

TEMAPLAN
BÆREKRAFTIG BOLIGUTVIKLING
Kunnskapsgrunnlag

Innhold i kunnskapsgrunnlaget

Innledning	4
Relevante lover og overordnede føringer	4
<i>Relevante lover</i>	4
<i>Nasjonale føringer</i>	7
<i>Regionale føringer</i>	9
<i>Lokale føringer</i>	9
Kommunens rolle og virkemidler i en helhetlig boligpolitikk	10
<i>Plan- og bygningsloven som virkemiddel</i>	11
<i>Utvikling og strategisk kjøp og salg av kommunens eiendom</i>	13
<i>Kommunens virkemidler for privatpersoner</i>	14
<i>Husbankens virkemidler</i>	15
<i>Politiske virkemidler</i>	17
Organisering av det boligpolitiske og administrative arbeidet i Asker kommune	18
<i>Virksomhetenes ansvarsområder</i>	18
<i>Politisk ansvar og organisering</i>	19
Utfordringsbildet i Asker kommune	19
Status og trender	20
<i>Befolkningen og husholdningene</i>	20
<i>Boligtilbud og boligbygging</i>	27
<i>Boligpriser</i>	38
<i>Økonomi og levekår i kommunen</i>	42
<i>Flytting og pendling</i>	46
Demografiske endringer - vi blir flere eldre	50
<i>Aldersvennlige boliger og nærmiljø</i>	50
<i>Den eldre befolkningens boligbehov og ønsker</i>	51
<i>Planlegging og tilrettelegging av bosituasjon</i>	51
<i>Asker kommunes helhetlige boligtrapp</i>	52
<i>En selvstendig alderdom – i et samfunnsperspektiv</i>	53
Konsekvenser for ulike grupper av høye boligpriser og et ensidig boligtilbud	54
<i>Førstegangskjøpere og innflyttere til kommunen</i>	54
<i>Vanskeligstilte på boligmarkedet</i>	55
<i>Personer med nedsatt funksjonsevne og boligmarkedet</i>	58
<i>Personer med psykiske helseutfordringer og/eller rusutfordringer og boligmarkedet</i>	59

<i>Innvandring, integrering og bolig</i>	59
Leiemarkedet	71
<i>Bokvalitet på leiemarkedet</i>	71
<i>Avgrensning mellom privatmarkedet og kommunale boliger</i>	73
Universell utforming og tilpasning av bolig	73
Hensynet til folkehelse og sosial bærekraft i boligpolitikken	74
<i>Folkehelse og planlegging</i>	75
<i>Stedsutvikling</i>	75
<i>Gode boliger, bomiljø og folkehelse</i>	81
<i>Medvirkning i planarbeid og stedsutvikling</i>	83
<i>Inkludering og mangfold</i>	87
<i>Alternative boliger og boformer</i>	87
Klima og miljøhensyn i boligpolitikken	90
<i>Å bo bærekraftig</i>	90
<i>Bærekraftig boligproduksjon</i>	92
Spørreundersøkelser gjennomført av eller for Asker kommune	97
<i>Sosiale boformer – av Kantar</i>	97
<i>Boforhold og boligbehov i Asker kommune – innbyggerpanelet</i>	97
<i>Klimavaner – av Kantar</i>	97
Kildeliste	98

Innledning

Boligpolitikk har en avgjørende betydning for samfunnsutviklingen. Målet med denne temaplanen er å utvikle en helhetlig og aktiv boligpolitikk som tar tak i dagens og fremtidens utfordringer. Denne politikken skal også bidra til inkluderende, bærekraftig og fremtidsrettet samfunnsutvikling. Dette kunnskapsgrunnlaget danner fundamentet for temaplanen.

Kommunens rolle i boligpolitikken går ut på å legge til rette for ønsket boligutvikling. Dette betyr å sikre et variert og godt boligtilbud som svarer til innbyggernes, samfunnets og næringslivets behov. Samtidig skal boligutviklingen bygge oppunder god stedsutvikling og skape trygge bo- og oppvekstmiljøer for barn og unge.

En vesentlig del av kommunens rolle er å finne balansen mellom økonomiske, sosiale og miljømessige hensyn gjennom planlegging, regulering og samarbeid med ulike aktører. Det er viktig å ha en god oversikt over hvilke utfordringer kommunen står ovenfor, ulike interessenter i boligpolitikken, og viktige temaer som boligpolitikken bør ta opp i seg, slik som sosial og miljømessig bærekraft. I tillegg er det essensielt å vite nok om kommunens boligtilbud og befolkning, slik at boligtilbudet i kommunen treffer fremtidens behov i størst mulig grad.

De viktigste utfordringene Asker kommune står overfor når det kommer til boligutviklingen er at vi har veldig høye boligpriser, et ensformig boligtilbud dominert av eneboliger, og en aldrende befolkning. Den store utfordringen ligger i at det er en ubalanse mellom disse tre faktorene. Dette fører til at det er vanskelig å etablere seg i kommunen, og vanskelig for innbyggerne å tilpasse sin boligsituasjon etter endrede behov.

Relevante lover og overordnede føringer

Den kommunale boligpolitikken er underlagt en rekke nasjonale føringer og forventninger. De staker ut en felles retning for politikken i alle kommunene i Norge. Under er det vist til de føringene som i størst grad har innvirkning på Asker kommunes boligpolitikk.

Relevante lover

Plan- og bygningsloven

Lovens formål §1-1.

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet»¹.

Plan- og bygningsloven (pbl.) definerer mye av kommunens handlingsrom når det gjelder boligutvikling. Konkret gir pbl. kommunen muligheter til å påvirke boligsammensetningen hovedsakelig gjennom:

- Kommunalt oppkjøp
- Viderealg av eiendom
- Nybygging

(Se mer om pbl. sin betydning for boligutvikling i kapittelet «Plan- og bygningsloven som virkemiddel»).

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

Den nye loven om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 1. juli 2023. Loven klargjør kommunenes ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med varige botilbud. Loven skjerper kommunens plikt til å ha oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Med bakgrunn i dette behovet skal det utformes mål og strategier for det boligsosiale feltet i kommunens planstrategi og kommuneplan.

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg, og beholde, en egnet bolig².

Lov om folkehelsearbeid

Folkehelseloven trådte i kraft i 2012. Den sier blant annet noe om kommunens, fylkeskommunens og statlige myndigheters ansvar i folkehelsearbeid.

Formålet med loven er å «bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse»³.

¹ Plan og bygningsloven

² Kommunal- og distriktsdepartementet (2023). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

³ Helse- og omsorgsdepartementet (2011). Lov om folkehelsearbeid

Om kommunens ansvar i kapittel 2 §4 står det blant annet at «kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen»³.

Kommunen plikter også å ha oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorer i kommunen, derunder kunnskap om faktorer og utviklingstrekk i miljø og lokalsamfunn som kan ha innvirkning på befolkningens helse.

FNs konvensjon om barnets rettigheter

FNs konvensjon om barnets rettigheter (barnekonvensjonen) er en internasjonal avtale om barns rettigheter. Barnekonvensjonen er også kalt barnas egen grunnlov. Konvensjonen gir alle barn og unge under 18 år rett til å ha en trygg og god oppvekst, uansett hvem de er og hvor de bor. Artikkel 12 og 13 stadfester barns rettighet til å bli hørt i saker som angår dem og retten til ytringsfrihet. Dette betyr blant annet at barn skal høres i kommunale plansaker som angår dem.

Klimaloven

Klimaloven trådte i kraft i 2018.

Klimalovens formål jf. § 1:

- Loven skal fremme gjennomføring av Norges klimamål som ledd i omstilling til et lavutslippssamfunn i Norge i 2050.
- Loven skal fremme åpenhet og offentlig debatt om status, retning og framdrift i dette arbeidet.
- Loven skal ikke være til hinder for at klimamål fastsatt i eller i medhold av denne lov kan gjennomføres felles med EU.

Lovens §3 omtaler klimamålet for 2030.

Der står det at klimagassutslippene i 2030 skal reduseres med minst 50 prosent og opp mot 55 prosent fra utslippsnivået i referanseåret 1990.

Dette henger sammen med klimaloven §4 hvor Norge har lovfestet målet om lavutslippssamfunn i 2050. Det betyr 90-95 prosent utslippsreduksjoner sammenlignet med 1990. Det er kun staten som er underlagt loven, men lovens formål gir retningslinjer til kommunene.

HVA ER ET LAVUTSLIPPSSAMFUNN?
Et samfunn hvor klimagassutslippene, ut fra beste vitenskapelige grunnlag, utslippsutviklingen globalt og nasjonale omstendigheter, er redusert for å motvirke skadelige virkninger av global oppvarming som beskrevet i Parisavtalen 12. desember 2015 artikkel 2 nr. 1 bokstav a.

Nasjonale føringer

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken - Alle trenger et trygt hjem

Kommunal- og distriktsdepartementet publiserte i 2020 den nye strategien for den sosiale boligpolitikken. Den skal gjelde fra 2021-2024. Strategien legger føringer for boligpolitikken i Norge. De overordnede målene i strategien er:

- Mål 1 – flere skal kunne eie egen bolig
- Mål 2 – leie skal være et trygt alternativ
- Mål 3 – sosial bærekraft i boligpolitikken
- Mål 4 – tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring — Bu trygt heime

Den nye eldrereformen er utarbeidet av Helse- og omsorgsdepartementet og publisert i juni 2023. Reformen skal bidra til et mer aldersvennlig samfunn. Under er det vist til funn som viser at flere eldre kan leve aktive liv lenger og oppleve trygghet ved å bo i eget hjem. Reformen inneholder fire innsatsområder:

- Innsatsområde 1: Levende lokalsamfunn
- Innsatsområde 2: Boligtilpasning og planlegging
- Innsatsområde 3: Kompetente og myndiggjorte medarbeidere
- Innsatsområde 4: Trygghet for brukere og støtte til pårørende

Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga — Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar

Helse- og omsorgsdepartementet lanserte i 2023 en ny folkehelsemelding som er regjeringens strategi for å utjevne helseforskjeller. Den legger blant annet vekt på boligen og nabolagets betydning for god folkehelse.

Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader

Stortingsmeldinga «Gode bysamfunn med små skilnader» samler regjeringens politikk for å redusere sosiale og geografiske skillelinjer og fremme velferd i norske byer og nabolag. Tiltak for å styrke planlegging, boligpolitikk, og nærmiljø er vektlagt for at befolkninga kan leve gode liv.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Hvert fjerde år legger regjeringen fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Dette er lovfestet i plan- og bygningsloven §3-5 og §6-1. Disse forventningene skal følges

opp i fylkeskommunene og kommunenes planstrategier og planer. Forventningene skal også legges til grunn av statlige styresmakter når de medvirker i planleggingen.

Hensikten med dokumentet er «å etablere et felles grunnlag for fylkeskommunene, kommunene og statlige myndigheter, slik at planprosessene blir effektive og målrettet og at unødige innsigelser unngås»⁴.

Det forventes blant annet av kommunene at de skal:

- legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle
- legge til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges
- legge til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi
- bidra til gode rammebetingelser for privat næringsliv og frivillig sektor
- bidra til verdiskapning, nødvendig omstilling av økonomien, sikre bosetting i hele landet, redusere klimagassutslipp og tilpasse oss et klima i endring, ivareta natur, viktige friluftsområder og kulturmiljø, effektivisere energibruken, tilby likeverdige tjenester, håndtere demografiske endringer, motvirke mangel på kompetanse og arbeidskraft og sikre gode, likestilte og trygge lokalsamfunn
- gi bidrag til at oppnåelse av klima- og miljø målene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Regjeringen oppfordrer kommunene til å sette seg mål for å redusere nedbyggingen.

Veileder barn og unge i plan og byggesak – Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2020

I 2021 publiserte Kommunal og moderniseringsdepartementet en veileder for hvordan barn og unge skal ivaretas i all planlegging og bygging. Involvering av barn og unge er lovfestet i flere lover. Norges grunnlov, FNs barnekonvensjon og plan- og bygningsloven er eksempler på lover der barn og unges interesser er lovfestet.

⁴ Regjeringen (2023). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Veilederen viser hvordan spesielt plan- og bygningsloven kan bidra til å sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Veilederen inneholder rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Regionale føringer

Regional planstrategi – Viken fylkeskommune

Den regionale planstrategien til Viken fylkeskommune er den sentrale prosessen for utforming av nye mål og strategier for vikensamfunnet og Viken fylkeskommune. Planstrategien er det viktigste politiske styringsverktøyet for samfunnsutviklingen, og bestemmer hvilke regionale planer som skal utarbeides. Siden Viken fylkeskommune er vedtatt oppløst vil det ikke bli utarbeidet noen regionale planer for Viken, men planstrategien vil være et viktig grunnarbeid for de regionale planene som skal utarbeides for de nye fylkene når de er etablert.

Lokale føringer

Kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens overordnede, helhetlige styringsverktøy, og inneholder to deler; en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen legger føringer for samfunnsutvikling og tjenester, og arealdelen fastsetter arealutviklingen, vekst og vern i kommunen.

Kommuneplanen har bygget et sett med mål og strategier som er knyttet til FNs bærekraftsmål. For eksempel har Asker som mål at «Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling» og at «Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris».

Temaplanene er underlagt kommuneplanens samfunnsdel og skal bygge videre på de målene og strategiene som er vedtatt i planen.

Som en del av arealdelen har det blitt laget et boligbyggeprogram. Denne viser hvor mange, og hvor det er forventet at det blir bygget boliger i kommunen i årene fremover. Boligbyggeprogrammet henger sammen med ønsket og forventet befolkningsvekst i årene som kommer.

Temaplaner

Flere av temaplanene som Asker kommune har vedtatt er relevante for temaplan for en bærekraftig boligutvikling. Disse er spesielt relevante:

- Temaplan eiendom
- Temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker
- Temaplan på lik linje – nedsatt funksjonsevne
- Temaplan mestre hele livet – psykisk helse og rus

- Temaplan næring
- Temaplan handling mot klimaendringer

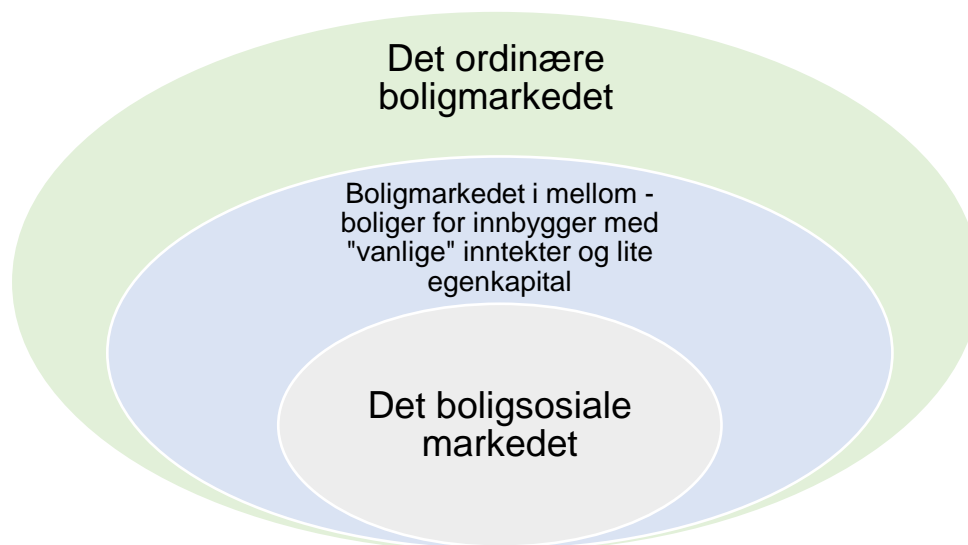
Kommunens rolle og virkemidler i en helhetlig boligpolitikk

Kommuner har ulike roller i boligpolitikken og boligutviklingen. Disse innebærer rollen som:

- Premissgiver: gjennom utarbeidelsen av overordnede planer som kommuneplanen, temaplaner og reguleringsplaner
- Tilrettelegger: gjennom reguleringsplaner og overordnede strategiske utredninger som eksempelvis identifisering av velegnede områder for ulike type boliger. Tilrettelegging av behovsanalyser, boligbyggeprogram basert på demografiske trender og endringer i befolkningssammensetningen på kommunenivå og lokalområdenivå.
- Pådriver og innovatør: Kommunen kan inngå i samarbeid med eksterne aktører og drive frem prosesser og tiltak. I den forbindelse kan kommunen bidra til innovasjon ved å støtte nytenking og samskaping rundt utfordringer kommunen står i
- Aktør: kommunen er en aktør på boligmarkedet, blant annet gjennom sin portefølje av kommunale boliger, og som grunneier

I sine ulike roller har kommunen et sett virkemidler de kan benytte seg av direkte, eller indirekte gjennom samarbeid med andre aktører.

FIGUR 1 ILLUSTRASJON AV BOLIGMARKEDENE, TILPASSET FRA AGENDA KAUPANG



Figuren over viser de ulike delene av boligmarkedet. I Norge er det et privat ansvar å skaffe seg bolig. Boligpolitikken skal derfor styre utviklingen gjennom plan- og byggeprosesser som bidrar til et velfungerende boligmarked og et godt boligtilbud i kommunen.

På grunn av de høye boligprisene har det vokst frem en stor gruppe som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. Mange i denne gruppen kvalifiserer ikke til støtte i det boligsosiale markedet, men har nytte av andre grep for å sikre seg en egnet bolig, slik som boligkjøpsmodellen deleie og leie til eie.

Det boligsosiale markedet skal ivareta de vanskeligstilte på boligmarkedet, gjennom blant annet kommunale boliger. Kommunen har et lovpålagt ansvar for denne gruppen.

Les mer om avgrensningen mellom private og kommunale boliger under kapittelet «Leiemarkedet».

Plan- og bygningsloven som virkemiddel

EVA-plan: vurdering av om plan- og bygningsloven fungerer etter hensikt

EVA-PLAN er en forskningsbasert evaluering av plan- og bygningsloven, altså loven for hvordan vi planlegger og bygger i Norge. Prosjektet ble finansiert av Norges forskningsråd i perioden 2014 - 2018. Evalueringen forsøkte å svare på to spørsmål: fungerer plan- og bygningsloven etter intensjonene? Og, er plan og bygningsloven en lov for vår tid?

I 2008 ble loven endret, og den viktigste endringen gikk ut på å sikre at bærekraftig utvikling ble fremhevet i de nye hovedformålene med loven, og fokuset på konsekvenser for fremtidige generasjoner ble vektet i større grad.

EVA-PLAN studerte spesielt hvordan kommuner kan bruke loven til å påvirke hva slags boliger som blir bygget. De fant ut at kommunene har ganske mye makt når det gjelder å påvirke hvilke typer boliger som blir bygget, hvor og for hvem.

Men det er også noen ting som loven ikke gir kommunene rett til å bestemme. For eksempel kan de ikke bestemme hvordan boligene skal finansieres, eller om de skal organiseres som sameier eller borettslag. De kan heller ikke tvinge utbyggere til å ha en viss andel av boligene som leieboliger, eller bestemme hva prisene skal være.

I EVA-plan blir kommunens samlede handlingsrom vurdert, og den konkluderer med at virkemidlene ikke er nok. En spørreundersøkelse viste at både folk som jobber med planlegging og ordførere mener at loven ikke hjelper nok når det gjelder å skape gode og bærekraftige lokalsamfunn.

En annen konklusjon av EVA-plan er at «Loven sikrer i for liten grad virkemidler til at kommunene kan gjennomføre boligsosiale mål og ambisjoner». Evalueringen kom med forslag til hvordan dette kan forbedres. Blant annet foreslo de å innføre noe som kalles «disposisjonsform» som et nytt reguleringsformål. De foreslo også å gi kommunene mer frihet til å blande forskjellige typer formål i områder, slik at byutviklingen kan bli mer kompakt og tilpasses bedre til lokalsamfunnets behov.

Kommuneplanen og reguleringsplaner

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel peker ut retning for utviklingen i kommunen i årene som følger. Arealdelen bestemmer arealbruken i kommunen og inneholder bestemmelser for utbygging. Arealdelen er dermed et politisk og administrativt verktøy som kan brukes for å påvirke boligprisene, hvilke typer boliger som bygges, hvor store boligene skal være og hvor de skal ligge.

For eksempel kan kommunen avsette areal og tilrettelegge for økt boligbygging, som kan redusere prispresset generelt i kommunen ved at flere boliger kommer på markedet. Bestemmelsene kan også si noe om parkeringsnorm ved bygging av bolig, krav til utomhusareal, byggehøyder og utnyttelsesgrad på tomten.

Gebyrregulativet

Gebyrregulativet kan utforskes som virkemiddel for å motivere utbyggere til å ta sosialt bærekraftige valg. Et prosjekt som har positiv miljø eller samfunnseffekt eller bidrar til å løse samfunnsutfordringer kan dra fordeler fra gebyrregulativet og prioritet i saksbehandling.

Utbyggingsavtaler

Plan- og bygningslovens §17 definerer en utbyggingsavtale som en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område.

Utbyggingsavtaler kan benyttes for å stimulere til gjennomføring av en plan, blant annet gjennom avtale om kostnadsfordeling og innfrielse av rekkefølgekrav, som veier og parker. Dette vil være spesielt aktuelt i større områdeutviklingsprosjekt, hvor det er tynge rekkefølgekrav og flere grunneiere/utbyggere. Utbyggingsavtaler kan også brukes for å sikre boligsosiale hensyn i et prosjekt, og for å sikre at kommunen får kjøpe en andel boliger til markedspris.

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale og kommunen kan ikke kreve at utbygger inngår avtale.

Utbyggingsavtalen er basert på kommunens forutsigbarhetsvedtak.

Utbyggingsavtalen kan inneholde boligpolitiske tiltak. Dette gjelder:

- Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser.

- Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet).
- Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre).

Urbant jordskifte

I stedet for å inngå avtaler om utbygging, kan man vurdere å benytte Jordskifteretten sin myndighet til å gjennomføre det som kalles «urbant jordskifte». Dette går ut på at Jordskifteretten hjelper grunneiere og utbyggere i et område med å fordele verdien av områdets areal på en rettferdig måte. Hver av partene får sin andel av den økonomiske gevinsten som følger av endringene i områdets planer, uavhengig av om deres eiendom faktisk skal brukes til utbygging eller andre formål. De individuelle eiendommenes potensial og begrensninger for utbygging blir vurdert uavhengig av reguleringsformål. Partene kan motta ulike andeler av områdets samlede verdi basert på hvor stor økonomisk verdi hver enkelt eiendom har i forbindelse med områdets utvikling.

Utvikling og strategisk kjøp og salg av kommunens eiendom

Asker kommune har et relativt stort handlingsrom med sine grunneierinteresser og tilgjengelige områder for boligbygging, både i knutepunktene og i mindre sentrale områder. Asker kommune kan gjøre strategiske oppkjøp og salg av eiendommer av varierende størrelse, alt fra små tomtesnipper til større områder for eiendomsutvikling. Dette er nærmere omtalt i Temaplan Eiendom.

Mer om kommunens handlingsrom som grunneier:

- Kommunen kan på egen grunn være byggherre og oppføre ønskede boligtyper og deretter leie ut disse eller selge dem med prisklausulering
- Kommunen kan klargjøre og ferdigstille tomter og utlyse prosjektkonkurranse for bygging og videresalg. Vinneren av konkurransen får ansvaret og risiko for bygging og salg.
 - I slike prosjektkonkurranser kan det stilles ulike vilkår, både til boligenes fysiske utforming, eiermessige og organisatoriske forhold, prisklausulering ved videresalg, og til kjøperne som for eksempel alder.
- Kommunen har som et organisatorisk virkemiddel mulighet til å opprette et kommunalt tomte,- eller utbyggingsselskap.

EKSEMPLER PÅ BRUK AV KOMMUNALE VIRKEMIDLER I ASKER KOMMUNE

Åmotåsen:

På Åmotåsen ble 40% av boligene tilbudt til en lavere pris enn markedspris. Denne andelen var øremerket førstegangsetablerere. For med informasjon, søk opp saken i kommunens innsynsløsning. Saksnr. 22/1402

Gullhellinga:

På Gullhella har det gjennom Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker og Asker boligbyggerlag blitt bygget ungdomsboliger. Boligene er øremerket ungdom.

For med informasjon, søk opp saken i kommunens innsynsløsning. Saksnr. 20/931

Høn:

På Høn skal minst 20 prosent av boligene tilpasses spesielt for mennesker med ulike funksjonsnedsettelse og prosjektet skal utvikles med en rekke sosiale tilleggfunksjoner.

For med informasjon, søk opp saken i kommunens innsynsløsning. Saksnr. 20/37033

Kommunens virkemidler for privatpersoner

I henhold til Asker kommunes innsatstrapp og boligtrapp (se figur under kapittel: «Asker kommunes helhetlige boligtrapp») er det et uttalt mål å øke innsatsen på de laveste nivåene i trappen. Asker kommune har ulike virkemidler for å forebygge bostedsløshet og tjenester til hjemmeboende slik at de kan bo lengre i eget hjem. Mer om dette under “konsekvenser for ulike grupper av høye boligpriser og et ensidig boligtilbud”.

Tjenester til hjemmeboende er blant annet tjenester som hjemmesykepleie, praktisk bistand, ambulante tjenester (fra Virksomhet psykisk helse og ruslidelser og tjenester til personer med nedsatt funksjonsevne), ergoterapi/fysioterapi og velferdsteknologi.

Kommunale utleieboliger og bolighjelpen

Kommunale utleieboliger tildeles etter en kommunal forskrift og er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. Bolighjelpen er etablert for å bistå innbyggere som av ulike grunner trenger hjelp til å finne bolig på det private leiemarkedet.

Bolighjelpen bidrar med råd og veiledning i forhold til søkeprosess, hvordan man presenterer seg selv i forhold til mulige utleiery (bolig-cv) og tips for hvordan man selger seg inn på en visning.

NAV har plikt til å yte bistand til de som ikke har tak over hodet (bostedsløse) og vurdere sosialhjelp til boutgifter.

Kommunal utpekingsrett til bolig

I tillegg til kommunale utleieboliger har kommunen utpekingsrett i flere borettslag, totalt 144 boliger. Disse borettslagene ble stiftet av kommunen i hovedsak på 1990- og 2000-tallet med støtte fra Husbanken. Målet var å kunne tilby rimelige boliger til utvalgte grupper av vanskeligstilte med behov for tilrettelagte boliger. Boligene selges til fastpris etter gjeldende vedtekter, og kommunen utpeker den som skal få tilsagn på kjøp av boligen. Målgruppen er personer som på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en tilrettelagt bolig.

Husbankens virkemidler

Husbankens virkemidler for kommunen og private virksomheter

Støtteordninger rettet mot kommunen og private virksomheter, som utbyggere:

- Lån eller tilskudd til utleieboliger
- Grunnlån
- Investeringsstilskudd
- Kompetansetilskudd- bærekraftig bolig- og byggkvalitet

Lån til utleieboliger: Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har.

Grunnlån gis til forbrukere, borettslag, kommuner, selskaper og andre aktører. Grunnlånet retter seg mot å oppgradere eller bygge boliger med høy kvalitet. Blant annet kan private aktører få lån til å bygge eller oppgradere miljøvennlige boliger, eller til boliger med livsløpsstandard⁵.

Investeringsstilskudd: Husbanken kan gi investeringsstilskudd til kommuner til å fornye og øke tilbudet av heldøgns omsorgsplasser i sykehjem og omsorgsboliger. Heldøgns omsorgstilbud har tre hovedmålgrupper, personer med psykisk helse og/eller rusutfordringer, personer med funksjonsnedsettelse og eldre⁶

Videre kan private aktører få lån til utleieboliger. Lån til utleieboliger skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Boligene skal ha god standard og funksjonalitet, og lokalisering skal passe til beboernes behov.

⁵ Husbanken (2022). Veileder for lån fra Husbanken (www.husbanken.no)

⁶ Husbanken (2023). Lån og tilskudd for kommuner (www.husbanken.no)

Dersom en privat virksomhet skal låne for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte, må eierne inngå en langsiktig tilvisingsavtale med kommunen.

Tilvisnings- og tildelingsavtaler

Tilvisningsavtaler er et samarbeid mellom private aktører, staten ved Husbanken og kommunen. De private aktørene kan søke om finansiering via Husbanken, og det inngås avtale med kommunen om tildelingsrett til 40 prosent av boligene i 20 år. Boligene er beregnet til personer som er økonomisk vanskeligstilte, og boligene skal være av god kvalitet i trygge bomiljøer. For kommunen kan bruk av tilvisningsavtaler være et godt supplement til kommunens egne kommunale boliger og bidra til at flere vanskeligstilte sikres en egnet bolig.

Tildelingsavtaler er for husstander med ulik grad av behov for oppfølging fra kommunen. Utleier kan både få lån fra Husbanken og tilskudd til utleieboliger. Alle boligene i et slikt prosjekt må være for vanskeligstilte på boligmarkedet. Avtalen gir kommunen tildelingsrett til boligene i 30 år.

Husbankens virkemidler når kommunen skal bygge/skaffe boliger

Kommuner kan søke om finansiering fra Husbanken til å skaffe utleieboliger til vanskeligstilte, omsorgsboliger og sykehjem. Husbanken har to ulike virkemidler:

Husbankens tilskudd – tilskudd til boligtiltak

Frivillige og private aktører, forsknings- og utdanningsinstitusjoner og kommuner, kan søke om tilskudd til å utvikle nye metoder, konsept og løsninger i det boligsosiale arbeidet. Tilskuddet skal også stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon i møte med demografiske, økonomiske og sosiale utfordringer⁷.

Husbankens virkemidler for privatpersoner

Virkemidler rettet mot innbyggere:

- Startlån
- Bostøtte
- Tilskudd til etablering i egen bolig
- Tilskudd til tilpasning

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan kjøpe seg en egnet bolig og beholde den. Kommunen låner inn startlånmidler fra Husbanken for videre utlån til personer som oppfyller krav knyttet til formålet med startlånet. Det er basert på den enkeltes økonomi og posisjon på boligmarkedet. Startlån skal være et tilbud om boligfinansiering til husstander som ikke får lån i ordinære kredittinstitusjoner, verken nå eller i løpet av de nærmeste årene⁸.

⁷ Husbanken (2023). Veileder for tilskudd til boligtiltak (www.husbanken.no)

⁸ Husbanken (2023). Veileder startlån (www.husbanken.no)

I tillegg kan det gis tilskudd. Dette gis etter utvalgte kriterier, blant annet gis det tilskudd til tilpasning av bolig som følge av en funksjonsnedsettelse eller sykdom.

I 2022 ble det i Asker utbetalt 83 startlån til kjøp av bolig, hvorav 23 også fikk tilskudd. Av de 83 som fikk kjøpt bolig var det 65 barnefamilier, 1 par uten barn og 17 enslige. Det er få rimelige 2-roms boliger i Asker med en pris som en enslig startlånsøker har mulighet til å finansiere, og flere enslige får forlenget finansieringsbevisene i flere omganger før de eventuelt får kjøpt bolig.

Bostøtte er en statlig støtteordning for de som har lave inntekter og høye boutgifter. Det er en egen bostøttelov som regulerer tilskuddsordningen. Formålet med bostøtten er å sikre personer med lave inntekter og høye boutgifter, en egnet bolig⁹. I 2023 har det vært ca 1423 husstander som har mottatt bostøtte pr mnd. Av disse er det 941 barnefamilier, og kun 150 husholdninger som eier boligen.

Nedenfor er en tabell som viser Husbankens tabell for helhetlig virkemiddelbruk¹⁰.

TABELL 1 HELHETLIG VIRKEMIDDELBRUK

		Helhetlig virkemiddelbruk			Husbanken			
FORUT-SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING	OVERSIKT OVER BEHOV	BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN OG DISTRIKTPOLITISKE HENSYN I PLAN					
INNSATS-OMRÅDER	Fremskaffe utleieboliger		Bygge nye eierboliger	Kjøpe bolig	Beholde, oppgradere og tilpasse bolig		Omsorgsbygg	
STRATEGI	Kommunen 1. kjøper boliger 2. bygger nye boliger	Samarbeid med private utbyggere/utleiare	Formidle bolig i det private utleie-markedet	Utbygger bygger boliger for salg eller privatpersoner bygger i egen regi	Bistå vanskelig-stilte med å kjøpe bolig. Leie til eie Eie først	Bistå personer til å bli boende i ekt eller leid bolig	Oppgradere/tilpasse eksisterende boliger og gjøre boliger tilgjengelige	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleieboliger Bostøtte til leietakere Faglig støtte	Lån til utleieboliger Bostøtte til leietakere Faglig støtte	Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkvalitet: - Livsøpnbolig - Miljøvennlig bolig Faglig støtte	Startlån Bostøtte Investeringsstilskudd Faglig støtte	Startlån til refinansiering (eid bolig) Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkval.: oppgradering Tilskudd til energitiltak Startlån (eid bolig) Faglig støtte	Investeringsstilskudd Tilskudd til energitiltak Bostøtte Faglig støtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser MVA-komp. Kommunen kan eie inntil 30% i borettslag og min. 10% i sameier Kommunal forkjøpsrett (komm. kjøper) Utbyggingsavtaler Selge/kjøpe tomt Reguleringsplan	Strategisk boligpolitikk Tilvinningsavtale Innleie Feste tomt Feste bort tomt	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølgning Garanti for depositum eller kontantdep. Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Selge kommunal tomt Feste bort kommunal tomt Rask saksbehandling	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Kommunal forkjøpsrett (leietakere kjøper) Selg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering	Øk. rådgivning Tilskudd til etablering Veiledning Bo-oppfølgning Tjenester i bolig Øk. sosialhjelp	Øk. rådgivning Tilskudd til prosjektering og utredning: tilpasning Tilskudd til tilpasning Byggeteknisk rådgivning	Salg/kjøp av tomt MVA-komp. Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

Politiske virkemidler

De politiske virkemidlene handler ofte om tilrettelegging gjennom prioritering av kommunal infrastruktur og kapasitet på infrastruktur som et styringsverktøy i boligpolitikken, både for å begrense utbygging, prioritere områder for boligutbygging og tilrettelegge for forsert utbygging.

⁹ Husbanken (2022). Lov, forskrifter og retningslinjer for bostøtte (www.husbanken.no)

¹⁰ Husbanken

- Det mest brukte kommunale virkemidlet er knyttet til rekkefølgebestemmelser på skolekapasitet.
- Kommunen kan gjennom tydelige politiske signaler ved politiske vedtak og uttalelser avklare ønsket utbygging, utbyggingstakt og liknende, som igjen kan gi utviklere og utbyggere større forutsigbarhet.
- Kommunen kan også tilrettelegge på andre måter som ved rask og smidig saksbehandling.

Organisering av det boligpolitiske og administrative arbeidet i Asker kommune

Bolig er et veldig bredt tema som berører ulike arbeidsoppgaver og ansvar i administrasjonen. Her følger en oversikt over hvordan administrasjonen i Asker kommune jobber med bolig, og hvilke deler som ivaretas av de ulike virksomhetene.

Virksomhetenes ansvarsområder

Tjenesteområde samfunnsutvikling

Tjenesteområde samfunnsutvikling har det overordnede ansvaret for bærekraftig samfunns-, areal- og transportutvikling. Dette utøves gjennom arbeidet med planstrategien og kommuneplanen, som danner grunnlag for prioriteringene i de årlige økonomiplanene og handlingsprogrammene.

Samfunnsutvikling har et særlig ansvar for å innarbeide bærekraftsmålene i samfunnsplanleggingen. Tjenesteområdets arbeidsområde omfatter kommunens areal- og transportplanlegging, langsiktig arealbruk, steds- og sentrumsutvikling, bolig- og næringsutvikling, kulturminner, grønnstruktur og sjøområder. Dette ivaretas blant annet gjennom plan- og reguleringsprosesser, byggesaksbehandling, delesak, oppmåling og seksjonering.

Tjenesteområde velferd

Tjenesteområde velferd omfatter kommunale helse-, sosial- og omsorgstjenester til innbyggere over 18 år. Dette inkluderer habiliterings- og rehabiliteringstjenester, allmennlegetjenester, hjemmebaserte tjenester, psykisk helse- og rustjenester, tjenester til personer med funksjonsnedsettelse, heldøgnsomsorg, NAV og Velferdsforvaltningen. Under velferdsforvaltningen ligger bolig og økonomiavdelingen som saksbehandler og tildeler kommunale boliger og har oversikt over behov for boliger til vanskeligstilte. Til denne avdelingen ligger også Bolighjelpen (rettet mot det private markedet) i tillegg til forvaltning av Husbankens virkemidler som bostøtte og startlån og gir økonomisk veiledning til personer med utfordringer i forhold til privatøkonomi. Videre hadde tjenesteområde velferd og eiendom et samarbeidsprosjekt som gir råd og veiledning til enkeltpersoner om boligtilpasning. Velferd har også en rekke oppgaver og initiativ knyttet til bolig rettet mot ulike målgrupper.

Tjenesteområdet samfunnstjenester

Tjenesteområde samfunnstjenester har ansvaret for kommunale bygg og eiendommer, vei, vann og avløp, overvann, flomveier og dammer, samt brann- og redningstjenesten. I dette ligger også ansvaret for den kommunale boligmassen og strategisk kjøp og salg av boliger og bygg til kommunal bruk.

Tjenesteområde oppvekst

Tjenesteområde Oppvekst består av tre programområder. Disse er barnehage, grunnskole og barn, familie og inkludering. Programområde barn, familie og inkludering omfatter blant annet barneverntjenesten, avlastnings- og omsorgstjenester for barn og unge, pedagogisk psykologisk tjeneste, helsetjenester, voksenopplæring og tjenester for flyktninger. Oppvekst administrerer boliger for enslige mindreårige flyktninger.

Arbeid på tvers

Administrasjonen har opprettet et strategisk boligteam. Dette er et tverrfaglig team med representanter fra virksomhetene samfunnsutvikling, velferd og eiendom. Målet med det strategiske boligteamet er å bidra til at boligpolitiske problemstillinger løses på en helhetlig måte gjennom forankring og tverrfaglig samarbeid mellom aktuelle enheter i kommunen.

I tillegg foregår det løpende samarbeid mellom tjenesteområder og virksomheter i det operative arbeidet for å utvikle og skaffe kommunens målgruppe egnede boliger.

Politisk ansvar og organisering

Kommunestyret

Kommunestyret vedtar strategiske planer, blant annet temaplan for en bærekraftig boligutvikling.

Formannskapet

Formannskapet er høringsinstans for temaplan for en bærekraftig boligutvikling.

Utfordringsbildet i Asker kommune

Asker kommune har en ubalanse i boligtilbudet, sett mot behovet i befolkningen. Over 80 prosent av boligene i Asker er familieboliger, mens omtrent 40 prosent av husholdningene i kommunen er barnefamilier. Samtidig synker antallet personer per husholdning, noe som bidrar til ytterligere skjevhet mellom boligtilbudet og behovet i befolkningen.

Vi blir flere eldre i Asker. I årene som kommer vil andelen og antallet eldre i befolkningen øke. Eldre som bor i store boliger som ikke egner seg for alderdommen, kan streve med å opprettholde selvstendigheten i hverdagen. Samtidig tar de opp typiske familieboliger som er mer egnet for barnefamiliene.

Boligprisene i Asker er høye. Dette kan føre til at mange har problemer med å finne passende boliger som passer innenfor deres økonomiske rammer. Arbeidsgivere kan også møte hindringer når de prøver å rekruttere arbeidskraft, spesielt hvis ansatte ikke finner passende bosteder i nærheten av arbeidsstedet.

Asker kommune preges av en spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare¹¹. Den spredte bebyggelsen skaper samtidig utfordringer med infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne.

Videre i kunnskapsgrunnlaget skisseres viktige temaer knyttet til de ulike utfordringene Asker kommune står i når det kommer til boligtilbud, endringer i befolknings sammensetningen og de høye boligprisene. Les mer om utfordringsbildet og hvordan Asker kommune skal møte utfordringene, i temaplanen.

Status og trender

Dette kapittelet viser statistikk over dagens bolig- og befolkningsstatus, i tillegg til trender som påvirker boligutviklingen i Asker.

Befolkningen og husholdningene

Boligutviklingen i Asker kommune er knyttet opp mot dagens og fremtidens befolkning. Hvem som bor i Asker i dag og hvem som kommer til å bo i kommunen fremover, er grunnlaget for hvor og hvilke boliger som bygges.

HVA ER DEMOGRAFI?

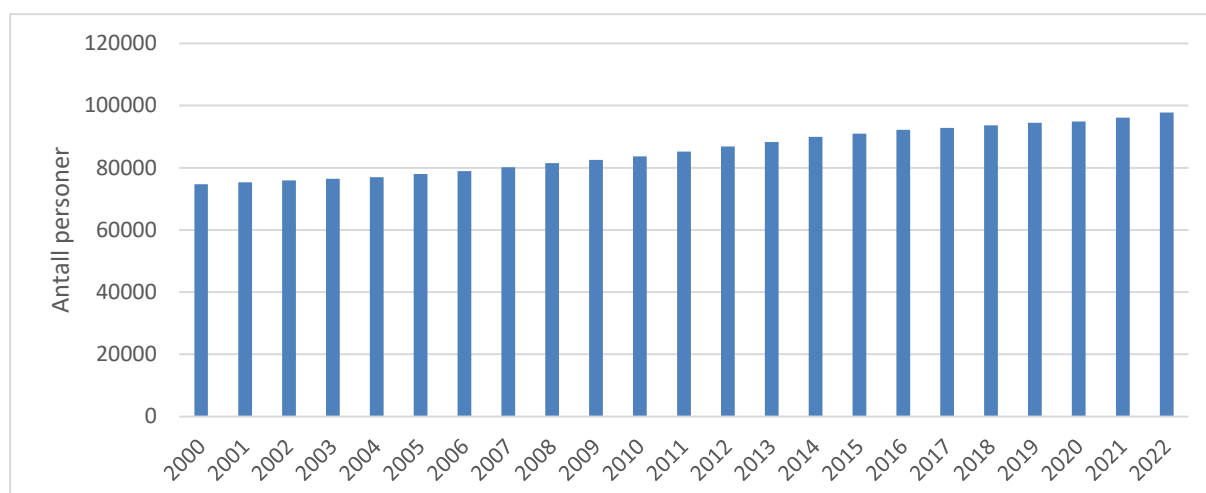
Demografi er en befolkningsbeskrivelse som hovedsakelig tar for seg fordeling av kjønn og alder innenfor et område.

Befolkningsvekst

Figuren under viser befolkningsveksten i Asker kommune fra 2000-2022.

¹¹ Se kommuneplanens arealdel

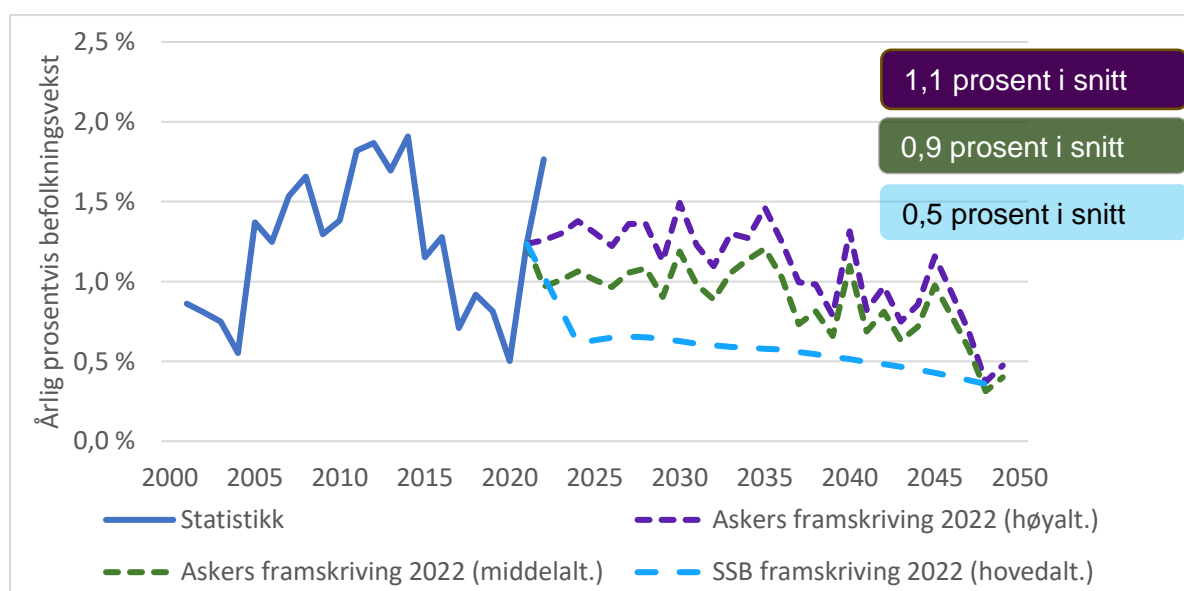
FIGUR 2 BEFOLKNINGSVEKST I ASKER KOMMUNE 2000-2022



Befolkningen i Asker kommune har økt fra litt over 70 000 til nesten 100 000 personer i perioden 2000-2023. Den største veksten fra et år til et annet var mellom 2021 og 2022.

Figuren under viser årlig prosentvis befolkningsvekst siden 2000, og ulike framskrivinger mot 2050. De stiplede linjene viser Asker kommunes egne framskrivinger og SSBs framskriving (hovedalternativet).

FIGUR 3 ÅRLIG PROSENTVIS BEFOLKNINGSVEKST. STATISTIKK OG FRAMSKRIVING 2000-2050¹²



Høyalternativet i kommunens egen framskriving forutsetter en årlig boligproduksjon på 660 boliger i snitt, og middelalternativet 530 boliger. SSBs framskriving legger til

¹² Asker kommune (2022). Årlig prosentvis befolkningsvekst

grunn andre forutsetninger enn boligproduksjon, i hovedsak makroøkonomiske trender og historiske data.

Siden 2000 har Asker hatt en årlig prosentvis befolkningsvekst i snitt på 1,2 prosent. I Askers høyalternativ vil årlig befolkningsvekst for perioden 2023-50 være 1,1 prosent i snitt. For Askers middelalternativ er den 0,9 prosent, og for SSBs hovedalternativ vil den være 0,5 prosent. Som figuren viser tok alle framskrivingene feil i startåret 2022, noe som vitner om at framskrivinger ikke er noen fasit, men beste mulige antakelse.

I årene fra 2007 til 2013 økte befolkningen mye på grunn av arbeidsinnvandring fra Øst-Europa. Deretter har veksten vært noe lavere fram mot 2021. De siste par årene har det vært høy boligproduksjon, som følge av større områdeutviklingsprosjekter som blant annet Vestre Billingstad og Høn/ Landås. Dette har ført til høyere befolkningsvekst. Størrelsen på ferdigregulerte boligprosjekter antyder en høy boligproduksjon og befolkningsvekst også framover. Samtidig er det flere økonomiske faktorer som allerede demper tempoet i veksten. Hvordan dette vil påvirke boligproduksjonen på sikt i Asker kommune er usikkert.

Befolkningsutvikling i lokalområdene

Internt i kommunen har det vært relativt store forskjeller mellom lokalområdene i befolkningsveksten. Tabellen nedenfor viser befolkningsutviklingen i de 11 lokalområdene i Asker i perioden 2000-2022.

TABELL 2 FOLKEMENGDE 2000 – 2022 – 2050 ETTER LOKALOMRÅDE ¹³

Lokalområde	2000-2022 (prosentvis endring)	2022 (ant. Personer)	2022-2050 (framskrevet prosentvis endring)
01 Nesøya	40 %	4748	2 %
02 Holmen	45 %	14297	33 %
03 Sentrum	22 %	30478	20 %
04 Vollen	47 %	5443	22 %
05 Heggedal	51 %	5903	20 %
06 Dikemark	10 %	4531	50 %
07 Slemmestad	30 %	9355	39 %
08 Røyken	41 %	5500	32 %
09 Spikkestad	33 %	4644	25 %
10 Sætre	47 %	8749	35 %
11 Tofte	0 %	4073	31 %

¹³ Asker kommune (2022). Folkemengde i perioden 2000-2022, etter lokalområde

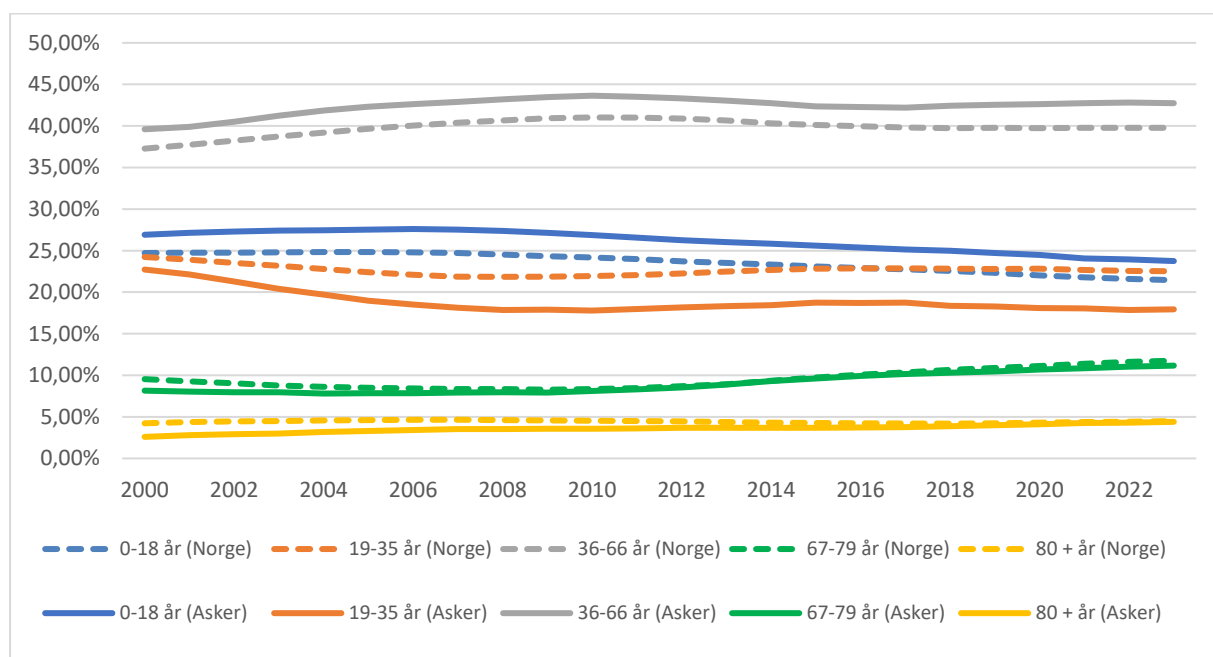
Befolkningsveksten i antall personer har vært størst i Sentrum og Holmen, men størst prosentvis økning har vært i Heggedal (51 prosent), Vollen og Sætre (begge 47 prosent). For Tofte har befolkningen gått ned med 12 personer i perioden. Det tilsvarer en prosentvis endring på -0,3 prosent. I tabellen er prosentene rundet av til hele tall og derfor står Tofte med 0 prosent.

Framskrevet prosentvis endring i perioden 2022-2050 er lavere for nesten alle lokalområdene sett i forhold til perioden 2000-2022. Det er kun Tofte, Dikemark og Slemmestad som har høyere anslått prosentvis endring frem til 2050 sammenlignet med den prosentvise endringen i disse lokalområdene mellom 2000-2022.

Alderssammensetning

Figuren nedenfor viser befolkningsvekst i Asker kommune sammenlignet med Norge (stiplede linjer) fra 2000 - 2023, etter aldersgruppe.

FIGUR 4 ALDERSFORDELINGEN AV BEFOLKNINGEN I ASKER OG NORGE 2000-2023 ¹⁴



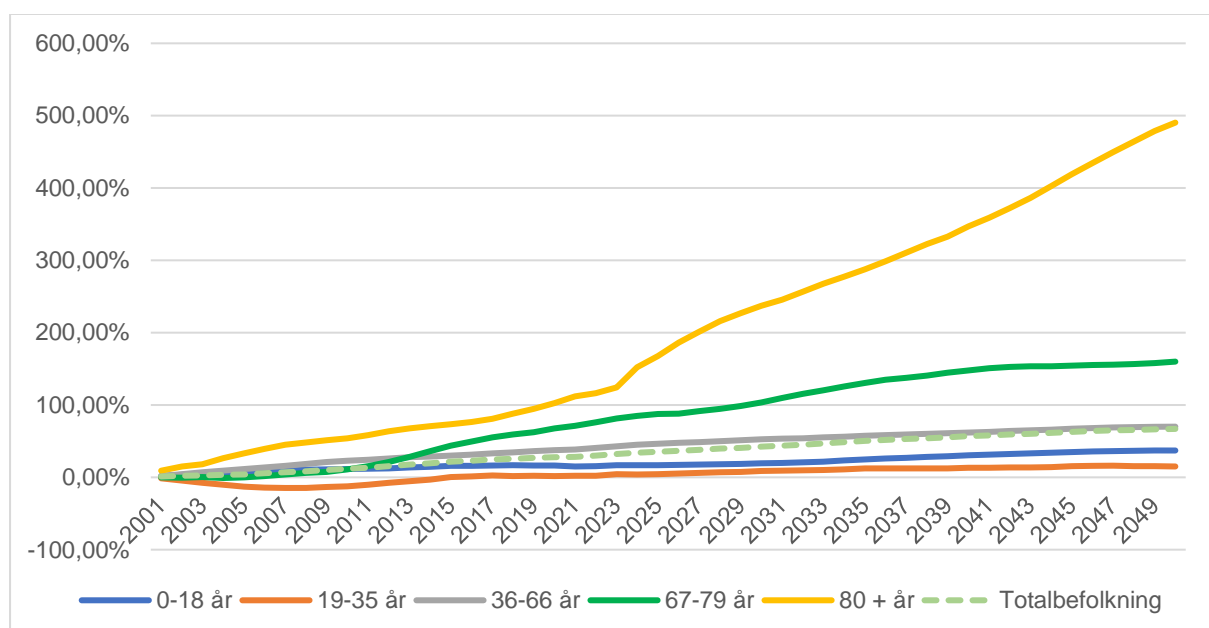
De siste 20 årene har det vært størst økning i antall personer i aldersgruppen 36-66 år i Asker. I prosentandel er aldersgruppen 80+ år økt mer i Asker sammenlignet med Norge. Utviklingen av prosentandelen i de ulike aldersgruppene er relativt like for Asker sammenlignet med Norge. Den største forskjellen er i aldersgruppe 19-35 år hvor Asker har en andel på nesten 18 prosent (2023) og Norge har rundt 22 prosent. For aldersgruppene 19-35 år, 67-79 år og 80+ år har Norge noe større andel enn Asker.

¹⁴ SSB (2023). Tabell 07459: Befolkning, etter region, kjønn, alder, statistikkvariabel og år

I de nærmeste tiårene vil den demografiske sammensetningen i Norge endres betydelig. Det blir flere eldre totalt sett, andelen eldre i befolkningen øker og det blir flere av de eldste eldre. Dette kan man også se i befolkningsframskrivingene for Asker.

I framskrivingene forventer man høyest økning i antall personer som er over 67 år frem til 2050 i Asker kommune. Figuren under viser prosentvis endring for fem forskjellige aldersgrupper i perioden 2000-2050¹⁵, i tillegg til totalbefolkningens utvikling (stiplet linje).

FIGUR 5 BEFOLKNINGSFRAMSKRIVING I PROSENT FOR ASKER KOMMUNE 2000-2050, ETTER ALDERSGRUPPER



Ut ifra denne befolkningsframskrivingen er det tydelig at det vil bli mange flere over 80+ år i fremtiden. Dette har konsekvenser for aldersbæreevnen.

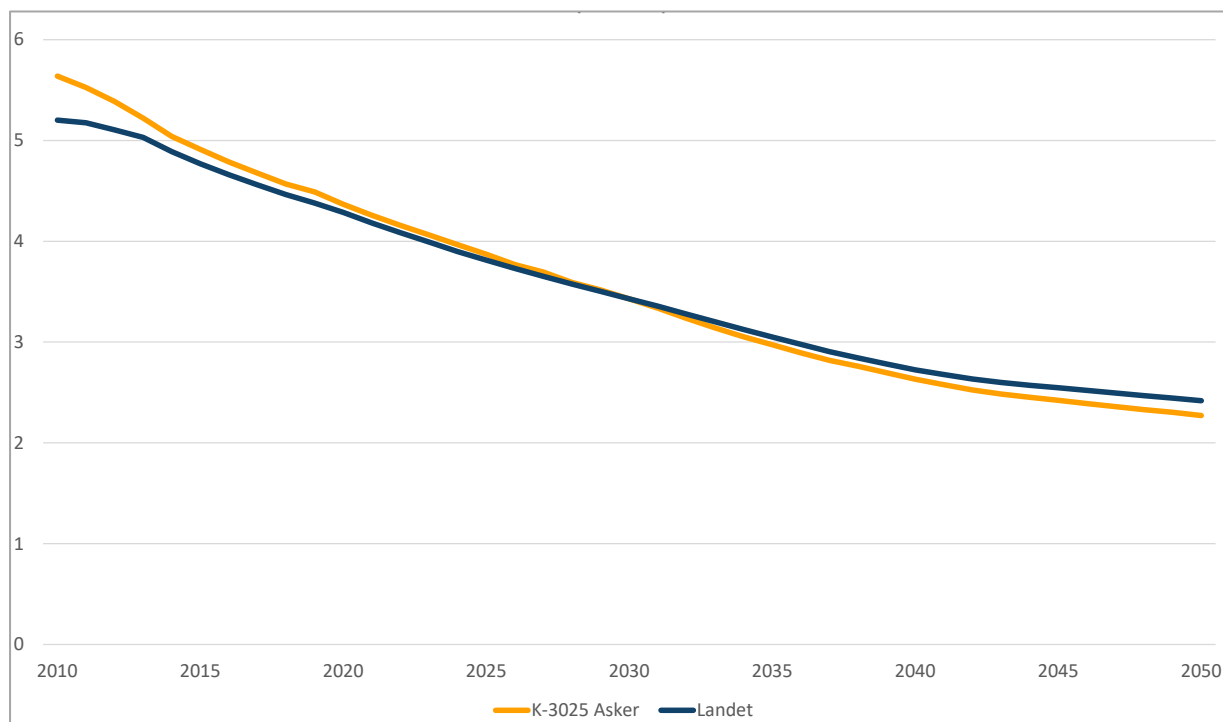
Aldersbæreevne

Aldersbæreevnen beskriver forholdet mellom den yrkesaktive befolkningen og den eldre delen av befolkningen. I 2000 var det 4,7 personer i yrkesaktiv alder per eldre. I 2030 vil dette etter prognosen være redusert til 3,3 og i 2050 til 2,5¹⁶. Når aldersbæreevnen er høy er det flere skattebetalere som betaler kostnadene for pleie- og omsorgstjenester for eldre. Når aldersbæreevnen er lav er det til sammenligning færre skattebetalere som betaler for de samme tjenestene. Under kan man se utviklingen av aldersbæreevnen fram til 2050.

¹⁵ KOMPAS (2022). Befolkningsframskriving i prosent for Asker kommune

¹⁶ Kompas (2022). Kommunale data - Beregning av arbeidsføre per eldre

FIGUR 6 ALDERSBÆREEVNEN, ANTALL PERSONER I YRKESAKTIV ALDER (16-66 ÅR) MOT ANTALL ELDRE (67+ ÅR. ASKER OG HELE LANDET, FRA 2010 FREMSKREVET TIL 2050¹⁷

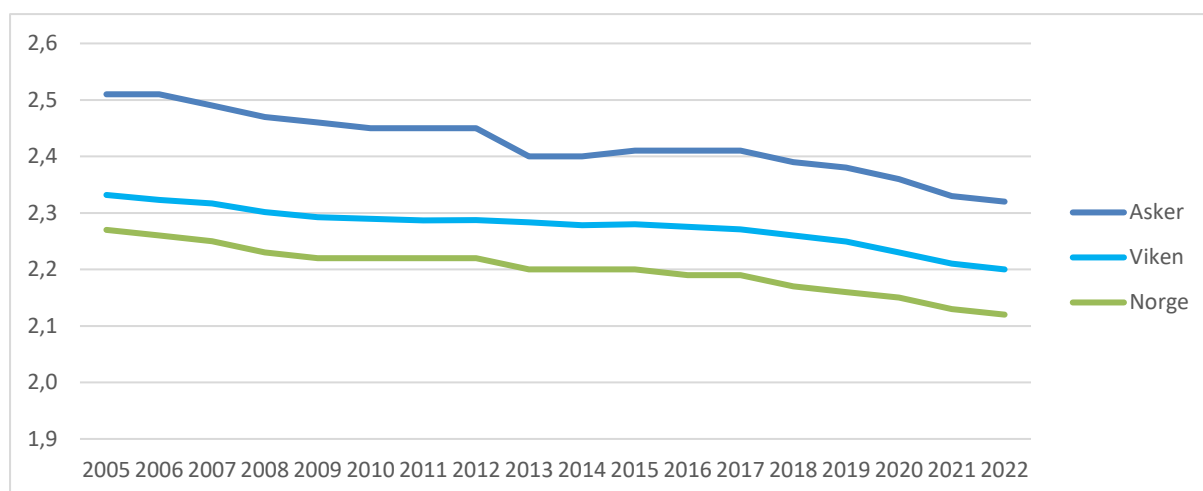


Husholdningssammensetningen

En annen faktor som påvirker boligmarkedet, er husholdningssammensetningen. Figuren under viser utviklingen av antall personer per privathusholdning siden 2005 i Asker.

¹⁷ Agenda Kaupang (2022). Rapport helhetlig boligtrapp i Asker

FIGUR 7 PERSONER PER PRIVATHUSHOLDNING FOR PERIODEN 2005-2022 ¹⁸



Husholdningene blir stadig mindre i Norge, og selv om Asker har større husholdninger i snitt enn landet og fylket, så er trenden like nedadgående som nasjonalt. Faktorer som påvirker tallene er at flere bor alene, og at det fødes færre barn per familie. Tabellen nedenfor viser utviklingen for husholdningstyper.

TABELL 3 HUSHOLDNINGSTYPER I 2005 OG 2022, ASKER, VIKEN OG NORGE ¹⁹

	2005	2022
Aleneboende		
Asker	30 %	32 %
Viken	36 %	37 %
Norge	38 %	40 %
Familier uten hjemmeboende barn		
Asker	24 %	28 %
Viken	28 %	28 %
Norge	23 %	28 %
Familier med barn 0-17 år		
Asker	36 %	31 %
Viken	28 %	27 %
Norge	30 %	25 %
Familier med hjemmeboende barn over 17 år		
Asker	10 %	9 %
Viken	8 %	8 %
Norge	9 %	7 %

¹⁸ SSB (2022) Tabell 09747: Privathusholdninger, personer i privathusholdninger og personer per privathusholdning

¹⁹ SSB (2022) Tabell 06070: Privathusholdninger, etter husholdningstype

Statistikken for husholdningstyper i Asker viser at gruppen «familier uten hjemmeboende barn» har økt fra 24 til 28 prosent siden 2005. Familier med barn under 18 år har hatt en nedgang fra 36 prosent, og utgjør i dag 31 prosent av Askers husholdninger. Andelen for aleneboende har økt med 2 prosentpoeng.

Sammenlignet med Viken og landet har Asker lavere andel aleneboende, og høyere andel familier med barn under og over 17 år.

TABELL 4 ANDELEN ELDRE I PRIVATHUSHOLDNINGER SOM BOR ALENE, ASKER, VIKEN OG NORGE. 2005 OG 2022²⁰

	2005	2022
67-79 år		
Asker	27 %	24 %
Viken	31 %	28 %
Norge	33 %	29 %
80 år eller eldre		
Asker	52 %	47 %
Viken	58 %	50 %
Norge	59 %	51 %

Andelen eldre som bor alene har sunket siden 2005, både i aldersgruppen 67-79 år og 80 år eller eldre. Dette følger utviklingen i nasjonale tall, hvor 29 prosent 67-79 år i dag bor alene, og 51 prosent i gruppen 80 år eller eldre. Noe av forklaringen kan være at forventet levealder for menn har økt.

For Viken bor noen færre eldre personer alene enn for landet generelt. Og for Asker er det en lavere andel som bor alene sammenlignet med Viken.

Personer som bor på institusjon med felleleshusholdning er ikke med i tallene.

Boligtilbud og boligbygging

Demografiske endringer i kommunen vil påvirke boligtilbud og etterspørsel i årene fremover. En aldrende befolkning i stadig mindre husholdninger har for eksempel andre behov enn barnefamilier. Som planmyndighet er det kommunens rolle å legge til rette for passende boligbygging i årene fremover. Dagens boligtilbud er et resultat av trender som strekker seg mange tiår tilbake.

²⁰ SSB (2022) Tabell 06844: Personer 67 år og over i privathusholdninger, etter alder og antall personer i husholdningen

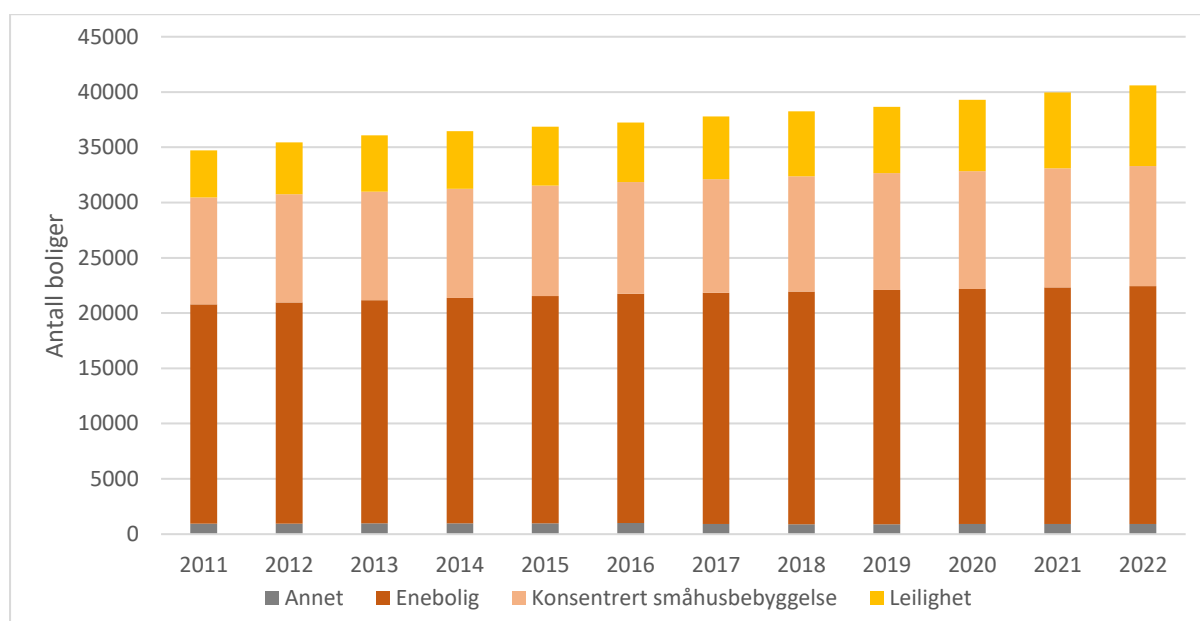
Boligtilbud – antall boliger

I perioden fra 2000 til 2022 har det vært en betydelig vekst i antall boliger i Asker kommune. Tall fra 2022 viser en økning på 10855 nye boliger i denne perioden²¹. Det tilsvarer cirka 27 prosent av totalt antall boliger i Asker i 2022. Denne utviklingen har ført til at det er rundt 40 000 boliger i Asker i dag²².

Boligsammensetning

Figuren under viser denne utviklingen av antall boliger etter boligtype for hele Asker.

FIGUR 8 ENDRING I ANTALL BOLIGER I ASKER FRA 2011-2022, ETTER BOLIGTYPE²¹



Leilighet er den eneste boligtypen hvor prosentandelen av totalt antall boliger har økt hvis man sammenligner tall fra 2011 og 2022. Boligtypene «småhus» og «eneboliger» utgjør begge en lavere prosentandel av total boligmengde i 2022 sammenlignet med 2011. Kategorien «Annet» er i hovedsak det som faller utenfor de vanligste boligtypene. Det er for eksempel sykehjem og boliger med tjenester. Det gjelder for alle figurene i dette kapittelet med kategori «Annet».

Statistikk fra SSB kategoriserer boligtypene litt annerledes, og den lar seg dermed ikke sammenligne med statistikken i de forrige figurene (dataene i alle fremstillingene hentes fra matrikkelen, men SSB kategoriserer boligtypene ulikt i statistikkbanken og i dataene som leveres kommunene på lavere geografisk nivå).

I statistikken fra statistikkbanken er 21 prosent av boligmengden blokkleiligheter. Til sammenligning har Bærum 37 prosent blokkleiligheter, Drammen har 31 og Oslo 72 prosent. For Viken er andelen 22 og for Norge 25 prosent.

²¹ Kompas (2022). Endring i antall boliger i Asker fra 2000-2022, etter boligtype

²² SSB (2022). Tabell 06265: Boliger, etter statistikkvariabel, region, bygningstype og år

Småhusbebyggelse utgjør 24 prosent i Asker, mot 30 i Bærum, 28 i Drammen og 15 i Oslo. For Viken er andelen 25 og for Norge 21 prosent.

Eneboligene utgjør 53 prosent i Asker, mot 29 i Bærum, 37 i Drammen og 8 prosent i Oslo. For Viken og Norge er andelen 48 prosent.

TABELL 5 BOLIGSAMMENSETNINGEN I ASKER, BÆRUM, OSLO OG DRAMMEN²³

	2010	2023
Enebolig		
Drammen	16534	17858
Bærum	15160	15896
Asker	19349	21515
Oslo	25783	27845
Tomannsbolig		
Drammen	6292	6653
Bærum	6983	7254
Asker	3417	3928
Oslo	19078	21353
Rekkehus, kjedehus og andre småhus		
Drammen	5773	6482
Bærum	8640	9178
Asker	5200	5903
Oslo	29759	31432
Boligblokk		
Drammen	11717	14645
Bærum	14494	20210
Asker	4813	8325
Oslo	224518	251327

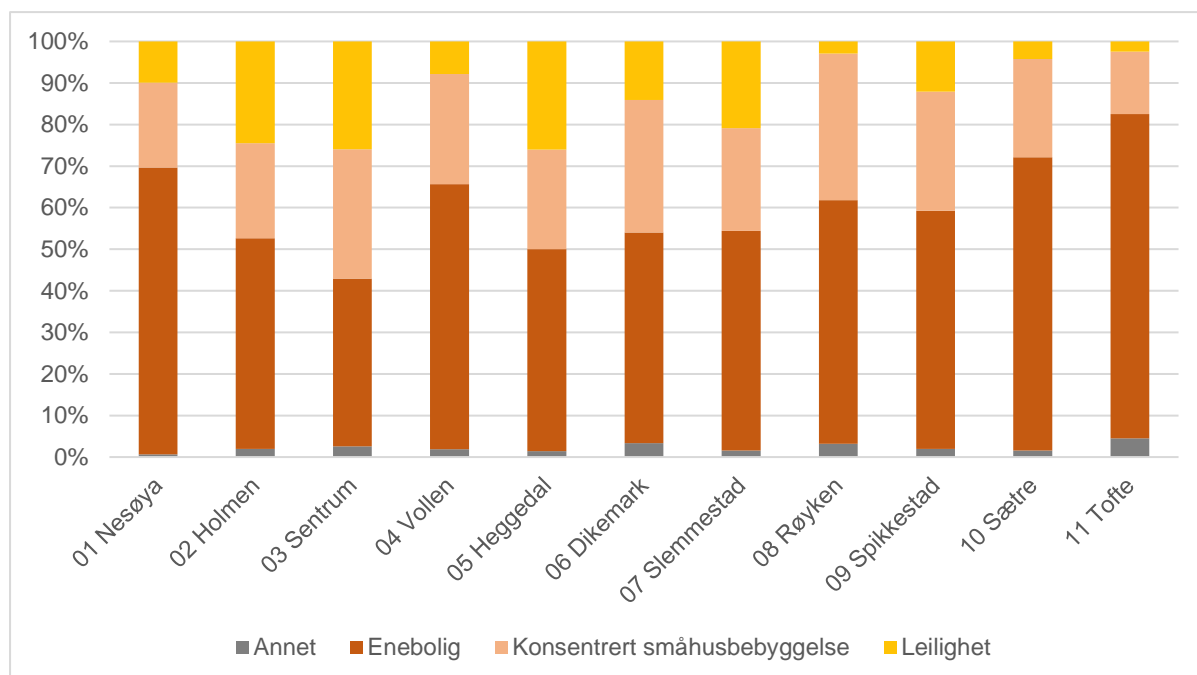
Tabellen over viser fordeling av boliger etter boligtypene enebolig; tomannsbolig; rekkehus, kjedehus og andre småhus; og boligblokk. Figuren sammenligner Drammen, Bærum Asker og Oslo kommune og viser utviklingen mellom 2010 og 2023. Disse tallene er hentet fra SSB, og har derfor SSBs inndeling av boligtyper.

Tabellen viser at Asker kommune har en lav andel blokkleiligheter, sammenlignet med for eksempel Drammen. Asker har derimot en prosentvis sterk vekst av blokkleiligheter mellom 2005 og 2023.

Det er forskjeller på hvilke boligtyper som dominerer lokalområdene. For eksempel er over halvparten av boligene i kommunen eneboliger, men forskjellene mellom Tofte (78 prosent eneboliger) og Sentrum (40 prosent eneboliger) er store. Figuren under viser denne fordelingen av boligtyper i alle lokalområdene.

²³ SSB (2023). Tabell 06265: Boliger, etter statistikkvariabel, region, år og bygningstype.

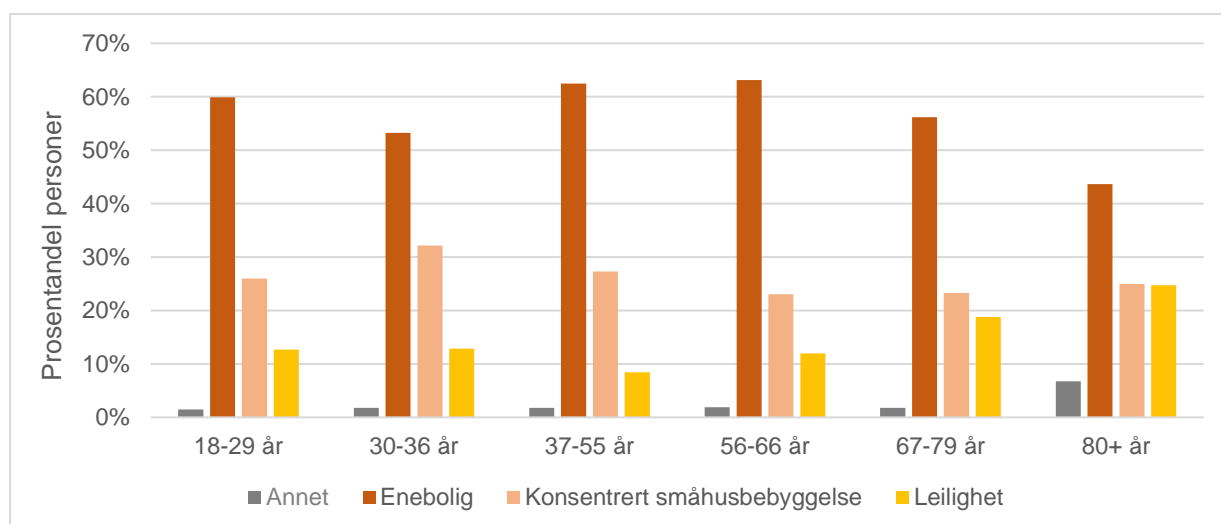
FIGUR 9 BOLIGSAMMENSETNING I LOKALOMRÅDER I 2022, ETTER BOLIGTYPE²⁴



Både tidligere Asker, Røyken og Hurum har tradisjonelt vært villaområder. Sentrale områder som Asker sentrum har de senere årene blitt bygget ut med mange leiligheter i henhold til strategien om å bygge tett rundt knutepunktene. Dette forklarer noe av forskjellene mellom lokalområdene nord og sør i kommunen.

Figuren under viser hvilke boligtyper folk bodde i etter aldersgruppe i 2020 i Asker.

FIGUR 10 FORDELING AV VOKSNE INNBYGGERE ETTER BOLIGTYPE OG ALDERSGRUPPE I 2020²⁵



²⁴ KOMPAS (2022). Boligsammensetning i lokalområder, etter boligtype

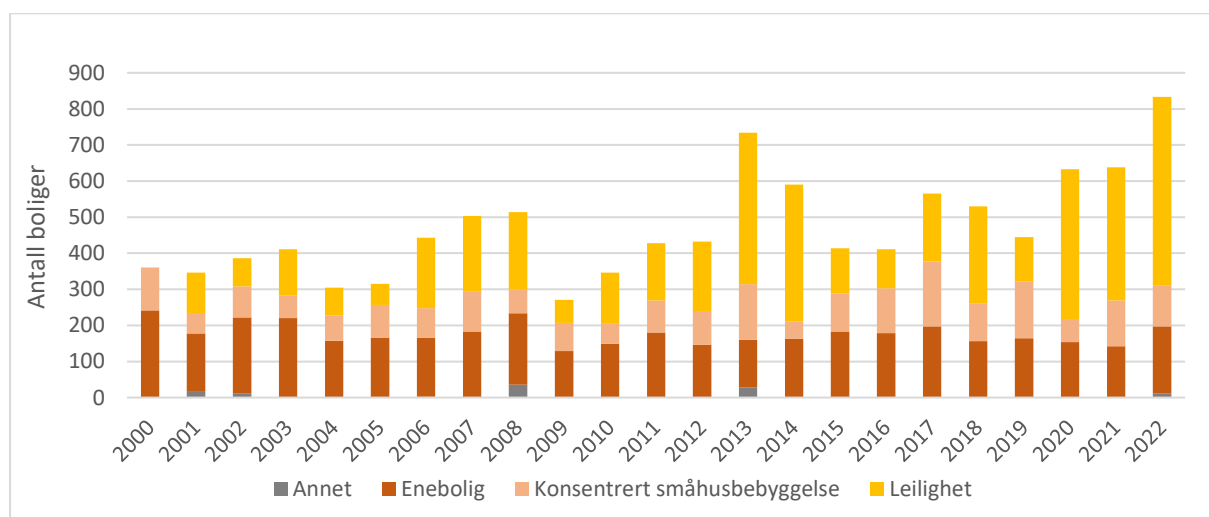
²⁵ Prognosesenteret (2020). Innbyggere etter boligtype og aldersgruppe

Det er flest personer i alle aldersgruppene som bor i enebolig. Det kan forklares av at det er boligtypen det er mest av i kommunen. De over 67 år skiller seg ut fra de andre aldersgruppene med en del større andel som bor i leiligheter. De i aldersgruppe 30-36 år har den største andelen som bor i konsentrert småhusbebyggelse²⁵.

Boligtypen det har vært bygget mest av er leiligheter. I perioden fra 2000 til 2022 ble det bygget omtrent 4550 leiligheter, mot omtrent 3950 eneboliger i samme periode. Likevel er eneboliger fremdeles den dominerende boligtypen i den totale boligmassen i kommunen. 59 prosent av totalt antall boliger i 2006 var eneboliger, mens litt under 54 prosent er eneboliger i dag. Til sammenligning har andelen leiligheter steget fra rundt 12 prosent til nesten 20 prosent av boligene i kommunen²².

Figuren under viser boligbygging i Asker i perioden 2000-2022.

FIGUR 11 BOLIGBYGGING PER ÅR I ASKER FRA 2000-2022, ETTER BOLIGTYPE²⁶

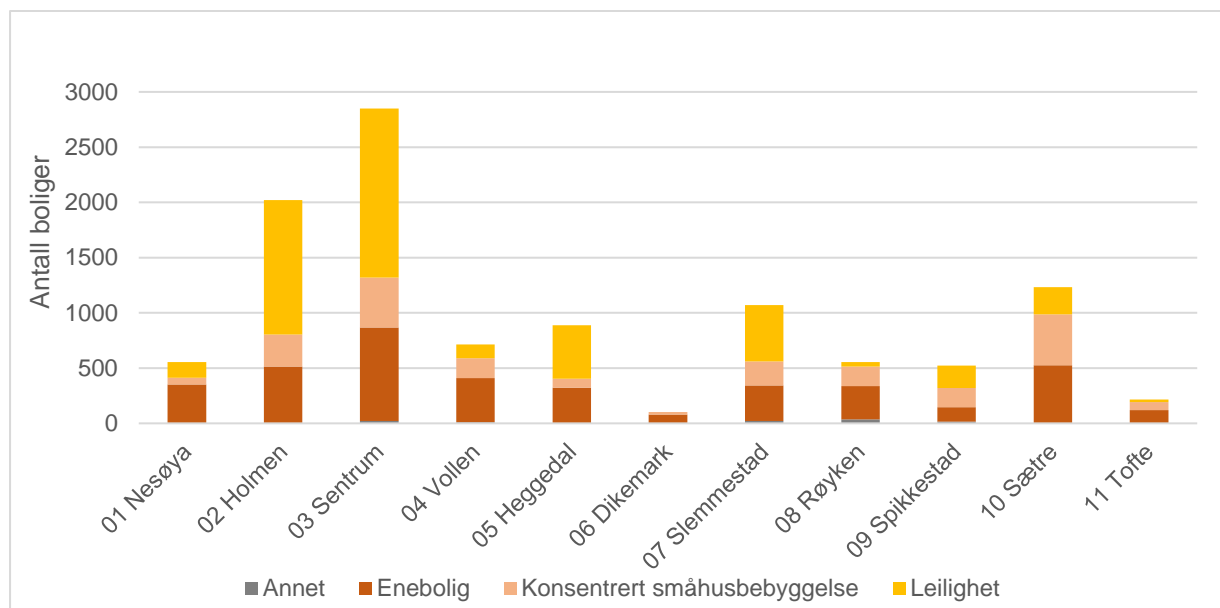


Figuren viser at byggingen av leiligheter i perioden 2013-2014 var høyere enn vanlig. Grunnen er blant annet utvikling i sentrale områder rundt Asker sentrum og Heggedal, og spesielt i perioden fra 2020 og frem til i dag med områdeutviklingsprosjektene Vestre Billingstad og Høn/ Landås. De andre boligtypene har hatt en relativt jevn vekst i samme periode. Foruten noen prosjekter kommer eneboligproduksjonen i hovedsak av såkalt eplehagefortetting (deling av tomter i villastrøk).

Det er store forskjeller på hvor mye det bygges i de ulike lokalområdene i kommunen. I figuren under kan man se hvor mange boliger som har blitt bygget i de ulike lokalområdene siden 2000.

²⁶ KOMPAS (2022). Boligbygging i Asker 2000-2022, etter boligtype

FIGUR 12 BOLIGBYGGING I LOKALOMRÅDENE 2000-2022, ETTER BOLIGTYPE²⁶

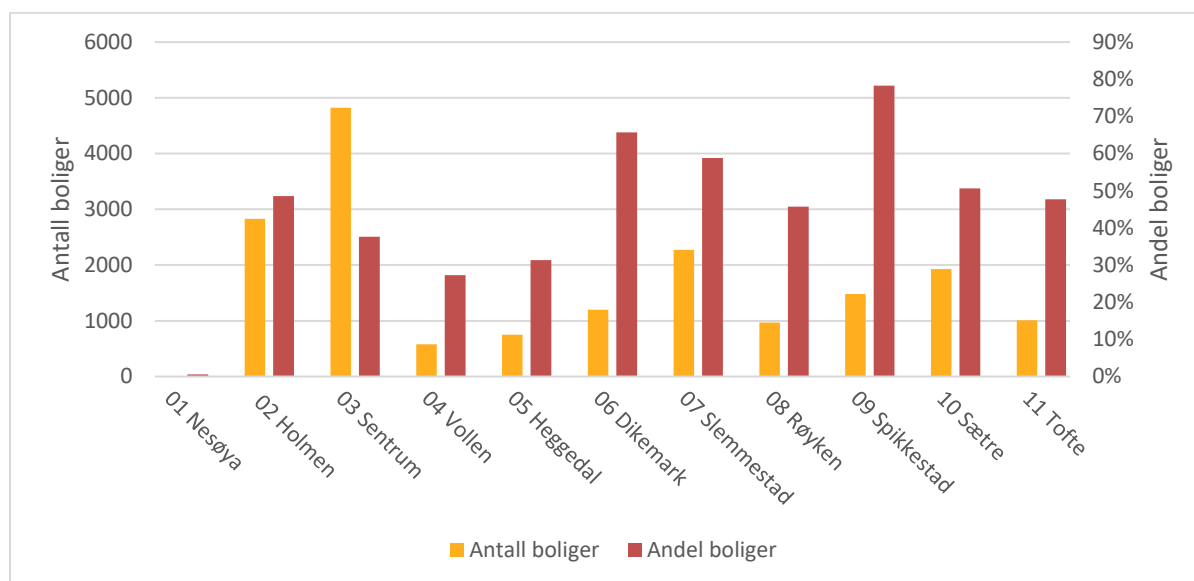


Boligbyggingen har hovedsakelig vært i lokalområdene Holmen og Sentrum. Det er også i disse områdene det er planlagt å bygge flest nye boliger de neste 20 årene. Bygging av leiligheter har dominert boligutbyggingen i disse to lokalområdene. I andre lokalområder som Nesøya, Vollen, Røyken, Sætre og Tofte har boligbyggingen vært dominert av eneboliger.

Figuren under viser kommunens boligbyggeprogram,²⁷ som er planlagt boligproduksjon frem mot 2050. Boligbyggeprogrammet er vedtatt i kommuneplanens arealdel.

²⁷ Asker kommune (2022). Boligbyggeprogrammet - Kommuneplanens arealdel 2022-2034

FIGUR 13 BOLIGBYGGING 2022-2050, HENTET FRA BOLIGBYGGEPROGRAMMET I KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2034



Sentrum, Holmen og Slemmestad ligger alle over 2000 nye boliger i perioden fram til 2050. Det er ikke planlagt noen større boligprosjekter i lokalområde Nesøya, kun generell fortetting.

TABELL 6 BOLIGBYGGING FREM MOT 2050, FORDELT PÅ PRIORITERT VEKSTOMRÅDE OG NORD/SØR FOR NULLVEKSTLINJEN

Boligbygging i hele Asker kommune			
70 % av boligbyggingen vil skje innenfor prioriterte vekstområder			
Asker nord		Asker sør	
Innenfor prioriterte vekstområder	Utenfor prioriterte vekstområder	Innenfor prioriterte vekstområder	Utenfor prioriterte vekstområder
10765	2703	968	2240
80 prosent	20 prosent	30 prosent	70 prosent

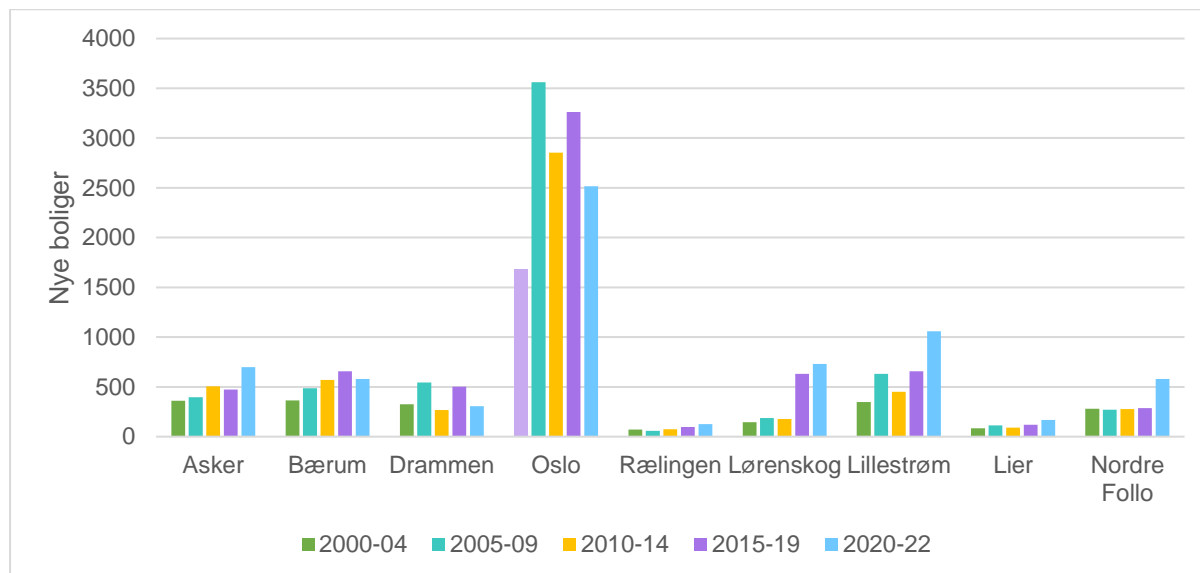
Tabellen over viser hvordan den planlagte boligbyggingen i Asker kommune fordeler seg innenfor og utenfor prioriterte vekstområder nord og sør i kommunen. Nord/sør henviser til nullvekstlinjen for personbiltransport²⁸.

²⁸ Asker kommune (2023). Kommuneplanens arealdel

Boligbygging i Osloregionen

Hvor det bygges boliger påvirker hvor folk flytter og bosetter seg. Figuren under viser antall nye boliger siden 2000 i utvalgte kommuner i regionen.

FIGUR 14 NYE FERDIGSTILTE BOLIGER I REGIONEN 2000-2022²⁹



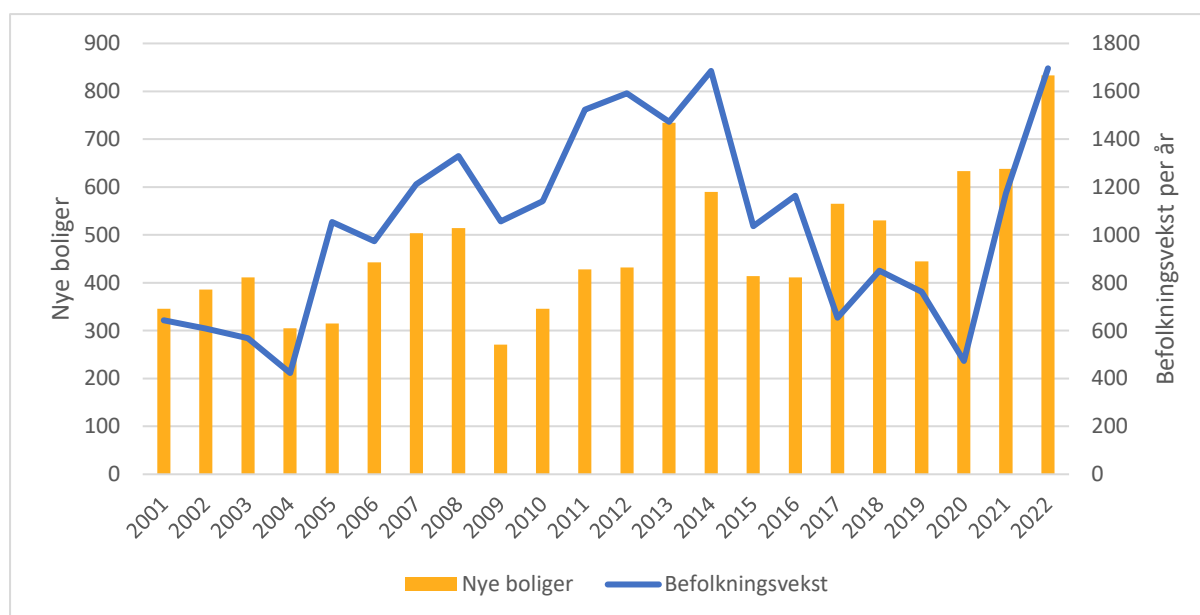
De siste årene har Asker fullført et høyere antall boliger sammenlignet med de tidligere periodene. Lørenskog, Lillestrøm og Nordre Follo har hatt samme utvikling.

Bolig- og befolkningsvekst

Asker er en del av pressområdet rundt Oslo. Nye boliger tiltrekker innflyttere, og dermed er befolkningsveksten nært knyttet til byggeaktiviteten. Under viser figuren hvordan befolkningsutviklingen og boligveksten i stor grad følger hverandre.

²⁹ SSB (2022). Tabell 05889: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype

FIGUR 15 BEFOLKNINGSVEKST SAMMENLIGNET MED BOLIGBYGGING 2001-2022 ³⁰



Historiske tall viser at befolkningsveksten har vært relativt jevn i forhold til boligveksten i kommunen. En mulig årsak til at befolkningsveksten var høyere i perioden 2005-14 kan være at det kom mange arbeidsinnvandrere til Norge i den perioden, og mange av disse etablerte seg først i eksisterende boliger på leiemarkedet.

Det er ikke gitt at disse tallene følger hverandre i alle norske kommuner. For eksempel er det antall arbeidsplasser som påvirker befolkningsveksten flere steder i større grad enn boligproduksjonen. Men Asker kommune er del av et større pressområde i Oslo-regionen, og dersom det bygges en bolig vil en husholdning flytte inn i den. Dersom den husholdningen flytter fra en annen bolig i kommunen, vil en annen husholdning også flytte inn i den boligen. En regresjonsanalyse fra Akershus fylkeskommune i 2014 påviste en sammenheng mellom boligproduksjon og befolkningsvekst i gamle Asker kommune. ³¹

Arbeidsinnvandring har vist å kunne påvirke befolkningsveksten uten å påvirke antall boliger i kommunen. Da er det leiemarkedet som absorberer befolkningsveksten.

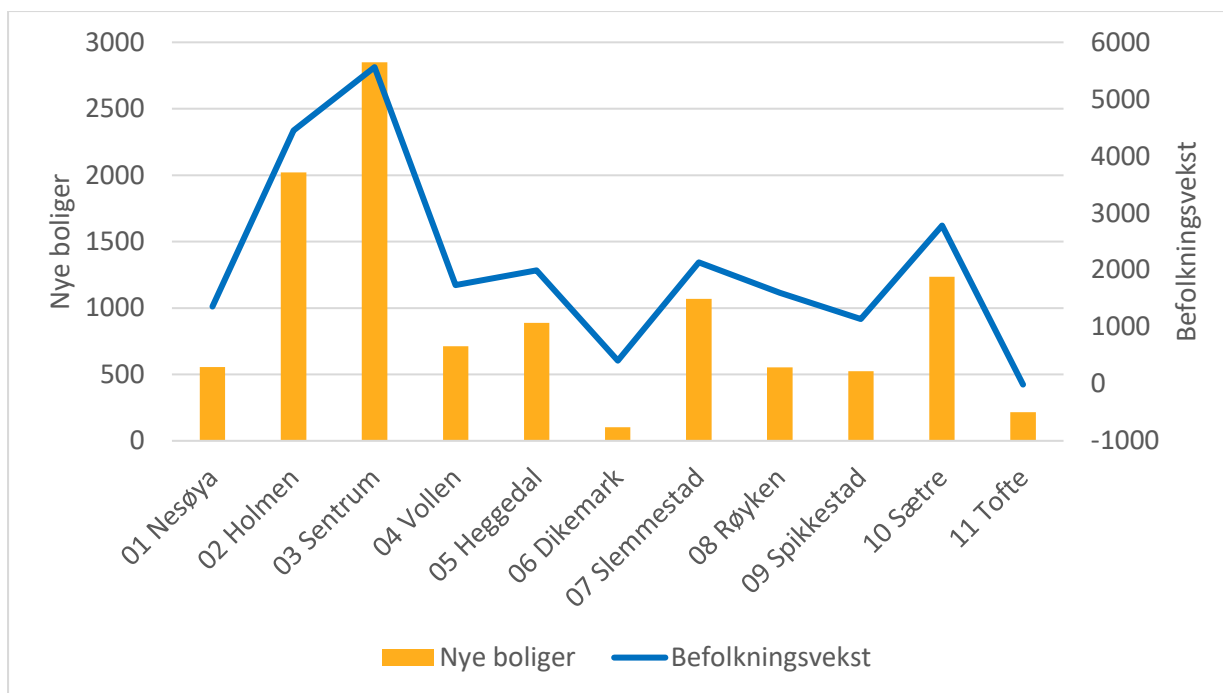
Figuren nedenfor sammenligner boligvekst og befolkningsvekst i lokalområdene. Venstreaksen viser befolkningsvekst i antall personer, og høyreaksen antall nye boliger.

FIGUR 16 BOLIGBYGGING OG BEFOLKNINGSVEKST I LOKALOMRÅDENE 2000-2022 ³²

³⁰ SSB (2023). Tabell 07459: Befolkning, etter region, kjønn, alder, statistikkvariabel og år; SSB 05589 Byggareal, boliger og bruksareal etter boligtype.

³¹ Akershus fylkeskommune (2016). Akershusstatistikk nr. 3-2016: Befolkningsprognoser for Akershus 2016-2031

³² KOMPAS (2022). Boligbygging og befolkningsvekst i lokalområdene 2000-2022



Boligproduksjon og befolkningsvekst følger hverandre ganske tett i alle lokalområdene. Tofte er det eneste lokalområde med negativ befolkningsvekst. Sammen med Dikemark er også Tofte en av de to lokalområdene med lavest boligproduksjon.

Kostnadsøkning og usikkerhet i boligbyggingen

Etterspørselen etter nye boliger har falt betydelig fra 2022 til 2023. Dette skyldes i stor grad usikkerheten på boligmarkedet som følge av økt styringsrente, høy inflasjon og husholdningenes nedgang i realinntekt³³. Ifølge en rapport fra Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har nyboligsalget falt med 60 prosent på to år, og 40 prosent sammenlignet med gjennomsnittet de siste 10 årene. I tillegg til usikkerheten i markedet peker SØA på økte bygge- og finanskostnader som en forklaring på nedgangen i boligproduksjonen.

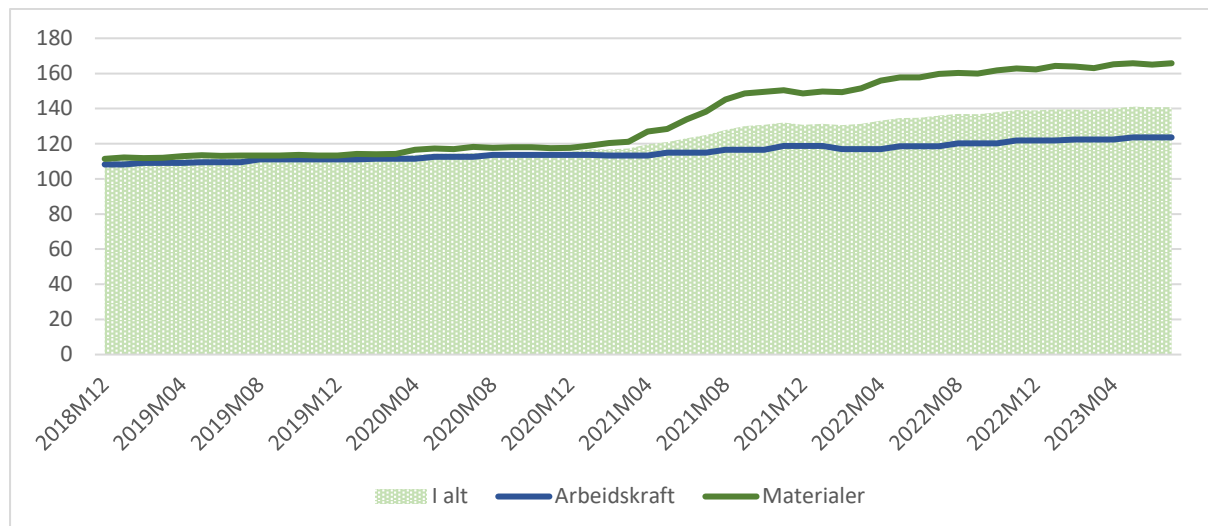
HVA ER BYGGEKOSTNADSIINDEKSEN?

Byggekostnadsindeksen måler prisutviklingen på innsatsfaktorene til bygging av boliger. Byggekostnadene er ikke påvirket av endret produktivitet eller endringer i byggmesteren, entreprenøren eller installatøren sine fortjenestemarginer.

³³ Samfunnsøkonomisk analyse (2023). Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet. Rapport bestilt fra Husbanken

Figuren under viser utviklingen i Byggekostnadsindeksen i Norge siden 2018 ved å legge sammen arbeidskraft og materialkostnader³³.

FIGUR 17 BYGGEKOSTNADSINDEKSEN 2018 TIL 2023



I begynnelsen av 2021 var det en betydelig stigning i materialkostnader for byggebransjen i Norge. I tillegg til de økte finanskostnadene ved høyere rente gir dette konsekvenser for boligbygging i hele landet.

Eie og leie

Eierandelen i Norge er høy, i 2022 var den på 76,4 prosent³⁴, ³⁵.

I 2022 var det 594 756 husholdninger (23,6 prosent) i Norge som bodde i en leid bolig. I Asker kommune var dette tallet ca. 7100, noe som tilsvarer 17,8 prosent av alle husholdninger³⁴. De fleste leier i det private leiemarkedet av ikke-profesjonelle utleiere (privatpersoner).

Under er en tabell som viser andelene som eier og leier i Asker, Norge og Viken. Tallene viser at andelene som eier og leier boligen sin har vært stabil i alle tre regioner de siste årene.

³⁴ SSB (2022). Tabell 11084: Husholdninger etter eierstatus

³⁵ Eierandelen varierer noe ut ifra hvilken statistikkbank man benytter, og kan derfor ligge et sted mellom 70 til nesten 82 prosent

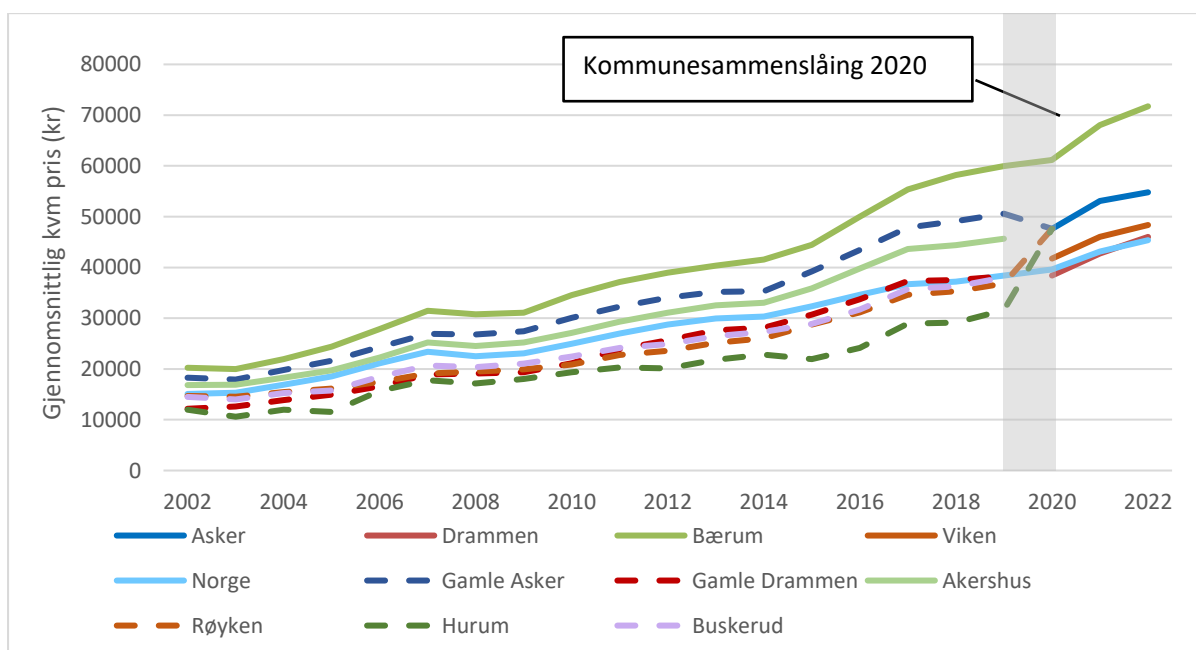
TABELL 7 ANDELEN EIERE OG LEIER I ASKER, VIKEN OG NORGE I 2020, 2021 OG 2022

	2020	2021	2022
Selveier			
Asker	84,8 %	84,6 %	84,5 %
Viken	74,7 %	74,8 %	74,6 %
Norge	70,4 %	70,5 %	70,5 %
Andels-/aksjeeier			
Asker	1,7 %	1,6 %	1,7 %
Viken	9,1 %	9,0 %	8,9 %
Norge	11,4 %	11,4 %	11,3 %
Leier			
Asker	13,5 %	13,7 %	13,7 %
Viken	16,2 %	16,2 %	16,5 %
Norge	18,2 %	18,1 %	18,2 %

Boligpriser

Befolkningsvekst, befolknings- og husholdningssammensetning, og boligbygging påvirker og påvirkes av boligprisene innad i Asker og utenfor i nærliggende kommuner og regioner.

FIGUR 18 GJENNOMSNI TT LIG KVM PRIS PÅ BRUKTE BOLIGER I ET UTVALG KOMMUNER, FYLKER OG I NORGE I PERIODEN 2002-2022

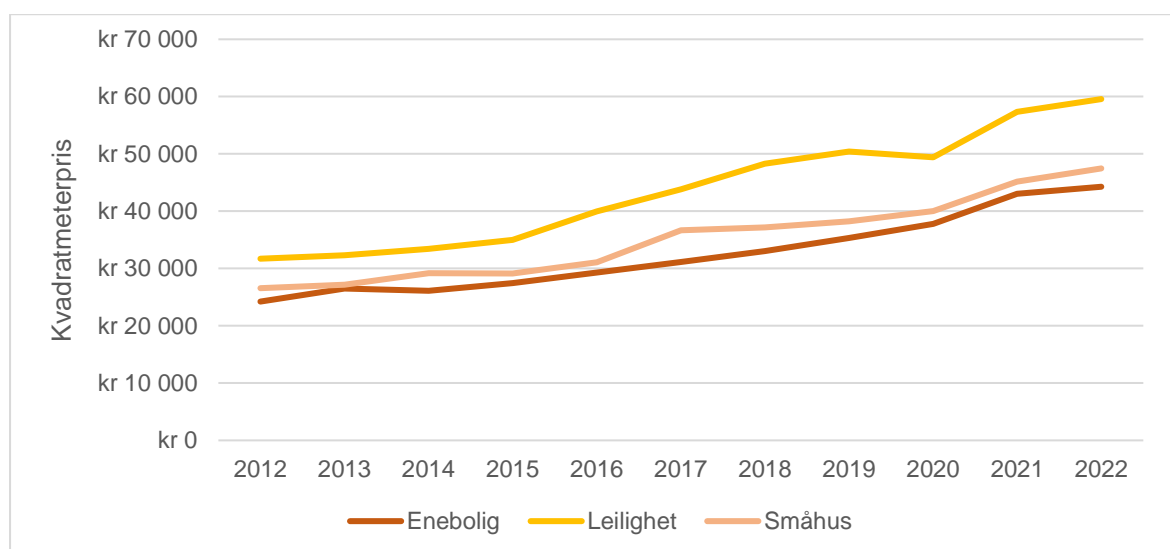


Figuren over³⁶ viser utviklingen av gjennomsnittlig kvadratmeter (kvm) pris for brukte boliger i enkelte kommuner i regionen, nytt og gammelt fylke og for hele landet både før og etter kommunesammenslåingen i 2020. Tallene er gjennomsnittet for kvm prisene til eneboliger, blokkleiligheter og småhus. Figuren viser at forskjellene i gjennomsnittlig kvadratmeterpris mellom kommunene har økt i perioden.

Kommunesammenslåingen i 2020 skapte endringer i gjennomsnittlig kvm pris i de nye kommunene Asker og Drammen, og i det nye fylket Viken. Siden sammenslåingen har prisene fortsatt å stige i alle kommunene og Viken. Bærum kommune har hatt høyest gjennomsnittlig kvm pris både før og etter sammenslåingen som man kan se av grønn heltrukken linje.

Figuren under viser gjennomsnittlig kvm pris for alle boligtyper i perioden fra 2012-2022, fordelt på lokalområdene i Asker.

FIGUR 19 GJENNOMSNIITTLIG KVM PRIS I ASKER FRA 2012-2022, ETTER BOLIGTYPE³⁷



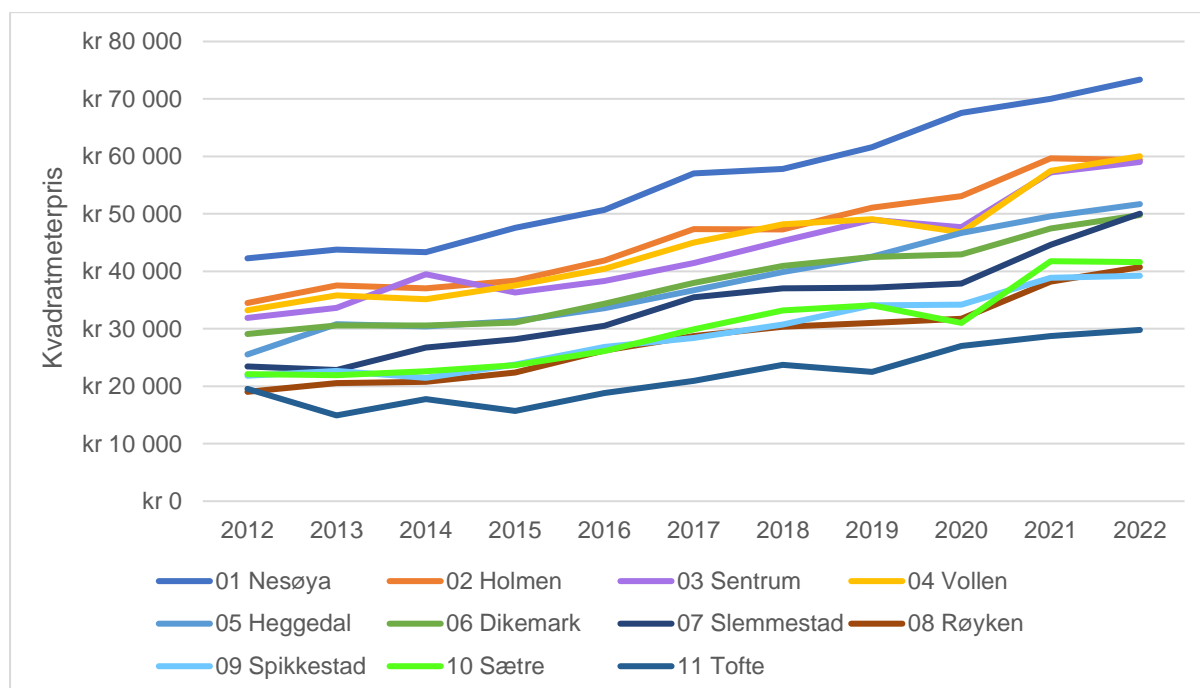
Den gjennomsnittlige kvm pris har gått opp for alle de tre forskjellige boligtypene i perioden. Deler man perioden opp i to ser man at 2017-2022 hadde nær dobbelt så høy økning i gjennomsnittlig kvm pris (13 155 kr) sammenlignet med 2012-2017 (6 882 kr).

En sammenligning av lokalområdene viser at Nesøya har hatt den høyeste økningen i kvm pris hvis man ser på gjennomsnittet for de tre boligtypene. Ser man på utviklingen fra 2012 til 2022 basert på boligtyper, er det Vollen som har hatt høyest økning for småhus (26 500kr), Nesøya for eneboliger (36 900kr) og Sentrum for leiligheter (36 800kr).

³⁶ SSB (2023) Tabell 06035: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger

³⁷ Tallene er hentet fra Prognosesenteret. De har andre kategorier på boligtyper enn de som har vært brukt tidligere i dokumentet.

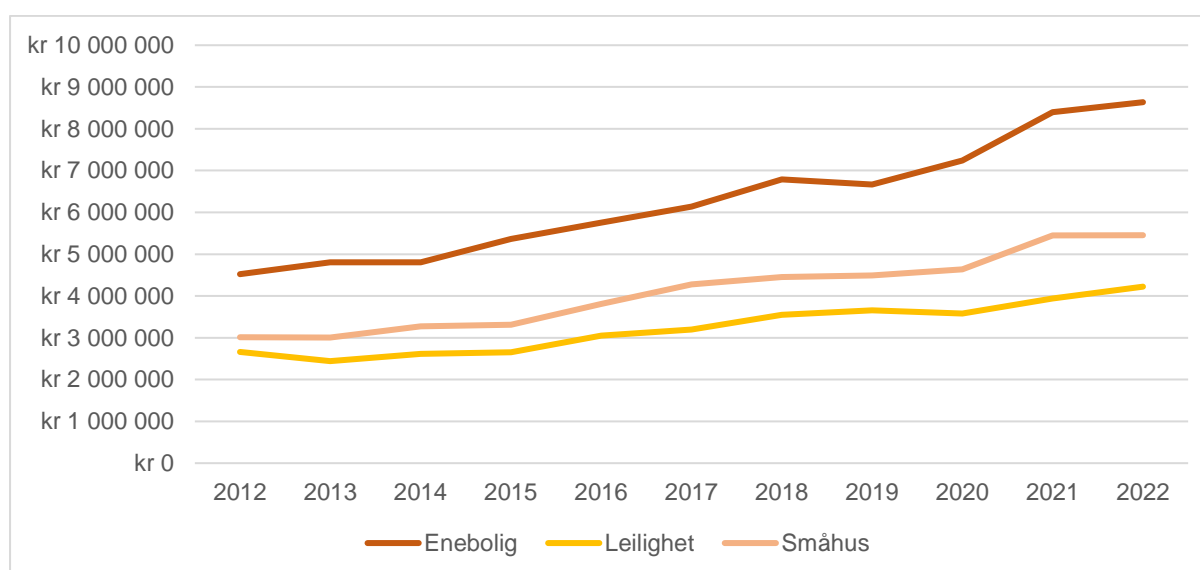
FIGUR 20 GJENNOMSNI TT LIG KVM PRIS I ASKER 2012-2022, ETTER LOKALOMRÅDE³⁸



De gjennomsnittlige kvm prisene har hatt en relativt jevn økning i alle lokalområdene siden 2012. Nesøya er lokalområde med klart høyest gjennomsnittlig kvm pris og Tofte er lokalområde med klart lavest.

Figuren under viser medianomsetning basert på boligtyper i samme periode, altså hva en bolig faktisk koster.

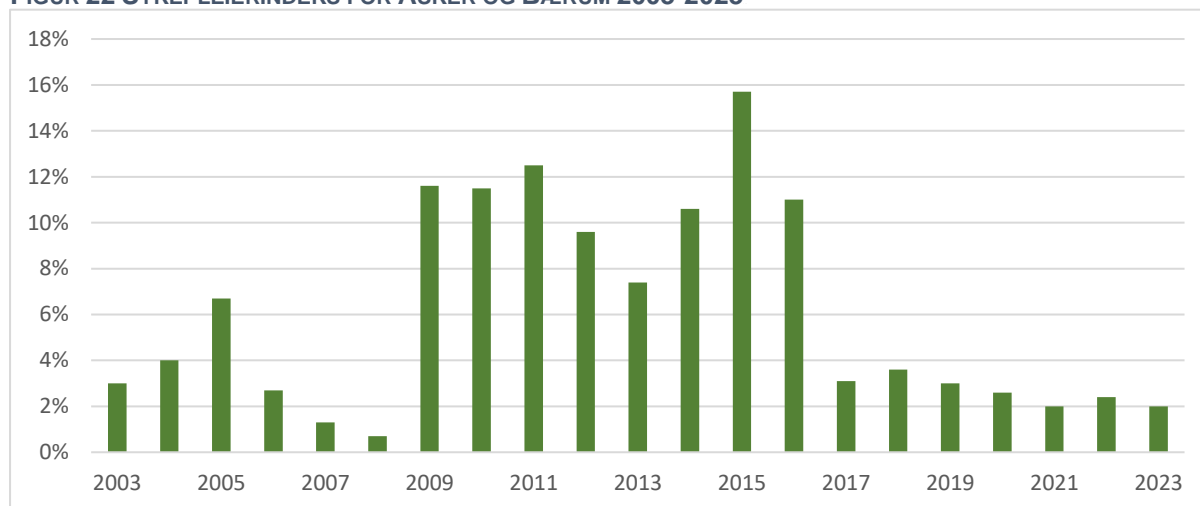
FIGUR 21 MEDIANOMSETNING I ASKER FRA 2012-2022, ETTER BOLIGTYPE³⁸



³⁸ Prognosesenteret (2023). Boligpriser pr grunnkrets, Asker kommune

Eneboliger har høyest pris basert på medianomsetning og har også økt mest i perioden av alle boligtypene. Leiligheter og småhus har fulgt hverandre nokså tett, men det er en større forskjell i pris på de to boligtypene i dag enn det var i 2012.

FIGUR 22 SYKEPLEIERINDEKS FOR ASKER OG BÆRUM 2003-2023 ³⁹



Figuren over viser utviklingen av sykepleierindeksen siden 2003 i Asker og Bærum samlet (egne tall bare for Asker som viser utvikling siden 2003 er ikke tilgjengelig). I årene før finanskrisen (2008-2009) var indeksen på det laveste for perioden. Etter krisen ble den høyeste prosentandelen i perioden (16 prosent) registrert i 2015. Siden har prosentandelen nesten gått ned til nivået i 2008 og er nå på den nest laveste i landet etter Oslo³⁹.

Eiendom Norge har de to siste årene (2022 og 2023) publisert tall kun for Asker. Dagens nivå i kommunen er noe høyere enn når det slås sammen med Bærum. Sykepleierindeksen for Asker i 2023 ligger på 3 prosent³⁹.

HVA ER SYKEPLEIERINDEKS OG FØRSTEHJEMSINDEKS?

Sykepleieindeksen viser hvor stor andel av boligene i et område en enslig sykepleier har mulighet til å kjøpe. Tall for 2022 viser at sykepleieindeksen for Asker er 3 prosent. Sykepleieindeksen baserer seg på en typisk norsk inntekt og er lite konjunkturavhengig.

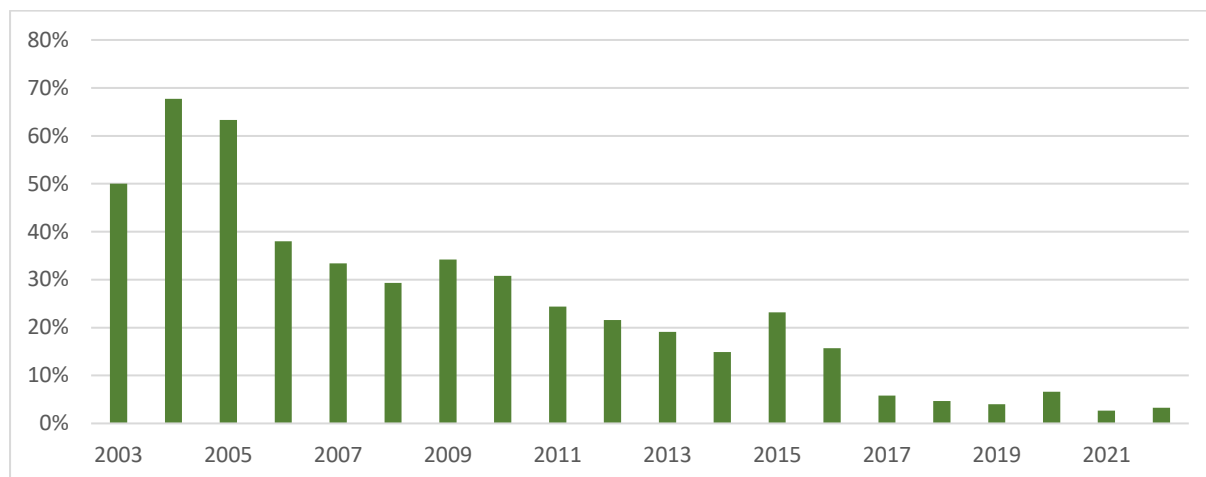
Førstehjemsindeksen viser andelen boliger en enslig førstegangsetablerer har mulighet til å kjøpe i et område. Tall fra første halvår 2022 viser at 3,3 prosent av boligene i Asker er tilgjengelig for førstegangskjøpere. Førstehjemsindeksen er utviklet av Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) på vegne av Norsk Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

Under viser figuren utviklingen i førstehjemsindeksen siden 2003 i Asker. Tall fra 2022 er for første halvår og viser at 3,3% av boligene er tilgjengelig for

³⁹ Eiendom Norge (2023). Sykepleierindeksen (www.eiendomnorge.no)

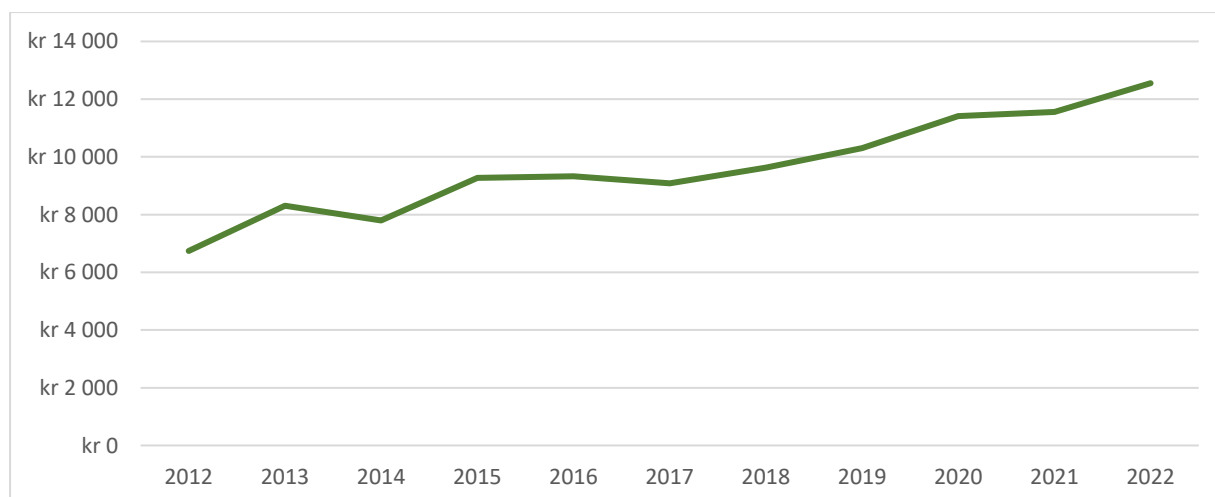
førstegangskjøper⁴⁰. 3,3% er likt med Bærum, høyere enn Oslo, men betydelig lavere enn Drammen.

FIGUR 23 FØRSTEHJEMINDEKS FOR ASKER I PERIODEN 2003-2022



Leieprisene har også hatt en lignende utvikling som kvm og medianpris. Nedenfor er en figur som viser utviklingen av gjennomsnittlig månedsleie for område «Akershus uten Bærum kommune» fra 2012-2022.

FIGUR 24 GJENNOMSNTTIG MÅNEDSLEIE FOR AKERSHUS (UTEN BÆRUM) FOR 2012 - 2022⁴¹



Økonomi og levekår i kommunen

Det er en nasjonal forventning at kommunenes boligpolitikk skal bidra til utjevning av sosial ulikhet. I alle kommuner er det ulikheter i befolkningen når det kommer til økonomi og levekår, også i Asker. I statistikk over for eksempel inntektsnivå,

⁴⁰ Norsk Boligbyggelags Landsforbund (2022). Førstehjemindeksen. (www.nbbl.no)

⁴¹ SSB (2022). Tabell 09895: Leiemarkedsundersøkelsen

eierandeler og barn og unges levekår, kommer Asker bedre ut enn landsgjennomsnittet. Det er generelt høy levestandard, men det er variasjon internt mellom lokalområder.

Senter for forbruksforskning (SIFO) forsker på forbruk og forbrukere i Norge. SIFOs begrep «økonomisk trygghet» kan brukes til å fange opp ulikheter blant husholdninger.

Én gruppe som har mindre økonomisk trygghet enn andre, er husholdninger med vedvarende lavinntekt. Ser man på gjennomsnittet av husholdninger som hadde vedvarende lavinntekt i treårsperioden fra 2019 til 2021, var det rundt 10 prosent på landsbasis. I samme periode var denne andelen litt over 7 prosent i Asker, det vil si at rundt 2800 husholdninger i kommunen ikke var økonomisk trygge. Dette står det mer om i kapittelet om vanskeligstilte lenger ned i kunnskapsgrunnlaget.

HVA ER VEDVARENDE LAVINNTEKT?

Den gjennomsnittlige inntekten i en treårsperiode er under 60 prosent av median husholdningsinntekt i Norge.

Levekårsindikatorer

Staten og kommunen bruker ulike indikatorer for å vurdere levekårene til befolkningen. Dette er blant annet forventet levealder, utdanningsnivå og arbeidsledighet. Forventet levealder for menn og kvinner samlet er i Norge 82 år og 83 år for Asker. Tall fra 2021 viser at utdanningsnivået er noe høyere i Asker enn i Norge. I Asker har rundt 25 prosent videregående utdanning som sin høyeste utdanning, mot rundt 30 prosent i Norge. Nesten 60 prosent i Asker har tatt høyere utdanning (høyskole og universitet), mot litt over 50 prosent i Norge. Tall fra juni 2023 viser at andelen arbeidsledige i Norge og Asker var på 3,5 og 1,6 prosent^{42, 43}. Dette er andel i arbeidsstyrken, de mellom 15-74 år.

Andre viktige indikatorer vurderer bolig og boforhold, trangboddhet og inntekt. Flere av disse aspektene dekkes av dette kunnskapsgrunnlaget, og legger grunnlaget for boligpolitikken i Asker kommune.

Prisutvikling og dyrtid

Perioden de siste par årene har blitt kalt dyrtid. Dyrtid viser generelt til «perioder med høy prisstigning og hvor folks inntekter ikke holder følge»⁴⁴. I tillegg har Norges bank

⁴² SSB (2023). Arbeidskraftundersøkelsen

⁴³ NAV Vest-Viken (2023). Arbeidsledige og arbeidssøkere på tiltak etter kommune – juni 2023 (www.nav.no/no/lokalt/vest-viken)

⁴⁴ Kempson, E. og Poppe, C. (2023) Dyrtid III - Husholdenes økonomiske trygghet i mars 2023. OsloMet: SIFO rapport 3/2023

gjennomført flere rentehevinger, fra en styringsrente i 2021 på 0 prosent til 4,25 prosent i oktober 2023.

En periode kan kalles dyrtid når folk opplever fundamentale endringer i deres levekår. Andelen husholdninger med økonomiske utfordringer har steget betydelig fra sju prosent i juni 2021 til 16 prosent i juni/august 2022 og 18 prosent i mars 2023⁴⁴. Det har vært en rask og markant forverring av husholdenes økonomiske trygghet, i et omfang man ikke har sett tidligere. For første gang kom andelen økonomisk trygge hushold under 50 prosent⁴⁴.

I rapport «Dyrtid III - Husholdenes økonomiske trygghet i mars 2023» trekkes det fram sosiale og helsemessige konsekvenser av økt økonomisk usikkerhet. For eksempel nevnes det at «Ett av fem hushold rapporterer at sosial omgang med andre er blitt mer begrenset. Dette er en økning sammenlignet med juni/august 2022». I tillegg har økonomiske problemer skapt problemer mellom familiemedlemmer i ett av ti hushold. «Barnefamiliene, og da særlig enslige forsørgere, er hardest rammet av dette»⁴⁴. Hos barnefamiliene finner man endringer i forbruksutgifter som følge av den økonomiske situasjonen.

Rapporten viser også at «Fallet har vært størst for husholdninger som hadde det tyngst fra før, mens de som i utgangspunktet var økonomisk trygge knapt har vært rammet i det hele tatt». Seksmånedersperioden fra mars til august i 2023 viser at det kun har vært nedgang i økonomisk trygghet for de husholdene som skårer lavest på trygghetsbarometeret, de som er karakterisert som «ille ute»⁴⁴. Denne gruppen finnes også i Asker. «Dyrtiden» har gjort det ekstra viktig å rette fokuset mot de som er minst økonomisk trygge fordi det er de som har merket det mest.

Dyrtid og boligutgifter

Å skaffe seg bolig eller å betale boutgifter er trukket frem av SIFO som en av de største utfordringene til de med lav økonomisk trygghet og levekårsutfordringer. De viser også til at evnen til å betale for boutgifter og/eller betjene et lån har blitt vanskeligere de siste årene for de som er minst økonomisk trygge. SIFO-rapport «Dyrtid 4» viser at bortimot alle hushold i gruppen «ille ute» (98 prosent) har måttet foreta innsparinger for å ha råd til å dekke boutgifter i perioden fra mars til august 2023⁴⁵.

Medianinntekten i Asker er noe høyere enn på landsbasis, men boligprisene er også mye høyere i kommunen sammenlignet med resten av landet. Medianinntekt og boligpriser varierer også innad i kommunen. Når vi sammenligner medianinntekt og boligpriser på lokalområdenivå kommer befolkningen som helhet godt ut. Det finnes derimot vanskeligstilte i alle husholdningskategorier og lokalområder. Dette fanges ikke opp i mediantall for inntekt, og statistikk for inntekt er derfor ikke inkludert her.

Med tanke på bolig er det viktig å påpeke at den økonomiske situasjonen ikke bare gjør det vanskeligere å skaffe seg en egnet bolig. Endringer i boutgifter for de

⁴⁵ Kempson, E. og Poppe, C. (2023) Dyrtid 4: Det er ikke over ennå – husholdenes økonomiske trygghet i august 2023. OsloMet: SIFO rapport 11/2023

økonomisk utrygge gjør livet også vanskeligere for de som allerede har bolig i kommunen. Det er også slik at leietakerne sliter mer enn boligeierne med boutgifter. Ifølge rapporten «Dyrtid 4» måtte «halvparten av boligeiere med boliglån (49 prosent) og seks av ti leietakere (61 prosent) stramme inn for å kunne betale boliglånet eller husleien de siste seks månedene»⁴⁵. Dette er tall for hele landet i perioden fra mars til august i 2023.

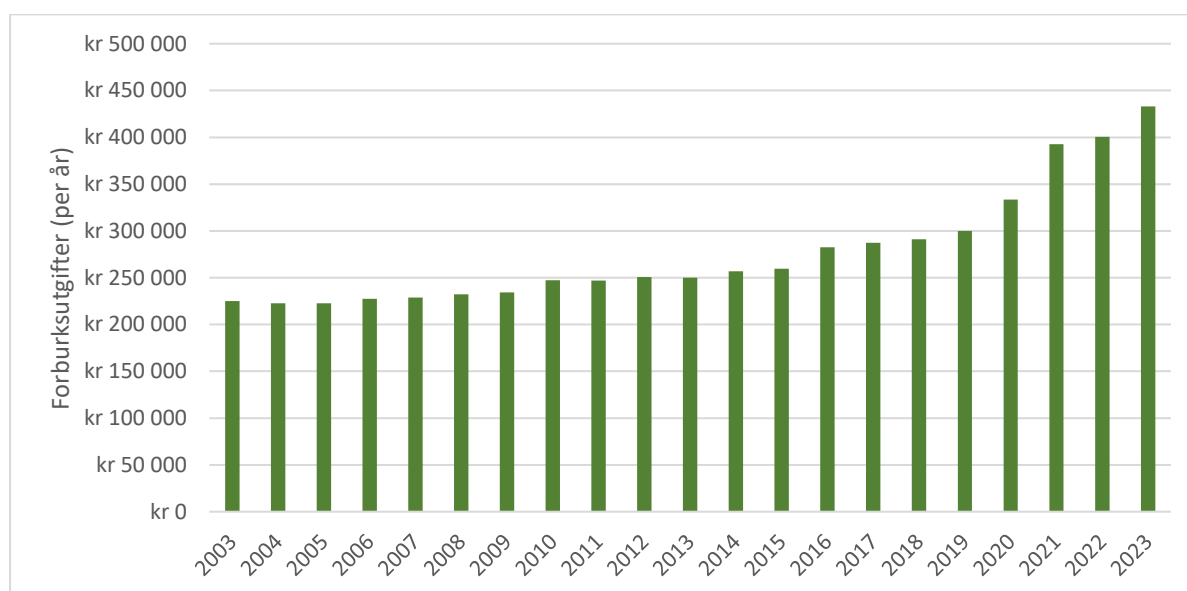
Les mer om vanskeligstilte, deres bosituasjon og kommunens forpliktelser overfor denne gruppen, i kapitlet om vanskeligstilte lenger ned i kunnskapsgrunnlaget.

Referansebudsjett fra senter for forbruksforskning

SIFO har laget referansebudsjett for forbruksutgifter siden 1987. I disse budsjettene er det satt opp et eksempel på forbruksutgifter til en gjennomsnittlig familie med to voksne mellom 31-60 år og 2 barn, en på 5 år og en på 11 år. Referansebudsjettene inneholder ikke utgifter til bolig og lån. De gir derimot et bilde av kostnadsnivået i samfunnet, og kan med fordel sees sammen med faktorer som styringsrente, boligpriser og lønnsnivå for å danne et bilde av husholdningenes økonomiske ramme og betalingsevne på boligmarkedet.

Nedenfor er en figur som viser utviklingen av forbruksutgiftene til en slik eksempelfamilie som ble nevnt over, basert på et referansebudsjett i perioden 2003-2023⁴⁶.

FIGUR 25 REFERANSEBUDSJETT FOR EKSEMPELFAMILIE 2003-2023, ETTER FORBRUKSUTGIFTER



Fra 2003 til 2010 var forbruksutgiftene for eksempelfamilien nokså stabile. De siste ti årene har det vært en betydelig økning, spesielt de tre siste årene fra 2019 til 2023.

⁴⁶ SIFO (2023). Referansebudsjett for forbruksutgifter

En rapport fra SØA viser at referansebudsjettet for eksempelfamilien økte med 40 prosent fra februar 2019 til februar 2023³³.

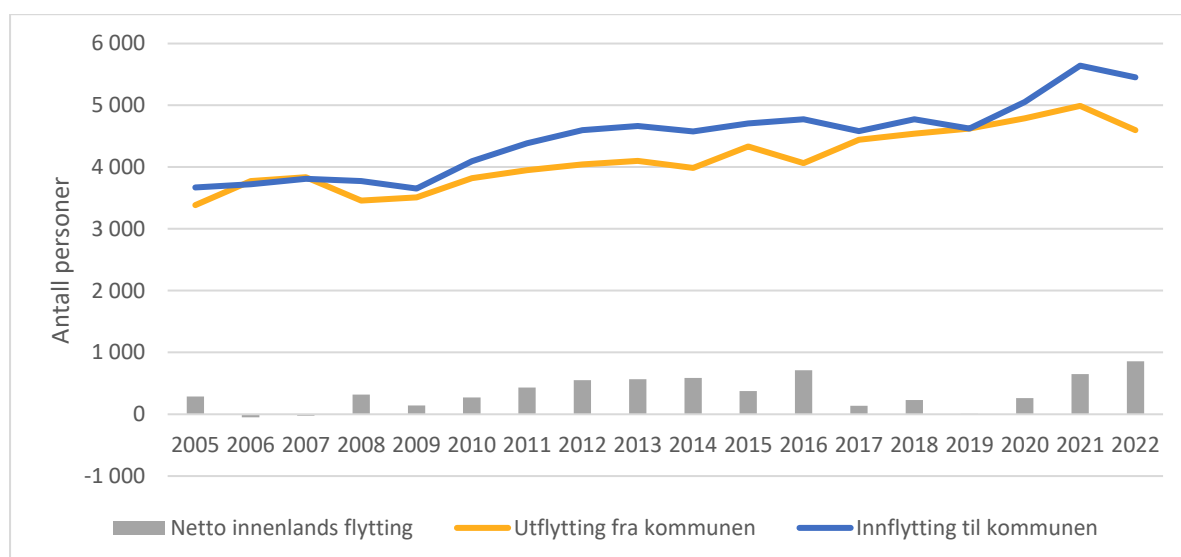
Flytting og pendling

Bolig- og jobbsituasjonen i Asker kommune henger tett sammen med nabokommunene. Ting som næringsutvikling, næringspolitikk, og tilgangen på gode transportmuligheter, påvirker både hvordan jobbmarkedet og boligmarkedet fungerer i Asker. Boligmarkedet har også en effekt på bedriftene ved å påvirke hvor lett det er å rekruttere arbeidskraft.

Flytting

Figuren under viser innenlands flytting til og fra Asker, per år. Den viser at Asker kommune de fleste år har netto tilflytting.

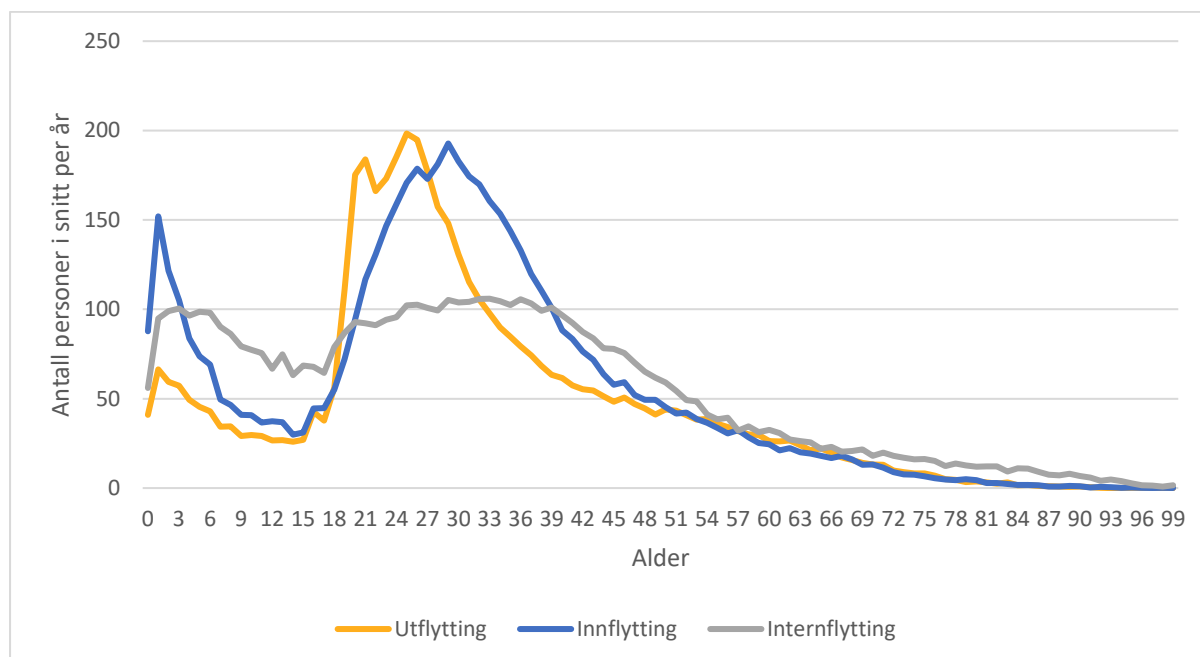
FIGUR 26 INNENLANDS FLYTTING TIL OG FRA ASKER ⁴⁷



Under viser figuren flyttemønstre inn, ut og internt i kommunen etter alder i perioden 2005-2021.

⁴⁷ Kompass (2022). Innflytting, utflytting og netto innenlands flytting til kommunen

FIGUR 27 INN- OG UTFLYTTING OG INTERNFLYTTING I ASKER ETTER ALDERSGRUPPE, GJENNOMSNIITT 2005-2021⁴⁸



Størst utflytting fra kommunen er det blant personer i 20-årene. Mange i denne aldersgruppen flytter ut av kommunen for å studere og jobbe. De fleste innflyttere er rundt 30 år og 2-3 år, noe som indikerer at dette gjelder unge par med og uten barn. Flyttingen inn og ut av kommunen avtar gradvis med alderen.

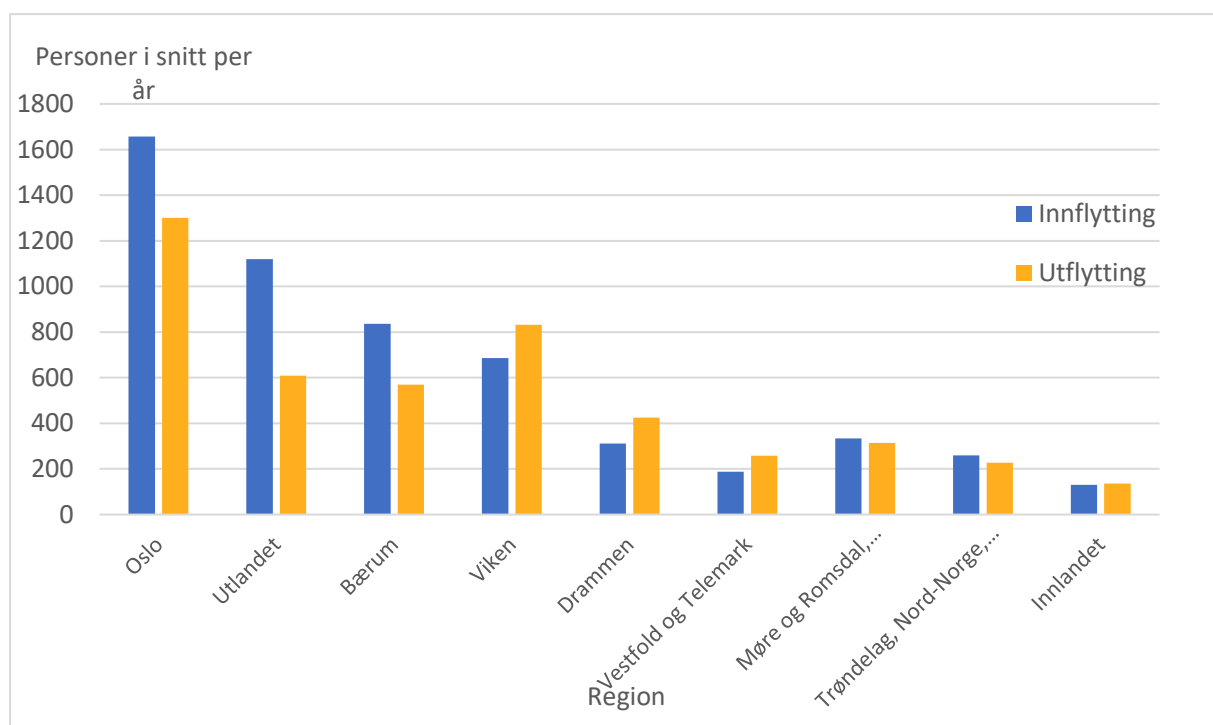
Alderen på internflytterne er ikke like konsentrert som de som flytter inn og ut av kommunen. Figuren viser at alderen på mange av internflytterne er noe høyere enn på de som flytter til kommunen. Mesteparten av internflyttere er personer i aldersgruppen er mellom 20-45 år og barn i barnehage og grunnskolealder.

Internflytterne flytter oftest innenfor samme område i kommunen. Dette, sett i sammenheng med alder på flytterne, kan tyde på at unge voksne flytter til Asker for å etablere seg. Etter noen år bytter de bolig, men ofte til en som er i samme skolekrets. En del av internflyttingen er nok også resultat av samlivsbrudd i familier, hvor barn fortsatt skal gå på samme skole, men hvor det er ikke kjent hvor stor del av statistikken dette utgjør.

Figuren under viser flyttemønster til og fra Asker i gjennomsnitt i perioden 2005-2021⁴⁸.

⁴⁸ Kompas (2021). Inn- og utflytting og internflytting etter aldersgruppe

FIGUR 28 PERSONER FLYTTER TIL OG FRA ASKER PER ÅR, GJENNOMSNITT FOR 2005-2021, ETTER REGION



Den største flyttestrømmen mellom Asker og andre kommuner går til og fra Oslo. I snitt har 1600 personer flyttet fra Oslo til Asker årlig, og 1300 har årlig flyttet til Oslo. Sammenligner man dette med forrige figur, er det sannsynlig at mange av de som flytter til Oslo er unge i begynnelsen av 20-årene. Utflytterne fra Oslo til Asker ser ut til å være litt eldre personer i en etableringsfase eller med barn.

Hele utlandet er slått sammen i en kategori og utgjør samlet mange flyttere. Omtrent dobbelt så mange personer har flyttet til Asker fra utlandet enn motsatt. Merk at dette gjelder alle personer uavhengig av statsborgerskap, og ikke henger sammen med statistikk for innvandrere.

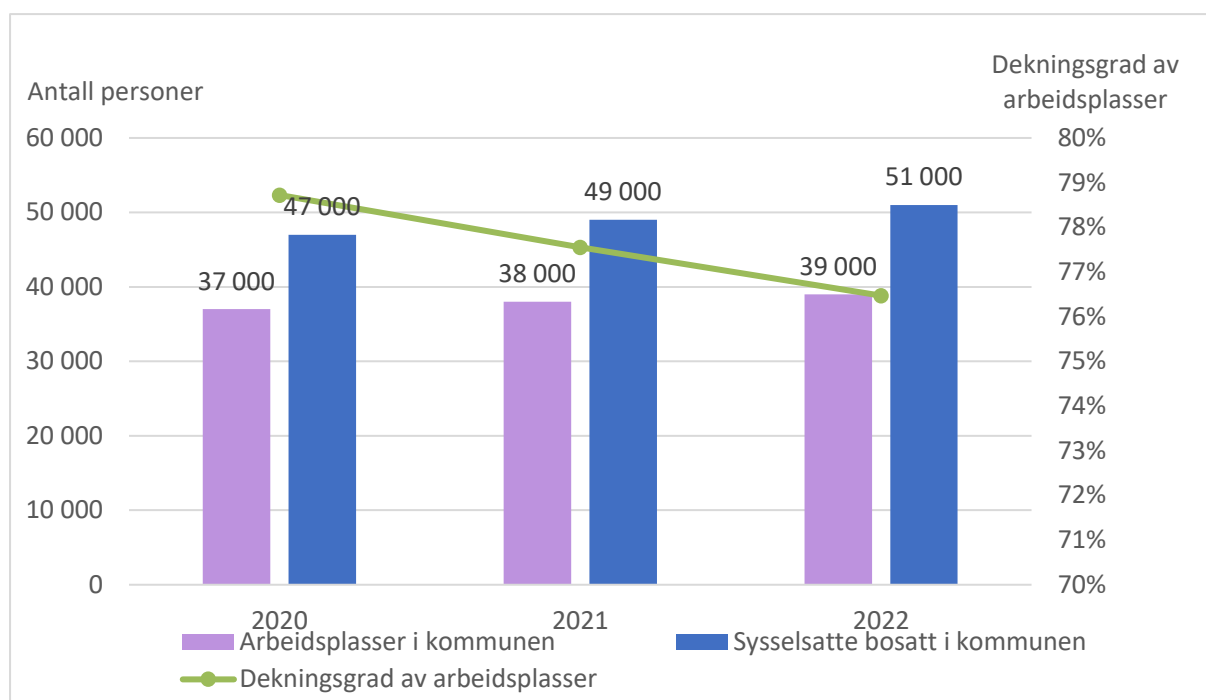
Etter Oslo er Bærum den kommunen hvor flyttestrømmen til og fra Asker er størst. Som for Oslo er det flere som flyttet til Asker fra Bærum enn motsatt.

De påfølgende flyttestrømmene har motsatt mønster, hvor flere flytter fra Asker enn til. Dette gjelder øvrige deler av Viken, og Vestfold og Telemark.

Arbeid og pendling

Nærheten til arbeidsplasser kan påvirke valg av bosted, da folk ofte ønsker en rimelig reisevei til jobben. Samtidig kan tilgangen til kvalifisert arbeidskraft påvirke bedrifters plassering og vekst. Dette samspillet mellom arbeid og bolig er en viktig faktor for by- og samfunnsutvikling.

FIGUR 29 DEKNINGSGRAD AV ARBEIDSPASSER, ARBEIDSPASSER OG SYSSELTSATTE I ASKER 2020-2022 ⁴⁹



Figuren over viser at antallet sysselsatte som bor i kommunen, har økt i større grad enn antall arbeidsplasser de siste tre årene. Dette har ført til en reduksjon av kommunens egen dekningsgrad av arbeidsplasser. Dette illustreres ved den grønne linjen. Flere må derfor i teorien ha sin arbeidsplass utenfor Asker kommune enn tidligere.

Se temaplan næring for mer om arbeidsplasser og sysselsetting i kommunen. Se også de to politiske sakene som følger opp temaplan næring ^{50, 51}.

Asker kommune er en del av bo- og arbeidsmarkedet i Osloregionen. Kollektivtilbudet i store deler av regionen gjør det enkelt for mange å pendle ut av bostedskommunen for å jobbe.

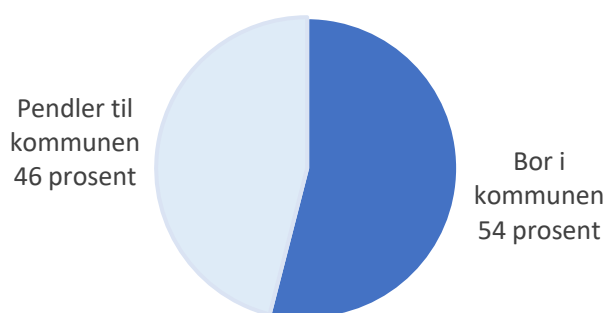
Dette bærer pendlerstatistikken også preg av. Av de 39 000 arbeidsplassene i Asker bor 54 prosent av de sysselsatte i kommunen. De øvrige 46 prosent pendler til Asker fra en annen kommune.

⁴⁹ SSB (2022). Tabell 07984: Alder- og næringsfordeling (17 grupper) blant sysselsatte, etter kjønn

⁵⁰ Asker kommune (2022). Politiske møter og dokumenter - saksnummer 0005/22

⁵¹ Asker kommune (2023). Politiske saker og dokumenter - saksnummer 0035/23

FIGUR 30 FORDELING AV BOSTED BLANT SYSSELTSATTE MED ARBEIDSPASS I ASKER KOMMUNE, 2022⁵²



Demografiske endringer - vi blir flere eldre

Endringene i demografien i årene som kommer stiller andre krav og forventinger til boligsammensetningen. Boligens utforming og beliggenhet må gjøre det mulig å klare seg i hverdagen selv. For mange vil dette innebære å flytte til en aldersvennlig bolig, eller å tilpasse den boligen de allerede har. Dette krever at befolkningen planlegger for egen alderdom.

Eldrereformen Fellesskap og mestring - bo trygt hjemme, peker på behovet for et nytt boligprogram for eldre som skal bidra til at flere eldre får tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø.

Aldersvennlige boliger og nærmiljø

Hva en aldersvennlig bolig er, er ikke klart definert. En aldersvennlig bolig må likevel være en bolig som gjør det mulig for den eldre å leve et godt og selvstendig liv, med mulighet for å delta aktivt i samfunnet, og som lar seg tilpasse endringer i funksjonsnivå⁵³. Det handler derfor både om noen generelle egenskaper og kvaliteter ved boligen og bomiljøet, men også om muligheten for å tilpasse boligen til individuelle behov.

For at en bolig skal være aldersvennlig bør den også ligge i et nabolag som bidrar til selvstendighet og mulighet for deltakelse. Dette handler om flere ting, blant annet tilgang på handel, service og helsetjenester, og at omgivelsene er universelt utformet. Tilknytning til nærmiljøet bidrar til større glede over egne livssituasjon og forebygger ensomhet. Sosial samhandling og gode møteplasser i lokalsamfunnet har en positiv effekt på psykisk helse⁵³.

Les mer om tilpasning av bolig under kapittelet «Universell utforming og tilpasning av boligen».

⁵² SSB (2022) Tabell 11616, Inn- og utpendling for sysselsatte

⁵³ Sandlie, H. C., Flåto, M. og Guldbrandsen, L. (2023). Eldres boligønsker og bosituasjon: En undersøkelse blant eldre hjemmeboende over 75 år. Velferdsforskningsinstituttet NOVA. Rapport 8/2023

Se Arkitektforbundets håndbok i aldersvennlig stedsutvikling for å se hva aldersvennlig stedsutvikling kan bety i praksis⁵⁴.

Den eldre befolkningens boligbehov og ønsker

Eldre ønsker i hovedsak å bo trygt og selvstendig i sine egne hjem så lenge som mulig. Muligheten for å kunne bo trygt i egen bolig henger i stor grad sammen med helse og funksjonsevner. For å imøtekomme dette, oppfordres det til økt tilrettelegging av boliger med hensyn til universell utforming, slik at de er tilgjengelige og brukervennlige for eldre med ulike funksjonshemminger⁵³. Dette støttes også i rapporten «Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040» som Agenda Kaupang har utarbeidet på oppdrag fra SBB Samfunnsbygg AS⁵⁵. Rapporten sier at kommunene kan spare milliardbeløp ved å tilrettelegge for en helhetlig boligpolitikk for eldre. Rapporten slår fast at den eksisterende boligpolitikken mangler bærekraft til å håndtere de fremtidige utfordringene som følger med en stadig voksende eldre befolkning.

Folkehelseinstituttet peker på at fremtidens eldre i Norge vil ha behov for boliger som kombinerer privatliv med sosialt samvær og tjenester, samt tilgang til teknologiske løsninger som fremmer trygghet og selvstendighet^{56, 57}.

NOVA gjorde i 2023 en undersøkelse blant eldre om deres boligsituasjon og boligønsker. De konkluderer med at dagens bosituasjon og flyttemønstre gir en god indikasjon på boligønskene deres, men at det samtidig er sannsynlig at dagens situasjon også gjenspeiler hva som er tilgjengelig på boligmarkedet. NOVA spurte i sin undersøkelse om de eldre kunne tenke seg å bo i ulike kollektive boformer. Over halvparten svarte at dette ikke var aktuelt. Av de som var interessert ville flest bo i bofellesskap med andre i samme aldersgruppe.

Planlegging og tilrettelegging av bosituasjon

En rapport fra NOVA i 2020 har undersøkt hvordan eldre tilpasser boligsituasjonen sin ved å enten forbedre nåværende bolig eller flytte til en mer passende leilighet. Rapporten konstaterer økt flytteaktivitet blant eldre, spesielt blant de som er 60 år og eldre. Den påpeker at denne aldersgruppen bevisst tilpasser boligsituasjonen gjennom strategiske valg knyttet til flytting. Videre fremhever rapporten at mange eldre i stor grad skifter fra enebolig til leilighet. Dette påvirkes av det lokale boligmarkedet, og det bemerkes at flere eldre flytter hyppigere når markedet tilbyr passende boliger⁵⁸, men at en barriere for flytting er at det lokale boligmarkedet ikke tilbyr egnede boliger⁵³. En undersøkelse NOVA gjorde i 2023 viser samtidig at svært

⁵⁴ Arkitektforbundet (2022) Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling

⁵⁵ Agenda Kaupang (2023). Rapport «Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040»

⁵⁶ Folkehelseinstituttet (2021). Boligformer for eldre

⁵⁷ Helse- og omsorgsdepartementet (2017) Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet — En kvalitetsreform for eldre

⁵⁸ Sørvoll, J., m.fl. (2020). Mobilitet blant eldre på boligmarkedet - holdninger, drivere og barrierer. NOVA-rapport 2020:5

få eldre flyttet etter fylte 80 år. De peker på at barrierene for flytting øker med alderen. Den samme studien viser også at mange eldre mangler kunnskap om hvordan de skal planlegge eller tilrettelegge egen bostedssituasjon for alderdom og funksjonsnedsettelse, og at få har vært i kontakt med kommunen i forbindelse med tilpasning av boligen⁵³.

Se temaplan «Leve hele livet i et aldersvennlig Asker»¹¹² og Senter for aldersvennlig Norge⁵⁹ for mer om hvordan vi kan jobbe for en aldersvennlig samfunnsutvikling i Asker.

Se også NOVAs rapport om Eldres boligbehov og boligønsker⁵³. Den ser nærmere på bostedssituasjonen blant eldre i Norge, flytting og boligønsker.

Asker kommunes helhetlige boligtrapp

Asker har utviklet en helhetlig boligtrapp i samarbeid med konsultentselskapet Agenda Kaupang. Boligtrappen er en modell som viser boliger med ulike egenskaper og med ulik innsatsfaktor fra kommunens side.

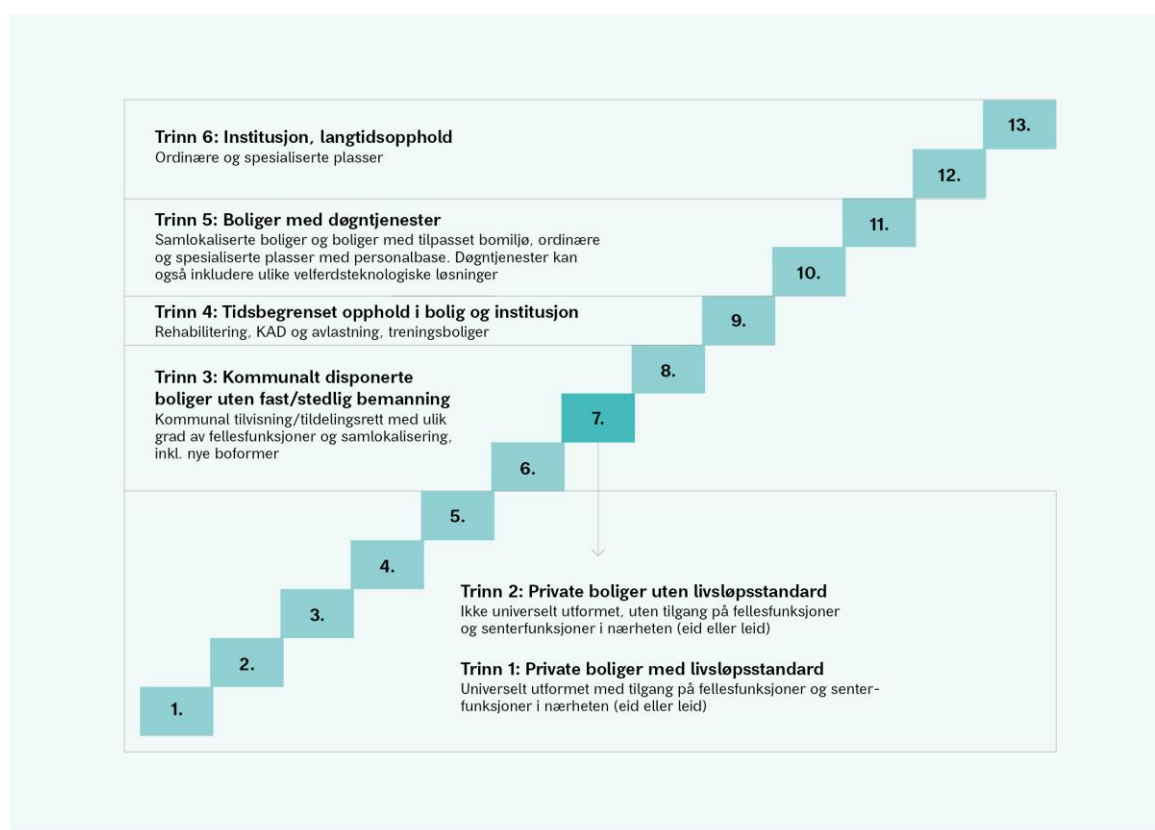
Agenda Kaupang har utarbeidet to rapporter om «Helhetlig boligtrapp i Asker kommune»⁶⁰, ⁶¹. Rapportene gir blant annet anbefalinger for plassering av fremtidige boliger/plasser i hele boligtrappen. Rapporten anbefaler en økt satsing på de tidligste boligtrinnene i boligtrappen og redusert vekst i boliger med heldøgns tjenester, som et viktig grep for å bidra til økonomisk balanse og styrke evnen til å møte endringene i demografien frem mot 2030.

⁵⁹ Senter for et aldersvennlig Norge. Sammen for et aldersvennlig Norge (www.aldersvennlig.no)

⁶⁰ Agenda Kaupang (2021). Helhetlig Boligtrapp i Asker kommune - delrapport 1

⁶¹ Agenda Kaupang (2022). Helhetlig boligtrapp i Asker kommune, delrapport 2

FIGUR 31 ASKER KOMMUNES HELHETLIGE BOLIGTRAPP



Figuren over viser Asker kommunens helhetlige Boligtrapp med beskrivelse av trinn 1 til 6 der trinn 1 omhandler aldersvennlige private boliger, og trinn 6 er institusjonsplasser⁶².

En selvstendig alderdom – i et samfunnsperspektiv

Endringer i demografien skaper utfordringer knyttet til den økonomiske bærekraften til kommunen. Nedgangen i andel personer i yrkesaktiv alder i forhold til andel eldre vil bli en utfordring både for personellsituasjonen i helse- og omsorgssektoren og for verdiskaping. Dette slo blant annet helsepersonellkommissjonen fast i sin rapport. I tillegg til den økonomiske belastningen det innebærer å få flere brukere av helse- og omsorgstjenester, kan flere kommuner få problemer med å rekruttere arbeidskraft til helse- og omsorgssektoren. Samtidig viser utviklingen i sysselsetting blant eldre at det er en tendens til at flere velger å stå lenger i jobb.

I takt med flere leveår, har også eldre flere friske år, og er en stor ressurs for samfunnet. Samtidig vet vi at blant annet kognitiv svikt er økende.

Se temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker, for mer om hvordan kommunen skal tilpasse seg de demografiske endringene.

⁶² Asker kommune (2022). Helhetlig boligtrapp (samarbeid Agenda Kaupang).

Konsekvenser for ulike grupper av høye boligpriser og et ensidig boligtilbud

Asker er en av kommunene i Norge med høyest boligpriser, se «Status og trender».

Dette kapitlet i kunnskapsgrunnlaget ser nærmere på utfordringene knyttet til høye boligpriser og den type boligtilbud vi har i Asker kommune. Det går også inn på hvilke grupper som faller ut av boligmarkedet, eller ikke kommer seg inn.

Førstegangskjøpere og innflyttere til kommunen

Høye boligpriser skaper flere utfordringer. Det blir vanskeligere for både de med lav og middels inntekt å bosette seg her i kommunen. Dette påvirker spesielt grupper som unge voksne, de som jobber i yrker med moderate eller lave lønninger, de som er økonomisk vanskeligstilte, samt husholdninger som opplever en nedgang i inntekten sin.

I tillegg til de høye boligprisene har ikke inflasjonen vært så høy på mer enn 30 år og styringsrenten er satt kraftig opp. Husholdningenes disponible realinntekt er ifølge Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) redusert med 2,5 prosent i 2022⁶³.

Lånemulighetene for husholdninger er redusert med 8 til 19 prosent mellom 2021 og 2023⁶³. Denne trenden vil påvirke situasjonen i årene som kommer og gjøre det utfordrende for mange å komme inn på boligmarkedet.

Asker kommune opplever en nedgang i antall personer per husholdning, og 32 prosent av Askers innbyggere er aleneboende. Samtidig domineres boligmarkedet av familieboliger (over 80 prosent), som ikke er ideelle for aleneboende. Prisen per kvadratmeter for leiligheter er høyere enn for eneboliger. Ubalansen i boligtilbudet og de høye boligprisene gjør det vanskelig å etablere seg i kommunen.

Dersom en yrkesgruppe ikke har råd til å bo der det er behov for arbeidskraften deres, og reisetiden til et slikt område blir for lang, vil det bli vanskelig å rekruttere ansatte. I kapitlet «status og trender» vises det til en synkende aldersbæreevne og en sterk økning av andelen eldre. Med økende andel eldre øker behovet for årsverk innen helse og omsorgstjenestene. «Personellet er ryggraden i helse- og omsorgstjenestene. Tilstrekkelig og kompetent personell er avgjørende for at sykehus og kommuner skal kunne tilby helse- og omsorgstjenester av god kvalitet»⁶³. Boligprisene og mulighetene for å etablere seg i kommunen henger derfor sammen med mulighetene for å rekruttere den kompetansen og arbeidskraften det er behov for i ulike sektorer i årene fremover.

Se Helsepersonellkomisjonens utredning «Tid for handling – Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste» for mer om de rekrutteringsutfordringene helse- og omsorgstjenestene står overfor.

⁶³ Helsepersonellkomisjonen (2023). NOU 2023:4 «Tid for handling – Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste»

Se rapporten fra Samfunnsøkonomisk analyse, på bestilling fra Husbanken, for mer om konsekvensene av kostnadsøkningen og usikkerhet i boligmarkedet.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Å være vanskeligstilt på boligmarkedet kan for noen innebære å ha behov for oppfølging over lang tid for å klare å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Andre er kun vanskeligstilte i en overgangsfase for eksempel ved et samlivsbrudd, arbeidsledighet eller ved sykdom. Høye boligpriser og høye leiepriser kan bidra til at flere er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunens forpliktelser overfor vanskeligstilte på boligmarkedet

Ny boligsosial lov trådte i kraft 1. juni 2023. Denne loven klargjør kommunens ansvar for å ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette innebærer både planlegging av boliger, hjelp til å framskaffe bolig og bistand til å beholde en bolig⁶⁴.

Forpliktelser til å ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet er også nedfelt i internasjonale konvensjoner, deriblant FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter⁶⁵, FNs barnekonvensjon⁶⁶ og i FNs bærekraftsmål⁶⁷.

Omfang og kjennetegn ved vanskeligstilte på boligmarkedet

I 2019 var om lag 3,4 prosent av befolkningen i Norge, eller rundt 179 000 personer, definert som vanskeligstilte på boligmarkedet. Av disse personene er rundt 44 prosent barn og unge, av de igjen var det omtrent 60 prosent som kom fra familier med innvandrerbakgrunn⁶⁸. Denne beregningen av vanskeligstilte tar utgangspunkt i inntekt. Lavinntekt er inntekt som ligger 60 prosent eller lavere enn medianinntekten. I 2022 var median årssinntekt på omtrent kr 572 000,-⁶⁹. Det vil si at lavinntekt er omtrent kr 343 200,- eller lavere.

HVEM ER VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET?

Vanskeligstilte på boligmarkedet defineres som personer som av økonomiske, sosiale eller helse- og omsorgsmessige årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten bolig
- Står i fare for å miste bolig
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø

⁶⁴ Lovdata (2023). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

⁶⁵ FN-Sambandet (2022). Konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter

⁶⁶ FN-Sambandet (2023). Barnekonvensjonen.

⁶⁷ FN-Sambandet (2023). Bærekraftsmålene.

⁶⁸ Kommunal- og distriktsdepartementet (2021). Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021 - 2024

⁶⁹ SSB (2023). Hva er vanlig lønn i Norge? (www.ssb.no)

Enkelte grupper er mer utsatt for å være vanskeligstilt på boligmarkedet enn andre. Enslige forsørgere, unge og personer på ulike trygdeytelser eller sosialhjelp, kan på grunn av, blant annet, lav inntekt ha problemer med å leie en egnet bolig. Store barnefamilier kan ha utfordringer med å finne egnet bolig med en husleie de kan betjene. Ikke-vestlige innvandrere er også en gruppe som går igjen blant vanskeligstilte. Avhengighet av rusmidler er en annen risikofaktor. Den typisk bostedsløse er mann i 30-årene og avhengig av rusmidler.

I tillegg har vi innbyggere som på grunn av sykdom eller funksjonsnedsettelse trenger spesielt tilrettelagte boliger, og dermed har utfordringer med å komme inn på det private markedet. Se avsnitt «universell utforming og boligtilpasning» for mer informasjon.

Barn og unge i vanskeligstilte husholdninger

Statistikk fra Husbanken viser at 1 711 barn og unge i Asker bor i familier med lav inntekt. Dette utgjør 7,9 prosent av alle barn og unge i Asker. 1,5 prosent av barn og unge i Asker bor i lavinntektshusholdninger som i tillegg leier og bor trangt. Det tilsvarer 133 barnefamilier (1,1 prosent)⁷⁰.

Rapporten «Oppvekststedets betydning for barn og unge – Nabolaget som ressurs og utfordring» fra 2017 fant at mange barn i lavinntektsfamilier, i tillegg til å få med seg mindre ressurser hjemmefra, ofte er utsatt for en høyere grad av kollektiv ressursfattigdom i nærmiljøet sitt. De har blant annet høyere andel utsatte naboer og dårligere fysisk utemiljø enn andre barn⁷¹. Legger man det i tillegg til dårlige boforhold, trangboddhet og et høyt konfliktnivå i hjemmet, kan det føre til at mange barn i lavinntektsfamilier tilbringer mye tid ute i nabolaget sitt⁷². Det gjør at nabolaget, og generelt nærmiljøet, får større betydning for barn i slike situasjoner. NOVA/Oslo met har gjennomført en undersøkelse av ungdom i kommunale boliger der det har intervjuet 8 ungdommer⁷³. De kommer med klare oppfordringer om at boligene må være store nok for barnefamilier, at det ikke bør ligge i belastede områder og at de må ha tilgang til fritidsordninger da det å ha venner med hjem kan være vanskelig blant annet på grunn av trangboddhet.

Samtidig er særlig yngre barn avhengige av å ha et trygt bomiljø og et godt nabolag å være i. Kvaliteten på nærmiljøet får betydning for ungdoms nettverk gjennom deltakelse i skole og fritidsaktiviteter.

Unge med bostedsutfordringer

I utgangspunktet er det foreldrenes ansvar å forsørge barn under 18 år og sørge for at de har et trygt sted å bo. Dersom barnet går på videregående skole fortsetter

⁷⁰ Husbanken (2022). Boligsosial monitor (www.husbanken.no)

⁷¹ Brattbakk, I. og Andersen, B. (2017). Oppvekststedets betydning for barn og unge - Nabolaget som ressurs og utfordring. Utgiver: AFI, rapport 02:2017

⁷² Departementene (?). Like muligheter i oppveksten - Regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020-2023)

⁷³ Ungdom i kommunale boliger, NOVA/Oslo met 2023

forsørgerplikten så lenge ungdommen går på videregående opplæring, altså etter fylte 18 år ⁷⁴.

For noen unge mennesker er ikke denne støtten noen selvfølge. Enkelte unge kan ikke, vil ikke eller får ikke lov til å bo hjemme hos sine foreldre. Unge bostedsløse (se neste avsnitt) rapporterer oftere at de oppholder seg hos venner, kjærester eller slektninger enn eldre bostedsløse. Noen melder også at de går inn i uønskede forhold for å ha et sted å bo. Unge/unge voksne er i utgangspunktet i en sårbar fase i livet med hormoner i ubalanse og mange livsvalg som skal tas. Når unge skal lære seg å håndtere egne liv, har de behov for støtte for å komme seg videre. I rapporten "De får ikke en sjanse" påpeker Røde Kors at når denne støtten mangler, hjelpeapparatet er laget for voksne, og den unge ikke har lært hensiktsmessige handlingsmønstre fra barnsben av, vil bostedsutfordringer kunne føre til alvorlige konsekvenser videre i livet. ⁷⁵

Dette var bakgrunnen for at Asker kommune, med støtte fra Husbanken, satte i gang et prosjekt "ung i privat bolig". Velferdsforvaltningen opplevde en økning av henvendelser om bolig fra unge, i løpet av 2019 var det 37 ungdommer som søkte hjelp fra Bolighjelpen da de ikke kunne bo hjemme. Gjennom prosjektet ble 7 unge i alderen 17-25 år bosatt i privat leiebolig. Både utleier og leietaker hadde kontaktperson i kommunen, den unge fikk opplæring i økonomi og praktiske gjøremål, tjenester ble koblet på der det var nødvendig og kontaktpersonen hjalp også til med konfliktløsninger. Ved prosjektets avslutning bodde fortsatt 6 av de 7 i den private leieboligen.

Bostedsløshet

Hvert fjerde år gjennomføres det en telling av antall bostedsløse i Norge. Siste telling var i november 2020, da var antallet på nasjonalt nivå 3325. Dette innebærer nær en halvering av antall bostedsløse fra 2012 - 2020 ⁷⁶.

Personer som står uten bolig, kan ha rett på midlertidig bolig via NAV. Ifølge Kostrarapporteringen for 2022 var det totalt 84 husstander i Asker kommune som hadde et midlertidig botilbud (hospits/natthjem). Fire husstander hadde barn. Dette innebærer for Askers del en dobling fra 2020 til 2022, av antall bostedsløse husholdninger som fikk bistand fra NAV til akuttovernatting.

24 prosent av alle bostedsløse har en samtidig rusavhengighet og psykisk lidelse (ROP-lidelse). Personer med rusavhengighet og/eller psykisk lidelse er også sterkt overrepresentert i gruppene som er langvarig bostedsløse (77 prosent).

Av alle bostedsløse utgjør unge under 25 år, 17%. Flere i denne gruppen enn i de eldre bostedsløse oppgir at de bruker nettverket for å skaffe seg tak over hodet ⁷⁶.

⁷⁴ Lovdata. Lov om barn og foreldre, § 68

⁷⁵ Røde Kors. "De får ikke en sjanse" 2020

⁷⁶ Dyb, E. og Zeiner, H. (2021). Bostedsløse i Norge 2020 – en kartlegging. OsloMet: NIBR rapport 2021:10

Rett til helsehjelp er uavhengig av bosted, eller mangel på bosted. Samtidig er det rimelig å tenke at både det å få helsehjelp, og følge opp et behandlingsforløp er særdeles utfordrende når du ikke har et sted å bo. Jobsøking, stå i jobb eller studier vil også være svært krevende uten et fast sted å bo. En undersøkelse gjennomført av Tsemberis mfl. viste at tilgang til bolig, støtte og behandling for personer med komplekse behov, i stor grad førte til reduksjon i psykiske helseproblemer, alkoholbruk og behov for intensiv bistand⁵⁷. Effekten av den oppfølgingen som gis kan med andre ord svekkes på grunn av mangel på bolig.

Personer med nedsatt funksjonsevne og boligmarkedet

Artikkel 19 i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) omhandler retten til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet. Etter artikkelens bokstav a) har statene forpliktet seg til å sikre: «at mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform»⁷⁷.

I den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken blir gruppen utviklingshemmede nevnt som en gruppe det bør rettes særlig innsats mot⁶⁸. HVPU-reformen⁷⁸ fra 1991 overførte ansvaret for utviklingshemmede fra stat/fylkeskommune til kommune. Hensikten var å gå bort fra institusjonsomsorgen til å la utviklingshemmede bo i sin hjemkommune med egen bolig i et ordinært bomiljø.

HVA ER FUNKSJONSNEDESETTELSE, UTVIKLINGSHEMMING OG FUNKSJONSHEMMING?

En **funksjonsnedsettelse** kan eksempelvis dreie seg om nedsatt bevegelses-, syns- eller hørselsfunksjon, nedsatt kognitiv funksjon eller ulike funksjonsnedsettelser på grunn av allergi, hjerte- eller lungesykdommer.

Blant personer med nedsatt funksjonsevne er **utviklingshemming** en samlebetegnelse for de som har kognitive, språklige og sosiale vansker.

Funksjonshemming oppstår når det er et gap mellom et individs forutsetninger og omgivelsenes utforming eller krav til funksjon. Omgivelsene kan altså forsterke vanskene til en person med nedsatt funksjonsevne.

NOU – på lik linje⁷⁹ viser derimot at få utviklingshemmede har valgmuligheter når det kommer til bosted, hvem de skal bo sammen med og boform. Valgmulighetene for denne gruppen er mindre enn for befolkningen ellers. Rundt 10 prosent av

⁷⁷ Lovdata: Konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

⁷⁸ HVPU var en offentlig omsorgsordning som gjaldt spesielt for personer med utviklingshemming. HVPU er en forkortelse for Helsevernet for psykisk utviklingshemmede.

⁷⁹ Regjeringen (2016). NOU 2016:16 «På lik linje - Åtte løft for å realisere grunnleggende rettigheter for personer med utviklingshemming»

utviklingshemmede eier sin egen bolig, mot nærmere 80 prosent i befolkningen for øvrig⁸⁰.

I temaplan «På lik linje» har Asker kommune en målsetting om at flest mulig skal bo i egen bolig og få ambulante tjenester av kommunen i eget hjem. Konkrete strategier for å oppnå dette er at:

- Asker kommune skal videreutvikle et variert og tilrettelagt bo- og tjenestetilbud i inkluderende bomiljøer
- Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig

Boligpolitikken har en viktig rolle i å bidra til disse målene og forpliktelsene i, blant annet, den nye boligsosiale loven og CRPD.

Personer med psykiske helseutfordringer og/eller rusutfordringer og boligmarkedet.

Opptappingsplanen for psykisk helse⁸¹ påpeker at en god bolig i et godt bomiljø er en viktig helsefremmende og forebyggende strategi.

Slik det er vist til tidligere i kunnskapsgrunnlaget er dette en gruppe som er spesielt utsatt på boligmarkedet. Svært mange av disse er bostedsløse og ofte over lang tid. Anslagsvis 22 prosent i kommunale boliger uten bemanning har vedtak om psykisk helse og rustjenester.

Svak økonomi er en faktor som innvirker på mulighetene på boligmarkedet. Ifølge Asker kommunes temaplan «Mestre hele livet» side 22 står det:

«Brukerplankartlegging i Asker viser at 84 prosent av personer med ruslidelser og 86 prosent av personer med psykiske lidelser har økonomiske ytelser fra NAV, som kilde til livsopphold. Henholdsvis 8 prosent og 11 prosent har arbeidsinntekt som kilde til livsopphold»⁸².

Asker kommunes målsetting er å legge til rette for et trygt leiemarked, at flere kan eie bolig og gode bomiljø.

Innvandring, integrering og bolig

Personer som er bosatt i Norge med innvandrerbakgrunn eller norskfødte med innvandrerforeldre er en variert gruppe som utgjør en større og større del av befolkningen. Ifølge Integrerings- og mangfoldsdirektoratet har antallet innvandrere i Norge tredoblet seg de siste tjue årene. Innvandrerbefolkningen i Norge har bakgrunn fra over 200 land. Innvandrere er altså en veldig sammensatt gruppe, ikke bare når det kommer til landbakgrunn, men også i alder, arbeidserfaring og kompetanse, helse- og livssituasjon, botid i Norge og mer. Innvandring skjer også av

⁸⁰ Astrup K C, Barlindhaug R, Ruud M E (2019). Boligeie for personer med utviklingshemming. Utgiver: NIBR

⁸¹ St.meld 23 (2022-2023) Opptappingsplan for psykisk helse (2023-2033)

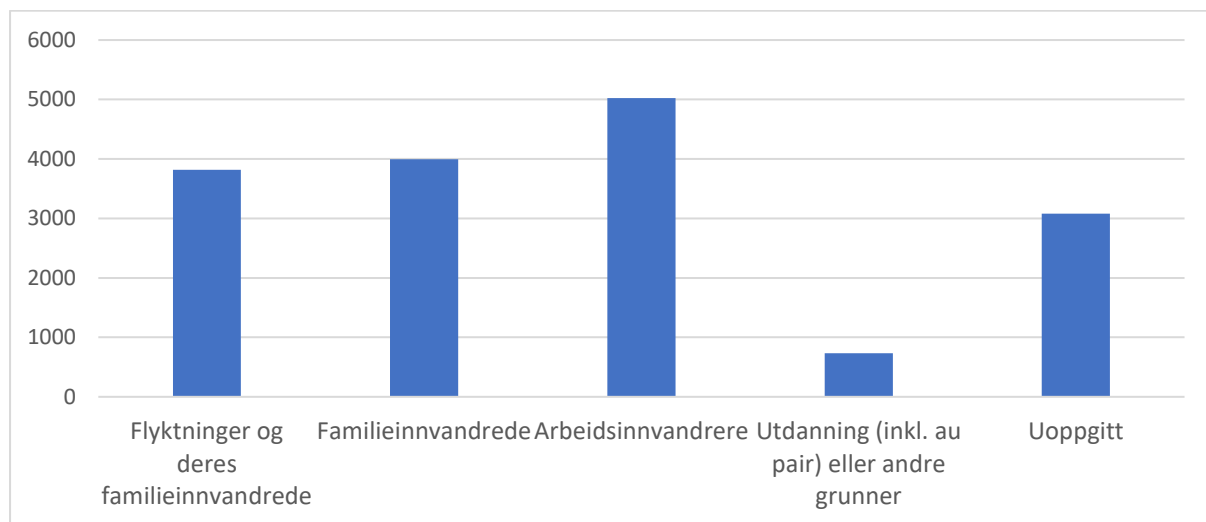
⁸² Asker kommune (2023). Temaplan «Mestre hele livet – psykisk helse og rus».

mange forskjellige grunner, blant annet for å arbeide, studere, gjenforenes med familien eller fordi man er blitt tvunget på flukt⁸³. Disse ulikhetene må tas hensyn til i boligutviklingen, blant annet fordi det er noen grupper med innvandringsbakgrunn som har større utfordringer på boligmarkedet enn andre.

Demografiske kjennetegn ved innvandrerne i Asker kommune

I Asker utgjør personer med innvandrerbakgrunn rundt 18 prosent av den totale befolkningen. Legger man til norskfødte med innvandrerforeldre er andelen av befolkningen 22,4 prosent⁸⁴. Grunnen til innvandring er variert i befolkningen. Figuren nedenfor viser en oversikt over hvor mange innvandrere det var i 2022 etter innvandringsgrunn. Nordiske borgere er inkludert i statistikken under «uoppgitt».

FIGUR 32 ANTALL INNVANDRERE ETTER INNVANDRINGSGRUNN I ASKER I 2022⁸⁵



Figuren over viser at den vanligste grunnen til innvandring i Asker i 2022 var arbeid. Den vanligste innvandringsgrunnen i 2022 i hele Norge var flukt. Det skyldes i stor grad flyktninger fra Ukrainakrigen.

⁸³ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021) Tall og fakta om innvandrere og integrering – Demografi (www.imdi.no)

⁸⁴ Folkehelseinstituttet (2023) Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, Kommunehelse statistikkbank

⁸⁵ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021) Tall og fakta om innvandrere og integrering - arbeid og levekår (www.imdi.no)

Av alle med innvandrerbakgrunn i Asker kommune utgjør personer med flyktningbakgrunn 23 prosent. For alle innvandrere er flesteparten i aldersgruppen 30-54 (30 prosent).

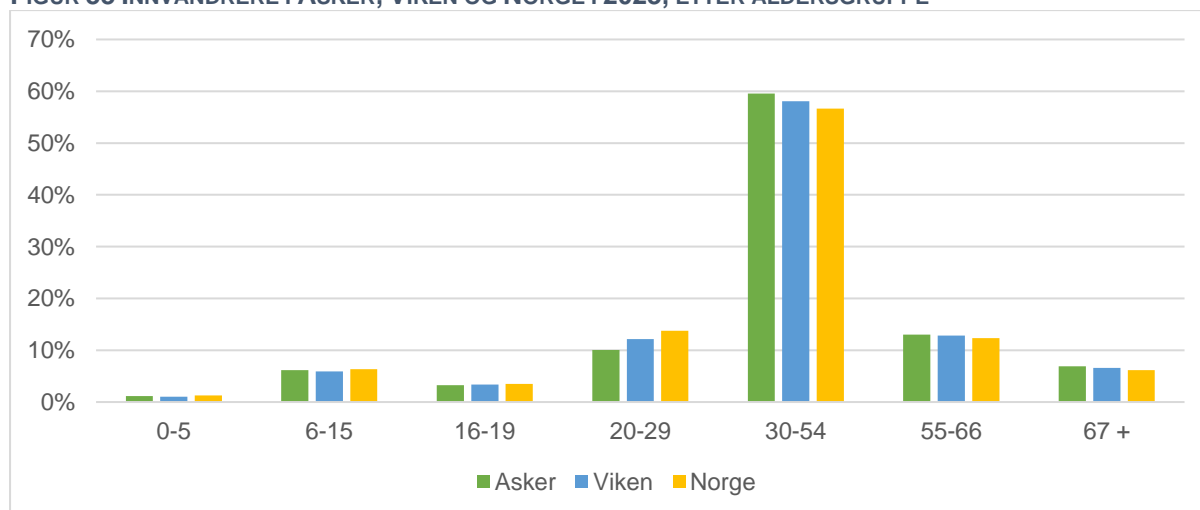
HVEM ER FAMILIEINNVANDREDE?

Familieinnvandrede defineres her som førstegenerasjonsinnvandrere som er registrert som familiegjenforente og familieetablerte.

Familieinnvandrede til flyktninger er ikke inkludert her. Flyktninger og deres familieinnvandrede er førstegangsinnvandrere som er registrert som flyktninger, samt familiegjenforente med disse.

Figuren under viser innvandrere fordelt på aldersgrupper i Asker, Viken og Norge (tall fra 1 januar 2023)⁸⁶.

FIGUR 33 INNVANDRERE I ASKER, VIKEN OG NORGE I 2023, ETTER ALDERSGRUPPE

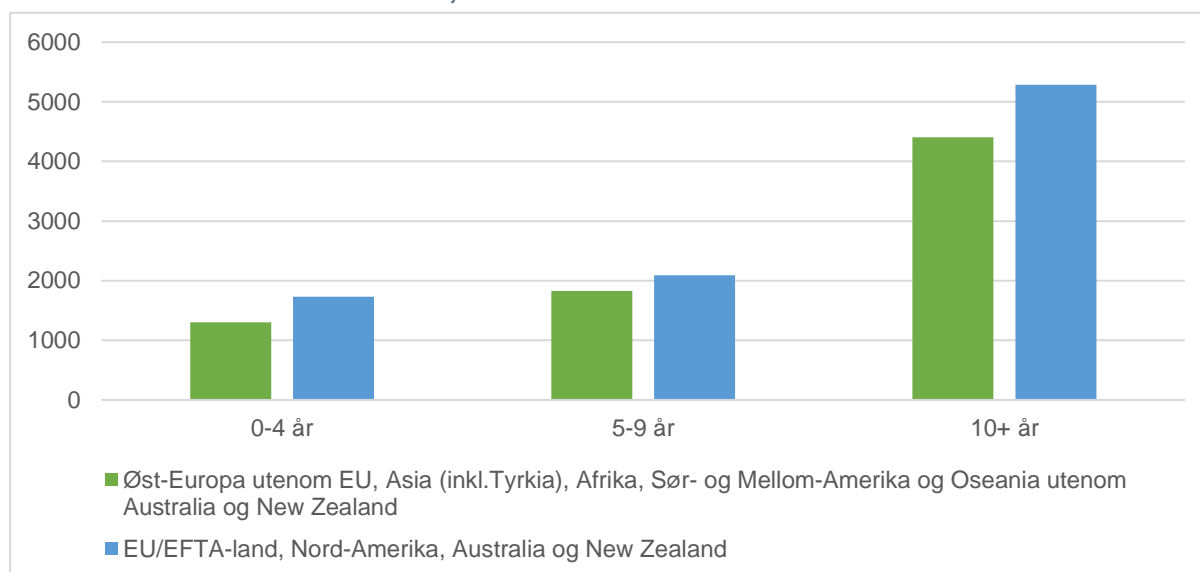


Andelene i de ulike aldersgruppene er nokså like mellom Asker, Viken og Norge. Asker har litt større andel i aldersgruppen 30-54 enn de to andre. Andelen innvandrere i aldersgruppen 20-29 år er derimot litt høyere på landsbasis enn de er i Viken og i Asker.

Figuren under viser botiden til to innvandringsgrupper i Asker og viser at de fleste har bodd i kommunen i ti år eller mer.

⁸⁶ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet(2021). Tall og fakta om innvandring og integrering – befolkning (www.imdi.no)

FIGUR 34 INNVANDRERE I ASKER I 2022, ETTER LANDBAKGRUNN OG BOTID



Flyktninger

Det siste året har Norge tatt imot flyktninger som følge av Ukrainakrigen. I årene før invasjonen var det ikke så mange som flyktet til Norge. Over lengre perioder er slike store svingninger i antall flyktninger som kommer til Norge og bosetter seg her, ikke uvanlig. Globale hendelser som krig i Syria og krig i Ukraina påvirker hvor mange flyktninger Norge tar imot og bosetter. Det er derfor vanskelig å forutse boligbehovet til flyktninger i fremtiden.

Ukrainske flyktninger

Som sagt har det siste året gitt spesielle forhold for bosetting av flyktninger som følge av Ukrainakrigen. I Norge var det 30 300 flere bosatte innvandrere fra Ukraina ved inngangen til 2023 enn året før⁸⁷. Totalt i 2022 ble det bosatt 31 258 flyktninger i Norge. Av disse var 27 058 fordrevet fra Ukraina. I 2021 ble det bosatt 4 489, mens det i 2020 ble bosatt 2 819 i Norge⁸⁸.

Kjønnsfordelingen til de bosatte innvandrerne fra Ukraina er ganske ujevn. Av de over 18 år var 71 prosent kvinner, og 29 prosent var menn. De ukrainske innvandrerne er også yngre enn befolkningen i Norge, og to av tre er under 40 år gamle. I hele befolkningen er en av to i tilsvarende alder⁸⁷.

⁸⁷ Steinkellner, A. (2023). Krigen i Ukraina ga historisk innvandrervekst (www.ssb.no)

⁸⁸ Regjeringen (2023). Busetting av flyktningar (www.regjeringa.no)

De ukrainske flyktningene er ikke bare yngre enn den øvrige befolkningen, men også yngre enn andre innvandrergupper. Rundt 30 prosent av ukrainske flyktninger bosatt i Norge er under 20 år. For alle innvandrere er det også tydelig forskjell på alder i forhold til den øvrige befolkningen. 27 prosent av den øvrige befolkningen er i alderen 30-49, imens for innvandrere er det 48 prosent i den alderen⁸⁹.

HVA ER FLYKTNINGBAKGRUNN?
Betegnelsen «person med flyktningbakgrunn» inkluderer alle personer som selv kom som flyktninger, samt familietilknyttede til disse.

Bosetting av flyktninger

Ifølge Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) ble det bosatt 38 flyktninger i 2020 og 59 flyktninger i 2021 i Asker. Det var relativt normale år. Det økte behovet for å ta imot flyktninger som følge av Ukrainakrigen, gjorde at alle norske kommuner ble oppfordret til å bosette flyktninger i 2022 og 2023.

I 2022 ble det bosatt 328 flyktninger, og ut av disse var 21 enslige mindreårige. Formannskapet vedtok 22. august 2023 å imøtekomme anmodningen fra IMDi om å bosette 435 flyktninger 2023⁹⁰.

Flyktninger fra Ukraina

Ukrainakrigen har gitt spesielle utfordringer for bosetting av flyktninger. Bosettingen er organisert i et samarbeid mellom Integrering og mangfold, Eiendom og Velferdsforvaltningen. Bolighjelpen, organisert under Velferdsforvaltningen, jobber med det private utleiemarkedet. Under Ukraina-krisen var ønsket å bosette de fleste ukrainske flyktninger i private utleieboliger i stedet for kommunalt eide boliger. Som følge opplevde bolighjelpen stor pågang fra private utleiere.

HVA ER ANMODNINGSTALL OG VEDTAKSTALL?

Anmodningstall: Det totale antallet flyktninger staten ber en kommune om å bosette per år.

Vedtakstall: Det totale antallet flyktninger kommunene har vedtatt at de kan bosette per år. I de fleste kommuner bestemmes dette tallet av kommunestyrene.

Uten innbyggernes innsats ville ikke målet om flyktningebosetting i 2022 blitt nådd.

⁸⁹ Steinkellner, A., Krokedal, L. (2023). Innvandrere og deres barn – en mangfoldig gruppe (www.ssb.no)

⁹⁰ Asker kommune (2023). Asker kommune sier ja til å bosette 360 flyktninger i år (www.asker.kommune.no)

Private utleiende er også viktige for målet i 2023. Å bruke eksisterende boliger som hybler eller leiligheter i eneboliger vil være til stor hjelp⁹¹.

Det er imidlertid også et økende behov for tilpassede boliger til krigsskadede flyktninger. Et slikt boligbehov vil i mindre grad kunne dekkes i det private markedet, da disse vanligvis ikke er universelt utformede og uten nærhet til helsemessig oppfølging fra det offentlige.

I tillegg er mange av flyktningen fra Ukraina kvinner og barn. Det betyr at boligtilbudet også må ta hensyn til behov hos familier med barn og unge.

Se Asker kommunes nettside for mer informasjon om bosetting av flyktninger.

Boligsituasjon blant innvandrergupper

Noen innvandrere og innvandrergupper er mer utsatt enn andre grupper på boligmarkedet. Det er også store forskjeller innad i innvandrergupper i forhold til i hvor stor grad noen er utsatt eller ikke på boligmarkedet. For eksempel kan personer med innvandringsbakgrunn oppleve diskriminering som en hindring på veien til å skaffe seg bolig. Andre kan oppleve dårlig økonomi som en hindring, noe som er tilfellet for mange flyktninger. Disse hindringene kan være gjeldende hele livet, men for de fleste som regnes som utsatt på boligmarkedet er de mest tydelig i tiden rett etter innvandringen. Studier har vist at jo lengre man bor jo mer øker levekår og samfunnsdeltakelse blant innvandrere. Dette er også tilfellet fra en generasjon til den neste⁹².

Innvandrere og eierform

I Norge eier så mange som åtte av ti sin egen bolig. Eierandelen er også høy blant innvandrere, og vi er et av landene med størst andel unge boligeiere⁶⁸. Det er imidlertid forskjell blant innvandringsgrupper og den øvrige befolkningen.

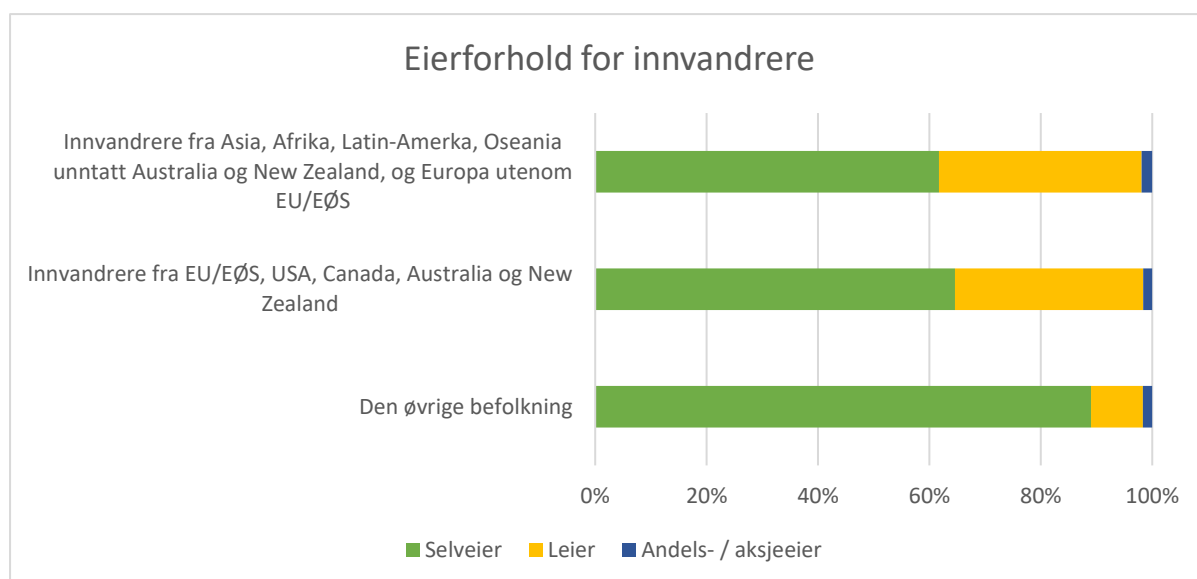
Figuren nedenfor viser eierform for to innvandringsgrupper og den øvrige befolkningen i Asker⁹³.

⁹¹ Asker kommune (2023). Hjerterom og husrom (www.asker.kommune.no)

⁹² Kunnskapsdepartementet (2018). Integrering gjennom kunnskap - Regjeringens integreringsstrategi 2019-2022

⁹³ SSB (2022). Tabell 11036: Eierstatus, etter innvandringsbakgrunn

FIGUR 35 FORDELING AV EIERFORM FOR INNVANDRERGRUPPER I ASKER



For begge innvandringsgruppene var andelen som leier omtrent 35 prosent, sammenlignet med omtrent 10 prosent i den øvrige befolkningen i Asker.

Forskning har vist at om man eier eller leier har betydning for en rekke faktorer. Innvandrereforeldre som bor i en bolig de eier selv, har bedre boligstandard, føler seg tryggere i nærmiljøet, har mer kontakt med naboer med variert bakgrunn, og framstår gjennomgående som bedre integrerte, enn innvandrere som bor i leide boliger⁹⁴. Nesten halvparten av de som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet er leietakere. Rundt 60 prosent av disse vanskeligstilte leietakerne har innvandrerbakgrunn.

Det er en sterk sammenheng mellom innvandreres botid, innvandringsgrunn og boligeierskap. For flyktninger og arbeidsinnvandrere med kort botid er eierandelen lav. For eldre arbeidsinnvandrere eier 58 prosent sin bolig. For eldre flyktninger er det 70 prosent eierandel for de med lang botid (20 år eller mer)⁹⁵.

Noen innvandrere er i en økonomisk situasjon som gjør eierskap svært vanskelig, selv med betydelig offentlig hjelp. Disse innvandrerne utgjør noen av de svakest stilte på boligmarkedet i dag, og for mange av dem er kommunale boliger den eneste muligheten til å få en stabil boligsituasjon.

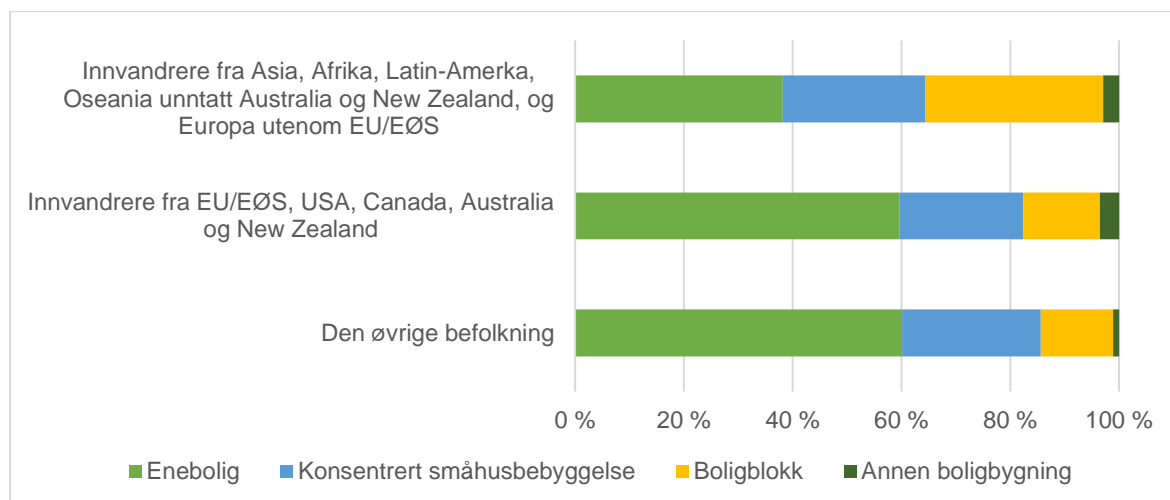
Boligtyper

Figuren under viser fordelingen av innvandringsgrupper i Asker i 2022, etter boligtype.

⁹⁴ Grødem, A. S. (2011). Innvandrerbarn og bolig - Hva betyr boligen og bomiljøet for inkludering? Utgiver: Fafo

⁹⁵ SSB (2022). Eldre innvandrere i Norge – Demografi, boforhold, inntekt, formue og helse

FIGUR 36 FORDELING AV INNVANDRERGRUPPER ETTER BOLIGTYPER I ASKER⁹⁶

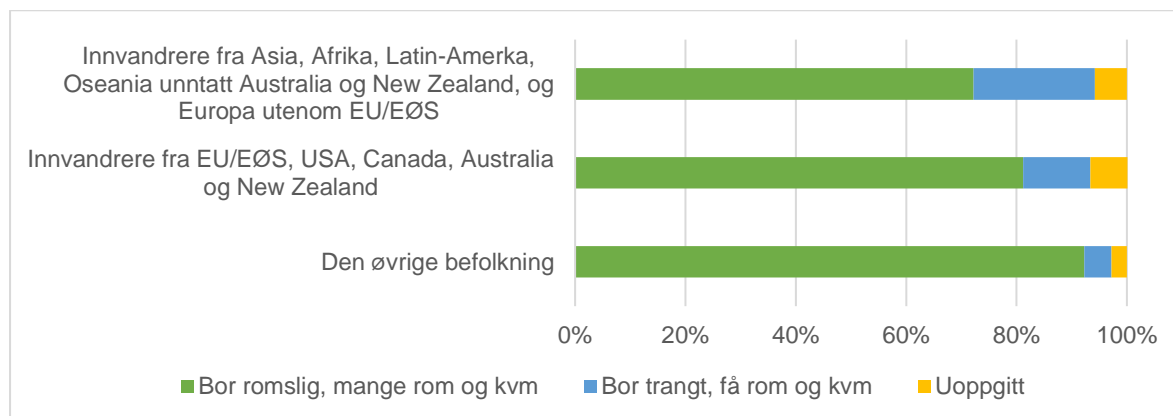


Her er det forskjeller både mellom innvandrergroppene, og mellom innvandrere og den øvrige befolkningen. Disse forskjellene er hovedsakelig ved boligtypene «enebolig» og «boligblokk» (leiligheter).

Trangboddhet blant innvandrere

Under er en figur som viser fordelingen av trangboddhet for to ulike innvandrergropper sammenlignet med den øvrige befolkningen i Asker kommune i 2022⁹⁷.

FIGUR 37 TRANGBODDHET ETTER INNVANDRERGRUPPER I ASKER 2022



Innvandrergroppen med folk fra Asia, Afrika, Latin-Amerika og deler av Oseania og Europa (øverste liggende stolpe) skiller seg ut som den gruppen med flest trangbodde i kommunen. I den gruppen bor 22 prosent trangt.

⁹⁶ SSB (2022). Tabell 11037: Personer, etter innvandringskategori, år, statistikkvariabel, bygningstype og region

⁹⁷ SSB (2022). Tabell 11045: Personer, etter innvandringskategori, trangboddhet, statistikkvariabel, år og region

Hos de eldre innvandrerne bor litt over 7 prosent trangt. Dette er særlig innvandrere i starten av 60-årene. I den øvrige befolkningen er det kun 1 prosent av eldre som bor trangt. En viktig grunn til den høye trangboddhetsandelen blant eldre innvandrere er

at de i større grad enn andre eldre bor i store husholdninger⁹⁵. Barnefamilier med innvandrerbakgrunn er overrepresentert blant familier som bor i kommunale boliger, og mange bor også trangt i disse boligene⁹⁴.

HVEM ER ELDRE INNVANDRERE?

Eldre innvandrere er her definert som «60 år eller eldre, født i utlandet av to utenlandsfødte foreldre og fire utenlandsfødte besteforeldre».

Se avsnitt om «eldre innvandrere» for mer statistikk om den gruppen.

Boligpreferanser og bosettingsmønstre

En forskningsrapport fra NIBR legger frem mulige forklaringer på ulike preferanser og bosettingsmønstre blant innvandrere⁹⁸. En av disse er kunnskap om bolig- og arbeidsmarkedet. Mangel på kunnskap om hvordan boligmarkedet og arbeidsmarkedet fungerer viser seg å være en viktig årsak til segregasjon blant befolkningen med innvandrerbakgrunn. Det blir viktig å være del av et nettverk en kjenner seg igjen i som kan bidra med informasjon og hjelpe til med å skaffe bolig og jobb⁹⁸. Ustabile nabolag med ofte utskiftning av beboere, kan få negative konsekvenser for slike nettverk.

Stabilitet i et nabolag indikerer beboernes vilje til å bo lenge på samme sted. Nabolag med lav score på levekårsvariabler har ofte lav stabilitet. Folk flytter når de får jobb og tilstrekkelig inntekt til å bytte bolig⁹⁹.

Hvor integrert man er påvirker også boligpreferanser og bosettingsmønstre. Spesielt i begynnelsen kan behovet for å bo blant personer med lik bakgrunn være viktig. Dette kan for eksempel være tilfellet før man lærer språket og reglene i det nye landet. Senere kan identiteten være like knyttet til majoritetsbefolkningen som til nyankomne med samme etniske opprinnelse⁹⁸.

Hatytringer kan også påvirke valg av bosted. Slike opplevelser kan påvirke følelsen av sosial aksept, som igjen kan påvirke bostedsvalg. For eksempel viser studier at relativt få velstående innvandrere fra ikke-vestlige land velger å bosette seg i områder av Oslo der den velstående majoriteten bor⁹⁸. Det kan igjen føre til segregering.

⁹⁸ Barlindhaug, R., Ruud, M. E. og Nygaard, M. (2017). Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolkningssammensetning? Utgiver: NIBR, rapport 2017:14

⁹⁹ Søholt, S (2010). Etniske minoriteter og boligmarkedet: Integrert, marginalisert, segregert. *Forskningsrådet*. Internasjonal migrasjon og etniske relasjoner – IMER.

Segregering

Segregering refererer til en prosess der grupper av mennesker med bestemte kjennetegn, som for eksempel sosioøkonomisk status eller etnisk bakgrunn, blir fysisk adskilt fra hverandre i samfunnet eller geografiske områder. Geografisk segregasjon av ulike grupper kan oppstå som følge av bosettingsmønstre og boligpreferanser. Den sosioøkonomiske segregeringen i Norge har økt noe de siste tiårene¹⁰⁰.

Segregasjon har i hovedsak sammenheng med:

- husholdningenes ulike økonomiske ressurser og store prisforskjeller mellom boliger i ulike områder
- segmentering i boligmarkedet og at ulike typer boliger lokaliseres ulike steder
- diskriminering
- spesielle boligpreferanser som at en ønsker å bo i nærheten av familien, der en er vokst opp, osv.
- forhold ved fysiske kvaliteter og fysiske utformingen av boområder⁹⁸

Flere studier tyder på at økt økonomisk ulikhet i byer kan øke oppdelingen av ulike grupper. Økonomisk ulikhet gir de med høy inntekt større mulighet til å velge bosted. Problemer som arbeidsledighet og økonomiske utfordringer kan bidra til en samling av utfordringer i visse områder. At personer med innvandrerbakgrunn i gjennomsnitt har svakere økonomi gjør at segregering etter innvandrerbakgrunn ofte sammenfaller med segregering etter sosioøkonomi. Hvordan dette oppstår påvirkes av at folk med og uten innvandrerbakgrunn har ulike flyttemønstre. Nyere forskning antyder at segregasjon etter innvandrerbakgrunn hovedsakelig oppstår fordi personer uten innvandrerbakgrunn unngår områder med mange innvandrere¹⁰⁰.

Diskriminering

Diskriminering i boligmarkedet på grunn av innvandrerbakgrunn påvirker også valg av bosted og boligpreferanser. Innvandrere har rapportert at de har opplevd diskriminering når de prøver å finne bolig på det private leiemarkedet. Dette kan føre til at de blir begrenset i valg av bolig og må i større grad ta til takke med den boligen de kan få. Dette har bidratt til at innvandrere, spesielt de som er økonomisk sårbare, ender opp med å bo hos familie og venner. Det kan være en av grunnene til økningen av antall innvandrere i visse områder⁹⁸.

Forskning viser tydelig at innvandrere står overfor diskriminering på både arbeidsmarkedet og boligmarkedet. Det er en høy andel av leietakere i det private leiemarkedet som har opplevd å bli nektet leie eller kjøp av bolig på grunn av deres innvandrerbakgrunn. Dette dreide seg om bolig de ønsket å leie i tre av fire tilfeller⁹⁴.

¹⁰⁰ Kunnskapsdepartementet (2020). NOU 2020:16 «Levevilkår i byer – Gode lokalsamfunn for alle»

En pilotundersøkelse fra Fafo viste at innvandrere opplever hatytringer i mye større grad enn den øvrige befolkningen. Disse hatytringene skjer på ulike steder, på steder som i butikken og i nabolaget. Over 30 prosent av deltakerne i undersøkelsen svarte at de hadde opplevd hatytringer. Det kan være med på å påvirke deres valg av bosted og deres boligpreferanser¹⁰¹.

Integrering

I regjeringens «Integreringsstrategi 2019-2022» er et viktig mål å øke tilhørighet og deltakelse for innvandrere i det norske samfunnet. Dette skal oppnås ved å motvirke segregering, fremme møteplasser og forståelse av grunnleggende verdier og normer i Norge⁹². Dette gjør nabolaget og bosettingsmønstre viktig.

På grunn av økningen i antall innvandrere i samfunnet, har kontakt mellom innvandrere og den øvrige befolkningen økt. Sosiale nettverk har vokst, og nå har fire av fem personer kontakt med innvandrere, sammenlignet med to av tre for 20 år siden¹⁰¹. Det å ha kontakt med naboer med ulik bakgrunn ser ut til å spille en spesielt viktig rolle for inkludering og lettere integrering i samfunnet.

Naboer med forskjellig bakgrunn fra seg selv, deltar mer i organisasjoner, føler at de har bedre norskkunnskaper og har mer positiv opplevelse av integrering enn de som ikke har slike naboer. Det er allikevel noen innvandrergrupper som skiller seg ut.

Innvandrere fra Asia og Afrika er mer utsatt for ensomhet og følelse av å være ekskludert. Hele 37 prosent i denne gruppen føler seg ekskludert fra samfunnet, sammenlignet med 14 prosent blant befolkningen uten innvandrerbakgrunn. Dette gjelder selv når man tar hensyn til forskjeller i levekår. Sosioøkonomiske faktorer som lavere utdanning, dårligere økonomi og mindre deltakelse i arbeidslivet har en sammenheng med opplevd ensomhet blant innvandrere fra Asia og Afrika¹⁰².

Barn og unge med innvandrerbakgrunn

Boligens betydning for barn og unge er spesielt viktig. Den danner rammene for deres hverdag: hvor de spiser, sover, leker og gjør skolearbeid. Hvis boligen er for liten, kan dette påvirke hvordan disse aktivitetene oppleves⁹⁴. Trangboddhet er vanligere blant personer med innvandrerbakgrunn enn resten av befolkningen. Dette kan ha konsekvenser for oppvekstvilkårene til barn og unge.

Mange barn med innvandrerbakgrunn bor i familier med lav inntekt, som vist i kapittelet om «vanskeligstilte på boligmarkedet». En hovedårsak er økende antall innvandrerforeldre med begrenset utdanning og jobbmuligheter. Dette gjelder spesielt for barn som har flyktningbakgrunn eller er født i Norge av foreldre med flyktningbakgrunn.

¹⁰¹ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2022). Hverdagsintegrering (www.imdi.no)

¹⁰² Barstad, A. (2021). Er innvandrere utsatt for ensomhet og sosial eksklusjon? - SSB analyse 2021/04 (www.ssb.no)

Bolig og nærmiljø er blant flere faktorer som legger grunnlaget for barns fremtidige muligheter. Barns integrering påvirkes også av hvor familien velger å bo og hvor mye kontakt de har med personer utenfor sin egen gruppe⁹⁴.

HVA ER BOUTGIFTSBELASTNING?
Høy boutgiftsbelastning defineres som at samlede boutgifter (husleie, renter og avdrag) utgjør minst 25 prosent av nettoinntekt. Ifølge EUs statistikkontor bruker nesten halvparten av lavinntektshusholdninger 40 prosent av inntekten på boutgifter.

Eldre innvandrere

Andelen eldre personer blant innvandrere har vært omtrent 11 prosent de siste 20 årene i Norge. Men på grunn av økt innvandring har antallet eldre innvandrere økt betydelig. Den generelle økningen i antall eldre gjelder også for Asker¹⁰³, både blant innvandrerne og hele befolkningen.

Eldre generelt har gode boforhold i Norge. Eldre innvandrere bor derimot ofte trangere enn andre eldre. Det er også forskjeller i eierandel av boliger: cirka 78 prosent av innvandrere over 60 år eier bolig, sammenlignet med cirka 89 prosent blant den øvrige eldre befolkningen. Eierandelen er lavest blant eldre innvandrere som bor alene, der 64 prosent eier sin bolig⁹⁵.

Når det gjelder boligtyper, bor flere eldre innvandrere i boligblokk enn andre eldre. Samtidig er det færre eldre innvandrere som bor i enebolig sammenlignet med eldre i resten av befolkningen⁹⁵.

Se temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker for mer om behovet for tilpasning av tjenester til eldre innvandrere.

Sysselsetting og utdanning

Med hensyn til sysselsetting og utdanning skiller innvandrergrupper seg fra den øvrige befolkningen i Asker. Blant personer i alderen 16-66 år som verken er i arbeid eller utdanning, utgjør de med innvandrerbakgrunn 22,8 prosent, mens den øvrige befolkningen utgjør 14 prosent. Gruppen innvandrere som har færrest i jobb er de med flyktningbakgrunn (62 prosent)¹⁰⁴.

Sysselsetting og utdanningsnivå påvirker mulighetene for å finne en passende bolig. Bostedet påvirker også livet generelt. Forskning viser at nabolagsforhold har små, men viktige, langvarige effekter på ungdommers utdannings- og inntektsnivå¹⁰⁵.

¹⁰³ Se figur om befolkningens alderssammensetning og utvikling i kapittelet «Status og trender»

¹⁰⁴ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021). Tall og fakta om innvandrere og integrering - arbeid og levekår (www.imdi.no)

¹⁰⁵ Wessel, T. og Brattbakk, I. (2012). Long-term Neighbourhood Effects on Education, Income and Employment among Adolescents in Oslo. Utgiver: Urban Studies

I 2021 levde 18,5 prosent av de med innvandrerbakgrunn i husholdninger med vedvarende lavinntekt i Asker. Dette står i kontrast til den øvrige befolkningen der andelen kun er 4,8 prosent¹⁰⁴.

Leiemarkedet

Slik vist under «status og trender» utgjør leiemarkedet omtrent 18 prosent av boligmarkedet i Asker.

Et godt utleiemarked er viktig for et velfungerende boligmarked. Eierandelen i Norge er høy, men det å leie bolig vil være et viktig supplement i ulike stadier av livet som for eksempel i forbindelse med studier, mobilitet i forbindelse med jobb eller endringer i livssituasjon. Et velfungerende utleiemarked bidrar også til at antallet boliger raskt kan økes eller reduseres. I møte med boligbehovet for flyktninger fra krigen i Ukraina har det vært en styrke for Asker kommune at det er mange private utleieenheter i kommunen som raskt kunne gjøres tilgjengelig.

Det er en klar sammenheng mellom lav inntekt og leie. Blant personer med lavinntekt, det vil si under 60 prosent av medianinntekt, leier rundt 58 prosent¹⁰⁶. Ifølge tall fra SSB har 56 prosent av de som leier høy boutgiftsbelastning, mot 16 prosent av boligeiere⁶⁸.

Snittprisen for å leie i Norge har økt med 7,4 prosent fra 2022 til andre kvartal 2023¹⁰⁷. Et oppslag på Finn.no på en gitt dato (17. juli 2023) viser at snittprisen for leie 2-roms i Asker kommune ligger på kr 11 360,-.

Bolighjelpen i Asker kommune har mye kontakt med det private leiemarkedet i Asker. De melder at det nå er vanskeligere enn tidligere å forhandle på husleie, da utleiere også opplever at deres utgifter har økt.

HVA ER TRANGBODDHET?

Trangboddhet er definert etter følgende kriterier:

1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, eller
2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person⁷⁰.

Bokvalitet på leiemarkedet

Undersøkelser har vist at leietakere har større problemer med boligen enn boligeiere. Utfordringene kan for eksempel være trangboddhet, i tillegg til at det er færre helsefremmende aspekter ved nærområdet slik som hage/grøntarealer og tur- og rekreasjonsområder¹⁰⁸.

¹⁰⁶ SSB (2017). Stort flertall eier bolig (www.ssb.no)

¹⁰⁷ E24 (2023). Utleieprisene stiger kraftig – blir tøft framover. Publisert 4/7-2023 (www.e24.no)

¹⁰⁸ Revold, M.K., Sandvik, L. og With, M.L (2018). Rapport fra SSB «Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper» 2018/13

I tillegg kommer korte husleiekontrakter som gir liten bostabilitet. Spesielt for barn har dette en uheldig innvirkning på helse og deres sosiale liv.

En rapport fra NTNU viser at stabilitet rundt boforholdet er viktig for barnefamilier som bor i kommunale boliger. Mange mente at standarden på boligen deres var tilfredsstillende, men trangboddhet ble pekt på som den største utfordringen for mange av familiene⁷².

Leietakere rapporterer å være mindre fornøyd med livet enn boligeiere. Dette kan skyldes bakenforliggende faktorer som svakere helse og dårligere økonomi enn boligeiere.

HVA ER HUSLEIELOVEN?

Husleieloven regulerer rettigheter og plikter til utleiende og leietakere. Forhold som husleie, oppsigelse og husleieavtalens varighet reguleres via denne loven. I utgangspunktet kan det inngås enten en tidsbestemt eller en tidsubestemt husleieavtale. Det er ikke adgang til å inngå en kortere tidsbestemt husleiekontrakt enn 3 år. Unntaksvis kan den settes til 1 år hvis utleieobjektet er en lofts- eller sokkelleilighet, eller en andel i en to-mannsbolig, og utleier bor i samme hus.

Det kan også være at det å leie i seg selv fører til dårligere levekår ved at korte leiekontrakter og dårlige boliger fører til hyppige flyttinger, liten tilknytning til nærmiljø og ustabile nettverk¹⁰⁹.

Et av målene i den nasjonale strategien «Alle trenger et trygt hjem» er at leie skal være et trygt alternativ. Tiltak som foreslås i strategien er:

- Lengre minstetid på husleiekontrakter
- Bedre bostøtteordning
- Fremme gode bomiljø gjennom brukermedvirkning og samarbeid privat og offentlig sektor
- Legge til rette for blant annet tilvisningsavtaler (rettet mot private utleieboliger)
- Sikre et mer variert bolig- og tjenestetilbud⁶⁸

Fra å leie bolig til å eie bolig

De siste årene har det kommet ulike modeller for å gjøre overgangen mellom leiemarkedet og eiemarkedet mykere. Leie til eie og deleie er modeller som flere kommersielle aktører tilbyr. Dette er modeller som gjør at leietakeren gradvis kan overta eierskap over boligen.

¹⁰⁹ Revold, M.K. og With, M.L (2023). Leietakere mindre fornøyd med livet (www.ssb.no)

Avgrensning mellom privatmarkedet og kommunale boliger

I et velfungerende boligmarked vil alle kommunens innbyggere ha et boligtilbud, og fra et samfunnsøkonomisk perspektiv, lønner det seg at flest mulig er i det private boligmarkedet. Det er likevel noen innbyggere som av ulike grunner, slik som økonomi og helseutfordringer, har problemer med å komme inn på leie- eller eiemarkedet. Noen få bør heller ikke inn på det private leiemarkedet. For de som faller utenfor vil det være nødvendig at kommunen stiller med bolig for at målet om at alle skal bo trygt og godt skal nås.

Kommunale boliger med og uten bemanning

Målet med å tilby en kommunal bolig er å gi økt bostabilitet, noe som er spesielt viktig med tanke på barns sosiale liv med skole og venner. I tillegg vil en stabil bolig bidra til en bedre oppfølging av helse- og sosiale utfordringer, og vil for eksempel gjøre det enklere å stå i jobb.

Den «typiske» søker til kommunale boliger er store barnefamilier, enslige forsørgere eller søkere som har utfordringer innen psykiatri og/eller rus.

Asker kommune har om lag 1300 kommunale boliger som tilbys vanskeligstilte¹¹⁰ på boligmarkedet etter «Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Asker kommune». Omtrent 40 prosent av disse boligene er tilegnet personer som på grunn av helse har behov for pleie, tilsyn og trygghet. Disse boligene benevnes som boliger med bemanning.

Om lag 31 prosent av de kommunale boligene (uten bemanning) er familieboliger, det vil si boliger med 2 eller flere soverom. Mange av familiene som har fått tildelt en bolig via kommunen har potensiale til å leie eller kjøpe bolig på det private markedet. De er avhengig av et trygt leiemarked som gir stabile leieforhold, eller boligpriser som gir lavtlønnede mulighet til å kjøpe egen bolig. For noen av disse familiene handler det også om store nok boliger, eller boliger som er egnet for bevegelseshemmede.

Universell utforming og tilpasning av bolig

Ifølge Statistisk sentralbyrå bor nær to tredjedeler av norske husholdninger i boliger som er vanskelig tilgjengelig for en rullestolbruker. I 32 prosent av boligene ligger sentrale rom som stue, kjøkken, bad og soverom over flere plan¹¹¹.

Temaplan «Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker»¹¹² påpeker utfordringen med at mange eldre bor i store boliger som er dårlig tilpasset den eldre sitt endrede funksjonsnivå. Noen boliger kan tilpasses/ombygges. I tillegg kan blant annet ulike hjelpemidler, fargevalg, tiltak for å redusere fallfare og sikring av boligen mot brann bidra til flere egnede boliger.

¹¹⁰ Se infoboks på neste siden for definisjon av vanskeligstilte

¹¹¹ SSB (2016). Få bor i boliger fullt tilgjengelige for rullestolbrukere (www.ssb.no)

¹¹² Asker kommune (2022). Temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker

En god og tilpasset bolig kan lette tilgangen på nødvendig bistand og oppfølging, på samme vis kan en dårlig bosituasjon redusere effekten av den bistanden som gis. NIBR-rapporten Bolig og folkehelse formulerer det slik: «Konsekvensen av dette kan være at den kommunale boligpolitikken i sterkere grad kommer inn som en betingelse for kommunenes resultater innenfor det helsefremmende arbeidet»¹¹³.

Flere egnede, tilrettelagte boliger og bomiljø vil kunne gjøre det enklere å mestre dagliglivet, bidra til at flere bor lengre hjemme, klarer seg med færre tjenester og at de tjenestene som gis er effektive.

HVA ER UNIVERSELL UTFORMING OG TILRETTELAGDE BOLIGER?

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av de fysiske forholdene, slik at de kan benyttes av flest mulig, uavhengig av funksjonsnedsettelse.

Det er ikke krav om universell utforming i private boliger.

En tilrettelagt bolig har ikke de samme krav som universell utforming, da tilretteleggingen retter seg inn mot framkommelighet i og rundt boligen.

Hensynet til folkehelse og sosial bærekraft i boligpolitikken

Folkehelse og sosial bærekraft er to mye brukte begreper som på mange områder er overlappende. Folkehelse handler om innbyggernes helse, fraværet av sykdom og hvilke faktorer som påvirker helsen vår. Folkehelsebegrepet er veiledende for mye av politikken som føres i Norge. Hofstad og Bergsli¹¹⁴ omtaler folkehelse som en ingrediens i den sosiale bærekraften. Sosial bærekraft handler blant annet om å bygge sterke fellesskap, sikre gode, mangfoldige og inkluderende lokalsamfunn, myndiggjøre innbyggerne gjennom medvirkning og et sterkt demokrati, og sikre lik tilgang til tjenester og like livsmuligheter¹¹⁴. Dette speiler i stor grad de kjente påvirkningsfaktorene på folks helse.

¹¹³ Helgesen, M. K. m.fl. (2014). Bolig og folkehelse - hva er sammenhengen? Utgiver: NIBR, rapport 2014:16

¹¹⁴ Hofstad, H. og Bergsli, H. (2017). Folkehelse og sosial bærekraft - en sammenligning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger. Utgiver: NIBR, rapport 2017:15

Både folkehelse og sosial bærekraft er tett knyttet til boligen og nabolaget. Den kan spille en viktig rolle fordi den er i sentrum for så mye av den menneskelige aktiviteten.

Folkehelse og planlegging

Planlegging er et av de viktigste verktøyene for kommuner, fylkeskommuner og staten når det gjelder å fremme god folkehelse. Både Plan- og bygningsloven og Folkehelseloven pålegger at all planlegging skal bidra til bedre helse for befolkningen og redusere ulikheter i helse.

Folkehelseloven (FHL) og Plan- og bygningsloven (PBL) er nært knyttet sammen. FHL krever at alle forvaltningsnivåer og sektorer tar hensyn til folkehelse i sin virksomhet. Dette betyr at de må vurdere hvordan planer, tiltak og virksomhet påvirker folkehelsen.

PBL setter krav til at all planlegging skal «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller» (jfr. § 3-1 punkt f). Samspillet mellom FHL og PBL er tydelig i flere punkter (se FHL §§ 1, 4, 5, 6 og 7). For eksempel pålegger FHL § 1 kommunen å fremme befolkningens helse, trivsel, miljø og sosiale forhold, forebygge helseproblemer og minske helseforskjeller.

Kommunene har ansvaret for å utforme det fysiske miljøet. Gjennom planlegging kan de skape trygge og helsefremmende omgivelser av høy kvalitet. Kommunen, som ansvarlig for planlegging, skal blant annet:

- fordele goder og byrder
- skape sunne boområder
- skape aktivitetsfremmede og alderstilpassede nærområder til boområdene
- skape en god og lett tilgang til og i marka rundt byer og tettsteder
- løfte utsatte områder
- skape trygge trafikkforhold
- ha gode luft- og støytiltak

Dette ansvaret gjelder både i utformingen av kommunens egne planer og i behandlingen av forslag til nye planer. Du kan finne mer informasjon om kommunens rolle i folkehelsearbeidet på regjeringens nettsider om folkehelse ¹¹⁵.

Stedsutvikling

Stedsutvikling handler om prosessen med å planlegge, utforme og utvikle et område med mål om på å skape attraktive, funksjonelle og bærekraftige steder å leve, arbeide og bo. En forutsetning for god stedsutvikling er ivaretagelse av stedets historie, identitet og egenart gjennom helhetlig og strategisk utvikling. I planlegging

¹¹⁵ Se www.regjeringen.no

for sosial bærekraft er aspekter som barn og unges trivsel og trygghet, tilgang til arbeid, utdanning og gode nærmiljø sentrale. I arbeidet med god stedsutvikling kan man bruke verktøy som helhetlige stedsanalyser og andre rammeverk som ivaretar ulike interesser og hensyn i planleggingen.

Nasjonale forventninger til stedsutvikling

Nasjonale forventninger til stedsutvikling legger vekt på å skape funksjonelle og attraktive områder. Dette inkluderer bærekraftig arealbruk, god tilgjengelighet til tjenester, infrastruktur og grøntområder. Vern av natur, kulturminner og historie er avgjørende. Samarbeid med lokalsamfunn, næringsliv og andre aktører er nødvendig for å fremme trivsel, livskvalitet og økonomisk vekst, med hensyn til lokale behov og globale utfordringer.

Se regjeringens nettsider for til ulike veiledere som tar for seg temaer som omhandler by og stedsutvikling¹¹⁶.

Kommunens rolle i stedsutvikling

Kommunen leder stedsutvikling ved å planlegge, koordinere og tilrettelegge for bærekraftig vekst, infrastruktur og offentlige tjenester.

Kommunen er ansvarlig for å utarbeide overordnede planer som kommuneplaner og områdeplaner, samt saksbehandle offentlige og private reguleringsplaner. Planene gir retningslinjer for hvordan områdene skal utvikles og hva slags formål (bolig, næring, grøntområder og offentlige rom, infrastruktur, torg, offentlige tjenester m.m) som skal være til stede. Lokalsamfunn, næringsliv og andre aktører engasjeres i arbeidet for å sikre at planene reflekterer og møter innbyggernes behov.

Asker kommunes arealdel og samfunnsdel om stedsutvikling

Kommuneplanens samfunnsdel definerer senterstruktur og prioriterte vekstområder med Asker sentrum som kommunesenter og ni lokalsentre. De prioriterte vekstområdene er knyttet til de ti viktigste tettstedene. Tettstedene har ulik historie, særtrekk og kvaliteter som er viktige ressurser i stedsutviklingen.

Samfunnsdelen legger opp til en mer konsentrert utbygging rundt tettstedene. Lokalsentrene (Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad Heggedal Holmen Vollen og Dikemark) er fokusområder i stedsutviklingen.

Bevaring

Kommunen har en rik historie og et stort antall kulturminner og kulturmiljøer. Denne arven gir oss vår identitet og vårt særpreg og må forvaltes på en bærekraftig og framtidsrettet måte. Boligpolitikken kan bidra til ivaretagelse av viktige historiske særegne småhusområder igjennom helhetlig og strategisk stedsutvikling.

¹¹⁶ Kommunal- og distriktsdepartementet (2022). By- og Stedsutvikling (www.regjeringen.no)

Flere av tettstedene er definert som prioriterte vekstområder og vil være fokusområder i fortettingen. Disse kan også være definert som spesielle boligområder i kommuneplanens bestemmelser med tydelige bestemmelser og hensyn. I tråd med overordnede føringer og kommunens samfunnsdel skal kulturminnene, kulturmiljøene og villaområder som viktige kulturmiljøer, ivaretas i planleggingen. Arbeidet med kulturmiljøer skal være en ressurs i tettstedsutviklingen og bidra til å formidle kulturarv, øke attraktivitet, fremme næringsliv og heve livskvalitet. Ny arkitektur kan bidra til å gi stedet kontinuitet ved å bygge på lokal egenart.

Fortetting

I tråd med nasjonale og regionale føringer har kommunen som mål å fortette rundt prioriterte vekstområder. Når utviklingen konsentreres i prioriterte vekstområder, gir det grunnlag for mer levende byer og tettsteder. Med nærhet til handel, service og kollektivtilbud kan flere gå og sykle i hverdagen¹¹⁷. For å få det til må stedene utvikles med fokus på flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum av tettstedene, en smart og tett arealutnyttelse med gode gater og bomiljøer som gjøres attraktiv for en bred befolkning.

Veileder for «Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet» er en oppfølging av «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus». Den trekker frem en rekke kvaliteter som bør ivaretas i fortetningsplaner og kompakt byutvikling:

- Flerfunksjonalitet
- Sosiale fellesskap
- Bygg-kvalitet og karakter
- Grønn mobilitet
- Natur og lokalt særpreg
- Effektiv arealutnyttelse

Veileder anbefaler videre at kompakt utvikling bør legge til rette for et større spekter av boformer, boligstørrelser og boligtyper. Nabolagsrelaterte fellesskapsfunksjoner og aktiviteter bør få nok plass¹¹⁸.

Ved fortetting i prioriterte vekstområder må det tas hensyn til de som bor der fra før, stedets identitet og historie, og hensyn til folkehelsen. Mulige konflikter mellom folkehelse og fortetting er luftkvalitet, støyforurensning, manglende grøntområder m.m. Kommunen må vekte de ulike hensynene i planleggingen.

¹¹⁷ Akershus fylkeskommune (2015). Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus

¹¹⁸ NIBR, WSP (2019) Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Program for stedsutviklingsoppgaver for kommunen

Asker kommune har laget et stedsutviklingsprogram for perioden 2021-2024¹¹⁹. Stedsutviklingsprosjektene dreier seg om Asker sentrum, Slemmestad og Sætre. Programmet tar for seg stipulerte kostnader for utviklingsprosjekter for perioden. Historikk, stedsanalyse sentrale planhistoriske milepæler, bolig og befolkningssammensetning, sentrale pågående og kommende planoppgaver er temaer i programmet. Det er satt av 3,5 mill.kr årlig til plan og utredningsmidler i kommunens økonomiplan i perioden 2021-2024.

Byrom og gode møteplasser

Gode møteplasser er avgjørende for sosialt bærekraftig stedsutvikling. Byrom, som torg, gater, parker og andre fellesarealer, spiller en sentral rolle. Disse områdene gir folk mulighet til å møtes, delta i aktiviteter og skape sosiale bånd.

Velutformede byrom fremmer trivsel, fellesskap og helse. Møteplasser gir rom for ulike aktiviteter, fra avslapning til fysisk aktivitet, som styrker både fysisk og mental helse.

Ved å tilrettelegge for varierte aktiviteter og inkludere elementer som benker, lekeplasser og grøntområder, oppmuntrer vi til engasjement og samhandling. Dette bidrar til et levende samfunn. Et vev av ulike og godt utformede byrom er viktig for den sosiale bærekraften¹²⁰.

Prinsipper for utvikling av byrom og gode møteplasser:

- God arkitektonisk utforming: møteplassene og byrommene kan ha arkitektoniske veiledere med krav til arkitektoniske kvaliteter. Disse kan inneholde prinsipper for tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsessktruktur, proposjoner mellom bygningshøyde og tilgrensende uterom, og materialbruk og fargepaletter i sammenheng med fasader som omkranser byrommet.
- Inkluderende og mangfoldig: Møteplasser og byrom bør være tilgjengelige og inviterende for alle, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne, sosial bakgrunn og kulturell tilhørighet. Dette kan oppnås ved å tilrettelegge for universell utforming og ved å inkludere ulike typer aktiviteter og funksjoner som appellerer til forskjellige grupper i samfunnet. For å oppnå inkluderende og mangfoldige møteplasser som spiller på kvalitetene som allerede er der er det nyttig å gjøre en sosiokulturell stedsanalyse.
- Medvirkning og deltakelse: Det er viktig å inkludere lokalsamfunnet i planleggingsprosessen for møteplasser og byrom. Dette sikrer at innbyggernes behov og ønsker blir tatt hensyn til, og det kan bidra til økt eierskap og engasjement i det endelige resultatet.

¹¹⁹ Asker kommune (2021). Politiske møter og dokumenter- Saksnummer 21/05299

¹²⁰ Kommunal- og distriktsdepartementet (2022). Byrom og møteplasser (www.regjeringen.no)

- Historie og kultur: Stedsanalyser kan bidra til å avdekke historiske og kulturelle elementer som bør tas hensyn til i planleggingen av møteplasser og byrom. Dette kan inkludere bevaring av kulturminner og integrering av kunstverk som reflekterer lokalsamfunnets identitet.
- Grønne områder: Integrering av grønne områder, parker og hageanlegg i byrommene kan bidra til en følelse av velvære, gir pusterom fra urbane omgivelser og fremmer fysisk aktivitet og samhandling.
- Materialbruk og fargepalett i sammenheng med fasader som omkranser byrommet

Rammeverk for helsefremmende og bærekraftig stedsutvikling

Det er utviklet ulike prinsipper for folkehelsefremmende og sosialt bærekraftig stedsutvikling. Prinsippene er i stor grad overlappende, og man kan trekke veksler og inspirasjon fra ulike tilnærminger i planlegging av nye områder og videreutvikling av eksisterende nabolag.

Stedsanalyse som verktøy for god stedsutvikling

Stedsutvikling tar form igjennom enkeltvis utbygging, større reguleringsplaner og områdeplaner, offentlig og privat. Når man skal jobbe med stedsutvikling er det viktig å kjenne stedet godt før man gjennomfører tiltak. Dette kan gjøres gjennom en grundig stedsanalyse. Sentralt i analysen er redegjørelse for stedets historie, landskap og topografi, byggeskikk, boligtypologi, bynett/bystruktur, tettstedsstruktur, grøntstruktur og andre fysiske og levde kvaliteter. Kombinasjonen av disse aspektene utgjør stedets egenart og identitet. Det forutsettes at stedet utvikles i tråd med disse. Stedsanalysen er et verktøy som kan sikre at de forskjellige tettstedene i Asker kommune utvikles i tråd med deres lokale forutsetninger og identitet. Tettstedene har forskjellige historiske kontekster, landskap og stedegne opplevelsesverdier.

En analyse som metode kan avklare og forsterke sammenhengen mellom et prosjekt/planområde og omgivelsene og få frem viktige lokale elementer i landskap, bebyggelsesstruktur og arkitektur samt sosiokulturelle behov.

Kvalitetsprinsipper for god sted- og boligutvikling:

1. Stedstilpasset bebyggelse (bebyggelsesstruktur, landskap, terreng og nabolag)
2. Legger til rette for gode boliger og oppvekstmiljø med sosialt felleskap for alle
3. Felles funksjoner som er gode møtesteder og stimulerer til sosial interaksjon
4. Mangfold i boligpriser og boligstørrelser
5. Variert boligtypesammensetning
6. Høy kvalitet i universell utforming

7. Høy kvalitet i utforming av bebyggelse og uterom (lysforhold, utsyn, innsyn, overganger mellom privat offentlige soner)
8. Viser helhetlige sammenhenger, nære og fjerne.

Sosiokulturell stedsanalyse

Der en tradisjonell stedsanalyse i hovedsak ser på de fysiske elementene ved et sted, ser en sosiokulturell stedsanalyse også på de sosiale og kulturelle aspektene ved stedet.

Eksempler på hva som kan inngå i en sosiokulturell stedsanalyse er hvordan ulike grupper bruker stedet, hvem som har interesser i stedet og hvilke sosiale praksiser som knyttes til stedet.

Sosiokulturelle stedsanalyser kan virke sosialt mobiliserende, gjennom å få aktører i tale og gjøre disse aktørene bevisste på sin rolle og posisjon i lokalsamfunnet. Arbeidet med slike analyser kan øke den sosiale kapitalen på stedet ved at det knyttes kontakter og relasjoner på tvers av sosiale og kulturelle skillelinjer¹²¹.

Sunne kommuner og Verdens helseorganisasjon (WHO)

Sunne kommuner er WHO's norske nettverk¹²². Asker kommune er en del av dette nettverket. De har jobbet i flere tiår for å styrke koblingen mellom folkehelse og stedsutvikling. I den forbindelse har de utviklet åtte prinsipper for helsefremmende stedsutvikling, med mål om å «inspirere og bevisstgjøre beslutningstakere og styrke arbeidet med å utvikle gode lokalsamfunn»¹²³.

1. Prioriter gående og syklende
2. Inkluder ulike menneskers behov
3. Involver innbyggerne tidlig
4. Skap trygge nærmiljøer med gode sosiale møteplasser
5. Prioriter arkitektur, estetikk og nærhet til grønne områder
6. Sikre nærhet til tjenester og fasiliteter
7. Sørg for en helhetlig, langsiktig og tverrfaglig planlegging
8. Vær oppmerksom på at goder og byrder fordeles rettferdig

Futurebuilt 2.0

Futurebuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Visjonen er å vise at det er mulig å utvikle den bærekraftige og attraktive nullutslippsbyen¹²⁴. Asker kommune er en av partnerne i

¹²¹ Akershus fylkeskommune (2007) Sosiokulturelle stedsanalyser - veileder

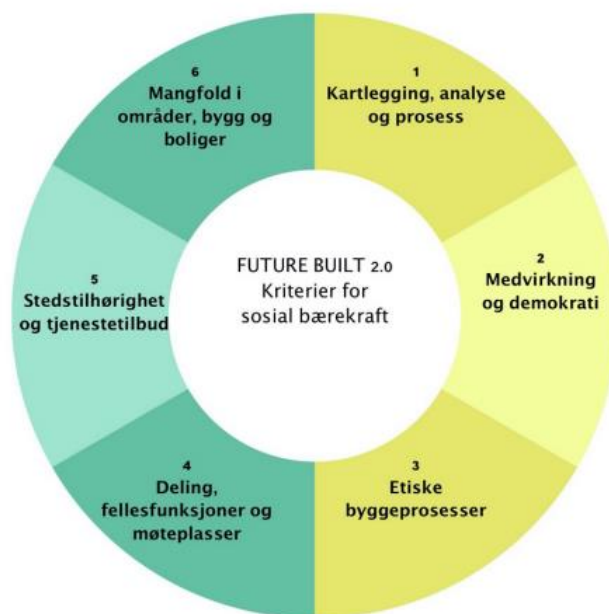
¹²² Asker kommune er en del av nettverket til Sunne kommuner.

¹²³ Sunne kommuner (u.d) 8 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling. www.sunnekommuner.no

¹²⁴ Futurebuilt (u.d). (www.futurebuilt.no)

Futurebuilt. Målet er å realisere 100 forbildeprosjekter, både byområder og enkeltbygg.

I første omgang bestod Futurebuilt av et kriteriesett for miljømessig bærekraft. Flere kriteriesett har senere blitt lagt til, og de har utviklet et kriteriesett for sosialt bærekraftig stedsutviklingen¹²⁵. Kriteriene er delt opp i 6 delområder. Delområde 1-3 omhandler involvering og prosess, mens delområde 4-6 omhandler de fysiske forutsetningene for sosial bærekraft.



FIGUR 38 FUTUREBUILT 2.0 KRITERIER FOR SOSIAL BÆREKRAFT.

1. Kartlegging, analyse og prosess
2. Medvirkning og demokrati
3. Etske byggeprosesser
4. Deling, fellesfunksjoner og møteplasser
5. Stedstilørighet og tjenestetilbud
6. Mangfold i områder, bygg og boliger

Gode boliger, bomiljø og folkehelse

En egnet bolig i et godt bomiljø er et fundament for helse og livskvalitet¹²⁶. I Norge er det et mål at alle skal bo trygt og godt. Boligen må være tilpasset den enkeltes behov og være i et bomiljø som gir mulighet for å delta i samfunnet, knytte kontakt med andre og å utvikle og utfolde seg.

¹²⁵ Futurebuilt (u.d). FutureBuilts kvalitetskriterier (www.futurebuilt.no)

¹²⁶ FHI (2023). Folkehelseprofil 2023 for Asker kommune

I 2021 nedsatte Kommunal- og distrikts departementet et innspills forum for arkitektur, bokkvalitet og nabolag. Forumets oppdrag er å gi sine beste og mest konkrete råd for hvordan sikre kvalitet i arkitektur, bomiljø og nabolag¹²⁷.

Rapporten viser blant annet til tiltak med anbefalinger til staten om å tydeliggjøre det politiske ansvaret for den samlede utviklingen av de bebygde omgivelser, utforme en nasjonal arkitekturstrategi som gir tydelige mål og prioriteringer, og etablere en faglig instans for å følge dette opp¹²⁷.

Se kommunal- og distrikts departementets hefte om Arkitektonisk kvalitet i plan og byggesak.

Boliger med høy bokkvalitet

Med bokkvalitet mener man de egenskapene ved boligen som tillegges verdi. Bokkvalitet referer til egenskapene ved en bolig og dens omgivelser som oppfyller en rekke kriterier som bidrar til beboerens trivsel, komfort, helse og generelle livskvalitet. Kvalitetsbegrepet innebærer flere aspekter som kan være avhengig av individuelle preferanser, livssituasjon og kulturell kontekst. Boligen bør ha en funksjonalitet som imøtekommer beboerens daglige behov. Dette inkluderer både fysiske, estetiske, sosiale og funksjonelle aspekter.

Hva som tillegges verdi vil variere fra person til person, mellom livsfaser og kulturer, og over tid. Enkelte kvaliteter anses likevel som allmenne og inkluderer blant annet tilstrekkelig belysning, god luftkvalitet og tilgang til grøntområder. Slike krav er hjemlet i Plan og bygningsloven. Loven har til hensikt å «legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet». Dette følges opp i reguleringsplaner og under byggesaker.

Mulighetsrommet kommunen har til å definere høy kvalitet er allikevel utstrakt. I regelverket fokuseres det primært på overordnede rammer og minimumskrav i teknisk forskrift. Regelverket kan ikke sikre kvalitet uten faglige skjønnsmessige vurderinger og riktig fagkompetanse. Det kreves faglige vurderinger og felles forståelse for kvalitet og kvalitetsprinsipper. Dette kan bidra til å styrke arkitektur og bokkvalitet i planleggingsprosessen.

Gode bomiljøer

Gode bomiljøer er en viktig bidragsyter til god livskvalitet. Bomiljøene må gi mulighet for deltakelse og aktivitet. På den måte bygger de oppunder fellesskapet.

Barn og eldre er grupper som tilbringer mye tid i sine nærmiljøer. I Asker kommune har vi en høyere andel barn enn landsgjennomsnittet¹²⁶, og vi har en økende andel eldre. Nærhet til hverdagsarenaer og tilgjengelige tilbud og tjenester kan bidra til opplevelse av tilhørighet og god bo-opplevelse i alle faser av livet. God utebelysning,

¹²⁷ Innspillsforum for arkitektur, bokkvalitet og nabolag (2021). Arkitekturløftet - for bedre bokkvalitet og nabolag

sitteplasser og godt vedlikehold er for eksempel viktig for eldre¹²⁶. Tilgang til gode lekeplasser, møteplasser og friområder er viktig for barn og ungdom.

Et stabilt bomiljø gir trygghet og mulighet for å knytte kontakt og delta aktivt i nærmiljøet. Forhold som kan ha betydning for stabiliteten i et bomiljø er befolkningssammensetning, andel som leier bolig, variasjon i boligtyper, fysiske og sosiale miljøfaktorer og hvor attraktivt området er¹²⁶. Variasjon i boligsammensetningen kan bidra positivt til at ulike grupper av befolkningen kan bosette seg i området.

Les mer om bolig og nabolag på regjeringens sider¹²⁸ og om folkehelsefremmende bomiljøer på Folkehelseinstituttets nettsider¹²⁹.

Medvirkning i planarbeid og stedsutvikling

Medvirkning i stedsutvikling refererer til involvering av lokalbefolkningen, interessenter og berørte parter i beslutningsprosesser knyttet til utforming og utvikling av et område. Dette sikrer at utviklingen tar hensyn til de faktiske behovene, ønskene og perspektivene til de som bor og jobber i området.

Medvirkning i planlegging er hjemlet i plan- og bygningsloven. Lovens formål er å «...fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»¹³⁰. Videre skal «Planlegging og vedtak [...] sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter».

Om medvirkning sier plan- og bygningsloven at «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interessenter som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte».

Hvorfor er medvirkning viktig?

Medvirkning i kommunal planlegging er viktig av flere grunner.

- God medvirkning styrker lokaldemokratiet ved å inkludere ulike perspektiver og stemmer i beslutningsprosessen
- Bedre planer: God medvirkning kan gi bedre beslutninger, og det sikrer at de som berøres av planen blir hørt. Lokalkunnskap er viktig. Det er de som bor der som kjenner området best og vet hva det bør tas hensyn til i utviklingen.
- Rom for nye ideer: gjennom medvirkning kan det komme frem nye ideer og løsninger som kan gjøre planene bedre.

¹²⁸ Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) Bolig og nabolag (www.regjeringen.no)

¹²⁹ Folkehelseinstituttet (2023) Bomiljø og folkehelse. (www.fhi.no)

¹³⁰ Kommunal- og distriktsdepartementet (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling

- Lokal forankring og mindre konflikt: Medvirkning kan bidra til økt oppslutning rundt vedtak om endring fordi planen forankres blant innbyggerne. Folk kan lettere akseptere beslutninger som de i utgangspunktet er uenige i dersom de føler seg hørt og opplever at de har fått en god begrunnelse.

Oppfølging av verbalvedtaket "Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser" fra 2023 gir retningslinjer for å styrke samfunnsdeltakelse i stedsutvikling. Dette dokumentet er en viktig referanse for hvordan Asker kommune kan fremme inkluderende og demokratisk utvikling i stedsutviklingen.

Barn og unge i bolig- og stedsutvikling

Hva vet vi om god stedsutvikling for barn og unge?

Barn og unges rett til et trygt lokalmiljø er tydelig nedfelt i FNs barnekonvensjon. Forskning understreker og viser klart hvordan de fysiske omgivelsene påvirker barns oppvekstforhold. Dette omfatter tilgang til grønne områder og trygge veier som muliggjør sikker og uavhengig mobilitet for barn ¹³¹.

Tilhørighet til boligområder er viktig for barn og unge, og spiller en nøkkelrolle i å skape trygge oppvekstforhold. Dette oppnås gjennom et variert boligtilbud samt tilrettelegging for møteplasser og aktiviteter i nærmiljøet, som skoler, barnehager, biblioteker og lignende ¹³².

Barn og unge blir spesielt fremhevet i plan- og bygningslovens formål, da de utgjør en unik gruppe som er umyndige, har begrenset innflytelse og er helt avhengige av at voksne tar hensyn til deres interesser i plan- og byggesaker. Loven påpeker at alle som er involvert i planlegging eller byggesaker må vurdere barn og unges oppvekstsvilkår. Loven krever videre at barn og unge skal sikres aktiv deltakelse.

Hva er barnevennlig stedsutvikling?

Grundig og veloverveid stedsutvikling er essensielt for å sikre at barn har trygge oppvekstsvilkår og et solid grunnlag for god helse. Det bør være enkelt og sikkert for barn å gå og sykle til skolen, besøke venner og delta i fritidsaktiviteter, samtidig som det bør være tilgjengelige områder for fysisk aktivitet og lek.

For å oppnå dette er trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som tilbyr varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse viktig. Gode boliger og bomiljøer, der det finnes arealer og steder hvor ulike aldersgrupper kan oppholde seg og utfolde seg, bidrar til gode bomiljøer for barn og unge.

Lav biltrafikk ¹³³ og moderat urban tetthet ¹³⁴ regnes også som generelle kvaliteter for barnevennlige områder. Gater og byrom bør tilby plass for møter, rekreasjon og lek.

¹³¹ Jansson m.fl. (2022) Child-Friendly Environments (CFE) – What, How and by Whom?

¹³² SINTEF (2023)

¹³³ Heurlin-Norlinder (2005)

¹³⁴ Broberg, Kyttä & Fagerholm (2013)

Det er noen viktige prinsipper og faktorer som det i forskningen er bred enighet om at det bør fokuseres på i god stedsutvikling for barn og unge:

- Tilgang til grønne og åpne områder
- Tilgjengelighet
- Trygghet/sikkerhet
- Rettferdighet og inkludering
- Sosiale relasjoner til steder
- Lek, læring og utforskning
- Et rent miljø
- Frihet til å bevege seg
- Mulighet for involvering og deltakelse

Se Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om barn og unge i plan og byggesaker for mer informasjon.

Barn og unges medvirkning

Medvirkning fra barn og unge er avgjørende for å utvikle gode steder og boliger. Når vi inkluderer dem i planlegging, får de muligheten til å uttrykke meninger, behov og ønsker om sitt nærmiljø og bosted. Dette er en rettighet i FNs barnekonvensjon og har positive samfunnsmessige følger.

Barns medvirkning gir bedre tilpassede løsninger. Deres unike perspektiver og erfaringer gir innsikt voksne mangler. Med barns deltakelse blir omgivelsene bedre tilrettelagt for deres behov, skaper funksjonelle miljøer der de kan vokse.

Medvirkning skaper tryggere og mer inkluderende miljøer. Barn peker ut farer og usikkerhetsmomenter og fremmer mangfold. Deltakelse utvikler ferdigheter og selvtillit hos barn, som problemløsning, samarbeid og kreativitet, styrker deres personlige utvikling.

Medvirkning øker demokratisk deltakelse. Tidlig erfaring med innflytelse øker sannsynligheten for senere samfunnsansvar og deltakelse i demokrati. Det legger også grunnlaget for bærekraftig utvikling. Eierskap til nærmiljøet skaper ansvar og bærekraftig tenkning.

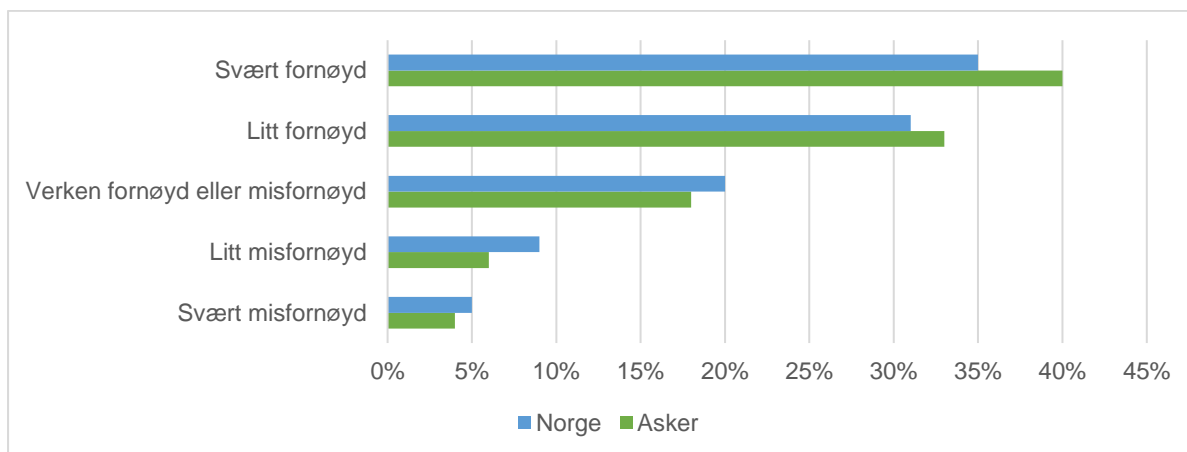
Betydningen av barns medvirkning viser deres uvurderlige bidrag i å forme gode miljøer. Inkludering av barn i planlegging skaper trygge, tilpassede, inkluderende og bærekraftige omgivelser som tar hensyn til deres behov og ønsker. Eksempler på metoder som kan brukes for å innhente et barns perspektiv kan være guidet tur med barn, tegning og samtale eller barnetråkk.

Barn og unge om nærmiljø

Figurene i dette kapittelet er hentet fra Ungdata sin spørreundersøkelse fra 2022 som la fram hva barn og unge synes om sitt nærmiljø, om de er fornøyd og hvor trygge de føler seg når de er i miljøet. Svarene fra barn og unge i Asker er sammenlignet med gjennomsnittet i hele landet.

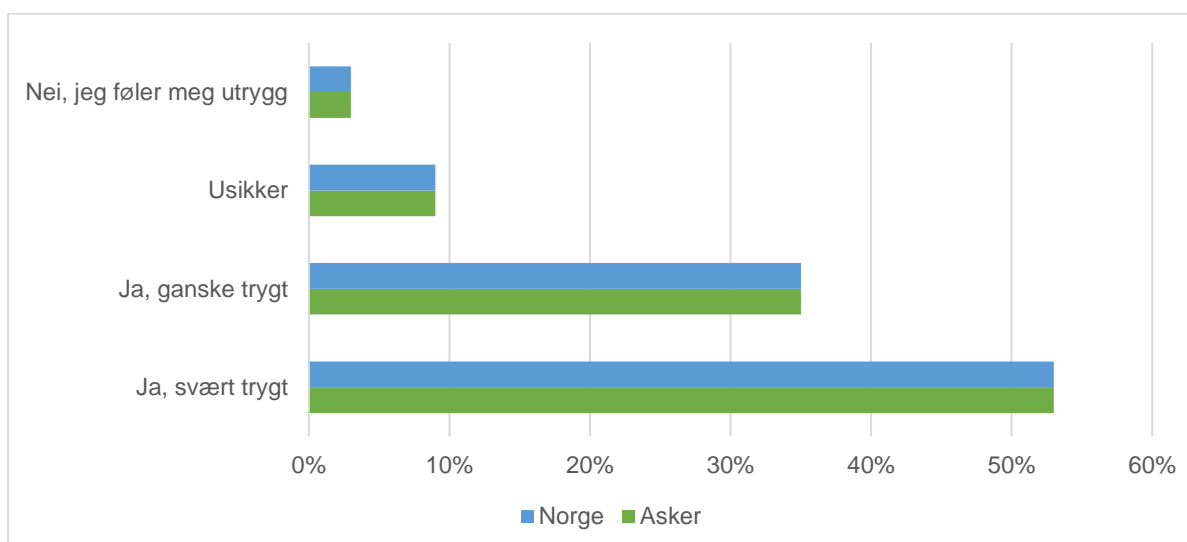
Figuren under viser hvordan unge i Asker kommune svarer på spørsmål om hvor fornøyd de er med lokalmiljøet der de bor. Prosent i Asker kommune og nasjonalt.

FIGUR 39 SPØRREUNDERSØKELSE FRA UNGDATA OM LOKALMILJØ I ASKER OG NORGE



Figuren under viser hvordan unge i Asker kommune svarer på spørsmålet: Når du er ute om kvelden, opplever du det som trygt å være i nærområdet der du bor? Prosent i Asker kommune og nasjonalt. Figuren viser at unge i Asker kommune føler seg like trygge/utrygge som unge i resten av landet.

FIGUR 40 SPØRREUNDERSØKELSE FRA UNGDATA OM LOKALMILJØ I ASKER OG NORGE



Inkludering og mangfold

Sosial bærekraft handler om å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv. Det innebærer at alle har like muligheter til utdanning, deltakelse, god helse og livskvalitet. Stor økonomisk ulikhet mellom grupper i samfunnet er forbundet med utfordringer som dårlig helse, mindre trivsel og redusert tillit. For at alle grupper i samfunnet skal ha like muligheter må det jobbes målrettet med inkludering, mangfold og universell utforming. Mangfoldige nabolag med variasjon i boligtyper, boligpriser og gode møteplasser bidrar til dette.

Medvirkning kan bidra til å inkludere de stemmene som vanligvis ikke kommer frem. Les mer om medvirkning tidligere i kapitlet.

Les mer om hvilken betydning dette har for integrering og tilhørighet under kapitlet om innvandring og integrering.

Alternative boliger og boformer

Ifølge kommuneplanens samfunnsdel skal Asker kommune legge til rette for innovasjon av nye og alternative boformer. Under følger informasjon om ulike typer alternative boformer som kan bli mer aktuelle i årene fremover.

Selvbygging

Selvbygging er et samlebegrep som kan deles inn i flere underkategorier. En individuell selvbygger er en byggherre som har ansvar for oppføring av egen bolig, mens et byggfelleskap er flere selvbyggere som deler på byggherrerollen. Med byggherrerollen følger et juridisk ansvar i henhold til plan- og bygningsloven.

Før var de fleste selvbyggere, mens det i dag er blitt mer krevende ettersom kravene til teknisk kvalitet i bygg har økt betraktelig. Det finnes likevel en rekke måter fremtidige beboere kan være involvert i ulike deler av planleggings- og byggeprosessen.

Se temahefte om selvbygging fra Oslo kommune for mer informasjon om temaet¹³⁵.

Mikrohus

På grunn av størrelsen på mikrohus vil kostnadene være lavere enn ved konvensjonelle boliger. Fordi mikrohus ofte kan transporteres på henger gir det også en større fleksibilitet sammenlignet med stasjonære hus.

Fra 1. juli 2023 trådte det nye regler i kraft for oppføring av mikrohus. Mikrohus skal:

- være frittliggende
- være beregnet for boligformål (helårsbolig)

¹³⁵ Plan- og bygningsetaten (2021) Selvbygging – byggfelleskap, beboergrupper og egeninnsats. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter

- inneholde alle hovedfunksjoner for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- bestå av maks én enhet
- maksimalt bruksareal inntil 30 m² BRA
- ikke på noe tidspunkt overstige en høyde på 4,5 m over bakken
- oppføres i kun én etasje og uten kjeller¹³⁶

Dersom et mikrohus står på hjul og skal transporteres på offentlig vei er det underlagt veitrafikkloven. Et mikrohus blir ansett som en «bygning» etter plan- og bygningsloven.

Sosiale boformer

Sosiale boformer er boliger med mer fellesareal enn i konvensjonelle boliger. Fellesarealet supplerer de private boenhetene. Slike boformer har lang historie, men begrepet sosiale boformer ble lansert av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i 2021 da de i prosjektet Nye boligkvaliteter lagde et temahefte om boliger med fellesarealer¹³⁷. Asker kommune tok i bruk begrepet for at det skulle være tydeligere og enklere for leseren å forstå at vi snakker om det samme som omtales i temaheftet til Oslo kommune.

Sosiale boformer kan komme i ulike former, med ulike mål, ulik finansiering og ulik drift. De kan ha som mål å bygge opp et fellesskap, tilby rimeligere boliger, legge til rette for deleløsninger eller tilby service i tilknytning til boligen.

Fordeler ved sosiale boformer

Studier har vist at det kan følge en rekke fordeler med sosiale boformer. Disse er i hovedsak knyttet til fellesskapet som utvikler seg, og til deling av areal, funksjoner og tjenester.

Fellessarealer som stimulerer til sosial kontakt, legger til rette for at beboerne kan danne relasjoner seg imellom. Flere casestudier viser at dette gir beboerne økt trygghet, livskvalitet og tilhørighet til fellesskapet^{138, 139}. Studier viser også at barn og eldre drar ekstra nytte av dette fellesskapet. Barna danner selvstendige relasjoner til flere barn og voksne i sitt umiddelbare miljø, og får dermed et større nettverk. Dette kan være til hjelp for de foreldrene i en hektisk hverdag. På samme måte får eldre et større nettverk der de bor, og begge gruppene rapporterer om en følelse av økt trygghet, hjelp og støtte i hverdagen¹³⁹.

¹³⁶ Direktoratet for byggkvalitet (2023). Nå blir det enklere å bygge mikrohus (www.dibk.no)

¹³⁷ Plan- og bygningsetaten (2021). Sosiale boformer - boliger med deling og nabofellesskap. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter

¹³⁸ Århus, R. H. (2020). Hva kan vi lære av nye og eldre kollektive boformer? - En komparativ casestudie av fire norske kollektive boformer. (Masteroppgave)

¹³⁹ Schmidt, L. (1991). Boliger med nogo attåt - nye bofellesskap i et historisk perspektiv. Utgiver: Husbanken

Fellesarealer som stimulerer til sosial kontakt, legger til rette for at beboerne kan danne relasjoner seg imellom. Flere casestudier viser at dette gir beboerne økt trygghet, livskvalitet og tilhørighet til fellesskapet¹⁴⁰,¹⁴¹. Studier viser også at barn og eldre drar ekstra nytte av dette fellesskapet. Barna danner selvstendige relasjoner til flere barn og voksne i sitt umiddelbare miljø, og får dermed et større nettverk. Dette kan være til hjelp for de foreldrene i en hektisk hverdag. På samme måte får eldre et større nettverk der de bor, og begge gruppene rapporterer om en følelse av økt trygghet, hjelp og støtte i hverdagen¹³⁹.

Deling av areal og ting er en viktig fordel ved boliger med fellesareal. En måte å finansiere fellesarealet på er å redusere det private arealet til fordel for felles areal. Funksjoner som gjesterom, verksted/hobbyrom, lekerom og selskapsrom egner seg som fellesarealer på deling.

Se temahefte fra Oslo kommune for mer om sosiale boformer og gode eksempler¹³⁷.

SPØRREUNDERSØKELSE OM SOSIALE BOFORMER I ASKER KOMMUNE

Gjennomført av Kantar for Gode Hus AS og Asker kommune vår 2021.

Undersøkelsen ble gjennomført av 1500 respondenter hentet fra Gallup-panelet. 35 prosent av de spurte var interessert i sosiale boformer. Se mer informasjon om spørreundersøkelsen nederst i kunnskapsgrunnlaget.

Av de som var interessert:

- Fellesmiddager og felles aktiviteter:
 - 54 prosent ønsker å spise middag med naboene en gang i blant
 - 26 prosent kunne tenke seg å spise middag med naboene et par ganger i uka
 - 84 prosent ønsker å delta i fellesaktiviteter sammen med naboene sine
- Dele: treningsrom, takterrasse, hobbyrom, hage, bibliotek, underholdningsrom, vaskerom
- 33 prosent er interessert i en hjemmekontorløsning i fellesskap, enten i åpent landskap eller cellekontor i fellesarealer
- 30 prosent ønsker å ha en bil-pool de deler med naboene sine
- 51 prosent vil ha fleksible romløsninger og mulighet for å justere størrelsen på leiligheten
- 48 prosent vil ha utleiehybel i bofellesskapet
- 49 prosent kunne tenke seg å ha mindre privat areal dersom de fikk flere fasiliteter i tilknytning til boligen

¹⁴⁰ Århus, R. H. (2020). Hva kan vi lære av nye og eldre kollektive boformer? - En komparativ casestudie av fire norske kollektive boformer. (Masteroppgave)

¹⁴¹ Schmidt, L. (1991). Boliger med nogo attåt - nye bofellesskap i et historisk perspektiv. Utgiver: Husbanken

Klima og miljøhensyn i boligpolitikken

I klimaloven § 4 har Norge lovfestet målet om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050, med en 90-95 prosent utslippsreduksjon sammenliknet med 1990.

Regjeringen har satt et omstillingsmål for hele økonomien om å kutte utslippene med 55 prosent innen 2030 sammenliknet med 1990¹⁴². Måten vi lever, bor og bygger boliger på har stor påvirkning på utslippene og klimaavtrykket. Her ligger det muligheter for reduksjon av utslipp og klimafotavtrykk.

Temaplan Handling mot klimaendringene¹⁴³ er brukt gjennomgående, og mer informasjon om påvirkning på klima og utslipp er å finne der.

Å bo bærekraftig

Boligvalg, størrelse og standard på boligen er faktorer som kan påvirke boligens klimafotavtrykk. Andre viktige aspekter er livsløpsstandard, energi- og materialbruk, utslipp og avfall, og oppgradering og vedlikehold, samt bevaring av naturmangfold i boligens område.

For å forstå omfanget av boligens påvirkning på miljøet er det nødvendig å se på hele livssyklusen til boligen. Fra den bygges, blir bodd i, tilpasses/pusses opp og til slutt rives. Ved valg av bolig er det noen punkter som er spesielt viktig for boligens klimaavtrykk.

Størrelse på boligen

Arealbruk i bygging av boliger har betydning for klimaendringer og tilpasninger til endret klima. Det påvirker også naturtap. Når vi bygger ned natur, svekker vi naturens økosystemer og dens evne til å ta opp og lagre karbon¹⁴⁴. Å bygge boliger som tar mindre plass og bruker plassen godt, er viktig for å begrense klimautslipp fra boligbygging¹⁴⁵.

Årlig rapporteres det store utslipp fra arealbruksendringer, det vil si permanente endringer fra en arealbruk til en annen¹⁴⁶.

Boliger med livsløpsstandard

Dette er boliger som er utformet med tanke på at man skal kunne bo der hele livet, også ved endringer i funksjonsevne. I slike boliger er det mindre behov for oppussing og/eller oppgradering og dermed mindre påvirkning på natur og miljø.

Se avsnitt om «Oppgradering og vedlikehold» for mer informasjon.

¹⁴² Regjeringen (2022). Revidert statsbudsjett

¹⁴³ Asker kommune (2021). Temaplan Handling mot klimaendringene

¹⁴⁴ KS (2022) Bærekraftig arealbruk. <https://www.ks.no/om-ks/ks-spor/barekraftig-arealbruk/>

¹⁴⁵ Se mer om utviklingen av husholdningstyper og boligtyper i kapittel «Status og trender»

¹⁴⁶ Miljødirektoratet (2022). Klimakur 2030

Materialbruk og energiforbruk i boligen

Utslippene fra produksjon av materialer skjer i «år null» av byggets levetid. Effekten av å velge materialer med lave klimagassutslipp vil dermed skje umiddelbart og er viktig for å kutte utslipp raskt med tanke på å nå 1,5 graders målet i 2030¹⁴⁷.

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) bruker husholdninger omtrent 67 prosent av energien sin på å varme opp boligen. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, mens elektriske apparater bruker 15 prosent og lys bruker de resterende 5 prosent. Det er spesielt oppvarming som har stort potensial for å bli mer effektivt¹⁴⁸.

Materialbruken i boligen og hvor energieffektiv den er har påvirkning på boligens klimaavtrykk. Ny kunnskap om materialproduksjon og ny teknologi innenfor isolering og oppvarming har gjort at flere har mulighet til å ta miljøbevisste valg.

NVE viser at den totale energibruken i bygninger kan reduseres fra 79 TWh i 2016 til omtrent 75 TWh innen 2035, til tross for en forventet økning i bygningsarealet. Dette er på grunn av bedre byggkvalitet, økt bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

Regelverket, inkludert «Teknisk forskrift, TEK 17», støtter denne utviklingen ved å kreve energieffektive og godt isolerte nye bygg. Eksisterende bygg, som eldre boliger, kan bli mer energieffektive med etterisolering og oppgradering.

Fremover kommer det nye reguleringer både fra EU og det norske regelverket som vil fremme energieffektive bygg og gi boligkjøpere og leietakere bedre informasjon og muligheter for energieffektivisering og strømsparing¹⁴⁸.

Oppgradering og vedlikehold av boligen

Prognosesenteret har beregnet at 37 prosent av norske husholdninger pusser opp hvert år¹⁴⁹. De fleste oppgir at de pusser opp av nødvendighet. Endringer i familiestørrelse kan for eksempel være grunnen til oppussing. Blant husholdninger med tre personer pusser 6 av 10 opp av nødvendighet, mens dette gjelder bare 4 av 10 hos husholdninger med en eller to personer¹⁵⁰.

Avfall fra oppussing inngår i den totale mengden for husholdningsavfall. I 2017 var den totale avfallsmengden fra husholdninger 2,26 millioner tonn i Norge. Dette tilsvarer 426 kilo per innbygger. Fra 1992 til 2013 var det med få unntak økning i denne avfallsmengden. Siden 2013 har det vært mer eller mindre nullvekst¹⁵¹.

¹⁴⁷ Asker kommune (2020). Kunnskapsgrunnlaget til temaplan for «Handling mot klimaendringene»

¹⁴⁸ Norges vassdrags- og energidirektorat (2023). Energibruk i bygg

¹⁴⁹ Asker kommune (2021). Sluttrapport for prosjekt bærekraftig boligoppussing

¹⁵⁰ Mitt Anbud (2023). Oppussingsrapporten 2021 (www.mittanbud.no)

¹⁵¹ Miljødirektoratet (2019). Avfallsplan 2020-2025 - Status og planer for avfallshåndtering, inkludert avfallsforebyggingsprogram

For å redusere miljøpåvirkningen ved oppgradering eller vedlikehold av bolig, kan man gjenbruke materialer eller dra nytte av rådgivningstjenester for mer miljøvennlig oppussing¹⁴⁹.

Naturmangfold i boligens omgivelser

Temaplan Naturmangfold påpeker at nedbyggingen av naturlige leveområder påvirker mange arter og gjør menneskeskapt natur i hager og parker viktigere for pollinerende insekter. Enkle tiltak i hagen har stor betydning for å forbedre forholdene for humler, bier og andre insekter¹⁵²

Når det gjelder boligbygging, er fokus på økosystemer avgjørende for å bevare naturmangfoldet.

Bevaring av økosystemer er den mest effektive og økonomiske måten å lagre karbon på¹⁵³. Gjennom grundig planlegging og bruk av aktive og passive tiltak er det mulig å velge løsninger som reduserer påvirkningen på økosystemene.

Dette er spesielt viktig for å begrense direkte utslipp knyttet til arealendringer og boligbygging.

HVA ER DIREKTE UTSLIPP?

Direkte utslipp er det som slippes ut innenfor kommunens grenser. Til forskjell er indirekte utslipp det som slippes ut andre steder i verden som en følge av vårt forbruk og våre aktiviteter.

Bevisstgjøring

For å ta miljøvennlige valg ved boligkjøp er det viktig for kjøpere å vite hvilke handlinger som påvirker klimaet mest. Rådgivning om energibruk og miljøvennlig oppussing kan være nyttig i denne sammenhengen. Kommunen jobber også aktivt med å legge til rette for enklere miljøvennlige valg, som for eksempel bildeling og effektive gjenvinningsordninger.

Bærekraftig boligproduksjon

Bærekraftig boligproduksjon handler om å bygge boliger som tar hensyn til produksjonens påvirkning på miljøet. Dette gjelder miljøet på byggeplassen, men også generelt. Klimagassutslipp fra bygg- og anleggssektoren (BAE-sektoren) kan påvirke miljøer helt andre steder i tillegg til miljøet på byggeplassen. Dette er viktige hensyn fordi bygg-, anlegg- og eiendomssektoren er den som står for mesteparten

¹⁵² Asker kommune (2023). «Temaplan Naturmangfold»

¹⁵³ Norsk Institutt for Naturforskning (2020). Karbonlagring i norske økosystemer (revidert utgave) Utgiver: NINA

av klimaavtrykket relatert til boligutviklingen i Asker.

Bygg- og anleggssektoren

I 2019 ble det generert 1,95 millioner tonn avfall fra byggeaktivitet i Norge. 46 prosent av avfallet blir materialgjenvunnet, 24 prosent blir energiutnyttet, og 26 prosent blir deponert. Avfallsmengden fra bygg- og anleggsvirksomhet er forventet å øke med over 20 prosent mot 2030¹⁵⁴. Her er materialbruk, operasjon av byggeplass, og verktøy for sertifisering, sentrale punkter. Dette kan man lese mer om i temaplan Handling mot klimaendringene.

I en rapport fra Asplan Viak vurderes det at om lag 15 prosent av de samlede utslippene i Norge er knyttet til aktivitet fra bygg- og anleggssektoren. 19 prosent dersom også import av materialer og byggevarer tas med¹⁵⁵. Den største kilden til utslipp i bygg og byggenæringen er knyttet til selve byggeaktiviteten, som produksjonen av materialer og transport^{156, 157}.

FUTUREBUILT 1.0

Asker kommune er en av partnerne i Futurebuiltprogrammet.

Futurebuilt er en sentral aktør i sertifisering og gjennomføring av bærekraftige byggeprosjekter. Prosjektet i Kristian Augusts gate 13 er Norges første bygg hvor ombruk av byggematerialer og sirkulære løsninger er benyttet i større skala. Les mer om det på www.futurebuilt.no

Betydningen av boligutviklingens plassering på miljøet

Plassering av boligutvikling er en sentral del av boligproduksjonens påvirkning på miljøet og klimaet. I temaplan Handling mot klimaendringene ble det vedtatt at Asker skal ha null netto nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord, og at det bør etterstrebtes å ikke bygge ned andre karbonrike områder, som for eksempel skog¹⁴³.

Arealplanlegging er «det viktigste verktøyet kommunene har for å sikre langsiktig, robust og bærekraftig utvikling og forvaltning av areal og naturmiljø i kommunen»¹⁵⁸.

Kommunens rolle og handlingsrom i klima og miljøtiltak

Ifølge statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, har kommunene en pålagt oppgave med å bidra til reduksjon av

¹⁵⁴ Regjeringen (2021). Nasjonal strategi for ein grønn, sirkulær økonomi

¹⁵⁵ Asplan Viak (2019). Bygg- og anleggssektorens klimagassutslipp

¹⁵⁶ Miljø- og klimadepartementet (2021). Meld. St. 13. Klimaplan for 2021-2030

¹⁵⁷ Futurebuilt (2022). Futurebuilt - Kristian Augusts gate 13 (www.futurebuilt.no)

¹⁵⁸ Regjeringen (2010). NOU 2010:10 «Tilpassing til eit klima i endring - Samfunnet si sårbarheit og behov for tilpassing til konsekvensar av klimaendringane»

klimagassutslipp. Selv om det ikke er fastsatt nøyaktige mål eller tiltak, forventes det at kommunene setter seg ambisiøse mål og bruker forskjellige verktøy for å redusere utslippene¹⁴⁶.

Kommunene kan redusere behovet for nybygg gjennom å fremme rehabilitering, flerbruk og sambruk av eksisterende bygninger og lokaler de eier. Som byggherrer kan de også velge miljøvennlige løsninger, som bærekraftige trematerialer og energieffektive systemer. De kan også sette retningslinjer for vedlikehold av bygninger og infrastruktur¹⁵⁹.

Plan- og bygningsloven har en formålsbestemmelse som fremmer bærekraftig utvikling, hvor klimautfordringen er en hovedprioritet.

Blant de viktigste rollene kommunene har i dag til å fremme bærekraftig utvikling trekker «Klimakur 2030» fram fire virkemidler: innkjøpsmakt, samfunnsplanlegging og arealplanlegging, samfunnsutviklerrolle og fysisk tilrettelegging¹⁴⁶.

Ifølge Norges Offentlige Utredninger (NOU) er arealplanlegging «det viktigste verktøyet kommunene har for å sikre langsiktig, robust og bærekraftig utvikling og forvaltning av areal og naturmiljø i kommunen»¹⁶⁰. Kommunen pålegges i plan- og bygningsloven å integrere klimahensyn i planleggingen. Loven gir handlingsrom for å redusere klimagassutslipp, for eksempel ved å konsentrere utbygging, begrense bilbruk og parkering, støtte kollektivtransport og ladestasjoner, og ivareta karbonrike områder som skog og myr.

I Asker kommune inkluderes klima- og miljøvilkår i utbyggingsavtaler. Dette gjelder særlig feltutbygging, der klausuler for klima og miljø er aktuelle. Eksempler er bilpoolordning, grønn mobilitet, energieffektivitet, forbildeprosjekter og ivaretagelse av natur.

Kommunen kan også tilrettelegge fysisk for klimavennlige valg, for eksempel ved å utvikle gang- og sykkelveier, tilrettelegge for lading av kjøretøy, og påvirke transportvaner gjennom parkeringspolitikk og bompenger.

Kommunen kan i tillegg øke bevissthet og engasjement blant innbyggere for en mer miljøvennlig samfunnsutvikling.

Kommunen har også innkjøpsmakt gjennom offentlige anskaffelser. Det kan være med på å fremme innovasjon og klimaløsninger.

For mer informasjon om virkemidler og kommunens rolle, se Miljødirektoratets rapport «Potensial og barrierer for kommunale klimatiltak».

¹⁵⁹ Holth, F. (2021). «Klimarett». Utgiver: Universitetsforlaget

¹⁶⁰ Regjeringen (2010). Norges offentlige utredninger (NOU)

SPØRREUNDERSØKELSE OM KLIMAVANER FRA KANTAR

Se mer informasjon om spørreundersøkelsen nederst i dokumentet.

Her gjengis noen av resultatene for to av temaene i undersøkelsen: «Hus og hjem» og «kommunens klimainnsats».

Tema «Hus og hjem»:

- 73 prosent er opptatt av å begrense husstandens energibruk
- 58 prosent ville ganske eller svært sannsynlig ha benyttet tilbud om gratis rådgivning om miljøvennlig oppussing
- Kun 19 prosent har kjennskap til gratis energirådgivningen som gis av kommunen og kun 5 prosent har benyttet seg av tilbudet.

Tema «Kommunens klimainnsats»:

- Askerbøringene gir Asker kommune i snitt terningkast 3,7 for sin innsats for å redusere utslipp av klimagasser.
- 94 prosent er (delvis/helt) enige i at kommunen bør ligge i front blant norske kommuner når det gjelder kildesortering og gjenvinning, og når det gjelder å redusere utslippene av klimagasser fra kommunal virksomhet
- Et klart flertall (70 prosent) av askerbøringene sier at de sannsynligvis ville ha deltatt aktivt dersom politikerne eller andre tok initiativ til en omfattende dugnad som et bidrag for å håndtere klimakrisen.
- 53 prosent av askerbøringene har endret atferd det siste året for å begrense sin belastning på klima. 29 prosent har ikke endret sine vaner, men sier de er villige til å gjøre det for å redusere utslipp av klimagasser. 12 prosent er ikke villige til å endre atferd.

Knutepunktutvikling som strategi for å redusere utslipp

I Asker er 61 prosent av utslipp fra veitrafikk fra personbiler (tall fra 2019).

Persontransport til og fra bygg utgjør nesten alltid det største utslippet knyttet til bygget over hele dets levetid. Det er derfor avgjørende for klimagassutslippene at formålsbygg har en sentral lokalisering nært kollektivknutepunkt og boligområder slik at brukerne i størst mulig grad kan gå, sykle eller ta kollektivt til og fra bygget»¹⁴⁷.

Asker kommune har historisk tilrettelagt for spredt utbygging de siste 50-60 år. Resultatet er en svært spredtbygd kommune i dag, med lange avstander mellom sentre, skoler, arbeidsplasser, kultur og fritidsarenaer. I en moderne tettstedsvekst legges det til rette for at innbyggeren i størst mulig grad skal dekke sitt transportbehov ved hjelp av miljøvennlig kollektivtransport, sykkel og gange. Bildeling og nye boformer på mindre areal reduserer ressursbruk og fotavtrykk for den enkelte. Elementære daglige behov dekkes helst innenfor gang- og sykkelavstand¹⁴⁷. Se mer om knutepunktutvikling i samfunnsdelen til Asker kommunes kommuneplan.

Sirkulær økonomi

Å endre til en sirkulær økonomi er viktig for å oppnå et lavutslippssamfunn og FNs bærekraftsmål. En sirkulær økonomi kan redusere ressursbruk, stoppe tapet av biologisk mangfold, minimere avfall og begrense klimagassutslipp. Produkter designes for varighet, gjenbruk og gjenvinning, slik at materialer holdes i omløp lengst mulig.

Det er anslått at 70-80 prosent av bygningene som vil omgi oss i 2050 allerede er bygget. For å oppnå klimamålene må vi rive mindre og bygge mindre nytt. Å gjenbruke og transformere gamle bygninger i stedet for å bygge nye kan redusere miljøpåvirkningen betydelig. Dette betyr mindre bruk av ressurser, mindre produksjon og transport av materialer, og mindre avfallshåndtering. Det er anslått at slike tiltak i bygg og anlegg kan redusere bruk av materialer med opptil 20 prosent og klimagassutslipp med opptil 10 millioner tonn CO₂e i Norden.

Delingsøkonomi spiller også en rolle her. Å legge til rette for deling av arealer, verktøy, transportmidler og mer bidrar til en sirkulær økonomi. Se temaplan Handling mot klimaendringene for flere eksempler på sirkulære løsninger.

Naturmangfold

Naturmangfoldet påvirkes av måten boliger produseres på og hvor de plasseres. I temaplan for naturmangfold blir det tydeliggjort at måten vi utbytter naturen på nå, og hvordan vi velger å beskytte den i fremtiden, får betydelige følger for både dagens befolkning og kommende generasjoner¹⁴³.

Kommunen må ta hensyn til nasjonale mål for å bevare naturmangfoldet. Spesielt viktige er utvalgte naturtyper, også de som er truede eller nær truede. Dette hensynet skal ivaretas ved boligutbygging. Kommunens landareal inkluderer totalt 26 813 dekar (per 2022) som er definert som naturtyper etter NiN Miljødirektoratets retningslinjer og DN-håndbok 13. Disse naturtypelokalitetene finnes spredt over hele kommunen, inkludert: marka, fjorden, landbruksområder, områder langs vassdrag, friområder og de grønne områdene i boligområdene¹⁵².

Temaplan for naturmangfold påpeker også at befolkningens helse påvirkes av faktorer som tap av naturmangfold. Planen uttrykker det slik: «Folkets helse og livskvalitet er sterkt knyttet til fundamentale elementer som ren luft, trygt drikkevann,

næringsrik mat og sikre boforhold. Dagens klimakrise, reduksjonen av naturmangfold og endringer i økosystemene påvirker disse essensielle livsforholdene og naturgavene, som igjen vil ha en negativ innvirkning på folkehelsen»^{143, 152}.

Å ivareta naturmangfoldet bidrar til å opprettholde grøntområder rundt boligene, noe som kan gi flere positive virkninger. Forskning viser at nærhet til grønne områder påvirker helsen positivt, gi mindre stress, bedre mental helse og trivsel^{161, 152}.

Spørreundersøkelser gjennomført av eller for Asker kommune

Sosiale boformer – av Kantar

Spørreundersøkelsen ble gjennomført av Kantar våren 2021. Utvalget ble trukket fra Gallup-panelet som hadde et bruttoutvalg på litt over 7000 personer innenfor det aktuelle geografiske området. Undersøkelsen ble også sendt ut til et lite utvalg interessenter Asker kommune selv hadde skaffet tilveie.

Deltakerne ble stilt ulike spørsmål fra 16 ulike temaer knyttet til det å bo sammen med andre, og det å dele arealer og ting.

Boforhold og boligbehov i Asker kommune – innbyggerpanelet

Spørreundersøkelsen ble gjennomført våren 2023 i innbyggerpanelet til Asker kommune. Hensikten var å få innsikt fra innbyggere om deres bolig og bosituasjonen i Asker kommune. Deltakerne i spørreundersøkelsen er innbyggerpanelet, som består av innbyggere som har valgt å registrere seg i kommunens digitale innbyggerpanel. Resultatene må tolkes som holdninger, vaner og innspill fra kommunens innbyggerpanel, og som ikke nødvendigvis representerer kommunens befolkning generelt.

Resultatene fra undersøkelsen finner du på kommunens hjemmesider.

Klimavaner – av Kantar

Spørreundersøkelsen ble gjennomført av Kantar våren 2020. Utvalget er trukket fra Gallup-panelet, med 335 respondenter. Målgruppen var befolkningen i Asker over 18 år. Hensikten var å få innsikt i klimavanene til Askers innbyggere (med tema som «hus og hjem», Bruk av bil og sykkel og adferd og holdninger) og deres inntrykk av Asker kommunes klimainnsats.

¹⁶¹ Helsedirektoratet (2021). «Sektorrapport om folkehelse»

Kildeliste

Figur 1 Illustrasjon av boligmarkedene, tilpasset fra Agenda Kaupang	10
Figur 2 Befolkningsvekst i Asker kommune 2000-2022.....	21
Figur 3 Årlig prosentvis befolkningsvekst. Statistikk og framskriving 2000-2050. . .	21
Figur 4 Aldersfordelingen av befolkningen i Asker og Norge 2000-2023.	23
Figur 5 Befolkningsframskriving i prosent for Asker kommune 2000-2050, etter aldersgrupper	24
Figur 6 Aldersbæreevnen, antall personer i yrkesaktiv alder (16-66 år) mot antall eldre (67+ år. Asker og hele landet, fra 2010 fremskrevet til 2050.	25
Figur 7 Personer per privathusholdning for perioden 2005-2022.	26
Figur 8 Endring i antall boliger i Asker fra 2011-2022, etter boligtype	28
Figur 9 Boligsammensetning i lokalområder i 2022, etter boligtype.	30
Figur 10 Fordeling av voksne innbyggere etter boligtype og aldersgruppe i 2020.	30
Figur 11 Boligbygging per år i Asker fra 2000-2022, etter boligtype.	31
Figur 12 Boligbygging i lokalområdene 2000-2022, etter boligtype.....	32
Figur 13 boligbygging 2022-2050, hentet fra boligbyggeprogrammet i kommuneplanens arealdel 2022-2034	33
Figur 14 Nye ferdigstilte boliger i regionen 2000-2022.	34
Figur 15 Befolkningsvekst sammenlignet med boligbygging 2001-2022.	35
Figur 16 Boligbygging og befolkningsvekst i lokalområdene 2000-2022.	35
Figur 17 Byggekostnadsindeksen 2018 til 2023.....	37
Figur 18 Gjennomsnittlig kvm pris på brukte boliger i et utvalg kommuner, fylker og i Norge i perioden 2002-2022.....	38
Figur 19 gjennomsnittlig kvm pris i asker fra 2012-2022, etter boligtype.	39
Figur 20 Gjennomsnittlig kvm pris i Asker 2012-2022, etter lokalområde.....	40
Figur 21 Medianomsetning i Asker fra 2012-2022, etter boligtype.	40
Figur 22 Sykepleierindeks for Asker og Bærum 2003-2023.	41
Figur 23 Førstehjemindeks for Asker i perioden 2003-2022.....	42
Figur 24 Gjennomsnittlig månedsløse for Akershus (uten bærum) for 2012 - 2022.	42
Figur 25 Referansebudsjett for eksempelfamilie 2003-2023, etter forbruksutgifter ..	45
Figur 26 Innenlands flytting til og fra Asker.	46
Figur 27 Inn- og utflytting og internflytting i Asker etter aldersgruppe, gjennomsnitt 2005-2021.	47
Figur 28 Personer flytter til og fra Asker per år, gjennomsnitt for 2005-2021, etter region.....	48
Figur 29 Dekningsgrad av arbeidsplasser, arbeidsplasser og sysselsatte i Asker 2020-2022.	49
Figur 30 Fordeling av bosted blant sysselsatte med arbeidsplass i Asker kommune, 2022.	50

Figur 31 Asker kommunes helhetlige boligtrapp	53
Figur 32 Antall innvandrere etter innvandringsgrunn i Asker i 2022.	60
Figur 33 Innvandrere i Asker, Viken og Norge i 2023, etter aldersgruppe.....	61
figur 34 Innvandrere i Asker i 2022, etter landbakgrunn og botid	62
Figur 35 Fordeling av Eierform for innvandreregrupper i Asker.....	65
Figur 36 Fordeling av innvandreregrupper etter boligtyper i Asker.	66
Figur 37 Trangboddhet etter innvandreregrupper i Asker 2022.....	66
Figur 38 Futurebuilt 2.0 Kriterier for sosial bærekraft.	81
Figur 39 Spørreundersøkelse fra Ungdata om lokalmiljø i Asker og Norge.....	86
figur 40 Spørreundersøkelse fra ungdata om lokalmiljø i Asker og Norge	86