringsdepartementet
- Forbedre levekårene - gjennom gode tjenester, sosiale og fysiske nærmiljøkvaliteter
- Tiltakene utvikles og gjennomføres i samarbeid med lokalbefolkningen
- Basert på god kunnskap om behovene lokalt i kommunedelen
- Tverrfaglig ledelse som virkemiddel





Drammenstrender 2023 - ny innsatsfaktor

To grunnlagsdokumenter:



Overordnede utfordringer og utviklingstrekk som gir planbehov:

- Demografisk endring
- Mindre økonomisk handlingsrom (kommune + husholdninger/ «dyrtid»)
- Folkehelse, levekår: sosial ulikhet og fare for utenforskning: aktivitet og deltagelse
- Miljøbelastning, klimarisiko, klimabelastning



Befolkningen

- Befolkningsutvikling
- Fødte og døde
- Flyttemønstre
- Befolkning etter alder
- Forsørgerbyrden
- Innvandrerbefolkningen
- Aleneboende
- Husholdninger

Sosial profil

- Må sees i sammenheng med flere av de andre kapitlene
- Levekårsforskjeller i kommunedelenes demografi
- Voksnes sosioøkonomiske situasjon og betydning for barns oppvekst og skoleresultater
- Helse og helsevaner
- Ulike sider ved boligsammensetning og boforhold
- Sysselsetting



Bolig

- Boligbyggingen fra 2000-2022
- Årlig boligproduksjon og beskriver mønstre og trender
- Vedtatt utviklingsmønster og målsetting om å drive samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging
- Sammenligninger av boligutviklingen i Drammen mot andre østlandskommuner som er en del av bo og arbeidsmarkedsregionen vår
- Sammensetning av Drammen kommunes boligmasse
- Bo og flyttemotiver
- Boforhold, eks trangboddhet, vanskeligsstilte, eie/leie, kommunale boliger



Kommuneøkonomi

- Sammensetning av kommunens brutto driftsutgifter
- Sammensetning av kommunens inntekter
- Investeringer
- Gjeld og disposisjonsfond
- Skatteinntekter





Oppsummert Drammenstrender

- Felles faktagrunnlag og felles språkendrer den politiske diskusjonen?
- Bidra til å oppfylle kommunens ansvar for at planer og beslutninger er bygd på et godt og oppdatert kunnskapsgsgrunnlag
- Inngår som grunnlag for kommunal planstrategi 2024-2027 – gir oss de nødvendige planene
- Boligutviklingshov er en del av dette, og setter det i god sammenheng med andre faktorer som har betydning for boligutviklingen.





Fremover

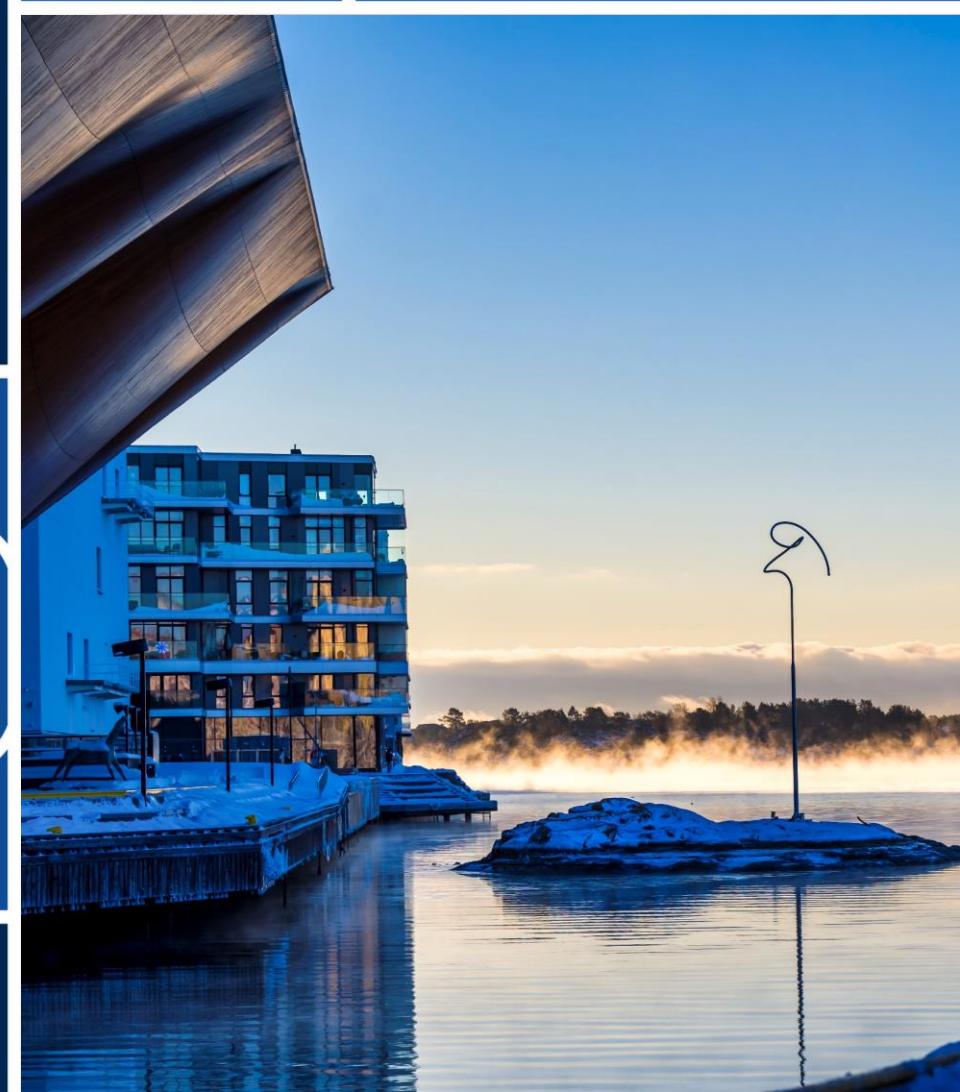
- Arealplan 2025
- Boligutviklingsplan står seg som den er, men vi trenger boligbehovsanalyse jmf boligsosial lov

Sees i sammenheng med tverrsektoriell plan for folkehelse, levekår og inkludering

...og tverrsektoriell plan for aldersvennlig samfunn/fremtidens eldreomsorg



**DRAMMEN
KOMMUNE**
- et godt sted å leve



Kristiansand Kommune – boligpolitikk

v/ varaordfører Charlotte Beckmann Finnestad



Foto: Børge R. Nilsen



Kristiansand
kommune





Kristiansand
kommune

Hva har vi gjort?

- Politisk dagsorden
- Samarbeid politikere, kommune og utbyggere
- Boligbygging – regulering
- Boligreserve
- Sosial bærekraft
- Spredt boligbygging
- UiA - universitetsby
- Hav til hei – by og bygd





Kristiansand
kommune

Sjette største kommune

- Befolkningsvekst 2010-2023:
 - 2010: 97 744
 - 2019: 110 633
 - 2023: 115 569
- Forventet utvikling:
 - 122 243 innbyggere innen 2030
 - 136 728 innbyggere innen 2050

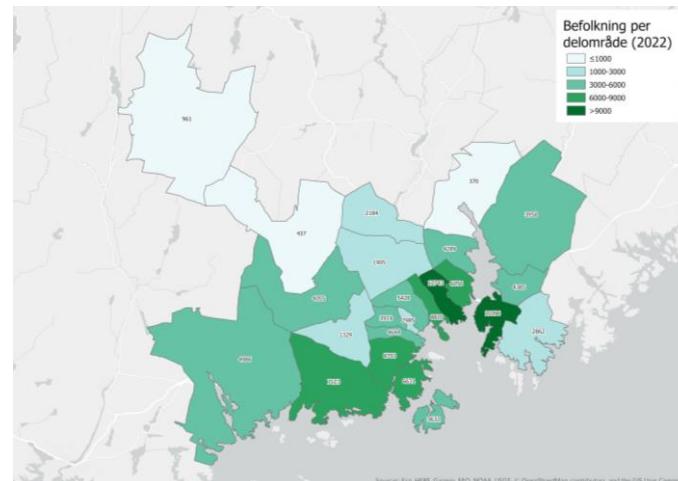




Kristiansand
kommune

Har vi fått det til?

- Stor tilgang – kjøpers marked
- Kommunale boliger
- Sykepleierindeks
- Lønnsnivå
- Naturtap
- Kommunesammenslåing
- Attraktiv kommune
- Næringsliv
- Nasjonal synlighet



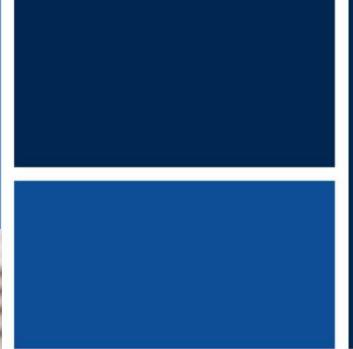


Kunsilo kommer 11. mai!



Velkommen til Kristiansand!





Kristiansand
kommune



Takk for følget!