

Voss herad

Boligmangfold og kommunens rolle

Oda Solberg, Natural State

Kort om meg



Oda Solberg

Nye boligmodeller
Arkitekt i Sol-Is arkitekter
Prosjektleder i Natural State

Leder for Oslo arkitektforening
og Foreningen for
byggfellesskap



Research

Prosjekt Nye boligkvaliteter + kartlegging
av kommunens handlingsrom
Plan- og bygningsetaten i Oslo
Oslo Kommune 2018-2021
Ny boligplan



Strategier

Utviklingsstrategi for Kulihaugen I
Lom kommune
Boliger tilpasset eldre og fremtidens
behov



Arkitektur

Eriksen Skajaa arkitekter (nå
Fragment og Skajaa arkitekter)
Sol-Is arkitekter

Fordeler med sosiale boformer

Redusere ensomhet

Vindmøllebakken av Helen & Hard arkitekter
Foto: © Minna Soujoki



Bo hjemme lenger

New Ground Cohousing av PTE architects
Foto: © Caroline Teo



Delingsøkonomi og bærekraft

Vindmøllebakken av Helen & Hard arkitekter
Foto: © Minna Soujoki



Nabolag og tjenestebytte.

Foto: Tatiana Rodríguez/Unsplash



Trygghet

Mogens Thorsens stiftelse
Foto: Oda Solberg

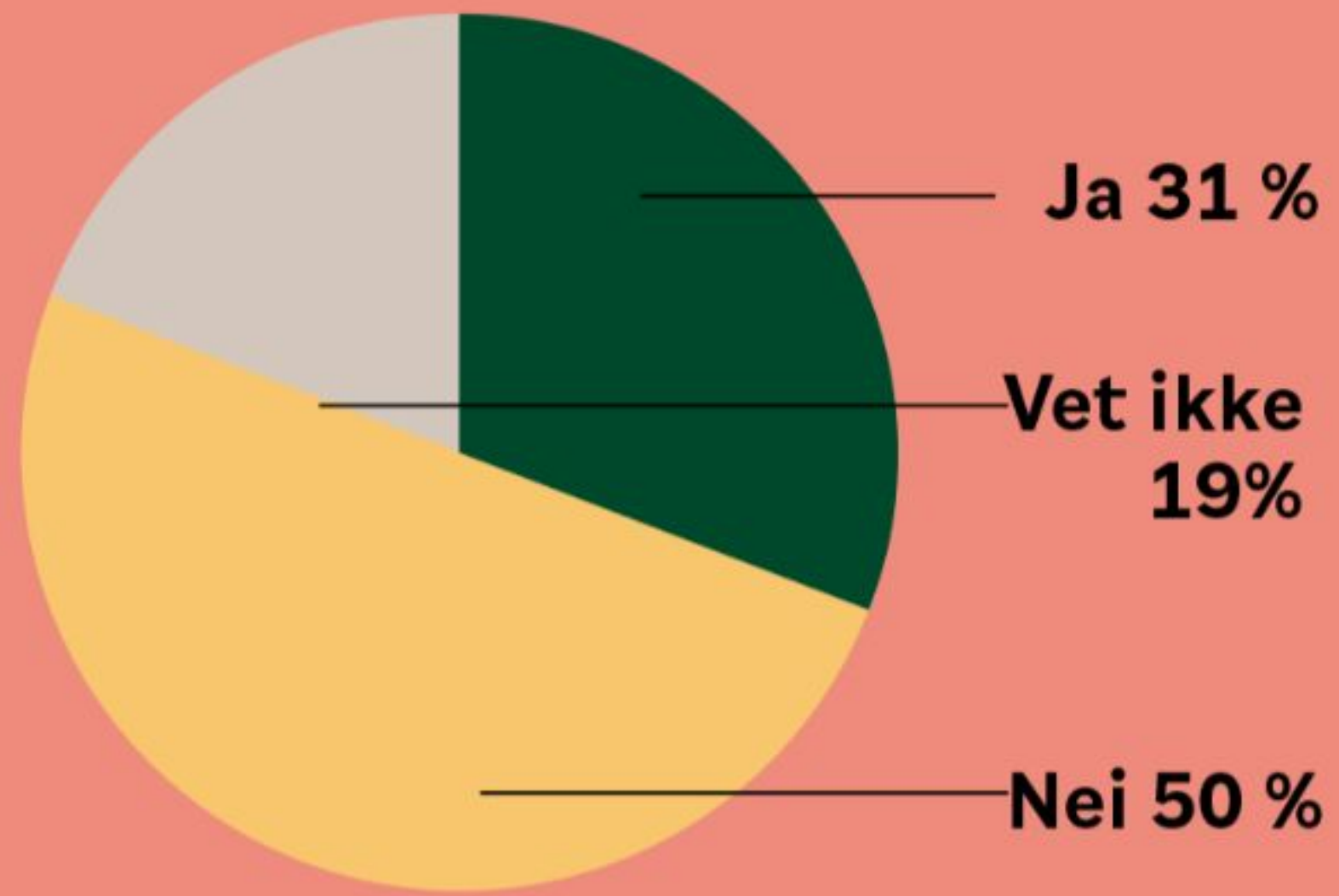


Inkludering

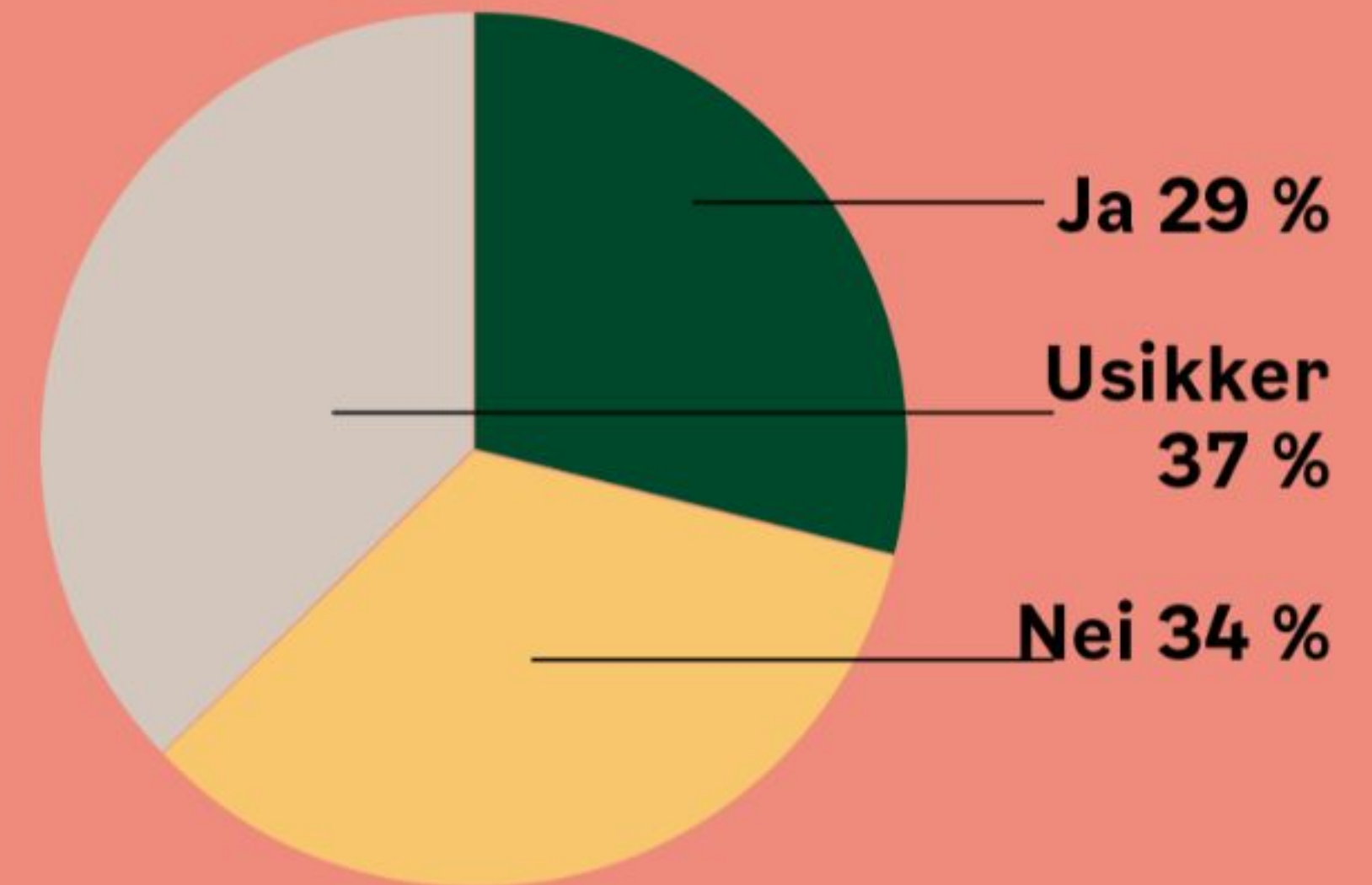
Vidaråsen lansby
Foto: Will Browne.



Interesse for bofellesskap



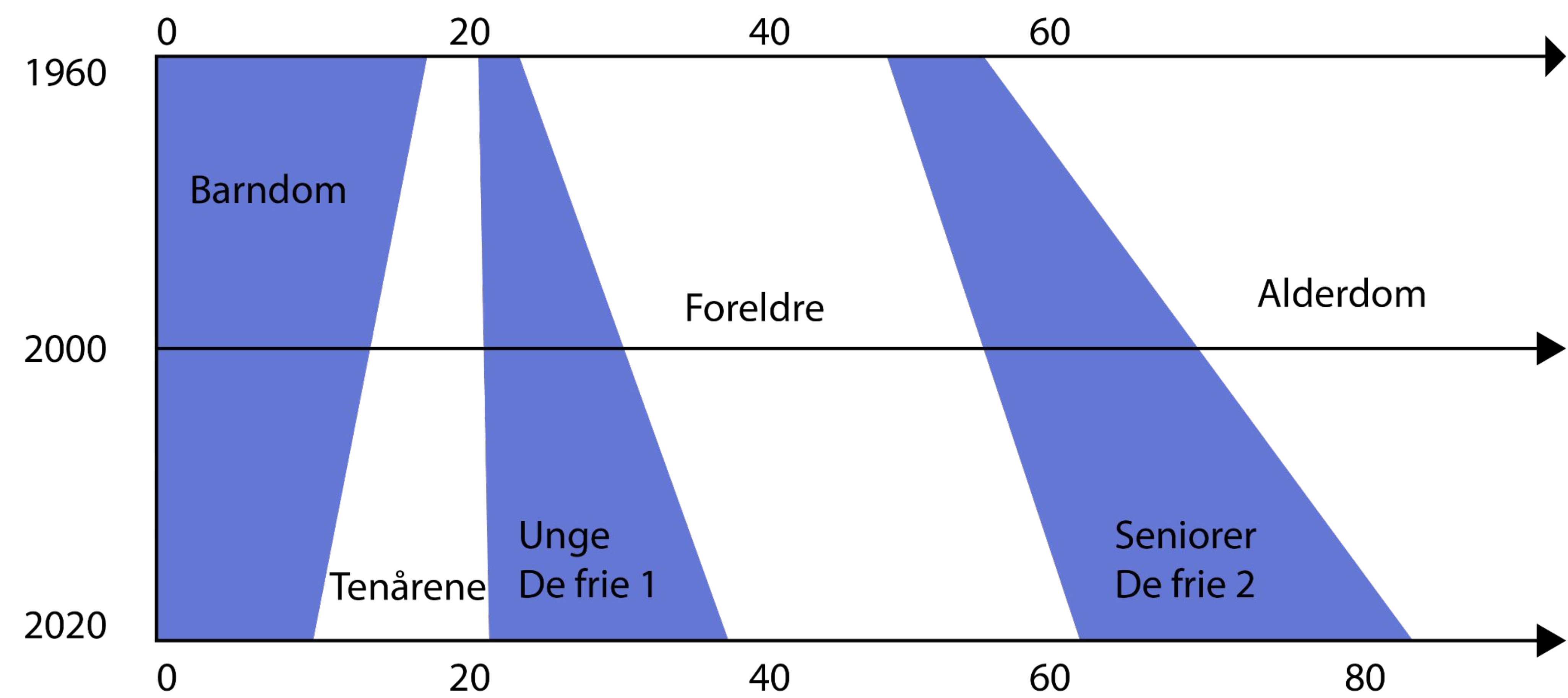
Future Living av Prognosesentret



BOPILOT Bergen

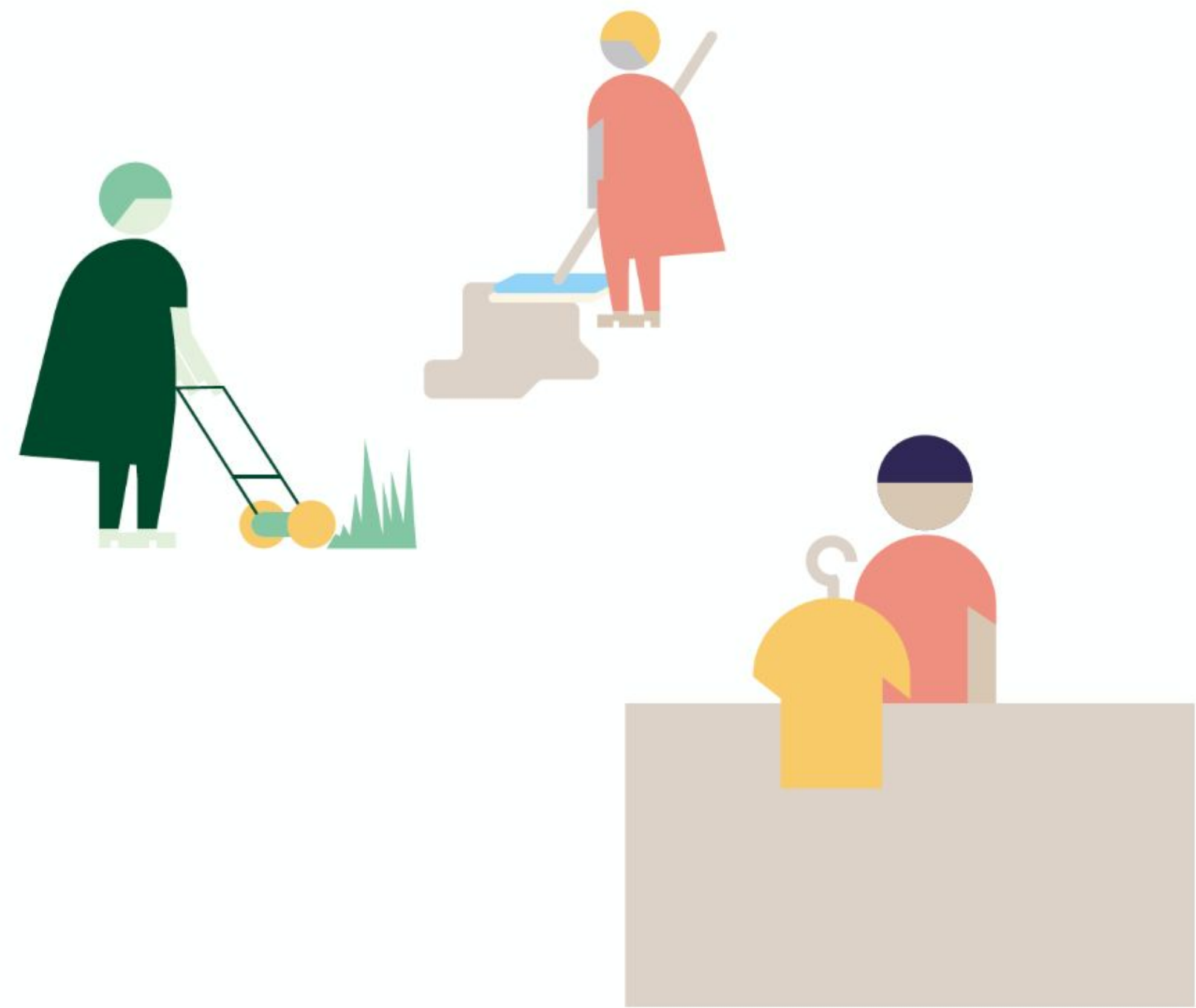
Livets nye faser

De nye frie



Illustrasjon oversatt til norsk fra Realdania

Boformer og begreper



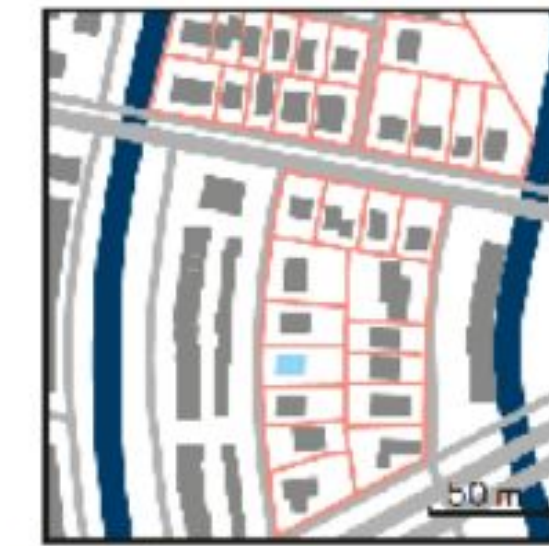
Privat og felles



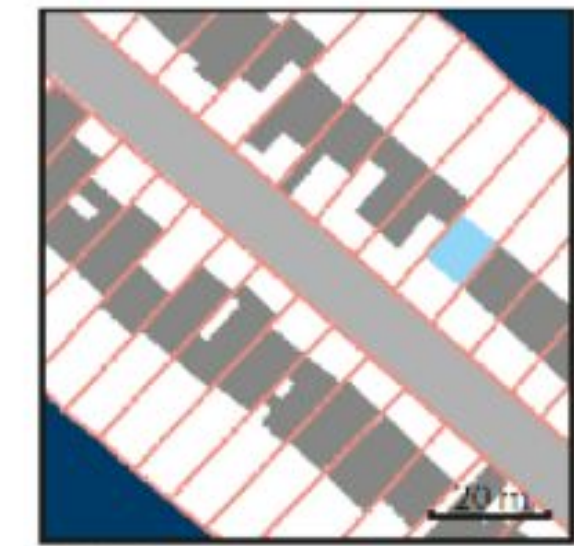
- Privat: soverom.
Delt: alle andre hovedfunksjoner i felles boenhet.
- Privat: alle hovedfunksjoner
Delt: hovedfunksjoner også i felles boenhet.
- Privat: soverom og noen private hovedfunksjoner.
Delt: hovedfunksjoner utenfor boenhet.
- Privat: alle hovedfunksjoner.
Delt: hovedfunksjoner og tilleggsarealer utenfor boenhet.
- Privat: alle hovedfunksjoner.
Delt: kun tilleggsareal utenfor boenhet.



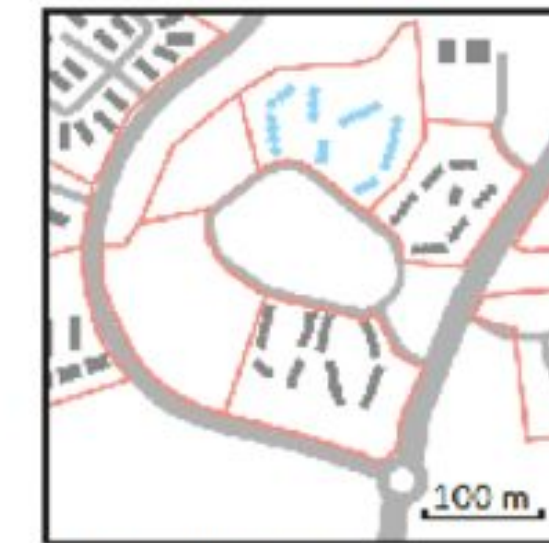
Hvordan kan vi bedre rammevilkårene for et mangfold av boformer og boligtyper og boligpriser?



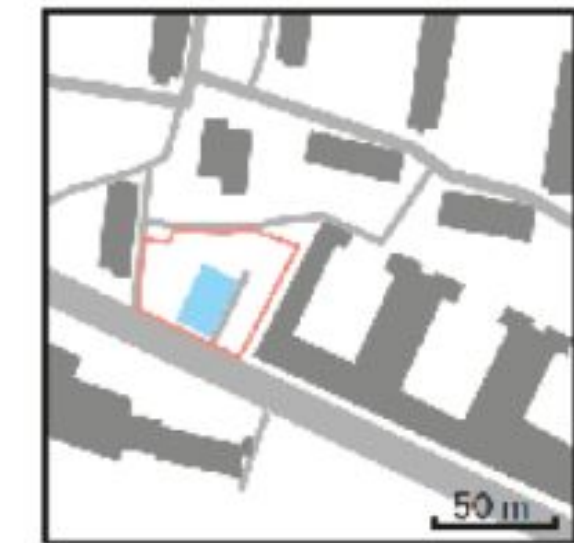
Enebolig,
Homeruskwartier, Almere



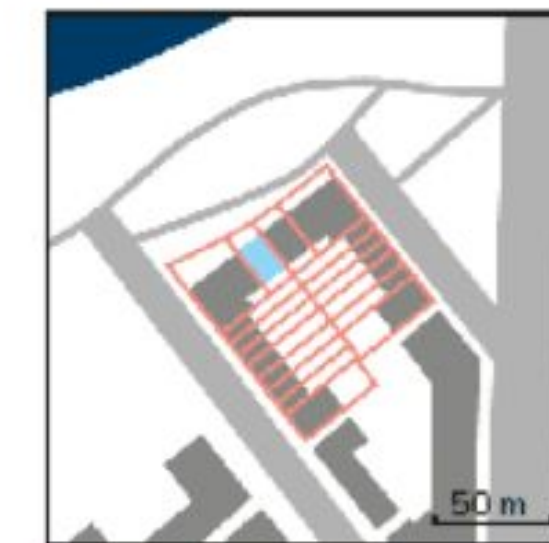
Rækkehus, IJburg,
Amsterdam



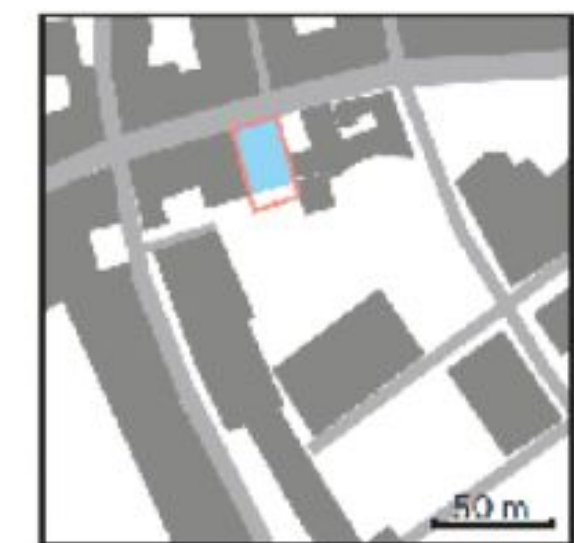
Storparcell, Svalin,
Roskilde



Boligblokk, R50 cohousing,
Berlin



Kvartalsstruktur, Amstel-
kwartier, Amsterdam



Infill, La Borda, Barcelona

Hovedmål:	Mangfold og variasjon av boliger i Oslo, spesielt nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter		
Delmål:	Inkluderende -motvirke segregering	Rimelige -en by med bolig for alle	Sosiale -skape tilhørighet og motvirke ensomhet
Metode:	• Prisnivå • Aldersoverskridene • Integrerende • Medvirkningsprosesser • Stedsanalyser med sosialt fokus • Beboerdemokrati • Typologisupplering i homogene nabolag	• Egeninnsats og selvbygging • Masseproduksjon • Byggherre uten profittkrav • Utnyttet potensial på tomt eller i eksisterende bygg • Variasjon i disposisjonsform • Rimelig tomtepris	• Medvirkningsprosesser • Stabile bomiljøer • Beboerstyrt utvikling • Fremme eierskap og tilhørighet • Sosiale rehabiliteringer
Fysiske løsninger:	• Tilrettelegging for bestemte beboergrupper • Tilrettelegging for blandede beboergrupper • Universell utforming • Tilgjengelig felles og offentlig areal	• Reduksjon i privat areal (kompaktbolig) • Reduksjon i felles areal • Reduksjon i teknisk standard • Mer boareal for samme pris • Fleksible løsninger • Sambruksløsninger	• Dele husholdning (kollektiv) • Dele hovedfunksjoner (bofellesskap) • Dele tilleggsfunksjoner (noen fellesrom) • Nabolagsfunksjoner • Utendørs møteplasser

Store likheter på bygd og by

- Markedet klarer ikke å løse de boligtypene det er behov for
- Mangel på byggbart areal
- Har ikke råd til egnet bolig
- Ingen sitter på helhetsansvaret for bolig
- Private reguleringsforslag – passive kommuner
- Behov for et større mangfold av boligtyper
- Behov for et mangfold av boformer

Store forskjeller

Bygd

- Demografiutfordringer – en aldrende, synkende befolkning
- «Tynne» boligmarkeder
- Vanskelig å få tak i noe annet enn enebolig og livsløpsboliger
- Byggekostanden er høyere enn verdi
- Boligen er ikke et investeringsobjekt

By

- Demografiutfordringer – barnefamilier flytter ut og voksende befolkning
- Overopphettet marked
- Vanskelig å få tak i enebolig og boliger til enslige
- Forventet verdistigning presser prisene oppover
- Boligen blir et investeringsobjekt

Muligheter i kommunens handlingsrom

- 1) Reguleringsmyndighet
- 2) Tomteeier
- 3) Samfunnsutvikler

- 4) Økonomiske incentiver

Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov

Sandefjord kommune

Natural State



1.

Reguleringsmyndighet

Reguleringsmyndighet

Hva kan sikres i reguleringsplan?

- Formål
- Andel, størrelse, plassering og tilgang til innvendige og utvendige fellesarealer
- Utforming og særskilte fysiske kvaliteter (som ikke reguleres i forskrift)
- Kommunale normer er veiledende og kan videreføres i reguleringsplan, som variasjon i leilighetsstørrelser.

Hva kan ikke sikres i reguleringsplan?

- Prisnivå, disposisjonsform, organisasjonsform
- Krav til vedtekter som prisregulering, ansiennitet og aldersgrense
- Prosessuelle bestemmelser om medvirkning
- Tomtestruktur
- Drift av deleløsninger
- Unntak fra eller strengere krav til kvaliteter som reguleres i forskrift

Sosiale boformer i kommuneplanen

Gulerot, pisk eller oppfordring

Ta inn bestemmelser om alternative boformer i kommuneplanens arealdel.

Unntak, kvalitetskrav eller tydelige signaler om ønsker.

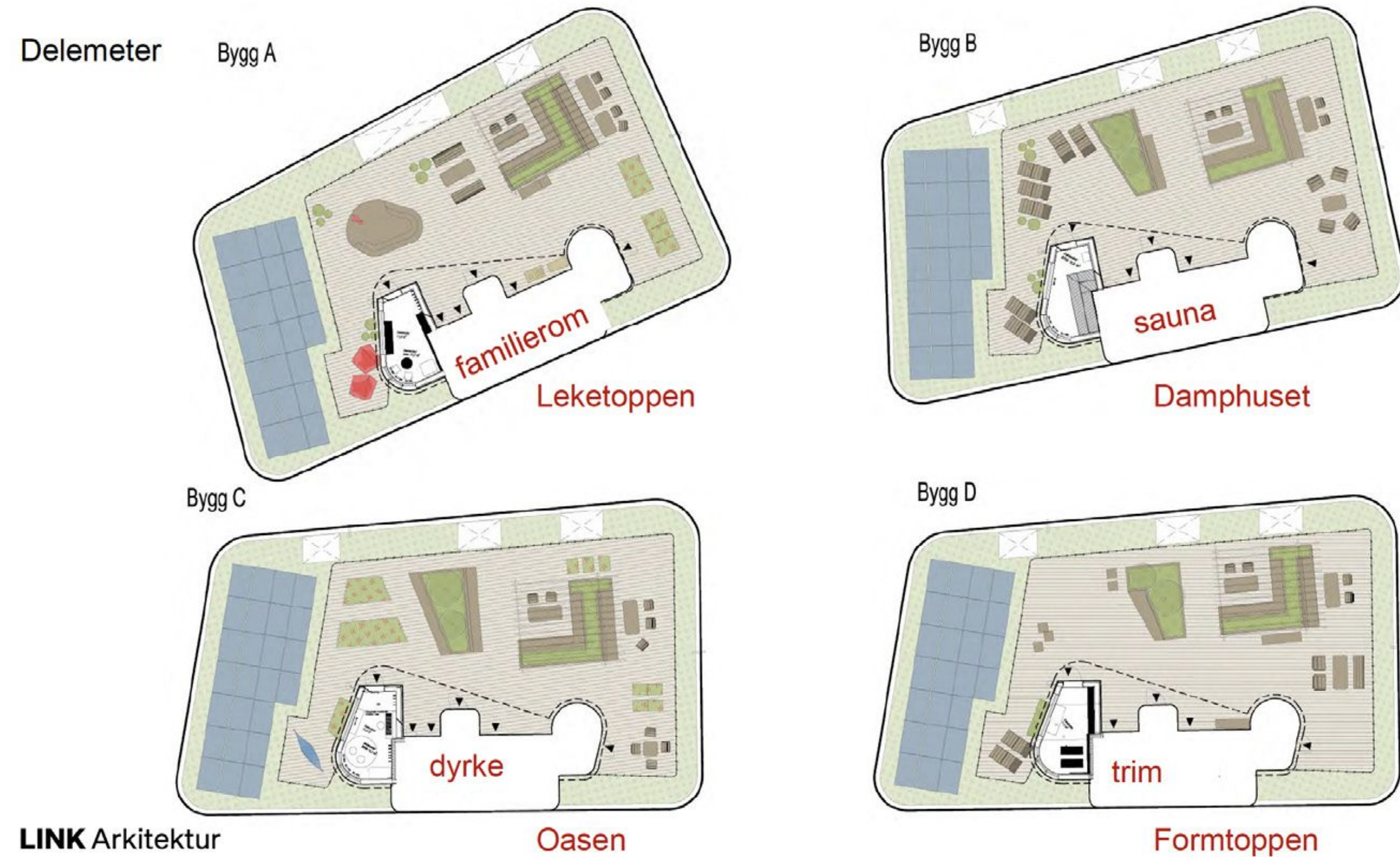


Reguleringsplan

Størrelse, typologi og fysiske kvaliteter

- Sikre størrelse på fellesrom
- Sikre særskilte kvaliteter
- Beliggenhet i bebyggelsen
- Tilknytning til uteareal eller andre rom
- Funksjoner

Kan ikke sikre brukergruppen, medvirkning, lavere pris eller driftsmodell i reguleringsplan.

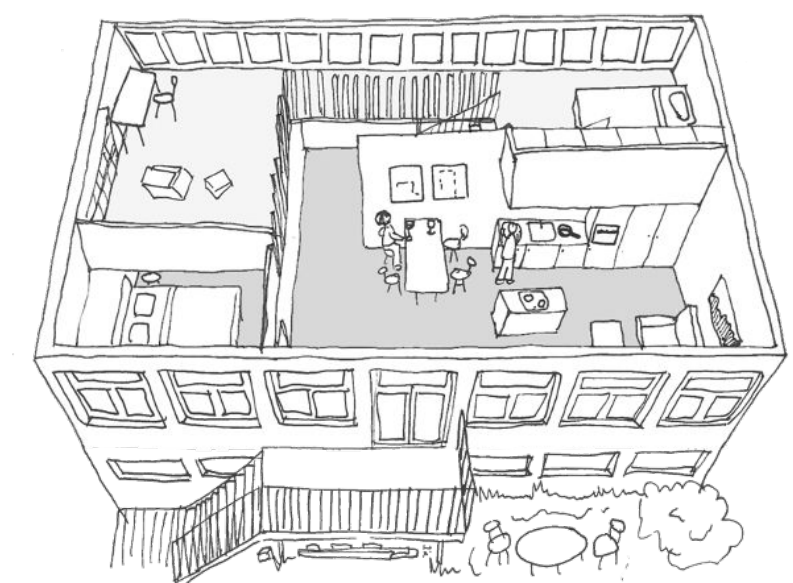
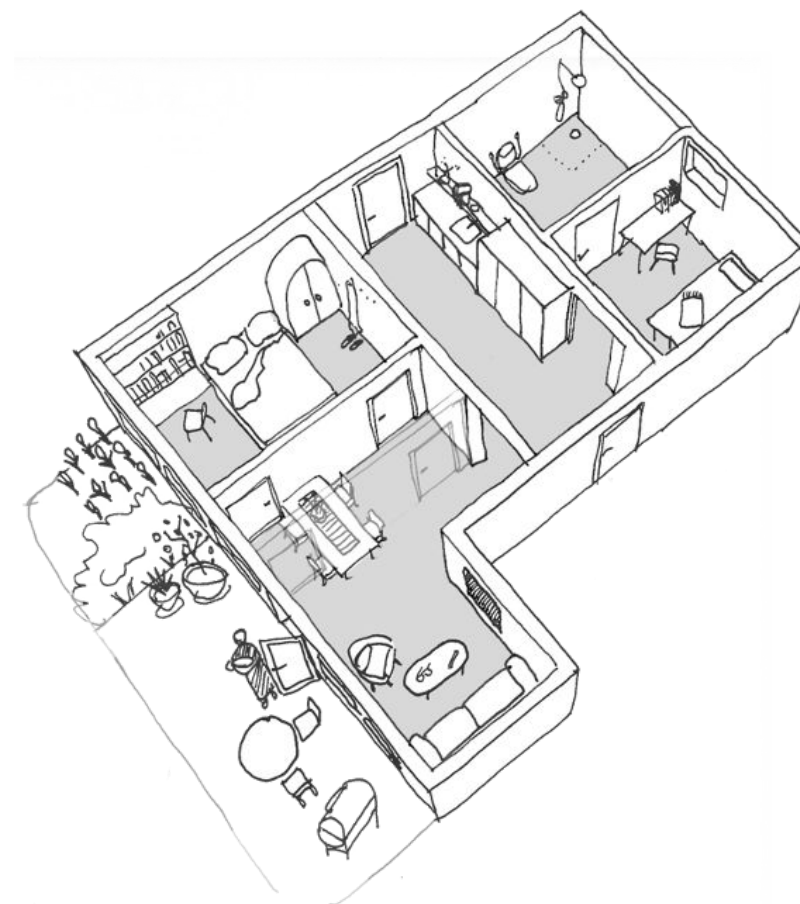
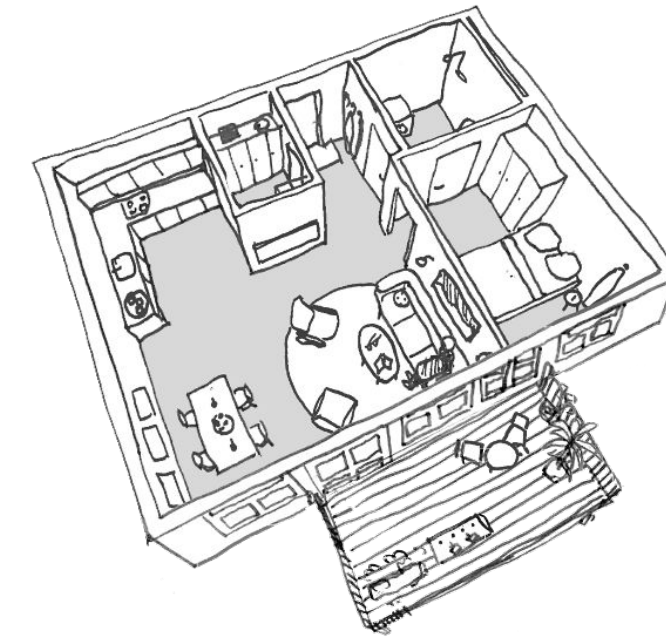


Norm for boligstørrelser og variasjon

Maksimum og minimum andel

leilighetsstørrelser

Selvstendig dokument, kan
revideres når man vil
Sikre mangfold av størrelser
Gjelde kun der det er utfordringer
med homogen utbygging



Praktisering og prosessuelt

Maler og rutiner

Stedsanalyse

Oppstartsmøtemal

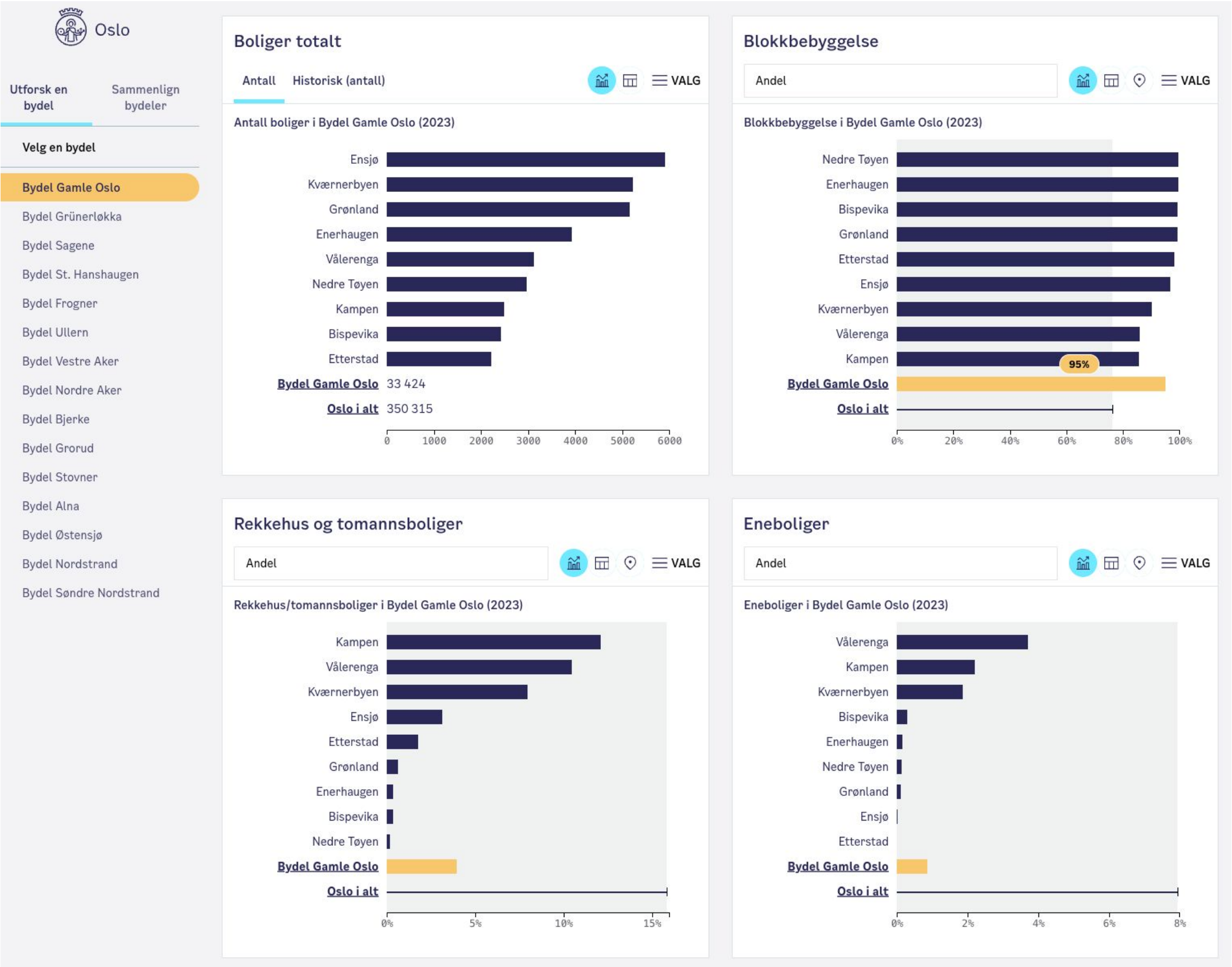
Boligstørrelser

Boligtyper

Andel kommunale boliger

Boformer

Disposisjonsformer



2.

Eierrådighetsstrategier – tomteeier

Kommunens handlingsrom som tomteeier

Normalen: salg til
høystbydende

Muligheter

- Salg med vilkår
- Salg kombinert med
anskaffelse
- Kvalitetskonkurranse

EØS-reglene

Forbud mot statsstøtte og regler om offentlige anskaffelser

Tomten skal selges til markedspris. To rutiner:

- Budrunde
- Takst fra uavhengig og kvalifisert takstmann

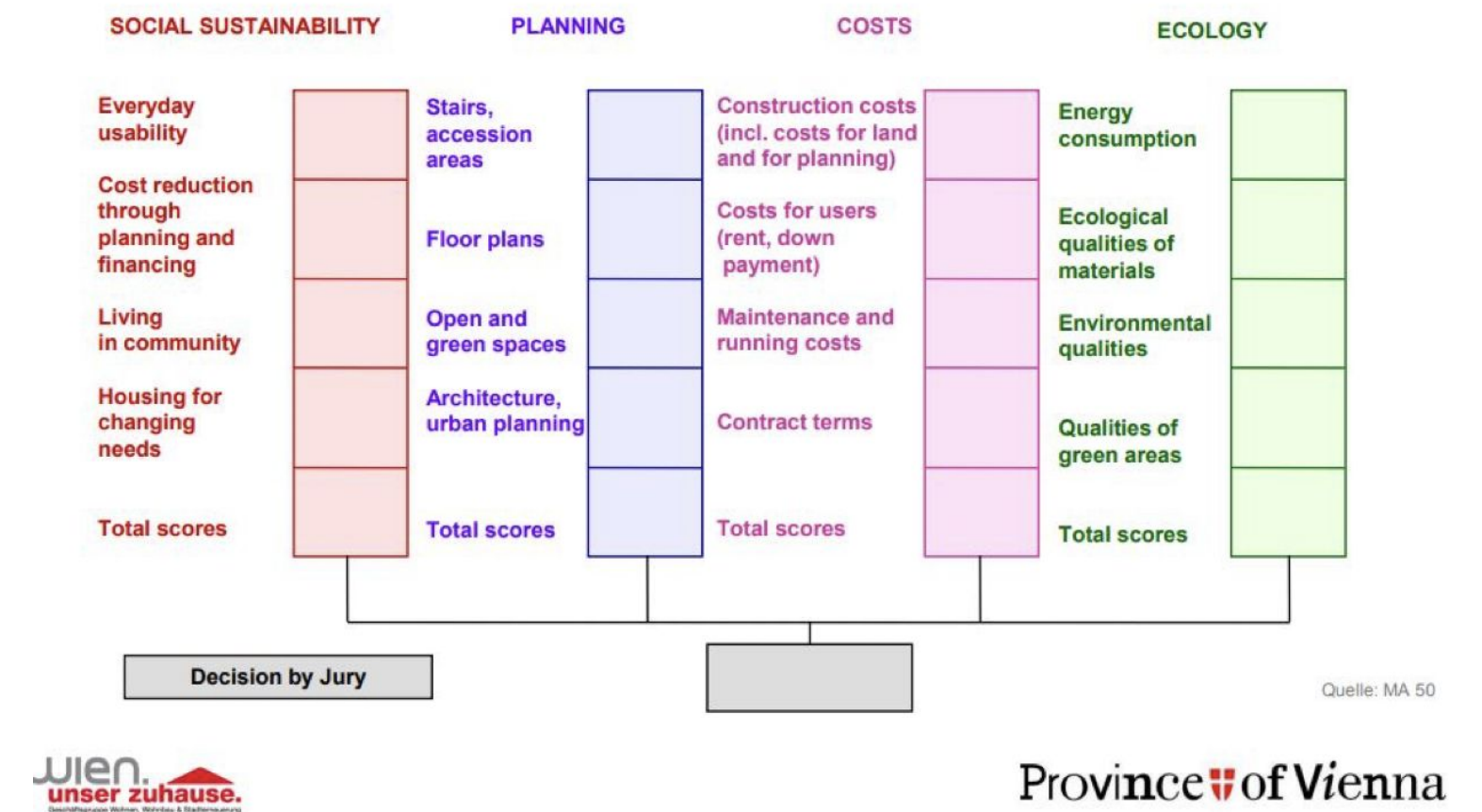
Hvilke vilkår som stilles påvirker taksten. Vilkår må ikke utelukke relevante kjøpere, altså snevre inn kjøpergruppen. Vilkår skal knyttes til det ferdige prosjektet og ikke til hvem som kjøper.

Konkurrere på kvalitet

Kvalitets/konseptkonkurranse kan brukes til å løse samfunnsutfordringer og oppnå boligpolitiske målsetninger som:

- nyskapende prosjekter
- bærekraftige bygg og steder
- medbestemmelse og lokaldemokrati
- prisnivå og eieform
- arkitektonisk kvalitet
- bo- og boligkvalitet
- byliv og første etasjer
- boligmangfold og nye boformer

DEVELOPERS' COMPETITIONS: VIENNA 4 PILLAR-MODEL



EØS-reglene

Regulering – alle stiller likt og det er innenfor EØS reglene.

Kvalitetskonkurranse, kriteriene må være etterprøvbare.

Flere uvanlige kombinasjoner, som vilkår om lavere pris sammen med kvalitetskriterier som er vanskeligere å måle, jo større risiko for at det ikke er innenfor.

Hvorfor ikke feste?

I en festeavtale leier man tomt, men eier bygget tomten står på.

Vinn-vinn:

- Fester kan få en tomt uten store investeringskostnader
- Tomteeier kan omdisponere tomt når festetiden har utløpt

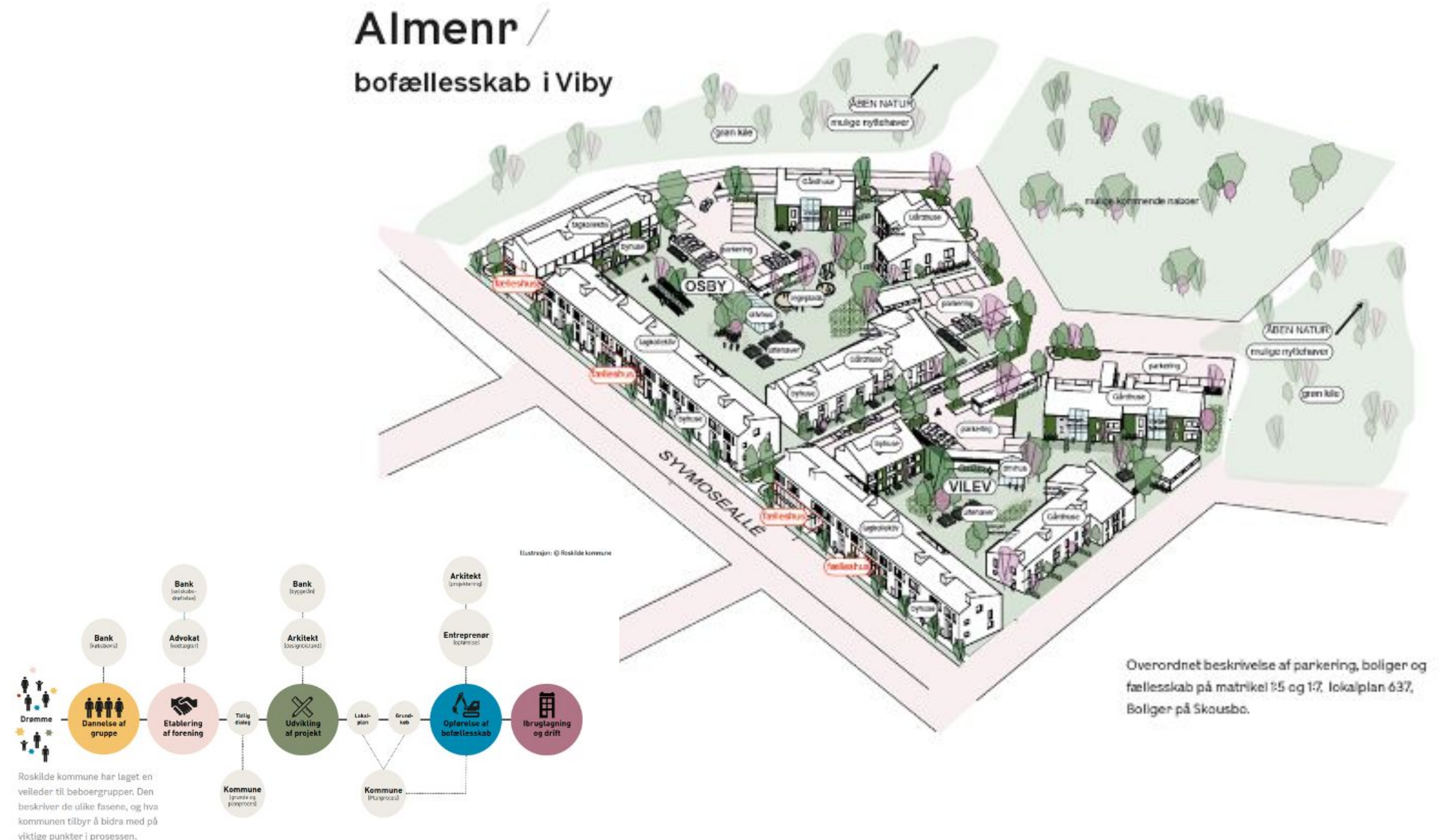
... men for boligfeste kan tomten kjøpes ut etter 30 år til en rimelig pris

Næringsfeste har avtalefrihet, men må drive kommersielt



Pilotprosjekter kommunal eiendom

- Usikkerhet blant utbyggere: på markedet, prosess, medvirkning og drift
- Ett for eldre, ett for alle generasjoner
- Utrede modell for innovativt tomtesalg: salg med vilkår, salg i kombinasjon med anskaffelse eller kvalitetskonkurranse
- Være åpen for å regulere tomter til grasotinitiativer



Bruke eksisterende bygg

Funksjonstømte kommunale bygg

- Vurdere alle funksjonstømte bygg som bolig før riving
- Skoler, institusjoner og kommunehus
- sentralt beliggende
- de er på “gråareal”
- lokal kulturminneverdi
- spare materialer
- institusjonsbygg har gjerne arealer som lett lar seg bygge om til fellesrom



2.

Samfunnsutvikler

Nabolagshus

Felleshus for større områder

- Fellesrom trenger ikke være for ett isolert boligprosjekt
- Kan trenge oppstartshjelp fra kommunen men være selvdrevet på sikt
- Kan reguleres inn arealer
- Må finne egnet driftsmodell, gjerne i samarbeid med frivilligheten

Eksempel: Nabolagshuset Petersborg



Informasjon, inspirasjon og koblingsboks

Bopilot Bergen

- Ta rollen som koblingsboks mellom utbygger og innbygger
- Foredrag, debatt, temakvelder
- Studietur
- Utstilling



4.

Incentiver

Kommunale boliger

Innkjøp og salg som virkemiddel

- Bruke lovfestet rett om 10 % innkjøp som en måte å spre kommunale boliger i ordinære bomiljøer.
(Kan vedtekstsfeste inntil 30 % for borettslag)
- Kan være med å igangsette nye prosjekter i trange tider.
- Salg i områder med mange kommunale boliger, sammen med oppkjøp der det er få.
- Utlyse tilvinningsavtaler, utbygger får finansiering fra Husbanken og kommunen kan tilvise inntil 40 % av leietakerne.

Tilskudd til boliginnovasjon

Tilskudd til prosjekter

- Etablere et søkbart tilskudd til boliginnovasjon til interessante prosjekter som møter politiske målsetninger.
- Merkostnaden med innovasjon
- Kan målrettes mot seniorer, deleløsninger, medvirkning med fremtidige beboere, eller åpnes for innbyggernes beste ideer



4.

Eksempler

Saltbrygga, Larvik

Boligmangfold

- Felleshus for alle
- Rekkehus
- Eneboliger
- Leiligheter
- Bofellesskap for seniorer – utleie
- Minihus for førstegangskjøpere



Otium på Saltbrygga, Pushak. Foto: Oda Solberg

Bærum: Det gode nabolag

- Kvalitet og pris
- Salg av eiendom og tilbakekjøp av boliger
- Krav til fellesrom
- Kvalitetskrav

Resultat: 64 leiligheter med 16 omsorgsboliger, 12 leiligheter til førsteganskjøpere, 2 familieleiligheter som kommen kjøper.

Kommunen kjøpte fellesrommene, men det driftes av borettslaget.



Kontakt

oda@naturalstate.no