

HELHETLIG BOLIGSTRATEGI 2023 – 2027

Vedtatt av Lier kommunestyre 28.03.2023



Lier kommune



INNHALDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG	3
1 – MÅL OG HENSIKT	4
2 - FØRINGER OG RAMMEBETINGELSER	6
2.1 - Nasjonale føringer og strategier	6
2.2 - Kommunale planer og føringer	8
3 - DAGENS BOLIGSITUASJON	10
3.1 - Befolkningsutvikling	10
3.2 – Liungenes ønsker og preferanser på boligmarkedet	10
3.3 - utfordringer på boligområdet	11
4 - FREMTIDENS BOFORMER	14
4.1 – Bærekraftig by- og stedsutvikling	14
4.2 Variert boligsammensetning	14
4.3 Gode bomiljø	14
5 – KOMMUNEN SOM BOLIGUTVIKLER.....	15
5.1 - Roller og virkemidler	15
5.2 - Aktiv boligpolitisk aktør	15
6 – HOVEDMÅL, INNSATSOMRÅDER OG TILTAK	17
6.1 - Hovedmål 1 - Fremme god boligkvalitet for alle innbyggere og bidra til utvikling av stabile og attraktive bomiljøer.....	18
6.2. – Hovedmål 2 - Fremme bærekraftig vekst og utvikling i møte med fremtidige boligbehov	19
6.3 – Hovedmål 3 - Møte fremtidige boligbehov gjennom effektiv samhandling og organisering ..	20
Vedlegg.....	21



SAMMENDRAG

Bolig er noe av det viktigste man har og sammen med inntekt, helse og utdanning utgjør disse elementene de fire velferdspilarene. Hvor og hvordan man bor har stor påvirkning på den enkeltes helse og den enkeltes mulighet for samfunnsdeltakelse. De fleste bor godt i Norge og omtrent 80 % eier sin egen bolig. Å skaffe seg bolig er i utgangspunktet den enkeltes eget ansvar, og dette er noe de aller fleste klarer på egenhånd. Boligpolitikk handler derfor i stor grad om å legge til rette for velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser.

Det er likevel slik at markedet alene ikke løser alle boligutfordringer. Deler av befolkningen har av ulike årsaker vansker med å skaffe seg bolig på egenhånd og flere bor dårlig. Det er alvorlig for de det gjelder, og det skaper sosiale ulikheter og påvirker livskvaliteten negativt. Ved å legge til rette for en sosial boligpolitikk kan Lier kommune bidra til å forebygge at innbyggere får boligproblemer.

De seneste årene har flere kommuner utarbeidet boligpolitiske planer og strategier som er retningsgivende for boligpolitikken i kommunen. I Lier kommune har man tidligere utarbeidet «Boligsosial handlingsplan», og ved rullering i 2019 ble det vedtatt å erstatte den med en mer helhetlig boligstrategi som viser et større bilde enn kun det boligsosiale markedet. Bakgrunnen for denne beslutningen var et ønske om å utvide og utvikle kommunens rolle som boligpolitisk aktør, og for å kunne legge bedre til rette for at alle kommunens innbyggere skal bo godt og trygt.

Det ble nedsatt en tverrfaglig prosjektgruppe for å utarbeide en boligstrategi. Prosjektgruppen har deltatt i et læringsnettverk kalt «Helhetlig kommunal boligpolitikk» i regi av KS, samt Husbanken sitt nettverk «Helhetlig boligplan». Disse deltakelsene har vært viktige og nyttige arenaer for erfaringsutveksling og inspirasjon til arbeidet med å utarbeide en egen strategi.

Strategien er i hovedsak bygd opp på eksisterende kunnskap og det er ikke gjennomført nye utredninger i forbindelse med strategien. Boligbehovene som fremgår av strategien er basert på situasjonen slik den er i dag. Det har blitt gjennomført spørreundersøkelser med både interne og eksterne aktører som har interesse inn i fagfeltet, og deres besvarelser har vært svært viktige i utarbeidelsen av strategien.

Det er utarbeidet en administrativ tiltaksplan for å etablere hvilke tiltak kommunen ønsker å gjennomføre for å sikre måloppnåelse av strategien. Tiltaksplanen har synliggjort hvilke tiltak som vurderes å kunne løses innenfor eksisterende økonomiske rammer og hvilke som medfører økte investeringsbudsjetter og dermed krever vedtak i kommunens handlingsprogram. Det er også utarbeidet en oversikt over mulige virkemidler som kan tas i bruk for å nå ønsket retning.



1 – MÅL OG HENSIKT

Målet med kommunal planlegging er å skape et godt samfunn for alle. Helhetlig boligplanlegging har som målsetting å ivareta den sosiale boligpolitikken og kvalitetsmessige hensyn i areal- og samfunnsutviklingen. Kommunalt boligarbeid har i stor grad fulgt utviklingen i den statlige politikken, og vært rettet mot innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Når kommunen utarbeider en egen boligstrategi er hensikten å sikre god planlegging både for det generelle boligmarkedet og for de som ikke selv klarer å skaffe og beholde egnet bolig.



1. Det ordinære boligmarkedet

Ivaretar boligbehovet for de fleste innbyggerne i kommunen. Styres av markedet og de rammene kommune og stat legger for dette.

2. Mellommarkedet

Innbyggerne som beveger seg mellom de ulike markedene. Lave priser, variert boligmarked og riktig bistand innebærer flere over til det ordinære markedet. Høye priser, ensartet boligmasse, bistand som ikke «treffer» innebærer flere til det boligsosiale markedet.

3. Det boligsosiale markedet

Ivaretar innbyggerne som trenger og har rett til bistand og/eller tjenester fra kommunen for å anskaffe og beholde en bolig. Gjelder særskilt vanskeligstilte.

Figur 1: Boligmarkedet kan deles inn i tre; det ordinære markedet, mellommarkedet og det boligsosiale markedet. De tre ulike markedene må sees i sammenheng med hverandre..

En helhetlig boligstrategi skal styrke kommunens rolle som aktiv boligpolitisk aktør. Den enkelte innbygger har selv ansvar for egen bolig. Kommunen skal tilrettelegge for at flest mulig skal kunne ivareta eget boligbehov ved å bidra til å skape et velfungerende boligmarked som gir rammer for at det skal bygges nok boliger.

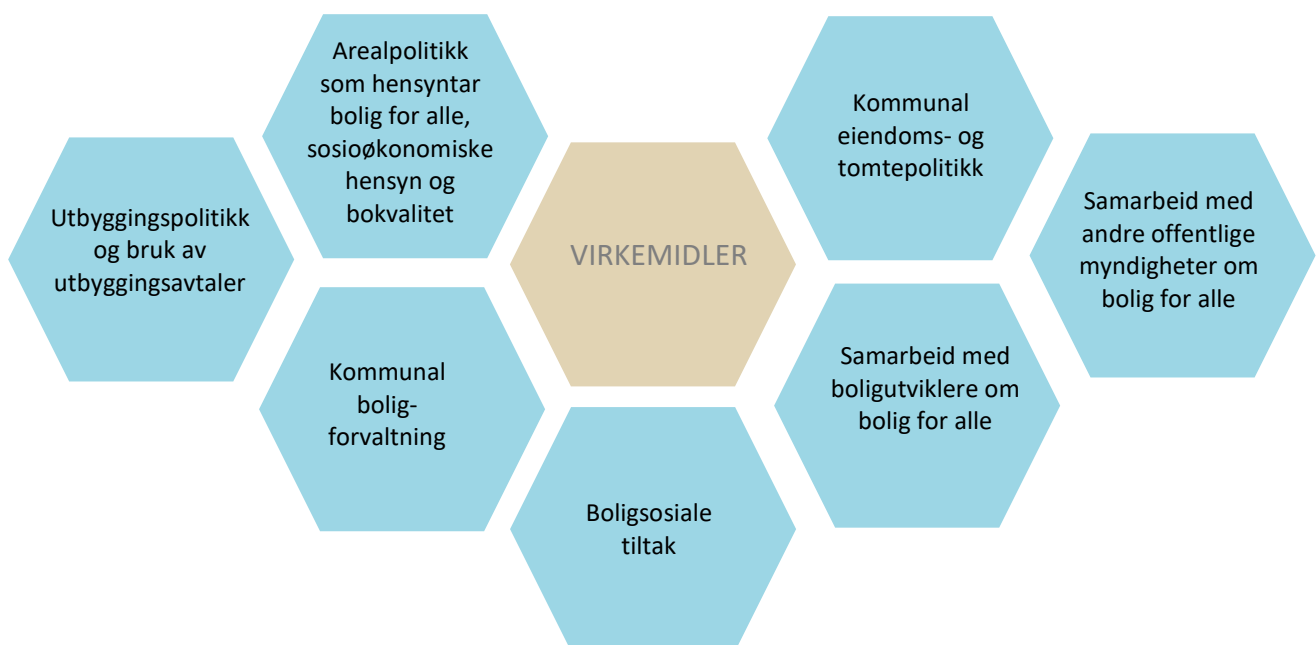
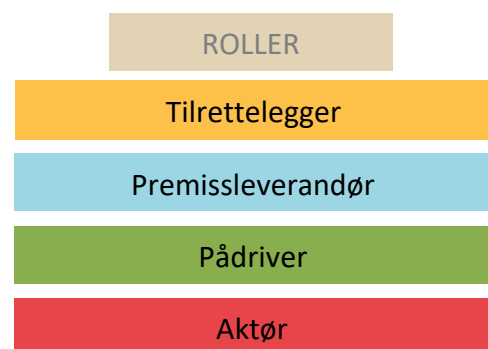
I strategien blir boligbehovet og kommunens utfordringer i boligpolitikken definert, og boligpolitiske mål, strategier og tiltak blir forankret. Kommunen velger også ut virkemidler, organisering og samarbeid som svarer ut kommunens utfordringer. Den helhetlige tilnærmingen tydeliggjør hvilket utfordringsbilde kommunen står overfor og hva som er nødvendige innsatsområder.



Boligstrategien har til hensikt å være et overordnet styringsdokument for kommunens boligpolitiske arbeid. Boligpolitikk og kommunens håndtering av boligpolitikken er en viktig del av samfunnsplanleggingen og samfunnsutviklingen i Norge. Helhetlig boligpolitikk vil gi bedre analyser og samarbeid om vurdering av boligbehovet og boligbyggebehovet, bedre utnyttelse av kommunale virkemidler innenfor boligområde samt bedre boligkompetanse i både intern og ekstern samhandling. Boligbehovet i kommunen må forstås som «bolig for alle», en målsetting om at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Dette er med på å skape et viktig grunnlag for den kommunale boligpolitikken.

Kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken

- «Bolig for alle» - et nasjonalt mål som kommunene har en viktig rolle i å nå
- Utnytter kommunene dagens virkemidler i boligpolitikken godt nok, og er det behov for nye virkemidler?
- Sees det boligpolitiske arbeidet tydelig nok som en del av en samlet, ønsket samfunnsutvikling, og utnyttes kraften i det å sette politisk retning godt nok?



Figur 2: Kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken – hovedelementer i en helhetlig kommunal boligpolitikk som må bygge på en klargjøring av utfordringene, integrasjon av boligpolitiske mål, strategier og tiltak i kommunens plan- og styringssystem.



2 - FØRINGER OG RAMMEBETINGELSER

Boligstrategien bygger på kommunale, regionale og nasjonale føringer og målsettinger. Videre presenteres kort de mest sentrale føringene, samt en avgrensning til relevant planverk. Det er også utarbeidet et kunnskapsgrunnlag som et underlag til boligstrategien. Der presenteres ytterligere føringer, lovverk, virkemidler.

Høsten 2021 ble strategiens hovedmål politisk vedtatt. Hovedmålene har vært helt sentrale i arbeidet med å utarbeide boligstrategien med tilhørende innsatsområder. Hovedmålene for boligstrategien er følgende:

Hovedmål 1: Fremme god bokvalitet for alle innbyggere og bidra til utvikling av stabile og attraktive bomiljøer

Hovedmål 2: Fremme bærekraftig vekst og utvikling i møte med fremtidige boligbehov

Hovedmål 3: Møte fremtidige boligbehov gjennom effektiv samhandling og organisering

2.1 - Nasjonale føringer og strategier

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har det overordnede ansvaret for bolig- og bygningspolitikken. En god bolig er en betingelse for et godt og meningsfylt liv. Det er derfor viktig at alle skal kunne sikres en bolig som tilfredsstiller deres behov. Byggeprosessen skal være brukervennlig og effektiv. Boliger og bygg skal være sikre, og hensynet til tilgjengelighet, universell utforming, miljøvern og god kvalitet skal stå sentralt. Disse temaene gjenspeiler seg i målområdene til nasjonale strategier og planverk.

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) «**Alle trenger et trygt hjem**» samler og viser målene for den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer, og gi hjelp til de som ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Strategien har fastsatt følgende prioriterte målområder for å forsterke innsatsen i årene som kommer:

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse

I strategien prioriterer regjeringen tydelig barn og unge, personer med nedsatt funksjonsevne og personer som står i fare for å bli eller er bostedsløse. Barn og unge med funksjonsnedsettelse er spesielt løftet frem. I tillegg til de fire prioriterte målområdene lanserer regjeringen også en nullvisjon for bostedsløse og en rekke konkrete tiltak som skal



bidra til at flere vanskeligstilte får mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Som en del av strategien la regjeringen også frem forslag til ny boligsosial lov. Lovforslaget var ute på høring frem til mars 2021.

Det er mange som skal bidra for at målene i strategien skal nås. Kommunene får en stadig viktigere rolle i det boligsosiale arbeidet og de har nå hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. De senere årene er flere økonomiske ordninger innlemmet i kommunenes frie inntekter, noe som gir et større handlingsrom for å møte den enkelte brukers behov og prioritere ut fra lokale forhold. Kommunens ansvar skal være tydelig, og staten skal bidra med gode rammebetingelser gjennom lover og regler, økonomiske ordninger og faglige støtte.

I Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) «**Byggje, bu, leve**» var de overordnede målsettingene for bostedspolitikken følgende:

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Trygg etablering i eid eller leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse

Visjonen om at alle skal bo trygt og godt har vært retningsgivende for boligpolitikken på nasjonalt nivå gjennom flere år. Boligpolitikken skal bidra til å møte boligbehovene til den enkelte, i samfunnet og for fremtidige generasjoner. For å lykkes må boligpolitikken gjøre det mulig å bygge, å bo og å leve.

Andelen eldre øker og levealderen er forventet å stige videre. De fleste ønsker å klare seg selv og bo i egen bolig så lenge som mulig, også etter at behovet for hjelp har oppstått. Kvalitetsreformen «**Leve hele livet**», Stortingsmelding nr. 15 (2017-2018), skal bidra til at eldre kan mestre livet, gi trygghet for at de får god hjelp når de har behov for det, at pårørende kan bidra uten at de blir utslitt og at ansatte kan bruke sin kompetanse i tjenestene. Hovedfokuset i reformen er å skape et mer aldersvennlig Norge. Man ønsker å finne nye og innovative løsninger på utfordringene knyttet til aktivitet og fellesskap, mat og måltider, helsehjelp, sammenheng og overganger i tjenestene. Det legges opp til lokale prosesser for planlegging og gjennomføring av Leve hele livet.

Hvert fjerde år legger regjeringen frem **nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging** for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Forventningene følges opp i kommunens arbeid med planstrategier og planer. For perioden 2019-2023 har regjeringen pekt på at man står overfor følgende fire utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle



Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer. Bærekraftsmålene er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. De må derfor være en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen, og de er hensyntatt i utarbeidelse av boligstrategien.

2.2 - Kommunale planer og føringer

I **kommuneplanen** til Lier ivaretas både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Hovedintensjonen til kommuneplanen er å samordne planarbeidet i kommunen og forsøke å styre utviklingen av lokalsamfunnet. Grunnlaget for fremtidig boligutbygging legges i kommuneplanen, og det er dermed tydelige føringer for hvor det kan og skal satses på utbygging.

Kommuneplanen omfatter en samfunnsdel og en arealdel. **Samfunnsdelen** tar stilling til utviklingstrekk, mål og innsatsområder for kommunesamfunnet og kommuneorganisasjonen. Samfunnsdelen er kommunens overordnede styringsdokument. Den er bygd opp etter seks samfunnsmål med tilhørende innsatsområder.

Arealdelen angir hovedtrekkene i kommunens arealdisponering, og gir rammer og betingelser for arealbruk som kan settes i verk. Her vises sammenhengen mellom ønsket samfunnsutvikling og kommunens arealbruk. Framtidig arealbruk har vesentlig betydning for kommunens sosiale, miljømessige og økonomiske utvikling. En langsiktig arealstrategi er lagt inn, og er det vesentligste bindeleddet mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.



Figur 3: Kommuneplanens seks samfunnsmål.



I **temaplanen for helse, omsorg og velferd (2018-2026)** er målet at kommunen skal legge til rette for at innbyggerne i Lier skal mestre egne liv på best mulig måte. Målet om livsmestring innebærer et ønske om å snu tjenestene til å være av mer forebyggende art og med langsiktige tiltak. For å nå målet om livsmestring for alle, er det prioritert seks satsningsområder med tilhørende tiltak:

- Tidlig innsats
- Arbeid og bolig
- Frivillighet og brukermedvirkning
- Kompetanse og rekruttering
- Velferdsteknologi og innovasjon
- Riktig nivå på tjenestene

Planen er vedtatt i kommunestyret og frem mot 2026 skal kommunen jobbe med de ulike satsningsområdene. Kommunen må i årene fremover tenke nytt for å kunne tilby tjenester til alle som har behov for det. Det er ønskelig at de fleste kan bo i eget hjem så lenge som mulig, og de ulike satsningsområdene er ment for å sette fokus på løsninger for dette. Forebyggende og rehabiliterende tiltak, mer fokus på folkehelsearbeid samt mer bruk av velferdsteknologiske løsninger kan nevnes som noen muligheter.

Målet for folkehelsearbeidet i Lier er et helsefremmende samfunn med flere og bedre leveår med jevnere kår. Det er utarbeidet en **Folkehelsestrategi (2019-2028)** hvor bolig er et av åtte sentrale kriterier for et helsefremmende liersamfunn. Det er behov for å videreutvikle en mer variert og helhetlig boligsammensetning som spesielt bidrar til å redusere sosiale ulikheter i samfunnet. Kartlegging av boligbehov og boligplanlegging som stimulerer til en variert boligsammensetning er presisert som tiltak i strategien for å dekke dette behovet.



3 - DAGENS BOLIGSITUASJON

3.1 - Befolkningsutvikling

Lier ligger sentralt plassert mellom Drammen og Oslo. Jernbanen, E18 og E134 går gjennom kommunen. Dette gjør Lier attraktiv som bokommune, og har medført en befolkningsvekst gjennom mange år. Per 1. kvartal 2022 er det litt over 27 700 innbyggere i Lier.



I kommende fireårsperiode forventes det ifølge Statistisk sentralbyrå en befolkningsvekst på om lag 1100 personer, noe som tilsvarer en vekst på 0,1 prosent årlig. Det forventes en nær uendret befolkningsutvikling for aldersgruppene 0-5 år, 6-15 år og 90+ år. Den desidert høyeste prosentvise årlige veksten finner vi i aldersgruppen 80-89 år, med 7,3 prosent årlig vekst. For øvrige aldersgrupper ligger veksten nær 1 prosent årlig. Dette innebærer at den lange trenden med stadig økende levealder fortsetter med uforminsket kraft.

3.2 – Liungenes ønsker og preferanser på boligmarkedet

I 2021 ble det gjennomført en spørreundersøkelse om boligpreferanser i Buskerudbyen-området. Resultatene viser at Lier har en stor andel eneboliger. Barnefamiliene er overrepresentert blant de som bor i enebolig, men resultatene viser også at seniorer og personer i etableringsfasen også i stor grad bor i eneboliger i Lier.

En forholdsvis stor andel av innbyggerne bor i en annen type bolig enn de kunne tenkt seg dersom de skulle kjøpt eller leid en ny bolig. Det er særlig mange som i dag bor i en enebolig som kunne tenkt seg å bo i en leilighet. Blant seniorer er det omtrent det dobbelte som kunne tenkt seg å bo i en leilighet enn antallet som faktisk gjør det. Blant voksne uten barn er det også mange som kunne tenkt seg å flytte fra enebolig til leilighet. Beregninger i undersøkelsen viser at Lier har en overkapasitet på eneboliger, og en underkapasitet på leiligheter i blokk. Dette er basert på et beregnet behov i år 2040.

De aller fleste liunger er tilfredse med den boligen de bor i, men det er likevel forholdsvis mange som ser for seg en annen bosituasjon de kommende årene. Fjordbyen trer frem som det mest attraktive området å flytte til, etterfulgt av Tranby og Gullaughalvøya. Det er flest barnefamilier som oppgir Tranby som mest attraktivt, noe som illustrerer interessen for eneboliger i dette området.



Innbyggernes flyttemotiver er i endring. Fremover i tid kan det se ut som at ønsket om en mer lettstelt og sentrumsnær bolig vil bli viktigere enn en større bolig. Å bygge flere sentrumsnære leiligheter kommende år vil derfor kunne dekke et boligbehov blant innbyggerne, samtidig som flere eneboliger vil kunne frigjøres til barnefamilier.

3.3 - utfordringer på boligområdet

Virksomheter i kommuneadministrasjonen og aktører i kommunen med tilknytning til boligområdet har fått anledning til å svare på en spørreundersøkelse i forbindelse med utarbeidelse av boligstrategien. Basert på disse tilbakemeldingene samt det øvrige kunnskapsgrunnlaget er det identifisert flere utfordringsområder. Flere av utfordringene det pekes på er kjent tematikk både nasjonalt og lokalt. Videre følger en oppsummering av disse.

3.3.1 – Oppgradering og/eller bygging av tilpassede boliger

Flere av aktørene med tilknytning til det boligsosiale boligmarkedet peker på utfordringer knyttet til tilpassede boliger for ulike brukergrupper. Utfordringene knyttes til behov og ønske om både oppgradering av eksisterende bygg/boliger, samt nyetablering av botilbud for spesifikke brukergrupper.

Det pekes spesielt på et behov for etablering av ulike botilbud for personer med funksjonsnedsettelse, eldre, personer med psykiske helseutfordringer og personer med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse (ROP). For personer med utfordringer innen psykisk helse og rus er det særlig behov for å etablere småhus som utpeker seg. Med småhus menes små boliger bygd for å tåle hard bruk, og med en hensiktsmessig plassering knyttet til nærmiljø, kollektivtransport og tilgang til servicefunksjoner.



Foto: Sandnes kommune

Figur 4: Småhus, her i Sandnes kommune, kan være en god boform for personer med ROP-lidelser.



3.3.2 Tjenester til ulike brukergrupper for å ivareta boligbehov

Det er et tydelig behov for å sikre at flere kan ivareta og mestre boforholdet sitt på en bedre måte enn de gjør per i dag. Lier kommune har fått flere tilbakemeldinger om at det er behov for ambulante tjenester. Med ambulante tjenester menes tjeneste som tilbys og ytes utenfor kontoret eller samtalerom, ofte i brukers hjem. Grunntanken er at tjenesten kommer til bruker istedenfor at bruker kommer til tjenesten.

Kommunens boligkontor og Lier eiendomsselskap KF har i samarbeid etablert en boveiledningstjeneste, og det er iverksatt arbeid med å etablere et ambulerende team for personer med utfordringer innen rus og psykisk helse. Med boveilednings- og ambulerende tjenester kan det bidra til at færre boligsøkere trenger døgnbemannede botilbud og bidra til at de klarer å ta vare på et boforhold. Personer som står i fare for å miste bolig, eller har behov for praktisk bistand for å kunne etablere seg eller fortsette å bo i egen bolig, vil kunne få bistand.

3.3.3 Samhandling om bolig og boligutvikling i kommuneadministrasjonen og eksternt

Det er rom for mer samhandling knyttet til bolig og boligutvikling i kommunen, og da spesielt for det ordinære boligmarkedet. I kommuneadministrasjonen er det mange ulike virksomheter som jobber innen boligområdet. For å kunne jobbe mer helhetlig og effektivt innen dette området er det viktig å sikre samhandlingsarenaer og gode rutiner.

Kommunen må være i dialog med innbyggerne og aktører som grunneiere og boligutviklere. Ved å være i dialog sikrer kommunen at man imøtekommer nye boligbehov og innehar kunnskap om innbyggernes boligpreferanser. Da vil boligutvikling kunne skje i tråd med faktiske behov.

Kommunen og næringen må også samarbeide om løsninger for å fremskaffe bolig til alle og hva som blir viktig at kommunen vektlegger for å få til dette. På grunn av høye priser i dagens boligmarked er det vanskelig for førstegangsetablerere å komme seg inn i boligmarkedet. Det kan også være vanskelig for eldre å få kjøpt seg en mer lettstelt leilighet når behovet for dette melder seg.

Den eksisterende boligmassen i Lier består av mange eneboliger og en mindre andel leiligheter. Det er ønskelig med en omfordeling av boliger mellom barnefamilier som bor trangt og mindre husholdninger som bor i store boliger. En del eldre som i utgangspunktet er motivert for å flytte i leilighet kan holde igjen på grunn av høye priser på leiligheter sett opp mot hva de får for eneboligen. En velfungerende boligsirkulasjon kan frigjøre eneboliger for innbyggere som ønsker det. For å få til det bør kommunen fokusere på å legge til rette for at det bygges riktige og nok boliger slik at man oppnår ønsket boligrotasjon.

3.3.4 Boligutbygging i tilknytning til kollektivtransport, servicepunkter og lokalsamfunn

Det er en utfordring at det er høye boligpriser i knutepunkts- og fortettingsområder. Dette rammer barnefamilier og boligsøkende som defineres som «innbyggere med vanlige



inntekter», men også ulike grupper vanskeligstilte fordi det er for kostbart for kommunen å fremskaffe kommunale boliger i disse områdene.

Mange ønsker å bosette seg sentralt og i tilknytning til servicepunkter og kollektivtransport. Flere av de som er vanskeligstilt på boligmarkedet disponerer ikke bil, noe som gjør det enda viktigere med boliger plassert i områder med gode kollektivtilbud og nærhet til servicetjenester. Mange eldre disponerer heller ikke bil, og i forlengelsen av det å ønske å bo i lettstelt leilighet ønsker mange også å kvitte seg med bilen. Det er også mange unge som ikke eier bil, så satsing på sosial og grønn infrastruktur ved etablering av nye boligområder blir derfor viktig fremover.



4 - FREMTIDENS BOFORMER

4.1 – Bærekraftig by- og stedsutvikling

Lier kommune har et mål om at veksten i persontransporten skal skje ved hjelp av kollektivtransport, sykkel og gange. Dette innebærer at boligbygging i økende grad vil skje som fortetting av eksisterende bebyggelse, og at utbyggingen konsentreres innenfor eksisterende tettsteder og langs kollektivakser og -knutepunkt. Det er også slik at stadig flere ønsker å bo sentrumsnært, med nærhet til kollektivtransport, butikker og offentlige tilbud. I by- og bynære kommuner bygges det derfor i økende grad konsentrert bebyggelse. Dette ser man også i Lier, blant annet ved planlegging av et nytt byområde på Lierstranda.

Det har i ulike sammenhenger blitt problematisert at målet om å fremme kompakt by- og stedsutvikling kan ha en sosial slagside. Kompakt byutvikling gjennom fortetting og transformasjon kan gi negative utslag for enkeltgrupper i befolkningen, eller bidra til økt segregering og økende ulikhet i byer og tettsteder. Målkonfliktene mellom boligfortetting og sosial bærekraft oppstår som følge av at høye tomtepriser, og at høye utbyggingskostnader bidrar til at boligprisene øker i disse områdene. Kommunen kan gjøre ulike grep for å motvirke dette.

4.2 Variert boligsammensetning

Det bør legges til rette for et mangfoldig og variert bomiljø i de ulike lokalsamfunnene. Samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt bidrar til trivsel, stabilitet og tilhørighet i bomiljøet. Nabokontakt øker med botid, og forsterkes når det finnes eldre og barnefamilier i samme bomiljø. Et variert og stabilt bomiljø med et mangfold av boligtyper og boligstørrelser, med en god miks av eierboliger og utleieboliger, vil bidra positivt i et folkehelseperspektiv.

4.3 Gode bomiljø

Boligenes uteoppholdsarealer og nærmiljø - der hvor våre lokale fellesskap finner sted - påvirker folks helse, trivsel og livskvalitet. Nærhet mellom boligen vår og viktige hverdagsfunksjoner som skole, arbeid, lege og butikk betyr mye for mange innbyggers mulighet til å være aktive og sosiale i hverdagen. Kvaliteter i nærmiljøet er særlig viktig for mennesker som av ulike årsaker har lav mobilitet. Trivsel og kvalitet i bomiljø påvirkes også av hvordan uterommene er utformet, og i hvilken grad området vi bor i skaper tilhørighet og oppleves som trygt.

For å løse fremtidige bolig- og tjenestebehov er det viktig å tenke innovativt og vurdere nye boformer og løsninger. Ved å fokusere på ulike kollektive boformer, hvor flere bor sammen og deler funksjoner og areal, vil det kunne bidra til mindre areal og ressursbruk. Dette vil være i tråd med FNs bærekraftsmål. Kollektive boformer er en samlebetegnelse på ulike innovative boformer og deleløsninger, eksempelvis deling av fellesareal, bildeling, gjesteleilighet, barnepass med mer. Slike boformer kan bidra til å forbygge ensomhet og manglende nettverk. Det kan også gi trygghet og bidra til at innbyggerne kan bo lengre i eget hjem. For husstander uten høy egenkapital kan det gi mulighet for å kjøpe seg bolig.



5 – KOMMUNEN SOM BOLIGUTVIKLER

5.1 - Roller og virkemidler

Kommunen har flere roller og virkemidler innenfor boligpolitikken. For å legge til rette for en helhetlig boligpolitikk er det viktig å se de ulike rollene kommunen har, sammen med økonomiske og organisatoriske virkemidler, lovverk og private aktører. Kommunen har en rolle som samfunnsutvikler, myndighetsutøver, eiendomsforvalter og tjenesteutøver. Gjennom de ulike rollene har kommunen ulike virkemidler.

I boligstrategien har man valgt å dele virkemidlene knyttet til boligpolitikk i fire kategorier, inspirert av en modell fra Asker kommunes boligstrategi 2016-2026.

Plan- og bygningsloven

Gjennom plan- og bygningsloven kan kommunen legge føringer for en aktiv boligpolitikk. Det sentrale her er kommuneplan, reguleringsplan og bruk av utbyggingsavtaler. I kommuneplanens samfunnsdel kan kommunen sette boligsosiale mål, mens man gjennom kommuneplanens arealdel kan prioritere målene gjennom regulering av areal.

Kommunal eiendomspolitikk

Kommunen kan ha en aktiv eiendomspolitikk, blant annet gjennom strategisk tomtekjøp. Der kommunen er grunneier, kan kommunen gå lenger i å styre boligutviklingen enn hva man kan gjennom plan- og bygningsloven, og man har en sterkere forhandlingsposisjon enn kun som reguleringsmyndighet.

Husbankens låne- og støtteordninger

Husbanken har ulike låne- og støtteordninger som skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse, eller et godt boligtilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbankens støtteordninger kan være personrettede eller rettet mot kommuner eller private aktører.

Kommunale tjenester og støtteordninger

Kommunen yter tjenester til kommunens innbyggere. Innenfor boligfeltet kan det handle om å bistå vanskeligstilte med å skaffe og beholde bolig, det kan være økonomiske virkemidler eller oppfølgingstjenester for å bidra til at innbyggere kan bo lengst mulig i eget hjem.

5.2 - Aktiv boligpolitisk aktør

I 2018 gjennomførte Asplan Viak et prosjekt om kommunen som aktiv boligpolitisk aktør. Dette arbeidet lå til grunn for at det ble etablert et lærings- og utviklingsnettverk kalt «Helhetlig boligpolitikk» i regi av KS. Læringsnettverket kom med anbefalinger til seks strategiske grep kommunen kan gjøre for å utvikle og utvide sin rolle som boligpolitisk aktør. Rådene er basert på anbefalinger fra kommuner og kunnskapsmiljøer som har vært med i prosjektet, og i dialog med utbyggingsaktører.



1. Bygg kunnskap og velg politisk retning
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
3. Avklar administrativ ansvars plassering og organisering
4. Vær en strategisk eiendomsaktør
5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
6. Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

Disse punktene er viktige elementer i kommunens arbeid med å utarbeide en helhetlig boligpolitikk. Kommunen må ha et godt kunnskapsgrunnlag og tydelige politiske mål for boligpolitikken. Gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi kan man sette langsiktige mål og gi retning for kommunens utvikling. Planlovgivningen gir mange muligheter og kommunen bør søke å utnytte mulighetsrommet til fulle.

Boligarbeid og boligpolitikk er et stort og komplekst område som omfatter mange ulike tjenesteområder. For å sikre et effektivt og helhetlig arbeid er det viktig å ha en tydelig organisering og ansvarsfordeling, og benytte ulike samhandlingsarenaer.

Kommunen kan gå lenger i å styre utbyggingsprosjekter som grunneier enn som reguleringsmyndighet. Ved en strategisk eiendomspolitikk kan kommunen utnytte mulighetsrommet som ligger å sette spesifikke krav for nå boligpolitiske mål. For å løse fremtidige boligutfordringer er det viktig å samarbeide med det private. Det er viktig for å bygge de boligene innbyggerne ønsker og trenger, og et mer etablert samarbeid kan være med å fremme normalisering og integrering for husstander som faller utenfor det ordinære boligmarkedet.

Hvor og hvordan man bor er vesentlig for den enkeltes levekår og helse. Det å ha en god bolig og oppleve å bo i trygge omgivelser er vesentlig for innbyggernes helse. Det er viktig å ha med dette perspektivet når det bygges nytt, men også se på hva som kan gjøres og utbedres i allerede eksisterende bo områder. Ved at kommunen utvider sin rolle som boligpolitisk aktør vil det kunne legges til rette for at det bygges nok og riktige boliger som ivaretar innbyggernes behov.



6 – HOVEDMÅL, INNSATSOMRÅDER OG TILTAK

Boligstrategien skal gi retning for Lier kommune sin boligpolitikk frem til 2027, og synliggjøre hvordan kommunen kan ta en aktiv rolle i boligutviklingen i samarbeid med relevante aktører. Kartlegging og innhenting av informasjon på boligområdet gjorde det tydelig at det er behov for målsettinger som baserer seg på sosial boligutvikling, økonomisk og miljømessig god boligutvikling, samt samarbeid om boligutviklingen. Hovedmålene ble politisk vedtatt høsten 2021, og disse har dannet grunnlaget for videre utarbeidelse av strategien med tilhørende innsatsområder og tiltaksplan for å nå målsettingene.

HOVEDMÅL 1

Fremme god bokvalitet for alle innbyggere og bidra til utvikling av stabile og attraktive bomiljøer

Innsatsområde 1

Flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig

Innsatsområde 2

Kommunen tilrettelegger for gode bo- og nærmiljøer og sikrer arkitektonisk kvalitet gjennom planlegging

Innsatsområde 3

Bistå til at innbyggere settes i stand til å bo lengst mulig i eget hjem

HOVEDMÅL 2

Fremme bærekraftig vekst og utvikling i møte med fremtidige boligbehov

Innsatsområde 1

Kommunen tilrettelegger for helhetlig boligutvikling

Innsatsområde 2

Boligutvikling bør skje i tråd med faktiske behov

Innsatsområde 3

Kommunen bidrar til utvikling av innovative boligkonsepter og bruk av bærekraftige materialer

Innsatsområde 4

Tilrettelegge for å begrense klima- og miljøbelastningen ved boligutvikling

HOVEDMÅL 3

Møte fremtidige boligbehov gjennom effektiv samhandling og organisering

Innsatsområde 1

Styrke den interne samhandlingen i kommunen gjennom økt tverrfaglig samarbeid og hensiktsmessig medvirkning

Innsatsområde 2

Kommunen bør styrke samhandlingen med private boligaktører

Innsatsområde 3

Bedre informasjons- og kunnskapsdeling, både internt og eksternt



6.1 - Hovedmål 1 - Fremme god bokvalitet for alle innbyggere og bidra til utvikling av stabile og attraktive bomiljøer

Det boligsosiale arbeidet i en kommune strekker seg fra operative oppgaver som å gi råd og veiledning, framskaffe egnede boliger og tjenester til den enkelte eller iverksettelse av bo- og nærmiljøtiltak, til strategiske oppgaver som innovasjon, tjenesteutvikling eller å løse boligsosiale utfordringer på samfunnsnivå gjennom systematisk, tverrfaglig og sektorovergrepene arbeid. Samtidig som dette komplekse boligsosiale arbeidet skal leveres, skal tjenestetilbudet til kommunen dreies fra en tradisjonell utførerrolle til å ha en tilretteleggende og forbyggende funksjon. Dette innebærer at innbyggerne som har behov for det skal gjøres i stand til å mestre sitt eget liv på best mulig måte.

Innsatsområde 1: Flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig

I norsk boligpolitikk er det etablert en målsetting om at flest mulig skal eie sin egen bolig, og i Norge i dag eier omtrent 80 % sin egen bolig. Det å eie bolig gir mange gevinster. Det gir mulighet for å opparbeide kapital og kjøpe større bolig ved behov. Ved å eie bolig har man også en mer stabil og trygg bosituasjon enn ved å leie. Å bidra til at flere kan bli boligeiere kan medvirke til å utjevne sosiale forskjeller. Kommunen har flere virkemidler for å kunne bistå innbyggere med å gå fra å leie til å eie bolig, og ved å jobbe mer målrettet med dette kan vi legge til rette for at enda flere kan bli boligeiere.

Innsatsområde 2: Kommunen tilrettelegger for gode bo- og nærmiljøer og sikrer arkitektonisk kvalitet gjennom planlegging

Det å ha en egnet bolig og et godt bomiljø er grunnleggende for den enkeltes helse og samfunnsdeltakelse og forskning viser at bolig har en stor betydning for folkehelsen. Å legge til rette for stabile og attraktive bomiljøer for alle innbyggere er derfor et viktig innsatsområde. Kommunen har et ønske om å skape bomiljøer med fokus på integrering og mangfold for å forhindre stigmatisering og ekskludering. Opplevelse av tilhørighet, mulighet for aktivitet og engasjement er viktige faktorer gjennom hele livet, uavhengig om man bor i selveid bolig eller en kommunalt eid bolig.

Innsatsområde 3: Bistå til at innbyggere settes i stand til å bo lengst mulig i eget hjem

Det er ønsket at boligutviklingen skal legge til rette for at flere kan bo i eget hjem lenger. I dette ligger det at boliger må være mer fleksible etter hvilken livsfase man er i. Det er ønskelig at boliger kan tilpasse seg de behovene som beboer har, og senere får. Ikke motsatt, slik det er i dag. Dette er en problematikk kommunen jobber mye med, blant annet gjennom Leve hele livet.



6.2. – Hovedmål 2 - Fremme bærekraftig vekst og utvikling i møte med fremtidige boligbehov

Befolkningsveksten og demografiutviklingen gir utfordringer som gjør at man må tenke nytt og innovativt for å løse fremtidens boligbehov. For å få til dette må man sikre en helhetlig boligpolitisk planlegging. Kommunen må ha tilstrekkelig kunnskap om innbyggernes fremtidige behov slik at man kan planlegge for en boligutvikling som sikrer en variert boligmasse med god bokvalitet.

Helhetlig boligplanlegging handler om hvordan man skal få til en sosial bærekraftig boligplanlegging som ivaretar alle innbyggers behov om å ha et godt sted å bo. Ved å jobbe godt tverrfaglig kan kommunen realisere gode planer som tar hensyn til folkehelse, levekår, oppvekst og boligsosiale forhold i planleggingen. God kommunal planlegging er sentralt for å bidra til mindre ulikhet og utviklingen av bærekraftige byer og samfunn.

Innsatsområde 1: Kommunen tilrettelegger for helhetlig boligutvikling

Gjennom en helhetlig boligstrategi blir mange hensyn ivaretatt på samme tid. Dette er viktig for å se samfunnet som en helhet, og for å legge til rette for en boligutvikling som underbygger folkehelseperspektivet. Helhetlig boligutvikling tilrettelegger også for bærekraftige løsninger og bidrar til gode bomiljøer. En helhetlig boligutvikling er ment å skulle sikre ivaretagelse av innbyggerne innenfor alle de tre boligmarkedene, herunder det ordinære boligmarkedet, mellommarkedet og det boligsosiale markedet. Med en helhetlig boligstrategi får kommunen et godt verktøy for å bidra til at fremtidig boligutvikling gir tilstrekkelig og riktige boliger tilpasset innbyggernes ulike behov.

Innsatsområde 2: Boligutvikling bør skje i tråd med faktiske behov

Boligutvikling i tråd med innbyggernes behov er viktig. Det er en forutsetning at boliger er attraktive for de som skal kjøpe dem. Det innebærer at det tilrettelegges for boliger som passer for alle og at det planlegges for variert bebyggelse og ulike boformer. Kommunen må være godt kjent med dagens og fremtidens boligbehov for å kunne få til dette. Kommunen vil derfor gjennom kartlegginger, analyser og samarbeid innhente informasjon om de fremtidige behovene.

Innsatsområde 3: Kommunen bidrar til utvikling av innovative boligkonsepter og bruk av bærekraftige materialer

Vi lever i et samfunn som stadig er i utvikling. Fokus på miljø blir stadig viktigere, spesielt for yngre generasjoner. For å gjøre boligmarkedet attraktivt, er det viktig å imøtekomme de krav det stilles til miljøbevissthet. Det må tenkes nytt, og det må tenkes miljø.

Innsatsområde 4: Tilrettelegge for å begrense klima- og miljøbelastningen ved boligutvikling

Det er ønskelig å tenke innovativt og kreativt i utviklingen av nye boliger. Lier kommune har miljøfyrtårnsertifisering, og det er riktig i et miljøperspektiv at man først ser på mulighetene for å bruke om igjen det man allerede har. Tanken er at gamle bygg kan få nytt innhold og at



man kan endre bruken av eksisterende bygningsmasse. Det er mer energieffektivt å drive med resirkulering av eksisterende bygg, enn å kun drive nyoppføring. Belastningen på kulturlandskapet blir også mindre, da det er flere steder som kan få stå uberørt. Det bør søkes arealeffektive romløsninger som også vil bidra til å redusere boligens totale areal, og derved energiforbruk og fotavtrykk.

6.3 – Hovedmål 3 - Møte fremtidige boligbehov gjennom effektiv samhandling og organisering

I strategien “Bolig for velferd” var det et mål at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv. Det er mange aktører, både offentlig og privat, som jobber innen boligområdet. De vil ha kjennskap til boligbehov utfra ulike innfallsvinkler og utfra de enkeltområdene man jobber innen. For å få til en effektiv og helhetlig jobbing er det viktig at de ulike aktørene sammenstiller sin kunnskap og skaper samarbeidsarenaer for å planlegge og løse fremtidige behov innen boligområdet.

Innsatsområde 1: Styrke den interne samhandlingen i kommunen gjennom økt tverrfaglig samarbeid og hensiktsmessig medvirkning

Det er flere virksomheter med ansvar innen boligområdet og det er behov for å gå gjennom organiseringen og se på mulige nye samhandlingsformer. Det er viktig å avklare roller og ansvar internt, og sikre godt samarbeid og utveksling av kompetanse. I forslag til ny boligsosial lov foreslås det at kommunen skal pålegges å ha oversikt over ulike boligbehov og at dette fremkommer i kommunal boligplanlegging. Det vil gi behov for et annet og tettere samarbeid mellom virksomhetene som jobber innenfor samfunns- og planområdet, Lier eiendomsselskap KF og tjenesteområdene.

Innsatsområde 2: Kommunen bør styrke samhandlingen med private boligaktører

Private boligaktører sitter med en annen form for kunnskap og innsikt om boligmarkedet. Disse kan bidra til at det skapes attraktive boliger, som tilfredsstillende kjøpernes behov. Ved å utvikle samarbeid med private aktører vil kommunen i større grad kunne sikre tilstrekkelig og egnede boliger for kommunens innbyggere.

Innsatsområde 3: Bedre informasjons- og kunnskapsdeling, både internt og eksternt

Det er mange som jobber innen boligområdet, og det er spredt på ulike virksomheter. Det kan være utfordrende å på en enkelt måte finne ut hvem som gjør hva og hvordan Lier kommunes boligarbeid er organisert. Kommunen skal sørge for å ha tilstrekkelig kunnskap og kompetanse rundt relevant regelverk. Det er behov for å skape arenaer for å formidle denne kunnskapen og for å få bedre og en felles forståelse av utfordringsbilde og hvilke muligheter og virkemidler vi rår over.



7 – MÅLOPPNÅELSE

Det er utarbeidet en tiltaksplan som skal sikre oppnåelse av boligstrategiens hovedmål og innsatsområder. Tiltaksplanen inneholder en oversikt over planlagte tiltak og hensikten med de. Tiltakene er varierte i både størrelse og omfang, og de innebærer alt fra å opprette rutiner og gjennomføre undersøkelser, til å legge til rette for utvikling og samhandling, eller å gjøre vurderinger av mulige handlingsrom. Noen av tiltakene er påbegynt og andre er påtenkt til bestemte tider. Noen av tiltakene er svært konkrete, mens andre handler om å gjøre utredninger eller vurderinger for å avklare hva som er den beste løsningen for Lier.

Tiltaksplanen er administrativ og den er det operative dokumentet som skal bidra til at kommunen når sine mål. Den inneholder også en oversikt over hvem som er ansvarlig for gjennomføring av de ulike tiltakene, samt hvordan tiltakene er tenkt finansiert. Finansiering vil enten bli løst innenfor eksisterende rammer, gjennom ekstern finansiering eller kreve et vedtak i handlingsprogrammet til kommunen. For sistnevnte vil tidspunkt for gjennomføring av de ulike tiltakene løftes inn i den årlige prosessen med handlingsprogrammet.

Vedlegg

- Vedlegg 1 – Kunnskapsgrunnlag
- Vedlegg 2 – Ordliste