



Vestfold
FYLKESKOMMUNE

asplan
viak

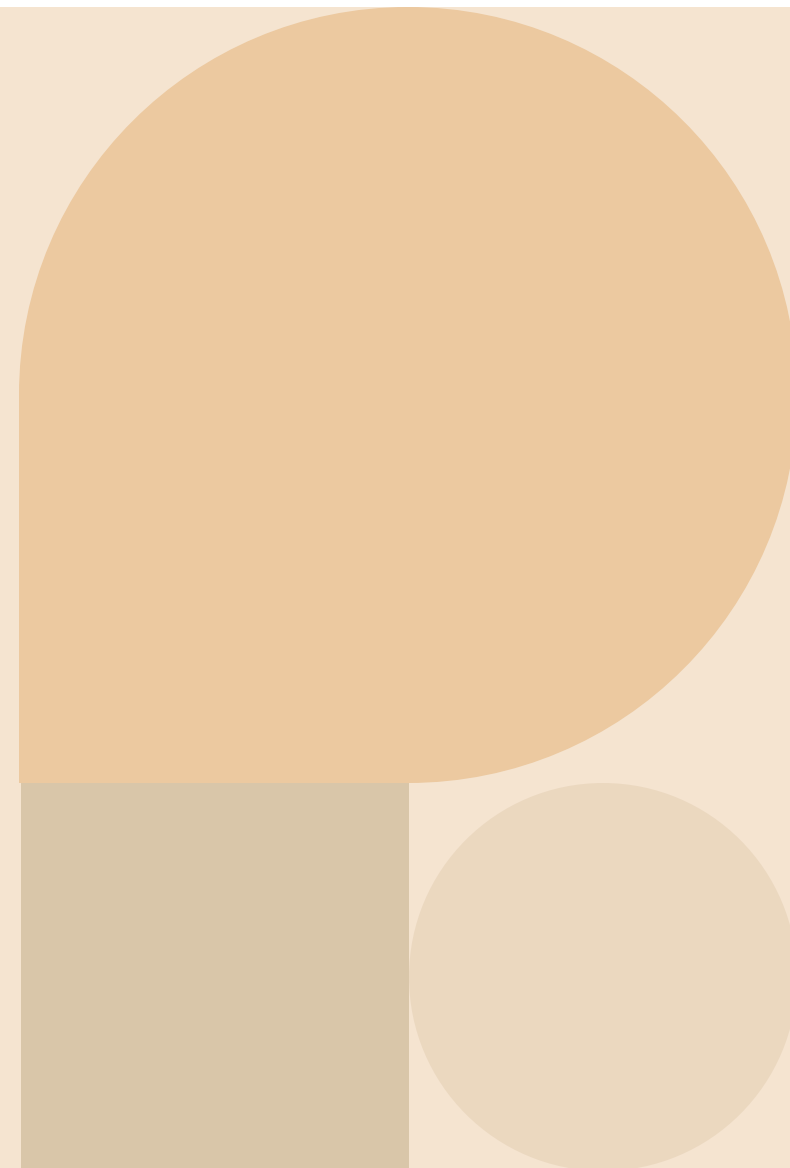


Sosiale boformer

Kommunens handlingsrom og virkemidler

Utarbeidet av Asplan Viak for Vestfold Fylkeskommune

07.03.2025



Innhold

1. Bakgrunn.....	s.3
2. Sosiale boformer - hva er det og hvilke fordeler har det?.....	s.12
3. Kommunens handlingsrom og virkemidler.....	s.18
- 3.1 Kommunen som tilrettelegger.....	s.22
- 3.2 Kommunen som premissgiver.....	s.49
- 3.3 Kommunen som pådriver.....	s.54
- 3.4 kommunen som aktør / samarbeidspart.....	s.73
4. Hva kan Fylkeskommunen bidra med?.....	s.80

1. Bakgrunn

Endringer i samfunnet:

- Demografi – flere eldre
- Nye familiestrukturer
- Økt ensomhet
- Fokus på bærekraft og delingsøkonomi



Bakgrunn

- Endringer i demografi og familiestrukturer har ført til en økende interesse for alternative boformer, som i større grad legger til rette for fellesskap og samhandling mellom beboere. Samtidig har urbanisering og økende boligpriser bidratt til at flere vurderer nye måter å organisere boliger og bomiljøer på.
- Den såkalte "eldrebølgen" medfører et økende behov for boligmodeller som gjør det mulig for eldre å bli boende i hjemme lenger.
- Tilrettelagte sosiale boformer kan fungere som et tiltak for å motvirke isolasjon, fremme sosialt samvær og legge til rette for gjensidig hjelp mellom beboere. Dette kan ha en positiv innvirkning på folkehelsen ved å redusere ensomhet og bidra til økt aktivitet blant eldre.



Bakgrunn (forts.)

- Ensomhet blant unge, utfordringer knyttet til å komme inn på boligmarkedet og endret familiestrukturer, bidrar også til at fellesskapsorienterte boformer har fått større oppmerksomhet.
- Den økte interessen for nye boformer gjenspeiles i en rekke initiativer fra både enkeltpersoner, grupper av privatpersoner, kommuner og utbyggere. Flere aktører ser nå verdien av å utvikle boligkonsepter som kombinerer private rom med sosiale møteplasser og fellesskapsløsninger.
- Gjennom en systematisk satsning på sosiale boformer kan det legges til rette for bærekraftige boligmiljøer som fremmer trivsel, trygghet og økt livskvalitet for beboerne



Bakgrunn (forts.)

Aktuelle planer, strategier og forskning innen feltet i Norge

I Norge pågår det en rekke initiativer og prosjekter som fremmer sosiale boformer, med mål om å skape boligløsninger som fremmer fellesskap, bærekraft og sosial integrasjon.

Nasjonale strategier og initiativer

- Regjeringen har lansert strategien "Alle trenger et trygt hjem – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)", som understreker behovet for et større utvalg av boformer og boligløsninger, spesielt for eldre. Dette inkluderer varianter av bofellesskap med sosiale møteplasser og boliger samlokalisert med andre tjenester. Strategien fremhever også utviklingen av nye virkemidler og samarbeid for å realisere konkrete boligprosjekter. [alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf](#)
- Det er også utarbeidet flere Stortingsmeldinger, som bla. handler om levende lokalsamfunn (også for eldre), boligtilpasning og planlegging for alderdommen.



Bakgrunn (forts.)

Forskning og kunnskapsdeling

- Forskere fra SINTEF har påpekt at kollektive boformer kan være en del av løsningen på samfunnsutfordringer som ensomhet og miljøbelastning. Deleløsninger, hvor beboere deler funksjoner og plass, kan bidra til redusert forbruk og fremme sosial bærekraft ved å styrke sosiale nettverk. Les mer: sintef.no
- Videre har KS (Kommunesektorens organisasjon) utarbeidet heftet "Sosialt og nært – et godt sted å bo", som presenterer eksempler på ulike boligprosjekter og dets beboere, som alle fremhever viktigheten av å bo trygt, sentralt og sosialt. Les mer: [Få mer kunnskap om sosiale boformer - KS](#)



Bakgrunn (forts.)

Kommunale initiativer

- I Oslo kommune har Plan- og bygningsetaten utviklet et temahefte om sosiale boformer, for å inspirere utbyggere og fremtidige beboere til å ta initiativ til å bygge flere boliger tilrettelagt for deling og nabofellesskap. Les mer: [Sosiale boformer web.pdf](#)
- **BOPILOT i Trondheim og BOPILOT i Bergen:**
Bopilot var et forskningsbasert innovasjonsprosjekt som ble gjennomført fra 2018 til 2022, med mål om å utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv dialog mellom kommuner og aktører i boligmarkedet. Prosjektet var et samarbeid mellom SINTEF, NTNU, Norske arkitekters landsforbund (NAL), Husbanken, samt Bergen og Trondheim kommune.

Gjennom disse initiativene har både Bergen og Trondheim kommune arbeidet aktivt for å utforske og implementere alternative boligløsninger som fremmer sosial bærekraft og fellesskap.



[Sosiale boformer web.pdf](#)

Bakgrunn (forts.)

BOPILOT Bergen

- I Bergen rettet Bopilot-initiativet oppmerksomheten mot å styrke sosialt fellesskap gjennom deleløsninger i boligprosjekter. Medvirkning er en viktig del av denne prosessen. Les mer: sintef.no
- For å videreføre Bopilot-initiativet etablerte Byarkitekten i Bergen **Bopilotkontoret**. Dette fungerer som en møteplass for innbyggere som ønsker å bo mer sosialt og for utbyggere som planlegger slike boliger. Her kan interesserte få informasjon, påvirke utformingen av kommende boligprosjekter og møte potensielle samarbeidspartnere.



Bilde: Bopilot

Bakgrunn (forts.)

BOPILOT Trondheim

- I Trondheim fokuserte Bopilot på hvordan økt tilgang til rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold, kjent som en tredje boligsektor, kan bidra til at flere får tilgang til varige og gode boligtilbud. Dette innebar testing og vurdering av modeller for en slik sektor gjennom pilotprosjekter. Les mer: ntnu.no



Bakgrunn (forts.)

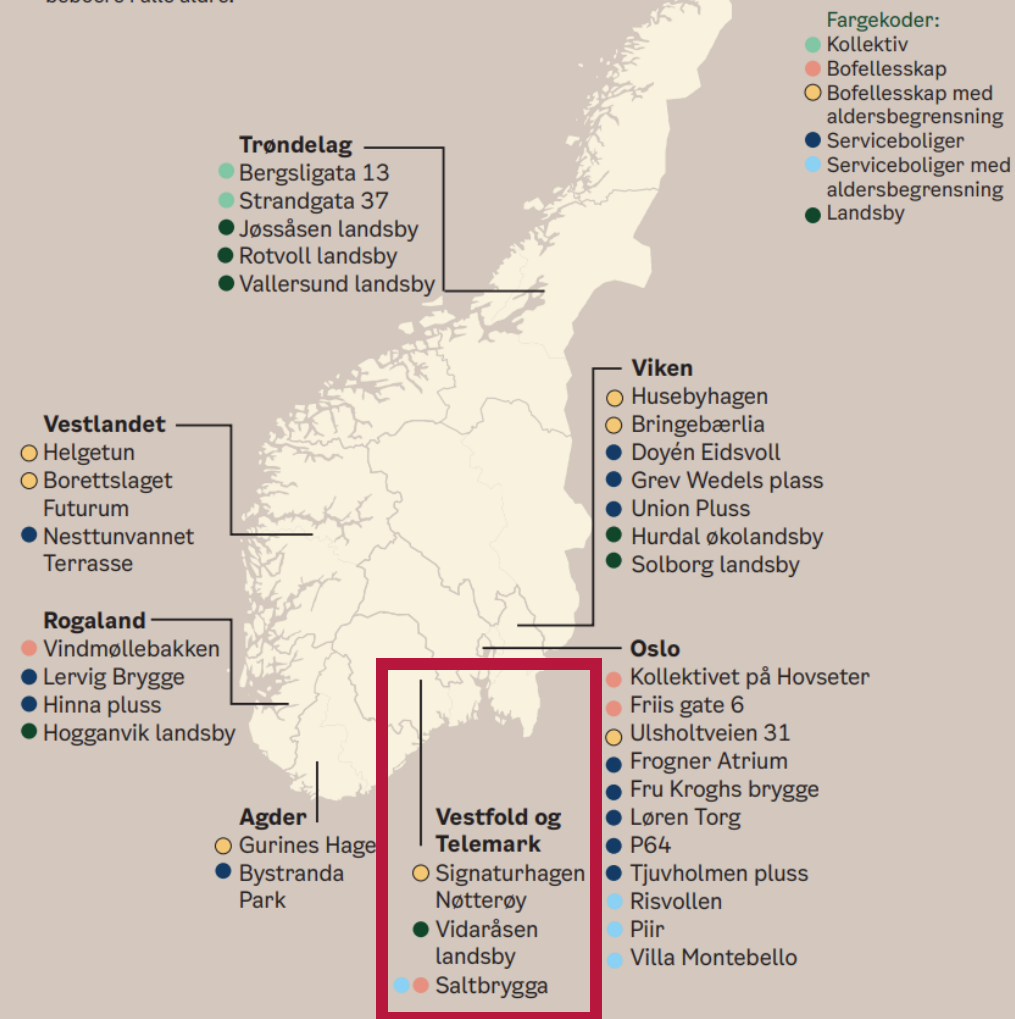
Oversikt over prosjekter

- I Temahefte for sosiale boliger, utarbeidet av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten (2021) er det laget en oversikt over boliger med sosiale boformer (prosjekter med boenheter over 15 boenheter, og eksklusiv studentboliger).
- I Vestfold var det 3 prosjekter pr. 2021

kilde: [Sosiale boformer web.pdf](#)

Oversikt prosjekter i Norge

Sosiale boformer med fellesarealer ut over nabolagshus/selskapslokale. Studentboliger og prosjekter under 15 boenheter er ikke tatt med. Vi ser av oversikten at selv om det de seneste år er bygget mange nye prosjekter med fellesskapsløsninger og service, er det fortsatt svært få av typen bofellesskap med en høy grad av samhandling, og som er åpne for beboere i alle aldre.



Kilde bilde: [Sosiale boformer web.pdf](#)

2. Sosiale boformer

- Hva er det?
- Hvilke fordeler har det?



Begrepsavklaring

«Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og naboskap enn i vanlige boliger» (Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten Temahefte sosiale boformer, 2012)

Foto: © Joe Okpako

New Ground Cohousing – London:
Kilde bilde: Sosiale boformer utskrift.pdf

Varianter av sosiale boformer

Bofellesskap

Selvstendige boliger med noen felles rom i nær tilknytning til boenhetene.

Kollektiv

Deling av hovedfunksjoner innenfor en bo-enhet (kjøkken, stue, bad)

Serviceboliger

Fullverdige leiligheter med bemannet resepsjon og felles fasiliteter. Beboere kan kjøpe service som vask av leilighet, renseritjeneste og annen praktisk hjelp.

CO-living

Alternativt leiekonsept. Varierer fra å likne på store kollektiv til hotell. Rommene er som regel ikke fullverdige boenheter, men man deler på en rekke funksjoner som kjøkken/bad.

Klyngeleilighet

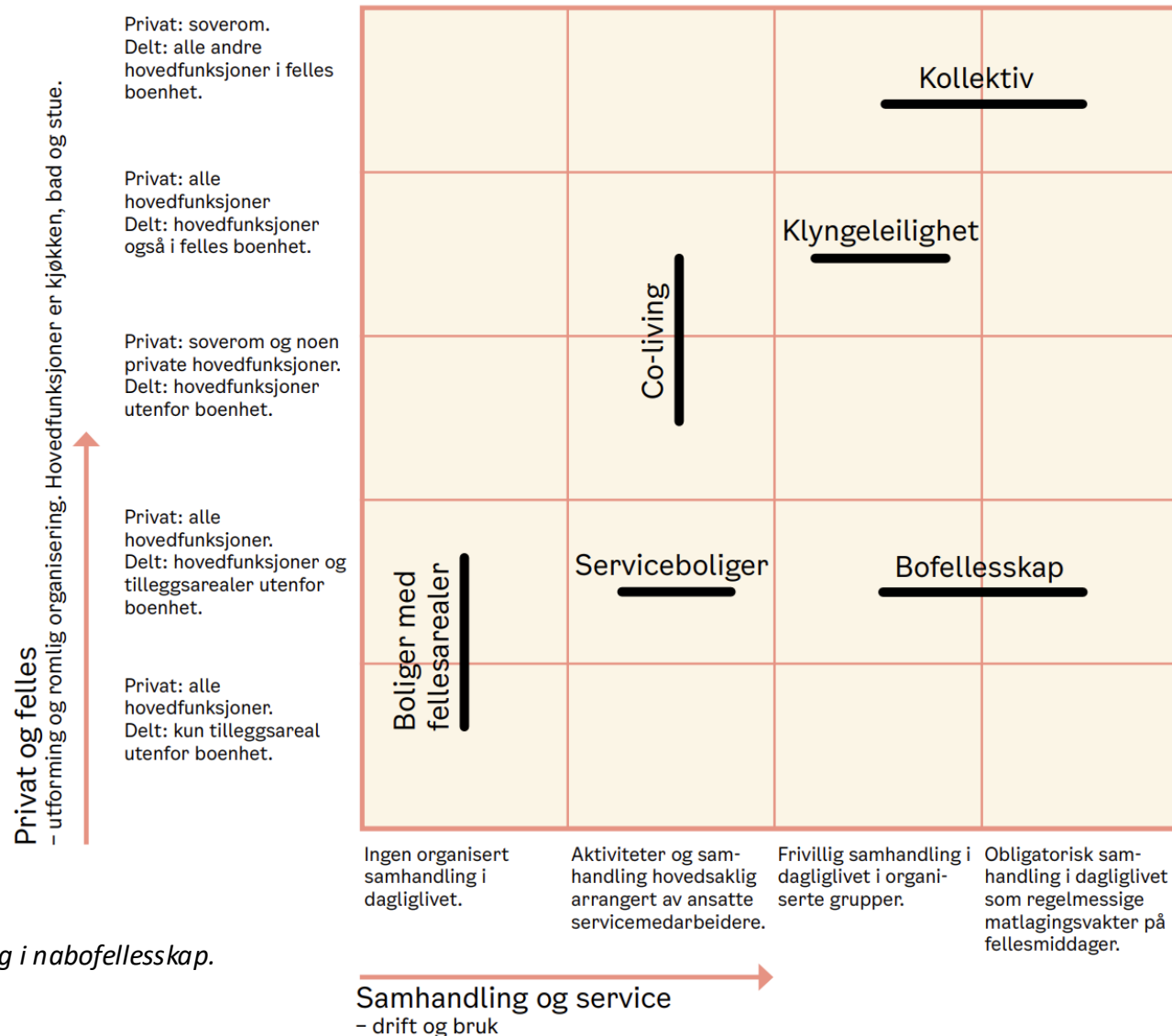
Leiligheter som deles av flere, hvor hver enkelt har sitt eget soverom m/ minikjøkken. Ellers deles alt.

Boliger m/ fellesareal

Vanlige borettslag eller sameier som har tilleggsfunksjoner som felles vaskerom, treningsrom, smørebod, felleshus ol.

Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021)

- Graden av samhandling og service, kombinert med andel fellesarealer, er med på å definere hvor sosialt tilrettelagt boformen i et boligprosjekt er.
- Modellen til høyre er hentet fra *Temahefte for Nye boligkvaliteter Sosiale boformer av Plan- og bygningsetaten Oslo kommune*. Den viser en oversikt over ulike bo-konsepter og hvor i matrisen de havner, basert på andel fellesareal og samhandling.



Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap.
Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021)

Delefunksjoner

Fellesrom ute og inne



Mobilitetsformer



Utstyr



Fordeler ved sosiale boformer



Redusere ensomhet

En mer sosial boform kan være med å motvirke ensomhet



Bo hjemme lenger

Fellesskap med andre, og tilpassede boliger tilrettelegger for at eldre kan bo hjemme lenger.



Delingsøkonomi og bærekraft

Tettere boform legger opp til deling av kvadratmeter og utstyr.



Nabolag og tjenestebytte

Tettere boform med flere fellesarealer og møteplasser bidrar til økt naboskap, samhold og tjenestebytte mellom beboere



Trygghet

Større trygghet og en følelse av tilhørighet med en mer sosial boform.



Inkludering

Større trygghet og en følelse av tilhørighet fra en mer sosial boform.

Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021). [Sosiale boformer web.pdf](#)

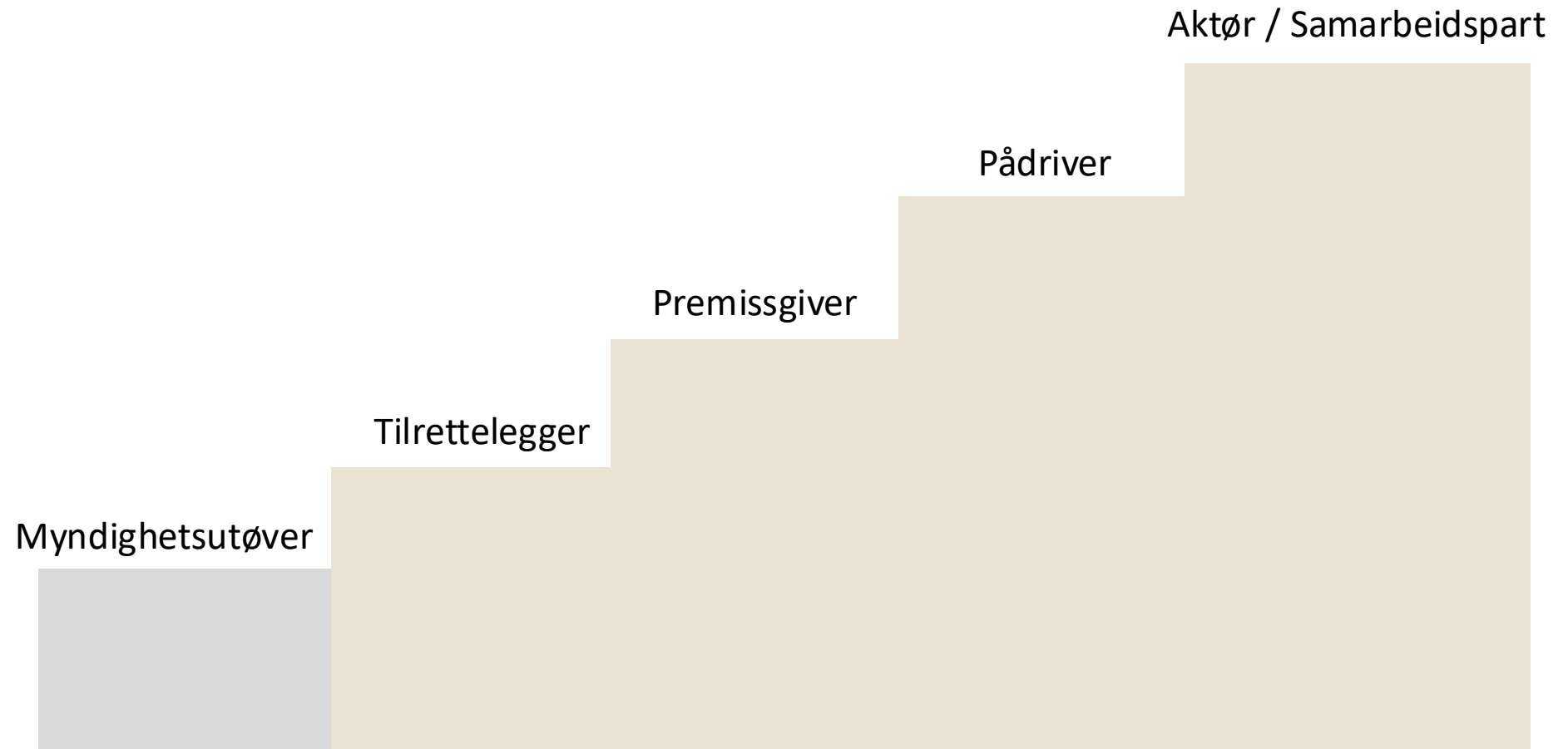
3. Kommunens handlingsrom og virkemidler



- Dette prosjektet undersøker kommunens handlingsrom og tilgjengelige virkemidler i arbeidet med å legge til rette for boliger med sosiale boformer, der fellesskap står sentralt. Fokuset i dette arbeidet har ikke vært sosialboliger, omsorgsboliger og boliger for vanskeligstilte grupper. Det er imidlertid en viss overlapp mellom virkemidler for å tilrettelegge for denne type boliger og boliger med sosiale boformer.
- En overordnet anbefaling er at satsningen på sosiale boformer bør ses i sammenheng med en helhetlig boligpolitikk i kommunen, hvor målet er å sikre et variert og inkluderende boligtilbud for ulike befolkningsgrupper. Mange av virkemidlene som presenteres i dette prosjektet, er derfor ikke begrenset til sosiale boformer, men kan også benyttes som ledd i en bredere boligstrategi.



Kommunen som samfunnsutvikler

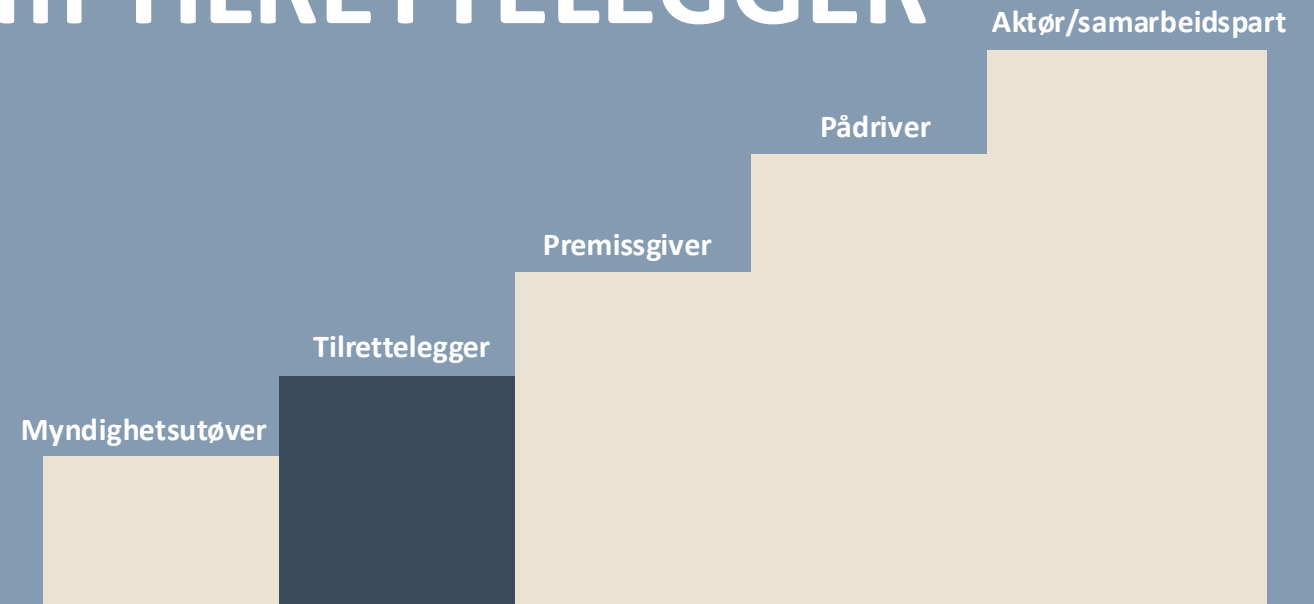


Inspirert av rapporten: «kommunen som aktiv boligpolitisk aktør» Asplan Viak for KS, 2018

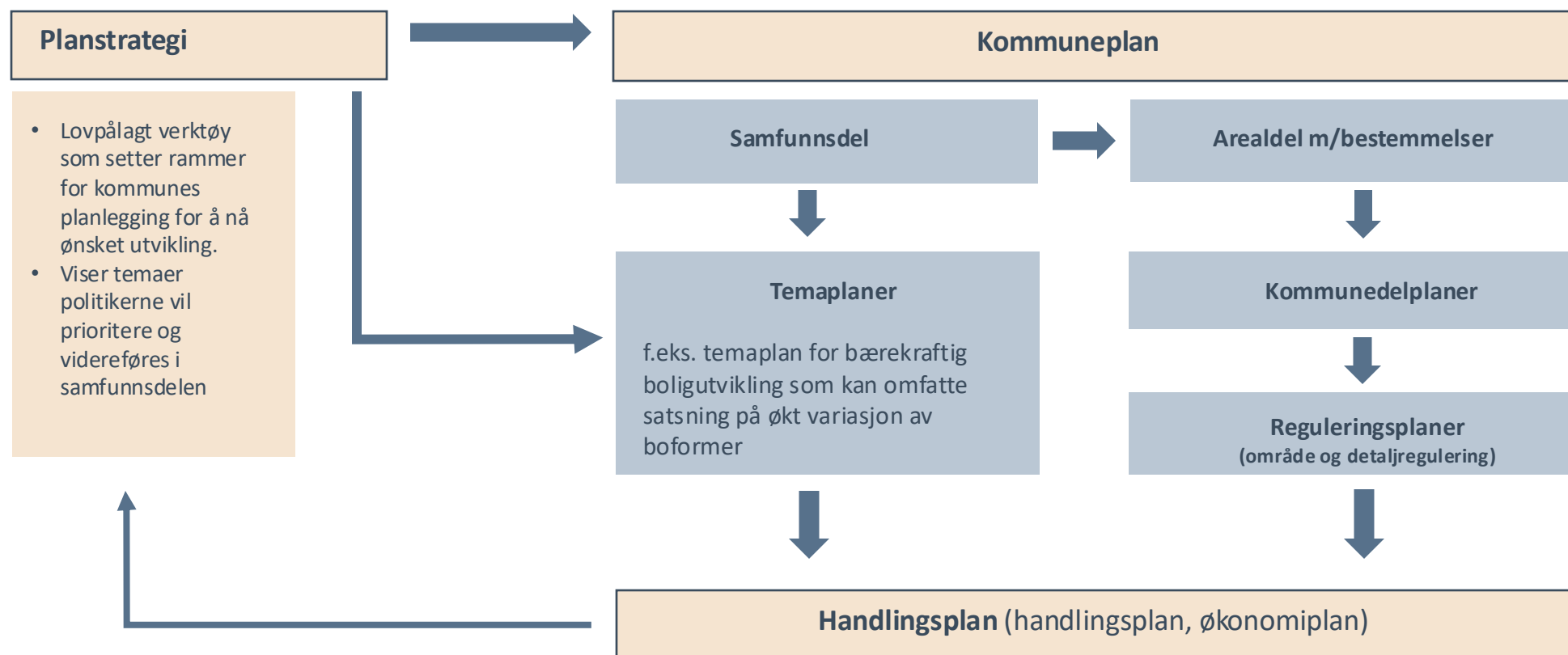
Kommunens rolle som samfunnsutvikler ved tilrettelegging for sosiale boformer

- Kommunen har en overordnet rolle som samfunnsutvikler, som omfatter rollen som myndighetsutøver, eiendomsforvalter og tjenestetilbyder. I arbeidet med sosiale boformer kan kommunen engasjere seg på ulike nivåer, fra en passiv til en aktiv tilretteleggerrolle.
- På det mest grunnleggende nivået fungerer kommunen som myndighetsutøver. Det innebærer en plikt til å følge opp og håndheve nasjonale lover, eksempelvis innen plan- og bygningsloven, helse- og omsorgstjenester, miljøforvaltning, samt skole- og barnehagesektoren. I denne rapporten utgjør denne rollen et minimumsnivå av kommunal involvering i utviklingen av sosiale boformer.
- Kommunen kan ta en mer aktiv rolle i utviklingen av sosiale boformer, for eksempel ved å benytte sin posisjon som eiendomsforvalter og dermed i større grad være premissleverandør for en ønsket utvikling. Videre kan kommunen være en pådriver og en aktiv samarbeidspart, f.eks som pådriver for involvering/medvirkning, og som pådriver for å initiere samarbeidsprosjekter mellom kommunen og det private. Kommunen kan videre være en reell aktør i utviklingen av egne prosjekter og samarbeidsprosjekter med andre.
- I praksis har kommunen et bredt handlingsrom – fra en passiv til en proaktiv tilnærming – der de kan bruke ulike verktøy for å fremme sosiale boformer som en del av en helhetlig boligpolitikk.

3.1 Kommunen som TILRETTELEGGER



Implementer sosiale boformer i kommunens styringsdokumenter



Kommunen som tilrettelegger

- Kommunen kan i større grad benytte sine styringsverktøy for å tilrettelegg for sosiale boformer. Dette innebærer en strategisk tilnærming der sosiale boformer integreres i kommunens overordnede styringsdokumenter.
- En slik forankring kan skje på flere nivåer, fra de overordnede strategiske dokumentene til mer detaljert planlegging. Sosiale boformer kan inkluderes i planstrategien som en del av kommunens langsiktige mål, for deretter å konkretiseres i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Videre kan dette tematiseres i boligplaner, inngå som føringer i områdeplaner og detaljreguleringer, og følges opp gjennom operative handlingsplaner.
- Flere kommuner har begynt å integrere sosiale boformer i sine strategiske dokumenter, noe som reflekterer en økende bevissthet om behovet for varierte og mer sosiale boformer.
- Aktivt bruk av kommunens styringsdokumenter bidrar til å styrke kommunens rolle som tilrettelegger og sikrer at sosiale boformer får en tydeligere plass i den kommunale planleggingen.



Eksempler



Planstrategien i Asker kommune

Det er behov for å utvikle større variasjon i boformer, gjennom alternative boformer med mer fellesareal og felles funksjoner/fasiliteter.
[planstrategi-med-planprogram-vedtatt-kst-12.11.2024.pdf](#)



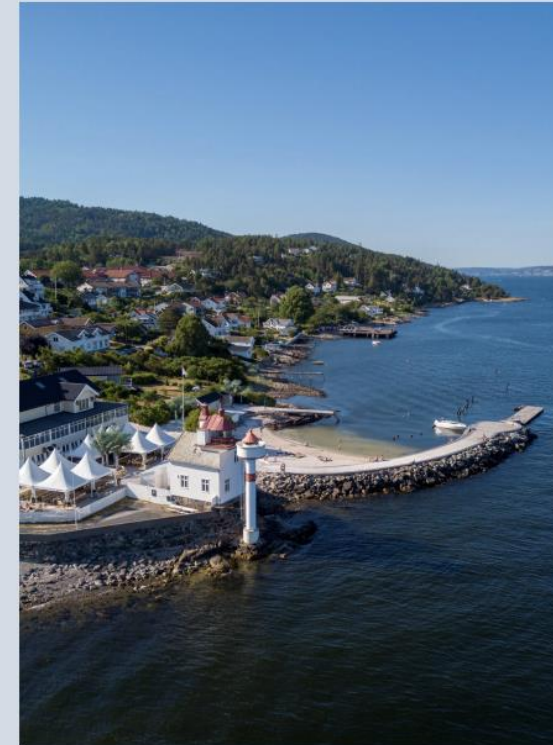
Asker
kommune

Planstrategi for Asker kommune 2024 – 2027

med

Planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Vedtatt av Asker kommunestyre
12. november 2024



[planstrategi-med-planprogram-vedtatt-kst-12.11.2024.pdf](#)

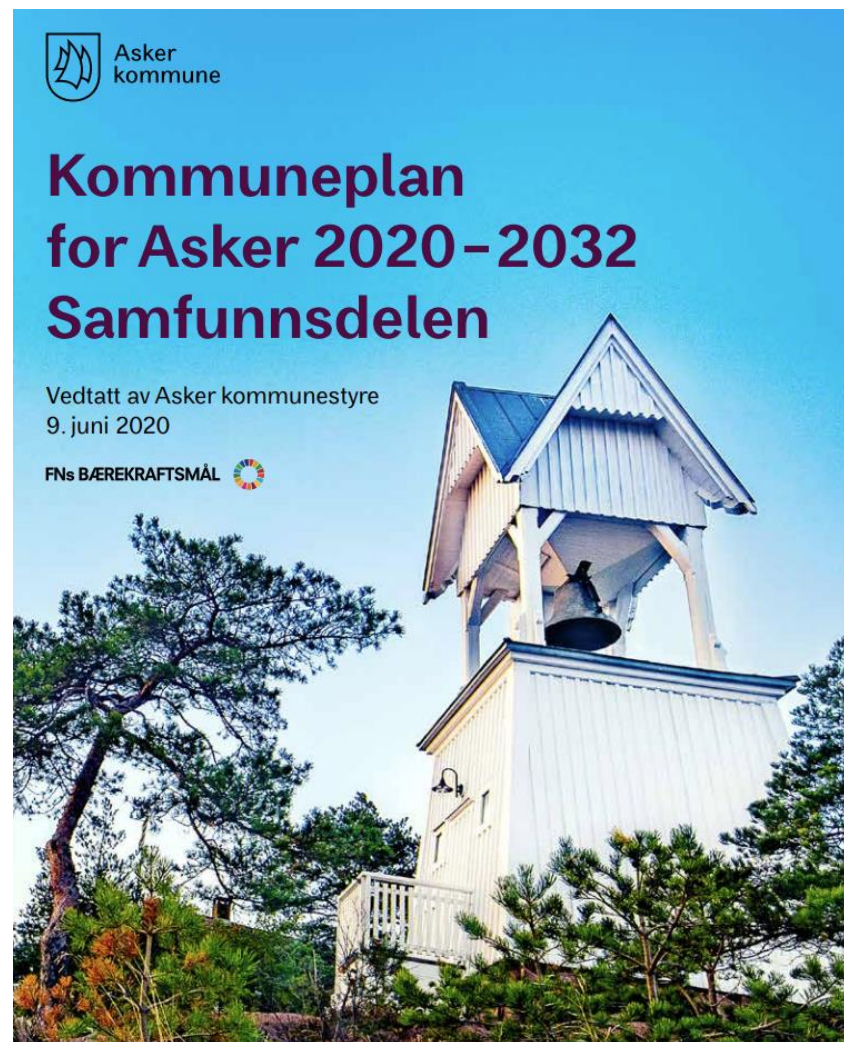
Planstrategien

- Kommunens planstrategi er et styringsverktøy som setter rammene for kommunens videre planarbeid. Formålet er å identifisere hvilke planprosesser kommunen bør igangsette, revidere eller videreføre for å tilrettelegge for ønsket samfunnsutvikling. Planstrategien skal også drøfte overordnede strategiske valg knyttet til blant annet arealbruk, boligpolitikk, miljøutfordringer og tjenesteutvikling.
- I prosessen med å utarbeide planstrategien har kommunen også mulighet til å vurdere behovet for nye fag- og temaplaner innen områder som ikke er tilstrekkelig belyst i kommuneplanens samfunns- eller arealdel. Dette kan for eksempel gjelde boligsosiale tiltak eller folkehelse, hvor mer sosiale boformer kan være et relevant tema for videre utredning og strategisk planlegging.
- Ved å inkludere sosiale boformer som et tema i planstrategien, kan kommunen styrke den langsiktige og helhetlige tilnærmingen til boligplanlegging.
- I Askers kommunes planstrategi uttrykkes et behov for å utvikle en større variasjon i boformer, blant annet gjennom boligløsninger med økt fellesareal og flere fellesfunksjoner.

Kommuneplanens Samfunnsdel

Den store veksten i den eldre del av befolkningen, og i små husholdninger generelt, medfører et behov for nye boformer. **Det må tilrettelegges for at innbyggerne kan bli boende hjemme lenger. Dette krever en videreutvikling av boligtilbudet, både i forhold til lokalisering, utforming og boformer.**

[asko0145_kommuneplan_oktober_2020_nett.pdf](#)



Kommuneplanens samfunnsdel

- Kommuneplanens samfunnsdel gir de overordnede målene for kommunens utvikling og gir viktige premisser for andre deler av den kommunale planleggingen. Den legger grunnlaget for arealdelen og skal følges opp av en handlingsdel og økonomiplan.
- I Asker kommunes samfunnsdel påpekes det et behov for en strategi for å få flere eldre til å bo hjemme lenger. Det ses på en videreutvikling av boligtilbudet, som også omfatter sosiale boformer.



Kommuneplanens Arealdel - Asker

asplan
viak



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 14.09.2021



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034



Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

R 13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

For bofellesskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23 m² under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet.

Fellesarealer i sosiale boformer bør være av høy kvalitet og inneholde:

- a. kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av naboer
- b. minimum ett stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- c. minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- d. arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- e. arealer der det er mulig å skjerme seg fra støy

Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter bør ha enkel tilgang til fellesarealene.

Lokalisering av sosiale boformer er må sees i sammenheng med til aktuell beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør fortrinnsvis ligge sentralt, i forhold til daglig service og aktivitet. Boliger rettet mot

Vedlegg 36 - Notat, datert 14.09.2021



Sosiale boformer

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034



Kommuneplanens arealdel

- Arealdelen i Asker har retningslinjer vedr. sosiale boformer og et tilhørende vedlegg om sosiale boformer, som sier noe om bakgrunnen for disse.
- Retningslinjene i Aksers kommuneplan innebærer bla:
 - At det tillates små leiligheter under forutsetning av at det etableres fellesarealer av en viss størrelse
 - Det er satt føringer for kvalitet og innhold i fellesarealene
 - Det er satt føringer for plassering av fellesarealer og at alle skal ha god tilgang til disse
 - Det er anbefalt at lokalisering av sosiale boformer rettet mot eldre bør ligge sentrumsnært/sentralt.



Eksempel fra bestemmelser i Bærums kommuneplan

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

Kommuneplanens arealdel

- I Bærum kommunes arealdel står det at alternative boformer med fellesskapsløsninger skal vurderes i plansaker.
- Oslo kommune har i sin revidering av kommuneplanen, også forslag om krav til etablering fellesarealer av en viss størrelse, ved bygging av flere enn 15 boenheter.
- Flere kommuner, også i Vestfold, har tatt inn omtale av sosiale boformer i sine *Temaplaner* for boligutvikling. Temaplaner er både en oppfølging av Planstrategi og kommuneplanen. Sammen med kommuneplanen er det en måte å synliggjøre og kommuniserer et behov for ulike boligtyper og tjenester, samt tilrettelegge for dette og varsle hvilken politikk kommunen ønsker å føre på området.
- I Larvik kommunes boligplan omtales ulike boligtyper og nye bo-konsepter som en måte å imøtekomme fremtidige behov i kommunen (aldrende befolkning, flere aleneboende).
- Sandefjord har jobbet videre med egne temarapporter om boliger tilpasset eldre og sett på fremtidens behov hvor mer sosiale boformer også inngår.

Temaplaner for boligutvikling

Temaplan Bolig Sandefjord

Alle trenger et trygt hjem

Gjelder for perioden 2023-2030



Foto: Heidi Fuglset



Temaplan for bolig

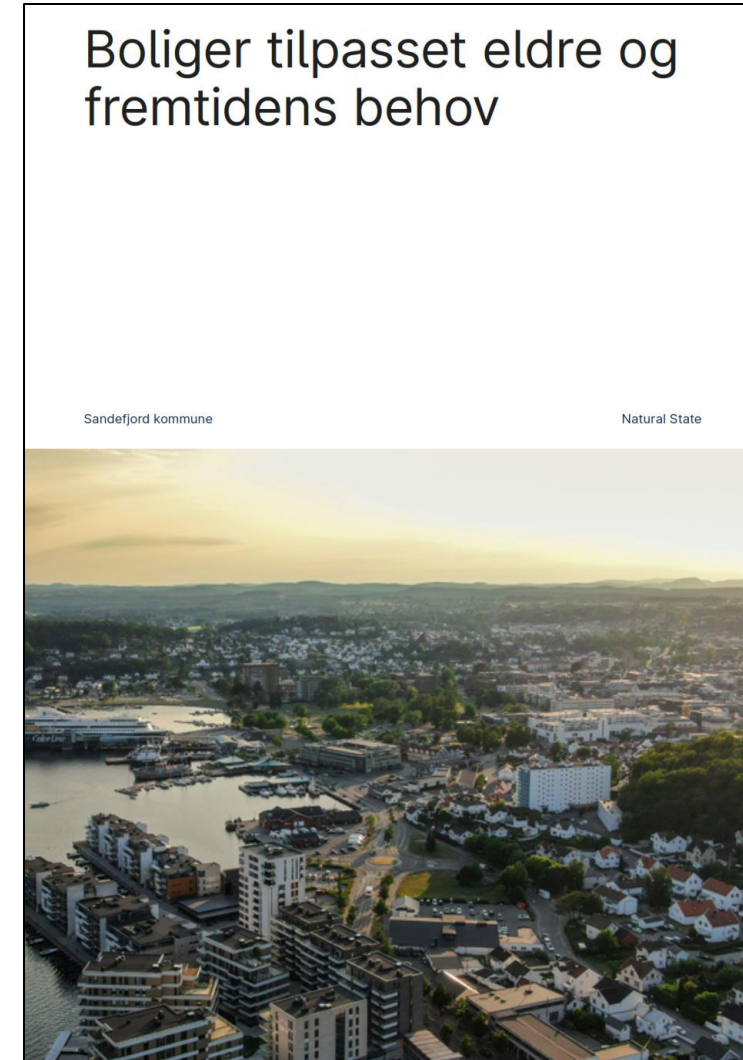
Larvik kommune



Foto: John Nilsen

[Temaplan for bolig](#)

Aldersvennlige Sandefjord



- I «Aldersvennlige Sandefjord», som er en oppfølging av «Leve hele livet i Sandefjord», ser man på flere tiltaksområder for å tilrettelegge for aldersvennlige lokalsamfunn, hvor bolig er ett av temaene. Som oppfølging av Handlingsplanen har man videre laget rapporten «Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov».
- Gjennom arbeidet med «Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov», har kommunen ønsket å finne ut av hva slags boliger som trengs i fremtiden, og hvordan de skal sørge for at egnede boliger for eldre blir bygget i Sandefjord. I dette arbeidet er det jobbet på flere nivåer, både med kunnskapsinnhenting- og formidling, nettverksbygging internt og eksternt og med konkrete forslag til tiltak som kan følges opp på kort og på lang sikt.

Tilrettelegge gjennom klargjøring av tomter

Eksempel fra Larvik – kjøp og regulering av tomter til bolig

- Guriskogen Vest
- Solstad Vest
- Kilde: Microsoft Word - 2024 1 rapportering
- Være åpen for å regulere tomter til grasrotinitiativer
- Oslo kommune har egen veileder for selvbyggere.



Kilde bilde fra finn.no annosen: Guriskogen - NY PRIS - 2 byggeklare tomter. Kan kjøpes enkeltvis eller samlet. Planlagte tegninger medfølger ved kjøp. | FINN eiendom

Tilrettelegging gjennom klargjøring av tomter

- I tillegg til overordnede føringer og strategiplaner kan kommunen aktivt legge til rette for boligutvikling gjennom klargjøring av tomter. Valg av reguleringsform vil avhenge av prosjektets omfang og utviklergruppen som er involvert. Ved større utviklingsprosjekter kan områderegulering være et egnet verktøy for å sikre en helhetlig planlegging. Dette er virkemidler som kan benyttes i boligutvikling generelt, ikke kun for sosiale boformer.
- At kommunen tar et større ansvar for reguleringsprosessen, kan redusere utbyggers økonomiske risiko i oppstartsfasen. Usikkerhet knyttet til reguleringsrisiko reduseres, da tomtene allerede er ferdig regulert og klare for videre utvikling.
- Et eksempel på dette finnes i Larvik kommune, hvor kommunen har kjøpt og regulert tomter for boligutvikling (Statusvurdering Strategidokument 2024-2027 [Microsoft Word - 2024 1 rapportering](#)).
- Oslo kommune har utviklet en egen veileder for selvbyggere, som er et tiltak for å legge til rette for mer variert boligutvikling og alternative boformer.

Virkemidler i reguleringsplaner

- Sikre varierte boligtyper og størrelser, krav til leilighetsfordeling
- Sikre fellesrom av en viss størrelse, kvaliteter og funksjon
- Plassering og tilgang til innvendige og utvendige fellesarealer
- Krav til uteoppholdsareal
- Lemping av enkelte krav for å sikre andre sosiale funksjoner kan vurderes i hver enkelt sak
- *Kilde: (Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov, Sandefjord 2024)*



Kilde bilde: Generasjonernes Hus Til boligsøgende



Kilde bilde: Køge Kyst Broen - lejeboliger for voksne over 50 år

Hva kan **ikke** sikres i reguleringsplaner

- Prisenivå og organisasjonsform
- Delingsløsninger og hvordan det skal driftes
- Krav til vedtekter, som bestemmer prisregulering, ansiennitet og aldersgrense for beboere.

Utbyggingsavtaler som virkemiddel

- Utbyggingsavtaler er en frivillig avtale mellom kommunen og utbygger knyttet til gjennomføring av vedtatte arealplaner.
- Utbyggingsavtaler er gjerne en oppfølging av rekkefølgekrav i arealplaner, og handler om hvordan planen og utbygging skal finansieres.
- Utbyggingsavtale kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, men kan også si noe om boligpolitiske tiltak.
- Det er ikke tillatt for utbygger å bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnehage el tilsvarende tjenester).



I hovedsak vil utbyggingsavtale kunne omfatte:

Teknisk og grønn infrastruktur

- Vei, vann og avløp
- Gang- og sykkelveier
- Friområder, lekearealer og grøntstruktur
- Kilder: Generelt: [Utbyggingsavtaler - Hovedportal](#)



Boligpolitiske tiltak og krav til bygningers utforming:

- Kan omhandle forhold knyttet til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre, ulike type funksjonshemming), krav til energieffektivitet mv.)
- Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- Avtalen kan inneholde organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
- Noen av disse punktene er forhold som kan være relevant ved utbygging / satsning av boliger med et større fellesskap, fordi organisering og drift kan være viktig. En nærmere undersøkelse av hva som i praksis kan avtales, hvilke prosjekter som egner seg for dette ved bygging av sosiale boformer, kan relevant å se nærmere på.
- Kilde: Regjeringen.no Veileder for UBA: [Generelt](#):

Forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

- Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.
- Formålet er å hindre at utbygger gjennom avtale forpliktes til å finansiere sosiale infrastrukturtiltak som etter Stortingets oppfatning skal finansieres over offentlige budsjetter.
- **Privat finansiering:** Private tiltak utenfor utbyggingsavtale omfattes i utgangspunktet ikke av forbudet. Det må stå enhver utbygger fritt å bygge eller helt eller delvis finansiere hvilke tiltak som helst, så lenge det ikke inngår i utbyggingsavtale. Det er da annet regelverk eller rutiner som følges, dvs. krav etter særskilt regelverk om skoler, barnehager, sykehjem osv., eller avtalerettslige regler, OPS-avtaler osv.
- Kilde: Veileder utbyggingsavtaler, Kommunal og regiondepartementet (2006) [Generelt:](#)

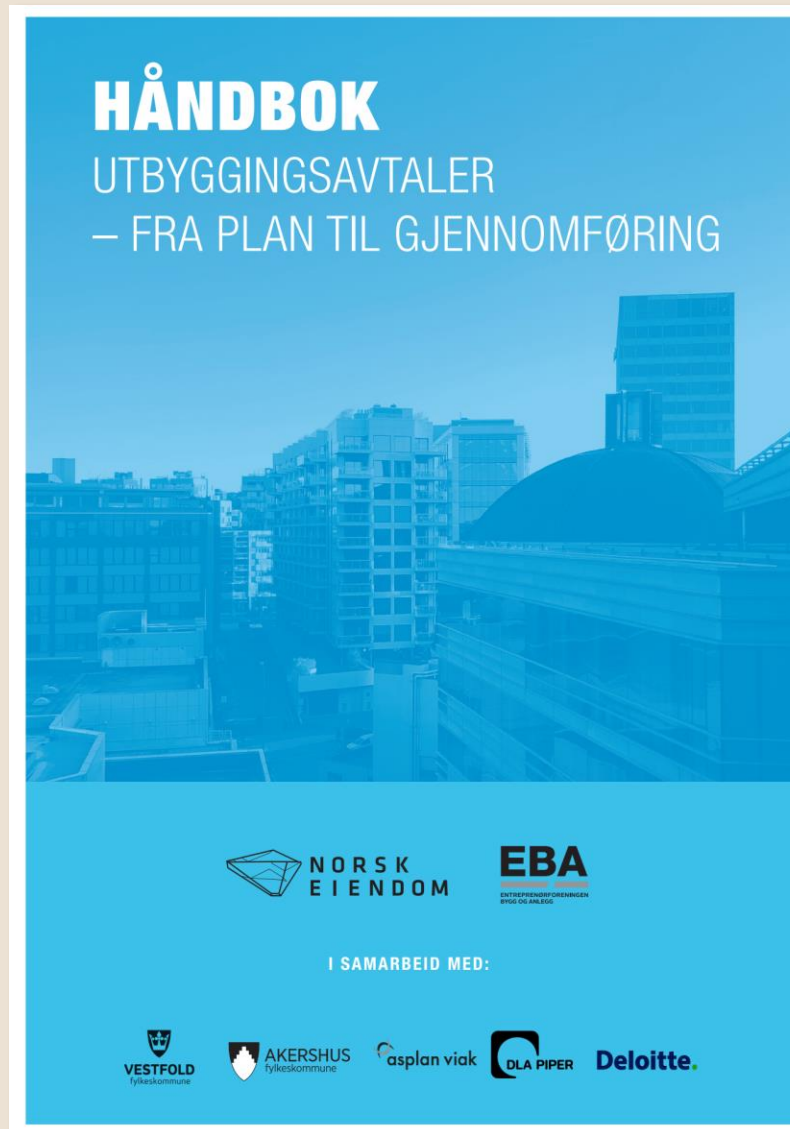
Anbefalt litteratur

Veileder utbyggingsavtaler

Utgitt av
Kommunal- og regionaldepartementet

Mai 2006

[Veileder utbyggingsavtaler - regjeringen.no](http://regjeringen.no)



[handbok-fra-plan-til-gjennomforing.pdf](#)



Oppsummering virkemidler i plansystemet

Ved å bruke **virkemidler i plansystemet** (politiske, strategiske og juridiske planer, kan kommunen være en **tilrettelegger** for boligkonsepter som inneholder større grad av dele- og fellesskapsløsninger for eldre og for alle.

Ved å integrere det som en del av en helhetlig boligpolitisk satsning, bidrar man til politisk og administrativ forankring, og kommunens ønsket utvikling kommuniserer utad mot utbyggere og innbyggere.

Tilrettelegging gjennom deling av kunnskap



Utarbeide og formidle oppdatert kunnskapsgrunnlag

- Dagens og fremtidig boligbehov,
- Befolkningsprognoser,
- Boligpreferanseundersøkelser blant innbyggere mm.



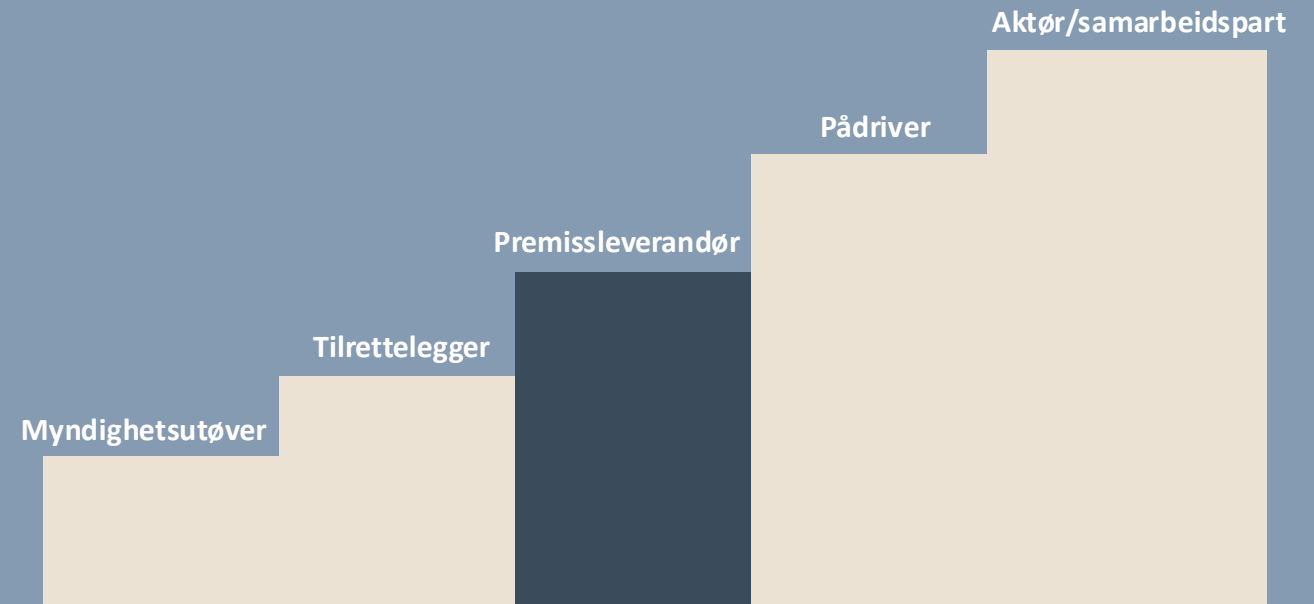
Utarbeide Arealstrategi (GIS)

- GIS-basert analyse som viser anbefalte områder for boligutvikling for eldre, mtp. rekkevidde til servicefunksjoner ol.
- Nyttig kunnskapsgrunnlag både for kommunen og utbyggere.

Tilrettelegging gjennom deling av kunnskap

- Kommunen kan være en tilrettelegger gjennom å dele relevant kunnskap knyttet til boligutvikling. Kommunen sitter på omfattende informasjon om befolkningsprognoser, boligbehov og resultater fra boligpreferanseundersøkelser, som gir innsikt i innbyggernes fremtidige boligønsker. I tillegg utvikler mange kommuner arealstrategier og GIS-baserte analyser som identifiserer egnede områder for boligutvikling basert på nærhet til servicefunksjoner, infrastruktur mm.
- En systematisering og aktiv tilgjengeliggjøring av denne kunnskapen, vil kunne bidra til bedre beslutningsgrunnlag både for utbyggere og i kommunens egne prosesser. For eksempel kan en arealstrategi støttet av geografiske informasjonssystemer (GIS), være et verdifullt verktøy for å visualisere hvilke områder som er særlig egnet for boligbygging, hvilket kan bidra til å effektivisere planleggingen og sikre en mer målrettet boligutvikling.

3.2 Kommunen som PREMISSLEVERANDØR



Kommunen som **strategisk** eiendomsforvalter

Der kommunen er grunneier, kan kommunen gå lenger i å styre boligutviklingen enn hva man kan gjennom plan- og bygningsloven, og man har en sterkere forhandlingsposisjon enn kun som reguleringsmyndighet.

Salg av eiendom med vilkår

- **Krav om boliger for ulike beboergrupper**
- Tomt selges med **krav til kvalitet og utforming**
- **Krav til organiseringsform** (borettslag)
- **Krav om tilbakekjøp av omsorgsboliger**
- **Krav om tilbakekjøp av fellesarealer** – bidrar til å redusere salgspris

[Kilde: det gode nabolag bærum - Google-søk](#)



Illustrasjon SPG

Salg av eiendom med vilkår

- Salg av eiendom med vilkår er en måte for kommunen å sette tydeligere premisser for utviklingen. Et godt eksempel på dette er «Det gode nabolag» i Bærum. Der hadde kommunen behov for flere omsorgsboliger, men det er også et prosjekt med en tydelig boligmiks og et samarbeid med Husbanken. Ved salg av en konkret eiendom satte kommunen en rekke krav til utviklingen, bla. om hvem som skulle bo der, hvordan det skulle organiseres og hvordan det skulle driftes.
- I tillegg gjennomførte kommunen salg med kvalitetskonkurranse. Konkurranskriterier kan f.eks være bo-konsept, men også pris og erfaring hos utbygger, kan være aktuelle kriterier.
- Når kommunen er grunneier, og hvis de benytter den muligheten strategisk, kan de i mye større grad å styre premissene for utviklingen.

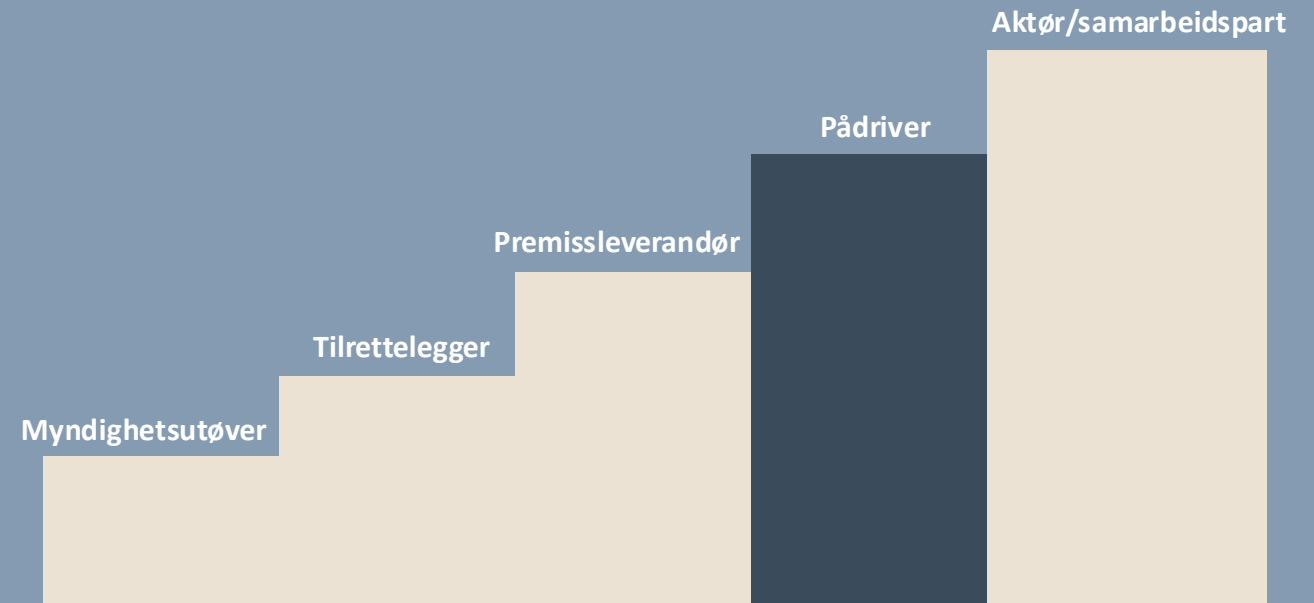


Salg med kvalitetskonkurranse

- **Benytte konkurranse med vilkår/krav** til visse kvaliteter som utviklere blir vurdert på ifm. med kjøp/salg av kommunal tomt.
- **Konkurransekriteriene kan f.eks. handle om bo-konsept**



3.3 Kommunen som PÅDRIVER



Styrke samhandling internt

Bedre samhandling intern i kommunen



Styrke samhandling internt

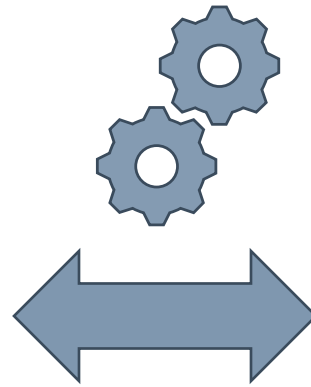
- For å styrke samhandlingen mellom ulike kommunale etater og sektorer knyttet til boligutvikling, kan det være hensiktsmessig å etablere tydeligere samarbeidsstrukturer. I mange kommuner er ansvaret for boligspørsmål fordelt mellom flere enheter, som helse- og omsorgstjenester, NAV, eiendomsforvaltning, planavdelingen og boligforvaltning. Dette kan føre til fragmentert kunnskap og utfordringer knyttet til helhetlig boligplanlegging.
- En mulig løsning er å opprette faste møteplasser der boligrelaterte spørsmål diskuteres på tvers av sektorer. Dette vil kunne legge til rette for bedre samordning, styrket informasjonsflyt og gi mer effektive beslutningsprosesser. Flere kommuner har allerede implementert slike tiltak. For eksempel har Asker kommune etablert et Boligteam, og Sandefjord, Tønsberg og Larvik har gjennomført lignende initiativer.
- Kommuner kan også vurdere å opprette et felles kontaktpunkt for henvendelser fra utbyggere. En slik funksjon vil kunne bidra til mer forutsigbarhet og effektivitet i dialogen mellom kommune og utbyggere, samt sikre en mer helhetlig tilnærming til boligutvikling.
- Kilde: sandefjord.kommune.no/engasjer-deg/planer/eiendom-planarbeid-kart/boliger-tilpasset-eldre-og-fremtidens-behov/

Styrke samhandling internt og eksternt

Bedre samhandling intern i kommunen



Bedre samhandling med utbyggere



Samhandling eksternt

- Kommunen kan være en pådriver for bedre samhandling mellom kommune og utbyggere
- Det kan f.eks innebære å invitere utbygger inn for å dele kunnskap og ønsker for fremtidig utvikling og evt. også diskutere muligheter for samarbeidsprosjekter?
- Kommunen kan videre ta rollen som koblingspunkt mellom innbyggere og utbyggere. Det har man f.eks gjort i Bergen gjennom BOPILLOT.



An aerial photograph of a coastal town. In the foreground, a marina with several boats is visible. To the right, there are large industrial buildings, including tall silos and a blue-roofed structure. The background shows a residential area with houses and trees.

Eksempel fra Asker kommune

«Boligteam»

Administrasjonen har opprettet et strategisk boligteam på tvers av virksomheter.

Bidrar til forankring og tverrfaglig samarbeid i kommunen.

[kunnskapsgrunnlag---temaplan-for-barekraftig-boligutvikling---horingsutkast.pdf](#)

Eksempel fra Tønsberg og Sandefjord

«Boligforum» og «Dialogforum»

Bidrar til forankring og tverrfaglig samarbeid i kommunen og mot utbyggere.

Eksempel Bergen

BOPILLOT

En samarbeidsarena internt i kommunen vedr. boligpolitiske spørsmål, og et koblingspunkt mellom kommune og utbyggere og innbyggere for å stimulere til sosiale boformer

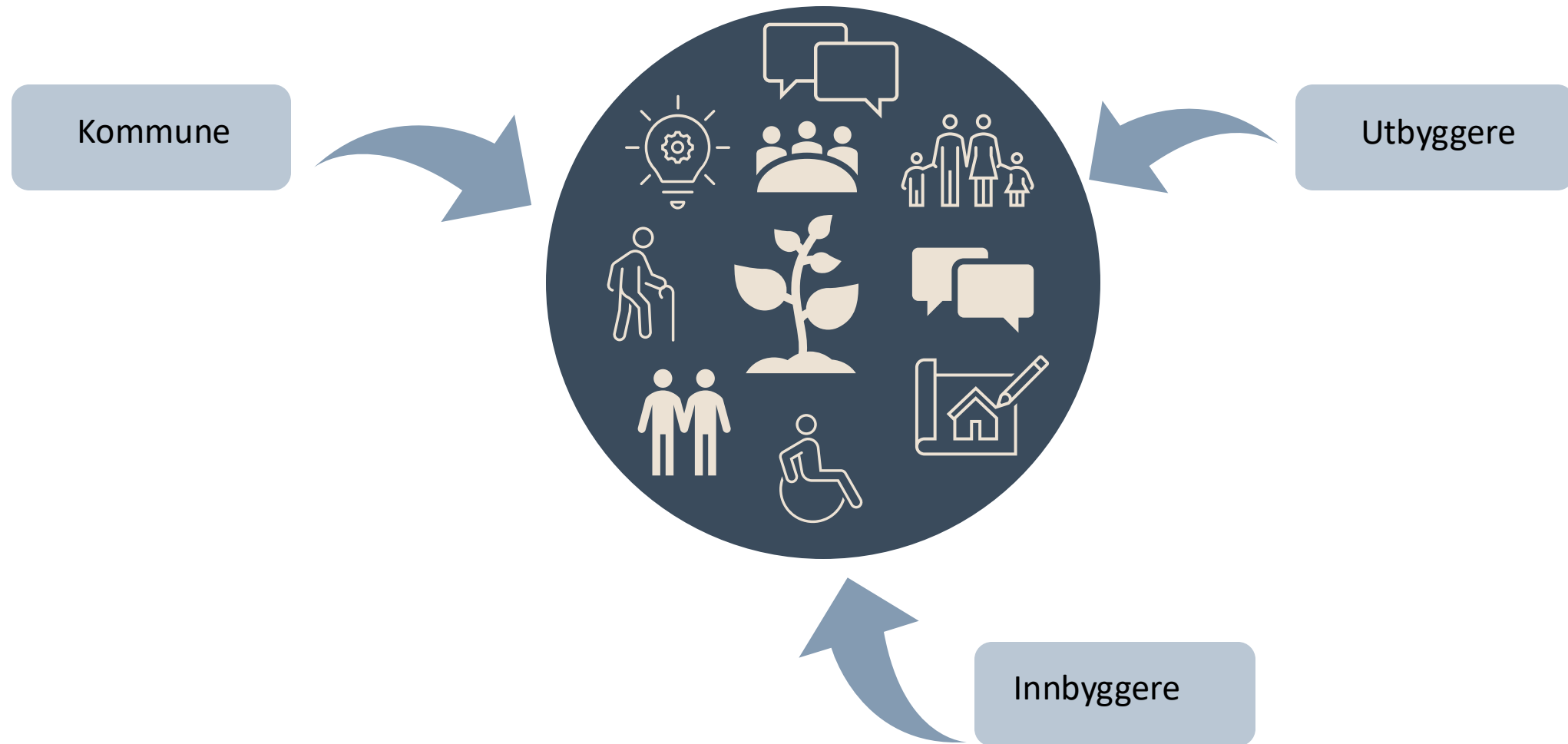
[Bergen kommune - Bopilotkontoret - En møteplass om deleboliger for innbyggere og utbyggere](#)

BOPILOT Bergen

- I Bergen har de et eget BOPILOT-kontor, som skal fungere som et koblingspunkt med temaet DELEBOLIG FOR INNBYGGERE OG UTBYGGERE
- BOPILOT kobler aktører hvor for eksempel :
 - Innbyggere kan finne sin fremtidige nabo
 - Innbyggere kan finne fremtidige boligprosjekt
 - Boligutviklere kan vise frem prosjekter i tidlig fase
 - Teste interesse for nye ideer, gjør at man i større grad tør å satse som kan medføre innovasjon
 - Tidlig kobling kan øke grad av beboermedvirkning
- Kilde: [SINTEF Open: Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot](#)

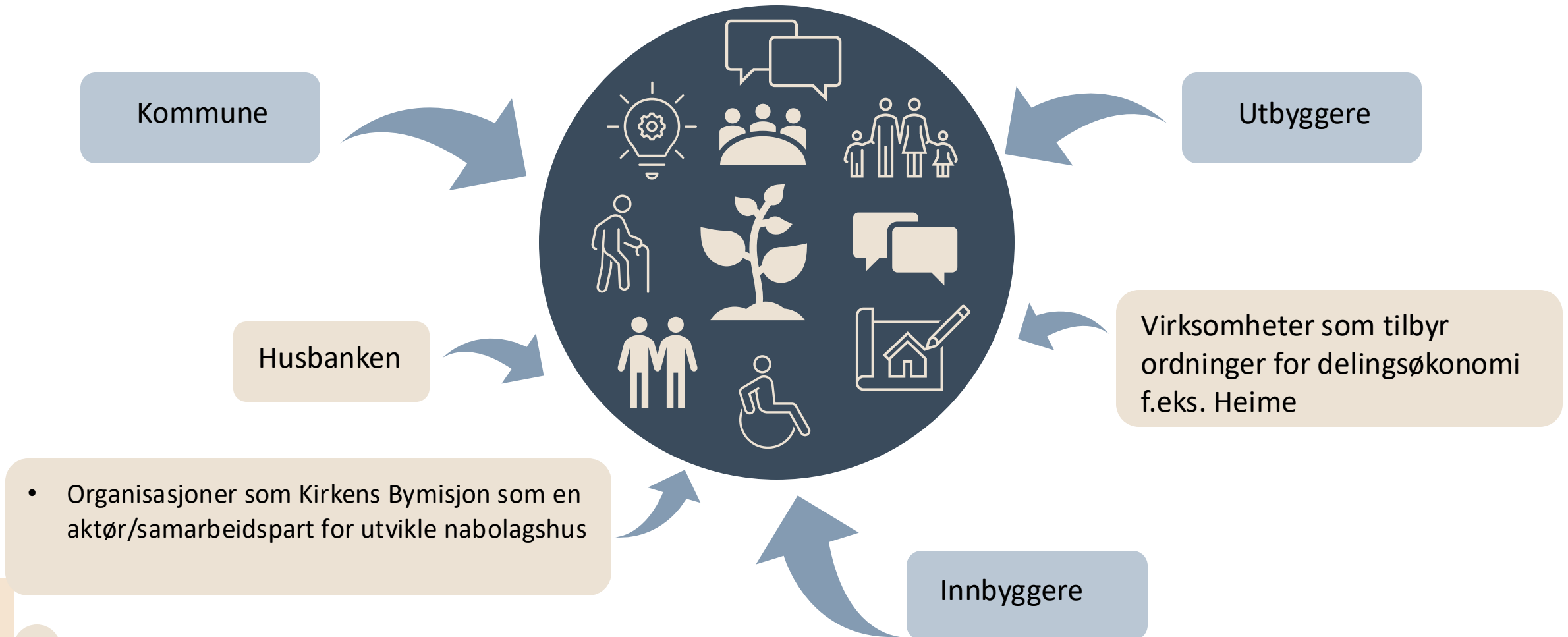
Pådriver for medvirkning i boligprosjekter (kommune og utbyggers ansvar)

asplan
viak



Pådriver for medvirkning i boligprosjekter (kommune og utbyggers ansvar)

asplan
viak





Pådriver for medvirkning

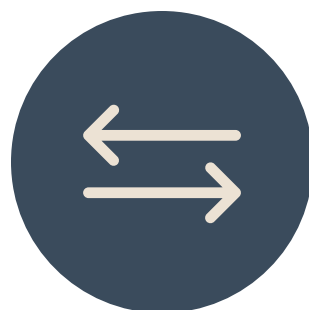
- Kommunen kan være en pådriver for å sørge for at det blir tilrettelagt for medvirkning i boligprosjekter. Det er spesielt viktig i de boligprosjekter som har en mer sosiale boform, for å oppnå fremtidige gode bomiljøer i disse prosjektene. De som skal bo i et tettere fellesskap bør være med å planlegge hvordan de skal ha det. Medvirkningsprosesser kan bidra til å styrke fellesskapet. Kilde: [Sosiale boformer web.pdf](#)
- I tillegg kan det være hensiktsmessig å invitere inn andre relevante aktører tidlig nok, det gjelder f.eks Husbanken, og aktører som Kirkens bymisjon som bla. har flere nabolagshus. Det kan også være virksomheter som jobber med selve driften av fellesskapsløsningene i prosjekter, f.eks Heime og liknende.





Veilede utbyggere og «selvbyggere»

- Bruke malene til oppstartsmøtet hvor utbygger må ta stilling til om prosjektet kan øke grad av aldersvennlige og sosiale boformer.
- Tilby veiledning om sosiale boformer i møte med utbygger og «selvbyggere»
- Kilde: Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov, Sandefjord (2024)



Bruk av «gulerøtter» i pilotprosjekter

- Reduksjon i byggesaksomkostninger?
- Prioritert saksbehandling?
- Lemping på visse krav i reguleringsplanen, forutsatt av det tilrettelegges for andre fellesrom inne/ute?

Veiledning og bruk av «gulrøtter»

- Kommunene kan være en pådriver gjennom veiledning og tilby gulrøtter ifm. pilotprosjekter. Kommunen kan f.eks benytte sine eksisterende maler for bestilling av oppstartsmøter og innsending av planinitiativ som et verktøy for å oppfordre utbyggere til å vurdere hvordan prosjektene deres kan bidra til økt tilrettelegging for sosiale boformer og aldersvennlige boligløsninger. I Sandefjord kommune har det vært forslag om å implementere dette i sine maler allerede. (kilde sandefjord.kommune.no/engasjer-deg/planer/eiendom-planarbeid-kart/boliger-tilpasset-eldre-og-fremtidens-behov/)
- Videre kan kommunen være en pådriver for ønsket utvikling ved å tilby insentiver i forbindelse med pilotprosjekter. Dette kan for eksempel inkludere redusert gebyr for byggesaksbehandling, prioritert saksbehandling eller tilpasning av enkelte reguleringskrav for å fremme bestemte kvaliteter i boligprosjektene.

Kommunens økonomiske virkemidler

- Bidra med tomt / klargjøring av tomt
- Kjøp av leiligheter til utleie for kommunens egne målgrupper (reduserer risiko hos utbygger)
- Bruk av tilvisningsavtaler i deler av prosjektet – kan bidra til å redusere økonomisk risiko ved bygging hos utbygger (dette gjelder for vanskeligstilte, ikke de som bare ønsker å bo sosialt)
- Etablere søkbare tilskudd til boliginnovasjon som møter politiske målsetninger. Eks. Oslo kommune [Tilskudd til alternative boformer - Oslo kommune](#). Tilskuddet kan f.eks rettes mot bofellesskap for seniorer, deleløsninger, medvirkning med fremtidige beboere
- Det ligger muligheter i kombinasjonsprosjekter av ulike boligformål, hvor deler av prosjektet får tilskudd fra Husbanken (se s.70-72)



Husbankens virkemidler

Husbanken tilbyr en rekke gunstige lån til prosjekter:

- Lån til boligkvalitet kan gis til enkeltpersoner og utbyggere og omhandler:
 - Oppgradering av eksisterende bolig f.eks til livsløpsstandard
 - Oppføring av nye livsløpsboliger og miljøvennlige boliger
- Startlån
- Lån til utleieboliger til vanskeligstilte (tilvisningsavtaler)
- Lån til studentboliger.

Om tilvisningsavtaler

- Tilvisningsavtaler kan være et verktøy for å øke antallet utleieboliger tilgjengelig for vanskeligstilte i kommunen. Gjennom slike avtaler får kommunen rett til å tilvise bestemte boligsøkere til en andel av boligene i et prosjekt, mens utbygger drar nytte av gunstig finansiering fra Husbanken.
- Dette partnerskapet mellom offentlig og privat sektor kan være et verktøy for å sikre boliger til vanskeligstilte grupper uten at kommunen selv må stå for utbyggingen. Samtidig gir det en form for sikkerhet for utbyggere for å igangsette prosjekter.



KORT OM TØMMERKAIA

Velkommen hjem - bli så lenge du vil

- Tømmerkaia er Norges første bydel utelukkende for utleie. Gjelder både bolig og næring.
- Tømmerkaia er det første utleieprosjektet i Norge som gir sine leietakere tidsbestemte leiekontrakter og kun indeksregulert husleie.
- Skjøn kommune har tilvisningsavtale på hele Tømmerkaia.



Husbanken tilbyr investeringstilskudd til:

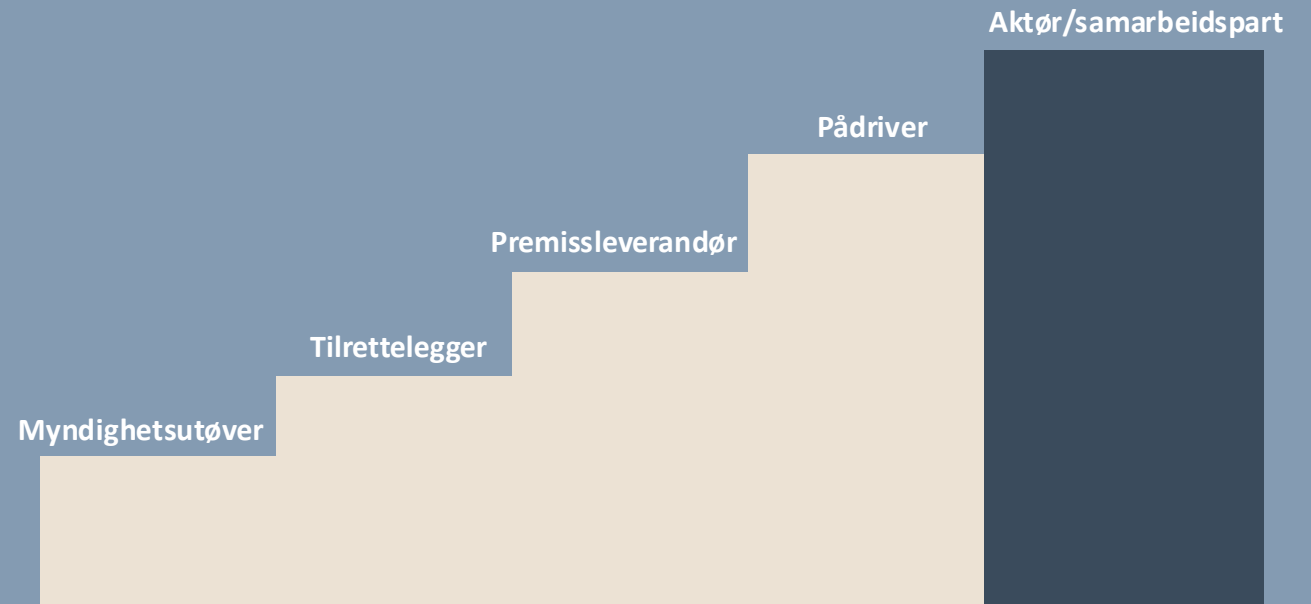
- Prosjekter som omfatter omsorgsboliger og sykehjemsplasser
 - Tilskudd til oppføring, kjøpe og leie og ombygging / utbedre

Det ligger muligheter i kombinasjonsprosjekter som omfattes av investeringstilskudd og gunstige lån, som kombineres med ordinære boliger eller andre formål:

- F.eks ordinære boliger med sosiale boformer, kombinert med andre boligtyper som faller inn under lån- og tilskuddsordninger. Eksempel på en slik kombinasjon er «Det gode nabolag» i Vallerveien i Bærum, som både er omsorgsboliger, familieboliger for vanskeligstilte, boliger med prisregulering for vanskeligstilte og ordinære boliger.
- Et annet eksempel er Apotekargarden i Førde – et kombinert bolig- og næringsprosjekt med 14 omsorgsboliger integrert i et prosjekt med 34 andre leiligheter, samt næringsareal. Kilde: [Apotekargarden](#)
- I slike kombinasjonsprosjekter kan man få støtte og gunstige lån til deler av prosjektet, som bidrar til å redusere risiko. Samtidig oppnår man en form for mixed housing, som kan være bra i sosialt bærekraftperspektiv.



3.4 Kommunen som AKTØR / SAMARBEIDSPART



«Generasjonernes Hus» i Århus – strategisk samarbeid mellom kommune og boligbyggerselskap



Illustrasjon: Generationernes hus – Århus DK. [generationernes hus århus - Search Images](#)



Bilde: Generationernes hus – Århus DK [Nyhedsbreve og fotoalbum](#)

Generasjonenes Hus i Århus

- Generasjonenes Hus er et samarbeid mellom tre kommunale virksomheter og et boligbyggerlag, som sammen fungerer som byggherre for utviklingen av prosjektet (Virksomhetene Sundhed og Omsorg, Børn og Unge, samt Sociale Forhold og Beskæftigelse, Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening)
- Initiativet representerer et av Århus kommunes store satsinger og kombinerer både et innovativt boligprosjekt og en fremtidsrettet velferdsløsning.
- Prosjektet omfatter over 300 boenheter, inkludert familieboliger, studentboliger og eldreboliger/omsorgsboliger. I tillegg huser bygget en rekke institusjoner og tjenester, blant annet et sykehjem, en barnehage og et dagsenter for personer med funksjonsnedsettelse. Det er også etablert et bydelshus som inkluderer en stor kafé og en multifunksjonell sal, som er tilgjengelig for innbyggerne i Århus. Multi-salen kan benyttes til idrett, kulturarrangementer og andre aktiviteter.
- Formålet med Generasjonenes Hus er å legge til rette for et inkluderende bomiljø, der mennesker på tvers av generasjoner og livssituasjoner, kan bo sammen og dra nytte av det fellesskapet som oppstår i et slik sammensatt miljø. [Generationernes Hus](#).



Familiebolig

I Generationernes Hus findes 40 familieboliger. Familieboligerne søges gennem Brabrand Boligforening.

Ungdomsbolig

I Generationernes Hus findes 40 ungdomsboliger. Ungdomsboligerne søges gennem Brabrand Boligforening.



Handicapbolig

I Generationernes Hus findes 24 boliger til voksne med handicap. Handicapboligerne i huset skal du visiteres til.



Plejebolig

I Generationernes Hus findes 100 plejeboliger. Plejeboligerne i huset skal du visiteres til.

Ældreboliger

- Velkommen til ældreboligerne
- Boformer
- Praktiske oplysninger

Ulike boligkonsepter i samme hus



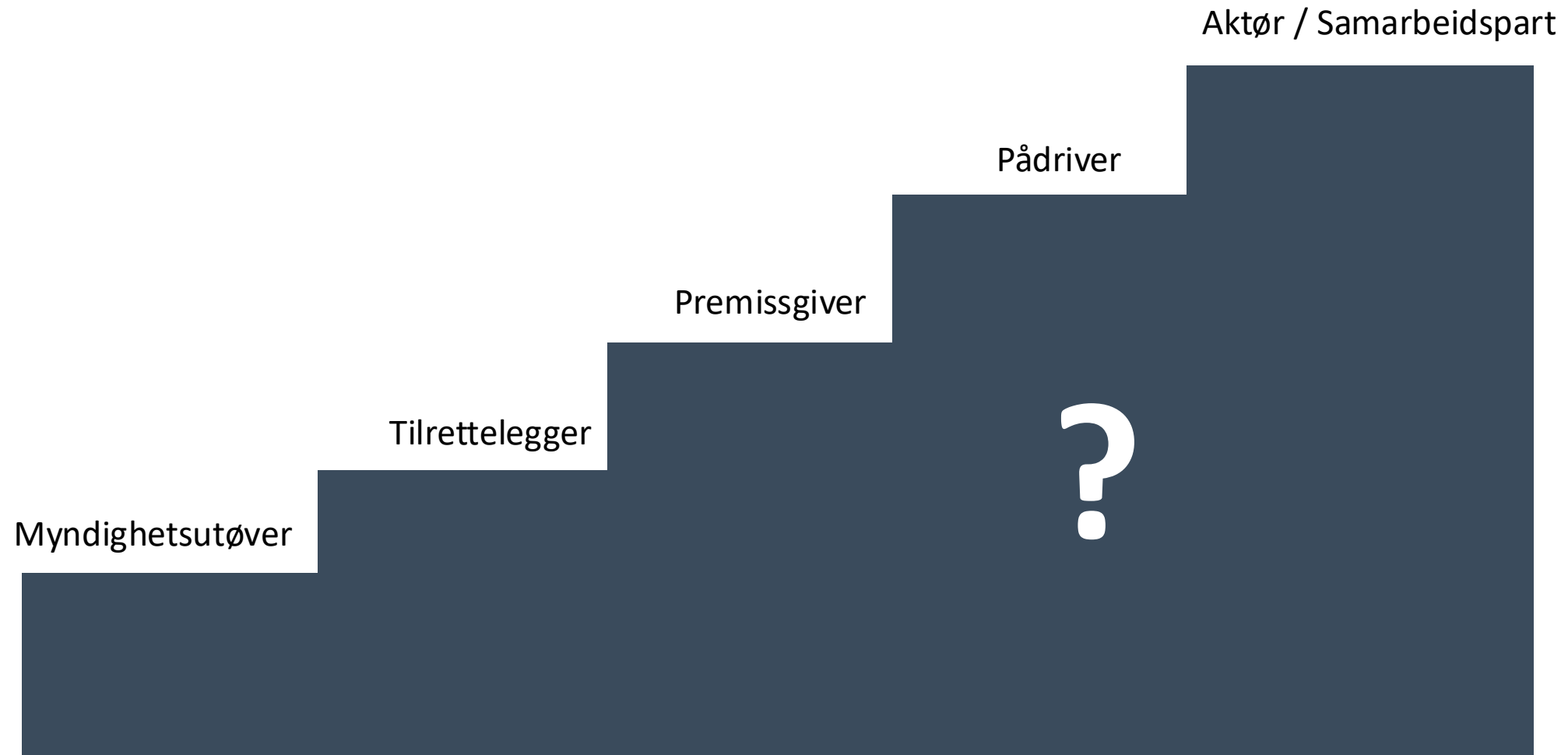
Alle beboere har tilgang til en rekke fellesrom, service og fellesaktiviteter.

Man avgir en liten del av arealer i egen bolig, som isteden legges til fellesarealer.



Kilder Bilder Generasjonenes hus: Blandede bilder fra 2021

Hvilken rolle tar kommunen?



Hvilke rolle tar kommunen?

- Oppsummert kan kommunen benytte virkemidler som er mer eller mindre offensive, og en kombinasjon av disse kan være en hensiktsmessig tilnærming. Grunnleggende anbefales det en tydelig forankring av satsingen på sosiale boformer i kommunens styringsdokumenter. Det gjelder plandokumenter og strategier, som planstrategien, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, samt relevante temaplaner. En slik forankring vil legge føringer for kommunens videre strategiske arbeid og handlingsplaner på tvers av virksomhetsområder, samtidig som det signaliserer overfor utbyggere hvilken utvikling og prioritering kommunen ønsker å fremme.
- Ved salg av eiendom kan kommunen være en premissgiver for utviklingen ved å sette krav til utbygger og prosjektet ifm. salg.
- Kommunen kan være en pådriver gjennom bedre samhandling internt og eksternt, og ta en aktiv rolle som veileder og kunnskapsformidler, samt tilrettelegge for gode medvirkningsprosesser.
- Kommunen kan være en aktør og samarbeidspart ifm. med egne prosjekter, samt aktiv søke samarbeid med andre aktører.

4. Hva kan Fylkeskommunen bidra med?

- Kunnskapsdeling
- Nettverksbygging
- Være en støttespiller



Hva kan Fylkeskommunen bidra med?

- Kunnskapsdeling: Utarbeide boligbehovsanalyser på regionalt nivå, basert på kunnskap om befolkningsutvikling og boligmarked, for å bidra til tilstrekkelig og variert boligbygging i et regionalt perspektiv jf. [statlige-planretningslinjer-for-arealbruk-og-mobilitet.pdf](#)
- Nettverksbygging: Arrangere nettverksmøter, erfaringsutveksling ol. (for planfolk, politikere, utviklere, Husbanken mm.)
- Være en støttespiller: f.eks. bistå kommuner med tilskuddsordninger for å gjennomføre kartleggingsarbeid og innhente kunnskapsgrunnlag for å etablere nettverk for boligutvikling tilpasset eldre og andre som ønsker å bo mere sosialt. (eks. Sandefjord)
- Føre en arealpolitikk som tilrettelegger for aldersvennlige og bærekraftige lokalisering av boliger



Vestfold

FYLKESKOMMUNE

asplan
viak



vestfoldfylke.no