

INNHOLD	side
Kapittel 1 FORORD	3
Kapittel 2 SAMMENDRAG	4
Kapittel 3 BAKGRUNN OG MÅLSETTINGER	5
3.1 Mandat	5
3.2 Overordnede målsettinger	5
3.3 Vedtak om boligbygging	7
Kapittel 4 BOLIGBEHOV OG BOLIGMARKED	8
4.1 Demografiske utviklingstrekk	8
4.1.1 Vekst - stagnasjon - vekst	8
4.1.2 Boligdekning	8
4.1.3 Befolkningsutvikling framover	9
4.1.4 Ulik befolkningsutvikling i ulike deler av kommunen	9
4.1.5 Ulik utvikling i ulike aldersgrupper	10
4.2 Behov og marked	11
4.2.1 Boligen - en vare?	11
4.2.2 Boligen - en grunnleggende rettighet?	12
4.2.3 Marked og behov i samvirke	12
4.2.4 Ulike boligbehov i ulike husholdningssituasjoner og livsfaser	13
4.2.5 Valg av boligområde	13
4.2.6 Ny og brukt bolig	14
4.2.7 Selveierboliger, borettslag og utleieboliger	14
4.2.8 Økonomisk utvikling	14
4.3 Boligbygging i Askøy	14
Kapittel 5 MÅL OG UTFORDRINGER I KOMMUNAL BOLIGPOLITIKK	16
5.1 Nasjonale og internasjonale føringer for Askøys boligpolitikk	16
5.1.1 Noen egenskaper ved boligmassen	16
5.1.2 Rammer for bolig- og arealutvikling i kommunen	16
5.1.3 Rammer for en helhetlig boligpolitikk	17
5.2 Boligpolitiske utfordringer	18
5.3 Kommunal Beredskap	20
Kapittel 6 BOLIGBYGGING	21
6.1 Meningsmåling om boforhold i Askøy	21
6.2 Utfordringer og strategier i boligbyggingen 2001 - 2004	24
6.2.1 Hva vil boligbehovet være	24
6.2.2 Boligbyggingens omfang	25
6.2.3 Hvor bør boligbyggingen lokaliseres	26
6.2.4 Hva slags boligbygging?	26
6.2.5 Byggeskikk	27
6.2.6 Kommunens boligbehov i planperioden	28
6.3 Virkemidler i boligbyggingen	30
6.3.1 Plan- og bygningsloven	30
6.3.2 Utbyggingsavtaler	31
6.3.3 Kommunens rolle som grunneier og aktør på tomtemarkedet	31

6.3.4	Konsesjonslovgivning som virkemiddel i tomtepolitikken	32
6.3.5	Økonomisk subsidiering	32
6.3.6	Husbanken	32
6.3.7	Regional samordning	32
6.3.8	Konklusjon	33
6.4	Anbefalt boligbygging	33
Kapittel 7	KOMMUNENS BOLIGSOSIALE OPPGAVER	34
7.1	Overordnede statlige mål og føringer i den boligsosiale politikken	34
7.1.1	Unge og vanskeligstilte	34
7.1.2	Personer med pleie- og omsorgsbehov	35
7.1.3	Lovpålagte oppgaver	36
7.2	Askøy kommune - status og utfordringer	36
7.2.1	Boligsosiale tiltak	36
7.2.2	Vanskeligstilte på boligmarkedet og bistand til disse	37
7.2.3	Oversikt over kommunale utleieboliger	37
7.3	Strategier og virkemidler i forhold til de ulike gruppene	38
7.3.1	Bygging og kjøp av kommunale utleieboliger	38
7.3.2	Finansiering av utleieboliger	40
7.3.3	Rehabilitering og vedlikehold	40
7.3.4	Boformer for personer med omsorgsbehov	40
7.3.5	Hjelp til boligfinansiering	41
Kapittel 8	MILJØFORBEDRING I BOLIGOMRÅDER	43
8.1	Mål og utfordringer	43
8.2	Økonomi	43
Kapittel 9	GRUNNERVERV OG TOMTEPOLITIKK	44
9.1	Behov for kommunalt eide arealer	44
9.2	Anbefalt kommunal aktivitet	45
Kapittel 10	BOLIGPOLITISKE MÅLSETTINGER	46
Kapittel 11	HANDLINGSPLAN	49

VEDLEGG

Meningsmåling om boforhold i Askøy

Kapittel 1 FORORD

Formannskapet/kommuneplanutvalget vedtok den 4.01.2000, sak 9/00, å opprette et utvalg - «Boligpolitikkutvalget» - som er gitt mandat å utarbeide et grunnlags- /strategidokument samt handlingsplan for boligpolitiske tiltak i Askøy for økonomiplanperioden 2001 - 2004.

Boligpolitikkutvalget har bestått av følgende 7 representanter (en fra hvert parti som er representert i kommunestyret):

Asbjørn Pettersen, leder	(Ap)
Jan Mikkelsen	(H)
Knut Hanselmann	(Frp)
Sissel S. Juliussen	(V)
Eli Lund Jensen	(Krf)
Astrid Fromreide	(Up)
Jan Nordstrøm	(Sv)

Kommunens eiendomssjef, Ove Vonheim har vært sekretær for utvalget og har også fungert som prosjektleder. Seksjonsleder v/eiendomsavdelingen, Nina Sanden, har deltatt som prosjektmedarbeider.

Utvalget har i perioden februar til september 2000 avholdt 12 møter. Videre er det avholdt et møte med Husbanken. Ved behov har representanter fra andre berørte avdelinger i kommunen møtt i arbeidsgruppen.

Det er søkt Husbanken om tilskudd til planarbeidet. Husbanken har innvilget et tilskudd på kr 100.000.- som dekker alle utgifter i forbindelse med prosjektet.

Det har vært et fruktbart og konstruktivt arbeid, med stor grad av enighet over partigrensene.

Vi vil takke alle involverte personer for godt og konstruktivt arbeid.

Utvalget takker for oppdraget, og vil stille seg til tjeneste ved en senere anledning dersom kommunen ønsker dette.

Askøy, 25.09.2000

Asbjørn Pettersen
leder

Jan Mikkelsen

Knut Hanselmann

Sissel S. Juliussen

Eli Lund Jensen

Jan Nordstrøm

Astrid Fromreide

Kapittel 2 SAMMENDRAG

Dette dokumentet er «Boligpolitisk handlingsplan» for Askøy kommune for perioden 2001 - 2004. Vedtatt plan har status som kommunedelplan.

Fire sentrale elementer i boligpolitikken blir behandlet: generell boligbygging, kommunens boligsosiale oppgaver inklusive omsorgsboliger, bolig- og miljøforbedring, samt kommunens grunnerverv til boligformål.

De boligpolitiske hovedutfordringer for Askøy må ses som deler av en større helhet. Ett viktig utgangspunkt er de overordnede mål og visjoner, slik de gjenspeiles i kommuneplanen. Samtidig har sentrale myndigheter, til dels gjennom internasjonalt samarbeid, lagt føringer på kommunens boligpolitikk.

Boligpolitikkutvalget foreslår på bakgrunn av rapportens kapittel 4 om forventet befolkningsutvikling og vurderinger av boligbehov og boligmarked, samt de overordnede nasjonale føringer for boligpolitikken som det er redegjort for i kapittel 5.1, at følgende strategier legges til grunn for boligpolitikken i Askøy:

Askøy kommune ser viktigheten av å inngå samarbeid med omegnskommunene for å bidra til et areal- og transportbesparende utbyggingsmønster og en rasjonell boligproduksjon i regionen som helhet.

Boligbyggingen bør ha en områdevis balanse som motvirker unødig press på infrastruktur, tjenesteyting og det totale oppvekstmiljøet. Boligpolitikken må bygges på langsiktig planlegging - både arealplanlegging, kommunale tiltak og samarbeid med private.

Kommunens boligpolitikk skal utformes i samsvar med prinsippene for en bærekraftig utvikling og god byggeskikk skal søkes ivaretatt.

For å få til økt boligbygging i grissgrente strøk bør det satses på en kombinasjon av mindre byggefelt og spredt utbygging. Dette krever liberal praktisering når det gjelder soneavgrensning og dispensasjon fra bestemmelsene både i LNF-sone I og II i kommuneplanen.

Som et tiltak for å få realisert feltutbygging på Nordre Askøy, bør kommunen i planperioden opprette et fond som kan forskuttere utbygging av nødvendige vann- og avløpsanlegg i byggefelt. Midlene forutsettes tilbakebetalt til kommunen etter hvert som tomter selges.

I forbindelse med utbygging av omsorgsboliger og boliger til hushold med spesielle vansker eller behov, bør kommunen i planperioden avsette midler til grunnerverv. Tiltaket forutsettes å være selvfinansierende slik at kommunens utlegg tilbakebetales til kommunekassen etter hvert som prosjektene realiseres.

Kapasitetsproblemer ved skoler og barnehager i forbindelse med utbygging i sentrale strøk, kan unngås ved at utbygger pålegges å informere sine kunder om at det kan bli aktuelt å la fremtidige elever gå på andre skoler. Som et alternativ kan utbygger finansiere en evt. skoleutbygging.

Kapittel 3 BAKGRUNN OG MÅLSETTINGER

3.1 MANDAT

«Boligpolitikkutvalget» har fått som mandat å utarbeide et grunnlags- /strategidokument samt handlingsplan for boligpolitiske tiltak i Askøy for økonomiplanperioden 2001 - 2004.

Plandokumentet skal bl.a. omfatte:

- Forslag til tempoplan for videreutbygging/realisering av planlagte og/eller allerede godkjente reguleringsplaner. Evt. konsekvenser for off. medvirkning - infrastruktur, skoler, barnehager m.v. - må konkretiseres.
- Hvor skal boligbyggingen i Askøy finne sted? Skal en styre utbyggingen til bygder og etablerte nærmiljø i stedet for til nye og større boligfelt?
- Hvem skal bygge boligene? Skal størstedelen av nybyggingen fremdeles skje i regi av private entreprenørvirksomheter, eller skal boligbyggelag og/eller andre aktører i større grad ta del? I hvilken grad og evt. hvordan skal kommunen selv ha en rolle som boligbygger?
- Hvilken type boliger skal en bygge? Skal store eneboliger fortsatt være den dominerende boligtypen, eller skal en i økende grad legge til rette for andre boligtyper?
- Hvem skal det bygges for? Skal det vektlegges et «bedre» boligtilbud som i større grad møter behovet til enslige og mindre familieenheter enn tilbudet i dag? Hvordan skal en møte et økende behov for tilrettelagte boliger til eldre og til spesielt vanskeligstilte på boligmarkedet?
- Hvorledes skal boligene se ut? Skal byggenes utseende/terrengtilpassning/kulturtilpassing komme mer i fokus, og med klarere retningslinjer m.h.t estetikk?
- I hvilken grad skal en prioritere og legge til rette for økt fysisk og sosial kvalitet i boligområdene? Det tenkes her på forhold som størrelse, plassering og kvalitet på lekeplasser, ballplasser, friområde, interne trafikkforhold m.v. Skal en legge til rette for løsninger som bedre enn i dag samler og integrerer «særlige grupper» i vanlige bomiljø?.

3.2 OVERORDNETE MÅLSETTINGER

Kommuneplanen for Askøy gir følgende overordnet mål:

Visjon:

Askøy kommune skal sikre trygge og gode levekår for sine innbyggere og sitt næringsliv gjennom kvalitet og samarbeid på alle plan.

Hovedmål Teknikk og Miljø

Askøy kommune skal legge til rette for en styrt miljøvennlig utvikling og utbygging av kommunens arealer i tråd med innbyggernes behov samtidig som man legger vekt på kommunens infrastruktur og bygningsmasse med tidsmessig utbygging, utbedring, drift og vedlikehold.

Under den politiske diskusjonen om kommuneplanens visjoner og mål kom det fram noen prinsipper som skal ligge til grunn for arealdisponeringen:

- Askøy kommune ønsker en befolkningsvekst på 0,5%.
- Tidsaspektet er 12 år. Det er tomtereserver (regulerte tomter og planlagte boligområder) i Askøy på ca. 3600. Ønsket befolkningsvekst gir en befolkning på ca. 20.270 i år 2009, dvs. 1270 flere enn i 1997 og et boligbehov på 450 boliger i 12 års perioden.
- Areal som ligger i LNF- sone 2 er ikke-byggeområder og ligger som verdier for landbruk, natur og friluftsliv. Utnyttelse av dem er en irreversibel handling.
- Rikspolitiske retningslinjer o.l., bla. Om miljø, arealbruk og energiforbruk, transport mm.
- Bygdene er søkt avgrenset/ definert i landskapet for å beholde tilhørigheten til en bygd og et nærmiljø. Et naturlig fellesskap, nærmiljø og korte avstander til funksjoner framholdes som viktige forebyggende elementer både helsemessig og sosialt og letter også hverdagsorganiseringen for familier. (For 6-åringene er grensen for skoleskys 2 km).
- Noen bygder har utviklet seg til tyngre knutepunkt enn andre, i form av servicetilbud og bebyggelsestetthet. Disse vil naturlig utvikles videre i sterkere grad enn de andre.
- Skolen er en grunnpilar i nærmiljøet. Bygdene som har skoler med kapasitet (til vekst i barnetallet eller er prioriterte for videre utbygging), vil være bygder hvor det naturlig legges tilrette for utbygging.
- Utbyggingen vil erfaringsmessig være spredt utbygging i nord og i byggefelt i de sørlige tettbygde områdene.
- En stor del av boligbyggingen på Askøy vil også i fremtiden skje som enkeltutbygging (spredt/fortetting). Erfaringsmessig vil minst 30% av nye boliger i løpet av en 12 års periode etableres på denne måten. Trolig har de fleste som bygger slik, tilknytning til Askøy, ofte gjennom familie og etablerer seg over hele øya.
- En kommune som har en klar bygdestruktur, med samlete bygder, er enklere å drive og påfører det offentlige mindre utgifter (eks. avstander og samordning av off. tjenester, hjemmehjelp, skoleskys, infrastruktur og feiing mm.).
- De store sammenhengende grønne arealer bør bevares, som viktige naturområder med viktige viltinteresser og som arealressurs for framtiden. Spesielt viktig er området i det indre av Askøy fra Follese, Kleppe og til Kjerrgarden, Berland.
- Randområdene til grøntområdene bør holdes noenlunde på dagens byggegrense og etableringer sentralt i disse områdene er svært uheldige.
- Jordbruksland i drift eller som er i forfall, men av god kvalitet, søkes bevart for framtiden og dagens drift.
- Områder med viktige vilt- og naturkvaliteter er i størst mulig grad lagt i ikke-bygge-områder.
- Mindre øyer, holmer og skjær bør være disponible i friluftssammenheng og er ikke byggeland.
- I nedslagsfelt for drikkevann er det ikke rom for nybygging. Eksisterende bebyggelse er vist i arealdelen, men det er ikke åpnet for videre bygging.
- Det er ikke behov for flere kjøpesentre.
- Det er ikke planer om store nyetableringer til offentlige formål, som får innvirkning på arealdelen. På skolesektoren vil det være utvidelser på barnetrinnet og 1 eller 2 nye ungdomsskoler. Helse og sosial vil konsentrere seg om boligbygging for særgrupper.
- Det er de store linjene som er trukket opp i planen. Sjøarealene er i hovedsak delt i to soner, flerbruksområde uten akvakultur (FFNF) og områder for akvakultur (AK).

- Planen skal medvirke til å avklare forholdet mellom ulike interesser i kystsonen, og vise i hvilke deler av kystsonen kommunen vil prioritere akvakultur og motsatt få frem i hvilke områder den vil prioritere andre interesser.
- Det er ikke avsatt egne områder til fiske, bortsett fra kaste og låssetting. Fiske inngår som en del av flerbruksområdene.

3.3 VEDTAK OM BOLIGBYGGING

Kommuneplanen forutsetter at befolkningsveksten skal være på ca. 0,5 %. Det gir et behov for 3100 nye boliger i planperioden, 12 år.

Regulerte tomtereserver er på ca. 1620 tomter. Det er i planen i tillegg planlagt ca. 2360 daa til boligformål. Det vil si ca. 3600 regulerte og planlagte boligtomter.

Erfaringsmessig vil dertil over 30% av boligbyggingen skje som spredt utbygging. Det tilsvarer en boligbygging på ca. 5000 boliger fram til 2009. Erfaringer fra tidligere planperiode viser at boligfelt ikke nødvendigvis blir etablert der de er planlagt.

I forrige plan la man opp til en organisert vekst i søndre deler av kommunen, og en utvikling i nordre del og utkantstrøk som i hovedsak baserte seg på spredt utbygging. I den siste planen er boligfeltene mer spredt i hele kommunen, for dermed å gi signaleffekt om ønsket boligbygging.

PLANLAGTE BOLIGFELT

De planlagte boligfeltene er fordelt over hele kommunen, med størst kapasitet i de søndre deler. Det legges også opp til stor utbygging i Tveit / Kollevåg / Hanøy området (ca. 730 nye boliger), Træet / Fromreide (ca. 175 nye boliger) og Hestetræet / Fauskanger (ca. 175 nye boliger). Hestetræet har barne- og ungdomsskole. Træet / Fromreide har barneskole, barnehage, idrettsbane, butikker og eldresenter. Tveit har barnehage, barneskole og kirke. Kollevåg har verken offentlige funksjoner eller butikktilbud. Hanøy har barneskole, barnehage og butikk.

Resten av de nye boligfeltene er spredt over hele kommunen slik at de fleste bygdene har mulighet til å tilby et byggefelt. Tilsammen utgjør det ca. 980 tomter nord for Juvik / Strømsnes, i tillegg til de forannevnte områder, og ca. 2500 i søndre områder. I tillegg kommer spredt utbygging i LNF sone 1 og utbygging av strøtomter i etablerte boligområder.

Kapittel 4 BOLIGBEHOV OG BOLIGMARKED

I dette kapitlet gir vi først en kortfattet framstilling av hovedtrekk ved befolkningsutviklingen. Forøvrig går vi nærmere inn på de sentrale begrepene boligbehov og boliggetterspørsmål, samt situasjonen på boligmarkedet i Askøy. Det er i relasjonen mellom behov og marked at kommunen må stake ut sin boligpolitiske kurs, både når det gjelder boligbyggingen generelt, det boligsosiale ansvaret samt bolig- og miljøforbedring.

4.1 DEMOGRAFISKE UTVIKLINGSTREKK

4.1.1 Vekst - stagnasjon - vekst

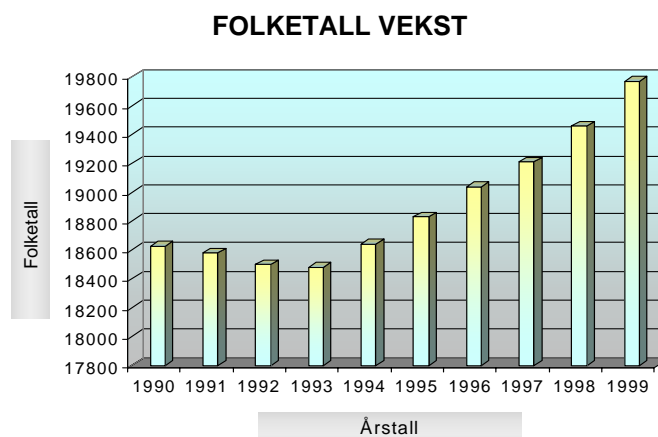
Askøy hadde betydelig vekst i registrert befolkning på 1960 og 70-tallet. Etter 1980 fikk man en utflating av veksten (0,84 % pr. år). Denne veksten kom hovedsakelig av netto fødselsoverskudd. Fra 1989 til 1994 hadde en en nedgang i folketallet som følge av stor utflytting fra kommunen. Fra 1994 og fram til i dag har en igjen registrert en forholdsvis stor økning i folketallet (ca. 1,5% i slutten av perioden) som følge av økt innflytting.

4.1.2 Boligdekning

Når det gjelder behov for boliger, har husholdsstørrelsen stor betydning. Antall registrerte personer pr. bolig i Askøy ble redusert fra 3,0 i 1990 til 2,75 i 1999.

Kommunal- og Regionaldepartementet har beregnet at Norge er i verdenstoppen når det gjelder boligdekning med et snitt på 2,4 personer pr. bolig på landsbasis.

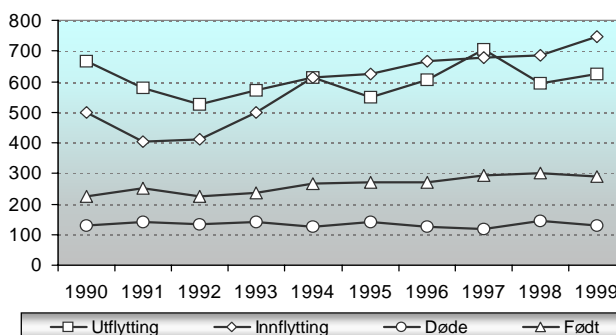
Denne figuren viser utviklingen i folketallet i Askøy for perioden 1990 - 1999. Folketallet har steget med over 1 000 personer i løpet av siste tiårsperiode. I dag er spørsmålet om Askøy vil passere 20 000 innbyggere i løpet av år 2000. Pr. 01.01.2000 var folketallet 19 750.



FØDT, DØDE, INNFLYTTING OG UTFLYTTING

Diagrammet viser hvordan utviklingen har vært når det gjelder fødte, døde, innflytting og utflytting.

Når det gjelder innflytting viser kurven stigning i forhold til 1998 da det var en liten nedgang. Kurven for utflytting og innflytting viser at det har vært netto innflytting de siste årene unntatt 1994 og 1997 da det var mer utflytting enn innflytting. Vi må anta at det blir ennå større innflytting i løpet av årene som kommer, etter hvert som vi nærmer oss tidspunktet da Askøybroen er ferdig nedbetalt.



4.1.3 Befolkningsutvikling

Økningen i befolkningen har fordelt seg ulikt på de ulike kretser. Den sterkeste veksten har frem til det siste skjedd i en sone langs kysten fra Hetlevik - Nordre Erdal.

I de senere år har også midtre og vestre deler av Askøy opplevd en markant vekst grunnet nye samferdselsmønstre.

I kommuneplanen for 1992 - 2004 var det beregnet 5 ulike prognoser for befolkningsutviklingen.

Anbefalt prognose innebærer en vesentlig modifikasjon av prognosene i forhold til de tidligere generalplanene for kommunen. Disse opererte med en befolkning i år 2000 på 28 000 (71) og 35 000 (80). I alternativ 5 i kommuneplanen er prognosen for antall innbyggere i år 2000 omlag 21 400. Dette tallet er fremdeles for høyt i forhold til nyere prognoser.

Gjeldende kommuneplanen for 1997 - 2009 forutsetter en befolkningsvekst på 0,5%. Ønsket befolkningsvekst ville gitt et folketall på ca. 19190 ved årsskiftet 1999/2000. Folketallet har imidlertid økt vesentlig mer enn angitt i kommuneplanen og rett tall på dette tidspunkt er 19750 personer.

En årlig økning i folketallet på 0,5 % vil gi en befolkning på ca. 20250 pr 31.12.2004. dvs. en økning på ca. 500 personer og et boligbehov på ca. 182, (36 boliger pr. år). Med en befolkningsøkning på 1,5%, som i dag, vil folketallet 31.12.2004 være 21276. Dette gir en økning i folketallet på ca. 1526 personer og et boligbehov på ca. 555 boliger (ca. 110 boliger pr år).

4.1.4 Ulik befolkningsutvikling i ulike deler av kommunen

I kommuneplanen for 1992 - 2004 har en beregnet befolkningen for de enkelte kretser frem t.o.m. 2004. For år 2004 er fordelingen de ulike kretsene i mellom som følger:

Befolkningsutvikling i de ulike kretser.

Grunnkrets	Befolkning		Vekst (%)
	1990	2004	
Åsebø / Hanevik	293	301	2,73
Ask	863	1145	32,68
Hop	398	403	1,26
Strømsnes	1751	1574	-10,11
Erdal	1077	1184	9,94
Florvåg	1636	1608	-1,71
Florvågøy	223	443	98,65
Kleppestø	3474	3443	-0,89

Juvik	542	946	74,54
Skarholmen	473	607	28,33
Strusshamn	1104	1688	52,90
Follese	1210	1270	4,96
Hetlevik	846	905	6,97
Ravnanger	1478	2033	37,55
Davanger	551	764	38,66
Kollevåg	404	746	84,65
Hanøytangen	468	616	31,62
Ramsøy	166	196	18,07
Kjerrgarden	474	555	17,09
Fromreide	383	453	18,28
Fauskanger	403	549	36,23
Skråmestø	280	325	16,07
Skansen	191	255	33,51
Herdla	143	222	55,24
Sum	18.831	22.231	18,06

4.1.5 Ulik utvikling i ulike aldersgrupper

Fordelingen av «eldrebølgen» internt i kommunen vil ha konsekvenser for lokaliseringen av nye eldreboliger de kommende år. I planperioden vil det være størst behov for å bygge omsorgsboliger for eldre i bygdene Strusshamn, Ravnanger, Ask, Kleppestø og Florvåg.

Barnehagetilbudet retter seg primært mot aldersgruppen 1-5 år. De kommunale ventelistene viser størst etterspørsel i Kleppestø- og Florvågområdet. En behovsundersøkelse høsten 2000 vil ventelig avdekke framtidige behov for antall nyetableringer og hvor disse bør lokaliseres. Foreløpig anslag tilsier et behov for ca. 300 nye barnehageplasser i Askøy med dagens befolkning. Kommunen vil bli pålagt å tilby barnehageplass til alle som ønsker det innen 4-5 år. Det vil i tillegg være behov for løpende nyetableringer i takt med befolkningsveksten.

Skolebruksplan for Askøy kommune ble vedtatt av kommunestyret 18.05.95.

Planen har vært grunnlaget for utbygging av Askøyskolene.

Det har ikke vært nær nok koordinering mellom skolebruksplan og boligutbygging.

Kleppe skole ble planlagt ut fra en utbygging på Krokås med 250 boligenheter.

Etter at vanntilførselen blir løst, økes antallet til 500 enheter. Skolen må derfor utbygges til å kunne motta 2 paralleller (inntil 56 elever pr. årskull).

Alle skoler i Askøy kommune får nå økt elevtilgang. Høp skole og Tveit skole vil få kapasitetsproblemer de neste årene. Florvåg barneskole vil også få kapasitetsproblemer ved større elevtilgang.

Skolebruksplanen revideres høsten 2000. Revisjonsarbeidet må samordnes med arbeidet til Boligpolitikkutvalget.

Nedenfor er vist en detaljert aldersgruppeinndeling pr. 1.1. 2000:

KRITERIER	HELE LANDET	ASKØY	VEKTET	
	ANTALL	ANTALL	ANDEL	ANDEL
INNB. 0 - 5 ÅR	363539	1885	5,1851	1,17715
6 - 15 ÅR	583619	2737	4,6897	1,06467
16 - 66 ÅR	2913832	13084	4,4903	1,01941
67 - 79 ÅR	427485	1426	3,3358	0,75730
80 - 89 ÅR	164901	526	3,1898	0,72416
O/90 ÅR	25121	69	2,7467	0,62357
SKILTE/SEP 16-59 ÅR	276883	918	3,3155	0,75269
ARB.LEDIGE 16-59 ÅR	25058	136	5,4274	1,23215
DØDLIGH	38353	150	3,9110	0,88790
IKKE GIFTE/OV.67 ÅR	312103	937	3,0022	0,68157
INNVANDRERE	90751	90	0,9917	0,22515
REISETID	58600244	223941	3,8215	0,86757
SPREDT BOSETN.	1117333	4263	3,8153	0,86617
PSYKISK UTV.H <16ÅR	4222	17	4,0265	0,91412
PSYKISK UTV.H >16 ÅR	13850	63	4,5487	1,03267

4.2 BEHOV OG MARKED

Prinsipielt kan befolkningens boligsituasjon vurderes på to ulike måter, nemlig etter en *markedsorientert* eller en *behovsorientert* tilnærming. Parallelt kan en betrakte boligen enten som en *vare* eller som en *rettighet*.

4.2.1 Boligen - en vare?

Ett utgangspunkt kan være at boligen utelukkende betraktes som en *vare i markedet*. Da vil det kun være etterspørselen i markedet uttrykt ved markedspreferanser og kjøpekraft som bestemmer folks boligsituasjon.

Etterspørselen etter boliger omfatter såvel nybygging som omsetning av brukte boliger, og vi kan skille mellom realisert og ikke-realisert etterspørsel. Den *realiserte etterspørselen* kommer til uttrykk ved overtakelse av en nybygd eller brukt bolig. Den realiserte etterspørselen etter *nybygde* boliger i en periode er lett målbar, den kommer til uttrykk i boligbyggestatistikken.

Bruktboligomsetningen er langt vanskeligere å kartlegge. Best oversikt har en over kjøp/salg av borettslagsleiligheter tilknyttet boligbyggelag. Videre blir tinglyste eiendomsoverdragelser registrert, men disse registreringene gir neppe alltid en fullstendig oversikt over boligenhetene og

disponeringen av disse. I tillegg kommer overtakelser av private utleieboliger, som det ikke finnes noen oversikt over.

Samlet for en kommune er boligomsetningen i bruktmarkedet normalt større og har sterkere befolkningsmessige konsekvenser enn nybyggingen. Men i forhold til bruktmarkedet har en kommune få virkemidler. Som vi skal se i kapittel 6 er det ulike virkemidler kommunen kan benytte i forhold til nybyggingen.

I tillegg til den realiserte etterspørselen vil det være en *ikke-realisert etterspørsel* etter nye og brukte boliger, dvs. folk har vært i markedet med sikte på anskaffelse av en bolig uten at det har resultert i overtakelse av en bolig. Disse har valgt ulike tilpasninger. Noen har frivillig eller ufrivillig utsatt eller skrinlagt planene om å anskaffe en bolig, andre har flyttet til en bolig som disponeres av en annen husholdning, dvs. to husholdninger blir til en. I sistnevnte tilfelle har vi et boligsifte, men ingen boligomsetning.

4.2.2 Boligen - en grunnleggende rettighet?

Alternativt til synspunktet om at boligen er å betrakte som en vare kan en hevde at boligen dekker et *grunnleggende behov*, og at samfunnet har ansvar for at alle grupper i befolkningen skal ha dette behovet dekket. I så fall vil boligbehovet i befolkningen være avhengig av den demografiske utvikling, velstandsnivået og sosialpolitisk definerte verdier og normer. For å realisere slike mål vil planlegging og politikk måtte regulere de frie markedskreftene.

Boligbehov er et normativt begrep, og uttrykker hva som er ønskelig boligdekning blant ulike grupper av befolkningen. Det foreligger et boligbehov når folk mangler bolig eller bor trangere/dårligere enn de rådende sosiale normer tilsier. Husholdninger med et udekket boligbehov kan finnes blant bestemte grupper i befolkningen som ikke klarer seg i det frie marked, som f.eks. ungdom i etableringsfasen som trenger egen bolig, studenter, innvandrere, Personer/husholdninger med behov for en spesialtilpasset bolig mv. Kommunens boligsosiale ansvar har sitt utgangspunkt i at en del befolkningsgrupper ikke har økonomisk evne til å skaffe seg en egnet bolig gjennom markedet.

En annen begrunnelse for at boligproduksjon og utvikling ikke bør overlates til markedet alene, har vært et ønske om å etablere «gode boliger i gode bomiljøer», samt å begrense transportarbeid og forurensning. Videre har det vært ansett som viktig å begrense kommunens utgifter til etablering og drift/vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløp, samt kommunale tjenester som skoler, kollektivtrafikktilbud m.v.

4.2.3 Marked og behov i samvirke

I den norske blandingsøkonomien har det vært aksept for begge betraktningsmåtene. Mesteparten av boligproduksjonen og boligomsetningen er markedsstyrt. Samtidig går samfunnet inn med regulerende og støttende tiltak, slik at ingen eller i alle fall så få som mulig, skal være uten en høvelig/egnet bolig. Det har også vært ansett som ønskelig at boligproduksjonen ikke er utsatt for altfor store konjunktursvingninger og at boligproduksjonen får en lokalisering som er hensiktsmessig i en større samfunnsmessig sammenheng. Selv om man i en del sammenhenger betrakter bolig som en vare, betyr ikke det nødvendigvis at man overlater lokalisering og utvikling

til de frie markedskrefter.

FN's andre verdenskonferanse om bosettingsspørsmål, HABITAT II-konferansen i Istanbul 3-14. Juni 1996, var en oppfølging av FN's første bosettingskonferanse i Vancouver i 1976 og Rio-konferansen i 1992. I Habitat II-agendaen fra 1996 er perspektivet at myndighetene skal arbeide med markedet slik at det kan fungere best mulig i forhold til å dekke et boligbehov. Samtidig understrekes det at myndighetene må ta et klart ansvar for grupper i befolkningen som ikke kan hevde seg på boligmarkedet på egen hånd slik at retten til bolig kan bli oppfylt. På verdensbasis er det meget store antall bostedsløse et veldig stort problem. I Norge er antallet bostedsløse lavt, trolig i størrelseorden 6 000, og da særlig konsentrert i storbyene (St meld 28 (1997-98), s. 52-53).

4.2.4 Ulike boligbehov i ulike husholdningssituasjoner og livsfaser

Husholdningenes boligbehov varierer i ulike livsfaser og i ulike husholdningssituasjoner. Det er fire situasjoner som krever en spesiell boligpolitisk oppmerksomhet: ungdom i etableringsfasen, husholdninger som splittes ved samlivsbrudd, husholdninger/personer med redusert funksjonsevne som følge av alder eller sykdom, og sosialt eller økonomisk vanskeligstilte i ulike livsfaser. Disse husholdningssituasjonene tilsier behov for ulike bolig- og priskategorier. Selvsagt kan dette variere også innen hver husholdningssituasjon, så beskrivelsen nedenfor må oppfattes som idealtypisk.

Ungdom i etableringsfasen vil ha behov for boliger i lav prisklasse, gjerne utleieboliger, de kan akseptere dårlig til middels standard, de trenger ingen stor bolig og de fleste ønsker en sentral beliggenhet.

Personer som trenger bolig etter samlivsbrudd kan ofte betale for en bolig i lav til middels prisklasse, de ønsker middels til god standard og en mellomstor bolig, gjerne i nærheten av tidligere bolig og i samme skolekrets for å ivareta barnas behov.

Husholdninger som har personer med redusert funksjonsevne på grunn av alder eller helse er sosialt og økonomisk en svært sammensatt kategori. Her er behovene og den økonomiske evnen svært varierende, standarden middels til god, størrelsen kan variere fra liten (f.eks. bofellesskap) til mellomstor. De fleste ønsker å bo i kjente omgivelser.

Husholdninger som er økonomisk eller sosialt vanskeligstilt vil ofte være avhengig av at kommunen skaffer dem en bolig og/eller tildeler statlig bostøtte og evt. kommunalt tilskudd til boutgifter. Dette innebærer lave boutgifter, middels standard og boligens størrelse vil variere med antall familiemedlemmer, som i f.eks. flyktningsfamilier kan være høyt. Kommunale boliger bør integreres i vanlige boligområder.

4.2.5 Valg av boligområde

Beliggenheten har stor og ofte avgjørende betydning i forhold til etterspørselen. Selv om de planlagte boligfeltene er fordelt over hele kommunen er det ingen tvil om at majoriteten av boligsøkerne pr. i dag ønsker å etablere seg sentralt syd i kommunen. Det vil være en stor politisk utfordring å snu denne trenden.

4.2.6 Ny og brukt bolig

De fleste huskjøpere er villig til å betale ekstra for å få ny bolig. Blir forskjellen for stor vil majoriteten velge brukt bolig, noe som fører til press i dette markedet med prisøkning som resultat. Når prisen er økt så mye at prisforskjellen er akseptabel for å kjøpe ny bolig, vil en del av markedet forskyve seg over dit. Tilsvarende vil billige brukte boliger gi en avtagende interesse for nybygg, samt at det i de mest attraktive områdene blir bygd få eller ingen nye boliger. Med bakgrunn i dette vil en se at etterspørsel og investeringslyst for boligtomter kan svinge en del både på kort og lang sikt.

4.2.7 Selveierboliger, borettslag og utleieboliger

Ønsket om å eie sin bolig fremfor å leie, synes å sitte langt inne hos mange. Dette har i årtier også vært offisiell boligpolitikk i Norge, og gjelder fortsatt. Noen evner imidlertid av økonomiske grunner ikke å skaffe seg selveierbolig. Andre vil foretrekke, hvis de hadde valget, å leie fremfor å eie. Særlig gjelder dette boforhold som er planlagt å være av midlertidig karakter.

For å stimulere det private leiemarkedet kan det tenkes ulike virkemidler hvor bl.a. skattemessige forhold og tilskuddsordninger er viktige faktorer. Dette er imidlertid forhold som i det vesentligste ikke tilligger kommunen å influere over.

Kommunen eier i dag bare en liten del av det totale antall boliger i Askøy, og vil kunne påvirke markedet bare ved en betydelig økning i antall boliger.

4.2.8 Økonomisk utvikling

Gode konjunkturer med lav arbeidsledighet og lave renter påvirker boligmarkedet. Renteutgiftene til kjøp av ny bolig, målt som andel av lønnsinntekt etter skatt har gått ned for de fleste husholdningstyper i perioden fra 1992 og fram til i dag.

En del av prisveksten vi har sett de siste 5 år er også et etterslep av et oppdemmet ønske om å kjøpe/skifte bolig etter eiendomskrakket på slutten av 80-tallet.

Tendensen har endret seg i løpet av 2000 ved at boligrenten har steget. Dette har påvirket boligmarkedet med en svak prisnedgang på visse typer boliger og i visse strøk. Formidlingshastigheten er også påvirket ved at det tar lengre tid å omsette hver bolig. Kredittilsynet har bebudet et strengere egenkapitalkrav til bankene, noe som på lengre sikt kan føre til lavere kredittvekst og vanskeligere finansieringsmuligheter ved anskaffelse av bolig. Dette vil særlig ramme ungdom som er uten boligkapital og avhengige av fullfinansiering. Denne kjøpegruppen er gjerne de som gjør andre grupper som allerede eier bolig, i stand til å etterspørre større eller endrede boligtyper.

4.3 BOLIGBYGGING I ASKØY

Det aller meste av nybyggingen har skjedd i regi av private entreprenører. Dette har bl. a. Ført til at:

- Mye av boligbyggingen har kommet i de før mest sentrale områdene, fordi etterspørselen har vært størst der.
- En har i stor grad bygget ut store boligfelt med kapasitet til mange hus. Det er normalt bedre

økonomi i dette enn i spredde småfelt eller eneboliger.

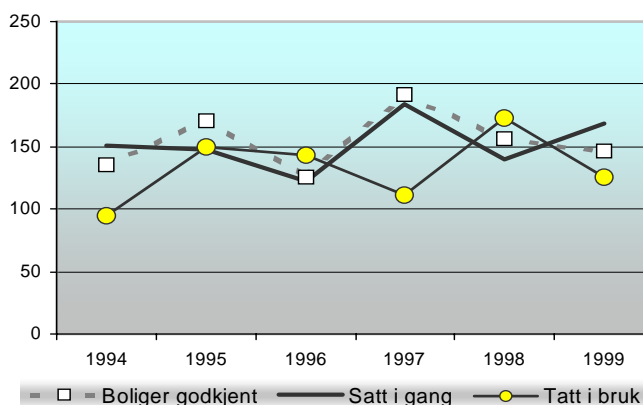
- Utbyggerne har hatt styring med tomtetildelingen og tomtepris.
- Kommunen har ofte overlatt ansvaret for tekniske grunnlagsinvesteringer og -løsninger til utbyggerne.

I ettertid kan en se at dette har hatt både positive og negative konsekvenser. De kanskje viktigste konsekvensene har vært at:

- Utbyggingen har i stor grad har holdt takt med og vært styrt av etterspørselen.
- Markedskreftene har vært viktigste premissgiver for utviklingen, både når det gjelder bosetningsmønster, folketallsutvikling, utforming/ estetikk m.v.
- Kommunen har i liten grad hatt en aktiv rolle som planlegger og premissgiver for utviklingen i størstedelen av perioden.
- Bosetningsmønster/ tetthet/ størrelse/ sosialt miljø/ tekniske løsninger m.v. har ikke alltid blitt slik som en i ettertid kunne ønske.

I 1999 var det stor byggeaktivitet. Imidlertid viser oversikten at det var stor nedgang i boliger som ble tatt i bruk. Når det gjelder boliger som ble godkjent, så ligger det på nesten samme nivå som i 1998.

BOLIGER GODKJENT, IGANGSATT OG TATT I BRUK



Kapittel 5 MÅL OG UTFORDRINGER I KOMMUNENS BOLIGPOLITIKK

De boligpolitiske hovedutfordringer for Askøy må ses som deler av en større helhet. Ett viktig utgangspunkt er de overordnede mål og visjoner, slik de gjenspeiles i kommuneplanen. Samtidig har sentrale myndigheter, til dels gjennom internasjonalt samarbeid, lagt føringer på kommunenes boligpolitikk. Fordi en del av disse føringene er av relativt ny dato og til dels kan ha vesentlige konsekvenser for boligpolitikken i kommunene, har vi valgt å gi en kortfattet redegjørelse for disse.

5.1 NASJONALE OG INTERNASJONALE FØRINGER FOR ASKØYS BOLIGPOLITIKK.

5.1.1 Noen egenskaper ved boligmassen

Gjennomsnittsarealet pr. beboer for hele boligmassen i Norge er 47 m².

Ca. 66% av husstandene bor romslig eller svært romslig, ca. 28% bor normalt, ca. 5% bor trangt og ca. 1% svært trangt.

Ca. 76% eier sine egne boliger, individuelt eller gjennom borettslag, ca. 24% leier.

Ca. 20% av folks inntekter går gjennomsnittlig med til boutgifter, selv om det også er mange som betaler betydelig mer.

Bak disse tallene ligger det imidlertid store forskjeller. Ikke alle bor bra, trygt eller rimelig. Flere grupper og enkeltpersoner kommer dårlig ut. Dette kan ikke et velferdssamfunn være bekjent av.

Sammenlignet med andre land er boligene i Norge store og velutstyrte, og det er en stor andel eneboliger som vi selv eier. I land som Frankrike, Østerrike og Storbritannia er gjennomsnittsboligen 80-85 m², mens den i Norge er omlag 112 m². Også i Sverige er boligene betydelig mindre, gjennomsnittlig 92 m². Danmark er derimot et land med like store boliger som oss (Torbjørn Hansen: *Nordmenn bor bedre enn de fleste*. Husbankbladet nr. 1/1996).

5.1.2 Rammer for bolig- og arealutvikling i kommunen

På Habitat-konferansen ble det vedtatt en handlingsplan som de deltakende land har forpliktet seg til å sette i verk. I St meld nr 28 (1997-98) *Oppfølging av HABITAT II. Om miljøhensyn i bolig- og byggesektoren* understrekes blant annet at det er nødvendig med utbyggingmønstre som bevarer sårbare områder, grønne arealer, biologisk mangfold og grunnvannsreserver og reduserer transport og energiforbruk (s. 18-19).

Gjennom sin bolig- og byutviklingspolitikk kan industrilandene bidra til å redusere sitt energiforbruk og sin forurensning. 23% av energiforbruket i Norge skjer i boliger. Bygge- og anleggsvirksomheten skaper hvert år 3,5 millioner tonn avfall, mens forbruksavfallet utgjør atskillig mindre, nemlig 1,1 millioner tonn. (Den norske rapporten til Habitat II-konferansen: *Fra gjenreisning til miljøutfordringer*, Kommunal- og arbeidsdepartementet H-2072, 1996).

Energiforbruket i boliger varierer sterkt med bebyggelsesformen. Konsentrert bebyggelse i form av blokker og rekkehus betyr vesentlig mindre forbruk av energi og andre ressurser enn eneboliger (St meld 28 (1997-98), s. 36):

Eneboliger	222 kwh/m ²
Rekke-/kjedehus	179 kwh/m ²
Blokkleiligheter	160 kwh/m ²

I tillegg kommer at boligarealet gjennomgående er betydelig større i eneboliger. Eksempelvis forbruker en enebolig på 150 m² i gjennomsnitt 33 000 kwh, mens en blokkleilighet på 100 m² forbruker omlag 16 000 kwh, dvs. omlag halvparten. Setter vi boligens levetid til 100 år, forbruker eneboligen 1 700 000 kwh mer energi enn blokkleiligheten.

Arealforbruket til utbyggingsformål har økt kraftig i Askøy de siste tiårene. Det vil derfor være en hovedutfordring å bremse, og helst snu, denne utviklingen, samtidig som en ivaretar viktige miljømål blant annet vedrørende trafikkulempet og bevaring av grønstruktur.

5.1.3 Rammer for en helhetlig boligpolitikk

Kommuneplanen gir viktige rammer for kommunens boligpolitikk. Samtidig er utfordringene i boligpolitikken klart formulert av sentrale myndigheter.

I rundskriv H-2/96, *Boligpolitikk 1996. Kommunens mål og muligheter*, redegjør Kommunal- og arbeidsdepartementet for kommunenes utfordringer og virkemidler i boligpolitikken.

Rollefordelingen i norsk boligpolitikk innebærer at

- staten trekker opp nasjonale mål og gir de økonomiske og juridiske rammevilkår.
- kommunene står for lokal planlegging og tilrettelegging for bygging, og sikrer at også vanskeligstilte har et boligtilbud.
- private, inklusive boligsamvirket, tar ansvar og risiko for bygging, fornyelse og drift av boligmassen.

Departementet sammenfatter de viktigste utfordringene for boligpolitikken i fem punkter:

- etablering av egen bolig for unge og vanskeligstilte
- flere omsorgsboliger og sykehjemsplasser
- bedre bruk av sosiale utleieboliger
- fornyelse av boliger og bomiljø
- miljøhensyn i boligplanleggingen

Det er gode argumenter for at kommunen skal føre en aktiv boligpolitikk. Tre av dem er:

- kommunen har et lovpålagt ansvar for å bistå prioriterte grupper med egnet bolig.
- kommunen har myndighetsansvar for å tilrettelegge utbyggingsarealer.
- Kommuneøkonomien og kommunens innbyggere bør høste fordel av Husbankens låne- og tilskuddsordninger.

Departementet oppfordrer kommunene til å se bolig- og velferdsspørsmål i sammenheng og utforme en helhetlig boligpolitikk. Gjennom arealplanlegging kan kommunen påvirke lokalisering, utbyggingsmønster og utforming av boliger og boligrelatert service. Utbygging av boliger bør ses i nær sammenheng med kommunens infrastruktur, transportbehov og grøntområder. Videre ser departementet store utfordringer i en økt etterspørsel etter egen bolig fra unge.

Kommunen har også store oppgaver i forhold til innbyggere som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder personer som har behov for bolig med særlig tilpasning på grunn av alder, funksjonshemming eller andre årsaker. Det vil derfor i flere år være behov for å utbedre boliger og bygge ut tilbudet av omsorgsboliger og sykehjemsplasser. De statlige reformene i forhold til boligtilbud til institusjonsbeboere stiller kommunene overfor nye

utfordringer, ikke minst på personalsiden. I tillegg har kommunen ansvar i forhold til personer som er økonomisk og sosialt vanskeligstilt, uten at de trenger en tilpasset bolig. Dette kan være husstander innenfor gruppene unge i etableringsfasen, enslige forsørgere og økonomisk svakstilte barnefamilier. Kommunen har også et særlig ansvar for å skaffe nyankomne flyktninger bolig.

Rapporten *Fra gjenreisning til miljøutfordringer* (Kommunal- og arbeidsdepartementet H-2072, 1996) peker på følgende utfordringer i norsk boligpolitikk (s. 40):

- gjøre det mulig for utsatte grupper, unge og flyktninger å etablere seg på boligmarkedet.
- forbedre eksisterende boligforhold, spesielt for de som bor trangt og dårlig.
- legge boforholdene bedre til rette for eldre og funksjonshemmede.
- bygge gode ressursvennlige boliger og boligområder.

I St meld nr 28 (1997-98) *Oppfølging av HABITAT II. Om miljøhensyn i bolig- og byggesektoren* beskrives strategier og tiltak for en utvikling i bosettingssektoren som er i samsvar med en bærekraftig utvikling. Den er konsentrert om to hovedmål (s. 5):

- en bærekraftig by- og tettstedsutvikling, og
- egnede boliger for alle.

Dette gir også en viktig del av grunnlaget for Askøys boligpolitiske strategier. Gjennom utforming av lokale strategier for fornyelse og «nødvendig» boligbygging kan hensynet til en bærekraftig utvikling ivaretas. Samtidig vil fornyelse og boligbygging med en «sosial profil» sammen med strategier og tiltak for vanskeligstilte boligsøkere og boliger/sykehjem for eldre ivareta levekårsdimensjonen og målsettingen om egnede boliger for alle.

Under det tradisjonelle hovedmålet for norsk boligpolitikk: «Alle skal disponere en god bolig i et godt bomiljø», definerer St meld 28 (1997-98) følgende delmål (s. 27):

- god boligdekning og et godt fungerende bolig- og byggemarked
- god boligfordeling
- gode boliger, god byggekvalitet og godt miljø
- botrygghet
- en funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold.

I St prp nr 1 (1998-99), *Statsbudsjettet 1999*, blir disse målene gjentatt og i tillegg blir følgende mål angitt (s. 5-6):

- økt hensyn til bærekraftig ressursbruk og estetiske hensyn i utformingen av bygninger og anlegg
- god og effektiv saksbehandling i kommunene.

5.2 BOLIGPOLITISKE UTFORDRINGER

Det vil være en utfordring å formulere boligpolitiske strategier som bidrar til at Askøy beveger seg i riktig retning i forhold til målsettingen i kommuneplanen, og samtidig ivaretar overordnede boligpolitiske føringer og miljømål.

Boligpolitikkutvalget foreslår på bakgrunn av rapportens kapittel 4 om forventet befolkningsutvikling og vurderinger av boligbehov og boligmarked, samt de overordnede nasjonale føringer for boligpolitikken som det er redegjort for i kapittel 5.1, at følgende strategier legges til grunn for boligpolitikken i Askøy:

- **Askøy kommunes boligpolitikk skal medvirke til mestring og livskvalitet i befolkningen, og bidra til at behovet for kommunale tjenester blir så lite som mulig.**

Det er ønskelig å utvikle lokalsamfunn og nærmiljø hvor folk tar vare på hverandre i alle livsfaser, og hvor det er tilrettelagt for mestring av egen hverdag. Her ligger utfordringer både i forhold til eldre, funksjonshemmede, og ikke minst barn og unge. Det er et mål å bidra til utvikling av bomiljø som kan motvirke rotløshet og rusproblemer, og hvor barns trafiksikkerhet i nabolag og på skolevegen er ivaretatt.

- **Askøy kommunes boligpolitikk skal bidra til reduserte kostnader på kort og lang sikt ved optimal samordning av kommunens virksomheter innen ulike sektorer.**

Investeringskostnadene, f. eks. til en ekstra skole for å møte en topp i elevtallet, utgjør over tid langt mindre enn driftskostnadene. Likeså er reparasjonskostnadene for å bøte på sosiale problemer betydelige. Ved å stimulere til boligproduksjon i de deler av kommunen som har en etablert infrastruktur, tilstrekkelig tjenestetilbud og hvor «den tredje sektor» fungerer godt, vil en kunne unngå unødvendig press på områder hvor slike tjenester ikke har tilstrekkelig kapasitet.

- **Askøy kommunes boligpolitikk skal bidra til utjevning av levekår mellom ulike områder og befolkningsgrupper.**

Bolig- og miljøforbedring skal ha levekårsforbedring i utsatte boligområder som utgangspunkt. Boligbygging i disse områdene kan tjene som et virkemiddel for å supplere boligtilbudet og styrke bomiljøet.

- **Askøy kommunes boligpolitikk skal utformes i samsvar med prinsippene for en bærekraftig utvikling og god byggeskikk skal søkes ivaretatt.**

Utviklingen skal være areal- og transportbesparende og fremme god byggeskikk Dette kan ha konsekvenser for boligbyggingens omfang, lokalisering og bebyggelsesformer.

På denne bakgrunn framstår følgende utfordringer som sentrale:

1. Askøy trenger boliger, men HVOR MANGE?

Hva blir befolkningens boligbehov i en situasjon med befolkningsvekst og endringer i aldersstrukturen? Vil det skje endringer i husholdningsstrukturen som har betydning for boligbehovet? Hvor mye boligbygging skal det legges til rette for? Her vil både boligbehov og markedsbetraktninger ha betydning.

2. Askøy trenger boliger, men HVOR BØR DE BYGGES?

Hvor i kommunen skal nybyggingen lokaliseres? Hvordan kan boligbyggingen lokaliseres strategisk for en optimal utnyttelse av allerede utbygd infrastruktur og for å minimalisere transportarbeid og forurensning?

3. Askøy trenger boliger, men HVA SLAGS BOLIGER?

Hvordan bør boligbyggingen fordele seg på ulike boligtyper og bebyggelsesformer?

Boligbyggingens sammensetning mht boligtyper og boligareal har betydning for areal- og ressursforbruk og transportkostnader.

4. Askøy kommune har et boligsosialt ansvar, men HVORDAN IVARETA DETTE?

Hvordan skal kommunens innsats være overfor vanskeligstilte boligsøkere, befolkningskategorier med spesielle behov, det økende antallet eldre?

5. Askøy skal forbedre boliger og bomiljø og ivareta god byggeskikk, men HVORDAN GJØRE DETTE?

Hvilke mål og virkemidler bør legges til grunn i arbeidet med bolig- og miljøforbedring? Kan økt innsats i forbindelse med bolig- og miljøforbedring redusere behovet for nybygging?

6. Askøy har mål for boligpolitikken, men har vi TILSTREKKELIGE VIRKEMIDLER?

Hvilke virkemidler skal kommunen benytte i boligpolitikken? Hvordan oppnå en regional samordning av boligpolitikken?

7. Askøy har store arealreserver, men SKAL KOMMUNEN HA HÅND OM DEM? Hvilken tomtepolitikk skal Askøy føre på boligsektoren?

De ovenfor nevnte problemstillingene drøftes for å fremme forslag om strategier, virkemidler og handlingsplaner.

5.3 KOMMUNAL BEREDSKAP

Kommunen har ansvar for at det tas beredskapsmessige hensyn i all kommunal samfunnsplanlegging (BIS). Dette gjelder også regulerings- og kommuneplaner.

Det forventes også at kommunen gjennomfører grundige risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) for å kunne forebygge kriser/alvorlige katastrofer eller svikt i samfunnsviktige system.

Normalt vil det være aktuelt å sikre boliger mot ras og oversvømmelse, men spesielt ved bygging av omsorgsboliger bør kommunen vurdere å også iverksette andre forebyggende tiltak. En tenker her først og fremst på installasjon av vedovner i endel boliger og eventuelt reservestrøm-aggregat for å unngå at boligene blir ubeboelig ved strømbrudd i vinterhalvåret.

Kapittel 6 BOLIGBYGGING

Mens vi i kapittel 5 redegjorde for generelle boligpolitiske utfordringer skal vi i dette kapitlet se på utfordringer for *boligbyggingen* spesielt. Formålet er å avklare strategier og virkemidler for boligbygging i Askøy de nærmeste årene.

6.1 MENINGSMÅLING OM BOFORHOLD I ASKØY

I forbindelse med utarbeidelse av handlingsplanen har Boligpolitikkutvalget engasjert et meningsmålingsfirma for å foreta en spørreundersøkelse om boligforhold på Askøy.

I følge meningsmålingen sier 80% av de spurte som er mellom 18 og 25 år, at de kan tenke seg å skifte bolig i løpet av de neste 5 år. Likeledes kan 49% av de mellom 25 og 30 år, 23% av de mellom 60 og 69 år, og 14% av de over 70 år tenke seg å skifte bolig.

Legger vi til grunn at alle som kan tenke seg å skifte bolig faktisk vil skifte, og at hvert skifte omfatter 2 personer i nevnte aldersklasse, og at flyttingen fordeler seg jevnt over de fem år det ble spurt om, vil de yngste ha behov for 227 boliger og de eldste 62 boliger årlig.

Dette er det uttalte behov. Det er ikke analysert hvordan behovet skal dekkes, om det er ved nye eller etablerte boliger.

En skal imidlertid være oppmerksom på at spørreundersøkelser ofte dokumenterer at det er avstand mellom liv og lære. Det vil si at de spurte ikke alltid gjør hva de sier de vil gjøre. Det betyr at tallene bør betraktes som indikasjoner på maksimumstall. Dette bør en ta hensyn til i den videre planlegging.

Boligundersøkelsen gav følgende resultat:

Hovedtall oppsummert

1. Hvilken type bolig en bor i

1:	Enebolig	84%
2:	Tomannsbolig	9%
3:	Rekkehus	5%
4:	Blokk	2%

2. Hvilken skolekrets en bor i

1:	Davanger	2%
2:	Erdal	13%
3:	Fauskanger	7%
4:	Florvåg	9%
5:	Follese	6%
6:	Hanøy	3%
7:	Haugland	5%
8:	Hetlevik	3%
9:	Hop	7%
10:	Kleppestø	23%
11:	Ramsøy	1%
12:	Ravnanger	3%
13:	Strusshamn	10%
14:	Træet	4%
15:	Tveit	2%
16:	Ikke sikker	1%

6.	Hvor godt en trives med å bo i denne boligen		
	1: Svært godt	76%	
	2: Nokså godt	22%	
	3: Nokså dårlig	1%	
	5: Verken godt eller dårlig	1%	
7a.	Om en eier eller leier boligen en bor i		
	1: Eier	87%	
	2: Leier	13%	
	Antall spurte		420
7b1.	Om en kan tenke seg å flytte til en bolig som en leier		
	1: Ja	12%	
	2: Nei	84%	
	3: Ikke sikker	4%	
	Antall spurte		366
7b2.	Om en kan tenke seg å flytte til en bolig som en eier		
	1: Ja	78%	
	2: Nei	20%	
	3: Ikke sikker	2%	
	Antall spurte		54
8.	Om en har bodd andre steder på Askøy		
	1: Ja	60%	
	2: Nei	40%	
9.	Om en har bodd utenfor Askøy komm.		
	1: Ja	59%	
	2: Nei	41%	
10.	Om en kan tenke seg å skifte bolig i løpet av de neste 5 år		
	1: Ja	37%	
	2: Nei	56%	

3:	Ikke sikker	8%	
	Antall spurte		420
11. Viktigste årsakene til at en vil flytte fra den boligen en bor i nå			
1:	For liten	14%	
2:	For stor	9%	
3:	For kostbar	2%	
4:	Vanskelig å holde	11%	
5:	Tungvint å holde	14%	
6:	Dårlig skole, barnehagetilbud	2%	
8:	For langt til jobb	6%	
9:	For langt til familie, omgangskrets	3%	
10:	Annet (se vedlegg)	60%	
12. Hvor en helst vil flytte til			
1:	Kleppestøområdet	36%	
2:	Ravnangerområdet	11%	
3:	Nord for Ravnanger	9%	
4:	Utenfor Askøy kommune	28%	
5:	Ikke sikker	17%	
	Antall spurte		186
12a. Hvor en helst vil flytte til nord for Ravnanger			
1:	Fromreide	3	
2:	Fauskanger	4	
3:	Herdla	2	
5:	Andre steder	7	
	Antall spurte		16
13. Hvor enig en er i noen utsagn når 1 er helt uenig og 6 er helt enig.			
		<u>Gjennom-</u>	<u>Antall</u>
		<u>snitt</u>	<u>svar</u>
a.	Jeg vil bo i den boligen jeg har så lenge jeg lever	3,7	415
b.	Jeg skulle gjerne hatt en større bolig	2,2	419
c.	Jeg skulle gjerne hatt en mindre bolig	2,2	418
d.	Jeg skulle gjerne hatt en mer moderne bolig	2,5	417
e.	Jeg skulle gjerne hatt en mer lettvent bolig	2,8	418
f.	Jeg skulle gjerne hatt en bolig med mer utsikt	2,3	419
g.	Jeg skulle gjerne hatt en bolig med mer sollys	2,2	418
h.	Skolevei til boligen min skulle vært tryggere	3,0	411
i.	Jeg skulle gjerne bodd nærmere barnehage	1,8	402
j.	Vanskelig å få gode boliger i Askøy kommune	2,9	317

k. Komm. bør engasjere seg sterkere i boligbygging	3,9	364
l. Tomtene i Askøy er svært kostbare	3,7	349
m. Jeg skulle gjerne hatt en servicebolig	1,9	408
n. Jeg kan godt tenke meg å bo nord for Ravnanger	2,2	415

6.2 UTFORDRINGER OG STRATEGIER I BOLIGBYGGINGEN 2001 - 2004

Med bakgrunn i utfordringene for kommunens boligpolitikk, slik disse er formulert i kapittel 5 og i avsnittet foran, skal vi se nærmere på følgende faktorer: boligbyggingens omfang, lokalisering og sammensetning. Kommunens virkemidler, herunder behovet for en regional samordning, drøftes også.

6.2.1 Hva vil boligbehovet i være?

Boligbyggingen i Askøy har i årene 1995-99 vært på om lag 140 årlig i gjennomsnitt. Disse har vært leiligheter i ulike hustyper og av ulik størrelse, mesteparten mellomstore leiligheter i tett småhusbebyggelse.

Hva blir befolkningens boligbehov i en situasjon med befolkningsvekst og endringer i aldersstrukturen? Vil det skje endringer i husholdningsstrukturen som har betydning for boligbehovet?

I dette ligger spørsmål om hvor mange boliger befolkningen trenger, i hvilken grad boligbehovet kan dekkes i den bestående bygningsmassen og i hvilken grad nybygging av boliger er nødvendig for å dekke behovet. Hva er det årlige behovet for boligbygging?

Tradisjonelt har høy boligbygging vært et gode i Norge, både for å gjenreise og bedre boligstandarden, utjevne levekårene og for å holde sysselsettingen oppe. På den annen side er det, ut fra prinsippet om bærekraft, ønskelig å begrense samfunnets forbruk av ressurser. Nybygging er kostnadskrevende og medfører et betydelig ressursforbruk i form av areal, materialer og energi, og utløser forurensning og store avfallsmengder. Disse forholdene gjør at boligproduksjonen ikke bør være høyere enn nødvendig ut fra et bærekraftperspektiv.

Tilnæringsmåter for vurdering av boligbehovet

Det er flere tilnæringsmåter for vurdering av boligbehovet i befolkningen. Ett utgangspunkt er mengden av vanskeligstilte boligsøkere som hvert år ber kommunen om hjelp til anskaffelse av bolig.

En annen innfallsvinkel for å vurdere boligbehovet er å gjøre overslag basert på alternativer for befolkningsvekst, gjennomsnittlig husholdningsstørrelse og boligavgang. Ytterligere en tilnæringsmåte når vi diskuterer boligbehovet er å se på forventet vekst i voksenalderen, her definert som alle registrerte innbyggere over 20 år. Det er de voksne som kjøper/bygger bolig, barna følger med foreldrene. Dersom barnetallene øker får vi større husholdninger og trenger større boliger, men det er ikke behov for flere boliger enn veksten i voksenalderen.

6.2.2 Boligbyggingens omfang

Det synes å være en uklar samvariasjon mellom antallet nybygde boliger og folketilveksten. Første halvdel av 1980-tallet var folketilveksten negativ samtidig som boligproduksjonen var høy. Fra 1985 til og med 1988 var det en høy boligproduksjon, samtidig som folketilveksten var positiv. I perioden 1988-90 var folketilveksten negativ mens en hadde en økning i boligbyggingen. Fra 1990-92 hadde en nedgang i folketallet og nedgang i boligbyggingen. I den siste perioden fra 1992 - 1999 har en hatt sterk økning i folketallet, samtidig som en har hatt både økning og nedgang i boligbyggingen.

Perioder med høy boligbygging og liten eller negativ folketilvekst er kjennetegnet av standardøkning mht boforhold i befolkningen totalt. Dette er mest typisk for første delen av 1980-tallet. Men også siste delen av 1990-tallet, hvor det bygges en ny bolig for hver «ny» innbygger.

Etter vår oppfatning overgår den boliggetterspørselen vi har hatt i Askøy de senere årene basisbehovet for boliger i den registrerte befolkningen totalt. Samtidig er fordelingen av boligmassen på husholdningene ujevn, slik at noen husholdninger investerer i standardøkning mens andre bor trangt eller dårlig.

Vi har ut fra grove boligbehovsberegninger kommet til at boligbyggebehovet mest sannsynlig vil være ca. 110 nye boliger pr. år. Imidlertid kan det være ulike oppfatninger av i hvilken grad et beregnet boligbehov skal legges til grunn. Etter vår oppfatning bør ikke et beregnet boligbyggebehov fungere som et måltall for årlig boligbygging. Det bør heller være en *referanse*, som en kan vurdere aktiviteten i markedet i forhold til.

Det aller meste av boligproduksjonen drives i dag fram av krefter i markedet. Imidlertid representerer kommunen, gjennom bygging av boliger for eldre, utviklingshemmede, fysisk funksjonshemmede, ungdom eller andre vanskeligstilte, et viktig supplement til markedet.

En moderat boligproduksjon er mest i samsvar med premissene for en bærekraftig utvikling, da nybygging i høy grad er ressurskrevende. Dette tilsier at boligbyggingen ikke bør overstige boligbehovet i befolkningen, med en generell standardøkning som resultat. Det bør videre tilsi at nybyggingen bør ligge noe under dagens nivå.

Framtidas boliger er i hovedsak allerede bygd. Den årlige boligproduksjon vil derfor bare kunne utgjøre en liten del av den bestående boligmassen. Dette innebærer blant annet at mesteparten av det boligtilbudet som til enhver tid tilbys befolkningen vil finnes innenfor bruktmarkedet.

Vår anbefaling er at det legges til grunn bygging av omlag 110 boliger årlig i perioden. Kapittel 10 viser en oversikt over boligområder som, sammen med spredt utbygging, dekker dette behovet fram til 2004.

Vi skal senere i dette kapitlet og i påfølgende kapitler komme nærmere inn på kommunens virkemidler i boligpolitikken fra ulike innfallsvinkler.

6.2.3 Hvor bør boligbyggingen lokaliseres?

Dagens boligbygging foregår med grunnlag i *Kommuneplanens arealdel 1997 - 2009*. I kommuneplanen drøftes hva arealbehovet til boligformål vil være fram til 2009. I kommuneplanen er det påvist arealer for bygging av 5000 boliger. Det foreligger med andre ord en betydelig arealreserve i Askøy.

Befolkningsprognosene viser at søre del av kommunen vil få et sterkt press i årene som kommer. Det er her den største befolkningsveksten vil komme, og presset på skoler og andre former for offentlig tjenesteyting vil bli meget stort. Dette tilsier at det kan være ønskelig å dempe utbyggingsaktiviteten noe i denne delen av kommunen, og heller for en periode søke å kanalisere noe mer bygging til andre deler av kommunen. Om dette ikke lykkes, vil det påføre kommunen unødvendig store investeringer i bygging av infrastruktur og tjenesteyting, med tilhørende høye driftskostnader.

Spørsmålet om boligbyggingens *lokalisering* henger i betydelig grad sammen med spørsmålet om boligbyggingens *sammensetning*, dvs. boligtyper og bebyggelsesformer. En strategi med rekkebebyggelse vil f.eks. gi høy utnyttelsesgrad. I særlig grad er de minst mobile gruppene avhengig av nærhet til tjenesteyting og offentlig transport. Bygging av boliger for eldre og andre med omsorgsbehov i form av omsorgsboliger og utleieboliger for ungdom og andre vanskeligstilte, kan stille noe ulike krav til lokalisering, men felles er ønsket om lokalisering nær et godt kollektivtransporttilbud og nærhet til et lokalt senter. En slik strategi har også med levekårsutjevning å gjøre. Gjennom utvikling av levedyktige lokalsentra kan en både styrke levekårsutjevningen og bidra til en bærekraftig utvikling.

6.2.4 Hva slags boligbygging?

Spørsmålet innbefatter vurderinger av bebyggelsesformer og boligtyper, og hvilke målgrupper i befolkningen boligproduksjonen bør rettes mot.

Dersom bebyggelsesformer og boligtyper generelt anses som virkemidler i en bærekraftig boligpolitikk, kan det argumenteres for at en i større grad bør bygge konsentrerte boligtyper som terrassehus, kjede- og rekkehus, framfor frittliggende eneboliger på store tomter. Dette for å redusere behovet for ny infrastruktur og forbruket av energi og landbruk-, natur- og friluftsarealer, som i et bærekraftsperspektiv må anses som knappe ressurser.

Dette stemmer godt med husholdningsstrukturen i befolkningen. SSB antar at enpersonhusholdningene i 2020 vil utgjøre omlag 50 % av husholdningene (Nico Keilmann og Helge Brunborg: *Household Projections for Norway 1990 - 2020*, SSB: Rapport 95/21).

En prioritering av boliger med det laveste energiforbruket kan tenkes å komme i motsetning til tradisjonelle norske boligpreferanser og etterspørselen i markedet. Det kan være en betydelig etterspørsel etter eneboliger i markedet, særlig fra økonomisk ressurssterke grupper. Som tidligere nevnt stiller disse høye krav til sentral beliggenhet, og noen vil kunne søke etter tomt i nabokommunene om et slikt tilbud ikke foreligger i Askøy.

Det er et viktig anliggende for Askøy kommune at boligproduksjonen skal dekke ulike boligbehov. Den skal innen den enkelte skolekrets ikke bare bestå av familieboliger, men også inneholde både *etableringsboliger* og *seniorboliger*. Videre skal det tilrettelegges for bygging av omsorgsboliger, samt utleieboliger for hushold med spesielle vansker eller behov.

En betydelig del av nybyggingen bør være 3-4 roms leiligheter, likeså er behovet stort for 2-roms leiligheter og hybelleiligheter, spesielt rettet mot unge i etableringsfasen, skilte og andre enslige. Samtidig er det viktig å være klar over at en god del enslige og par uten barn søker etter leilighet med 3-4 rom.

Dagens boligstandard består i liten grad av ettplans boliger eller flerplans boliger med livsløpsstandard, dvs heis og/eller alle nødvendige rom på samme plan og med rullestoltilpasning. En økning av antallet boliger med livsløpsstandard må skje både gjennom nybygging av boliger og ved ombygging av bestående boliger.

Et annet sentralt tema er spørsmålet om hvordan kommunen skal ivareta sitt ansvar i forhold til de grupper av befolkningen som ikke greier å skaffe seg en bolig gjennom markedet, eller som har boligbehov som ikke så lett finner dekning innen det tilbud som markedet kan gi. Dette kan være familier med funksjonshemmede medlemmer, psykisk utviklingshemmede, personer med psykisk lidelser og andre.

6.2.5 Byggeskikk

Det er mange aktører som er involvert i utbygging og forvaltning av hus og anlegg. Alle har sin del av ansvaret for et vellykket resultat. Kommunen stiller likevel i en særstilling som forvalter av fellesskapets interesser. Det er kommunen som sitter på styringsverktøyet i form av plan- og bygningsloven og annet lovverk. Kommunen vedtar kommuneplaner og andre mer detaljerte planer for videre utbygging. Og det er kommunen som til slutt sier ja eller nei til en byggesak.

For at folk skal trives er det av stor betydning at såvel egen som omliggende boliger oppfyller estetiske kriterier. Kriteriene går på husets utforming, materialvalg og plassering i terrenget.

Det kan synes som både økonomi og klima spiller mindre rolle i dag. Den opprinnelige topografien blir tilpasset bygningen og ofte endret dramatisk ved hjelp av murer og tilfyllinger. Værutsatte plasseringer øker slitasjen og faren for stormskader.

Estetikk er også smak og behag. Derfor er det vanskelig å si noe absolutt. Det vil alltid dreie seg om skjønnsmessige vurderinger, men noen kriterier kan konkretiseres og gjøres målbare. Våre hus er geometriske former som bryter med det naturlige. Jo høyere et hus kommer, jo mer vil det danne siluett mot himmelen «skyline». Hus som bryter med eksisterende bebyggelse bør en være særlig observante på. Et hus som passer perfekt på et sted, kan være fullstendig malplassert et annet.

Utsikt er en viktig verdi for de fleste husbyggere. Det betyr at en har forventninger til det utsyn man hadde ved bygging og gjerne vil bevare det. Dette stiller da krav til varsomhet når nye hus bygges i et delvis utbygget område. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør det stilles nøyaktige krav til høyde over eksisterende terreng. Dette vil klargjøre den enkeltes mulighet til valg av hustype og vil lette saksbehandlingen samtidig som det reduserer sannsynligheten for konflikter. Jo mindre rom det gis for skjønn, jo større blir mulighetene for å unngå vilkårlige avgjørelser.

For å kunne ta riktige avgjørelser i vanskelige byggesaker bør kommunen også vurdere å kreve tredimensjonal fremstilling av bygget i den aktuelle topografi.

Et annet tiltak kan være at kommunen utarbeider en håndbok for husbyggere som lister opp de hensyn man bør ta ved oppføring av sin bolig.

Trivsel er et spørsmål om psykologi. Det er mange elementer som må falle på plass for at trivselen skal bli god. Jo bedre hjelp kommunen kan gi den enkelte byggherre, jo større er muligheten for å

bygge i harmoni med natur, lokal byggeskikk og ikke minst fremtidige naboer.

Gode gjennomtenkte reguleringsplaner og håndheving av disse, vil forenkle behandlingen av fremtidige byggesaker.

Endel eldre reguleringsplaner er preget av andre trender enn dagens, bl.a. med fellesgarasjeanlegg. Disse bør revideres der det ikke allerede er bygget slik at garasjeplass blir tegnet inn ved huset. Tomter uten veiadkomst bør en være ytterst varsom med å tillate (utfra ønsket om livsløpsstandard).

6.2.6 Kommunens boligbehov i planperioden

Boligbehov registrert ved Pleie- og Omsorgstjenesten i Askøy.

Tilrettelagte boliger vil være en mangelvare i mange år fremover. Det er viktig at bygging av tilrettelagte boliger (med husbankstøtte) blir lagt inn i planlagte boligfelt og ikke bygget som «sær-bygg» på ukurante tomter rundt om i kommunen.

Lokalisering i vanlig bomiljø vil også gjøre bruken av boliger mer fleksibel.

Bygging av boliger for psykisk utviklingshemmede har resultert i mange små og desentraliserte enheter. Denne driftsmodellen er særdeles kostbar, fordi alle stordriftsfordeler faller bort. (Eks. nattevakter på hvert hus..). Det samme gjelder bygging av service/omsorgsboliger. Ved bygging av nye boenheter i fremtiden bør det planlegges utfra tanken om sentralisering og stordrift.

Dersom omsorgsboliger i fremtiden skal erstatte bruk av aldershjem, er det viktig at det bygges boliger der hvor folk ønsker å bo. I hovedsak ønsker de eldre en opplevelse av trygghet, tilgjengelighet til ulike aktiviteter og service i nærmiljøet og til sosialt fellesskap. Behov for døgntilgjengelighet til hjemmetjenesten, sosiale tilstelninger, enkel tilgjengelighet til matbutikk og apotek er hovedområdene som blir vektlagt av de eldre.

I dag er Askøys østside den delen som mangler dette bo-tilbudet. Det er etablert service/omsorgsboliger på Fromreide, Tveit og Kleppstø. Det skal bygges på Flagget og på Ravnanger. Florvåg/Erdal/Ask området hører ikke naturlig til disse geografiske områdene, og det er ønskelig at det kommer omsorgsboliger i dette området også.

Askøy kommune har mange funksjonshemmede som i dag bor hjemme hos sine foreldre. Noen av disse foreldrene har tatt initiativ til å selv bygge boliger for sine barn, og har undersøkt mulighetene for å få kommunal hjelp til dette arbeidet. Det er viktig med informasjon for å kunne benytte de økonomiske mulighetene som finnes, og bruke husbankstøtte fullt ut. Den kommunale hjelpen består i å hjelpe dem med å tilby prosjektledelse til bygging. Disse foreldrene ser for seg å bygge noen leiligheter etter borettslagsmodell, og de ønsker evt. å danne sine egne boligbyggelag. Det er viktig å støtte og hjelpe disse foreldrene slik at de selv kan bygge ut ifra individuelle behov.

Boligbehov registrert ved Sosial- og Barneverntjenesten i Askøy.

Sosialtjenesten registrerer i økende grad mangel på tilgang på ledige hybler, leiligheter og boliger. Det private boligmarkedet synes mettet når det gjelder tilbud som samsvarer med sosial- og barneverntjenesten sine satser. Det er også registrert en økende vegring mot å huse personer,

familier med ulike funksjonshemninger. I flere tilfeller må en kompensere med enten høyere husleier enn det husleiesatsene tilsier eller andre økonomiske løsninger som fordyrer å gjøre situasjonen mer nedverdiggende enn nødvendig for dem det gjelder. Flere personer er pr. dags dato boligløse og blir i den grad det er mulig boende forskjellige steder hos venner eller familie. Denne situasjonen tærer på både vennskap og familier en situasjon som til tider er svært vanskelig for mange. Alternativet er hospitser og pensjonater. Det å ha en slik uforutsigbar bosituasjon hindrer sosialtjenesten i å arbeide målrettet med motivasjons arbeide i forhold til praksisplass, arbeid eller skolegang. For forsørgere med barn blir en ustabil bosituasjon spesielt skadelig for barna i forhold til skole, barnehage og venner. Før klienter henvender seg til kommunen har de ofte leid bolig til en pris som er langt over disponible midler og har av den grunn kommet i et økonomisk uføre som har ført til større gjeldsbelastninger.

Sosial- og barneverntjenesten har pr dags dato registrert et sterkt behov for ca. 10-15 hybler, 25-30 mindre leiligheter og ca. 25 boliger med 2 til 3 soverom.

Bolig behovene fordeler seg på ulike grupper:

1. Psykiatri
2. Rus
3. Enslige forsørgere
4. Familier
5. Flyktninger
6. Ungdom

For flere av disse gruppene er det lånemuligheter for fullfinansiering tilstede, men de mangler reelle låneobjekter.

For noen ungdommer er situasjonen spesiell, det gjelder ungdommer som er hjemmehørende i barneverntjenesten, alder mellom 15 og 18 år. Av ulike årsaker kan de ikke bo sammen med foreldrene sine, eller foreldre vil ikke ta ansvaret for dem. Dette er ungdommer som trenger tilsyn og oppfølging i bosituasjonen. I noen tilfeller må det offentlige kjøpe tjenester som i verste fall koster ca. kr 40 til 45 000.- i mnd. I tillegg mister ungdommen kontakt med skolemiljøet sitt og venner.

En av de viktigste erfaringene som er gjort med det åpne leiemarkedet er at det blir mye flytting. Dette har vært entydig negativt, i en slik prosess blir det å knytte sosiale relasjoner i en enda større grad vanskeliggjort.

Det er forøvrig til enhver tid behov for 2 gjennomgangsboliger og 2 hybler for husløse.

Oversikt over kommunens boligbehov

Type bolig	2001		2002		2003		2004	
	Antal	Sted	Antal	Sted	Antal	Sted	Antal	Sted
Psykiatrililigheter	6	Kleppegrend	4	Follese/Struss			4	Ravnanger
Oms.leiligh. /eldre	27	Flagget	31	Ravnanger	25	Kleppestø	25	Florvåg
Oms.leiligh. /eldre	30	Ask						
Boliger med *) 2-3 soverom	10	Juvik	5	Follese	5	Haugland	5	Kleppestø

Mindre leiligh. *)	15	Erdal	5	Krokås	5	Kleppe	5	Erdal
Hybler *)	10	Florvåg	5	Strusshamn	5	Juvik		
Oms.leiligh. for utviklingshemmede			8	Fromreide				

* Boliger for følgende grupper: Rus, enslige forsørgere, familier, flyktninger, ungdom herunder barnevern med behov for tilsyn.

6.3 VIRKEMIDLER I BOLIGBYGGINGEN

Vi vil anbefale at om lag 110 boliger bør være en referanse for boligbyggingens omfang i Askøy. Trolig vil dette i perioder være et nivå for boligbygging som ligger under det markedet vil etterspørre. I andre perioder vil dette tallet være mer enn det markedet greier å produsere. Fra et boligforsynings synspunkt og hensynet til en jevn prisutvikling, er det ønskelig med en noenlunde stabil boligbygging over tid. Likeledes står kommunen overfor utfordringer mht lokalisering og boligtyper, som nevnt foran.

Spørsmålet er i hvilken grad kommunen har virkemidler som kan påvirke boligproduksjonen i ønsket retning. I den grad slike virkemidler foreligger er de i all hovedsak forordnet av sentrale myndigheter. Men det er et lokalpolitisk spørsmål hvilke av de foreliggende virkemidler Askøy kommune ønsker å ta i bruk, og på hvilken måte. Her har kommunen noe handlingsrom. Vi skal i det følgende redegjøre for sentrale virkemidler som kommunen har til rådighet for å imøtekomme befolkningens boligbehov og hensynet til en bærekraftig utvikling.

6.3.1 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven gir adgang til å sette vilkår for igangsetting og utbyggingstakt. Kommuneplanens arealdel kan gis bestemmelser om at utbygging ikke kan finne sted før nødvendige *tekniske anlegg og samfunnstjenester* er etablert. *Kommunedelplaner* kan være et virkemiddel for områder som trenger en nærmere planavklaring enn det den samlede arealdelen kan gi.

I den boligpolitiske handlingsplanen foretas en prioritering av aktuelle boligarealer innenfor byggeområdet i arealdelen for den nærmeste fireårsperioden, i forhold til kriteriene om samfunnstjenester og tekniske infrastruktur. Gjennom *reguleringsbestemmelser* i den enkelte reguleringsplan kan vilkårene fastsettes nærmere. På denne måten kan en sikre at utbygging ikke igangsettes før det f.eks. er tilstrekkelig skolekapasitet, eller en nødvendig gangveg er bygd.

Det er kjent at plan- og bygningsloven gir mulighet for å fastsette planområdets utnyttelsesgrad, noe som legger sterke føringer på bebyggelsesformen. Det er vanlig at kommunen fastsetter en *maksimal tomteutnyttelse*, men det bør også vurderes om det skal fastsettes en *minimums* tomteutnyttelse, for å sikre at arealene utnyttes godt nok. I en situasjon hvor høye tomteknader ikke er en pressfaktor i retning høy utnyttelse, kan dette vise seg nyttig.

Kommunen har også hjemmel til å fastsette *fordelingen på boligstørrelser*. For å sikre at større boligprosjekter ikke får en altfor ensidig leilighetssammensetning, kan det framover være aktuelt foreslå at slike bestemmelser blir tatt i bruk.

I kapittel 7 blir behovet for kommunale boliger til eldre, utviklingshemmede eller andre, samt økonomisk og sosialt vanskeligstilte nærmere drøftet. Her vil vi nevne at dersom kommunen ønsker å avsette en del av et planområde til et kommunalt boligprosjekt, finnes det hjemmel i plan-

og bygningsloven for dette. Ved regulering til *offentlig byggeområde* med nærmere angitt formål er det hjemmel for bygging av kommunalt eide boliger.

Plan- og bygningsloven revidert 1997 stiller langt strengere krav til kvaliteten i våre fysiske omgivelser. Dette kommer til uttrykk i selve formålsparagrafen til loven, § 2, som har fått en tilføyelse om at kravene til estetisk kvalitet skal ligge som en grunnleggende premiss i all planlegging. I tillegg er kravene til estetisk kvalitet blitt styrket i den såkalte skjønnhetsparagrafen, § 74.2, og i § 20 om kommuneplanlegging. Veilederen *Estetikk i plan- og byggesaker* (De Vibe 1997) gir råd om hvordan disse lovendringene kan omsettes i praksis. Kommunene får med lovendringen et klart ansvar for og plikt til å stille strengere krav til kvaliteten i våre fysiske omgivelser.

6.3.2 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler mellom Askøy kommune og private utbyggere er et mye brukt virkemiddel, særlig for å fastsette kostnadsfordeling og ferdigstilling av tekniske anlegg. Utbyggingsavtalene tar som regel utgangspunkt i reguleringsplanene. Eventuelle forpliktelser utover disse bygger på frivillighet.

Enkelte mener at utbyggingsavtaler kan være et alternativ til grunnerverv fra kommunens side. Dette er delvis riktig, i den forstand at arealbruken kan fastsettes i avtaleform uten at kommunen eier arealene. Imidlertid kan kommunen ikke fastsette disponeringen utover det reguleringsplanen bestemmer, med mindre grunneier/utbygger frivillig går med på det, og eventuelt er med på en reguleringsendring. Dersom kommunen ønsker å kjøpe en del av et privat eid areal gjennom inngåelse av en utbyggingsavtale, bygger også dette på frivillighet, med mindre det aktuelle arealet er regulert til offentlig formål. I så fall kommer et grunnerverv som en konsekvens av reguleringsplanen og utbyggingsavtalen.

Plan- og bygningslovens nye bestemmelser om *forhåndskonferanser* kan på et tidlig tidspunkt gi grunnlag for frivillige avtaler mellom en utbygger og kommunen om rammebetingelser for videre planarbeid.

6.3.3 Kommunens rolle som grunneier og aktør på tomtemarkedet

Vi har stilt spørsmål om i hvilken grad Askøy kommune skal være boligbygger for å møte behovene i eldreomsorgen og blant vanskeligstilte boligsøkere. Og i hvilken grad skal kommunen bistå private utbyggere som ønsker å bygge for slike grupper? Er det ønskelig at kommunen disponerer utbyggingsareal som kan stilles til rådighet for private utbyggere? Dersom svaret er at Askøy kommune ønsker å ha mulighet for å bygge slike boliger selv, eventuelt bestille/kjøpe av private utbyggere, vil spørsmålet om tilgjengelige tomtearealer aktualiseres. I kapittel 7 blir behovene for ulike typer boliger og boliger for vanskeligstilte boligsøkere nærmere drøftet. Vi finner det derfor hensiktsmessig å drøfte kommunens rolle på tomtemarkedet mot en slik bakgrunn, og viser derfor til kapittel 9.

6.3.4 Konesjonslovgivning som virkemiddel i tomtspolitikken

I hovedregelen er ethvert erverv av fast eiendom konsesjonspliktig, men unntakene er mange og praktiske. Konesjonslovgivningen er et utslag av det offentliges kontroll med eiendomsverv, og

har som formål blant annet å ivareta samfunnets behov for utbyggingsgrunn.

Loven gir med visse unntak det offentlige (stat og kommune) en forkjøpsrett når det foreligger et konsesjonspliktig erverv av ubebygd areal. Dette innebærer at kommunen kan tre inn i en kjøpekontrakt med dens plikter og rettigheter.

Bestemmelsen er tuftet på det offentliges behov for å kunne styre arealdisponeringen og sikre tilstrekkelig utbyggingsgrunn. I hvilken grad det må foreligge en knapphetssituasjon kan diskuteres, men fast eiendom i sentrale strøk må vel alltid kunne defineres som et knapphetsgode. Askøy kommune har ingen omfattende praksis i å benytte seg av denne retten. Det er imidlertid grunn til å anta at det kan være mer aktuelt å gjøre dette framover.

6.3.5 Økonomisk subsidiering

For boliger som bidrar til å løse kommunens boligsosiale forpliktelser bør kommunen være villig til å bidra med rimeligere tomter. Når et tomteområde skal selges eller bygges ut, kan også en del av tomteområdet avsettes til bygging av boliger som ivaretar boligsosiale formål og på en slik måte at disse boligene bærer en forholdsmessig mindre del av tomtekostnadene enn andre.

6.3.6 Husbanken

Lån og tilskudd gjennom Husbanken, hvor kommunen har en rolle som et mellomledd mellom utbyggeren og Husbanken, kan bidra til at ønsket bygging kommer igang. At dette kan ha positiv effekt ser vi ikke minst i den omsorgsboligsatsingen som nå foregår. Det redegjøres nærmere for dette i kapittel 7.

6.3.7 Regional samordning

Det er ønskelig at boligproduksjonen i regionen samordnes, slik at ikke konsentrerte boligformer i Askøy utløser spredt bygging av eneboliger i nabokommunene. Det er også ønskelig at vanskeligstilte grupper i nabokommunene kan finne et egnet boligtilbud i egen kommune, slik at de ikke flytter til Askøy og på den måten ytterligere belaster kommunens økonomi.

Arealbrukspolitikken må også ivaretas i et regionalt perspektiv, det kan diskuteres om det har noen hensikt å føre en stram arealpolitikk i Askøy dersom dette resulterer i en tilsvarende større vekst i omegnskommunene, med enda større totalt areal- og transportbehov som resultat.

De forslag som fremmes om en boligpolitikk i samsvar med en bærekraftig utvikling forutsetter en regional helhetsløsning. Samtidig har Askøy som en av regionens største kommuner sine spesielle forutsetninger og behov.

6.3.8 Konklusjon

Vi har nevnt en del sentrale virkemidler som kommunen kan velge å benytte i sin boligpolitikk. De fleste av virkemidlene har en begrensende effekt i den forstand at kommunen kan hindre utbygging på uønsket sted og til uønsket tidspunkt. Det kan også settes vilkår for utbygging som sikrer at tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert. Videre har kommunen virkemidler til å påvirke boligprosjektets innhold og utforming mht boligtyper, leilighetsstørrelser, tilpassning for

bevegelseshemmede og byggeskikk.

Kommunens mulighet til å få ønsket utbygging til å skje beror primært på at kommunen selv er byggherre eller oppdragsgiver.

6.4 ANBEFALT BOLIGBYGGING

Oversikten over prioriterte boligområder er ikke et boligbyggeprogram i streng forstand, men en oversikt over arealer som ut fra miljø- og planmessige og samfunnsøkonomiske grunner bør realiseres framfor andre arealer. Oversikten har også i stor grad tatt hensyn til private utbyggers planer og utbyggingsønsker. Erfaringsmessig vil en del prioriterte arealer bli utsatt/forsinket. Det er derfor vist en arealreserve som kan bidra til en tilstrekkelig boligproduksjon.

Det kan også tenkes at det i løpet av planperioden kommer inn forslag om utbygging av arealer som pr. dato ikke er aktuelle. Dersom disse etter en nærmere vurdering er i samsvar med de kriterier som ligger til grunn, vil de kunne gis en positiv anbefaling. Imidlertid må boligproduksjonen også i slike tilfeller tilpasses kapasiteten for offentlig tjenesteyting i de enkelte deler av kommunen.

Denne rapporten viser boligområder som det er ønskelig å få *igangsatt* i perioden 2001 - 2004. Det betyr ikke dermed at alle arealene bør utbygges fullstendig i perioden. Det er ofte samfunnsøkonomiske og miljømessige grunner til at utbyggingen bør skje gradvis og over flere år. Boligpolitikkutvalget ønsker at boligproduksjonen skal ha en områdevis balanse som motvirker for stort press i spesielle deler av kommunen og som bidrar til overkapasitet i tjenestetilbudet i andre. Konkret har investerings- og driftskostnadene til skoler og annen nærservice stor betydning, likeså etableringen av gode fritidstilbud for barn og unge.

Kapittel 7 KOMMUNENS BOLIGSOSIALE OPPGAVER

7.1 OVERORDNETE STATLIGE MÅL OG FØRINGER I DEN BOLIGSOSIALE POLITIKKEN

I rundskriv H-2/96, *Boligpolitikk 1996 - Kommunens mål og muligheter*, anbefaler daværende Kommunal- og arbeidsdepartement at kommunene ser boligspørsmålene i sammenheng og utformer en samlet boligpolitikk. Gode boforhold er en del av innbyggernes velferd, og tiltak på boligsektoren kan være effektive virkemidler for å nå kommunens velferds mål. Det er flere

grunner til at kommunen skal føre en aktiv boligpolitikk: kommunen har et lovpålagt ansvar for å bidra til at prioriterte grupper får egnet bolig, kommunen har et sosialt og velferdsmessig ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, det er kommunen som tilrettelegger arealer for utbygging og fornyelsesplaner, og kommunen bør benytte mulighetene Husbanken gir i form av lån og tilskudd.

7.1.1 Unge og vanskeligstilte

Boligmarkedet har en tid vært preget av stor etterspørsel og stigende priser. Kommunal- og regionaldepartementet varslet i *St prp nr 1 1997-98* at departementet i samråd med Kirke- utdannings- og forskningsdepartementet ville gjøre en vurdering av studentboliger og utleieboliger og arbeide med et program for boligetablering for unge for å avhjelpe situasjonen for de som har etableringsproblemer. Ved Stortingets behandling av statsbudsjettet for 1998 ble det gjort vedtak om å be Regjeringen legge fram en handlingsplan for ungdomsboliger. Det ble bl.a. pekt på at i en tid med «rekordhøye boligpriser og stadig dyrere inngangsbillett til boligmarkedet, er det et stort udekket behov for utleieboliger...» Stortinget ba om at handlingsplanen måtte inneholde ulike tiltak både på eie- og leiemarkedet og både boligrettede og personrettede tiltak for å unngå å skape sosiale ghettoer.

På denne bakgrunn har Regjeringen lagt fram *Stortingsmelding nr 49, Om boligetablering for unge og vanskeligstilte (1997-98)*, som ble behandlet i Stortinget i vårsesjonen 1999. Her gjengis noen hovedtrekk fra denne meldingen:

- Regjeringen vil legge til rette for økt boligetablering i stor grad integrert og basert på den eksisterende boligmassen, herunder frigjorte boliger som følger av utbyggingen av omsorgsboliger.
- Regjeringen ønsker å støtte utviklingen av et sammensatt utleieboligtilbud i regi av mange aktører. Dette innebærer også kommunalt samarbeid med private aktører.
- Endel kommuner vil trenge flere boliger som blir tildelt etter behovsprøving og kommunale retningslinjer. Statlige subsidier konsentreres til slike boliger.
- Departementet ser behovet for flere utleieboliger for vanskeligstilte i kommunene.
- I regjeringens forslag til ny lov om husleie er det lagt stor vekt på å stimulere til utleie samtidig som leietakernes interesser skal sikres.

Departementet presiserer at kommuner som utarbeider gode planer for å møte de boligsosiale utfordringene vil motta større del av de statlige andelene.

7.1.2 Personer med pleie- og omsorgsbehov

For personer med pleie- og omsorgsbehov er statens mål at så mange som mulig skal bo i egen bolig, ikke i institusjon. Det begynte med ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming som nå er gjennomført i den forstand at alle tidligere institusjonsbeboere er flyttet til egen bolig. Nå er kommunene i gang med å planlegge og bygge boliger for psykiatriske langtidspasienter og for yngre funksjonshemmede som bor i sykehjem.

Når det gjelder de statlige føringer for eldre tar den utgangspunkt i følgende 3 meldinger:

Trygghet - Verdighet - Omsorg NOU 1992:1

Gjærevollutvalgets mandat var å utrede de sosiale og økonomiske konsekvenser av at vi blir flere eldre, med særlig stor økning blant de elste eldre. Det ble lagt stor vekt på at tjenester i størst mulig grad skulle styres av den enkeltes behov og ikke bosted, og anbefalte at en i stedet for å bygge store institusjoner, bygger boliger hvor det kan gis pleie og omsorg etter behov på heldøgns basis. Boligen skal i hovedsak være den enkeltes ansvar også i alderdommen. Det offentliges hovedoppgave er å sikre nødvendig helse-, sosial- og omsorgstjenester. Utvalgets anbefalinger danner grunnlag for satsingen på omsorgsboliger.

Velferdsmeldingen - St meld nr. 35 (1994-95)

Velferdsmeldingen fulgte opp intensjonene i Gjærevollutvalgets utredning. Den tok også opp sykehjemmenes rolle. Den la vekt på at sykehjemmene fortsatt skal være en del av den samlede pleie- og omsorgstjeneste, men den bør først og fremst ha oppgaver knyttet til rehabilitering, avlastning, overgangspleie etter sykehusbehandling, krevende langtidspleie og terminalpleie (pleie ved livets slutt). En forutsetning for en hensiktsmessig fordeling mellom sykehjem og bolig er at hjemmebaserte tjenester bygges ut, spesielt med døgntjeneste. Den andre viktige forutsetningen er flere egnede boliger. Ved siden av en slik utbedring av eksisterende boliger skal det satses på bygging av nye omsorgsboliger.

Handlingsplan for eldreomsorgen - Trygghet - respekt - kvalitet. St meld nr. 50 (1996-97)

Stortingsmelding nr. 50 er en fireårig handlingsplan for eldreomsorgen (som også omfatter andre med omsorgsbehov). Også den forutsetter at hjemmetjenestene styrkes med heldøgns pleie og omsorg, at utbyggingen av omsorgsboliger styrkes, og at sykehjemsbeboere som ønsker det får enerom. Handlingsplanen legger vekt på at brukerne skal ha valgfrihet i sin boligsituasjon. Pleie- og omsorgstjenesten fremover skal gis i tre ulike boformer:

- ordinære boliger
- omsorgsboliger
- lovregulerte boliger med heldøgns omsorg og pleie

Bakgrunnen for regjeringens satsing på omsorgsboliger er at en ønsker å kunne gi stadig flere en god bolig som er tilrettelagt for omfattende pleie og omsorg utenfor institusjon. I årene som kommer vil antall eldre øke og flere enn tidligere vil bo alene. Dette stiller store krav til en god utnyttelse av ressurser og til kreativ planlegging av differensierte boligløsninger. En parallell satsing på pleie- og omsorgstjenester skal sikre nødvendig praktisk bistand og pleie. Pleie- og omsorgstjenester skal så lenge som mulig gis i brukerens ordinære bolig. Mangel på livsløpsstandard i egen opprinnelig bolig vil likevel kunne føre til at brukeren på et visst tidspunkt må ta ansvar for å flytte til bolig som er tilrettelagt for at han/hun skal kunne motta slike tjenester. Jo, flere «livsløpsboliger» en kommune har, jo mindre behov blir det for omsorgsboliger og institusjoner.

7.1.3 Lovpålagte oppgaver

Sosialtjenesteloven har særlig tre paragrafer som regulerer kommunenes ansvar i forhold til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser i boligmarkedet, uavhengig av personlig økonomi, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det pga alder, funksjons-hemming eller andre årsaker.

Videre pålegges kommunene å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv, og som

er i akutt behov for bolig.

En tredje bestemmelse fanger opp dem som har vanskeligheter på boligmarkedet av økonomiske årsaker. Den gir hjemmel for å gi støtte til boutgifter, samt garanti for depositum og framtidige husleieinnbetalinger både overfor offentlige og private utleiere.

7.2 ASKØY KOMMUNE - STATUS OG UTFORDRINGER

I rundskriv H-2/96 redegjør Kommunal- og arbeidsdepartementet for kommunenes utfordringer og virkemidler i boligpolitikken. Kommunene står for lokal planlegging, tilrettelegging for bygging, og sikrer at også vanskeligstilte har et boligtilbud. De viktigste utfordringene for den boligsosiale politikken er etablering i egen bolig for unge og vanskeligstilte, flere omsorgsboliger og bedre bruk av sosiale utleieboliger.

7.2.1 Boligsosiale tiltak

Askøy kommune har ulike virkemidler og tiltak for å ivareta sitt boligsosiale ansvar. Med kommunale boligsosiale tiltak menes her alle tiltak iverksatt av eller drevet i regi av Askøy kommune og som i hovedsak har til hensikt å bedre vanskeligstilte gruppers boligsituasjon i kommunens boligmarked. Tiltakene innbefatter bl.a. planlegging, bygging og kjøp av boliger, tilrettelegging for gode bomiljø, hjelp til boligfinansiering, tildeling av bolig og råd og veiledning til boligsøkere. Det kan være tiltak for grupper med varige behov og for grupper med midlertidig behov.

Kommunens ansvar for vanskeligstilte i boligmarkedet kan inndeles i tre kategorier:

1. De som ikke greier å skaffe bolig selv, og som kommunen har direkte ansvar for å skaffe bolig. Dette er vanskeligstilte i boligmarkedet innenfor gruppene hjemmeboende utviklingshemmede, fysisk funksjonshemmede som trenger tilrettelagt bolig, personer med rusproblemer, personer med psykiske lidelser. Mange innenfor disse gruppene vil sannsynligvis være avhengig av offentlig hjelp over lengre tid, og vil ha behov for en permanent bolig. Andre vil ha behov for kommunal bolig eller hjelp til å skaffe seg privat bolig i en viss fase av livet.

De ulike statlige reformer for mennesker som tidligere har bodd i institusjoner har ført til endringer og nye utfordringer i kommunenes ansvar for boligtildeling. Mennesker som har bodd i institusjon i store deler av sitt liv skal tilbys en bolig tilpasset deres behov i hjemkommunen. I tillegg til selve boliganskaffelsen vil mange av beboerne også trenge hjemmetjenester i form av omsorg og pleie.

I tillegg kommer gruppen økonomisk og sosialt vanskeligstilte, som kommunen hjelper med bolig på grunnlag av tidligere vedtak og statlige føringer.

2. Den andre kategorien er boligsøkere som kan være i stand til å kjøpe egen bolig. De kan ha problemer med å skaffe nødvendig finansiering i det private finansmarked, slik at de trenger etableringslån gjennom kommunen, evt. med tilskudd. Dette vil i stor grad gjelde unge i etableringsfasen, dvs. 18-35 år, og uførepensjonerte, utviklingshemmede og fysisk funksjonshemmede.

3. Den tredje kategorien er grupper som kommunen kan være med å initiere boligbygging for overfor private utbyggere. Dette kan f. eks. være botilbud for mennesker som bor alene,

omsorgsboliger og seniorboliger for eldre og rimelige boliger for ungdom. Denne kategorien omfatter boligsøkere som økonomisk er i stand til å skaffe bolig uten bistand fra det offentlige. Kommunens ansvar ligger i å gjøre andre interessenter oppmerksom på behovet for slike boliger, bidra med informasjon og veiledning og sørge for å legge til rette for slik boligbygging.

7.2.2 Vanskeligstilte på boligmarkedet og bistand til disse

Denne delen anbefaler Husbanken kommunen å bruke mer tid på, slik at en i større grad får kartlagt og vurdert behov og virkemiddelbruk. Dette vil gjelde vanskeligstilte i vid forstand; husstander som har behov for bistand til å etablere seg i bolig og å bli boende i bolig. Boligpolitikkutvalget vil derfor anbefale at en kommer nærmere tilbake til disse områdene etter at planen er ferdigbehandlet.

7.2.3 Oversikt over kommunale boliger

Askøy kommune eier og disponerer totalt 180 leiligheter for utleie.

Leilighetene leies i dag ut til følgende kategorier leietakere:

- eldre med omsorgsbehov
- psykisk utviklingshemmede
- psykiatriske langtidspasienter
- flyktninger
- sosialt/økonomisk vanskeligstilte

Nedenfor er vist en oversikt over kommunens utleieboliger pr. 1.07.2000:

BOLIGTYPE	STED	ANT. BOENH	STØRRELSE
Trygdeboliger	Slettenfeltet	6	2-roms
	Krokås	8	2-roms
Omsorgsboliger	Tveit	16	2-roms
	Kleppestø	20	2-roms
	Fromreide	19	2-roms
Boliger for psykisk utv. hemmede	Øvre Kleppe	4	2-roms
	Krokås I	3	2-roms
	Krokås II	1	2-roms
	Holmedalen	8	2-roms
	Marikoven	4	2-roms
	Kleppegrend	8	2-roms
	Strømsnes	8	2-roms
	Ravnanger	7	2-roms
	Haugland	6	2-roms
	Furuly	21	2-roms

Psykiatriboliger	Helsetunet	6	2-roms
Flyktningboliger	Øvre Strand	2	4-roms
	Nedre Strand	2	3-roms
	Strusshamn	1	3-roms
	Nedre Kleppe	1	enebolig
	Nipatunet borettslag	10	2-roms
	Torvgarden	3	enebolig m/to 2-roms leiligh. i u.etg.
	Kleppegrend	2	fireroms og 2-roms i u.etg.
	Erdal	3	enebolig m/to 2-roms leiligh. i u.etg.
	Vinkelfjellet Krokås	1	enebolig
Utleieboliger sosial- /økonomisk vilkår	Furuly	6	2-roms
	Nedre Strand	2	3-roms oppe 2-roms i u.etg.
	Strusshamn	1	3-roms
	Hanøytangen	1	enebolig
Totalt		180	

7.3 STRATEGIER OG VIRKEMIDLER I FORHOLD TIL DE ULIKE GRUPPENE

7.3.1 Bygging og kjøp av kommunale utleieboliger

Kommunale utleieboliger beregnet på økonomisk og sosialt vanskeligstilte, ungdom og flyktninger skal ideelt sett være gjennomgangsboliger. De er ment som en hjelp i en vanskelig periode inntil beboeren selv er i stand til å skaffe seg bolig i det private boligmarked. Det er derfor ikke noe mål i seg selv at kommunen har ubegrenset med boliger, men kommunen bør ha tilstrekkelig med boliger til å møte behovet som det markedsstyrte eiendomsmarkedet ikke kan dekke.

Utleieboliger i privat regi

Det profesjonelle utleiemarkedet i Askøy er ikke stort. Det er heller ikke i vesentlig grad rettet inn mot unge i etableringsfasen, eller andre med økonomisk og/eller sosialt behov. Kommunen har et særskilt ansvar for å skaffe bolig til vanskeligstilte, men det er for få kommunale boliger til å dekke etterspørsel og behov.

Private utbyggere er mer aktiv når det gjelder *omsorgsboliger*. Hovedårsaken til dette er den statlige satsingen på omsorgsboliger - med tilhørende økonomiske virkemidler i form av lån og tilskudd. Disse setter kommunen i stand til å bygge eller kjøpe boliger. I Askøy er det en strategi at mest mulig skal etableres i form av omsorgsboliger, og at kommunen i tillegg til å bygge selv, skal kjøpe i det private markedet så langt dette fungerer.

For *utleieboliger* er situasjonen en annen. Det er ikke de samme avtakere i markedet. Og de økonomiske virkemidlene er heller ikke tilsvarende som for omsorgsboliger. For en kommune som Askøy er det imidlertid svært viktig å få et større tilbud av utleieboliger i profesjonell regi.

Boligtyper og lokalisering

Kommunale utleieboliger for økonomisk og sosialt vanskeligstilte bør i størst mulig grad integreres i kommunens øvrige boligmarked. Det er ikke ønskelig med store utleieghettoer som kan virke stigmatiserende. Særlig for familier med barn er dette viktig. Det er også ønskelig at kommunen har boliger i alle distrikt. Slik situasjonen er nå kan søkerne sjelden få ønske om skolekrets oppfylt, de må flytte dit det er ledig bolig, noe som ofte fører til uheldige skifter av skole for barna.

For å skape så gode bomiljø som mulig bør boligene i et område være av ulik størrelse, slik at store og små familier og enslige bor i nærheten av hverandre, dvs. boenheter fra ett til fem rom. For større familier med mange barn er det mest hensiktsmessig at kommunen kjøper en storenebolig i stedet for å bygge nytt. En enebolig kan evt. bygges om til mindre boenheter hvis det senere er behov for det.

En stor del av søkerne til kommunale boliger er enslige personer med lav inntekt. Det er derfor behov for flere små boenheter, gjerne mindre enn 40 kvm som er Husbankens minstekrav for å gi bostøtte.

Boliger for ungdom

Ungdom er som gruppe ikke vanskeligstilt på boligmarkedet og er dermed i utgangspunktet ikke kommunens ansvar. Det er imidlertid en del ungdommer som har bruk for offentlig hjelp. De som er mer eller mindre varig vanskeligstilt i denne gruppen er de som verken har jobb eller studerer, og som har arbeidsledighetstrygd eller sosialhjelp. Enslige forsørgere som bare lever av overgangsstønad er også en gruppe som har problemer med å skaffe seg bolig i det private markedet.

For en del av denne vanskeligstilte ungdommen kan en hybel i et bofellesskap være en god løsning. I et slikt bofellesskap vil det være flertall av ungdom som greier seg godt selv, men som har dårlig økonomi. De som trenger hjelp til å sette grenser og skape trygge rammer rundt seg nyter godt av å bo sammen med andre.

Den delen av ungdomsgruppen som ikke har tilleggsproblemer utover å være førstegangs-etablerende, bør forholdene legges til rette for. Det kan være samarbeid med private utbyggere, boligkooperasjonen og Husbanken. Kommunen må peke på behovet for rimelige boliger for ungdom, og samarbeide med andre aktører for gjennomføring. Kommunen har også et informasjonsansvar om boligmarkedet overfor ungdommene.

Lavinnskuddsboliger

Som et eksempel på aktuelle organisasjonsformer for rimelige boliger for ungdom kan lavinnskuddsboliger nevnes. Ideen er basert på at disse boligene skal være et rimeligere alternativ enn ordinære borettslagsleiligheter. Dette kan gjøres både gjennom finansieringen og i kombinasjon med omsetnings- og prisreguleringer. Finansieringen kan bestå av grunnlån og et boligtilskudd, f.eks. en samlet finansiering på opp til 90 prosent. Dette vil bidra til at kravet til

egenkapital blir lavt og boutgiftene lavere enn i ordinære borettslagsleiligheter. Tanken bak er at boligen klausuleres for ønsket gruppe, f. eks. aldersgruppen 18 - 35 år, og at det settes en maksimalpris for innskuddet. Innskuddet kan evt. inflasjonsjusteres ved omsetning.

I og med at innskuddet bare inflasjonsjusteres kan lavinnskuddsboliger føre til at kommunen får et permanent tilbud av rimelige boliger i boligmassen selv ved senere omsetning. Unge kan dermed bo rimelig og spare opp egenkapital før de skal inn på det ordinære boligmarkedet.

Innskuddet er imidlertid en ting, løpende husleie noe annet. Dersom dette skal bli et reelt alternativ, må også husleien være overkommelig. Det oppnås sannsynligvis bare hvis det også ytes boligtilskudd som del av grunnfinansieringen.

7.3.2 Finansiering av utleieboliger

Kommunale utleieboliger finansieres ved hjelp av lån og tilskudd fra Husbanken. Lån til utleieboliger konkurrerer med andre tiltak i kommunens investeringsbudsjett. Det er derfor viktig at de statlige tilskuddene er så høye som mulig, slik at husleiene kan holdes på et akseptabelt nivå. Tilskuddene varierer fra 30 til 60%. Tilskuddene bør være på minimum 50% av investeringssummen for at husleiene skal bli akseptable. Også ved kjøp av boliger, bl.a. i borettslag, er det nødvendig at kommunen søker om tilskudd til finansieringen.

7.3.3 Rehabilitering og vedlikehold

Kommunen eier som nevnt rundt 180 leiligheter. Det er gjennomgangsboliger med ut- og innflyttinger, noe som krever hyppig og jevnt vedlikehold. Den eldre boligmassen preges i dag av slitasje og dårlig vedlikehold. Det er derfor viktig at en i fremtiden avsetter mer til vedlikehold slik at en unngår større kostnader enn nødvendig. Hvis beboerne skal ta vare på boligen er det også nødvendig at den er i god stand ved innflytting.

Ved rehabilitering av de eldre boligene er det viktig at budsjettmidler avsettes på investeringsbudsjettet. Da kan kommunen søke Husbanken om lån og tilskudd.

7.3.4 Boformer for personer med omsorgsbehov

I utgangspunktet er det den enkelte som har ansvar for å skaffe seg en hensiktsmessig bolig. Kommunens oppgave blir ved bruk av ulike virkemidler å legge forholdene til rette slik at det blir mulig for den enkelte å ta dette ansvaret. Kommunen må medvirke til at boligmarkedet er best mulig tilpasset befolkningens behov, det vil si *styre* og *stimulere* private utbyggere til at det også bygges egnede boliger/boformer for personer med særlig behov. Jo bedre en lykkes i dette, dess mer kan kommunens bruk av ressurser kanaliseres fra investering og subsidiering av boliger til finansiering av tjenester. Effektiv bruk av virkemidler krever god koordinering og samarbeid, både innad i kommunen, med private utbyggere og med låneinstitusjoner.

Følgende strategier anbefales:

- kreve bygging av bestemte typer og antall boliger på bestemte areal, ved hjelp av plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelser
- bedre informasjon og veiledning og aktivt påvirke til utbedring av eksisterende boliger, både private og borettslag
- påvirke private utbyggere til å ta risiko for å bygge boliger med livsløpsstandard eller seniorboliger ved at det f. eks. bygges omsorgsbaser i nærheten, eller ved at kommunen

kjøper et visst antall boliger

- at kommunen foretar strategiske oppkjøp av areal hvor det er ønskelig med boliger for personer med omsorgsbehov. Bygging kan skje i kommunal regi eller gjennom avtale og salg til private utbyggere
- aktivt benytte statlige lån og tilskudd

Uavhengig av om kommunen kjøper eller selv bygger omsorgsboliger, er de statlige finansordningene de samme. Tilskuddet gis i forbindelse med etablering av nye omsorgsboliger og til utbedring av eksisterende bygningsmasse.

Det gis to typer tilskudd:

- Oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger. Det utbetales som et engangsbeløp etter ferdigstillelsen.
- Kompensasjonstilskudd for omsorgsboliger som utbetales etterskuddsvis årlig til kommunene til dekning av renter og avdrag.

Kommunen vil motta kr 175 000 pr omsorgsbolig i oppstartingsstilskudd. Dette beløpet vil i hovedsak inngå i det enkelte byggeprosjekt. Kommunen vil også få utbetalt et kompensasjonstilskudd på pt ca. kr 50 000 pr boenhet. Dette er nok til å betjene en lånekapital tilsvarende kr 565 000 pr bygd omsorgsbolig. Dette kompensasjonstilskuddet kan brukes fritt og vil således kunne dekke både den ikke selvfinansierende delen av omsorgsboligene samt investeringer i forbindelse med bygging av soner, plass for helseadministrasjon og aktivitetsareal, herunder eldresentra.

7.3.5 Hjelp til boligfinansiering

Boligsøkere som har økonomi til å kjøpe egen bolig ved hjelp av Husbankens finansieringsordninger henvises til å søke om lån og evt tilskudd.

Kommunen ved boligutvalget disponerer midler fra Husbanken som videreføres til søkere som skal bygge / kjøpe bolig. Det kan innvilges etableringslån og boligtilskudd.

Etableringslån er behovsprøvet og gis i første rekke til personer som har problemer med å skaffe seg nødvendige tilleggs lån i andre banker og kredittinstitusjoner, eller som har problemer med å klare utgiftene til renter og avdrag på slike lån.

Renten følger den ordinære husbankrenten, fortiden 6,2 % effektiv (flytende rente). Lånets løpetid er 18 år med 3 års avdragsfrihet. Pr. idag er max lånebeløp satt til kr 300 000. Som hovedregel kreves det sikkerhet for lånet med pant innenfor 90% av kjøpesum.

Boligtilskudd kan gis til særlig vanskeligstilte husstander uten nødvendige midler. Ordningen er sterkt behovsprøvet der Husbanken har satt en øvre inntektsgrense. Vanligvis må det fremlegges sosialrapport eller legeerklæring tilknyttet søknaden. Tilskuddet kan utgjøre inntil 30% av kjøpesummen.

Kapittel 8 MILJØFORBEDRING I BOLIGOMRÅDER

8.1 MÅL OG UTFORDRINGER

Stortingets mål for boligpolitikken er at alle skal kunne disponere en god og rimelig bolig i et godt bomiljø. Boligen og bomiljøet har stor betydning for den enkeltes levekår gjennom hele livet. Spesielt legger boligen og nærmiljøet et viktig grunnlag for barn og unges utvikling.

Askøy kommune har egen oppvekstmiljøplan for barn og unge. Den bygger på en grundig kartfesting av barn- og unges behov og gir retningslinjer for arealbruk sett fra barn- og unges side og tiltak for å skape gode oppvekstmiljø.

Det er i arealdelen knyttet retningslinjer til byggeområdene der det settes bestemte krav til størrelse og kvalitet på områder der barn skal ferdes. Det er også søkt å legge ut boligfelt i nærhet av skoler og i områder hvor barn og unge kan få et godt oppvekstmiljø uten at det krever for stor

voksenorganisering.

Lokal Agenda 21 (LA 21) tar utgangspunkt i erkjennelsen om at alle må bevisstgjøres og ta sin del av ansvaret for en bærekraftig utvikling som også omfatter gode levekår og trivelige lokalmiljø. Sentrale stikkord for LA 21 er:

- medvirkning og deltakelse
- trygge lokalsamfunn
- helse og trivsel
- langsiktighet
- helhetssyn
- globalt ansvar.

Både i eksisterende og ny bebyggelse bør det være en målsetting å bidra til økt tilgjengelighet for bevegelseshemmede. En bedre tilgjengelighet vil bidra til at alle aldersgrupper uavhengig av førlighet vil kunne bo i området, og tiltak av denne type vil dermed bidra til å styrke den boligbaserte omsorgen. Slike tiltak kan være installasjon av heis, utbedring av inngangspartier og tilrettelegging av uteområdene slik at alle kan få tilgang til dem.

8.2 ØKONOMI

Det er lite som tyder på at den statlige innsatsen når det gjelder bolig- og miljøforbedringstiltak vil øke i tida framover. Staten gir imidlertid klare føringer på hvilke tiltak som kommunen kan forvente vil bli støttet, dvs. i hovedsak boligutbedringstiltak som samtidig bidrar til utjevning av levekår og bærekraftig utvikling.

Tilgangen på husbanktilskudd vil være bestemmende for innsatsen knyttet til bolig- og miljøtiltak i boligområdene. Dersom tilgangen på husbankmidler reduseres, bør det vurderes å øke de kommunale bevilgningene for å få til en forutsigbar og jevn innsats i dette arbeidet.

Kapittel 9 GRUNNERVERV OG TOMTEPOLITIKK

I dette kapitlet vil vi først redegjøre for behovet for kommunalt eide arealer til boligformål.

9.1 BEHOV FOR KOMMUNALT EIDE AREALER

I dag foregår oppkjøp av grunn, klargjøring for utbygging og bygging av boliger alt vesentlig i privat regi. Markedet domineres av relativt få store utbyggingsfirma som har kapasitet og økonomi til å satse på små og mellomstore utbyggingsområder.

Dette kan føre til kortsiktige planer for utbyggingen, og muligheten for at boligbyggingen svinger sterkt i takt med markedsendringene. Det er stor aktivitet i markedet når etterspørselen er på topp. Da er også prisene for klargjøring av arealer og bygging av boliger på sitt høyeste. I dette markedet må også kommunen kjøpe boliger for bl.a. å oppfylle politiske mål for boligbygging inklusive kommunale utleie- og omsorgsboliger.

Askøy kommune har behov for arealer til ulike formål. Etablering av omsorgsboliger, utleieboliger, barnehager, sykehjem, skoler etc. skal foregå innenfor vedtatte rammer som behov, lokalisering, utbyggingstakt og ikke minst økonomi. Ut fra et boligpolitisk perspektiv er det viktig å understreke at før det foretas salg av arealer/eiendommer som kommunen eier, bør behovet for arealene på kortere eller lengre sikt vurderes.

Kommunen har gjennom plan- og byggesaksbehandlingen myndighet til å stoppe prosjekter som ikke har en ønsket lokalisering, eller utsette prosjekter hvis tidspunktet for igangsetting ikke er tilpasset nødvendige tekniske investeringer eller samfunnstjenester. Kommunen kan derimot ikke framskynde eller pålegge igangsatt ønskede prosjekter som private utbyggere ikke finner økonomisk interessante.

Dersom Askøy kommune, i tillegg til å kjøpe *boliger* i det private markedet, også velger å erverve *arealer* til utbyggingsformål, vil kommunen kunne sikre seg en bedre tilgang på arealer i forhold til deler av boligbyggingen. Som grunneier er det lettere å få igang ønskede prosjekter. Det vil kunne bidra til å oppfylle:

- politiske mål for boligbygging av omsorgsboliger, sykehjem og utleieboliger.
- politiske mål om integrering av kommunale boliger i vanlige boligområder.
- oppnå bedre samordninger av ulike utbyggingsinteresser.

Det er i dag økende behov for å samordne utbyggingsinteresser for ulike formål. For å utnytte ressursene best mulig, er det viktig at boligbyggingen planlegges og gjennomføres samordnet med behov for barnehage, skole, sykehjem, næring etc. Hovedargumentet for en viss aktivitet innenfor oppkjøp av grunn er at kommunen vil være bedre i stand til å oppfylle sine forpliktelser innenfor både bolig, service- og institusjonsetableringer.

Ikke minst er det viktig å erverve grunn for å kunne konkurransetsette privat bygging av omsorgsboliger med en plassering der vi trenger dem. I dag har kommunen liten handlefrihet i så henseende, og må vurdere tilbud fra private utbyggere med en fastlagt lokalisering. Det er av mange grunner mye å spare på en hensiktsmessig lokalisering, bl.a. kortere reiseavstander og reisetid, større trygghet, mer regelmessig tilsyn og praktisk hjelp i form av fellestjenester, reduserte administrative kostnader.

9.2 ANBEFALT KOMMUNAL AKTIVITET

Rent bedriftsøkonomisk kan det være ulønnsomt å handle langsiktig med oppkjøp av grunn, fordi det forutsettes at det vil gå tid mellom erverv og videresalg, og dermed kan det på lang sikt føre til store kapitalkostnader for kommunen. På den annen side vil grunnarealer være en god langsiktig investering, som kan tenkes å gi god verdiøkning. I slike tilfeller bør kostnadene ved et eventuelt erverv vurderes i en bredere samfunnsøkonomisk sammenheng.

På grunnlag av ovennevnte finner boligpolitikuttvalget det riktig å foreslå en viss aktivitet innenfor området erverv av grunn til boligformål.

Det skal foretas grunnerverv til utbyggingsformål etter følgende opplegg:

- For å dekke kommunens behov for sykehjem, omsorgsboliger og boliger til hushold med

spesielle vansker eller behov, utarbeides det grunnervvervsprogram.

- For å dekke andre behov i h.h.t. vedtatt boligprogram.
- Rådmannen forhandler og erverver grunn. Saken legges fram for politisk behandling dersom grunnervvervet overskrider rammene i budsjett og økonomiplan.

Gjennom arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel foretas vurderinger av om arealer skal foreslås omdisponert til framtidige byggeområder. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig, på grunnlag av langsiktige strategier, å vurdere erverv av slik grunn for langsiktig utnyttelse til offentlige formål.

Dersom kommunen velger å erverve grunn til utbyggingsformål, er dette ikke for å konkurrere med de private aktørene i markedet. Når kommunen har dekket egne behov/forpliktelser, kan byggeklare arealer selges til større og mindre utbyggingselskap. På den måten kan kommunen bidra til en rasjonell utbygging hvor flere aktører kan konkurrere om utbyggingen. Gjennom en slik aktivitet kan kommunen i større grad styre både utbyggingstakt, hva som skal bygges og hvor det skal bygges. Dette kan igjen gi samfunnsmessige besparelser ved å bedre å kunne tilpasse bl.a. skolekapasitet og boligutbygging.

Kapittel 10 BOLIGPOLITISKE MÅLSETTINGER

1. Askøy kommunes boligpolitikk skal
 - gjennom tilrettelegging av varierte boformer og boligstørrelser og bygging av boliger med livsløpsstandard, bidra til utjevning av levekår mellom ulike områder og befolkningsgrupper
 - bidra til at det sikres en grøntstruktur samt gode leke- og oppholdsarealer for barn og unge
 - utformes i samsvar med prinsippene for en bærekraftig utvikling
 - bidra til en utbygging som gir bedre utnyttelse av kommunens infrastruktur
 - gjennom en sosial utleiepolitikk for vanskeligstilte medvirke til en bedre livskvalitet for denne gruppen mennesker.
2. Askøy kommune har ansvaret for at det til enhver tid er ferdig regulerte tomter for alle typer bebyggelse. Askøy kommune skal gjennom planlegging, saksbehandling og et positivt samarbeid med private utbyggere bidra til en jevn produksjon av nye boliger.
3. For å kunne bidra til en utbygging i samsvar med prinsippene for en bærekraftig utvikling,

skal boligfelt i områder som nevnt i rapporten prioriteres. Arealene er så godt som mulig tilpasset tilbudet til barn og unge. Boligbyggingen skal ha en områdevis balanse som motvirker unødig press på infrastruktur, tjenesteyting og det totale oppvekstmiljøet.

4. Bygging av boliger i konsentrerte boformer med lavest mulig energi- og arealforbruk anbefales så langt dette er praktisk mulig. Dette innebærer i hovedsak små og mellomstore boliger med lokalisering sentralt, i og ved lokalsentra eller nær viktige kollektivtransportåre. Boligproduksjonen skal dekke ulike boligbehov og skal innen den enkelte skolekrets inneholde etableringsboliger, familieboliger og seniorboliger. Videre skal det tilrettelegges for bygging av omsorgsboliger og utleieboliger for hushold med spesielle vansker eller behov.
5. De boligpolitiske målsettingene skal nås gjennom aktiv bruk av plan- og bygningsloven, konsesjonsloven, utbyggingsavtaler og Husbankens låne- og tilskuddsmidler. For å sikre at større boligprosjekter ikke skal få en altfor ensidig leilighetssammensetning, kan det unntaksvis være aktuelt å benytte plan- og bygningslovens adgang til å fastsette en fordeling på boligstørrelser.
6. Det skal foretas grunnerverv til boligformål etter følgende opplegg:
 - For å dekke kommunens behov for omsorgsboliger og boliger til hushold med spesielle vansker eller behov, utarbeides det et grunnervervsprogram basert på kommuneplanens arealdel og boligprogrammet.
 - Rådmannen forhandler om og erverver grunn. Saken legges fram for politisk behandling dersom grunnervervet overskrider rammene i budsjett og økonomiplan.
7. Før det foretas salg av arealer/eiendommer som kommunen eier, skal behovet for arealene på kortere eller lengre sikt vurderes i et boligstrategisk perspektiv.
8. Askøy kommune ønsker å inngå samarbeid med omegnskommunene for å bidra til et areal- og transportbesparende utbyggingsmønster og en rasjonell boligproduksjon i regionen som helhet.
9. Det søkes etablert billigere botilbud for folk i etableringsfasen, f.eks. gjennomgangsleiligheter.
10. Kommunen utreder nærmere lavinnskuddsboliger for ungdom og problemområdet vanskeligstilte på boligmarkedet og bistand til disse.
11. Kommunen vil bidra med tilrettelegging av botilbud for mennesker som bor alene og boliger for pensjonister og andre som ønsker et «lettere» botilbud.
12. Kommunen ser behovet for bygging av «seniortun» med 6-10 leiligheter i størrelse 70-80 m² og innskudd ca. kr 500 000.
13. Det bygges/anskaffes boliger for hjemmeboende utviklingshemmede, boliger for personer med psykiske lidelser, boliger for yngre fysisk funksjonshemmede og boliger til hushold med andre spesielle vansker eller behov.
14. Bygging av omsorgsboliger for eldre personer med pleie- og omsorgsbehov gis høy prioritet. Ved bygging av omsorgsboliger bør en ta hensyn til stordriftsfordeler som kan

redusere driftsutgiftene. For å unngå at boligene skal bli ubeboelige ved strømbrudd i vinterhalvåret bør en vurdere å installere vedovner og evt. reservestrømaggregat i større omsorgsboligkomplekser.

15. Kommunen vil arbeide med å få bygget rimelige utleieboliger med byggekostnad fra 400 000 - 600 000 kroner. Utbyggere i samarbeid med kommunen, Husbanken og effektive byggefirma vil være i stand til å få fram gode og rimelige løsninger.
16. Mangel på byggeklare tomter virker som en bremse for boligbyggingen og bidrar til å drive opp kostnadene. Dette er derfor det enkeltområde innen boligpolitikken kommunen kan gjøre mest med. Tomtepolitikken må bygge på langsiktig planlegging - både arealplanlegging, kommunale tiltak og samarbeid med private.
17. For boliger som bidrar til å løse kommunens boligsosiale forpliktelser bør kommunen være villig til å bidra med rimelige tomter.
18. For å få bygget utleieboliger i privat regi vil kommunen være beredt til å bidra med kunnskap og samarbeid i konkrete prosjekt, samt til å anbefale boligtilskudd såfremt prosjektet har nøktern og god standard.
19. For å få til økt boligbygging i grissgrente strøk bør det satses på en kombinasjon av mindre byggefelt og spredt utbygging. Dette krever liberal praktisering når det gjelder soneavgrensning og dispensasjon fra bestemmelsene både i LNF-sone I og II i kommuneplanen.
20. Kommunen ønsker å stimulere til økt boligbygging på nordre Askøy (nord for Kjerrgarden) Dette kan gjøres ved at kommunen oppretter et fond som forskutterer utbygging av vann- og avløpsanlegg i byggefelt. Det forutsettes at midlene tilbakebetales til kommunen etter hvert som tomter selges.
21. Det er nødvendig at kommunen ser nærmere på sin bruk av avgifter ved boligbygging og boligdrift. Innenfor rammen av prinsippet om full avgiftsdekning kan det gjøres mye. Kommunen har stor grad av valgfrihet m.h.t. vektlegging mellom engangsgebyrer og årsgebyrer for vann, kloakk m.v. En sterkere overgang til årsgebyrer vil legge forholdene bedre til rette for nybygging. Kommunen kan også bli flinkere til å fordele avgiftene slik at de mer reelt avspeiler ulikheter i størrelse på boligene. Nøkternhet bør premieres.
22. Ved fortsatt utbygging i sentrale strøk pålegges utbygger å informere sine kunder om at det kan bli aktuelt å la fremtidige elever gå på andre skoler enn dem som i dag betjener området. Som et alternativ kan utbygger finansiere en evt. skoleutbygging.
23. Befolkningsveksten i kommunen bør være 1,5 %.
24. Tiltak som bidrar til økt tilgjengelighet (heis, inngangspartier o.l.) skal prioriteres.
25. Kommunen bør ha som overordnet målsetting å gi en rask og saklig byggesaksbehandling der alle parter blir hørt. Jo bedre arbeid som blir lagt ned i reguleringsplanene, jo lettere vil det bli å behandle fremtidige byggesøknader.
26. Endel eldre reguleringsplaner er preget av andre trender enn dagens, bl.a. med fellesgarasje-

inn anlegg. Disse bør revideres der det ikke allerede er bygget slik at garasjeplass blir tegnet ved huset. Tomter uten vegadkomst bør en være ytterst varsom med å tillate (utfra ønsket om livsløpsstandard).

27 Bolig- og miljøtiltak skal stimuleres. Askøy kommunes engasjement skal primært være som overordnet koordinator, for dermed å sikre at sosiale og fysiske tiltak ses i sammenheng og prioriteres utfra overordnede målsettinger.

28 I forbindelse med rullering av kommuneplanen skal følgende boligområder prioriteres:

Skansen / Mjølkevikvarden
 Fauskanger / Hestetræet
 Fromreide / Træet / Nordre Haugland
 Ask / Strømsnes
 Davanger / Breivik
 Ravnanger
 Kollevåg / Hanøy
 Haugland
 Strusshamn
 Follese
 Florvågøy

Kapittel 11 HANDLINGSPLAN

Tiltak 1. Kommunen vil stimulere til økt boligbygging i grissgrente strøk samtidig som en ønsker å imøtekomme befolkningens behov for å kunne bygge bolig i sitt nærområde. For å få til dette bør det satses på en kombinasjon av mindre byggefelt og spredt utbygging. Dette krever liberal praktisering når det gjelder soneavgrensning og dispensasjon fra bestemmelsene både i LNF-sone I og II i kommuneplanen.

Tiltak 2. For å få realisert feltutbygging på Nordre Askøy vil kommunen i planperioden opprette et fond på kr 2 mill. som kan forskuttere utbygging av nødvendige vann- og avløpsanlegg i byggefelt. Midlene forutsettes tilbakebetalt til kommunen etter hvert som tomter selges.

Tiltak 3. For å kunne foreta nødvendig utbygging av omsorgsboliger og boliger til hushold med spesielle vansker eller behov, vil kommunen i planperioden avsette kr 0,5 - 1 mill. til

grunnerverv. Tiltaket forutsettes å være selvfinansierende slik at kommunens utlegg tilbakebetales til kommunekassen etter hvert som prosjektene realiseres.

- Tiltak 4. For å unngå at det oppstår kapasitetsproblemer ved skoler og barnehager i forbindelse med utbygging i sentrale strøk, skal utbygger pålegges å informere sine kunder om at det kan bli aktuelt å la fremtidige elever gå på andre skoler. Som et alternativ kan utbygger finansiere en evt. skoleutbygging.
- Tiltak 5. For å unngå at omsorgsboliger må fraflyttes ved lengre perioder med strømbrudd i vinterhalvåret, bør en vurdere å installere et tilstrekkelig antall vedovner samt reservestrømaggregat i nye omsorgsboligkomplekser.

Vedlegg:

Meningsmåling om boforhold i Askøy