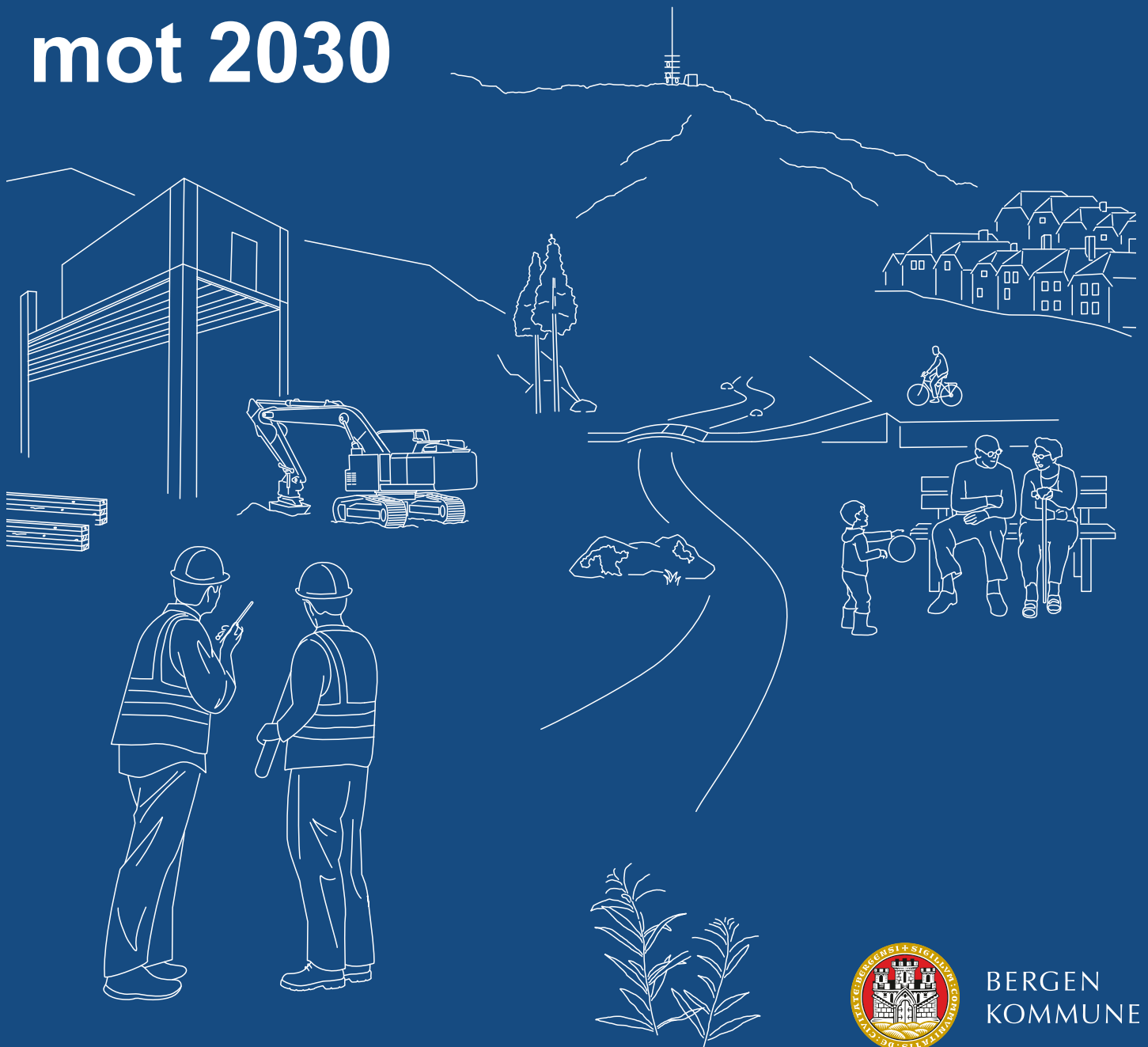


Bærekraftig boligforsyning

mot 2030



BERGEN
KOMMUNE

Bystyrets vedtak

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 21.06.2023 sak 205/23 og fattet følgende vedtak:

1. Bystyret vedtar Temaplan for Bærekraftig boligforsyning mot 2030.
2. Bystyret vedtar Handlingsplan for Bærekraftig boligforsyning. Handlingsplanen skal rulleres jevnlig.
3. Bystyret mener det er fantastisk potensial for nye boliger i Bergen kommune, både for førstegangskjøpere, familier og eldre. Mesteparten av de nye boligene skal komme i transformasjonsområdene og som fortetting, men det bør også fortsatt være rom for eneboliger og rekkehus i Bergen. Bystyret er bekymret for at mange vil velge å bosette seg i omegnskommunene dersom det ikke bygges variert i Bergen, og viser til boligpreferanseundersøkelsen.
4. Tilleggspunkt til Handlingsplanen under 2.1: «Fritidstilbud for barn og unge skal vurderes i tillegg til barnehage- og skolekapasitet.»

Merknad

Bystyret forutsetter at kommunen legger bestemmelser om barn og unges medvirkning til grunn i det videre arbeidet med boligforsyning, for innspill til etablering av trygge og inkluderende nabolag.

Saksdokumenter til bystyret ligger her

[Sak 205/23](#)

Innledning

Plan for bærekraftig boligforsyning viser hvordan kommunen som samfunnsutvikler sikrer helhet og langsiktighet i boligforsyningen mot 2030.

Planen viser mål, strategier og tiltak, og skal ligge til grunn for kommunens arbeid for å oppnå boligforsyning med bærekraft, der både den grønne, sosiale og økonomiske dimensjonen ivaretas, og gir varig verdiskaping for innbyggerne og byen som helhet.

Alle trenger et sted å bo. En god bolig i et trygt og inkluderende nabolag forebygger ensomhet og isolasjon og er viktig for folkehelsen. Bolig er en av velferdspilarene i vårt samfunn, ved siden av arbeid, utdanning og helse. Gjennom denne planen tar vi et særlig ansvar for at bergensere har tilgang til en bolig i gode nabolag.

Vi vil ha et mangfold av boliger, boligstørrelser, boligformer, innovative boligløsninger og arkitektoniske boligutforminger i byen. Vi vil legge til rette for mer fleksible boformer som er tilpasset deling og fellesskap som blander unge og eldre, familier og enslige.

Vi vil samtidig sikre gode nabolag som er skjermet for støy og forurensing, med god tilgang til lekeplasser og gode felles utearealer for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Barnehager, skoler, sykehjem og andre velferdstilbud bør ligge i nærheten av hverandre for å sikre samarbeid og sosiale fellesskap på tvers av generasjonene. For å sikre stabile bomiljø og flere barnefamilier i sentrale byområder, vil vi også prioritere tilsyn, både med hyblifisering og med hotellignende kortidsutleie i bygg som kommunen har bestemt skal være til boligformål.

For å møte utfordringer på boligmarkedet, med et mellomstilt som sliter med å erverve egen bolig, vil vi på ulike vis arbeide for enklere veier til egen bolig, med de virkemidlene vi har til rådighet. Kommunens botilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet og for dem som trenger særskilt tilrettelagt bolig og omsorgsbolig, skal fordeles på bydelene og en andel innlemmes i nye utbyggingsområder.

Boligforsyningen skal være rigget for framtiden, ved at vi tar hensyn til klima- og miljø, forbereder oss på klimaendringer og sikrer naturen plass i den kompakte byen. I tillegg skal det tilrettelegges for at innbyggerne enkelt kan leve mer miljøvennlige liv i hverdagen gjennom å dele funksjoner og ressurser.

For at Bergen skal være et tyngdepunkt i regionen, skal vi sikre forsvarlig boligbygging ut fra ventet vekst. KPA 2018 har avsatt nok areal egnet for boligbygging ut fra ventet vekst fram mot 2030 og videre mot 2040. Framover vil vi jobbe mer strategisk for å realisere boligpotensialet der det gir best effekt for mål om klima- og miljøvennlig utvikling i den kompakte gåbyen. Vi vil samtidig samarbeide med nabokommuner, fylkeskommune og Statsforvalter for å sikre en balansert boligforsyning innenfor det felles bo- og arbeidsmarkedet.

Det er private utbyggere som står for det aller meste av boligbyggingen. Fortsatt er det slik at planforslag i tråd med KPA 2018 gir de mest effektive prosessene. Med denne planen vil vi styrke forutsigbarhet for utbyggere ved å tilrettelegge for boligutvikling i sentrumsområder i alle bydeler, ha effektive og forutsigbare plan- og byggesaksprosesser, bli tydeligere på kostnadsfordeling, koordinere og bidra til gjennomføring, slik at Bergen får de boligene vi trenger.

For å oppnå bærekraftige løsninger, vil også samhandling og innovasjon innen boligutviklingen være viktig i årene som kommer. Kommunen vil bidra til dette gjennom møteplasser på tvers og invitere utbyggeren til å utvikle forbildeprosjekter gjennom å introdusere FutureBuilt som verktøy for innovasjon.

Vi vil invitere utbyggere til å satse i Bergen, og fremme gode planforslag som bidrar til bærekraftig utvikling og fortsatt høy takt i boligbyggingen og bærekraftig utvikling.

Temaplanen var på høring våren 2023, og det kom mange gode innspill fra både byggebransje, eiendomsutviklere, organisasjoner og ulike myndigheter. Etter høringen er planen revidert gjennom nedkorting av tekst, sammen med justering av noen strategier og tiltak.

Hilsen

Ingrid Nergaard Fjeldstad
BYRÅD FOR KLIMA, MILJØ OG BYUTVIKLING

Innhold

Innledning	04	<u>Delmål 2 – Bergen skal ha gode nabolag med boliger for alle</u>	58
Innhold	06	<u>2.1 Balanse mellom boliger og sosial infrastruktur</u>	61
Sammendrag	07	<u>2.2 Stedstilpassing, kvalitet og arkitektonisk utforming</u>	63
Del I – Bakgrunn	08	<u>2.3 Variert boligsammensetning</u>	65
<u>1.1 Bestilling</u>	11	<u>2.4 Overkommelig pris</u>	67
<u>1.2 Formålet med planen</u>	12	<u>2.5 Fordele og inkludere kommunale boligtilbud</u>	70
<u>1.3 Medvirkning</u>	15	<u>Delmål 3 – Bergen skal ha høy nok boligbygging</u>	72
<u>1.4 Historikk</u>	16	<u>3.1 Tilrettelegge for boligbygging i alle bydeler</u>	75
<u>1.5 Om roller og interesser</u>	18	<u>3.2 Forutsigbar og effektiv plan- og byggesaksbehandling</u>	77
<u>1.6 Boligpolitiske føringer</u>	22	<u>3.3 Bidra til gjennomføring i senterområder</u>	79
<u>2 Kort om utviklingstrekk</u>	27	<u>3.4 Samhandling og innovasjon</u>	81
<u>3 Behov – Boligbygging</u>	37	<u>3.5 Påvirke for virkemidler som styrker bærekraft i boligforsyning</u>	83
Del II – Mål og strategier	39	<u>Vedlegg</u>	85
<u>Visjonen</u>	40	<u>Sluttnote</u>	86
<u>Hovedmål</u>	41		
<u>Tre parallelle delmål</u>	43		
<u>Strategiene</u>	44		
<u>Delmål 1 – Boliger og bomiljø skal ta vare på natur, og være klima- og miljøvennlige</u>	45		
<u>1.1 Arealnøytral og kompakt</u>	48		
<u>1.2 Natur- og klimatilpasset</u>	50		
<u>1.3 Sirkulær ressursbruk og energieffektive løsninger</u>	52		
<u>1.4 Mer sambruk og deling</u>	54		
<u>1.5 Økt regionalt samarbeid</u>	56		

Velkommen som leser av Bærekraftig boligforsyning

Du kan klikke på blå knapper og tekstlenker for å navigere deg rundt i dokumentet.

Navigasjonslinjen vil alltid være til stede på toppen av hver side. Ved å trykke *meny* kommer du tilbake til innholdsfortegnelsen.

God lesning

Meny

[Tekstlenke](#)



Sammen drag

Kommunen skal som samfunnsutvikler legge til rette for et forsvarlig boligtilbud ut fra forventet vekst. Siden kommunen i liten grad bygger boliger selv, men er avhengig av private utbyggere som utvikler og bygger nye boliger, er det viktig at kommunens boligpolitikk er langsiktig og forutsigbar.

Ved å samle mål og strategier for bærekraft i boligforsyningen, kan samarbeid på tvers styrkes både internt i kommunen, med bransjen, andre offentlige myndigheter og andre aktører.

Å etablere et felles utfordringsbilde kan bidra til bedre dialog og samarbeid om å nå målene. Det legger også til rette for at kommunen kan prioritere sin innsats og bruke virkemidler mer strategisk for å styrke måloppnåelse.

Temaplanen for «Bærekraftig boligforsyning mot 2030» har følgende visjon, mål og strategier:

Visjonen er at Bergen skal være en grønn, inkluderende og rettferdig by med mangfoldige nabolag og gode boliger for alle.

Det overordnede målet er at Bergen skal ha en bærekraftig boligforsyning. Både sosial, grønn og økonomisk bærekrafts-dimensjon skal tillegges vekt, og gi grunnlag for varig verdiskaping for byen og innbyggerne.

Dette er fulgt opp med følgende delmål.

Boliger og bomiljø skal ta vare på natur og være klima- og miljøvennlige

Bergen skal ha gode nabolag med boliger for alle

Bergen skal ha høy nok boligbygging

De to førstnevnte delmålene viser viktige premisser for at boligforsyningen skal ivareta grønn og sosial bærekraft. Det sistnevnte viser både hvordan høy nok boligbygging kan ivaretas og omhandler også samhandling for å nå mål om bærekraft i boligforsyningen.

Strategier til de ulike delmålene defineres i temaplanen [Del II](#).

Tiltak er vist i [Vedlegg 1](#) Tiltak – Handlingsplan, og viser hvordan Bergen kommune vil bruke sine virkemidler strategisk for å nå mål om bærekraft. Noen av tiltakene er alt igangsatt, mens andre er nye.

Noen av de nye tiltakene vil forutsette budsjettmessig forankring, det vil si at det må avsettes midler i Handlings- og økonomiplanen (HØP) for at de skal kunne igangsettes.

VISJON

**Bergen skal være en grønn,
inkluderende og rettferdig by
med mangfoldige nabolag
og gode boliger for alle**

MÅL

**Bergen skal ha en
bærekraftig boligforsyning**

DELMÅL

som må ivaretas parallelt

**Grønn vekst**

Boliger og bomiljø skal ta vare på natur og være klima- og miljøvennlige

STRATEGIER

- 1.1 Arealnøytral og kompakt
- 1.2 Natur og klimatilpasset
- 1.3 Sirkulær ressursbruk og energieffektiv
- 1.4 Mer sambruk og deling
- 1.5 Mer regionalt samordnet

**Mangfoldige nabolag**

Bergen skal ha gode nabolag med boliger for alle

STRATEGIER

- 2.1 Balanse mellom boliger og sosial infrastruktur
- 2.2 Stedstilpassing, kvalitet og arkitektur
- 2.3 Variert boligsammensetning
- 2.4 Overkommelig pris
- 2.5 Fordele og inkludere kommunale botilbud

**Nok boligbygging**

Bergen skal ha høy nok boligbygging

STRATEGIER

- 3.1 Tilrettelegge for boligbygging i alle bydeler
- 3.2 Forutsigbar og effektiv saksbehandling
- 3.3 Bidra til gjennomføring av vedtatte planer
- 3.4 Samhandling og innovasjon
- 3.5 Pådriver for nye virkemidler

Del I

Bakgrunn

Bakgrunn

1.1 Bestilling

Temaplan for bærekraftig boligforsyning mot 2030 er en del av **Program for boligforsyning**, som er en samling av prosjekt og satsinger som koordineres av Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling.

Ved behandling av *bystyresak 225/16 Prinsippsak - Strategisk temakart BERGEN 2030* bestilte bystyret en utredning av et program for boligforsyning i Bergen kommune hvor hensynet til bærekraftig utvikling og tilgang på boliger av variert størrelse og kostnad veier tungt.

Bestillingen ble fulgt opp i sak 207/19 *Melding om Program for boligforsyning*. Her ble det anbefalt å videreutvikle kunnskapsgrunnlaget og utarbeide en tydeligere avklaring av mål og strategier for boligforsyningen. Bystyret sluttet seg til anbefalingen og vedtok i tillegg følgende punkt:

2. Kommunens eiendomsstrategi utredes utviklet som verktøy for å sikre sosial bærekraft i byutviklingen. I utredningen skal det vurderes:

- bruk av kommunal eiendom for å sikre variasjon i boliger og mangfoldige bomiljø
- organisering av eierrådighet i selskap
- strategisk eiendomsserverv for å sikre offentlige interesser i fortetningsområder.

3. Kommunen vil overfor statlige myndigheter peke på behov for virkemidler for å styrke sosial bærekraft i byutviklingen.

Kommunal planstrategi 2019–2023, bystyresak 246/20, varsler at det skal lages en temaplan for bærekraftig boligforsyning, som skal inneholde mål, strategier og tiltak, og ta stilling til behov for boligbygging, boligsammensetning og boligkvaliteter for ivaretagelse av mangfoldige bomiljø. Hvilke juridiske, økonomiske og administrative virkemidler kommunen har, skal også utredes.

Byrådssak 1014/21 om oppstart av planarbeidet definerer nærmere hvordan arbeidet vil organiseres. Det fremkommer her at *bystyrets vedtakspunkt 2 i sak 207/19* vil bli fulgt opp i arbeidet med kommunens eiendomsstrategi.

1.2 Formålet med planen

Boligpolitikken har en avgjørende rolle for å sikre en bærekraftig samfunnsutvikling. Temaplanen skal gi mer helhetlige og langsiktige boligpolitiske avklaringer i Bergen kommune, og gjøre det enklere å arbeide mot felles mål.

Planen har som ambisjon å belyse hvor mange boliger byen trenger, og samtidig vise mål og strategier for hvordan boligforsyning kan løses på en bærekraftig måte som ivaretar både grønn, sosial, og økonomisk dimensjon, og gir varig verdiskaping for bysamfunnet som helhet. Ambisjonen er at mål og strategier skal stå seg, selv om konjunkturer endrer seg underveis i planperioden mot 2030. Del III Handlingsplan viser tiltak og har en kortere varighet.

Temaplanen legger Kommuneplanens samfunnsdel *BERGEN 2030 (KPS)* og *Kommuneplanens arealdel (KPA 2018)* til grunn, og tar sikte på å avklare mål og strategier for bærekraftig boligforsyning, og være en del av grunnlaget for tiltak og prioriteringer i *Handlings- og økonomiplanen (HØP)*. Den vil dermed være et styringsredskap for kommunen og private parter.

Figur 2 viser plansystemet



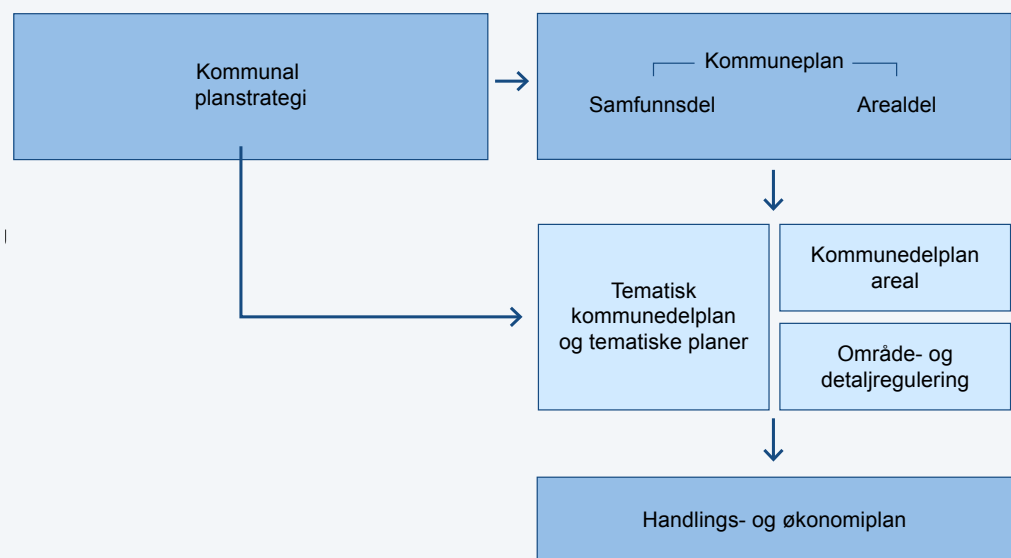
NIVÅ

Strategisk

Strategisk utdypning

Delmål og tiltak

Tiltak og prioritering



Boligpolitikken er svært kompleks og berører ulike sektorer og politikkområder. Flere av disse ligger innenfor kommunens handlingsrom og ansvar, mens andre er lagt til stat eller er styrt av markeds-mekanismer innen privat sektor.

Arbeidet med boligforsyning forutsetter i stor grad samhandling på tvers internt i kommunen. Tydelig ansvars- og oppgavefordeling letter koordinering og samarbeid.

Med begrepet «*boligforsyning*» refereres det i denne temaplanen til innsatsen som gjøres for å ivareta behovet for ny boligbygging for folk flest og en forsvarlig forvaltning av variert boligsammensetning i eksisterende bomiljø. Gjennom boligforsyning skal kommunen sikre gode boliger, stabile bomiljø og gode nabolag. Forhold som påvirker eller påvirkes av takten i boligbyggingen vil også bli omtalt.

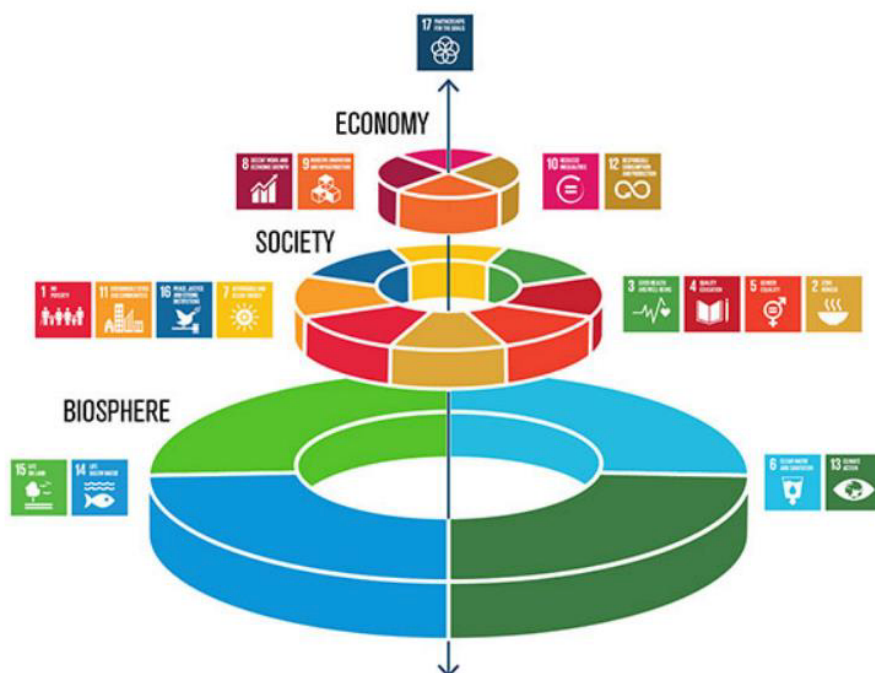
Underveis i arbeidet er det også pekt på behovet for å se på hvordan kommunale boligtilbud kan inkluderes i ny boligutvikling i den kompakte byen. De aller fleste kommunale botiltak er i dag inkludert i ordinære bomiljø. Kommunens målgrupper har på samme måte som andre beboere behov for tilgang til butikker, offentlig kommunikasjon mm. Noen botiltak har imidlertid behov for noe mer skjerming av hensyn til både beboere og omgivelser.

Begrepet «*bærekraft*» viser til «*bærekraftig utvikling*», som er en utvikling som tilfredsstiller dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstille sine behov.¹ FN har laget 17 bærekraftsmål som er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringer innen 2030. Bærekraft kan deles i tre hoveddimensjoner, den grønne (biosfære), sosiale (samfunn) og økonomiske, slik det er illustrert i figur i. Samfunnet må finne løsninger som ivaretar og balanserer alle tre dimensjonene parallelt for å oppnå ekte bærekraft for mennesker, miljø og gi varig verdiskaping. I avveiningene må vi se på hva som er akseptabelt og rettferdig, i en større sammenheng, og hva som er gjennomførbart for Bergen kommune og de berørte aktører.

Samarbeid er en forutsetning for å lykkes med å oppnå målene. Boligpolitikk er sammensatt og sektorovergripende. Derfor er det viktig at vi samarbeider på tvers internt i kommunen, samtidig som vi samhandler med bransjen og andre offentlige myndigheter.

Kunnskapsutvikling, innovasjon og samhandling vil være en viktig premiss for å sikre alle tre bærekrafts-dimensjonene.

¹ Brundtland kommisjonen – rapporten Vår felles framtid (1987)



Figur 4 viser tredelingen av bærekraftsmålene, mellom grønn (biosphere), sosial (society) og økonomisk (economy) dimensjon, og er hentet fra <https://www.stockholmresilience.org>

Bærekrafts-dimensjonene

Grønn bærekraft må ses i lys av at klimaendringer og tap av naturmangfold fører til at samfunnene vi lever i må endres, både for å hindre ytterligere oppvarming og for å tilpasse de endringene som skjer.

Økonomisk bærekraft handler om økonomisk trygghet for mennesker og samfunn. Økonomisk vekst må løses på en måte som ivaretar de andre bærekrafts-dimensjonene.

Sosial bærekraft handler om å skape mer like muligheter og rettferdig tilgang til goder, samtidig som at innbyggerne får mulighet til å delta og å utvikle seg.

1.3 Medvirkning

Bred medvirkning til dette planarbeidet sikres ved at det avholdes offentlig høring av utkast til temaplan i tråd med føringer for arbeid med samfunnsplaner i Bergen kommune, der alle gis mulighet til å gi innspill til planarbeidet.

Eldrerådet, Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse og Ungdomsrådet inviteres til å medvirke i høring. Ved oppstart av planarbeidet har Eldrerådet og Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse i tillegg fått informasjon og gitt noen innledende innspill.

I arbeidet med temaplanen har det i tillegg vært samhandling på tvers av byrådsavdelingene i kommunen, gjennom en felles koordineringsgruppe, og egne møter er avholdt med ulike instanser i kommunen som har et særlig ansvar innen dette feltet.

Det er etablert et **Råd for bærekraftig boligforsyning** med representanter fra bransjen, academia og ulike offentlige instanser. Rådet har som formål å diskutere ulike boligpolitiske utfordringer på et overordnet, strategisk nivå. Rådet har i tillegg vært en referansegruppe for fastsetting av mål og strategier i temaplanen, i tråd med føringer fra bystyret i sak 207/19.

Som del av at kommunen skal gå fra å være en ren myndighetsutøver til i økt grad å være initiativtaker til, og tilrettelegger for, samskaping og styrke ulike former for samhandling i prosesser, har tema knyttet til boligforsyning blitt drøftet i ulike fora.

ByLab om boligforsyning og utvikling av gode nabolag er avholdt, der utbyggere, kompetansemiljø, politikere, offentlige instanser og velforeninger var representert.

Byutviklingskonferanse om BOLIG, ble avholdt 2022, der ulike aktører belyste utfordringer og virkemidler fra ulikt perspektiv. I mai-september 2022 ble det i forbindelse med forskningsprosjektet **Bopilot** avholdt en boligutstilling på KODE under tittelen NABO. En rekke åpne Nabokvelder med ulike tema ble gjennomført med stor deltakelse.

Innbyggernes perspektiv er blant annet forsøkt ivare tatt ved å gjennomføre en boligpreferanseundersøkelse, med over 3000 deltakere. Undersøkelsen belyser hva som er viktig for innbyggerne ved valg av bolig.

1.4 Historikk

I gjenreisingstiden etter 2. verdenskrig ble bolig ansett som et velferdsgode som skulle sikres allment. Det var boligmangel og det ble etablert et mål at alle skulle eie egen bolig (eierlinjen). Boligmarkedet var regulert og boligbyggelagene var sentrale i etaleringen av tilstrekkelig boligtilbud, men også andre organisasjoner og lag (fagforeninger og andre) engasjerte seg for å sikre boligproduksjon til sine medlemmer, i tillegg til at selvbyggeri i mindre skala var utbredt.

På 80-tallet ble boligmarkedet i Norge deregulert, og det ble forutsatt at markeds mekanismer skulle sikre at det ble oppført tilstrekkelig med boliger og at pris skulle styres av etterspørsel. Boligprisene har etter dette vært styrt av markedsøkonomiske prinsipper, og bolig har i tiltakende grad blitt et investeringsobjekt. På 90-tallet fikk man et boligsosialt skifte, der Husbankens støtteordninger gikk fra å være mer allmenne på gitte vilkår, til å bli individrettede for dem med levekårsutfordringer eller behov for særskilt tilpasset bolig.

I dag er det fortsatt et boligpolitisk mål at så mange som mulig skal eie egen bolig, og det legges til grunn at det er et personlig ansvar å sikre seg bolig. Eiendom

beskattes mer fordelaktig enn andre formuesgoder og gjeld (huslån) vil redusere nettoskatt på formue. Skatteordningene er mindre gunstige for sekundærboliger. Det er samtidig gjort grep for å få korttidsutleie i borettslag og boligsameier inn mer regulerte former, og samtidig forhindre hotellingsnede utleie som fortrenger boligformål.

Staten har tatt sikte på at boligforsyning skal sikres ved effektiv plan- og byggesaksbehandling, uten fordyrende krav. Flere forenklinger har blitt vedtatt i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, bl.a. er strammere tidsfrister for plan- og byggesaksbehandling innført. Men plansystemet og -prosessene er fortsatt komplekse og tidkrevende. I tillegg vil kostnader til infrastruktur ofte falle på utbyggere.

Det er kun der den enkelte har levekårsutfordringer eller særskilt behov for tilpassning at det offentlige påtar seg ansvar for å bidra til å sikre bolig, og denne type individrettede støtteordninger favner kun en mindre gruppe. Husbankens rolle er å bidra med støtteordninger for vanskeligstilte på boligmarkedet, støtte til tilrettelegging av boliger og klimatiltak. Ut over dette er Husbankens rolle av mer veiledende art.

De siste årene har vi sett stadig stigende boligpriser. Kombinert med krav for å få innvilget boliglån², ved krav til egenkapital og betjeningsevne, har dette økt terskelen for å komme inn i boligmarkedet. Etter forskriftsendring januar 2023 har terskelen for boliglån blitt noe lavere, ved at krav knyttet til evne til å betjene mulig renteøkning er redusert fra 5 % økning til 3 % økning. Krav til boliglån er fornuftig ut fra ønsket om å forebygge høy belåningsgrad i husholdningene (boble), men kan noen ganger ramme dem som har forsvarlig betjeningsevne (kan klare å betale renter og avdrag på lån), men mangler egenkapital.

Andre land

Når vi sammenligner det norske boligmarkedet med boligmarkedet i andre europeiske land, også dem med mer markedsliberale økonomier i sin alminnelighet, ser vi at Norge skiller seg ut, både ved at [selveirandelen er særlig høy](#), og ved at boligmarkedet her til lands ikke er regulert på pris.

I andre europeiske land har bolig fått et vern gjennom særregulering i lov enten av pris, boligsammensetning eller organisering, alternativt alle forhold samlet. De historiske og kulturelle grunnene for

dette er trolig sammensatte, men trygg bolig er gjennomgående blitt vurdert som et allment samfunnsgode og graden av markedsregulering er basert på en erkjennelse av at ivaretagelse av dette forutsetter et særlig vern.

En sammenligning med andre land er interessant, men har ikke direkte overføringsverdi, fordi boligpolitikken i andre land inngår i en kulturell sammenheng og/eller et rettslig system som kan avvike fra det norske på sentrale punkter. En grundig gjennomgang av ulike lands boligpolitiske virkemidler finner man i Oslo kommunes utredning³.

² Utlånsforskriften – regjeringen.no

³ [Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk](#)

1.5 Om roller og interessenter

Temaplanen kan bidra til at kommunen får et klarere bilde av sin rolle og sitt ansvar innen boligpolitikken, bedre samarbeid om hvordan roller og ansvar avklares internt i kommunen og samtidig bidra til at samarbeid med bransjen og andre offentlige og private aktører styrkes.

Kommunene må ha oversikt over utfordringsbildet i sin kommune for å kunne ha en tydelig og målrettet boligpolitikk. Målene må så forankres i plan- og styringssystem innen ulike sektoransvar.

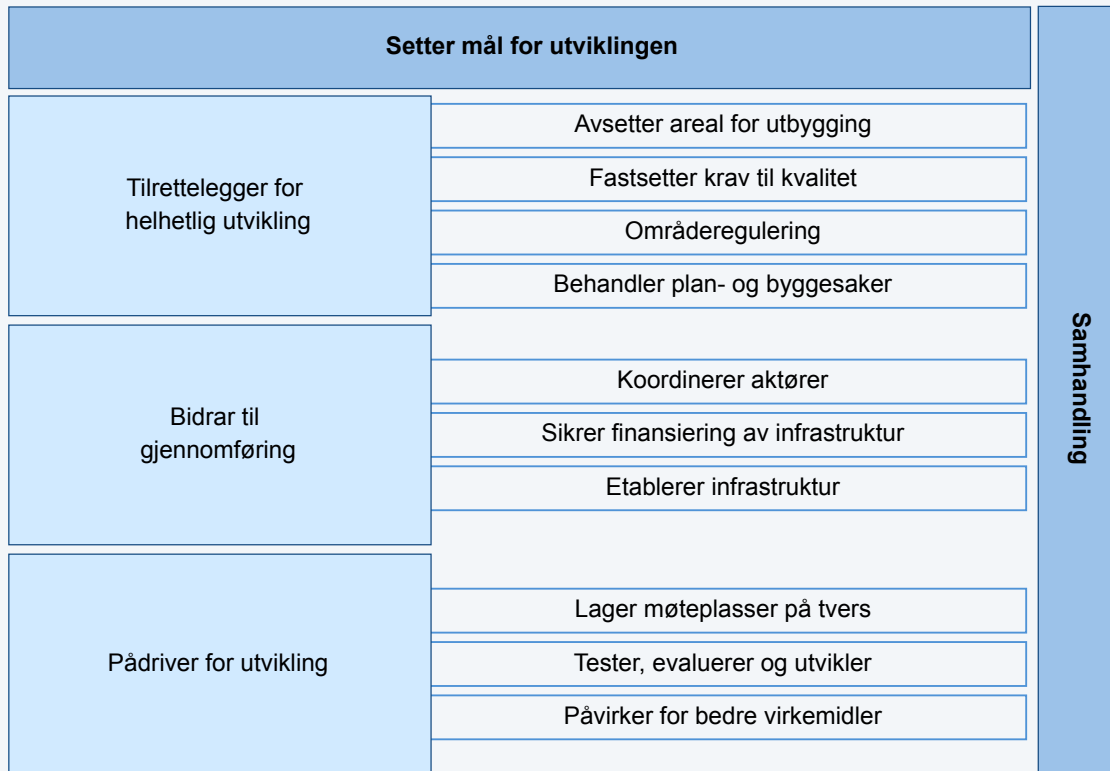
Figuren 3 viser ulike dimensjoner ved etablering av en helhetlig politikk for bærekraftig boligforsyning fra et kommunalt perspektiv, og er en bearbeidet versjon av en figur Asplan Viak laget KS-FOU Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør.



Bærekraftig boligforsyning

Hva er utfordringene?





Kommunens rolle innen boligpolitikken

Kommunen har i hovedsak to roller innenfor boligpolitikken, som samfunnsutvikler og tjenesteyter.

Som samfunnsutvikler skal kommunen sette mål for samfunnsutviklingen. Kommunen skal legge til rette for høy nok boligbygging og god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljø og gode oppvekst- og levekår. Med gode bomiljø menes både boliger med variert sammensetning og god kvalitet på boligene og i nærmiljøet. Ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på teknisk- og sosial infrastruktur er en del av dette.



Figur 5 illustrerer ulike sider ved kommunens rolle som samfunnsutvikler innen boligpolitikken og viser hvordan kommunen kan arbeide for å ivareta sitt ansvar for å bidra til forsvarlig boligforsyning.

Dette løses primært ved hjelp av strategiarbeid, offentlige planarbeid, behandling av plan- og byggesaker, koordinering og bruk av gjennomføringsverktøy og etablering av offentlig infrastruktur. Men kommunen kan også påta seg en rolle som pådriver for å skape investeringsvilje, utvikling og innovasjon.

Som tjenesteyter skal kommunen tilby ulike tjenester til personer og husholdninger som trenger hjelp med å skaffe seg bolig. Målet er at alle skal få den hjelpen de trenger for å skaffe seg en bolig og bli boende. Dette løses primært ved individrettede virkemiddel. Dette knytter seg til kommunens ansvar for å tilby boliger til målgrupper som har behov for tilrettelegging for å mestre boforhold, barnefamilier med vedvarende lav inntekt, personer med utfordringer knyttet til rusbruk, psykisk helse, funksjons- og utviklingshemming og eldre.

Boligpolitikken berører utbyggere, forskning- og analysemiljø, offentlige instanser og innbyggere.

Offentlige instanser: Statlige, regionale og kommunale instanser har ansvar for føringer som er bestemmende for boligutvikling og støtteordninger som stimulerer til boligbygging, bestemte kvaliteter e.l. Offentlige instanser med ansvar for tjenesteleveranser kan også være berørt av boligforsyningen, ved at det påvirker tjenestebehov og utvikling av infrastruktur lokalt.

Staten: Stortinget påser og regjeringen har ansvar for å fastsette mål, og sørge for at disse følges opp. Regjeringen følger opp bestillinger fra stortinget og fremmer forslag som kan berøre boligpolitikken på ulikt vis. Regjeringen jobber med en stortingsmelding om boligpolitikk.

Kommunal- og distriktdepartementet har ansvar for nasjonal boligpolitikk og legger rammer for arealutvikling og boligproduksjon og stiller krav til boliger gjennom lov og forskrift (plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, regjeringens forventninger til kommunal og regional planlegging, planretningslinjer). Husbanken forvalter individrettede støtteordninger og tilskudd til tiltak på eksisterende boliger.

Finansdepartementet har ansvar for en rekke politikkområder som regulerer boligmarkedet, som

- skattepolitikk (skatt på bolig)
- pengepolitikk, der regjeringen fastsetter målene, mens Norges Bank har utøvende ansvar og fastsetter rentenivå
- finanspolitikk som regulerer krav for lån til kjøp av bolig (boliglånsforskrift)

Justisdepartementet har ansvar for krav til kjøp og salg av boliger (avhendingsloven).

Statsforvalter og flere andre statlige organ har innsigelsesmyndighet i plan-saker og Statsforvalter koordinerer disse.

Fylkeskommunen: Som regional arealmyndighet vil fylkeskommunen ha en samordnende funksjon for boligutvikling i regionen. Fylkeskommunen er innsigelsesmyndighet på tema knyttet til areal, transport, folkehelse og kulturminner. Fylkeskommunen har etter pbl 5-3 ansvar for Regionalt planforum, som er et samordningsorgan for kommuneplaner og reguleringsplaner med sektorovergripende konsekvenser for regionalt nivå.

Utbyggere: Utbygging ivaretas i all hovedsak av private utbyggere. Bransjen består av eiendomsbesittere, utviklere, entreprenører, boligtilbydere, profesjonelle utleiere.

Profesjonelle rådgivere/konsulenter kan også vurderes også som del av bransjen. Denne gruppen består av plankonsulenter, arkitekter, prosjekterende rådgivere, meglere, advokater mv. Banker og finansieringsinstitusjoner har i tillegg en nøkkelrolle i å sikre finansiering av nye boligprosjekter.

Bransjen har kunnskap om marked, utbyggingstakt, prosesser og økonomiske forutsetninger.

Forsknings- og analysemiljø: Dette er viktige leverandører av kunnskapsgrunnlag og analyser som er viktige for politikkutforming. Det kan være universitets og høyskolemiljø, eller private analysebyrå.

Innbyggere: Innbyggere kan representere ulike interesser, som boligsøkende, fremtidige beboere, naboer, velforeninger og bysamfunn i sin alminnelighet.

1.6 Boligpolitiske føringer

Lokale føringer

I henhold til *plan- og bygningslovens § 11-1* skal alle kommuner utarbeide en kommuneplan med en samfunnsdel som et strategisk dokument og virkemiddel for kommunens utvikling, som skal skissere viktige trekk ved samfunnsutviklingen og bruk av arealene i kommunen. Føringene som gis i samfunnsdelen, følges opp i *Kommuneplanens arealdel (KPA)*.

Kommuneplanens samfunnsdel, Bergen 2030 (KPS) ble vedtatt av bystyret 24. juni 2015. Det følger av KPS at Bergen skal være en drivkraft i regionen og fremstå som et attraktivt midtpunkt i en spennende landsdel. Hensynet til grønn og bærekraftig utvikling skal være et overordnet prinsipp i kommunens planlegging og virksomhet. Bergen vil møte utfordringene frem mot 2030 med å utvikle en mer kompakt og velfungerende by hvor innbyggerne skal bevege seg mer i hverdagen. Trafikkøkningen skal skje gjennom kollektivtransport, gange eller sykkelbruk, og kommuneplanen må derfor legge premissene for at en slik utvikling kan realiseres. Dette skal gi et miljøvennlig transportmønster og minske arealbruken. Det skal planlegges for en variert boligstruktur og en god balanse mellom bolig, arbeidsplasser og service i bydelene. Det må skapes en bykultur som inkluderer

alle aldersgrupper og innbyggere med ulik bakgrunn og funksjonsnivå. Det er på den bakgrunn lagt til grunn at Bergen skal ha mangfoldige bomiljø. Tidligere feltutbygging og byspredning er avløst av en fortettingsstrategi i de bebygde områdene. Kommunens potensial for å løse de arealmessige utfordringene må utnyttes. De strategiske byutviklingsgrepene er en av kommunens viktigste oppgaver. Det skal spesielt vurderes å fortette innen et utvidet sentrumsområde. Vi må bygge gode bomiljøer, der flest mulig kan mestre sin hverdag, bli boende i egen bolig og få økt livskvalitet. Kommunen bør ta en mer aktiv rolle for å sikre tilstrekkelig utbygging av gode og varierte boliger for fremtiden. Sosial infrastruktur og tjenestetilbud etableres sentralt i fortettingsområdene. Særpreg skal tas vare på og bomiljø tilrettelegges for mangfold.

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018) vedtatt av bystyret 19.06.2019, viser hovedtrekkene i areal- og ressursdisponeringen i kommunen og danner rammene for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes i planperioden, samt aktuelle vernehensyn. KPA 2018 og er bygget opp etter føringene gitt i Bergen 2030 (KPS) og Strategisk temakart.

Hovedgrepene i KPA 2018 er:

- Å gå fra bilbasert til kompakt gåby
- Bestemmelser som sikrer god livskvalitet
- Vektlegging av blå og grønne arealer

Utbyggingsområdene er delt inn i 4 soner: sentrumskerne, byfortettingssone, ytre fortettingssone og øvrig byggesone. Prinsippet for senterstrukturen er et nettverk av kompakte senterområder bygget omkring kollektivaksene. I alt er det 33 sentrumskjerner omgitt av byfortettingssoner. Senterområdene har ulik størrelse og rolle, fra Bergensentrum, bydelssentre til små lokalsentre.

Gåbyen planlegges med senterområder i to soner, en indre sentrumskerne og med byfortettingssone rundt. Byfortettingssonen skal romme tette og varierte boligområder med innslag av næring som ikke er til ulempe for bomiljøene. Det meste av nye boliger og arbeidsplasser med høy tetthet skal bygges i sentrumsområdene, som består av sentrumskjernen og i byfortettingssonen.

Krav til kvalitet er gjort definerende for utnyttning av tomter. Et av hovedgrepene med KPA 2018 er stedsanalyse. Boligområder skal med utgangspunkt i stedsanalysen tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. KPA 2018 har videre konkrete bestemmelser for de ulike byggesonene, men også bestemmelser knyttet til levekår (§ 7), arkitektur og byform (§ 8) samt bolig og boligkvalitet (§ 9).

Særlig § 9 har bestemmelser som legger klare føringer for boligsammensetning, og dette vil gjennomføres på reguleringsplannivå. I byfortettingssonen er det krav til boligsammensetning i nye større prosjekt, *jf.* § 9.1. Større prosjekt er nærmere definert som 15 boenheter eller mer. I disse prosjektene skal:

- Maksimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal på under 50 m².
- Minimum 20 % av boenheten skal ha bruksareal over 80 m².

Det er også krav om at boenheter ikke skal være mindre enn 35 m² BRA. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner, ytre fortettingssoner og levekårs-soner med høy barneutflytting.

Grønn strategi (vedtatt av bystyret 2023) setter som mål at Bergen skal være et lavutslippssamfunn i 2030, at direkte klimagassutslipp reduseres med 85 % (målt fra 2009 til 2030) og at Bergen skal være arealnøytral i 2030.

Arkitekturstrategi (Arkitektur+), vedtatt av bystyret 2019, er en overordnet strategi som søker å tydeliggjøre hvordan arkitektur er et sentralt og viktig verktøy for å nå mål for byutviklingen. Med utgangspunkt i forståelsen av arkitektur som verktøy, definerer arkitekturstrategien åtte tydelige delmål. Hvert punkt er illustrert med eksempler, og viser retningslinjer for hvilke arkitektoniske grep og virkemidler som kan brukes for å nå målene.

Arkitektur+ setter fokus på bymiljø, byrom, møteplasser, bo- og nærmiljø. Strategien gir anbefalinger til hvordan de fysiske omgivelsene kan planlegges og utvikles for å sikre en aktiv og attraktiv gåby, og skal supplere KPA 2018 særlig for den del som gjelder § 8 byforming og arkitektur. Arkitekturstrategien trekker opp tre hovedambisjoner for arkitektur i Bergen:

- Å videreføre Bergens stolte internasjonale arkitekturarv og byplantradisjon.
- Å styrke Bergens egenart og attraktivitet både lokalt og internasjonalt med forbilledlig og nyskapende arkitektur.
- Å benytte arkitektur som verktøy for å nå våre mål om en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by.

I tillegg vil relevante føringer i en rekke andre av kommunens samfunnsplaner være relevante, og følges opp.

Internasjonale føringer

Menneskerettene skal blant annet sikre anerkjennelsen av at *«iboende verdighet og av like og uavhengelige rettigheter for alle medlemmer av menneskeslekten er grunnlaget for frihet, rettferdighet og fred i verden»*. Bolig er en av de fire store velferdspilarene (helse, utdanning, arbeid og bolig). Å sørge for at innbyggerne har en trygg og god bolig og bosituasjon er en grunnleggende forutsetning for flere av menneskerettighetene, og da særlig artikkel 17, 22 og 25.

FNs bærekraftsmål På bakgrunn av føringer i byrådsplattformen, skal planarbeidet legge til grunn FNs bærekraftsmål. Alle mål skal ivaretas, men det som utpeker seg særlig i denne sammenheng er mål nr. 11, *«Bærekraftige byer og samfunn»* om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige gjennom satsing på mål nr. 17 *«Samarbeid for å nå målene»* ved å *«Stimulere til og fremme velfungerende partnerskap i det offentlige, mellom det offentlige og det private og i det sivile samfunn som bygger på partnerskapenes erfaringer og ressursstrategier.»*

Parisavtalen trådte i kraft 2016, og siden har Bergen erklært klimakrise. Tema-planen legger Parisavtalens mål til grunn for å arbeide videre med boligforsyning som ivaretar et utbyggingsmønster som kan bidra til at Bergen blir karbonnøytral og utslippsfri, med balanse mellom utslipp og opptak av klimagasser, og der klimatilpasning vektlegges i utbygging av boligområder.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging 2019–2023 er regjeringens føringer for samfunns- og arealplanlegging, og forutsetter at kommunene tilrettelegger for utbyggingsmønster med funksjonsmangfold, samarbeid med private utbyggere og innbyggere, variert befolkningsstruktur, samt stiller krav til boligstørrelser og nærmiljøer, vektlegger arkitektur og kvalitet, god folkehelse, universell utforming, et aldersvennlig samfunn, ivaretagelse av barn og unges interesser og trygge oppvekstmiljø mv. Føringerne er ivaretatt i KPA 2018.

Planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er førende for regional og lokal boligforsyning. KPA 2018 er utformet i tråd med disse planretningslinjene, og følges ved behandling av nye planer.

Rikspolitiske føringer for barn og unge i planlegging vil være førende for planlegging. Hensynet til barn og unge skal vektlegges tungt i planleggingen, og sikre kvaliteter som gir trygge og gode oppvekstmiljø, sikre tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur som skole, barnehage og kultur- og rekreasjonstilbud til barn og unge ved planlegging og utvikling av boligområder, mv.

Meld. St. 15 (2017–2018) «Leve hele livet - En kvalitetsreform for eldre» er regjeringens kvalitetsreform for et aldersvennlig samfunn. Utfordringer knyttet til at andelen eldre i befolkningen er økende og at gjennomsnittlig levealder er stigende, gir behov for et boligtilbud som gjør det mulig for flere eldre å bo lenger hjemme.

Regjeringens nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken 2021–2024 «*Alle trenger et trygt hjem*» ble lagt fram 2.12.2020. Denne legger til grunn at sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Regjeringens politikk for flere rimelige boliger er å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser, og ved en bærekraftig regulering av finanspolitikken.

Det vil imidlertid utredes om kommunene bør ha større handlingsrom til å påvirke fordelingen mellom leie- og eierboliger og om kommunene skal få anledning til å regulere disposisjonsform på nye boliger og/eller stille krav om at en andel av nye boliger skal tilbys gjennom alternative etableringsmodeller. Det er etablert et erfaringsnettverk med private utbyggere om kjøpsmodeller, leie-til-eie-modeller og samarbeidsmodeller med kommuner.

Regjeringen Støre har i Hurdalplattformen signalisert at den vil lage en ny bolig-melding. Denne kan gi relevante føringer, og skal etter planen være klar i løpet av 2024.

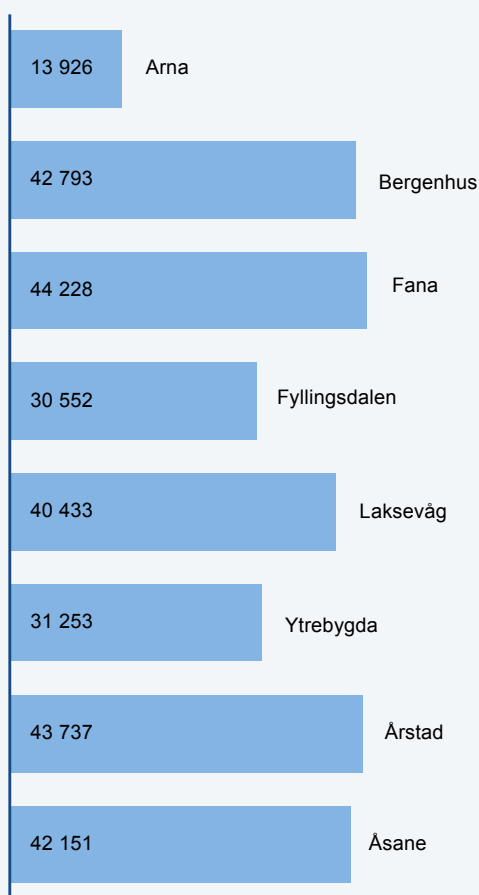
Regionale føringer

Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017–2028 (RATP) gir føringer som har betydning for arbeidet med boligforsyning i Bergen, og som er lagt til grunn for KPA 2018. Kommunen deltar sammen med nabokommunene i Regionalt bustadbyggeprogram, i regi av Vestland fylkeskommune, som er et tiltak under RATP som skal styrke samhandling om boligbygging i den felles bo- og arbeidsregionen. Byvekstavtalen er en gjensidig forpliktende avtale mellom avtalepartene i Miljøløftet, som er kommunene Bergen, Alver, Askøy, Bjørnafjorden og Øygarden, Vestland fylkeskommune (og Staten), som belønner kommuner som bidrar til å nå nullutslippsmålet i videre utbygging, og på det grunnlag har betydning for en temaplan for boligforsyning.

Kort om utviklingstrekk

Oversikt over utviklingstrekk og ulike utfordringer kommunen står overfor på boligfeltet er viktig for å kunne sikre en bærekraftig boligforsyning. I dette kapitlet er utfordringsbildet kort oppsummert.

Befolkning i Bergen fordelt på bydeler per januar 2023



Figur 6. Kilde: SSB tabell 06913 oppdatert 21.02.23

Befolkning i Bergen

Bergen har 289 330 innbyggere (SSB 4. kvartal 2022). Vi ble 2 400 flere innbyggere i 2022.⁴

Befolkningen fordeler seg ulikt på bydelene. Fana bydel har vokst med nærmere 5 000 personer de siste 10 årene, og er gått forbi Åsane bydel i befolkningsstørrelse. Årstad og Ytrebygda bydeler har også hatt betydelig vekst, og det er nærliggende å se dette i sammenheng med etablering av Bybanen mot sør.

Husholdningssammensetningen i Bergen er forskjellig fra nabokommunene i den felles bo- og arbeidsregionen. Se illustrasjon hentet fra boligpreferanseundersøkelsen 2019–2020.

Internt mellom bydelene i Bergen er det også store forskjeller. Andel aleneboende er høyest i sentrum, mens det er høyest andel husholdninger med barn utenfor sentrumsnære strøk av Bergen kommune.⁵

⁴ <https://www.ssb.no/statbank/sq/10079082>

⁵ [Folkehelseoversikt Bergen \(sist oppdatert 2019\)](#)
[Fordeling ulike husholdninger](#)



Figur 7 viser fordelingen av ulike husholdninger i hhv. Bergen og nabokommuner. Kategorien «andre» er en samlebetegnelse for ulike typer husholdninger (bofelleskap og annet som ikke passer i de øvrige kategoriene)

Boligtilbudet

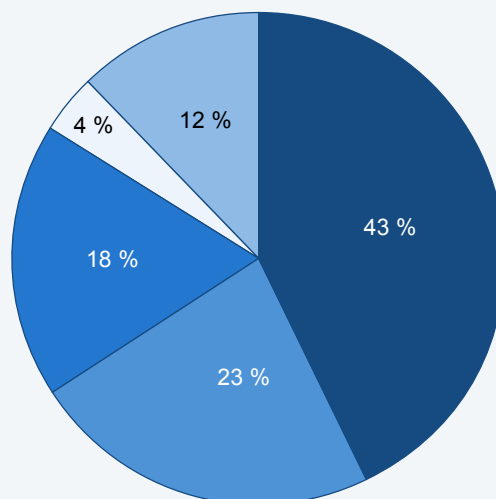
Bergen har 36 105 eneboliger og 66 644 leiligheter (2022).

Andel eneboliger i Bergen er mye større enn i Oslo (27 586 eneboliger/700 000 innbyggere) og litt høyere enn i Trondheim (25 036 eneboliger/ 212 135 innbyggere)⁶.

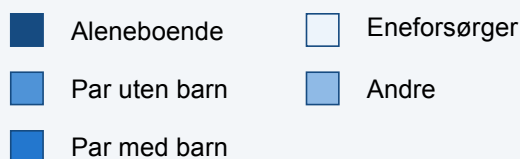
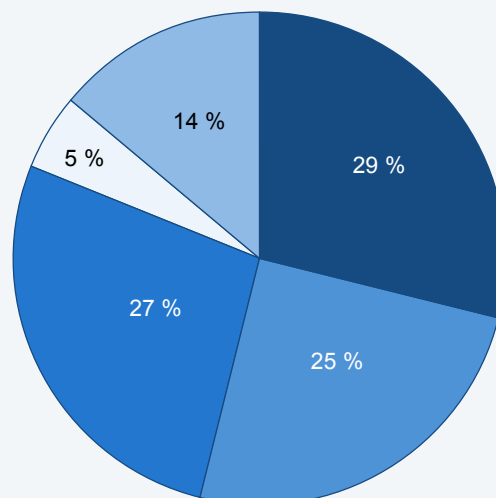
Dagens boliger er av varierende alder. Mange av dagens boliger er fra 50-, 60- og 70-tallet. I denne perioden ble det bygget både drabantbyer med mye blokkbebyggelse, og småhus, rekkehus og eneboligområder, etter så vel europeiske, som amerikanske idealer. I sum er det en cirka 50/50 fordeling i Bergen mellom leiligheter og større boligtyper (eneboliger /tomannsboliger/rekkehus).

Bergen kommune har cirka 3 600 ordinære kommunale utleieboliger som blir leid ut til vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligene er av ulik størrelse og ligger i alle bydeler.

Bergen



Omegnskommuner



⁶ <https://www.ssb.no/statbank/sq/10078874>

Ventet befolkningsvekst

Prognoser er en framskriving av kjente utviklingstrekk og er usikre. Behovet for å bosette flyktninger varierer, og er en del av det som gjøre prognosene usikre.

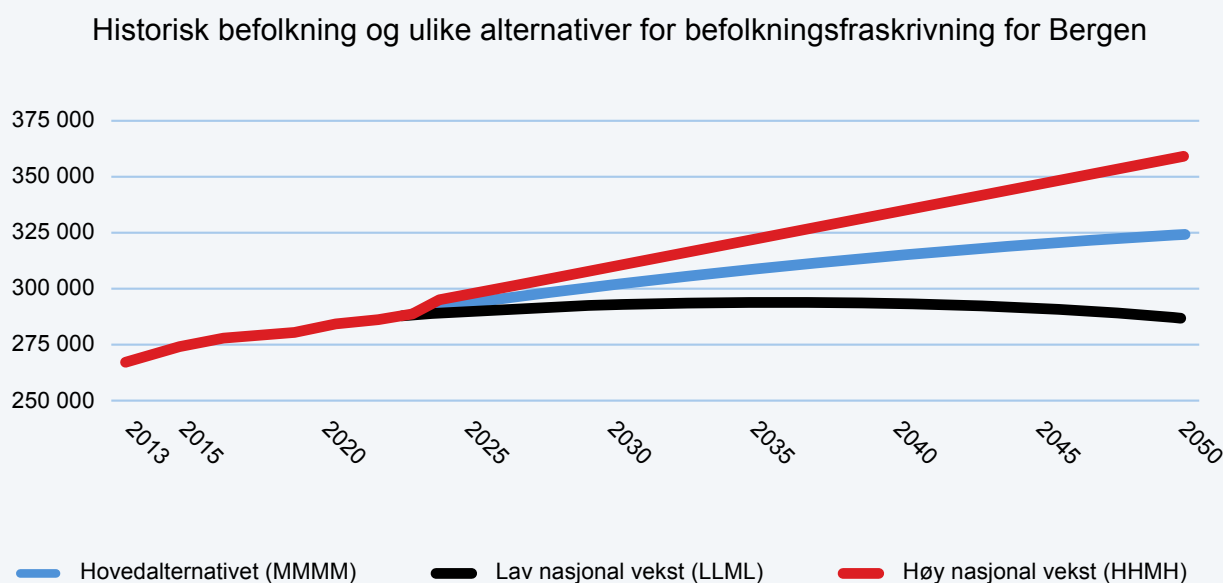
Ytre faktorer kan påvirke faktisk utvikling og flyttemønstre. Kommunens egen utbyggingspolitikk kan også påvirke vekst.

Statistisk sentralbyrå (SSB) forventer en svak nedgang i antall barn i kommunen, samtidig som antall godt voksne og eldre er i kraftig vekst. Sammenlikner vi framskrivingene med historiske data kan vi

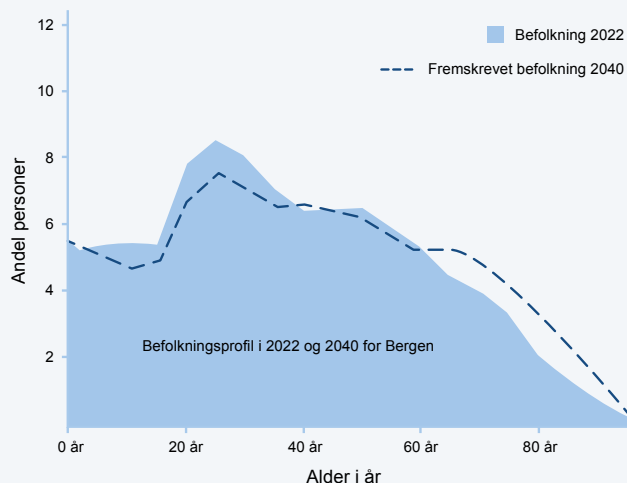
se lengre linjer. Utviklingen i antall barn og unge voksne er ventet å stoppe helt opp og ha litt tilbakegang, mens kategorien 60+ vokser kraftig.

Vestland fylkeskommune lager årlige husholdningsframskrivinger. Gjeldende framskriving (2019) viser en forventning om 9 000 flere aleneboende, 7 000 flere par uten barn, og kun 500 flere barnefamilier innen 2040. Befolkningen lever lenger og andelen eldre vil stige fram mot 2030. Mange eldre har en bolig som ikke er tilrettelagt for alderdommen.

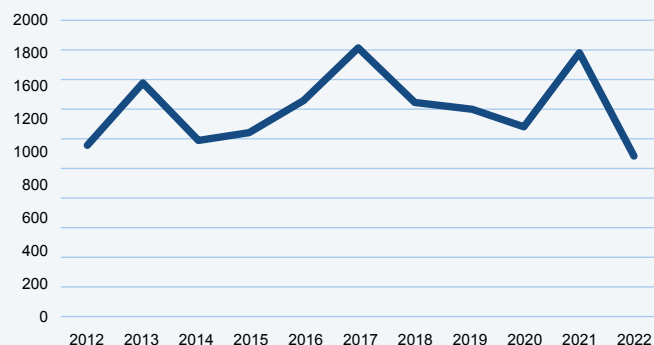
Figur 8. Kilde: SSB tabell 13600 oppdatert 05.07.22



Aldersfordeling i kommunen i 2022 og fremskrevet for 2040

Figur 9. Kilde FHI⁷

Ferdigstilte boliger i Bergen



Figur 10. Kilde SSB

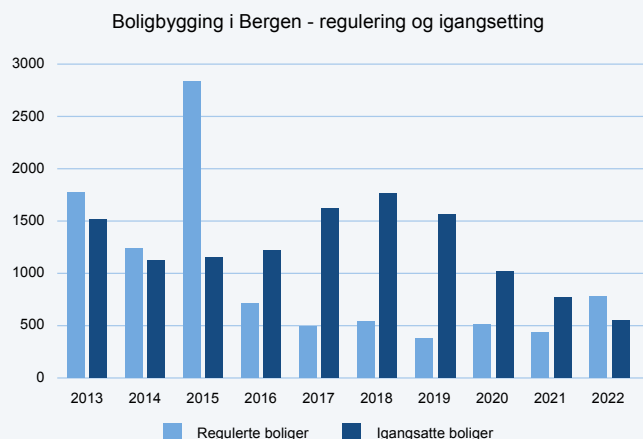
Boligbygging

Boligbygging i Bergen har over flere år vært stabil og over estimert behov på ca. 1 000 boliger.

De siste ti år er snittet på ferdigstilte boliger ca. 1 200 boliger per år, om man legger matrikkeltall til grunn (1 400 boliger per år i følge SSB⁸, som tar med studentboliger og kommunale boligtilbud).

⁷ <https://www.fhi.no/hn/folkehelse/folkehelseprofil/>

⁸ <https://www.ssb.no/statbank/sq/10079086>



Figur 11. Kilde Plan og bygningsetaten (planarkiv og lokal matrikkel) oppdatert tom 31.12.22

Boligreserve

Boligreserven i vedtatte reguleringsplaner (vedtatt etter 2011) er på ca 4 700 boliger per 31.12.2022. Dette tallet endrer seg ettersom boliger igangsettes og nye planer vedtas.

Oversikten til høyre viser et estimat for hvor mange boliger som ligger inne i vedtatte planer, fordelt etter vedtaks-år. Antall planforslag inn til kommunen har gått ned over flere år. I 2022 gikk antall mottatte planforslag litt opp. Pågående planarbeid fordeler seg over hele byen (se kart vedlagt).

Boligvennlighet

Bergen ble rangert som nummer 2 på den siste Boligvennlighetsindeksen utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse for Norske Boligbyggelag (NBBL). Kåringen indikerer at Bergen har ført en aktiv boligpolitikk og har lyktes med å sikre en relativt god boligforsyning fram til 2021 som er dekket av analysen. Bergen er rangert først blant storbykommunene, som har større og mer komplekse boligpolitiske utfordringer enn mindre kommuner.

Boligmarkedet

I tråd med eierlinjen innen norsk boligpolitikk eier mange boligen de bor i selv, nærmere 70 % av husholdningene i Bergen bor i egen eiet bolig og nærmere 30 som leier⁹.

Boligprisene i Bergen er i lavere enn i Oslo, Trondheim og Tromsø, målt i pris per kvm og gjennomsnittspris. Boligprisene steg mye under pandemien, som følge av lave renter og økt økonomisk handlingsrom i husholdningene. I det siste har økte strømpriser og inflasjon ført til at husholdningenes levekostnader har steget. Rentene har også økt og ventes å øke framover. Det vil kunne dempe boligprisveksten.

⁹ [Andel eie/leie i Bergen \(SSB 2022\)](#)

Område	Endring siste måned (m/m)	Endring sesongjustert siste måned (m/m)	Endring hittil i år (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)	Gjennomsnitt kvm. pris	Gjennomsnittspris
Oslo	0,7 %	1,0 %	6,2 %	1,2 %	28,2 %	81,8 %	91 449	6 372 478
Bergen	1,2 %	0,8 %	7,9 %	0,5 %	22,6 %	40,1 %	53 990	4 233 073
Trondheim	1,3 %	1,0 %	5,2 %	-0,5 %	18,5 %	38,8 %	57 418	4 208 016
Stavanger m/omegn	1,1 %	0,2 %	10,4 %	4,4 %	21,9 %	7,8 %	42 787	4 477 427
Tromsø	0,8 %	0,6 %	4,4 %	-1,6 %	18,4 %	57,7 %	54 580	4 445 866
Kristiansand	1,5 %	0,3 %	10,8 %	5,8 %	34,4 %	39,6 %	41 526	4 011 640
Norge	1,0 %	0,7 %	6,8 %	0,5 %	24,0 %	56,0 %	53 704	4 594 966

Utfordringer for byggebransjen

Byggebransjen står overfor flere usikkerheter. I 2022 førte pandemi og geopolitisk uro til økte byggekostnader¹¹, redusert tilgang på arbeidskraft, usikkerhet i forsyningskjeden og økte energikostnader. Økte renter påvirker bransjen dobbelt opp, ved økte investeringskostnader på den ene siden og redusert etterspørsel i boligmarkedet på den andre siden. Summen av disse utfordringene kan gi redusert igangsetting av boligprosjekter og i sin tur bidra til økte boligpriser.

Bransjen har pekt på at lange og lite forutsigbare planprosesser fører til usikkerhet i form av høy reguleringsrisiko og usikkerhet knyttet til bidrag til infrastruktur.



Figur 12. Kilde: Eiendom Norges boligprisstatistikk¹⁰.

Tomtekostnader i kompakt by er høye, selv om Bergen ser ut til å score lavere enn andre byer her.

Tøffere betingelser kan føre til konsolidering i bransjen ved at mindre aktører bukker under eller blir kjøpt opp av større aktører, noe som kan bidra til redusert konkurranse og mindre variert tilbud for boligkjøperne.

Klimakrisen og naturkrisen forsterker hverandre. FN peker på behovet for raskere takt i skiftet mot et mer klima- og miljøvennlig utbyggingsmønster som samtidig tar vare på natur og naturmangfold og bruker bebygd areal mer effektivt.

¹⁰ [Eiendom Norges boligprisstatistikk april 2023](#)

¹¹ <https://www.ssb.no/statbank/sq/10078877>

Bergen kommune har ved vedtakelsen av KPA 2018 vedtatt et kompakt utbyggingsmønster der byen skal tilrettelegges som en kompakt gåby hvor transportbehov løses med gange, sykkel og kollektivtilbud. Over 7 000 dekar for framtidig feltutbygging ble tatt ut av byggesonen og reversert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i KPA 2018. Et mer kompakt utbyggingsmønster kan føre til høyere tomtepriser og dyrere boliger.

Klima- og miljøhensyn som premiss for boligbygging

Økte klima- og miljøkrav i Bergen kommune forutsetter samtidig at boligforsyningen innenfor den felles bo- og arbeidsregionen er balansert. Byspredning utenfor definerte senterområder i regionen vil gi økt personbiltrafikk inn til Bergen og undergrave nullvekstmål. Regionalt er det flere eksempler på at boligforsyningen foreløpig ikke er godt nok koordinert.

Bergen kommune har avsatt tilstrekkelig areal egnet for arealeffektiv boligbygging innenfor sentrumskerne og byfortettingsone i KPA 2018. Det krever en stor offentlig innsats å bidra til at boligpotensialet blir realisert gjennom offentlig planlegging og sikring av tilstrekkelig teknisk og sosial infrastruktur tilpasset vekst.

Finansbransjen får i stadig større grad krav om omstilling til grønn vekst som følge av EUs Green Deal med tilhørende Taxonomi. Det vil få konsekvenser for byggebransjen, når de skal sikre seg finansiering til nye byggeprosjekter.

Byggebransjen står for store klimagassutslipp og produserer store mengder avfall. Rammebetingelser er ikke godt nok tilrettelagt for sirkulære verdikjeder for ombruk av bygg eller ombruk og gjenvinning av materialer, men er under utvikling. Endring i retning av mer sirkulær ressursbruk vil stille krav til kompetanseutvikling, både i kommunen og byggebransjen.

Kvalitet som premiss i boligbyggingen

I kompakt byutvikling ligger det store muligheter for å skape trygge og gode oppvekstmiljøer som er helsefremmende, sosiale og stedstilpasset. De senere tiårene har fortettingen resultert i flere boligprosjekter som i liten grad utnytter dette potensialet, som gir dårlig stedstilpasning og mangler sammenheng med tiliggende områder, eller mangler sosiale møteplasser og tilbud (utendørs og inne).

Det er utfordrende å sikre god sammenheng mellom bolig og sosial infrastruktur/ tjenestetilbud i transformasjons- og for-
tettingsområder. Stor takt i boligbygging uten tilsvarende kapasitet på sosial infrastruktur og sosiale møteplasser kan gi
levekårsutfordringer og ustabile bomiljø. Kommunen trenger egnede tomter med
sentral beliggenhet.

Bergen har blitt kritisert for lite helhetlig byutvikling. Som svar på utfordringen er det tatt inn kvalitetskrav i kommune-
planens arealdel, etablert en egen etat, Byarkitekten, og utarbeidet en arkitektur-
strategi. Ulike stemmer har tatt til orde for et arkitekturopprør, som har hatt et
noe annet innhold i Oslo enn i Bergen, men som begge steder etterspør kvalitet
i byutviklingen i form av en mer variert og menneskevennlig arkitektur.

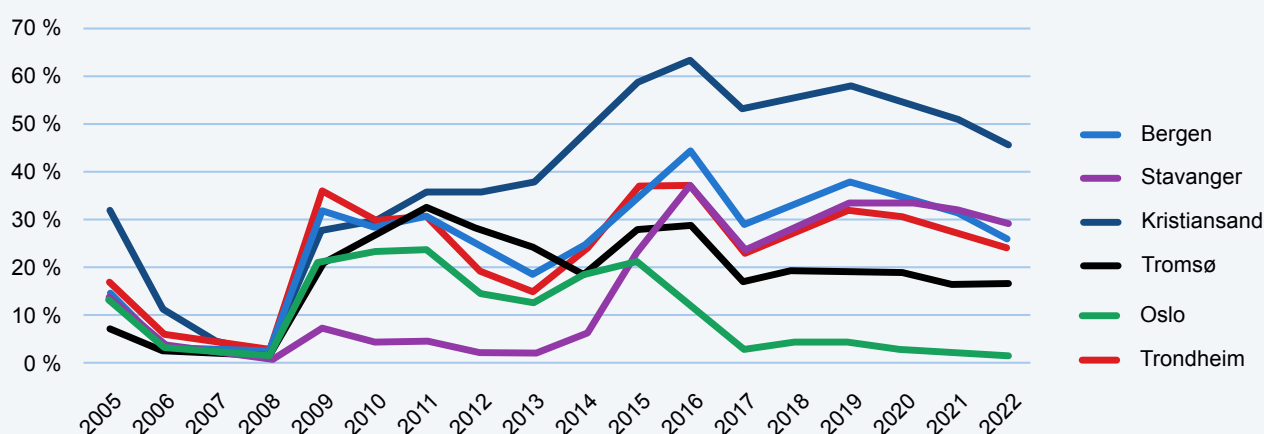
Sosial ulikhet kan forsterkes av boligmarkedet

Situasjonen på boligmarkedet i Bergen er ikke like utfordrende som i Oslo med omliggende kommuner når det gjelder boligpriser. Dette kan illustreres ved Sykepleierindeksen¹² (2022) som for Bergen er på 26,1 %, mens den for Oslo er på 1,5 %. Tendensen er at indeksen viser synkende tall, noe som tyder på at flere grupper blir stengt ute fra boligmarkedet, da sykeplei-
elønning ikke er vurdert som lav, men som en midlere inntekt.

Figur 13. Kilde: Eiendom Norge



Sykepleierindeksen historisk - utvalgte byer



¹² Sykepleierindeksen 2022 – Eiendom Norge

Selv om Bergen fortsatt er et godt stykke unna de utfordringene vi ser på boligmarkedet i Oslo, er det mange med fast inntekt som har utfordringer med å etablere seg på boligmarkedet, men som ikke har krav på hjelp til å bosette seg. Dette omtales som «*mellomsjiktet*» på boligmarkedet. Denne gruppen mangler oppspart kapital, og har utfordringer med å få boliglån. Noen er derfor avhengig av hjelp for å kjøpe egen bolig. Det kan være i form av hjelp fra foreldre som stiller som kausjonist («*foreldrebank*») el. Andre velger å kjøpe bolig sammen med andre.

Et stabilt og inkluderende boligmarked er avhengig av en viss andel utleieboliger for dem som ikke har råd eller ikke ønsker å eie egen bolig. Andelen som leier har økt og er høyest i de lavere inntektsgruppene¹³. Andelen som leier er høyest i de sentrumsnære bydelene.

Leieprisene i Bergen er lavere enn i Oslo og Trondheim¹⁴, men har steget 13,5 % i 2022¹⁵, noe som er en forholdsvis stor økning. Det er en del variasjon innad i Bergen. I de mest sentrumsnære bydelene rundt Bergenhus har SSB predikert månedlig leie for en 2-roms på 50 kvadratmeter på kr. 10 600. Til sammenligning er den predikerte prisen for en 2-roms på samme størrelse i mindre sentrale strøk av Bergen på kr. 9 700.

Kortidsutleie forekommer mest i sentrum av Bergen, enten i form av midlertidig utleie av egen bolig, eller som utleie av sekundærbolig. Siden prisene på kortidsutleie er langt høyere enn ordinær utleie, vil dette kunne påvirke leiemarkedet i sentrale strøk, eller tett på turistdestinasjoner. Der kortidsutleie blir hotellignende og fortrenger ordinær utleie, vil dette ikke lenger være å anse som bruk i tråd med boformål, men næring, etter plan- og bygningsloven. Det vil kunne få konsekvenser for både leiemarked og boligpriser dersom slik næringsvirksomhet ikke begrenses.

¹³ [Leie etter inntektsgruppe \(SSB 2022\)](#)

¹⁴ [Husleiepriser i byer 2022 \(SSB\)](#)

¹⁵ [Eiendom Norges utleieboligstatistikk 2022](#)

Rammebetingelsene

Kommunen har et bredt spekter av virkemidler for å legge til rette for nødvendig boligforsyning, men er avhengig av bransjen for å realisere nødvendig boligbygging. Ulike analyser har pekt på at kommunene ikke nødvendigvis benytter virkemidlene sine fullt ut, eller strategisk nok, for å oppnå ønsket politikk.

Statens ambisjoner for bærekraft i boligforsyningen følger av statlige føringer for kommunal planlegging, men er ikke fullt ut speilet med et tilsvarende virkemiddelapparat for kommunene. Staten bruker i varierende grad de virkemidlene den har for å lette kommunenes utfordringer for å oppnå bærekraft lokalt. Regelverket bør på noen punkter videreutvikles, det vises bl.a. til at:

- Regelverk er ikke er godt nok tilpasset sirkulære verdikjeder ved ombruk av bygg, ombruk og gjenvinning av materialer.
- Det er ikke anledning til å regulere disposisjons-form, i form av eie /leie eller borettslag. Fordelingen av eierform har betydning for sosio-økonomisk sammensetning i bomiljø. Borettslagsformen er også klart mer egnet for å sikre fellesfunksjoner når det planlegges deleboliger o.l.
- Det er ikke et eget boligformål i plan- og bygningsloven for studentboliger. Dersom areal kunne avsettes til studentboliger, kunne det bidra til bygging av flere studentboliger til overkommelig pris i sentrumsnære områder, og samtidig lette trykk på leiepriser og redusere hyblifisering av familieboliger sentralt.
- Målgruppen for Startlån fra kommunen er av staten snevret inn, og det er bare en forholdsvis liten gruppe varig økonomisk vanskeligstilte som kvalifiserer for ordningen.

Behov – Boligbygging

Kommunen skal i sin planlegging legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging, *jf. plan- og bygningsloven § 3-1*.

KPS har som mål at Bergen skal være Vestlandets hovedstad og være en attraktiv by å leve, bo og flytte til.

Om man legger framskriving for ventet befolkningsvekst til grunn, vil Bergen kommune trenge i underkant av 1 000 nye boliger per år fram mot 2030 for å ivareta tilstrekkelig boligbygging. Da er det lagt til grunn et snitt på to personer per husholdning.

Hva som er tilrettekkelig boligbygging kan ikke settes direkte opp mot den befolkningsutviklingen, men må vurderes ut fra helheten i eksisterende boligtilbud. Boliggetterspørsel er ikke det samme som boligbehov. Grad av sysselsetting, lønnsvekst, inflasjon og rentenivå påvirker eksisterende husholdningers evne og vilje til å endre boligsituasjonen sin. De siste tre årene har boligprisene i Bergen steget mer enn normalt. Når prisene fortsetter å øke etter at rentene har økt og ventes å øke framover, kan det tale for at etterspørsel er høyere enn tilbudet.

Ut fra hensyn til klima og mål om grønn omstilling uten vekst av personbiler, bør Bergen ta en større andel av veksten i den felles bo- og arbeidsregionen, når framskrivingen over flere år har vist en relativt større vekst i nabokommuner. Bergen bør som et minimum ha en forholdsmessig (prosentvis) lik vekst som nabokommuner innenfor den felles bo- og arbeidsregionen.

På denne bakgrunn bør Bergen kommune gå fra å legge SSBs prognose for middels vekst, til å legge prognose for høy vekst til grunn for boligbehov.

Bergen kommune vil arbeide for å tilrettelegge for en boligforsyning på rundt 1 200 boliger i året.

KPS har målsettinger om mangfoldige bomiljø. Hvilke boliger vi trenger henger sammen med den befolkningssammensetningen og sammensetningen av husholdninger i fremtiden. Den demografiske fordelingen er også ulik mellom bydelene.

De eksisterende boligene vil utgjøre fundamentet for tilbudssiden i boligmarkedet, også i kommende tiår. I perioden 2018–2022 var det 49 125 registrerte boligtransaksjoner i Bergen kommune, et snitt på 9 825 per år. I samme periode ble det ferdigstilt ca. 1 200 boliger i snitt per år, noe som viser at tilbudssiden i boligmarkedet i hovedsak består av brukte boliger.

Bygging av nye boliger i de ulike bydelene bør ta høyde for den utviklingen som allerede har vært, og tilpasses forventede behov, gitt den demografiske utviklingen vi ser i prognosene.

Del II

Mål og strategier

Mål og strategier

Som del av bystyrets bestilling i sak 207/19, skal mål og strategier for boligforsyningen presiseres. At mål og strategier er bredt forankret er viktig for å sikre langsiktighet og helhet i kommunens boligpolitikk.

Visjonen

Den overordnede visjonen viser et felles fremtidsbilde for hva vi vil oppnå, og er bredt forankret i KPS, KPA 2018, føringer i Handlings- og økonomiplanen (HØP) og bystyrets føringer i sak 207/19 Melding om Program for boligforsyning.

Visjonen er at:

VISJON

Bergen skal være en grønn, inkluderende og rettferdig by med mangfoldige nabolag og gode boliger for alle.

Denne visjonen fanger opp Kommuneplanens samfunnsdels BERGEN 2030 ambisjoner for utviklingen av Bergen som en aktiv og attraktiv by, med tilhørende tematiske satsinger.

Visjonen speiler også Byrådets visjon om at Bergen skal være en kortreist fossilfri by preget av gode nabolag og oppvekstmiljø, der folkehelse, inkludering, klima, miljø, biologisk mangfold og sosial utjevning er viktig i all byutvikling, og der folk trives med å bo, drive næring, jobbe og leve.

Hovedmål

MÅL

Bergen skal ha en bærekraftig boligforsyning

Målet er utformet på bakgrunn av bystyrets bestilling til program for boligforsyning i sak 225/16. Hovedmålet vil være egnet til å bidra til å nå den overordnede visjonen om en grønn, inkluderende og rettferdig by med mangfoldige nabolag og gode boliger for alle.

Kommunen skal tilrettelegge nok areal egnet for boligbygging som ivaretar ventet vekst. Bystyret har i tillegg forutsatt (sak 207/19) at alle bydeler i Bergen skal ha bærekraftig vekst. Dette er altså en utvikling som ikke kan konsentreres til Bergen sentrum, men må fordeles slik at alle bydeler kan få en boligforsyning som legger grunnlaget for bærekraftig utvikling.

Noe forenklet kan man si at boligforsyning handler om å legge til rette for at det bygges rett mengde boliger på rett sted, med riktig sammensetning og kvalitet, til en overkommelig pris.

En boligforsyning som er bærekraftig ved at den ivaretar både grønn, sosial og økonomisk dimensjon, vil gi varig verdiskaping for samfunnet.

Grønn bærekraft i boligforsyningen forutsetter et utbyggingsmønster som tar klimarisiko på alvor og skjermer landbruks-, natur- og friluftsområder, der naturmangfold sikres og sammenheng i blågrønne strukturer styrkes. Utslipp må reduseres ved at ny utbygging tilrettelegger for at beboernes transportbehov til daglige gjøremål kan løses med gange, sykkel og kollektivtrafikk. Ressursbruk og utslipp ved boligbygging må reduseres, og ombruk av bygg, ombruk og resirkulering av materialer stimuleres. Boligene og nabolag må være godt klimatilpasset, miljøvennlige og bruke mindre energi. Det må tilrettelegges for at innbyggerne kan leve mer miljøvennlige liv ved økt sambruk og deling av ulike funksjoner og ressurser.

Sosial bærekraft i boligforsyningen henger sammen med behovet for å styrke folkehelsen både gjennom å sikre kvalitet i bomiljø og boliger, tilrettelegge for gode møteplasser i bomiljøene, samt god tilgang på sosial infrastruktur og tjenestetilbud. Gode levekår styrkes ved inkluderende og mangfoldige bomiljø som forebygger ensomhet og utjevner levekårsforskjeller. Mangfold forutsetter både varierte boliger tilpasset ulike innbygges behov og preferanser i ulike livsfaser, men også at grupper med ulik sosioøkonomisk og kulturell tilhørighet har lyst og råd til å bosette seg i de samme bomiljøene.

Økonomisk bærekraft sikres ved å legge til rette for et velfungerende boligmarked der tilbud står i forhold til etterspørsel. Kommunen må tilrettelegge for tilstrekkelig boligbygging ut fra forventet befolkningsvekst på en måte som samtidig ivaretar grønn og sosial bærekraft. En annen side ved økonomisk bærekraft, er at siden det er bransjen som utvikler og bygger boliger for det ordinære boligmarkedet, vil det forutsette at bransjen vurderer det som lønnsomt å investere i boligbygging. Økonomisk bærekraft for utbygger kan styrkes ved effektiv og forutsigbar plan- og byggesaksbehandling, sikring av at planer som vedtas er gjennomførbare og ved at det offentlige bidrar til gjennomføring av planer. Men bransjens vurdering av lønnsomhet vil samtidig være avhengig av markedsstyrte faktorer, som kostnader, tilgang til finansiering, etterspørsel mv. I økonomisk utfordrende tider vil det mest økonomisk bærekraftige for kommunen være å konsentrere sin innsats og eiendomsserverv der det bidrar til bærekraft i sin helhet.

Boligforsyning berører en rekke politikk-områder og sektorer, og forutsetter bredt samarbeid på tvers i kommunen. Tilstrekkelig offentlig infrastruktur i tilknytning til boligområder er viktig. Det forutsetter at kommunen har en egnet tomtebank, eller sikrer seg nødvendig areal ved grunnerverv for å etablere teknisk og sosial infrastruktur, som skole, barnehage, sykehjem, og etablere kommunale boligtilbud mv.

Kommunen bygger ikke boliger for det ordinære markedet selv. Samarbeid med bransje er derfor viktig for å sikre tilstrekkelig boligbygging og innovasjon i boligutviklingen.

Samhandling med ulike offentlige aktører, kompetansemiljø og medvirkning for innbyggere er også viktig for å sikre viktige hensyn og oppnå gode løsninger.

For å synliggjøre ulike dimensjoner er Hovedmålet fulgt opp med tre delmål, jf. nedenfor.

Tre parallelle delmål

De tre delmålene gjenspeiler de tre bærekraftdimensjonene og må ivaretas parallelt for at resultatet skal bli bærekraftig.

De to første angir premisser for å utvikle bomiljø og boliger, mens den siste angir ambisjoner for en boligproduksjon som gir et balansert boligmarked og vekst i alle bydeler.

Ved innbyrdes målkonflikter vil det måtte gjøres avveininger, og alle prosjekter kan ikke være like gode på alt. Avveiningene er komplekse, men det er først når de ulike målene vektes på en god måte at man oppnår bærekraft i sum.



Figur 14

Strategiene

Til hvert delmål er det laget strategier som skal vise hvilke satsinger som prioriteres for at temaplanens visjon og mål skal oppnås. Flere elementer ved strategiene er allerede en del av vedtatte strategier som setter premisser for boligforsyningen, andre er nye og viser endringer som vurderes som nødvendige for å

- redusere klimagassutslipp og være areal-effektiv
- være rustet for klimændringer og ta vare på natur
- bidra til redusert ressursbruk i utbygging
- legge til rette for mer deling bomiljø

- sikre god sammenheng mellom bolig og sosial infrastruktur
- sikre stedstilpassing og kvalitet i kompakte bomiljø
- legge til rette for mangfoldige og variert boligtilbud
- bidra til å gi alle grupper mulighet til å eie egen bolig
- fordele og inkludere kommunale boligtilbud i den kompakte byen

- tilrettelegge for boligbygging i alle bydeler
- styrke forutsigbarhet og effektivitet
- bidra til gjennomføring
- bidra til samhandling og innovasjon
- påvirke for at kommunens verktøykasse kan styrkes for å bidra til bærekraft

→ Mulige virkemidler og indikatorer er omtalt og vist i sammenheng med de ulike strategiene.

I det følgende er delmål med strategier omtalt nærmere.



Grønn vekst

**Boliger og bomiljø
skal ta vare på
natur og være
klima- og miljø-
vennlige**

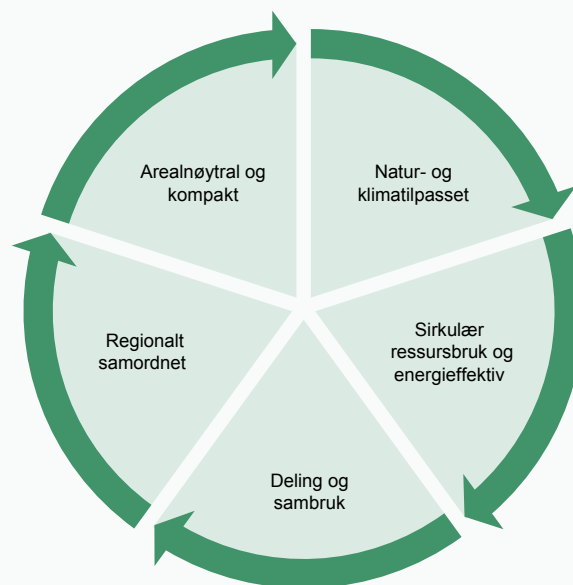




Bergen står overfor en naturkrise og en klimakrise. Det haster å legge om utviklingen i en mer klima-, miljø- og naturvennlig retning. Måten vi bygger nye boliger på skal være en del av løsningen, både regionalt og lokalt, og bidra til en grønnere, mer menneskevennlig by. Vi skal få bedre byluft og kutte klimagassutslippene ved å redusere transportbehov og bevare (ta vare på) natur, være godt rustet for å tåle og forebygge klimaendringer, redusere avfall og bidra til mer forsvarlig bruk av ressursene, samtidig som vi gjør det enklere å leve mer klima- og miljøvennlige liv i Bergen. Innbyggernes folkehelse styrkes ved at nærhet til natur og grøntområder gir mulighet til rekreasjon og er viktig for kvalitet i boligområder.

Nye boliger må konsentreres i kompakte gåbyer som samtidig har plass til naturen og vann, og er godt klimatilpasset. Det må stimuleres til redusert ressursbruk gjennom ombruk av bygg, ombruk eller gjenvinning av materialer når vi utformer nye boliger og bomiljø. Det må også gjøres enklere for innbyggerne å redusere sin ressursbruk ved å legge til rette for mer deling internt i bomiljøene. Kommunen må prioritere egen innsats mer målrettet for å nå målene – både for å redusere klimagassutslipp, skjerme matjord og natur, legge til rette for mer sirkulær ressursbruk i boligbygging og deling i bomiljø.

Strategiene skal vise hvilke satsinger vi prioriterer innen delmålet: Hvordan vi kan oppnå et klima- og miljøvennlig utbyggingsmønster lokalt og regionalt, hvordan boligutvikling skal ta hensyn til natur og bli bedre klimatilpasset, hvordan vi kan oppnå mer sirkulær ressursbruk og energieffektive løsninger ved oppføring av nye boliger, hvordan innbyggernes behov kan løses mer ressurseffektivt ved deling og sambruk.



Figur 16 viser de fem hovedsatsingene for at boligforsyningen skal nå mål om at Nye boliger og bomiljø skal ta hensyn til natur, og være klima- og miljøvennlige.



Strategi

1.1 Arealnøytral og kompakt

Boliger skal bygges ved fortetting og transformasjon av bebygde areal, i hovedsak i sentrumskjerner og byfortettingssoner (sentrumsområder) i KPA 2018, der direkte utslipp kan reduseres ved at transportbehov løses med gange, sykkel og kollektivtransport. Samtidig bevares landbruks-, natur- og friluftsområder og skjermes mot utbygging.

Effekt

Satsing på flere boliger i sentrumsområdene gir redusert transportbehov, bedre luftkvalitet og redusert trafikkstøy i hele byen. Høy nok andel boliger og beboere i senterområdene gir mer aktive og levende byrom, som gir økt attraktivitet sentralt i alle bydeler. Kompakt gåby gir mindre behov for å bruke areal til veg, med liv i gatene og aktive nabolag. Flere boliger i sentrumsområder gir effektiv ressursbruk for kommunen i form av mer bærekraftig sørvis- og tjenesteproduksjon.



Utfordring

Fortetting og transformasjon av bebygde areal i sentrumsområder kan være komplekst, tilgangen til tomter knappere og tomteprisene høyere. Kommunen bygger ikke boliger selv, og må lede utbygges investeringsvilje inn i de områdene som gir best måloppnåelse. Bystyret har gitt føringer for et klima- og miljøvennlig utbyggingsmønster i KPA 2018. Boligpotensialet i sentrumsområdene er høyt¹⁶, men for å utløse boligpotensialet må kommunen tilrettelegge for gjennomføring (offentlig planarbeid og sikre infrastruktur). Kommunen har begrenset økonomisk handlingsrom, begrenset tomteportefølje i sentrumsområder og utfordringer på kapasitet, og må prioritere ressursbruk til fortettingsområder.

Potensial

En tydeligere prioritering av kommunens innsats kan gi en mer samordnet vilje til å satse, gi helhetlige avklaringer som gir økt forutsigbarhet og reduserer risiko for utbyggere for å bidra til at vekst ledes til sentrumsområdene, og bidrar til klima- og miljømålsettinger.

Virkemiddel

- Sette av tilstrekkelig areal til boligbygging i kommuneplanens arealdel, og gi føringer som sikrer et klima- og miljøvennlig utbyggingsmønster for boliger, jf. KPA 2018¹⁷.
- Prioritere kommunens ressursbruk for økt boligbygging mer strategisk i et utbyggingsprogram og styre den inn mot sentrumsområder i KPA 2018.
- Sikring av kommunal eiendomsportefølje i sentrumsområder som kan styrke kommunens strategiske rolle i utviklingen – Belyses i Eiendomsstrategi.
- Utvikle verktøy for, og ta i bruk, arealregnskap for å overvåke og begrense arealbruk.
- Evaluere føringer for arealbruk knyttet til boligbygging ut fra klima- og miljømålsettinger og videreutvikle disse.

Indikator

- Andel LNF-formål som tas i bruk til boligformål er nøytralt.
- Andel/antall nye boliger som reguleres og realiseres i sentrumsområder (sentrumskjerne og byfortettingssone) i KPA 2018.
- Kommunal eiendomsportefølje i KPA 2018.

¹⁶ [Bergen kommune - Rapport om potensial for boligbygging i fortettingsområder i KPA 2018.](#)

¹⁷ Plan- og bygningsetatens [Rapport om potensial for boligbygging i fortettingsområder](#) i KPA 2018 viser at behov er ivarettatt innenfor sentrumsområder (sentrumskjerner og byfortettingssoner) i KPA 2018.



Strategi

1.2 Natur- og klimatilpasset

Kommunen skal sikre trygge boliger og bomiljø som er rustet for å tåle klimaendringer. Å ta vare på natur og sikre bedre sammenheng i blågrønne strukturer (vannveier, grøntområder og parker) er nødvendig for å tilpasse seg et klima i endring og forebygge ytterligere klimaendringer, samtidig som biologisk mangfold styrkes i og rundt bomiljø i den kompakte byen.

Effekt

Styrket sammenheng i grøntområder og åpne vannveier i kompakt by gir økt naturmangfold og fører til at flomtopper håndteres bedre og vann brukes som ressurs i nabolag. Det gir mer klimatilpassede og tryggere bomiljø og boliger. Samtidig gir nærhet til grøntområder økt attraktivitet og positiv effekt på folkehelse i nabolag og bomiljø.



Utfordring

Klimaendringene skjer stadig raskere og får større konsekvenser både globalt og lokalt. Havnivåstigning og økte temperaturer skaper økt risiko for tørke og styrtregn med store utfordringer for samfunnet som overvann, flom, skred. Fortetting fører til at grøntområder og vannveier i byen er under utbyggingspress og må sikres. Natur og klimatilpassing påvirker hvordan eiendommer kan utnyttes, og må avklares tidlig i alle plan- og byggesaker.

Potensial

Klimatilpassing handler om hvor og hvordan vi bygger for å være rustet til å tåle og forebygge klimaendringer. Her er flere av tiltakene igangsatt, men prosesser kan bli mer effektive og hensiktsmessige ved økt oppmerksomhet på behovet for klimatilpassing og hvordan det følges opp i utviklingen av den kompakte byen.

Virkemiddel

- Krav om kartlegging av risiko og sårbarhet (ROS) i utbyggingsområder jf. KPA 2018 § 19.
- Hensynssoner for områder med fare, risiko eller sårbarhet, jf. KPA 2018 jf. §§ 33.7 (skred) og 33.8 (flom).
- Helhetlige temaplaner for overvannshåndtering og VA-rammeplaner innarbeides i reguleringsplaner.
- Krav om sikring og styrking av sammenheng i blågrønne strukturer ved utbygging, jf. KPA 2018 Blågrønt temakart og § 10.
- Grøntregnskap som viser status over grønne arealer i den bebygde delen av byen¹⁸.
- Utrede og utvikle insentiver for å styrke prosjekter som er naturpositive, ved at de styrker sammenheng i blågrønne strukturer.

Indikator

- Redusert naturskade på nye boliger.
- Grøntområder og areal avsatt til grøntstruktur er stabilt/øker.

¹⁸ [Bergen kommune – Bergen har fått sitt første grøntregnskap.](#)



Strategi

1.3 Sirkulær ressursbruk og energieffektive løsninger

Bergen kommune skal bidra til å redusere avfall og styrke sirkulær ressursbruk og mer energieffektive løsninger i boligutviklingen. Ombruk av bygg, samt ombruk og gjenvinning av byggematerialer skal styrkes.

Effekt

Mer sirkulær ressursbruk i boligforsyningen ved ombruk av bygg, ombruk og gjenvinning av byggematerialer kan ha stor effekt for klimagassutslipp. Andre positive effekter er mindre avfall, mindre bruk av begrensede ressurser, mindre forurensing ved produksjon av materialer, mindre transport av materialer og avfall. Ombruk av eksisterende bygg vil samtidig bidra til bevaring av bygningsmiljø og styrke stedsidentitet. Nye boligområder som er mer eller mindre selvforsynt med energi vil gi reduserte bokostnader.



Utfordring

Bygg, anlegg og eiendom er globalt den enkelt-sektoren som har størst forbruk av materialer. I Norge er sektoren også den største produsenten av avfall, og står for ca. 25 % av alt avfall som skapes og 40 % av klimagassutslipp. Mer sirkulær ressursbruk i form av ombruk og gjenvinning kan redusere avfall og klimagassutslipp. Det mangler i dag infrastruktur for sirkulære verdikjeder, arealer for mottak og lagring, effektive plattformer for omsetting og fullverdige sertifiseringsordninger, samt nødvendig kompetanse. Det er forskriftsfestede energieffektiviserende krav til boligbygg, mens hvordan fornybare energikilder kan utvikles og utnyttes i større utbyggingsområder må håndteres fra plansak til plansak.

Potensial

Næringen har et stort potensial for økt sirkularitet. Kommunen kan i alle plan- og byggesaker vurdere ombruk av eksisterende bygg framfor å rive, ombruk og gjenvinning av materialer, mer fleksible løsninger som kan endre formål, og tilrettelegge for sirkulære verdikjeder. Byggeplasser må elektrifiseres, og nye bygg må bli fleksible og energieffektive. Høye energipriser kan bidra til raskere omleggingen mot såkalte pluss- og boligprosjekter som i større grad er selvforsynt med ren/sirkulær energi.

Virkemiddel

- Krav om klimagassberegninger for å identifisere muligheter for å redusere klimagassutslipp og stimulere til ombruk av bygg, jf KPA 2018 § 18.
- Ha fokus på ombruk av bygg og gjenbruk av byggematerialer i planleggingen.
- Bidra til at regelverk og rammebetingelser er tilpasset sirkulær ressursbruk.
- Samhandle med bransje for å utvikle infrastruktur lokalt for ombruk og gjenbruk i form av midlertidig lagring, materialbanker, mv.
- Stimulere til at boliger bygges i klima- og miljøvennlige materialer, som for eksempel tre.¹⁹
- Delta i forskningsprosjektet Elexia for utvikling av nye integrerte energisystemer og smart energibruk for hele bydeler med Dokken som en av tre piloter i EU Horizon prosjekt.²⁰
- Se potensiale for lokale, fornybare energikilder og sirkulær energibruk på område-nivå i reguleringsplaner.
- Utrede og utvikle insentiver for energieffektiviserende og miljøvennlige energiløsninger i boligprosjekt.

Indikator

- Reduserte klimagassutslipp ved boligbygging.
- Mindre avfall fra byggeplasser.
- Mindre fossile utslipp fra byggeplasser.
- Nullutslipps nabolag.

¹⁹ [Forslag trestrategi.](#)

²⁰ [Bergen kommune – Smarte energiløsninger.](#)



Strategi

1.4 Mer sambruk og deling

Bergen kommune skal være en pådriver for løsninger som åpner for mer sambruk og deling i utviklingen av nabolag og boliger. Deling og sambruk kan være arealeffektivt og ressursbesparende, samtidig som det kan legge til rette for mer naboskap, trivsel og inkluderende bomiljø. Deleløsninger kan være delebiler, delesykler, deleboliger med flere fellesfunksjoner som felles oppholdsareal, kjøkken, vaskerom, gjesteleilighet, sykkelverksted mv.

Effekt

Mer arealeffektive boformer, tilrettelagt for sambruk og deling av arealer og ressurser gir en opplevelse av å få mer ved å eie mindre og skaper fellesskap på tvers i bomiljøet. Delte mobilitetsløsninger (bildeling mv.) kan gi redusert behov for parkeringsareal som kan gi plass til andre fellesfunksjoner på gateplan. Innovasjon for å styrke sambruk og deling bidrar til større boligmangfold.



Utfordring

Nabolag og boliger må utformes på en måte som fremmer økt deling og sambruk. Dette krever innovasjon innen boligutviklingen. Regelverket for utforming av boliger er i utgangspunktet ikke utformet med tanke på fellesskapsløsninger og økt deling. Noen disposisjonsformer er bedre tilrettelagt for deling, som borettslag. Deling av arealer og funksjoner kan være utfordrende for noen beboere med allergier, skjermingsbehov mv.

Potensial

Potensial for mer arealeffektive boformer, og/eller boliger som har flere fellesfunksjoner på deling gir økt fleksibilitet som passer mennesker i ulike livssituasjoner eller ulike forutsetninger. Det bør bli enklere å fremme slike planforslag. Mer fleksible bygg og boliger kan tilpasses endret bruk og redusere behov for å rive og bygge nytt.

Virkemiddel

- Erverve og dele kunnskap samt skape interesse for mer deling i bomiljø, jf. Bopilot og utstillingen NABO på KODE 2022.
- Piloter for å utvikle bomiljø og boliger med fellesareal og delekultur ved bruk av planverktøy og bruk av rollen som grunneier, jf. Pilot Grønneviken.²¹
- Utvikle veileder for nye boformer som legger til rette for økt deling av funksjoner og ressurser, som grunnlag for plan- og byggesaksbehandling.
- Stimulere til utvikling av mer fleksible boliger, som kan tilpasses ulik bruk over tid.

Indikator

- Andel boliger/husholdninger som deler flere fellesfunksjoner.
- Andel deleboliger.
- Andel bildeling i boligprosjekter.

²¹ [Pilot Grønneviken.](#)



Strategi

1.5 Økt regionalt samarbeid

Bergen kommune skal bidra til økt regionalt samarbeid for en klima- og miljøvennlig boligforsyning innenfor den felles bo- og arbeidsregionen.

Effekt

Redusert klimagassutslipp, bedre byluft og mindre støy som følge av at økt transportbehov ved ny boligbygging i regionen kan tas ved gange, sykkel og kollektivtransport.



Utfordring

Bergens nabokommuner har over flere år hatt prosentvis høyere vekst enn Bergen. Utbyggingsmønsteret i regionen er spredt, og nye innfartsveier ferdigstilles eller er under planlegging. Spredt boligbygging vil kunne frembringe økt personbiltrafikk, forurensning og støy for innbyggerne i Bergen. Det er viktig at vi sammen med nabokommuner og fylkeskommune jobber for mer klima- og miljøvennlig utbyggingsmønster i den regionale boligforsyningen. Statsforvalter har også en viktig rolle for å bidra til dette.

Potensial

Et tydelig definert tyngdepunkt kan bidra til økt konkurransekraft og bidra positivt i regionen. Regionale planer har føringer for mer samordnet bolig, areal og transportplanlegging. God regional samordning av boligbygging kan, sammen med stedsutvikling med kvalitet i utpekte senterområder i regionen, bidra til mer klima- og miljøvennlig utbyggingsmønster.

Virkemiddel

- Sette boligbyggingens betydning for klima- og miljøvennlig utvikling i regionen på agendaen i regionale samarbeidsorgan og i høringer .
- Større vektlegging av utbyggingsmønster knyttet til ny boligforsyning i Byvekstavtale /Miljøløftet.

Indikator

- Deltakelse i samhandlingsorgan og -fora.
- Pendlertall – redusert andel personbiltrafikk og utvikling i kollektivtrafikk.
- Miljøløftets indikatorsett.



Mangfoldige nabolag

**Bergen skal ha
gode nabolag med
boliger for alle**

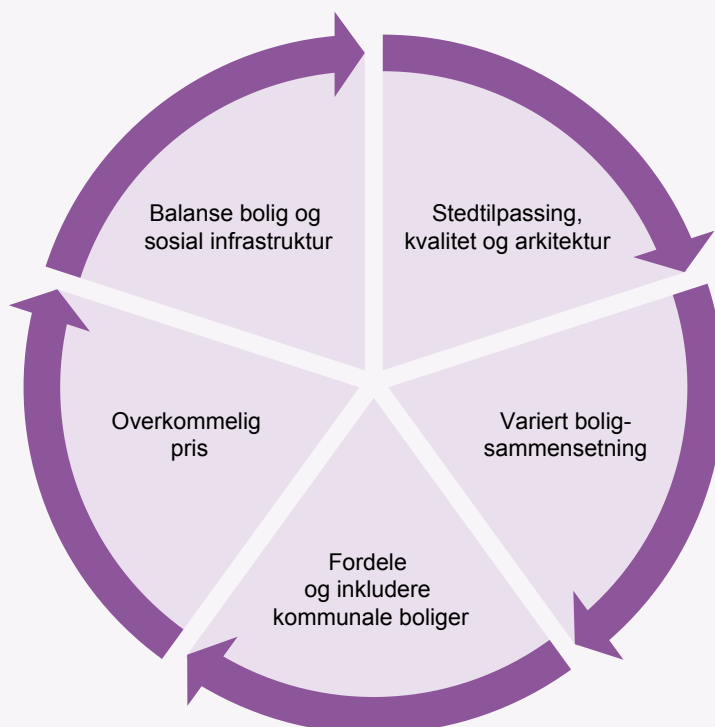


For å sikre god folkehelse og forebygge ensomhet og levekårsutfordringer må vi skape attraktive og trygge bomiljø der folk føler tilhørighet. I den rettferdige byen har alle lik tilgang til godene ved å bo i kompakt by, og like muligheter til å utvikle seg. Boligen er en sentral del av folks liv og er en av velferdspilarene.

Mangfoldige nabolag der folk i ulike alder, livssituasjon, kulturell bakgrunn og økonomiske forutsetninger bor sammen, skaper tillit og utjevner sosiale forskjeller. Å legge til rette for mangfold er også viktig for å gi en mer rettferdig fordeling av godene og forebygge levekårsutfordringer.

Strategiene skal vise hvilke satsinger vi prioriterer innen delmålet: Hvordan oppnå balanse mellom boliger og tilbudet på sosial infrastruktur, hvordan sikre steds-tilpassing og kvalitet i bomiljø og boliger, hvordan kan en variert boligsammensetning sikres, hvordan kan vi bidra til at flere får mulighet til å etablere seg i kompakt by og hvordan kan kommunale botilbud bli innlemmet i bomiljøene?

Figur 17 viser kort beskrivelse av de fem strategiene som gjennomgås nedenfor, for å oppnå mål om at Bergen skal gode bomiljø med boliger for alle.





**Strategi**

2.1 Balanse mellom boliger og sosial infrastruktur

Bergen kommune skal sikre bedre balanse mellom boliger og sosial infrastruktur og tjenestetilbud. For å utvikle gode nabolag og tilrettelegge for gåby, må sosial infrastruktur og tjenestetilbud styrkes i takt med boligtilbudet. Økt boligbygging påvirker behov for sosial infrastruktur som skole, barnehage, sykehjem, eller tilsvarende tjenester. I tillegg vil det måtte vurderes behov for å sikre areal og arenaer for frivillighet, som organisasjonsliv, kultur- og idrettsaktiviteter, tros- og livssynssamfunn i nærmiljø.

Effekt

Der sosial infrastruktur står i forhold til behov vil det gi bedre livskvalitet for innbyggerne som bor der. Dette vil gi tilhørighet og bidra til å skape samhold lokalt. Tidlig avklaring kan styrke/forenkle gjennomføring av områderegulering og andre reguleringsplaner.



Utfordring

Boligbygging uten tilstrekkelig kapasitet på offentlig sosial infrastruktur og møteplasser kan forringe bomiljøet og føre til redusert tilhørighet, ensomhet og levekårsutfordringer. Det kan også føre til negativ utvikling i form av økt kriminalitet og skape utrygghet.

Erfaringer fra gjennomførte områdeutviklinger viser at det er utfordrende å sikre offentlig, sosial infrastruktur plass i den kompakte byen og sikre at tilbudet er dimensjonert for ventet vekst. Manglende avklaringer kan forsinke gjennomføring av vedtatte planer for boligbygging.

Økt boligbygging medfører også behov for uformelle møteplasser og lokaler og areal for aktiviteter som er organisert av sivilsamfunnet gjennom organisasjoner, lag og foreninger, eller andre typer samlinger.

Potensial

Kommunen kan bli bedre til å se boligutvikling i sammenheng med behov for sosial infrastruktur og jobbe mer strategisk for å sikre areal og egnede tomter for denne typen formål.

Sivilsamfunnets behov for møteplasser kan løses på ulike måter. Vernede (offentlige eller private) bygg kan få nytt liv med nytt innhold, bygg som skal rives kan få midlertidig bruk, utbyggingsprosjekt kan få økt attraktivitet ved å åpne opp for at frivillighet og folk i nabolag samles der. Når offentlig, sosial infrastruktur skal etableres, eller offentlige bygg forutsettes brukt til allmenne formål, må dette sikres forankring i HØP.

Virkemiddel

- Utvikle og bruke analyser som identifiserer behov .
- Følge opp strategier og prinsipper for lokaliseringa av ny sosial infrastruktur, som nærscoleprinsipp, og prinsipper om barnehage i egen bydel.
- Handlingsplaner for å sikre tilstrekkelig kapasitet på tilbud på kort sikt, som samtidig tar høyde for utvikling på mellomlang og lang sikt, jf. skolebruksplan og barnehagebruksplan.
- Bedre sikring av areal til sosial infrastruktur i sentrumsområder når disse skal utvikles gjennom nye og bedre rutiner for koordinering av ulike sektoransvar i områderegulering (offentlige planarbeid).
- Krav i kommuneplanens arealdel som sikrer at behov for sosial infrastruktur vurderes og ivaretas i reguleringsplaner for nye boliger, jf. KPA 2018.
- Vurdere behov for, og i nødvendig utstrekning vedta, rekkefølgekrav knyttet til kapasitet/etablering av sosial infrastruktur.
- Sikring av kommunal tomteportefølje egnet for etablering av sosial infrastruktur – Følges opp i arbeid med ny eiendomsstrategi.
- Vurdere behov for areal og lokaler for frivillighet, kultur- og idrettsaktiviteter i nærmiljø. Både potensielle i eksisterende bygg, midlertidig bruk og behov for nye areal og lokaler.

Indikator

- Kapasitetsvurderinger og behovsanalyse for skole, barnehager, o.l.
- Innbyggerpanel.
- Tilgang til areal og lokaler for frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter i nærmiljø.



Strategi

2.2 Stedstilpassing, kvalitet og arkitektur

Bergen kommune skal sikre god stedstilpassing, kvaliteter som er viktige for folkehelse og god arkitektonisk utforming i bomiljø. Ved å ta vare på eksisterende kvaliteter og kulturmiljø, samtidig som menneskevennlige kvaliteter fremheves og utvikles, får vi nabolag med identitet og særpreg.

Gode nabolag forutsetter at omgivelsene er godt tilrettelagt for møter i det daglige og oppleves som inkluderende og stimulerende. Barn og unges interesser skal vektlegges og det skal sikres framkommelighet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Arkitektonisk kvalitet gir gode nabolag som ivaretar behov og hensyn hos beboere med ulike alder, livssituasjon og bakgrunn.

Effekt

Mer aktive og attraktive nabolag i den kompakte byen langs bybanen og i sentrumsområdene. Økt tilhørighet og økt deltakelse, bedre levekår og folkehelse i bomiljø.



Utfordring

Kompakt byutvikling kan ha negative virkninger på folkehelse og levekår om den ikke gjøres på en måte som samtidig er godt stedstilpasset, gir bomiljø som er skjermet mot forurensning og støy, nærhet til grøntområder, byrom og uteoppholdsareal med tilgang på luft og lys. Dette er utfordrende å få til i kompakt by med arealknapphet og forutsetter høy kompetanse på planlegging og arkitektur både hos kommune og utbyggere.

Fortetting og høy utnytting av tomtene kan gi uheldige effekter på kvalitet i bomiljø om det ikke stilles krav til arkitektonisk kvalitet som sikrer møteplasser, inkluderende bomiljø og herlighetsverdier for dem som bor der og besøker området. Innbyggermedvirkning er viktig for å sikre god kvalitet, men forutsetter god kommunikasjon og tilrettelegging ovenfor innbyggerne.

Stedstilpasning er ofte skjønnsmessige vurderinger mellom krav, hensyn og muligheter, og kan oppleves som mindre forutsigbare for utbyggerne. I områderegulering er det ofte mange delfelt som detaljreguleres av ulike aktører.

God stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet har ofte lengre varighet enn tidshorisonten i investerings- og utbyggsfase hos utbygger. Økonomiske vurderinger har vanligvis en kortere tidshorisont knyttet til planlegging, detaljprosjektering, bygging og salg av boliger. I dag er det flere eldre boligområder som fremstår som attraktive nabolag med særlig god stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet.

Potensial

Identitet, tilhørighet og sosiale møter kan styrkes ved bedre stedstilpassing, god arkitektur og bevaring av naturkvaliteter i nærområdet. Kommunen skal tidlig i plan- og byggesaksprosesser kommuniserer tydelig at stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet er en premiss for å få utvikle gode bomiljø. Gode veiledere og eksempler kan styrke kvalitet i bomiljøene.

Virkemiddel

- Krav om stedstilpassing i KPA 2018.
- Krav om innledende stedsanalyse for å sikre helhet og gode sammenhenger.
- Kvalitetskrav for uteoppholdsareal, universell utforming, lys, støy.
- Krav om arkitektonisk utforming og kvalitet i KPA.
- Strategi for arkitektur og byforming Arkitektur+.
- Byarkitekten gir veiledning til boligprosjekter.
- Arkitektkonkurranser for boliger og nabolag.
- Strategi for kulturminner og Kulturmiljøplan.
- Krav om medvirkning og gode metoder for medvirkning.
- Tidlig veiledning til forslagsstiller i plansaker, jf. HØP 2022.
- Eksempelsamling for basert på faktiske prosjekter eller prinsipptegninger.
- Formingsveileder til områderegulering.
- Evaluering av gjennomførte prosjekt og igangsatte tiltak. Som stedsanalyser og kvalitetskrav i KPA 2018.

Indikator

- Kvalitative analyser av nye boligmiljø i den kompakte byen.



Strategi

2.3 Variert boligsammensetning

Bergen skal ha et mangfold av boliger, boligstørrelser, boligformer, fleksible deleboliger, innovative boligløsninger og arkitektoniske boligutforminger i byen. Variert boligtilbud er nødvendig for å imøtekomme behovene til mennesker i ulike livssituasjoner, både enslige, par, barnefamilier, personer med ulike forutsetninger og funksjonsnivå.

En egnet bolig i et godt nabolag er et fundament for helse og livskvalitet. Nabolagene bør ha ulike typer boliger som gjør det mulig å flytte til en annen bolig i nabolaget om livssituasjonen endres. Boliger som lett kan tilpasses ulik bruk, vil bedre ivareta skiftende behov i ulike livsfaser og livssituasjoner.

Effekt

Mer mangfoldige bomiljø som kan bidra til økt tillit mellom innbyggere, mer stabile bomiljøer og forebygge levekårsutfordringer. Økt mulighet for boligkarriere knyttet til det nabolaget man kjenner og hvor man har et sosialt nettverk. Krav til varierte boliger vil indirekte kunne gjøre det mulig for flere små utbyggere å hevde seg, og bidra til mer sammensatt bransje.



Utfordring

For å skape mangfoldige bomiljø i den kompakte gåbyen må boligene være tilpasset ulike gruppers preferanser og behov i ulike livssituasjoner. Mange er aleneboende, det er ventet at det blir flere, samtidig som ensomhet er en samfunnsutfordring som kan tale for at det bør tilrettelegges for mer sosiale boformer. Det er høy andel eneboliger i Bergen, men mangel på boliger egnet for familier (familieboliger) sentralt i byen og disse er etterspurt av flere grupper²². Eksisterende familieboliger sentralt er i tillegg under press i form av hyblifisering. Boligsammensetningen må tilpasses ulike gruppers behov i ulike livsfaser og være tilrettelagt for at eldre skal bo lenge hjemme. For å oppnå rotasjon i eneboligmarkedet og frigjøre eneboliger, trengs det flere mellomstore²³ og store leiligheter, men det er mer lønnsomt for utbygger å bygge mange små enheter. Kommunen må ta ansvar for å sikre variert boligsammensetning i plan- og byggesaker. Normer for leilighetsfordeling kan være konfliktfylte og det tar tid å måle effekt.

Potensial

Det er potensial for mer variert boligsammensetning i flere prosjekter. Kompakt boligutvikling kan løses med ulike urbane typologier som videreutvikles og sikres ved krav i reguleringsplan. En variert boligsammensetning appellerer til mange grupper, og gir selger flere mulige kjøpere. I områder med knapphet på store boenheter, kan tilrettelegging for flere store boenheter over tid dempe prispress og gi flere familier mulighet til å etablere seg. Tilgjengelige boenheter kan imøtekomme behovene til eldre som ønsker å bo lenge hjemme, samtidig som boligene gir økt fleksibilitet for andre grupper.

Virkemiddel

- Kunnskap om boligsammensetning og sosioøkonomiske forhold systematiseres og vektlegges i planleggingen, jf. bl.a. Folkehelsesrapport.
- Vise ulike former for kompakt boligutvikling med ulik typologi.
- Krav om variasjon i boligtyper og leilighetsfordeling i KPA, jf. KPA 2018 § 9.
- Definere fordeling av boligtyper og leilighetsfordeling i reguleringsplan, jf. pbl § 12-7 nr. 5.
- Økt satsing for å få flere familieboliger i sentrumsområder
 - bestemmelse i KPA om tilrettelegging for familieboliger, jf. KPA 2018 § 9.3.
 - utvidet søknadsplikt for bruksendring, jf. KPA 2018 § 9.4.
 - egne bestemmelser om bruksendring/oppdeling av større boenheter som forebygger hyblifisering i boligområder av sentrum, jf. KDP Sentrum.
 - ved å prioritere og gjennomføre tilsyn mot ulovlig hyblifisering.
- Bidra til flere studentboliger ved å utvikle en veileder for plan- og byggesak, jf. KPA § 9.7.
- Bidra til større variasjon i kompakt boligutvikling ved å sette av noen felt for moderne «byhus», der eiendomsgrenser eller typologi defineres gjennom bestemmelser i reguleringsplan.
- Forenkle saksbehandling for nye og alternative boformer ved å lage en veileder for plan- og byggesaker.

Indikator

- Boligsammensetning – typologi og andel boliger med ulik størrelse.
- Befolkningssammensetning.
- Kartlegging av stabilitet i bomiljø og bo-karrierer internt i området.

²² Både eldre og barnefamilier vektlegger størrelse på boligene og i boligmarkedet vil eldre kjøpere med oppspart kapital kunne konkurrere ut barne familier.

[Bergen kommune – Boligpreferanseundersøkelsen.](#)

²³ [Kartlegging av boligtilbudet. Vista Analyse for Vestland fylkeskommune.](#)



Strategi

2.4 Overkommelig pris

Bergen kommune skal være pådriver for at alle, uavhengig av sosioøkonomisk bakgrunn, kan bosette seg i den kompakte gåbyen. Dersom alle skal ha mulighet til å ta del i fordelene ved å bo i kompakt by, må det gjenspeiles i et boligtilbud som har en overkommelig pris for ulike sosioøkonomiske grupper, både for eie og leie.

Effekt

Forebygger levekårsutfordringer og bidrar til sosialt mangfold i nabolag og sosial utjevning. Mer rettferdig omstilling til klima- og miljøvennlig boligforsyning ved at flere grupper får mulighet til å etablere seg i den kompakte gåbyen.



Utfordring

Mangfold forutsetter at ulike grupper har mulighet til å bosette seg i de samme nabolagene. Kommunen kan ikke med hjemmel i plan- og bygningsloven regulere pris eller eierform (eie /leie /borettslag) eller bestemme hvem som skal eie/disponere de ulike boligene.

Boligprisene er markedsstyrt, og tilgangen til boligmarkedet defineres ofte av den enkelte husholdnings økonomi. Boligprisene har steget over flere år, og mest i de sentrale delene av byen. Høye boligpriser vil kunne stenge noen grupper ute fra et område.

Boliglånsforskriftens krav til egenkapital mv. medfører at de som ikke har oppsparte midler, eller hjelp fra foreldre, ikke klarer å få boliglån. Prisene på leie stiger, bl.a. som følge av økte strømpriser og renter, noe som gjør det utfordrende for leietakere å spare opp egenkapital. Dermed forsterkes sosiale skiller mellom dem som leier og dem som eier egen bolig. De som ikke klarer å komme seg inn på boligmarkedet sentralt i byen, og heller ikke har krav på kommunale boligtilbud, det såkalte mellomstaket i boligmarkedet, må enten leie eller flytte.

Husbankens støtteordninger er behovsprøvde og forbeholdt en stadig mindre gruppe. Der kommunen er grunneier/eier boligbygg, kan det ved salg stilles krav om at det skal sikres en andel rimelige boliger slik at den sosioøkonomiske miksen blir mer sammensatt. Det krevende å sikre at offentlige subsidier forblir tilgjengelig for målgruppen over tid, og ikke kun en fordel for dem som erverver bolig ved førstegangssalg. Tiltak som kun treffer ny-boligsegmentet vil bare i liten grad svare ut behovet, da hoveddelen av boliger for salg er bruktboliger. Det kan tale for at mer individrettede støtteordninger vil ha best effekt.

Et velfungerende leiemarked er viktig for byen. Boliger til studenter, flyktninger og andre løses i overveiende grad i det private utleiemarkedet. De fleste utleiery opererer med markedspris. Det er få ideelle boligstiftelser i Bergen. Student-samskipnaden Sammen tilbyr rimelige boliger for studenter, men har utfordringer med å nå eget mål om 20 % dekningsgrad for studenter, og er langt unna kommunens mål om 30 % dekningsgrad.



Potensial

Mål om sosialt mangfold i nabolag kan vektlegges tydeligere i saksbehandling og samhandling med bransje. Mange av dem som havner i mellom-sjiktet har betjeningsevne, det vil si at de klarer å betale avdrag på lån. Flere utbyggere har utviklet ulike modeller for en enklere vei inn i boligmarkedet, der deleie er pekt på som den mest effektive formen. Kommunen kan utfordre bransjen til i større grad ta sosialt ansvar og tilby enklere veier inn i boligmarkedet. Dersom startlån videreutvikles til å omfatte førstegangsetablerere, kan Husbanken hjelpe mange som ikke har oppspart kapital/en foreldrebank inn på boligmarkedet. Kommunen kan bidra til økt forutsigbarhet for Sammen, ved å utforme en veileder for bygging av studentboliger.

Virkemiddel

- Bidra til høy nok boligbygging med riktig boligsammensetning for å sikre at boligtilbud står i forhold til etterspørsel.
- Medvirke til en balansert fordeling mellom boliger for eie og leie.
- Kartlegge sosioøkonomisk sammensetning i utbyggingsområder og bruke dette i stedsanalyser.
- Flere studentboliger i regi av samskipnad, med varig lave priser, jf. temaplan om studenter.
- Prioritere tilsyn mot leilighetshotell i form av korttidsutleie som fortrenger boformål.
- Påvirke for bedre virkemidler som kan sikre en andel rimelige boliger, gjennom samarbeid med andre storbyer.
- Teste og utvikle metoder for bruk av kommunal eierrådighet for å oppnå en andel rimelige boliger over tid, jf. piloter på Grønnevikken og Dokken, jf. bystyrevedtak 207/19.

Indikator

- Befolkningssammensetning ut fra sosioøkonomisk indeks.
- Sykepleierindeksen. Førstegangsetablererindeksen.
- Andel boliger leie til eie, deleie, o.l.



Strategi

2.5 Fordele og inkludere kommunale boligtilbud

Kommunale boligtilbud²⁴ må fordeles og inkluderes i ordinære bomiljø, så lagt det lar seg gjøre ut fra leietakers forutsetninger.

Effekt

Ved å inkludere en andel kommunale boliger i ordinære bomiljø, der det er forsvarlig ut fra brukergruppens behov og livssituasjon, kan dette utjevne levekårsforskjeller og inkludere vanskeligstilte og personer med nedsatt funksjonsevne bedre i nabolag, med de gevinster det har for den enkelte og for samfunnet.

Dette bidrar til å forebygge opphoping av levekårsutfordringer og bidrar inkludering.

²⁴ [Sluttnote](#), Bærekraftig boligforsyning, s. 84.



Utfordring

Det er krevende å etablere kommunale botilbud, noe som henger sammen med at kommunen i liten grad har en tomteportefølje tilpasset behovet og det er utfordrende å finne tomter egnet for formålet. Omsorgsboliger må i tillegg ligge i nærhet av tjenestebase, og areal for dette bør sikres i samme bygg, eller innen gangavstand til, omsorgsboliger.

Det er opphoping av kommunale botilbud i enkelte bomiljø, samtidig som noen av disse tilbudene ikke uten videre kan inkluderes i nye boligprosjekter sentralt i byen fordi de trenger skjerming. Selv om andelen kommunale boliger for vanskeligstilte innenfor en levekårssone er i tråd med mål for fortykning av den kommunale boligmassen, vil det kunne oppstå behov for å fordele denne jevnere innenfor levekårssonen og innlemme en andel i nyere utbyggingsprosjekt /-områder. Det er viktig at kommunale boliger utformes på en måte som ikke gir sosialt stigma. Det er utfordrende når kommunen samtidig har knappe ressurser. Husbanken har støtteordninger, men fordeles fra en pott som kan gå tom i løpet av året. Det gir redusert forutsigbarhet for kommunen.

Potensial

Det er flere virkemidler som gir kommunen mulighet til å sikre en andel kommunale boliger i nye utbyggingsprosjekt. Ikke alle er tatt i bruk, herunder utbyggingsavtaler. Utbyggere viser interesse for å inkludere kommunale boligtilbud i sine prosjekter, men særskilte krav til utformingen av slike boligtilbud kan forutsette at dialog kommer i stand tidlig i planprosess.

Virkemiddel

- Kommunale handlingsplaner for etablering av ulike botilbud med forankring i HØP.
- Husbankens støtteordninger og samarbeid med Husbanken om utvikling av prosjekt.
- Prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler åpner for at kommunen kan forhandle om fortrinnsrett til kjøp av en andel boliger til markedspris for å ivareta kommunale botilbud.
- Åpne for å lempe på funksjons- og kvalitetskrav ved etablering av kommunale botilbud, for å gjøre det enklere å etablere disse, jf. bestemmelse i KPA 2018 § 9.6 som.
- Dialog med bransjen og samarbeid for å innlemme kommunale botilbud i nye utbyggingsområder.

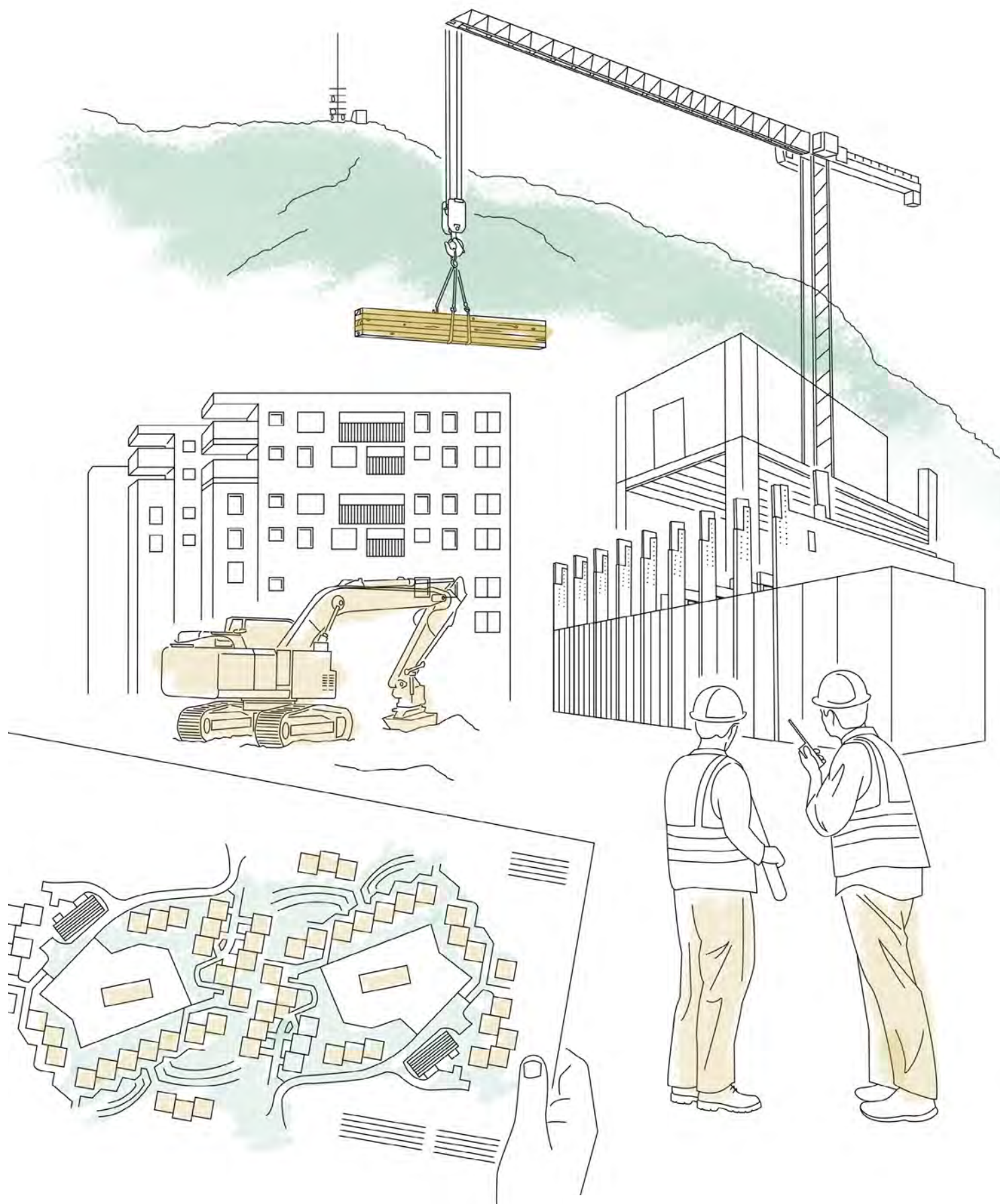
Indikator

- Andel boliger for vanskeligstilte i nye utbyggingsområder.
- Andel alternative boformer for mennesker med behov for tilrettelagte boliger på grunn av funksjonsnedsettelse.



Nok bolig- bygging

**Bergen skal
ha høy nok
boligbygging**

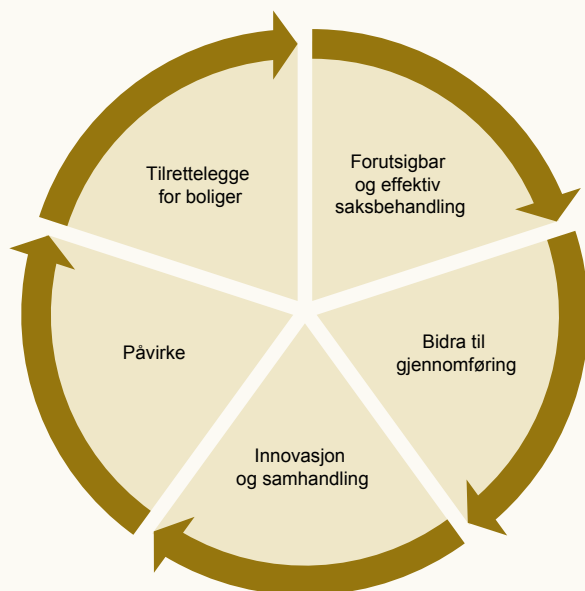




Bergen skal være et regionalt tyngdepunkt, en drivkraft i utviklingen, og ta sin del av veksten i regionen²⁵. Tilgang til attraktive nabolag og boliger er viktig for å holde på og tiltrekke seg innbyggere, og sikre en fortsatt sterk posisjon lokalt, regionalt og nasjonalt. Boligbygging i Bergen må sikre et velfungerende og stabilt boligmarked, og bidra til grønn vekst i alle bydeler, innenfor bærekraftige rammer.

Det er i hovedsak private utbyggere som står for boligbyggingen i Bergen. For bransjen er forutsigbarhet viktig, men økte byggekostnader og økt usikkerhet i leveranser kan påvirke boligproduksjonen. Det er viktig at kommunen arbeider mer målrettet for å bidra til vekst der det gir grønn omstilling samtidig som folkehelse ivaretas. I tider med knapp kommuneøkonomi må egne ressurser brukes mer strategisk for å lede investeringsvilje inn i utpekte satsingsområder.

Figur 18 viser de fem hovedsatsingene for å oppnå mål om at Bergen skal ha høy nok boligproduksjon i alle bydeler.



Strategiene skal vise hvilke satsinger vi prioriterer innen delmålet: Tilrettelegge for boligbygging, sikre forutsigbare og effektive plan- og byggesaksprosesser, bidra til gjennomføring, samhandling og innovasjon, og påvirke for utvikling av nye virkemidler - for å nå mål om bærekraft i boligforsyningen i alle bydeler i Bergen kommune.

²⁵ Dette følger av Kommuneplanens samfunnsdel.



Strategi

3.1 Tilrettelegge for boligbygging i alle bydeler

Kommunen skal tilrettelegge for bærekraftig vekst i alle bydeler og legge til rette for et boligtilbud som står i forhold til etterspørsel.

Effekt

Forutsigbarhet og avklaring av potensialet for boligproduksjon i ulike bydeler. Utbyggere sin investeringsvilje kan styres til områder og bydeler i samsvar med overordnede byutviklingsmål.



Utfordring

Det er avsatt tilstrekkelig areal for boligbygging ut fra ventet befolkningsvekst i Bergen kommune. Det kreves imidlertid offentlig innsats i form av planlegging og sikring av tilstrekkelig infrastruktur for at potensialet for boligbygging kan utløses der det gir best effekt i forhold til overordnede mål om bærekraft. KPA 2018 stiller krav om område-regulering i sentrumskjerner, for å sikre helhetlige avklaringer og viktige fellesfunksjoner for områdene rundt. Områderegulering er komplekst og kan være tidkrevende. Der planarbeidet blir for detaljert og tar for lang tid, vil beslutningsgrunnlaget kunne bli utdatert før vedtakelse. Det er per i dag mange igangsatte planarbeid, flere av disse har gått over lang tid.

Potensial

Kommunal innsats kan brukes mer strategisk og områdeplanene kan bli mer overordnede, samtidig som infrastruktur og fellesfunksjoner avklares tidligere. Planprosessene kan bli mer effektive. Det kan prioriteres tydeligere hvor kommunen setter innsatsen til enhver tid. Slik tilrettelegging bidrar til økt forutsigbarhet som kan lede investeringsvilje inn i områder som trenger transformasjon og utvikling, samtidig som bærekraftig vekst sikres i ulike bydeler.

Virkemiddel

- Avsette nok areal egnet for boligbygging i kommuneplanens arealdel, jf. KPA 2018.
- Vise hvor offentlig planinnsats prioriteres.
- Mer overordnet og enhetlig mal for områderegulering.
- Mer effektiv områderegulering.
- Søke tidlig avklaring på innsigelser.
- Oversikt over områdereserve i vedtatte planer i kartløsning.

Indikator

- Reguleringstakt og boligproduksjon i sentrumsområder i alle bydeler.



Strategi

3.2 Forutsigbar og effektiv plan- og byggesaksbehandling

Bergen kommune skal som lokal plan- og bygningsmyndighet ha en forsvarlig saksbehandling som er så forutsigbar og effektiv som mulig.

Effekt

Mer oversiktlige og raskere prosesser med tydelige avklaringer kan gi økt vilje til å satse i Bergen, og gi flere gode planforslag som kan bidra til at det bygges flere boliger.



Utfordring

Planlegging er komplekst og mange hensyn skal vektas mot hverandre. Der planarbeidet tar lang tid, kan endrede føringer komme til underveis og kreve bearbeiding noe som gjør at det tar tid før forslagstiller sender inn komplett planforslag. Stor avstand mellom utbyggingsønsker og overordnede føringer kan bidra til konflikt og lengre reguleringsprosesser. I plansaker er det lovpålagte frister, og kommunens saksbehandling er i tråd med disse fristene. I byggesaker er kommunens saksbehandlingstid i tråd med lovpålagte frister ved førstegangsbehandling av søknader, men ved klagebehandling er saksbehandlingstiden i kommunen lang.

Potensial

God veiledning og tydelige tilbakemeldinger tidlig i planarbeidet kan bidra til at flere planforslag utarbeides i tråd med føringer, og dermed bidra til en raskere planprosess. Plan- og bygningsetaten er i ferd med å videreutvikle saksbehandlernes rolle i private planprosesser. De skal i enda større grad enn før være prosessdrivere, rådgivere og koordinatore som bidrar til nødvendige avklaringer, fremdrift og forutsigbarhet.

I byggesaker kan søknadsprosess trolig forenkles ved å digitalisere prosessen ytterligere. Klagebehandling kan effektiviseres, enten med økt delegering av fullmakter og/eller ved alminnelig prosessforbedring innenfor gjeldende saksgang.

Virkemiddel

- Kontinuerlig fokus på å holde saksbehandlingstiden innenfor lovpålagte frister.
- Digitalisering av saksbehandlingen.
- Digitalisering av kart, planverktøy og veiledere.
- Tidlige veiledningsmøter.
- Koordinering internt i kommunen.
- Avklare innsigelser tidligere og koordinere innsigelsesmyndigheter bedre.
- Evaluere krav til plangrunnlag og prosess frem mot rullering av KPA.
- Oversikt over planforslag inn til kommunen og boligreserve.

Indikator

- Brukerundersøkelser.
- Oversikt over saksbehandlingstid.
- Antall planforslag inn til kommunen.
- Boligreserve i vedtatte detaljplaner.

**Strategi**

3.3 Bidra til gjennomføring i senterområder

Bergen kommune skal bidra til gjennomføring av vedtatte planer for å realisere ønsket boligbygging. Offentlige bidrag prioriteres i senterområder i KPA 2018 for å realisere boligpotensialet her og bidrar til overordnede mål om arealnøytralitet. Ofte vil rekkefølgekrav for nødvendig infrastruktur måtte innfris for å få en forsvarlig og helhetlig områdeutvikling. Kommunen bidrar ved å bruke ressurser på koordinering av offentlige aktører og interessenter, grunnnerv, sikring av finansiering for teknisk infrastruktur. Samtidig bidrar kommunen selv også med etablering av nødvendig teknisk og sosial infrastruktur. Dette krever samhandling og koordinering av ulike kommunale ansvarsområder.

Effekt

Mer koordinert og målrettet innsats.
Mer avklarte økonomiske kostnader gir forutsigbarhet. Raskere gjennomføring av vedtatte planer i sentrumsområder.



Utfordring

Boligforsyning gjennom transformasjon og for-tetting er komplekst. Kommunen skal vedta gjennomførbare planer, men rekkefølgekrav kan bli omfattende, og der kostnader ikke er tilstrekkelig belyst kan det hindre gjennomføring eller oppleves som lite forutsigbart for utbyggere. I områder med mange grunneiere, og/eller der flere ulike offentlige instanser er involvert, er det behov for koordinering i gjennomføringsfasen. Kommunen bidrar til gjennomføring underveis i planprosess eller der det foreligger vedtatt reguleringsplan når det etterspørres, men bør bidra til boligforsyning som bygger opp under mål om gåby.

Potensial

Økt fokus på gjennomføring tidlig i planprosesser kan gi bedre planer og raskere realisering av vedtatte planer. Der kommunen bruker ressurser på gjennomføring, kan det bidra til økt investeringsvilje i disse områdene. For å bruke knappe ressurser der det monner mest, bør kommunens bidrag prioriteres i senterområder, der boligpotensialet er størst og grønn vekst kan sikres. Tidlig avklaring av grunneierbidrag mv. kan bidra til å moderere tomtepriser og redusere konflikt-nivå. Om kommunen tar en enda tydeligere rolle som koordinator i gjennomføringen, vil samhandling mellom offentlige og private kunne forenkles. Det bør utvikles en gjennomføringsmodell, basert på erfaringer fra Mindemyren, Ensjø og «Felles løft»²⁶.

Kommunen kan bruke rollen som grunneier mer strategisk for å ta en mer aktiv rolle i utvikling. Samtidig vil en bedre og større eiendomsportefølje sentralt i bydelene gjøre det enklere å sikre areal for teknisk og sosial infrastruktur som er nødvendig for å etablere flere boliger.

Virkemiddel

- Prioritere offentlige bidrag til gjennomføring i sentrumsområder.
- Beregne og belyse kostnader bedre i planarbeid.
- Der andre offentlige instanser fremmer krav som medfører rekkefølgekrav skal kostnad belyses og utfordringer for gjennomføring belyses.
- Utvikle en kommunal gjennomføringsmodell knyttet til områdeplaner.
- Der kommunen eier tomter, kan det brukes som verktøy for økt innflytelse og økt handlingsrom for å realisere ønsket utvikling.
- Etablering av teknisk og sosial infrastruktur.

Indikator

- Raskere og bedre gjennomføring av vedtatte planer for utvikling av boliger i sentrumsjerne og byfortettingssone.

²⁶ «Felles løft».



Strategi

3.4 Samhandling og innovasjon

Bergen kommune vil være en pådriver for innovasjon i boligforsyningen og invitere til økt samhandling. Gjensidig tillit og forståelse for hverandres roller og utfordringer er viktig for effektive prosesser og erfaringsutveksling på tvers. Tillit må bygges og pleies over tid gjennom åpenhet og samhandling internt i kommunen og med bransjen, ulike offentlige instanser, forskningsmiljø og ulike interesseorganisasjoner. Samhandling kan bidra til ny innsikt og innovasjon som gir økt bærekraft i boligforsyningen.

Effekt

Mer felles forståelse av utfordringer, mer samhandling på tvers og mer kunnskapbaserte beslutninger.



Utfordring

Det vil kreve innovasjon i boligprosjektene for å bygge tilstrekkelig antall boliger med variasjon i type og størrelse (sosial bærekraft), samtidig som hensynet til miljømessig og økonomisk bærekraft ivaretas.

Oppdatert kunnskapsgrunnlag er viktig for å forstå status, utfordringer og iverksette tiltak. Faktorer som har betydning for boligforsyningen, er i stadig endring og utvikling. Samtidig vil nye utfordringer tale for at det utvikles nye verktøy og løsninger for å løse disse oppgavene. Der det igangsettes piloter, blir disse i varierende grad evaluert og kommunen går glipp av verdifull læring.

Potensial

Kommunen kan arbeide mer målrettet for å sammenstille og dele relevant statistikk om utviklingen i behov, boligreserve og boligbygging lokalt. Mer felles forståelse av utfordringer og muligheter gir et bedre grunnlag for dialog og samhandling på tvers. Samhandling med bransje, kommunale instanser og kunnskapsmiljø kan videreutvikles og styrkes. Bergen har et stort kompetansemiljø som på ulikt vis kan bidra til økt innsikt og bedre løsninger. Deltakelse i forskningsprosjekt og piloter kan bidra til testing av ulike løsninger og stimulere til innovasjon. Både for å prøve nye samhandlingsformer, og for innovasjon i boligprosjekter. Det er mye læring i slike pilotprosjekt, med potensial for mer systematisk evaluering, som kan bidra til å videreutvikle kommunens arbeid for bærekraftig boligforsyning.

Virkemiddel

- Oppdatere kunnskapsgrunnlag.
- Utvikle og dele kommunens egen statistikk.
- Deltakelse i FOU.
- Samhandle med utbyggere.
- Byarkitekten som veileder.
- Råd for bærekraftig boligforsyning.
- ByLab.
- Boligutstilling på KODE.
- Stimulere til innovative boligprosjekter gjennom å ta i bruk Futurebuilt.
- Piloter for å teste nye løsninger.
- Evaluere tiltak og læringspunkter deles.

Indikator

- Antall avholdte samhandlingsmøter.
- Avholdte arrangement.
- Oversikt over FoU-prosjekter.
- Andel prosjekt med gjennomførte evalueringer.

**Strategi**

3.5 Påvirke for virkemidler som styrker bærekraft i boligforsyning

Bergen kommune skal synliggjøre behov og påvirke for virkemidler som styrker bærekraft i boligforsyningen. Kommunen har bred kompetanse innen samfunnsplanlegging og innsikt i effekten av boligpolitiske virkemidler lokalt. Bergen kan sammen med de andre storbykommunene bidra til erfarings- og kompetanseutveksling, samt påvirke utviklingen av regelverk og andre verktøy for å sikre økt bærekraft i boligforsyningen.

Effekt

Mer målrettet dialog med staten om behov og løsninger. Videreutvikling av måten kommunen løser sine oppgaver på. En verktøykasse som er bedre tilpasset dagens boligpolitiske utfordringer og behov.



Utfordring

Statlige føringer for kommunal planlegging adresserer mange komplekse samfunnsutfordringer, men kommunens verktøy er i varierende grad tilpasset oppgavene som forutsettes løst lokalt. Sosial ulikhet i et markedsstyrt boligmarked vil i stor grad avhenge av forhold som sysselsetting, rentenivå, krav til låneopptak, mv. Hver kommune løser utfordringene for seg, men har trolig mye å hente på å samarbeide mer.

Potensial

Gjennom økt erfaringsutveksling med andre storbyer, kan vi bedre identifisere gap mellom målsettinger og virkemidler. Vi kan få økt påvirkning gjennom å samles om felles framstøt overfor statlige myndigheter, der byene har felles utfordringer og behov. Det er flere mulige tema som kan vurderes løftet:

- Startlån for førstegangsetablerere.
- Eget arealformål for studentboliger
- Adgang til å regulere disposisjonsform for boliger.
- Bærekraftsmidler, for å dempe særskilt krevende investeringskostnader i kompakt by.
- Hjelp til å avklare regulatorisk uklarhet for å sikre varig lav pris på en andel boliger.
- Regelverk og rammevilkår bedre tilpasset sirkulær ressursbruk.

Virkemiddel

- Identifisere gap mellom mål og virkemidler.
- Påvirke sentrale myndigheter for å styrke kommunens virkemidler.
- Samarbeide med andre storbykommuner for erfaringsutveksling.

Indikator

- Samhandling med andre storbykommuner.
- Antall høringsuttaler og framstøt for å påvirke.

Vedlegg

- **Vedlegg 1**
Tiltak – Handlingsplan
- **Vedlegg 2**
Boligpreferanseundersøkelsen 2019–2020
- **Vedlegg 3**
Potensial for boligbygging i KPA 2018, sentrumskerne og byfortettingssone 2022
- **Vedlegg 4**
Oversikt over pågående planarbeid per 31.12.2022

1



2



3



4



Sluttnote

Forklaring til fotnote 24, side 69

²⁴ Kommunale botilbud kan være boliger kommunen eier, eller har en avtalebasert rettighet til å utpeke beboer. Kommunen bistår vanskeligstilte med råd, veiledning, tilrettelegging og finansiering der dette ikke kan dekkes på annen måte, for eksempel ved å gi eller formidle bostøtte, boligtilskudd, rente- og avdragsfrie lån og startlån. I noen tilfeller engasjerer kommunen seg direkte i å skaffe bolig til vanskeligstilte. Kommunale boliger kan være det mest hensiktsmessige i flere tilfeller.

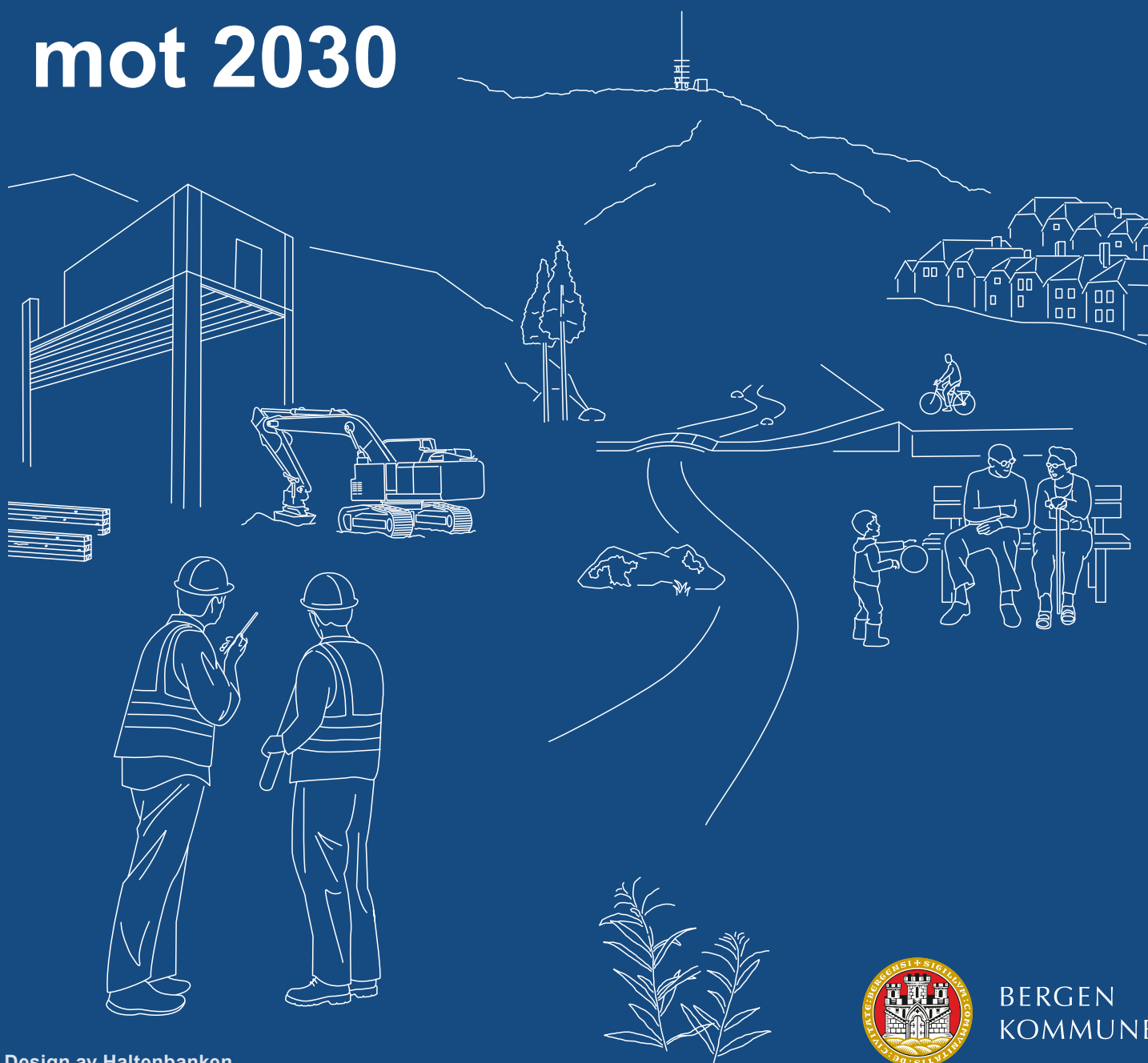
Bergen kommune har ansvar for å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunale boliger anskaffes i hensiktsmessige områder over hele byen. Det er politisk vedtatt at nye

kommunale boliger skal anskaffes i områder med få kommunale boliger fra før. De aller fleste med behov for bistand fra kommunen for å skaffe og beholde bolig, kan bo hvor som helst. Noen få har behov for økt tilrettelegging og det kan være aktuelt å bygge eller anskaffe egnet bolig for disse. Gjennom god planlegging og en bred boligportefølje, kan man få til en sosial miks og sosial bærekraft. Dette gir gevinst både for enkeltindividet og for samfunnet. Kommunen jobber derfor målrettet med å anskaffe flere gode kommunale utleieboliger, samtidig som det skapes rom for å fortynne andel kommunale boliger i levekårssoner med høy andel kommunale boliger. For mer informasjon om boligsosiale virkemidler og arbeid for vanskeligstilte på boligmarkedet vises det til Boligmeldingen 2020–2026.

Takk for at du leste

Bærekraftig boligforsyning

mot 2030



Design av Haltenbanken



BERGEN
KOMMUNE