

Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov

Sandefjord kommune

Natural State



Innhold

Innhold
Introduksjon

1.	Bakgrunn	7
	Verdiverksted Premissgivende dokumenter Relevante stortingsmeldinger Kommunale strategiske dokumenter	
2.	Innsikt	29
	Dagens bosituasjon for eldre i Sandefjord Ønskede boligkvaliteter Behov for tilrettelegging og flyttemotiver Hindringer for å flytte	
3.	Strategi	75
	Muligheter i kommunens handlingsrom Reguleringsmyndighet Eierrådighetsstrategier – tomteeier Samfunnsutvikler Økonomiske virkemidler Veien videre	

Introduksjon: Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov

Sandefjord kommune bestilte arbeidet med denne rapporten som en oppfølging av «Handlingsplan Aldersvennlig Sandefjord» (punkt 30), samt avtale inngått med tidligere VTFK, nå Vestfold fylkeskommune.

Sandefjord kommune har et økende antall eldre og redusert antall personer i arbeidsaktiv alder. I Sandefjord kommune, som i resten av landet, vil det være behov for å tilpasse samfunnet til denne demografien. Målet er at eldre som ressurs må ivaretas lenger og tjenestebehovet utsettes.

Kommunen har stilt seg spørsmål som: hva slags boliger trengs i fremtiden, og hvordan de skal sørge for at egnede boliger for eldre blir bygget i Sandefjord? Kan man tilrettelegge for økt samarbeid mellom kommunen og private? Hvilke eksempler finnes andre steder?

Del 1: Bakgrunn, inneholder kommunens egen oppfattelse av problemstillingen gjennom uttak fra et verdiverksted gjennomført med deltakere fra administrasjonen i mars

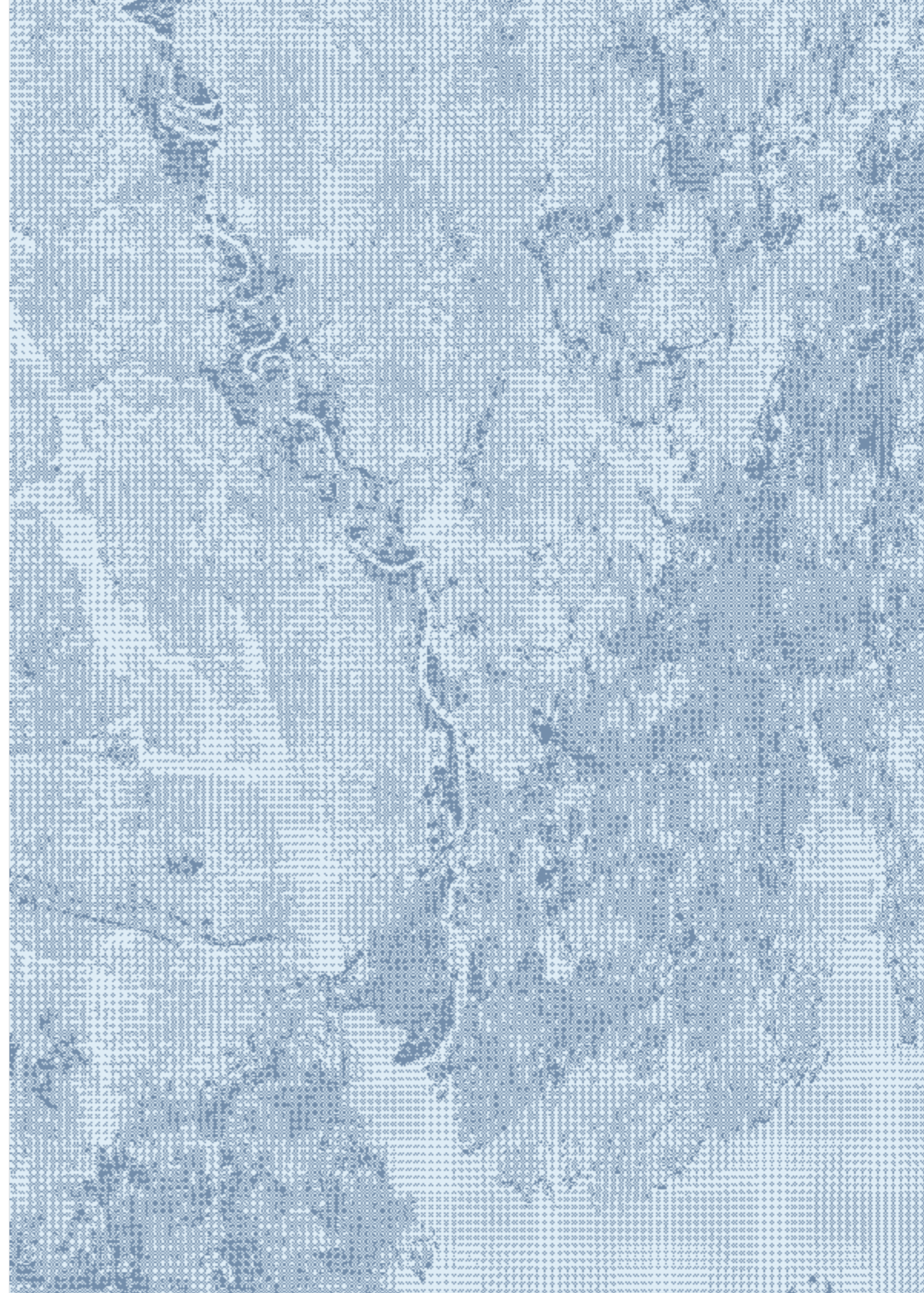
2024. Det er også en oppsummering av de viktigste statlige og kommunale premissgivende dokumentene.

Del 2: Innsikt, er en sammenstilling av det vi vet om fra nylige undersøkelser og forskning om Eldres ønsker, behov og flyttemotiver.

Del 3: Strategi, inneholder forslag til konkrete tiltak og muligheter kommunen har som tilrettelegger og pådriver.

Som vedlegg er også referater og oppsummering fra dybdeintervjuer og to boligkonferanser avholdt våren 2024.

Rapporten er utarbeidet av Natural State ved Oda Solberg og Tina Lam.





1.

Bakgrunn

Verdiverksted

Premisgivende dokumenter

Relevante stortingsmeldinger

Kommunale strategiske dokumenter

Verdiverksted

Natural State starter alltid arbeidet med et verdiverksted med oppdragsgiver. Her kartlegger man de viktigste premissene og oppfatningen av behov i forhold til natur, menneske, samfunn og marked. Dette avdekker ofte raskt lokal kultur og gir god informasjon om hvilken retning oppdragsgiver ønsker for prosjektet.

Natur

Sandefjord kommune har store naturverdier langs fjord og kyst og skog, særlig bøkeskog og eik og Raet, som er et særegent naturområde. Det er et rikt dyreliv tett på bebyggelsen, med fuglesang og rådyr på jordene. Kommunen har også mange kulturminner.

Store avstander mellom tettstedene skaper utfordringer for kollektivtransport.

Det er store arealer som er dyrket mark og kommunen har mye kvikkleire som man må være oppmerksom på.

Kommunen jobber mye med tilgjengelighet til sjøen for alle, særlig i sentrum. Kyststiene er en viktig del av dette. Det er en balanse mellom tilrettelegging av natur for mennesker, og å bevare naturens egenverdi.

Det er små fjelltopper rundt sentrum, som lager mulighet for landlighet midt i byen.

For å benytte naturverdiene som rekreasjon har man blant annet behov for toaletter og å tilrettelegge for trygg bålkos. Det er startet tilrettelegging for badstue og sjøbad hele året.

Vassdragene i kommunen har dårlig tilstand i dag, og det er et prosjekt om liv i bekken som skal sikre en bærekraftig laksebestand. Det sees også på bekken som grunnlag for næring.

Oslofjorden har også behov for en redningsaksjon, og det gjøres tiltak, men kommunen kan ikke løse dette alene. Det er satt i gang et nasjonalt redningsarbeid for Oslofjorden.

Samfunn

Sandefjord er en gründerby og det er et stort engasjement for nye virksomheter og tilrettelegging for gründere.

Det er god kommuneøkonomi.

Det har vært et stabilt politisk styre og samme ordfører fra Høyre har sittet i 20 år.

Sandefjord som kommune har mye frivillighet. Sandefjord har et kommunalt lærings- og mestringssenter.

Innbyggerne bør oppleve at man har mulighet til å påvirke omgivelsene sine, og muligheten til aktiv deltakelse.

Sandefjord har et rikt kulturliv med både folkelig og høykultur, særlig revy, teater og musikk.

Frivilligheten har endret seg, og det er vanskelig å rekruttere folk til oppgaver hvor man forplikter seg over tid.

Det er levekårsutfordringer, og et utdanningsnivå som er lavere enn gjennomsnittet.

Innbyggerne må opprettholde egen helse, og dette må tilrettelegges på samfunnsplanleggingsnivå. Dette kan gjøres ved å gjøre hverdagsaktiviteter som å gå og sykle til jobb og butikk attraktive, samt ha gode idrettstilbud og muligheter for friluftsliv for å styrke folkehelsen

Det er en sterk tilhørighet til stedet der man bor.

Det kan oppfattes at det er et classeskille og at det kan være tendenser til fasadekultur. Utenfor Sandefjord by oppleves ikke classeskillene like sterke.

Sandefjord næringsforum planlegger treff for nye innbyggere, som blant annet skal hjelpe til å finne jobber til de som flytter tilbake. Det kan være vanskelig for nykommere å passe inn, både for de fra andre land og de fra andre steder av landet.

Kommunen ønsker seg flere høyskoler. Den private fagskolen Gokstad Akademiet finnes fra før i Sandefjord sentrum.

Det er et underskudd på innbyggere i 20–30 årene.

Menneske

Det er en økende andel eldre, og fødselsunderskudd for første gang i 2023. En årlig vekst på 1% vil tilsi 6 – 700 innbygger per år.

I dag er det en høy småhusandel med mange eneboliger.

Befolkningen har behov for flere leiligheter og sosiale bomuligheter. I Sandefjord, Andebu og Stokke er det en del leiligheter, men mange mindre områder har ikke en like stor andel. Det er behov for å finne ut av hvilke boligtyper som bør suppleres i tettstedene. Ikke alle vil inn til byen.

I nærheten av boligen bør det være grønne lunger og flere små sentrum med mulighet for tjeneste og handel.

Fellesfunksjoner i nærheten av bolig kan være badeplasser, hyppighet av benker med kort avstand mellom, lekeplasser for flere, for eksempel griller.

Skolene skal være et sted alle innbyggere kan få et eierskap til og kan møtes på kveldstid. Kommunen har jobbet med skolene i ny rolle som kulturbærere og mulighet for å huse foreningslivet, særlig spesialrom.

Sandefjord kommune har ingen boplikt, så en del av leilighetene blir brukt til ferieleiligheter. Det finnes lite tall på andel som er sekundærboliger.

Det mangler boliger i sentrum for unge og single. Kommunen antar at mindre leiligheter som kunne vært egnet for unge blir solgt til pensjonister som er innbyggere i en annen kommune.

Kommunen trenger ulike boformer til ulike målgrupper. Det er særlig mennesker med utviklingshemming, i BOA sin målgruppe som mangler et differensiert tilbud. Det finnes ambulante tjenester, men det er spesielt behov for leiligheter med nærhet til base. Denne målgruppen har behov for mye av det samme som eldre, og trenger tilgang på kollektivtransport eller bo bynært.

Kommunen har lavt utdanningsnivå sammenlignet med nasjonale tall, og en høy andel unge med ROP (rus og psykiatri) utfordringer.

Noen plasser i kommunen har dårlig bussdekning, her må det finnes andre alternativer til transport, som ikke bare lener seg på frivilligheten. Unge er også ofte avhengig av kollektivtransport.

Marked

Sandefjord har blitt kåret som en av de mest boligvennlige kommunene i Norge, noe som betyr at kommunen er flink til å legge til rette for utbyggere. Planleggingen er i stor grad markedsstyrt.

Mange mener det har vært en stor vilje til å omregulere naturområder til bolig.

Kommunen sitter ikke på en stor boligreserve på kommunal grunn. Det er en stor variasjon i den kommunale tomteporteføljen.

Ved fortetting og utbygging er det viktig å sikre grønne kvaliteter, noe det er jobbet mye med i kommuneplanen. Kommunen opplever at de kjemper den samme kampen om igjen med utbyggerne om disse kvalitetene i neste fase.

I noen områder er det tendenser til segrerering, og man ser et klart skille mellom steder med mange fremmedspråklige, hvor integrering kan være utfordrende.

Det bygges mye treromsleiligheter mellom 60 og 90 m². Det er behov for større variasjon for varierte brukere. Mange har blitt bygget som påkostede leiligheter for å treffe et bemidlet segment. Det er behov for flere leiemuligheter og behov for rimelige leiligheter. Prisnivået er lavere enn Tønsberg, men høyere enn Larvik.

Mange av dagens leiligheter i sentrum har ikke heis.

Mange av utleieleilighetene har dårlig vedlikehold, og noen kommunale boliger er av eldre årgang og har ikke dagens standard.

Kommunen ønsker mer, og bedre samarbeid med utbyggerne. Private utbyggere har tatt kontakt med kommunen, men kontakten skjer tilfeldig gjennom bekjenskaper, og man har ikke en tydelig kanal inn til kommunen eller en etablert form for samarbeid. Det er ingen som sitter med den helhetlige kompetansen som skal til for et godt samarbeid.

Et par private utbyggere har mange transformasjonstomter i sentrum.

De kommunale tjenestene har behov for baser i nærheten av leilighetene. Samarbeidet med Husbanken kan oppleves noe komplisert, men man er avhengig av tilskudd for at vanskeligstilte skal komme inn i boligmarkedet.

Kommunen har tildelingsrett til en del av boligene i de kommunale boligstiftelsene. De bygger og forvalter det de har i dag, og kommunen kan bestille nye boliger fra dem. Kommunen utreder om de skal overta stiftelsen sine boliger i likhet med Trondheim kommune.

Halvparten av leilighetene er seniorboliger, noe som kommer fra en satsing i kommunen. Det er ulike kommunalt opprettede stiftelser som eier disse, der hvor kommunen har tildelingsrett. Det er også privateide, men prisregulerte boliger for seniorer.

Premissgivende dokumenter

For denne rapporten har premissgivende dokumenter fra statlig og kommunalt hold blitt gjennomgått. Av statlige dokumenter som er relevante for dette arbeidet er de siste stortingsmeldingene om bolig og eldre.

Fellestrekk ved tiltakene som er nevnt i stortingsmeldingene handler om å evaluere og kartlegge dagens praksis, om Husbankens framtidige rolle, samt å hente mer kunnskap og etablere bedre formidling av denne kunnskapen.

Vi ser også på de viktigste punktene i kommunens premissgivende dokumenter: kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, Leve hele livet Sandefjord og Handlingsplan Aldersvennlig Sandefjord.

Relevante stortingsmeldinger

- Fellesskap og mestring – bo trygt hjemme
(Meld. St. 24. 2022-2023)

- Boligmeldingen (Meld. St. 13. 2023-2024)

- Leve hele livet - en kvalitetsreform for eldre
(Meld. St. 15. 2017-2018)



Fellesskap og mestring – bo trygt hjemme (Meld. St. 24. 2022-2023)



Stortingsmelding 24, Fellesskap og mestring – Bo trygt hjemme har fire innsatsområder, hvorav to er mest relevante for denne rapporten; levende lokalsamfunn og boligtilpasning og planlegging.

Her trekkes følgende mål frem: “at flere skal ha tilgang til egen bolig i et aldersvennlig bomiljø” og “informasjon om hvordan en kan gjøre egen bolig til aldersvennlig er lett tilgjengelig og kjent for innbyggerne i alle kommuner”.

Innsatsområder

1. Levende lokalsamfunn

- Inkluderende nærmiljø og aktive eldre
- Deltakelse og samskaping
- Planlegge for en bedre alderdom
- Programmet for et aldersvennlig Norge 2030. Det overordnede målet er å skape et mer aldersvennlig og inkluderende samfunn.

2. Boligtilpasning og planlegging

- Veiledning og planlegging
- Planlegging av egen bosituasjon
- Flere sosiale boformer

3. Kompetente og myndiggjørende medarbeidere

4. Trygghet for brukere og støtte til pårørende

Relaterte programmer til reformen er **Aldersvennlig Norge 2030** og **Eldreboligprogrammet 2024-2028**. Programmet for Aldersvennlig Norge skal blant annet jobbe for planlegging av egen alderdom. Eldreboligprogrammet fremmer tiltak som gjør at man kan bo lengst mulig hjemme. Det er Husbanken som har det overordnede ansvaret for gjennomføringen i samarbeid med andre aktører. Begge programmene vektlegger synliggjøring av informasjon til brukerne.

Sosiale boformer er nevnt som et format som bidrar til å øke trygghet og sosial støtte. Det skal utforskes gjennom mer kunnskapsinnhenting.

Boligmeldingen (Meld. St. 13. 2023-2024)



Boligmeldingens mål holder fast ved eielinjen.
Boligpolitikken får fire innsatsområder:

1. Flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbar
3. Ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger
4. Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde sin egen bolig

Av relevans for fremtidige boliger er Innsatsområde 3: ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger. Dette kapitlet er relevant for planlegging for oppgradering mot livsløpsstandard.

Regjeringen vil sende på høring et lovforslag som gir kommunene mulighet til å stille krav om boligsammensetning i nye byggeprosjekter, som borettslag, utleieboliger og boligkjøpsmodeller.

I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress, skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.

Tilpasning av boligmasse for alderdom er adressert i meldingen med følgende tiltak:

- Gjennomføre et eldreboligprogram
- Fornye ordningen for lån til livsløpsboliger
- Legge til rette for at det blir bygd flere serviceboliger og andre aldersvennlige boliger.

Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre (Meld. St. 15. 2017-2018)



Stortingsmeldingen er en eldrereform med fem innsatsområder:

1. Et aldersvennlig Norge
2. Aktivitet og fellesskap
3. Mat og måltider
4. Helsehjelp
5. Sammenheng i tjenestene

Et aldersvennlig samfunn, lokalsamfunn eller by kan forstås som et inkluderende og tilgjengelig miljø som fremmer aktiv aldring. Stortingsmeldingen nevner viktigheten av å ha et intergenerasjonelt perspektiv.

Av relevante punkter for denne rapporten er tiltak om boligtilpasning:

- Tilrettelegging av egen bolig for alderdom - informasjon, veiledning og råd vil bli utformet i samarbeid med Husbanken
- Tilrettelegging av egen bolig vil være et viktig tiltak hver og en kan bidra med
- Utfordringen vil også gå til næringsliv og byggebransje, som bør utvikle god kompetanse på å gjennomgå og sette i stand gamle boliger, slik at de blir forberedt for alderdommen.

Kommunale strategiske dokumenter

Vi går gjennom de mest sentrale kommunale strategiske dokumentene sine viktigste punkter når det gjelder aldersvennelig bolig- og stedsutvikling.

-
- Kommuneplanens samfunnsdel

 - Kommuneplanens arealdel

 - Leve hele livet Sandefjord

 - Aldersvennelig Sandefjord

I tillegg er det flere premissgivende dokumenter som temaplan bolig, temaplan eiendom og flere større områdereguleringsplaner.

Kommuneplan samfunnsdel 2019 – 2031

Fra 2023 ser man betydelig vekst for befolkningsgruppene 67 år og oppover, dette skjer i denne planperioden. Mot år 2037 vil dette merkes på kommuneøkonomien og tjenestetilbudet. Sandefjord er en hjemmetjenestekommune sammenlignet med andre kommuner. Det har vært en satsning på bo- og servicesentre og har flere omsorgsboliger i bo- og servicesentre enn andre kommuner. Men frem mot 2030 vil antallet yngre og potensielt yrkesaktive bak hver person over 67 år synke. Det vil si at dagens tjenestemodell for eldreomsorg ikke er bærekraftig i nær

fremtid. Dette må adresseres tverrfaglig. Relevant for dette arbeidet er funn fra arealstrategien som handler om å styrke eksisterende by- og tettsteder.

Formannskapet har vedtatt en rekke punkter som er viktig for boligplanlegging, mest relevant for rapporten er:

-
- Tettstedsutvikling for stedene: Høyjord, Fossnes/Arnadal, Andebu, Kodal, Melsomvik og Stokke. Disse foreslås som en oppgave i kommuneplanens handlingsdel.

 - Forslag til ny kommuneplan der det undersøkes konsekvensene for følgende stedshierarki:
 - By:** Sandefjord sentrum med omkringliggende bebyggelse
 - Tettsted:** Andebu og Stokke
 - Lokalsenter:** Høyjord, Fossnes/Arnadal, Kodal, Melsomvik
-

Stedshierarkiinnndeling vil være forutsigbar både for innbyggere og for utviklere når det gjelder hvilken retning disse ulike stedene vil utvikle seg. En slik inndeling vil også fortelle noe om forventninger til tilbud man kan finne på de ulike stedene.

Stedshierarki og dens karakteristikk:

By: vil inneholde mange funksjoner, være et knutepunkt for transport, tilby et variert handelstilbud og ha flere konsert- og kulturscener. Boligtilbudet vil være variert, og det vil være kort vei mellom tilbudene. De fleste offentlige besøkstjenester vil være lokalisert i en by

Tettsted: mindre enn en by, og har en mindre variasjon i tilbudet. Handelstilbudet består ofte av lokale aktører og sjeldent store kjeder. Det offentlige tjenestetilbudet er gjerne tilknyttet skole og helsestasjonstilbud. Kulturtilbudet er ofte knyttet til frivillige organisasjoner.

Lokalsenter: få funksjoner og få innbyggere. Det kan være en bydel, men det kan også være et sted med sterk historisk betydning som har hatt liten utvikling. Det er ofte langt mellom boligene, og det er stort sett eneboliger eller gårdsbruk. Et lokalsenter kan også knyttes direkte til handel.

Sandefjord kommune har brukt mye ressurser mot å bli et aldersvennlig sted. Det eksisterer tiltak og tilbud som jobber mot dette. Følgende trukket fram som viktige:

-
- Leve hele livet (Best hjemme)

 - Demensvennlig samfunn

 - Seniorveiviser og lærings- og mestringssenter

 - Sykkelbyen Sandefjord

 - Bibliotekene som møteplasser

 - Beste årgang

 - Frisklivsentral og treningstilbud på Sandefjord medisinske senter (Sms).

Kommuneplan arealdel, planbeskrivelsen 2023 – 2035

Hele planbeskrivelsen er relevant for arbeidet med boliger for eldre, dermed vil dette delkapitlet kun adressere det som omhandler bolig.

Tidligere rapporter og strategier som er henvist i planbeskrivelsen:

-
- Rapport – fortetting med leilighetsbygg og transformasjon rundt Sandefjord

 - Rapport om boligutvikling og fortettingspotensial i Andebu

 - Kommunens strategi for fortetting i sentrum, som relevante kilder.

Behovet for tradisjonelle feltutbygginger forventes å bli mindre enn tidligere ettersom eldre ofte etterspør enklere boliger. Når flere eldre tidligere flytter i leiligheter frigis eneboliger og småhus til yngre befolkningsgrupper.

Data fra matrikkelen:

ca. 75 % av kommunens innbyggere bor i småhus
(enebolig, tomannsboliger og rekkehus)

ca. 25 % bor i leilighetsbygg, terrassehus og
flermannsboliger (3–6 enheter)

Kommunen har en boligreserve på ca. 6 500 enheter,
hvorav ca. 5 000 vurderes som realiserbare i perioden
2023 – 2035.

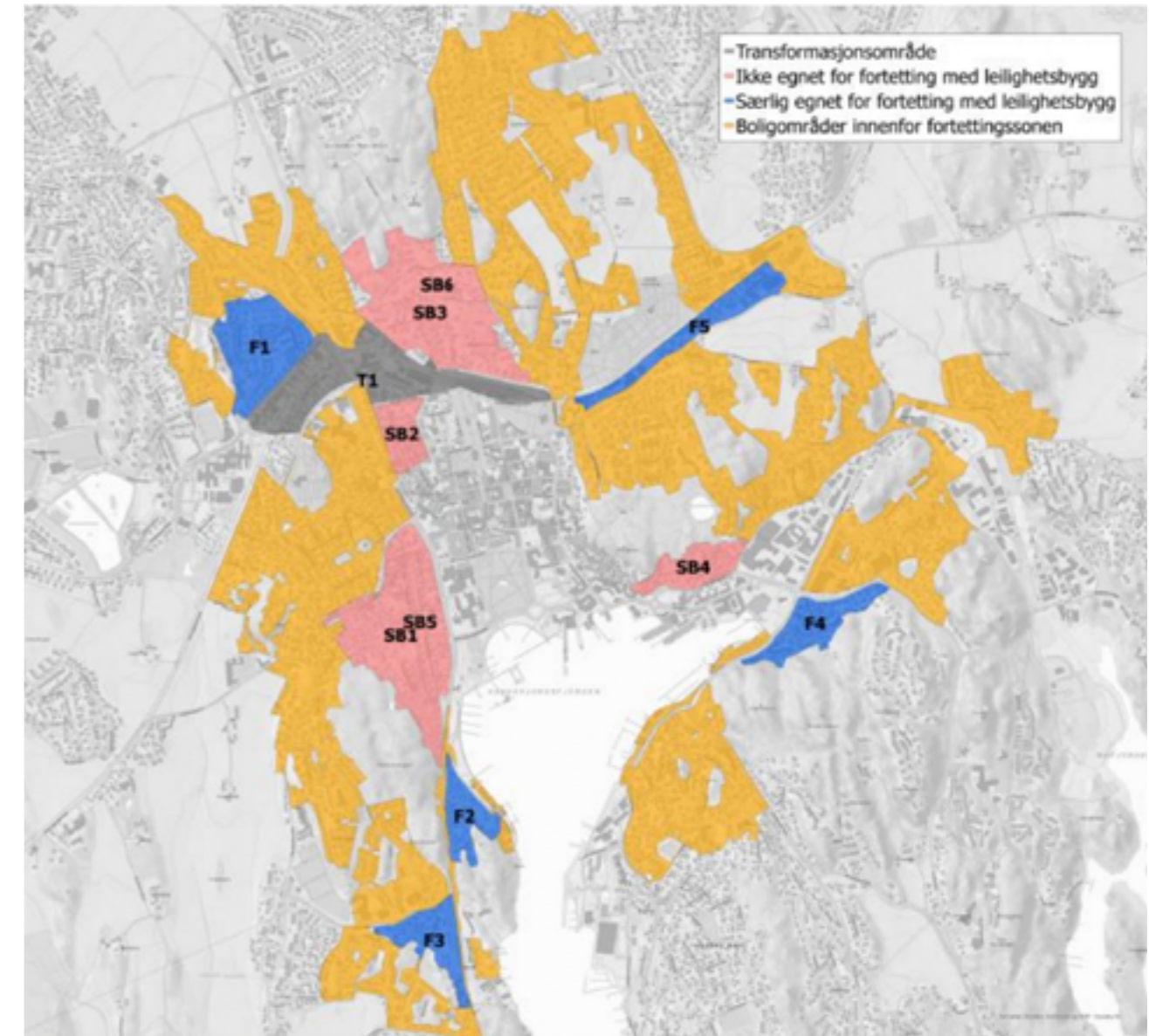
Behovet for tradisjonelle feltutbygginger forventes å bli
mindre enn tidligere ettersom eldre ofte etterspør enklere
boliger. Når flere eldre tidligere flytter i leiligheter frigis
eneboliger og småhus til yngre befolkningsgrupper
gjennom flyttekjeder.

Kommunens boligpolitikk

Hovedfokuset i den siste rulleringen av kommuneplanens
arealdel har vært å tilrettelegge for en forutsigbar
fortetting og transformasjon med leilighetsbygg i og nær
kommunens sentrumsområder.

I kommunens fire lokalsamfunn: Arnadal, Høyjord, Kodal
og Melsomvik, tilrettelegges det for stedstilpasset
utvikling.

Sentrumsformål og fortetting



Områder innenfor gang- og sykkelbyen i Sandefjord som er
vurdert som særlig egnet, mindre egnet og ikke egnet for
fortetting (Illustrasjon fra kommunens planbeskrivelse).

Aldersvennlige Sandefjord

Det er føringer med tilhørende retningslinjer som sikrer at nye leke- og uteoppholdsarealer opparbeides til bruk for alle aldersgrupper, inkludert gode møteplasser med benker og bord. Dette er formuleringer som svarer direkte til aldersvennlighet, og vil være aktuelt ved kommunedelplan for byutvikling eller ved detaljregulering av nye boliger.

Leve hele livet Sandefjord

Uteområder og universell utforming

Aldersvennlige uteområder er tilgjengelige for eldre med aldersrelaterte begrensninger. Uteområdene bør være attraktive og fungere som møteplasser. God merking, tilgjengelige sitteplasser i riktig høyde, tilgjengelige toaletter, riktig belysning, stabilt underlag, noe å støtte seg til i bratte bakker, få nivåforskjeller, og ferdselsveier med god framkommelighet hele året, er med på å gjøre uteområder aldersvennlige.

Handlingsplan (2019-2023)

Handlingsplanen er basert på Stortingsmeldingen Leve hele livet. Om boliger er følgende punkter relevante:

-
- Eldre som ønsker og som kan bo i eget hjem tilbys og får nødvendig hjelp og bistand

 - Bruken av Husbankens tilskuddsmidler til boligtilpasning for eldre økes

 - Antall senterleiligheter økes i henhold til framskrevet behov.

 - Antall tilrettelagte eldreboliger som bygges uten husbanktilskudd økes.

 - Kommunen tilrettelegger for samarbeid med private utbyggere.

Aldersvennlige Sandefjord – Handlingsplan (2019–2023)

Handlingsplanen har fem innsatsområder:

-
1. Bolig

 2. Transport

 3. Kommunikasjon og medvirkning

 4. Samfunnsdeltakelse

 5. Fysisk aktivitet, uteområder og universell utforming

Om bolig sier handlingsplanen:

I et aldersvennlig samfunn har og benytter flest mulig muligheten til å bo i eget hjem så lenge som mulig, enten ved å tilpasse boligen eller flytte til tilpasset bolig. Det krever ulike boløsninger, i ulike nærmiljøer og ulike prisklasser. Hjelpemidler, teknologi og universell utforming er vesentlig. Dersom eldre skal kunne bo hjemme så lenge som mulig, må også området rundt boligen (nærmiljøet) være tilgjengelig.

Av tiltak er det følgende punkter som er relevante:

-
- Etablere og gjøre kjent "en vei inn" for veiledning rundt bolig og boligforhold

 - Systematisk formidle informasjon om tilpasning av egen bolig; hva den enkelte selv kan gjøre, og hva ulike aktører kan bidra med.

 - Muligheten for å gjøre nærområder mer aldersvennlige undersøkes via pilotprosjektet "Aldersvennlige Bugården"

 - Ved planlegging av nye boliger og ved fortetting vurderes og hensyntas behovet for et differensiert botilbud med fellesarealer og møteplasser for ulike aldersgrupper. Det vurderes å stille krav til private utbyggere



2.

Innsikt

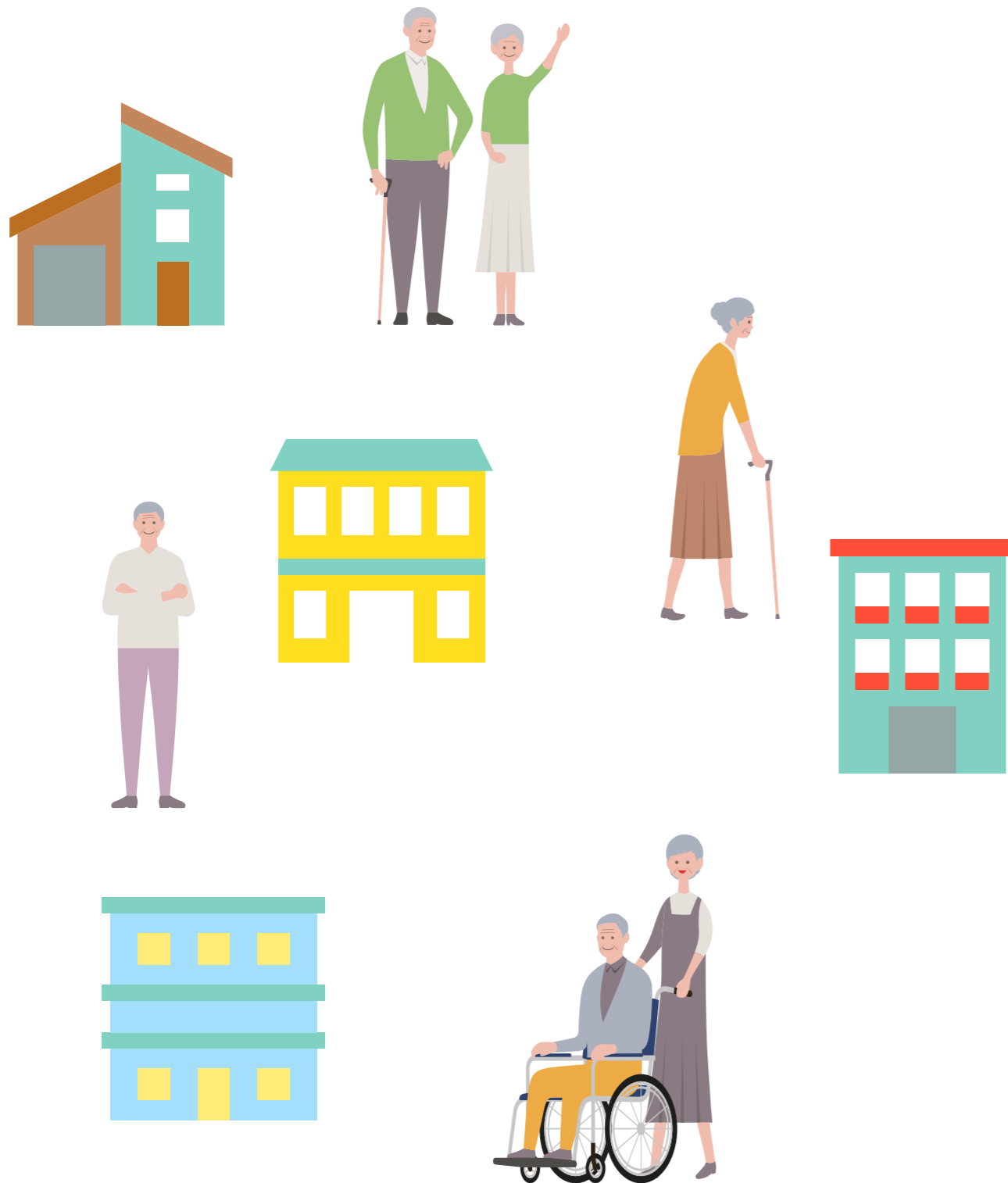
Dagens bosituasjon for eldre i Sandefjord

Ønskede boligkvaliteter

Behov for tilrettelegging og flyttemotiver

Hindringer for å flytte

Dagens bosituasjon for eldre i Sandefjord



Introduksjon

Temaet framtidige boliger for eldre er omfattende og det er mye man kan fordype seg i. For denne rapporten er det hensiktsmessig å plukke ut enkelte fokusområder for nærmere undersøkelser. Det har blitt valgt ut følgende fokusområder: ønskede kvaliteter, behov og hindringer.

Med kvalitet har vi sett på hva eldre anser som gode bokvaliteter. Dette kan være faktorer som nærmiljø eller boligkvalitet. Ved å se på kvalitet kan man få innsikt i hva eldre setter pris på ved valg av bolig.

Med behov menes hva eldre trenger for å bo lengre i sin egen bolig, eller hvilke behov som gjør at de vil flytte. Dette kan for eksempel være fysisk tilrettelegging for alderdom eller ønske om å senke bokostnad. Ved å undersøke eldres behov får man innblikk på hva alderdommen krever av hverdagen, samt hva de trenger for å kunne bo hjemme så lenge som mulig, enten der de bor i dag eller i en ny bolig.

Vi har også sett på hindringer for å flytte eller bli boende i egen bolig. Her kan det være mange årsaker, som økonomi, praktiske eller emosjonelle grunner.



Vi har foretatt en litteraturgjennomgang for å få en oppdatering på kunnskapsfeltet vedrørende eldre boligsituasjon, både nasjonalt og i Sandefjord før vi skulle gjennomføre en spørreundersøkelse. Det kom frem at det nylig ble bestilt en spørreundersøkelse for eldre hvor en rekke boligspørsmål ble tatt opp. Undersøkelsen var bestilt av kommunen og utført av Telemarksforskning. Etter en vurdering sammen med kommunen ble det bestemt å gå vekk fra den planlagte spørreundersøkelsen av flere grunner. For det første var Telemarksforskning sin undersøkelse veldig ny, fra 2024. Det ble luftet bekymring for mulig medvirkningstretthet om det ble foretatt enda en digital spørreundersøkelse. For det andre så samsvarte mye av funnene fra Telemarksforskning sin rapport med nyere undersøkelser for hele landet. Det ble derfor bestemt å heller fokusere på å oppsummere eksisterende funn fra kunnskapen som allerede forelå.

Grunnlaget er hentet fra lokale og nasjonale rapporter fra tidsrommet 2007-2023. Følgende rapporter har blitt gjennomgått:

- NOVA rapport: Eldres boligønsker og bosituasjon – en undersøkelse blant hjemmeboende over 75 år (2023)
- IPSOS rapport: Eldres boligbehov (2023)
- NIBR rapport: Slik vil eldre bo – en undersøkelse av framtidige eldre boligpreferanser (2007)
- NOVA rapport: Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer (2020)
- Telemarksforskning rapport 807. Eldres behov - Muligheter for næringslivet. (2024)

Vi har brukt informasjon fra den lokale undersøkelsen fra Telemarksforskning, som spurte gruppen 65–85 år, og støttet det opp med særlig to rapporter fra NOVA, og en undersøkelse fra IPSOS der det var supplerende informasjon som kommunen var interessert i. NOVA rapporten spurte hjemmeboende over 70 år og er bestilt av Husbanken. Den landsdekkende spørreundersøkelsen som IPSOS gjorde for Huseierne og Pensjonistforeningen, har de derimot spurt folk fra 55 år og oppover.



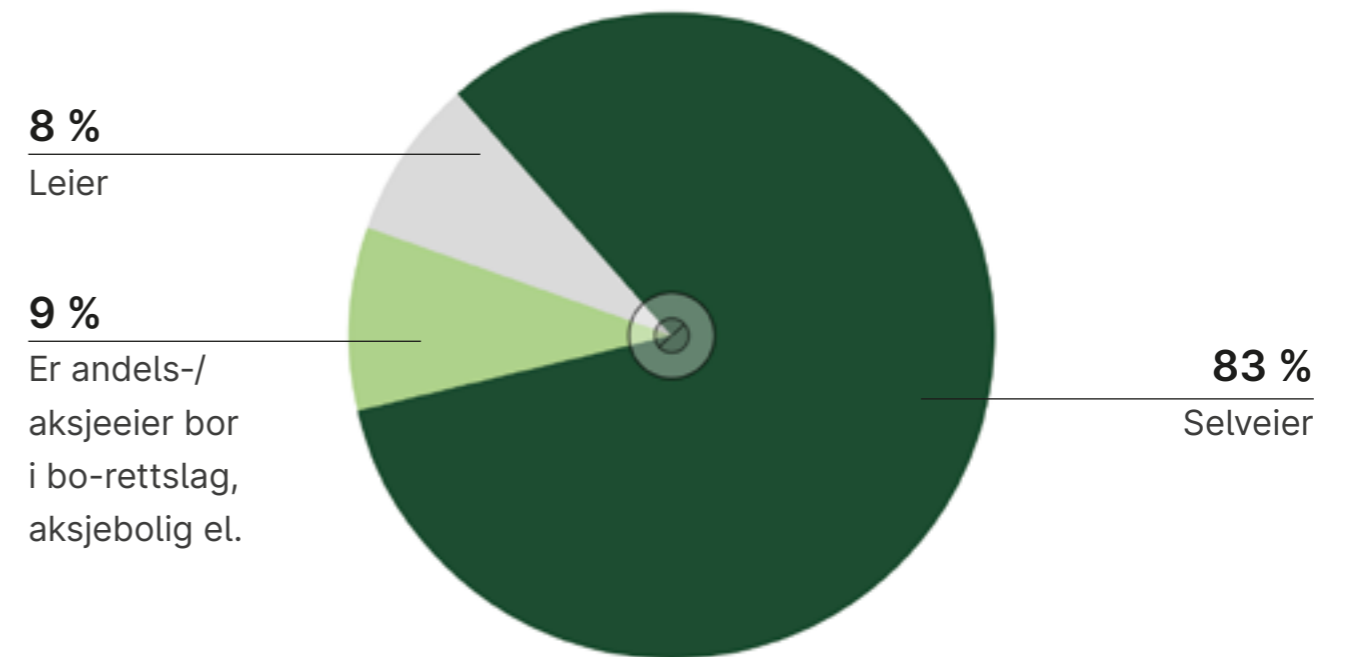
Bosted, boligtyper og grad av tilpasning i Sandefjord

Boligtype og eierandel

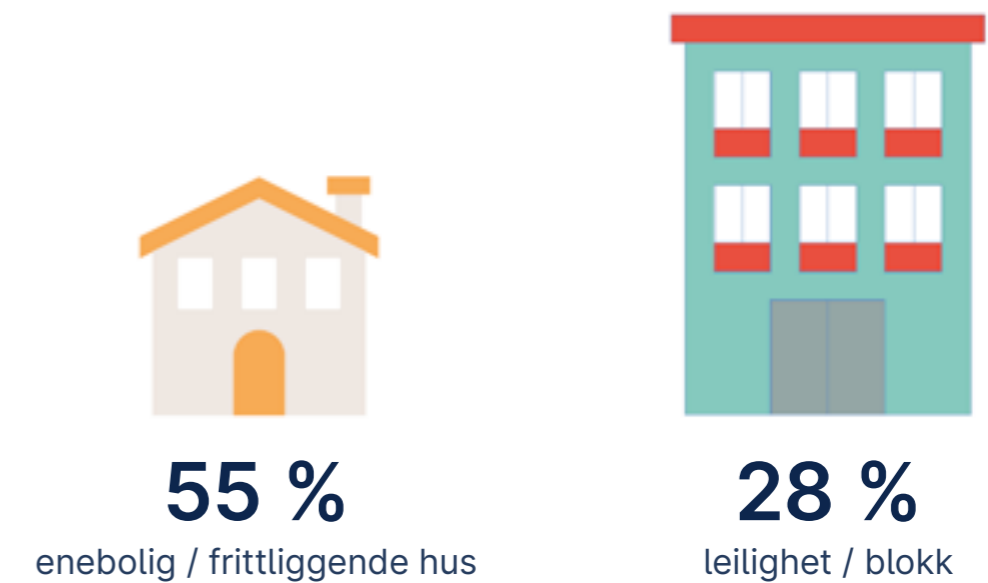
I Sandefjord kommune bor nesten halvparten av innbyggerne i enebolig (47,7 %). Hvis man teller andre småhus som rekkehus og flermannsboliger øker tallet til 66,3 % i følge SSB.¹ Av de eldre som hadde svart på undersøkelsen til Telemarksforskning var det 28 % som bodde i blokk, og 55% som bodde i enebolig/frittliggende hus. Det er altså flere svar fra eldre som bor i blokk, enn SSB sine tall for alle aldre som bor i blokk på 20,7 %.

Eierandelen er høyere blant de eldre sammenlignet med alle grupper. 18,4 % (SSB) av alle grupper er leietakere, mens for de eldre er det kun 8 % i følge Telemarksforskning.

¹ SSB



Eie- og leieforhold i Sandefjord (Telemarksforskning 2024)



Fordeling av eldre i ulike boligtypologi i Sandefjord (Telemarksforskning 2024)

Livsløpsstandard

Bor i bolig med livsløpsstandard



39 %

56–79 år

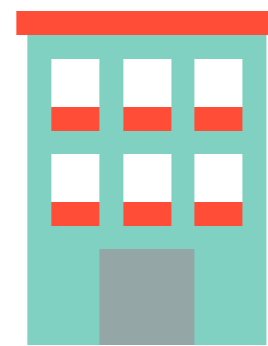
(Telemarksforskning 2024)



69 %

80–85 år

På spørsmål om de bor i en bolig med livsløpsstandard svarer 39 % av respondentene mellom 56–79 år til Telemarksforskning bekreftende på dette. I gruppen 80–85 år har andelen økt til 69 %. Det kan tilsi at mange gjør tiltak for å sikre sin egen alderdom. For de som svarer at de bor i blokk er det hele 77 % som har livsløpsstandard.



77 %

av beboere i blokk

Aleneboende

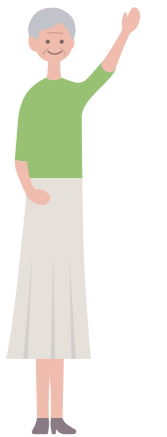
37 % svarer at de bor alene og tallet øker når man blir eldre. Flere kvinner er aleneboende, 49 %, noe som sannsynligvis har sammenheng med at kvinner har høyere levealder enn menn.



37 %

bor alene

(Telemarksforskning 2024)



49 %

av kvinner bor alene

Tilgang til tjenester

“Å ha det man trenger av varer og tjenester i gåavstand er viktig for å kunne bo hjemme lenger.” – Stjernehuset

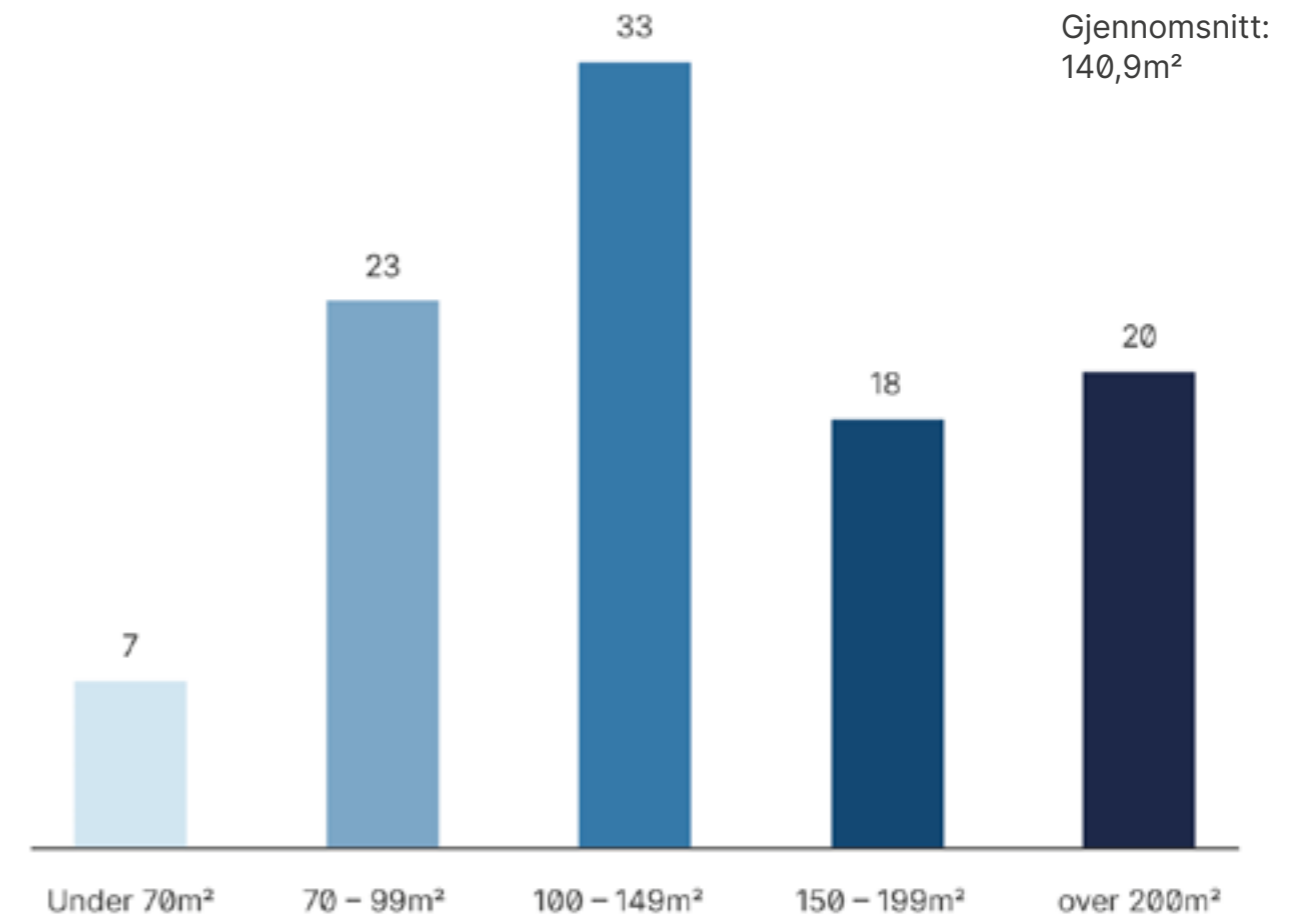
På de fleste tjenester Telemarksforskning spurte om, svarte over 80 % av de under 80 år at de hadde god tilgang til de fleste tjenester. 92 % totalt har god tilgang til dagligvare. Den største utfordringen ser ut til å være kollektivtransport. Utfordringen øker med alder og flere kvinner svarer at det er mindre tilgjengelig for dem. Tilgangen til kontakt med familie synker også med alderen. Etter 80 år synker også tilgang til trening og velvære.

	TOTAL	Kjønn		Alder			
		Mann	Kvinne	65-69 år	70-74 år	75-79 år	80-85 år
BASE	600	284	316	187	168	150	96
Familie	80 %	82 %	77 %	79 %	80 %	84 %	73 %
Kollektivtransport	78 %	83 %	73 %	76 %	77 %	82 %	76 %
Dagligvare	92 %	95 %	89 %	91 %	94 %	92 %	90 %
Apotek	87 %	91 %	83 %	89 %	90 %	84 %	82 %
Helse og omsorgstjenester	85 %	86 %	84 %	86 %	83 %	84 %	87 %
Velværetilbud (f.eks. fotpleie, frisør)	81 %	81 %	81 %	84 %	80 %	82 %	77 %
Kulturopplevelser og fritidsaktiviteter	85 %	89 %	82 %	84 %	88 %	82 %	88 %
Sosiale aktiviteter og møteplasser	82 %	83 %	82 %	83 %	82 %	82 %	82 %
Treningstilbud	84 %	85 %	84 %	88 %	84 %	83 %	78 %

Tabellen viser prosentandel som har svart ja på hva de har lett tilgjengelig der de bor. (Telemarksforskning 2024)

Dagens bolig

Telemarksforskning hadde ingen spørsmål om størrelse på dagens bolig. Hvis vi ser på IPSOS undersøkelsen ser vi at svært mange eldre bor romslig. Snittet er på 140,9 m² og 38 % har over 150 m² å boltre seg på. En tidligere undersøkelse fra samme opphav i 2018 kartla også at nesten halvparten av eldre (46 %) bodde på fem rom eller mer. Dette viser et stort potensiale for å frigjøre store boliger til familier ved å stimulere til flyttekjeder.



Figur: Omtrent hvor mange kvadratmeter er boligen du/dere bor i? (n=3029) (IPSOS 2023)

Ønskede boligkvaliteter

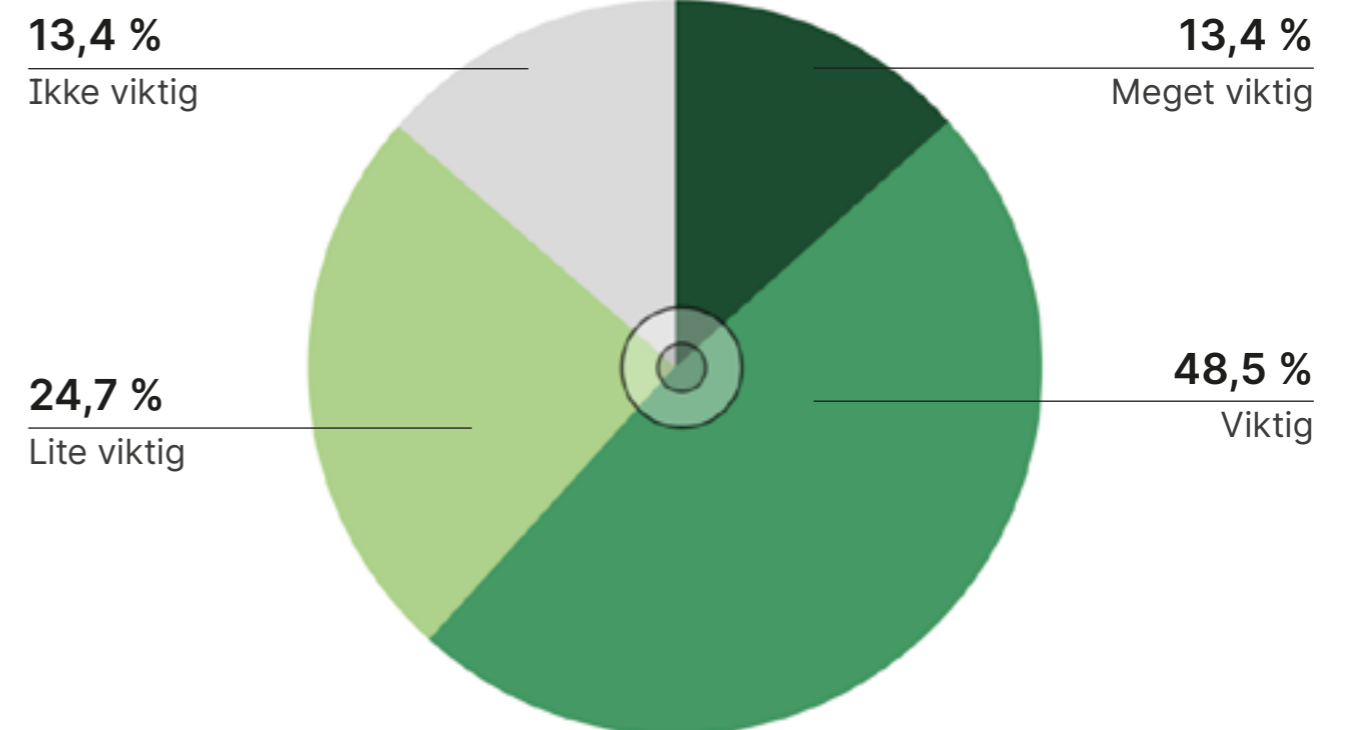
En boligkvalitet, eller boligegenskap som vektlegges høyt av mange er at boligen tillater at en kan leve mest mulig uten hjelp fra andre. 90 % oppgir dette som en viktig egenskap (Nova, 2020). Dette delkapitlet har ser på kvaliteter som eldre vektlegger for valg av bolig.

“Det er flere leiligheter med gode kvaliteter. De er sentrumsnære, store i størrelsen, gjerne ved sjøen.”

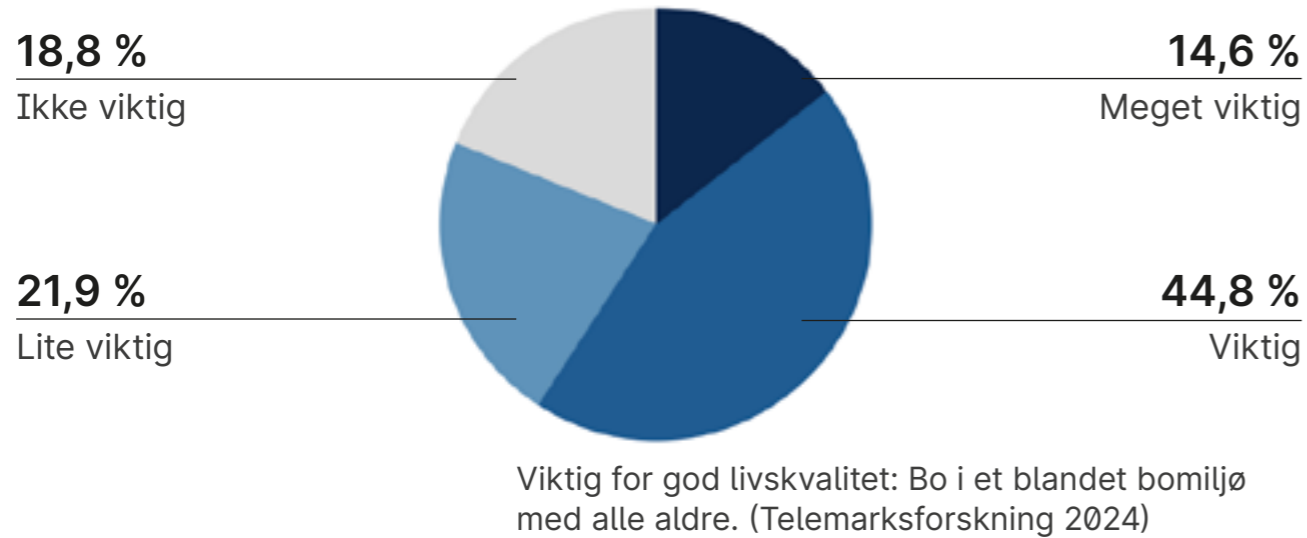
– USBL

Det er svært mange (61,9 %) som synes det er viktig eller meget viktig å ha tilgang på serveringssteder og møteplasser som passer for eldre. Samtidig er det mange som ønsker å bo i et blandet bomiljø med alle aldre (59,4 %).

Nærmiljø/sted



Viktig for god livskvalitet: Tilgang på serveringssteder og møteplasser som passer for eldre. (Telemarksforskning 2024)



Nærmiljø er en viktig faktor for å bo lengre hjemme. I rapporten fra Nova om Eldres boligønsker og bosituasjon, svarte 55 % av de som bor i leiligheter at nærmiljøet er bra eller svært tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, tilsvarende for de i eneboliger var tallet på 25 %. Ser man på de i enebolig som synes at nærmiljøet deres er dårlig eller svært dårlig tilrettelagt svarte 22 % bekreftende dette. At boligene har en beliggenhet hvor en er godt kjent, er for mange svært viktig. NIBR fant at dette var omtrent like viktig som ens følelsesmessig tilknytning til boligen (2007).

Relatert til nærmiljø er tilgangen på transport for å kunne komme seg til og fra ulike aktiviteter for hverdagslige gjøremål, men også opprettholde kontakten med sitt sosiale nettverk. Mobilitet og transport er en av de viktigste faktorene for at eldre kan bo lengre i sine hjem. For mange eldre er bilen viktig, dette gjelder særlig de som bor mindre sentralt. Bilen betyr kontroll over tilværelsen og opplevelse av å mestre livet. For denne gruppen er det viktig med gode parkeringsmuligheter og at det måkes om vinteren (NOVA, 2023). Bilens betydning varierer med grad av sentralitet og eldre som lever mer urbant klarer seg fint i hverdagen uten bil.

Mange eldre oppgir at lokalmiljøet deres betyr mye for livskvaliteten. Med nærmiljø menes formelle institusjoner og tjenestetilbud, private servicetjenester, men også uformelle former for fellesskap som rekreasjonsmuligheter, dagligvarebutikker og nærhet til familie og venner (Nova, 2020). Boligens nærhet til slike funksjoner betyr mye for å kunne bo lengst mulig hjemme og trivsel. De som bor mer urbant vektlegger nærhet sterkere enn de som bor spredtbygd.

Viktige kvaliteter for nærmiljø (Nova 2020, tabell 2.13):

- Nærhet til en eller flere dagligvarebutikker (73 %)
- Nærhet til offentlig kommunikasjon (68 %)
- Nærhet til servicefunksjon for helse (59 %)
- Nærhet til familie (53,5 %)

Spesielt viktig med tilgang til:



47 %
helse- og omsorgstjenester



46 %
dagligvare

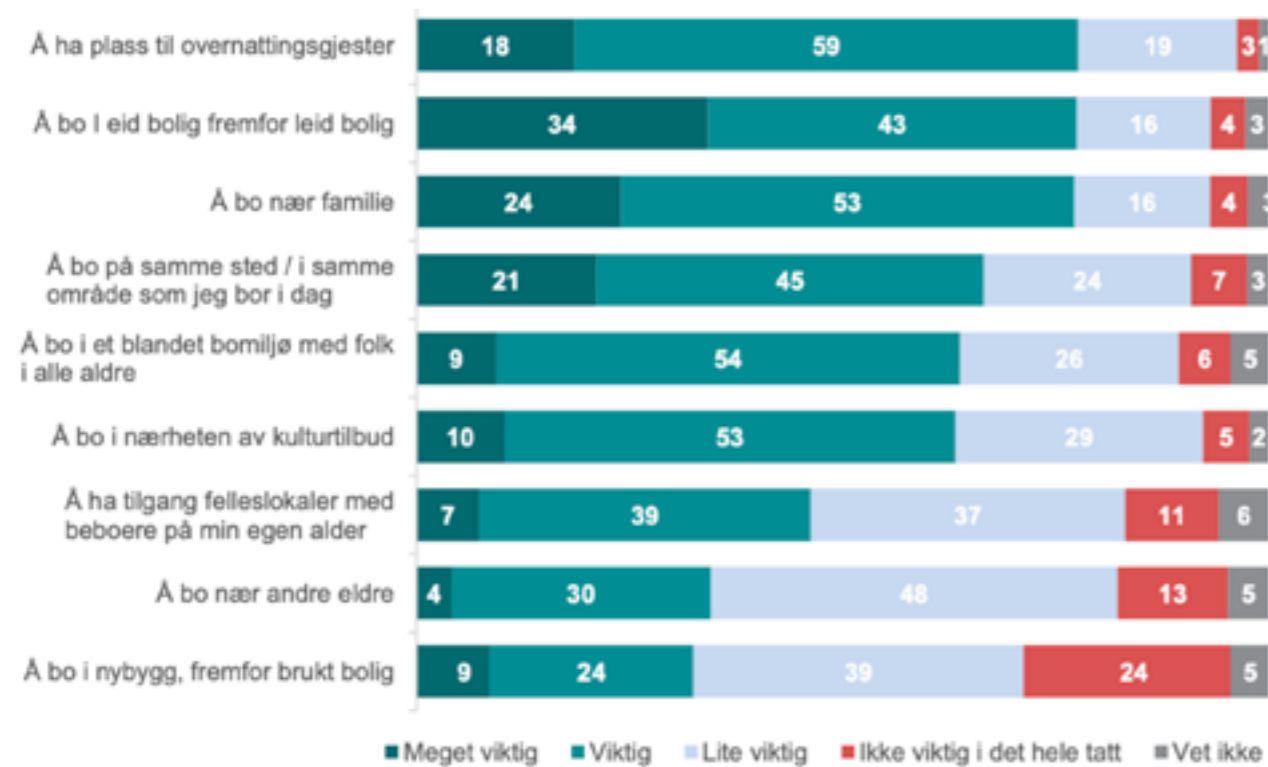


35 %
apotek

(Telemarksforskning 2024)

Da respondentene til Telemarksforskning ble bedt om rangere tjenester det var viktigst å ha tilgang til kom helse- og omsorgstjenester på topp, etterfulgt av dagligvare og apotek. 20 % av respondentene synes transport er et hinder, og tallet øker til 31 % etter 80 år.

Kvaliteter ved boligen og nærmiljøet



Figur: Tenk på boligen du tror du vil bo i i alderdommen. Hvor viktig er følgende for deg? (n=3045) (IPSOS 2023)

IPSOS undersøkelsen spurte også om hva som er viktig ved boligen. Det var svært viktig å eie boligen for mange (men merk at undersøkelsen gikk ut til Huseierenes medlemmer). Svært mange ønsket å bo i sitt nåværende bomiljø og nær venner og familie.

Vedlikehold



Mange eldre ønsker seg bolig som er enkelt å vedlikeholde, dette betyr gjerne alt på ett plan, eller at boligen er mindre. På en annen side fant man ut at for mange var det viktig å ha plass til overnattingsgjester (og eie boligen), fremfor å leie og bo nær familie (IPSOS, 2023) I en boligundersøkelse svarte 82 % at dette er viktig for dem (Nova, 2020). Den siste boligundersøkelsen fra IPSOS fra 2023 svarte 61 % at de ønsker seg en mer lettstelt og praktisk bolig. Samme undersøkelse svarte 31 % at de ønsket mindre plass. I følge en Nova rapport fra 2023 øker andelen som bor i mindre boliger med alderen (Nova, 2023).

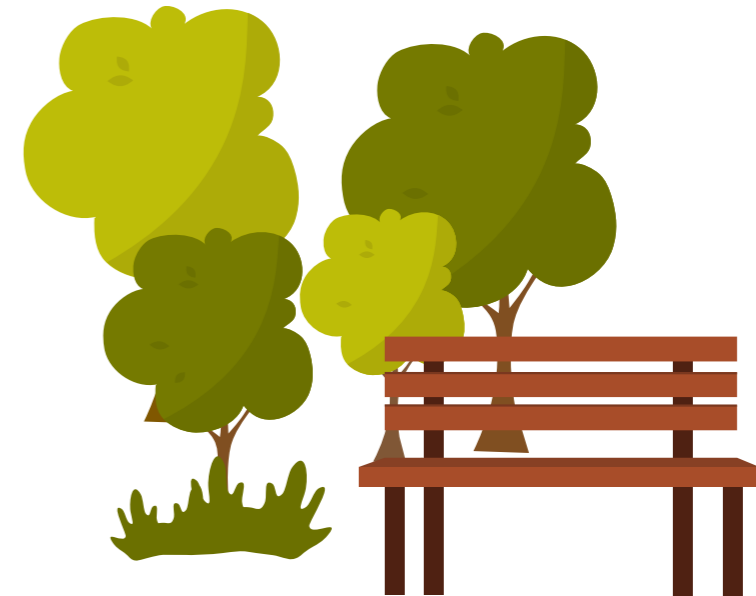
Mobilitet – bilens betydning



“I Stokke og Sandefjord er det bra kollektivdekning, men etter sammenslåingen er det dårlig forbindelse mellom Stokke, Andebu og Sandefjord.” – informant

En annen viktig kvalitet er bilen. Bilen, eller muligheten til å kunne fritt bevege seg betyr mye for eldre som har mulighet til å kjøre. Det er selvsagt geografiske forskjeller i bilens viktighet, bilen er mye viktigere for en som bor i spredtbygd kommune sammenlignet med en som bor sentralt. Rapporten fra Nova (2020) fant at 78 % oppgir gode parkeringsmuligheter som en viktig egenskap ved boligen. 81 % prosent vektlegger dette i større grad sammenlignet med de eldre som bor sentralt i storbyer det har sunket til 68 %.

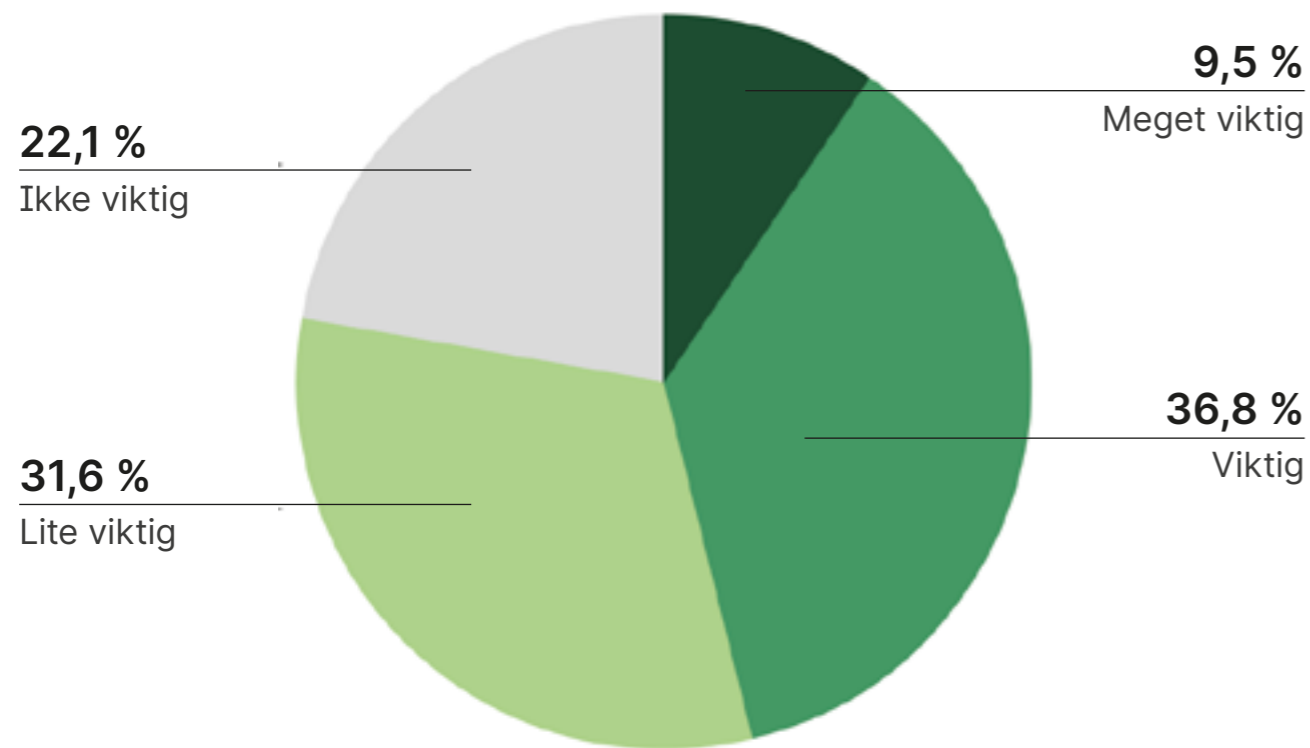
Tilgjengelighet



“For at eldre skal bo i sitt nærmiljø lenge, trengs det tiltak som flere benker for hviling og at det strøs ordentlig om vinteren.” – USBL

Tilgjengelighet for et liv i alderdom er også en kvalitet som mange eldre er opptatt av. En gjennomgang av tidligere studier viste at leiligheter i bygg med mange boliger, ofte oppleves og er mer tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne. (Nova, 2023). At alt er på ett plan er viktig for tilgjengeligheten, samt tilgang på heis. Her påpekes det en stor geografisk variasjon. Det er mest eldre i storbyer som er opptatt av slike egenskaper enn de som bor i spredtbygde kommuner (Nova, 2020).

Boform



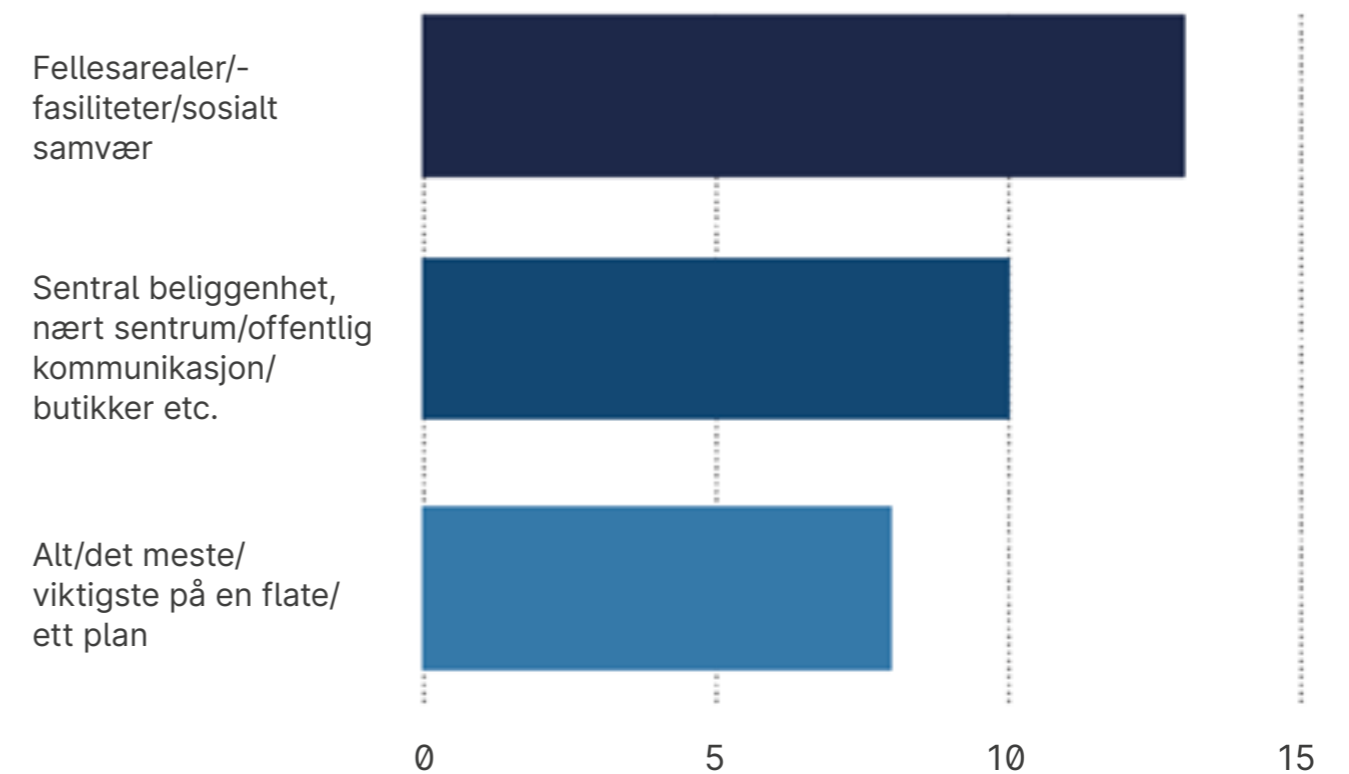
Viktigheten av felleslokaler med folk i egen alder rangert. (Telemarksforskning 2024)

Telemarksforskning sin undersøkelse spurte om det var viktig for god livskvalitet å ha tilgang til felleslokaler med folk på egen alder. Det var 9,5 % som synes det var svært viktig og hele 36,8 % som syntes det var viktig. Totalt nesten halvparten syntes dette var viktig. På det åpne spørsmålet om hva som er viktig å ha tilgang til var det også flest som skrev naboer/venner/møteplasser/sosialt fellesskap i friteksten.

“Et aldersvennlig boligmarked har boliger med fellesarealer der det er rigget til ulike aktiviteter.”

– Stjernehuset

IPSOS spurte hvilket råd du ville gitt de som skal utforme boliger for eldre. På topp troner fellesarealer, fellesfasiliteter og sosial samvær. Etterfulgt av sentralitet og alt på ett plan. (IPSOS 2023)



“Jeg har venner som kunne ha tenkt seg å kjøpe et sted for å bo sammen. Det er flest private som bygger, det hadde vært fint med dialog med disse for å få dem til å innse at det er et marked for dette.” – informant

		Web		Post	
		70 – 75 år	76 – 80 år	76 – 80 år	81 – 85 år
Bofellesskap med ulik alder	Ja	16	13	13	12
	Nei	61	63	35	33
	Usikker /vet ikke	21	22	22	19
	Ubesvart	2	2	30	37
N=		(575)	(550)	(464)	(498)
Bofellesskap med samme alder	Ja	26	26	20	17
	Nei	53	51	28	30
	Usikker /vet ikke	21	22	27	24
	Ubesvart	1	1	25	29
N=		(575)	(550)	(464)	(498)

Prosentandel hjemmeboende eldre som oppgir om ulike boformer kan være aktuelle varier fra 12 til 16 % for bofellesskap med ulik alder og 17 til 26 % for bofellesskap med samme alder. (Tabell 4.34 web- og postalundersøkelsen for Nova rapport 8/23)

I NOVA sin rapport fra 2023 spriker derimot tallet fra 12 til 26 % for andel som kan tenke seg ulike boformer. Spørsmålet stilt på en annen måte, om man ønsker tilknyttede fellesarealer er det en større andel (mellom 20 og 37 %) som kan tenke seg det – i alle fall på sikt. NOVA har også den eldste aldersgruppen i sine respondenter sammenlignet med de andre undersøkelsene vi har sett på, og de eldste i denne undersøkelsen er også mest skeptiske. Det er også overraskende store forskjeller mellom de som har svart vi web og post, hvor de nettbaserte er mer positive.

	Web		Post	
	70 – 75 år	76 – 80 år	76 – 80 år	81 – 85 år
Ja, bor i slik bolig i dag	2	2	2	2
Ja, kan tenke meg slik nå	5	6	3	6
Ja, kan tenke meg slik bolig på lengre sikt	37	36	28	20
Nei, kan ikke tenke meg slik bolig	40	41	37	37
Vet ikke/usikker	15	15	25	25
Ubesvart	–	–	5	10
N=	(575)	(550)	(464)	(498)

Prosentandel som kan tenke seg å bo i en leilighet med tilknyttede fellesarealer (f.eks. trimrom, felles kjøkken, samlingslokaler) sammen med andre seniorer og eldre. Mellom 20 og 37 % kan tenke seg en bolig med tilknyttede fellesarealer på sikt. Kun mellom 3 og 6 % kan tenke seg dette nå, mens det er bare 2 % som bor slik i dag. (Tabell 4.35 web- og postal undersøkelsen for Nova rapport 8/23)

BOPILOT og Prognosesenteret? Hva sier de

Av erfaringer fra andre undersøkelser om deleløsninger har måten du spør på mye å si. Det er mange som tenker at man må dele bad eller kjøkken, eller at et bofellesskap er en institusjon. Det kommer også an på alderen på utvalget og om man har hørt om slike boligløsninger fra før eller forklarer og viser eksempler. Det finnes uansett svært få boliger med deleløsninger i dag, sammenlignet med interessen.

Det er tendenser til at jo mer sentralt man bor, jo mer åpenhet er det for deleløsninger. De yngre eldre er mer tiltrukket av deleløsninger enn de eldste eldre.

Et større lokale som kan supplere egen stue og andre rom hvor man kan gjøre aktiviteter er det flest etterspør. Det er svært ulike oppfatninger om bofellesskapet skal basere seg på samhandling eller service, og om det skal være rimeligere eller dyrere. Man bør derfor åpne for en rekke ulike boligkonsepter som kan dekke de ulike behovene, gjerne definert sammen med fremtidige beboere.

Oppsummering bokkvaliteter

Det er tydelig at mange eldre synes det er en kvalitet med en enklere bolig, hvor de kan greie seg selv lenger. De ønsker en bolig som er lettstelt og praktisk, noen ønsker seg også mindre plass. Av kvaliteter som muliggjør dette er blant annet å ha alt på en flate, nå være nær tjenester, og mulighet for å møte andre.

Nærmiljø betyr mye for livskvaliteten. Viktig er nærhet til dagligvare, offentlig kommunikasjon, helse- og omsorgstjenester og nærhet til familie og venner, at boligen er i nåværende bomiljø. Mange eldre synes det er viktig med et blandet bomiljø med alle aldre, men ønsker også tilgang på serveringssteder og møteplasser for eldre.

Nærmiljø dominert av eneboliger er ikke like godt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne som mer bymessige bygningstyper. God tilgang på mobilitet og transport er en av de viktigste faktorene for å bo hjemme lenge. Ikke overraskende er det viktigere med bil, jo mer ruralt man bor.

I Sandefjord er det nesten halvparten av de eldre som synes tilgang på felleslokaler er viktig eller svært viktig for livskvalitet.

Behov for tilrettelegging og flyttemotiver

Dette delkapitlet tar for seg drivere for at eldre ønsker å flytte og hva slags behov de ønsker seg med hensyn til å flytte til en ny bolig.

“Det er 60-70 åringene som begynner å lete etter leiligheter.”

– USBL

Tilrettelegging for alderdom

Den vanligste formen for tilrettelegging for alderdom er å ha alt på en flate (29 %). I den nyeste Nova rapporten oppga kun halvparten av de spurte at boligen deres er helt eller delvis tilrettelagt. En betydelig del sa at de har et udekket tilretteleggingsbehov, dette tallet er høyere blant de som er 76–80 år (Nova, 2023).

De færreste opplever økonomiske barrierer med tanke på tilpasning av egen bolig. Fra undersøkelsen er det svært få som har tatt kontakt med kommunen for bistand for tilpasning (Nova, 2023), dette ser man også fra tidligere undersøkelser.

Når man velger å flytte for alderdommen har det mye å si hvor tilrettelagt boligen er. De som flyttet etter fylte 50 år flyttet til mer tilgjengelige boliger sammenliknet med de som flyttet tidligere i livet. Dette kan henge sammen med at tilrettelegging kan ha vært et av hovedmotivene for å flytte. Av de som flyttet etter 67 år, svarte 68 % at de valgte bolig ut i fra funksjonsnedsettelse (Ipsos, 2023).

Flyttemotiver

De viktigste flyttemotivene er i følge IPSOS knyttet til selve boligen og dens egnethet i livsløp. De fleste (68 %) vil ha en mer praktisk og lettstelt bolig med alt på ett plan. Ca 1 av 3 synes at nåværende bolig er uegnet for eldre eller ønsker mindre plass. Sentralitet og lavere boutgifter er også viktige flyttemotiver.



Figur: Hva er de viktigste grunnene til at du/dere vil flytte? (n=185) (IPSOS 2023)

Tjenester

Av tjenester som eldre kunne tenkt seg å kjøpe for å lette på hverdagen er det hjelp til tyngre husholdningsarbeid og vaktmestertjenester (NIBR). Fra egne dybdeintervjuer kunne flere fortelle om eldre som etterspør hjelp for slike tjenester.

Telemarksforskning bekrefter dette og det er 75 % som synes det er viktig med tilgang til hjelp til de tyngste tjenestene: måking, strøing, hagearbeid, rengjøring, vedlikehold og handling

“Eldre spør ofte om hjelp med praktiske ting rundt i hjemmet og ellers. Frivillighetssentralen får ofte slike forespørsler. Det er oss kjent at kommunen også får slike henvendelser.”
– Frivillighetssentralen

“Vi trenger flere små lokale sentrum med tjenester folk trenger i hverdagen”
– Informant

Redusere bokostnader

Selv om mange eldre velger å flytte til noe enklere for å lettere vedlikeholde boligen sin, er det også mange som gjør det for å redusere bokostnader. Totalt oppga 58 % at dette var en viktig kvalitet (Nova, 2020). Dette ser man spesielt hos leieboere, som flytter ved eventuelle leieprisøkninger (Nova, 2023).

Oppsummering tilrettelegging og flyttemotiver

Fra undersøkelser ser man tydelig at bedre tilrettelegging for sin egen alderdom er en stor driver for å flytte. Som regel innebærer dette å flytte til en leilighet som er lettere å stelle og vedlikeholde. Å ha alt på ett plan er en kvalitet mange eldre anser som en driver for å flytte.

Mange eldre oppgir også reduksjon av bokostnader som grunn til å flytte til noe mindre og lettere å vedlikeholde. Relatert til ønsket om en mer lettvint hverdag, har flere av undersøkelsene sett hva slags tjenester eldre er villig til å betale for. Det som oftest går igjen er hjelp til husholdningsarbeid og vaktmestertjenester, de tyngste tjenestene.

Hindringer for å flytte

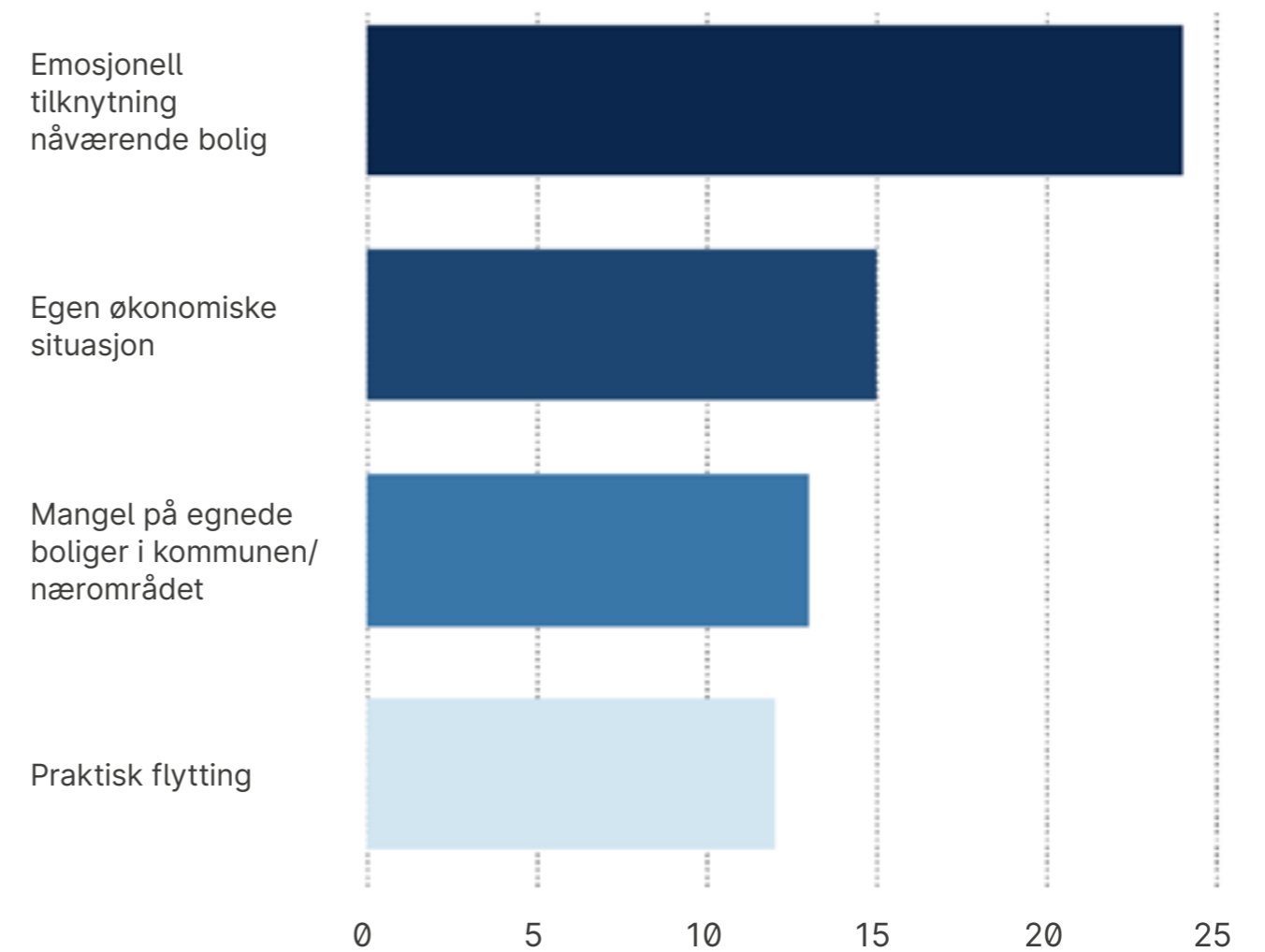


Hvor mange vil flytte?

Kun 21 % i Sandefjord kommune sier de kan tenke seg å flytte for å kunne bo lenger i sin egen bolig eller får økt livskvalitet. Det er like mange som er usikre (Telemarksforskning, 2024).

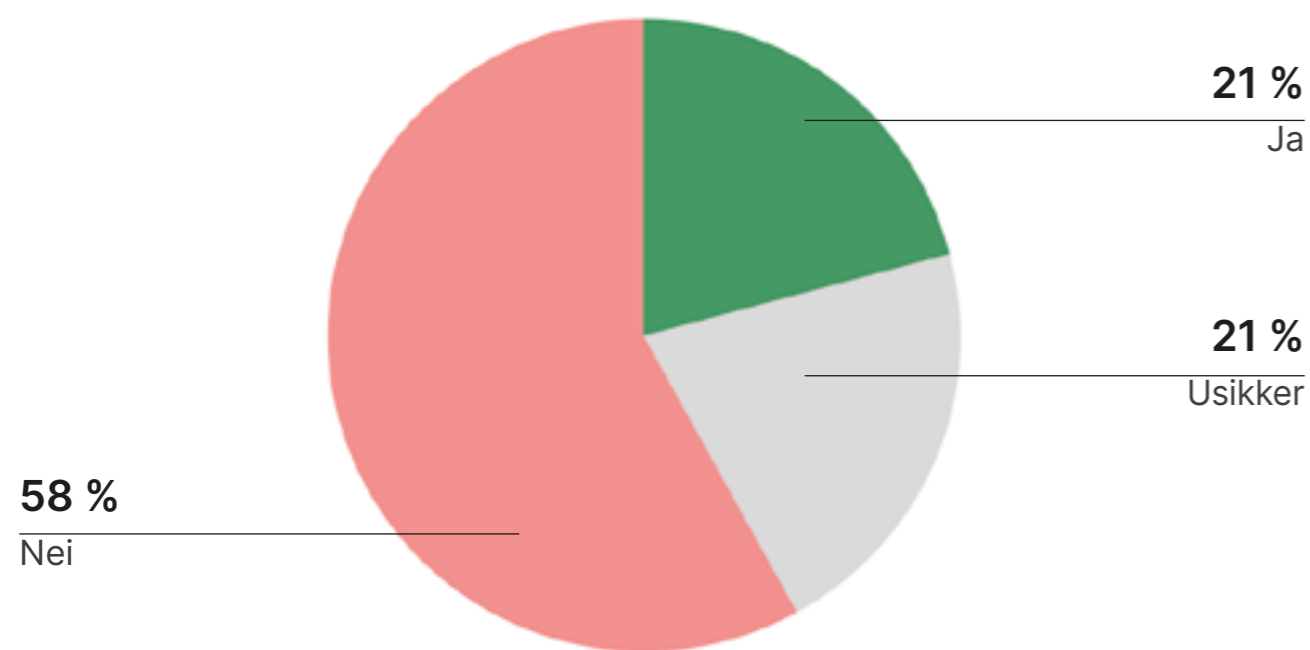
IPSOS undersøkelsen spurte om hindringer for å flytte fra nåværende bolig. På toppen troner emosjonell tilknytning til nåværende bolig som nesten 1 av 4 synes er en hindring, etterfulgt av egen økonomiske situasjon, mangel på egnede boliger, og praktiske hindringer.

Emosjonell tilknytning



Hindringer for å flytte, i prosent. (IPSOS 2023)

Økonomi



Er det aktuelt å flytte for å kunne bo lenger i egen bolig og/eller få økt livskvalitet? (Telemarksforskning 2024)

Av de 21 % som kunne tenke seg å flytte, er det kun 60 % som bekrefter at de tror de har råd til en aktuell bolig i følge Telemarksforskning. I IPSOS undersøkelsen var egen økonomiske situasjon den nest største hindringen på ca 15 %.

Til IPSOS svarte over halvparten at de tror de har råd til å kjøpe boligen de ønsker seg om de skulle flytte nå. Derimot svarte en av fire at de ikke ville hatt råd til å flytte. Lignende funn forekommer også i andre rapporter, som Novas undersøkelse fra 2020. Her svarte mange mellom 60 og 75 år at de opplever få begrensninger på boligmarkedet grunnet økonomi, men det er likevel et betydelig mindretall som rapporterer at de ikke har råd, eller ikke kan prioritere flytting grunnet økonomiske årsaker (Nova, 2020).

Her ser man også geografiske forskjeller. Flere i spredtbygde strøk oppgir at de ikke har råd til å flytte sammenlignet med de som bor i storbyer. Dette kan komme av at det er en dissonans mellom prisen for en ny bolig og salgsprisen for en gammel bolig i mindre tettsteder og spredtbygde strøk, sammenlignet med markedet i storbyene (Nova, 2020).

Her ser man hvordan markedsbetingelsene på det lokale boligmarkedet kan være en barriere for flytting (Nova, 2023). I tillegg til prisforskjell mellom gammelt og nytt i spredtbygde strøk, er det ofte også et begrenset tilbud av nye og tilpassede boliger (Nova 2020).

Mangel på boligtyper og kvaliteter

Det var ca 13 % i IPSOS undersøkelsen som svarte at det var mangel på egnede boliger i kommunen eller nærområdet. Å påse at nye planer har egnede boligtyper er noe som ligger innenfor kommunens handlingsrom som reguleringsmyndighet.

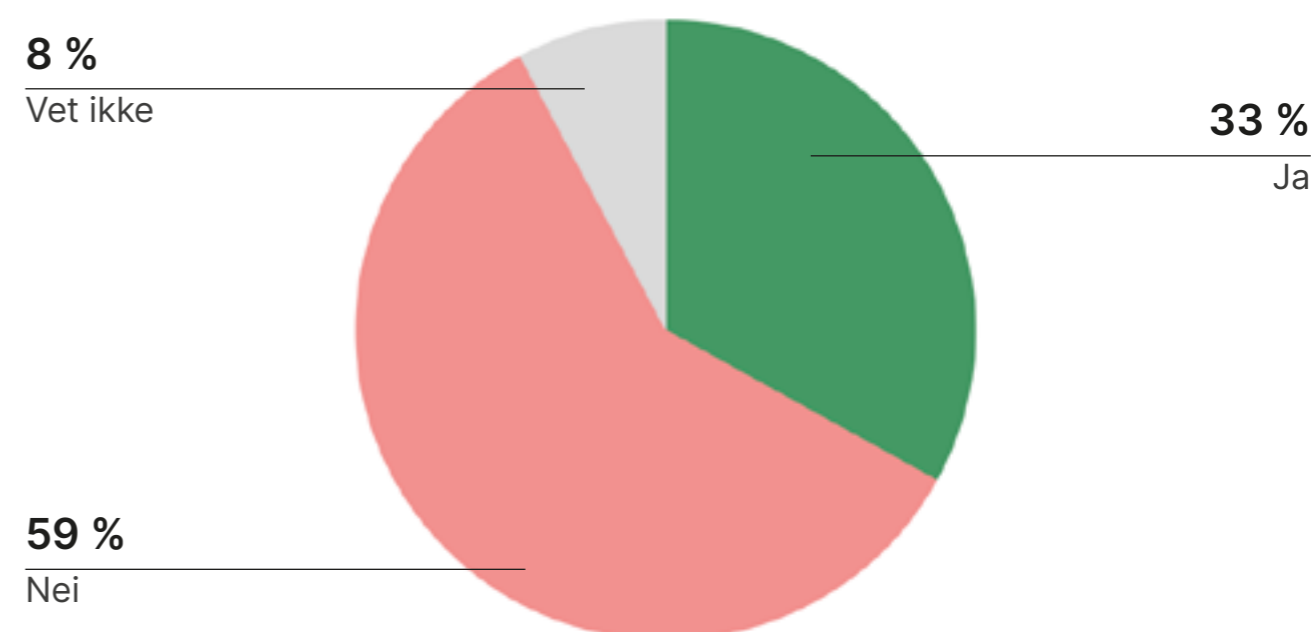
Å bo hjemme lenger

“For at eldre skal bo i sitt nærmiljø lenge, trengs det tiltak som flere benker for hviling og at det strøs ordentlig om vinteren.”
– Frivillighetssentralen

Det er fem faktorer som må være til stede for at eldre skal kunne bo lenge og trygt i sine boliger (NOVA, 2023). Den første faktoren er stedet, dette handler om hvorvidt boligen og nærmiljøet er godt tilpasset for et liv med nedsatt funksjonsevne. Den andre faktoren er sosiale nettverk. En god relasjon til familie, venner og naboer gjør hverdagen enklere for eldre. Den tredje faktoren er tilgang på hjelp, dette punktet er avgjørende for at eldre skal kunne bo for seg selv. Man skiller på formell hjelp og uformell hjelp. Formell hjelp kommer fra profesjonelle, leverandører av tjenester og infrastruktur. Dette kan være alt fra apotek til kollektivtransport. Uformell hjelp er den hjelpen man får av de rundt seg, som familie, venner, naboer og lokalsamfunnet (som frivillighetssentraler). Denne typen hjelp er gjerne for enklere gjøremål som å lage mat eller hjelp til å handle. Den fjerde faktoren er teknologi som gjør det enklere og tryggere for eldre å bo i egen bolig. Den femte faktoren handler om personlige egenskaper knyttet til hvordan de håndterer sin helse, praktiske egenskaper, økonomi, fysisk og mental aktivitet, sosiale relasjoner, transport og trygghet (Nova, 2023)

Fem faktorer for å bo lengst hjemme (NOVA, 2023)

1. Stedet
2. Sosialt nettverk
3. Tilgang på hjelp
4. Teknologi
5. Personlige egenskap



Andel av de som ikke bor med livsløpsstandard som vil tilpasse boligen sin. (Telemarksforskning 2024)

De aller fleste ønsker å bo lenger hjemme. Siste undersøkelse blant huseiernes forening og pensjonistforbundet viser at ni av ti ønsker dette. (IPSOS, 2023)

Av de som svarte Telemarksforskning at de ikke har livsløpsstandard svarte 1 av 3 at de kunne tilpasse boligen, mens 59 % avviser dette.

Oppsummering hindringer fra å flytte og hindringer for å bo hjemme

Det kan være flere grunner til hvorfor eldre ikke ønsker å flytte. Sett bort fra de åpenbare grunnene som økonomi og mangelen på den boligen man ønsker seg eller trenger, er det emosjonell tilknytning som flest oppgir er grunnen til at de ikke ønsker å flytte. Det er regionale forskjeller. Det er flere som svarer at det er vanskelig økonomisk som bor i spredtbygde strøk sammenlignet med de som bor mer urbant.

Det har blitt gjort mye forskning på faktorer som avgjør at eldre kan bo lengst hjemme. Bildet er sammensatt, fra hvor godt tilrettelagt boligen er for funksjonsnedsettelse til tilstanden på vedkommendes sosiale nettverk. Sistnevnte henger sammen med hvor mye hjelp man får, i tillegg til hjelpen man får av det offentlige. I bunn og grunn handler det om at hverdagen er tilrettelagt for at man skal klare å bo for seg selv, ved hjelp av menneskene man har rundt seg, hjelpeapparatet, teknologi, men også individets personlige egenskaper til å håndtere ulike utfordringer selv.

Ettersom emosjonell tilknytning til boligen og nabolaget er en stor hindring bør man sørge for å ha egnede boliger i nærheten av der de eldre bor i dag, men gjerne nærmere fasiliteter og tjenester. Plasseringen av de nye boligene er essensielt for å utløse flyttekjeder og frigjøre større og rimeligere boliger til familier.

Det samme er utviklingen av kollektivtilbud, eller transporttjenester, både for de som flytter og de som blir boende i dagens bolig. Viktigheten av mobilitet gjelder særlig de eldste eldre, og særlig kvinner som lever lengre og er mindre mobile med egen bil.

For både by, tettsted og lokalsenter er det viktig for de eldre at de offentlige rom blir utformet på en aldersvennlig måte. Særlig benker og universelt utformede utearealer er viktig, men også tilgang til toalett er en stor hindring jo eldre du blir.

Selve boligen bør være lettstelt med alt på en flate. Ellers bør man ha en variert portefølje for boliger for eldre for å treffe flest. Både eie og leie, ulik størrelse og med og uten fellesrom eller tjenester.



3.

Strategi

Muligheter i kommunens handlingsrom

Reguleringsmyndighet

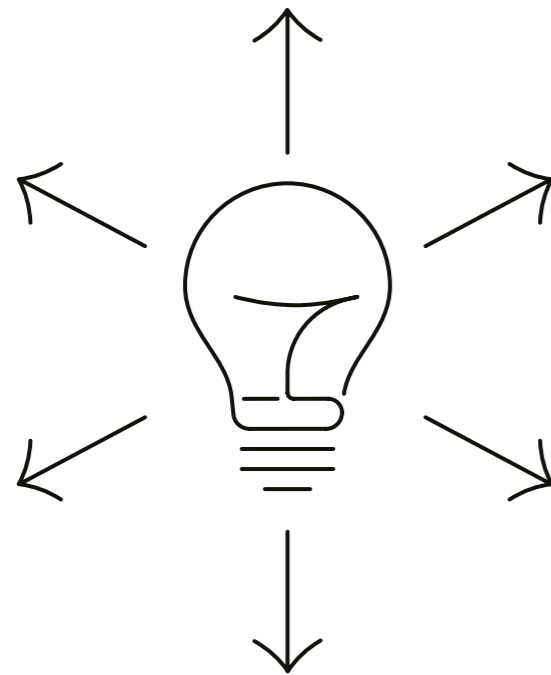
Eierrådighetsstrategier – tomteeier

Samfunnsutvikler

Økonomiske virkemidler

Veien videre

Muligheter i kommunens handlingsrom



Vi gjennomgår noen muligheter i Sandefjord kommunes handlingsrom som reguleringsmyndighet, som tomteeier og samfunnsutvikler, i tillegg til noen økonomiske virkemidler som kommunen kan innføre. Mulighetene er ikke utfyllende, men tilpasset det vi tenker kan være mest aktuelt for Sandefjord, basert på tidligere møter og informasjon fra intervjuer. Vi ser på forslag på både nabolagsnivå og bolignivå.

→ Hva kan kommunen gjøre?



Oslo kommunes temahefte om selvbygging kartla tre hovedområder hvor kommunen kan bidra til å øke bolig mangfoldet, ved hjelp av å tilrettelegge for prosjekter hvor fremtidige beboere spiller en sentral rolle. Disse hovedprinsippene gjelder også annen styrt boligutvikling med mål for sosial bærekraft. Tidligere har en svært stor andel av sosiale boformer vært beboerinitierte prosjekter. Også for kommunalt- eller utbyggerstyrte prosjekter for sosiale boformer er det essensielt å ha en god medvirkningsprosess for fremtidig gode bomiljøer.

1. Definere mål

Hva vil kommunen oppnå ved å tilrettelegge for alternative boformer? I de fleste kommuner som har tilrettelagt for alternative boformer, har det startet med et politisk initiativ. Det er viktig med politisk forankring og bred aksept i administrasjonen. Det er en fordel dersom det er dedikerte personer eller opprettet en administrativ gruppe som har ansvar for oppfølging. Personlig engasjement er en fordel, og det bør settes av dedikerte ressurser til dette slik at det ikke blir ekstra jobb i tillegg til oppgaver som er lovpålagte.

Gi de første prosjektene støtte, bruk pilotprosjekter for å teste nye løsninger. Innovasjon koster ekstra, og kommunen kan vurdere å gi et mindre tilskudd til prosjektutvikling som kommer under EØS reglene for bagatellmessig støtte. (Mer om det i virkemidler)

Snakk høyt om målene og grunnene, og ha heller kvantitative mål som kan måles, enn vage formuleringer om hva kommunen kan og ønsker.

2. Kunnskap, veiledning og nettverk

Kommunen kan tilby støtte til både interessenter for sosiale boformer og for beboerinitiativer. De fleste kommuner som har lyktes i et visst omfang har en strategi for å veilede, formidle kunnskap og koble ulike aktører.

Kommunen bør ha en fast kontaktperson. Informasjonsmateriell kan være ferdig produserte brosjyrer eller personlig veiledning.

Finn faste arenaer for å koble de ulike aktørene: kommunen, sivilsamfunnet, fremtidige beboere, utbyggere og andre profesjonelle aktører. Det finnes både fysiske treff og mulighet for å lage digitale koblingspunkter hvor man kan møte likesinnede eller finne samarbeidspartnere.

3. Tilrettelagte tomter

Det viktigste verktøyet norske kommuner har for å tilrettelegge for prosjekter med kvaliteter utover det som man kan kreve i plan- og bygningsloven er å lage en kommunal tomtestrategi. I et tomtsalg eller -feste kan man bruke privatsrettslige avtaler til å stille vilkår for å oppnå sine overordnede mål.

Kvalitets- og konseptkonkurranser til fastpris kan gi kreative bidrag til pilotprosjekter, og åpner for flere aktører enn en tradisjonell budrunde, for eksempel beboergrupper eller mindre utviklere.

Ferdig regulerte tomter, opsjonsavtaler og en initiell runde i konkurransen med lave krav til ferdig detaljering og prosjektering kan ytterligere åpne for nye aktører.

Se temaheftet for tips til hva utbyggere og beboere kan bidra med.²

² Selvbygging – byggfelleskap, beboergrupper og egeninnsats. Plan- og bygningsetaten i Oslo Oslo, august 2021

Reguleringsmyndighet

Vi ser på kommunens handlingsrom i følgende steder i planprosessen:

- Sosiale boformer i kommuneplan
- Norm for boligstørrelser og variasjon
- Oppstartsmøte reguleringsplan
- Reguleringsplaner

Vi ser også på en rekke eksempler fra andre kommuner.

Sosiale boformer i kommuneplan

I kommuneplanens samfunnsdel kan man fastsette mål og ambisjoner. Her kan man synliggjøre forventningen til forvaltningens bidrag og ressursbruk, og vise tydelig for andre aktører hvor kommunen ønsker at utviklingen skal gå.

Det er likevel i den juridiske arealdelen at premissene for nye boformer eller aldersvennlige boliger kan sikres. Av kommuner som tidligere har laget bestemmelser om sosiale boformer i kommuneplanens arealdel har vi sett tre hovedstrategier: gulerot, pisk og oppfordring. Det er relativt nytt å legge inn bestemmelser om sosiale boformer i kommuneplan, så vi har ikke sett langtidseffektene av de ulike strategiene enda. Vi gjennomgår eksempler fra Oslo, Asker og Drammen på de neste sidene.

→ Eksempel på krav

Forslag til Kommuneplanens arealdel
– Oslo mot 2040



“9.3 Innendørs fellesarealer

Ved etablering av flere enn 15 boenheter skal det settes av minst 2 m² BRA pr. boenhet til innendørs fellesarealer. Arealene må likevel ikke være mindre enn 50 m² BRA til sammen, hvorav minst ett rom er egnet som felles samlingssted.

Retningslinjer: Felles samlingssted for beboerne bør ligge i førsteetasje med direkte kontakt med felles uteoppholdsarealer. Andre fellesarealer vurderes i hvert enkelt prosjekt og avhenger av fellesarealets funksjon.”

Oslo sine bestemmelser er ganske strenge, hvor alle bygg skal ha egne fellesrom. Et åpent spørsmål er om de også kan løses i kvartalet eller nabolaget? Et annet spørsmål er om det bør være en flat kvadratmeter per boenhet, eller om det heller bør være en prosent av arealet som reguleres, for å ikke gjøre de minste leilighetene relativt dyrere.

 → Eksempel på "gulrot"

Asker – Bestemmelser Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034, Retningslinjer og Vedlegg 36 Sosiale boformer



Asker har bestemmelser som i visse områder letter på krav til private uteoppholdsarealer, som er ganske strenge ellers i kommunen. MUA privat areal er helt tatt vekk og kan løses på felles uteareal. Det er en god ide dersom man har krav å lette på. Planen angir også enkle kvalitetskrav. Det er derimot noe strengt med et gjesterom per 10 boenheter.

Kommuneplan:

“13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5) Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.”

Retningslinjer:

“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.

Fellessarealer i sosiale boformer bør være av høy kvalitet og inneholde: a. kvaliteter som tilfredsstillende 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.

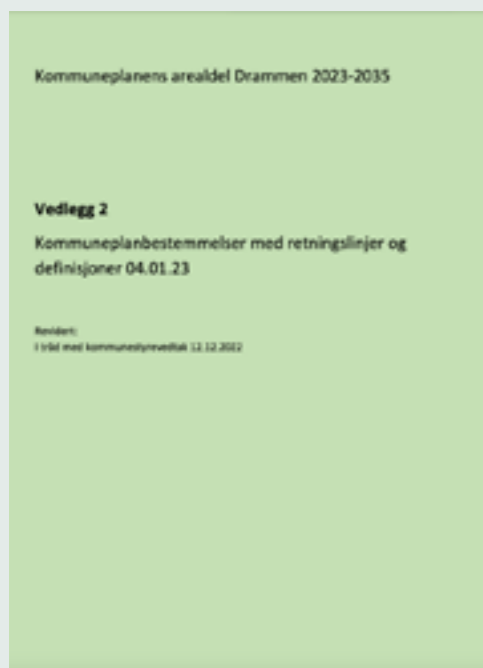
Lokalisering av sosiale boformer er må sees i sammenheng med til aktuell beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør fortrinnsvis ligge sentralt, i forhold til daglig service og aktivitet. Boliger rettet mot særskilte yrkesgrupper (f.eks. sesongarbeidere) lokaliseres i nærheten av arbeidsplass. Fritidsboliger kan også utformes som sosiale boformer.”

Vedlegg:

“Hensikten er å stimulere utbyggere til å skape bomiljøer av en kvalitet som fremmer folkehelsen gjennom et fokus på sosiale faktorer og fellesskap. Bestemmelsen er en revidering av eksisterende bestemmelser knyttet til arealbruk og fungerer som et alternativ til konvensjonell boligbygging. Målet med bestemmelsen er å flytte arealer fra privatbruk til fellesbruk for alle beboerne i et område/boligkompleks, og å redusere hindringene utbyggere erfarer i forbindelse med å utvikle alternative boformer.”

 → Eksempel på oppfordring

Kommuneplanens arealdel Drammen



Drammen kommune har gått for en "kan" bestemmelse som ikke sikrer, men som stiller visse krav dersom man velger å bygg en sosial boform i retningslinjene. Ettersom dette ikke sikrer sosiale boformer, kan man se på det som en påminnelse om at det er en mulighet utbyggere bør merke seg og vurderes.

12.5 Sosiale boformer

"12.5.1 Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealer skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det bør være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Retningslinjer:

Fellesarealer skal være av høy kvalitet og inneholde ulike funksjoner for fellesskapet og ulike målgrupper.

Tilrettelegging for innendørs fellesarealer skal vurderes i alle prosjekter. Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal."

For Sandefjord kommune anses det som mest aktuelt med "gulrøtter" og ikke rigide krav.

En "gulrot" kan være å tillate mindre uteoppholdsareal i bytte mot innendørs fellesrom. Fordelen er at innendørs oppholdsareal kan benyttes om vinteren når man ikke oppholder seg så mye ute, og det kan være en ekstra kvalitet, særlig i tett by hvor det er vanskelig å få til nok uteareal. Dette kan også ha ulemper, og man bør da sikre størrelsen på fellesrommene i reguleringsplan, slik at de ikke kan bli konvertert til boliger og solgt ut på sikt.

Viktige punkter å tenke på dersom Sandefjord kommune ønsker å inkludere boliger med sosiale boformer i kommuneplanen og reguleringsplan er:

-
- Skille mellom fellesareal og fellesrom. Fellesareal er også trapp, gang og heis. Man bør heller bruke ordet "fellesrom", når man snakker om sosiale boformer.

 - Minimum andel som ikke er i kjeller bør sikres. Det kan være lurt å inkludere en begrensning på andel og hvilke fellesrom som kan være i kjeller.

 - Inkludere en ordliste med begreper for de ulike boformene, for å unngå misforståelser, særlig mellom kollektiv, bofellesskap og serviceboliger som er de mest vanlige sosiale boformene. (Se lengst bak i rapporten)

→ Skal man regulere m² per boenhet eller en prosentandel? Dersom man regulerer inn minimum fellesrom per m² blir det relativt dyrere for små leiligheter, og hvis man legger inn prosentandel fellesrom blir det relativt dyrere for store leiligheter. Sandefjord bruker % beregninger i kommuneplanen i dag, og det kan være lurt å følge denne logikken.

→ Angi særskilte områder man ønsker angitt utviklingen, for eksempel visse deler av det fastsatte stedshierarkiet.

Forslag: Innføre egne bestemmelser i kommuneplanen om sosiale boformer som gir forutsigbarhet på krav til størrelser og kvaliteter. Vi anbefaler å bruke en minimum 10 % bolig BRA fellesrom for sosiale boformer. Det største fellesrommet bør kunne romme alle beboerne samtidig, og ligge et sted i bebyggelsen der mange går forbi. I angitte områder kan man vurdere å senke kravet til uteareal som en "gulerot" dersom man sikrer innvendige fellesrom i reguleringsplanen. Bygde innvendige kvadratmeter kan vurderes å erstatte mindre deler av utearealet, men bør sees på helhetlig i en planprosess så god nok kvalitet blir sikret.

Forslag: Man kan også vurdere å tillate uteoppholdsareal oppfylt på takterrasse, særlig i områdene definert som by og tettsted, dersom alle beboere har tilgang og det er tilknyttet et innvendig fellesrom.

Forslag: Lette på parkeringskrav i by, tettsted og lokalsentre dersom man har fellesparkering med bildeling.

Norm for boligstørrelser og variasjon

En av de kartlagte utfordringene er at det er mange boliger av samme type i samme område, og at mange av de nybygde leilighetene er store og dyre leiligheter.

Kommunen kan vurdere å etablere en norm for typologi og størrelser. Den kan si noe om maksimum og minimum andel og størrelser på disse. Normen trenger ikke rulleres samtidig som kommuneplanen men kan være et selvstendig dokument. Normen kan gjelde geografisk, og knyttet bare til der man vet det er utfordringer med homogen utbygging. Den kan også være mer romslig enn f. eks Oslo kommune sin norm.

Den kan forhindre uønskede ansamlinger er typiske utfordringer i kommunen i dag: det bygges en for stor andel store leiligheter i sjøfronten, for å sikre et mangfold av prisnivåer. Normen kan også gjelde tettstedene, der det ofte er svært mange eneboliger og få tilgjengelige boenheter. Også hvis man ønsker å hindre blokker med bare hybler, eller sikre at det er en variasjon i størrelsene slik at også barnefamilier har store nok boliger kan det være en god ide.

I normen kan man også si noe om hvordan fellesrom vil påvirke normen, om man for eksempel regner inn andelen fellesrom, eller om det kommer som et tillegg.

Forslag: Utarbeide en norm for boligstørrelser som sikrer den variasjonen kommunen mener er nødvendig for å dekke behovene til alle grupper.

→ Eksempel

Leilighetsfordelingsnorm Oslo kommune

Norm for leilighetsfordelingskal legges til grunn ved reguleringsplanlegging i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² bruksareal (BRA)

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Kriterier for vurdering av avvik fra norm:

- I større byutviklingsområder vurderer Plan- og bygningsetaten leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut fra ønske om variasjon i boligstørrelsene*
- Krav til andel store leiligheter kan avvikes for boligprosjekter på tomter med begrenset arealstørrelse (infillprosjekter).*
- Rehabilitering av bygninger hvor kulturminneverdier kan gå tapt.*
- Konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn, for eksempel bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter eller bevaring av fasader.*

Normen kom som følge av en sterk hyblifisering av sentrumsbydelene. Den kom altså som følge av et sterkt behov for å kontrollere svært små hybler og store ansamlinger av små leiligheter på et avgrenset område. En norm trenger ikke være ridig, men kan utformes slik at den møter det lokale behovet for boliger.

Oppstartsmøte reguleringsplan

Sandefjord kommune kan inkludere flere faste temaer i malen for oppstartsmøte. Dette sikrer ikke en utvikling på samme måte som krav i kommuneplanen, men oppfordrer utbygger til å ta stilling til temaene kommunen vil belyse, og sender et signal om at det er et prioritert område. Vi tenker at noen av dagens temaer kan konkretiseres og i tillegg kan man legge til noen nye overskrifter.

Faste temaer ved planoppstart kan være 1) aldersvennlig nærområder, 2) boform, 3) livsløpsbolig, 4) typologi og sammensetning og 5) kommunale boliger.

→ Hva er aldersvennlig?

Håndbok – Aldersvennlig stedsutvikling



Det finnes mange definisjoner på aldersvennlig stedsutvikling. Norske arkitekters Landsforbund har laget en håndbok på oppdrag av Helsedirektoratet. Tiltak for eldre er tiltak som er godt for alle og følger prinsippene for bærekraftig stedsutvikling.

Kjennetegn på et aldersvennlig nærmiljø:

1. Nærhet til lokalsenter med forretninger, kafeer, kulturtilbud og gode møteplasser.
 2. Gode turområder og gang/ sykkelveier som også leder til andre deler av kommunen.
 3. Området må være enkelt å orientere seg i og det må oppleves som attraktivt og trygt å bevege seg til fots.
-

4. Egnede boliger med ulik grad av fellesskapsløsninger i ulike prisklasser. Mulighet for å flytte innenfor et lokalmiljø for å beholde nettverket sitt.
 5. Området må være universelt utformet.
 6. Enkel tilgang til kollektivtransport.
 7. Det må være sittemuligheter og offentlige toaletter på de stedene det er naturlig å oppholde seg eller gå tur.
 8. Det må være hyggelig og tilstrekkelig belysning både ute og inne uten blindingseffekt og med god fargegjengivelse.
 9. Vedlikeholdet, og ikke minst vintervedlikeholdet, må være godt. Gang og sykkeltraseer må prioriteres foran bilen.
-

1) Aldersvennlige nærområder

Fra handlingsplanen for aldersvennlige Sandefjord finnes det formuleringer om hvordan man ivaretar aldersvennlige uteområder. Disse kan gjentas direkte i malen, i stedet for å referere til et omfattende dokument for enklere å formidle til forslagstillere hva kommunen er ute etter. Her bør man vurdere å sikre aldersinkluderende lekeplasser og utearealer i henhold til uteområder/universell utforming punkt 3.3:

"Uteområdene skal være tilgjengelige og fungere som møteplasser som også egner seg for eldre med aldersrelaterte begrensninger.

Uteområder og universell utforming

Aldersvennlige uteområder er tilgjengelige for eldre med aldersrelaterte begrensninger. Uteområdene bør være attraktive og fungere som møteplasser. God merking, tilgjengelige sitteplasser i riktig høyde, tilgjengelige toaletter, riktig belysning, stabilt underlag, noe å støtte seg til i bratte bakker, få nivåforskjeller, og ferdselsveier med god framkommelighet hele året, er med på å gjøre uteområder aldersvennlige."

2) Boform

Oppstartsmøtemal kan inkludere: Vurder om planen egner seg for boliger med deleløsninger med fellesrom for beboerne. Vurder om det er størst behov for en aldersblandet boform, eller boliger for eldre.

3) Livsløpsbolig og universell utforming for boligene

Universell utforming av publikumsbygg sikres i TEK, men ikke i bolig. I teknisk forskrift for bolig er det krav om tilgjengelighet, som er noe lavere enn universelt utformede boliger eller Husbankens krav til livsløpsboliger.

Oppstartsmøtemal kan inkludere: Vurder om en andel av boligene bør være tilpasset Husbankens krav til livsløpsbolig. Vurder om en andel av boligene bør være universelt utformet for å kunne tilrettelegges for at eldre kan bo hjemme lengst mulig og motta omsorgstjenester i hjemmet.

4) Typologi og størrelsessammensetning

Oppstartsmøtemal kan inkludere: Hva er sammensetningen av størrelser og boligtyper i området dag? Hvilke boligtyper og størrelser mangler nærområdet i dag? Hva er det lokale behovet? Er det andre målgrupper som bør inkluderes for et generasjonsblandet miljø?

5) Behov for kommunale boliger

Oppstartsmøtemal kan inkludere: Er det mange kommunale boliger i området i dag? Er det over eller under snittet for Sandefjord. Hvis kommunen bestemmer en strategi om f.eks kjøp av 10 % av boliger i sameier og borettslag i alle områder med underdekning i dag, bør dette også synes i oppstartsmøte.

Forslag: Endre mal for oppstartsmøte reguleringsplan for å ytterligere sette fokus på aldersvennlige nærmiljøer og boliger.

→ Kunnskap

Seks nøkler til et godt seniorfellesskap



I Danmark er det bygget flere hundre seniorfellesskaper. Realdania har studert disse og sammenfattet seks råd for prosessen med å utvikle et godt seniorfellesskap.

1. Bruk verdiprogram som arbeidsverktøy for å tegne fellesskapet før man tegner bygningen. Medvirkningen kan være en åpen inviterende prosess, å koble på beboere som skal flytte inn, eller ta for seg en konkret problemstilling.
2. Eldre er ikke en ensartet gruppe, så glem stereotypiene om den gamle. De er fra arbeidende til pensjonister, fra personer med store ressurser til mer skrantende helse.

3 10 bud på fremtidens seniorbofællesskab, RealDania, udatert.

3. Legg til rette for de uformelle hverdagsmøtene, heller enn de store eventene. Plassering, synlighet og rammer for fellesrommene er viktig for hverdagsfellesskapet.
4. Mange ønsker å nedskalere når de blir eldre, men kvier seg for å ikke kunne drive med hobby, eller får besøk av barnebarn. Mindre privat areale og mer fellesareale gjør at man kan få begge deler.
5. Ha en forutsigbar og profesjonelt drevet involveringsprosess med beboere, når man vet hvem som skal flytte inn. Da blir beboerne også kjent før innflytting.
6. Fellesskapet kan trenge støtte en tid etter innflytting. Dette gjelder spesielt for utviklerdrevne bofellesskaper, der beboerne gjerne ikke kjente hverandre på forhånd.³

Reguleringsplan og boformer

I den enkelte reguleringsplan kan man ha bestemmelser som sikrer utforming av boliger for kvaliteter som ikke allerede er bestemt i TEK. Man kan derimot ikke ha bestemmelser som sikrer et mangfold av beboere, prisnivå, organiseringen av fellesskapet, eller prosessuelle bestemmelser som medvirkning utover lovpålagte krav. Sikringen av mangfold eller tilrettelegging for visse grupper er derfor begrenset til størrelse, typologi eller andre fysiske og arkitektoniske kvaliteter og eventuelt universell utforming av boliger.

For fellesrom kan man sikre minimumsstørrelse totalt (f. eks minimum 250 m² fellesrom), eller minimum andel per boenhet (som minimum 10 m² per boenhet) eller per BRA bolig (som 10 % av bolig BRA). Det er mange måter å sikre andelen på med ulike fordeler og ulemper, se eksempler for Vindmøllebakken og Fyrstikkbakken 14 i faktaboks.

Man kan også sikre bestemmelser knyttet til fellesrommenes beliggenhet i område eller plassering i bygningsmassen (for eksempel 1. etasje og ikke kjeller, eller ved siden av hoveinngangen), særskilte kvaliteter som f. eks større takhøyde og utsyn til utearealet, eller fellesrommenes funksjoner.

Forslag: Bruke dagens muligheter i reguleringsplanbestemmelser til å sikre varierte boligtyper og størrelser i alle nye prosjekter og boområder. Bruke bestemmelser som sikrer fellesrom med omfang og kvaliteter der det er aktuelt.

Hva kan sikres i reguleringsplan?

- Formål

- Minimum andel fellesrom, eller minimum antall kvadratmeter fellesrom.

- Plassering og tilgang til innvendige og utvendige fellesarealer

- Utforming og særskilte fysiske kvaliteter (som ikke reguleres i forskrift)

- Om leilighetsfordelingen, parkerings- og utearealdekning blir påvirket av andelen fellesrom.

- Kommunale normer er veiledende og kan videreføres i reguleringsplan.

Hva kan ikke sikres i reguleringsplan?

- Prisenivå, disposisjonsform, organisasjonsform eller prosessuelle bestemmelser om medvirkning

- Tomtestruktur

- Delingsløsninger som bildeling og hvordan det driftes

- Krav til vedtekter som prisregulering, ansiennitet og (i noen tilfeller) aldersgrense

- Unntak fra eller strengere krav til kvaliteter som reguleres i forskrift⁴

⁴ Alternative boformer – kartlegging av kommunens handlingsrom. 2021. Oslo kommune.

→ Prosjekteksempel

Fyrstikkbakken 14

Reguleringsbestemmelser

"Fellesarealer

Som del av totalt BRA skal det avsettes minimum 200 m² areal i 1., 2. eller 3. etasje til felles bruk for beboerne. Minst halvparten av arealet skal være sammenhengende over maks to etasjer og være utformet for å muliggjøre variert bruk."

" Det skal etableres minimum 3 leiligheter egnet for bokollektiv, hvor hver enkelt beboer har sin egen private sone med soverom og bad, men deler andre fellesfunksjoner.

Det skal etableres minimum 8 leiligheter, der to og to av disse har en ekstra dør mellom leilighetene. Dersom slike enheter deles opp, skal minste enhet ha minimum 35 m² BRA. Dersom leiligheter med dør mellom seksjoneres i to boenheter, skal begge boenhetene tilfredsstillende byggeteknisk forskrifts krav til selvstendige enheter."

Fyrstikkbakken har altså sikret både fellesrom for alle beboerne, og noen særskilte utforming for noen eksperimentelle boenheter. I tillegg kom fellesrom på tak, i tilknytning til felles takterrasser.



Fellesrom på takene på Fyrstikkbakken 14. De har også store fellesrom i første etasje.

 → Prosjekteksempel

Vindmøllebakken

Vindmøllebakken regulerte 10 m² per boenhet, men endte opp på 12,6 m². Det var lave krav til antall boliger i bofellesskap ettersom man var svært usikker på om det var markert for dette, men de endte opp med 40. For å få et blandet miljø med barnefamilier måtte de prise de store leilighetene relativt lavere og gjøre ekstra tiltak for å få dem inn.

“§ 5.1.1 Bofellesskap I bofellesskap tillates overdekket klimatisert gaterom. Overdekket areal skal benyttes til fellesfunksjoner som kjøkken/allrom, gjesterom, verksted, lekeareal, bad eller lignende. Disse fellesfunksjonene skal samlet utgjøre minimum 10 m² pr. boenhet.

Gjennomsnittsstørrelsen for boenhetene i bofellesskap skal være min. 50 m², inklusiv fellesarealer. Boenheter i bofellesskap skal ha varierende størrelse, men ingen skal være mindre enn 20 m², eksklusiv fellesareal. Hvis mer enn 20 boenheter inngår i bofellesskap, må min. 40 % av boenhetene her ha 2 eller flere soverom.”

 → Prosjekteksempel

Områderegulering Lambertseter – Karlsrud planforslag til politisk behandling



Forslag til bestemmelser:

“Fellesfunksjoner i alle felt hvor det etableres boliger, skal det avsettes minst 75 m² areal innendørs til fellesfunksjoner for beboerne. Fellesfunksjoner skal ligge i 1. etasje mot gate eller felles uteareal, eller være knyttet til felles takterrasse.”

og

“3.3.3 Leilighetssammensetning

Avvik fra leilighetsfordelingen i pkt. 3.1 for blokkbebyggelsen kan tillates dersom enhetene inngår i bofellesskap med felles oppholdsrom i tillegg. Forutsetningen for å innvilge avvik er at felles oppholdsrom i bofellesskapet utgjør minimum 10% av m² BRA og at en variert leilighetsfordeling ivaretas. Minst 30% av innendørs felles oppholdsareal skal plasseres i 1. etasje mot gangvei GG1. For rekkehus og leiligheter over 120 m² BRA kan det etableres en bileilighet på inntil 55 m² BRA.”

Planbeskrivelse:

“Selvbyggerprosjekt og/eller bofellesskap (felt B) Som oppfølging av kommuneplanens føringer for en mer variert og mangfoldig boligstruktur, er hensikten med boligreguleringen på felt B å gjennomføre et alternativt boligprosjekt. Her er kommunen selv grunneier og kan gå foran som et forbilde. På felt B foreslår PBE et selvbyggerprosjekt i form av fire rekkehus og et leilighetsbygg som kan utformes som et bofellesskap, alternative boformer e.l. Dette er blant aktuelle muligheter anbefalt i kartleggingen av andre boformer i vedlegg 30. Andre anbefalte muligheter, som skallbolig og rimeligere boliger innen tredje boligsektor, kan også inngå som del av et slikt prosjekt.”

“Mulighet for fravik fra leilighetsfordelingen ved kompensere fellesarealer I bestemmelsene for felt B er det presisert at leilighetsfordelingen kan fravikes dersom det kompenseres med generøse felles oppholdsarealer. Det skal fortsatt være en variasjon i leilighetstørrelser, og for at fravik skal være aktuelt må andelen fellesrom i bofellesskapet være minimum 10% av m² BRA, og i hovedsak være fellesrom som er primære oppholdsrom i en bolig, som en felles stue eller felles kjøkken, ikke kun ekstra funksjoner som gjesteleilighet og felles vaskerom. Deler av fellesarealet skal plasseres i første etasje mot gangveien og/eller park, og helst med mulighet for tilgang for øvrige deler av nabolaget. Et avvik fra leilighetsfordelingen, som beskrevet for felt B, kan også vurderes for øvrige felt i detaljreguleringen, dersom det legges opp til et bofellesskap el.lign., med gode og tilstrekkelige fellesarealer, som beskrevet over.”

→ Kunnskap

Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap



Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap inneholder mange tips til bofellesskap og andre deleløsninger, både prosessuelle anbefalinger og anbefalinger til utforming.

Det er noen råd særlig for gruppen eldre:

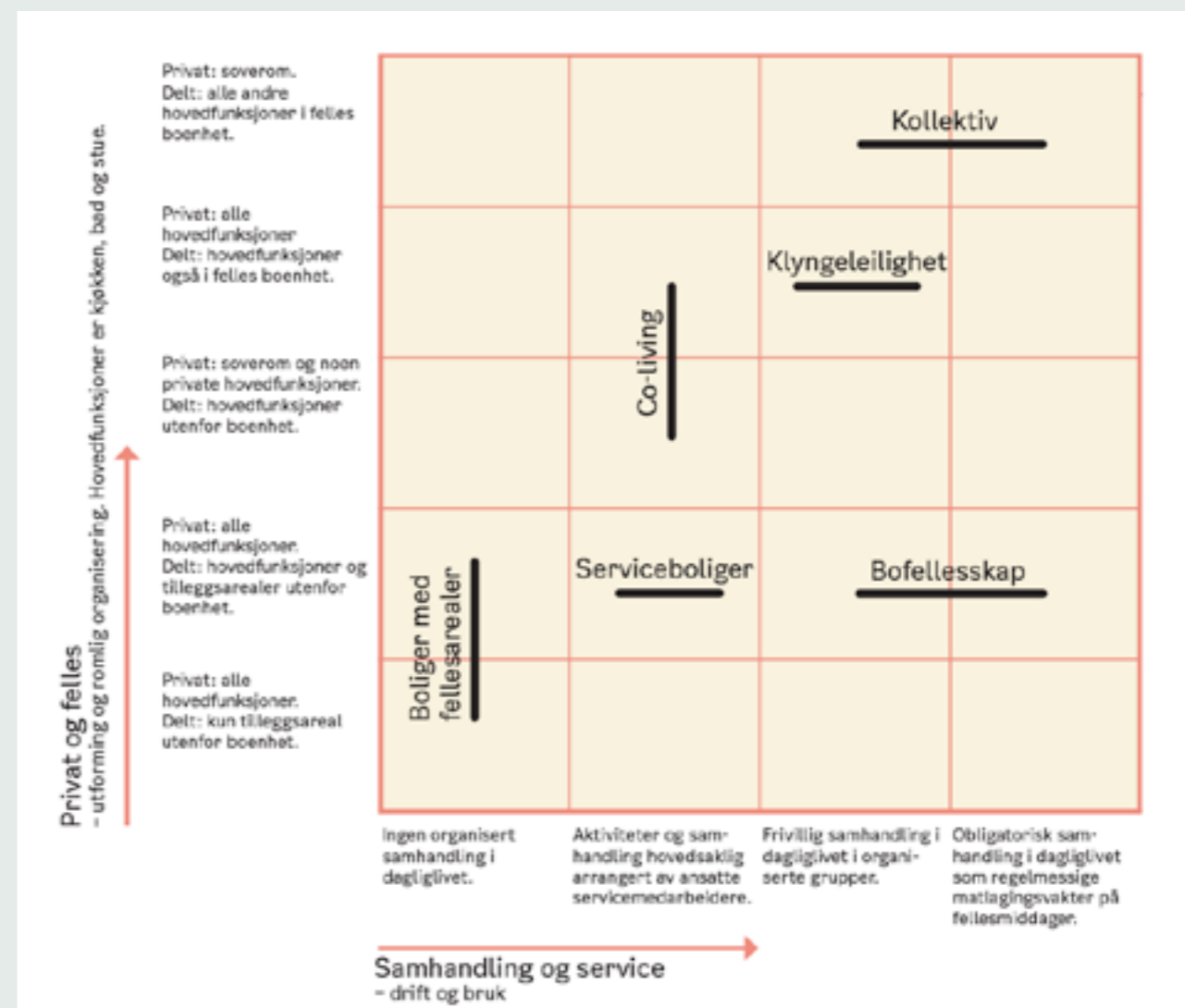
Et bofellesskap som er et hus for alle, krever gjerne en annen leilighetsfordeling enn hus for seniorer eller en spesiell gruppe. Hvis det kun er for eldre, er det få som har hjemmeboende barn. Man må da ha flest leiligheter med ett og to soverom, for single og par.

I bofellesskap og servicehus med leiligheter for eldre er det primært behov for to typer leiligheter: ett og to soverom, og noen få med tre soverom. Tilgjengelighet og universell utforming er spesielt viktig for denne gruppen, så de kan bli boende hjemme så lenge som mulig.

I bofellesskap og servicehus for alle eldre trenger man en god blanding av størrelser og leilighetstyper, slik at det blir enkelt å bytte leilighet ved endret husholdningsstørrelse uten å måtte forlate fellesskapet. Det finnes flere typer sosiale boformer som er vanlig for eldre, som er boliger og ikke institusjon: bofellesskap, serviceboliger og bofellesskap med omsorg. Alle består av fullverdige leiligheter med stue, kjøkken, bad og soveplass og med fellesrom i nær tilknytning.

Det finnes flere typer sosiale boformer som er vanlig for eldre. Bofellesskap er ofte drevet av beboerne selv gjennom samhandling (Vindmøllebakken, Gaining by Sharing), mens serviceboliger har vertskap og tilbyr tjenester (Selvaag Pluss, Selvaag). Bofellesskap med omsorg tilbyr også omsorgstjenester, enten kommunale tjenester i en base for selveide eller leide boliger for beboere som har rett på omsorgstjenester (OBOS Symra terrasse) eller private prosjekter, hvor man kan kjøpe omsorgstjenester av en privat eller ideell aktør (Villa Montebello, OBOS Langbølgen). Det finnes også kommunale konsepter med deleløsninger som ikke er institusjon. (Oslo kommune, Omsorg +).

De eldre er delt i spørsmålet om de ønsker å kun bo med andre eldre eller om de ønsker å bo med alle generasjoner. Det er derfor lurt å legge til rette for både generasjonsfellesskap og eldrefellesskap. Også for eldrefellesskapene er det lurt å tenke flere generasjoner for andre halvdel av livet så, man får påfyll av de yngre eldre. For å sikre bofellesskap med alle generasjoner må man gjerne gjøre noen tiltak for å få til dette, og sikre blandingen.



Ulike boformer, matrise fra temaheftet Sosiale boformer

Eierrådighetsstrategier – tomteeier

Det er store restriksjoner i kommunens handlingsrom som reguleringsmyndighet, blant annet kan man ikke regulere pris, hvem boligene er til for, eller eksempelvis krav til medvirkning i en reguleringsprosess eller boligutvikling (ut over lovpålagte krav). Dette er derimot mulig hvis kommunen eier en tomt. Selvsagt hvis kommunen selv bygger ut, men også et utvidet handlingsrom ved salg eller festeavtale er stort. I privatsrettslige avtaler har man avtalefrihet, og vilkår kan stilles ved salg der plan- og bygningsloven kommer til kort.

Vi skal videre se på muligheter for:

- Pilotprosjekter på kommunal eiendom
- Bruke eksisterende bygninger
- Kommunale boliger

Pilotprosjekter på kommunal eiendom

Flere av våre informanter sier de savner relevante eksempelprosjekter for at de skal tørre å satse, særlig når det gjelder boliger med deleløsninger for eldre eller flergenerasjonelle bofellesskap. En av hindringene i dag er at man er usikker på markedet, og usikker på prosessen. Særlig det som gjelder beboermedvirkning og drift.

Kommunen kan sette seg som mål å ha to pilotprosjekter med sosiale boformer igangsatt innen 2027, med utgangspunkt i kommunal eiendom. Det kan være ett fellesskap for eldre, og ett for generasjoner. Ved å være igangsetter av pilotprosjekter kan Sandefjord kommune bane vei for at det skal bli flere prosjekter med deleløsninger i kommunen. Ved å bruke handlingsrommet som tomteeier kan kommunen sørge for at boligene blir bygget ved innovative tomtsalg, uten å trenge å stå for utbyggingen selv.

Dette kan være salg med vilkår, salg i kombinasjon med anskaffelse eller salg til vinner av kvalitetskonkurranse. For kvalitetskonkurranse bør man selge til fastpris (fast markedspris) satt av to uavhengige takstmenn, og la vinner av beste prosjekt få bygge ut tomten.

Forslag: Sette i gang to pilotprosjekter med deleløsninger i egenregi, eller sikret i plan og med et innovativt tomtsalg innen 2027.

Forslag: Dersom det viser seg at det er flere grupper (som Stjernehuset) i kommunen som vil bygge noe i fellesskap, kan kommunen se om det er mulig å oppdrive egnede regulerte tomter og tilby disse.

→ Prosjekteksempel salgskonkurranse med vilkår: Det gode nabolag

Salg med vilkår:

- En kontrakt for salg av utviklingseiendom
- En kontrakt for tilbakekjøp av omsorgsboliger/ personalrom/parkeringsplasser
- Konkurrerte på pris og kvalitet i prosjektet. Utbyggere måtte legge inn bud og vise overordnede prinsipper for hvordan konseptet var tenkt løst
- Krav til et fellesrom som skal være sosial møteplass for alle – et rom som skaper kontakt og er inkluderende. Minimum krav til kjøkken, wc og utgang til felles utearealer.
- Krav til at prosjektet får høy kvalitet i arkitektur og materialvalg

Sammensetning og bolig mangfold

- 2, 3 og 4-roms og familieboliger for å oppnå mangfold av beboere i samme borettslag
- 16 omsorgsboliger for utviklingshemmede med nødvendig personalareal/fellesareal hvorav 12 samlet og 4 enheter skal plasseres spredt i bebyggelsen.
- 12 leiligheter til førstegangskjøpere. Selges til 15 % under markedspris. Vilkår om under 35 år med 3 års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum. Prisregulering ved videresalg.
- To leiligheter skal finansieres med Startlån/ etableringstilskudd tiltenkt økonomisk

vanskeligstilte barnefamilier. Kommunen kjøper boligene av utbygger og leier ut til bruker for eventuelt videresalg.

- Kommunen kjøper et fellesareal for borettslaget som skal driftes av borettslaget.
- Antall ordinære boliger som selges i markedet må utgjøre mer enn 50 %

Finansiering:

- Borettslaget finansieres med 75 % grunnlån i Husbanken
- Individuell nedbetalingsordning av fellesgjeld for beboere som ønsker det
- Kjøpere av omsorgsbolig kan søke startlån og etableringstilskudd
- Privat utbygger kan få mva-kompensasjon for særskilt tilrettelagte boliger – forutsatt salg direkte til beboer
- Investeringstilskuddet fra Husbanken for omsorgsboligene gis som rabatt til kjøper
- Prisregulering for omsorgsboliger og rimelige boliger til førstegangskjøpere etter prisindeks fra Eiendom Norge for Asker og Bærum (ikke KPI) ved salg

Bruke eksisterende bygninger

Noen funksjonstømte bygninger kan egne seg godt til ombygging for boliger for eldre, slik som for eksempel skoler, kommunehus eller institusjoner som er nedlagt.

1. de er som regel sentralt beliggende
2. de er på "gråareal", allerede bebygget areal, ikke natur eller jordbruksareal
3. de har ofte en lokal stedsidentitetsverdi og er kulturbærere, uavhengig av formelt kulturminnevern
4. de er ofte tilrettelagt for enkel rømming, med brede korridorer og tilgjengelighet
5. man kan spare mye materialer ved å ikke rive, men å bygge om, og ved energioppgradering kan det være co2 besparelser også på sikt
6. institusjonsbygg har gjerne arealer som lett lar seg bygge om til fellesrom

Forslag: Lage en rutine for å alltid se på muligheten for boliger i kommunens utflyttede bygninger, før eventuelt riving eller salg. Hvis ikke det er behov for kommunale boliger, kan man se på egnetheten for et boligprosjekt i privat regi, som selges med vilkår. Det er særlig aktuelt i forbindelse med rulleringen av kommunedelplan for barnehager og skolestruktur. Det kan også være noen lokaler som er ledige sentralt i de tidligere kommunesentrene Stokke og Andebu. Hvis ikke kommunen ønsker å gjennomføre prosjektet, kan man se på salg med vilkår og/eller salg med kvalitetskonkurranse.

→ Prosjekteksempel

Leiligheter i gamle institusjonsbygg



Innlandet fylkeskommunen fikk støtte av Husbanken til å se på muligheten for leiligheter i gamle institusjonsbygg i Folldal, Rendalen og Sør-Aurdal kommune. Sol-Is arkitekter gjorde mulighetsstudie på en skole, et sykehjem og et tidligere forsamlingshus. Særlig skole er egnet for transformasjon til bolig, siden det ofte er god takhøyde og lysforhold.

Leilighetene er tegnet med mulighet for universell utforming dersom kommunen vil søke tilskudd til boliger for heldøgns omsorg. Prosjektet la også til grunn at alle skulle ha tilgang til noen sentralt plasserte fellesrom. I Folldal inneholdt mulighetsstudiet en frivilligsentral, og i Rendalen en frisklivssentral.

Verket skole blir til Verket borettslag.
Illustrasjon Vignæs + Kosberg ++,
prosjekt av Sol-Is arkitekter og Natural
State

Kommunale boliger

Kommunen har en lovfestet rett til 10 % av boenhetene i sameier og borettslag. I borettslag kan det vedtektsfestes opp til 30 %.

Sandefjord kommune mange boliger for kommunal tildeling. Og over halvparten av disse er for eldre. Ikke alle har heis eller utforming som gjør at man kan bli boende med fysiske helseutfordringer. Det kan tyde på at kommunen bør vurdere å kjøpe en andel boliger i nye prosjekter og selge seg ut der det er flest boliger, eller boliger som ikke egner til målgruppen.

Et kommunalt kjøp kan også stimulere til at prosjekter blir igangsatt ettersom utbygger ikke kan bygge før man har solgt en stor andel av boligene. Det skaper også en spredning av kommunale boliger og mindre segregering.

Dette kan særlig bli aktuelt å se på hvis kommunen overtar boligstiftelsene.

Forslag: vurdere å kjøpe 10 % av boligene i nye sameier og borettslag. Se på andelen boliger i kommunens eie dersom man overtar boligstiftelsene.

Samfunnsutvikler

Kommunen har stor påvirkningskraft som samfunnsutvikler og pådriver. Boligspørsmålet er typisk fragmentert over mange ulike sektorer, hvor hovedskillet går mellom sosial sektor hvor kommunen har ansvar for å medvirke til bosetting, og det regulære boligmarkedet dominert av eide boliger på det private markedet. Kommunene har ofte delt ansvaret mellom sektorene, og ingen har ansvar for helheten. Bedre intern organisering på tvers, og bedre kommunikasjon til innbyggere kan derfor være et godt virkemiddel.

Vi skal se nærmere på følgende muligheter for kommunens rolle som samfunnsutvikler:

-
- Etablere boligforum

 - Informasjon om boliger og alderdom

 - Informasjon, inspirasjon og koblingsboks

 - Nabolagshus

Etablere boligforum

Mange kommuner strever med at det ikke er én avdeling som har oversikt over boligspørsmålet. Det er gjerne delt mellom helse, NAV, eiendom, planavdelingen og boligforvaltning (i Sandefjord en stor andel boliger i stiftelser). Noen har bare oversikt over boligsosiale spørsmål, mens andre er orientert mot markedet. Det er særlig helse og eiendom som erfaringsvis har lite felles møtepunkter, mens planavdelingen ofte sitter i midten.

Boligforumet kan behandle problemstillinger internt fra forvaltningen, og kanskje særlig reguleringsaker. Boligforumet kan også være kontaktpunktet for spørsmål fra private utbyggere eller privatpersoner, med en e-post for kontaktperson på nettsiden. Spørsmål som behandles kan være utbygger som ønsker å lage et aldervennlig prosjekt, eller ønsker å eksperimentere. Det kan også være et kontaktpunkt for initiativ fra innbyggere.

Forslag: Etablere samhandlingsareaneer på tvers av ulike kommunale sektorer, for eksempel med kvartalsvise møter.

Forslag til sammensetning boligforum:

-
- Kommuneplanlegger, samfunn

 - Kommuneplanlegger, areal

 - Helse

 - Eiendom

 - Arealplan

→ Prosjekteksempel Nabolaget

Seniorfelleskap i Porsgrunn

På initiativ fra aktive seniorer har PBBL bygget og solgt boliger i selvdrevet bofelleskap til gruppen som tok initiativet. Bebyggelsen består av 14 leiligheter og felleshus.



Felleshuset i Nabolaget.
Foto: Oda Solberg.

→ Prosjekteksempel Saltbrygga

Flere grader fellesskap

Generasjonsfellesskap og seniorfellesskap i samme prosjekt. Saltbrygga har et bevisst forhold til boligmangfold for alle generasjoner. Alle deler på felleshus med gjesterom. I tillegg har leieboligene for seniorer egne romslige fellesrom.



Saltbrygga i Larvik. Foto fra presentasjon konferanse Harmonie arena 14.03.24.

Informasjon om boliger og alderdom

“Beste årgang er et konsept som inviterer til dialog med de som snart skal pensjonere seg om hva de ønsker seg.”

– Frivillighetssentralen

Kommunen har et prosjekt kalt Beste årgang for å planlegge en trygg alderdom. Vi foreslår å ha et lignende tilbud også til gruppen som er yngre. Hvis man begynner å planlegge for sent, er det flere praktiske hindringer, og vi ser fra studiene over at de som venter for lenge gjerne blir boende.

Særlig viktig er det med yngre eldre ved deleløsninger uten tjenester. Et selvdrevet bofellesskap for andre halvdel av livet fungerer bare hvis det også er flere i den yngre gruppen seniorer, som gjerne fortsatt er i arbeid. De pensjonerte har gjerne bedre tid, og de arbeidende bringer inn en annen energi og inntrykk utenfra.

Kommunen kan også gå aktivt ut med mer informasjon om Husbankens ordninger. Særlig er det mange som ikke vet at man kan få gunstig lån til oppgradering til livsløpsstandard og boligkvalitet, og at eldre også kan søke om startlån, det er ikke forbeholdt førstegangskjøpere.

Forslag: Informasjonskampanje mot gruppen 50+ om Husbankens virkemidler.

Forslag: Lære fra Beste årgang, og ha en lignende informasjonskanal til innbyggere 50+ på et annet vis.

 → Kunnskap

Anbefalinger fra BOPILOT-rapporten

BOPILOT var et forskningsprosjekt blant annet med Byarkitekten i Bergen universitetet i Bergen og NTNU. Målet for prosjektet var å utforske hvordan kommunen kan bli en pådriver for alternative boligløsninger.

Bopilot har fire anbefalinger til kommunene:



1. SETT BOLIGENS BETYDNING FOR BÆREKRAFTIG SAMFUNNSUTVIKLING PÅ AGENDAEN

Kommunene må ta eierskap til den sosiale dimensjonen i boligutviklingen og se sosial bærekraft i sammenheng med miljømessig og økonomisk bærekraft. De bør være konkrete på hva det innebærer for hvert enkelt prosjekt eller bydel.

2. FORANKRE EN FORSTÅELSE FOR ET BEHOV FOR Å ENDRE BOLIGUTVIKLINGEN I KOMMUNEN

Politisk engasjement og vilje til endring er avgjørende. Samtidig er ikke politiske mål alltid like godt forankret

i administrasjonen. Det kan blant annet skyldes at konsekvensene av de politiske beslutningene ikke alltid er godt nok utredet, eller at det fins interne målkonflikter mellom ulike enheter og ansvarsområder. Derfor er det viktig å få fram et bedre grunnlag for å vurdere samfunnseffekten av en mer sosialt bærekraftige boligutvikling på lang sikt. Det innebærer synliggjøring av sammenhengen mellom boforhold, helsefremming, deltakelse og i hvilken grad man lever et hverdagsliv med redusert ressursbruk.

3. GI NOEN ET TYDELIG MANDAT TIL Å VÆRE PÅDRIVER, OG IDENTIFISER AKTUELLE PÅDRIVERROLLER

Det er behov for å konkretisere hvem i kommunen som skal ha rollen som pådriver, og hvordan den eller disse kan gis et godt nok handlingsrom og støtte. Bopilot har vist at pådriverarbeidet i kommunen kan skje på ulike måter og ha forskjellige mål. Vi kan skille mellom tre ulike (men delvis overlappende) pådriverroller:

Intern samskaping (pådriver innad) gjennom å:

-
- Implementere sosial bærekraft i alle kommunens boligplaner

 - Sørg for bred deltakelse fra hele organisasjonen i felles prosjekter

 - Ta i bruk verktøy for å måle sosial bærekraft

 - Inkludere sosial bærekraft som en egen verdi i budsjetter

 - Se hva andre gjør og dele erfaringer

Aktiv påvirkning av bransje og boligkjøpere (pådriver utad) gjennom: kunnskapsformidling, kommunikasjon, utadrettede aktiviteter som involverer bransje og publikum og samarbeid og forutsigbarhet

Samskaping med eksterne aktører (tilrettelegging utad) ved å være: støttespiller for pilotprosjekter og initiativ fra bransje og innbyggere, koordinator internt og eksternt, inngå allianser med andre aktører med boligsosial agenda

4. BRUK PILOTPROSJEKTER SOM ENDRINGSAGENTER

En kommune kan være pådriver gjennom å initiere pilotprosjekter eller den kan tilrettelegge for at andre aktører kan få gjennomført forsøk som kan vise nye veier. Det å definere nyskapende prosjekter som piloter kan gi rom for å ta særlige hensyn eller legge forholdene spesielt til rette i saksbehandlingsprosessen – uten at det skaper presedens for andre prosjekter.

Trondheim kommune har i tillegg jobbet med sin boligstiftelse om leiemodeller med tidsubestemt rimelig leie, og leieboerdemokrati og deltakelse i fellesskapet. Et av boområdene stiftelsen eier endret bebyggelsen til mer varierte boligtyper og fellesaeral. De trekker også frem boligstiftelser som en modell for tredje boligsektor. Siden de er selvstendige rettsobjekter er det ikke mulig å ta ut profitt, og eventuelle statlige subsidier blir værende i sektoren. Dette kan gi et godt og langsiktig tilbud til vanskeligstilte og andre, uavhengig av kommune, stat og den kommersielle delen av boligmarkeder.

→ Prosjekteksempel

Bopilot og bopilotkontoret i Bergen – erfaringsdeling og veien videre⁵



Bopilotkontoret var en del av forskningsprosjektet BOPILOT og har som ambisjon å være en koblingsboks for innbygger og utbygger for å stimulere til flere deleboliger. Kontoret gjennomførte en rekke felles aktiviteter, blant annet digital medvirkning, utstillinger, design sprint og Hackathon. De har videreformidlet prosjekter gjennom filmer.

5 Tina Therese Larsen, prosjektleder Bopilotkontoret, Byarkitekten i Bergen. Presentasjon på konferansen Boliger for fremtiden

Utfordringer:

-
- Det er en dissonans mellom etterspørsel og tilbud for deleløsninger i boligmarkedet.

 - Folk vet ikke hvor de skal starte, og aktørene finner ikke hverandre.

 - Utbyggere tør ikke satse før de ser etterspørsel i markedet.
-

Kommunen kan ta den koordinerende rollen og inspirere til beboermedvirkning.

Utstillingen om deleløsninger på KODE trakk et stort publikum og koblet til mange ulike aktører. De arrangerte 22 nabokvelder med over 1000 besøkende. At aktørene møtes gjør at flere har valgt å gå sammen i fellesskap om prosjekter. Det har blant annet ført til at boligbyggelaget BOB tegnet om et prosjekt til Delegården, som er 20 leiligheter i fellesskap.

Informasjon, inspirasjon og koblingsboks

For å vise gode løsninger kan man ha åpne inspirasjonsforedrag på kveldstid, hvor man inviterer aktører som har jobbet godt med aldersvennlige byer.

Ved å lære av Bopilot Bergen kan kommunen ta en rolle som en koblingsboks mellom utbygger og innbyggere, ved å sette temaer på dagsorden for eksempel ved å lage utstilling, debatter eller samtaler som kan igangsette nye typer prosjekter i kommunen.

Man kan også leie en buss og dra på studietur til prosjekter i nærheten, eksempelvis Nabolaget i Porsgrunn, Signaturhagen på Nøtterøy og Saltbrygga i Larvik. Det kan være både for kommunens ansatte og for innbyggere som er interesserte.

Forslag: Arrangere et foredrag om et prosjekt med deleløsninger som er åpen for alle innbyggere i et leid lokale. Planlegge en studietur til Saltbrygga høsten 2024. Nabolaget i Porsgrunn er også et kortreist alternativ.

Forslag: Arrangere studietur for kommunen. Her er særlig Roskilde kommune i Danmark interessant, ettersom de jobber godt med både stedsutvikling gjennom tilrettelegging for bofellesskap, innovative tomtsalg og kommunens rolle som samfunnsutvikler.

Legge en strategi for videre utadrettet aktivitet i 2025 med foredrag og kanskje en utstilling? Slike arrangementer passer godt i kombinasjon med en Bylab, dersom kommunen planlegger dette, men det er ikke nødvendig med eget lokale.

 → Prosjekteksempel

Roskilde kommune – strategisk arbeid med boligvariasjon



Roskilde kommune i Danmark er en interessant kommune å besøke. De har jobbet strategisk med stedsutvikling gjennom salg av eiendom til bofellesskaper i 30 år. De har ulike metoder, salg av eiendom til bofellesskap hvor kjøper foreslår best prosjekt (både beboergrupper og utbyggere), salg med vilkår av eiendommer som allerede har et konsept og nå et eksperiment med et kvartal for selvbyggere i sentrum.

Kommunen har satt av en ressurs i 20 % stilling som koordinerer og tar i mot henvendelser fra innbyggere og interessenter. De har utviklet veiledere for bofellesskap og låner blant annet ut lokaler gratis på kveldstid.

Eksemplet på bildet er to bofellesskaper som skal stå klart i 2025. Det ene er for 50+ og det andre er for familier. Slik får man både generasjonsblanding og løst ulike behov i egne felleslokaler. Familiebofellesskapet har rekkehus i de to første etasjene og takkollektiv i tredje etasje.

Konseptutvikler
Almenr og arkitekt
Vandkunsten.

Nabolagshus

Et nabolagshus er ikke tilknyttet ett bestemt boligprosjekt, men fungerer som et grendehus for et større område. Møteplasser for flere generasjoner er også aldersvennelig stedsutvikling, og det kan være at det er nødvendig med oppstartshjelp for steder uten kommersielt potensiale for at markedet skal løse dette alene.

I områdeplanen Sørby-Virik er det store ambisjoner om et aldersvennlig generasjonssamfunn. Det angitt et nabolagshus med café.

“Innenfor området åpner for etablering av forsamlingshus med muligheter for en liten kafe og litt bevertning. Det er viktig at det er rom for å etablere møtesteder for beboerne som kan bidra til økt trivsel og ikke minst å utvikle en stedsidentitet. Lokaliseringen vil bidra til å forsterke parkaksens funksjon som sentralt møtested og samtidig ligge med god kontakt til den nord-sørgående grøntaksen.”

En café har trolig et lite kommersielt potensiale på den beliggenheten, og et utleielokale/samfunnshus trenger en god driftsmodell og en medvirkningsprosess for å fungere på sikt. Vi anbefaler at kommunen bidrar til denne prosessen for å sikre at ambisjonene i en av de store utbyggingsfeltene blir noe av. Driften kan være av ideell virksomhet på sikt.

Forslag: Bruke åpningen i Sørby-Virik områdeplan for å etablere forsamlingshus/bevertning/kafe til å lage et nabolagshus i modell av Petersborg. Kommunen bør bidra til at dette skjer, selv om det kan driftes av andre aktører.

→ Prosjekteksempel

Nabolagshuset Petersborg

Nabolagshuset Petersborg ligger på Ensjø. Huset eies av Ferd og driftes av Kirkens Bymisjon. Nabolagshuset driftes hovedsakelig av lokale ungdommer i tillegg til daglig leder og tre faste ansatte. På ukedagene er det faste aktiviteter, mens i helgene leies lokalene ut til bursdager etc.

Kapasitet og fasiliteter

Loftstue: 33 pers

Andre etasje: 50 pers

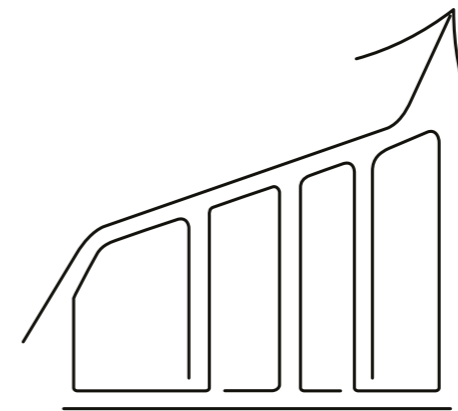
Første etasje: 50 pers Kun vanlig kjøkken

Uteareal: Hageflekk på nedsiden, utebod for lagring og lavvo. Har telt og utstyr som kan lånes av folk i nabolaget til fest

Finansiering: Midler fra bydelen, søkbare midler, utleie av lokaler og lav leie (fra utbygger som har bygget mye i området).



Økonomiske virkemidler



Mange av de økonomiske virkemidlene blir behandlet hos Husbanken, og de skal vi ikke gå inn på her. Tidligere forvaltet Husbanken en rekke virkemidler, som nå har gått over til kommunene i deres rammeoverføring. Dette inkluderer blant annet tilskudd til prosjektering og tilskudd til etablering. Ikke alle kommunene har innført muligheten for sine innbyggere å søke på slike midler kommunalt.

De to første foreslåtte tilskudd skal stimulere til ønsket utvikling og er incentiver for å igangsette ønsket utvikling:

→ Prosjekteringstilskudd

→ Tilskudd til boliginnovasjon

Prosjekteringstilskudd

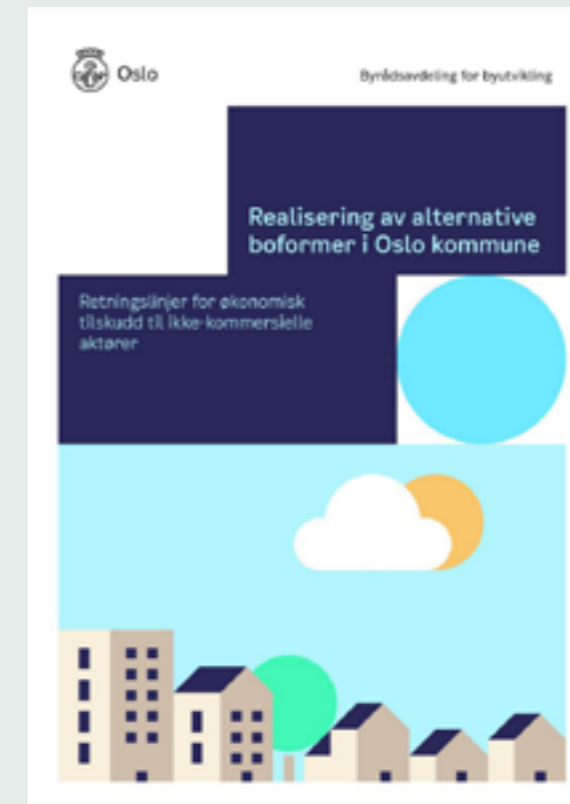
Etablere en ordning hvor man kan få kommunalt tilskudd til prosjektering, noe tidligere Husbanken forvaltet. I dag har kommunen et slikt tilskudd til tilpasning av eksisterende bolig for eldre eller funksjonshemmede som må øke tilgjengeligheten.

Men et tilsvarende tilskudd kan også gå til prosjektering av nye boliger, eksempelvis unge utviklingshemmede som ønsker å etablere eierboliger i bofellesskap, eller seniorer som vil lage aldersvennlige boliger i fellesskap.

Forslag: Innføre ordning med kommunalt prosjekteringstilskudd til enkeltpersoner, som erstatning for at den statlige ordningen forsvant.

→ Eksempel

Tilskudd alternative boformer Oslo kommune



Oslo kommune hadde i 2023 utlysning om tilskudd til prosjekter som kunne realisere alternative boformer i kommunen. Det var avsatt totalt 2 millioner, og prosjektene er under utarbeidelse.

Veien videre

Oppsummering

Her følger en oppsummering av de viktigste punktene i strategikapitlet:

- Sette kvalitative og kvantitative mål i overordnede planer om aldersvennlige boliger og nærmiljøer, i kommuneplaner, temaplaner og område- og detaljregulering
- Kunnskapsbaserte tiltak som møter ønsker og behov og lokale utfordringer. Se på demografiske fremskrivninger og eksisterende boligtyper per sted, samme strategi passer ikke over alt.
- Ansvarsbelegge fremdrift og koordinering – en person eller avdeling som har det overordnede ansvaret.
- Forankring internt i administrasjonen, i samarbeid med politisk ledelse. Formidling og modning av innbyggere og utbyggere.
- Kommunen i rollen som pådriver og samfunnsutvikler, med kunnskap inspirasjon og sammenkobler i feste møtepunkter. Tilby veiledning og støtte til de som vil eksperimentere, og økonomiske incentiver.
- Bruke kommunal eiendom strategisk til å teste innovativt salg eller kvalitetskonkurransen for nye boformer og/eller nabolagshus, både på ubebygde tomter og eksisterende bygninger. Ta initiativ til pilotprosjekter i egen regi, eller la private bygge på vilkår.

Usikkerheter

1. Vedtak om kommunal overtakelse av boligstiftelsene.
2. Usikkerheter i økonomi, rente- og byggekostnad.
3. Egnede tomter eller eksisterende bygg
4. Politisk vilje og forankring



Fremdrift

Følgende sider gir et bilde av en mulig fremdriftsplan dersom kommunen velger å implementere hele eller deler av strategien.

Høsten 2024 kan brukes til å begynne med lavthengende frukter, som foredrag for publikum og studietur i nærområdet. Høsten bør også brukes til forankring og planlegging av neste år og å opprette de nye samarbeidsforumene.

2025 avhenger av i hvilken grad strategien får ressurser, både i budsjett og tid hos kommunens ansatte. Den må også tilpasses kommunens andre prosesser.

Høst 2024

Samordning

- Fordele ansvar for fremdrift ut året

- Sammenstille en helhetlig oversikt over alle parallelle prosesser. Kartlegge videre kapasitet og behov i boligmarkeds-dynamikken.

- Politisk og administrativ forankring: kommunestyret, formannskapet og planforum

- Dialog med Fylkeskommunen om tilskudd for innovative prosjekter

- Starte opp boligforum

- Prinsippielt valg om implementering i boligsosial strategi eller egen boligforsyningsstrategi eller boligpolitisk strategi for alle sektorer.

Internt arbeid

- Implementere anbefalinger i Temaplan eiendom sin handlingsplan

- Finansiering for videre arbeid i budsjett 2025

- Forberede mål og hensikt for pilotprosjekter, og finne alternative eiendommer

- Revisjon mal for oppstartmøte reguleringsplaner

- Arbeidsgruppe sosiale boformer og aldersvennlige nærmiljøer i neste kommuneplan

Utadrettet arbeid

- Foredrag innbyggere Nye boformer

- Studietur Saltbrygga

- Publisere strategien på nettsidene

2025

Samordning

- Avklart person eller avdeling som holder i fremdriften.
-

Internt arbeid

- Søke Husbanken om tilskudd til boligsosiale tiltak for utvikling av pilotprosjekter
 - Tiltak implementert i temaplan Eiendom
 - Aldersvennlige boliger i arbeidet med rullering av kommuneplanen
 - Kommunen på studietur Roskilde kommune
 - Evt behov for lokal kunnskap og variasjoner av strategien i by, tettsted og lokalsenter
 - Arbeid med pilotprosjekt, medvirkning og rigging av prosess for enten salg med vilkår, kvalitetskonkurranse eller i egenregi
 - Vurdere boliger også i tomme kommunale bygninger, i egenregi eller ved salg
 - Tilskuddsordning klart i samarbeid med Fylkeskommunen eller for kommunen
-

Utadrettet arbeid

- Formidle kontaktinfo til boligforum og hensikt på kommunens nettsider.
 - Foredrag innbyggere Nabolagshus
 - Innbygger/utbyggertreff
 - Utstilling – aldersvennlig by og nye boformer
 - Utlyse tilskuddsmidler for 2026
-

Litteraturliste

Rapporter og bøker

- Helse- og omsorgsdepartementet. Fellesskap og meistring – Bu trygt heime (Meld. St. 24. 2022–2023)
- Helse- og omsorgsdepartementet. Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre (Meld. St. 15. 2017–2018)
- Karin Høyland m. fl. Revisjon 2021. Norske arkitekters landsforbund på oppdrag av Helsedirektoratet.
- Ipsos. 2018. Medlemsundersøkelse: Eldres boligbehov og ønsker for det å bo. Huseiernes Landsforbund og Pensjonistforbundet
- IPSOS. 2023. Eldres boligbehov. Huseiernes Landsforbund og Pensjonistforbundet
- Kommunal- og distriktsdepartementet. Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadspolitikk for heile landet. (Meld. St. 13. 2023–2024)
- NIBR rapport: 2007. Slik vil eldre bo - en undersøkelse av framtidige Eldres boligpreferanser
- NOVA rapport: 8/23. 2023. Eldres boligønsker og bosituasjon – En undersøkelse blant hjemmeboende over 75 år.
- NOVA rapport: 2020. Mobilitet blant eldre på boligmarkedet - holdninger, drivere og barrierer

- Oslo kommune. 2021. Alternative boformer – kartlegging av kommunens handlingsrom.
- Plan- og bygningsetaten i Oslo. 2020. Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap.
- Plan- og bygningsetaten i Oslo. 2021. Selvbygging – byggfellesskap, beboergrupper og egeninnsats.
- Realdania. Udatert. 10 bud på Fremtidens seniorbofællesskap.
- Eli Støa et. al. SINTEF Fag. 2022. Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet BOPILLOT.
- Bent Aslak Brandtzæg og Audun Thorstensen. Telemarksforkning rapport 807. 2024. Eldres behov - Muligheter for næringslivet

Plandokumenter Sandefjord kommune

- Handlingsplan Aldersvennlige Sandefjord (2019-2023)
- Temaplan bolig
- Planbeskrivelse Sørby-Virik
- Kommuneplan 2023–2025
- Planbeskrivelse ny kommuneplan (Arealdel) 2023–2025
- Reguleringsbestemmelser sykehjem Haukerød
- Informasjon og mal for oppstartsmøte

Intervjuer foretatt april–mai med kommunen og utvalgte aktører

Ordlister sosiale boformer

→ Sosiale boformer er boliger som har rom for en større grad av deling og nabofelleskap enn i vanlige boliger.

→ Kollektiv er en boenhet hvor man deler en eller flere hovedfunksjoner med andre, som kjøkken, bad og stue.

→ Bofelleskap er flere selvstendige boliger med noen felles rom i nær tilknytning. Dette er oppholdsrom som felleskjøkken, felles stue og aktivitetsrom. Det er vanlig med noe samhandling mellom beboerne i hverdagen.

→ Serviceboliger er også flere selvstendige boliger med noen felles rom i nær tilknytning. I tillegg er det bemannet resepsjon og mulighet for kjøp av tjenester.

→ Coliving er utleieboliger med fellesarealer og med knappe private arealer, som kollektiv eller kompaktbolig. Service er inkludert, ofte møblering, renhold, alt i en regning og noe tilrettelegging for det sosiale fellesskapet. Boliger med fellesrom er vanlige boliger med tilleggsfunksjoner som felles vaskerom eller utleielokale.

→ Kyngeligheter utfordrer skillet mellom de nevnte sosiale boformene, ved å ha kompakte leiligheter med alle funksjoner inni en større delt leilighet.

Alternative boformer –
kartlegging av kommunens
handlingsrom. Plan- og
bygningsetaten og Eiendom
og byfornyelsesetaten. 2021.
Oslo.

Ordlister selvbygging

→ Selvbygging er et samlebegrep som beskriver fremtidige beboeres deltagelse i initiativ, -planleggings- og byggefasen.

→ En individuell selvbygger er en byggherre som har ansvar for oppføringen av sin egen bolig.

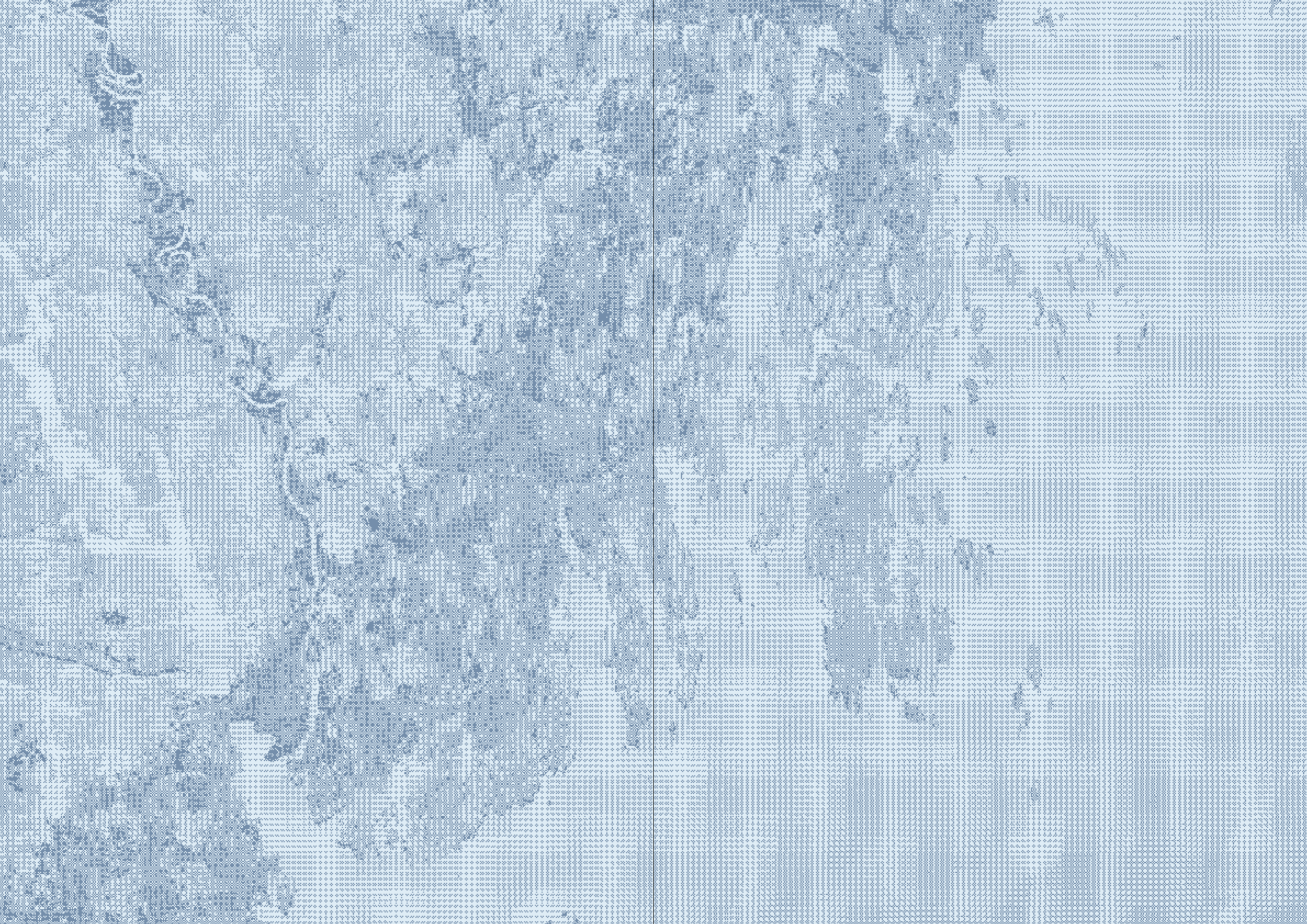
→ Byggfellesskap er flere selvbyggere som deler på byggherrerollen. De er et organisert fellesskap av flere private byggherrer som sammen planlegger og oppfører boliger, og senere tar boligene i bruk.

→ Beboergruppe bruker vi om personer som deltar aktivt i utviklingen uten å ha byggherreansvaret. De kan ta initiativ til et prosjekt, eller delta i planleggings- eller byggefasen. Beboergruppen kan bli invitert inn i en tett medvirkningsprosess, eller inngå et partnerskap med en profesjonell aktør.

→ Egeninnsats i byggefasen bruker vi for å beskrive beboers deltagelse i selve byggingen av sin egen bolig.

→ Skalkonsept er når beboer utfører innvendige, ikke-søknadspliktige arbeider etter at «skallet» er bygget. Dette er arbeider som ikke krever ansvarsrett og som kan gjøres innenfor en boenhet etter ferdigattest.

→ Selvbyggerparagrafen i plan- og bygningsloven En selvbygger i juridisk forstand er ifølge plan- og bygningsloven en person som søker om ansvarsrett som selvbygger for søknad, prosjektering eller utførelse. Privatpersoner kan kun søke om ansvarsrett som selvbygger i tiltaksklasse 1. Man må sannsynliggjøre egen kompetanse og knytte til seg kompetanse man selv ikke innehar.



Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov

Sandefjord kommune

Natural State

