



Sarpsborg kommune

Boligpolitisk plattform

Vedtatt i Bystyret 12.02. 2015



Forord

Boligpolitisk plattform er Sarpsborgs første helhetlige boligpolitiske dokument. Den er et redskap i arbeidet med å utjevne sosiale forskjeller, bedre levekårene og gjøre Sarpsborg til et attraktivt sted å bo. Den omfatter generell boligutvikling og boligsosial utvikling. Grunnlaget for den boligsosiale politikken er i stor grad lagt i boligsosialt handlingsprogram, vedtatt i 2012. Her deltar kommunen i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram.

Kommunens boligtilbud har stor betydning for Sarpsborgs omdømme, attraktivitet og vekst. Her peker vi på effektene av det nye sykehuset, at Sarpsborg ligger sentralt til i fylket og er en stor og viktig del av «storbyområdet» Nedre Glomma og at E6 går gjennom byen. Dessuten vil reiseavstanden til Osloområdet reduseres når ny dobbeltsporet jernbane kommer i 2024. Sarpsborg har gode forutsetninger for en positiv utvikling. Boligpolitikken er et viktig utviklingsredskap.

Boligpolitisk plattform har hovedfokus på bolig, men drøfter også i noe grad forhold som har betydning for utforming av boligområder. Hovedhensikten med plattformen er å

- fastsette ambisjoner for boligbyggingen, omfang og boligtyper
- avklare kommunens engasjement og styring i forhold til det private markedet
- legge til rette for boligsosial utvikling

Plattformen beskriver syv hovedmål («Slik vil vi ha det») og virkemidler og tiltak («Slik gjør vi det») som kan iverksettes for å nå målene. Gjennom målene, virkemidlene og tiltakene i plattformen legges det opp til at kommunen i større grad enn i dag skal påvirke og styre boligutviklingen. Inntrykket er at boligmarkedet i Sarpsborg har fungert bra, men de mange utfordringene vi ser framover tilsier at kommunens engasjement bør forsterkes. Bla. trekkes fram at

- boligbyggingen er for lav i forhold til kommuneplanens mål om befolkningsvekst
- det er store levekårsforskjeller i kommunen
- kommunen har behov for å tiltrekke seg flere innbyggere med god kompetanse og høyere utdanning

Mange innbyggere har problemer med å skaffe seg en egnet bolig. Problemet er blitt større som følge av prisutviklingen på boligmarkedet, og at noen boligtyper synes å mangle i boligtilbudet. Kommunen har et særskilt ansvar på det boligsosiale området.

Sarpsborg vokser og blir gradvis en by med mer flerkulturell befolkning og større mangfold. Andelen eldre vil øke kraftig. En slik utvikling vil gi et sterkt og kontinuerlig behov for nye og forskjelligartede boliger (både eie og leie).

Boligpolitikken i kommunen må ses i sammenheng med politikk på andre områder. Boligtilbud og -etterspørsel henger nært sammen med utviklingen i næringslivet og jobbmulighetene. Boligpolitikken er også en sentral del av en helhetlig bypolitikk. Gode boliger og bomiljø i sentrum er av stor betydning for byens attraktivitet og omdømme.

Økt kommunal innsats på boligområdet kan skje gjennom mange forskjellige virkemidler. Dette krever økte ressurser eller endret ressursbruk, ikke minst at ressursbruken og virkemidlene er samordnet. Mange av tiltakene kan dekkes innenfor eksisterende ressursrammer, men man må ha et sterkt og kontinuerlig fokus på ressursbehovet i boligpolitikken i handlingsplan/budsjett. Boligpolitisk plattform legger også føringer for annet planarbeid, særlig arealplanarbeidet.

Innhold

1. Bakgrunn og formål	4
2. Boligpolitikken i historisk perspektiv – Norge og Sarpsborg	6
3. Aktører på boligmarkedet	8
4. Kommunale, regionale og statlige føringer	10
5. Mål og virkemidler.....	12
Mål A1. Det skal legges til rette for en boligbygging som understøtter kommuneplanens målsetting om befolkningsvekst og befolknings sammensetning	13
Mål A2. Det legges til rette for variert boligbygging i alle deler av kommunen	16
Mål B1. Kommunen skal være en aktiv grunneier og strategisk eiendomsutvikler.....	18
Mål C1. Kommunen skal ha en effektiv saksbehandling av reguleringsplaner	20
Mål D1. Kommunen skal være en pådriver for miljøvennlig boligbygging	21
Mål D2. Boligene og bomiljøene skal ha god arkitektonisk kvalitet.....	22
Mål E1. Alle skal bo trygt og godt i Sarpsborg. Det boligsosiale arbeidet skal være basert på kunnskap og samordnet innsats i planlegging, virkemiddelbruk og tjenesteutforming	24

1. Bakgrunn og formål

Oppsummering

Bolig er en av fire grunnpilarer i velferdspolitikken sammen med arbeid, utdanning og helse.

Boligpolitisk plattform er Sarpsborgs første helhetlige boligpolitiske dokument. Den er et redskap i arbeidet med å utjevne sosiale forskjeller, bedre levekårene og gjøre Sarpsborg til et attraktivt sted å bo. Den omfatter generell boligutvikling og boligsosial utvikling.

Hovedhensikten med boligpolitisk plattform er:

- Fastsette ambisjoner for boligbyggingen, omfang og boligtyper
- Avklare kommunens engasjement og styring i forhold til det private markedet
- Angi hvilke av de mange virkemidlene kommunen har som skal tas i bruk
- Tilrettelegge for boligsosial utvikling

Om boligpolitisk plattform

Sarpsborg kommune har, som de fleste andre norske kommuner, ikke hatt en helhetlig boligpolitikk. Fram til nå har boligpolitikken bestått av en rekke styringssignaler i planer og i enkeltvedtak. Særlig vises til signalene i kommuneplanens samfunnsdel og samarbeidet med Husbanken om boligsosialt utviklingsprogram.

Boligpolitisk plattform trekker opp en helhetlig boligpolitikk for Sarpsborg som **et redskap i arbeidet med å utjevne sosiale forskjeller, bedre levekårene og gjøre Sarpsborg til et attraktivt sted å bo**. Innholdet begrenses til forhold som kommunen kan påvirke gjennom kommunale tjenester, forvaltningsoppgaver, samfunnsutviklingsarbeid og konkrete tiltak i samarbeid med andre aktører. Plattformen omhandler både boligsosial boligbygging og generell boligbygging.

Boligpolitisk plattform:

- fastsetter ambisjoner for boligbyggingen, omfang og boligtyper
- avklarer kommunens engasjement og styring i forhold til det private markedet
- angir hvilke av de mange virkemidlene kommunen har som skal tas i bruk

I tillegg er det utarbeidet et eget hefte som inneholder relevant statistikk og prognoser.

Plattformen setter først og fremst fokus på bolig og boligbygging. Den berører også i en viss grad bostedskvaliteter, siden det har stor

betydning for attraktivitet, trivsel og sosiale forhold og ikke minst oppvekstforhold i nærmiljøet.

Bolig er først og fremst et personlig ansvar. Folk kjøper og selger bolig på et fritt marked. Det offentliges oppgave er å legge til rette slik at folk kan klare seg best mulig på egen hånd og bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det er en sammenheng mellom den boligsosiale politikken og den generelle boligpolitikken. Et godt og variert tilbud av boliger i kommunen når det gjelder størrelse, type, kvalitet og pris, gjør det enklere for innbyggere med lavere inntekt å skaffe bolig uten offentlig støtte. I et mer presset boligmarked kan det derimot være mer krevende å fremskaffe egnede boliger på egen hånd for mange.

Boligpolitisk plattform støtter seg på kunnskapstilfanget og anbefalingene i «Boligmeldinga» (Stortingsmelding 17 - 2012–2013). Boligmeldinga beskriver den historiske utviklingen, dagens situasjon, forventet utvikling, utfordringene, detaljerte råd til kommunene (for eksempel om regulerings- og byggesaksprosesser mm). Forslag til nye tiltak som har betydning for arbeidet i kommunene er imidlertid få.

Bolig er en grunnpilar i velferdspolitikken

Arbeid, utdanning, helse og bolig regnes som de fire grunnpilarene i velferdspolitikken. Boligsituasjonen har stor betydning for levekårene. Boligpolitikk er en del av arbeidet mot fattigdom og bedre velferd. Å bo trygt og godt gir livskvalitet og mulighet til å mestre eget liv. Den gir oss drivkraft til å delta aktivt i arbeidsliv, ta skolegang og ha sosialt samvær med andre.

Kommunen skal bistå de som har problemer med å skaffe seg bolig og de som trenger hjelp for å klare å beholde boligen. Jo bedre boligmarkedet fungerer, desto enklere vil innbyggernes behov for bolig imøtekommes på en økonomisk effektiv, sosialt rettferdig og miljøvennlig måte. Den kommunale boligpolitikken skal stimulere til og frambringe gode resultater der markedet ikke gir de ønskede løsningene.

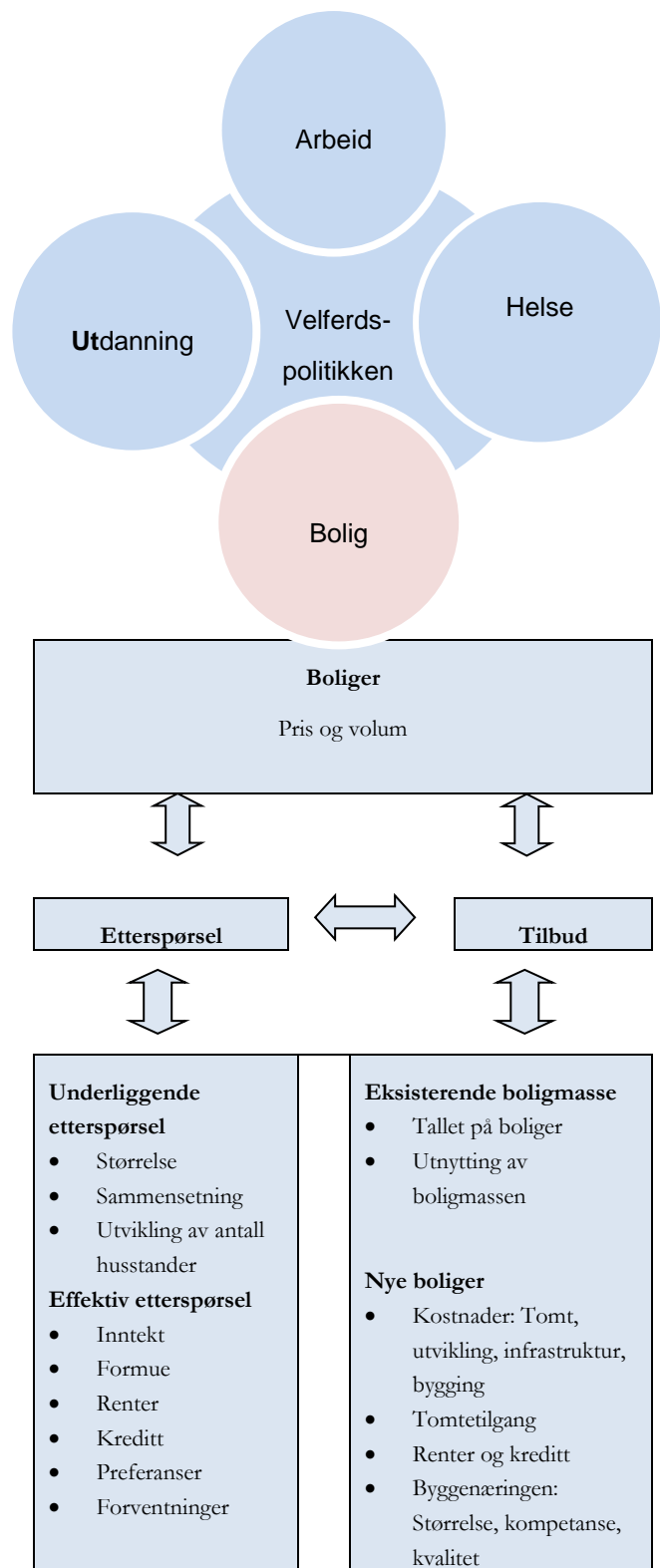
Med velferdsøkningen har stadig flere fått mulighet til å realisere boligdrømmen sin. I tillegg til arbeid er boligbehov og boligpreferanser viktigste årsak til at folk flytter.

Gjennom en bevisst styring av boligutviklingen kan tilflyttingen til kommunen påvirkes. Bolig er dermed ett viktig virkemiddel for å tiltrekke oss både kompetansearbeidskraft og barnefamilier, og således oppnå en god og variert befolkningssammensetning.

Boligsektoren og – markedet

Det private markedet står for mesteparten av boligbyggingen i kommunen. Boligmarkedet er et sammensatt spill mellom markedene for nybygging, bruktboliger og utleieboliger.

Boligmarkedet påvirkes sterkt av den økonomiske situasjonen i Norge og folks framtidstro.



Se figur til høyre. Figur: Samspillet mellom etterspørsel og tilbud på boligmarkedet.¹

¹ Bygginge – bu – leve, Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar (8. mars 2013, Boligmeldinga).

2. Boligpolitikken i historisk perspektiv – Norge og Sarpsborg

Oppsummering

Kommunene – også Sarpsborg – har endret sin rolle fra å være tilrettelegger for allmenn boligbygging til å prioritere vanskeligstilte. Tidligere sentrale oppgaver som tomteoppkjøp og arealklargjøring er redusert i omfang.

Private aktører har i stor grad tatt over oppgaven med å skaffe fram tomter og drive med detaljplanlegging.

Sarpsborg har fortsatt tomtereserver etter de tidligere kommunale tomteselskapene, som særlig tilbys selvbyggere, men disse ressursene er i ferd med å bli oppbrukt.

Boligpolitikken i et historisk perspektiv

De første tiårene etter andre verdenskrig var målet for boligpolitikken å skaffe hele befolkningen sosialt forsvarlige boliger til en pris som sto i rimelig forhold til deres inntekter. I årene mellom 1959 og 1995 finansierte Husbanken rundt to tredjedeler av alle nyoppførte bolighus.

Kommunene kjøpte og bearbeidet tomter, og solgte dem videre til selvbyggere og boligkooperasjonen.

På 1980- og 90-tallet ble prisregulering på borettslags- og utleieboliger avviklet og Husbankens rolle som motor i boligbyggingen ble gradvis nedtonet. Folk flest kunne løse sitt boligbehov gjennom markedet.

Med dereguleringen av finansmarkedet på midten av 1980-tallet fikk boligprisene først en kraftig oppgang og deretter et kraftig fall. Prisfallet førte til en sterk nedgang i boligbyggingen, og det tok mange år før den tok seg opp igjen.

Fra midten av 90-tallet kom en gradvis boligsosial vending av den statlige boligpolitikken. Kommunens rolle endret seg fra å være tilrettelegger for allmenn boligbygging til å hjelpe vanskeligstilte. Husbanken endres fra allmenn boligbank til velferdsetat.

På samme tid utviklet det seg raskt en praksis der private tok ansvaret for detaljplanleggingen. Private grunneiere og utbyggere tar i dag risikoen når de investerer i tomter og starter bygging, og det er også de som tar ut gevinsten.

Sarpsborg kommune har lenge hatt en aktiv rolle i boligpolitikken. Sarpsborg Tomteselskap AS ble fusjonert med tomteselskapene i Tune og Skjeberg. I 1998 ble navnet endret til Borg Næring og Eiendom AS (BNE), et selskap eid av Sarpsborg kommune.

Gjennom tomteselskapet har kommunen vært en aktiv tomteutvikler og det ble kjøpt opp store arealer for 20-30 år siden. Utover på 90-tallet ble det langt mindre vanlig at kommunen kjøpte opp store arealer. Boligfeltene som kommunen har bygget ut etter 1990 er i all hovedsak bygget på arealer som er kjøpt tidligere.

I perioden 1998 til 2014 har tomteselskapet solgt 287 eneboligtomter og 179 tomter for konsentrert småhusbebyggelse. Av større gjenværende arealer kan nevnes Guslundåsen, Maugesten, Yvenåsen, Kløvningsten/Bergheim og Delås.

Borg Næring og Eiendom AS sitt formål har vært å tilby nærings- og boligarealer i Sarpsborg. Det har vært et ønske at kommunen skal tilby selvbyggertomter direkte til privatpersoner.

I 2013 ble eierskapet til tomtene som BNE eide overført til kommunen, og aktiviteten som tidligere ble drevet i BNE håndteres nå av kommunens administrasjon.

Kommunenes boligarbeid har i stor grad fulgt den statlige politikken, og dermed blitt rettet mot de mest vanskeligstiltes problemer de senere år. Tidligere oppgaver som tomteoppkjøp og arealklargjøring utføres i liten grad i dag.



Foto: Marius Grøndahl

3. Aktører på boligmarkedet

Oppsummering

Kommunen har både en rolle som samfunnsutvikler og som tjenesteyter i boligpolitikken.

Som samfunnsutvikler skal kommunen sette mål for samfunnsutviklingen, og sikre god utforming av bygde omgivelser, godt bomiljø og gode oppvekst- og levekår. Kommunen kan operere som grunneier og samarbeidspartner med private interessenter.

Som tjenesteyter skal kommunen tilby ulike tjenester til personer og husholdninger som trenger hjelp på boligmarkedet.

Kommunens boligpolitikk må tilpasse seg og dra nytte av statens boligpolitikk. Dette gjelder bl.a. økonomiske virkemidler (særlig Husbankens lån- og tilskuddsordninger)

Private aktører står i dag for mesteparten av bolig- og tomteutviklingen i kommunen. God dialog mellom kommunen og de private er viktig for å få bygget tilstrekkelig med boliger, oppnå en variert boligtypesammensetning og utvikle boligområder med gode bokvaliteter.

De ulike aktørenes rolle på boligmarkedet

Staten	Kommunene	Private aktører (utbyggere/boligforvaltere, boligbyggelag, ferdighusprodusenter, meglere, kredittinstitusjoner m.fl.)
<ul style="list-style-type: none"> • Lovverk og forskrifter • Finansiering (Husbanken grunnlån, startlån m.fl.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Samfunnsutvikler: <ul style="list-style-type: none"> - Areal- og reguleringsplanlegging - Boligbyggingsomfang - Byggesaksbehandling - Grunneier / Eventuell utvikler - Bygger og eier skoler, barnehager, veier osv. • Tjenesteyter: <ul style="list-style-type: none"> - Boligosialt arbeid/kommunale boliger - Skaffe boliger for bostedsløse - Finansiering (Startlån mm Husbank) 	<ul style="list-style-type: none"> • Skafter tomter • Fremmer reguleringsforslag • Prosjekterer • Bygger • Finansierer • Forvalter • Eier • Omsetter • Leier ut

Statens rolle

Statlig politikk har stor betydning for mulighetene kommunene har til å drive en aktiv lokal boligpolitikk. Særlig gjelder dette plan- og bygningslovens bestemmelser med forskrifter, bl.a. om reguleringsplaner og byggesaksbehandling (kvalitetskrav, energi- og miljøkrav mm).

Fra statlig hold er det gitt signaler om behov for forenklinger av innsigelsesinstituttet. Lokale beslutninger skal vektlegges sterkere. I tillegg er det gitt signaler om at både byggeforskriftene og plan- og bygningsloven vil

bli endret slik at det offentlige planarbeidet kan gå raskere.

Kommunens roller

Kommunen har både en rolle som samfunnsutvikler og som tjenesteyter i boligpolitikken.

Som samfunnsutvikler skal kommunen sette mål for samfunnsutviklingen, og legge til rette for god utforming av bygde omgivelser, godt bomiljø og gode oppvekst- og levekår. Dette følges opp i arealplaner, byggesaker og i tjenesteapparatet innen kultur, oppvekst, helse, sosial og omsorg.

Som tjenesteyter innenfor boligarbeidet har

Eiendomsmeglere

kommunen ansvar for å sikre en forsvarlig bolig for personer som av økonomiske, sosiale, helsemessige eller mer sammensatte forhold ikke kan ta vare på interessene sine på boligmarkedet (jfr. Lov om sosiale tjenester) Følgende oppgaver gjøres for å ivareta ansvaret:

- Boliganskaffelse er tjenester som skal bidra til at personer kan etablere seg i egen eller leid bolig. Kommunen tildeler kommunal bolig, startlån, tilskudd til etablering eller bostøtte. Kommunen gir råd, veiledning og praktisk bistand til å kjøpe seg bolig, eller etablere seg i leid kommunal/privat bolig. Midlertidig botilbud er også en del av disse tjenestene.
- Økonomisk støtte til å betjene bostøtter er tiltak som mange vanskeligstilte har behov for. Tildeling av statlig bostøtte er en rettighetsbasert ordning kommunen er pålagt å benytte. Boligkontoret gir i råd om utleiespørsmål, særlig knyttet til kontraktsforhold, priser og oppsigelser.
- Oppfølging i bolig er for mange en forutsetning for å kunne mestre bo- og livssituasjonen. Tjenestene tilpasses den enkeltes behov og ytes til eldre, personer med fysiske eller psykiske funksjonshemninger eller til sosialt vanskeligstilte. Det kan være tett oppfølging som følge av rus eller psykisk helse eller økonomisk veiledning, opplæring og bistand til å utføre praktiske gjøremål i boligen, ta vare på boligen og til å nyttiggjøre seg andre tiltak og tjenester.
- Strategisk og planmessig skal kommunen sørge for at boligsosiale mål og virkemidler integreres i kommunens øvrige planlegging etter plan- og bygningsloven og i det øvrige plan- og styringssystemet.

Private aktører

Det private markedet står for mesteparten av boligbyggingen i kommunen. Det er viktig at grunneiere/eiendomsutviklere/utbyggere er kjent med kommunens boligpolitikk og at man gjennom dialog og samarbeid kommer frem til omforente løsninger. Boligbygging er frivillig.

Kommunen har ingen tradisjon for å ekspropriere private boligarealer som grunneiere ikke vil utvikle.

Eiendomsmeglere har god kjennskap til boligmarkedet i kommunen. God dialog med meglere vil gi kommunen bedre forutsetninger for å planlegge og gjennomføre boligpolitiske tiltak.



Leiemarkedet

Et stabilt kjennetegn ved norsk boligpolitikk er å eie egen bolig. Kun et mindretall leier. Folke- og boligtellingsen i 2011 viste at Sarpsborg hadde ca. 24.000 husstander med nær 53.000 innbyggere. Av disse bodde ca. 15 %, (7.776 innbyggere), i leide boliger.

Kommunen eier ca. 1000 boliger for utleie. Å få full oversikt over det private leiemarkedet er krevende; hvem som er utleiere, hvilke typer boliger som leies ut og hvem som er leiere. Kommunens boligkontor og NAV bistår etter behov med å finne fram til private utleieboliger til sosialt vanskeligstilte og innvandrere (fortrinnsvis flyktninger).

Sarpsborg kommune gjennomfører et prosjekt om å kartlegge og følge opp ulovlige boenheter. Kommunen har i 2014 en restanse på 265 registrerte eiendommer med en eller flere mulig ulovlige boenheter. 189 av dem er eksisterende boliger som er oppdelt i flere enheter. 76 har endret bruk fra for eksempel næringsareal, uthus, garasje til bolig. Flestparten av disse boenhetene leies ut. Antageligvis er det store mørketall. Registreringen er basert på tips.

4. Kommunale, regionale og statlige føringer

Oppsummering

Føringer for boligpolitikken i Sarpsborg gis i planer og i enkeltvedtak. Særlig nevnes Kommuneplanens samfunnsdel og planstrategien og målet om en årlig befolkningsvekst på 1,2 %. Regionale styringssignaler i fylkesplanen og planstrategi for Nedre Glomma fokuserer på Nedre Glomma som én vekstregion. Planer som kommunedelplan for mangfold og inkludering, kommunedelplan klima og energi og boligsosialt utviklingsprogram er også førende.

Føringer for boligpolitikken i Sarpsborg gis i planer og enkeltvedtak. Her følger en kort oppsummering av de viktigste styringssignalene:

Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel og planstrategien

Sarpsborg har et mål om minst 1,2 % befolkningsvekst. Det innebærer et behov for ca. 350 nye boliger i året. Endringene i befolkningssammensetningen, særlig den sterke veksten når det gjelder eldre, påvirker boligmarkedet sterkt. De fire innsatsområdene i kommuneplanen (identitet, verdiskaping, levekår og miljø) inneholder boligpolitiske mål. Særlig nevnes følgende føringer fra kommuneplanen:

- Utvikle attraktive boligarealer langs elvebredden
- Synliggjøre og utvikle Sarpsborgs gode bomiljøer og fritidstilbud til barn og unge
- Utvikle attraktive boligområder i nærheten av et effektivt, trygt og miljøvennlig transportsystem
- Lokalisere miljøvennlige boligområder i nærheten av skole
- Sarpsborg skal ha miljøvennlige boforhold
- Etablere gode boformer som fremmer sosial kontakt, tilhørighet og bidrar til at vi tar vare på hverandre.
- Sarpsborg skal ha trygge, attraktive og levende bo- og nærmiljøer
- Fremme Sarpsborg som et attraktivt sted for næringsetablering og bosetting ved å tilby gode boliger og boligområder
- Ruste opp og bruke nedslitte og ubenyttede bygge- og næringsområder på nytt
- Husholdere med arealene og fortette med kvalitet
- Kommunal planlegging og kommunale tjenester skal medvirke til å bedre levekårene og utjevne levekårsforskjeller

Kommunedelplan for mangfold og inkludering har fram følgende føringer:

- Sarpsborg kommune har mangfoldige og inkluderende bomiljøer i hele kommunen.
- Alle deler av kommunen utvikles innenfor sitt særpreg slik at de er attraktive å bo og leve i.
- Flest mulig gis mulighet til å finne tilpasset bolig der de ønsker å bo.

Sentrale føringer fra Kommunedelplan klima og energi / Framtidens byer er:

- Lokalisering og utforming av boliger er pekt på som viktige tiltak for å bidra til reduksjon av CO utslipp.
- Satse på utbygging av bygg og boliger med lavt energibehov.
- Kommunen skal bidra til kunnskapsbygging og sette krav til mer energi- og miljøvennlige byggeløsninger.

Boligsosialt utviklingsprogram med blant annet fokus på sammenhengen mellom den boligsosiale politikken og den generelle boligpolitikken og tjenesteutvikling

Regionale føringer

Kommunene i Nedre Glomma har et felles boligmarked. Vi har ikke utviklet felles boligpolitikk, men samarbeider på flere områder, noe som gir føringer for regionens politikk samlet sett. Planstrategi for Nedre Glomma påpeker felles utfordringer: *De største utfordringene for Nedre Glommaregionen er knyttet til konkurranse-situasjonen i forhold til andre regioner. Det handler om attraktivitet for bosetting og næringsliv, og behov for vekst og verdiskaping. Dette arbeidet prioriteres.*

Fylkesplanen Østfold mot 2050 gir følgende føringer:

- Nedre Glomma vil spille en viktig rolle for utviklingen av Østfold, både som tyngdepunkt for nyskaping og innovasjon og som identitetsbærer. Samtidig vil byområdet kunne avlaste for presset mot Oslo.
- Fokus på boligbyggingens betydning for levekårene
- Boligbygging skal i hovedsak skje som fortetting og transformasjon² og ved bedre arealutnyttelse.
- For å få et variert boligtilbud i boligområdene må tetthet vurderes for større områder i sammenheng og det anbefales å planlegge gjennom kommunedelplaner eller større reguleringsplaner, som gjør en differensiering av boligtype og tetthet innenfor planområdet mulig.

Statlige føringer

Kommunens forpliktelser overfor vanskeligstilte på boligmarkedet er regulert i:

- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen som pålegger kommunen å medvirke til å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet og gir kommunen et ansvar for å tilby midlertidig botilbud til den som ikke makter å skaffe seg bolig selv.
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester som pålegger kommunen å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.
- Lov om folkehelsearbeid

Det er en nær sammenheng mellom boligpolitisk plattform og arealplaner. Arealplanene er viktige virkemidler for å realisere boligpolitiske mål. Erfaring viser at det det har vært for lite fokus på arealplaners gjennomføringskraft. Dette drøftes i plattformen men må også være tema i overordnede arealplaner og reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel 2015-2026 er koordinert med boligpolitisk plattform. Plattformen vil også ligge til grunn for kommunedelplan Sandesund-Greåker som er igangsatt og revidering av sentrumsplanen, som settes i gang ved årsskiftet 2014-2015.



Foto: Karoline Bergdal

² Transformasjon: omdanning, omforming, ofte fra nedlagt industribebyggelse til nye formål, eller fra gammel boligbebyggelse i by.

5. Mål og virkemidler

Oppsummering

Mål - «slik vil vi ha det»

Boligpolitikken skal bidra til å utjevne sosiale forskjeller, bedre levekårene og gjøre Sarpsborg til et attraktivt sted å bo.

Hovedmål:

- Det skal legges til rette for en boligbygging som understøtter kommuneplanens målsetting om befolkningsvekst og befolkningssammensetning
- Det skal legges til rette for variert boligbygging i alle deler av kommunen
- Kommunen skal være en aktiv grunneier og strategisk eiendomsutvikler
- Saksbehandling av reguleringsplaner og byggesaker skal være forutsigbar og effektiv
- Kommunen skal være en pådriver for bærekraftig boligbygging
- Boligene og bomiljøene skal ha god arkitektonisk kvalitet.
- Alle skal bo trygt og godt i Sarpsborg. Det boligsosiale arbeidet er basert på kunnskap og samordnet innsats i planlegging, virkemiddelbruk og tjenesteutforming.

Virkemidler/tiltak - «slik gjør vi det»

Under hvert hovedmål er beskrevet virkemidler / tiltak. Virkemidlene omfatter overordnede styringsdokumenter og arealplaner, reguleringsplaner, byggesaksbehandling, utbyggingsavtaler, dialog med private aktører og kommunen som eiendomsutvikler på boligmarkedet.



Foto: Karoline Bergdal

Den overordnede målsetningen **“Boligpolitikken skal bidra til å utjevne sosiale forskjeller, bedre levekårene og gjøre Sarpsborg til et attraktivt sted å bo”** har fulgt arbeidet siden bystyret vedtok å sette boligpolitikken på dagsorden i forbindelse med budsjettvedtak for 2010. Det er også en overordnet målsetting i vedtatt boligsosialt utviklingsprogram. Sammen med kommunens visjon “Der barn og unge lykkes” gir målet retning



og prioriteringssignaler til boligpolitikken.

Innbyggerne har ulike behov og økonomiske muligheter i boligmarkedet. Innflyttere er en sammensatt gruppe med forskjelligartet boligbehov. Det boligsosiale arbeidet er en viktig og lovpålagt del av boligpolitikken. Bolig- og tomtetilbudet er også et betydningsfullt virkemiddel for å trekke til seg nye innbyggere og beholde innbyggerne i kommunen.

Boligpolitisk plattform har fem målområder.

Målområde A tar for seg den generelle boligutviklingen hvor målsettingen er økt boligbygging og at det sikres en variasjon i boligbyggingen som harmonerer med kommunens samfunnspolitiske mål.

Målområde B omhandler kommunens rolle som strategisk eiendomsutvikler. Den setter fokus på kommunens supplerende rolle i boligmarkedet.

Målområde C omhandler kommunal forvaltning og setter fokus både på reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling. Målområdet berører både detaljeringsgraden i planer og kommunens samhandling med private i regulering- og byggesaksbehandling.

Målområde D omhandler bomiljø og vektlegger miljøvennlig boligbygging og arkitektonisk kvalitet.

Målområde E dreier seg om boligsosiale utvikling.



Mål A1. Det skal legges til rette for en boligbygging som understøtter kommuneplanens målsetting om befolkningsvekst og befolkningssammensetning

Sarpsborg har en målsetting om 1,2 % årlig vekst. Dette tilsvarer Statistisk sentralbyrås (SSB) høye alternativ for befolkningsvekst. Det skal legges til rette for en boligbygging som harmonerer med kommunens ambisjoner om befolkningsvekst.

Sarpsborg har i perioden 2000-2014 hatt en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på 472 personer som tilsvarer en vekst på ca 1 %. Veksten siste ti år skyldes hovedsakelig innflytting (spesielt innvandring), men også et lite fødselsoverskudd.

Sentral lokalisering, forbedret infrastruktur og positive effekter av nytt sykehus kan gi økt tilflytting dersom boligtilbudet er attraktivt. Det er ønskelig å legge til rette for dette.

Fram til finanskrisen i 2008 var omfanget av boligbyggingen tilfredsstillende, men det har

ikke tatt seg opp igjen i årene etter. I snitt er det bygget 133 boenheter de siste fem årene. For å oppnå målet om befolkningsvekst må det bygges nærmere 350 boenheter årlig. I dag utgjør eneboliger over 50 prosent av boligmassen i kommunen, blokkbebyggelse utgjør 17. Dette bildet er relativt vanlig i kommuner på størrelse med Sarpsborg.



Variasjon i boligtilbudet

Det er viktig å legge til rette for at alle grupper i befolkningen (enslige, eldre, innvandrere, ungdom, barnefamilier) gis mulighet til å skaffe seg en formålstjenelig bolig. Gjennomsnittlig bor det 2.1 personer pr bolig i Sarpsborg og 38 % av husstandene består av én person. Framover forventes det en høyere andel aleneboende bl.a. fordi andelen eldre øker og unge etablerer seg og stifter familie senere. Behovet for mindre boliger og leiligheter vil dermed øke.

SSB's befolkningsframskrivninger viser at kommunen vil ha en særlig økning i aldersgruppene over 45 år. Samtidig ønsker kommunen å være attraktiv for etablering av unge voksne og barnefamilier. Det er viktig å legge til rette for at unge som reiser ut av kommunen for å ta høyere utdanning, skal velge å flytte tilbake. Undersøkelse om tilflytting som følge av nytt sykehus³ viser at mange barnefamilier ønsker å bo «grønt og lavt» (enebolig, tomannsbolig og rekkehus). De legger mer vekt på gode boområdekvaliteter enn nærhet til sentrum og urbane kvaliteter. Med dagens boligpriser har kommunen et genuint lokkemiddel for denne gruppen. I Sarpsborg kan førstegangsetablerere og barnefamilier kjøpe en enebolig til prisen av en mindre leilighet i eksempelvis Oslo.

Etterspørsel

Ifølge lokale eiendomsmeglere kommunen har hatt dialog med er det liten tvil om at mange ønsker seg til Sarpsborg dersom de rette tomtene eller boligene kommer for salg. Meglerne var samstemte i at det boligkjøperne etterspør mer av i Sarpsborg er eneboliger og selvbyggertomter. Ønsker kommunen å være attraktiv for tilflytting av unge barnefamilier må det tilbys både eneboliger og eneboligtomter. For å oppnå ønsket befolkningsvekst må markedet imøtekommes i noe større grad enn hva som gjøres per i dag.

Videre sier meglerne at nye sentrumsleiligheter først og fremst etterspørres av aldersgruppen 50+. Fram til nå mener de at det har vært bygd et tilfredsstillende årlig antall leiligheter i sentrum. Denne aldersgruppen vil imidlertid øke fremover og det indikerer at det vil være viktig å ha fokus på boligtilbud for denne gruppen.

Nye boligformer for eldre, såkalte «seniortun», kan være ett svar på dette. Dette har vært etterspurt. Gode botilbud til eldre vil også kunne dempe etterspørselen etter kommunale omsorgsboliger og trygdeboliger. Samtidig vil det kunne stimulere til tidligere flytting og derved frigjøre eneboliger i boligmarkedet. Dette igjen vil redusere behovet for bygging av nye eneboliger.

Boligarealer

Erfaringer de siste 5-10 år viser at mesteparten av utbyggingen har skjedd i form av fortettinger/utfyllinger og bytransformasjon. Dette er en boligbygging som i stor grad skjer uten krav om regulering.

Det er ferdig regulerte områder for noe over 1000 boenheter i januar 2015, og en rekke områder er under regulering. De siste årene har det vært en relativt stor differanse mellom antall regulerte tomter og boligbyggingen. Det kan ha sammenheng med at områdene ikke har vært attraktive nok, at det er regulert til boligtyper som markedet ikke etterspør i stor nok grad eller at det er for dårlig økonomi i prosjektene. Langs Sandesund-Greåker og i deler av sentrum sier grunneiere og utbyggere at det er nødvendig både med større forutsigbarhet og opprusting av områder for å stimulere de første til å komme i gang. Områdets attraktivitet påvirker prisnivået. Det er dermed minst lønnsomhet for dem som er først ute i de mindre attraktive områdene. For å få i gang transformasjonsprosesser er det viktig med langsiktige og overordnede planer som gir forutsigbarhet for investorer. Kommunen kan også velge å ta rollen som katalysator ved å bidra til fysisk opprusting, kjøpe opp eiendom, lokalisere noe av sin virksomhet i transformasjonsområdene eller ved å stimulere eiendomsbesittere til dialog og samarbeid.

I kommuneplanens arealdel 2011-2020 ligger det inne boligområder som ikke er ferdig regulert. Tempoet i reguleringer har vært lavt i senere tid, men tatt seg opp igjen de to siste årene. Dette kan skyldes mange forhold som bl.a. interesse fra grunneiere og grunneierforhold. Dagens lovkrav kan være en skranke for noen. Både utbyggere og arkitekter har i dialogmøter med kommunen sagt at lovkrav er så krevende at det er hemmende for både regulering og utbygging.

³ Cowi 2011: Flyttemotivundersøkelse blant helsepersonell og bransjeanalyse av helsenæringen

Det er i så måte positivt at statlige myndigheter har signalisert justeringer av gjeldende krav.

Det er viktig med gode medvirkningsprosesser i planarbeid slik at det utarbeides planer med god gjennomføringskraft. Dialog med grunneiere, utbyggere, eiendomsmeglere og innbyggere er sentralt. Bruk av utbyggingsavtaler eller urbant jordskifte kan også være effektive virkemidler for gjennomføring.

Mesteparten av boligbyggingen skjer i privat regi og realisering av boligområder er prisgitt privat initiativ. Kommunen har ingen tradisjon for å ekspropriere til boligformål. For å sikre en tilstrekkelig boligbygging og ikke være for sårbar i forhold til manglende privat initiativ, er det viktig at det settes av rikelig med boligområder i arealplanen.

En tomtereserve gjør også kommunen mer robust for endringer i markedet.

Boligpriser:

Lave boligpriser i Sarpsborg sammenlignet med andre byer påvirker hvem som flytter hit. Sarpsborg er det siste året imidlertid en av få kommuner i Norge som har opplevd en oppgang i boligprisene. Årsakene til økte boligpriser kan være flere. Lite nybygging kan ha bidratt til økte priser ved at etterspørsel har blitt større enn tilbudet. Økt attraktivitet som følge av forestående sykehusetablering kan også ha betydning. Nye boliger har i gjennomsnitt en langt høyere kvadratmeterpris enn gamle boliger. Det forventes at høyere bruktboligpriser vil ha en positiv effekt på nybyggingen

Boligbygging og boligbehov 2002-2012												
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Snitt
Blokk	25	27	110	104	49	59	15	24	44	51	17	48
Rekkehus	106	82	132	141	213	110	47	26	48	74	21	91
Enebolig	74	104	71	62	104	75	58	51	57	81	52	72
Sum alle fullførte boliger	205	213	313	307	366	244	120	101	149	206	90	210
Befolkningsvekst	489	379	330	362	478	460	670	436	646	528	363	467
Boligbehov (befolkningsvekst/2,1)	233	180	157	172	228	219	319	208	308	251	173	223
Differanse bygde boliger og behov	-28	33	156	135	138	25	-199	-107	-159	-45	-83	-12

Tabell over: Det ble bygd 2314 boliger i perioden 2002-2012. Fram til finanskrisen rundt 2008 ble det bygd tilstrekkelig antall boliger til å dekke opp for befolkningsutviklingen. Fra 2009 har boligbyggingen ligget på et svært lavt nivå, og i snitt ca 120 boliger for lite hvert år.



Slik vil vi ha det	A1. Det skal legges til rette for en boligbygging som understøtter kommuneplanens målsetting om befolkningsvekst og befolkningssammensetning
Slik gjør vi det	<p>a. Det skal avsettes arealer i arealplaner som ivaretar kommunens ambisjon for vekst.</p> <p>b. Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner skal ivareta målene om ulike boligtyper.</p> <p>c. Det skal kreves områderegulering eller stilles krav om felles planlegging for flere eiendommer innenfor et område for å sikre utvikling av større og mer helhetlige boligområder. Dette må gjøres ved utarbeidelse av arealplaner.</p> <p>d. Utbyggingsavtaler skal benyttes i aktuelle reguleringsplaner for å klargjøre eiendoms- og ansvarsforhold, opparbeidelse, finansiering, kostnadsfordeling m.v. Kommunene skal sikre kompetanse til å håndtere utbyggingsavtaler effektivt, profesjonelt og forutsigbart.</p> <p>e. Kommunen skal bygge kunnskap om og vurdere urbant jordskifte som verktøy for gjennomføring av reguleringsplaner.</p> <p>f. Minimum hvert annet år skal det avholdes dialogmøte med aktører innenfor bolignæringen (eks. utbyggere, grunneiere, eiendomsmeglere, banker) for å analysere boligsituasjonen og om nødvendig justere boligbyggeprogrammet.</p> <p>g. Kommunen skal være pådriver i transformasjonsprosesser</p> <p>h. Det skal gjennomføres åpne og inkluderende medvirkningsprosesser i arealplaner for å sikre planer med god gjennomføringskraft.</p>

Mål A2. Det legges til rette for variert boligbygging i alle deler av kommunen

Det skal legges til rette for varierte og attraktive boligtilbud innenfor alle deler av kommunen. Barneskolen er en viktig oppvekstarena og møteplass i et lokalsamfunn. Variert boligbygging gjør det mulig å ha en "boligkarriere" innenfor skolens opptaksområder og velge boligtype etter livsfase, behov og stedstilhørighet. Dette kan bidra til stabile bomiljøer, nettverk og balansert befolkningssammensetning.

Enkelte områder har i dag svært ensartede boligtyper – f.eks. Grålumsområdet og Sandbakken med svært høy andel eneboliger. Dette medfører at innbyggere ikke kan fortsette å bo i sitt nærmiljø når boligbehovet endres, bl.a. som følge av skilsmisse eller når de blir eldre og ønsker en mindre og mer lettstelt bolig.

Selv om mange eldre flytter til sentrum vet vi at også mange ønsker å bli boende i sitt nærmiljø. Mange eldre drøyer lenge med å flytte fra eneboligen sin fordi attraktive botilbud tilpasset deres behov ikke finnes i nærområdet. Ensartet boligtilbud lokalt kan medføre at folk blir for lenge boende i uhensiktsmessig bolig og at vi ikke får en god sirkulasjon i boligmassen.

Vi må unngå å komme i en situasjon der Sarpsborg har sterke sosialt og etnisk segregerte områder. Innvanderandelen forventes å øke framover. Innvandrere eier i mindre grad egen bolig. De er overrepresentert blant vanskeligstilte på boligmarkedet og levekårsrapporten viser at de er overrepresentert i områder med levekårsutfordringer.

I 2014 ble det gjennomført en intervjuundersøkelse blant annet om beboernes opplevelse av bomiljø i ulike levekårssoner. Resultatene er innarbeidet i Levekårsrapport 2014.

Levekårsrapporten er et viktig kunnskapsgrunnlag for å planlegge en boligutvikling og lokale tiltak som reduserer sosiale ulikheter og bedrer levekårene.



Gjennom arealplaner må det sikres arealer til ulike boligtyper og gis føringer som legger til rette for variert boligtypesammensetning.

Boligbyggeprogram er et viktig verktøy for å styre utbyggingstakt og boligtyper, samt koordinere boligbygging med kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur. Store utbyggingsvolumer i et område kan få uheldige konsekvenser i form av store generasjonssvingninger.



Slik vil vi ha det!	A2. Det legges til rette for variert boligbygging i alle deler av kommunen.
Slik gjør vi det!	<p>a. Kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner skal legge opp til variert boligbygging innenfor skolenes opptaksområder.</p> <p>b. Levekårsrapporten skal legges til grunn for lokalisering av boligsosial utbygging.</p> <p>c. Det skal utarbeides retningsgivende boligbyggeprogram som del av arealplanen. Boligbyggeprogrammet skal beskrive utbyggingsomfang, boligtyper og utbyggingstakt for både å sikre en variert boligbygging og koordinere boligbygging med kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur.</p> <p>d. Det skal gjennomføres intervjuundersøkelse⁴ for å fremskaffe informasjon om boligsituasjonen i utvalgte levekårssoner</p> <p>e. Det skal igangsettes områdeutviklingsprosesser i de østre bydeler for å bedre levekårssituasjonen og kommunen skal være pådriver i transformasjonsprosesser.</p>

Mål B1. Kommunen skal være en aktiv grunneier og strategisk eiendomsutvikler

For å sikre utbygging som ivaretar de samfunnshensyn kommunen vektlegger, kan kommunalt eide eiendommer være et viktig virkemiddel for å bidra til ønsket gjennomføring. Dette vil være uavhengig av om utviklingen av eiendommene skal foregå i offentlig eller privat regi.

Sarpsborg kommune har i dag arealer som kan benyttes til boligutbygging. Det er nok areal i denne tomtebanken til at kommunen også de neste 5-10 årene kan tilby selveiertomter til privatpersoner. Dersom kommunen ønsker å ta en tilsvarende eller mer aktiv rolle videre framover, må kommunen nå begynne å se på mulige områder som kan kjøpes opp og utvikles til boligområder.

Kommunen kan i mindre grad påvirke takten på boligutbyggingen gjennom sin rolle som plan- og bygningsmyndighet eller gjennom utbyggingsavtaler. Selv om det er mange områder som er regulert til boligformål er det ikke nødvendigvis slik at utbygger finner det økonomisk interessant å utvikle disse i det tempo som kommunen ønsker.

Dersom kommunen går mer aktivt inn i sin tilretteleggerrolle ved å erverve grunn, regulere og bygge hovedinfrastruktur kan det åpne for at flere byggefirmaer / husleverandører kan overta delområder – større eller mindre – og tilby boliger i markedet. Kommunen kan da gjennom avtaler sikre fremdriften. Det er et tilleggsmoment at kommunen kan bruke noen av sine områder til å være i forkant med hensyn til nye løsninger, for eksempel energioptimalisering og tilgjengelighet for alle.

Det er blitt en stadig mer tids- og kostnadskrevende prosess å få utarbeidet og vedtatt reguleringsplaner. Plankrav og planprosess er styrt av statlige lover og bestemmelser og inkluderer ofte utredning av komplekse konsekvenser som krever spesialkompetanse. Utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner for større områder tar gjerne flere år, og i godkjente planer ligger det ofte rekkefølgebestemmelser som innebærer kostnader for infrastrukturiltak

som er nødvendig for at et område kan bygges ut.

Sarpsborg kommune ønsker en større vekst i boligbyggingen i sentrumsnære områder. Det er en sterk internasjonal og nasjonal trend at byene vokser og at mye av innbyggerveksten kommer i byene. Dersom kommunen da fortsatt skal spille en aktiv rolle, betyr det en endring av kommunens politikk fra tomteutvikler til aktør i transformasjonsprosesser.

Erfaringer som er gjort i andre kommuner viser at kommunal eiendom styrker kommunens stilling når det gjelder gjennomføring av transformasjonsprosesser, og da spesielt i komplekse fortettingsområder.⁵

En strategi for langsiktig forvaltning av kjøp og salg av eiendom, som ses i sammenheng med ønsket by- og tettstedsutvikling, kan være et vesentlig virkemiddel i gjennomføringen av fortettingen.

Praktisk erfaring fra ulike utbyggingsprosjekter i privat regi kan tyde på at de prosjekter som sett fra kommunens side har vært mest vellykket med hensyn til gjennomføringsprosess og måloppnåelse, er de prosjekter der kommunen selv har vært helt eller delvis i besittelse av eiendom som er nødvendig for gjennomføringen.⁶

Kommunale eiendommer gir kommunen en klart styrket forhandlingsposisjon, for eksempel når utbyggingsavtalene skal forhandles, eller når det skal forhandles om kostnadsfordeling med øvrige eiendomsbesittere. Det er slik sett tilstrekkelig for kommunen at den eier kun en mindre del av et areal/prosjekt som skal utvikles for at en skal være i besittelse av et «gode» som utbygger/utvikler trenger for å gjennomføre prosjektet.

Utbygger vil i et slikt tilfelle måtte forholde seg til kommunen på en helt annen måte i spørsmålet om kostnadsfordelinger, bidrag etc. enn om kommunen kun er en avtalepart som utbygger «blir bedt om» å forholde seg til. På den annen side krever dette at kommunen i sitt møte med motparten er bevisst sin posisjon og makt, og viser ryddighet, siden kommunen i utgangspunktet har både reguleringsmyndighet og ekspropriasjonsmyndighet.

⁵Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder, klima- og miljødepartementet, 2001

⁶Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder, klima- og miljødepartementet, 2001

Det er derfor viktig at kommunen evner å benytte sin posisjon til beste for områdets fremtidige beboere, og opptrer ryddig og uten å stille urimelige krav overfor utbygger.

Det er etterspørsel etter eneboligtomter i Sarpsborg. Mange ønsker også selvbyggertomter. Eneboligområder avsettes i arealdelen, men man

kan ikke pålegge utbygger at tomtene skal være selvbygger-tomter. Kommunen har til nå gjennom Borg Næring og Eiendom AS levert majoriteten av selvbyggertomtene. Kommunen bør også ta en slik rolle i framtiden for å sikre behovet for selvbyggertomter. Selvbyggerfelt bør utvikles både på vest- og østsiden av Glomma.

Slik vil vi ha det!	B.1 Kommunen skal være en aktiv grunneier og strategisk eiendomsutvikler
Slik gjør vi det!	a. Kommunen skal opptre aktivt i eiendomsmarkedet for å realisere boligpolitiske mål. Kommunen skal sikre seg så mye eiendom som er hensiktsmessig for å realisere målene. Hovedregelen er at kommunen skal handle til markedspris der annet ikke er bestemt i retningslinjer eller politiske vedtak, og at engasjement i eiendom skjer på forretningsmessige vilkår.
	b. Det totale tilbudet av boligtomter skal være variert og så stort at de fleste skal kunne finne en egnet tomt i kommunen. Kommunen skal være en aktiv tilrettelegger av selvbyggertomter for privatpersoner, med et antall av 20-30 tomter per år i et 10-års perspektiv.
	c. Kommunen skal ha styring med fortettings- og utbyggingsområder etter en av følgende tre modeller ⁷ <ul style="list-style-type: none"> i. Kommunen eier området og avgjør dermed hvor mange tomter som skal tilrettelegges hvert år. ii. Kommunen er deleier i større utbyggingsområder. Det forutsettes utbyggingsavtale for hele utbyggingsområdet med klausul om fremdrift, og mellomliggende avtaler som sikrer samarbeidet mellom kommunal og privat del av utbyggingsområdet. iii. Rene private områder med utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger med klausul om framdrift.
	d. I de tilfeller det kan øke tempoet i fortetting, skal kommunen være aktiv pådriver for å bidra til gjennomføring. I spesielle tilfeller kan kommunen være oppkjøper av grunn i fortettingsområdene med sikte på videresalg til den utbygger som skal forestå utbyggingen. Kommunen er kun i helt spesielle tilfeller selv utbygger.
	e. Kommunen skal ta en aktiv rolle i transformasjonsprosesser for å sette i gang ønsket utvikling i spesifikke områder. ⁸

⁷ Modell I kan eksemplifiseres ved Borg Næring og Eiendom AS sin utbygging av Guslundåsen, der BNE eide hele området og suksessivt opparbeidet og solgte selvbyggertomter. Modell II kan være Yvenåsen, der kommunen er 85 % av arealet men er avhengig av samarbeid med andre for å skape ønsket utvikling. Modell III er der kommunen selv ikke eier grunneiendom, og kun benytter utbyggingsavtaler eller rekkefølgebestemmelser for å drive utviklingen i ønsket retning.

⁸ Eksempel kan være Sandesund-Greåker der kommunen har gått inn og kjøpt Greåkerveien 85, samt er pådriver mot grunneierne i området.

Mål C1. Kommunen skal ha en effektiv saksbehandling av reguleringsplaner

Kommunen bidrar som forvaltningsmyndighet til å fremme boligbyggingen. Dette skjer gjennom reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling.

Kommunal effektivitet er særlig viktig for framdriften i boligbyggingen. For å bidra til ønsket vekst og realisering av utbyggings-prosjekter er det viktig å ivareta utbyggernes interesser. Samtidig skal kommunen tilstrebe en helhet og ønsket boligpolitikk. De gode løsningene oppnår vi gjennom dialog.

Utbyggere er ansvarlig for sine prosjekter, mens kommunen er ansvarlig for helheten.

Det må være en god balanse mellom offentlig styring og marked. Både kommunen og de private må vise vilje til samarbeid og tilpasning for å oppnå gode løsninger for framtidige beboere, for utbyggere og for samfunnet.

Kommunens saksbehandling skal forbedres kontinuerlig ved rutineforbedringer, bedre service og mer forutsigbarhet. Tilbakemeldinger fra konsulenter utgjør viktig informasjonsgrunnlag.

Kommunen må stille strengere krav til kompetanse hos konsulenter. Erfaringer viser at det er stor sammenheng mellom effektive reguleringsprosesser og konsulentes kompetanse. Kommunen bruker tidvis mye ressurser på å veilede konsulenter.

Forutsigbare rammer i kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner gir muligheter til å effektivisere reguleringsplanprosessene. Samtidig bør ikke arealdelens bestemmelser styre reguleringsplaner for detaljert. Overordnede og langsiktige planer er mer robuste når de gir rom for fleksibilitet. De må ha tydelige intensjoner men ikke detaljstyrende i bestemmelser. Type bebyggelse og andre kvalitetskrav er derimot viktig å innarbeide i reguleringsplanene for å nå målene.

Reguleringsplanene er i flere tilfeller ikke klare og forståelige nok. Dette vanskeliggjør en effektiv byggesaksbehandling. Mange byggesøknader er ikke fullstendige ved første gangs innsending. Dette forsinker framdriften. Samtidig må kommunen legge til rette for at søkere får rettet opp alle mangler samtidig slik at det ikke blir mange runder med søknader. Lange søknadsprosesser er lite effektivt både for kommunen og søker.

Kommunen har mange gamle og utdaterte reguleringsplaner. Det er nødvendig med en gjennomgang og endring / oppheving av disse. Dette arbeidet er påbegynt.

Slik vil vi ha det!	C1. Kommunen skal ha en effektiv saksbehandling av reguleringsplaner og byggesaker
Slik gjør vi det!	a. Kommunens saksbehandling av reguleringsplaner og byggesaker skal forbedres kontinuerlig ved rutineforbedringer og fokus på service.
	b. Det skal utarbeides overordnede arealplaner som gir tydelig budskap om intensjoner og målsetninger for videre detaljplanlegging. Overordnede arealplaner er langsiktige og skal ikke detaljstyre.
	c. Kommunen skal stille krav til fagkyndighet hos konsulenter som utarbeider reguleringsplaner.
	d. For å sikre forutsigbarhet og effektivitet for utbyggere skal kommunen være proaktiv og presentere nye arealplaner slik at de har god kjennskap til rammer og føringer.
	e. Det skal gjennomføres dialogmøter og brukerundersøkelser om aktørenes syn på Sarpsborg kommunes behandling av private reguleringsforslag og byggesaker (effektivitet, kvalitet, forutsigbarhet, troverdighet m.m.)
	f. Utdaterte reguleringsplaner skal gjennomgås og oppheves/endres for å sikre effektiv byggesaksbehandling og færre dispensasjonssøknader.
	g. Reguleringsplaner skal være tydelige på intensjoner og hensyn som skal ivaretas.
	h. Det skal jevnlig tilbys opplæring av tiltakshavere.

Mål D1. Kommunen skal være en pådriver for miljøvennlig boligbygging

Bygninger står for 35 % av de globale klimagassutslippene. Det vi bygger og renoverer i dag skal stå i generasjoner, og det er derfor viktig at vi gjør vårt beste nå. Vi må gjøre en innsats for å redusere klimagassutslipp både i byggeprosess og i drift når bygningene står ferdige.

En miljøvennlig bygning vil også kunne bidra til bedre inneklima. Sannsynligvis vil ny teknisk forskrift 2015 stille krav tilsvarende passivhusnivå for nybygg.

Det må satses på miljøvennlig materialbruk, effektive energiløsninger, forsvarlig avfallsbehandling og tilpasning til klimaendringer. Miljøvennlige boliger er energieffektive.

Det er viktig med kompetanse i alle ledd av en byggeprosess. Det er allerede noe kompetanse i den lokale byggenæringen, særlig innen utforming og bygging av massivtrebygninger.

Mye av framtidens bygninger er allerede bygget. Det må derfor også satses på god forvaltning av eksisterende bygningsmasse.

Livsløpet for boligene, fra byggematerialene oppstår til de blir gjenbrukt, må tillegges vekt. Rehabilitering og gjenbruk kan redusere utslipp fra materialbruk med 60-70 % mot å rive og bygge nytt. Dette bidrar også til å bevare lokal historie. Kunnskap om hvordan man kan forbedre energibruken i eksisterende bygningsmasse og samtidig ivareta kulturhistoriske, estetiske og miljømessige krav er viktig. En målrettet innsats på området vil kunne spare samfunnet for store kostnader. Et tydelig fokus på miljø og energi kan også bidra positivt til kommunens omdømme.

Sentrumsplanen 2013-2023 gir ambisjon om mer bruk av tre i nye bygge- og transformasjonsprosesser for en mer miljøvennlig by. Med massivtre er det for eksempel mulig å bygge høye hus. I tillegg til å være miljøvennlig, har det gode brannegenskaper, lav egenvekt og er enkelt å bearbeide. Det brukes i alle typer bygg som boliger, næringsbygg, skolebygg, barnehager og helsebygg. Massivtreelementer kan brukes som veggelement, dekkeelement, takelement, balkonger og svalganger

Som byggherre ønsker kommunen å gå foran som et godt eksempel og stille høye krav til offentlige bygninger og utleieboliger. Det gjelder energibruken i bygg, materialbruk og utforming av bygg og uteområder. Ett eksempel er planlegging av ny sentrumsbarnehage i Sarpsborg med «blågrønn faktor». Blågrønn faktor er et verktøy for å måle og sikre blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon.



Foto: Ravn Steinsvik. Eksempel på massivtrehus.
<http://www.husbanken.no/forbildeprosjekter/prosjekt/?id=87482>

Slik vil vi ha det!	D1. Sarpsborg kommune skal være pådriver for miljøvennlig boligbygging
Slik gjør vi det!	a. Kommunen skal bygge kompetanse i kommuneorganisasjonen og i dialog med private næringsaktører
	b. Kommunen skal vektlegge miljøvennlig boligbygging i kommunedelplan Sandesund-Greåker som er under utarbeidelse.
	c. Oppgradere verneverdivurderingene for sentrum og områder utenfor sentrum for å sikre bevaring av et representativt utvalg av steden bebyggelse og enhetlige områder. Dette for å ivareta og videreformidle lokal historie.
	d. Kommunen skal fremme miljøvennlig boligbygging og bruk av tre i arbeidet med fortetting og omdanning av arealer, iht kommunedelplan for sentrum 2013-2023.
	f. Kommunen skal vurdere pilotprosjekt med massivtrehus, enten i samarbeid med private aktører eller ved oppføring av offentlig bygg.
	g. Bruk av blå grønn faktor i sentrumsplanen, reguleringsplaner og kommunens utbyggingsprosjekter skal vurderes. 9

Mål D2. Boligene og bomiljøene skal ha god arkitektonisk kvalitet

Det antas at 80 % av dagens bygninger fortsatt vil være i bruk om 50 år. Vi skal omgås, oppleve og bruke ny bebyggelse i mange år. Derfor er det viktig at all ny bebyggelse utføres med god estetisk-, bygningsteknisk- og materialkvalitet og med god tilpassing til omgivelsene. Steder og det enkelte byggverk er identitetsbærere og bidrar til profilering av stedet og aktørene.

Sarpsborg kommune vedtok i 2003 byens første verneverdivurdering. Vurderingen, med fokus på bygningsmasse som formidler av byens historie og særpreg, har vært «banebrytende» i norsk sammenheng. Det er nå behov for ny kartlegging og vurderinger av vern. I 2015 vil ny rullering av delutredningen settes i gang. Kartleggingen er sentral i behandling av byggesaker og for å sikre et solid grunnlag når mulighetene for bruk av eksisterende bygningsmasse skal vurderes. Gjennom et parallelt arbeid med rullering av kommunedelplan for sentrum vil det nå også fokuseres i større grad enn tidligere på gjennomføringsstrategi.

Byggevirkosomheten konfronteres med sterke krav til effektivitet på grunn av press i markedet og strenge inntjeningskrav, noe som kan fortrenge

kvalitet. Krav om effektiv kommuneøkonomi utfordrer også kommunens handlingsrom.

Skal arealene utnyttes mer effektivt i fremtiden og boligene bygges tettere, er det spesielt viktig og utfordrende å ivareta bolig- og bomiljøkvaliteter.

Arkitektonisk kvalitet kan omsettes i målbare størrelser, men ikke alltid. Det kan være fruktbart å sortere arkitektonisk kvalitet i tre typer; estetisk, teknisk og brukskvalitet.

Estetisk kvalitet knyttes til hva vi opplever som vakkert og fint. Estetisk kvalitet er i stor grad gjenstand for skjønn. Samtidig har fagmiljøene kriterier og metoder for vurdering som må formidles i offentlig rom og debatteres.

Teknisk kvalitet kan for eksempel innebære miljøvennlige og energieffektive løsninger. Teknisk kvalitet sikres blant annet gjennom planbestemmelser og byggtknisk forskrift (TEK 10), med krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

«Ti sjekkpunkter for utendørs bokvalitet i by» (Jon Guttu 2008, NIBR), er anvendt som grunnlag i Sarpsborg kommunes sentrumsplan 2013.

⁹ Ett eksempel er bygging av sentrumsbarnehage

Sjekkpunktene inneholder følgende elementer:

- sikre og enkle forbindelser mellom boligen og omgivelsene
- at boligprosjektene tilfører kvaliteter til området rundt og forholder seg til hverandre
- eksisterende naturelementer og bygninger fremheves som identitetsskapere til prosjektet
- effektive skiller mellom leke- og oppholdsareal og biler
- tilgjengelige uteareal til ulik bruk, for barn i ulike aldersgrupper og voksne, plassert i rolig og solfylte soner og plasser tilrettelagt for tilfeldige møter.
- privat uteareal bør ha tilstrekkelig størrelse, være skjermet mot støy, vind og innsyn, og ha gode solforhold.
- god nok plass til praktiske formål (avfall, snølagring, sykler, barnevogner) er viktig.
- det samme er solbelyste og lune uteplasser, offentlige og private, (helst minimum 5 timer ved jevndøgn).

Håndtering av overvann på positive og estetisk gode måter gir både bokvalitet og miljøvennlighet.

Det kan gi positive effekter for bostedsattraktivitet at kommunen kan vise gode eksempler på nytenkende og framtidsrettede bygninger med høy arkitektonisk kvalitet,

som også kan gi gode økonomisk og miljømessige gevinster. De gode eksemplene bør derfor tilstrebes

For å utvikle gode boområder kreves kunnskap om bruk og opplevelse blant brukergrupper, som eldre, barn, ungdom eller familier. Denne kunnskapen må gjøres om til praktiske løsninger i arkitekturen.

Tilgjengelighet og anvendbarhet kan være viktige aspekt ved brukskvalitet. Noen kvaliteter i arkitekturen inviterer mer enn andre til aktivitet, sosial kontakt og tilhørighet med andre.

Prinsippet om universell utforming er relevant for beboere i alle situasjoner og livsfaser og for bomiljøkvalitet. Universell utforming vil innarbeides spesielt i kommunedelplaner og større reguleringsplaner.

Barn og unges perspektiv og medbestemmelse

Kommunen skal sikre at barnas interesser ivaretas etter plan- og bygningsloven. Barn skal involveres i konkrete planer som angår dem. Saker fremmes og drøftes i Ungdommens Bystyre. Metoder for å omsette kunnskap om barns behov og for å oppnå reell medbestemmelse må utvikles videre.

Kommunen har for eksempel god erfaring med bruk av barnetråkk. Barnetråkkregistreringer gir for eksempel føringer for arealbruk, bevaring av stier og trafikksikre veier.

Slik vil vi ha det!	Boligene og bomiljøene skal ha god arkitektonisk kvalitet
Slik gjør vi det!	Brukermedvirkning og kunnskap om brukskvalitet skal praktiseres i planlegging og utbygging. Saker skal fremmes i ungdommens bystyre, Metoder som barnetråkk og andre medvirkningsmetoder skal tas i bruk. Prinsippet om universell utforming skal anvendes i arealplaner.
	Det skal settes krav til arkitektfaglig kompetanse i byggesaker
	Kommunen skal ha arkitektfaglig kompetanse for å kunne vurdere og sikre kvalitet
	Kommunen skal gå foran som et godt eksempel med sine egne prosjekter
	Kommunene skal bidra til offentlig dialog om arkitektonisk kvalitet mellom innbyggere, aktører i byggebransje, politikere og fagmiljøer i kommunen.
	God arkitektonisk kvalitet skal sikres gjennom intensjoner og bestemmelser i arealplaner.

Mål E1. Alle skal bo trygt og godt i Sarpsborg. Det boligsosiale arbeidet skal være basert på kunnskap og samordnet innsats i planlegging, virkemiddelbruk og tjenesteutforming

Kommunens boligsosiale arbeid handler om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som enten er uten bolig, står i fare for å miste boligen sin eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. For å lykkes må boligsosiale mål og virkemidler integreres i areal- og samfunnsplanlegging, og offentlige tjenester må kontinuerlig utvikles og samordnes.

Noen trenger bistand til fysiske tilpasninger i boligen. Noen er avhengige av økonomisk bistand for å dekke bostøtte. Andre trenger

opplæring i det å bo. Behovene er varierte og årsakene mange.

I Sarpsborg får ca. 300 husstander bistand i løpet av året til å skaffe eller beholde bolig, ved hjelp av startlån, tilskudd eller med bistand fra boligkontakter. Boligkontaktens arbeid har gitt gode resultater, noe som legges merke til utenfra.

Kommunens boligkontor og NAV bistår også med å finne fram til private utleieboliger til innvandrere (fortrinnsvis flyktninger) og sosialt vanskeligstilte. 1985 personer mottok bostøtte i 2013.

Kommunen disponerer ca. 1000 utleieboliger¹⁰.

Tabellen nedenfor viser en utvikling som er rapportert fra NAV og boligkontor:

År	Antall bostedsløse husstander på venteliste per 31.12	Antall innvilgede startlån/boligtilskudd	Antall husstander med sosiale ytelser til midlertidig innkvartering	Antall under 25 år som har vært midlertidig innkvartert	Utgifter til midlertidig innkvartering
2011	73	255	82	14	3 942 000
2012	74	265	113	21	4 739 000
2013	69 (82 personer)	258	161	37	6 113 000

Husstander uten fast bolig

Antall husstander som fikk sosiale ytelser til midlertidig innkvartering økte fra 82 i 2011 til 161 i 2013. I 2013 ble 77 bostedsløse husstander bosatt med bistand fra boligkontaktene. Ved den årlige rapporteringen rundt årsskiftet, har ventelisten vært på rundt 70 husstander.

Andelen unge bostedsløse ser ut til å øke. Antallet under 25 år som fikk ytelser fra NAV til midlertidig innkvartering økte fra 14 personer i 2011 til 37 i 2013. Disse etterspør som regel mindre leiligheter.

I handlingsplan og budsjett 2014-2017 er det innarbeidet 15 millioner kroner årlig til boligsosiale formål i perioden. Disse er forutsatt å skulle finansiere 12-15 utleieboliger, overgangsbolig for ungdom og 10 permanente boliger til bostedsløse. I tillegg skal midlene

benyttes til innkjøp av kommunale utleieboliger.

Barnefamilier med behov for stabile boforhold

Forekomsten av trangbodhet er minimal i Sarpsborg. Sarpsborg har mange romslige boliger. Det er noen få familier med mange barn som bor for trangt og har behov for større bolig.

Levekårsrapporten viser at barnefamilier flytter forholdsvis oftere i enkelte bydeler (Fram-Grina, Gamlebyen, Sandesund-Greåker og Kala). Dette kan bety at de sosiale bomiljøene her er noe mer ustabile. Flere av boligene i disse bydelene har behov for opprustning. Det er viktig at store mangler tas opp med byggesak eller brannvesen. Det er etablert rutiner for ulovlighetsoppfølging på Byggesak.

¹⁰ Totalt er de ca. 24 000 boliger i Sarpsborg. Andelen av kommunalt utleide boliger er altså 4 %.

Barnefamilier er høyt prioritert i boligarbeidet. Dette er i samsvar med den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid (2014-2020). Sarpsborg vil spesielt arbeide med å forebygge og redusere bostedsløshet blant unge og barnefamilier og sørge for mest mulig stabilitet i boforholdet, god kvalitet på bolig og trygge bomiljøer. Det er et ideal at boligtilbudet for vanskeligstilte på best mulig måte integreres i det ordinære boligtilbudet. Boligtilbudet tilpasses den personen eller familien det gjelder.

Bosetting av flyktninger

I 2014 tok kommunen i mot 60 nye flyktninger i tillegg til familiegjenforeninger. (ref. Boligsosial årsplan 2014). Allerede første kvartal var 40 av dem bosatt. Det begynner å bli utfordrende å finne egnede boliger for nye flyktninger.

Mange av de enslige flyktningene ønsker å bo i sentrum. Flere familier ønsker også å bo sentralt, i nærheten av Moské, «innvandrerbutikk» og der det er noe lavere husleier/boligpriser. Det er likevel en tendens til at flere innbyggere med ulik nasjonal bakgrunn ønsker å bosette seg andre steder i kommunen. Med en større variasjon i boligtyper i flere boligområder, kan kommunen legge enda bedre til rette for dette.

Strategisk arbeid og helhetlig tilnærming.

I tillegg til de operative oppgavene har kommunen ansvar for å sette langsiktige mål og utvikle tiltak og virkemidler¹¹. Sarpsborg har et effektivt og fleksibelt system når det gjelder å skaffe boliger løpende gjennom året, gjennom kjøp og salg av boliger og gjennom bistand til å skaffe bolig i privat marked. De boligsosiale innsatsområdene er beskrevet i Handlingsplan 2014-2017¹². Det planlegges modulbaserte boliger, overgangsbolig til ungdom og utleieboliger. Videre er det avsatt 83 mill. kroner til utbygging av 24 boenheter i bofellesskap for utviklingshemmede. I forlengelsen av vedtatt budsjett legges det hvert år frem en boligsosial årsplan, som utdypes bruken av de boligsosiale investeringsmidlene. Kommunen gjør kartlegginger av langsiktige bolig- og omsorgsbehov for ulike grupper.

Sektorenes behovsvurderinger av fremtidige arealbehov legges også inn i kommuneplanens arealdel. Prinsipper for lokalisering av ulike offentlige formål og tjenester er utarbeidet.

For å bli enda bedre rustet til å løse boligsosiale utfordringer og boligbehov på lengre sikt og forebygge bostedsløshet, er det behov for å samle behovsvurderinger, lokaliseringskriterier sett i sammenheng med eiendomsstrategier, utbyggingsplaner, investeringsplan og langsiktige vedlikeholdsanslag. En helhetlig og samordnet virkemiddelbruk gjør kommunen i stand til å utnytte virkemidlene enda mer effektivt. For eksempel kan kommunen i større grad benytte utbyggingsavtaler med forkjøpsrett og tildelingsrett til en andel av boligene dersom dette legges frem tidlig i en planprosess. Strategisk kjøp av eiendom kan vurderes i østre bydel for å oppnå en positiv utvikling og komme i gang med områdeløft.

Utbyggingsavtaler bidrar til at utbygging skjer i henhold til intensjoner som er nedfelt i kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Bruk av utbyggingsavtaler er hjemlet i plan og bygningsloven¹³ Forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler er vedtatt i 2012.¹⁴ En rekke tiltak knyttet til bokvalitet, miljø og teknisk infrastruktur kan avtales om. Kommunal forkjøpsrett eller tildelingsrett kan være viktige momenter i en utbyggingsavtale for å gi et variert boligtilbud i hele kommunen.

Boligsosialt utviklingsarbeid

Sarpsborg deltar i Husbankens treårige boligsosiale utviklingsprogram.¹⁵ Hovedmålet med boligsosialt utviklingsprogram er å bidra til et «helhetlig og lokalt forankret boligsosialt arbeid for at flere skal ha egnede bolig- og tjenestetilbud». Utviklingsarbeidet gir ambisjoner om helhetlig boligsosial innsats og forankring, kunnskapsbasert bruk av virkemidler og utvikling av tjenester, arbeidsmetoder og organisering. Siden Husbanken startet programmet i 2009 har ti kommuner og fire bydeler i Oslo deltatt. Husbanken rapporterer at kommunene i dag langt på vei har oppnådd bedre kunnskap, læring, forankring, samhandling og organisering.

¹¹ Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)

¹² Handlingsplan med økonomiplan 2014-2017, s 44 (strategiske prosesser) og s 49 (investeringer).

¹³ § 11-9 Pkt. 2 og 17.2.

¹⁴ Arkivsak-dok. 12/01305-8. Innføring av utbyggingsavtaler i Sarpsborg kommune.

¹⁵ Program og aktivitetsplan 2012 – 2015» vedtatt 15. november 2012 revidert januar 2014.

Flere vanskeligstilte får egnede boliger som følge av utviklingsarbeidet.

Fortsatt er det utfordringer som gjenstår. For eksempel er det behov for enda mer kunnskapsbygging og -deling, bedre kartleggingssystemer og bedre dokumentasjon av resultater og effekter. Det er fortsatt behov for egnede boliger og tilbud til de aller mest vanskeligstilte og bredere tverrfaglig samarbeid. Husbanken vil fortsatt ha søkelys på bruk av «leie til eie»-modeller, og innovativ tjenesteutvikling.

I det boligsosiale utviklingsarbeidet vil Sarpsborg særlig vektlegge områdeutvikling i østre bydel, der boligsosiale virkemidler, sammen med områdeløft og nærmiljøarbeid er integrert.

For å følge opp ambisjonen om bedre samordning av tjenestene rundt brukerne vil Sarpsborg arbeide med innovative tilnærminger til «tjenesteutforming». Tjenesteutforming handler om å ta i bruk designkompetanse for i ennå større grad å tilrettelegge de boligsosiale tjenestene slik at de er til størst mulig nytte for brukerne. Dette skjer i samarbeid med Husbanken og Norsk Designråd.

I tillegg vil kommunen fortsette samarbeidet med Halden, Fredrikstad og Moss om en «boligsosial

læringsarena i Østfold». Prioriterte tema for kunnskap- og erfaringsutveksling vil være:

- Boligsosiale verktøy i helhetlig planlegging
- Fra leie til eie
- Helhetlige, teambaserte og oppsøkende tjenester basert på den enkeltes behov («HousingFirst» (Moss), «en dør inn»,(Halden) «boligkontakttjeneste» (Sarpsborg)

Sarpsborg kommune vil ha rollen som «læringsagent» overfor de øvrige østfoldkommunene og skal dele erfaringer fra boligsosialt utviklingsprogram.

Forlengt avtale med Husbanken

Revidert aktivitetsprogram legges frem som søknad om kompetansemidler hvert år i programperioden. Programperioden varer etter avtalen frem til mars 2015. Kommunens egenandel i form av finansiering og egeninnsats er på henholdsvis 30 % - 40 % - 50 % i årene 2013-2015. Noen av de planlagte aktivitetene krever tid til forankring i hele organisasjonen for å få best mulig og varig resultat. Sarpsborg kommune ønsker derfor å forlenge denne avtalen med ett år. Dette vil ikke ha økonomiske konsekvenser utover det som totalt sett er lagt inn i boligsosialt handlingsprogram fra 2012

Slik vil vi ha det!	E1. Alle skal bo trygt og godt i Sarpsborg. Det boligsosiale arbeidet skal være basert på kunnskap og samordnet innsats i planlegging, virkemiddelbruk og tjenesteutforming
Slik gjør vi det!	a. Kommunen skal sørge for flere boliger for bostedsløse, mer stabile boforhold for familier og flere leiligheter for unge under 25 år (leie eller eie).
	b. Boligkontakttjenesten skal videreutvikles.
	c. Effektiv og samordnet bruk av Husbankens økonomiske virkemidler
	d. Kommunen skal systematisk vurdere langsiktige boligbehov, areal- og tomtebehov, vedlikeholdsbehov, lokaliseringskriterier og investeringsanslag/-strategi.
	e. Boligsosiale virkemidler skal innlemmes i arbeidet med områdeutvikling i østre bydel og i fremtidige utbyggingsprosjekter.
	f. Utbyggingsavtaler og arealplanbestemmelser skal anvendes som verktøy.
	g. Bedre og koordinert boligsosial tjeneste for den enkelte gjennom tjenesteutforming basert på designkompetanse (Husbankfinansiert prosjekt)
	h. Kommunen skal etablere «boligsosial læringsarena i Østfold» sammen med Fredrikstad, Moss og Halden, og bidra til informasjons- og erfaringsutveksling med andre østfoldkommuner
	i. Det skal søkes om å forlenge avtalen med Husbanken om boligsosialt utviklingsprogram til mars 2016
	j. Det skal stilles krav til beboere i kommunale boliger gjennom aktiv bruk av husleieavtaler

