



KOMMUNAL- OG
DISTRIKTSDEPARTEMENTET
Postboks 8112 DEP
0032 OSLO

Vår referanse: 2024/63982-14
Saksbehandler: Christian Clausen Hjelle
Dato: 10. september 2024
Deres ref.:

Høringsuttalelse - Bergen kommune: Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften.

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 04.09.2024 sak 291/24 og fattet vedtak som gjengis under. Bystyrets vedtak omfatter henvisning til Plan- og bygningsetaten og Byarkitekten sine innspill til høringsforslaget, og at disse skal gjengis i uttalelsen. Oppsummeringen av disse innspillene gjengis etter bystyrets vedtak under:

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 04.09.2024 sak 291/24 og fattet følgende vedtak:

Bystyrets vurdering og forslag til høringsuttalelse er følgende:

Bergen kommune takker for oversendelse av høringsnotatet og ser i all hovedsak positivt på departementets forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften. Forslagene vil bidra til at kommunene får flere verktøy for å realisere overordnede og viktige samfunns mål knyttet til boligmarkedet og sosial bærekraft. Det er samtidig positivt at kommunene selv står fritt til å benytte seg av denne muligheten der det er hensiktsmessig.

Byrådet viser til Plan- og bygningsetaten og Byarkitekten sine innspill til høringsforslaget, som oppsummert over, og gjengir disse i sin uttalelse. I tillegg har byrådet noen supplerende merknader som utdypes under.

Overordnede føringer og byrådsplattform

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS Bergen 2030) fremhever under den Attraktive byen at Bergen skal ha gode boliger i varierte bomiljø, gjennom variasjon i boligtyper, størrelser, og tilbud om eie eller leie. Et større tilbud av utleieboliger kan bidra til å dempe prispresset i boligmarkedet, og flere studentboliger vil gi mindre press på å gjøre om sentrumsboliger til hybler.

Temaplan for bærekraftig boligforsyning mot 2030 og Temaplan for studenter, begge vedtatt av bystyret juni 2023, anbefaler at det innføres eget arealmål i Plan- og bygningsloven for studentboliger. Dette kan bidra til bygging av flere studentboliger til overkommelig pris i sentrumsnære områder, det kan bidra til mindre hyblifisering av familieboliger og lette trykket i leiemarkedet. Temaplanen for bærekraftig boligforsyning mot 2030 sin handlingsdel har flere tiltak knyttet til sosial bærekraft og delmålet om mangfoldige nabolag, og økonomisk bærekraft og delmålet om nok boligbygging, som er relevante for høringsforslaget. Dette handler om å bygge flere og mere variert boliger til overkommelig pris, få flere virkemidler til å regulere sosial bærekraft, sikre stabile bomiljø og familieboliger, fordele kommunale boliger med mer.

Byrådets politiske plattform (Klosterhagen-erklæringen) har mål om at Bergen skal vokse de neste årene og fremstå som attraktiv å etablere seg i for studenter, familier og andre som har

lyst å bidra til verdiskapningen i byen. Byrådet har også mål om å gjøre Bergen til Norges beste studentby.

Bergen kommune vurderer at høringsforslaget bidrar til å realisere viktige målsettinger i KPS 2030, temaplan for bærekraftig boligforsyning og temaplan for studenter, og byrådets politiske plattform.

Forslag til planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, borettslag eller utleieboliger

Kommunen har flere roller i byutviklingen, både som grunneier, som utbygger og som tilrettelegger for offentlige tjenester gjennom etablering av kommunale boliger. Bergen kommune har flere innspill til høringsforslaget knyttet til de ulike rollene, i tillegg til kommentarer om økonomiske konsekvenser forslaget kan ha for kommunen.

Kommunens grunneierrolle

Der kommunen selv er eier, har kommunen i dag i kraft av sin grunneierrolle mulighet å stille vilkår ved salg av eiendom, eksempelvis ved å stille krav om ønsket boligsammensetning gjennom betingelser i salgsavtaler og tinglyste heftelser. I en del tilfeller vil bruk av slike betingelser være hensiktsmessig og tilstrekkelig. Slike virkemidler har samtidig noen ulemper knyttet til kontraktrisiko. Over tid vil avtalebetingelser erfaringsmessig miste sin kraft ved videresalg og tvister kan oppstå, i tillegg til at kontraktsoppfølgingen i seg selv kan være ressurskrevende.

Bergen kommune vurderer at det er rom for å benytte grunneierrollen ytterligere for å bidra til en mer variert boligsammensetning. Lovforslaget kan her bidra til å gi kommunene som grunneiere en langsiktig og bedre styring av boligsammensetningen, sammenlignet med dagens situasjon. Samtidig vil lovforslaget sannsynligvis ha noe mindre betydning for kommunen sammenlignet med private grunneiere, siden kommunen sin eiendomsavdeling allerede er underlagt politisk styring og føringer om sosial bærekraft. Fordelen ved lovforslaget ovenfor kommunene, er at det kan gi mindre usikkerhet og mer langsiktig styring av boligsammensetningen.

Gjennomføringen av lovforslaget kan ha økonomiske konsekvenser. Dersom det legges planbestemmelser på kommunale eiendommer, så kan dette påvirke markedsverdien på eiendommer. Før utbyggingsområder eventuelt reguleres med planbestemmelser, bør det gjennomføres markedsvurderinger, siden dette kan bidra til mindre usikkerhet og påvirkning på markedsverdi. Det er også viktig med markedsvurderinger der utbyggingsområdene er eid av private, for å sikre at planer er gjennomførbare.

Bergen kommunen vurderer at muligheten for å regulere eierformer i planbestemmelser vil være et nyttig supplerende virkemiddel for kommunen som tomteeier og selger. Det vil gi kommunen mulighet til å være pådriver til sosial bærekraft i boligmarkedet, dersom de brukes på riktig måte. Gjennom både planprosessen og den etterfølgende salgsprosessen kan kommunen påvirke boligsammensetningen og samtidig redusere kontraktrisiko som i dag er knyttet til salgsavtaler. Bergen kommune ser derfor positivt på lovforslaget, og vurderer at dette kan gi økt forutsigbarhet for partene.

Boligkjøpsmodeller

Bergen kommune vurderer at forslaget om at en andel boliger skal kunne tilbys med boligkjøpsmodeller vil være et hensiktsmessig bidrag for å få flere inn på boligmarkedet. Flere av boligkjøpsmodellene er forholdsvis nye og er i realiteten en type finansieringsmodeller. Bergen kommune vurderer at det er viktig at modellene som tilbys er forståelig for «folk flest», slik at det er lett å forstå kostnaden ved å velge å bo i boliger etter boligkjøpsmodeller.

Gjennomføring av boligkjøpsmodeller er avhengig av aktører med tilstrekkelige finansieringsmuligheter. Utfordringen her kan bli at det kun er de større boligutviklerne som har økonomiske ressurser til å tilrettelegge for en slik ordning, og at mindre aktører ikke når

frem i markedet. Det blir derfor viktig at kommunen tidlig i planprosessen vurderer markedet og aktørbildet, og ser på både økonomi og gjennomførbarheten i utbyggingsprosjekter. Dette vil også gjelde ved eventuelle krav om at en andel skal være utleieboliger eller borettslag. Bergen kommune vurderer at det vil være fordel om det utarbeides retningslinjer eller veileder for hvordan ordet «tilbys» i lovforslaget skal anses oppfylt.

Loven bør imidlertid inneholde en mulighet for at eier/tiltakshaver kan søke fritak fra de planfastsatte vilkårene – uten at dette må behandles som søknad om dispensasjon etter pbl. § 19-2. Det kan tenkes at de markedsmessige forhold ikke blir slik som forventet da planen ble vedtatt, eller at det viser seg vanskelig å utnytte eiendommen på regningssvarende måte dersom de vedtatte planmessige begrensingene skal gjelde. Kommune bør da ha en diskresjonær adgang til å gjøre midlertidig eller varig unntak fra de fastsatte planbestemmelsene – på en måte som ikke fordrer mye byråkrati.

Foreslått supplering av lovteksten er gjort nedenfor i avsnittet om konklusjon.

Kommunale boliger

Bergen kommune har i dag og vil i fremtiden ha behov for tilgang til eiendom for kommunale boliger. Det er venteliste på slike boliger i dag, og det er knapphet på egnede eiendommer til dette formålet.

Lovforslaget om ny § 12-7 nr. 15 vil gi adgang til å vedta reguleringsbestemmelser om at nærmere spesifiserte boliger i et område skal være utleieboliger, inkludert kommunalt disponerte eller kommunalt eide boliger. Bergen kommune vurderer at dette kan være et nyttig virkemiddel i utbyggingsområder der kommunen ikke eier eiendommer fra før, og som samtidig kan bidra til at kommunale boliger blir fordelt innenfor og mellom bydelene, og slik bidra til å utjevne levekårsforskjeller mellom områder.

Innenfor dagens lovverk har kommunen adgang til ekspropriasjon av eiendommer som er regulert til offentlige formål, samtidig som grunneier på den andre siden har rett til å kreve innløsning av sin eiendom ved regulering til offentlig formål. I tillegg har kommunen gjennom utbyggingsavtaler også mulighet til å sikre forkjøpsrett til en andel av nybygde boliger til markedspris, men i praksis blir adgangen lite brukt. Det innebærer at kommunen i all hovedsak handler på lik linje med private aktører i eiendomsmarkedet. Dette er ikke alltid hensiktsmessig når tilgang til økonomiske midler og den offentlige planlegging har lengre beslutningsprosesser og andre rammer enn det som normalt er hos private aktører.

Lovforslaget om ny § 12-7 nr. 15 kan innebære en disposisjons- eller kjøpsplikt for kommunen som gjør at vedtak av reguleringsplan kan utløse økonomiske forpliktelser for kommunen. Dersom den nye bestemmelsen benyttes i en reguleringsplan, så innebærer det at kommunen i utgangspunktet bør ha avklart finansiering allerede ved vedtak av reguleringsplan. Bergen kommune vurderer at dette kan være utfordrende å gjennomføre innenfor kommunens økonomiske handlingsrom, og innenfor gjeldende budsjett- og finansieringssystem. Bystyrets vedtak av en reguleringsplan kan medføre økonomiske forpliktelser som utløses lengre frem i tid, og slik medføre forpliktelser for et fremtidig bystyre.

Det har samtidig noe likhet med dagens lovverk hvor en privat grunneier har rett til å kreve innløsning av sin eiendom ved regulering til offentlig formål, slik at det offentlige må være innforstått med økonomiske forpliktelser ved vedtak av en reguleringsplan med offentlige formål. Bergen kommune vurderer at tidlig forankring og avklaring av finansiering derfor blir viktig dersom det nye lovforslaget skal benyttes i en reguleringsplan. Dette bidrar til å ivareta forutsigbarhet og sikkerhet for gjennomføring av prosjekter, både for kommunen og utbygger.

Det følger videre av forslaget at kommunen skal kunne overta utleieboliger «til markedspris». Bergen kommune vurderer at det her kan oppstå uklarheter om hva som menes med markedspris. Prosess for fastsetting av vederlaget og gjennomføring av selve prosessen bør

konkretiseres nærmere enten i selve lovforslaget eller i veileder fra departementet. Bergen kommune vurderer at det kan være utfordrende å få oversikt over hvem som eier eller leier, og slik sett vanskelig å vurdere måloppnåelse med tanke på om flere får tilgang til boligmarkedet. Departementet har bedt om innspill til om utleieplikt bestemt i plan skal kunne kreves tinglyst. Bergen kommune ser positivt på muligheten for å kunne kreve dette. Det vil sikre publisitet, forhindre tredjepartskonflikter og forenkle kommunens muligheter for oppfølging av kravet.

Loven bør imidlertid inneholde en mulighet for at eier/tiltakshaver kan søke fritak fra de planfastsatte vilkårene om kommunale boliger – uten at dette må behandles som søknad om dispensasjon etter pbl. § 19-2. Det kan tenkes at de markedsmessige forhold ikke blir slik som forventet da planen ble vedtatt, eller at det viser seg vanskelig å utnytte eiendommen på regningssvarende måte dersom de vedtatte planmessige begrensingene skal gjelde. Det kan også tenkes at kommunen ikke lenger ønsker å benytte den adgangen som planbestemmelsene gir – enten fordi det ikke er behov eller fordi kommunen ikke er i posisjon til å forplikte seg økonomisk. Kommune bør da ha en diskresjonær adgang til å gjøre midlertidig eller varig unntak fra de fastsatte planbestemmelsene – på en måte som ikke fordrer mye byråkrati.

Foreslått supplering av lovteksten er gjort nedenfor i avsnittet om konklusjon.

Forslag om studentboliger som arealformål

Bergen kommune sin temaplan for bærekraftig boligforsyning mot 2030 og Temaplan for studenter, begge vedtatt av bystyret juni 2023, anbefaler at plan- og bygningsloven bør suppleres med eget arealformål for studentboliger siden dette kan bidra til bygging av flere studentboliger til overkommelig pris i sentrumsnære områder. Bergen kommune har også løftet dette frem i høringsuttalelse til tidligere forslag til ny kart- og planforskrift, sendt på høring fra departementet i februar 2024. Bergen kommune ser derfor svært positivt på at dette er fulgt opp i lovforslaget som nå er på høring, og støtter den foreslåtte endringen. Dette bidrar til en hensiktsmessig utvikling av lovverket som vil gi kommunen flere virkemidler for å realisere viktige samfunns mål om studentboliger og boligmarkedet.

Temaplan for studenter viser til et sterkt behov flere studentboliger. Dekningsgraden i Bergen ligger på 12,8 %, mens det er en politisk målsetning å nå en dekningsgrad 30% innen 2030.

Innenfor dagens lovverk og gjeldende KPA2018 må studentboliger i utgangspunktet tilfredsstille samme kvalitetskrav som vanlige boliger. Kvalitetskrav knyttet til støy, uteoppholdsarealer og størrelse på boenhet gjør det i dag særlig utfordrende å få regulert og bygget tilstrekkelig nye studentboliger. Bergen kommune vurderer at studentboliger er en midlertidig boform for en avgrenset gruppe som bør utløse andre funksjons- og kvalitetskrav enn andre mer permanente boligtyper. Bergen kommune understreker derfor viktigheten av muligheten til å differensiere i lovverket mellom boliger for studenter og andre boligtyper for å kunne oppfylle nasjonale og lokale boligambisjoner. Bergen kommune håper det nye arealformålet for studentboliger raskt blir implementert i lovverket, slik at dette kan tas i bruk i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel (KPA) i Bergen. Nærmere funksjons- og kvalitetskrav for studentboliger vil kunne bli fastsatt gjennom nye KPA, slik at Bergen kommune raskt kan tilrettelegge for bygging av flere studentboliger.

Det må legges til rette for at både det offentlige, studentsamskipnader og private aktører kan bygge og drive studentboliger.

Konklusjon

Bergen kommune ser positivt på høringsforslaget, og vurderer at dette kan bidra til å styrke sosial bærekraft i kommunal planlegging. Høringsforslaget vil gi nyttige virkemidler som kan bidra til en mer variert boligsammensetning, få flere inn på boligmarkedet og til å få bygget flere studentboliger. Særlig i fortetningsområder kan forslaget bidra til mer varierte boligtyper og sosialt mangfold.

For kommunen som grunneier vil de foreslåtte virkemidlene være et viktig og hensiktsmessig supplement til privatrettslige avtaler. For kommunale boliger er det viktig at økonomiske konsekvenser og finansiering er avklart før planvedtak.

Bergen kommune er opptatt av at de foreslåtte nye virkemidlene er valgfrie. Kommuner må være bevisste når virkemidlene benyttes siden det kan ha konsekvenser for økonomi og gjennomføring av prosjekter. Bergen kommune vurderer at det bør gjennomføres interne avklaringer og gode prosesser med eventuelle private parter, før virkemidlene tas i bruk i planbestemmelser.

En hovedutfordring med dagens boligmarked er stigende priser og lav tilførsel av nye boliger. Bergen kommune stiller derfor spørsmål til høringsforslaget om hvor mange flere som i realiteten får tilgang til boligmarkedet dersom prisene fortsetter å stige. Sammen med nye virkemidler i lovverket vil Bergen kommune fremheve viktigheten av at det også reguleres og bygges flere nye boliger årlig. Tilstrekkelig ny boligbygging er også viktig for å unngå prisvekst. Hver gang staten gir kommuner mer arbeid eller større ansvar innenfor boligfeltet, så er det viktig at dette også følges opp med økonomiske virkemidler.

Det vises også til merknadene ovenfor om at lovbestemmelsene bør inneholde en adgang for kommunene til å frita fra de reguleringsmessige vilkår. Dette kan gjøres gjennom at lovbestemmelsene lyder som følger

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

Ny § 11-10 nr. 6 skal lyde:

«At en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova § xx og eierseksjonsloven § xx, at en andel boliger i et område skal være utleieboliger eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova. Kommunens planutvalg kan etter søknad innvilge varig eller midlertidig unntak fra slike planbestemmelser.

Ny § 12-7 nr. 15 skal lyde:

«At en andel boliger i et område skal tilbys med boligkjøpsmodeller definert i burettslagslova § xx og eierseksjonsloven § xx, at nærmere spesifiserte boliger i et område være utleieboliger eid av foretak eller disponeres eller overtas av kommunen til markedspris, eller at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag i samsvar med burettslagslova. Kommunens planutvalg kan etter søknad innvilge varig eller midlertidig unntak fra slike planbestemmelser.

Bergen kommune ser særlig positivt på forslaget om studentboliger som eget arealformål, da det er en prioritert oppgave å bygge flere studentboliger til overkommelig pris i sentrumsnære områder i Bergen. Det må legges til rette for at både det offentlige, studentsamskipnader og private aktører kan bygge og drive studentboliger.

Oppsummering av Plan- og bygningsetaten og Byarkitekten sine innspill

Bystyrets vedtak, som er gjengitt over, viser til Plan- og bygningsetaten og Byarkitekten sine innspill til høringsforslaget og at disse skal gjengis i uttalelsen. Under følger derfor oppsummering av Plan- og bygningsetaten og Byarkitekten sine innspill til høringsforslaget:

Plan- og bygningsetaten:

Forslag til planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, borettslag eller utleieboliger:

- PBE er positiv til at kommunen får flere virkemidler i plan- og bygningsloven for å legge til rette for en variert boligsammensetning. Selv om KPA2018 har krav om boligtyper og boligstørrelser, så er ikke dette tilstrekkelig for virke utjevnende mot segregering.
- For reguleringsplaner i fortetningsområder vil regulering av en andel boliger som borettslag og andre eierformer bidra til mangfold i beboermassen, og redusere

sekundærboliger med korte leieforhold. For allerede regulerte områder vil det være vanskelig å stille slike krav.

- PBE har i dag liten påvirkningsmulighet til å regulere eierform og alternative boformer i private planforslag. PBE erfarer at dette i dag foreslås uten ordinære bokvaliteter.
- Borettslagsleiligheter og eierseksjonsboliger har forskjellige muligheter til å leie ut boligen, dette kan ha betydning for bo-stabiliteten.
- PBE anbefaler at det ses på muligheten for å endre eierseksjonsloven for å sikre at profesjonelle utleiende skal kunne erverve flere enheter i boligsameier. Dette kan bidra til større variasjon i beboermassen og gi boligtilbud til flere. Det må i slike tilfeller også settes begrensninger i forhold til korttidsutleie som Airbnb og liknende tilbud, for å unngå at disse boligene benyttes til hotellvirksomhet.
- Den delen av befolkning som ikke ønsker å eie, eller ikke har mulighet til å kjøpe, er i hovedsak priggitt et marked med korte leieforhold og risiko for å flytte flere ganger. PBE vurderer at dette er særlig problematisk for barnefamilier, men det fører også til å mindre stabile naboboliger.
- PBE vurderer at forslaget om andre eierformer som deleie og leie-til-eie kan være et godt virkemiddel for å sikre at førstegangskjøpere og andre uten egenkapital kan få kjøpe bolig. Dette kan samtidig medføre konkurransevridning til fordel for utbyggere som har ressurser til å binde opp egenkapital. PBE vurderer at Husbanken kanskje kan være aktuell for å bidra med langsiktige lån.
- Lovendringen er mest aktuell å bruke i områder med høyt utbyggingspress, og hvor det er ønske om å sikre overordnet beboervariasjon. PBE vurderer at forslaget ikke løser utfordringene i boligmarkedet alene, og forutsetter at kommunen har en aktiv rolle.
- PBE vurderer at krav om andel utleieboliger kan fungere dersom det også er kommunal tilvisningsrett. Slik kan det fastsettes at en andel boliger skal være kommunalt eide eller kommunalt disponerte, uten at det presiseres hva slags type avtale kommune inngår.
- Andel utleieboliger bør være i kombinasjon med at kommunen kan eie dem og leie ut. I attraktive områder kan leieprisene bli svært høye hvis kommunen ikke eier boliger. Kommunen bør på et tidlig tidspunkt avklare finansiering og videre oppfølging.
- PBE tolker at boliger som tilbys med boligkjøpsmodeller vil være gjennom avtale mellom utbygger og kjøper hvor kommunen ikke er direkte involvert.
- Kommunen må peke på aktuelle utbyggingsområder som er aktuelle for boligkjøpsmodeller basert på sosioøkonomi og levekår. Dette kan gjøres i planstrategien, bestemmelser til Kommuneplanens arealdel, eller i såkalte «helhetlige boligplaner». PBE vurderer at dette vil stille store krav til kommunens interne koordinering, og at det kan være vanskelig å vurdere hva som er det beste boligsosiale virkemiddelet.
- Det er positivt med verktøy for sosial bærekraft inn i planleggingen, men i store kommuner så vil dette kreve koordinering og tidligere avklaringer om kommunal finansiering.

Forslag om studentboliger som arealformål:

- PBE er positiv til å kunne sette studentboliger som eget formål i plan. Dette gir bedre forutsigbarhet og føringer for lokalisering av studentboliger.
- PBE har erfaring med at studentboliger blir foreslått der støy og forurensning er til hinder for bygging av ordinære boliger. Det er positivt at kvalitetskravene til studentboliger ikke reduseres.
- PBE anbefaler at minimum brukstid før eventuell omregulering bør heves fra 20 år til for eksempel 35 år.

Byarkitekten:

- Byarkitekten støtter høringsforslaget, og vurderer at dette vil styrke kommunal planlegging i retning av en mer inkluderende, rettferdig og mangfoldig by. Lovforslaget gjør det mulig i større grad å forebygge fremvekst av homogene nabolag og bidra til større mangfold og økt tilgjengelighet for ulike grupper i alle boligområder. Byarkitekten

har noen faglige innspill som vil styrke foreslåtte endringer, særlig knyttet til borettslag og utleieboliger.

- Boligkjøpsmodeller som leie-til-eie, utleieboliger og borettslagsboliger kan gi økt boligvariasjon. Boligsosiale hensyn i samfunns- og arealplanleggingen kan bidra til gode botilbud for vanskeligstilte og til at flere kan eie egen bolig.
- For levekårsutsatte områder vurderer Byarkitekten at det er positivt om kommuner får mulighet til å styre om nye boliger skal organiseres som borettslag eller boligsameier, og om boligene skal være private eller kommunale utleieboliger, boliger for særskilte grupper som unge, studenter eller eldre, eller boligstiftelser/ ikke-kommersielle utleieboliger. Byarkitekten vurderer at borettslagsboliger i levekårsutsatte områder kan ha en positiv effekt på nabolaget gjennom å redusere at folk flytter. Tillit og trivsel oppstår gjennom å bygge relasjoner i nærmiljøet over tid. Dette er særlig viktig for barn og unge/ barnefamilier da gode nabolag virker positivt inn på skole- og læringsmiljøet ved skolene i området. Det kan også være lettere for familier å få kjøpt en bolig i området hvor de fra før av leier.
- Borettslag gir gode mulighet til å etablere boliger med deleløsninger og styrke fellesarealer. Dette kan bidra til at eldre bor lengre hjemme, forebygger ensomhet og bidrar til trivsel og aktivitet. Borettslag gir også mulighet til å styre beboergruppe, for eksempel aldersmessig og familiestørrelse.
- Byarkitekten viser til at fellesarealer og fellesløsninger er viktig for eldre og andre som er mindre mobile, det styrker involvering og tilhørighet i nabolag, og kan være særlig attraktivt for barnefamilier. Sambruk av arealer kan også bidra til redusert ressursbruk gjennom deling og samarbeid.
- Boliger utgjør en stor del av våre bygde omgivelser som påvirker hverdagsliv, selvfølelse og mestring, og mulighet for deltakelse og helse. Samfunnet står overfor stadig nye utfordringer, og boligsektoren er et viktig strategisk virkemiddel for å møte disse. Forskning viser at boligmarkedet i Norge fører til økt ulikhet. Økende boligpriser fører til at mange i de største byene ikke har økonomi til å kjøpe egen bolig, det fører til økende segregering, og at fortettingsområder blir homogene og lite inkluderende.
- Den demografiske utviklingen – med flere eldre og stadig færre til å finansiere offentlige tjenester – utfordrer den nordiske velferdsmodellen og kommunene sin økonomi og tjenestetilbud. Byarkitekten anbefaler nye løsninger og nye typer tiltak, og økt samhandling både innenfor ulike deler av offentlig sektor og offentlig/privat sektor. Byarkitekten viser til Helse- og omsorgsdepartementet sin anbefaling om at utvikling av nye boligløsninger er et av flere viktige strategiske virkemidler for å møte disse utfordringene. Utenforskap og utfordringer innenfor psykisk helse bidrar til økonomiske utgifter for kommunene (Finansdepartementet, 2021). Byarkitekten viser til forskning om at tilgang til fellesrom og mulighet til å delta i aktiviteter gir en positiv helseeffekt og større grad av trygghet og økt livskvalitet hos eldre.
- Helsedirektoratets Sektorrapport om folkehelse fra 2021 fremhever viktigheten av gode boliger og boområder, en stabil bosituasjon og tilgang på gode møteplasser og rekreasjonsområder for å fremme folkehelse. Forskning fremhever også sosial rettferdighet, eller like muligheter for alle, er et av elementene i en sosialt bærekraftig by. Dette innebærer både en variasjon i boligtyper (boformer, leilighetstyper og eieformer) og tilgang til rimelige boliger i alle bydeler. Mangfold kan bidra til inkludering av marginaliserte grupper gjennom tilgang til større sosiale nettverk, og til å fremme sosial mobilitet. Tilgang til forskjellige boligtyper kan også gi grunnlag for større grad av stabilitet fordi folk kan bli boende lengre i et nabolag gjennom ulike livsfaser. Kommunal og moderniseringsdepartementet sin boligsosiale strategi fra 2020 fremhever at en styrking av leiesektoren, spesielt i sentrale byområder, vil kunne bidra til større grad av sosialt mangfold i disse bydelene.
- Byarkitekten påpeker at forslaget bør være et regelverk som kommunen ikke er pålagt å benytte seg av, men som kommunen kan velge å benytte seg av der det er formålstjenlig og nødvendig.

Med hilsen
BBU - kommunaldirektørens stab

Christian Clausen Hjelle - Seniorarkitekt, Seksjon for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENTET - Veslemøy Faafeng