



Helhetlig kommunal boligpolitikk

Fra under radaren til under lupen

Mars 2021

Disposisjon

1. Bolig som politikkområde
2. Kommunens rolle i boligpolitikken
3. Nasjonale rammer for boligpolitikken
4. Utfordringer og dilemmaer i dagens boligmarked
5. **Strategiske grep for kommunal boligpolitikk**
6. Veien videre – behov for nye arbeidsformer og ny kunnskap

Vedlegg:

Mange kommuner er i gang!

Strategiske grep:

- ✓ Bygg kunnskap og velg politisk retning
- ✓ Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
- ✓ Avklar administrativ ansvarspllassering og organisering
- ✓ Vær en strategisk eiendomsaktør
- ✓ Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
- ✓ Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

Sentrale begreper

Sosial bærekraft	Bærekraftig utvikling rommer både miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft. Sosial bærekraft brukes gjerne om temaer som lik/rettferdig tilgang til ressurser, helsefremmende lokalsamfunn, sosiale nettverk og stedstilhørighet. Tilgang til bolig kan defineres som en del av den sosiale bærekraften i by- og stedsutvikling.
Bolig for alle	Denne intensjonen ligger til grunn for den nasjonale boligpolitikken i Norge, og innebærer at vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med lavere inntekter sikres mulighet for å bo i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur (jfr punktet over om sosial bærekraft), herunder mulighet for å eie sin egen bolig.
Socioøkonomiske forhold	Faguttrykk innenfor samfunnsvitenskapene som betyr at noe har å gjøre både med sosiale og økonomiske forhold, eller er knyttet til samspillet mellom disse. Uttrykket brukes særlig i sammenhenger som socioøkonomisk status og socioøkonomisk ulikhet.
Heterogenitet	I boligsammenheng betyr dette mangfoldige bomiljøer og nabolag, med variasjon i sosial og økonomisk bakgrunn.
Boligsosialt arbeid	Kommunes lovpålagte roller og oppgaver for å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Det kommunale ansvaret overfor disse gruppene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet.
Boligforsyningssstrategi	Temaplan e.l. med mål og strategier for utvikling av kommunens boligpolitikk. Dokumentet er ofte basert på et kunnskapsgrunnlag der befolningsprognoser er supplert med grundigere analyser både av eksisterende boligmasse og innbyggeres boligpreferanser.

1. Bolig som politikkområde



Fra under radaren til under lupen - hvorfor økt oppmerksomhet på bolig som politikkområde?

- Kjennetegn ved den norske boligmodellen – bolig som kilde til velferd, men også til ulikhet.
- Behov for oppdatert og relevant innhold i målene om å «sikre bolig til alle» og «boligbygging med sosial profil».
- Avveiningen mellom miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn i by- og stedsutviklingen, og innvirkningen dette har på boligpolitikken.
- Kunnskapsbehov og virkemidler i en aktiv kommunal boligpolitikk.



2. Hvorfor har vi hus på hjernen?

Hvordan ble vi en nasjon av boligeiere, og var det en god idé?

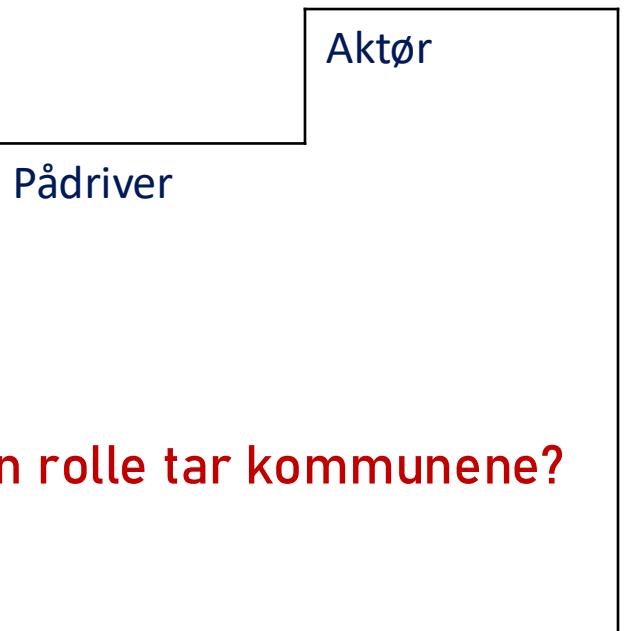
Fra podkasten «Hjemlengsel», OBOS

2. Kommunens rolle i boligpolitikken



Kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken

- «Bolig for alle» - et nasjonalt mål som kommunene har en viktig rolle i å nå.
- Utnytter kommunene dagens virkemidler i boligpolitikken godt nok, og er det behov for nye virkemidler?
- Sees det boligpolitiske arbeidet tydelig nok som en del av en samlet, ønsket samfunnsutvikling, og utnyttes kraften i det å sette politisk retning godt nok?



Arealpolitikk som hensyntar bolig for alle, sosioøkonomiske hensyn og bokvalitet

Samarbeid med andre offentlige myndigheter om bolig for alle

Samarbeid med boligutviklere om bolig for alle

Utbyggingspolitikk og bruk av utbyggingsavtaler

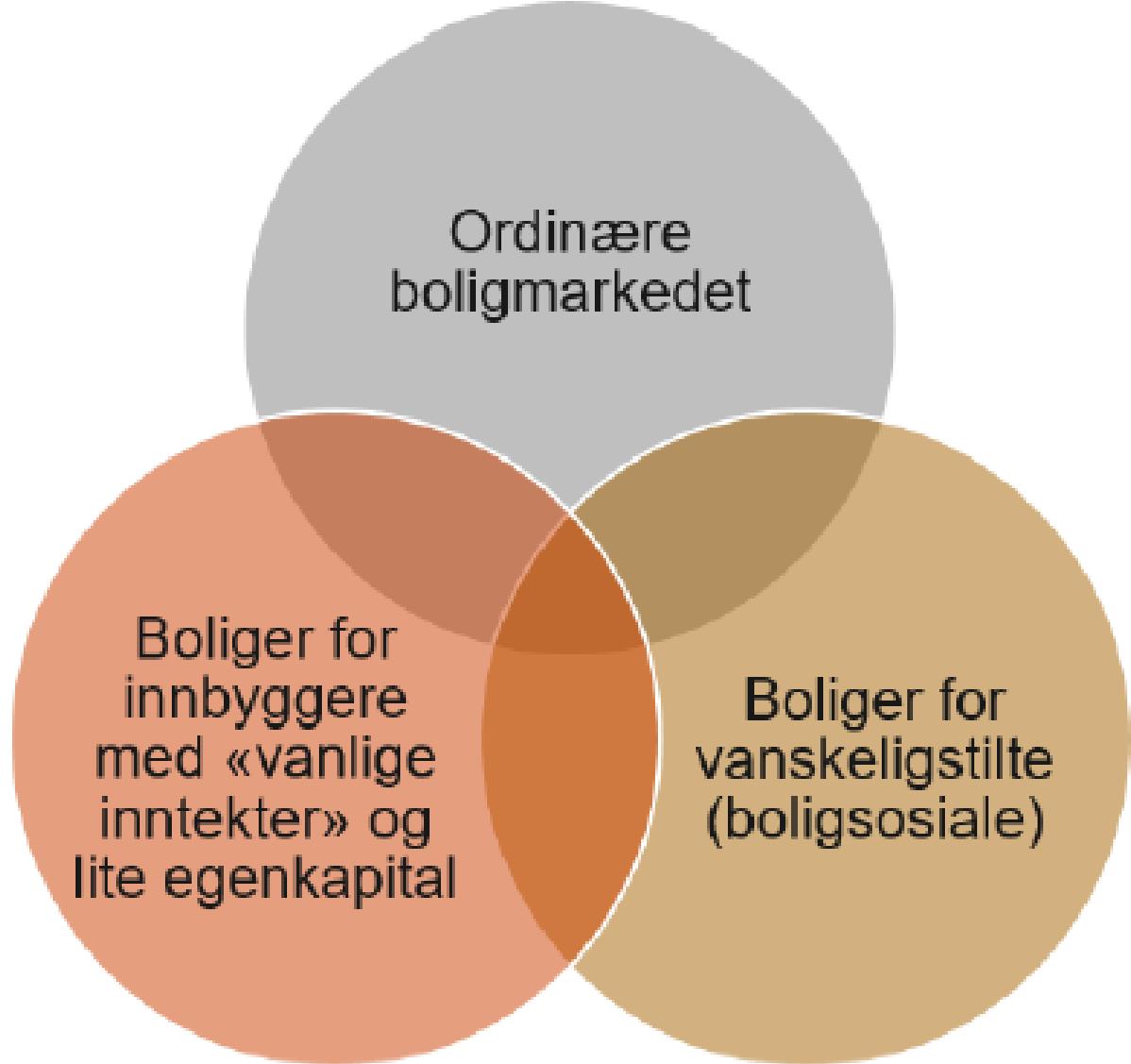
Kommunaleiendoms- og tomtepoltikk

Kommunal boligforvaltning

Boligsosiale tiltak

Utnytter kommunene dagens virkemidler godt nok, og er det behov for nye?

Avgrensning og glidende overganger



<https://www.ks.no/fagområder/velferd/bolig/>

Asker kommune – forbilde for mange kommuners boligpolitiske strategiarbeid

- 15% av nye boliger skal være rimelige.
- Aktiv utnytting av PBLs muligheter:
leilighetsfordeling, utbyggingsavtaler.
- Kommunal eiendomspolitikk: betinget salg av
kommunal eiendom.
- Husbankens virkemidler og kommunale
støtteordninger
- Tilrettelegging for nye boformer slik at eldre kan bo
hjemme lengst mulig.



3. Nasjonale rammer



Nasjonale føringer og forventninger til kommunenes boligpolitikk

Nasjonale føringer:

- Boliger for alle i gode bomiljø.
- Så mange som mulig av de som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig.
- Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet.
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.
- Effektive plan- og byggeprosesser.
- Kompakte byer og tettsteder.

Nullvekstmålet (rev. versjon 2020):

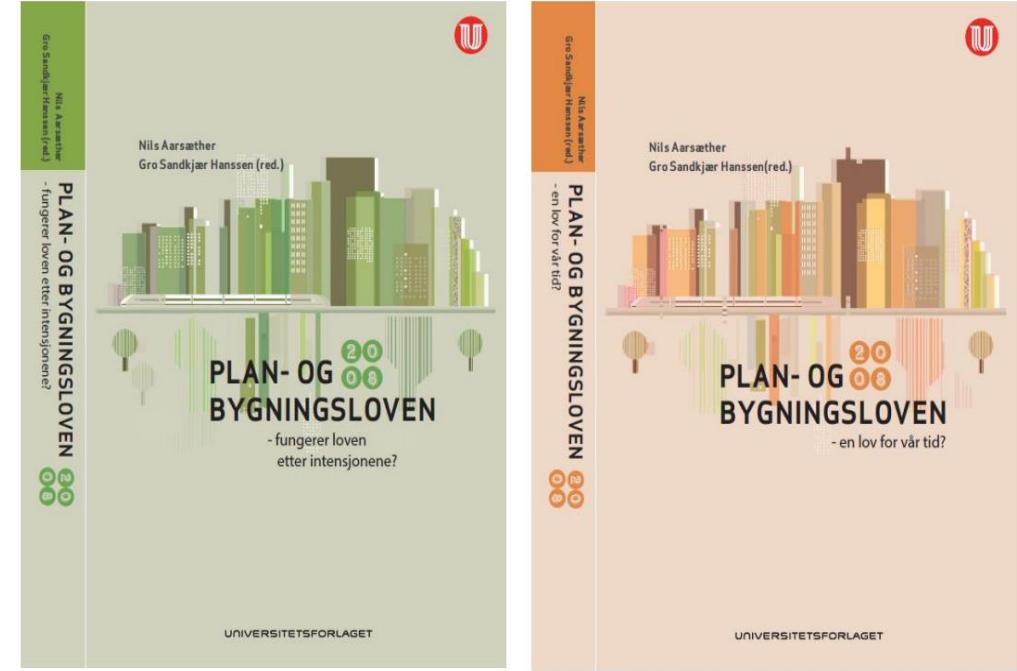
I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023:

- Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en **integrert** del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en **variert befolkningsstruktur** gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- Kommunene tar **boligsosiale hensyn** i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
- Kommunene legger til rette for **leie-til-eie løsninger** for vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Kommunene planlegger for et tilbud av **tilrettelagte boliger** for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

EVAPLAN (2014-2018)

Evaluering av plandelen av Plan- og bygningsloven peker på utfordringer i boligsektoren som et av de sentrale problemene:



Eierlinjen i Norge kommer mange til gode, men den er svært ekskluderende for de om lag 23% av befolkningen som leier. Det er et stort behov for sosiale boligtiltak og nye modeller for å gjøre terskelen lavere for å komme inn på boligmarkedet. Dagens lov sikrer i liten grad boligsosiale mål og ambisjoner.

Iflg EVAPLAN er dette ikke godt nok ivaretatt i den loven vi har i dag.



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Strategi

Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)



NOU

Norges offentlige utredninger **2020: 16**

Levekår i byer

Gode lokalsamfunn for alle



4. Utfordringer og dilemmaer i dagens boligmarked

1. Høye boligpriser i knutepunkt og fortettingsområder
2. Mismatch tilbud/etterspørsel - boligpreferanser og boligrotasjon
3. Mange boligbytter gjennom en «boligkarriere»
4. For lite heterogene/mangfoldige boligområder
5. Bolig- og bomiljøkvaliteter under press
6. Nok boliger til ulike grupper vanskeligstilte
7. Glidende overgang mellom sosioøkonomiske utfordringer og boligsosiale behov
8. Fragmentert ansvar for boligpolitikken



1. Høye boligpriser i knutepunkt og fortettingsområder

- utfordringer for barnefamilier og innbyggere med «vanlig inntekt»
- lange arbeidsreiser og problemer med å bosette nøkkelpersonell i egen kommune



Ill.: StorOslo Eiendom, Meierikvartalet, Lillestrøm

2. Mismatch tilbud/etterspørsel - boligpreferanser og boligrotasjon

- samspillet mellom eksisterende boligmasse og nybygde boliger
- boligsirkulasjon fungerer best i sentrumsnære områder
- viktig med kunnskap om ulike gruppers boligpreferanser



Foto: Odd Lautin, for Krogsvæen avd. Kolbotn

3. Mange boligbytter gjennom en «boligkarriere»

- ulike boligbehov i ulike livsfaser
- flyttehyppighet vs. sosial stabilitet i nærmiljø



Foto: Pexels.com

4. For lite heterogene/mangfoldige boligområder

- mangfold er ønsket, men sikres ikke av markedsstyrt boligbygging alene
- viktig å unngå opphøping av levekårsutfordringer



Ill.: Ankerhagen, Hamar kommune

5. Bolig- og bomiljøkvaliteter under press

- fortetting utfordrer kvalitet, både i bolig og i bområder
- standardisering og tekniske krav utfordrer boligenes funksjonalitet og brukervennlighet



III: Finalist, Oslo bys arkitekturpris 2020: Krydderhagen

6. Nok boliger til ulike grupper vanskeligstilte

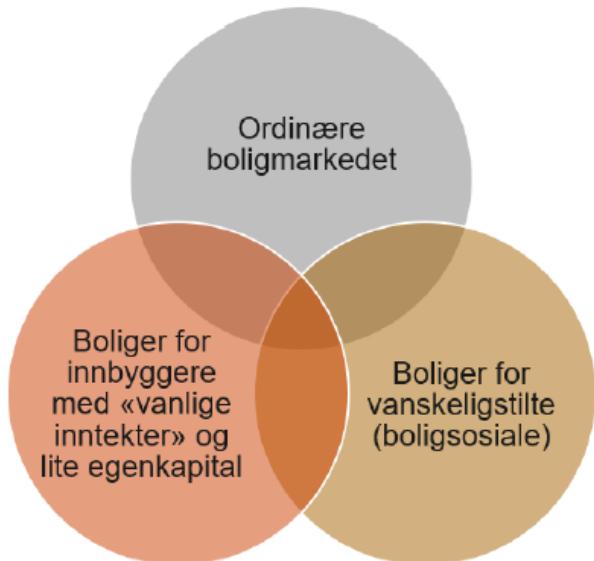
- tid- og ressurskrevende å integrere boliger for vanskeligstilte i fortettingsområder
- øker faren for lite optimale lokaliseringer av boliger for vanskeligstilte, sett både fra kommunens og brukernes side



Foto: Shutterstock

7. Glidende overgang mellom sosioøkonomiske utfordringer og boligsosiale behov

- hvordan forebygge at innbyggere blir vanskeligstilte i boligmarkedet



Figur: Fra rapporten «Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør», Asplan Viak (2018)

8. Fragmentert ansvar for boligpolitikken

- mange aktører, lite koordinering og strukturelle begrensninger



Foto: Mostphotos

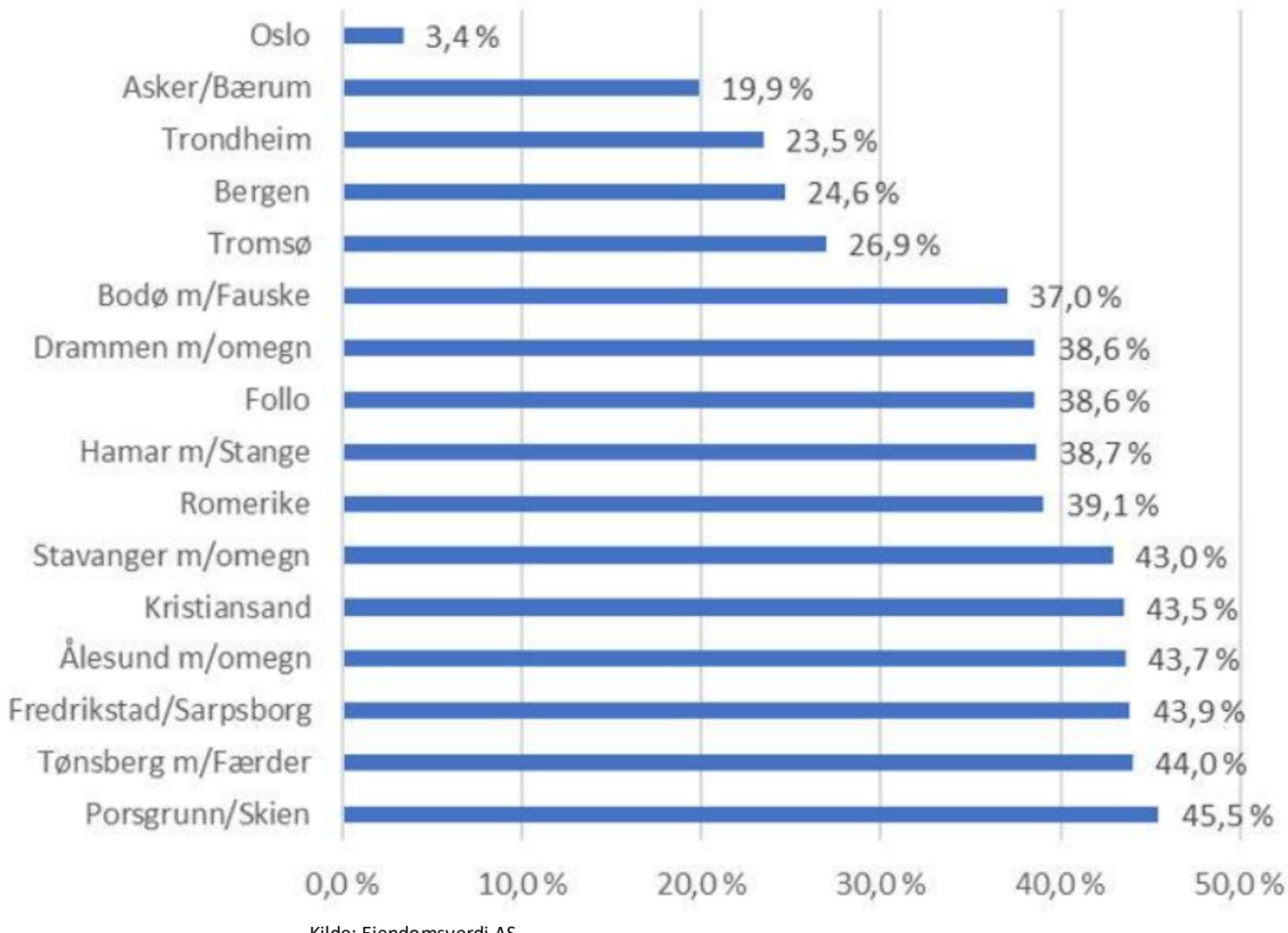
Familieindeksen 2019

Den norske familieindeksen

Den norske familieindeksen 2019

Hvor stor andel av omsatte boliger i 2019 er det mulig å kjøpe for en familie med to barn, der far er lærer og mor er sykepleier?

Boligstørrelse: minimum 100 m².



Kilde: Eiendomsverdi AS

5. Strategiske grep for kommunal boligpolitikk

1. Bygg kunnskap og velg politisk retning
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
3. Avklar administrativ ansvarspllassering og organisering
4. Vær en strategisk eiendomsaktør
5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
6. Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter



1. Bygg kunnskap og velg politisk retning

- Kunnskapsgrunnlag: Befolkningsprognoser m/boligbyggeprogram.
- Metodeutvikling: Boligforsyningsstrategi (boligbehovsanalyser).
- Politisk prosess om retningsvalg: Verksteder e.l. med politiske deltagelse, gjerne som del av arbeidet med kommuneplanen.



PROGRAM FOR BOLIGFORSYNING 2019-2030

Fase 1- Melding om status og forslag til videre oppfølging

Utkast april 2019



Delrapport i
PROGRAM FOR BOLIGFORSYNING, BERGEN 2019 - 2030



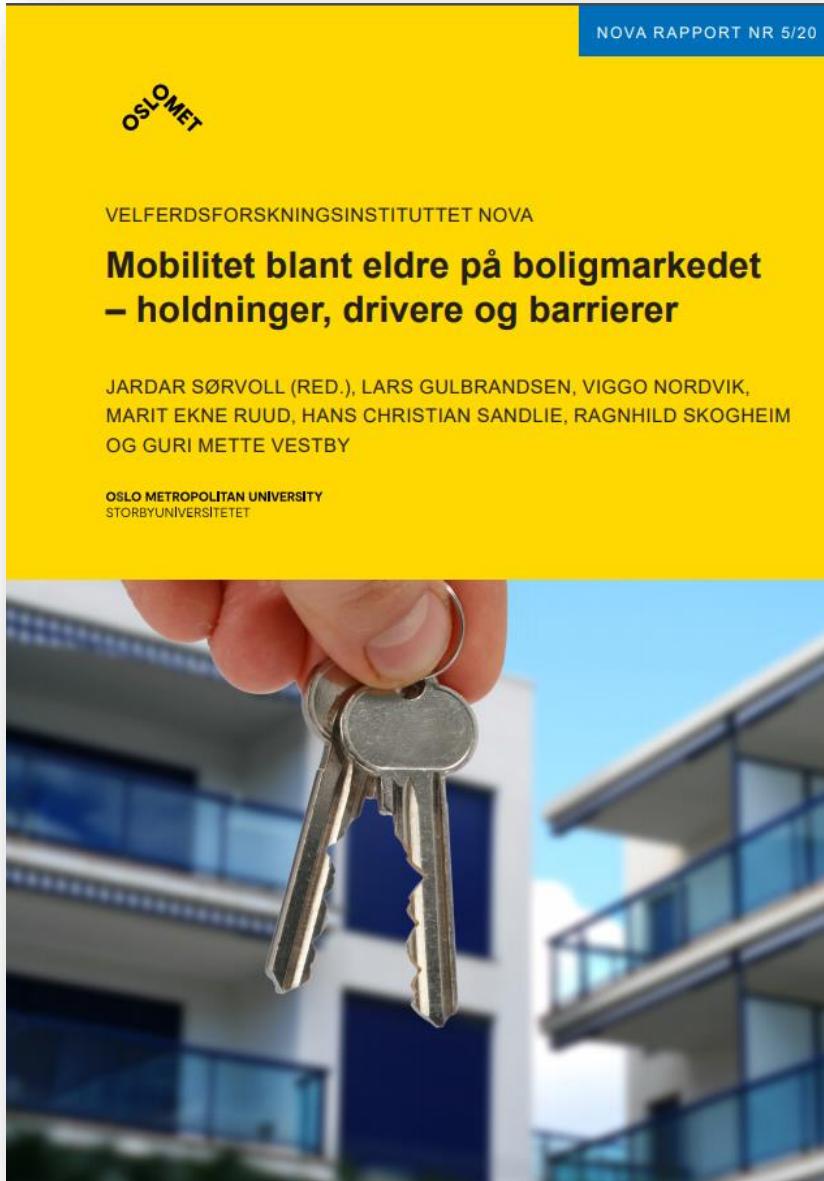
BOLIGPREFERANSEUNDERØRSØKELSE
BERGEN MED OMEGNSKOMMUNER

Februar 2020



*Hva skal til for at eldre frigir sine
eneboliger?
Hvilke preferanser har
barnefamilier ved valg av
bosted? - Vurderes fraflyttede
eneboliger som gode nok for
disse barnefamiliene?*

1. Bygg kunnskap og velg politisk retning



NOVA RAPPORT NR 5/20



NIBR rapport 2018:14



Refleksjonsspørsmål 1

Har kommunen et godt
kunnskapsgrunnlag og tydelige politiske
mål for boligpolitikken?

Drøfting i grupper 20 min + plenum

**Bygg kunnskap og velg politisk
retning**

- *Befolkningsprognoser*
- *Bo- og flyttemotiver*
- *Nybygging*
- *Preferanseundersøkelser*
- *Bolig i by-/steds- og
områdeutvikling*

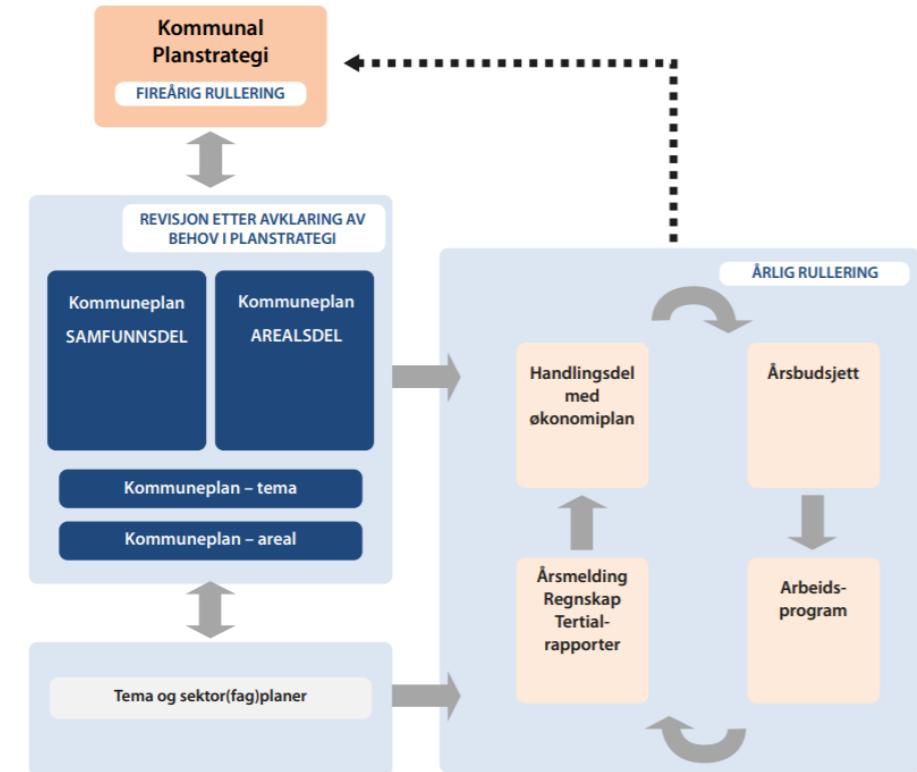
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivingen

Bruk kommunens styringssystem:

- **Langsiktig mål og retning for kommunens utvikling:** kommuneplanens samfunnsdel m/arealstrategi, temaplaner
- **Ressurser til gjennomføring:** Økonomiplan/budsjett
- **Gjennomføring av tiltak:** Virksomhetsplaner/årsplaner

Utnytt mulighetene i planlovgivingen:

- **Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner:** juridisk bindene bestemmelser + planbeskrivelse som utdyper bestemmelsene
- **Utbyggingsavtaler:** oppfølging av og supplement til reguleringsbestemmelser



Illustrasjon av det kommunale plansystemet, fra Veileder kommunal planstrategi (KMD)

Kunnskapsbasert boligpolitikk forankret i kommunens plan- og styringssystem

Kunnskap om eksisterende boligmasse.

Kunnskap om flyttemønstre, ulike målgruppers boligpreferanser (eldre, barnefamilier, aleneboende osv.)

Oversikt over planavklarte arealreserver, og føringer for bruken av disse.

Annен relevant kunnskap om stedets egenart, klima- og miljøutfordringer, levekår/folkehelse m.m.

Kunnskapsgrunnlag



Strategiprosess, gjerne som del av KP-arbeidet

Policy som innarbeides i kommunens plan- og styringssystem

Refleksjonsspørsmål 2

Utnytter kommunen styringssystemet
og mulighetene i planlovgivningen?

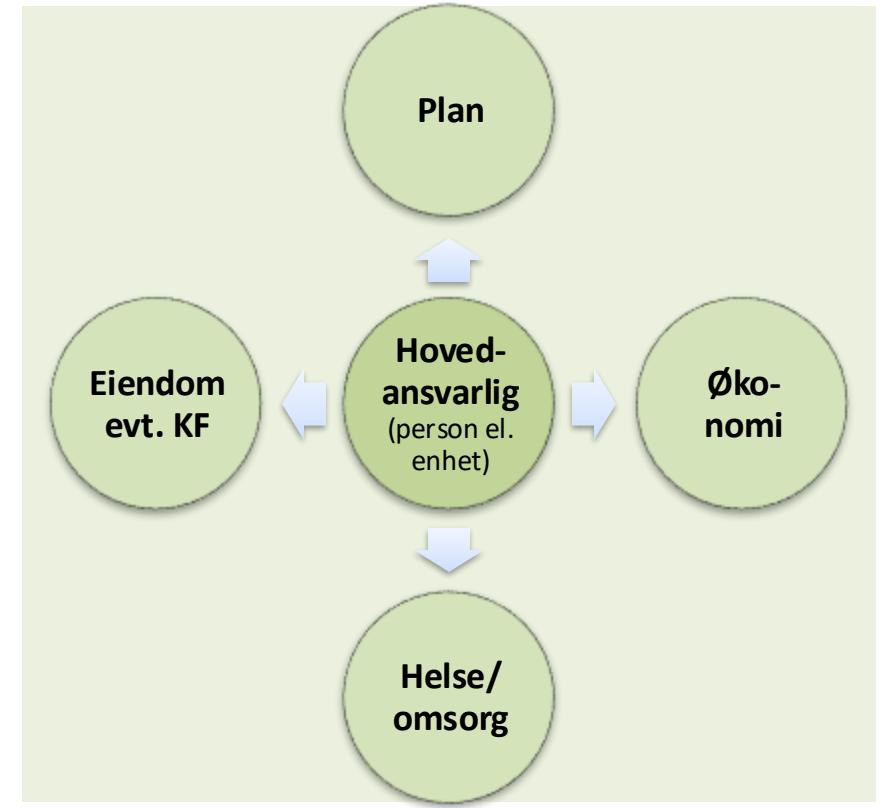
Drøfting i grupper 20 min + plenum

**Utnytt kommunens
styringssystem og mulighetene i
planlovgivningen**

- *Gode langsigte mål i
kommuneplanleggingen*
- *Avsett ressurser til
gjennomføring*
- *Boligpoliske ambisjonene
følges opp i arealplaner og
utbyggingsavtaler*

3. Avklar administrativ ansvarspllassering og organisering

- Det tverrsektorielle ansvaret må gis et organisatorisk svar: sikre kunnskapsbygging, kontinuitet, sammenheng og tverrfaglig tyngde.
- Identifierer hovedansvarlig(e) med tydelig mandat til reell koordinering i alle faser av det boligpolitiske arbeidet. Arbeidet må være forankret hos kommunens øverste ledelse.
- Gjerne en form for prosjekt- eller matriseorganisering som sikrer ivaretakelse av det tverrfaglige ansvaret.



Eksempler på kommunale virksomheter som er sentrale i det flerfaglige boligpolitiske arbeidet.

Refleksjonsspørsmål 3

Har kommunen en avklart administrativ ansvarspllassering og organisering?

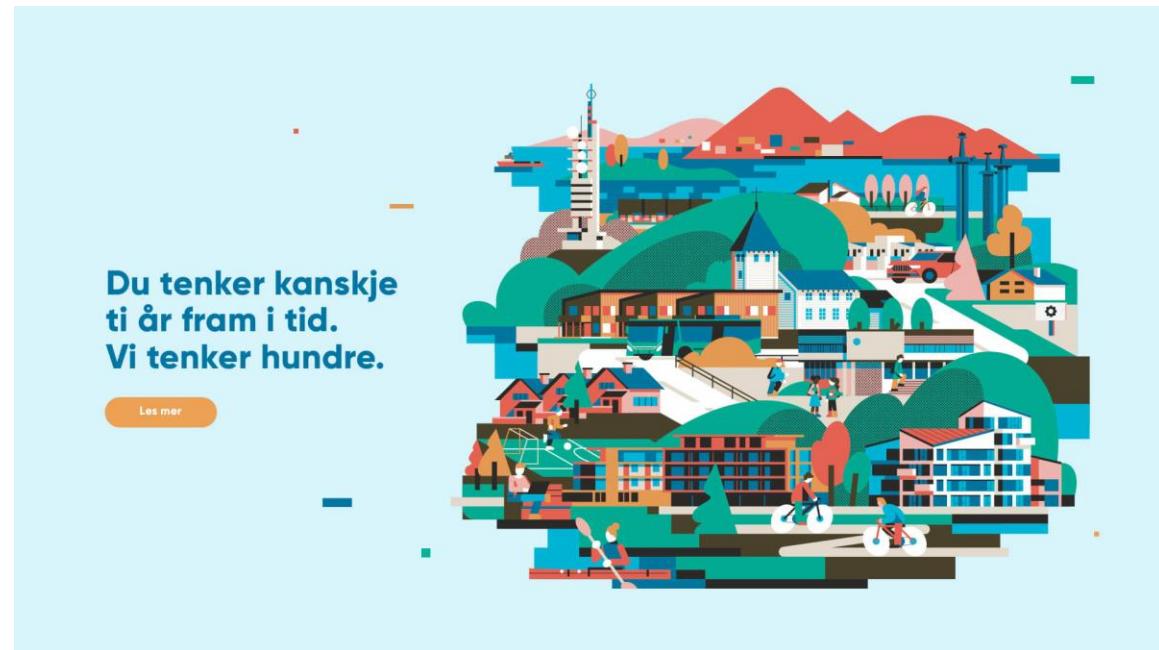
Drøfting i grupper 20 min + plenum

Avklar administrativ ansvarspllassering og organisering

- *Tydelig plassering av hovedansvaret for boligpolitikk*
- *Gode strukturer for tverrsektorielt samarbeid om boligspørsmål*
- *Forankring hos kommunens øverste ledelse.*

4. Vær en strategisk eiendomsaktør

- De færreste salg av kommunale tomter brukes til å nå spesifikke boligpolitiske mål.
- Rollen som tomteeier gir kommunen mulighet til å sette vilkår/klausuler ved salg.
- Profesjonalisering av eiendomsaktørrollen gjennom kommunale foretak – fordeler og utfordringer.



Du tenker kanskje
ti år fram i tid.
Vi tenker hundre.

[Les mer](#)

Kilde: Stavanger Utvikling KF (nettseite)

Salg av kommunal tomt med klausuler

«Det gode nabolag»

- Innovasjonsprosjekt innenfor boligutvikling. Utviklet i samarbeid mellom Bærum kommune og Husbanken.
- Salg av kommunal eiendom som pilotprosjekt.
- Salgsprosess i det åpne markedet: pris + konsept.
- Blanding av omsorgsboliger for utviklingshemmende eller eldre og boliger til andre målgrupper, i kombinasjon med boliger til det ordinære markedet.

SPG dro i land avtale med Bærum kommune

SPG har inngått avtale med Bærum kommune om å utvikle innovativt boligprosjekt i Vallerveien 146.



DET GODE NABOLAG: Adm. direktør Knut Holte fra SPG, ordfører Lisbeth Hammer Krog og eiendomsdirektør Kristin Fagerhaug inngikk avtale onsdag om å utvikle pilotprosjektet «Det gode nabolag».
[Bolig](#)

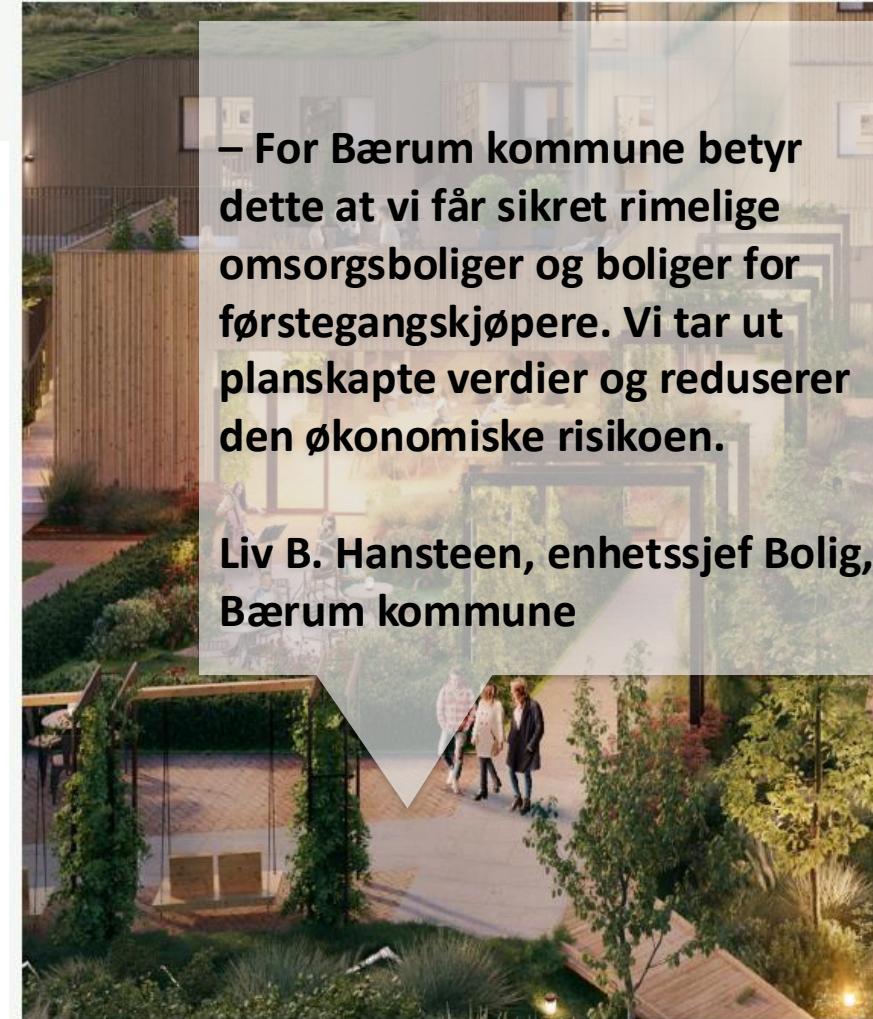
Et aktivt og inkluderende bomiljø

2, 3 og 4-roms + familieboliger over 2 plan for å oppnå mangfold av beboere i samme borettslag. Intern forkjøpsrett – ulike livsfaser. Yngre, eldre & barnefamilier.

16 omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemmede med personalbase. Bærum kommune kjøper omsorgsboligene av utbygger → videresalg til bruker. Kommunen skal eie fellesareal/ personalbase.

12 leiligheter skal selges 15 % under markedsverdi til førstegangskjøpere under 35 år med 3 års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum.

3 leiligheter skal finansieres med Startlån tiltenkt fattige barnefamilier (hjelpes inn i markedet med oppfølging). Bærum kommune skal eie areal til personalrom/fellesrom tilknyttet omsorgsboligene og parkeringsplasser . Kommunen kjøper fellesareal med 150 m² som skal driftes av borettslaget.



Refleksjonsspørsmål 4

Utnytter kommunen mulighetene som strategisk eiendomsaktør?

Drøfting i grupper 20 min + plenum

Vær en strategisk eiendomsaktør

- *Strategiske tomtekjøp*
- *Salg av eiendom med betingelser*
- *Tomte- og utbyggingsselskap (mandat og eierstyring)*
- *Hent ut planskapte verdier*

5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog

- Samarbeid mellom ulike offentlige aktører.
- Samarbeid med boligutviklere om bolig for alle.
- Tilrettelegge for dialog og samskaping med innbyggerne.



Nyskapende samarbeid mellom offentlige aktører



Fra hjemmesiden til Vestfold og Telemark fylkeskommune

The image is a screenshot from the website veiviseren.no. At the top, it says 'veiviseren.no' and '- for bolig og tjenesteområdet'. Below that is a navigation bar with links to 'Forside', 'Forstå sammenhengen', 'Eksempler og erfaringer', and 'Det gode nabolag'. The main heading is 'Det gode nabolag'. Below it, a subtext reads 'Bærum kommune er ansvarlig for dette eksempelet.' To the right is a photograph of a modern residential complex with wooden and white buildings, surrounded by greenery and people walking around.

Fra veiviseren.no, Husbanken

Nærmere om utbyggerdialog for fremtidsrettet boligpolitikk

DIALOGARENAER

- ETABLERE NETTVERK**
 - For generelle diskusjoner om stedets behov (problemforståelse)
 - For diskusjon av hvordan markedsaktører kan svare dem ut (løsningsforståelse)
 - Holdningsendring, bevisstgjøring om sosialt bærekraftige lokalsamfunn
- ETABLERE SAMARBEIDSARENAER I TRANSFORMASJONSOMRÅDER (SENTRUMSOMRÅDER)**
 - Felles plattform å snakke om helhetlig områdeutvikling
 - Felles arena for grunneiere – i møte med kommunen som samfunnsutvikler, grunneier og myndighetsutøver (m/ sivilsamfunn)
 - Stimulere samarbeid mellom grunneiere
 - Få opp samskapingsprosjekt



BEDRE DIALOG PÅ PLANARENAENE

- OVERORDNEDE PLANER – SAMFUNNSUTVIKLING!**
 - En løpende strategisk diskusjon mellom kommunen og byggenæringen om bolig(marked) for alle
 - Pålegge samarbeid mellom grunneiere i overordnet plan
- OMRÅDEPLANER - TENK GJENNOMFØRING**
 - Mer involverende prosesser
 - Aktiv bruk av strategiske områdeplaner til å oppstille forventninger – hva skal kommunen og utbyggere bidra med
 - Kommunen kan stimulere: for eksempel gjennom infrastrukturinvestering (park etc) – og forvente gjenytelser (rimelige boliger)
- DETALJREGULERING**
 - Oppstartsmøtet: avklaring av forventninger og potensial i prosjektet
 - Stimulere samarbeidsprosjekt (som samfunnsutvikler + eiendomsaktør + tjenesteytøver)



Utbyggerbransjens egen policy for samarbeid og dialog i boligpolitikken



Hvordan skal myndighetene og bransjen bidra i fellesskap?

Utvikling av lover, forskrifter og øvrige rammebetingelser blir bedre om de blir utviklet gjennom innflytelse fra alle aktører. Utvikling av det enkelte boligprosjekt har langt større mulighet for å bli vellykket om programmering, regulering og planlegging skjer i et reelt og tillitsbasert samarbeid mellom kommunen og utbyggerne.

1. Bokvalitet bidrar til livskvalitet. Dette oppnår man ved at man i planlegging og tilrettelegging trekker inn bredere kompetanse enn i dag, f. eks. innen felter som psykologi, sosiologi og fysioterapi, slik kunnskap om befolkningen fysiske og psykiske helse bør være med å prege boligutviklingen.
2. Det må legges til rette for boformer som gir vanskeligstilte grupper adgang til gode bo- og boligkvaliteter.
3. Det må legges til rette slik at man unngår aldersmessig og kulturell segregering.
4. Det må etableres gode rutiner og ansvarlige holdninger knyttet til demokratisk medvirkning i planprosesser. Demokratisk medvirkning innebærer også forståelse for at fortetting vil medføre endringer i den enkeltes nabolag.
5. Gode bomiljøer oppnås best gjennom organisk vekst fremfor etablering av drabantbyer. Der hvor det er nødvendig å nyetablere boområder, må man i størst mulig grad innarbeide kvaliteter fra de utbygde områdene som allerede har et godt bomiljø.
6. Tillitsbasert dialog mellom kommunen og boligutviklerne vil i seg selv bidra til programmering og gjennomføring av bedre boområder. Forpliktende samarbeide om planprosesser bidrar til raskere og bedre planer.
7. Byrdefordelingen mellom myndighetene og utbyggerne må forankres i rekkefølge-bestemmelser og utbygningsavtaler som er forholdmessige, forutsigbare og nødvendige.

Involvering av innbyggerne – hvordan få til dette i boligpolitikken?

Kunnskapsbehov

Boligpreferanser - unge, barnefamilier, eldre
(typologi, lokalisering, boligsirkulasjon)

Kvalitet - bolig

Kvalitet - bomiljø, nærmiljø



Metoder

Boligpreferanseundersøkelser (survey, kvalitative intervjuer, workshops)

- Brukerinvolvering (Survey) og samskapingsarenaer
- Påse at forslagstiller sikrer medvirkning i detaljreguleringsplaner (også samskaping)

- Dialogbasert involvering og samskapingsarenaer (workshops, plansmier)
- Påse at forslagstiller sikrer medvirkning i detaljreguleringsplaner (også samskaping)

KOMMUNENS ROLLE:

- «Påse»-rolle/etterspørre i private planforslag
- Demokratikoordinator
- Fascilitator- og prosessansvarlig
- **MÅ BYGGE KOMPETANSE I EGEN ORGANISASJON**

Refleksjonsspørsmål 5

Har kommunen arenaer for samarbeid
og dialog om boligpolitikk?

Drøfting i grupper 20 min + plenum

**Skap retning og tillitt gjennom
samarbeid og dialog**

- *Med andre offentlige aktører*
- *Med boligutviklere*
- *Dialog og samskaping med
innbyggere*

6. Vær garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

- Politikk virker! Våg å sette høye mål.
- Folkevalgttopplæring og kunnskapsbygging hos politikerne.
- Sterke fagmiljøer med innsikt i hva som gir kvalitet.

Kjipe detaljer, dårlige fasader, omsorgsløse uterom og horrible byplangrep



Et utvalg blokker fra senere år på strekningen Ensjø-Husle-Sinsen i Oslo. Utvalget er gjort av Aftenposten.



Kommentar
Erling Dokk Holm,
førsteamanensis
ved NMBU

Hvorfor produseres det så forbausende mye lik arkitektur i byen? Her er fire forklaringer – og fire mulige løsninger.

I avres stortingsrepresentant

1. Risikohandtering

Boligmarkeder er ikke som andre markeder. Den knappe ressursen er

3. Drevet av reguleringspriser

Norge er den privaten som finner de fleste reguleringsplanene. En utvilk skaper et torn til og regulerer den selv. Det offentlige vil sette til at reguleringsplanen ikke bryter med kommunens overordnede planer. Også etter at kritikk til basismateriale og

for prosjekter til byggene. De har lynt til arbeidsgivernes argumenter mer enn til egen plan- og bygningsret.

Dårlig fungierende marked skaper for litt ørger og gjør at boligmarkedet ikke kedsbørt. Paradoksal nok virker det ikke

For det trede har vi flere arkitektkonkurranser når mye områder skal utvikles. Det skaper debatt, oppmuntrethet og konkurransekamp. Det er ikke bare eiendomsutviklerne slaper mye bedre arkitektur i dag enn for fem år siden. Det gjør ikke at de ganske i k.s. Etterselselen er berørt.

Christian Pagh

by7

ster på

t. men

Det of-

e. Slik

st. Det

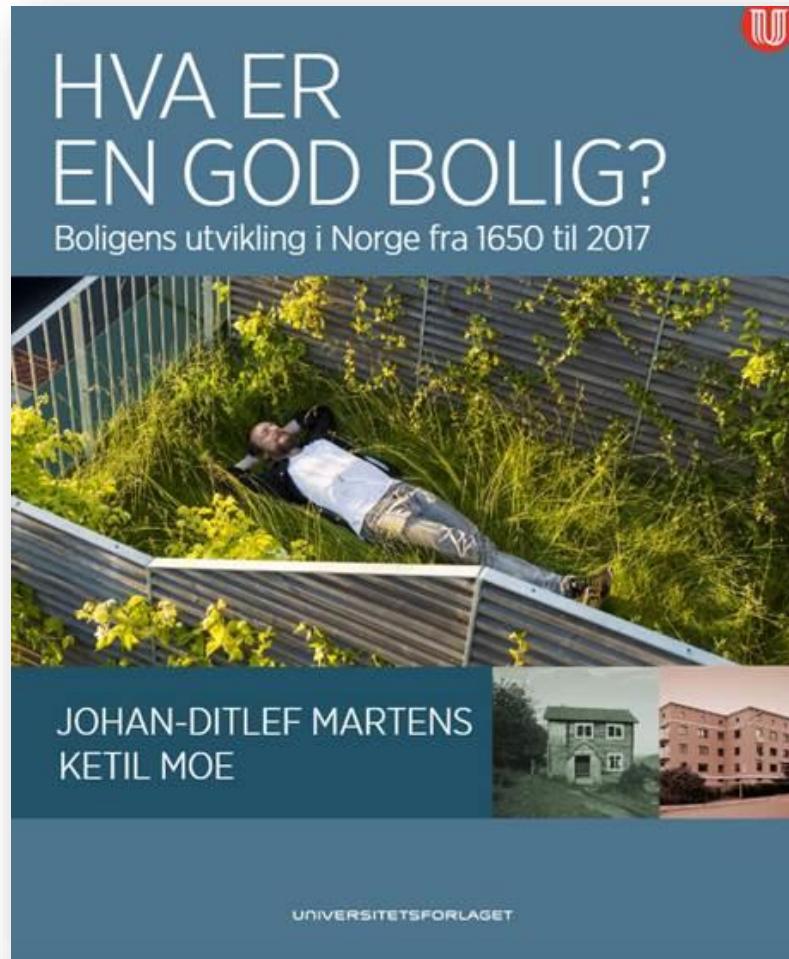
investorer områder utvilknes i det ikke anser som attraktive. Størke offentlig deltagelse gir bedre markeder. Flere områder ville skapt en dynamikk der god arkitektur blir et viktig element i byen.

For det fjerde har vi lavt av det som er bra. Den som har tatt initiativ til området, må få se varighet og skjennhet. Her finnes til og med et boligprosjekt som holder god avstand til hva de fleste ønsker. Tilstrekkelig utvikling i området kan ikke ha betydning hvis ikke det er en god arkitektur og byplanlegging. Utviklerne har behov for å være stolt av det de oppfører.

For det fjerde har vi lavt av det som er bra. Den som har tatt initiativ til området, må få se varighet og skjennhet. Her finnes til og med et boligprosjekt som holder god avstand til hva de fleste ønsker. Tilstrekkelig utvikling i området kan ikke ha betydning hvis ikke det er en god arkitektur og byplanlegging. Utviklerne har behov for å være stolt av det de oppfører.



Bolig- og bomiljøkvalitet



BO- OG BOLIGKVALITET

En rapport fra Norske arkitekters landsforbund og Arkitektbedriftene i Norge
Oslo, 5. april 2017

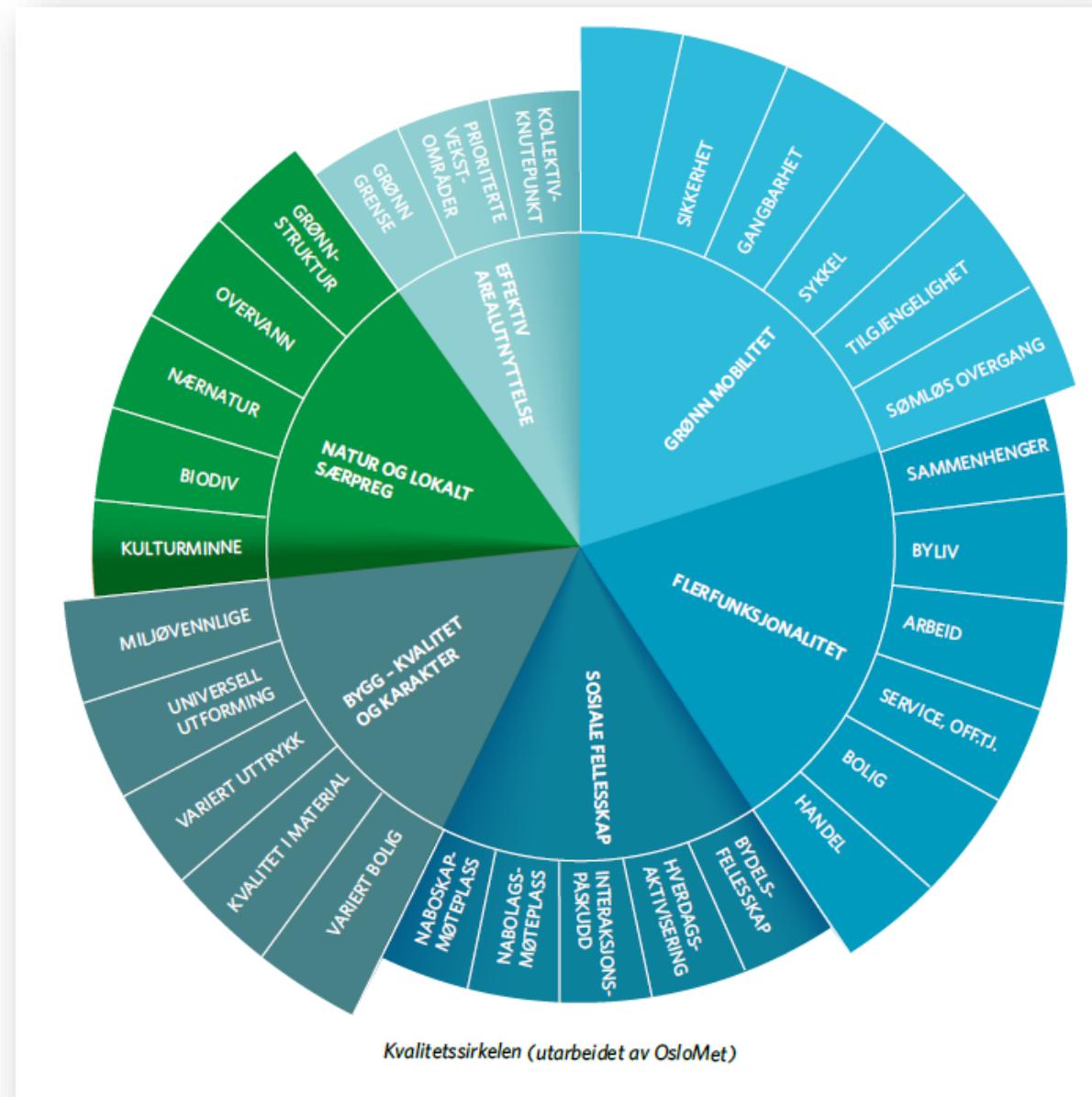


Norske arkitekters
landsforbund



arkitektbedriftene





B+E
Consulting
Architecture
& Urbanism

Innspill til Regionplan for Jæren 2050

BOMILJØ OG KVALITET – LIVSKRAFTIGE NABOLAG

Forslag til retningslinjer

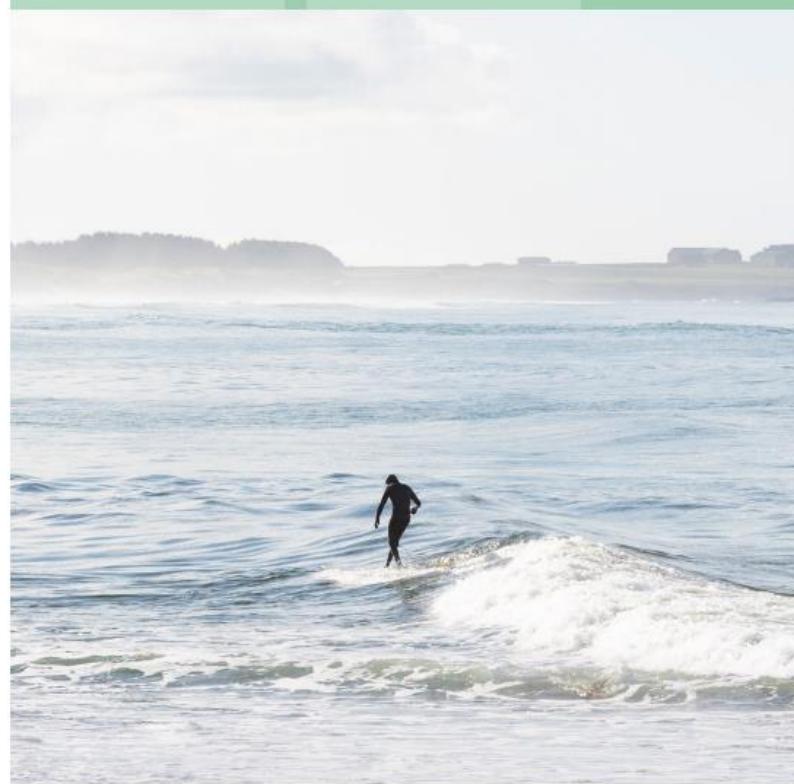
Utarbeidet av B+E og LPO arkitekter

19.11.2019

Rogaland
fylkeskommune

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Vedtatt i Fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020



KS

Refleksjonsspørsmål 6

Hvordan kan kommunen være garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter?

Drøfting i grupper 20 min + plenum

Vær garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

- *Kvaliteter ved boligen*
- *Kvaliteter ved uteområdene*
- *Nye boligers bidrag til nærmiljøet/bydelen/stedet*
- *Nye boliger som bidrag til å håndtere levekårsutfordringer*
- *Bruk av normer, retningslinjer og bestemmelser*

6. Veien videre – behov for nye arbeidsformer og ny kunnskap



Behov for utvikling av nye arbeidsformer og ny kunnskap

- Strategisk byledelse
- Arenaer og prosesser for boligpolitisk innovasjon
- Nye FoU-prosjekter

Strategisk Byledeelse



Mange kommuner er i gang!

Oslo – nye veier til egen bolig

Asker – forbilde for mange kommuners boligpolitiske strategiarbeid

Bergen og Sandnes – økt kunnskap om boligbehov gjennom
boligpreferanseundersøkelser

Ringerike og Ås – helhetlig boligplanlegging som beredskap for sterk vekst

Kristiansand - boligpolitikken som integrert del av plan- og styringssystemet

Bergen – aktiv eierrådighet ved bruk av kommunale eiendommer

Nittedal – tydelig og stabil tverrfaglig organisering



Oslo kommune – nye veier til egen bolig

- Høye mål i Byrådsplattform 2019 – 2023: minst 1000 nye boliger i tredje boligsektor innen utgangen av 2023. På sikt skal 20% av boligene være «rimelige boliger».
- Vil prøve ut en rekke nye løsninger som skal gjøre veien til egen bolig enklere for flere
 - innsats for leie-bolig
 - etablererbolig
 - leie til eie-bolig
- Grundig underlagsdokumentasjon:
«Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk» (2019) velegnet som «lærebok» og oppslagsverk.



Asker kommune – forbilde for mange kommuners boligpolitiske strategiarbeid

- 15% av nye boliger skal være rimelige.
- Aktiv utnytting av PBLs muligheter:
leilighetsfordeling, utbyggingsavtaler.
- Kommunal eiendomspolitikk: betinget salg av
kommunal eiendom.
- Husbankens virkemidler og kommunale
støtteordninger.
- Tilrettelegging for nye boformer slik at eldre kan bo
hjemme lengst mulig.



Bergen og Stavangerregionen – økt kunnskap om boligbehov gjennom boligpreferanseundersøkelser



Ringerike og Ås – helhetlig boligplanlegging som beredskap for sterk vekst

Ringerike:

- Ringeriksbanen og ny E16
- Planlegger for sterk og konsentrert vekst i Hønefoss by.
- Flere kommunalt eide tomter i sentrum, som planlegges brukt strategisk i boligpolitikken.
- Deltaker i Europan16-konkurranse for å definere rammer for utvikling av tomtene.



Ås:

- Follobanen
- Planlegger for sterk og konsentrert vekst i Ås sentrum.
- Har utarbeidet en helhetlig boligpolitisk plan med tiltaksdel.
- Den boligsosiale dimensjonen er innarbeidet i den boligpolitiske planen.

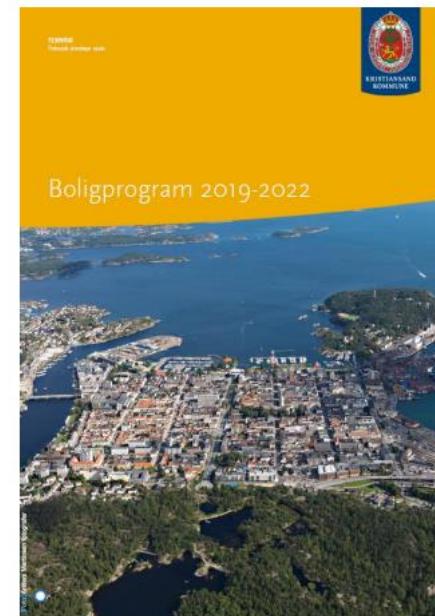
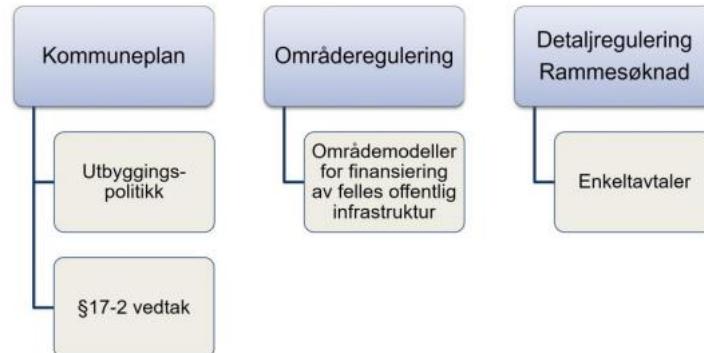


Kristiansand kommune – boligpolitikken som integrert del av plan- og styringssystemet



Kommunal utbyggingspolitikk med strategisk bruk av utbyggingsavtaler

Ikke en ensidig arealpolitikk der utbyggere bestemmer boligbehovet



Bergen kommune – aktiv eierrådighet ved bruk av kommunale eiendommer

- Forankret og gjort politiske vedtak om bruk av ulike boligpolitiske virkemidler, deriblant forkjøpsrett og eierrådighet.
- **Slettebakken:** På en kommunal eiendom i et vedtatt fortettingsområde er det potensial for å bygge ut minst 300 boliger. Her ønsker kommunen å «øve seg på» ny praksis ved å utøve eierrådighet på en måte som sikrer utvikling av boliger for folk flest og ikke kun for de mest kjøpesterke gruppene. Ved salg av eiendommen ønsker kommunen å stille konkrete krav til hvordan tomten skal bygges ut, krav til boformer, mulighet for billige etablererboliger, «leie til eie»-boliger, krav til målgrupper med mer.



KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

JUNI 2015



«...kommunen bør ta en mer aktiv rolle for å sikre tilstrekkelig utbygging av gode og varierte boliger for fremtiden.»

Nittedal kommune – tydelig og stabil tverrfaglig organisering

- Tverrsektorielt team med representanter fra planavdeling, boligkontor, kommunalt eiendomsforetak, kommunalteknikk og kommuneadvokaten.
- Prosjektleder med organisorisk og faglig autoritet til å sikre fremdrift og koordinering.
- Vektlegger tett samspill med økonomiavdelingen.
- Har én planavdeling som jobber med hele spekteret av planer etter PBL.

Eksempel på virkemiddelbruk:

- Benytter forkjøpsrett til markedspris for inntil 10% ved førstegangssalg av leiligheter.

