

Kunnskapsgrunnlag bustad politisk plan (i A3-format)

ROLLER, ORGANISERING OG HANDSAMING AV PLANPROSESSEN

POLITISK FORANKRING

- Bustadsosial handlingsplan er prioritert i kommunal planstrategi 2020-2023, vedtatt i Hemsedal kommunestyre 5.11.2020 i k-sak 114/20.
- Bestilling: I planstrategien er planbehovet beskrevet breiere enn en reint bustadsosial handlingsplan. Foreslått navn på planen er derfor endra til Bustadpolitisk plan.

ORGANISERING AV ARBEIDET

Prosjekteigar og oppdragsgivar:	Kommunestyret
Prosjektansvarleg:	Kommunedirektør
Nivå 1 prosjektorganisasjon: Avgjerdsmynde	
Styringsgruppe:	Kommuneplanutvalet gjer nødvendige prosessvedtak, som å legge planprogram og planforslag til høyring, fram til vedtak i kommunestyret. Hovudutval for Livsløp behandlar planforslag før det leggst ut på høyring, og vedtar innstilling til kommunestyret før sluttbehandling. F.o.m september 2023 Formannskapet.
Styringsgruppeleiar:	Ingar Nergård, leiar Kommuneplanutvalet (etter september 2023 leiar for Formannskapet Pål Rørby).
Nivå 2 prosjektorganisasjon: Utfører arbeidet	
Prosjektleiing:	Planavdelinga i teknisk etat
Prosjektleiar:	Kommuneplanleggjar
Prosjektgruppa	Skal være tverrfagleg og vil bestå av tilsette på teknisk etat, helse og omsorg, og økonomikontoret. Andre kan også bistå med på deler av arbeidet ved behov. -Ellen (revidering arealdel) -Åste (Smart Fjellbygd/arkitekt) -Gunn E.(Bu og blilyst, Smart Fj.b, Gnist Lom, møteplass næring) -Mari (økonomi) -Elisabet (byggesak) -Heidi (folkehelsekoordinator) -Odd-Magne (eigendom) -Anders (leiar plan og utvikling)
Nivå 3 prosjektorganisasjon: Referansegruppe for faglege råd og innspel	
Referansegruppe:	-Håvard (byggesak) -Janne (NAV) -Henrik (Helse) -Eva (barnas representant) -Jørn Magne (miljørådgjevar)
Uttale i samband med politisk handsaming:	
Eldrerådet, Ungdomsrådet og Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	



Oversikt over viktige element i ein helskapeleg kommunal bustadpolitikk henta frå rapport «Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør». Asplan Viak/KS/FoU.

I informasjonsinnhentinga frå kommunane til rapporten «Oversikt over viktige elementer i en helhetlig kommunal boligpolitikk» (2018) er det peikt på at bustadpolitikken er fragmentert på ulike kommunale etatar, kommunale selskap og offentlege og private aktørar. God organisering og ansvars plassering i kommunen og samarbeid på tvers av sektorar vil dermed være sentralt. Generelt vil det være gjennomføringa, samarbeidet på tvers i kommunen, samarbeidet mellom kommunen med andre offentlege og private aktørar, og nødvendige prioriteringar i økonomiplanen som vil ha stor betydning for å løyse bustadutfordringane. Kommunen må velje verkemiddel, organisering og samarbeid som svarar på utfordringane.

1. **Samarbeid med andre offentlige myndigheter om bolig for alle:** Mange kommuner i dette prosjektet vektlegg samarbeidet med Husbanken. Samtidig vil både fylkeskommunen og fylkesmannen med ansvar for viktige nasjonale hensyn og tilsynsoppgaver knytta til det bustadsosiale vere viktige aktørar.
2. **Samarbeid med bustadutviklarar om bustad for alle:** Med samarbeid mellom kommunen og bustadutviklarar om bustad for alle meinast her at kommunane og bustadutviklarar i kommunen møtast på meir overordna nivå uavhengig av enkeltsaker knytt til plan- eller byggesak, innspel til arealdel, eller diskusjon om eventuelle forbetringar i kommunens plan- og byggesaksbehandling. I informasjonsinnhentinga frå kommunane, prosjektets diskusjonar og innspel frå næringa er det lagt vekt på behov for betre samarbeid mellom kommunane og grunneigarar/bustadutbyggerar på strategisk nivå. Med samarbeid meinast her at kommunen og næringa møtast for å diskutere bustadbehov, bustadbyggebehov, og korleis næringa kan vere med å bidra til løysningar for framskaffe bustad til alle. Det er en vesentleg forutsetning at kommunen og næringa møtast uavhengig av enkeltsaker utbyggjarar har gjennom detaljregulering eller byggesaker. Fleire kommunar har gitt innspel på at dei har etablert arenaer for denne type samarbeid. Det vesentlege her er at diskusjonane i denne type arenaer må fange opp kommunanes samla bustadbehov her under bustadar for barnefamiljar og andre med «vanlege inntekter» samt bustadar for vanskelegstilte. Ikkje berre kva næringa prioriterer.
3. **Utbyggingspolitikk og bruk av gjennomføringsmodellar for områdeutvikling og utbyggingsavtaler:** Med utbyggingspolitikk menes her at kommunen har en politikk for å følge opp og gjennomføre arealpolitikken i kommuneplanen. Utbyggingspolitikken vil både omfatte investeringer i sosial infrastruktur, og utvikling av teknisk og grønn infrastruktur i samfinansiering med private og andre offentlige myndigheter som blir berørt. Bruk av utbyggingsavtaler og utvikling av gjennomføringsmodellar for finansiering og kostnadsfordeling mellom private, kommunen og andre berørte myndigheter på områdenivå er viktig virkemiddel i dette (bygger vidare på innholdet i tematisk kommunedelplan for friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet).

«Fleire vektlegg områdemodellar for finansiering av felles offentlig infrastruktur med bruk av utbyggingsavtaler i prioriterte utbyggingsområde som ein viktig strategi for å sikre gjennomføring av utbygging i transformasjonsområde».

Felles offentleg infrastruktur: Modellar for finansiering og kostnadsfordeling av felles offentleg infrastruktur i større område for by- og tettstadsområder der fleire grunneigarar/utbyggjarar og eventuelt kommunen og andre aktørar har ansvar for gjennomføring. Modellane etablerast av kommunen enten som eit overordna grunnlag for forhandling av utbyggingsavtalar eller gjennom overordna utbyggingsavtale (områder med få større grunneigarar/utbyggjarar).

4. **Kommunal eigendoms- og tomtepolitikk:** Med kommunal eigendoms- og tomtepolitikk meinast her at kommunen brukar kommunal eigendom strategisk i utbyggingspolitikken for å bidra til bustad for alle.
5. **Kommunal bustadforvaltning:** Forvaltning og utvikling av kommunale bustadar som ein del av arbeidet med bustad for alle.
6. **Bustadsosiale tiltak:** Bustadsosiale tiltak sett i samanheng med andre tiltak innanfor bustadpolitikken
7. **Arealpolitikk som omsyn tek bustad for alle, sosioøkonomiske omsyn og bukvalitet:**

Frå fylkeskommunane si side framhevast det om bustadpolitikken i distriktskommunane;

- manglande tilgang til bustadar med god kvalitet, gjerne til leie, for rekruttering
- dårleg fungerande bustadmarknad
- mangel på sentrumsnære bustadar

Det synast å vere få kommunar som integrera sosioøkonomiske aspekt for eksempel retta mot situasjonen for bustadsøkande med «vanlege inntekter» ved vurdering av bustadbehovet, sjølv om det er peikt på som ei utfordring.

Kommunar i storbyregionar og enkelte mellomstore byar oppgjer at høge prisar i knytopunkt og sentrale transformasjonsområder er utfordrande for mange bustadsøkande.



Figur 4.1 Flere av de boligpolitiske planene fra kommunene det er innhentet informasjon fra i dette prosjektet peker på et «tredelt boligbehov» med glidende overganger.

Når det gjeld verkemiddel for å møte utfordringane peikar svara i to retningar:

- Den eine er betydninga av å etablere varierte bustadstørrelsar, sosial infrastruktur som skule og barnehagar, gode uterom og gode oppvekstvillkår for barn i knutepunkt og sentrale transformasjonsområder. Dette er nødvendige forutsetningar for at barnefamilial skal velje å bu i dei nasjonalt prioriterte utbyggingsområda, men adressera ikkje dei sosioøkonomiske utfordringane. Bustad for alle er ein viktig del av den sosiale berekrafta i by- og tettstadsutviklinga. Sosial berekraft vil innebere at også vanskelegstilte, barnefamilial og andre bustadsøkarar med «vanlege inntekter» sikrast bu moglegheiter i ein klimavennleg by- og tettstadsstruktur, herunder moglegheiter til å eie egen bustad. Skal dette vere mogleg må det planleggast for det i den nære by- og tettstadsstrukturen.
- Den andre retninga går direkte på dei sosioøkonomiske utfordringane (sosial ulikskap). Her peikast det på tre typar verkemiddel som til dels heng saman:
 - 1) Aktiv bruk av kommunal grunn der ein gjennom klausular tilrettelegg for ulike kjøpargrupper
 - a. Føringar for utbygging av bustadar på kommunal grunn med klausul om at ein viss andel av bustadane skal vere rimelege og forbeholdast førstegangskjøperar
 - b. Samarbeid mellom kommunen, kommunalt tomteselskap og Husbanken der ein har valt ut ei målgruppe som oppfyller kriteria for startlån. Det inngås samarbeid med bustadutbygger som planlegg og bygger bustadane ut frå gitte kriteria på størrelse og kvadratmeterpris. Kommunen har tilbakekjøpsrett dei tre første åra (klausulering).
 - c. Leie til eie modell i samarbeid mellom kommune, boligbyggelag og private
 - d. Utvikling av kommunale tomter som seljast til sjølvkost
 - 2) Tettare samarbeid mellom kommunen, Husbanken, bustadbyggelag og private om et større tilbod av bustadar for bustadsøkande med vanlege inntekter
 - a. Samarbeid med private på overordna nivå:

Det er stor spreiding i tilbakemeldingane frå kommunane med omsyn til korleis det samarbeidast med næringslivet på meir strategisk og overordna nivå, og ikkje berre når private utarbeider detaljreguleringsplanar eller gis private arealinnspill ved kommuneplanrevisjonar. Nokon kommunar oppgjer at det er jamleg dialog og møter mellom kommunen og private om den generelle bustadutvikling når det utarbeidast bustadplanar (strategiar). Fleire oppgjev også at det er gjort vedtak om at det skal vere en tettare dialog med næringslivet. I enkelte kommunar er det etablert felles arenaer mellom kommunen og bustad utviklarar som møtast 3-4 gangar i året.

- b. Det er behov for eit betre samarbeid mellom kommunane og bustadnæringa om bustadbehov for å skape ei felles forståing for tilpassingar og utfordringar som må løysast. Fleire kommunar peiker også på betre fag- og sektorsamordning internt i kommunane, og samarbeidet med kompetanseorgan som Husbanken.

3) Utvikling av nye verkemiddel der staten gjennom Husbanken bør få ei ny rolle

- a. Næringslivet ønsker å være med å diskutere bustadbehov på meir strategisk nivå. Husbanken peikte på at det også er et potensiale for å sjå dei offentlege verkemidlane i samanheng med private når bustadbehovet er klarlagt. Kva kan dei private bidra med saman med kommunen for å løyse bustadbehovet?

Kommunale tomteselskap

Enkelte kommunar har etabler kommunale tomteselskap som aksjeselskap eller føretak som verkemiddel i bustadpolitikken. Basert på en nettsøk er det i dette prosjektet identifisert 9 kommunale tomteselskap der kommunen har fleirtal på eigarsida og deira formål, slik det går fram av nettsidene er å fram skaffe tilrettelagte tomter for bustadforsyninga i respektive kommunar.

Mangelfulle bustadbehovsvurderingar og analysar

Det har i rapporten til Norconsult vert gjennomgåande einigheit blant kommunar, næringslivet og øvrige deltakarar i diskusjonane om at analysane og metodane for vurdering av bustad- og bustadbyggebehov er mangelfulle og treng utvikling.

For kommunar som ønsker å ta ei rolle som aktiv bustadpolitisk aktør vil gode bustadbehovsvurderingar vere av stor betydning og eit viktig grunnlag for utvikling av bustadpolitikk, arealpolitikk og val av verkemidlar. Det vil også være et viktig grunnlag for næringslivet som skal levere bustadar samfunnet har behov for.



Figur 3.2 Eksempel på hvordan Lindås tomteselskap er et boligpolitisk verktøy for kommunen. Kilde: Innlegg fra Ørjan Raknes Forthun, rådmann Lindås kommune på diskusjonssamling 25.04.2018.

«Underlaget i prosjektet (KS/FoU) peikar klart i retning av at dagens bustadbehovsvurderingar i for stor grad bygger på dels usikre befolkningsprognosar og vekstmål i kommuneplanen, og i for liten grad tar inn sosioøkonomiske aspekt og den kompleksiteten bustadbehovet har når **bustad for alle** er utgangspunktet.

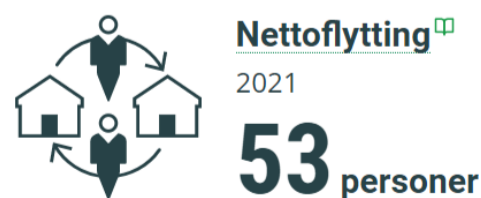
NOVERANDE BUSITUASJON, BEHOV, BEFOLKNINGSPROGNOSAR OG MOGELEGE BEHOV I HEMSEDAL

Folketalet i Hemsedal var i følge Statistisk sentralbyrå per 01.01.2022: 2 611 personar. Folketalsframskrivingar frå SSB viser ei folketalsauke, med 2 989 innbyggjarar i 2030. Hemsedal kommune hadde i 2021 225 tilflyttarar, og 172 fråflyttarar. Netto tilflytting i 2021 var på 53 personar. I tillegg er det sesongarbeidarar som ikkje registrera flytting i folkeregisteret.

	Innflytting	Utflytting
	2021	2021
3042 Hemsedal	225	172

	Innflytting, innenlands	Utflytting, innenlands	Nettoinnflytting, innenlands
	2021	2021	2021
3042 Hemsedal	123	126	-3

	Innvandring	Utvandring	Nettoinnvandring
	2021	2021	2021
3042 Hemsedal	102	46	56

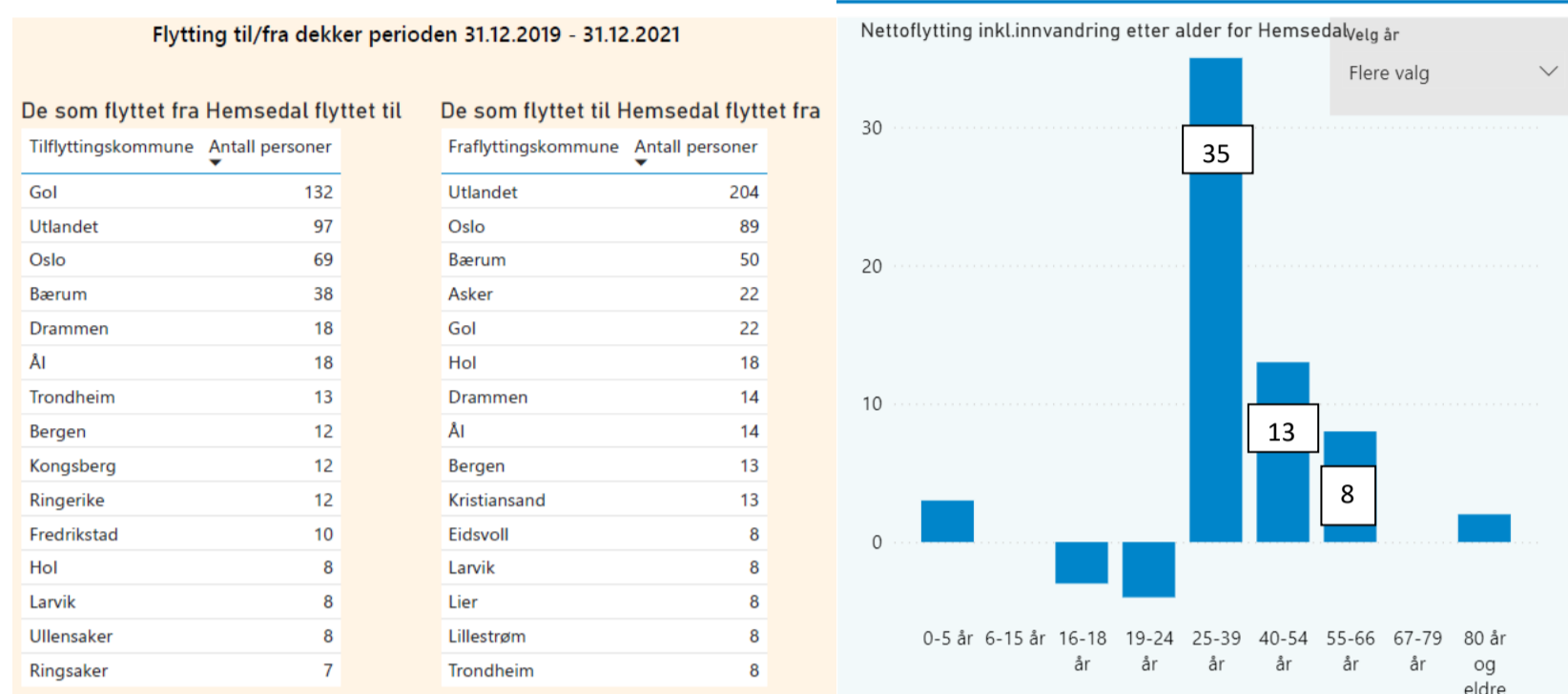


Kilde
Flyttinger, Statistisk sentralbyrå

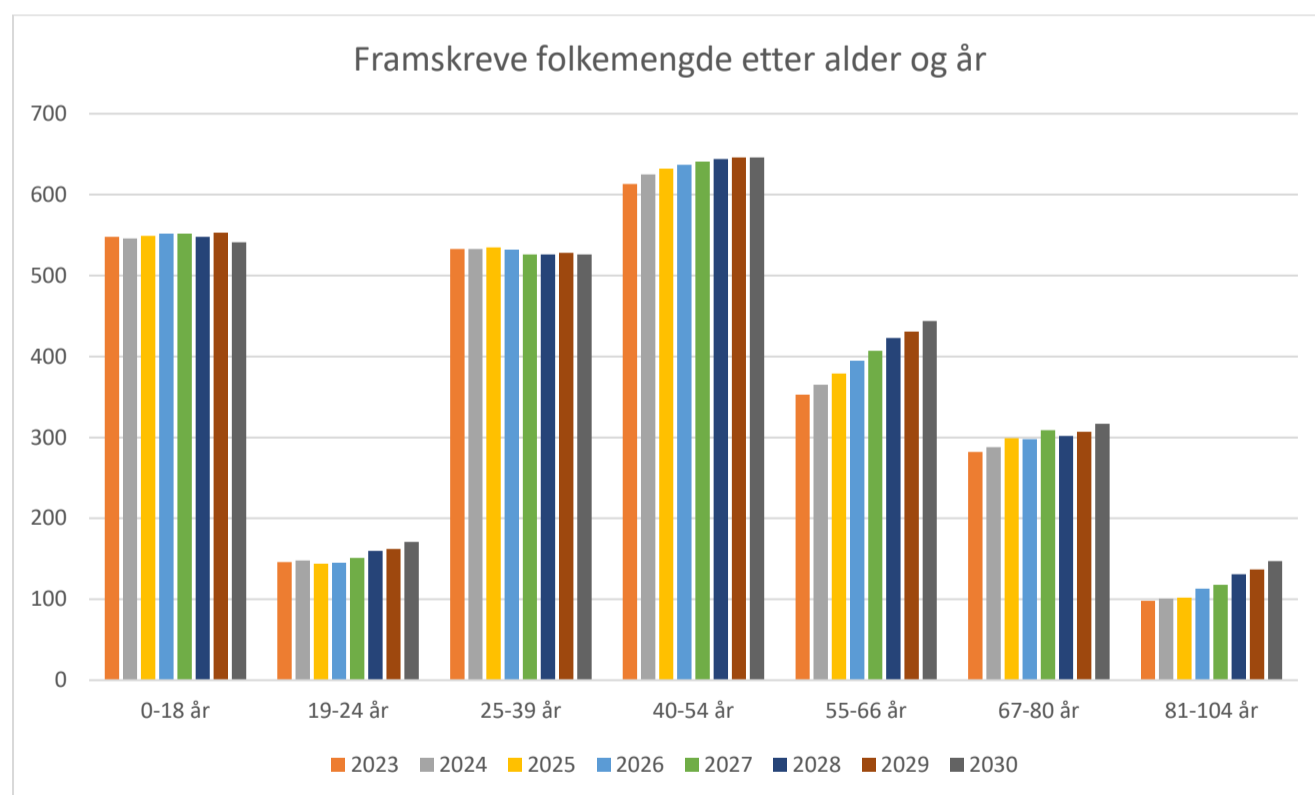
SSB sitt hovudalternativ som inneheld både innanlands tilflytting og innvandring, gjev ein vekst på 378 personar (14,5%) fram mot 2030. Tala i prognosen frå SSB er avhengig av flytting for å få nemneverdig vekst. I eit scenario kor ingen får flytte til og frå kommunen aukar befolkninga med 41 personar (1,6%) fram mot 2030. Konklusjonen er at Hemsedal er heilt avhengig av å få personar frå andre kommunar/land for å ha befolkningsvekst, då kommunen si befolkning har ei alderssamansetning som ikkje vil gje befolkningsvekst («naturleg» utvikling for Hemsedal vil gje befolkningsnedgang frå rundt 2045).

Du ser av tabellane over, at nettotilflytting på 53 personar er avhengig av innvandring. Flyttetal/innvandringstal er uforutsigbare, noko som understrekar usikkerheten i prognosane for Hemsedal (saman med at kommunen har relativt få busette i utgangspunktet).

Av innanlands innvandring kjem flest av dei som i løpet av 2020 og 2021 flytta til Hemsedal frå Oslo, Bærum, Asker, Gol og Hol. Hemsedal har stor innanlands utflytting av innbyggjarar til Gol kommune.

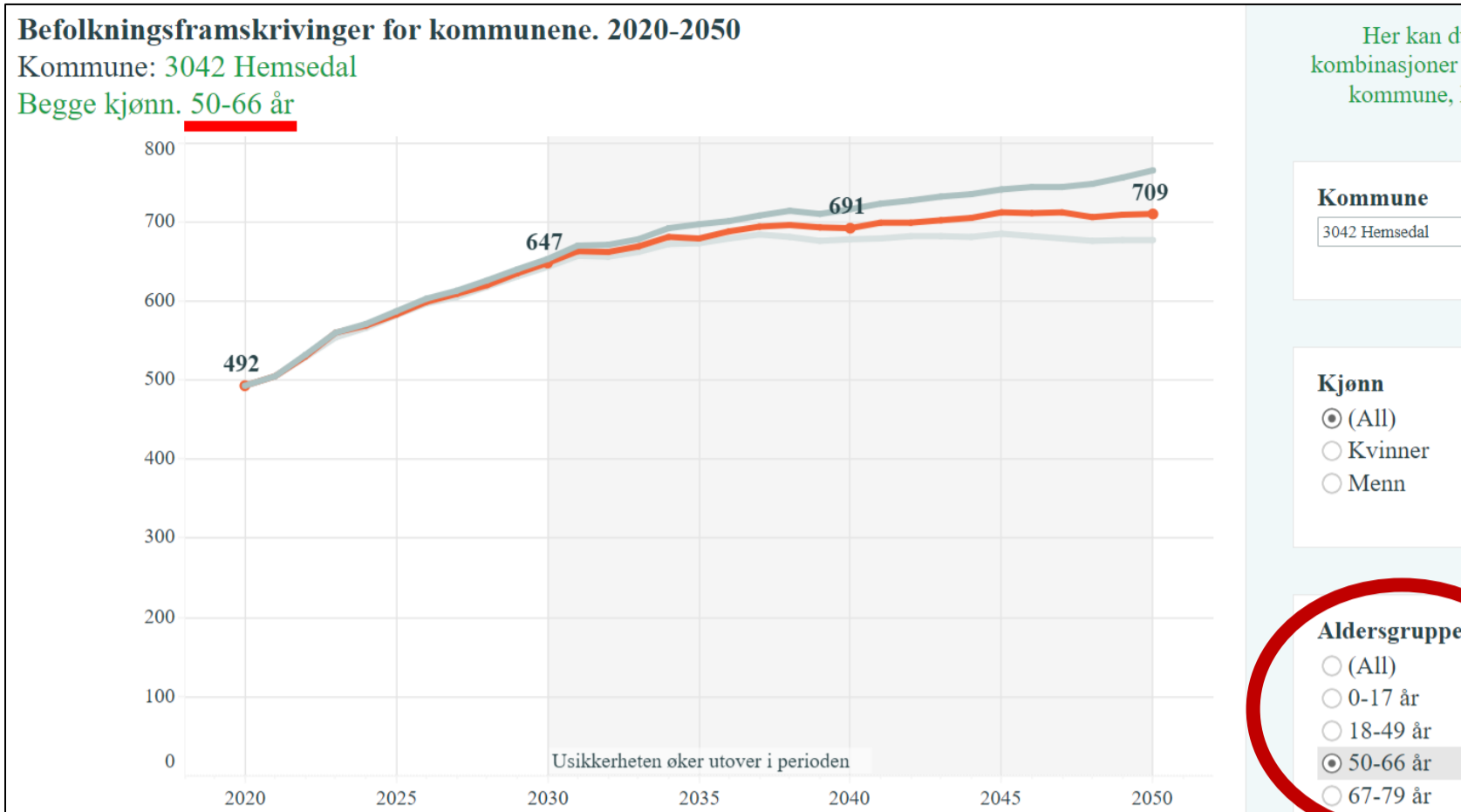


Oversikta «nettolytting etter alder» viser at det er størst tilflytting i aldersgruppa 25-39 år (2021). Framskreve folkemengde etter alder og år etter tala til SBB, viser derimot ei anna fordeling, med oppgang i folketal i aldersgruppa 19-24 år, og nedgang i aldersgruppa 25-39 år.

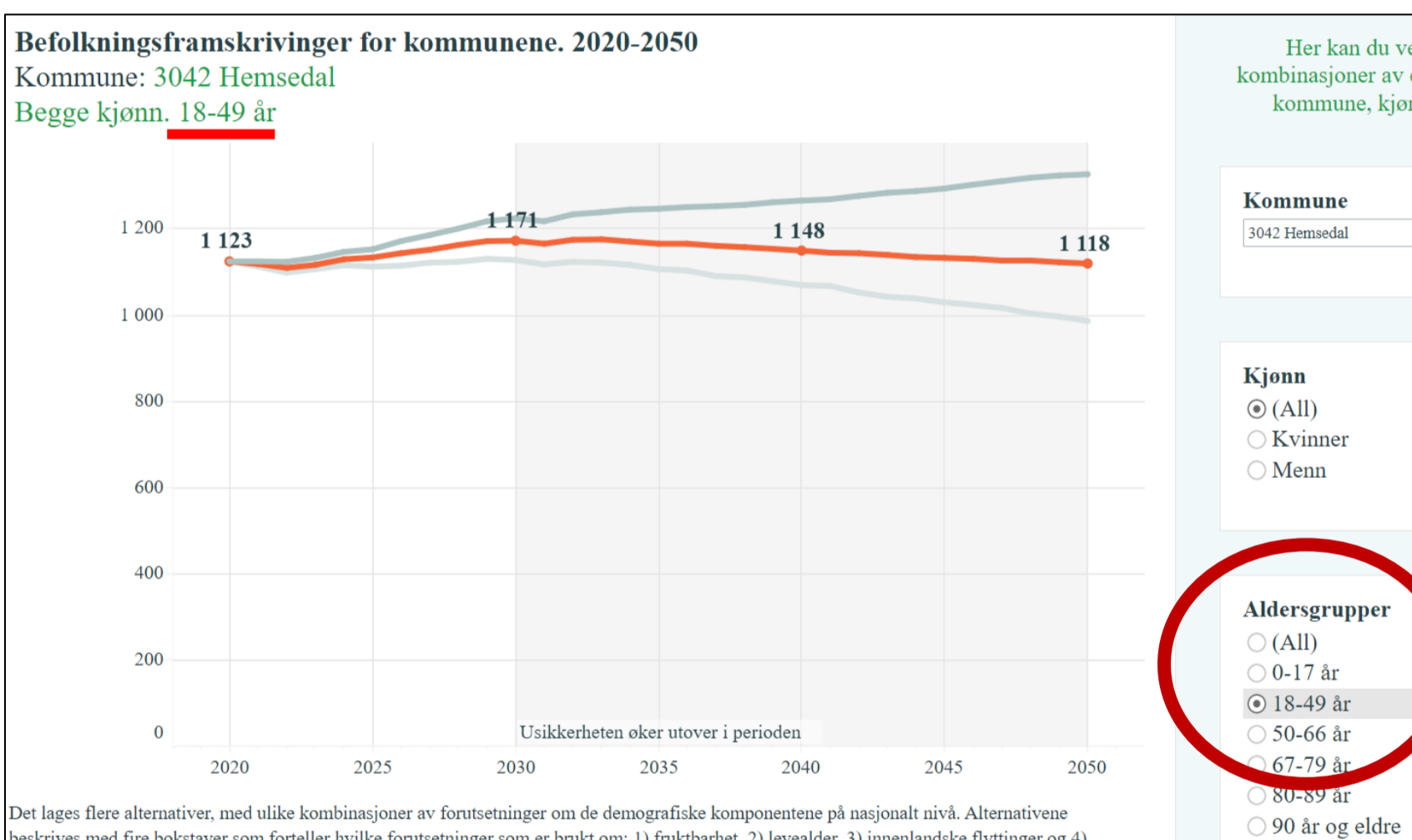


<https://www.ssb.no/statbank/table/12882/tableViewLayout1/>

Vi ser vidare i framskrivingane at dei største aukane i folketalet kjem i aldersgruppa 40 år og oppover. Kurva er særleg bratt i alderssegmentet 55-66 år. Det er ein nasjonal trend at fleire i dette alderstrinnet ønskjer å bu meir sentralt og i bustadar som krev minimalt vedlikehald.



Som du ser av tabellen under er det forventet en viss vekst i aldersgruppa mellom 18-49 år fram mot 2030 (+48 innbyggjarar) før veksten flata ut fram mot 2050.



Framskrivingane til SSB viser ei auke i antall eldre i den demografiske fordelinga på innbyggjarane i Hemsedal. I 2030 vil ein ha 116 fleire innbyggjarar i aldersgruppa over 67 år. Om du ser på framskrivingane for 2050 viser tala at ein vil ha ei aldersfordeling med 470 fleire personar over 67 år enn det ein har i dag. I 2030 vil auke i aldersgruppa i arbeidsfør alder (18-66 år) med +203; vere høgare enn auka i aldersgruppa over 67 år (+116). I 2050 vil bildet vere annleis, der ein har ei total auke på 212 personar i arbeidsfør alder, og ei auke på 470 i aldersgruppa over 67 år.



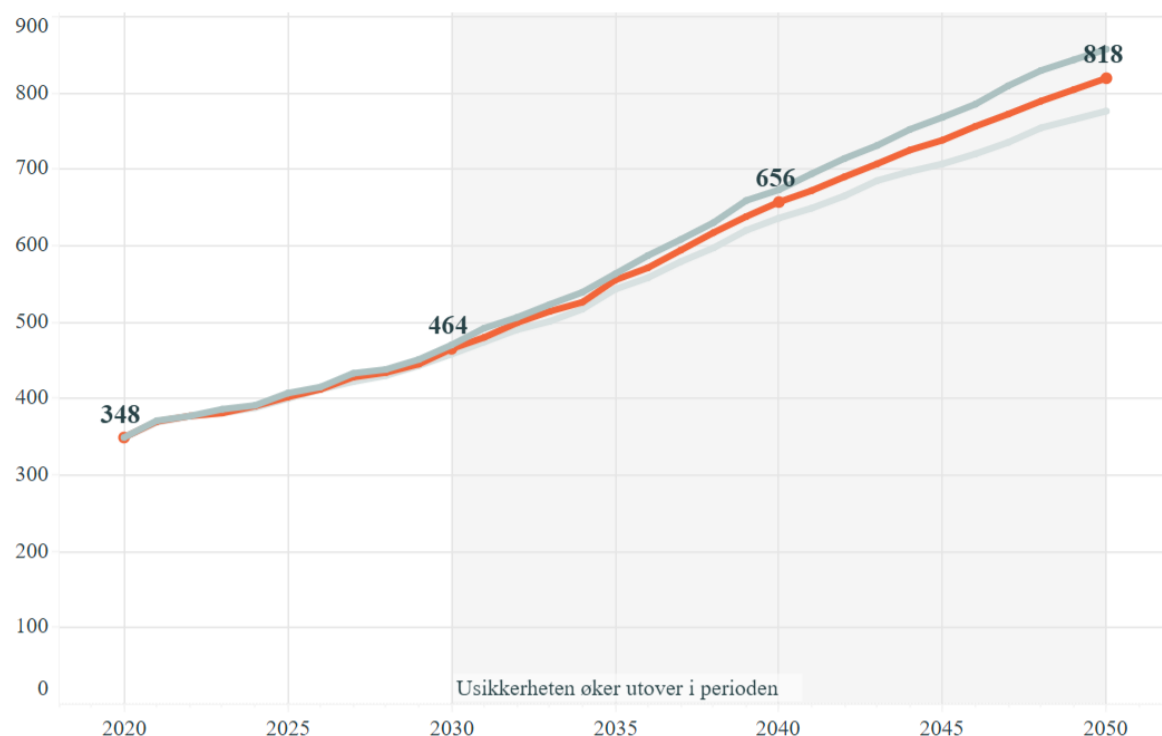
I 2050 vil ein etter framskrivingane ha ei total auke på 212 personar i arbeidsfør alder, og ei auke på 470 i aldersgruppa over 67 år i Hemsedal kommune.

(Illustrasjon: Shutterstock. Søylen er bare ment som illustrasjon av temaet ikke som eksakte størrelser)

Befolkningsframskrivninger for kommunene. 2020-2050

Kommune: 3042 Hemsedal

Begge kjønn. Alle aldersgrupper



Her kan du ve
kombinasjoner av e
kommune, kjønn

Kommune

3042 Hemsedal

Kjønn

- (All)
- Kvinner
- Menn

Aldersgrupper

- (All)
- 0-17 år
- 18-49 år
- 50-66 år
- 67-79 år
- 80-89 år
- 90 år og eldre

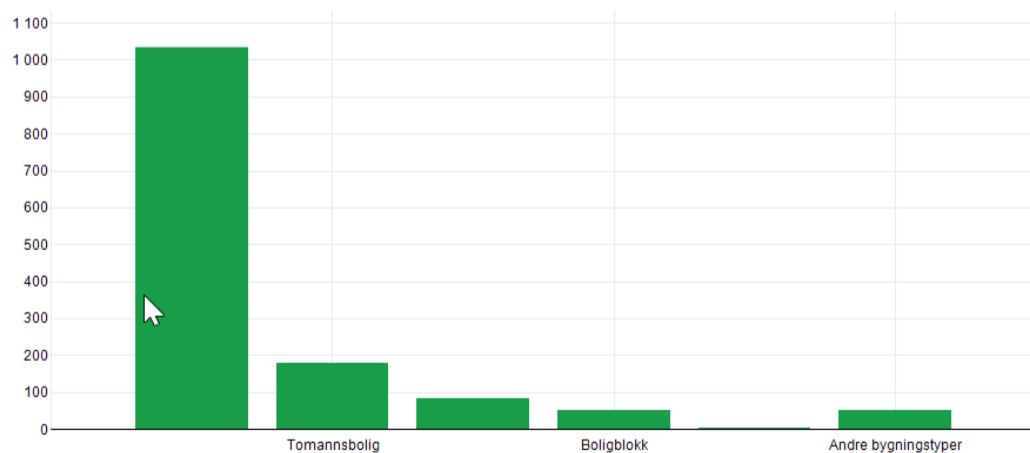
Det lages flere alternativer, med ulike kombinasjoner av forutsetninger om de demografiske komponentene på nasjonalt nivå. Alternativene beskrives med fire bokstaver som forteller hvilke forutsetninger som er brukt om: 1) fruktbarhet, 2) levealder, 3) innenlandske flyttinger og 4)

BUSTADAR

Hemsedal har stor andel av eneboliger. Dette syner også igjen i statistikken for bruksareal per bustad, samanlikna med landsnivået (tabell 06513 datakjelde:SSB). Hemsedal ligg over landssnittet i antal bustadar 100 kvm og over. På bustadar med mindre enn 100 kvm ligg Hemsedal under landssnittet i antall einingar. Det er særleg i antal einingar under 50 kvm, at Hemsedal tydeleg skil seg frå landsgjennomsnittet.

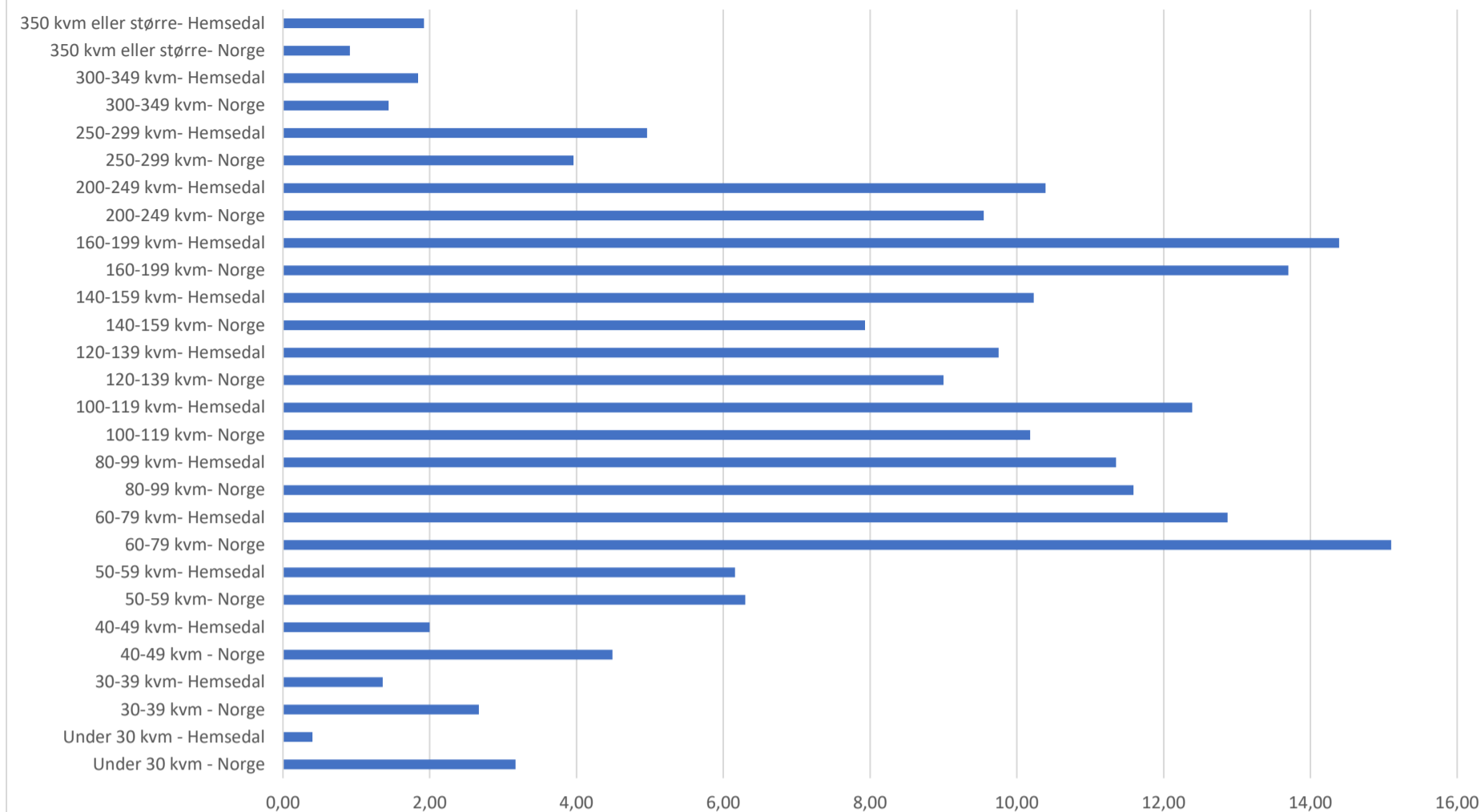
	Boliger (bebodde og ubebodde)										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
K-3042 Hemsedal											
Enebolig	955	965	972	977	979	984	1 001	1 008	1 022	1 033	
Tomannsbolig	149	149	151	156	163	164	166	171	175	180	
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	81	81	81	84	84	84	84	79	80	84	
Boligblokk	41	30	30	30	36	36	43	47	51	51	
Bygning for bofellesskap	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	
Andre bygningstyper	37	29	32	32	43	40	45	45	46	50	

<https://www.ssb.no/statbank/table/06265/tableViewLayout1/>

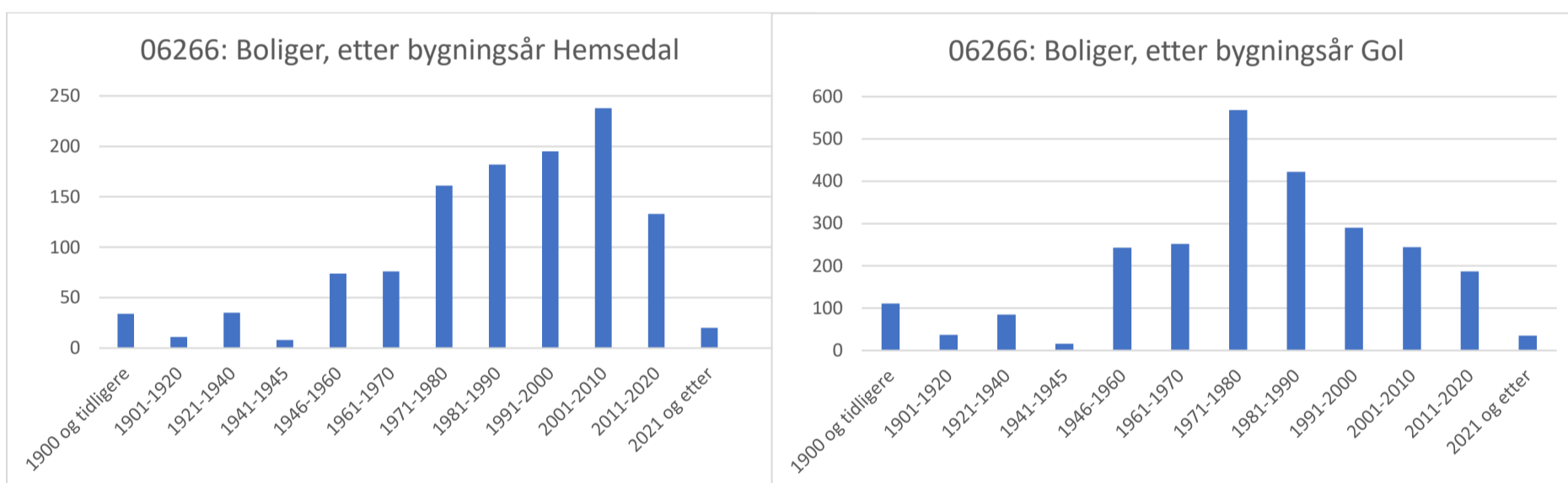


*Kjennemerkene som brukes er bygningstype, bygningsstatus, bruksenhetstype og hvorvidt det er registrert bosatte i bruksenhet eller bygning. Fritidsboliger og bruksenheter registrert som annet enn bolig inkluderes i statistikken dersom det ifølge folkeregisteret er registrert bosatte på boligens adresse. Folkeregisteret brukes også til å overstyre informasjon, eksempelvis ved manglende ferdigattest, dersom det er registrert bosatte i bygningen. I tillegg imputeres boliger i boligbygninger med registrert bosatte men uten registrerte bruksenheter. Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger.

06513: Boliger, etter bruksareal 2022



Samanlikning Hemsedal – Gol:

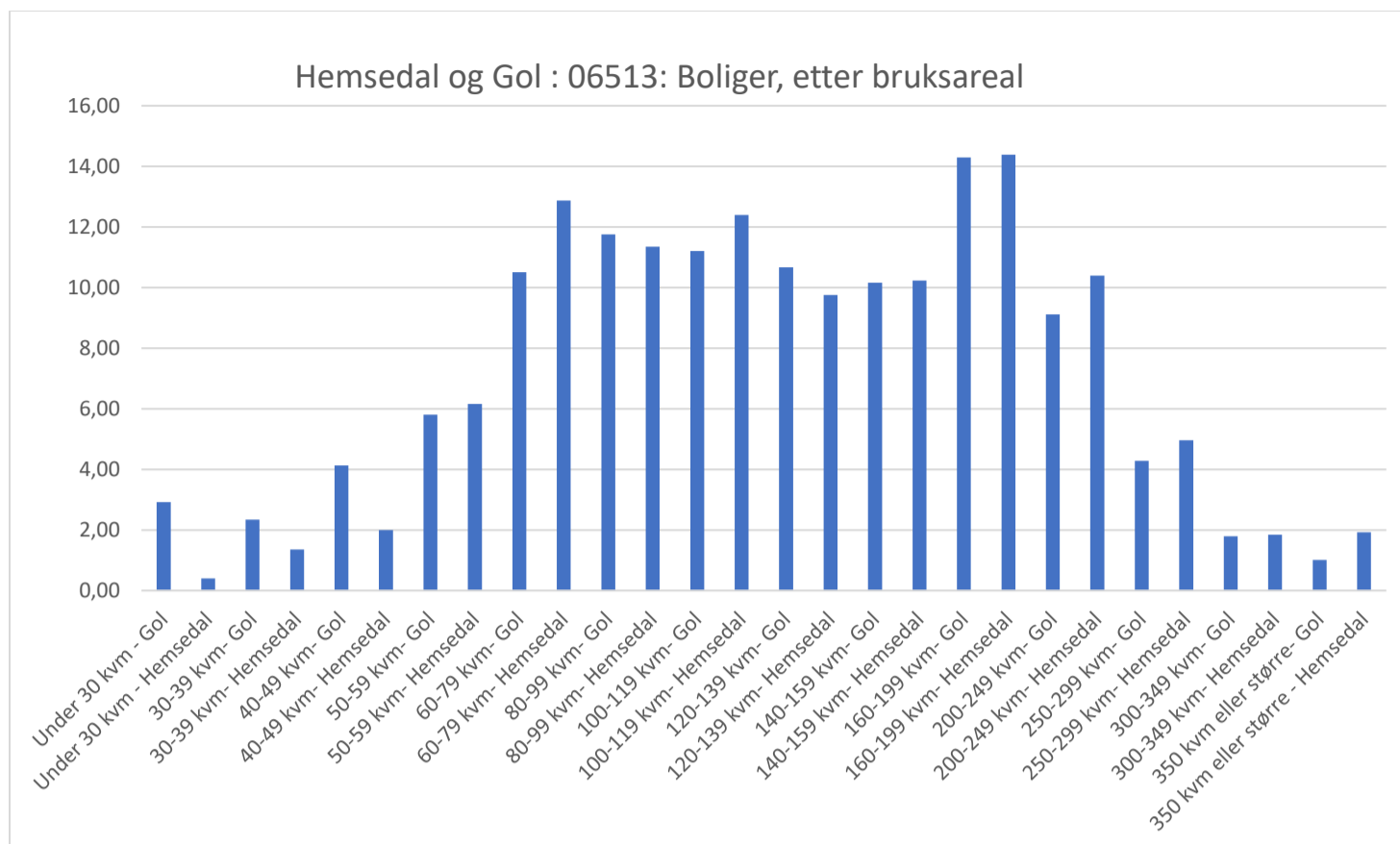


Mellom 2001-2010 vart det bygd 238 bustadar i Hemsedal. På Gol vart det i same periode bygd 244 bustadar. Frå 2011-2020 vart det bygd 211 bustadar i Hemsedal og 187 bustadar på Gol. I perioden 2020 og 2021 flytta 135 personar frå Hemsedal til Gol. Det er frå perioden før 1991 at Gol skil seg ut på bustadbygging samanlikna med Hemsedal. Mellom 1971-1980 vart det bygd 568 bustader på Gol, mot 161 i Hemsedal. Fram mot 90'talet fortsette Gol å bygge 422 bustadar (Hemsedal 182). Vi ser at det er til Gol ein stor andel av dei som flyttar frå Hemsedal flyttar til Gol:

Flytting til/fra dekket perioden 31.12.2019 - 31.12.2021

De som flyttet fra Hemsedal flyttet til		De som flyttet til Hemsedal flyttet fra	
Tilflyttingskommune	Antall personer	Fraflyttingskommune	Antall personer
Gol	132	Utlandet	204
Utlandet	97	Oslo	89
Oslo	69	Bærum	50
Bærum	38	Asker	22
Drammen	18	Gol	22
Ål	18	Hol	18
Trondheim	13	Drammen	14
Bergen	12	Ål	14
Kongsberg	12	Bergen	13
Ringerike	12	Kristiansand	13
Fredrikstad	10	Eidsvoll	8
Hol	8	Larvik	8
Larvik	8	Lier	8
Ullensaker	8	Lillestrøm	8
Ringsaker	7	Trondheim	8

Du ser av statistikken under at Gol har eit betre tilbod av bustadar med bruksareal mindre enn 100 kvm (særleg under 50 kvm):



Til salgs i Hemsedal per 21.02.2023 på Finn.no

Område	Pris	Kvm
Lykkja (ikkje sentralt)	4 900 000 ,-	131
Hemsedal sentrum	14 000 000 ,-	432
Ulsåk	14 800 000 ,-	349
Svøø	4 990 000 ,-	131
Ulsåk	3 400 000 ,-	122
Hemsedal sentrum	3 200 000,-	49

Utleige

Av dei som er registrert med adresse i Hemsedal er det 76% som eig, og 24% som leiger. Det er vanskeleg å få leigd bustad i Hemsedal. Den private utleigemarknaden er prega av at Hemsedal er ein turistkommune. 21.02.2022 ligg det 1 annonse ute på «bustad til leige» på finn.no. Det er generelt lite annonser ute for ledige utleieenheter.

	Personer (prosent)		
	2022		
	Selveier	Andels- / aksjeeier	Leier
3040 Nesbyen	78,3	2,4	19,3
3041 Gol	73,4	1,9	24,7
3042 Hemsedal	76,1	0,0	23,9
3043 Ål	80,2	1,2	18,6
3044 Hol	79,0	0,6	20,4

Kjelde: SSB 11038

Behov for utleieenheter for dei største reiselivsaktørane i Hemsedal i dag og framover (omtrentlege prognosar/anslag)

Aktør	Behov vinter 2023	Behov vinter 2030?	Behov sommar 2030?
Skistar Norge AS	80 personar	90?	25-40? (om sykkel og sommaraktivitet aukar)
Skarsnuten	60 personar (litt over)	80 (grove estimat)	45-50 (60% sommarstid)
Fyri	Ring i morgen		
Skigaarden	20 ansatte (8 stk leiligh.)		

Skistar:

- Størsteparten bur i sentrum.
- Kapasiteten er sprengt.
- Dei som gjer sesong ønskjer å bu sosialt (alle vil bu i gåavstand til kvarandre) → i dag bur alle i sentrum/alle vil bu i sentrum
- Dei mest populære leilighetene har fleire soverom (5?) → då har du alltid nokon å vere saman med, og om det er nokon du ikkje går så godt ilag med, går det også bra, når der er fleire (verre om du deler med ein annan person)
- Om det skal byggast nye bygg: -viktig at ikkje so mange deler kjøken/bad. Men viktig å ha fellesareal for stue/sosialt oppholdsrom for fleire
- Husk el-lader til bil: Ca 75% av dei tilsette som skal ha personalbustad kjem med eigen bil.
- Straum er eit problem. Sesongarbeidarar kjem gjerne på forskjellig tidspunkt; ein den 1. i månaden/ ein annan den 15. osv. Det gjer det vanskeleg å dele straumrekning.

Skarsnuten: Dei har leigekontrakter til litt over 60 personar i dag. Tilgang på utleieenheter er eit stort problem. Dei skulle tilsett 10 stk til personar no (22.02.23), men kan det ikkje pga det er umogleg å oppdrive bustadar på leigemarknaden. Dei har bygd 10 personarbustadar sjølve. På Tuv og Ulsåk kan det kanskje vere enklare å finne bustad, men det vil ikkje fungere p.g.a. manglande kollektivtrafikk.

Hushald med vedvarande lavinntekt i Hemsedal:


	EU-skala 50 prosent		EU-skala 60 prosent		OECD-skala 50 prosent		OECD-skala 60 prosent	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
3042 Hemsedal	6,9	6,3	13,1	11,5	7,3	6,1	10,5	9,9

Kjelde SSB 106947

INNYGGJARANE – SEGMENTERING - MÅLGRUPPER


I Smart-Fjellbygd rapporten har dei presentert 6 ulike hemsedøler:

Innbyggergrupper




Unge hemsedøler

De unge hemsedølene har uttrykt seg gjennom arbeidsverksteder på 6. og 10. trinn ved HBU. Vi har også intervjuet ungdomsrådet.




Eldre hemsedøler

Hemsedøler i pensjonsalder og oppover har uttrykt sine behov og utfordringer i samtaler med leder for eldrerådet, leder for pensjonistlaget og gjennom gruppemøter på Frivilligsentralen. Det er også flere som har gitt innspill digitalt.




Landbrukshemsedøler

Vi har vært på gårdsbesøk og snakket med representanter for landbruket.




Nye hemsedøler

Vi har intervjuet nyinnflyttede hemsedøler og snakket med sesongarbeidere.



Fritidshemsedøler

Vi har gjennomført arbeidsverksted representanter fra Hemsedal fritidsboligforening og fått innspill digitalt.



Næringshemsedøler

Vi har intervjuet hemsedøler fra turistnæringen og eiendomsutvikling, og gjennomført arbeidsverksted med sentrumsbedrifter.

Framskrivingar Statistisk sentralbyrå (SSB):

	Hovedalternativet (MMMM)		
	2022	2030	Endring
0 år	22	29	7
1-5 år	146	155	9
6-12 år	216	218	2
13-15 år	99	91	-8
16-19 år	103	136	33
20-44 år	905	972	67
45-66 år	751	940	189
67-79 år	262	300	38
80-89 år	84	123	39
90 år eller eldre	23	25	2
Totalt	2611	2989	378

Aldersgruppa 55-66 år: Fram mot 2030 er det forventa ei særleg auke i aldersgruppa 55-66 år. **+155**

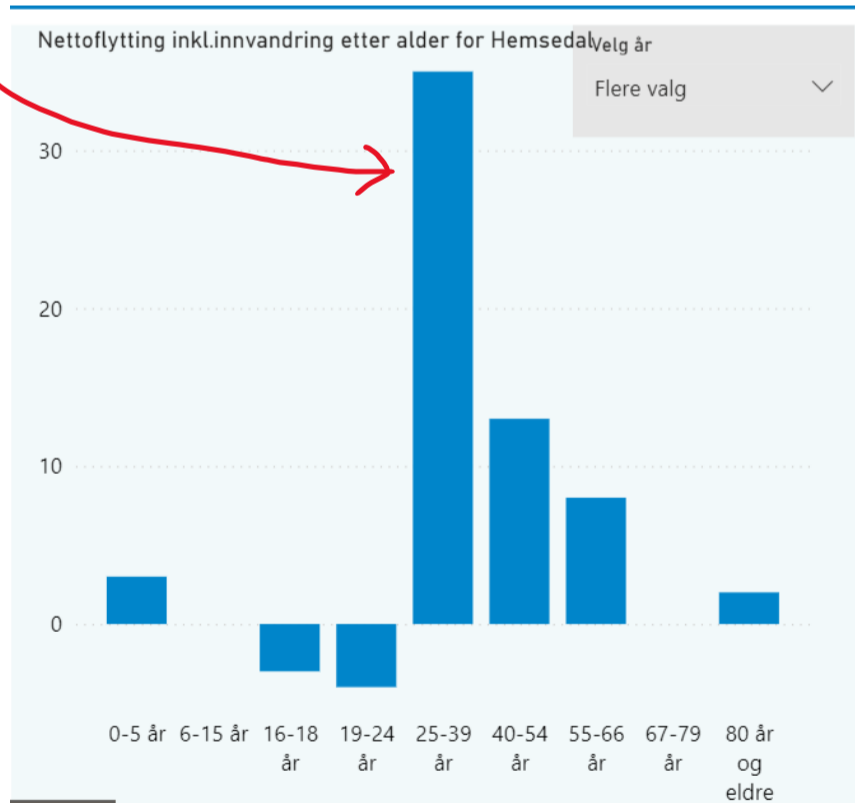
Nettoflytting 55-66 år: **8 stk**

67 år og oppover: Det er lite alternativ på bustadar for denne gruppa slik det er i dag. I tillegg er det forventa **+116**

Nettoflytting 67 år og oppover: **2 stk**

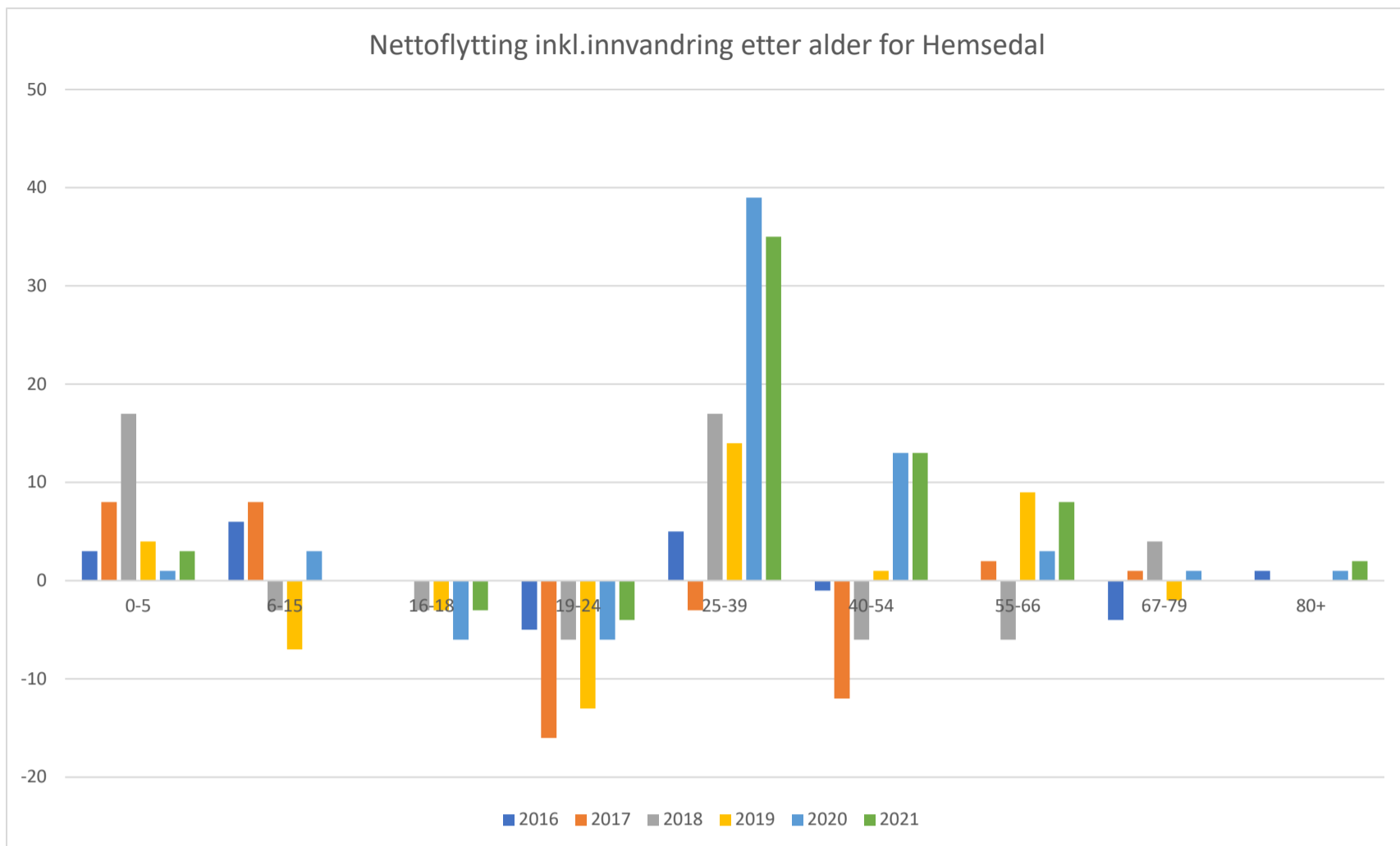
25-39 år: -7 Det er i denne aldersgruppa Hemsedal har størst tilflytting

Nettoflytting 40-54 år: **13 stk**



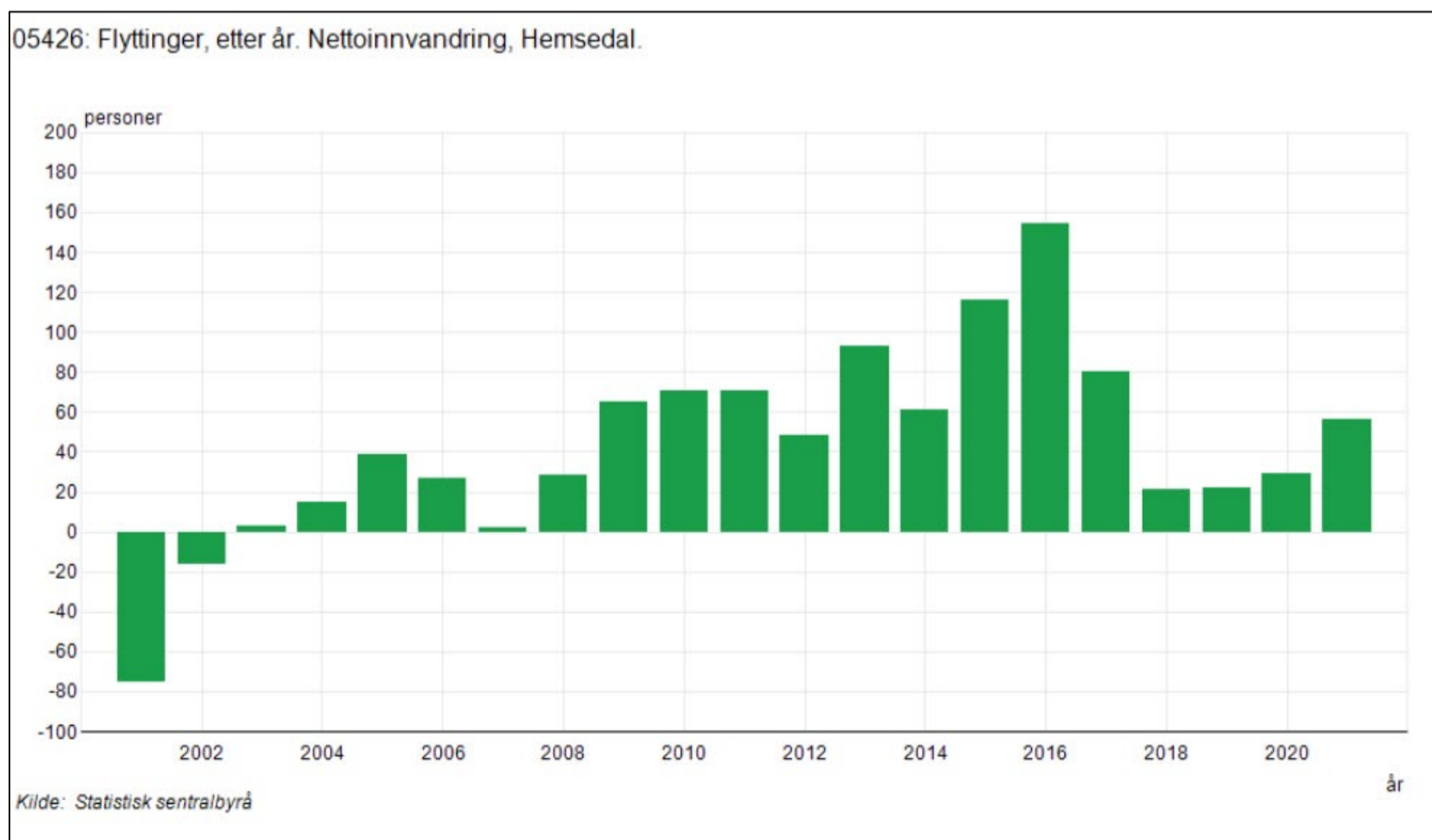
Denne statistikken er følsam og variera frå år til år (sjå framstilling neste bilde, som viser nettoflytting frå 2016-2021). Nettoinnvandring for 2021 var 53 personar. Bilde viser historikk tilbake til 2001. Du ser for eksempel at i 2016 hadde Hemsedal ei nettoinnvandring på nesten 160 personar, mens talet på nettoinnvandring i 2020, var nede i nesten 20 personar. I tillegg må ein ta høgde for at pandemi-perioden også har påverka tala.

Nettoflytting oppdelt i aldersgrupper:



<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoizWRhNmVmZTYtMzg0Ni00ZThlLWI3MzZmYmlwZTY5YTUxZTdliliwidCI6jnkNTBkZGQ0LTAwYTETNGFIny05Nzg4LWRIY2YxNGE4NzI4ZiIsImMiOiJh9>

Nettoflytting (ikkje delt opp i aldersgrupper):



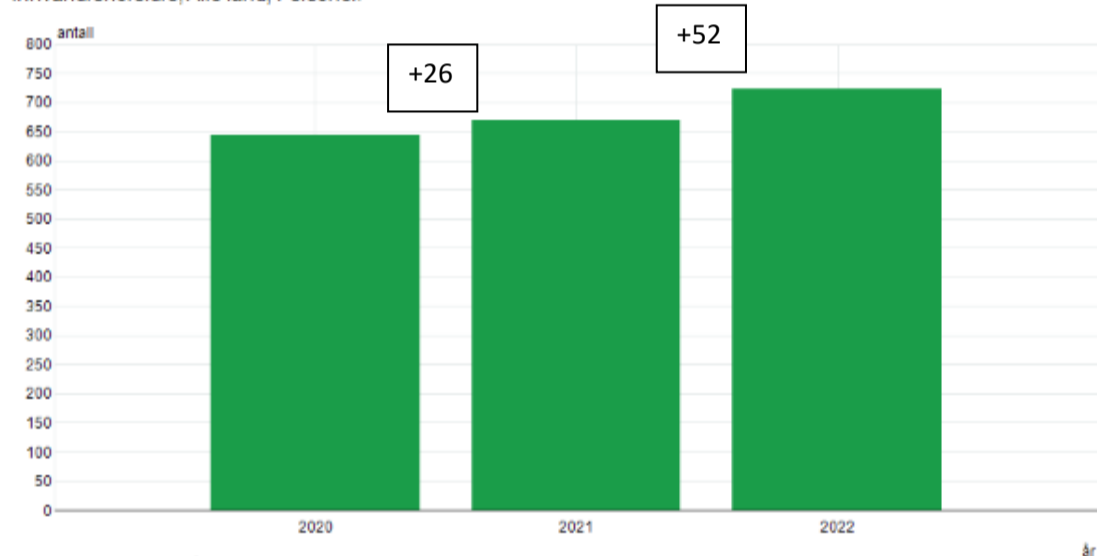
Eit mangfaldig lokalsamfunn:

Flytting til/fra dekker perioden 31.12.2019 - 31.12.2021

De som flyttet fra Hemsedal flyttet til		De som flyttet til Hemsedal flyttet fra	
Tilflyttingskommune	Antall personer	Fraflyttingskommune	Antall personer
Gol	132	Utlandet	204
Utlandet	97	Oslo	89
Oslo	69	Bærum	50
Bærum	38	Asker	22
Drammen	18	Gol	22
Ål	18	Hol	18
Trondheim	13	Drammen	14
Bergen	12	Ål	14
Kongsberg	12	Bergen	13
Ringerike	12	Kristiansand	13
Fredrikstad	10	Eidsvoll	8
Hol	8	Larvik	8
Larvik	8	Lier	8
Ullensaker	8	Lillestrøm	8
Ringsaker	7	Trondheim	8

Når vi ser på utviklinga i Hemsedal ser vi at 722 av innbyggjarane i Hemsedal er innvandrarak og norskfødde med innvandrarforeldre. Grafen er aukande. Auken er samanfallande med nettoinnvandringa.

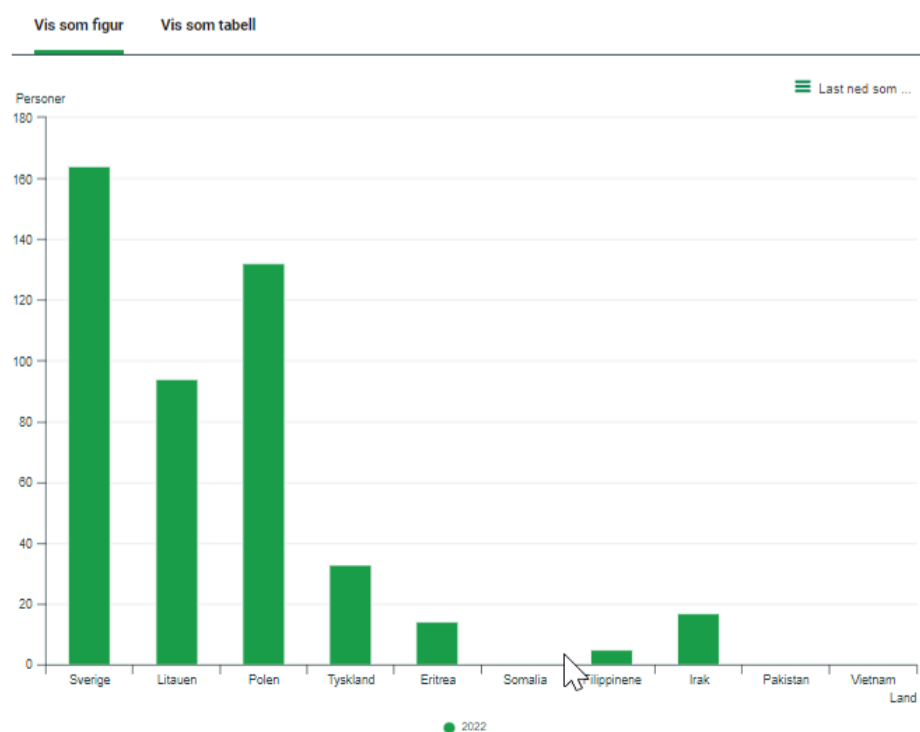
09817: Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, etter år. Hemsedal, Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, Alle land, Personer.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

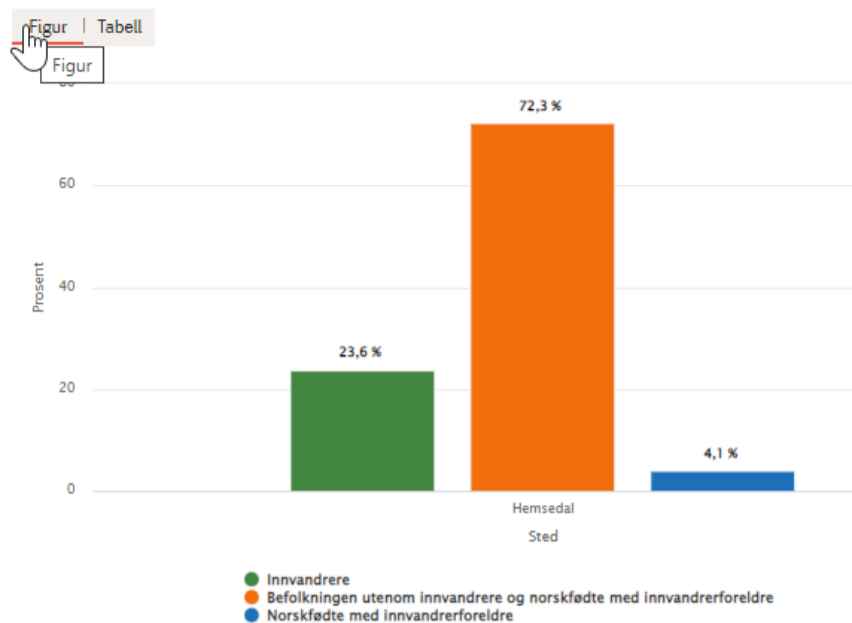
Tabellen under viser at mange av dei som bur i Hemsedal har bakgrunn frå Sverige, Litauen, Polen og Tyskland:

Personer med innvandrerbakgrunn. Utvalgte land.

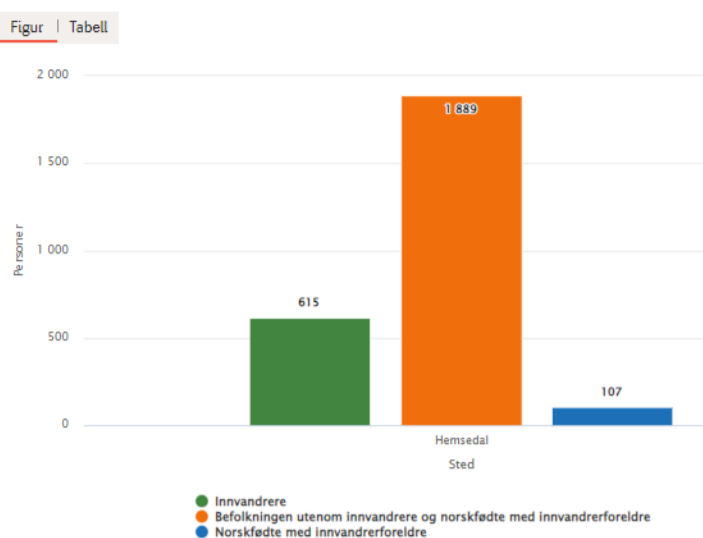


Kilde: Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, Statistisk sentralbyrå

Figuren viser andel personer fordelt etter bakgrunn i 2022 i Hemsedal og Hemsedal.



Figuren viser antall personer fordelt etter bakgrunn i 2022 i Hemsedal og Hemsedal.



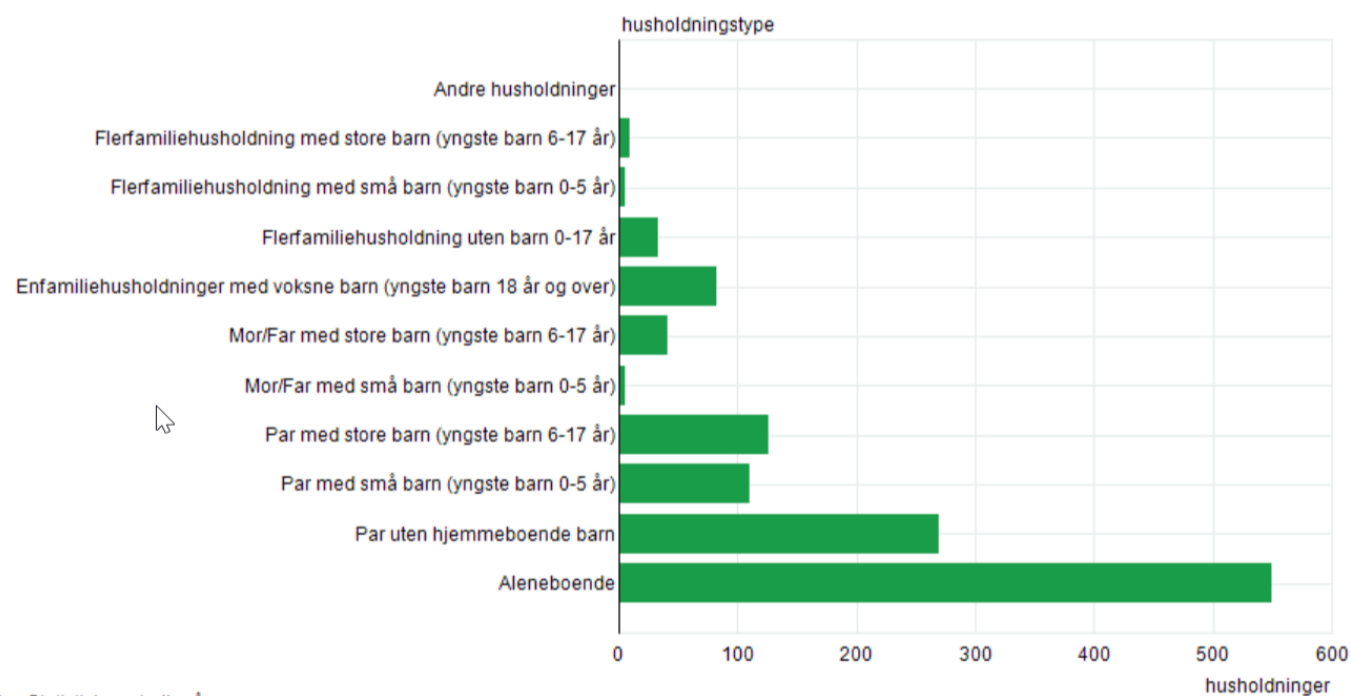
Kilde: SSB, sist målt 01.01.2022, oppdateres neste gang våren 2023

Korleis er hushaldningane i Hemsedal?

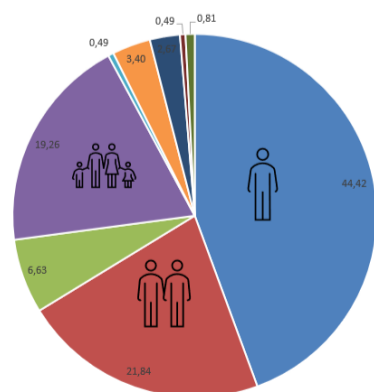
I følge statistikken er ein stor andel av befolkninga i Hemsedal aleneboende, eller par utan hjemmeboende barn. Om du ser på bilete under, ser du at dette også er ein vaksande trend sidan 2010. I forhold til størrelse på buenhetar i Hemsedal, og utvikling, er det ein mismatch mellom type bustadar som finst og utvikling på hushaldningstypar (auke aleneboende/par).

06070: Privathusholdninger, etter husholdningstype, statistikkvariabel, region og år

06070: Privathusholdninger, etter husholdningstype. Husholdninger, Hemsedal, 2022.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

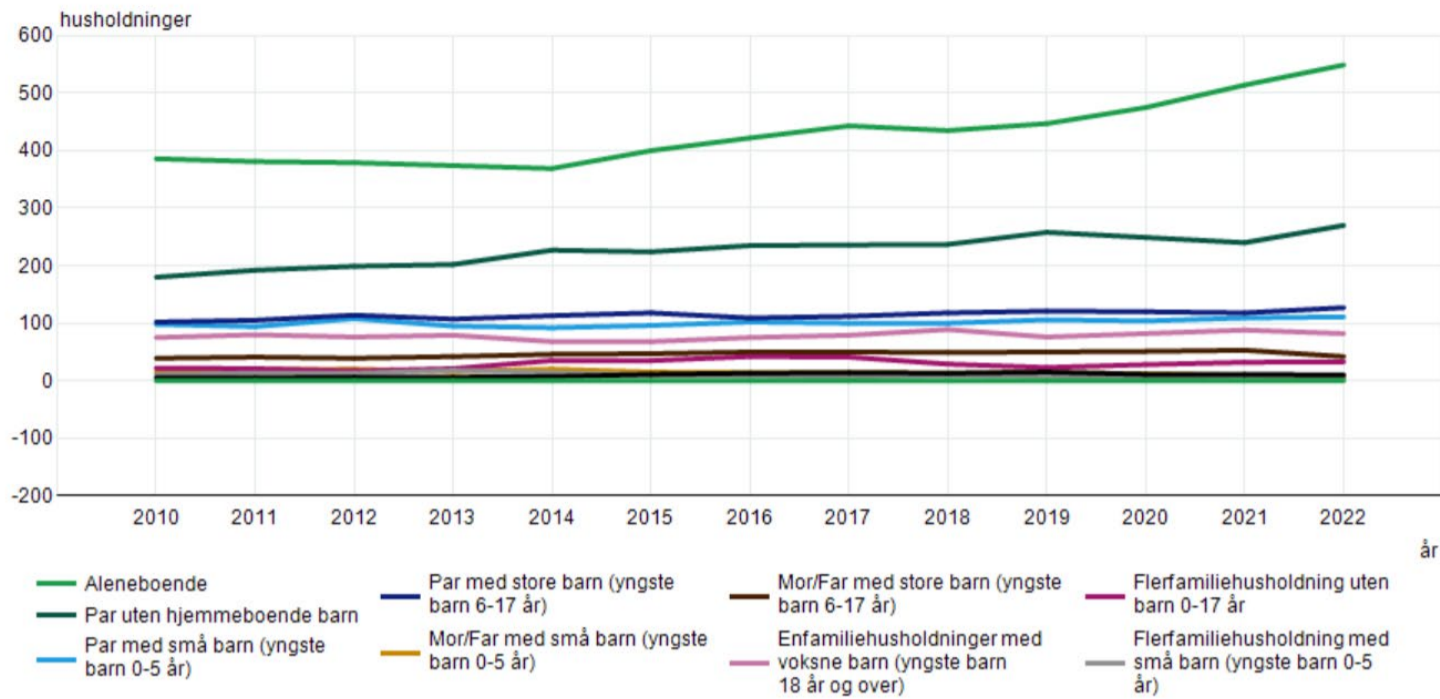


- Aleneboende
- Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)
- Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)
- Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år
- Flerfamiliehusholdning med store barn (yngste barn 6-17 år)
- Par uten hjemmeboende barn
- Par med barn (barn 0-17 år)
- Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)
- Flerfamiliehusholdning med små barn (yngste barn 0-5 år)

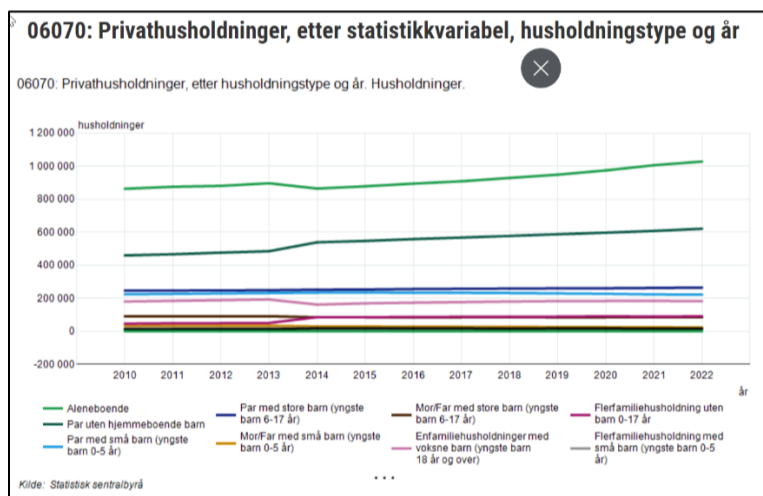
(visuell framstilling av tabellen over - 06070)

06070: Privathusholdninger, etter statistikkvariabel, region, husholdningstype og år

06070: Privathusholdninger, etter husholdningstype og år. Husholdninger, Hemsedal.



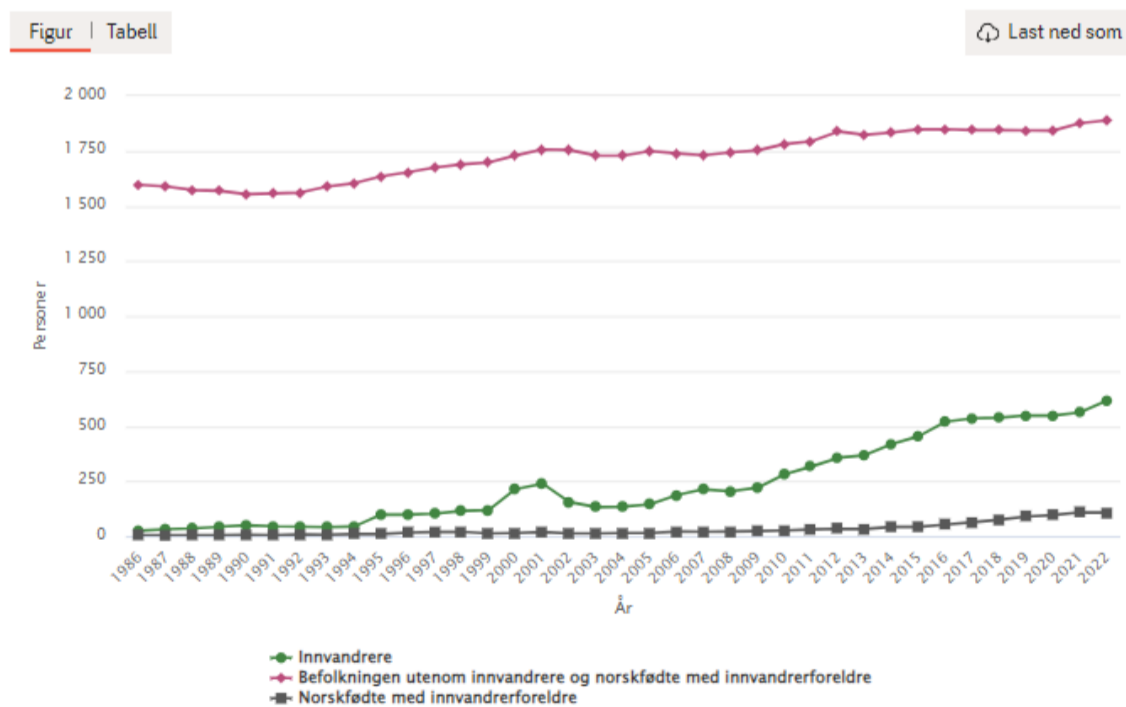
Kilde: Statistisk sentralbyrå



Utviklinga på privathusholdningar følg nasjonale trendar; Hemsedal øvst, Norge til venstre.



Figuren viser antall personer fordelt etter bakgrunn i perioden 1986 til 2022 i Hemsedal.



Kilde: SSB, sist målt 01.01.2022, oppdateres neste gang våren 2023

BEHOV SENTRUMSNÆRE LETTSTELTE EININGAR MED LIVSLØPSSTANDARD

BEHOV 2030 SENTRUMSNÆRE LIVSLØPSSTANDARD BUSTADAR				
	personer		enheter pr år	2030
enslige	140/3			47
par	90/30			30
heimebaserte tenester	50/3			17
totalt enheter				94
BEHOV 2030 SENTRUMSNÆRE LIVSLØPSSTANDARD BUSTADAR (dei som er 55-64 år i dag - 287 personar-demografiforskyving)				
<i>totalt 38 personar auke</i>				
enslige (40%)	15	15 del på 3		5
par (60%)	23	11,5 del på 3		4
	38			9

*(på 30 år vil det meste vere arva/solgt dei som er 55 da er 85år og oppover, derfor dele på 3, for 3 tiår)

Omtrentleg behov fram mot 2030 for sentrumsnære bueiningar for eldre er anslagsvis rundt 100 einingar. Fordelinga er rundt 50 for einslege, 30 for par, og 20 einingar med behov for heimebaserte tenester (av behovet for nye einingar for eldre i sentrum)

Oppsummert omtrentlege anslag behov samla einingar etter hushaldningstypar og aldersgrupper sett fram mot 2030 (v/50 tilflyttarar per år):

- 225 einingar for einslege (50 av einingane er einsleg eldre som vil bu sentrumsnært)
- 65 einingar for par (kan ha vaksne barn osv.) (30 av einingane er einslege par eldre som vil bu sentrumsnært)
- 65 einingar familiar (14 aleineforsørgerar med barn)

Tala inkludera ikkje dei som flyttar internt i Hemsedal, eller dei som ikkje er folkeregistrert i Hemsedal.

KOMMUNALT EIGDE BUSTADAR

Nøkkeltal henta ut frå Kostra:

Nøkkeltall	Enhet	Hemsedal		Hol		Gol		Flå		Landet uten Oslo	
		2021	+	2021	+	2021	+	2021	+	2021	+
Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	antall	26		127		112		40		94	898
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	antall	10		28		24		38		20	
Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)	prosent	54		53		61		80		55	
Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner (kr)	kr	13 567		482		0		83		1 089	
Lønnsutgifter per eid kommunal bolig (kr)	kr	27 615		51 764		9 829		9 200		10 840	
Andel nye søkere som har fått avslag på kommunal bolig (prosent)	prosent	30		32		10		29		26	
Husstander i midlertidige botilbud i mindre enn 3 måneder (antall)	antall	2		0		7		0		2 599	
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall)	antall	1,9		:		1,3		:		1,4	
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)	antall	5,7		5,6		13,7		13,2		14,8	

https://www.ssb.no/kommunefakta/kostra/hemsedal/bolig?regioner=3039+3041+3044&checkbox_land-uten-oslo=true&checkbox_vis_flere_regioner=true

Oppdatert oversikt over kommunane sine bustadar og faktisk bruk per 2023:

Bustadsosiale butilbod

KATEGORIAR - Bustadar for vanskelegstilte i bustadmarknaden kan kategoriserast i tre hovudtypar:

Kategori 1: Behov for assistanse for å mestre sin busituasjon av ulike årsakar (inkludera personar med rus,- helse,- økonomiske,- eller sosiale utfordringar samt flyktningar i kommunale bustadar).

Kategori 2: Menneske som av ulike grunnar ikkje mestrar eigen busituasjon, for eksempel på grunn av psykiske eller fysiske funksjonsnedsettingar, eller rusvanskar.

Kategori 3: Vanskelegstilte med aldersrelaterte utfordringar

KATEGORIAR - Faktisk bruk i dag

Kategori 1: Ut i frå kapasitet/meldte behov frå helse, NAV og flyktningsteneste, blir nokon av bustadane brukt til 1-års kontrakt for kommunalt tilsette v/ledig kapasitet.

Kategori 2: To av einingane har brukarar som har tildelt omsorgsbustad (husleiekontrakt utan tidsavgrensing, med heildøgnsomsorg). Dei andre einingane blir i dag brukt til avlastning/korttids plass (rehab, behandling eller utredning) i institusjon. Det følj inga husleiekontrakt, men eit vedtak om helsetenester der ein skil på eigenbetaling av tenesta «avlastning» og «korttids plass i institusjon» (blir ikkje brukt som avlastningsbustad kategori 3; Kun barn/unge). Einingar blir også brukt som midlertidig bustad mot flyktningar ved behov.

Kategori 3: I følgje Husbanken er kostnader forbundet med omsorg i heimetenester kr 247 000 per år per mottakar. Ein sjukeheimplass kostar kr 1 387 000 per år. Tal på mottakar av heimebaserte tenester var i Hemsedal kommune i 2021 45 personar.

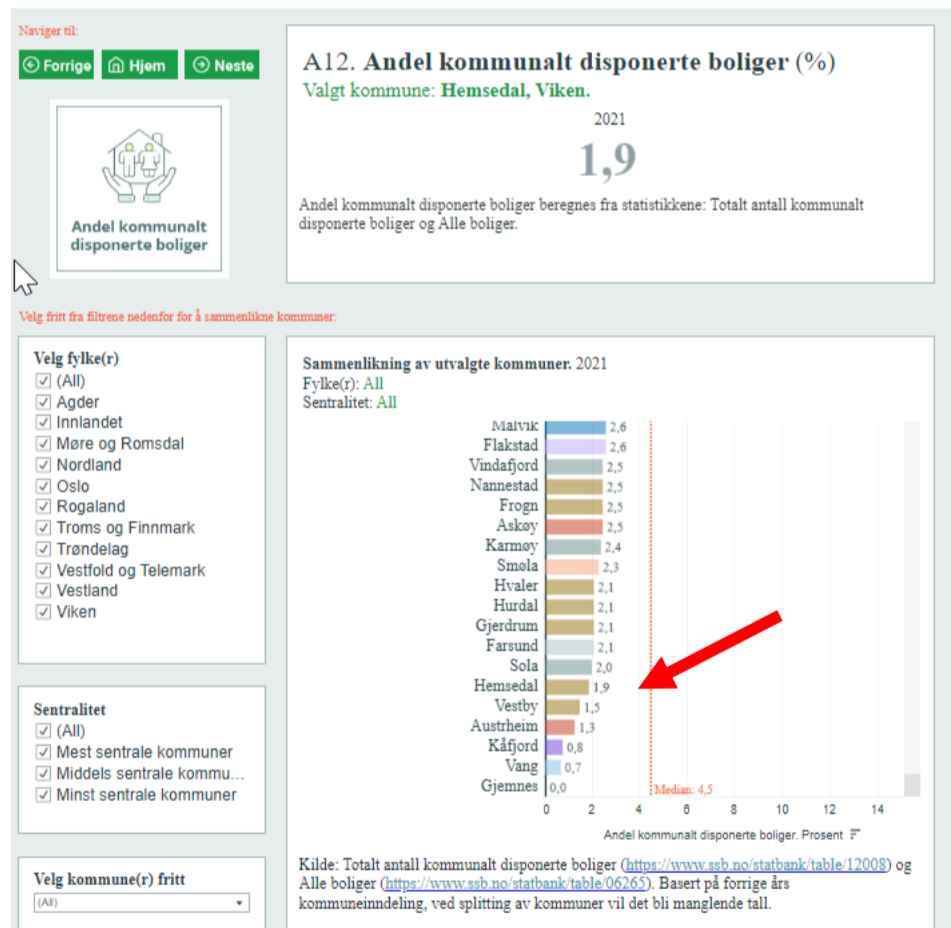
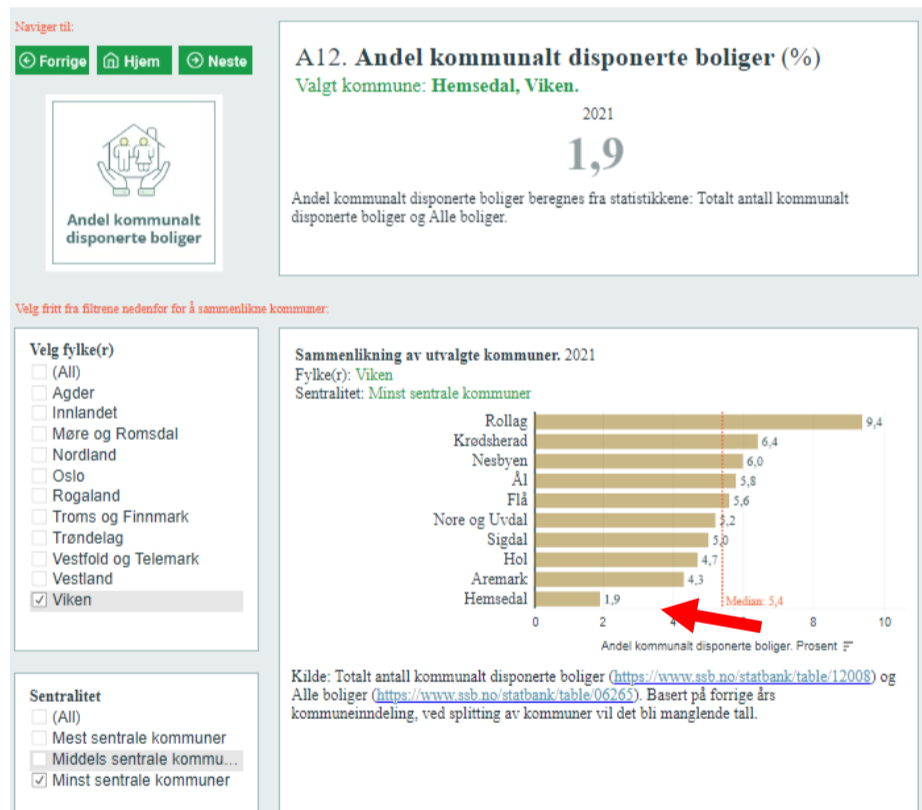
Oversikt kommunale bustadar

Kategori 1: Kommunale bustadar for vanskelegstilte (assistanse til å mestre). Midlertidige butilbod (1-3 årskontrakt)								
Område	Nivå tettleik	Adresse	Einingar	Soverom	Uni. utf.	Teneste		
Bustadområde Trøim-nordvest	Nivå 2 Bustadfelt	Skogvegen	3	2	X	2652		
Bustadområde Trøim-nordvest	Nivå 2 Bustadfelt	Skogvegen	1	3	X	2652		
Bustadområde Tuv	Nivå 2 Bustadfelt	Øynevegen	1	4	X	2652		
Bustadområde Tuv	Nivå 2 Bustadfelt	Øynevegen	1	2	X	2652		
Bustadområde Svøo	Nivå 2 Bustadfelt	Furuvegen	1	4	X	2652		
Bustadområde Svøo	Nivå 2 Bustadfelt	Furuvegen	1	2	X	2652		
Bustadområde Svøo	Nivå 2 Bustadfelt	Elgvegen	1	4	X	2652		
Bustadområde Svøo	Nivå 2 Bustadfelt	Elgvegen	1	2	X	2652		
			10					
Kategori 2: Kommunale bustadar (til menneske som av ulike grunnar ikkje mestrar busituasjon)								
Område	Nivå tettleik	Adresse	Einingar	Soverom	Uni. utf.	Teneste		
Trøim sentrum-aust	(Nivå 1 eller 2)	Imrevegen (gammal)	2	1	Ø	2651		
Trøim sentrum-aust	(Nivå 1 eller 2)	Imrevegen (gammal)	3	2	Ø	2651		
Trøim sentrum-aust Bråtenjordet	(Nivå 1 eller 2)	Imrevegen (ny)	8	8	V	2651		
Trøim sentrum-aust	Holdehuset (grå hus)		1	2	X	2651		
Ålrust	Nivå 3	Øvre Hemsedalsvg.	1	3	X	2651		
			15					
Kategori 3: Vanskelegstilte med aldersrelaterte utfordringar								
Område	Bruk	Notat	Einingar	Soverom	Uni. utf.	Teneste	Planlagt nye 2027	Planlagt nye 2029
Tilknytting til Bygdaheimen	Frittstående omsorg eldre	(hører til kat.2)	7	7	V	2651	8	
Tilknytting til Bygdaheimen	Omsorg eldre (Trygdebustad)	(hører til kat.2)	5	5	V	2651		
Bygdaheimen	Bygdaheim kortids/avlast		3	4	V	2611		
Bygdaheimen	Bygdaheim langtids plassar	(de mens 7 stk)	19	19	V	2611		8
	2652 Andre kommunalt disponerte bustadar		V	Universell utforming				
	2651 Bustadar utanfor institusjon		Ø	Tilnærma universell utforming				
	2611 Institusjons lokaler		X	Ikkje universell utforming				

Strategi: Små lettstelte sentrumsnære einingar i tilknytting til (offentlege) servicefunksjonar

Heimebaserte tenester er fordelt over heile Hemsedal kommune, der alle mottakarar bur i eigen bustad per i dag. Kommunen ønskjer å i størst mogeleg grad tilrettelegge for eit eldrevenleg samfunn, gjennom å stimulere til fleire sentrumsnære einingar med livsløpsstandard, for at eldre kan bu lengst mogeleg heime. Det er ein ambisjon å ikkje auke den kommunale bustadmassen, men å integrere bustadar til dei med bustadsosiale behov i lokalsamfunnet.

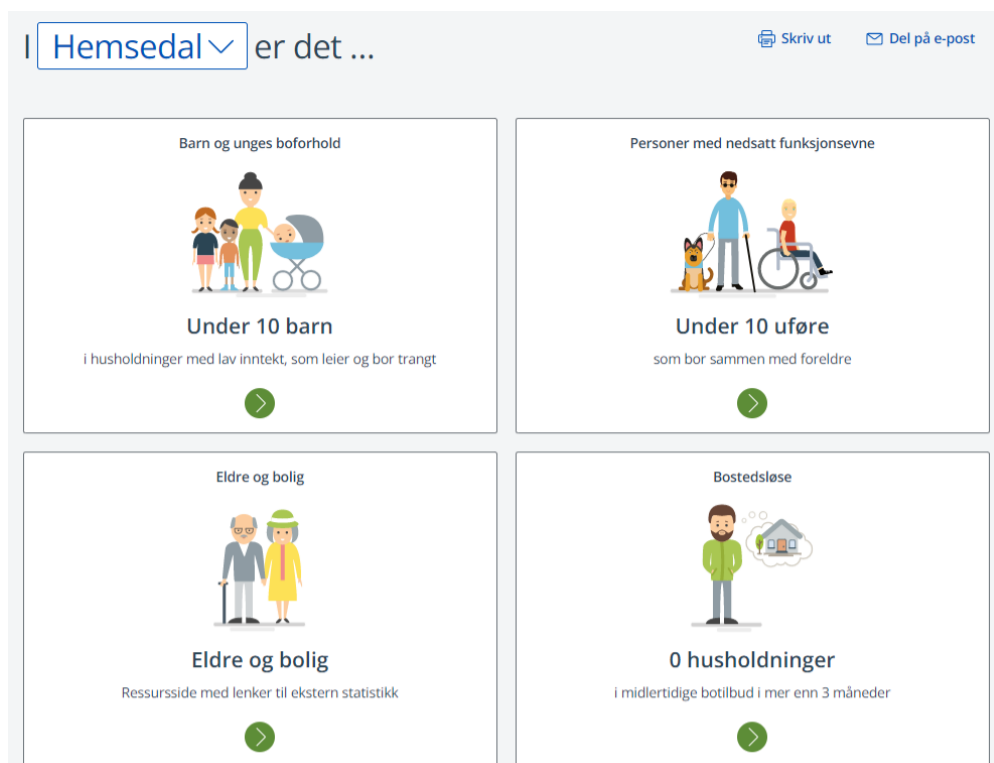
Andel kommunalt disponerte boliger i Hemsedal



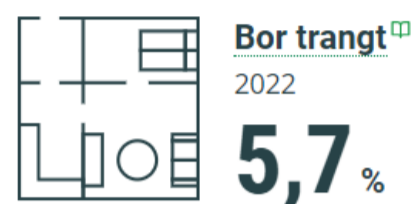
Bustadsosiale tilbod

Bustadar for vanskeleg stilte i bustadmarknaden kan kategoriserast i tre hovudtypar. Den første bustadtypen er for vanskeleg stilte med aldersrelaterte utfordringar. Den andre typen er for menneske som av ulike grunnar ikkje mestrar sin eigen busituasjon. For eksempel på grunn av psykiske eller fysiske funksjonsnedsettingar, eller rusvanskar. Den tredje typen bustadar for personar som har behov for assistanse for å meste sin busituasjon av ulike årsaker. Det inkludera personar med rus,- helse,- økonomiske,- eller sosiale utfordringar, samt flyktningar i kommunale bustadar.

Barnefamiljar og unge vanskeleg stilte er ei prioritert målgruppe for Husbanken sitt arbeid. Hemsedal (Hemsedal 10% fattige: Gjennomsnitt på landsbasis er 9,7%)



Kilde: Familier og husholdninger, Statistisk sentralbyrå



Kilde: Boforhold, Statistisk sentralbyrå

Fakta Hemsedal

- Andel einslege innbyggjarar 80 år og over = 60 %
- Tal på mottakar av heimebaserte tenester var i Hemsedal kommune i 2021 45 personar.

Eldreboomen (i Norge generelt)

I takt med dei demografiske endringane vil omsorgstenestene i kommunen bli sett under eit aukande press. For å imøtekomme behovet må fleire bli buande heime lenger og motta tenester i eigen heim. Dette er også eit sterkt ønske for den enkelte. Dagens bustadmasse er for lite tilrettelagt for at eldre skal bli buande heime lenger og vere mest mogleg sjølvhjelpne. Det er ikkje nødvendigvis mangel på bustadar som er utfordringa, men ein mangel på eigna bustadar for eldre. I mange kommunar skyldast dette ein bustadmasse med ein stor andel småhus og at dei fleste bustadane er oppført i ei tid då det ikkje var klare krav til tilgjengelegheit. Mange eldre har også dårleg økonomi og har ikkje moglegheit til å tilpasse egen bustad eller flytte til en meir egna bustad. Dette gjer at dei blir buande i ueigna bustadar som fører til dårlegare livskvalitet for den enkelte, eit større hjelpebehov i heimen og at dei tidlegare må flytte til omsorgsbustadar eller sjukeheim. Eldre som bur i ein ueigna bustad med for dårleg økonomi til å flytte til ein eigna bustad eller tilpasse egen bustad, er i målgruppa for startlån.

<https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/3042/indikator/3/eldre-og-bolig-?indikator=3&datatype=Vis%20antall>

Presentasjon frå: Husbanken og Birger Jensen 11/2-2021

Kostnader forbundet med omsorg:

Hjemmetjenester kr 247.000 pr år

Sykehjemsplass kr 1.387.000 pr år

Byggkost sykehjem kr 4.150.000

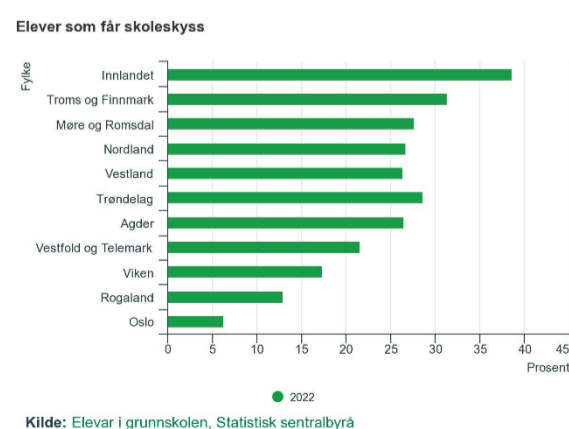
Dei aller fleste eldre ønsker å bytte til ein enklare bustad, om det er moglegheit for det. Kommunen kan selje tomter til private utbyggjarar til ein lågare pris men med krav til kva som skal byggast for eksempel eldrebo. Tapet i forbindelse med lågare pris tas igjen på mindre auke av omsorgstenester og bygg.

Lover: Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova) <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2012-08-24-64>

UTBYGGINGSOMRÅDER



Det er ein svært høg andel elevar som får skuleskys i Hemsedal. Viken fylkeskommune har byrja gjennomføre årelege undersøkingar på skuleveg blant skuleelevane.

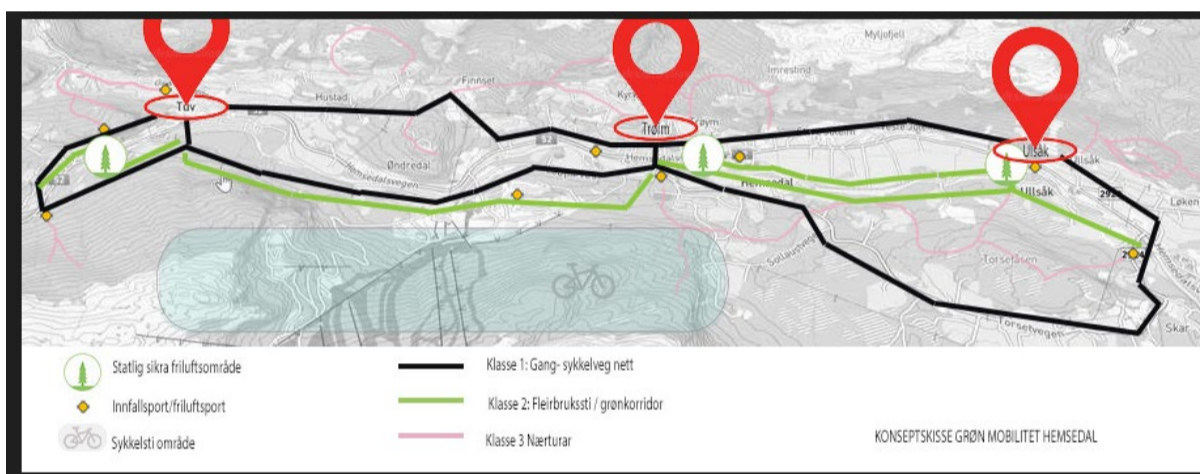


Figur viser tal frå Hemsedal

7.1 MÅL 1: GRØN MOBILITET OG TILGJENGELEGE OG ATTRAKTIVE NÆROMRÅDER

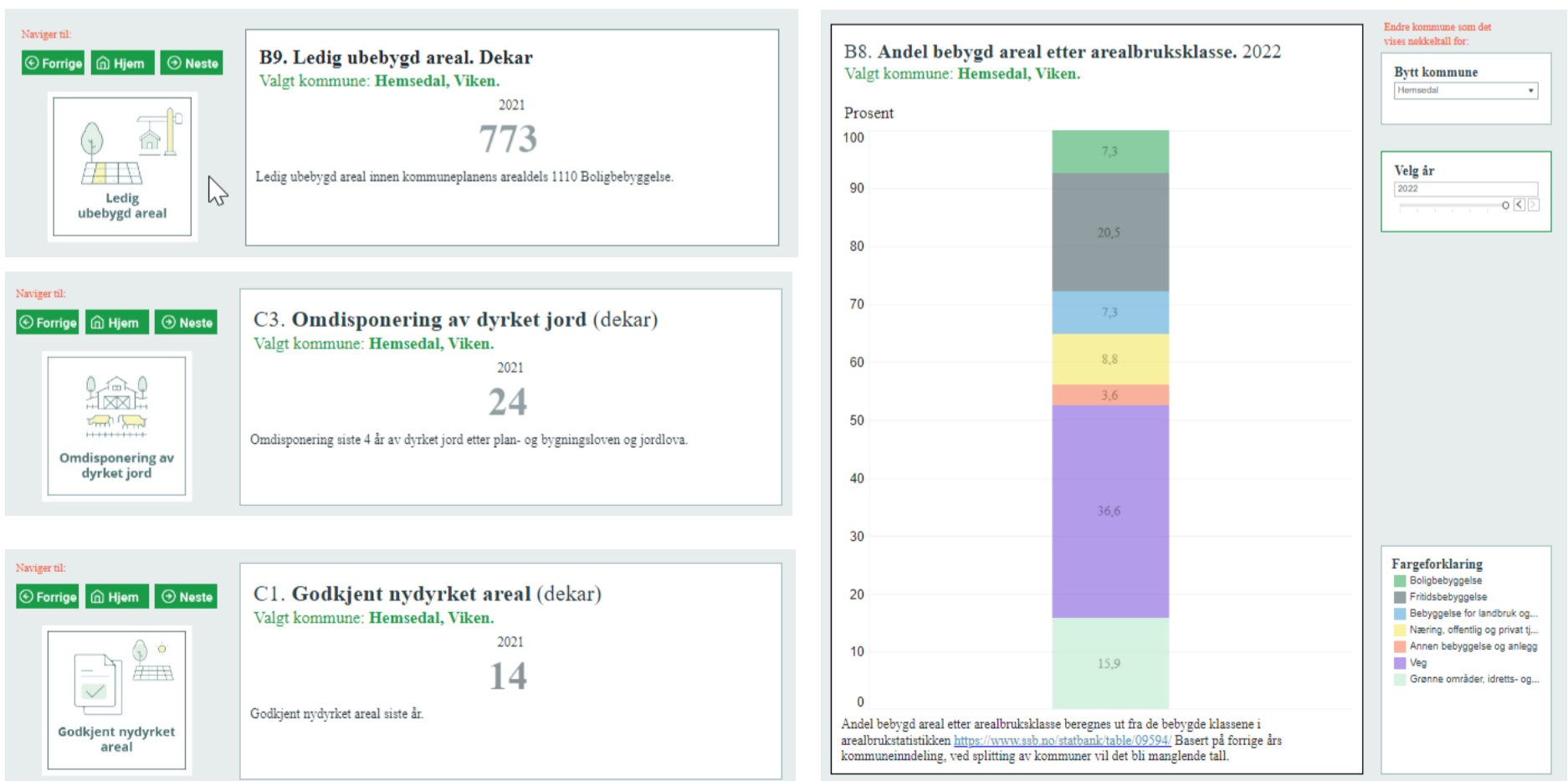
Fokusområde:

1. Vidareutvikle infrastruktur og blå-grøne korridorar for gjennomgåande sti- /tur-/sykkel- /ski og løypenett som bind bustadområde, skular, institusjonar, friområde og nærmiljøanlegg saman, tilgjengeleg innanfor 300 meter frå der folk bur
2. Tilrettelegging for sosiale møteplassar i tilknytning til aktiv forflytting via sti- og løypenett/gangveggar (inkl. kulturstiar)
3. Alle som bur i tettstadane har ein heilårs turrute/sti/rundtur tilgjengeleg frå bustadområdet (ca.30-45minutt)
4. Turområde i sentrum som er universelt utforma (blå-grøn struktur)

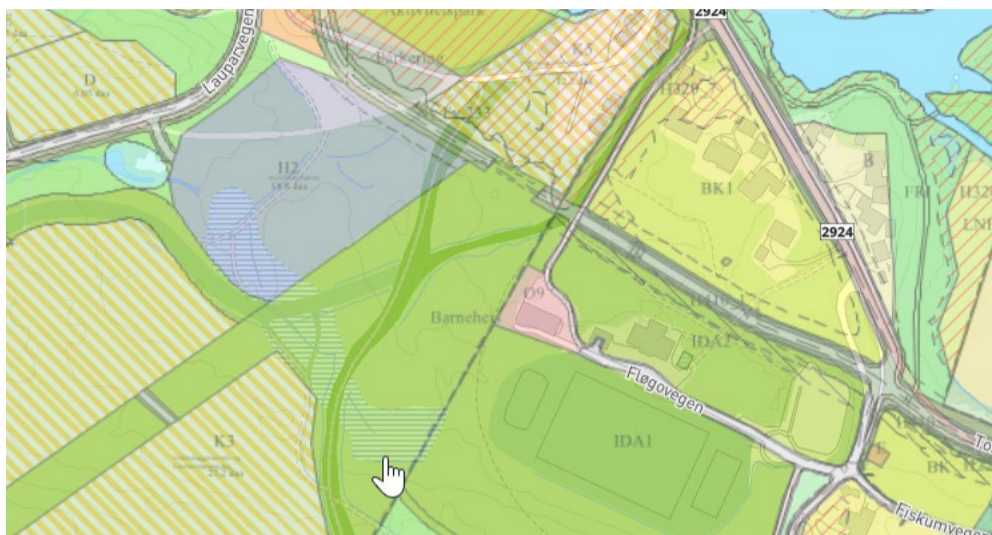



Korleis skape eit meir gå- og aktivitetsvenleg samfunn der fleire går til skulen heng i hop med arealplanlegging og bustadutviklinga.

Fakta arealbruk i Hemsedal



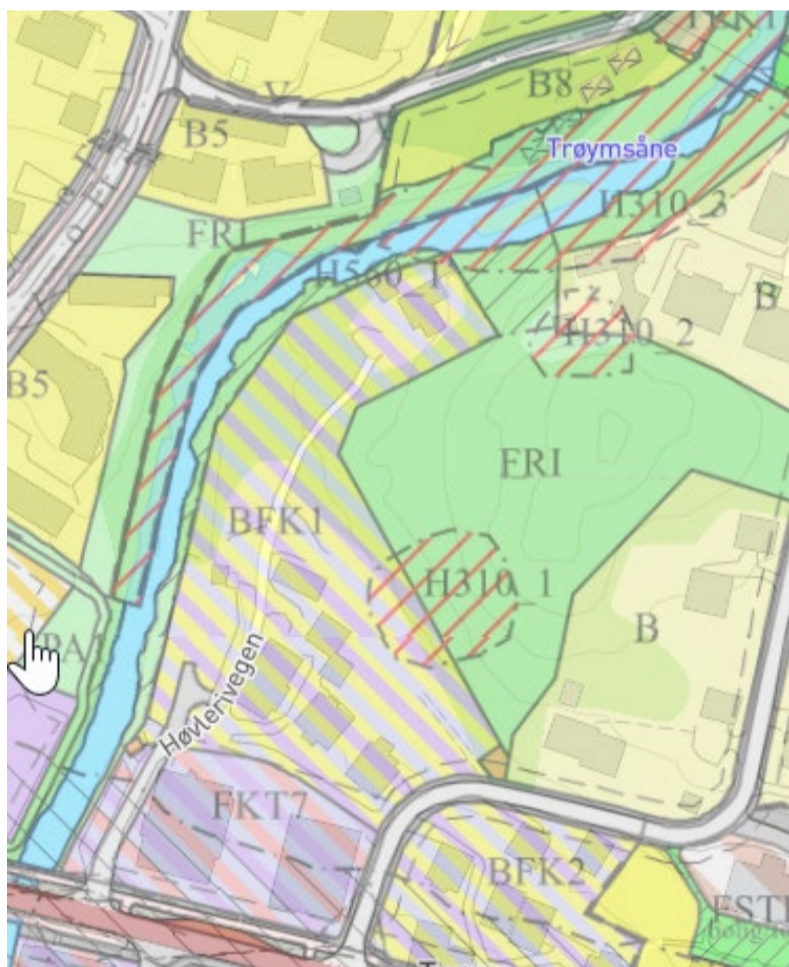
Trøim sør:



Sjå SMART fjellbygd konsept: Klynger, tun, små leilegheitsbygg.

- BK1: Kommunen kjøpe opp litt av tomter som ligg der frå før? Samarbeide om utvikling med andre grunneigarar?
- BK2: Sjå på utviding av byggeformål gjennom omregulering?
- IDA2: Potensielt bustad? Tett. (ikkje regulert til bustad i dag, kan vurdere omregulering?)
- IDA1: Potensielt bustad? (ikkje regulert til bustad i dag, kan vurdere omregulering?)
- Regulert fylkesveg gjennom området: Eventuelt berre opne veg ved behov? Generelt for gåande (mixed-use).
- H2 og K5 (K3?) (ikkje regulert til bustad i dag, kan vurdere omregulering?)

Trøim sentrum nord:



BFK1: Formål; bustad og forretning. -Bra! Korleis få til å utvikle?

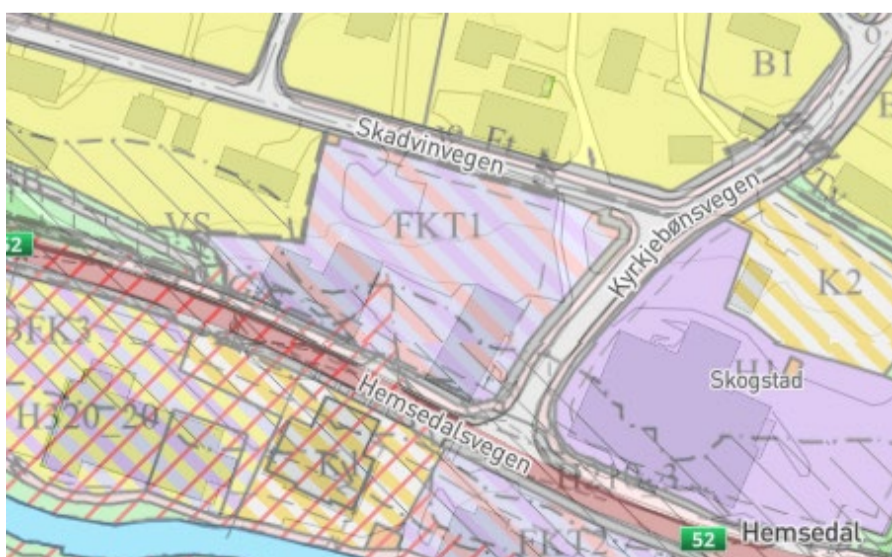
BFK1: Kontakte grunneigar? Perfekt for eldrebù?

Sentrumsplanen seier noko om korleis ferdsel og utforming er ut mot elva/Trøimsåne. Prinsipp: Alle fasadar er aktive; alt som ligg ut mot grøntareal i «temakart». Bør ha eit kart som markerer kva område det gjeld. Menneskeleg dimensjon på fasadar ut mot gateplan. Mjuka kantar. Ein ting er prinsipp for GÅGATER, ein annan ting er prinsipp UT MOT ELVA.

Bør prinsippa også gjelde for sentrumsbebyggelse i Ulsåk og Tuv?

B: Endre i reguleringsplan til meir moglegheit fortetting? Auke utnyttingsgrad?

BFK2: Sentrumsareal formål i dag: Bustad/forretning/kontor. Moglegheit for å auke utnyttingsgrad?



FKT1: Endre til formål til bustad? Regulere om til bustadar i 2.etg? Kan ein slå saman med området under med felles formål, og vidareutvikle.. ?

Opne opp for bustad på alle områder i sentrum?



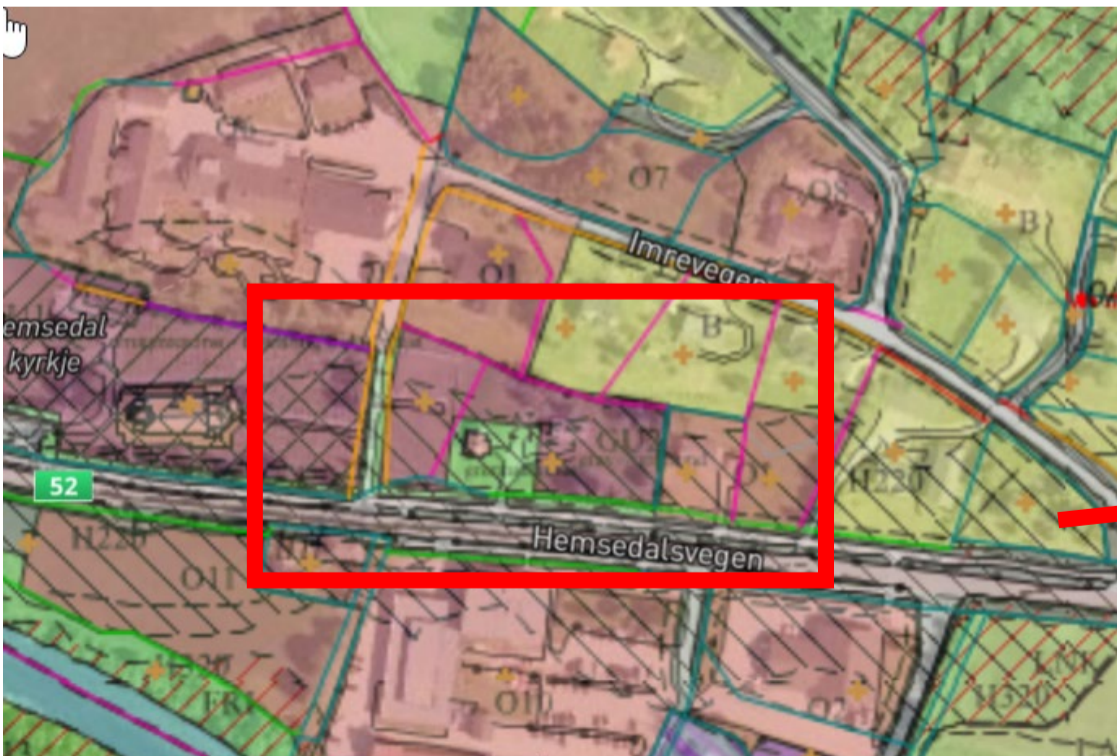
Vis tekst og veier X

- Opne opp for vidareutvikling av bustadar (ligg i SMART-fjellbygd)?



Planer om utbygging? Ligg til Byggesak.

Trøim Aust



Kommunen eig grunn

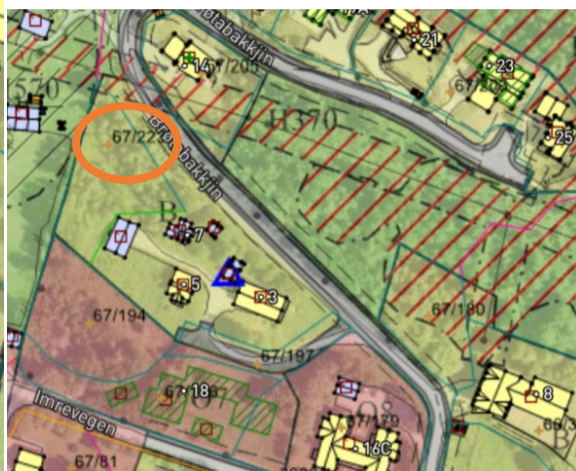
Sjå heile området under ett! Kommunal grunn sett i samanheng med private områder. To tomter under som ikkje er utbygd. OBS: Sosialt samansett nabolag. Unngå kommunal ghettofisering. Bustadsosiale leilegheiter integrerast i «vanlege» bumilljø.



66/43, 66/51 og 67/180 →
Mogleg å utvide?

67/180 → Trapert bygning?
Bygge høgt.

Skru opp utnyttingsgraden!
67/223 → bygge ut



Skogveien – kommunal bustad



Skal ein kommunal eigendomsstrategi vere å kjøpe opp meir grunn? -Kommunen eig allereie areal; Først sjå på korleis utnytte det ein har?

B1 Kommunalt eigd. Stiller spørsmål med når det bør renoverast innvendig. Mugg på badet. Badet må pussast opp. Investering: Bygge på eksisterande, bygge ut vidare (stor tomt)? Lage tre bustadar og fortetting på areal på nedsida? Parkeringsmoglegheiter er dårlege.

Under: Vis a vis Kommunehus. Kommunalt eigd areal:
Auke utnyttingsgrad.



Gjennomgang potensiale Tuv

Fargekodar: Grøn = ledig potensial

Raud = ikkje fleire tomter

Nesten alle tomter har moglegheit for ein ekstra enhet (men ikkje mogeleg å frådele tomt).

B1: Enebolig – en hovudenhet - Tomter kan ikkje deles. Fullt utbygd. Mange tomter

- Alle kan ha en tilleggseining på 80 kvm
- Kommunal eigedom – dårleg utnytta

B2: Tomannsbolig – en tomt

- 2 hovudeneheter per område. Fullt utnytta.

B3: Flermannsbolig- maks tre enheter – en tomt

B4: Enebolig – en enhet per tomt + 80 kvm - 4 sirkeltomter

- 1 tomt ledig
- Tilleggsenhet på 80 kvm

B5: Enebolig – en hovudenhet - tomter – fullt utnyttat

- Tilleggsenhet på 80 kvm

B6: enebolig – to hovudenhet per tomt

- Tilleggsenhet på 80 kvm
- Mulighet for å dele opp tomt og bygge en bustad – 3 ledige

B7: Enebolig med to hovudenheter

- Delt i to, med en enebolig på kvar
- Plankrav ved fleire enn to tomter
- Tilleggsenhet på 80 kvm

B8: Tomannsbolig med 4 hovudenheter

- 4 enheter

B9: Enebolig og tomannsbolig

Maks tre hovudenheter

Kan dele tomta

På enebolig kan du ha en tilleggsenhet på 80 kvm

- Mulighet 1 tomannsbolig (2 enheter) / 2 enebolig

Oppsummering:

B4:1 + B6:4 + B8:4 + B9:2 = 11 boligreserve (enheter)

80 kvm kan seksjoneres – leilighetsbygg har seksjoner med same gards og bruksnummer som kan selges ut (dobbelsjekk oppmåling)

Gjennomgang potensiale utbygging/fortetting Trøim bustadfelt (*med forbehold; eit teoretisk berekna potensiale)

Skogajordet

B1-4 Enebolig/tomannsbolig/flermannsbolig

B5 Flermannsbolig

- Enebolig kan ha en tilleggsenhet -max 80 kvm -ikkje skilje ut tomt. Er seksjonering eit alternativ?
- For å dele tomta må den vere 0,8 for enebustad, 1,2 tomannsbustad og 1,5 flermannsbustad: Er det satt litt for strenge regler for tomt?

Utbygd: 68/72 (bratt) kan bygges på og 69/63 ubebygd

Kun mulighet for fortetting:

Potensial ca.

69/17 stor tomt.

69/17 - kan bygge flermannsbolig og ha enebolig

4

69/4 - 1,9 dele og ha to enebolig eller tomannsbolig og enebolig

2

69/22 en enebolig til

1

69/18 fritidsbolig, kunne hatt en tomannsbolig

2

68/136 kan bygge flermannsbolig

4

69/15 kan bygge flermannsbolig

4

B1 ikkje målt opp -

68/107 4,4 mål, kan fylle opp med 3 flermannsboliger

12

Totalt: På enmannsboliger også mulighet og endre enmannsbolig til flermannsbolig

29

- Mykje potensial for frådelling av tomter og utvidelse av antall enheter i heile området om dei som eig tomtene ønsker og søker om det sjølv

Trøim Sør

Ubebygd:

67/155 1 mål: en enebolig

burde kunne ha tomannsbolig

1

67/182

flermannsbolig

2

67/231 800 kvm

enebolig

1

Fortettings moglegheiter:

Gjere om eneboliger til tomannsbolig

Alle kan tilleggsening 80 kvm

Ulsåk / Svøo

- Reguleringsplan Ulsåk sentrum opnar opp for fortetting og utvikling av bustad.
- Reguleringsplan for Svøo har eitt felt under reguleringsprosess, og har moglegheit for meir fortetting.

Henta frå rapport: «Arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak», utarbeidet av Oslo Economics, Holth & Winge og A-lab, på oppdrag fra KDD, 2023:

Kommunenes arkitekturpolitikk og ambisjonsnivå

På et mer overordnet nivå er en viktig innsikt fra kommuneintervjuene at kommunenes ambisjonsnivå i arkitekturpolitikken er av stor betydning for kommuneadministrasjonens muligheter til å fremme god arkitektonisk kvalitet. Hvis saksbehandlerne forsøker å stille strenge kvalitetskrav i kommuner med en svak forankret arkitekturpolitikk, vil vedtakene ofte omgjøres ved politisk behandling av planforslag eller ved behandling av klagesaker.

Politisk forankring

Blant kommunene vi har intervjuet synes en svak politisk forankring særlig å være en utfordring blant de mindre kommunene.

Arkitektonisk kompetanse

Å ha tilstrekkelig arkitektonisk kompetanse i kommunenes plan- og byggesaksavdelinger synes også å ha stor betydning for kommunens praksis for å behandle arkitektoniske spørsmål i plan- og byggesaker. Videre er det en tydelig tendens til at det særlig er de større kommunene som har et større fagmiljø av arkitekter og landskapsarkitekter i plan- og byggesaksavdelingene. Denne variasjonen forklares trolig både av at det er enklere å rekruttere arkitekter i de større kommunene, samt at de større kommunene kanskje i større grad prioriterer å ha slik kompetanse internt som følge av en større generell oppmerksomhet om arkitektur. Det synes også å være en tendens blant kommunene at arkitekter i større grad er representert i planavdelingene enn byggesaksavdelingene. Samtidig er det i byggesak at kommunen skal vurdere de arkitektoniske kvalitetene i det endelige prosjektet, og kommunene peker på at tilstrekkelig arkitekturkompetanse i stor grad er en forutsetning for å kunne ettergå og vurdere arkitektoniske kvaliteter. Saksbehandlerne peker på at en jurist eller ingeniør gjerne vil være mer tilbøyelig til å feste lit til de vurderingene som er gjort fra tiltakshavers arkitekt, og kanskje ikke vil oppleve å ha tilstrekkelig faglig tyngde til å vurdere de arkitektoniske kvalitetene i prosjektet. Særlig peker kommunene på at mangel på kompetanse er en medvirkende årsak til at mange saksbehandlere vegrer seg for å bruke § 29-2 som selvstendig avslagshjemmel

Fylkeskommuner

Kommunene gir også uttrykk for at de i liten grad opplever å få faglig støtte og veiledning rundt arkitektur fra fylkeskommunen.

Anbefaling 1: Kommunene bør sørge for forutsigbarhet og tidlig forventningsavklaring

Kommunens føringer og krav til arkitektonisk kvalitet kan ha stor innflytelse på utformingen av et planforslag eller et utbyggingsprosjekt og bør derfor fremmes så tidlig i plan- og byggesaksprosesser som mulig. Allerede ved oppstart av større planprosesser, og tilsvarende ved forhåndskonferanser med utbygger i større utbyggingsprosjekter, bør arkitektur være tema og kommunen bør være tydelig om hvilke krav og forventninger kommunen har til arkitektonisk kvalitet. Dette gir både økt forutsigbarhet og effektivitet i utbyggingsprosesser og styrker kommunens muligheter til å faktisk påvirke den arkitektoniske kvaliteten. For å sørge for konsistens og forutsigbarhet i behandling av spørsmål om arkitektonisk kvalitet fra plan- til byggesak, og på tvers av saker, anbefaler vi også at kommunene utarbeider overordnede retningslinjer og veiledning til tiltakshavere om arkitektonisk kvalitet, se neste anbefaling.

Anbefaling 2: Kommuner bør i større grad avklare egne ambisjoner for arkitektonisk kvalitet gjennom utarbeidelse av veiledere for arkitektur

Kommunenes erfaringer tyder på at utarbeidelse av kommunevise veiledere for arkitektur (eller tilsvarende styringsdokumenter) kan bidra til å definere, operasjonalisere og forankre kommunens arkitekturpolitikk. Vi anbefaler derfor at kommunene i større grad utarbeider og bruker slike styringsdokumenter for sikre god arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesaksbehandling. Vi anbefaler at kommunene i større grad bør avklare egne ambisjoner for arkitektonisk kvalitet gjennom utarbeidelse av veiledere for arkitektur (eller tilsvarende styringsdokumenter). Slike veiledere kan omhandle hele kommunen, eller avgrenses til områder i kommunen som for eksempel prioriterte vekstområder eller områder med verneinteresser. Slike dokumenter bør supplere kommuneplanen med retningsgivende prinsipper for ønsket arkitektonisk kvalitet.

Eksempler på dette kan være:

- Proporsjoner mellom bygningshøyde og tilgrensende uterom, bebyggelse og/eller generelle omgivelser
- Prinsipper for utkragede bygningsdeler som balkonger, karnapper etc.
- Prinsipper for utforming av utearealer og lekeplasser

- Materialbruk og fargepalett
- Prinsipper for utforming av blågrønn struktur
- Prinsipper for tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskapsrom

Etter vår vurdering kan slike veiledere styrke kommunens arbeid med å sikre arkitektonisk kvalitet av flere grunner. For det første kan slike styringsdokumenter gi mer konkrete styringssignaler og veiledning overfor forslagsstillere og utbyggere om arkitektonisk kvalitet. På den måten kan man bidra til å konkretisere innholdet og formålet med planbestemmelser og gi større grad av forutsigbarhet til relevante aktører. Saksbehandlere peker også på at slike dokumenter gir en nyttig støtte i behandling av plan- og byggesaker og bidrar til økt kvalitet og konsistens i saksbehandlingen. I behandling av byggesaker etter § 29-2 Visuelle kvaliteter peker eksempelvis saksbehandlerne vi har intervjuet på at det er en fordel å kunne begrunne vedtak med bakgrunn i konkrete føringer fra arkitekturprogram eller arkitektoniske veiledere. Videre tyder kommunenes erfaringer på at selve prosessen med å utarbeide slike dokumenter kan være et virkemiddel for å fremme en mer aktiv arkitekturpolitikk i kommunene og et økt engasjement for arkitektur og kvalitet blant de folkevalgte. Veiledere som er politisk behandlet, kan også bidra til redusert friksjon mellom det administrative og politiske nivået i kommunen. Samtidig er det en risiko for at slike veiledere kun bidrar til økte dokumentasjonskrav i plan- og byggesaksprosesser uten at de nødvendigvis styrker kommunenes evne til å sikre arkitektonisk kvalitet. Medvirkning ved utarbeidelse av slike dokumenter og forankring hos både administrasjon, politikere og utbyggere synes å være viktige suksessfaktorer for at slike styringsdokumenter faktisk skal gi ønskede virkninger i plan- og byggesaksprosesser. Videre er det viktig å påpeke at slike dokumenter ikke i seg selv juridisk bindende, men at de primært kan bidra til å peke ut en retning for ønsket utvikling i en kommune og gi forutsigbarhet i forventningene mellom utbyggere og kommune.

UTDRAG DOKUMENTGJENNOMGANG: NASJONALE VEILEDERA

Berekraftig småbyutvikling viktig for distriktpolitikken ([strategi-for-smabyer.pdf](#))

Regjeringen mener bærekraftige småbyer og større tettsteder med levende sentrum, variert botilbud, gode nabolag, og et mangfold av tilbud, tjenester og møteplasser vil gjøre hele regionen attraktiv for befolkning, næringsliv og besøkende. Derfor er bærekraftig småbyutvikling viktig for distriktpolitikken.

Kommunens rolle

Regjeringen mener kommunal innsats er avgjørende. Dette kan gjøres gjennom bygging av boliger, investeringer i tomter eller infrastruktur, gjennom strategier som «sparker i gang markedsmekanismene» eller som bindeledd mellom boligsøkere, entreprenører og Husbanken.

Fellesskapsløsinger og sambruk

Tilgang på attraktive boliger i småbyene kan bety mye for blilyst og bolyst hos unge voksne. De kan også være mer åpne for å prøve ut nye boformer med for eksempel sambruk og fellesskapsløsninger. Et bredt tilbud handler også om å kunne tilby varierte leieboliger. Regjeringen oppfordrer kommuner og utbyggere til å planlegge og realisere boliger med sambruks-, delings- og nabofellesskapsløsninger.

Alternative etableringsmodeller

Regjeringen vil vurdere om kommunene bør ha større handlingsrom til å påvirke fordelingen mellom leie- og eierboliger. Regjeringen vil utrede om det kan være et godt supplement å tillate kommunene å regulere disposisjonsform på nye boliger for å sikre en mer variert boligmasse. I samråd med andre interessenter vil departementet også vurdere om kommunene bør få anledning til å stille krav om at en andel av nye boliger gis alternative etableringsmodeller.

Publikumsrettet aktivitet i førsteetasjer i småbyene

Kommunene bør planlegge for fleksibel bruk av bygg, spesielt for fleksibel bruk av førsteetasjer i småbyene. At lokaler kan benyttes til handel, kulturtilbud, service og tjenester, industri og produksjon, kontor eller arbeidsfellesskap øker mulighetene for at lokaler tas i bruk. Dette vil bidra til å gjøre sentrumsområdene mer attraktive. Statlige og kommunale virksomheter bør unngå å fortrenge publikumsrettet aktivitet til fordel for kontorarbeidsplasser.

I de siste ti årene har utflytting av forretninger og kontorer til byens randsoner, og boligbygging utenfor bykjernen bidratt til at de historiske bysentrene mange steder har mistet mye av sin attraktivitet både for handel og som boområde. Denne utviklingen er nå i ferd med å snu, og bruk av historiske bygninger og bygningsmiljøer har igjen blitt en faktor som bidrar til bolyst og vitalitet i mindre byer. Ofte er den historiske bebyggelsen godt bevart som følge av aktiv kulturmiljøforvaltning og fordi disse bygningsmiljøene fremdeles fungerer både som boligområder og som arena for handel og tjenesteyting. Kafeer, spesialforretninger og småskala serviceinstitusjoner har i stigende grad omfavnet de historiske bymiljøene, og tatt disse i bruk.

Fortetting

En god by må utvikles innenfra. Mange småbyer og større tettsteder er preget av spredt bebyggelse, store parkeringsarealer og industri- og næringsbygg med kvaliteter som kan egne seg for fortetting og transformasjon. Kommunene bør definere egne mål for byggeskikk og arkitektur, for eksempel gjennom egne planbestemmelser, planretningslinjer, veiledere o.l. Det er også viktig med god stedstilpasning gjennom vekt på plassering, utforming og skala/ volum til nybygg. Dette kan sikre godt samspill mellom den eksisterende og nye bebyggelsen, og mellom bebyggelse og landskap (strategi-for-smabyer)

«Kulturmiljø er en ressurs i samfunnsutviklingen. Ikke minst er ombruk og gjenbruk av eksisterende bygninger – gamle og ikke fullt så gamle – et viktig ledd i arbeidet med å få ned klimagass utslippene raskt». Nå snakker flere og flere om utvikling gjennom vern, og det skapes næring med utgangspunkt i kulturmiljø. Omgivelsene har betydning for opplevelsen av identitet og tilhørighet. Kulturminner og kultur miljøer bidrar til inkluderende miljøer som fremmer trivsel og gode møtepunkter. De gir stedene særpreg og egenart. Meld. St. 13 (2020–2021) *Klimaplan for 2021–2030* peker blant annet på hvor viktig det er å ombruke bygninger og bygningsmaterialer, og fremme bruk og gjenbruk av klimavennlige materialer. Utviklingen av kompakte byer og tettsteder trekkes også fram som et sentralt klimagrep, i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det innebærer at potensialet for fortetting utnyttes før nye utbyggingsområder blir tatt i bruk (<https://www.riksantikvaren.no/veileder/riksantikvarens-bystrategi/>).

Kulturmiljøforvaltning bygger på sirkulærøkonomiske prinsipper

Norske departementer har samarbeidet om *Nasjonal strategi for en grønn, sirkulær økonomi*. (Klima- og miljødepartementet et. al 2021). Omstillingen til et bærekraftig lavutslippssamfunn krever effektiv bruk av ressurser. Byggesektoren har en sentral rolle i den sirkulære økonomien og er et av de prioriterte områdene i EUs veikart for en sirkulær økonomi. Potensialet for økt sirkularitet i næringen anses å være stort, særlig innen arealutnyttelse, vedlikehold, gjenbruk av materialer og avfallsreduksjon.

Å forlenge levetiden til eksisterende bygninger er vesentlig for å oppnå økt sirkularitet. Kulturmiljøforvaltning bygger i seg selv på sirkulærøkonomiske prinsipper. Jevnlig vedlikehold, god håndverkskompetanse og bruk av materialer med høy kvalitet sikrer langvarig bruk av bygninger og kulturmiljø. Mange kulturmiljøer vitner om bevissthet rundt ressursbruk og har historier som innebærer både flytting, ombruk og gjenbruk av materialer og bygningsdeler. Kulturmiljøforvaltningen har derfor en vesentlig rolle å spille, og mye erfaringer og kunnskap å bidra med, i omstillingen til sirkulær økonomi.

De blå-grønne kvalitetene må styrkes

Parker, trær og allment tilgjengelige naturområder er viktig for innbyggernes trivsel og livskvalitet, også i mindre byer som ligger nær større naturområder. Grønne korridorer fra bebyggelsen og ut til omkringliggende naturområder, gjør disse områdene lettere tilgjengelige.

Klimatilpasning

Regjeringen mener det er viktig at småbykommunene satses på klimatilpasning med naturbaserte løsninger, for eksempel ved å åpne bekker og elver med plass og vegetasjon rundt seg så de kan stige ved mye regn.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir klimagevinst

Regjeringen mener at fylkeskommunal og kommunal planlegging er viktig for å redusere utslipp av klimagasser og energiforbruk fordi det tas viktige beslutninger om lokalisering, byggemåter, utforming og sambruk av bebyggelse, infrastruktur og tjenester som setter klimaavtrykk. En mer samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i og omkring småbyene kan redusere utslipp fra transport, byggenæringen og legge grunnlag for økt CO₂- opptak fra skog og andre landarealer (strategi-for-smabyer).

Universell utforming

«Ved å tenke universell utforming kan man gjennom planlegging skape løsninger som gjør det mulig for alle å delta i samfunnet, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå».

Regjeringen forventer at fylkeskommuner, kommuner og andre aktører gjennom sin planlegging bidrar aktivt til å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og til å utjevne sosiale forskjeller. Regjeringen forventer også at kommunene legger universell utforming til grunn i planleggingen av omgivelser og bebyggelse, at de ivaretar folkehelsehensyn i planleggingen, og at kommuner og fylkeskommuner har en aktiv og helhetlig tilnærming til utvikling av aldersvennlige kommuner og fylker.

Kartlegging av tilgjengelighet

Kartlegging av kommunenes uteområder bidrar til kunnskap om status for tilgjengelighet og gir grunnlag for å utarbeide planer for oppgradering.

Bolig

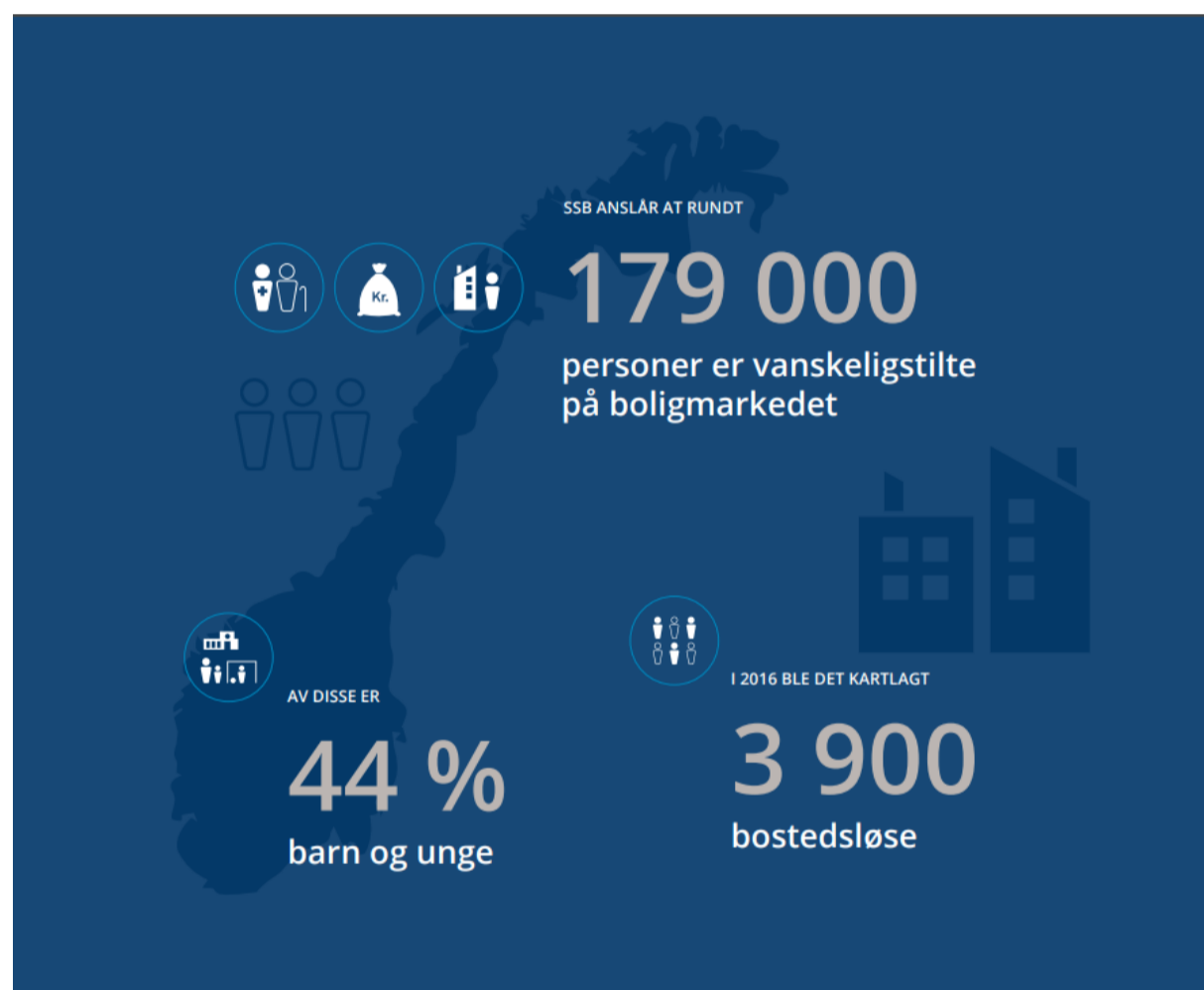
For den enkelte er utvalg og antall boliger med god tilgjengelighet viktig for muligheten til å velge bolig som passer økonomi, familiesituasjon, livssituasjon og mulighetene for utdanning og arbeid. Et bredt utvalg av tilgjengelige boliger legger grunnen for like muligheter og likestilling. Universelt utformede og tilgjengelige boliger gir mulighet for å bo i boligen med funksjonsnedsettelse. For mange eldre gir det mulighet for å bo i egen bolig lenger. Tiltak for god tilgjengelighet i boliger vil i mange tilfeller kunne være samfunnsøkonomisk lønnsomt.

De aller fleste eldre ønsker å bytte til en enklere bolig, hvis det er mulighet for det. Kommunen kan selge tomter til private utbyggere til en lavere pris men med krav til hva som skal bygges for eksempel eldrebo. Tapet i forbindelse med lavere pris tas igjen på mindre økning av omsorgstjenester og bygg.

Husbankens lån til boligkvalitet brukes til oppføring av livsløpsboliger. Livsløpsboliger er boliger som er tilrettelagt for at personer kan bo der gjennom hele livsløpet og være mest mulig selvhjulpne, uavhengig av funksjonsnivå. Husbanken har flere ordninger som bidrar til at eldre og andre personer med nedsatt funksjonsevne kan bli boende hjemme lenger, blant annet tilskudd til etterinnstalling av heis, lån til oppføring og oppgradering av boliger og gjennom informasjon og veiledning til kommunene ([handlingsplan-for-universell-utforming.pdf](#)).

I desember 2020 lanserte regjeringen en ny nasjonal strategi for sosial boligpolitikk «Alle trenger et trygt hjem». Ett av tiltakene i strategien er å *klargjøre kommunenes ansvar for det boligsosiale arbeidet* i en ny boligsosial lov (vedtatt juli 2023).

«Alle trenger et trygt hjem» - nasjonal strategi for sosial boligpolitikk



Statistisk sentralbyrå (SSB) har gjennom bruk av tilgjengelige data på husholdningenes inntekt, gjeld og boforhold anslått at 179 000 personer var vanskeligstilte på boligmarkedet i 2019. Det utgjorde 3,5 pst. av befolkningen. 23 pst. av husholdningene i Norge bor i en bolig de leier. Likevel utgjør leietakere nesten halvparten av dem som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Rundt 60 pst. av disse har innvandrerbakgrunn. 78 000 av de 179 000 vanskeligstilte i 2019 var barn og unge. Mange av dem som er bostedsløse, har vedvarende og sammensatte problemer, og sliter særlig med rusavhengighet og psykiske lidelser. Regjeringen vil stimulere til et større mangfold av botilbud til bostedsløse. Gjennom lån og tilskudd til kommunene skal vi i større grad åpne opp for forsøk av nye typer botilbud. Det viktigste regjeringen gjør, er å sørge for at startlån hjelper flere familier fra leie til eie. Regjeringen har i statsbudsjettet foreslått en låneramme til Husbanken på 20 mrd. kroner i 2021, der startlån til vanskeligstilte barnefamilier har høyest prioritet. Samtidig skal det å leie bolig være et trygt alternativ for dem som ikke vil eller kan eie bolig. Regjeringen vil derfor stimulere til flere utleieboliger for barnefamilier gjennom tilskudd fra Husbanken.

Artikkel 19 i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) fastslår at statene har plikt til å sikre at "mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform". Utviklingshemmede har særlige utfordringer på boligmarkedet og reelt sett få valgmuligheter når det gjelder bosted, hvem de vil bo med og boform. Eierandelen er rundt 10 pst. Det er ikke tilfredsstillende at eierandelen er så lav, særlig når det å kunne eie egen bolig er et uttrykt ønske blant mange av dem det gjelder. Mange vanskeligstilte har mulighet til å eie med den inntekten de har fra faste trygder og ytelser. Ofte ser man at den månedlige utgiften med å betale til sin egen bolig er lavere enn husleien for en leid bolig. Derfor vil regjeringen fortsatt prioritere startlån i årene fremover, og stimulere til flere offentlige og private leie-til-eie-modeller og andre kjøpsmodeller for dem som med litt ekstra hjelp og tid kan kjøpe egen bustad.

Leie-til eie

I de senere årene har det kommet flere leie-til-eieinitiativ og ulike kjøpsmodeller, som er utviklet av private utbyggere. Disse er hovedsakelig beregnet på det såkalte mellomsjiktet. Det vil si husholdninger som i dag ikke kvalifiserer for et ordinært boliglån, men som etter en periode med sparing kan kjøpe bolig.

Bostøtte

Bostøtte er en viktig stønad for mange med lave inntekter og høye boutgifter. I dag er 9 av 10 bostøttlemottakere leietakere. Tall som KMD har mottatt fra SSB viser at av de som leide i 2019, hadde 56 pst. høy boutgiftsbelastning 5. Andelen var 16 pst. for boligeiere. SSB definerer høy boutgiftsbelastning ved at husholdningenes boutgifter er over 25 pst. av husholdningens disponible inntekt.



Kravspesifikasjon for kommunale boliger

Norsk kommunalteknisk forening (NKF), i samarbeid med blant andre Husbanken, utviklet en mal for kravspesifikasjon for kommunale boliger.

Kommunene disponerer om lag 109 000 boliger. De siste tiårene har disse boligene i stadig større grad blitt forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet, men også omsorgsboliger utgjør en betydelig andel av denne porteføljen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil imidlertid vurdere om kommunene bør ha større handlingsrom til å påvirke fordelingen mellom leie og eieboliger. Tilvisningsavtaler med lån fra Husbanken er et viktig virkemiddel for å skaffe flere leieboliger i trygge bomiljø.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil utrede om det kan være et godt supplement å tillate kommunene å regulere disposisjonsform på nye boliger. I tillegg vil departementet vurdere om kommunene bør få anledning til å stille krav om at en andel av nye boliger skal tilbys gjennom alternative etableringsmodeller.

Eldre

Det er behov for et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre. Dette kan være varianter av bofellesskap med sosiale møteplasser, boliger samlokalisert med andre tjenester eller boliger med oppfølgingstjenester, men som ikke fullt ut er heldøgns omsorgsboliger. Trygghetsboliger kan være et slikt mellomledd mellom dagens boligløsninger for eldre og omsorgstjenesten.

Regjeringen vil gi Husbanken rammer til å gi flere lån til private utleieboliger.

Boks 3.4 Utleieboliger med tilvisningsavtaler

Husbanken gir lån til utleieboliger til vanskeligstilte. En av modellene som får lånefinansiering, er private utleieboliger med tilvisningsavtale.

I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale skal alle boligene være utleieboliger. Kommunen får tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men kun en andel av utleieboligene (inntil 40 pst.) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. De øvrige boligene kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter. Dersom kommunen ikke benytter sin tilvisningsrett når boliger blir ledige, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet.

Muligheten til å bruke tilvisningsavtaler bidrar til nye, ordinære utleieboliger. I tillegg kan det føre til at boliger til vanskeligstilte spres til områder hvor det er få kommunale boliger.

I 2019 gikk 1,2 mrd. kroner av Husbankens låneramme til å finansiere utleieboliger til vanskeligstilte. Nesten en mrd. kroner av disse gikk til utleieboliger med tilvisningsavtale. Nesten en mrd. kroner av disse gikk til utleieboligprosjekter med tilvisningsavtale. Dette finansierte 381 utleieboliger, der 156 er boliger der kommunene har tilvisningsrett.

UTBYGGINGSAVTALER ([Sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning](#))

En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet (plan- og bygningsloven § 17-1). Utbyggingsavtaler brukes i gjennomføringen av arealplaner og oppfølging av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanene. Utbyggingsavtalen konkretiserer både kommunens og utbyggerens forpliktelser. Med utgangspunkt i rekkefølgebestemmelser kan kommunen inngå avtale med utbygger om finansiering av infrastruktur i et utbyggingsområde. Dette dreier seg ofte om veg, vann og avløp, grønn infrastruktur mv. Utbyggingsavtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere hvorvidt kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris (plan- og bygningsloven § 17-3). Plan- og bygningsloven § 17-3 legger også restriksjoner på type bidrag som kommunen kan kreve at utbyggere skal bidra med.

KOMMUNAL TOMTEPOLITIKK ([Sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning](#))

1. å selge det ferdig regulerte området til høystbydende.
2. å selge til fast pris, men der utbyggere konkurrerer på hvordan de best kan oppfylle kommunenes ønsker og krav
3. å selge tomtene til fast pris med konkurranse knyttet til prisene de ferdige boligene skal selges for til sluttbruker

Ved kommunal utvikling og salg av eiendom kan kommunene dra nytte av at verdien av en ikke ferdigregulert tomt normalt er lavere enn verdien av en ferdigregulert tomt. Forskjellen i verdi stammer fra at kommunen gjennom regulering av tomtene både eliminerer reguleringsrisiko og forkorter tiden utbygger må binde kapital i prosjektet (fra kjøp av tomt til salg av boliger). Kommunen kan bruke handlingsrommet som verdistigningen gir til å stille krav til utbyggere.

TILVISINGS OG TILDELINGSAVTALER ([Sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning](#))

Tilvisnings- og tildelingsavtaler er et virkemiddel som kommunene kan bruke for å bidra til å fremskaffe utleieboliger som kan benyttes i kommunenes boligsosiale arbeid. Husbanken kan gi lån og tilskudd til private virksomheter eller kommuner som skal bygge eller kjøpe boliger for utleie. Ordningen benyttes i sammenheng med standardiserte avtaler mellom kommuner og utbyggere, herunder tilvisningsog tildelingsavtaler.

Kommunene inviterer utbyggere til å bygge utleieboliger ved å lyse ut behovet for slike boliger sammen med en tilvisingsavtale. Utbygger som inngår avtale med kommunen får lån fra Husbanken.

[Eksempel Narvik kommune](#)



I tabellen under sammenlignes de fire modellene, med utgangspunkt i hvilke konsekvenser de vil kunne gi for innbyggere og for kommunen, og mulige dilemmaer

Kommunens rolle	Mulige konsekvenser for innbyggerne	Mulige konsekvenser for kommunen	Mulige dilemmaer
Kommunen samarbeider med private aktører/etablerer felles boligselskap, hvor kommunen kjøper boliger av samarbeidspartnerne og selger disse videre til valgt målgruppe	Lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiemarkedet ved at det blir rimeligere boliger tilgjengelig. Flere kan bo trygt og med større forutsigbarhet	Kommunen har ikke utbyggingsrisiko, men salgsrisiko. Kommunen kan risikere å måtte kjøpe boligene til en høyere pris enn de kan selges for, dersom de skal «nå» målgruppen. Kommunen kan legge til rette for å tilby boligkjøpsmodeller som leie til eie, del-eie mv.. Dersom slike modeller tilbys vil kommunen beholde deler av investerings-kostnadene inntil boligkjøper har kjøpt hele boligen, men disse kostnadene skal i utgangspunktet dekkes av husleie	Det må vurderes om det bør settes krav til botid før boligene eventuelt selges på nytt, om kommunen skal ha forkjøpsrett ved salg, og hvordan definere målgruppen som skal få mulighet til å kjøpe
Kommune kjøper tomter, klargjør disse for boligbygging og selger tomten til boligutviklere, med krav til kvalitet og vilkår for pris, boligkjøpsmodell og/eller målgruppe	Lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiemarkedet ved at det blir rimeligere boliger tilgjengelig. Nabolag med variert boligsammensetning. Mindre sosial ulikhet og utjevning av levekårsforskjeller i kommunen.	Kommunen vil måtte kjøpe opp tomter. I denne modellen vil kommunen i stor grad kunne styre hvor det er ønskelig å bygge nye boliger og hvilke type boliger for formålet, og kan jobbe strategisk for å oppnå ønsket utvikling i områder. For å få til ønsket, variert boligtilgang i alle kommunedeler må det også påregnes kjøp av tomter i områder med høye tomtepriser.	I et lengre perspektiv vil boligene kunne gå over til å bli del av det ordinære markedet, og vil ikke være rimelige boliger, eller boliger med mulighet til å kjøpe etter boligkjøpsmodell
Kommunen benytter seg av forkjøpsrett i utbyggingsavtaler og kjøper en andel av boligene i nye boligfelt, og selger boligene videre til valgt målgruppe	Rimeligere boliger å leie. Mulighet til langsiktig leiekontrakt. Nabolag med variert boligsammensetning Mindre sosial ulikhet og utjevning av levekårsforskjeller i kommunen. Kan økte tilgangen til omsorgsboliger / bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Kommunen kan forhandle frem forkjøpsrett til en avtalt andel av boligene (eks ca. 20 - 30 %) i utvalgte nye boligprosjekter. Kommunen må investere i kjøp av boligene og løper risiko i forbindelse med salg Kommunen kan legge til rette for å tilby boligkjøpsmodeller som leie til eie, del-eie mv.. Dersom slike modeller tilbys vil kommunen beholde deler av investerings-kostnadene inntil boligkjøper har kjøpt hele boligen, men disse kostnadene skal i utgangspunktet dekkes av husleie	Kommunen kan risikere å måtte kjøpe boligene til en høyere pris enn de kan selges for, dersom de skal «nå» målgruppen. Vil være avhengig av gode betingelser fra utbygger. Kommunen kan stille krav om forkjøpsrett når boligen selges igjen, og kan således selge boligene på nytt til valgt målgruppe, eventuelt gjennom boligkjøpsmodeller
Kommunen selger kommunale tomter til boligutviklere, med krav til kvalitet og vilkår for pris, boligkjøpsmodell og/eller målgruppe	Dersom kommunen stiller krav om pris og/eller tilrettelegging for boligkjøpsmodeller som for eksempel deleie eller leie til eie vil flere kunne kjøpe bolig.	Kommunen slipper risiko ved boligbygging og salg. Drammen kommune eier i dag et begrenset antall tomter som er egnet for formålet.	I et lengre perspektiv vil boligene kunne gå over til å bli del av det ordinære markedet, og vil ikke være rimelige boliger, eller boliger med mulighet til å kjøpe etter boligkjøpsmodell

OMRÅDEUTVIKLING EKSEMPEL OG BESKRIVELSE

En områdesatsning er en helhetlig og sammenhengende innsats i et nærmere definert geografisk område for å styrke områdets fysiske og sosiale miljø som bygger på lokal tilpasning og medvirkning. Satsningene i Norge er et samarbeid mellom stat og kommune. Formålet er å bidra til bedre levekår i byområder med levekårsutfordringer. Det er i dag områdesatsninger for utvalgte byområder i Oslo, Drammen, Stavanger, Bergen og Trondheim ([\(Sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning\)](#))

Områdeutviklingsstrategi for Strømsø – Drammen kommune

Innbyggere, frivillige, organisasjoner, eiendomsutviklere, grunneiere, myndigheter og andre faginstanser deltar i arbeidet med [områdeutviklingsstrategien](#) i Strømsø. Drammen kommune bruker områdestrategier som bakgrunn for forhandling av utbyggingsavtaler.

Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) – Oslo kommune

VPOR - Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) er et styringsverktøy utviklet av Oslo kommune. PBE er ansvarlig for utviklingen av planene som senere forankres politisk. Styringsverktøyet er ment for å enklere koordinere og samordne et mangfold av aktører til å dra i samme retning, ofte i en retning kommunen selv ønsker (Plan- og bygningssetaten, 2014, s. 8). VPOR ble for første gang brukt for Ensjø-området i 2007 (Selvig 2015). Det har blitt utviklet tolv VPOR'er for ulike områder i Oslo siden det for første gang ble tatt i bruk (Fausa, 2018). De VPOR'ene som har blitt utviklet kjennetegnes i stor grad av at de omfatter områder som skal transformeres fra industri og lagerdominerte områder, til områder dominert av boliger og lettere næringsliv, slik som kafeer, butikker, restauranter o.l. Et annet kjennetegn i disse områdene er at det ofte er et mangfold av grunneiere og private aktører, noe som kan gjøre vanlig byutvikling uten et slikt styringsverktøy utfordrende (Eriksen, 2019). VPOR er ikke en del av planhierarkiet som fastsettes av plan- og bygningsloven (pbl) og er derfor heller ikke et juridisk bindende dokument (Holth og Johansen, 2018). Formålet med styringsverktøyet er å legge en tydelig strategi for et avgrenset område, slik at juridisk bindende detaljregulering og byggesaker kan utvikles i tråd med den ønskede strategien til kommunen som er fastsatt av den aktuelle VPOR'en (Plan- og bygningssetaten, 2014, s. 8).

VPOR har som hensikt å skape en tydelig plan for ønsket **utforming** og utvikling av det **offentlige rommet** innenfor planområdet. VPOR omfatter offentlige torg, parker, møteplasser og veier. Selve tiltakene i planene kan fastsette ønsket størrelse, plassering og utforming på torg, parker, møteplasser og veier innenfor planområdet (Oslo kommune, 2018, s. 75). Til tross for at styringsverktøyet kun omfatter offentlig rom, vil de også til en viss grad påvirke boligutforming og legge føringer for hvordan private aktører utfører sine prosjekter. **For eksempel vil en VPOR kunne ha aktive fasader ut mot vei som et tiltak** (Plan- og bygningssetaten, 2018). Da må private utbyggere sørge for at første etasje i en blokk er bygd slik at det muliggjør næringsliv i aktiv fasade ut mot vei. Et viktig premiss for styringsverktøyet er at det som hovedregel er private aktører som skal bære kostnadene med å gjennomføre planen. Dermed

er VPOR en plan for hvordan private utbyggere skal utforme, bygge og utvikle sine prosjekter, tomter og offentlig rom i tråd med kommunens overordnede strategi for området. Dette muliggjøres ved at kommunen har godkjenningmyndighet for byggesaker i kommunen. Dermed må byggesaker og detaljregulering være i tråd med den strategiske planen for å bli godkjent. Bruken av VPOR har økt betydelig siden 2010, og har i en rekke nye områder erstattet juridisk bindende områdeplaner som i stor grad ble benyttet tidligere (Fausa, 2018). VPOR i seg selv er en relativt samstyrende måte å styre områdeutvikling på.

VPOR vil også kunne påvirke rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplaner og detaljreguleringsplanene som skal utarbeides i tråd med VPOR for området. Disse reguleringsplanene er juridisk bindende. Rekkefølgebestemmelser betyr at det er krav til hvilke tiltak som skal gjennomføres før utbygging av området starter. Dette kan for eksempel at veinett, barnehager og skoler skal etableres før utbyggingen begynner. Rekkefølgebestemmelser er hjemlet i plan og bygningsloven og er derfor juridisk bindende, jf. pbl § 12-7 (10). Dette sikrer utbygging av nødvendig teknisk og samfunnskritisk infrastruktur av et område før utbygging starter. Som nevnt brukes VPOR'er i hovedsak i transformasjonsområder med komplisert grunneierstruktur.

https://oda.oslomet.no/oda-xmloi/bitstream/handle/11250/3016904/Baardseng_OAS_2022.pdf?sequence=1