



Asker
kommune

05.05.2024

Temaplan for bærekraftig boligutvikling 2024 - 2035



Innholdsfortegnelse

Forord	1
1 Sammenheng	2
1.2 Utfordringsbildet	2
1.3 Innsatsområder for å løse utfordringene	2
2 Innledning	3
2.2 Formål med planen	4
2.3 Rammer og mandat for arbeidet	5
2.4 Medvirkning	7
2.5 Iverksetting	7
3 Dagens situasjon og utsikter framover	8
3.2 Virkemiddelbruk og kommunens handlingsrom	9
3.3 Boligprisene i kommunen er høye	9
3.4 Vi blir flere eldre	10
3.5 Husene passer ikke til folkene	10
3.6 Bebyggelsen i Asker er spredt	11
3.7 Andre viktige hensyn i boligpolitikken	11
4 Dette skal vi oppnå	13
5 Slik skal vi gjøre det	15
5.2 Gode og varierte boliger	15
5.3 Bærekraftige nabolag	20
5.4 Samarbeid og utvikling	23
5.5 Offensiv bruk av virkemidlene	25
6 Evaluering og rapportering	28
7 Virkninger av planen	29
7.2 Økonomiske og organisatoriske forhold	29
7.3 Sosiale forhold	29
7.4 Miljømessig forhold	30
8 Vedlegg	i
8.2 Kunnskapsgrunnlag	i
8.3 Oppsummering av høringsinnspill	i
8.4 Sammenstilling av mål, innsatsområder og strategier	i
8.5 Definisjoner	iv

Forord

Forord kommer etter endelig vedtak i kommunestyret.

1 Sammendrag

Boligpolitikk har en avgjørende betydning for samfunnsutviklingen. Målet med denne temaplanen er å utvikle en helhetlig og aktiv boligpolitikk som tar tak i dagens og fremtidens utfordringer. Planen skal bidra til at alle Askers innbyggere har en egnet bolig av god kvalitet, i et trygt og godt bomiljø. En bærekraftig boligutvikling skal bidra til bedre folkehelse, gode levekår, inkludering, mangfold og et robust næringsliv – et Askersamfunn med plass til alle.

Virkemidlene kommunen har til rådighet må brukes aktivt, men er begrensede og kan ikke løse alle utfordringene vi står overfor. Vi er helt avhengige av at boligaktører og næringslivet i Asker drar i samme retning. Dette arbeidet vil bidra ytterligere til at Asker skal være et godt sted å bo og å leve.

1.2 Utfordringsbildet

Asker kommune står overfor en rekke samfunnsutfordringer i tiden fremover. I arbeidet med å løse disse utfordringene må vi se til de tre bærekraftsdimensjonene: økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Utfordringsbildets hovedtrekk er ubalanse i behov og tilbud, at vi blir flere eldre og at det er høye boligpriser i kommunen. I dette kapitlet gis en kort oppsummering av disse utfordringene. For en mer detaljert beskrivelse av utfordringsbildet, se kapittel 3 «Dagens situasjon og utsikter framover», og kunnskapsgrunnlaget.

Asker kommune har en ubalanse i boligtilbudet, sett opp mot behovet i befolkningen. Over 80 prosent av boligene i Asker er familieboliger, mens omtrent 40 prosent av husholdningene i kommunen er barnefamilier. Samtidig synker antallet personer per husholdning, noe som bidrar til ytterligere skjevhet mellom boligtilbudet og behovet i befolkningen.

Vi blir flere eldre i Asker. I årene som kommer vil andelen og antallet eldre i befolkningen øke. Eldre som bor i store boliger som ikke egner seg for alderdommen, kan streve med å opprettholde selvstendigheten i hverdagen.

Boligprisene i Asker er høye. Dette kan føre til at mange har problemer med å finne passende boliger innenfor deres økonomiske rammer. Arbeidsgivere kan også oppleve utfordringer når de skal rekruttere arbeidskraft, spesielt hvis ansatte ikke finner passende bosteder i nærheten av arbeidsstedet.

Asker kommune preges av spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare. Samtidig skaper den spredte bebyggelsen utfordringer med infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne.

1.3 Innsatsområder for å løse utfordringene

Denne temaplanen er delt inn i fire innsatsområder som peker ut retningen for kommunens boligutvikling. Formålet med innsatsområdene er å sikre kvalitet i boligene, at boligene er tilpasset behovene i kommunen, samt trygge og gode bomiljø. De fire innsatsområdene er:

- Gode og varierte boliger
- Bærekraftige nabolag
- Samarbeid og utvikling
- Offensiv bruk av virkemidlene

Det er knyttet strategier til alle innsatsområdene som spesifiserer hvordan kommunen skal jobbe med dem i årene fremover. Strategiene til de to første innsatsområdene, «gode og varierte boliger» og «bærekraftige nabolag», tar for seg boligens og nabolagets utforming, hvilke kvaliteter som skal prioriteres i bygging av boliger og hvordan sosial og miljømessig bærekraft skal sikres i utviklingen. I innsatsområdet «samarbeid og utvikling» går strategiene inn på hvilke aktører kommunen mener det er spesielt viktig å samarbeide med. Arbeidet med å fremme innovasjon og kunnskapsdeling på tvers av sektorer og fagmiljø er også sentralt her. I «offensiv bruk av virkemidlene» er strategiene rettet mot virkemidler kommunen skal bruke til å styre boligutviklingen i ønsket retning.

1.3.1 Bærekraftig boligutvikling er positivt for økonomien

En ønsket bolig- og stedsutvikling kan gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Bedre tilgang til egnede boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne vil gi disse gruppene mulighet til å opprettholde sin selvstendighet og bli boende hjemme lengre. Dette reduserer behovet for pleie- og omsorgstjenester, og utsetter behovet for vedtaksbaserte tjenester. Et godt tilbud av boliger for unge voksne kan hjelpe kommunen med å tiltrekke seg og beholde denne aldersgruppen. Dette er helt nødvendig for å løse de utfordringene kommunen står overfor i årene som kommer, blant annet behovet for arbeidskraft og kritisk kompetanse til kommunens tjenesteproduksjon.

1.3.2 Styrke sosial bærekraft

Asker kommune skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel. Sosiale nettverk bidrar til støtte i livssituasjoner som er vanskelige, motvirker ensomhet og bidrar til inkludering og integrering. Ved å bidra til større variasjon i boligtyper, boformer og finansieringsmodeller i alle lokalområder, kan man sikre et mangfold av innbyggere i forskjellige livssituasjoner og med ulik sosioøkonomisk bakgrunn. Variasjon i alle lokalområder er viktig for at færre skal falle utenfor, for å sikre barn og unge stabile oppvekstforhold og for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer.

Kommunen satser også på mer og bedre medvirkning i samfunnsutviklingen. Dette bidrar til at lokale behov og ønsker synliggjøres og kan ivaretas, og at det blir jobbet frem bedre planer. Medvirkning er med på å styrke lokalsamfunnenes sosiale bærekraft.

1.3.3 Boligutvikling med hensyn til miljøet

Å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Hvor og hvordan man bor er derfor miljøpolitikk. Boligutvikling som tar hensyn til miljøet vurderer alternativer til nybygging, miljømessige konsekvenser for nedbygging av områder og forsøker å minske klimagassutslipp i byggeprosessen. Den legger også til rette for bærekraftig oppgradering og tilpasning av eksisterende boligmasse, og muligheten for en livsstil og hverdag med lavt klimafotavtrykk for beboerne.

2 Innledning

Boligpolitikk har en avgjørende betydning for samfunnsutviklingen. Målet med denne temaplanen er å utvikle en helhetlig og aktiv boligpolitikk som gjør at Asker er et godt sted å bo og leve for alle, og som tar tak i dagens og fremtidens utfordringer. Denne politikken skal også bidra til inkluderende, bærekraftig og fremtidsrettet samfunnsutvikling.

Kommunens rolle i boligpolitikken går ut på å legge til rette for ønsket boligutvikling. Dette betyr å sikre et variert og godt boligtilbud som svarer til innbyggernes, samfunnets og næringslivets behov. Samtidig skal boligutviklingen bygge oppunder god stedsutvikling og skape trygge bo- og oppvekstmiljøer.

Videre må kommunen balansere økonomiske, sosiale og miljømessige hensyn gjennom planlegging, regulering og samarbeid med ulike aktører. Det er viktig å ha en god oversikt over hvilke utfordringer kommunen står ovenfor, ulike interessenter i boligpolitikken og viktige temaer som boligpolitikken bør ta opp i seg. I tillegg er det essensielt å vite nok om kommunens boligtilbud og befolkning, slik at boligtilbudet i kommunen treffer fremtidens behov i størst mulig grad. Boligbygging tar tid. De strategiske valgene vi gjør i dag, vil først gi resultater om 5-10 år.

2.2 Formål med planen

Formålet med temaplan for bærekraftig boligutvikling er å lage en helhetlig og aktiv boligpolitikk som imøtekommer de utfordringene vi står overfor og som venter oss i fremtiden. Planen skal bidra til at alle har tilgang til trygge og gode boliger og bomiljøer, slik at Asker er et godt sted å bo og leve for alle. Den står også sentralt i å støtte oppunder næringslivets vekst i kommunen.

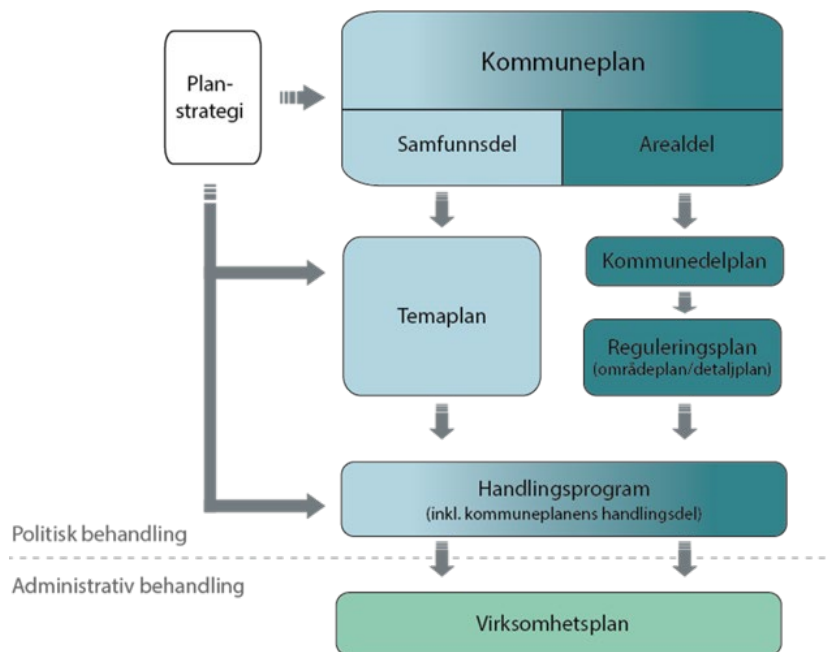
Temaplanen er en strategisk plan. Alle temaplaner i Asker kommune har et 12 års perspektiv med rullering omtrent hvert fjerde år. Temaplanen er forankret i FNs bærekraftsmål og kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier. Kommuneplanen har definert åtte satsingsområder forankret i FNs bærekraftsmål:

- Samarbeid for å nå målene
- Bærekraftige byer og samfunn
- Handling mot klimaendringene
- God helse
- God utdanning
- Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling
- Økonomi
- Medarbeidere

For temaplan for bærekraftig boligutvikling er satsingsområdene *Bærekraftige byer og samfunn*, *God helse*, og *Samarbeid for å nå målene* spesielt relevante. Andre satsingsområder er også viktig for denne temaplanen, blant annet *Innovasjon*, *Digitalisering* og *næringsutvikling* og *Handling mot klimaendringene*.

Temaplanen er en tverrsektoriell plan. Det betyr at Asker kommune og Askersamfunnet må arbeide sammen på tvers av sektorer for å oppnå den utviklingen vi ønsker. En helhetlig og inkluderende boligpolitikk må se alle de relevante sektorområdene i sammenheng, slik som kommunens rolle som plan- og arealmyndighet; helsesektorens investering iblant annet omsorgsboliger; folkehelsearbeidets rolle iblant annet arbeid for aldersvennlig stedsutvikling; boligsosiale virkemidler; og forvaltningen av kommunens eiendomsportefølje. Flere av disse områdene er ivaretatt av andre temaplaner, slik at det i oppfølgingen av temaplanene blir viktig å jobbe på tvers av fagområdene for å få til en god utvikling og gode løsninger.

Hovedmål og delmål for de ulike satsingsområdene fremgår av kommuneplanen. De relevante målene skal inngå i temaplanen, der de blir konkretisert i innsatsområder og strategier. Det skal ikke defineres nye mål i temaplanen.



2.3 Rammer og mandat for arbeidet

Mandat og rammer for arbeidet med denne temaplanen ble vedtatt av formannskapet 19. april 2022. I sak 89/22 beskrives hvilke føringer kommunedirektøren har for utarbeidelse av kunnskapsgrunnlaget og temaplanen.

2.3.1 Overordnede føringer

Sentrale nasjonale føringer for temaplanen vil være:

- Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader
- Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime
- Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga — Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar
- Meld. St. 19 (2019–2019) Folkehelsemeldinga Gode liv i eit trygt samfunn
- Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre
- Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet
- Meld. St. 16 (2019–2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024)
- Veileder barn og unge i plan og byggesak – Kommunal og moderniseringsdepartementet 2021
- Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn: Flere år – Flere muligheter

- Regional planstrategi for Viken fylkeskommune 2020-2024 - «Veien til et bærekraftig Viken»
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035¹
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030
- Statsforvalteren i Oslo og Viken – Forventningsbrev 2024

2.3.2 Overordnet prosess

2. kvartal 2022: Mandatsak

3. kvartal 2022 – 2. kvartal 2023: Utarbeide kunnskapsgrunnlag

3.–4. kvartal 2023: Utarbeide utkast til temaplan

4. kvartal 2023: 1. gangsbehandling av temaplan i Formannskapet

1. kvartal 2024: Høring, presentasjoner i relevante utvalg og råd, innarbeide høringsinnspill

2. kvartal 2024: 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyret

2.3.3 Temaer som er utredet, og tverrgående temaer

Under er en liste over utredede og tverrgående temaer. Listen er ikke uttømmende:

- mulige boligpolitiske og boligsosiale virkemidler kommunen kan benytte seg av for å møte behovene som kommer frem av kunnskapsgrunnlaget
- boligpolitiske virkemidler for å stimulere ønsket næringsutvikling
- virkemidler for å sikre gode og helsefremmende boligområder og lokalsamfunn
- sosiale forhold knyttet til bolig, deriblant barn og unges oppvekstsvilkår i kommunen og hvordan boligutviklingen påvirker dette
- hvilke krav kommunen kan stille til sosial bærekraft i prosjekter
- ulike virkemidler (herunder krav) kommunen kan bruke for å bidra til at boligbygging fører til miljøvennlig forbruk og sirkulær økonomi
- ulike virkemidler for å sikre tilgang til rimelige boliger, og at de riktige gruppene bevarer tilgangen til disse boligene
- hvordan flere eldre kan bli boende hjemme lengre gjennom aktiv boligpolitikk og proaktiv boligrådgivning
- hvordan flere personer med lette funksjonsnedsettelse kan få sine behov møtt i det private boligmarkedet
- hvordan bolig- og institusjonsutviklingen innen velferdssektoren kan bygge oppunder god stedsutvikling og gode lokalsamfunn
- virkemidler for å sikre flest mulig grupper en egnet bolig på privatmarkedet
- ulike boligbehov hos de ulike gruppene planen omfatter

Tverrgående temaer som har vært relevant i arbeidet med planen:

- medborgerskap og frivillighet
- helsefremmende arbeid og folkehelse
- innovasjon og digitalisering

¹ Lagt til 30.08.24. Se sak 108/24 i Formannskapets møte 20.08.24

- universell utforming
- inkludering og mangfold
- klima og miljø

2.3.4 Avgrensninger og sammenheng med andre temaplaner

Som en sektorovergripende plan vil temaplanen ha grensesnitt mot mange av de andre temaplanene, som for eksempel Temaplan Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker; Temaplan Mestre hele livet – psykisk helse og rus; På lik linje – personer med funksjonsnedsettelse; Temaplan Næring, Temaplan for eiendom; Temaplan Handling mot klimaendringene; Temaplan for naturmangfold; Temaplan samferdsel og mobilitet; Å høre til - temaplan for oppvekst; og Temaplan for medborgerskap. Til slutt i hvert innsatsområde er det en oversikt over noen av strategiene fra andre temaplaner som er relevante for det aktuelle innsatsområdet.

2.4 Medvirkning

Under utarbeidelsen av kunnskapsgrunnlaget ble det gjennomført en spørreundersøkelse gjennom innbyggerpanelet om innbyggernes boligsituasjon, -ønsker og – behov. Det har blitt gjennomført medvirkning fra fagmiljøer internt slik at de ulike temaene i kunnskapsgrunnlaget er godt belyst.

Den 13. oktober 2023 ble det gjennomført et frokostmøte med informasjonsdeling, med boligutviklere og andre aktører på boligmarkedet. Her var ordfører, kommunedirektør og direktør for samfunnsutvikling til stede.

Barn og unge skal involveres i det som gjelder dem. En temaplan ligger på et strategisk nivå, og kan være vanskelig for barn og unge å sette seg inn i. Medvirkning med barn og unge i temaplanarbeidet ble koblet på et pågående arbeid mellom tjenesteområdet samfunnsutvikling og Senter for innovasjon og læring. Prosjektet jobber med hvordan barn og unge kan medvirke i samfunnsutviklingen og i planprosesser. Ved å legge innsatsen der, vil vi kunne sikre en bedre medvirkning fra denne gruppen over tid, og ikke bare som enkelthendelser i forbindelse med temaplanen. Det samsvarer derfor med strategier fra temaplan medborgerskap om medvirkning for barn og unge i samfunnsutviklingen.

2.4.1 Høringsperioden

Temaplanen har vært på høring i politiske råd og utvalg. Planen ble sendt til overordnede myndigheter, omkringliggende kommuner, og til deltakerne fra frokostmøtet 13. oktober. Kommunen fikk inn en rekke innspill, deriblant 21 innspill fra næringsliv, organisasjoner og privatpersoner. Alle innspillene er vurdert og innarbeidet i temaplanen der det var aktuelt.

2.5 Iverksetting

Temaplan for bærekraftig boligutvikling inngår i Asker kommunes plansystem, og følges opp som en del av den ordinære virksomhetsstyringen. Etter at temaplanen er politisk vedtatt, utarbeider kommunedirektøren administrative oppdrag til virksomhetene basert på innsatsområdene og strategiene i planen. Med bakgrunn i disse oppdragene, utarbeider virksomhetene tiltak i sine virksomhetsplaner for gjennomføring og oppfølging lokalt i den enkelte virksomhet. Det evalueres og rapporteres jevnlig på status for oppfølging av tiltakene som en del av den administrative styringsdialogen mellom virksomhetsleder og direktør, og det rapporteres på temaplanen i årsrapporten fra kommunen.

3 Dagens situasjon og utsikter framover

Målet med den nasjonale boligpolitikken er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg en bolig, og kommunens rolle er å legge til rette for ønsket boligutvikling. Det innebærer en boligutvikling som er med på å løse de utfordringene vi står ovenfor nå og fremover. Spesielt viktig er det at de som trenger hjelp til å skaffe seg bolig skal få det. I mange tilfeller er leiemarkedet en mulighet for å skaffe seg en egnet bolig, og derfor skal det å leie også være et trygt alternativ.

Gjennom aktiv boligpolitikk skal kommunen styre utviklingen gjennom plan- og byggeprosesser som bidrar til et velfungerende boligmarked og et godt og variert boligtilbud i kommunen. Boligtilbudet skal også svare til innbyggernes, samfunnets og næringslivets behov.

Figuren under viser hvordan man kan forstå de ulike delene av boligmarkedet, ved å dele inn i det ordinære boligmarkedet, «boligmarkedet imellom», og det boligsosiale markedet. I temaplan for bærekraftig boligutvikling legges hovedvekten på det ordinære boligmarkedet og «boligmarkedet imellom». Innsatsen rettes mot å få flere over i en egnet bolig på det private markedet.



På grunn av de høye boligprisene har det vokst frem en stor gruppe som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. Mange i denne gruppen kvalifiserer ikke til støtte i det boligsosiale markedet. De har likevel nytte av andre grep for å sikre seg en egnet bolig, slik som boligkjøpsmodellene deleie og leie til eie. For å løse utfordringer i dette sjiktet kreves samhandling mellom kommunen og private aktører.

Det boligsosiale markedet skal ivareta de vanskeligstilte på boligmarkedet, gjennom blant annet kommunale boliger. Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som på grunn av økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker har behov for hjelp til å skaffe eller beholde en bolig. Kommunen har et lovpålagt ansvar for denne gruppen.

Mange ønsker å eie, og finner egnede boliger på eiemarkedet. For de som ikke ønsker eller kan eie boligen sin må vi ha gode alternativer. Dette er spesielt viktig når det er så høye boligpriser som vi har i Asker. Dagens leiemarked preges delvis av korte kontrakter. Forskning viser at leietakere generelt har dårligere helse og dårligere boforhold enn boligeiere. Asker kommune må bidra til at leiemarkedet har varierte boligtyper slik at leiemarkedet kan være et godt alternativ for flere. Vi ønsker flere profesjonelle utleieaktører i Asker som et supplement til dagens leiemarked, som i stor grad består av sokkelleiligheter og sekundærboliger.

3.2 Virkemiddelbruk og kommunens handlingsrom

Det finnes en rekke virkemidler som kommunen kan benytte for å skape et mer variert boligmarked med ulike boligtyper, flere rimelige boliger og flere aldersvennlige og inkluderende boliger. Det står mer utfyllende om virkemidlene i kunnskapsgrunnlaget.

Virkemidler knyttet til boligpolitikken kan deles inn i fire kategorier:

1. Plan og bygningsloven

Dette er det viktigste verktøyet for å styre utviklingen av de 500-550 nye boligene i året i Asker. De sentrale styringsredskapene fra plan- og bygningsloven er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtale.

2. Kommunal eiendomspolitikk

På kommunens egen eiendom kan kommunen som grunneier gå lenger enn hva det er anledning til gjennom plan- og bygningsloven for å styre boligutviklingen. Det mest hensiktsmessige redskapet er å stille særlige vilkår ved salg av kommunal eiendom.

3. Husbankens låne- og støtteordninger

Dette er virkemidler som skal stimulere til boligsosial bygging og sikre vanskeligstilte en egnet bolig.

4. Kommunale tjenester og støtteordninger

Dette er økonomiske virkemidler som skal sikre at vanskeligstilte skal kunne bo i egnet bolig.

Med disse virkemidlene kommer vi et stykke på vei for å nå målet om en bærekraftig boligutvikling, men markedskreftene kan imidlertid bare i begrenset grad styres. Kommunen er derfor helt avhengig av et samarbeid med de ulike aktørene på boligmarkedet, og at disse er sitt samfunnsansvar bevisst. Det er mange aktører som hver for seg spiller en viktig rolle, blant annet eiendomsutviklere; utbyggere; arkitekter; boligbyggelag; profesjonelle utleiefirma; og ulike bransje- og interesseorganisasjoner.

Det har i de siste årene vært en positiv utvikling med hensyn til å ta den sosiale bærekraftsdimensjonen inn i boligprosjekter. Det utvikles flere nye boformer, flere aldersvennlige boliger og boligaktørene er lydhøre for kommunens boligbehov. En utfordring er fortsatt å få bygget nok rimelige boliger. Her kommer virkemiddelapparatet ofte til kort.

3.3 Boligprisene i kommunen er høye

Boligprisene i Asker er høye. I 2023 var gjennomsnittlig kvadratmeterpris på brukte boliger i Asker omtrent 55.000 kroner. Året før var medianprisen på en enebolig 8,6 millioner og en leilighet 4,2 millioner. Sykepleierindeksen brukes ofte for å illustrere kjøpekraften til innbyggerne på boligmarkedet. I 2023 var sykepleierindeksen for Asker og Bærum 2,8 prosent, mens for Asker alene 5 prosent. Det betyr at en sykepleier med gjennomsnittlig lønn vil kunne få finansiering til å kjøpe 2,8 prosent av boligene i Asker og Bærum og 5 prosent i Asker. Prisstatistikken viser store forskjeller innad i Asker, noe sykepleierindeksen

også tyder på. Utviklingen i sykepleierindeksen viser at det blir stadig vanskeligere å komme seg inn på boligmarkedet.

Høye boligpriser kan føre til at mange har problemer med å finne passende bolig innenfor husholdningens økonomiske rammer. En del blir nødt til å finne en bolig på leiemarkedet, eller man må flytte lenger unna sentrale strøk for å finne en bolig. Konsekvenser av dette kan for den enkelte være lengre reisevei i hverdagen, at man ikke får en bolig som møter behovene til husholdningen eller at barn må bytte skole.

Vi lever i en dyrtid, der økende renter og kostnadsnivåer gjør at gruppen som sliter med å skaffe og beholde en egnet bolig vokser. Stadig flere faller utenfor det ordinære boligmarkedet, og behovet for effektive tiltak for å øke antallet rimelige boliger blir større.

Høye boligpriser har også konsekvenser for samfunnet. For eksempel vil lengre reisevei for innbyggerne bety mer transport, noe som har en samfunnsøkonomisk kostnad. Arbeidsgivere kan også oppleve at det er utfordrende å rekruttere arbeidskraft, spesielt hvis ansatte ikke finner passende bolig i nærheten av arbeidssstedet. Asker kommune er avhengig av at alle yrkesgrupper har mulighet til å bosette seg i kommunen.

En god boligpolitikk henger sammen med næringspolitikken på flere områder. Bedriftene i Asker kommune trenger ansatte, og ansatte trenger et godt sted å bo. Samtidig er eiendomsutviklerne viktige aktører for å sikre den boligutviklingen kommunen ønsker. Derfor er det viktig med et godt samspill mellom bolig- og næringspolitikken, og en god dialog mellom kommunen og næringslivet.

3.4 Vi blir flere eldre

Vi blir flere eldre i Asker. Antallet eldre i kommunen er forventet å øke med nesten 500 prosent frem mot 2050, sammenlignet med år 2000. En del eldre bor i leiligheter, men mange bor også i enebolig og småhus. Eldre som bor i store boliger som ikke egner seg for alderdommen, kan streve med å opprettholde selvstendigheten i hverdagen.

Både regjeringen og Asker kommune er tydelig på at det må arbeides målrettet for at eldre skal kunne bo lengst mulig hjemme. Studier viser også at dette er noe eldre ønsker selv. Mange tar grep for å møte alderdommen i et aldersvennlig hjem, enten ved å flytte eller ved å tilpasse eksisterende bolig til alderdommen.

Nok aldersvennlige boliger bidrar til at eldre kan bli boende hjemme lengst mulig, opprettholde sin selvstendighet, leve aktive og gode liv og delta i samfunnet på lik linje med andre. Dette vil samtidig bidra til å redusere presset på helse- og omsorgstjenestene, slik at kommunen kan sikre gode tjenester til de som trenger det mest, også i fremtiden.

3.5 Husene passer ikke til folkene

Asker kommune har en ubalanse i boligtilbudet, sett opp mot husholdningssammensetningen. Over 80 prosent av boligene i Asker er familieboliger, mens omtrent 40 prosent av husholdningene i kommunen er barnefamilier.

Det har de siste årene blitt bygget mange nye leiligheter i kommunen, i henhold til målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel. Mellom 2011 og 2023 ble det bygget omtrent 3500 leiligheter i kommunen. I samme periode ble det bygget omtrent 1780

eneboliger. Ifølge SSB er 21 prosent av boligene i Asker kommune leiligheter, men andelen varierer mye mellom lokalområdene.

Antallet personer per husholdning synker. Mellom 2005 og 2023 sank antallet fra 2,45 til 2,3 personer per privathusholdning. Andelen familier i Asker med barn i alderen 0-17 år sank fra 36 prosent i 2005 til 30 prosent i 2023, samtidig som andelen aleneboende økte med 2 prosentpoeng. Dette bidrar til ytterligere skjevhet mellom boligtilbudet og behovet i befolkningen fordi boligtilbudet endrer seg tregere enn demografien.

Det er også et stort behov for boliger tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne på det private boligmarkedet, slik at også denne gruppen kan finne en egnet bolig der de ønsker å bo. Det er viktig at ikke boligen i seg selv bidrar til et behov for hjelp og bistand i hverdagen, men i stedet bidrar til at flest mulig kan leve mest mulig selvstendige liv.

3.6 Bebyggelsen i Asker er spredt

Asker kommune preges av en spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare². Den spredte bebyggelsen skaper samtidig utfordringer knyttet til infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne. Kommuneplanen legger føringer for den overordnede stedsutviklingen i kommunen, og har som mål å utvikle kommunen rundt tettstedene. Boligpolitikken bygger videre på dette.

3.7 Andre viktige hensyn i boligpolitikken

En viktig side av kommunens rolle i planlegging og stedsutvikling er vekting av ulike hensyn. Under nevnes noen viktige hensyn kommunen må ta i planarbeidet.

3.7.1 Hensynet til folkehelse og sosial bærekraft

Folkehelse og sosial bærekraft er to mye brukte begreper som på mange områder er overlappende. Sosial bærekraft handler blant annet om å bygge sterke fellesskap; sikre gode, mangfoldige og inkluderende lokalsamfunn; myndiggjøre innbyggerne gjennom medvirkning og et sterkt demokrati; og å sikre lik tilgang til tjenester og like livsmuligheter. Dette speiler i stor grad de kjente påvirkningsfaktorene på folks helse. Folkehelsen omhandler i tillegg fysisk aktivitet, kjemisk og biologisk miljø, smittevern m.m.

Folkehelseloven (FHL) og Plan- og bygningsloven (PBL) er nært knyttet sammen. FHL krever at alle forvaltningsnivåer og sektorer tar hensyn til folkehelse i sin virksomhet. Dette betyr at de må vurdere hvordan planer, tiltak og virksomhet påvirker folkehelsen.

Kommunene har ansvaret for å utforme det fysiske miljøet. Gjennom planlegging kan de skape trygge og helsefremmende omgivelser av høy kvalitet. Kommunen, som ansvarlig for planlegging, skal blant annet:

- fordele goder og byrder
- skape sunne boområder
- skape aktivitetsfremmende og alderstilpassede nærområder
- sikre enkel tilgang til friluftsområder

² Se kommuneplanens arealdel

- løfte utsatte områder
- skape trygge trafikkforhold
- ha gode luft- og støytiltak.

Dette ansvaret gjelder både i utformingen av kommunens egne planer og i behandlingen av forslag til nye planer.

Medvirkning er viktig i arbeidet med sosial bærekraft i planarbeid og stedsutvikling. God medvirkning kan blant annet bidra til å gjøre planene bedre ved å få frem flere sider, avdekke og sikre ulike gruppers behov og forankre utviklingen i befolkningen.

Behovene til de som er vanskeligstilte på boligmarkedet er spesielt viktige å ivareta i arbeidet med sosial bærekraft. Dette arbeidet skal sikre at ulike grupper ikke faller utenfor boligmarkedet, og bidra, mer generelt, til sosial utjevning. Noen grupper som spesielt bør hensyntas er blant annet førstegangsetablerere, enslige forsørgere, flyktninger, personer med funksjonsnedsettelse og lavinntektsgrupper. Øker man mulighetene for å skaffe seg egnede boliger i gode bomiljøer for de som trenger det mest, minsker man sosiale ulikheter.

3.7.2 Innvandring og mangfold

Personer med innvandrerbakgrunn er en sammensatt og variert gruppe som alle har ulike behov, i likhet med den øvrige befolkningen. Likevel deler denne gruppen noen utfordringer, i større grad enn den øvrige befolkningen. For eksempel opplever en del diskriminering på boligmarkedet. Andre utfordringer er trangboddhet og mangel på kjøpekraft til å skaffe seg en egnet bolig. Andre bor i miljø som har en større andel med levekårsutfordringer og personer/husholdninger med lav sosioøkonomisk status.

En annen spesielt utsatt gruppe er flyktninger. På grunn av krigen i Ukraina har det vært en stor økning av antall flyktninger som skal bosettes i kommunen og som har spesielle behov, blant annet helseutfordringer og krigsskader. Mange av dem er unge med barn, og med en økonomisk situasjon som gjør det svært vanskelig å få seg bolig på det ordinære boligmarkedet.

3.7.3 Hensynet til barn og unge i planleggingen

Barn og unge er en gruppe det er viktig å ta ekstra hensyn til i planleggingen. Barn og unges rett til et trygt lokalmiljø er tydelig nedfelt i FNs barnekonvensjon. Forskning understreker, og viser klart, hvordan de fysiske omgivelsene påvirker barns oppvekstforhold. Dette omfatter tilgang til grønne områder og trygge veier som muliggjør sikker og uavhengig mobilitet for barn. Det bør være enkelt og sikkert for barn å gå og sykle til skolen, besøke venner og delta i fritidsaktiviteter, samtidig som det bør være tilgjengelige områder for fysisk aktivitet og lek.

Barns medvirkning gir bedre tilpassede løsninger. Deres unike perspektiver og erfaringer gir innsikt voksne mangler. Med barns deltakelse blir omgivelsene bedre tilrettelagt for deres behov og skaper funksjonelle miljøer der de kan vokse. Medvirkning øker demokratisk deltakelse. Tidlig erfaring med innflytelse øker sannsynligheten for senere samfunnsansvar og deltakelse i demokrati. Det legger også grunnlaget for bærekraftig utvikling. Eierskap til nærmiljøet skaper ansvar og bærekraftig tenkning.

3.7.4 Hensynet til klima, miljø og naturmangfold

Klima- og miljøhensynet er blitt en stadig viktigere del av boligpolitikken. Måten vi lever, bor og bygger boliger på har stor påvirkning på utslippene og klimaavtrykket. Her ligger det muligheter for reduksjon av utslipp og klimafotavtrykk, noe som er helt nødvendig for å nå målet om å bli et lavutslippssamfunn, slik det er nedfelt i klimaloven §4.

Arealbruk i bygging av boliger har betydning for klimaendringer og tilpasninger til endret klima. Å bygge boliger som krever mindre areal og bruker arealene godt, er viktig for å begrense klimaavtrykket fra boligbygging. Det er også viktig å bygge boliger av bærekraftige og holdbare materialer, og boliger med en slik grad av fleksibilitet at bruken kan tilpasses behovet over tid. Bevaring og riktig bruk av eksisterende bebyggelse er også viktig i et klimaperspektiv så vel som for kulturmiljøet.

Hvor det bygges boliger er også viktig. I kommuneplanen for Asker kommune er det vedtatt en nullvekstlinje for persontransport. Målet er at ny boligutvikling ikke skal bidra til en tilsvarende økning i biltrafikken. Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta naturmangfoldet.

Naturmangfold, i dens bredeste betydning, er den totale variasjon av livsformer og økosystemer på jorden. Naturmangfold er ikke jevnt fordelt i landskapet. Boligutvikling må ta hensyn til de sammenhengene som finnes mellom økosystemer i naturen. Nedbygging av arealer et sted kan ha få konsekvenser for naturmangfoldet innenfor det spesifikke området, men kan også ha store konsekvenser for naturmangfoldet andre steder.

4 Dette skal vi oppnå

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene utgjør det overordnede rammeverket for utviklingen av Askersamfunnet, og utgjør grunnlaget for kommunens satsingsområder og mål slik de er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel. Alle satsingsområder og mål i kommuneplanen er tverrgående. Det betyr at de gjelder for alle tjenesteområder og at vi må arbeide sammen på tvers for å oppnå den utviklingen vi ønsker.

Til sammen består kommuneplanen av åtte hovedmål og 28 delmål. Tabellen under viser hvilke av de 28 delmålene som er særlig relevante for temaplan for bærekraftig boligutvikling, og dermed utgjør temaplanens overordnede målbilde.

SATSINGSOMRÅDE	HOVEDMÅL	DELMÅL
Samarbeid for å nå målene	Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.	Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.
		Askersamfunnet er et levende lokaldemokrati der innbyggere i alle aldre deltar gjennom inkluderende, medbestemmende og representative beslutningsprosesser.
		Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling.

Bærekraftige byer og samfunn	Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.	Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig , areal og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling.
		Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.
		Askersamfunnet har minimale negative konsekvenser på det ytre miljøet.
		Askersamfunnet verner om og sikrer naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk.
Handling mot klimaendringene	Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.	Askersamfunnet motvirker, reduserer og tilpasser seg konsekvensene av klimaendringer.
		Askersamfunnet er i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.
God helse	Askersamfunnet sikrer god helse og fremmer livskvalitet for alle, uansett alder.	Askersamfunnet arbeider helsefremmende og forebyggende for å oppnå god folkehelse, motvirke utenforskap og redusere risikoen for sykdom og tidlig død.
Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling	Askersamfunnet har en levende innovasjonskultur, en sikker digital infrastruktur av høy kvalitet og et attraktivt, inkluderende og bærekraftig næringsliv.	Askersamfunnet arbeider målrettet med innovasjon og digitalisering for å møte fremtidens utfordringer.

5 Slik skal vi gjøre det

Denne temaplanen er inndelt i følgende 4 innsatsområder:

- Gode og varierte boliger
- Bærekraftige nabolag
- Samarbeid og utvikling
- Offensiv bruk av virkemidlene

Innsatsområdene er definert med bakgrunn i utfordringsbildet (se kapittel 3), og beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene.

For hvert innsatsområde gis det en kort beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke endringer (strategier) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning.

Temaplanene i Asker kommune utgjør kommunens politikk på viktige områder, og viser den retningen kommunen ønsker for samfunnsutviklingen. Mange av temaplanene er relevante for boligpolitikken. Til slutt i hvert innsatsområde er det en oversikt over hvilke strategier fra andre temaplaner som komplimenterer strategiene i det aktuelle innsatsområdet. Noen av strategiene fra andre temaplaner går igjen i flere av innsatsområdene i denne planen.

Temaplan for bærekraftig boligutvikling baseres på føringer og bestemmelser i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Dette innebærer blant annet at:

- det legges opp til en produksjon på 500-550 boliger per år
- boligtypefordelingen skal være: 20 prosent eneboliger, 20 prosent konsentrert småhusbebyggelse og 60 prosent blokkbebyggelse
- leilighetsfordelingen i større blokkprosjekter skal være minimum 20 prosent små leiligheter (30-50 m²), minimum 20 prosent store leiligheter (over 80 m²) og inntil 60 prosent mellomstore leiligheter (50-80 m²)
- omtrent 15 prosent av boligproduksjonen, inklusive kommunale omsorgsboliger, skal inngå i kategorien rimelige boliger. En rimelig bolig er en ny bolig med enkel og nøktern standard som på salgstidspunkt ligger 10 prosent eller mer under gjennomsnittlig markedsverdi for nye boliger av samme type i samme område (lokalområde)
- det skal åpnes for nye boformer, i form av for eksempel sosiale boformer, bofellesskap, selvbygging og mikrohus.

Temaplanen legger videre til grunn kommuneplanens boligbyggeprogram og kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

5.2 Gode og varierte boliger

Innsatsområdet «gode og varierte boliger» handler om å ta vare på de kvalitetene som finnes i dagens boligmasse, samtidig som vi tilpasser og utvikler for fremtidens behov. Demografien er i endring og tilgangen på egnede boliger for enkelte grupper er begrenset, både fordi boligmassen i dag er ensformig, og fordi boligprisene i kommunen er høye. Det er behov for en boligmasse som kan tilpasse seg endrede behov, slik som demografiendringer, i tillegg til å tåle naturkatastrofer.

En nøkkel i boligutviklingen fremover er å skape større variasjon i boligtilbudet i alle lokalområder. Dette vil bidra til en mangfoldig befolkningssammensetning, blant annet på tvers av generasjoner, og gjør at flere klarer å finne en bolig som passer dem. Dette er blant annet viktig for å utjevne sosial ulikhet. Da er det også viktig med variasjon i boligpriser og ulike boligkjøpmodeller. På denne måten vil flere kunne få tilgang til det ordinære boligmarkedet. Denne satsningen er også ment å kunne bidra til flere boliger i de lavere prissjiktene.

Kvalitet er også et viktig stikkord. Tilfredsstillende boliger og bomiljø, har stor betydning for folkehelsen. Boligpolitikken må ivareta alle grupper i samfunnet, slik at de som er vanskeligstilte, har ulike funksjonsnedsettelse eller helsemessige utfordringer, også bor godt.

De fleste boliger er allerede bygget. Det er viktig å ivareta den boligmassen vi har på en god måte. Den må kunne tilpasses endringer i behov og oppgraderes på en miljømessig bærekraftig måte.

5.2.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder
- Asker kommune skal bidra til at alle skal kunne bosette seg i Asker, inklusive unge voksne og arbeidskraft som er kritisk for kommunens tjenesteproduksjon
- Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller
- Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye og eksisterende boliger på eie og leiemarkedet
- Asker kommune skal, der det egner seg innenfor prioriterte vekstområder, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse
- Asker kommune skal jobbe for økt bokvalitet ved å vektlegge arkitektonisk kvalitet i alle nye boliger, fellesarealer og møteplasser
- Asker kommune skal i samarbeid med næringslivet tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen
- Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud

Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder

En god og egnet bolig er en forutsetning for å kunne leve et godt liv. For at alle skal skaffe seg en egnet bolig, er det avgjørende å ha god variasjon i boligtilbudet i alle lokalområder i kommunen. Dette gjelder variasjon i boligstørrelse, prisklasse, eieform og tilpasning til spesielle behov.

Livet endrer seg, og skaper behov for tilpasning av bosituasjonen. For eksempel kan man trenge mer eller mindre plass, eller tilpasning til endrede funksjonsevner. Vi vet at mange ikke ønsker å flytte langt. Boliger innenfor alle prisklasser i alle lokalområder er viktig for å få til dette. Boligpolitikken i Asker bør derfor legge til rette for at det er mulig å tilpasse sin bosituasjon innenfor det området man bor i.

Kommunen trenger flere aldersvennlige og universelt tilpassede boliger slik at eldre og personer med funksjonsnedsettelse enkelt kan finne en bolig som passer deres behov og funksjonsevne. En egnet bolig er en forutsetning for å leve selvstendige, aktive og gode liv, og kan også redusere behovet for offentlige tjenester. Det er et stort behov for flere slike boliger i kommunen.

Boliger med ulik størrelse og priskategori kommer alle innbyggere til gode, men spesielt grupper som er vanskeligstilte i møte med dyre boligpriser. Dette kan være unge i etableringsfasen, enslige forsørgere, enpersonshusholdninger og økonomisk vanskeligstilte.

Asker kommune skal bidra til at alle skal kunne bosette seg i Asker, inklusive unge voksne og arbeidskraft som er kritisk for kommunens tjenesteproduksjon

Det er viktig for samfunnet, næringsliv og kommunen at alle kan finne en egnet bolig og bosette seg i Asker kommune. Det skal både være mulig for unge Askerbøringer å bli boende i kommunen, og for nye Askerbøringer å bosette seg her.

Hovedutfordringen i dag er at boligprisene er høye. Dette kan påvirke tilgangen på arbeidskraft. Spesielt er tilgangen på arbeidskraft og kompetanse til helse- og omsorgssektoren viktig. Dette er en stor utfordring allerede i dag, og er ifølge Helsepersonellkommisjonen en av de største utfordringene i årene foran oss. Det er derfor viktig å jobbe for et godt boligtilbud i de lavere prissjiktene slik at inngangsbilletten til boligmarkedet i kommunen er overkommelig, også for de med lave inntekter.

Boligpriser er et av de vanskeligste områdene å påvirke for kommunen med det lovverket vi har i dag. Et godt samarbeid med næringslivet blir derfor viktig.

Eksempler på relevante prosjekter i Asker kommune er Åmotåsen, der boligene kom på markedet under markedspris, og ungdomsboligene på Gullhella, som er utleieboliger for unge under 35 år som jobber i Asker kommune.

Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller

For å møte ulike behov for boliger, trenger vi et større mangfold i boligtilbudet, både når det gjelder størrelse, priskategori, boform og deleløsninger. Sentralt for alternative boformer er at de tilbyr noe annet eller noe mer enn tilsvarende konvensjonelle boliger.

Vi trenger også ulike finansieringsløsninger og boligkjøpsmodeller. Eksempler på alternative boformer og boligkjøpsmodeller er boliger med mye fellesarealer, selvbygging, mikrohus, økolandsbyer, deleie og leie til eie. Dette vil både være sosialt, økonomisk og også ofte miljømessig bærekraftig. Skal vi få til dette, krever det et samarbeid mellom aktørene på boligmarkedet og mot til å tørre å teste nye løsninger, både for boligutviklere og boligkjøpere.

Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye og eksisterende boliger på eie og leiemarkedet

Personer med nedsatt funksjonsevne har, på lik linje med andre, rett til å selv å velge bosted.

Boliger som er dårlig tilrettelagt for ulike funksjonsnivå, påvirker den enkeltes selvstendighet og bistanden som kommunen må gi. På leiemarkedet er det spesielt vanskelig å finne godt tilrettelagte boliger for personer med funksjonsnedsettelse.

For å sikre at flere kan bo hjemme, og ha mulighet til å velge hvor de skal bo, trenger kommunen, utbyggerne og Askersamfunnet økt kunnskap om universell utforming og tilrettelegging. Det er ønskelig at flere boliger både på eie og leiemarkedet er universelt utformet og tilrettelagt for ulike funksjonsnivåer. Dette gir en større fleksibilitet, og vil bidra til at færre må flytte om funksjonsnivået endres.

Asker kommune skal, der det egner seg innenfor prioriterte vekstområder, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse

Det skal bygges mange boliger i Asker kommune i årene som kommer. De fleste boligene er likevel allerede bygget. Vedlikehold, ombruk og transformasjon av eksisterende bebyggelse er derfor en viktig del av boligpolitikken. I Asker kommune ønsker vi å utnytte den eksisterende bygningsmassen i sentrale områder bedre. Dette vil redusere arealforbruket ved at man kan øke befolkningen i området, uten å øke bygningsmassen.

Asker kommune kjennetegnes av villaområder med hus og hager. Ved å bruke eksisterende boligmasse mer effektivt kan man i større grad beholde karakteristikkene og kvalitetene i området, samtidig som man kan øke antall husholdninger i samme område.

Asker kommune skal jobbe for økt bokvalitet ved å vektlegge arkitektonisk kvalitet i alle nye boliger, fellesarealer og møteplasser

For å sikre sosial bærekraft i utviklingen av tettstedene, er det viktig å skape gode boliger med fellesområder og møteplasser av høy kvalitet som fremmer samhold og trivsel.

Asker kommune vektlegger høy bokvalitet og stedstilpasset arkitektur i nye boliger. Dette må sikres i alle nye boligprosjekter og etablering av nye nabolag. Fellesarealer i boligprosjekter spiller en nøkkelrolle i å skape et helhetlig boligsamfunn ved å tilby fasiliteter som felles stue, hobbyrom, vaskerom, sykkeloppbevaring, grillområder eller felleshager. Dette bidrar til god bokvalitet ved å gjøre det enklere for beboerne å dele ressurser og utføre dagligdagse oppgaver mer effektivt, samtidig som det fremmer sosial interaksjon og samhold blant naboene, noe som er avgjørende for et levende og inkluderende nærmiljø. Når disse møteplassene er godt planlagt og av høy arkitektonisk kvalitet, kan de bidra til at menneskene trives bedre i sitt nærmiljø og føler tilhørighet til sitt boligområde. Disse møteplassene kan være alt fra urbane torg av variert skala og innhold, til møteplasser som for eksempel innbyggertorg, barnehager, skoler, kultur og idrettsanlegg. Felles er at de kan styrke tilhørighet, eierskap og engasjement hos innbyggerne og øke samvær på tvers av alder, økonomi og kultur.

Asker kommune skal i samarbeid med næringslivet tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen

Nordmenn flest er opptatt av å vedlikeholde boligen sin og er på oppussingstoppen i Europa. For at boligutviklingen skal være bærekraftig er det viktig med miljøvennlige løsninger for bygging og oppgradering av boliger. I klimaloven § 4 har Norge lovfestet et mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050. Velger man bærekraftige løsninger for bygging og oppgradering av boliger, kan det gi viktige kutt i klimagassutslipp fra bygg- og anleggsektoren. Slike valg kan ta oss nærmere målet om å bli et lavutslippssamfunn.

Det er nybygg som står for de største utslippene. Det mest bærekraftige er derfor å bygge mindre nytt, men også å rive mindre. Selv om det skal bygges en del nytt, vil det ofte være aktuelt å vurdere alternativer. Innovasjon innenfor byggemetoder og sirkulære løsninger har åpnet opp for muligheten til å rehabilitere, oppgradere og/eller transformere bygninger på miljømessig bærekraftige måter. Noen eksempler på slik innovasjon er prosesser for rehabilitering og transformasjon av bygg; resirkulering og gjenbruk av byggematerialer; og sertifiseringer for miljømessig bærekraft i byggeprosjekter

Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud

Antall vanskeligstilte på boligmarkedet har økt de siste årene. Vanskeligstilte er ekstra utsatt i perioder med høy kostnadsvekst og økte bolig- og utleiepriser. I Asker er behovet for rimelige boliger større enn tilbudet. De rimelige boligene som finnes, er ofte innenfor samme geografiske område.

En god bolig og et godt bomiljø er viktig for den enkelte. Det er også viktig for å sikre virkningsfulle helse- og sosialtjenester, som gis av kommunen. Å forebygge bostedsløshet er en sentral målsetning, og en plikt kommunen har i henhold til sosialtjenestelovens § 27. Det kommunale boligtilbudet er et viktig virkemiddel i dette arbeidet.

Det boligsosiale arbeidet forplikter flere virksomheter i kommunen, på tvers av tjenesteområder. Samarbeid er derfor en forutsetning for at det kommunale boligtilbudet skal fungere. Det samme er god forvaltning av kommunens boligmasse, slik at tilbud speiler behovet i befolkningen og sikrer effektiv drift.

5.2.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategier
Eiendom - Rom for liv	Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag
Leve hele livet - på lik linje	- Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig - Asker kommune skal videreutvikle et variert og tilrettelagt bo- og tjenestetilbud i inkluderende bomiljøer
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	- Asker kommune skal bidra til trygge og ordnede leieforhold - Asker kommune skal jobbe for inkluderende bomiljøer, som motvirker opphopning av levekårsutfordringer
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	- Asker kommune skal tilrettelegge for at eldre enklere kan planlegge alderdommen - Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre - Asker kommune skal arbeide strategisk for å rekruttere, utvikle og beholde kompetanse i helsetjenestene
Handling mot klimaendringene	Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, jobbe for at nye bygg skal bli nullutslippsbygg, gjennom å

	reducere utslippene fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase • Asker kommune skal, i samarbeid med næringen, jobbe for økt etterspørsel og teknologiutvikling innen utslippsfrie løsninger i bygg- og anleggsvirksomhet • Asker kommune skal, gjennom økt fokus på energirehabilitering, økt kompetanse på energioppfølging, og nær-nullenergistandard i nybygg, redusere energibruk i egne bygg og være en pådriver for reduksjon av energibruk i private bygg
Næring	• Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger

5.3 Bærekraftige nabolag

Et bærekraftig nabolag er et nabolag som er mangfoldig i både boligtyper og folk, og som tar hensyn til natur og miljø. Bomiljøet og nabolaget er viktige for inkludering, trivsel og folkehelse. Gode nærmiljøer bidrar til aktivitet og fellesskap, gode oppvekstvilkår for barn og unge, og en god alderdom. Mye av dette kan man oppnå ved å ivareta og videreutvikle eksisterende kvaliteter gjennom planleggingen.

Mange nabolag i Asker er dominert av eneboliger og har få offentlige møteplasser. Eneboliger tar også mye plass og har ofte større påvirkning på miljø og natur enn andre boligtyper. Samarbeid med beboere kan avdekke behov og ønsker, og kan bygge opp under den sosiale bærekraften i et nabolag. Nabolag med kvaliteter som dekker behov og ønsker hos en variert del av befolkningen bidrar til å øke områdets attraktivitet.

Ved å tilrettelegge for fellesarealer og felles mobilitetsløsninger i nabolagene kan man også skape muligheter for delingsøkonomi. Beboere kan redusere sitt forbruk og bidra til et mer miljømessig bærekraftig nabolag. Den sosiale bærekraften kan også bli styrket gjennom et slikt fokus på å møte, hjelpe og dele med andre.

5.3.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer
- Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag
- Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på kunnskap om lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet
- Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasset arkitektur og styrking av eksisterende kvaliteter
- Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger

Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer

Asker kommune ønsker en variert befolkningssammensetning i alle lokalområdene, både når det gjelder alder og sosioøkonomisk bakgrunn. En sammensatt befolkning er avgjørende for å få til gode nabolag, og for lokalt næringsliv. Dette kan sikres blant annet gjennom en variasjon i boligtilbudet. Det er også avgjørende å sikre gode møteplasser, servicetilbud og fritidsområder som bidrar til fellesskap på tvers av generasjoner og interesser.

Et mangfoldig og inkluderende bomiljø har også fordeler for de som har levekårsutfordringer. Et godt og variert nabolag, kommer alle innbyggere til gode, men er spesielt viktig for å bidra til sosial utjevning. Et mangfoldig nabolag som har et fokus på å styrke sosial bærekraft kan hjelpe dem som har slike utfordringer og unngå opphopning i enkelte områder. Dette kan sikres blant annet gjennom en variasjon i boligtilbudet.

Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag

Når kommunen jobber med utvikling eller videreutvikling av nabolag må man ha innsikt i innbyggernes behov og preferanser. Gjennom aktiv medvirkning kan man avdekke lokale behov og gi befolkningen mulighet til å påvirke utviklingen av sitt miljø og nabolag. Medvirkning i planprosesser går utover det å samle informasjon. Innbyggernes mulighet til å påvirke utvikling av lokalsamfunnet kan gi innbyggerne en følelse av tilhørighet og eierskap til utviklingen av deres nærmiljø.

I tillegg til å styrke stedstilhørighet, har medvirkning også en betydelig samfunnsnytte. Når innbyggere gis muligheten til å forme utviklingen av sitt nabolag, styrkes demokratiet ved å inkludere ulike perspektiver, stemmer og behov i utformingen av offentlige og private planer. Dette skaper et mer deltakende og rettferdig samfunn der beslutningene reflekterer mangfoldet av befolkningens interesser.

Når innbyggere tar ansvar for sitt eget bomiljø og samarbeider med ulike aktører, oppstår et samfunn som er mer bevisst på felles mål og verdier. Dette samspillet skaper ikke bare et triveligere nabolag, men en samfunnsutvikling som også gir rom for innovasjon og kreative løsninger.

Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på kunnskap om lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet

Lokal innsikt er avgjørende for en sosialt bærekraftig og vellykket bolig- og stedsutvikling av flere grunner. For det første muliggjør det tilpassede løsninger som tar hensyn til nærmiljøets behov basert på stedegne forhold og preferanser. Stedsutvikling basert på lokal innsikt i fysiske og sosiale behov kan skape attraktive områder.

For det andre kan tilpasning til eksisterende fysiske forhold som bebyggelse og bebyggelsesstruktur, boligsammensetning og grøntområder sikre bedre løsninger. Ved hjelp av lokal innsikt kan man utforme og løfte områder som fremmer sosiale behov. Grundige stedsanalyser og sosiokulturelle stedsanalyser blir viktige verktøy for å sikre helhetlig og god stedsutvikling.

Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasset arkitektur og styrking av eksisterende kvaliteter

Asker kommune har et mål om å fortette rundt knutepunktene. Dette innebærer høyere arealutnyttelse i tettstedene, og å tilrettelegge for at boliger, arbeidsplasser, offentlig tjenesteyting, privat service og kultur- og idrettstilbud lokaliseres kollektivnært og ved knutepunktene³. Det å sikre kvalitet i fortettingen er viktig av flere grunner. Asker kommune har mange tettsteder, alle med sitt eget særpreg og identitet som skal sikres og forsterkes gjennom videre utvikling. Gjennom god stedstilpasset arkitektur og styrking av eksisterende kvaliteter bidrar man til å bevare områdets historie, identitet og særegenhet. Dette er viktig for beboere og lokalbefolkningen, da det bidrar til å styrke tilhørighet og stedsidentitet. De som bor der fra før skal føle at det de liker ved området er ivaretatt, og at utviklingen bidrar med nye kvaliteter. Ved å styrke eksisterende kvaliteter og tilpasse ny bygningsmasse til omgivelsene kan man sikre et helhetlig miljø.

Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger

Delingsøkonomien har en viktig rolle i klimaomstillingen og i å bygge oppunder fellesskapet. Samfunnet er i ferd med å dreie bort fra tanken om at alt skal eies av individet og husholdningen, til at en del kan eies kollektivt, og disponeres av flere. Det sies at en drill kun brukes i 12 minutter i løpet av sin levetid. Da er det mer effektivt, og billigere, å dele. Dette kan både bidra til å redusere konsumet i samfunnet, kostnadene til den enkelte husholdning, og bidra til å skape møtepunkter mellom naboer.

Deleløsninger i boligprosjekter er blitt stadig vanligere. Bildelingsløsninger, fellesarealer og «delemetre» er eksempler på deleløsninger som Asker kommune ønsker velkomment. Det er viktig å kommunisere tydelig ut mot eiendomsutviklere hva kommunen ønsker at skal utvikles. Dette er fordi kommunen ikke bygger boliger i det ordinære boligmarkedet, men trenger å få eiendomsutviklerne med på laget.

5.3.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategi
Leve hele livet - på lik linje	• Asker kommune skal tilrettelegge for innovative medvirkningsprosesser slik at personer med nedsatt funksjonsevne deltar i tjeneste og samfunnsutviklingen • Asker kommune skal tilrettelegge for at barn og unge skal kunne medvirke og uttrykke egne behov som angår dem
Medborgerskap	• Sikre tidlig og bred medvirkning i både planarbeid, planlegging og utvikling av tjenester og tilbud. • Invitere innbyggerne til å fylle møteplasser i kommunen med aktivitet og innhold på tvers av etnisitet, alder, kjønn og interesser (gjennom strategisk kommunikasjon, dialog og medvirkning).
Eiendom – Rom for liv	• Asker kommune skal ha inkluderende og trygge uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	• Asker kommune skal bidra til å skape varierte møteplasser • Asker kommune skal bidra til økt sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft gjennom aktiv stedsutvikling

³ Se kommuneplanens samfunnsdel

	• Asker kommune skal styrke fremkommelighet i lokalmiljøer, i turområder og til kollektivtransport
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	• Asker kommune skal bidra til å utvikle inkluderende aktivitets- og kulturtilbud, møteplasser og fritidsarenaer • Asker kommune skal jobbe for inkluderende bomiljøer, som motvirker opphopning av levekårsutfordringer
Oppvekst – å høre til	• Asker kommune skal sørge for at formelle demokratiske arenaer og medvirkningsarenaer som barn og unge deltar i får betydning for beslutninger som skal tas
Naturmangfold	• Asker kommune skal prioritere natur og klima minst like høyt som andre samfunnshensyn og interesser i arealforvaltningen • Asker kommune skal ha en høy terskel for å gi dispensasjoner som medfører inngrep i natur
Handling mot klimaendringene	• Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet og frivilligheten, legge til rette for økt reparasjon, ombruk og delingsøkonomi for å sikre bærekraftig forbruk og avfallsreduksjon i Askersamfunnet
Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv	• Asker kommune skal utvikle møteplasser for fysisk aktivitet i alle tettstedene og ved skolene, gjennom tidlig medvirkning i planprosesser • Asker kommune skal videreutvikle infrastruktur for gjennomgående sti-/tur-/sykkel- og sti-/løypenett som binder boligområder, skoler, friområder og nærmiljøanlegg sammen, tilgjengelig innenfor 500 meter fra der folk bor • Asker kommune skal ha økt fokus på å tilrettelegge for fysisk aktivitet for alle, ved å oppfylle krav om universell utforming der det er mulig, og systematisk arbeide for utbedring av eksisterende anlegg, møteplasser og rundløyper ved hvert tettsted. • Asker kommune skal tilrettelegge for et gå- og sykkelvennlig samfunn, gjennom utvikling av infrastruktur, kampanjer og holdningsskapende arbeid
Næring	• Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger

5.4 Samarbeid og utvikling

Asker kommune står midt i en stor demografisk endring, og boligbehovene og boligtilbudet samsvarer ikke. Samtidig bygger ikke kommunen boliger. Samarbeid med private og ideelle aktører for å tilpasse boligtilbudet etter behovet blir helt nødvendig. Kommunen må tenke nytt rundt hvilken rolle kommunen tar i slike samarbeid, hvordan kommunen støtter opp under nye tanker rundt hvordan vi skal bo i fremtiden, og hvordan vi skaper rom for aktører som vil bidra til denne utviklingen.

Nye samarbeid endrer måten man tilnærmer seg disse samfunnsutfordringene på og hvordan man jobber for å løse dem. For å få resultater er det nødvendig med kompetansebygging i kommunen og i sivilsamfunnet, innenfor organisering og ledelse av slike samarbeid. Samarbeid og erfaringsutveksling mellom kommuner, og mellom kommunen, KS og Husbanken, er nyttig i denne sammenhengen.

Samarbeid med næringslivet kan bidra til å møte næringslivets vekst og behov for ny arbeidskraft og kompetanse. Boligutviklingen må derfor sees i sammenheng med næringsutviklingen. Det er også viktig at kommunen tar en aktiv rolle i å stimulere næringslivet til å finne innovative løsninger på samfunnsutfordringer, og bidra til at hensynet til klima, miljø og sosiale forhold ivaretas på en god måte.

5.4.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal være en pådriver og tilrettelegger for innovative prosjekter som bidrar til variasjon i boligtilbudet
- Asker kommune skal basere sin planlegging på oppdatert og forskningsbasert kunnskap, blant annet gjennom samarbeid med forskningsmiljøer
- Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private, frivillige og ideelle aktører for å bidra til å skape gode og innovative løsninger.

Asker kommune skal være en pådriver og tilrettelegger for innovative prosjekter som bidrar til variasjon i boligtilbudet

Asker kommune står, i likhet med de fleste kommuner i Norge, overfor en rekke store samfunnsutfordringer som det må jobbes aktivt med i årene som kommer. Det er mange som må tenke og jobbe annerledes, også kommunen. Da må vi være åpne for nye, gode løsninger og bygge oppunder innovasjon.

Vi tror på at markedet kan finne de gode løsningene på utfordringene samfunnet står i. Dette skal de likevel ikke gjøre alene. Asker kommune skal kommunisere tydelig rundt utfordringer og behov, og støtte oppunder gode initiativ og løsninger som private aktører utvikler. For å oppnå dette blir godt samarbeid og god dialog med private aktører viktig.

Asker kommune skal basere sin planlegging på oppdatert og forskningsbasert kunnskap, blant annet gjennom samarbeid med forskningsmiljøer

For å få til en bærekraftig boligutvikling må vi jobbe kunnskapsbasert. Asker kommune skal benytte oppdatert kunnskap fra aktuell forskning, samarbeide med ulike innovasjons-, forsknings og kunnskapsmiljøer, samle gode eksempler og lære av andre. Å samarbeide med disse miljøene kan foregå på ulike måter, blant annet gjennom å samarbeide med studenter, lyse ut oppdrag, søke om støtte til oppdragsforskning, og å delta i større internasjonale forskningsprogrammer.

Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private, frivillige og ideelle aktører for å bidra til å skape gode og innovative løsninger

I utviklingen av et variert og mangfoldig boligmarked, er det mange hensyn som bør tas og aktuelle problemstillinger som dukker opp. Det er avgjørende å ha et tett samarbeid med ulike aktører for å forstå behov, og for å utvikle gode og innovative løsninger. Innbyggere,

brukerorganisasjoner, frivillige og ideelle lag og foreninger har viktige bidrag når vi skal utvikle morgendagens løsninger.

Det er også avgjørende å samarbeide tett med interesseorganisasjoner som ivaretar ulike målgrupper, som f.eks. Leieboerforeningen, Huseiernes landsforbund, Norske Boligbyggerlags landsforbund, Asker Næringsforening og Eiendom Norge.

5.4.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategi
Medborgerskap	- Asker kommune skal kommunisere strategisk for å fremme samarbeid, atferdsendring og oppslutning om å ta del i og medansvar for fellesskapet - Asker kommune skal styrke sosiale entreprenører og frivillige lag og foreninger, og være en pådriver for etablering av nettverk, likeverdige partnerskap og samarbeidsavtaler
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre
Handling mot klimaendringene	- Asker kommune skal stimulere til at ledere i næringsliv og frivillighet peker retning og motiverer til handling som reduserer klimagassutslipp - Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, jobbe for at nye bygg skal bli nullutslippsbygg, gjennom å redusere utslippene fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase - Asker kommune skal, i samarbeid med overordnede myndigheter, jobbe aktivt for å gjøre gange, sykkel og kollektivtilbudet mer konkurransedyktig enn bilbruk for innbyggerne våre
Næring	- Asker kommune skal i arbeidet med tettstedsutvikling samarbeide aktivt med næringene handel, service- og personlig tjenesteyting - Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger

5.5 Offensiv bruk av virkemidlene

Kommunen har en rekke virkemidler for å gjennomføre sin boligpolitikk. I møte med de utfordringene vi står overfor som samfunn, blir det viktig at kommunen bruker virkemiddelapparatet effektivt. Samtidig er det også viktig å bidra til å utvikle virkemiddelapparatet slik at kommunen har de verktøyene som trengs.

Grupper som kommunen skal rette ekstra oppmerksomhet mot er vanskeligstilte, personer med nedsatt funksjonsevne og eldre. Dette er grupper som kan oppleve utfordringer med å skaffe seg en egnet bolig på det ordinære boligmarkedet. Dette kan skyldes at prisene er for

høye, eller at det ikke finnes tilstrekkelig med boliger som er tilpasset ulike funksjonsnivåer. Asker kommune skal også jobbe for at flere unge voksne, førstegangskjøpere og personer med middels til lav inntekt skal kunne bosette seg i kommunen. Boligprisene vil ofte være for høye til at disse gruppene kan kjøpe seg egnet bolig i Asker. Dette er et område der kommunen har få effektive virkemidler, og i stor grad er avhengig av samarbeid med private og ideelle aktører.

5.5.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer
- Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling
- Asker kommune skal oppfordre til bruk av utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter
- Asker kommune skal stimulere til utvikling av et profesjonelt og variert leiemarked
- Asker kommune skal bruke Husbankens støtteordninger aktivt
- Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken

Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer

Asker kommune skal være en pådriver for innovasjon og for at nye gode løsninger tas i bruk. Kommunen er en viktig aktør i løsningene for flere av de store utfordringene som vi står overfor som samfunn. Da må kommunen også jobbe for å utvide handlingsrommet, gjennom å utvikle virkemidler og finne gode løsninger. For eksempel får kommunen tilbakemelding fra eiendomsutviklere om at lovverket i liten grad legger til rette for innovasjon i boligutviklingen og utviklingen av sosiale boformer. Kommunen selv opplever også at det er få virkemidler som gjør det mulig å bidra til flere rimelige boliger.

For å vite hva vi ønsker å endre på må vi kjenne handlingsrommet godt. Deretter må Asker kommune jobbe opp mot KS, Norsk Eiendom og departementene for å endre på det rammeverket vi har i dag.

Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling

Kommuneplanen og reguleringsplanene er noen av de viktigste verktøyene kommunen har for å styre samfunnsutviklingen, og dermed bidra til en bærekraftig boligutvikling. I kommuneplanens samfunnsdel kan kommunen fastsette klare og konkrete mål for utviklingen. Dette inkluderer ambisjoner innenfor både sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

Reguleringsplaner skal bygge videre på disse målene og gi spesifikke retningslinjer og bestemmelser for hvordan målene kan oppnås på lokalt nivå. I bestemmelsene og retningslinjene kan kommunen sette tydelige krav, blant annet krav til antall boliger i et område, fordeling av boligstørrelser, boligtypologi, universell utforming, medvirkning og tilgjengelighet for ulike brukergrupper og for en aldrende befolkning. I en tidlig dialog med utbygger, vil kommunen også kunne påvirke til gode planforslag med bestemmelser som

vektlegger sosiale boformer, fellesskapsløsninger, nye boligmodeller og andre boligsosiale virkemidler.

Asker kommune skal oppfordre til bruk av utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter

Gode fremforhandlede utbyggingsavtaler gir kommunen en forutsigbarhet for ønsket utvikling i en bærekraftig retning. Avtalen gir kommunen og utbygger muligheten til å tilpasse prosjektet etter lokale behov og målsetninger. I utbyggingsavtaler for Vestre Billingstad og Høn-Landås har Asker kommune oppnådd en bærekraftig utvikling både når det gjelder boligsosiale løsninger og forbildeprosjekter innenfor klima og miljø.

Utbyggingsavtaler kan inkludere mulighet for kommunen til å kjøpe en viss andel kommunale boliger eller til å gi fortrinnsrett for en kjøpergruppe, for eksempel startlånmottakere eller unge førstegangskjøpere. Dette bidrar til sosial bærekraft ved å sikre at ulike inntektsgrupper har tilgang til boliger i private utbyggingsprosjekter. I utbyggingsavtaler kan det også forhandles om vilkår knyttet til utforming av boligene når det gjelder tilgjengelighet og tilgang på fellesarealer.

Asker kommune skal stimulere til utvikling av et profesjonelt og variert leiemarked

Asker kommunes boligmarked domineres av eneboliger. Det har de senere år vært en sterk økning i byggingen av leiligheter som skal rette opp denne skjevheten. For enkelte vil det derimot være økonomisk vanskelig å kjøpe ny leilighet. Da kan det å leie være et alternativ.

Et godt og variert leietilbud gir et fleksibelt boligmarked der tilgjengelige boliger vil variere i samsvar med behovet i markedet. Dette ser vi blant annet i kriser, slik som flyktningestrømmen i forbindelse med krigen i Ukraina. Det er derimot ikke alle grupper som dagens leiemarked egner seg for. Eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og barnefamilier er eksempler på grupper som kan slite med å finne en egnet leiebolig. Disse gruppene vil gjerne ha et stabilt og langvarig leieforhold som markedet i liten grad tilbyr.

Asker kommune domineres i stor grad av ikke-profesjonelle utleiere, det vil si boliger som leies ut av privatpersoner. Dette kan typisk være leilighet i underetasjen i eneboligen. Skien kommune har en tilvisningsavtale med Steinar Moe Eiendom AS om tilvisningsboliger i bydelen Tømmerkaia. Her inngås det tidsbestemte leiekontrakter som gir et mer stabilt bomiljø og større trygghet for leietakerne. Her opplever de at eldre med eneboliger velger å selge boligen sin for å kunne leie seg inn i en av deres boliger. Asker kommune har igangsatt tilsvarende prosjekter for eldre og vanskeligstilte på Vestre Billingstad.

For å øke antall utleieboliger for innbyggerne generelt, skal Asker kommune jobbe for å få større variasjon i utleiemarkedet og få flere aktører inn på utleiemarkedet.

Asker kommune skal bruke Husbankens støtteordninger aktivt

Husbanken er det offentlige organet for støtteordninger på boligmarkedet. Husbankens visjon er at alle skal bo trygt og godt, og de bistår kommunene med råd og veiledning i dette arbeidet. I tillegg bidrar de med lån og tilskudd til privatpersoner, eiendomsaktører og kommunen. Dette omfatter blant annet startlån for å komme inn på boligmarkedet, tilskudd til tilpasning av bolig og investeringstilskudd til omsorgsboliger. Disse ordningene gir kommunen større handlingsrom til å møte de boligsosiale utfordringene.

Ved å ha et aktivt forhold til bruk av disse offentlige støtteordningene via Husbanken, kan kommunen sikre at flere kan eie bolig og sikre flere boliger for vanskeligstilte. Ettersom flere av ordningene retter seg mot utbygger, er det viktig at kommunen bidrar til informasjon om ordningene og samarbeider godt med private aktører.

Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken

Som en strategisk eiendomsutvikler må Asker kommune aktivt forvalte og utvikle sine eiendommer på en bærekraftig, langsiktig og verdibevarende måte. Kommunen kan også gjøre strategiske oppkjøp og salg av eiendommer for å styre samfunnsutviklingen i ønsket retning. Dette er hovedsakelig eiendommer som befinner seg innenfor kommunens prioriterte vekstområder, og hvor det eksisterer nødvendig sosial- og teknisk infrastruktur som gjør det mulig å utvikle området. Mulighetene for kjøp og salg av eiendom er nærmere omtalt i temaplan Eiendom.

Som grunneier har Asker kommune et relativt stort handlingsrom. Ved salg av eiendommer kan kommunen stille krav til blant annet kvalitet, tilgjengelighet, pris, nye sosiale boformer og prioriterte kjøpergrupper.

Kommunen kan på egen grunn være byggherre og oppføre ønskede boligtyper, og deretter leie ut disse eller selge dem med fastsatt pris. Boligprosjekter i kommunal regi vil i hovedsak rette seg mot omsorgsboliger der det er behov spesialtilpasninger for brukergruppen. Kommunen kan også tilrettelegge tomter og utlyse konkurranse for salg, bygging og videresalg til private boligkjøpere.

Virkemidlet om aktiv bruk av Asker kommune sin eierposisjon har klare begrensninger. Tomteressursene som kommunen eier er begrenset, og vi er i hovedsak avhengig av god dialog med private markedsaktører. Dette betyr at det er viktig å avklare bruken av de resterende boligeiendommene opp mot kommunens ulike mål og strategier før de legges ut for salg.

5.5.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategier
Eiendom – Rom for liv	• Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling
Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker	• Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	• Asker kommune skal bidra til trygge og ordnede leieforhold

6 Evaluering og rapportering

Systematisk evaluering og resultatoppfølging er en viktig del av styringsprosessene i Asker kommune, og skal sikre at vi beveger oss i retning av de målene vi har satt oss. Nøkkeltall, forskning, eksterne analyser, aktivitets- og planoppfølging og øvrig statistikk er sentrale kilder til kunnskap om hvorvidt temaplanen bidrar til å nå kommunens mål. I arbeidet med å vurdere graden av måloppnåelse bør det legges vekt på en helhetlig analyse av flere ulike

kunnskapskilder. En samlet vurdering av status og måloppnåelse vil i årene fremover bli gitt i forbindelse med årsrapporten.

7 Virkninger av planen

Avsnittene under gir en kort beskrivelse av virkningene av planen knyttet opp mot de tre bærekraftsdimensjonene økonomiske, miljømessige og sosiale forhold.

7.2 Økonomiske og organisatoriske forhold

Planen har få økonomiske virkninger for kommunen på kort sikt. Det skal ikke investeres store summer i utvikling. Viktigere blir det å jobbe annerledes, og tettere på eksterne aktører, for å oppnå de effektene planen sikter mot. Det bør vurderes om kommunen bør gå aktivt inn med ressurser for å muliggjøre deler av boligpolitikken på det boligsosiale området.

På lang sikt vil en ønsket bolig- og stedsutvikling kunne gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Ved bedre tilgang på egnede boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, vil disse gruppene kunne opprettholde sin selvstendighet og bli boende hjemme lengre. Dette reduserer behovet for pleie- og omsorgstjenester, og utsetter behovet for vedtaksbaserte tjenester. Ved å arbeide for å få flere over i det ordinære boligmarkedet, gjennom tilrettelegging av boligen og støtteordninger som startlån, vil kommunen kunne rette ressursene mot de som trenger kommunal bolig mest.

Ved å ha et godt tilbud av boliger for unge voksne, vil kommunen kunne tiltrekke seg og beholde dette befolkningssegmentet. Dette er helt nødvendig sett i lys av de utfordringene kommunen står overfor i årene som kommer, og viktig for å støtte oppunder utviklingen av næringslivet i kommunen.

7.3 Sosiale forhold

Temaplanens strategier søker å støtte oppunder og videreutvikle lokalt fellesskap og identitet i lokalmiljøene på kort og lang sikt. Dette er viktig for at Asker kommune skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel. Sosiale nettverk bidrar til støtte i livssituasjoner som er vanskelige, motvirker ensomhet og bidrar til inkludering og integrering. Utviklingen av gode, aldersvennlige og kulturelt varierte møteplasser styrker fellesskapet og innbyggernes mulighet for aktivitet og deltakelse i samfunnet. Dette har betydning for folkehelsen.

Boligutvikling er et langsiktig arbeid. Ved å bidra til større variasjon i boligtyper, boformer og finansieringsmodeller i alle lokalområder, kan man bidra til et mangfold av folk i ulike livssituasjoner og med ulike sosioøkonomiske bakgrunner. Det skal være mulig å tilpasse sin bosisituasjon ut ifra endringer i livssituasjonen, innenfor det område man bor i. Variasjon i alle lokalområder vet vi er viktig for at færre skal falle utenfor, for å sikre barn og unge stabile oppvekstforhold, og for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer og utjevne sosiale forskjeller.

Sammen med strategier fra andre temaplaner satser kommunen på mer og bedre medvirkning i samfunnsutviklingen. Dette bidrar til at lokale behov og ønsker kommer frem, og at det blir jobbet frem bedre planer. Medvirkning styrker også lokalsamfunnene og tilhørigheten. Demokratiet styrkes gjennom medvirkning med barn og unge, ved at de i større grad engasjerer seg i samfunnet i voksen alder.

7.4 Miljømessig forhold

Det å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Å bygge boliger vil ikke bare ha konsekvenser for miljøet der boligene bygges på kort og lang sikt. Det legger også føringer for hvordan miljøet andre steder vil påvirkes i fremtiden⁴. Bygger man ned områder som tilbyr viktige økosystemtjenester, som for eksempel opptak av CO₂ i en skog, vil en reduksjon eller fjerning av disse tjenestene gi konsekvenser for miljøet også andre steder.

Hvor og hvordan man bor er derfor miljøpolitikk. Store deler av dette feltet er dekket av andre temaplaner og av kommuneplanens arealdel. Denne planen supplerer med strategier som retter seg mot husholdningen, og mot utviklingen av boligprosjekter.

Ved å tilrettelegge for bærekraftige løsninger i bygging og oppgradering av boligen kan forbruket av materialer reduseres og klimagassutslipp kuttes fra byggeprosesser. Dette er i samsvar med kommunens strategi på sirkulær økonomi, og vil kunne ha gode effekter på lang sikt.

Fellesarealer og delingsøkonomi er satt høyt på dagsorden. Ved å flytte deler av forbruket fra det individuelle til det kollektive, kan man nyttiggjøre seg ressurser bedre. For å få en god infrastruktur for deling må det inn i boligprosjektene. På kort sikt må det i større grad legges til rette for slike løsninger. På lang sikt kan disse løsningene ha blitt allment tatt i bruk, og bidratt til holdningsendringer som er positive for at kommunen og Norge skal nå sine klimamål.

⁴ Regjeringen (2023). Rapport fra Klimautvalget, «Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050»

8 Vedlegg

8.2 Kunnskapsgrunnlag

I forbindelse med temaplanen er det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag som innsatsområdene og strategiene bygger på. Kunnskapsgrunnlaget inneholder blant annet status og trender, utfordringsbildet, kommunens rolle og virkemidler, i tillegg til viktige temaer som bør hensyntas i boligpolitikken og samfunnsutviklingen generelt.

8.3 Oppsummering av høringsinnspill

Temaplanen har mottatt 21 innspill fra organisasjoner, næringsliv og privatpersoner i løpet av høringsperioden. I tillegg har det kommet innspill fra råd og utvalg til høringsaken.

Innspillene er sortert etter kategori på avsender.

Der det har foreligget lange innspill er disse oppsummert i tabellen under. Kortere innspill, og innspill fra råd og utvalg er gjengitt i sin helhet. Alle innspillene fra eksterne parter ligger vedlagt i fulltekst til saken, og er sortert alfabetisk.

8.4 Sammenstilling av mål, innsatsområder og strategier

Innsatsområde	Strategi	Delmål	Hovedmål
Gode og varierte boliger	Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder	Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.	Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.
	Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller		
	Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye boliger og gjennom oppgradering av eksisterende boliger på eie og leiemarkedet	Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling.	
	Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter		
	Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter		

	Asker kommune skal i samarbeid med næringslivet, tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen	Askersamfunnet er i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.	Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.
	Asker kommune skal legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse		
		Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud for de som trenger det	Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.
Bærekraftige nabolag	Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer	Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.	Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.
	Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag	Askersamfunnet er et levende lokaldemokrati der innbyggere i alle aldre deltar gjennom inkluderende, medbestemmende og representative beslutningsprosesser.	
	Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på innsikt i lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet		
		Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger	Askersamfunnet motvirker, reduserer og tilpasser seg konsekvensene av klimaendringer.
Samarbeid og utvikling	Asker kommune skal være pådriver og tilrettelegger for gode initiativ og prosjekter som bidrar til innovasjon i	Askersamfunnet arbeider målrettet med innovasjon og digitalisering for å	Askersamfunnet har en levende innovasjonskultur, en sikker digital infrastruktur av høy

	boligutviklingen og for å nå de boligpolitiske målsetningene	<i>møte fremtidens utfordringer.</i>	<i>kvalitet og et attraktivt, inkluderende og bærekraftig næringsliv.</i>
	Asker kommune skal drive med kunnskapsbasert planlegging, blant annet gjennom samarbeid med forskningsmiljøer	<i>Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling</i>	<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling</i>
	Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private og frivillige aktører, og ideelle organisasjoner for å dekke det fremtidige boligbehovet	<i>Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling</i>	
Offensiv bruk av virkemidlene	Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer	<i>Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.</i>	<i>Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.</i>
	Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling		<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling</i>
	Asker kommune skal bruke gebyrregulativet for å stimulere til og støtte oppunder ønsket utvikling		
	Asker kommune skal jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å		

	oppnå bærekraftig boligutvikling		
	Asker kommune skal utlyse konkurranser om tilvisningsavtaler for å sikre behovet for profesjonelt drevne utleieboliger for vanskeligstilte og flyktninger		
	Asker kommune skal bruke av offentlige støtteordninger aktivt, blant annet Husbanken sine støtteordninger		
	Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier		

8.5 Definisjoner

Arkitektur: Arkitektur er en kunst og vitenskap som omhandler formgivning, planlegging og konstruksjon av bygninger og andre fysiske strukturer. Det er en bred disiplin som involverer alt fra estetisk design og funksjonalitet til tekniske aspekter som materialvalg og konstruksjonsteknikker. Arkitekter jobber med å skape rom som er både praktiske og estetisk tiltalende, samtidig som de tar hensyn til faktorer som bærekraft, kulturelle påvirkninger, og brukerens behov og preferanser. Arkitektur kan omfatte alt fra bolighus og kontorbygninger til offentlige bygninger, landskapsdesign og urbanisme.

Bokvalitet: Helt kort kan man si at bokvalitet er egenskaper ved det å bo som tillegges verdi. Hva som tillegges verdi avhenger av individets preferanser, behov og livsfase, kulturelle normer og strømninger. Bokvalitet er boligkvaliteter som funksjonalitet, lys, luft, planløsning, utgang til uteareal. Det er også kvaliteter ved boligen og bomiljøet som bidrar til livskvalitet, slik som gode fellesarealer og møteplasser, trygghet og kontakt med naturen.

Bærekraftig: Et begrep som brukes for å karakterisere økonomiske, sosiale, institusjonelle og miljømessige sider ved menneskelige samfunn. Begrepet stammer fra Brundtlandsrapporten i 1987, der bærekraftig utvikling defineres som utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov.

FNs bærekraftsmål: Verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Klimagassutslipp: Utslipp til luft av gasser som påvirker atmosfærens evne til å holde på varmen (drivhuseffekten) og dermed klodens klima.

Lavutslippssamfunnet: Et samfunn hvor klimagassutslippene, ut fra beste vitenskapelige grunnlag, utslippsutviklingen globalt og nasjonale omstendigheter, er redusert for å motvirke skadelige virkninger av global oppvarming som beskrevet i Parisavtalen. Målet er at klimagassutslippene i 2050 reduseres med 80-95 prosent sammenlignet med utslippsnivået i 1990.

Levekårsutfordringer: Refererer til vanskeligheter eller hindringer som påvirker en persons generelle livssituasjon og velvære. Dette kan inkludere økonomiske, helsemessige, sosiale eller boligmessige problemer som påvirker livskvaliteten negativt.

Oppgradering: I den grad det ved rehabilitering av en bygning også gjennomføres eksplisitte tiltak for å forbedre bygningen, uten at det er snakk om en full renovering (eller hovedombygging), synes begrepet oppgradering å være mest dekkende. Oppgraderingen kan berøre alle bygningens komponenter og funksjoner, ikke nødvendigvis bare de energirelaterte.

Rehabilitere: Utbedring hvor det tas sikte på å istandsette til opprinnelig standard. Med "opprinnelig standard" menes at bygningen repareres med tanke på å yte en bygningsmessig funksjon tilsvarende den bygningen hadde som ny. Her kan det imidlertid brukes andre og mer moderne komponenter og materialer som har en annen ytelse enn de originale, og slik sett bidra til en viss endring/bedring i energiytelse eller andre kvaliteter ved bygget. Ved rehabilitering utføres det imidlertid ikke vesentlige tiltak med eksplisitt formål å bedre energiytelse eller andre kvaliteter ved bygningen. Rehabilitering knyttes til tiltak på bygningskroppen (primært klimaskallet). En rehabilitering kan også inkludere tiltak på varmesystem, ventilasjon og andre tekniske installasjoner. Begrepet rehabilitering brukes ikke på tiltak knyttet til tekniske anlegg uten at det også gjennomføres tiltak på bygningskroppen.

Sirkulær økonomi: Sirkulær økonomi er en økonomi som bidrar til at ressurser forblir i økonomien lengst mulig, også etter at et produkt ikke lenger brukes til sitt opprinnelige formål. Dette til forskjell fra en mer lineær «bruk og kast-økonomi» som forutsetter at ressurser er ubegrensede og lett håndterbare som avfall.

Transformasjon: Innenfor arkitekturen brukes ofte begrepet "transformasjon" når man snakker om å endre eller bruke gamle bygninger på nye måter. Dette kan innebære alt fra å gjenbruke deler av eksisterende bygninger til å totalt forandre hele strukturen. Folk kombinerer ofte denne tilnærmingen med andre metoder som restaurering, rehabilitering og tilbygg. Når man transformerer en bygning, kan resultatet bli arkitektur som enten skiller seg veldig ut med nye former og stiler, eller endringene kan være små og knapt synlige. En spesifikk tilnærming kalt "tilpasset ombruk" går ut på å ta vare på den gamle bygningen ved å velge en ny bruk som passer godt til bygningens karakter, uten å gjøre store strukturelle endringer.

Fordelen med tilpasset ombruk er at det gir fleksibilitet. Bygningen kan tilpasses forskjellige formål over tid, og man kan endre hvordan den brukes uten å rive den ned og bygge noe helt nytt. Dette ikke bare bevarer historien og karakteren til bygningen, men det er også bra for miljøet fordi man unngår å kaste bort ressurser på å rive og bygge opp igjen.

Universell utforming: Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Vanskeligstilte på boligmarkedet: Personer som på grunn av økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker har behov for hjelp til å skaffe eller beholde en bolig.