



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 ansvars plassering 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.
Sosioøkonomiske forhold	Faguttrykk innenfor samfunnsvitenskapene som betyr at noe har å gjøre både med sosiale og økonomiske forhold, eller er knyttet til spillet mellom disse. Uttrykket brukes særlig i sammenhenger som sosioøkonomisk status og sosioøkonomisk 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.
Boligforsyningsstrategi	Temaplan e.l. med mål og strategier for utvikling av kommunens boligpolitikk. Dokumentet er ofte basert på et kunnskapsgrunnlag der befolkningsprognoser er supplert med grundigere analyser både av eksisterende boligmasse og innbyggers 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.



Fra podkasten «Hjemlengsel», OBOS

2. Kommunens rolle i boligpolitikken



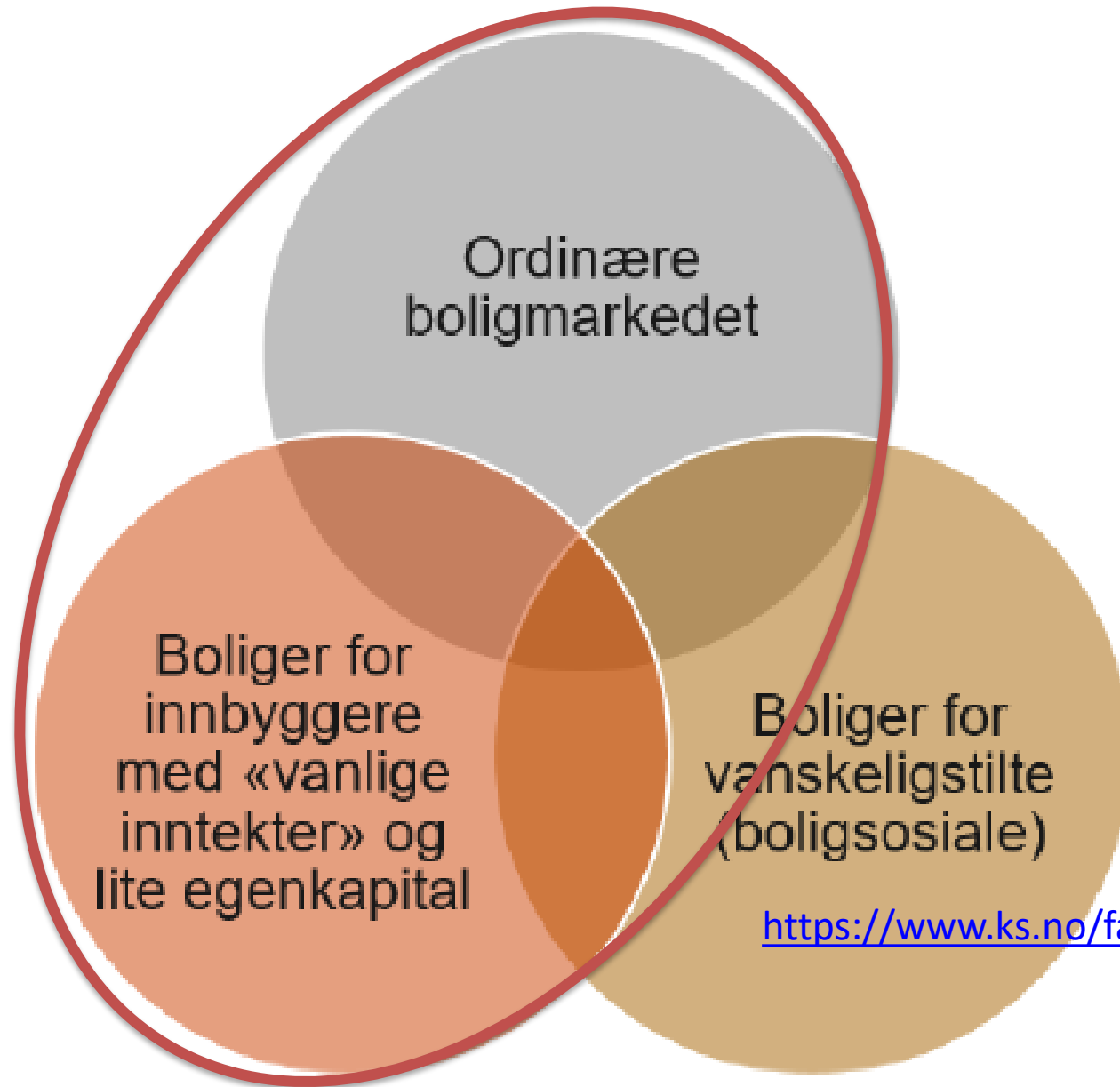
Kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken

- «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?



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

Avgrensning og glidende overganger



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:

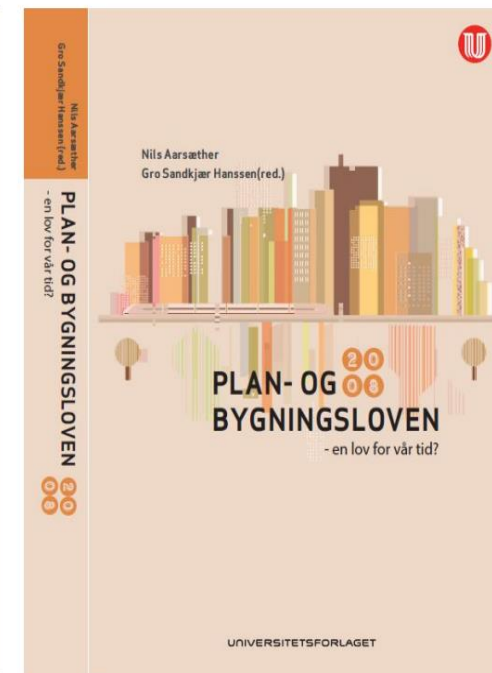
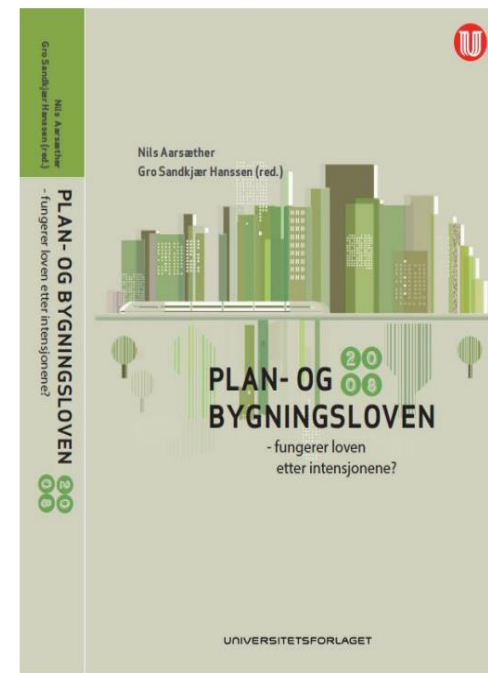
- Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en **integreert** del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en **variert befolkningsstruktur** gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- Kommunene tar **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 av 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

Nasjonale strategier for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)



NOU

Norges offentlige utredninger 2020: 16

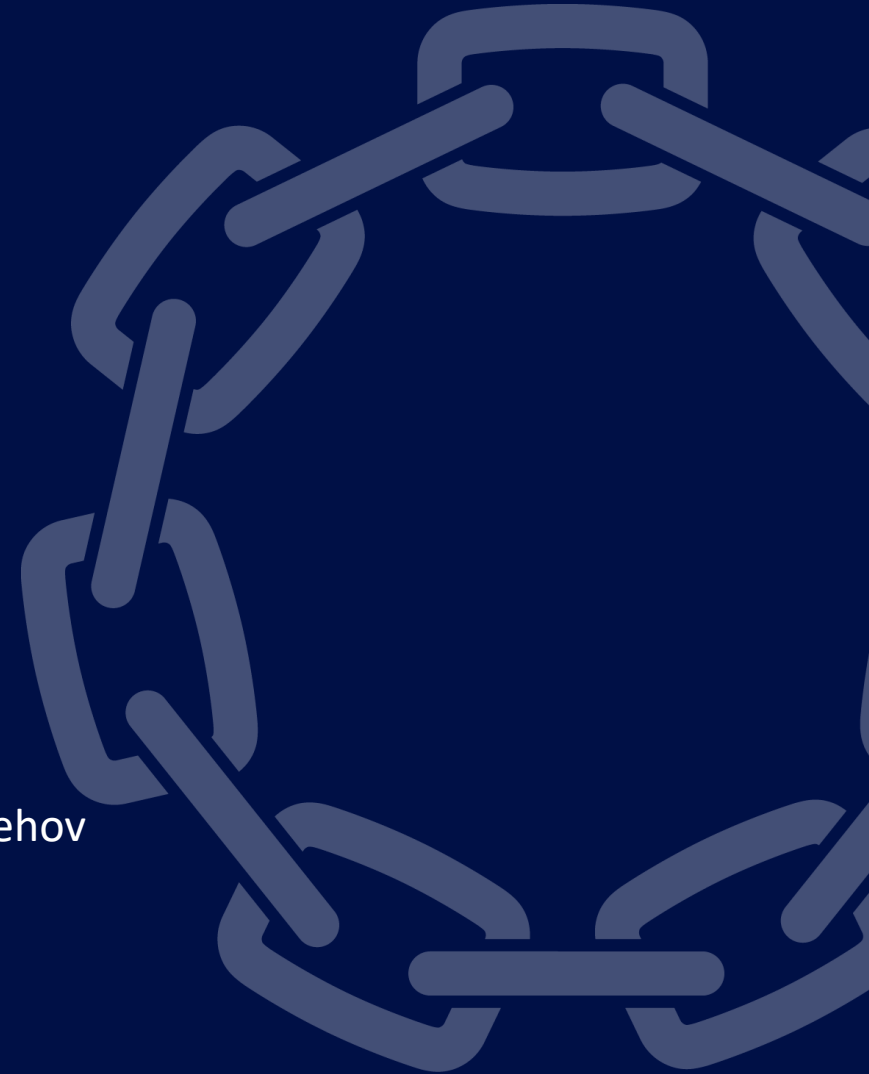
Levekår i byer

Gode lokalsamfunn for alle



4. utfordringer og dilemmaer i dagens boligmarked

1. Høye boligpriser i knutepunkt og fortetningsområder
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 Krogsveen 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 opphoping 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 boligens funksjonalitet og brukervennlighet



Ill: Finalist, Oslo bys arkitekturpris 2020: Krydderhagen

6. Nok boliger til ulike grupper vanskeligstilte

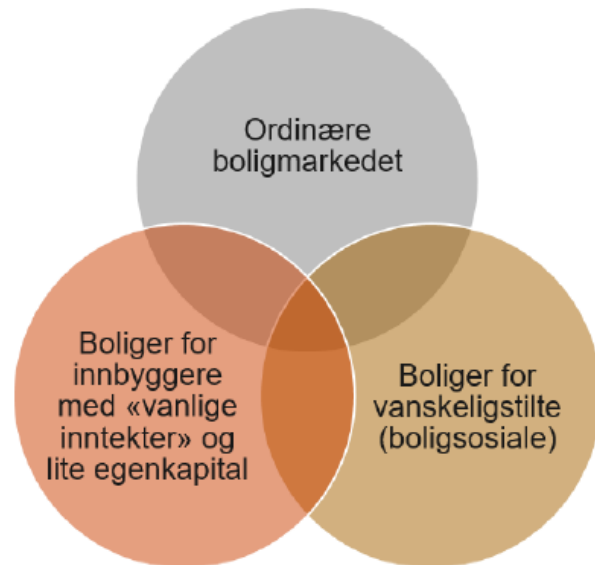
- tid- og ressurskrevende å integrere boliger for vanskeligstilte i fortettingsområder
- øker faren for lite optimale lokaliseringer av boliger for vanskeligstilte, sett både fra kommunens og brukernes side



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

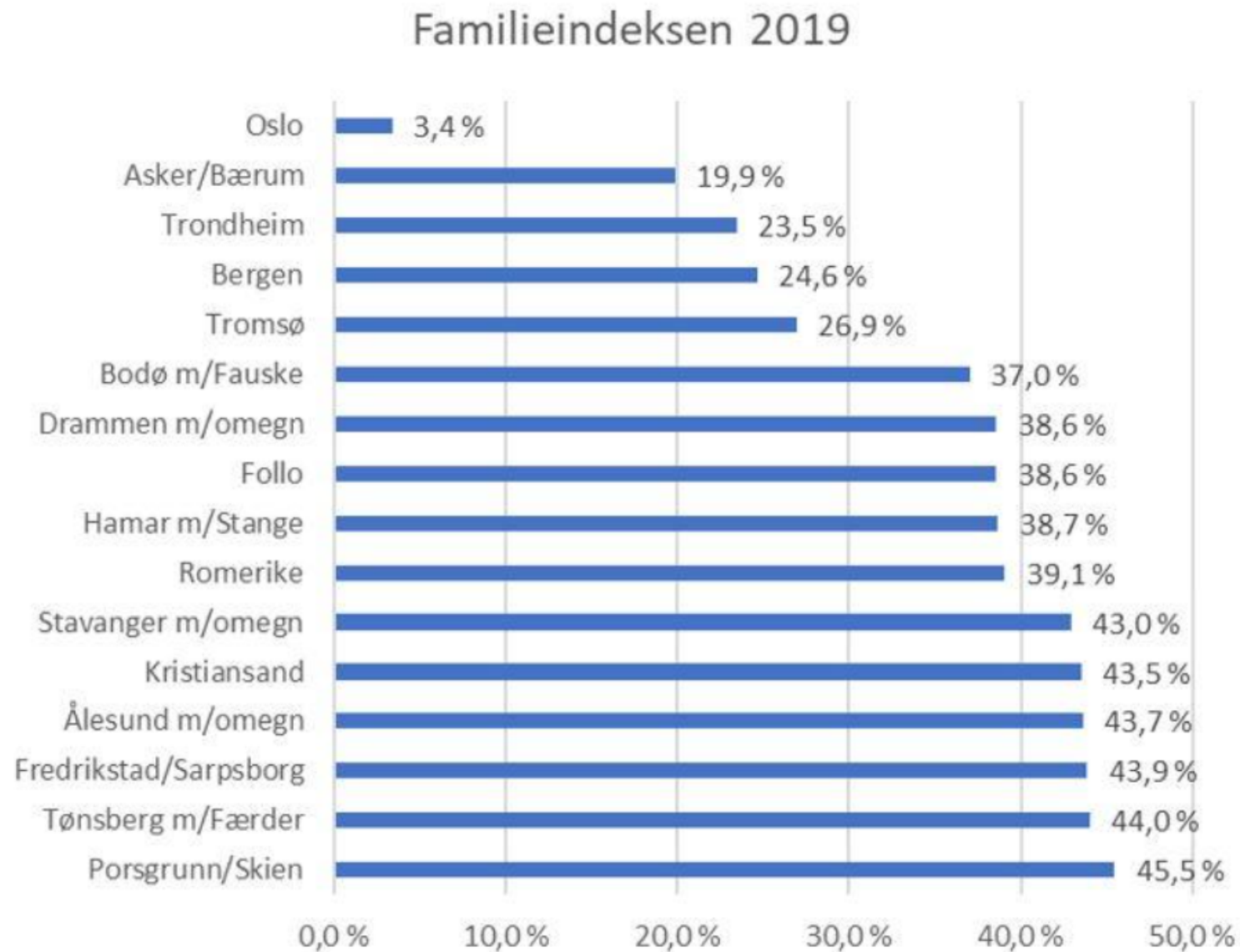


Foto: Mostphotos

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 ansvars plassering 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 deltakelse, gjerne som del av arbeidet med kommuneplanen.



*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?*



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*

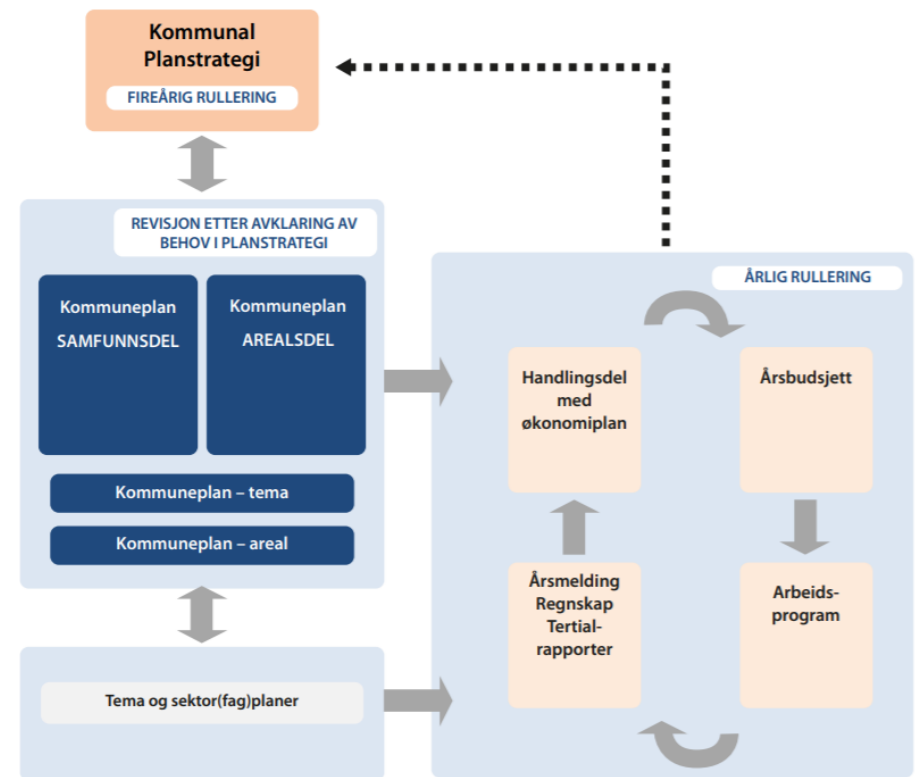
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivingen

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.

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

Kunnskapsgrunnlag



Strategiprosess, gjerne som del av KP-arbeidet

Boligforsyningsstrategi med mål og virkemidler for en helhetlig kommunal boligpolitikk



Policy som innarbeides i kommunens plan- og styringssystem

Refleksjonsspørsmål 2

Utnytter kommunen styringssystemet og mulighetene i planlovgivningen?

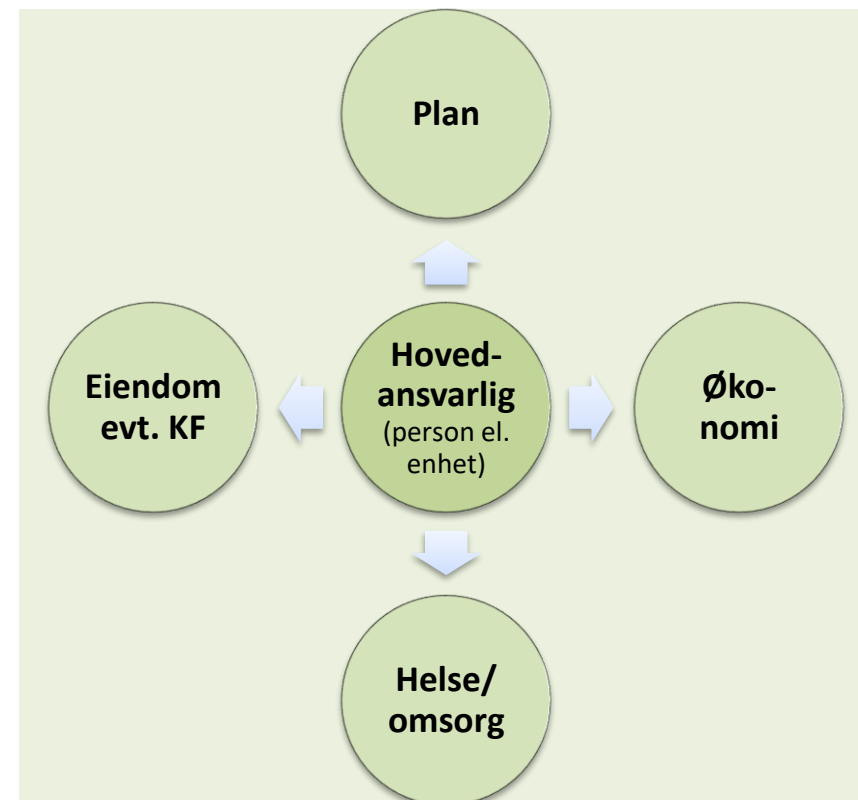
Drøfting i grupper 20 min + plenum

Utnytt kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen

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

3. Avklar administrativ ansvars plassering og organisering

- Det tverrsektorielle ansvaret må gis et organisatorisk svar: sikre kunnskapsbygging, kontinuitet, sammenheng og tverrfaglig tyngde.
- Identifiser 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 ivaretagelse av det tverrfaglige ansvaret.



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

Refleksjonsspørsmål 3

Har kommunen en avklart administrativ
ansvars plassering og organisering?

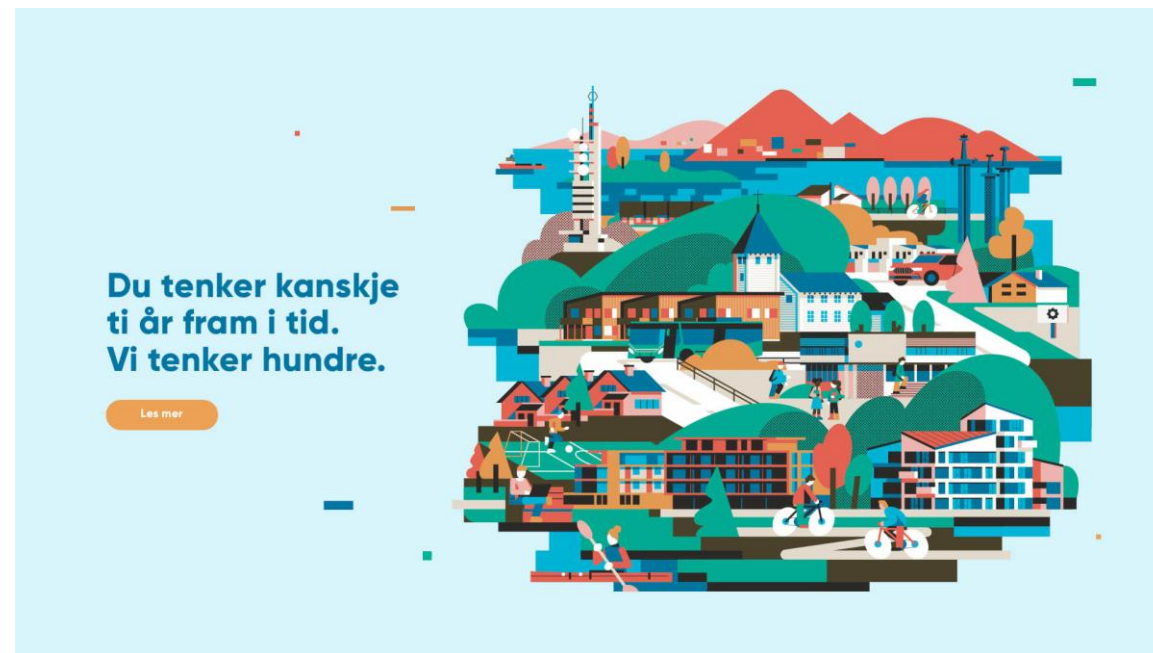
Drøfting i grupper 20 min + plenum

Avklar administrativ ansvars plassering og organisering

- *Tydlig 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.



Kilde: Stavanger Utvikling KF (nettside)

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

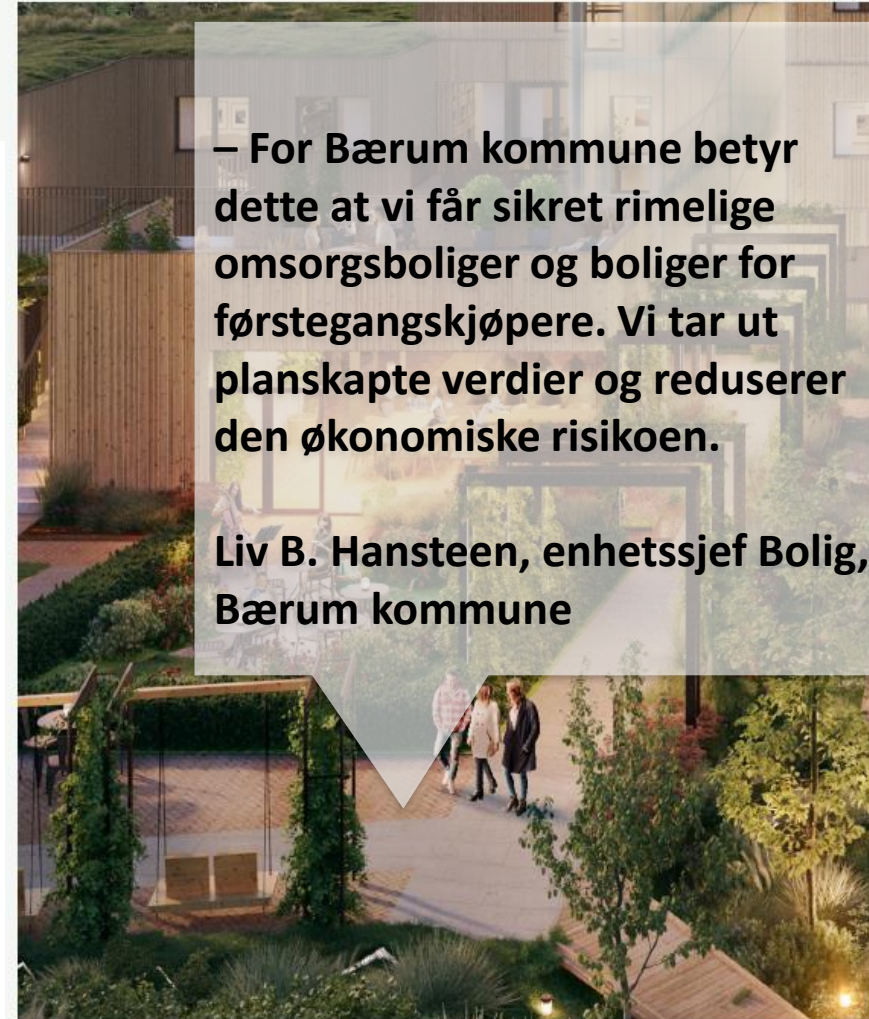
2, 3 og 4-roms + familieboliger over 2 plan for å oppnå mangfold av beboere i samme borettslag. Intern forkjøpsrett – ulike livsfaser. Yngre, eldre & barnefamilier.

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.

Prosjekt i Vallerveien 146, Bærum



– For Bærum kommune betyr dette at vi får sikret rimelige omsorgsboliger og boliger for førstegangskjøpere. Vi tar ut planskapt verdier og reduserer den økonomiske risikoen.

Liv B. Hansteen, enhetssjef Bolig, Bærum kommune

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 utbyggingselskap (mandat og eierstyring)*
- *Hent ut planskapt 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



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 samskappingsprosjekt

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 + tjenesteutøver)

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 befolkningens 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 boligutviklere 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 forholdsmessige, forutsigbare og nødvendige.

Involvering av innbyggerne – hvordan få til dette i boligpolitikken?

KOMMUNENS ROLLE:

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

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)

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.
- Folkevalgtopplæring og kunnskapsbygging hos politikerne.
- Sterke fagmiljøer med innsikt i hva som gir kvalitet.

Kjipe detaljer, dårlige fasader, omsorgsløse uterom og horrible byplangrep



Et utvalg bilder fra senere år på strekningen Ensjø-Hestenesen, Oslo. Utvalget er gjort av Aftenposten.

Kommentar
Erling Døkk Holm, førsteamanuensis ved NMBU

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

Det er som å bli sett på av alle. Problemet med mye av det som bygges oppføres, er nettopp at det er så utvetykt og tett. Kanskje er det heller så mye av det nye er preget av kjipe detaljer, dårlige fasader, omsorgsløse uterom og horrible byplangrep.

Boligmarkeder er ikke som andre markeder. Den knappe ressursen er

gangpunkt i en standard. Det er noen grenser her. Sammenlignet med en bil: Du kan velge farger og interier, men du kan ikke selv bestemme karoseriets krømning (og takk Gud for det).

3. Den som foreslår reguleringen
I Norge er det private som fremmer de fleste reguleringsplanene. En utvikler kjøper en tomt og regulerer den selv. Det offentlige vil se til at reguleringsplanene ikke bryter med kommunens overordnede planer. Ofte setter de krav til fasadematerialer og

for prosa fra utbyggerne. De har byttet til utbyggerens argumenter mer enn til egen plan og byggingstakt.

Investerer i områder utbygget i dag ikke anser som attraktive. Sterkere offentlig deltagelse gir bedre markeder. Flere tomtar ville skape en dynamikk der god arkitektur blir belønnet – i ordets egentlige forstand.

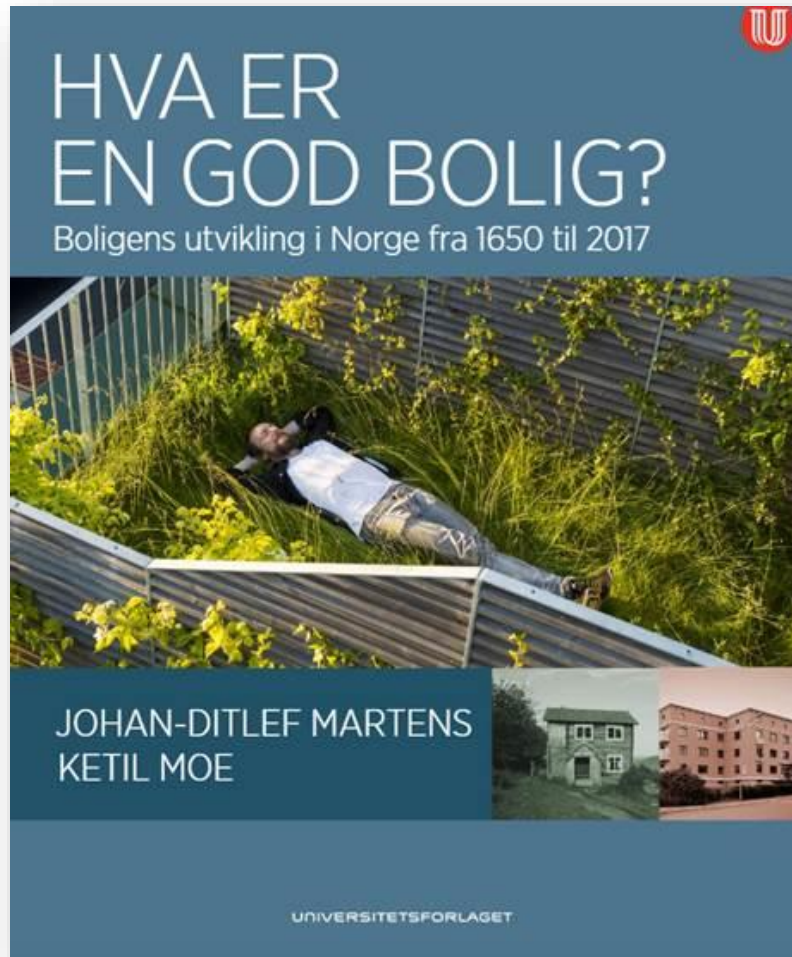


- Det som bygges, er nesten oppsiktsvekkende brutalt og lite sjenerøst

Christian Pugh liker Oslo, men etter tre år som Osloboen har han funnet svært mye å kritisere i det som bygges i byen.

For det tredje har vi så flere arkitektkonkurranser når nye områder skal utvikles. Det skaper debatt, oppmerksomhet og som regel gode resultater. De fleste arkitektkonkurranser skaper mye bedre arkitektur i dag enn for fem år siden. Det skyldes ikke minst det offentlige endeløst rundt arkitektur og byplanlegging. Utviklerne har behov for å være stolte på det de oppfører.

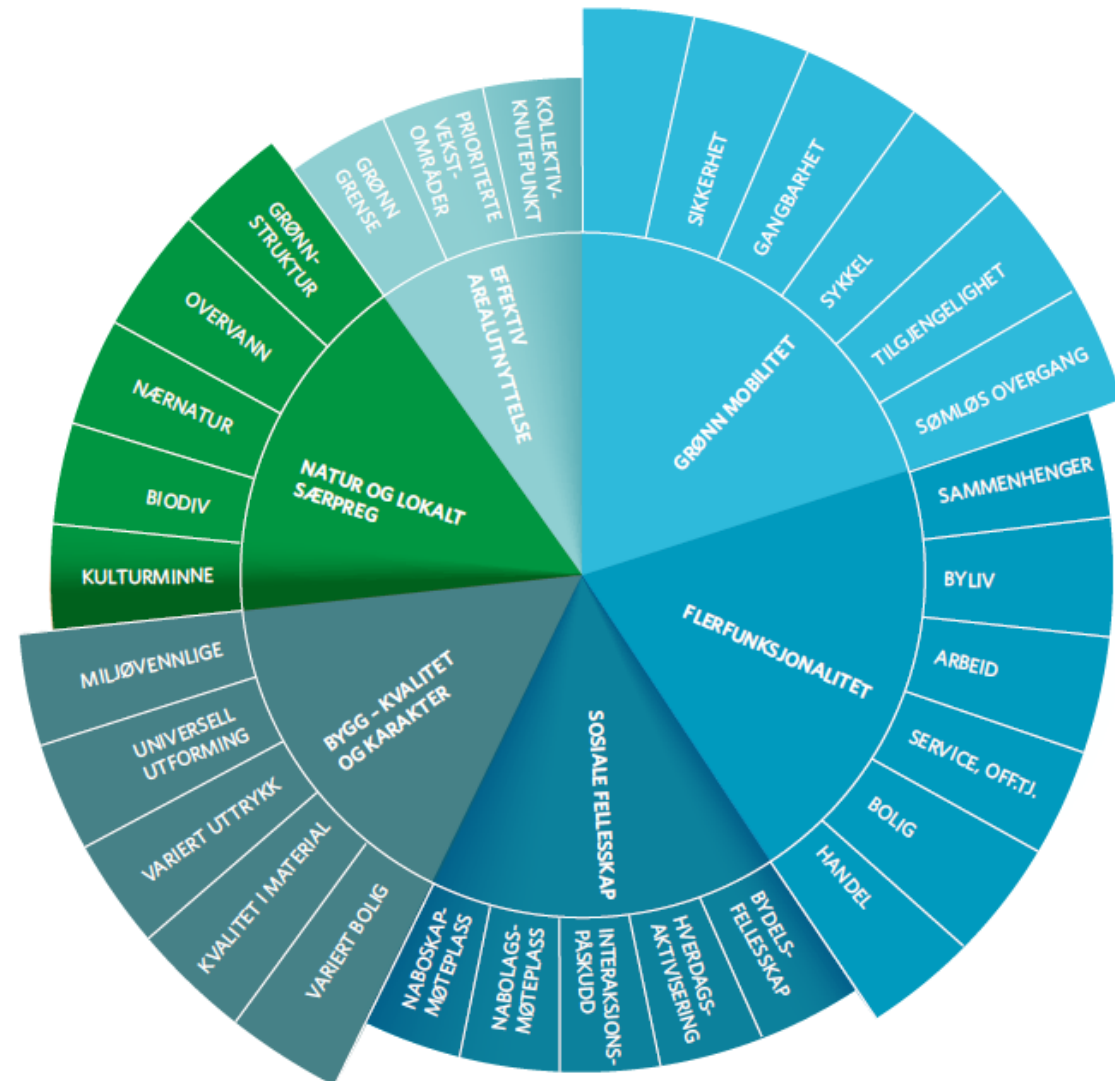
Bolig- og bomiljøkvalitet



VEILEDER

FORTETTING OG TRANSFORMASJON MED BYKVALITET I BYBÅNDET

OPPFØLGING AV REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS



Kvalitetssirkelen (utarbeidet av OsloMet)





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

DANSK ARKITEKTUR CENTER

Besøg Udstillinger Ture Events Viden Konference Kalender

Strategisk Byledelse



STRATEGIC HOUSING THE SOCIAL SUSTAINABLE CITY – THE ROLE OF STRATEGIC PLANNING FOR LOCAL HOUSING MARKET HETEROGENEITY

Forskningsprosjektet spør:

- Hvordan sikre inkluderende lokale boligmarkeder
- som gir lavinntektsgrupper tilgang
 - som gir sosialt og økonomisk heterogene boligområder
 - som i sum gir mangfoldige byområder og nabolag?

Et samarbeidsprosjekt med brukerinvolvering, finansiert av Norges forskningsråd (2020-2022)

NIBR-OsloMet, NMBU, UiT, KTH,
Asplan Viak, SoCentral, Oslo kommune,
Bergen Kommune og Lørenskog kommune

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



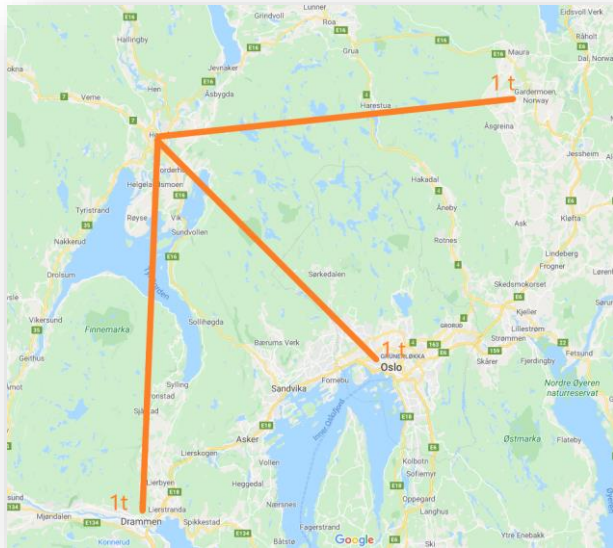
Ringerike og Ås – helhetlig boligplanlegging som beredskap for sterk vekst

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 European16-konkurranse for å definere rammer for utvikling av tomtene.

Ås:

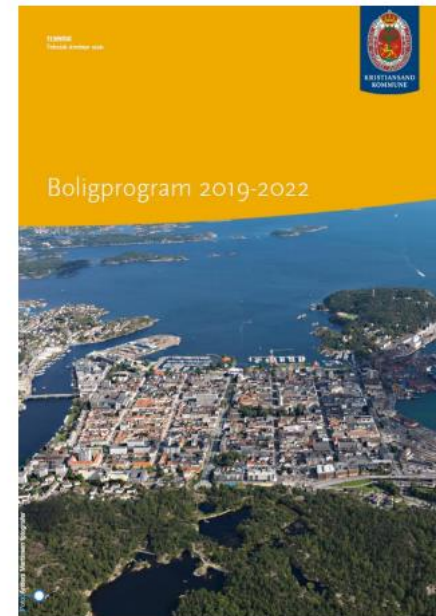
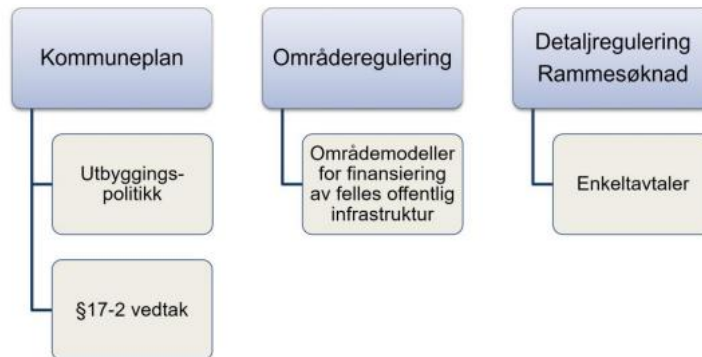
- Follobanen
- Planlegger for sterk og konsentrert vekst i Ås sentrum.
- Har utarbeidet en helhetlig boligpolitisk plan med tiltaksdel.
- Den boligsosiale dimensjonen er innarbeidet i den boligpolitiske planen.



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

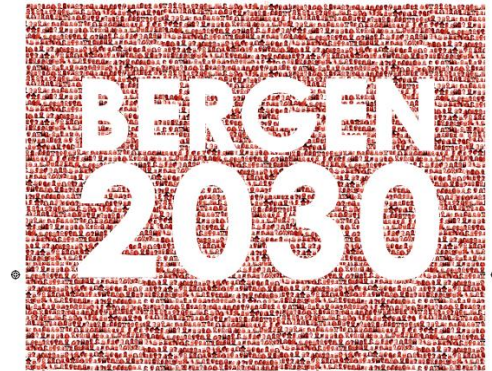
Kommunal utbyggingspolitikk med strategisk bruk av utbyggingsavtaler

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



BERGEN KOMMUNE

«...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 organisatorisk 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.

