



Kommunens handlingsrom for å tilrettelegge for innovative boligløsninger

Kommunedag om bustadsutvikling 2024

Anbefalinger for videreføring

De 7 anbefalingene fra GNIST prosjektet som vi ønsker å bygge videre på i en helhetlig og behovsstyrt boligutvikling på Kulihaugen.

- 1) Kommunen tar en proaktiv rolle – fra aktiv til proaktiv kommune
- 2) Bruk hele handlingsrommet – som planmyndighet og som tomteeier
- 3) Regionale samarbeid – organisering for samarbeid og erfaringsutveksling

4) Delprosjekter og parallelle utviklingsprosesser – med ulike finansieringsmodeller

5) Skreddersy finansieringspakker – kreative modeller

6) Fellesrom som attraktivitet – og mulighet for å bygge mindre

7) Mangfold i boligtyper og eierskap – for et mer fleksibelt lokalt boligmarked som møter flere behov

Gode eksempler

De gode eksemplene som er vist av norske kommuner med boligstrategiske tiltak kjennetegnes av god forankring hos både folkevalgte og administrasjon.

Det skiller seg ut to roller som slike kommuner har tatt:

- En proaktiv og strategisk kommune som legger til rette for, og initierer samarbeid.
- Styrende kommune med helhetlig virkemiddelsbruk som i mange tilfeller bygger boliger selv.

Kompetansesenter for distriktsutvikling

Rapport

Juni 2014

GODE EKSEMPLER BOLIGSTRATEGISKE TILTAK I DISTRIKTET



RAMBOLL

 **Distriktssenteret**
Kompetansesenter for distriktsutvikling

Kommunens handlingsrom

- 1) Reguleringsmyndighet
- 2) Tomteeier
- 3) Pådriver/samfunnsutvikler

Kommunen som reguleringsmyndighet

Hva kan sikres i reguleringsplan?

- Formål
- Minimum andel fellesrom, eller minimum antall kvadratmeter fellesrom.
- Plassering og tilgang til innvendige og utvendige fellesarealer
- Utforming og særskilte fysiske kvaliteter (som ikke reguleres i forskrift)
- Om leilighetsfordelingen, parkerings- og utearealdekning blir påvirket av andelen fellesrom.
- Kommunale normer er veiledende og kan videreføres i reguleringsplan.

Hva kan ikke sikres i reguleringsplan?

- Prisnivå, disposisjonsform*, organisasjonsform eller prosessuelle bestemmelser om medvirkning
- Tomtestruktur
- Delingsløsninger som bildeling og hvordan det driftes
- Krav til vedtekter som prisregulering, ansiennitet og (i noen tilfeller) aldersgrense
- Unntak fra eller strengere krav til kvaliteter som reguleres i forskrift

*Muligheten skal utredes om kommunen skal kunne stille krav til f.eks et antall boliger med ulik eieform.

Kommunens handlingsrom som tomteeier

Mange av punktene som ikke kan sikres i plan, kan sikres i privatsrettslige avtaler i forbindelse med salg eller feste av eiendom.

Mulige modeller

Salg i kombinasjon med anskaffelse

Salg på vilkår

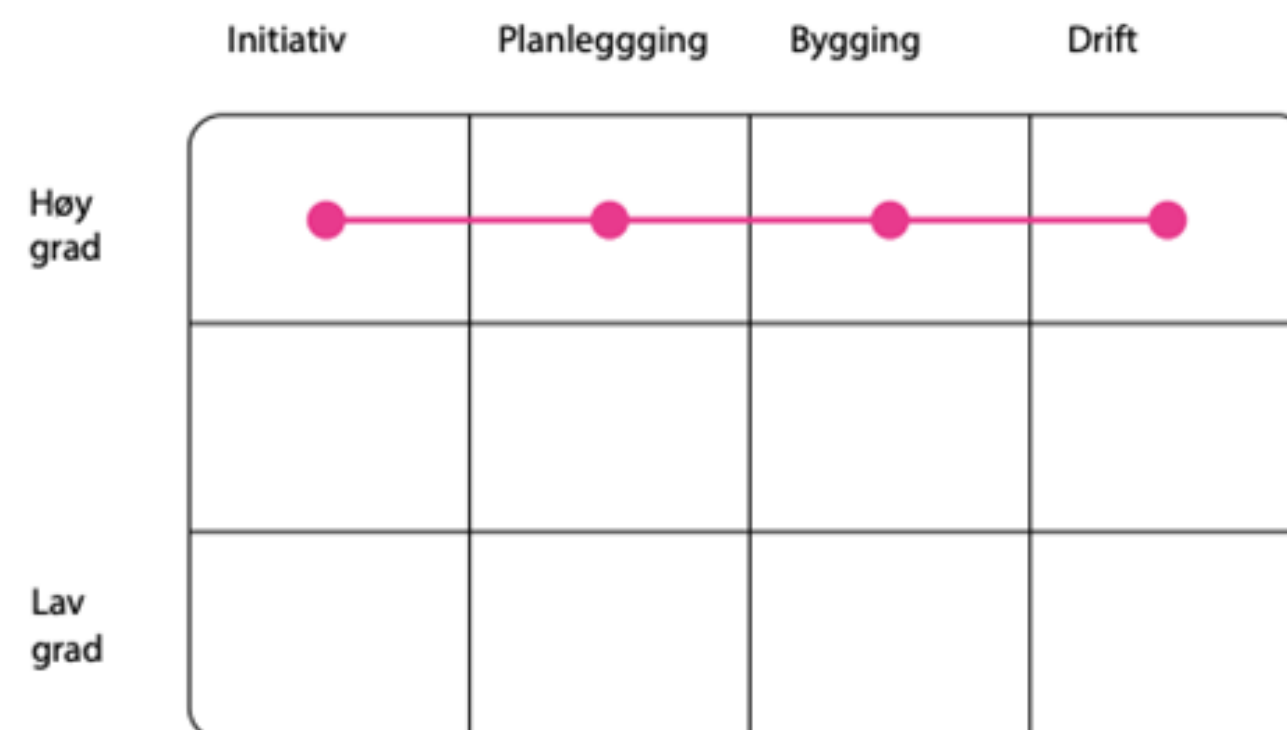
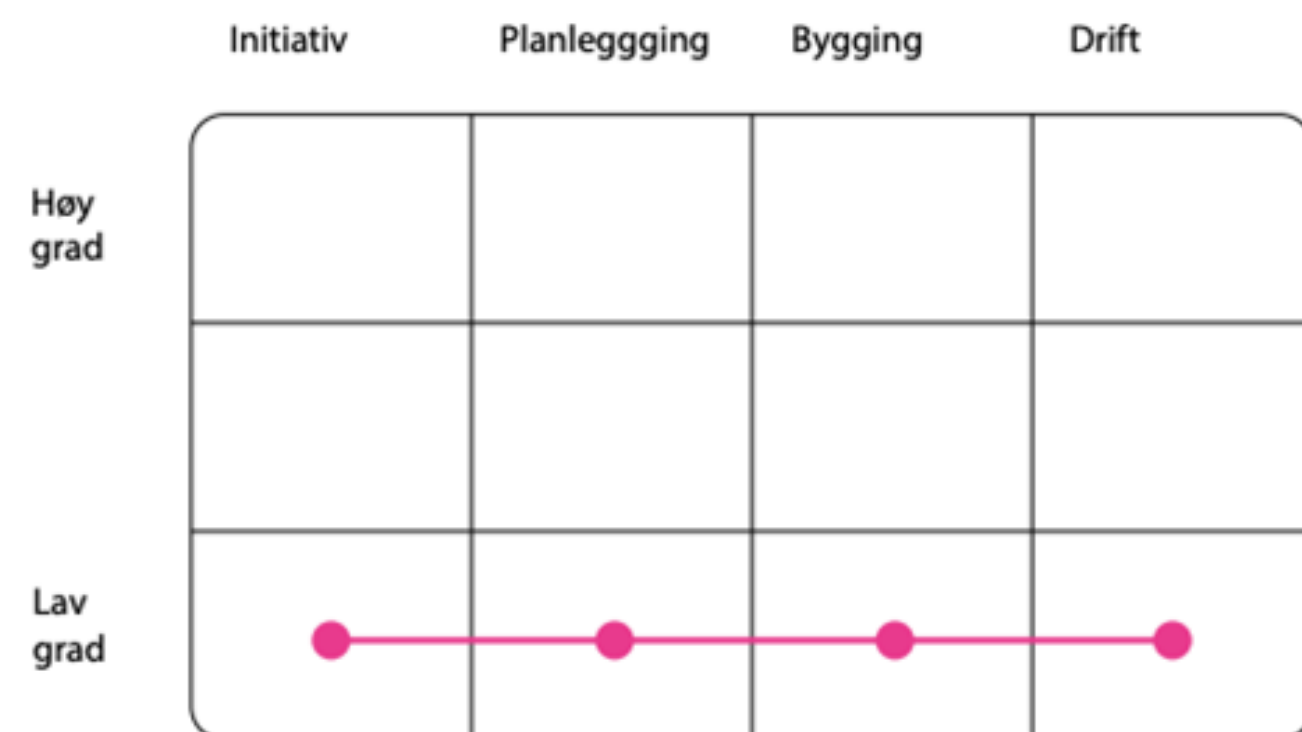
Innovasjonskonkurransen om beste løsningsforslag

Må være markedspris og ikke utleuke relevante kjøpere. Nye modeller må kvalitetssikres juridisk, særlig opp mot EØS lovgivningen

Kommunalt salg og utbygging i egenregi

Kommunen regulerer og selger en tomt til høystbydende

Kommunen bygger selv ut boliger til sitt behov.

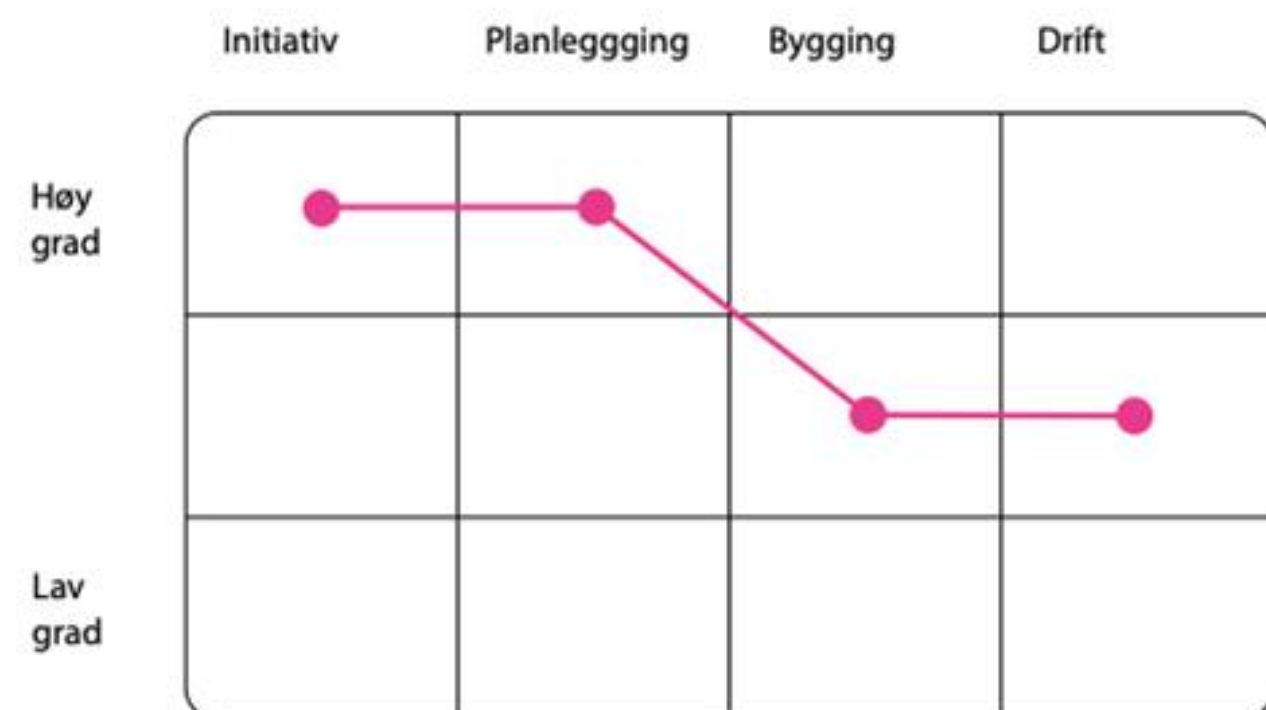


Starter boligselskap

Kommunen starter et AS eller en stiftelse som skal bygge og forvalte boliger på kommunens vegne.



Kommunens virkemidler:	Risiko for kommunen:
Krav i regulering	Risiko for gjennomføring
● ○ ○	● ○ ○
Krav i salgsvilkår	Risiko tap av kvalitet
● ○ ○	● ○ ○
Innsats/samhandling	Risiko for tap av kontroll
● ● ○	● ○ ○



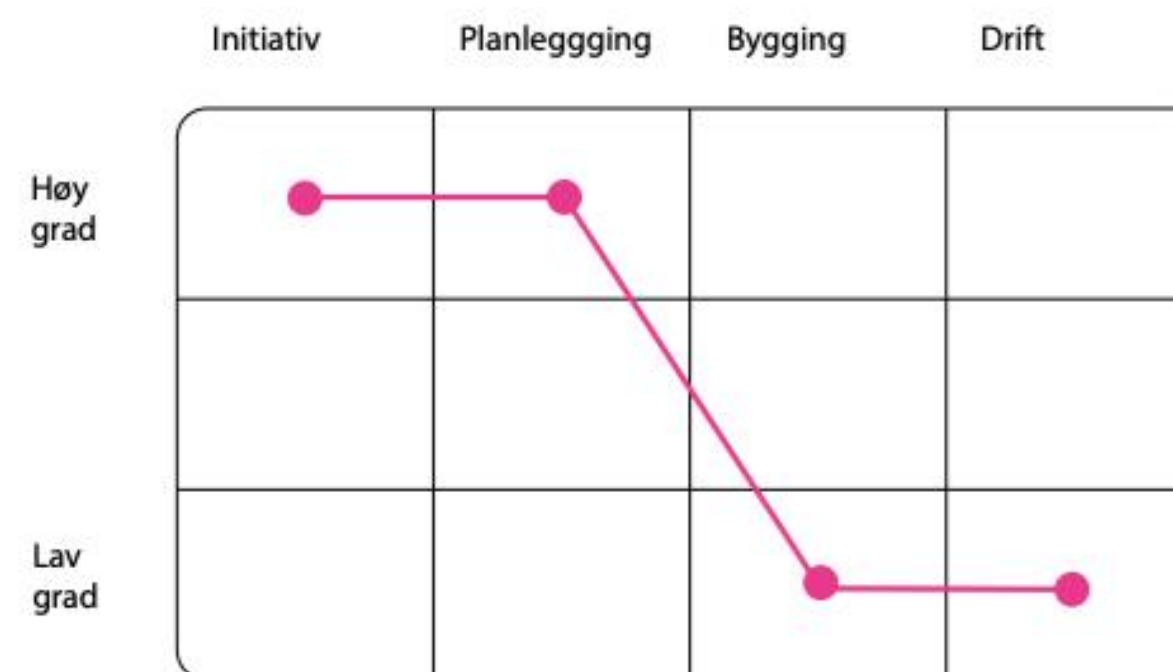
Konseptutvikler selv



Kommunen styrer planlegging av prosjektet til ferdig konsept, som så selges eller festes bort.



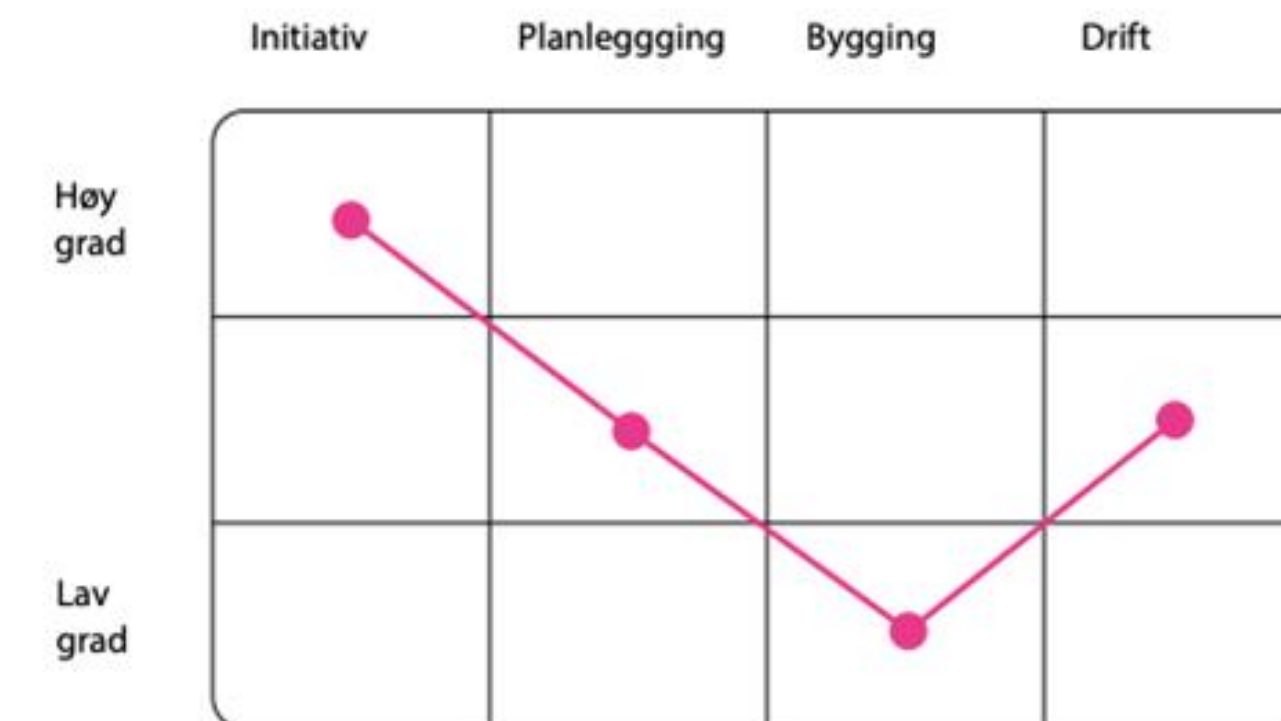
Almenr /
bofællesskab i Viby



Salg med vilkår



Kommunen regulerer og selger en tomt med vilkår satt i privatsrettslig avtale, for å oppnå boligpolitiske mål.



Kvalitetskonkurranse

Kommunen selger eller fester bort en tomt til vinner av konsept med best kvalitet, som svarer best på boligpolitiske mål.

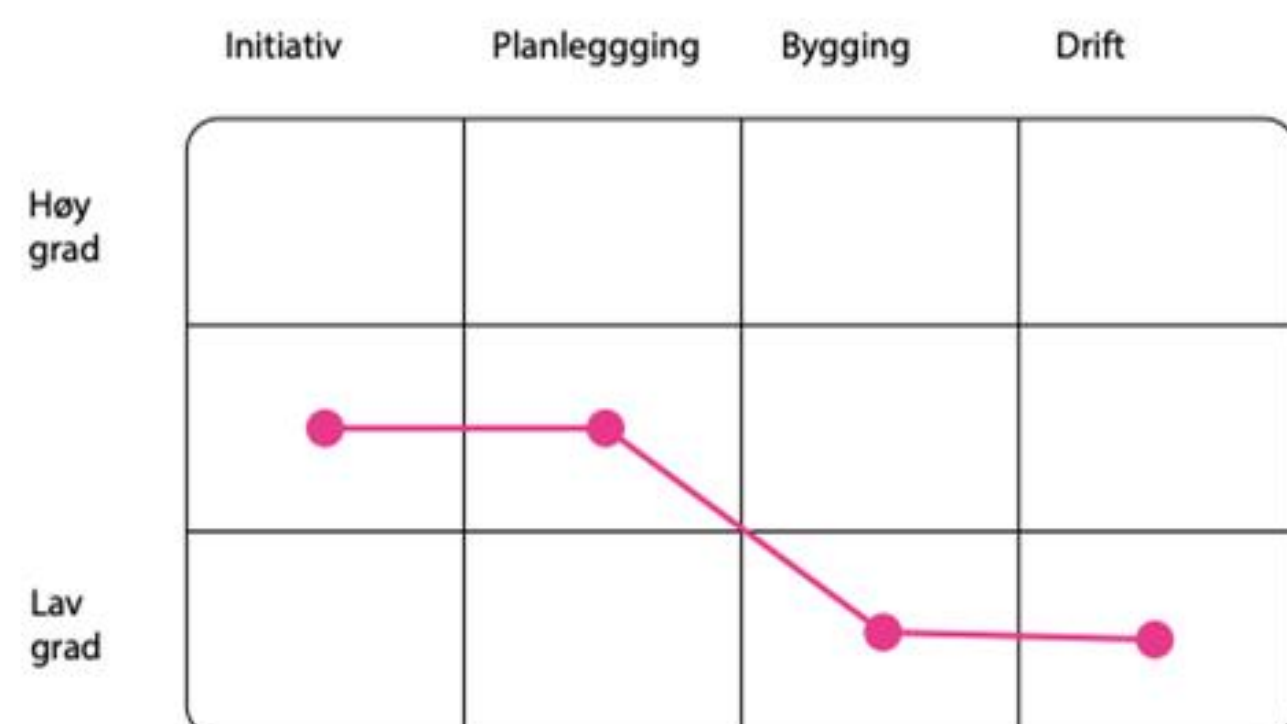


Kommunens virkemidler: Risiko for kommunen:

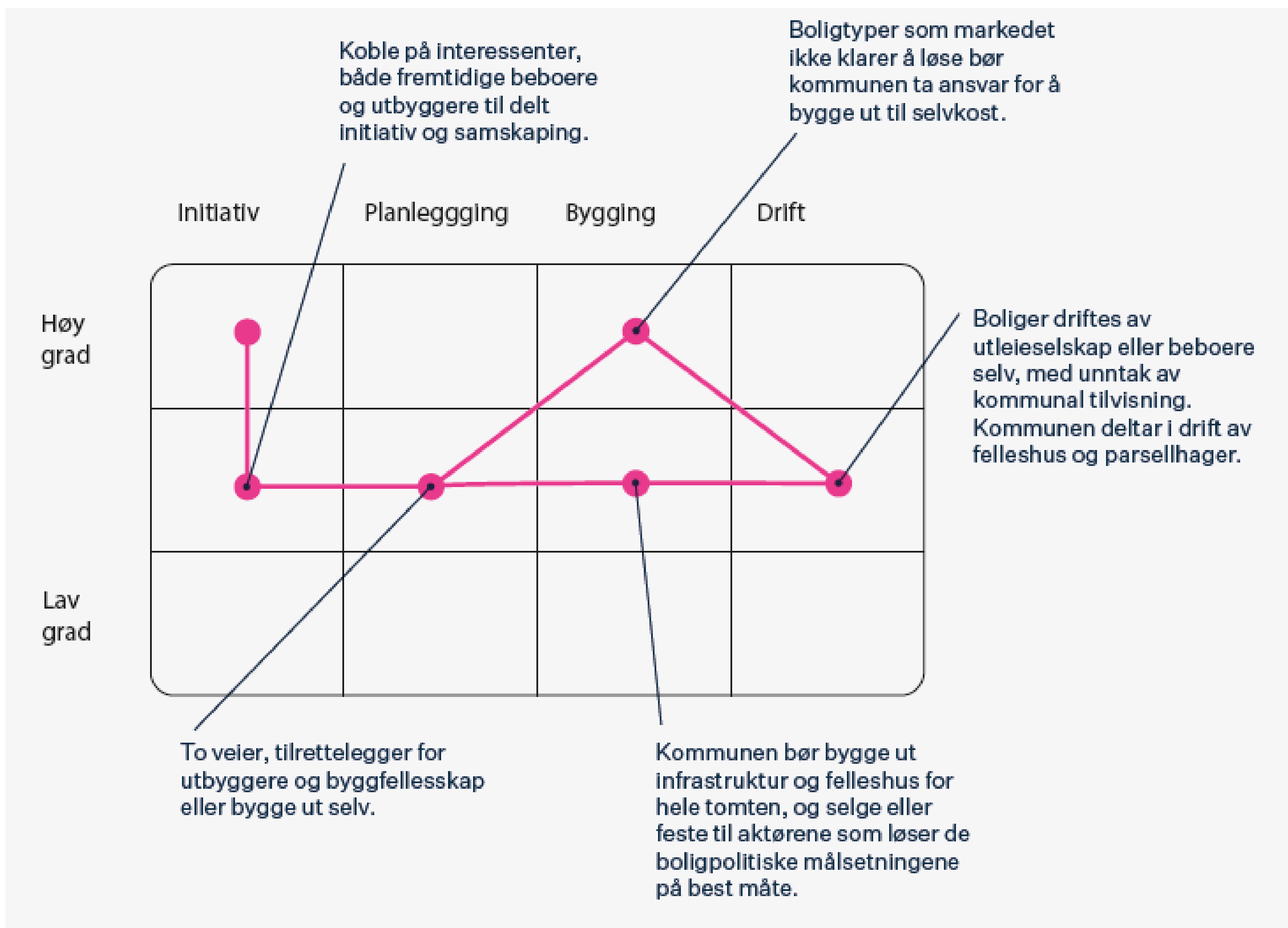
Krav i regulering ● ○ ○ Risiko for gjennomføring ● ● ●

Krav i salgsvilkår ● ○ ○ Risiko tap av kvalitet ● ○ ○

Innsats/samhandling ● ● ● Risiko for tap av kontroll ● ○ ○

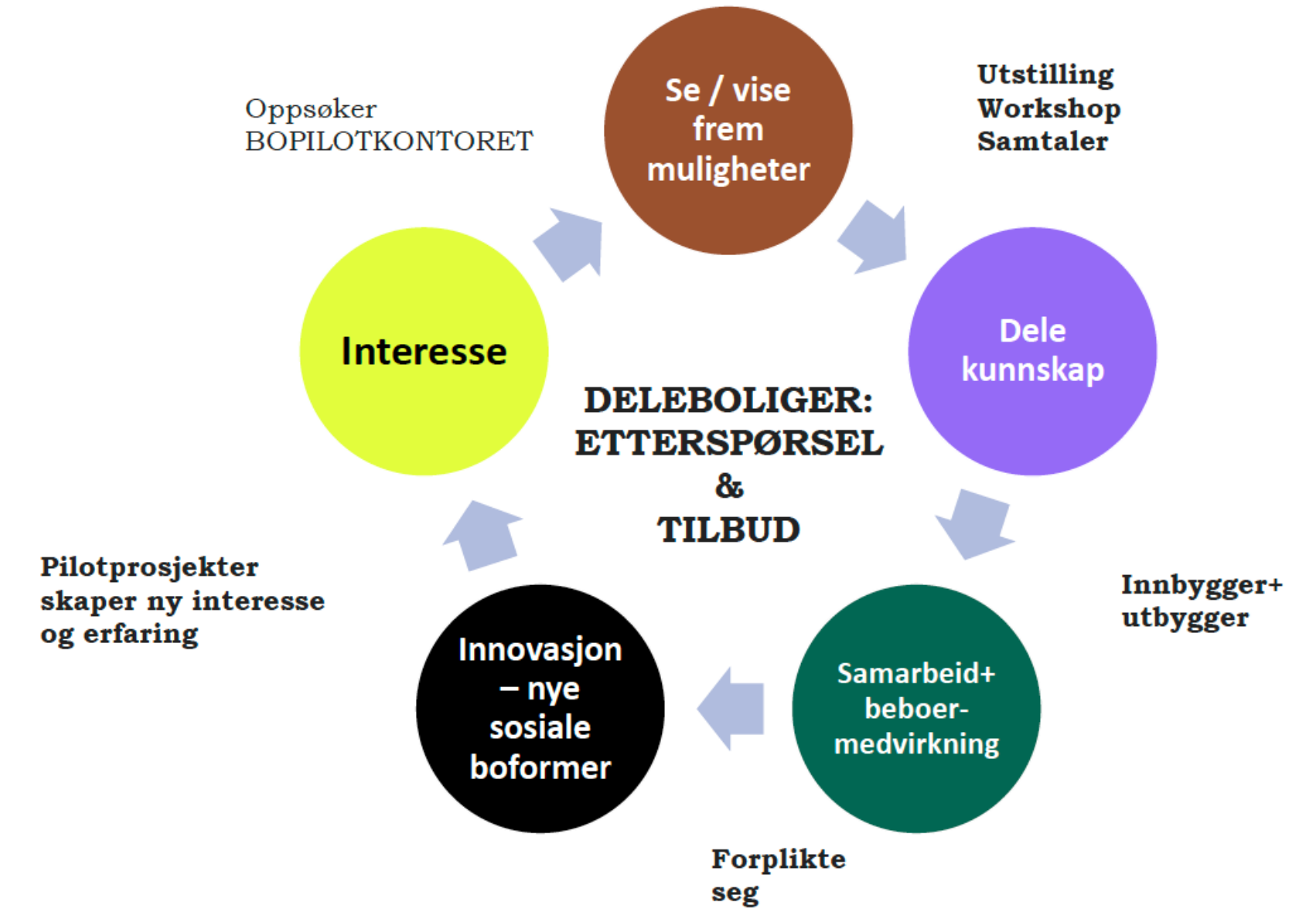


Ny modell?



Kommunens handlingsrom som pådriver

- Kunnskapsformidler
- Koblinger og nettverksbygger
- Igangsetter og veileder
- Tilskudd til ønsket utvikling



© 2024

