

Færder kommune

Tjøme kommunehus 10.4.2025

Formannskapsseminar

Tron Myrén, kommuneplanlegger

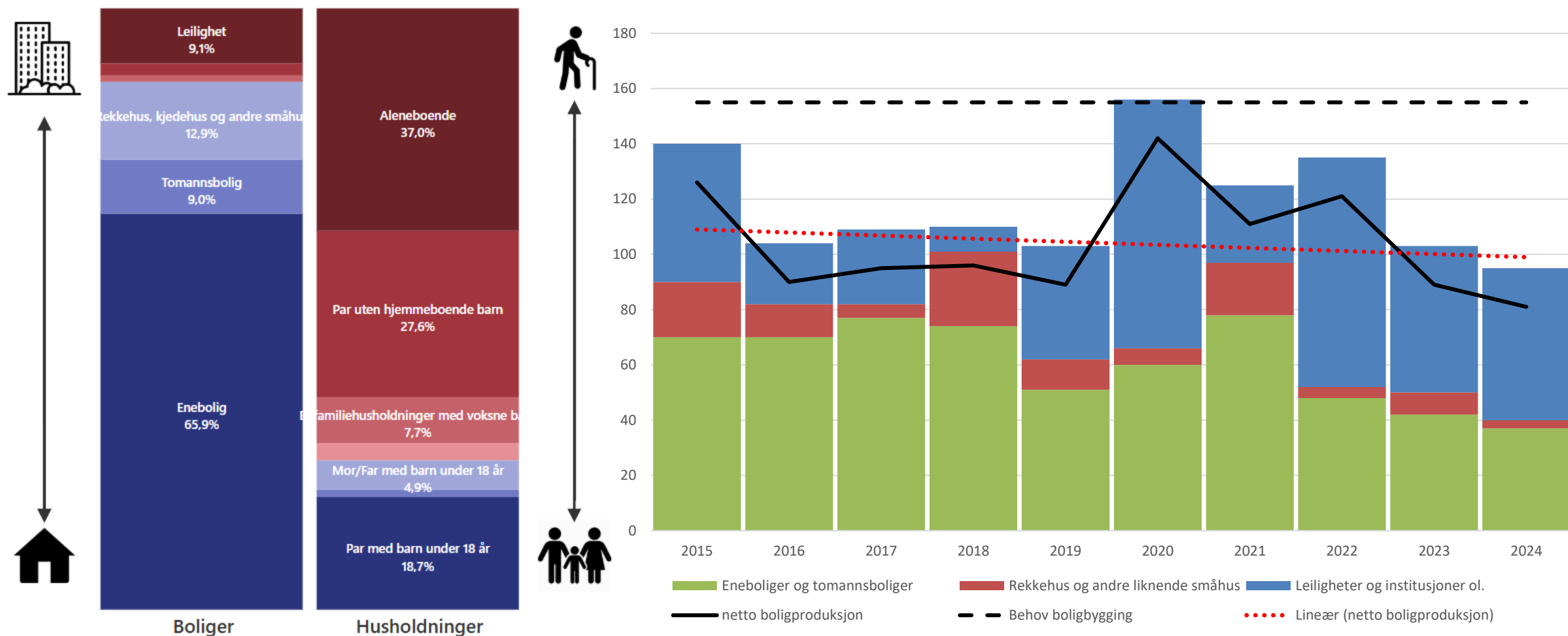


Dagsorden

- *Hva skal til for å lykkes, om kommunalt planarbeid - ved Tron Myrén, kommuneplanlegger (inntil 20 min)*



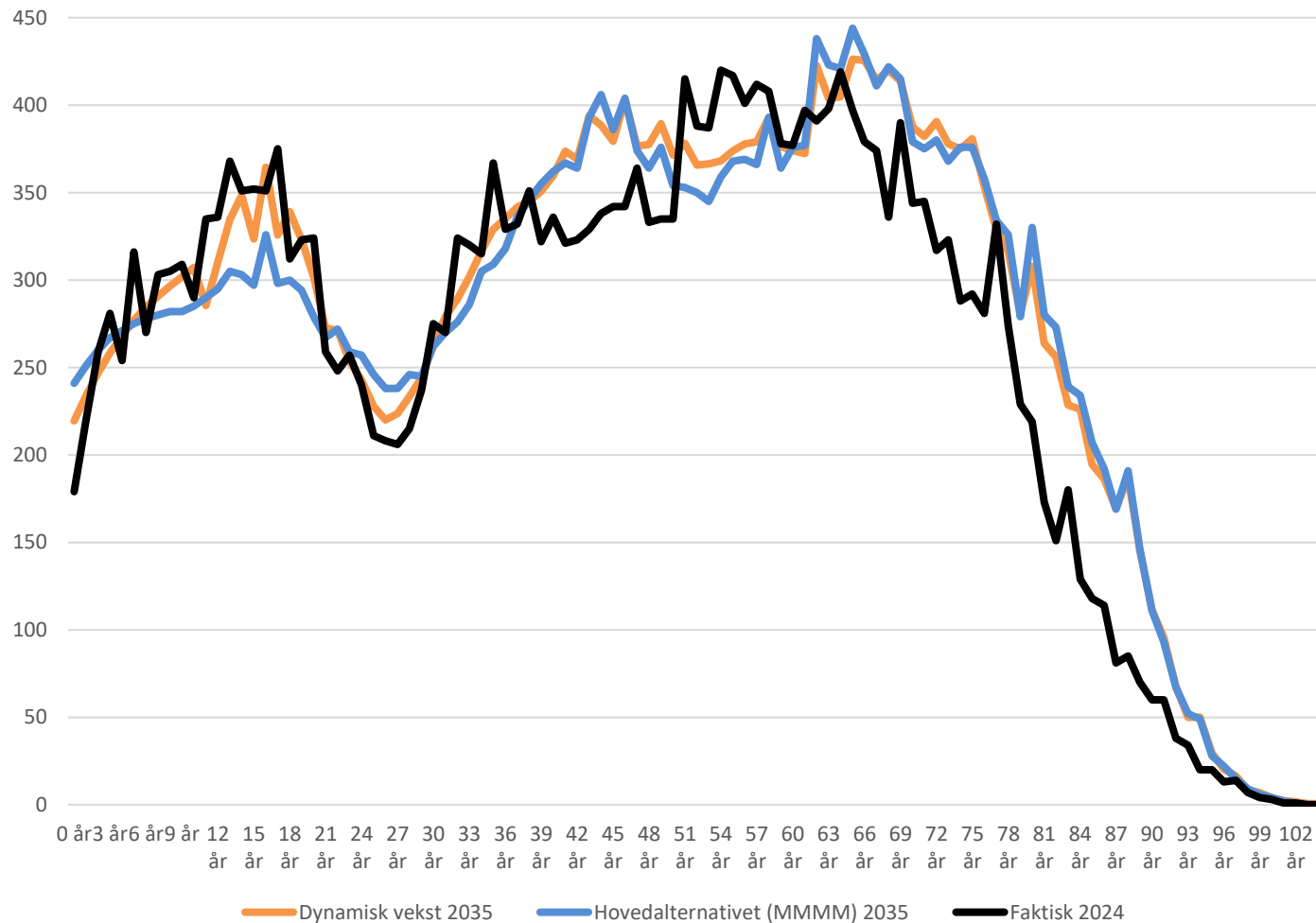
Boligstruktur og boligbygging i Færder



Forholdet mellom boligtype og husholdningstype

Boligbehov fram til 2038

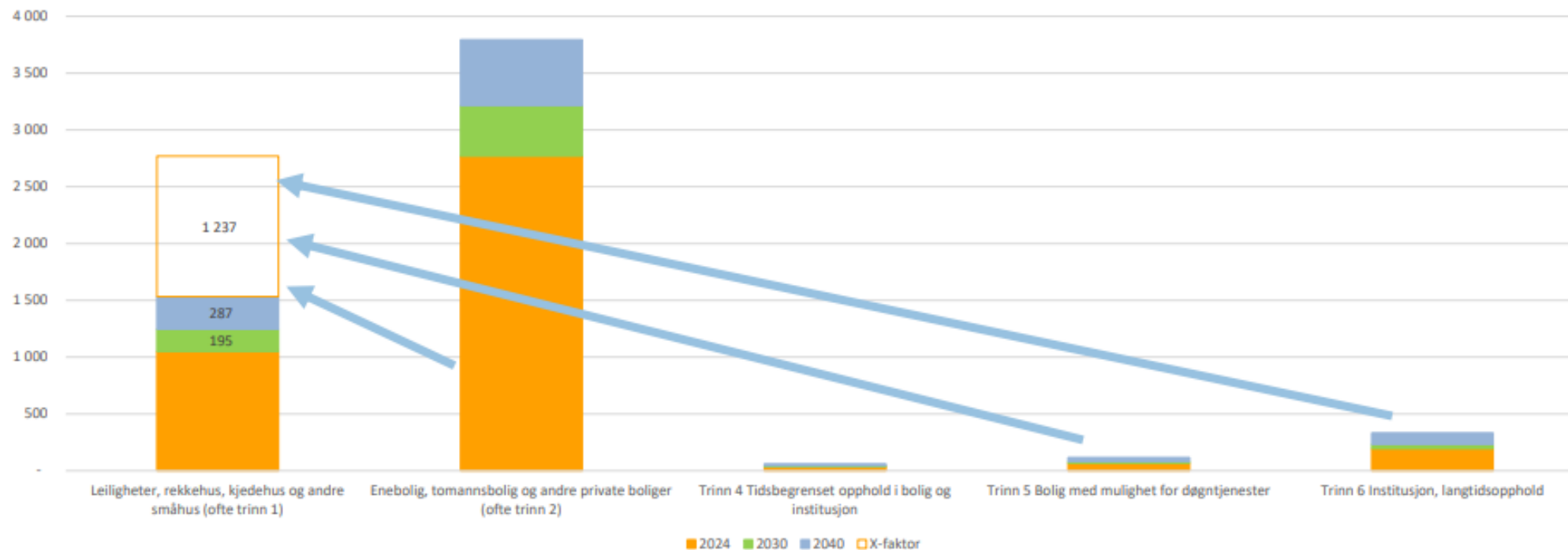
- Analyser viser at vi må bygge over 100 boliger i året bare for å opprettholde innbyggertallet i kommunen (kompas)
- Enkel analyse viser at vi trenger ca 150 boliger i snitt bare for å ivareta økende andel eldre
- 155 boliger i snitt fram til 2038 for å opprettholde barnetallene (0,7 % vekst)



Det må bygges flere aldersvennlige boliger slik at eldre kan bo lengst mulig hjemme

Eldre innbyggere i Færder vil benytte 1719 flere boliger enn i dag. For å oppnå gevinstene av alternativ profil må en stor andel av de 1237 boenhetene på høyere trinn endres til boligtrinn 1

Oppsummering dagens boliger for eldre og forventet vekst innen 2030 og 2040, 3811 Færder



Pilene viser mulig og ønsket endring i boligsammensetning i framtiden. Ved å tilrettelegge for flere egnede boliger og bomiljø for eldre på trinn 1 i boligtrappen, vil kommunen kunne redusere framtidig behov for høyere trinn i boligtrappen

Strategi og mål i samfunnsdelen

- Slik vil vi ha det:
 - A. Færder er en attraktiv kommune å flytte til og bo i
 - B. 2000 nye boenheter innen 2037, for å gi en mer variert boligstruktur og befolkningsvekst
 - C. Færder forhindrer nedgang i barnetallsutviklingen
 - D. Færder sikrer et mer variert boligtilbud for eldre i kommunen
 - E. Færder kommune sikrer en strategisk og hensiktsmessig lokalisering av boliger og sosial infrastruktur som fremmer sosial og miljømessig bærekraft.

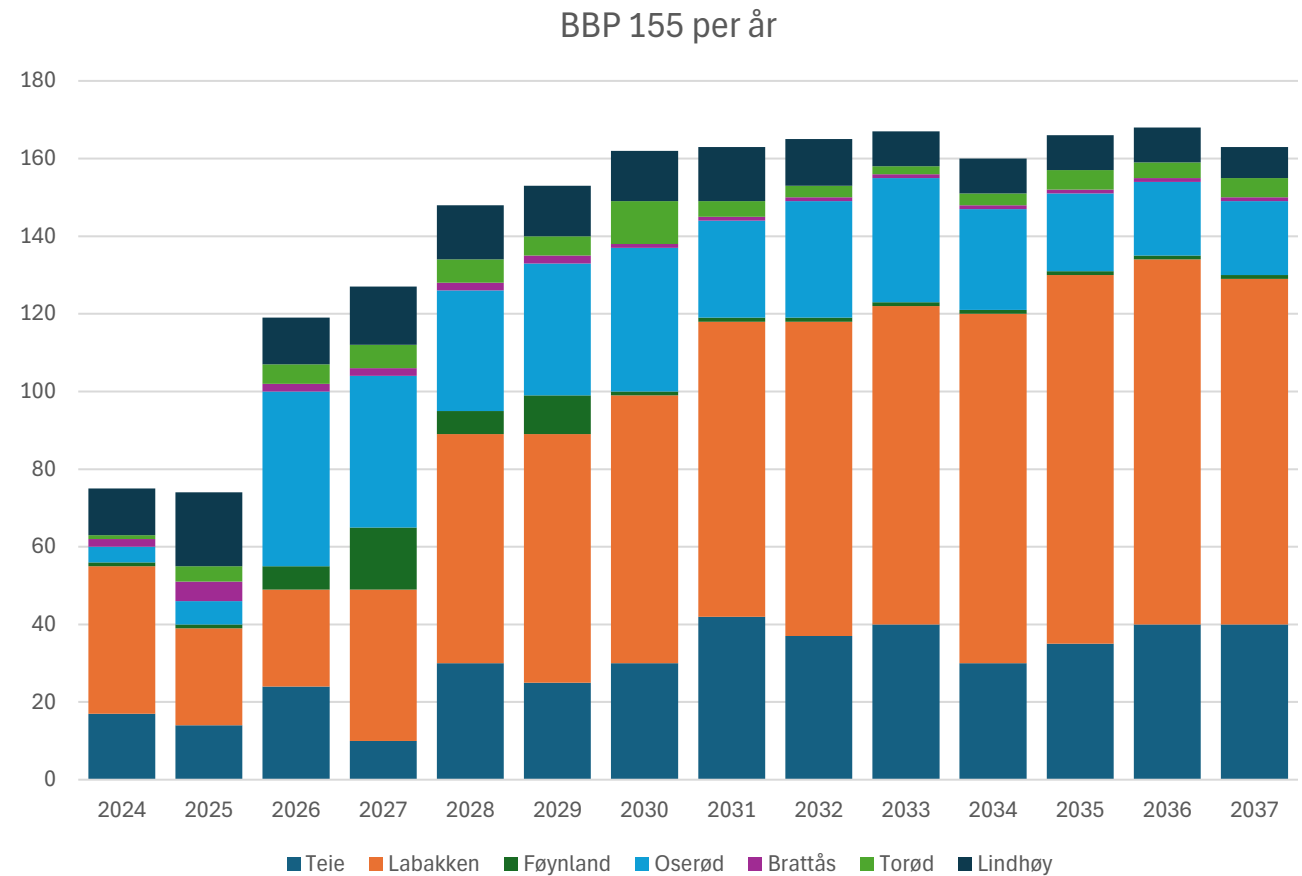
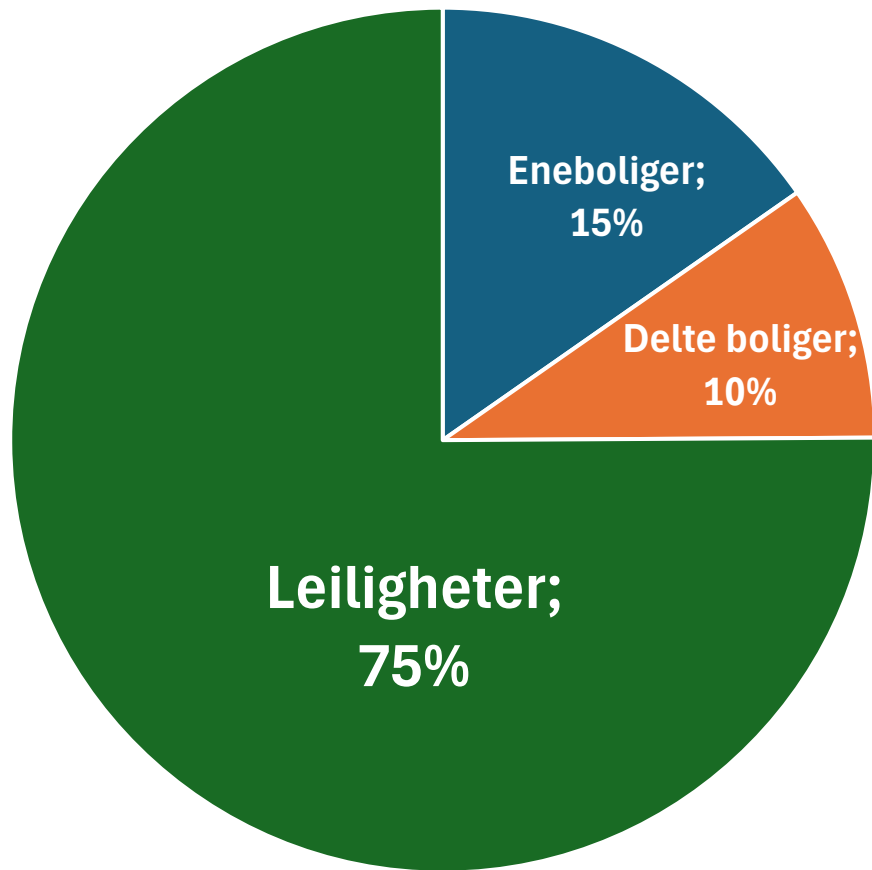
Vedtatt prinsippvedtak i kommuneplanutvalget

Strategi for boligutvikling

- 2000 boenheter hvorav 1500 er leiligheter innen 2037 (155 i året)
- 75 % av boligbyggingen skjer innenfor eller i umiddelbar nærhet til kommunens sentrumsstruktur gjennom transformasjon og fortetting.
- Boligbygging skjer innenfor området avsatt til byggeformål i gjeldende kommuneplan.
 - Avsatt boligreserve er på ca 3500 boliger
- En vekst som balanserer boligbygging og bevaring av natur og dyrke- og mark
- Lokalisering i samsvar med de nye statlige planretningslinjene
- Øke andelen leiligheter for å skape et mer variert boligtilbud, som legger til rette for at eldre kan flytte til mer tilpassede leiligheter. Dette frigjør boliger som er godt egnet for barnefamilier og familier i etableringsfasen.

Vedtatt prinsippvedtak i kommuneplanutvalget

Boligbyggeprogram 155 boliger.



Hvordan klare disse «hårete» målene?

- Ta en tydelig offensiv rolle i utviklingen i møte med utviklere, gjennom samarbeid – Kommune 3.0
 - Holder ikke nødvendigvis bare å bli flinkere med det vi gjør?
 - Kanskje vi må gjøre ting på en ny og annerledes måte (rapport fra OsloMet NIBR og Oslo Economics)
 - Vekk fra «fryktbasert planlegging»?
- Gi forutsigbarhet gjennom klare mål, strategier og rammer
 - Gi tydelig retning og prioritering gjennom arealstrategi og arealdelen
 - «*politisk risiko*» ved å investere i Færder kommune – tilbakemelding fra utviklere
- Prioritere og satse på arealer og prosjekter som har størst mulighet for å realiseres og som gir flest boenheter for ønsket utvikling
 - På bekostning av mindre utbyggingsområder og prosjekter med lav gjennomføringsgrad.
 - Prioriteringen kan gjøres gjennom kommuneplanens arealdel
 - Øke planressurser og kompetansen for å følge opp de prioriterte arealene og prosjektene.

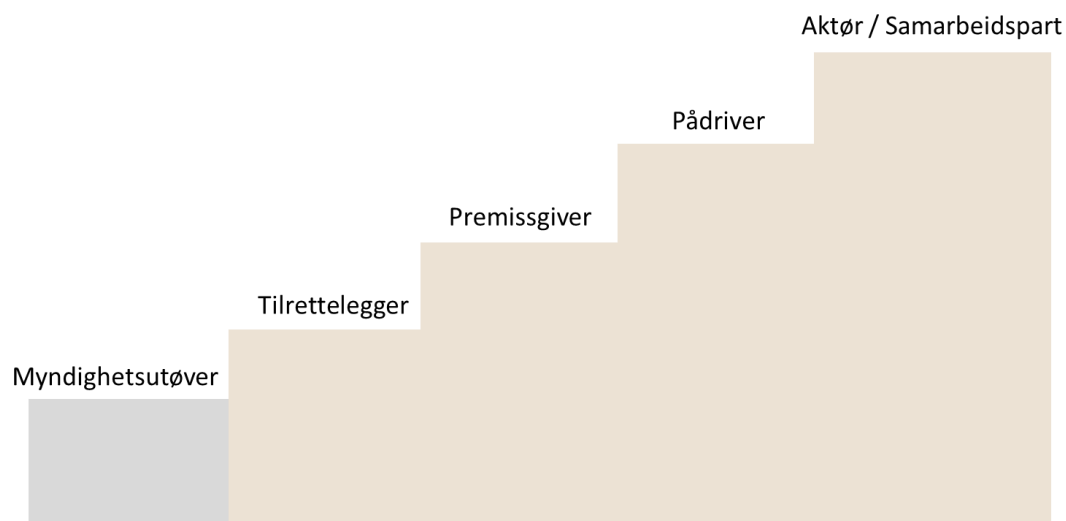
Hvordan klare disse «hårete» målene?

- Bygge på de bokkvalitetene man har
 - Vi har de beste bokkvalitetene i Norge! – Ikke bare et sted å besøke
 - Leverer kvalitet på viktig sosial infrastruktur – spesielt barnehage og skole
 - Omdømmebygging – få fram de positive sidene
- Drive egenplanlegging og benytte kommunale eiendommer strategisk for å legge til rette for ønsket boligutvikling (strategisk eiendomsutvikling)
- Økt variasjonen og mangfold av boligtilbud – spesielt for eldre
- Utnytte kommunens handlingsrom innenfor boligpolitikken og «sosiale boformer»



Kommunens rolle og handlingsrom

- **Kommunens rolle som samfunnsutvikler ved tilrettelegging for sosiale boformer**
- Kommunen som tilrettelegger
- Kommunen som PREMISSLEVERANDØR
- Kommunen som PÅDRIVER
- Kommunen som AKTØR / SAMARBEIDSPART



Inspirert av rapporten: «kommunen som aktiv boligpolitisk aktør» Asplan Viak for KS, 2018

- På det mest grunnleggende nivået fungerer kommunen som myndighetsutøver.
- plikt til å følge opp og håndheve nasjonale lover, eksempelvis innen plan- og bygningsloven, helse- og omsorgstjenester, miljøforvaltning, samt skole- og barnehagesektoren.
- Denne rollen utgjør et minimumsnivå av kommunal involvering i utviklingen av sosiale boformer

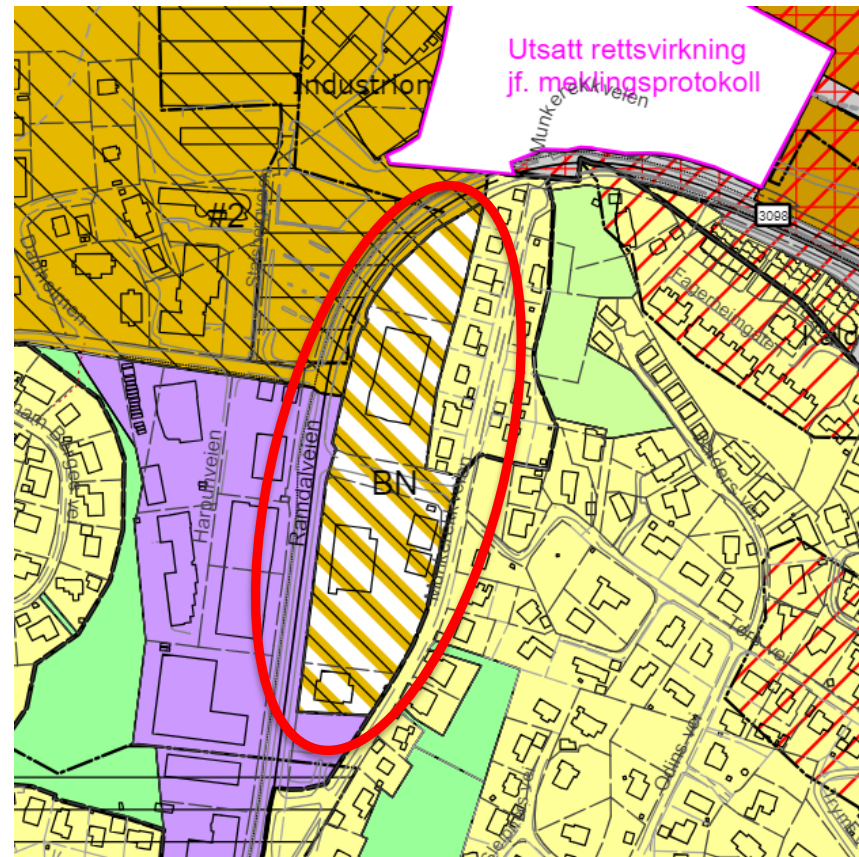
Ramdal

- *Ramdalveien 2, 4 og 6*
- *200 til 300 leiligheter*
- *planoppstart*



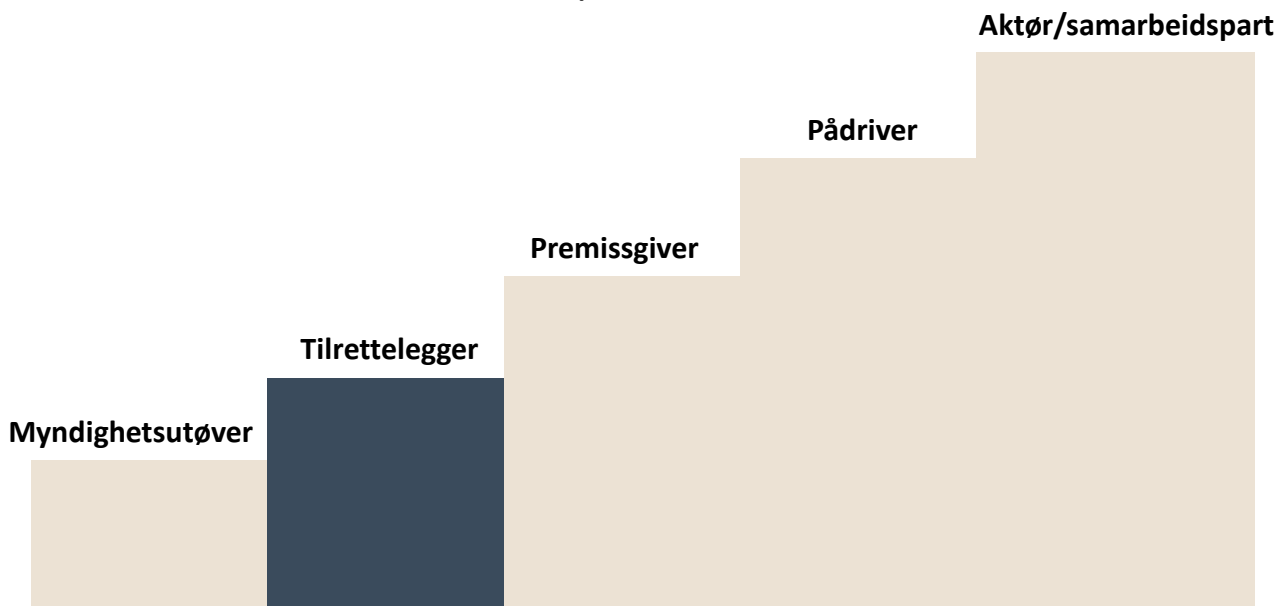
3D - illustrasjon av planområdet sett fra nordvest.

Spir arkitekter AS



Kommunens rolle og handlingsrom

- Kommunens rolle som samfunnsutvikler ved tilrettelegging for sosiale boformer
- **Kommunen som tilrettelegger**
- Kommunen som PREMISSLEVERANDØR
- Kommunen som PÅDRIVER
- Kommunen som AKTØR / SAMARBEIDSPART



- Kommunen kan i større grad benytte sine styringsverktøy
- På flere nivåer, fra de overordnede strategiske dokumentene til mer detaljert planlegging.
 - i planstrategien, kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og i boligplaner
 - Kan også inngå som føringer i områdeplaner og detaljreguleringer, og følges opp gjennom operative handlingsplaner.
- Aktivt bruk av kommunens styringsdokumenter bidrar til å styrke kommunens rolle som tilrettelegger og sikrer at sosiale boformer får en tydeligere plass i den kommunale planleggingen.

Det er behov for å utvikle større variasjon i boformer, gjennom alternative boformer med mer fellesareal og felles funksjoner/fasiliteter.
[planstrategi-med-planprogram-vedtatt-kst-12.11.2024.pdf](#)



Planstrategi for Asker kommune 2024 – 2027

med

Planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Vedtatt av Asker kommunestyre
12. november 2024



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 14.09.2021



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034



Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



R 13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

For bofellesskap med åtte eller flere boenheter **tillates boliger på minimum 23 m² under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet.**

Fellesarealer i sosiale boformer bør være av høy kvalitet og inneholde:

- a. kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av naboer
- b. minimum ett stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- c. minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- d. arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- e. arealer der det er mulig å skjerme seg fra støy

Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter bør ha enkel tilgang til fellesarealene.

Lokalisering av sosiale boformer er må sees i sammenheng med til aktuell beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør fortrinnsvis ligge sentralt, i forhold til daglig service og aktivitet. Boliger rettet mot

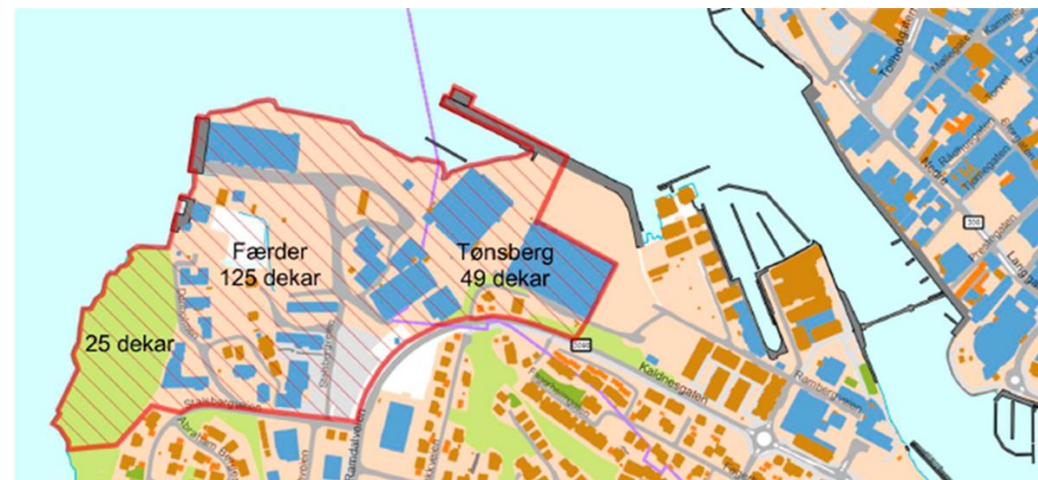
Strategi og mål i samfunnsdelen

- Slik vil vi ha det:
 - A. Færder er en attraktiv kommune å flytte til og bo i
 - B. 2000 nye boenheter innen 2037, for å gi en mer variert boligstruktur og befolkningsvekst
 - C. Færder forhindrer nedgang i barnetallsutviklingen
 - D. Færder sikrer et mer variert boligtilbud for eldre i kommunen
 - E. Færder kommune sikrer en strategisk og hensiktsmessig lokalisering av boliger og sosial infrastruktur som fremmer sosial og miljømessig bærekraft.

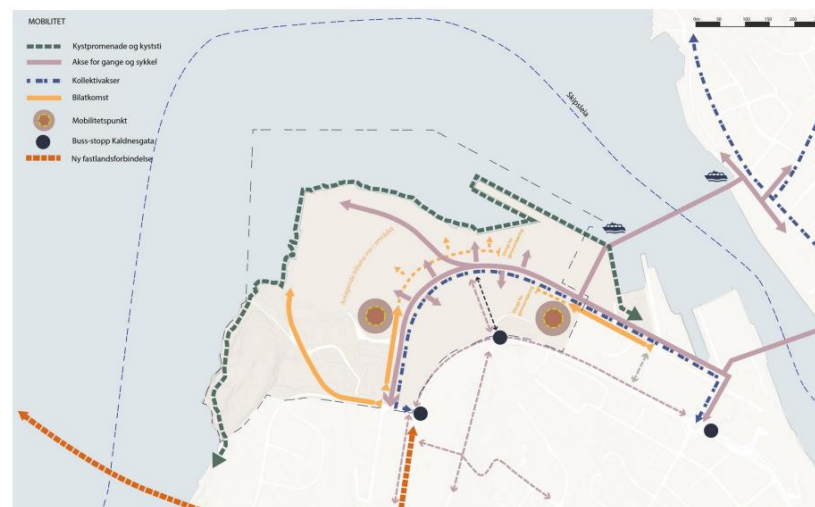
Vedtatt prinsippvedtak i kommuneplanutvalget

Kaldnes vest – strategi og prinsipplan

- *Største transformasjonsområdet i Færder på ca 125 dekar til bolig og næring*



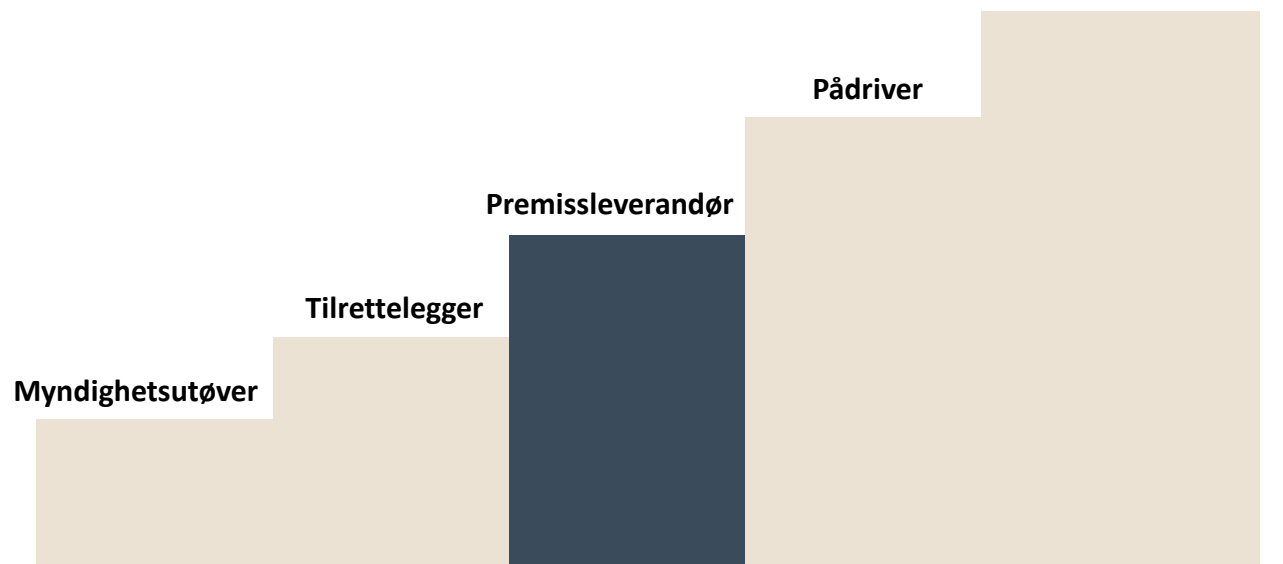
MOBILITET



Figur 6: Prinsipplan møteplasser, Kaldnes vest

Kommunens rolle og handlingsrom

- Kommunens rolle som samfunnsutvikler ved tilrettelegging for sosiale boformer
- Kommunen som tilrettelegger
- **Kommunen som PREMISSELEVERANDØR**
- Kommunen som PÅDRIVER
- Kommunen som AKTØR / SAMARBEIDSPART



Kommunen som strategisk eiendomsforvalter

- Som grunneier, kan kommunen gå lenger i å styre boligutviklingen enn hva man kan gjennom plan- og bygningsloven, og man har en sterkere forhandlingsposisjon enn kun som reguleringsmyndighet.
- Salg av eiendom med vilkår
 - **Krav om boliger for ulike beboergrupper**
 - Tomt selges med **krav til kvalitet og utforming**
 - **Krav til organiseringsform** (borettslag)
 - **Krav om tilbakekjøp av omsorgsboliger**
 - **Krav om tilbakekjøp av fellesarealer** – bidrar til å redusere salgspris

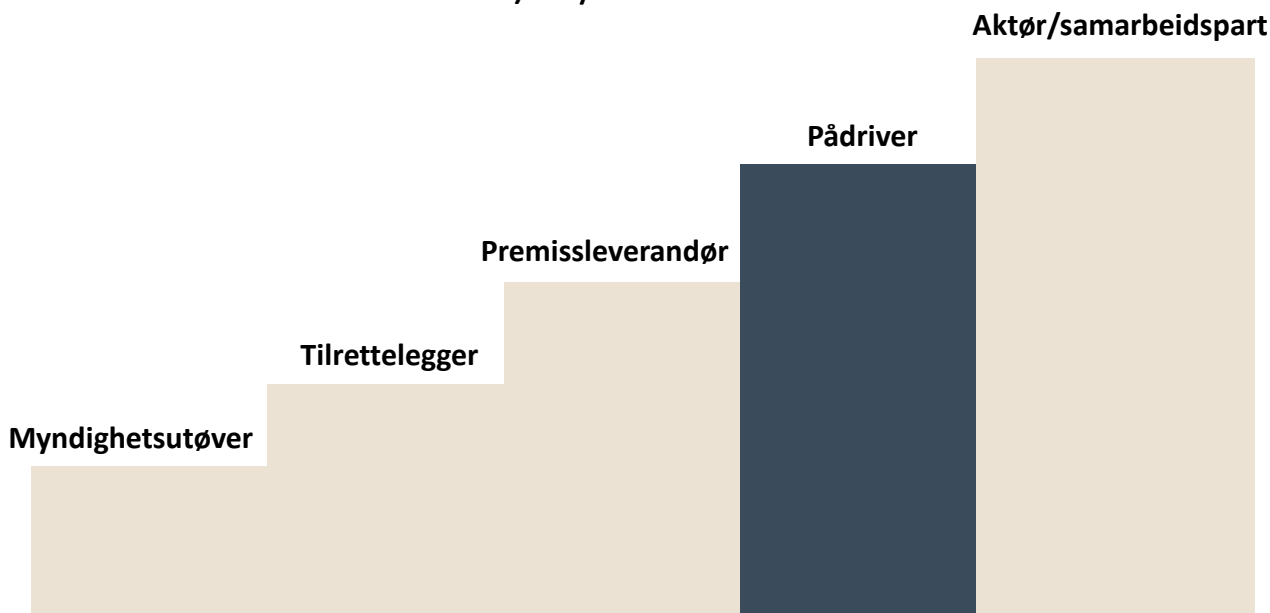
Herstadløkka

- Kommunal eiendom på ca 25 dekar
- Potensiell utvidelse til ca 40 dekar
- Opp til 250 boliger

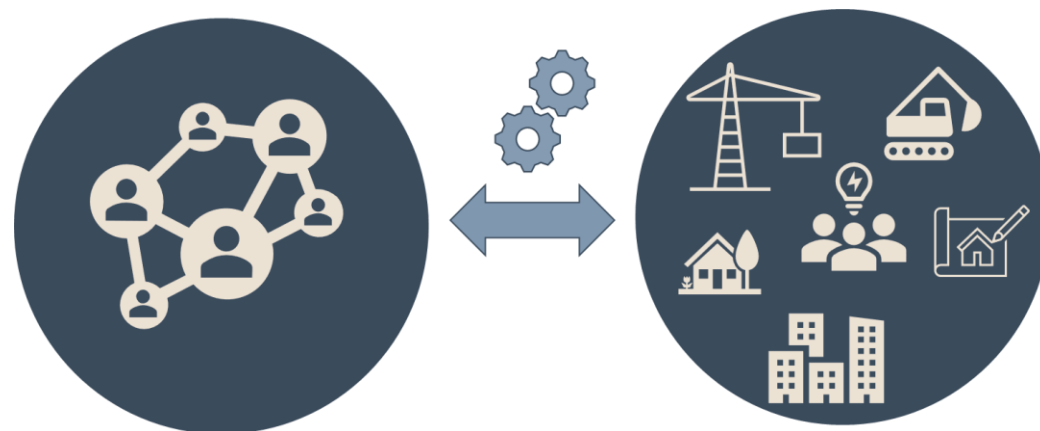


Kommunens rolle og handlingsrom

- Kommunens rolle som samfunnsutvikler ved tilrettelegging for sosiale boformer
- Kommunen som tilrettelegger
- Kommunen som PREMISSLEVERANDØR
- **Kommunen som PÅDRIVER**
- Kommunen som AKTØR / SAMARBEIDSPART



Styrke samhandlingen internt og eksternt



- Kommunen kan være en pådriver for bedre samhandling mellom kommune og utbyggere
- F.eks innebære å invitere utbygger inn for å dele kunnskap og ønsker for fremtidig utvikling og evt. også diskutere muligheter for samarbeidsprosjekter?
- Kommunen kan videre ta rollen som koblingspunkt mellom innbyggere og utbyggere.

«Det gode nabolag» i Bærum

FAKTA:

Byggherre: Scandinavian Property Group (SPG)

Initiativtager: Bærum kommune og Husbanken

Arkitekt: Kaleidoscope og Nordic

Organisasjonsform: Borettslag

Antall boenheter: Ca. 65 (vanlige leiligheter, omsorgsboliger, rimelig boliger til førstegangskjøpere, familieboliger)

Dette er et godt eksempel på samarbeid mellom kommune, Husbanken og privat utbygger

[Kilde: det gode nabolag bærum - Google-søk](#)



Kilde: Fra presentasjon av Henrik Tune SPG, Regional samling 03.09.24

SPG

Kommunesenteret Borgheim

- Bor ca 300 innbyggere her
- Samlet ca 230 dekar bolig- og sentrumsformål
- Ca 120 dekar eiendom eiet av Færder kommune og det kommunale selskapet Borgheim sentrumsbygg AS
- Stort potensiale for fortetting av boliger, forretninger og tjenesteyting



Kommunens rolle og handlingsrom

- Kommunens rolle som samfunnsutvikler ved tilrettelegging for sosiale boformer
- Kommunen som tilrettelegger
- Kommunen som PREMISSELEVERANDØR
- Kommunen som PÅDRIVER
- **Kommunen som AKTØR / SAMARBEIDSPART**

«Generasjonernes Hus» i Århus – strategisk samarbeid mellom kommune og boligbyggerselskap

