

Regional boligbehovsanalyse for Vestfold 2024-2050

Kunnskapsgrunnlag for revisjon av RPBA, September 2025



Demografi



Lokalisering



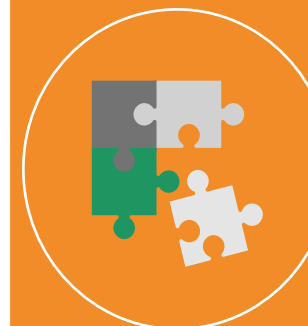
Boligbehov



Økonomi



Preferanser



Virkemidler



Nye
boformer



Forord

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) revideres. I den forbindelse er det behov for økt kunnskap og bolig er et av temaene som vil bli behandlet i revisjonen, og skal etter planen sendes på høring juni 2026.

Boligbehovsanalysen består av denne rapporten som er en sammenstilling av flere temarapporter. Det er i tillegg utviklet et digitalt analysebrett (dashbord) med kartløsninger som kan sortere ulike kunnskaper på kommunenivå.

Rapporten gir både kvantitativ og kvalitativ kunnskap som kan legges til grunn for å utvikle regional og kommunal boligpolitikk fram mot 2050.

Arbeidet har vært ledet av Vestfold fylkeskommune, seksjon for Samfunn og plan, i samarbeid med Analyseenheten.

Alle vestfoldkommunene har deltatt administrativt i prosessen som ressursgruppe. Det har vært samlinger og innspillmøter, i tillegg har kommunene delt av sin kunnskap innen temaet til det regionale prosjektet.

Lenker til dokumentene:

- **Boligbehovsanalysen og temarapporten finnes her på fylkeskommunens hjemmeside:** [Temarapporter](#)
- **Digitalt analysebrett med statistikk og kartanalyser:** [Microsoft Power BI](#)



Foto: IStock, Skynesher



Innhold

BAKGRUNN

SAMMENDRAG

HOVEDDEL

1. Befolkningsutvikling i Vestfold 2025 – 2050. S.32
2. Boliger i dag og boligbehovet i framtiden S.40
3. Framskrivninger av boliger som reflekterer demografi og kommuneøkonomi. S. 49
4. Om innsatstrappa s. 54
5. Privatøkonomiske utfordringer og boligmarkedet. s.60
6. Eierskapsmodeller. s.66
7. Preferanser. Hvordan ønsker vi å bo i framtiden og som eldre? S.71
8. Lokalisering, arealstrategi og nærmiljøkvalitet. S 84
9. Handlingsrom, roller og virkemidler. S 106
10. Sosiale boformer og deling. S.130

VEDLEGG

Hoveddelen er basert på følgende temarapporter:

Dashboard: Demografi, boliger og lokalisering. Statistikk og kartanalyser. Vestfold fylkeskommune

1. Strategisk boligplanlegging, - demografi, økonomi og tjenestebehov. Agenda Kaupang
2. Markedsanalyse for Vestfold. DNB analyse
- 3A Preferanser. Prognosesenteret. Vestfold fylkeskommune
- 3B. Hva vet vi om preferanser for framtidens eldre? Vestfold fylkeskommune
4. Sosiale boformer. Kommunens virkemidler og handlingsrom. Asplan Viak
5. Sosiale boformer Eksempeler. Asplan Viak

BAKGRUNN



Regional boligbehovsanalyse i Statlige planretningslinje

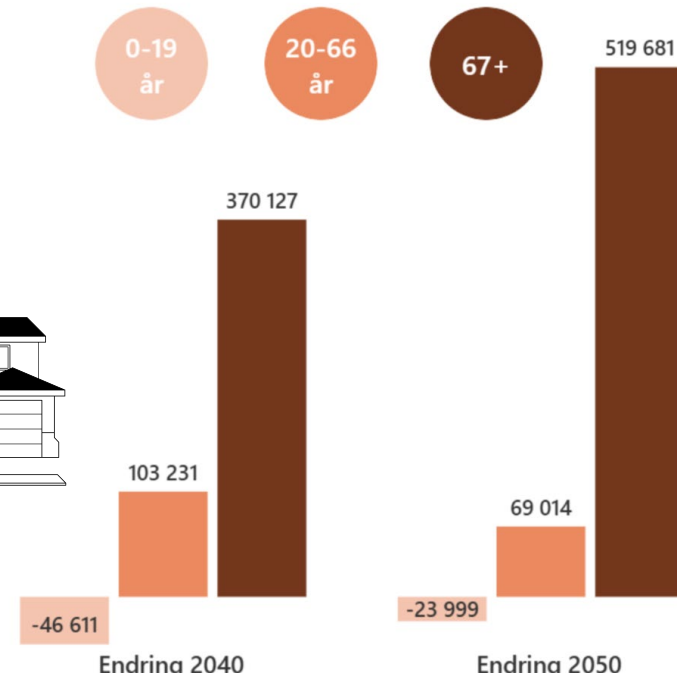


«Det bør utarbeides boligbehovsanalyser på regionalt nivå, basert på kunnskap om befolkningsutvikling og boligmarked, for å bidra til tilstrekkelig og variert boligbygging i et regionalt perspektiv. Kommunene bør utarbeide lokale analyser av boligmarkedet, og bør legge regionale analyser av boligbehov til grunn for sin planlegging. Kommunene bør også kartlegge muligheten for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.»



Nasjonal endring i befolkningstall

Fremskrevet til 2040 og 2050, fordelt i 3 aldersgrupper



Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025),
kapittel 6.6



Nasjonale føringer: perspektivmelding og ny eldrereform

Perspektivmeldingen peker på at demografiutfordringene vil gi knapphet på arbeidskraft, lavere vekst i skatteinntekter og høyere vekst i offentlige utgifter. Dette vil gi en svekket mulighet for den omfordelingen vi har i dag, som inkluderer eldreomsorgen. (Meld. St. 31 (2023–2024)).

Den nye reformen «Bo trygt hjemme» peker på viktigheten av å legge til rette for at flere eldre skal bo i eget hjem lengst mulig, da det vil redusere behovet for døgntilsyn og helse- og omsorgstjenester som forventes bli ressurskrevende framover. Statsforvalteren har ansvar for å følge opp reformen. (Meld. St. 24, 2022–2023)

Senter for et aldersvennlig Norge er et nasjonalt fag- og kompetansemiljø som arbeider for økt kunnskap om demografiendringene, eldre og aldring. Vi jobber for å fremme en mer aldersvennlig og bærekraftig samfunnsutvikling, i samarbeid med ulike samfunnsaktører. [Senteret for et aldersvennlig Norge](#)



Illustrasjon fra forsiden til «Bo trygt hjemme», Meld. St. 24, 2022–2023

[Lenke til nettside for bo trygt hjemme - reformen](#)



Hvorfor en regional boligbehovsanalyse?

Vestfold, som resten av Norge, får en vesentlig økning av eldre i årene framover. I 2050 vil mer enn 26% være over 67 år, og vi får en dobling av eldre over 80. Samtidig blir vi færre under 40 år da det fødes færre barn.

- Boligbehovsanalysen skal følge opp de nasjonale føringene og reformen «Bo trygt hjemme» på regionalt nivå.
- Hensikten med arbeidet er å samle regional kunnskap om sammenhengen mellom boliger, økonomi og lokalisering, i forhold til økningen av antall eldre.
- Kunnskapsgrunnlaget skal bidra til å ta valg i areal- og boligplanleggingen, slik at Vestfold kan stå bedre rustet til å møte utfordringene.

Rapporten ser på hvordan vi bor i Vestfold i dag og hva vi bør ta hensyn til når vi planlegger nye boliger framover.

Arbeidet sammenfatter informasjon fra flere temarapporter, inkludert et digitalt analysebrett med statistikk og kartanalyser som sorterer på kommunenivå. Til sammen utgjør dette den regionale boligbehovsanalysen for Vestfold.

Boligbehovsanalysen er del av kunnskapsgrunnlaget til revisjonen av Regional plan for Bærekraftig arealpolitikk, RPBA.

Lenker til dokumenter:

- Boligbehovsanalysen og temarapporten finnes her på fylkeskommunens hjemmeside: [Temarapporter](#)
- Digitalt analysebrett med statistikk og kartanalyser: [Microsoft Power BI](#)

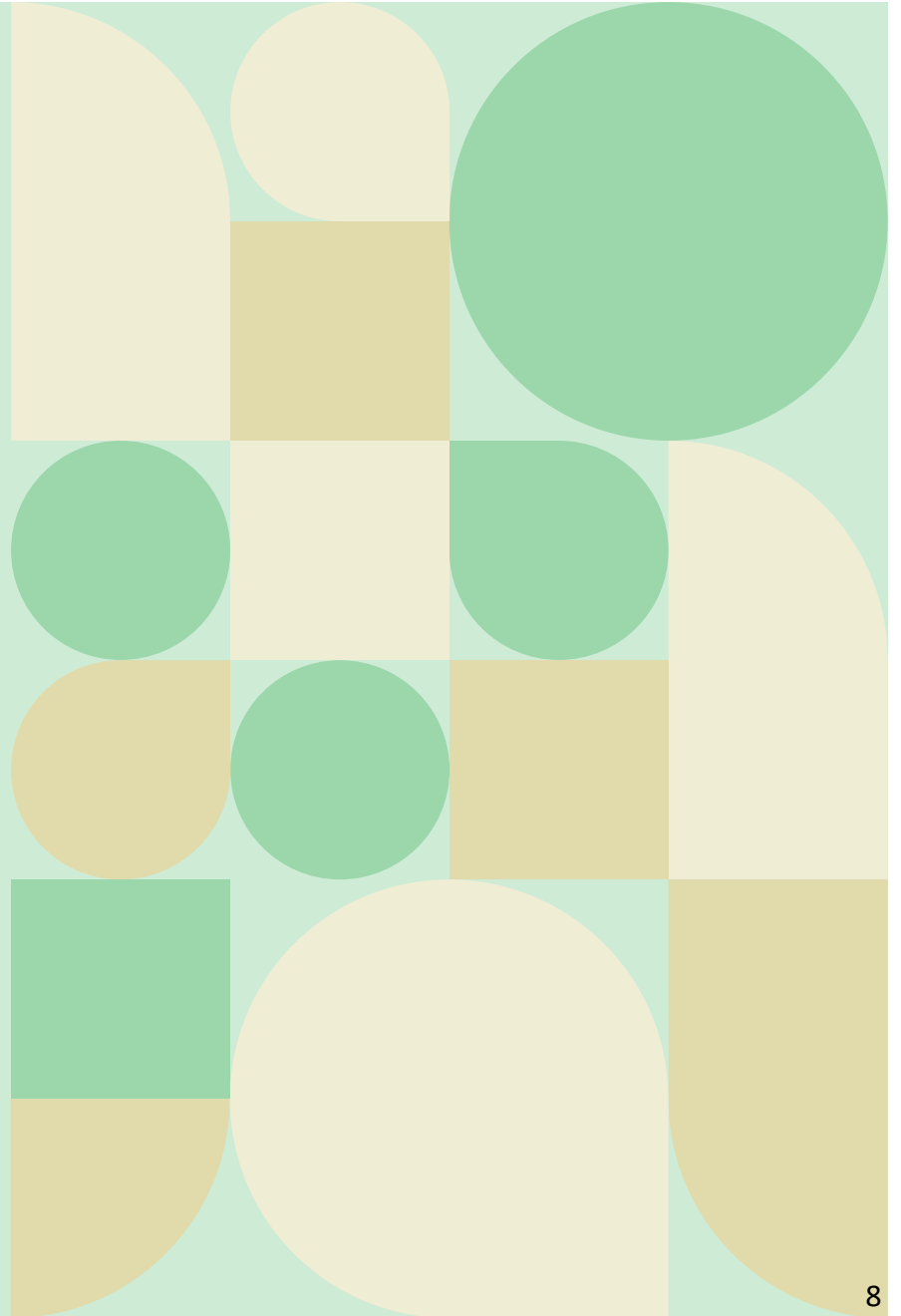


Illustrasjon av forsiden av Dashbordet: «Demografi, bolig og lokalisering». Forsiden til RPBA (under revisjon), og Handlingsprogrammet.

SAMMENDRAG

Kunnskap

og viktigste funn



Befolkningen øker med eldre

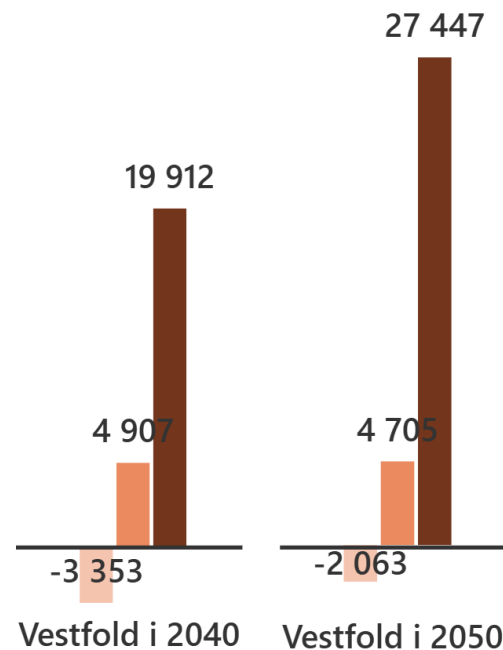
Vestfold forventes å få en dobling av antall 80 åringer i 2050.

Som i resten av landet øker andelen av eldre markant i Vestfold de neste 15-25 årene. Ifølge befolkningsframskrivingene forventes den største økningen å komme i aldersgruppen 67 år og eldre (91%), og aller mest i aldersgruppen 80 år og eldre.

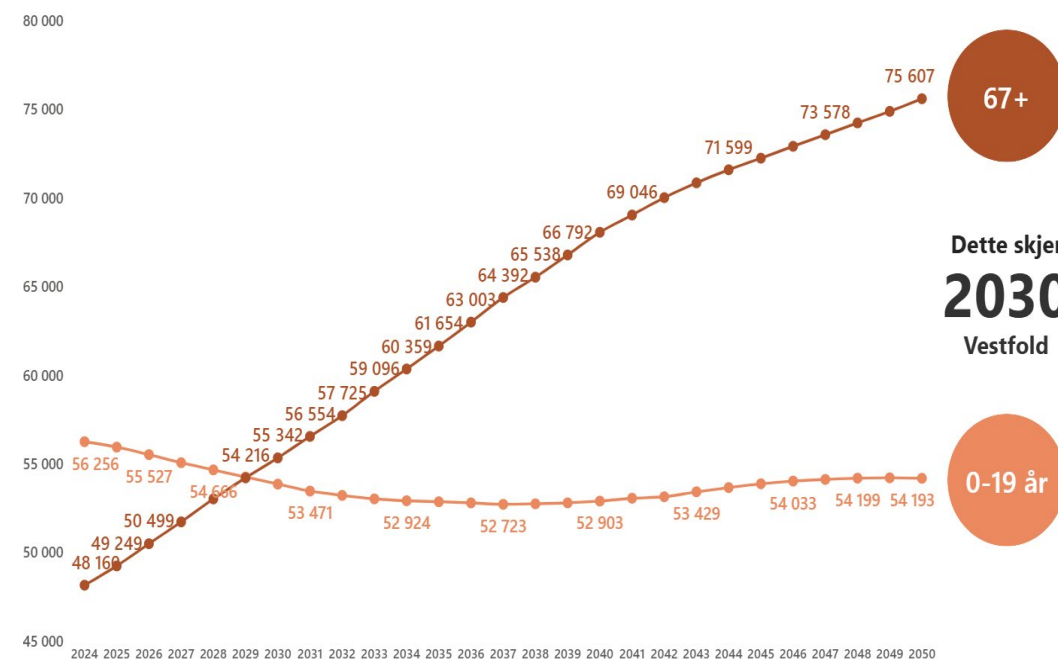
I 2030 vil det være flere over 67 år enn unge i alderen 0-19 år i Vestfold.

I 2050 vil flere enn én av fire innbyggere i Vestfold være over 67 år.

Søylene viser hvordan befolkningsøkningen i Vestfold fordeler seg aldersmessig: 0-19 år, 20-66 år og over 67 år. Totalt vekst er på 30100 i 2050.



Om fem år vil det være flere over 67 år enn unge i alderen 0-19 år i Vestfold

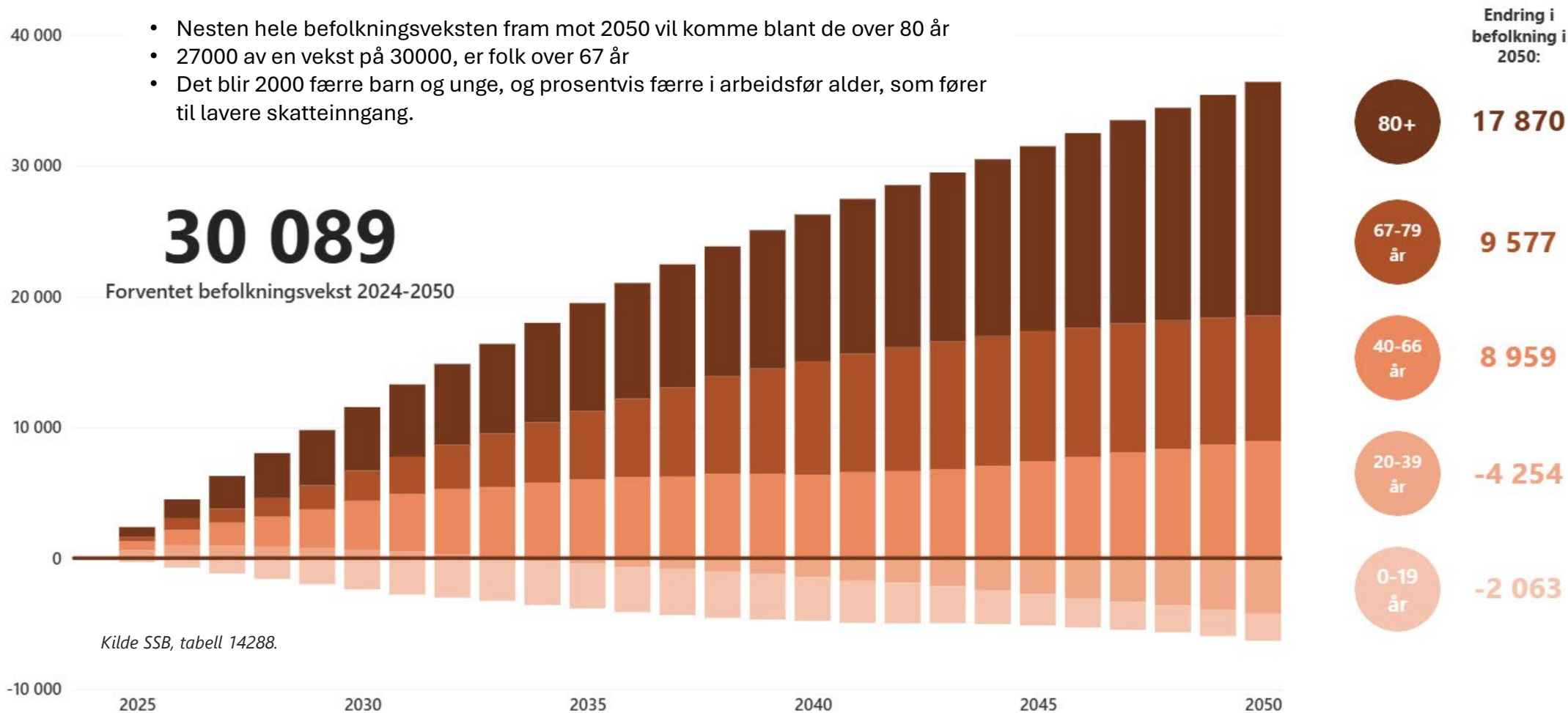




Befolkningsutviklingen i Vestfold 2024–2050

Innbyggertallet i Vestfold er forventet å øke med over 30000 personer innen 2050.

- Nesten hele befolkningsveksten fram mot 2050 vil komme blant de over 80 år
- 27000 av en vekst på 30000, er folk over 67 år
- Det blir 2000 færre barn og unge, og prosentvis færre i arbeidsfør alder, som fører til lavere skatteinngang.

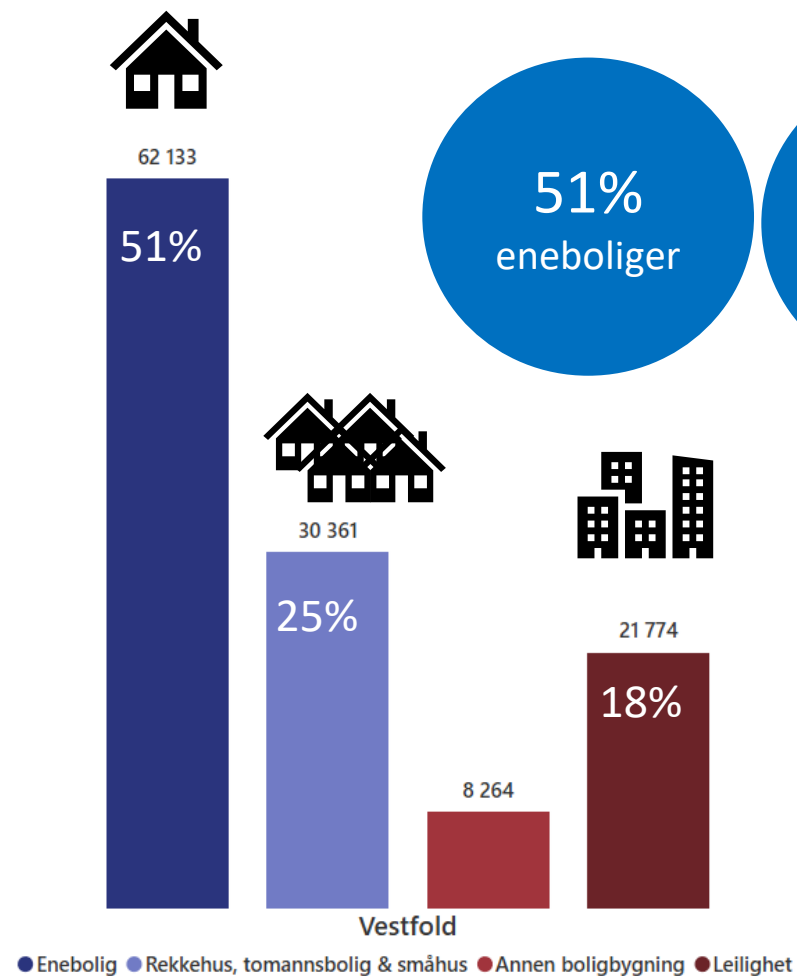


Boligtyper i Vestfold 2024



Slik bor eldre i dag:

80+

51%
eneboliger60%
bor i
eneboliger41%
over 80 år
bor i
eneboliger

Mer enn halvparten av boligene i Vestfold er eneboliger, og 60% av befolkningen bor i eneboliger. 41% av alle over 80 år bor i eneboliger i dag, og 32% bor i leiligheter.

4 091
32%1 134
9%2 354
18%5 301
41%

Små husholdninger bor i store boliger

Forhold mellom boligtype og husholdningstype



Folk i Vestfold bor romslig

Folk i Vestfold bor i overveiende grad i eneboliger og store boliger. Det er mange små husholdninger i Vestfold: Nesten 40% av alle husholdninger består av kun én person i dag, og 33% av husholdningene består av to personer. Sett opp mot den store overvekten av eneboliger tilsier det at folk bor romslig i Vestfold.

Antallet små husholdninger vil øke betydelig fram mot 2050

Framskrivinger viser at det vil være behov for ca. 22-23 000 nye boliger i Vestfold i 2050. Framskrivingene viser også at det er én- og to-person-husholdninger som er forventet å vokse mest i de neste tiårene. De vil utgjøre 75 % av alle husholdninger i 2050. Mange av disse er eldre.

Det er altså små husholdninger og eldre som driver boligbehovet.

Hvis vi skal fortsette å bygge boliger etter tidligere bomønster, vil det innebære enda flere store boliger, og et relativt sett stort arealbeslag.

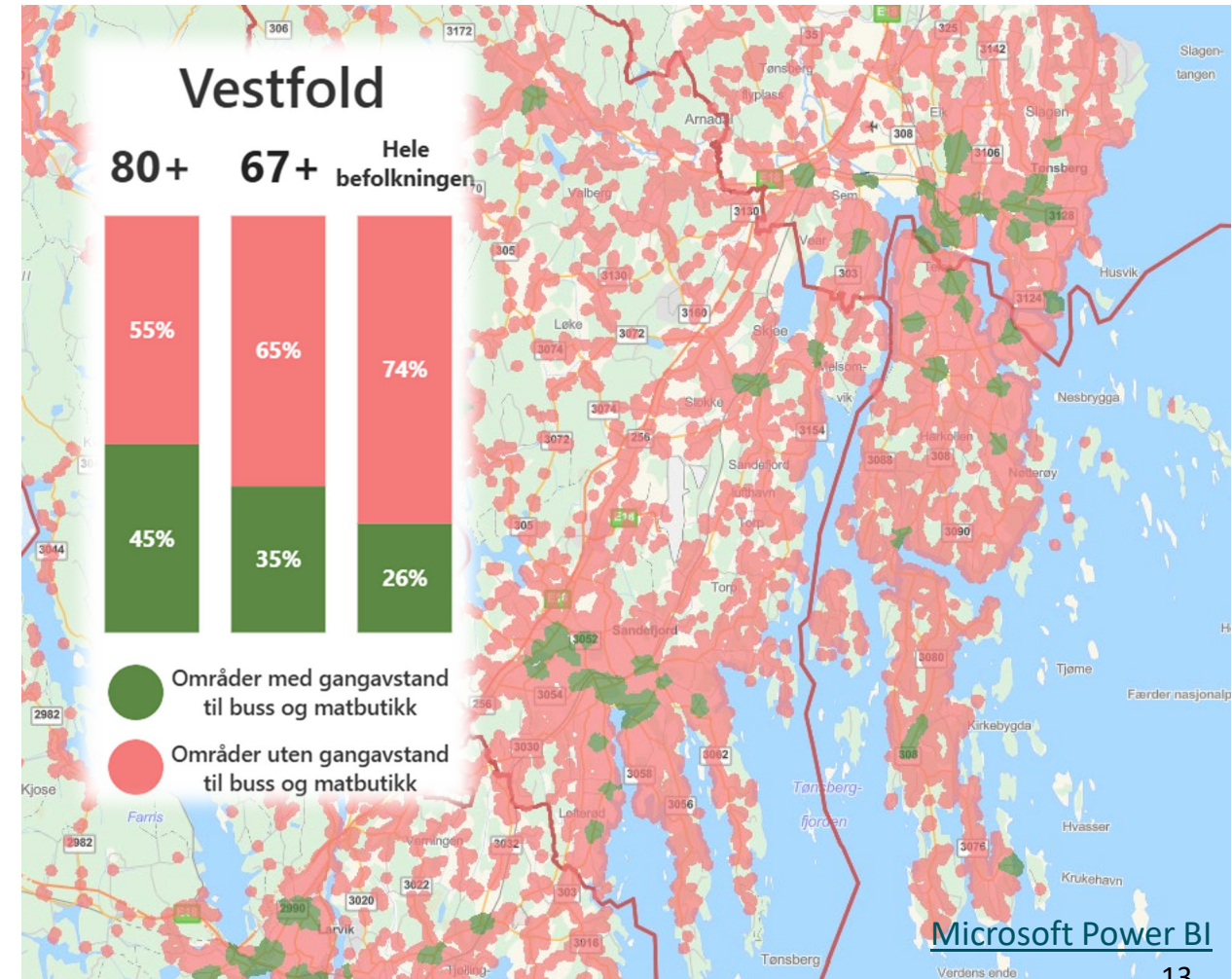
Befolkningen i Vestfold bor relativt spredt

Kartet viser beliggenheten til alle boliger i Vestfold. De grønne områdene viser boliger som ligger innenfor gangavstand (400 meter) til matbutikk og bussholdeplass med en viss frekvens av avganger i døgnet*. Boligene i de røde områdene har ikke tilgang til både matbutikk og bussholdeplass innenfor gangavstand, men mange har tilgang til kun buss.

25% av innbyggerne bor i gangavstand til både matbutikk og bussholdeplass. Over halvparten av de over 80 år (55 %) mangler primære hverdagstilbud i gangavstand.

Temakartene er interaktive for å være et verktøy og diskusjonsgrunnlag i kommuneplanleggingen. Kartene kan utvikles videre med flere temaer. Temakartene kan være en støtte i kommunenes planlegging av senterstruktur, tettstedsutvikling og boligbygging.

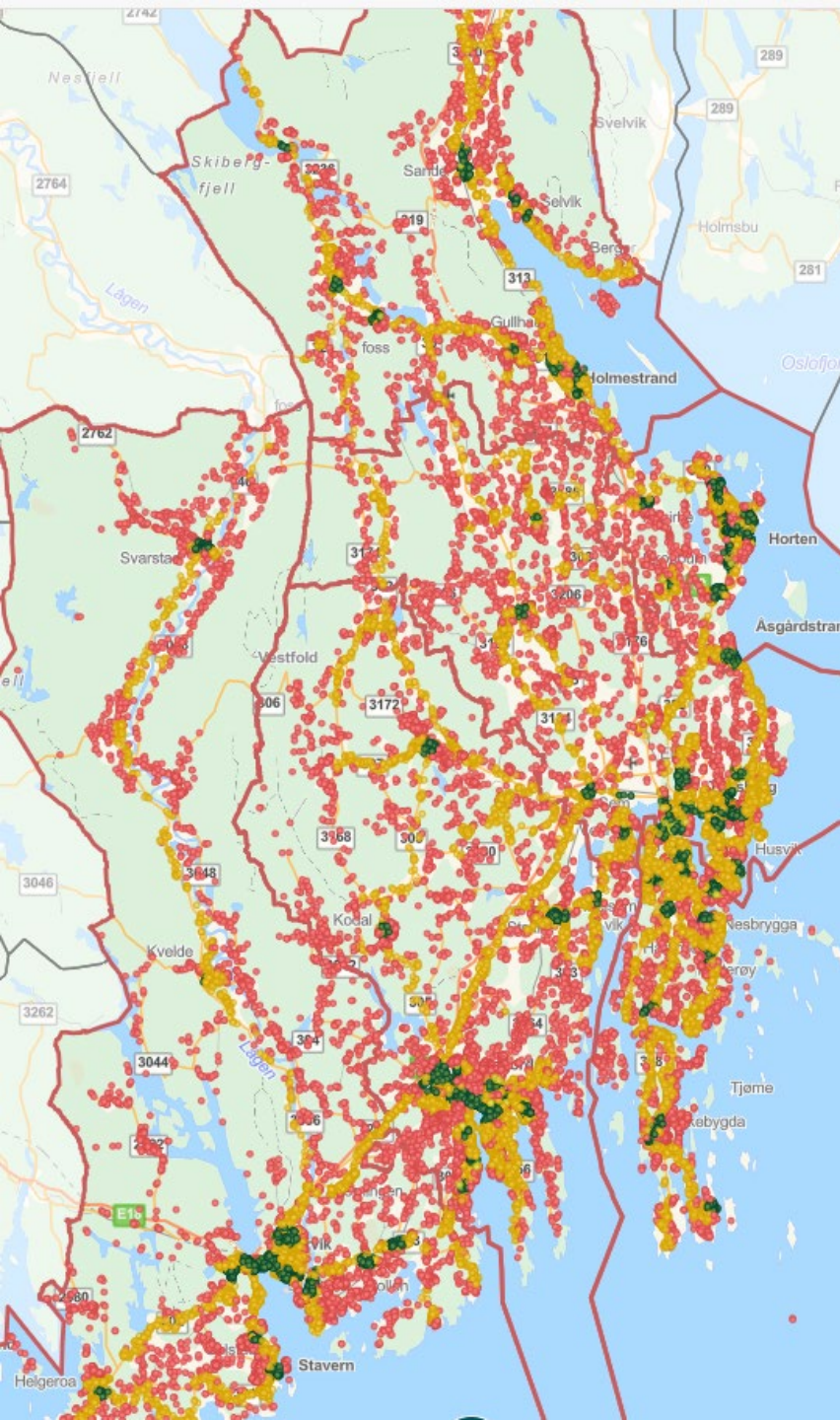
*Matbutikk og bussholdeplass i gangavstand er valgt som et minimum av tilbud for å kunne bo og klare seg alene.



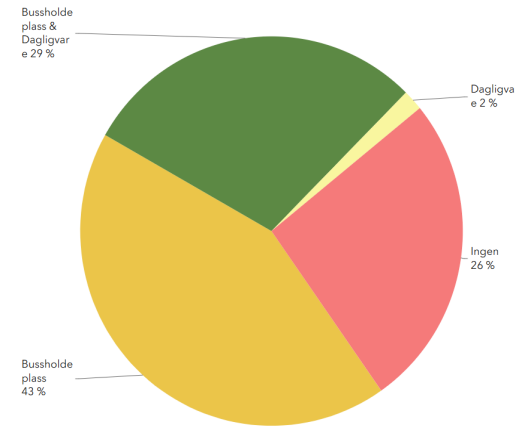


Sammendrag

Hvor er Vestfolds boliger lokalisert?



Her er et eksempel på informasjon og kart i Dashboardet. Det første kakediagrammet viser andel boliger som har gangavstand til matbutikk og buss:

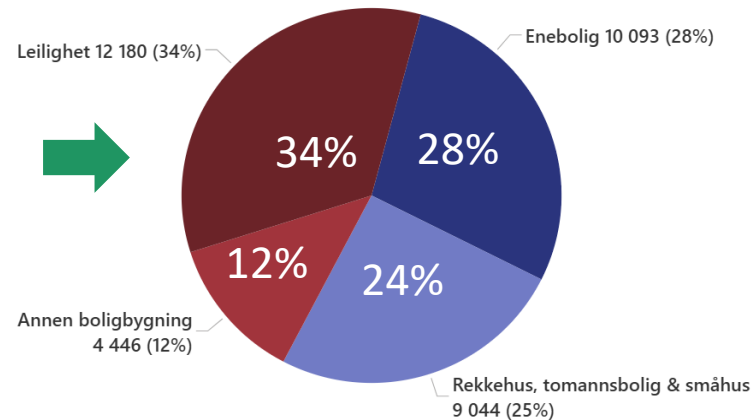


29% av alle boliger i Vestfold har gangavstand til både matbutikk og buss* (grønn).

43% av boligene har gangavstand til buss, kun 2 % kan gå til butikken, men ikke til buss (mørk gul).

26% av boligene er *uten* gangavstand til både matbutikk og buss (rosa).

Lokalisering av boliger



Boligtyper i grønne områder

Boligtyper i «grønne områder»

Boligsammensetningen i de grønne områdene på kartet er vist i kakediagrammet nederst.

Det viser at det er relativt mange småhus og eneboliger som ligger i med gangavstand til butikk og busstopp (52%)

Et flertall av leilighetsbygg og andre boligtyper (studentboliger institusjoner) er lokalisert i «grønne områder». Byer og tettsteder har en større andel leilighetsbygg enn andre områder.

[Lenke: Se mer detaljer på kartløsningen her.](#)

Byregnskapene for Vestfold har mer informasjon om boliger, demografi og bygninger i bykjernene:

Lenke: [Byregnskap for Vestfold](#)

*400 m er lagt til grunn for akseptabel gangavstand. Det er kun lagt inn busstopp med frekvente tilbud på 6 busser om dagen, eller mer.

Økte kostnader til helse og omsorgstjenester



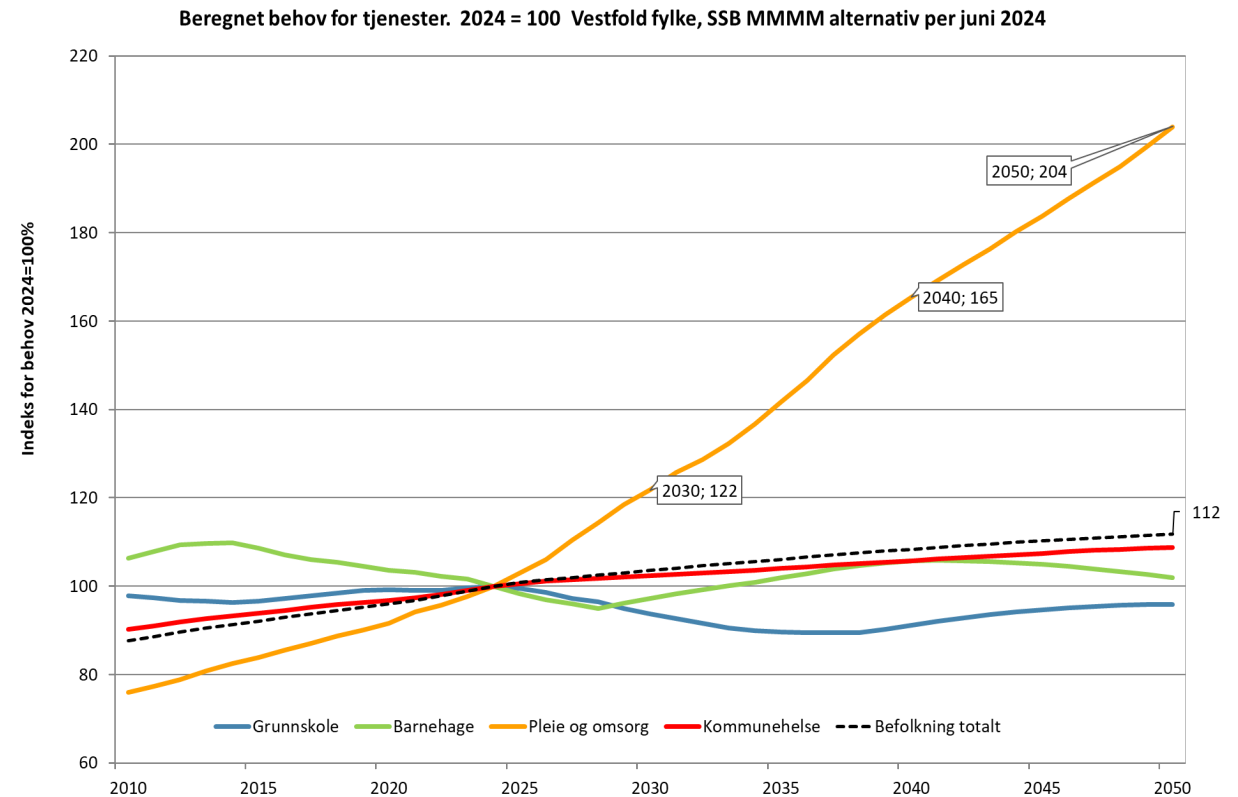
En aldrende befolkning vil medføre stor vekst i behov for pleie- og omsorgstjenester og en dobling av kostnadene til pleie og omsorg i kommunene innen 2050.

Dette medfører utfordringer for kommunene :

- Økt behov for helse- og omsorgstjenester
- En stor del av hjemmetjenestens arbeidstid går til transport
- Større press på sykehjem, bemannede boliger og hjemmebaserte tjenester
- Mangel på kvalifisert helsepersonell og rekruttering
- Større behov for egnede private boliger der eldre kan «bo hele livet»

Dette utfordringsbildet krever nye arbeidsformer og en helhetlig boligpolitikk. Hvor og hvordan eldre bor kan bidra til å redusere kostnadene til helse- og omsorgstjenester for kommunene, i følge Agenda Kaupang.

Illustrasjon: Agenda Kaupang





Konsekvenser for kommuneøkonomien

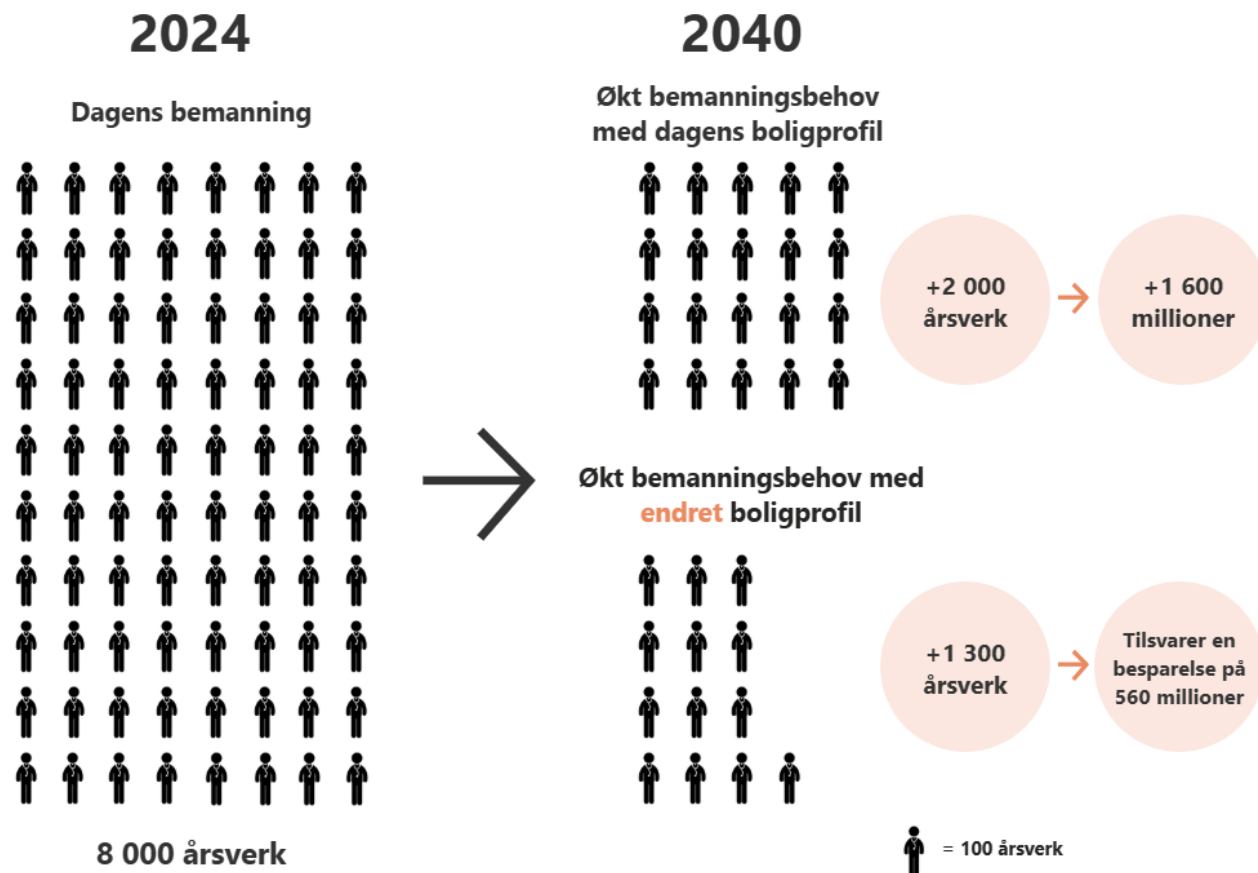


Selv om mange eldre kan bo hjemme med litt hjelp, vil det være dyrt å tilby helse- og omsorgstjenester i hjemmene når man bor spredt. Mye av tiden til hjemmesykepleien vil gå til kjøring, ikke til faktisk hjelp. Den forventede økningen av eldre vil føre til en sterk vekst i kommunenes utgifter til pleie- og omsorgstjenester. Ref. illustrasjonen til høyre og på forrige side.

Agenda Kaupang (AK) har beregnet at med dagens bomønster, sammen med en videreføring av dagens tjenestepraksis i kommunene, vil det være behov for mer enn 2 000 nye årsverk innen pleie- og omsorgssektoren i Vestfoldkommunene i 2040.

Et alternativt scenario også fra AK, er basert på at flere eldre bor i mer egnede og sentrumsnære boliger, slik at de kan klare seg lenger uten pleie og omsorgstjenester. Da vil det være behov for omtrent 1300 flere årsverk i 2040 enn i dag. Det utgjør en besparelse på 700 årsverk, eller 563 mill. kroner i året i 2040.

I tillegg kommer evt. sparte utgifter til bygninger og drift av pleie- og omsorgstjenester. For at besparelsen skal kunne oppnås, må det være nok egnede boliger tilgjengelig, lokalisert i tettsteder og sentrumsområder og lokalsentra som gjør at folk kan klare seg lenger uten hjelp. Når sykehjem ikke er løsningen på en aldrende befolkning, blir det viktig å legge til rette for ønsket boligutvikling. Kommunenes arealplaner og arealstrategier er viktig verktøy for å løse lokaliseringen.





Sammendrag

Boligveksten drives av vekst i den eldre befolkningen

Basert på Pandas boligmodul

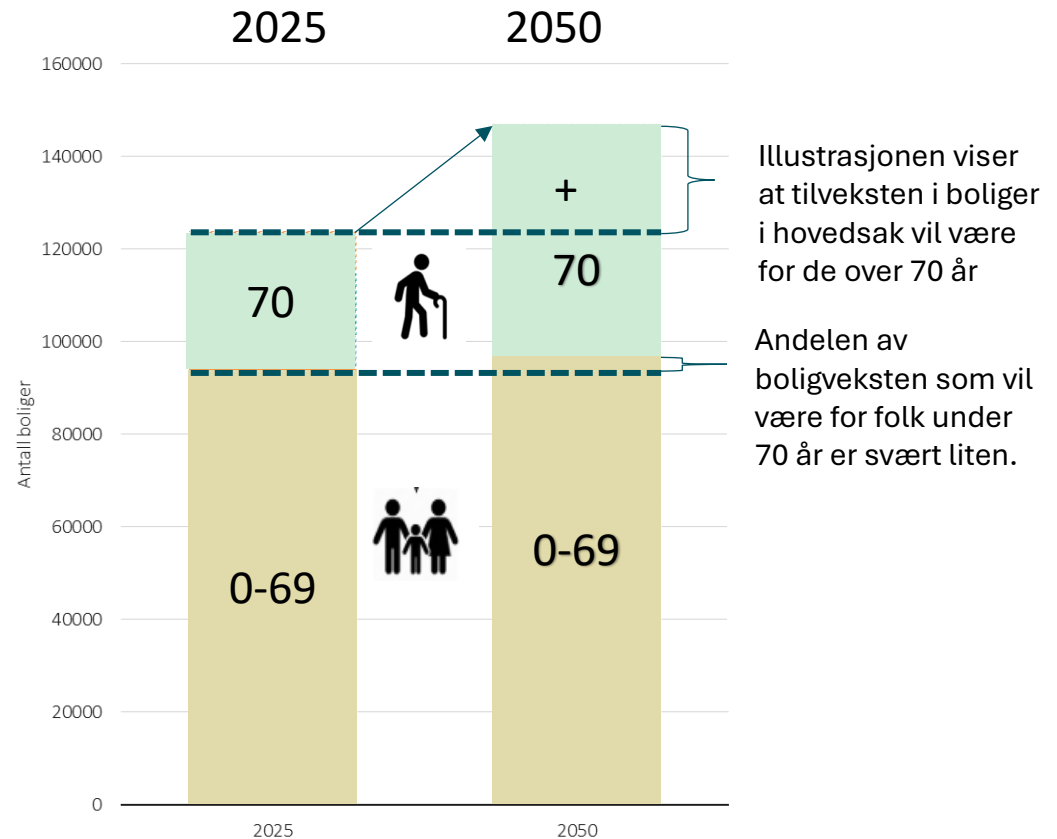
Befolkningsvekst + boligvekst i 2025 og i 2050.

Figurene viser den totale boligmassen i Vestfold i 2025 og i 2050 i forhold til befolkningens alder, som her er delt i to store grupper: 0–69 år og 70 år og eldre.

Vestfold har ca. 124 000 boliger i dag. Totalt er det forventet behov for ca. 22–23 000 nye boliger i Vestfold de neste 25 årene, dvs. i gjennomsnitt ca. 900 boliger pr år (= 150 boliger pr kommune pr år).

Figuren viser at mesteparten av det forventede boligbehovet de neste 25 årene vil være for eldre innbyggere. Veksten i aldersgruppen 0–69 år er marginal, og det vil derfor være behov for få boliger til denne aldersgruppen.

Med en økt boligrotasjon, dvs. at flere eldre og små husholdninger velger å flytte til en mindre bolig, vil det frigjøre et større antall eneboliger enn tidligere.



Illustrasjonen viser at tilveksten i boliger i hovedsak vil være for de over 70 år

Andelen av boligveksten som vil være for folk under 70 år er svært liten.

Antall boliger i Vestfold i dag og 2050 framskrevet for to aldersgrupper: 0–69 år og 70+.

Kilde: Panda boligmodul, forenklet graf.

Preferanser - Hvordan ønsker folk å bo som eldre?

Det har blitt gjennomført flere undersøkelser av befolkningens boligpreferanser de siste årene, både nasjonale og regionale. I flere av undersøkelsene har det vært et særlig fokus på hvordan eldre bor og ønsker å bo. Samlet gir undersøkelsene en pekepinn på hva befolkningen legger vekt på ved valg av bolig, og hva kommunene må være oppmerksomme på ved utforming av sin boligpolitikk.

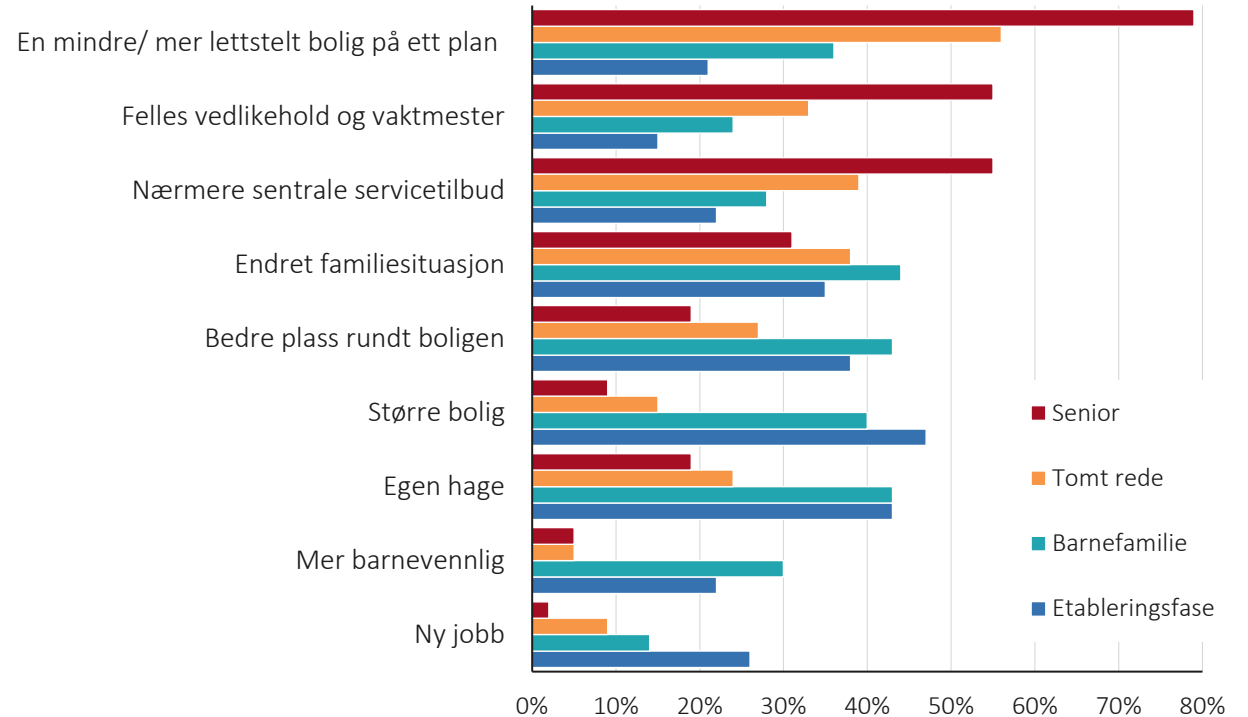
I en undersøkelse for Buskerudbyen kommer det fram at mange barnefamilier og folk i etableringsfasen ønsker seg en større bolig, gjerne med hage og plass rundt boligen og mindre innsyn. Eldre som har flyttet oppgir ønske om en mer lettstelt bolig og felles vedlikehold- og vaktmestertjenester som de viktigste grunnene for at de har valgt å flytte (Kilde: Opinion, 2021. Boligpreferanse Buskerudbyen).

I undersøkelsen for Buskerudbyen er det også stilt spørsmål om ønsket boligtype ved eventuell flytting. Flertallet av de yngre (etableringsfase og barnefamilier) ønsker seg enebolig eller småhus, mens de eldre ønsker seg en leilighet, altså noe mer lettstelt.

Hele 65 % av seniorer ønsker seg leilighet, men ca. 20 % ønsker egen hage.

En del seniorer svarer også «vet ikke» (15 %).

Hvorfor vurderer man å flytte?



Livsfaser:

Etablering: Under 40 år og uten hjemmeboende barn

Barnefamilie: Ett eller flere hjemmeboende barn

Tomt rede: 40-64 år uten hjemmeboende barn

Senior: 65 år+ uten hjemmeboende barn

Kilde: Buskerudbyen, Opinion, 2021

Preferanser - Eldre kvier seg for å flytte



- **Yngre i etableringsfasen er mest flyttevillige: Hele 70 % har flyttet i løpet av de siste årene, og 60 % planlegger å flytte.**
- **Barnefamilier og kategorien «tomt rede» (40-64 år uten hjemmeboende barn) er mer bofaste, rundt 30% planlegger å flytte.**
- **Mer enn 80 % av seniorer over 65 år har ikke flytteplaner (Opinion, 2021).**

Den viktigste enkeltgrunnen folk oppgir til ikke å ønske å flytte, er **emosjonell tilknytning** til nåværende bolig (Ipsos, 2023). Nesten en av fire nevner dette som det viktigste.

7 % trekker fram økt avstand til venner og familie som et hinder.

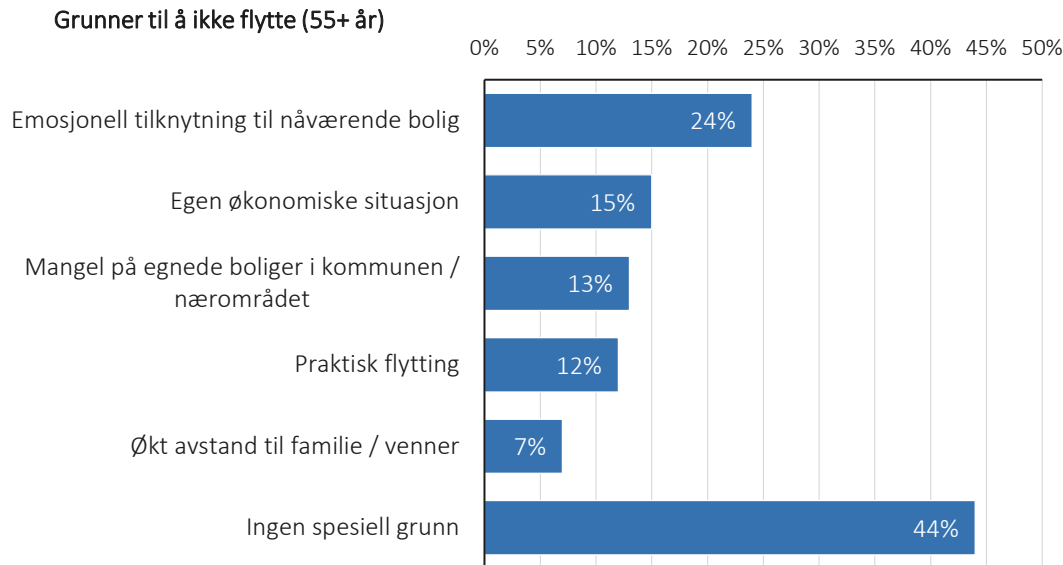
Nesten halvparten (44%) oppgir «ingen spesiell grunn». Dette kan tyde på at de ikke har tenkt på å flytte (Figuren viser kun de viktigste årsakene).

Egen økonomi, mangel på egnede boliger i kommunen eller nærområdet og det praktiske ved flytting er også viktige årsaker.

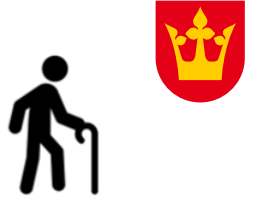
I en undersøkelse i Sandefjord fremstår ikke økonomi som det viktigste hinderet: **60 % tror at de har råd til å kjøpe den boligen de ønsker seg.** Samtidig er det nesten 30 % som ikke tror at de har råd til det. Her er det stor forskjell mellom kvinner og menn.

Spørsmål til svar i figuren: Nedenfor er en liste over ting som kan være til hinder for å flytte. Vil du si at noen av disse er til hinder for at du vil flytte til en annen bolig enn den du bor i dag?

Kilde: Ipsos (2023) for Huseiernes Landsforbund og Pensjonistforbundet.
Landsdekkende undersøkelse, 55+ år



Preferanser - Hva mener eldre om bomiljø?



Her er en oppsummering av preferanser hentet fra ulike spørreundersøkelser nasjonalt og lokalt. Mer om kilder kan leses i hovedkapittelet i dokumentet:

Et gjennomgående tema er ønsket om stabilitet og å være en del av et variert fellesskap.

- Bo i kjente omgivelser: De aller fleste vil helst fortsette å bo i samme område som i dag, i nærheten av familie og sosiale nettverk.
- Aldersblandede nabolag: Mange ønsker å bo i et bomiljø med folk i alle aldre.
- Lettstelt bolig: Ønsket er først og fremst en lettstelt bolig, men det er ikke et krav at den må være helt ny.

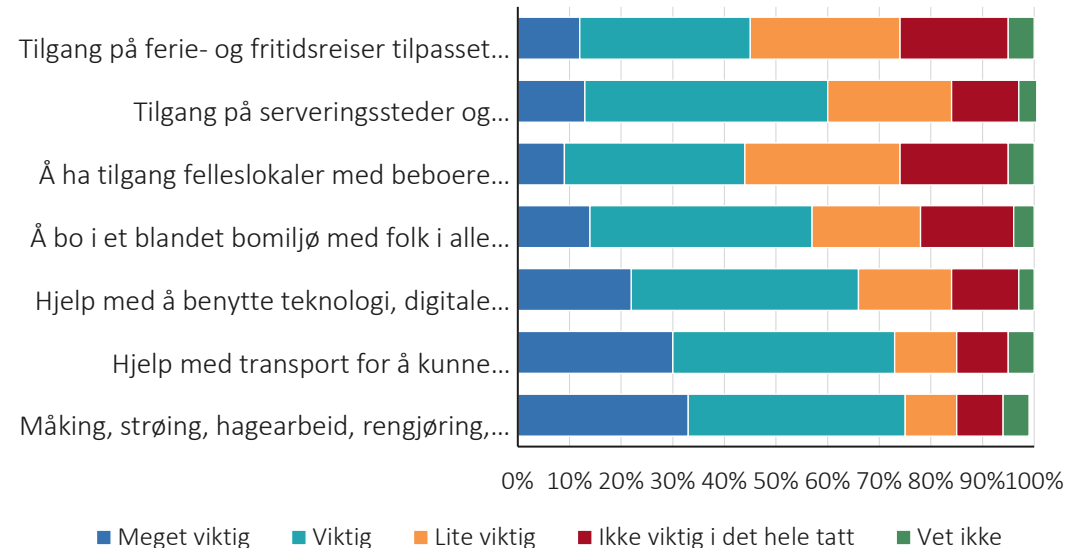
Tilgang til tjenester og sosiale møteplasser er avgjørende. Samtidig er det en tydelig etterspørsel etter arenaer tilpasset egen aldersgruppe.

- Nærhet til det daglige: Tilgang til matbutikk, apotek, helsetjenester og kulturtilbud er helt sentralt.
- Egnede sosiale arenaer: Samtidig som man vil bo integrert, er det et sterkt ønske om tilpassede tilbud:
 - Over halvparten ønsker seg møteplasser og serveringssteder som passer for eldre.
 - Rundt 45 % mener det er viktig med tilgang til felleslokaler og fritidsreiser for sin egen aldersgruppe.

Behov for praktisk og digital hjelp. For å kunne bli boende hjemme, er mange avhengige av konkret hjelp i hverdagen.

- Praktisk hjelp: Behovet er stort. Tre av fire oppgir at hjelp til oppgaver som måking, strøing, hagearbeid, renhold, vedlikehold, handling og transport er viktig.
- Digital hjelp: Den digitale hverdagen er en utfordring for mange, og to av tre sier de vil trenge hjelp til å bruke digitale tjenester.

Hvor viktig tror du følgende vil være for deg for å kunne ha god livskvalitet når du blir eldre?





Sammendrag

Vestfolds boligbehov fram mot 2050

I Vestfold er det forventet et behov på ca. 22-23 000 nye boliger for å møte befolkningsveksten innen 2050, dvs. ca. 900 boliger i året i gjennomsnitt i Vestfold.

Å bygge boligtyper etter dagens boligsammensetning (Søyle 1) vil ikke møte den demografiske utviklingen, men forsterke utfordringene med at en stor andel eldre og enslige bor i store boliger. Mange av disse er spredt lokalisert.

Et alternativt scenario er Vestfold bygger boliger framover som er tilpasset små husholdninger og boliger som er egnet for eldre. Lokaliseringen kan tilpasses behov for viktige tjenester i gangavstand (Søyle 2)

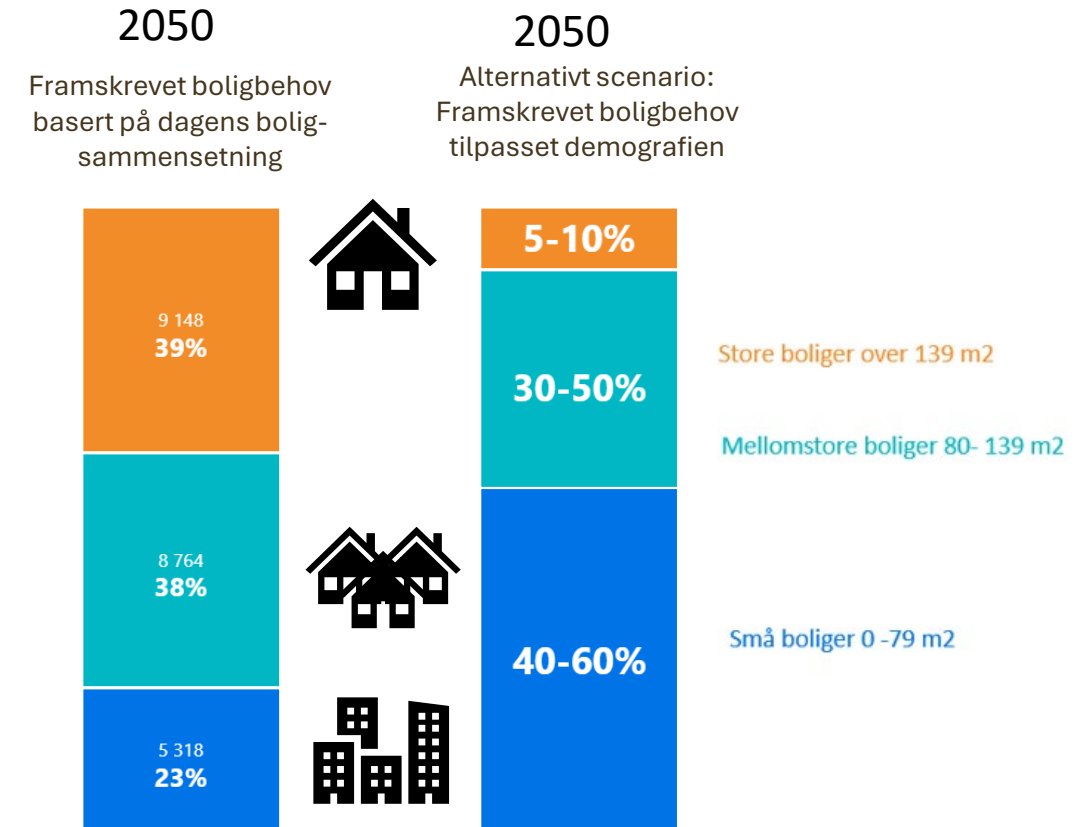
Hvilke typer boliger som skal bygges, bør tilpasses både sted og innbyggernes preferanser. For å lykkes med en boligrotasjon, bør boligene være slik at folk og eldre opplever dem som attraktive alternativer til eneboligen.

Boliger og nabolag bør styrkes med gode uterom, fellesarealer inne og sosiale møteplasser. Det kan bidra til at eldre klarer seg selv lenger i egen bolig, mindre ensomhet og bedre tilgang på service og helsetjenester.

Generasjonsboliger vil trolig også kunne bli noe flere ønsker seg framover.

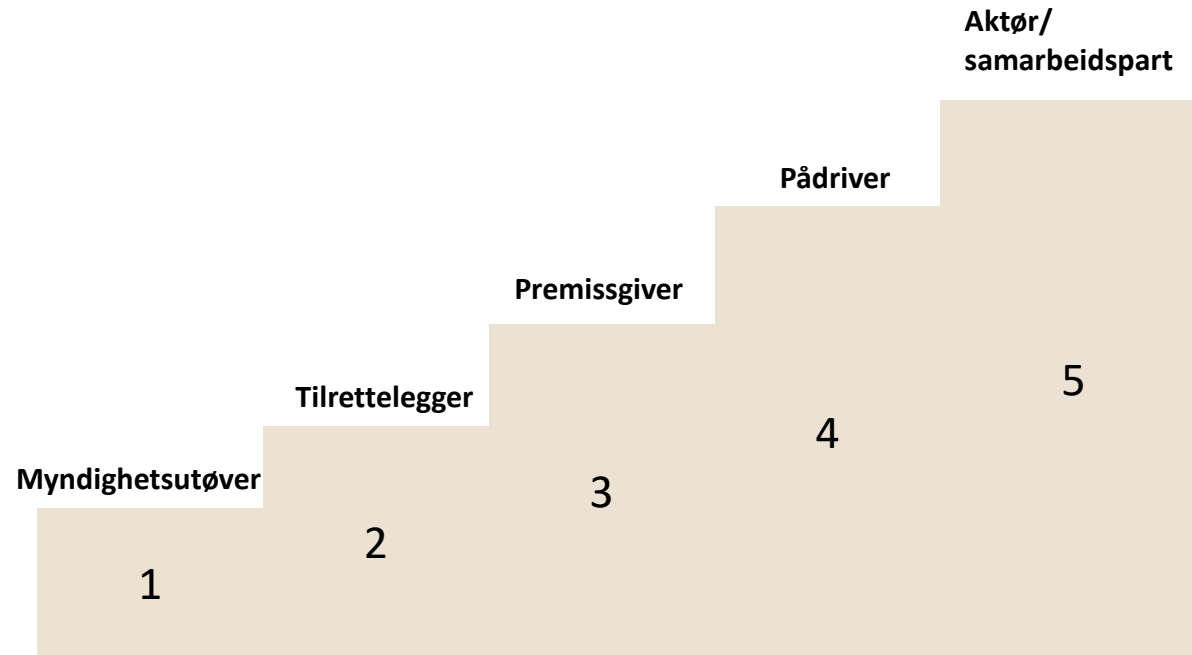
De fleste boligene er bygd, og mange må oppgraderes for å være egnet å bo i også som gammel.

Ca. 85% av total boligmasse i Vestfold er 25 år eller eldre i 2050, kun 15% er nyere.





Kommunens roller, virkemidler og handlingsrom



*Illustrasjon: Jo mer aktiv rolle kommunen tar, dess mer innflytelse. Rollene kommunene kan ta
Inspirert av rapporten «Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør» Asplan Viak for KS, 2018*

Kommunene har et bredt handlingsrom og mange virkemidler for å fremme en ønsket boligpolitikk. Som trappen på illustrasjonen viser kan kommunen bevege seg oppover fra myndighetsrollen til en proaktiv tilnærming.

Kommunen er en samfunnsutvikler som omfatter flere roller; myndighetsutøver, tilrettelegger, premissgiver, pådriver og aktør/samarbeidspart. Kommunen kan engasjere seg på ulike nivåer med utgangspunkt i de ulike rollene.

De kommunene som går aktivt inn som pådriver, aktør og utvikler, vil ha størst mulighet for å gjennomføre ønsket boligpolitikk. Føringer og bestemmelser i planverket må ligge til grunn for myndighetsrollen, så vell som alle andre roller.

Som grunneier har kommunen mulighet for å ta en aktiv rolle på de øverste trinnene. Eiendommer er derfor et viktig virkemiddel.

Kommunen kan også ta i bruk virkemidler som f.eks. Husbanken forvalter.

Rapportens hoveddel beskriver nærmere rollene som er illustrert i trappen og viser eksempler på handlingsrom og muligheter.

Sammendrag

Som grunneier har kommunen et stort handlingsrom til å ta en aktiv rolle

Kommunale eiendommer er en verdifull ressurs i utviklingen av prosjekter og det kan være hensiktsmessig å kartlegge eiendommene.

Kommunen kan som grunneier ta en aktiv rolle, både gjennom å initiere egne boligprosjekter eller bruke eiendommene for å søke samarbeid med private utbyggere.

Gjennom **strategisk salg av egne eiendommer vil** kommunen kunne være en premissgiver og få mulighet til å sette krav eller styre prosjektutviklingen.

Salg med vilkår eller salg til beste prosjekt gjennom konkurranse, er to måter å sikre at eiendommer blir utviklet i tråd med boligpolitikken og kommunens behov.

Eksempel: Bærum kommune har flere gode boligprosjekter. Kommunen har jobbet bevisst med både virkemidler og ved selv å være en aktiv samarbeidspart og initiativtaker for å få til nye og sosiale boligprosjekter. Kommunen har personer med solid kompetanse innen eiendomsutvikling.

Lenke til kommunes strategi og finansiering: [Bærum kommune Det gode nabolag- mix](#) Lenken inneholder info om flere boligprosjekter i Bærum.

Illustrasjoner: Bærum kommune og prosjektet «Det gode nabolag»





Sammendrag

Kommunens arealstrategi

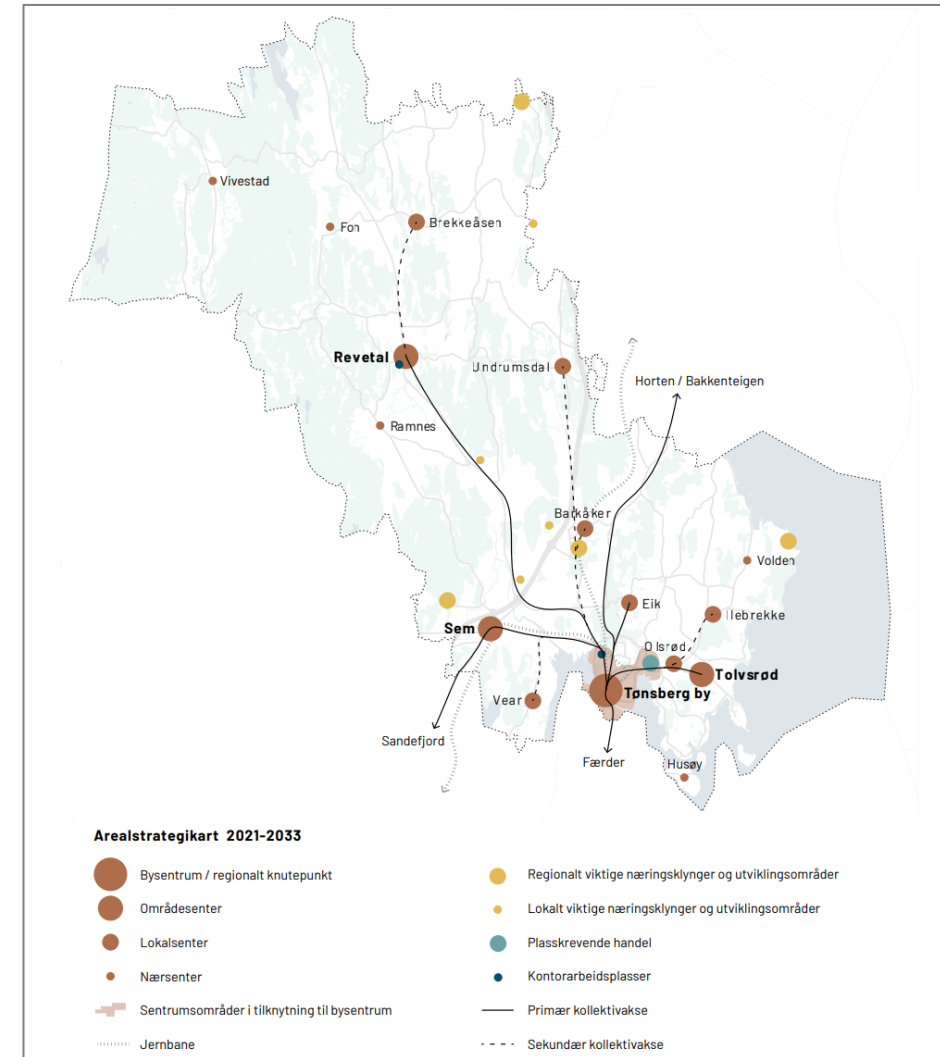
Arealstrategien er kommunens overordnede prinsipper for framtidig arealutvikling. Alle kommunene i Vestfold har en arealstrategi, og denne gir kommunen et grunnlag for å styre arealbruken i ønsket retning, blant annet for å samordne bolig-, areal- og transportplanlegging. En langsiktig arealstrategi er en viktig kobling mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og bidrar til at arealdelen er godt tilpasset kommunens behov og utfordringer.

Ved lokalisering av boliger for eldre, der gode bomiljøer med kort avstand til ulike servicetilbud og kollektivtilbud er særlig viktig, vil arealstrategien være et viktig politisk styringsverktøy.

Boligreserven eller *arealreserve til bolig* er områder som er avsatt til boligformål eller transformasjonsområder med mulighet for boligutbygging i kommuneplanens arealdel, men som ennå ikke er utbygd.

For å lykkes med en ønsket boligutvikling, bør arealreservene ses i sammenheng med kommunenes arealstrategi, og være tilpasset utviklingsbehovet.

For å sikre en utvikling i tråd med kommunens arealstrategi, jobber kommunene også med fortettingsstrategier og andre planer for stedsutvikling og lokalisering.



Eksempel på arealstrategi-kart, Tønsberg kommune.

Kommunens arealreserver – eksempel fra kartløsningen

Generasjonsvennlige boområder?

Temakartene som fylkeskommunen har utarbeidet i boligbehovsanalysen, kan være en støtte og diskusjonsgrunnlag i planlegging av senterstruktur, tettsteds- og boligutvikling i kommunene.

De grønne områdene i kartet defineres av boliger som ligger innenfor gangavstand til matbutikk og bussholdeplass med en viss frekvens i døgnet. Områdene kan derfor være egnet for aldersvennlige boliger og steder hvor nærmiljøkvaliteter og tilbud bør styrkes.

Det vil variere hva de grønne områdene har i dag og hva de bør tilføres. Dette kan eksempelvis være service, grønnstruktur, legetjenester og sosiale møteplasser og tilbud, også for eldre.

Kartet viser at en del planlagte utbyggingsområder (gult) ligger innenfor de grønne sonene, men også at det er store arealreserver utenfor.

Konsentrert bosetting forenkler kommunenes drift av hjemmetjenester, som vil være en viktig premiss for arealpolitikken framover.



Eksempel fra fylkeskommunens kartløsning, her fra Sandefjord. Eksisterende boliger i henholdsvis rødt og grønt, og arealreservene i gult.

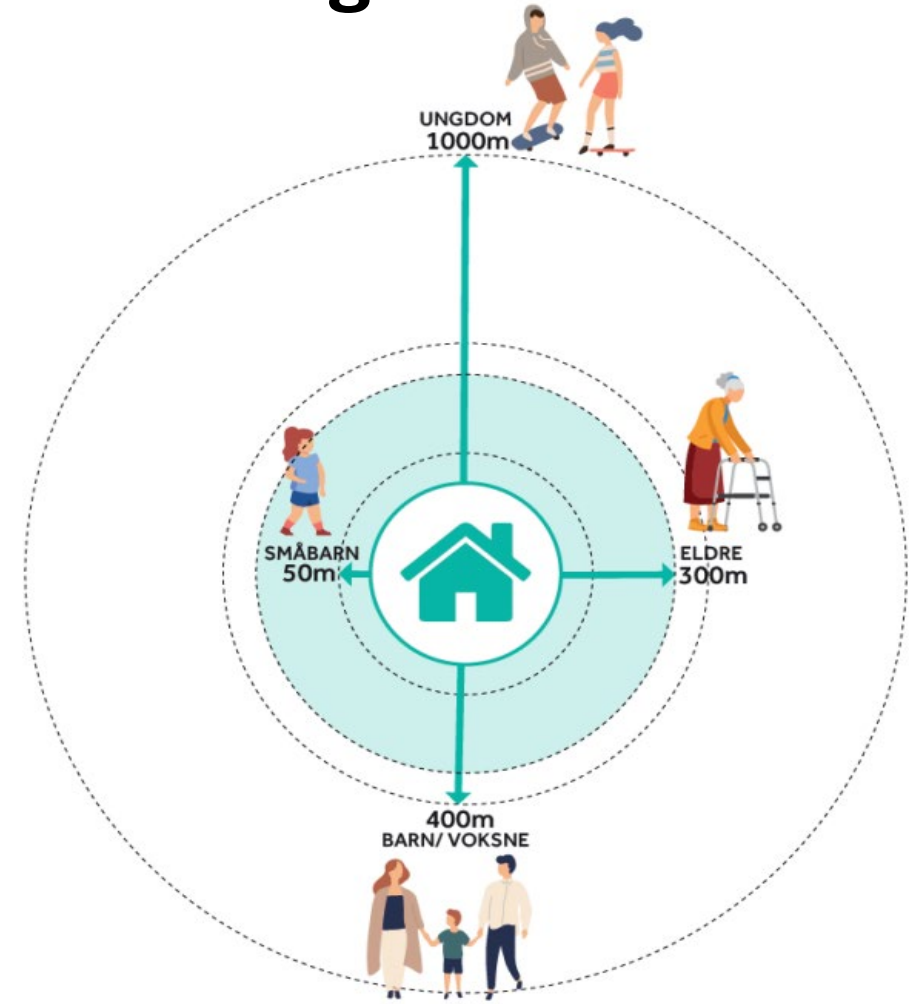
5-minutterssteder som generasjonsvennlige samfunn

Å utvikle aldersvennlige boliger og bomiljøer som eldre i størst mulig grad kan eie eller leie selv, handler også om stedsutvikling og gode nærmiljøkvaliteter.

Tettsteder og lokalsenter kan utvikles til aldersvennlige «5-minutters steder» slik at folk kan nå funksjoner og hverdagstjenester til fots og/eller med sykkel. Ved å utvikle gode handels- og servicesoner der kommunen ønsker at flere eldre innbyggere skal bosette seg, og planlegge boligutviklingen fra sentrum og utover, kan kommunen legge til rette for aldersvennlig stedsutvikling og at flere får mulighet til å fortsette å bo i eget nærmiljø. Tilgjengelige og trygge offentlige rom og nærhet til grønnstruktur er viktige elementer for å tilrettelegge for daglig aktivitet, sosialisering og samhold.

Tilrettelegging av aldersvennlige steder bidrar til at flere kan bo hjemme og leve selvstendig lenger, reduserte tjenestebehov og kostnadseffektive helse- og omsorgstjenester som følge av samlokalisering og redusert reisetid.

OBOS har utarbeidet en veileder for aldersvennlige boliger med prinsipper for tilrettelegging både for nabolaget, bygninger og uteområder. I veilederen foreslås tiltak som kan bidra til økt livskvalitet for eldre i egen bolig og i bomiljøet.





Sammendrag

Boligpriser og betalingsevne

Boligprisene har økt over hele landet, også i Vestfold. Det er stor prisforskjell mellom nybygg og bruktboliger, opp til 50%. Når bruktboligene i Vestfold er vesentlig billigere enn nye boliger, fører det til at det blir vanskeligere å omsette nye boliger.

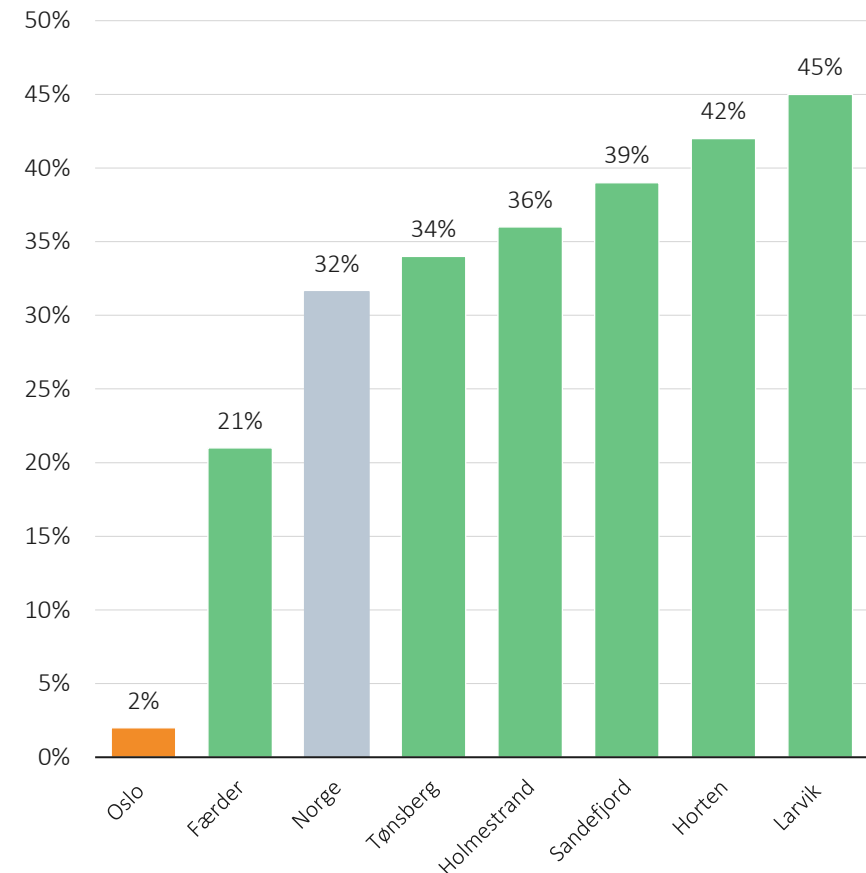
Boligprisene i Vestfoldbyene ligger i gjennomsnitt under gjennomsnittet i landet, og Vestfold har vesentlig lavere priser enn i Oslo.

Sykepleierindeksen viser at en person med sykerpleierlønn har råd til en tredjedel av boligene på markedet i Tønsberg og Holmestrand. I Larvik kan en med sykerpleierlønn ha råd nesten halvparten (45%) av boliger, mens i Oslo kun 2%.

Økonomi og høye ny-boligpriser er en av flere årsaker til at eldre ikke flytter fra enebolig til en mer egnet nyere bolig. I følge undersøkelsen i Sandefjord, gjennomført av Telemarksforskning, sier ca. 30% av de spurte over 60 år at de ikke tror de ville hatt råd til å flytte inn i en egnet bolig de ønsker seg.

Finansiering kan være en utfordring for mange, og det å ta opp lån kan være en barriere.

Sykepleierindeksen for Vestfold, 2024



Eierforhold og tilgang til boligmarkedet

Boligpolitikken i Norge har historisk støttet privat eierskap av egen bolig. Det har ført til at det kan være vanskelig å få seg et stabilt sted å bo, for folk som ikke har økonomi til å kjøpe egen bolig.

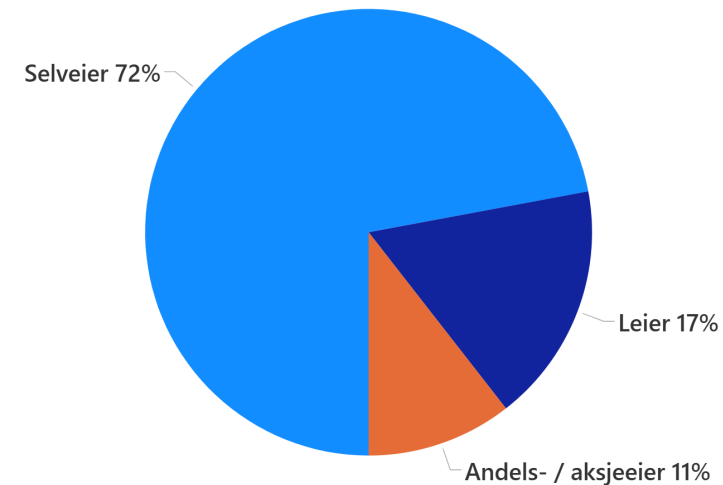
Mange unge sliter med å komme inn på boligmarkedet som følge av høye priser, særlig i de største byene. Det testes ut tiltak og eiemodeller for å imøtekomme behovet for at flere unge skal kunne komme seg inn på boligmarkedet. Samtidig er det også et økende problem at eldre som ønsker å flytte fra eneboligen sin til en mer egnet, nyere eller sentralt beliggende bolig, opplever at prisene på boliger er for høye.

I Vestfold kan nye boliger ha opptil dobbel pris pr m² i forhold til brukte. Det er også store prisforskjeller mellom by og land. Det bidrar til at ønsket boligrotasjon går tregere, og eldre blir boende i en bolig som kanskje ikke egner seg å bli gammel i.

Ulike leiemodeller som kan gi stabilitet og forutsigbarhet, diskuteres og prøves ut i mange prosjekter nå. Det er økende interesse for utleieboliger til for alle aldersgrupper, og vi har fått flere eksempler som viser at det fungerer og at det er et marked for leieboliger også i Vestfold.

Illustrasjonen viser fordelingen av andel leie-, selveier- og andels-/aksjeboliger i Vestfold. Vestfold har 72% selveierboliger.

Eierforhold i Vestfold



Illustrasjonen viser andelen leie- og eierboliger i Vestfold.



Eierskapsmodeller og husbankens virkemidler

Flere boligprosjekter har testet ut det som kalles **leie til eie og deleie**, og i noen prosjekter er det mulig å velge enten å eie eller å leie. Det siste er også relevant for boliger som er tilrettelagt for seniorer. Det gir de som har lyst til å flytte, mulighet til å selge boligen og slik frigjøre midler til å leie en mer egnet bolig. Leieboersamvirke er under testing og en nye modell som er tilpasset det norske boligleiemarkedet er utviklet. Å leie en bolig gir mindre økonomisk risiko enn å eie. På den andre siden bygger man heller ikke opp egenkapital, og kan få utfordringer når leieprisene øker.

Leieboerforeningen i Oslo har nylig lansert en ny leiemodell som kan være verdt å sjekke ut. Den heter «**Leierboersamvirke**»: [Lenke til veileder-Leieboersamvirke](#)

Stiftelse er en form for **boligsameie** som har interessante muligheter for å holde prisene på boligene i stiftelsen lave.

Tilvisningsavtaler brukes for å skaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte. Kommunen har tilvisningsrett til minst 40% av utleieboligene i et privat boligprosjekt, og avtalen varer i minst 20 år.

Husbanken kan gi gunstig finansiering til utleiere for å bygge eller kjøpe boliger som inngår i tilvisningsavtalen*.

Husbanken har også finansieringsordning til ombygging av eksisterende boliger knyttet til universell utforming.

Alle boligene i bydelen Tømmerkaia i Skien er utleieboliger og kommunen har inngått avtale om tilvisningsrett til samtlige leiligheter. I tillegg er leieavtalene uavgrenset i tid for beboer, og med forutsigbare priser.



*Det er nylig i 2025, gjort endringer i rammen rundt tilvisningsavtaler som har satt begrensninger i bruken, noe som bør undersøkes nærmere.

[10 viktige punkter og poenger om tilvisningsavtaler](#)

Sosiale og nye boformer med deling

Endringer i demografi, mange som bor alene og nye familiestrukturer kan være grunner til at vi ser en økende interesse for at folk er nysgjerrige på mer sosiale boformer, med deling av arealer og fellesskap med naboer og gjenbeboere.

Sosiale boformer bidrar til å motvirke isolasjon, fremme sosialt samvær og legge til rette for gjensidig hjelp mellom beboere.

Å redusere ensomhet og bidra til økt aktivitet blant eldre er god folkehelse. Ensomhet blant unge, utfordringer knyttet til å komme inn på boligmarkedet og skilsmisser bidrar til at fellesskapsorienterte boformer har fått større oppmerksomhet generelt og blant ulike aldersgrupper. Flere unge, særlig i de største byene, går i økende grad sammen og kjøper en større leilighet på deling. Det gir mer areal for pengene, samtidig som man har et sosialt fellesskap.

Den økende interessen for nye boformer gjenspeiles i en rekke initiativer fra både enkeltpersoner, grupper av privatpersoner, kommuner og utbyggere. Flere aktører ser nå et kommende marked i å utvikle sosiale boligkonsept og deling av arealer mm.

Gjennom en systematisk satsning på **sosiale boformer** av ulike typer, kan det legges til rette for bærekraftige boligmiljøer som fremmer trivsel, trygghet og økt livskvalitet for beboere i alle aldre. **Generasjonsboliger** der eldre foreldre flytter inn til sine voksne barn, vil trolig også være en boligtype som kan bli mer aktuell framover.

Eksempler på nye og sosiale boligtyper:

Det er laget en samling med flere eksempler på nye og sosiale boformer knyttet til dette arbeidet. Se lenke bakerst i rapporten.



Foto: Generasjonenes hus, Danmark

Vestfolds boligbehov de neste 25 årene

Veien videre og hvordan kan vi jobbe sammen?

Kommunene i Vestfold er godt kjent med de demografiske endringene og jobber på ulikt vis med boligpolitikk. Reformen «Bo trygt hjemme» er et komplekst samfunnsoppdrag som står på agendaen i alle kommunene, samtidig som oppvekstmiljø og familier ikke skal glemmes.

Dersom flere eldre velger å flytte til en bolig som er egnet å bli gammel i, det vil bidra til å gjøre utfordringene mindre, samtidig som boliger til familier frigjøres.

Vestfold kan med fordel bygge et større spekter av boligtyper med kvaliteter og fellesskap som gir eldre lyst til å bytte bolig. Blir nærmiljøene våre mer generasjonsvennlige, skaper det økt livskvalitet og mindre behov for hjelp i alderdommen.

Bolig vil være et eget tema i RPBAs revisjon, der den regionale arealpolitikken nedfelles på bakgrunn av blant annet dette kunnskapsgrunnlaget.

Kommunen har en sentral og tydelig hovedrolle i areal- og boligutvikling og har mange virkemidler de kan ta bruk for å lykkes.

- Hvordan kan fylkeskommunen framover bidra for å styrke innsatsen i bolig- og stedsutviklingen?

Dette og andre spørsmål vil bli gjenstand for videre diskusjon i revisjonen av RPBA og i tiltak i handlingsprogrammet.



Foto: Fællesbygg Køge Danmark. Beboerne har vært aktivt med i å forme boligene.

HOVEDDEL

Regional boligbehovsanalyse

1. Befolkningsutvikling i Vestfold 2025–2050

Kort oppsummert

Befolkningen i Vestfold har økt med 15000 personer de siste ti årene. Prognosene for de neste 25 årene er en vekst på ca. 30100 personer. Veksten vil være størst i aldersgruppen 67 år +. Vi vil bli mer enn dobbelt så mange over 80 år i 2050 som det er i dag.

Aldersgruppene under 44 år vil reduseres og Vestfold har et fødselsunderskudd.

Det betyr at det blir færre barn i skoler og barnehager, og færre som arbeider og betaler skatt. I 2030, vil det være flere over 67 år, enn unge i alderen 0–19 i Vestfold.

Vestfold har mange små husholdninger og de øker:

- Ca. 40 % av innbyggerne bor alene i dag og tallet øker.
- 72 % av husholdningene i Vestfold består av én eller to personer og det vil øke.



Befolkningsutvikling i Vestfold fra 2025–2050: Befolkningen øker, men økningen er blant de eldste

Innbyggertallet i Vestfold er forventet å øke med i gjennomsnitt 0,4 % per år i de neste tiårene. I 2024 var det omtrent 256 000 innbyggere i Vestfold, i 2050 forventes innbyggertallet å være på over 286 000. Det er en økning på over 30 000 personer, og en forventet økning på nesten 12% på 25 år.

Det er imidlertid ikke like stor vekst i alle aldersgrupper. Den eldste delen av befolkningen øker mest: eldre over 67 år, og særlig eldre over 80 år. Over halvparten av den totale befolkningsveksten kommer i gruppen over 80 år. Samtidig blir det færre unge, både i aldersgruppen 0-19 år og 20-44 år.

Om kun fem år vil det være flere eldre over 67 år enn unge i aldersgruppen 0-19 år i Vestfold. Dette skjer først i kommunene Larvik og Færder, i hhv. 2026 og 2027. Holmestrand er den eneste kommunen der befolkningen øker også i yngre aldersgrupper, men antallet eldre vil øke også i Holmestrand.

Færder og Larvik kommune har prosentvis den eldste befolkningen i Vestfold i dag: over 20 % av befolkningen er over 67 år. Her forventes også størst vekst i eldre og tidligst utvikling. I 2050 forventes det at ca. 28 % av befolkningen i Færder og Larvik vil være over 67 år.

Aldrende befolkning er ikke unikt for Vestfold, det gjenspeiler befolkningsutviklingen i hele landet og i Europa. Utviklingen i Vestfold har imidlertid kommet noe lenger enn landsgjennomsnittet. I dag er nesten 19% av befolkningen i Vestfold eldre enn 67 år.

Den aldrende befolkningen medfører at det blir færre barnefamilier, færre i arbeidsfør alder, lavere skatteinntekter og færre som kan ta seg av eldre – både i familiene og i det offentliges regi. Dette er utfordringer kommunene må forberede seg på.

Figurene på de neste sidene illustrerer befolkningsutviklingen i Vestfold og i de enkelte kommunene. Det finnes en interaktiv løsning der man kan se flere detaljer, og på kommunenivå. Lenke til Dash boardet finner man på s7.

Befolkningen i Vestfold forventes å øke:

2040: +21 000 personer (+8 %)

2050: +30 000 personer (+12 %)

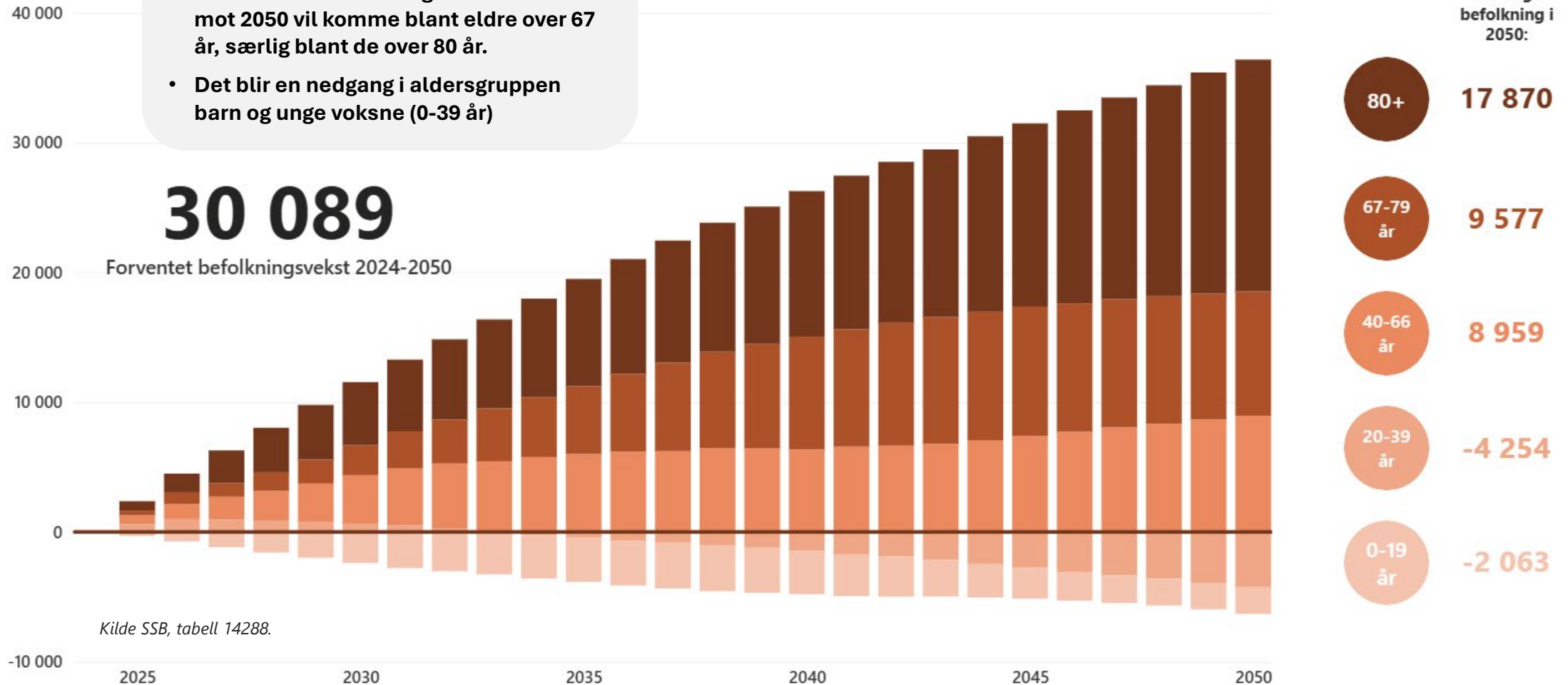
Nesten hele økningen vil komme i aldersgruppen 67 år og eldre.



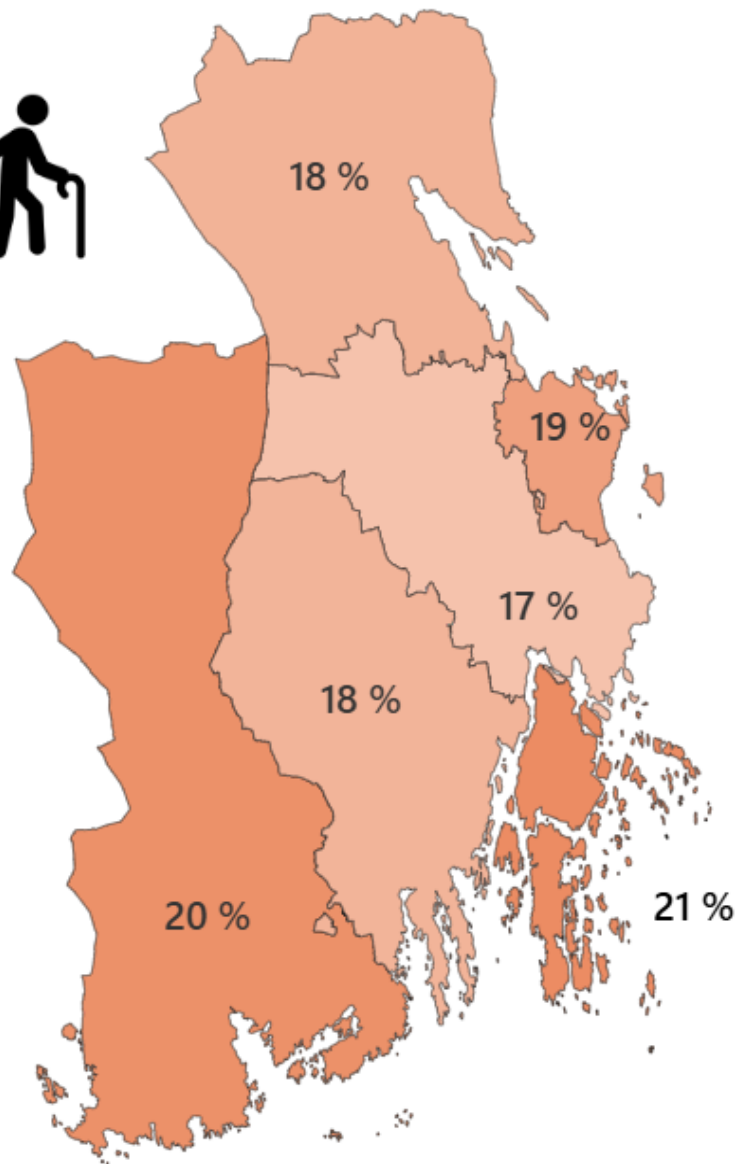
Befolkningsutviklingen i Vestfold 2024–2050

Innbyggertallet i Vestfold er forventet å øke med over 30 000 personer innen 2050.

- Nesten hele befolkningsveksten fram mot 2050 vil komme blant eldre over 67 år, særlig blant de over 80 år.
- Det blir en nedgang i aldersgruppen barn og unge voksne (0-39 år)



2024



Befolkning 67 år og eldre i Vestfold:

Kartene viser andelen eldre over 67 år i fylket i dag og i 2050. Dette viser at eldre over 67 år forventes å øke med ca. 27 500 på 25 år. Antall personer over 80 år mer enn dobles i fylket. Vestfold ligger over det nasjonale nivået.

2024



2050

19 %



26 %

16 %

23 %

Nasjonalt

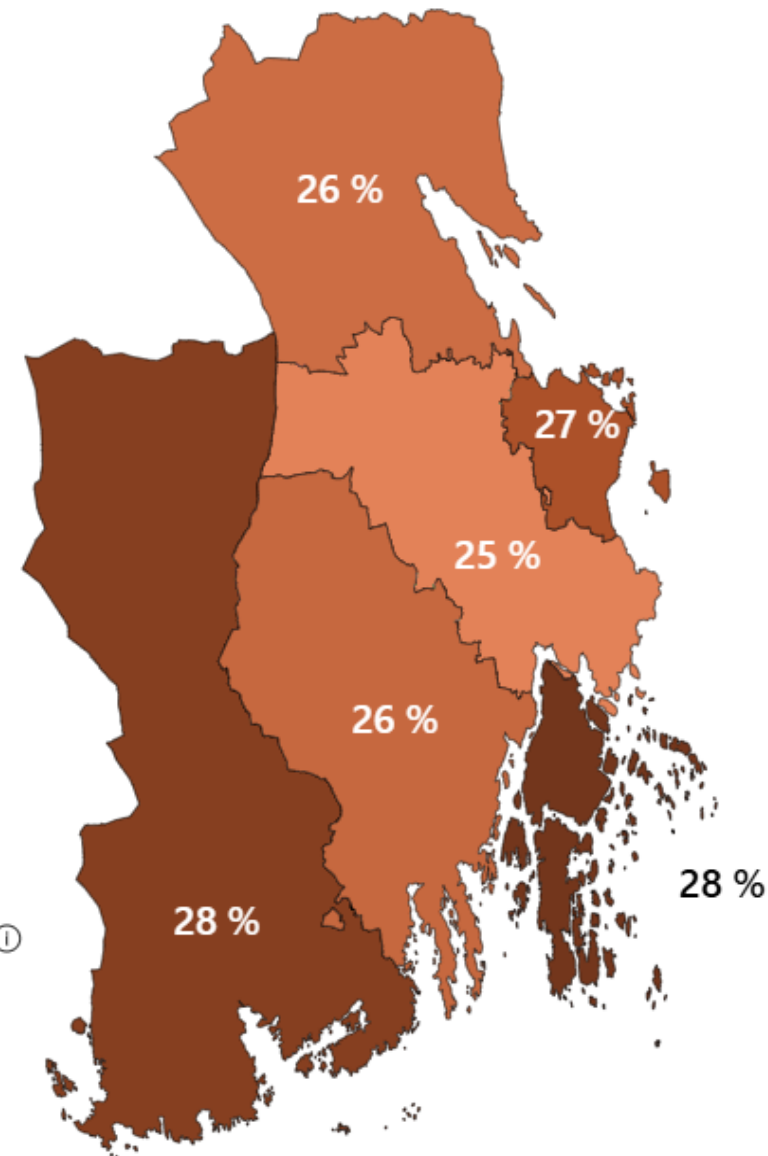
Nasjonalt

48 160



75 607

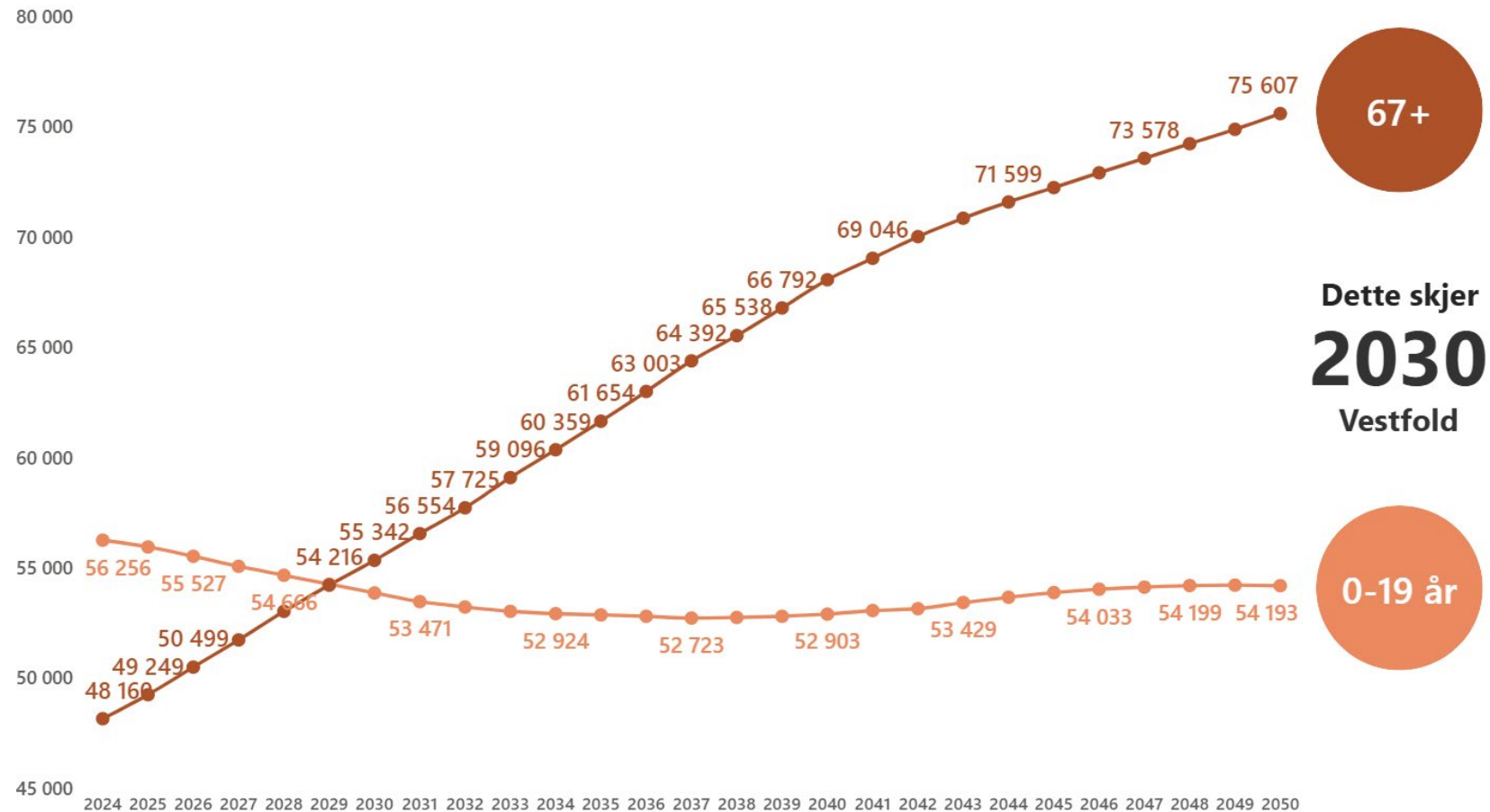
2050



Kilde SSB, tabell 14288.



Om fem år vil det være flere eldre enn unge i Vestfold





Små husholdninger øker

I dag består nesten 40 % av alle husholdninger i Vestfold av kun én person. Andelen har økt de siste årene og forventes øke framover.

72 % av husholdningene i Vestfold består av én eller to personer.

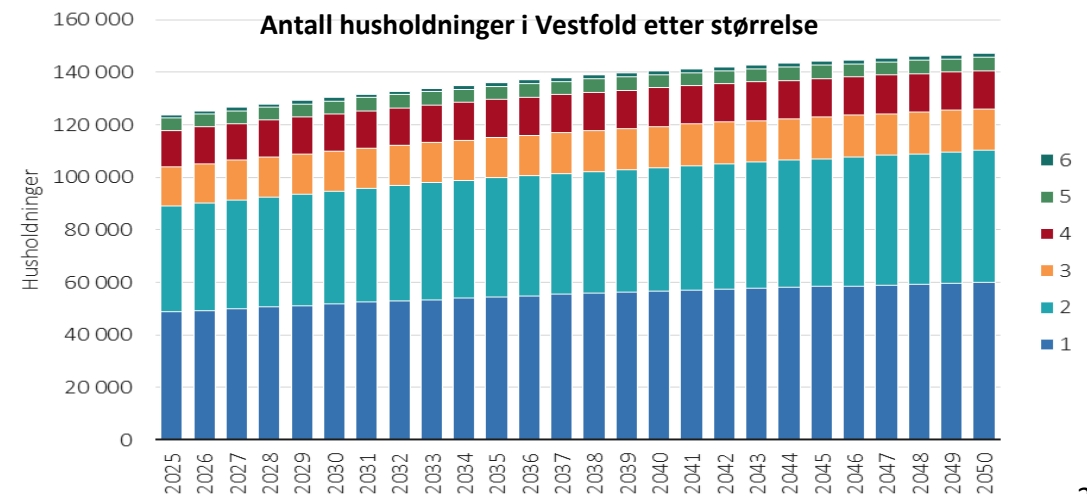
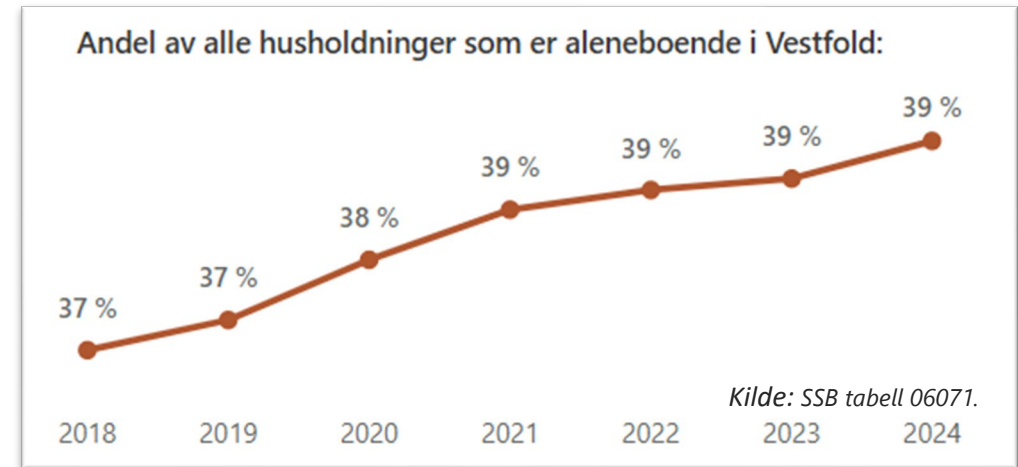
Figuren nederst til høyre viser en **framskriving av husholdninger** i Vestfold etter antall personer i husholdningen. De blå søylene viser én-personhusholdninger, og de turkise søylene viser husholdninger med to personer.

Det er de små husholdningene som forventes å øke mest framover: både én- og to-personhusholdninger forventes å øke med 24 % i de neste 25 årene. Disse vil utgjøre henholdsvis 41 og 34 % i 2050, til sammen 75 % av husholdningene.

For en boliganalyse er det relevant å se på utvikling av ulike husholdningstyper, ikke bare på antall mennesker – da det er husholdningene som bor i boligene.

I neste kapittel ser vi på hvilke boliger som finnes i Vestfold og hvordan folk bor i dag; senere ser vi på hvordan boligønskene avhenger av alder og livsfase.

Framskrivningene er basert på boligmodulen i **Panda-modellen**. Framskrivningene tar utgangspunkt i befolkningsframskrivingene til SSB, og grupperer personer i husholdninger. Alle aldersgrupper kan ha husholdninger av ulik størrelse.



Kilde: Panda boligmodul

2. Boliger i dag og boligbehovet i framtiden

Oppsummering

- Vestfold har mer enn 52% eneboliger og ca. 25% småhus.
- Vestfold har færre leiligheter enn landsgjennomsnittet (18 mot 26%)
- 41% av alle over 80 år bor i eneboliger
- De fleste barnefamilier bor i eneboliger eller småhus.
- 36% av boligene er mindre enn 100m², 30% er på 100 -170m² og 34% er større enn 170m².
- Det er ca. 40% enesholdninger, og ca. 70% 1-2 personers-husholdninger

Boligbehovet framover

- Det forventes være behov for ca. 22-25 000 nye boliger innen 2050.
- Boligbehovet drives av økningen av eldre og små husholdninger.
- Det trengs få nye, store boliger



Boligtyper i Vestfold i dag

Figuren viser antall boliger i Vestfold, sortert etter type, og viser hvor stor andel de ulike boligtypene utgjør av den samlede boligmassen.

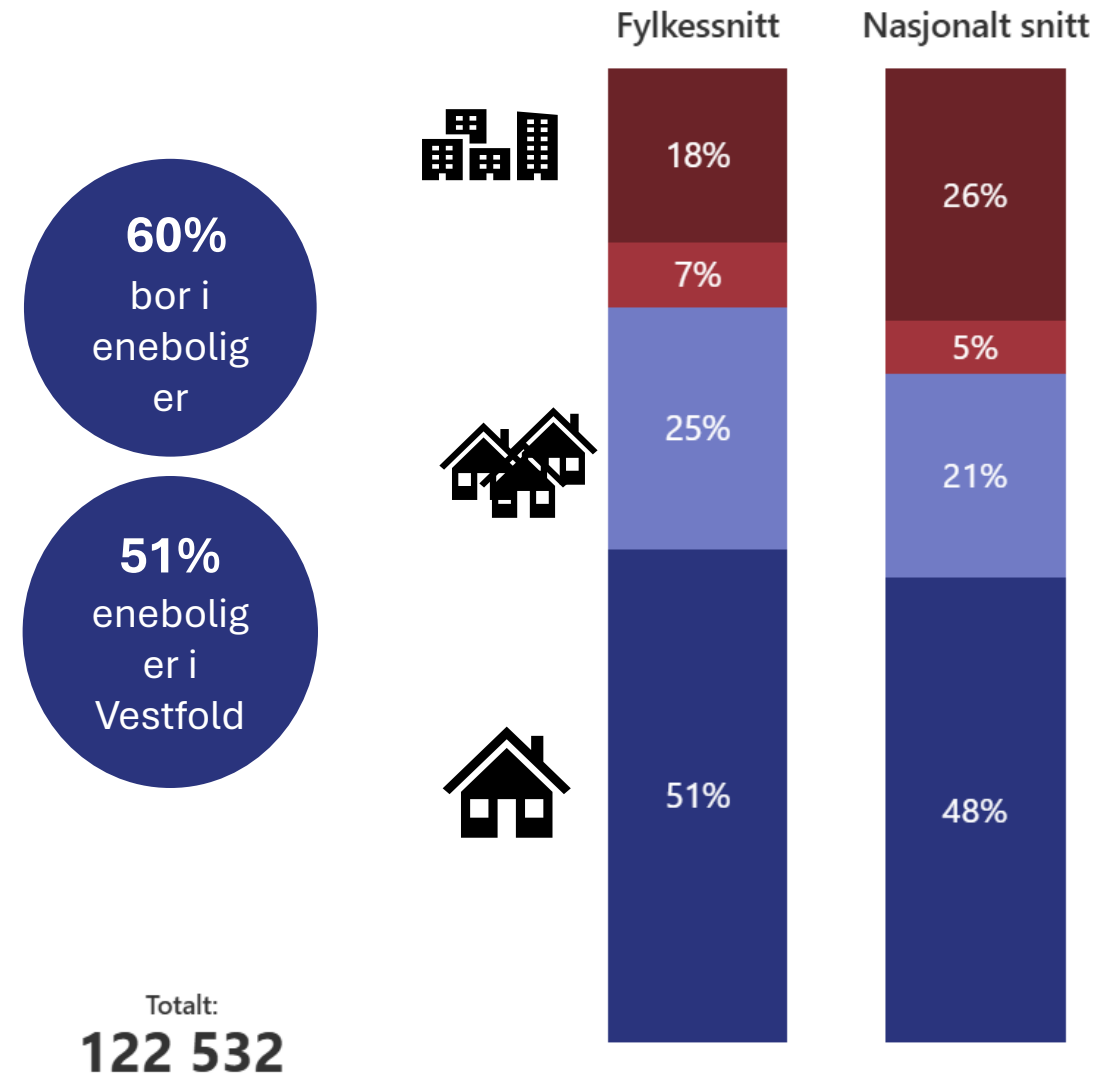
52% av boligene i Vestfold er eneboliger, 25% er småhus eller rekkehus, mens 18 % er leiligheter. I tillegg kommer andre typer boliger, som for eksempel bofelleskap, studentboliger, bo- og behandlingssenter, mm.

Vestfold har færre leiligheter(18%) enn landsgjennomsnittet*, som er på 26%.

Andelen av de ulike boligtypene varierer noe mellom kommunene i Vestfold, men alle har en stor andel eneboliger:

I Horten og Tønsberg utgjør eneboliger ca. 45 % av alle boliger, mens i Færder utgjør eneboligene 64%. Horten, Tønsberg og Holmestrand har ca. 20% leiligheter, mens det er under 10% leiligheter i Færder.

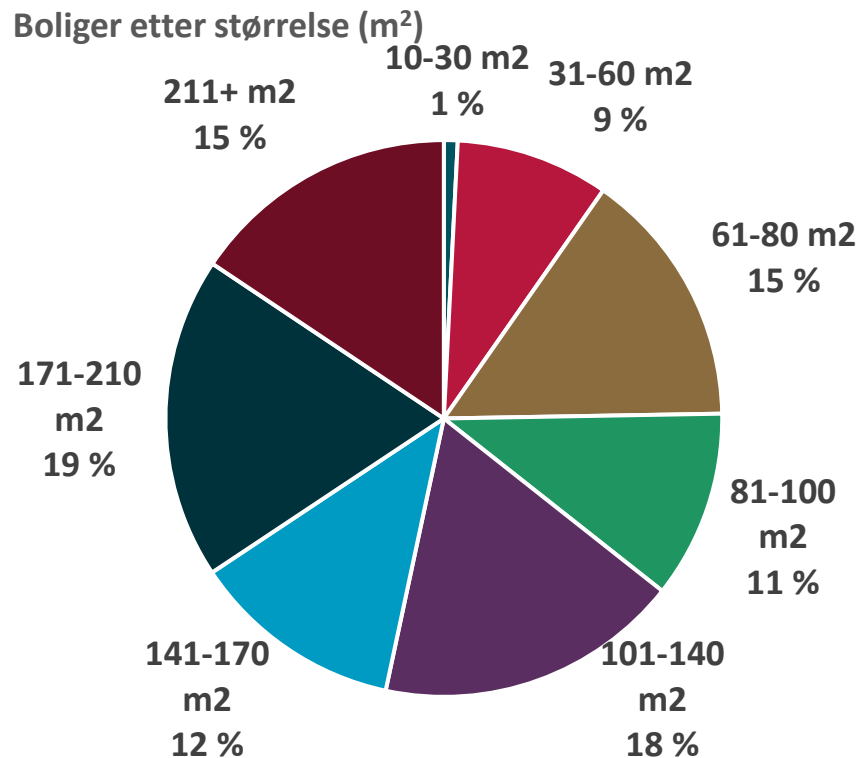
Færder er den eneste kommunen uten by, og andelen leiligheter er generelt større i byene enn utenfor byene.



*Annen boligbygning (rød) inkluderer bygningstyper som ikke er inkludert i de andre gruppene. Bygninger for bofelleskap (f.eks. studenthjem, studentboliger) og bo- og behandlingssenter er inkludert i denne gruppen.



Boliger i Vestfold i dag etter størrelse



En mer detaljert statistikk over boligstørrelse viser en ganske jevn fordeling av boliger av ulike størrelser (se figuren). Omtrent en tredjedel av boligene er mindre enn 100 m², mens omtrent en tredjedel av boligene er større enn 170 m².

Totalt er det ca. 122 500 boliger i fylket i dag

**75% av boligene på 80 m² eller større i Vestfold.
35% av boligene er på mer enn 140 m²**

- 25% er mindre enn 80 m²
- 29% er på 80-140 m²
- 35% er større enn 140 m²

Kilde: Pandas boligmodul



Alder og boligtype

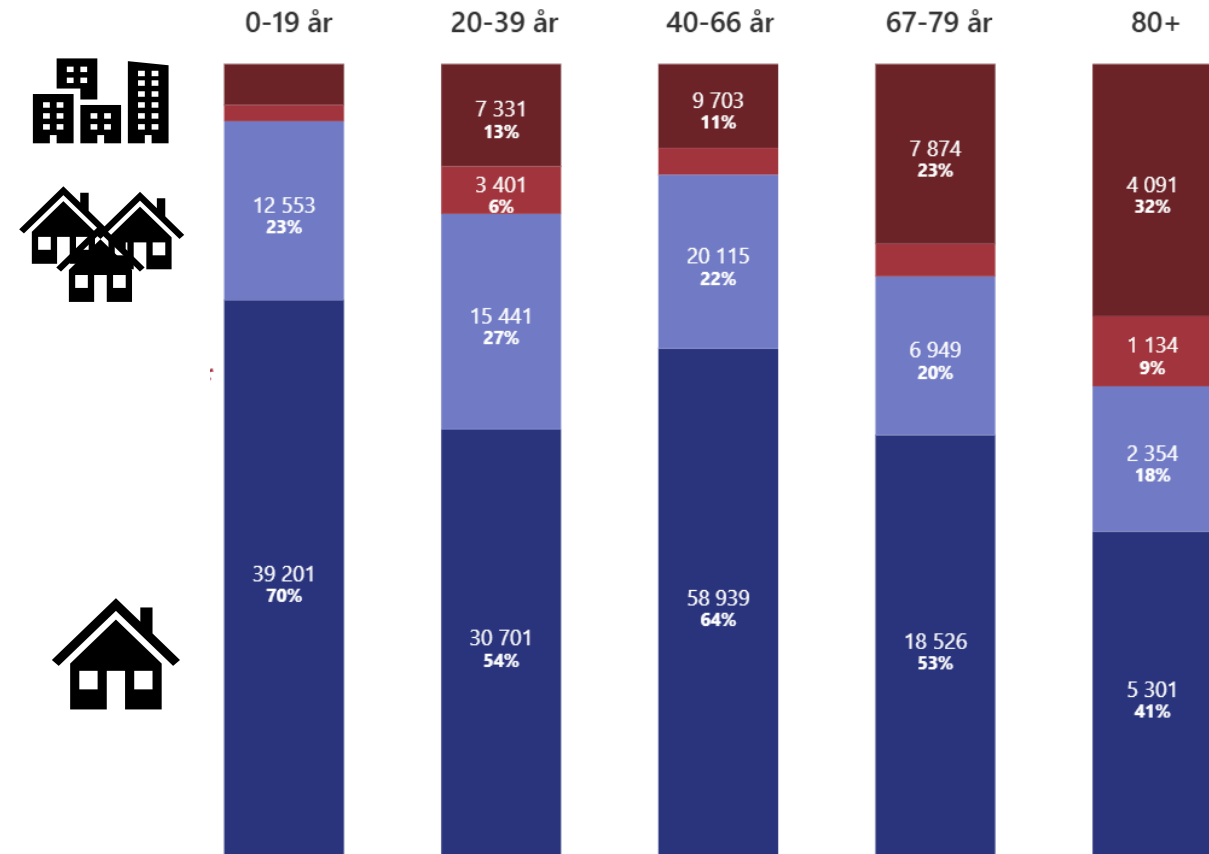
Figuren viser hvordan befolkningen, fordelt på alder, fordeler seg på ulike typer boliger i Vestfold. Ikke overraskende bor over halvparten av innbyggere våre i eneboliger, og 41% av de over 80 år bor i eneboliger.

64% av befolkningen i alderen 40-66 år bor i enebolig, og ytterligere 22% bor i rekkehus, tomannsbolig eller småhus. Kun 11% bor i leilighet.

Andelen som bor i eneboliger og småhus går ned med alderen. Etter pensjonsalderen øker andelen som bor i leilighet. I alderen over 80 år bor 31% i leilighet, mens ca. 12% av de mellom 20-66 år bor i leiligheter.

Horten kommune har en del studentboliger. Det slår ut på boligtypeprofilen ved en større andel andre boformer*.

Færder kommune har flest eneboliger av kommunene, og er også den kommunen som har flest eldre innbyggere.



Kilde: SSB, tabell 11031. Dashboard: Demografi, boliger og lokalisering.
www.vestfoldfylke.no

*Annen boligbygning(lys rød) inkluderer bygningstyper som ikke er inkludert i de andre gruppene. Bygninger for bofellesskap (f.eks. studenthjem, studentboliger) og bo- og behandlingssenter er inkludert i denne gruppen.



Har vi boligtyper som samsvarer med husholdningsstørrelsene?

Figuren viser husholdnings- og boligtyper for hele Vestfold samlet.

Sammenholder vi informasjonen om befolkningen, deres alder og familiesammensetning med statistikken over boliger, ser vi at det ikke er «samsvar» mellom boligtype og husholdningstype.

Det er mange små husholdninger og en stor andel husholdninger som består av to personer. Totalt 70% 1 og 2 personer.

Samtidig er det en stor overvekt av eneboliger og andre småhus, og det er relativt få leiligheter.

Det betyr at mange bor i relativt store boliger og vi har stort areal i pr person i Vestfold.

Kilde SSB, tabell 11031

Forhold mellom boligtype og husholdningstype





Framskrivning av boligbehovet i 2025–2050 i Vestfold

Panda-modellen

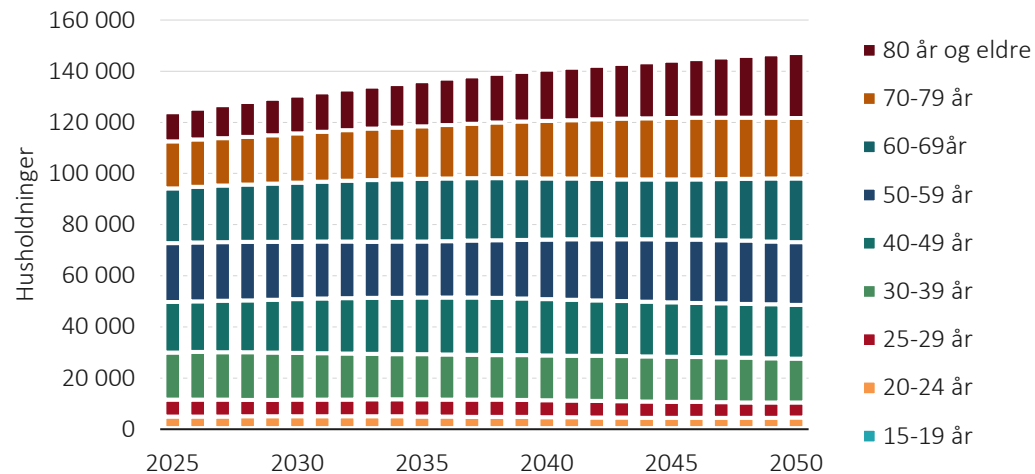
Det er flere måter å framskrive boligbehovet på. Vi har to hovedmodeller og scenario i denne rapporten.

Panda-modellen framskriver boligbehovet med utgangspunkt i antall husholdninger, og legger dagens boligprofil til grunn for framskrivningene. Ifølge Pandas framskrivning vil det være behov for 147 000 boliger i 2050 i Vestfold, dvs. ca. 23 000 nye boliger, ca. 900 i året i gjennomsnitt.

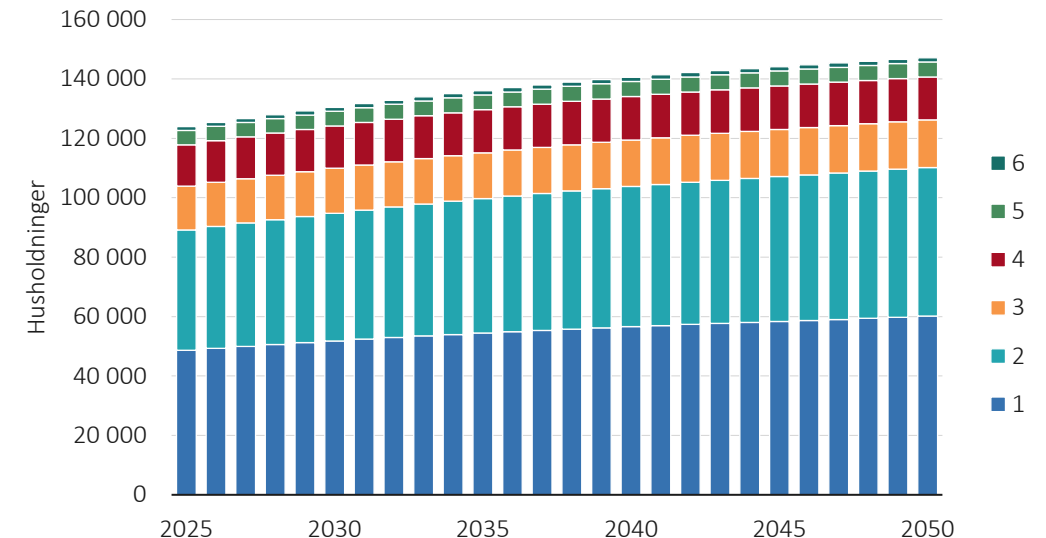
Figuren til venstre viser antall husholdninger i Vestfold, fordelt på husholdningenes alder, basert på Panda boligmodul. Figuren til høyre viser de samme husholdningene, etter husholdningsstørrelse.

Det er aldersgruppene 70-79 år og 80+ år som driver bolig- etterspørselen fram til 2050. Antall husholdninger over 80 år forventes å mer enn dobles fra 2025 til 2050.

Antall husholdninger i Vestfold etter alder. Kilde: Panda boligmodul.



Antall husholdninger i Vestfold etter antall personer





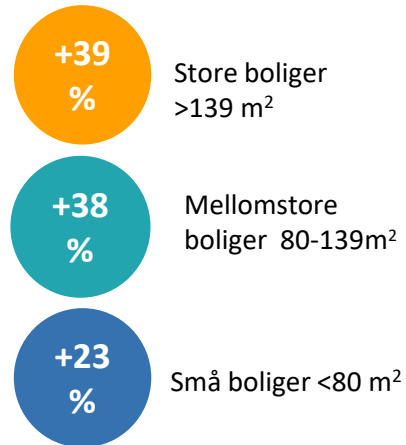
Boligbehov etter størrelse iht. Panda-modellen

Figuren viser framskrivinger av boligbehovet i følge boligmodulen i Panda.

Da mange eldre bor i relativt store boliger i dag, framskriver også Panda boligveksten med flere store boliger framover, uavhengig av om det er forenelig med samfunnsutfordringene vi står overfor.

Utgangspunktet for framskrivingene er den demografiske utviklingen: Det er befolkningsveksten, sammen med husholdningsstørrelser (= alder og antall personer) som driver boligbehovet. I tillegg er det gjort antakelser om hvilke type boliger ulike husholdninger ønsker seg basert på historiske data (sånn vi bor i dag) og vil derfor i hovedsak gjenspeile historiske trender.

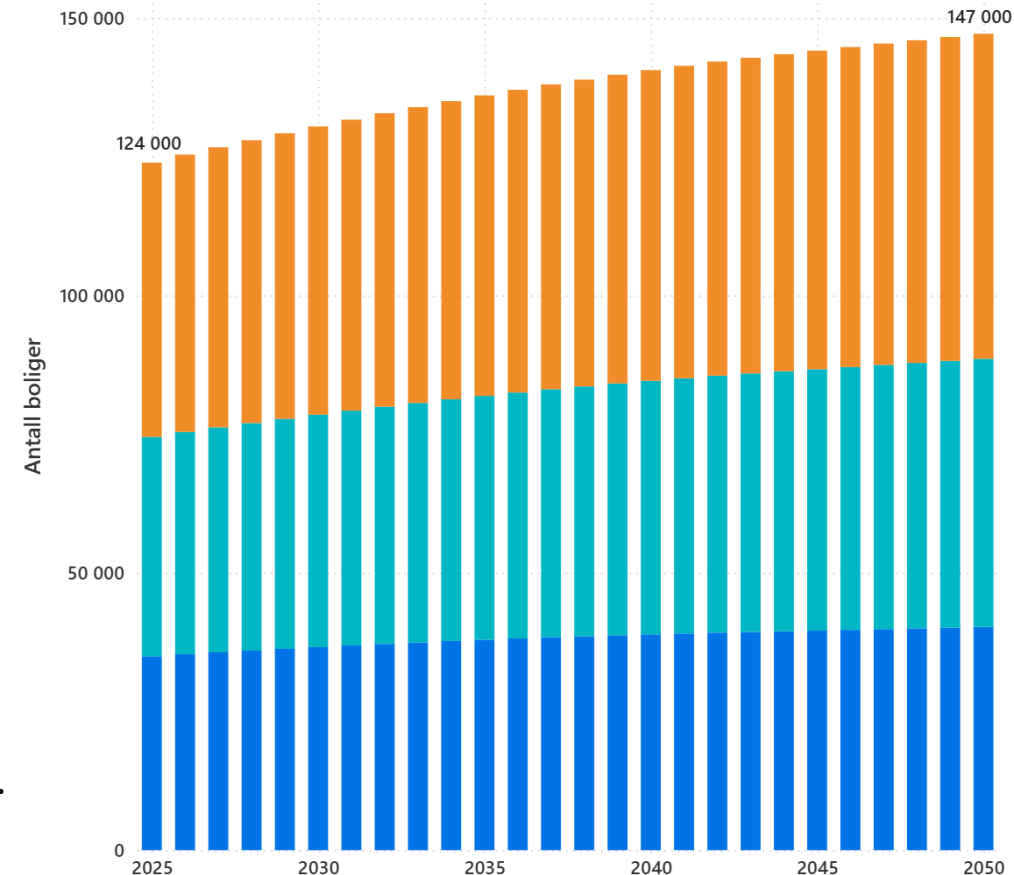
Basert på disse forutsetningene viser Pandas framskriving av boligbehovet at det er behov for flere boliger av alle størrelser, store som små, og flest mellomstore.



Det forventes behov for totalt ca. 147 000 boliger i Vestfold innen 2050, dvs. en økning på ca. 23 000 boliger. Ca. 900 pr år.

Framskrevet etterspørsel etter boliger 2025-2050

iht Panda og lagt til grunn dagens bomønster:



Kilde: Panda boligmodul.



Det totale boligbehovet i Vestfold i 2025 og i 2050.

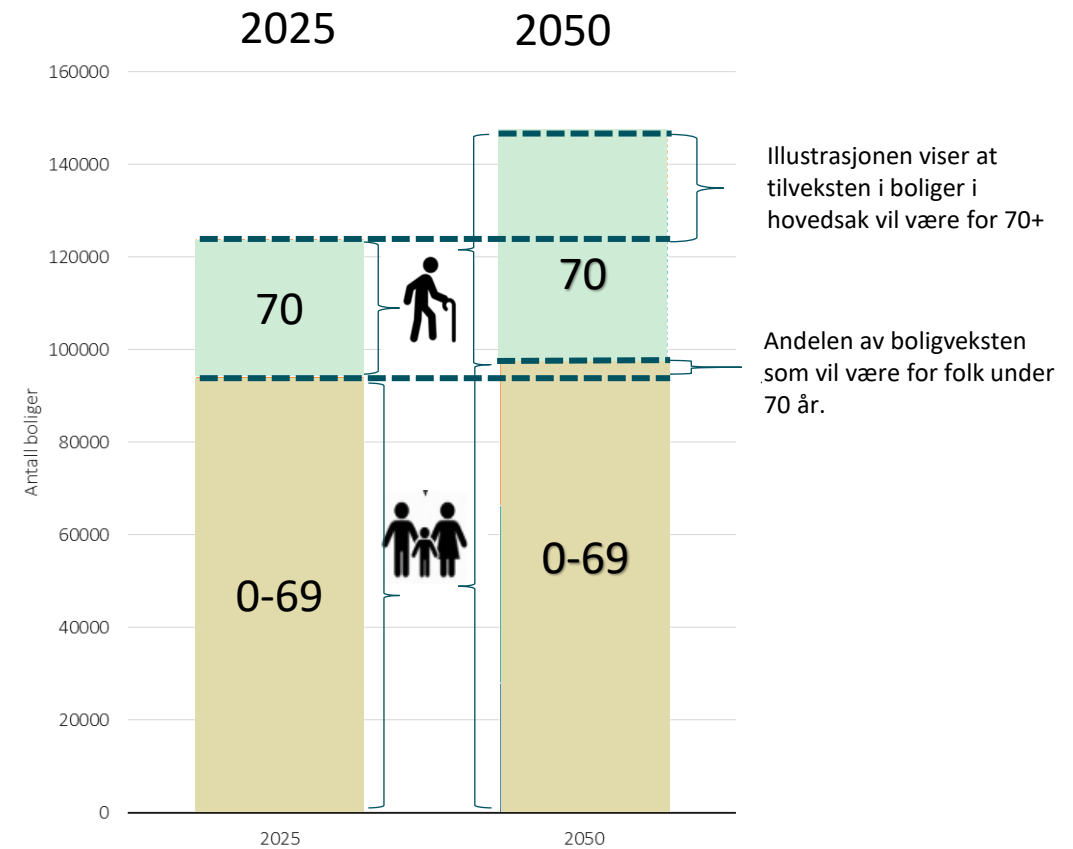
Befolkningsvekst + boligvekst i 2025 og i 2050.

Figurene viser den totale boligmassen i Vestfold i 2025 og i 2050 i forhold til befolkningens alder, som her er delt i to store grupper: 0–69 år og 70 år og eldre.

Figuren viser at mesteparten av det forventede boligbehovet de neste 25 årene drives av eldre innbyggere. Veksten i aldersgruppen 0–69 år er marginal, og det vil derfor være behov for kun få boliger til denne aldersgruppen.

Vestfold har ca. 124 000 boliger i dag. Totalt er det forventet behov for ca. 22–23 000 nye boliger i Vestfold de neste 25 årene, dvs. i gjennomsnitt ca. 900 boliger pr år (= 150 boliger pr kommune pr år).

Med en økt boligrotasjon, dvs. at flere eldre og små husholdninger velger å flytte til en mindre bolig, vil det frigjøre et større antall eneboliger enn tidligere. Et spørsmål er om dette kan føre til at Vestfold får et overskudd av eneboliger?



Antall boliger i Vestfold i dag og 2050 framskrevet for to aldersgrupper: 0–69 år og 70+

Kilde: Panda boligmodul, forenklet graf.

3. Framskrivninger av boliger som reflekterer demografi og kommuneøkonomi

Agenda Kaupangs boligframskrivningsmodell basert på ressursbruk på helse- og omsorgstjenester.

Behovet for pleie- og omsorgstjenester er beregnet til å bli 65% høyere i 2040 enn i 2024. I 2050 vil behovet være det dobbelte av nivået i dag, 2024.

Beregninger fra Agenda Kaupang viser at det er svært mye å spare ved å endre boligpolitikken og bomønsteret til eldre.

Agenda Kaupangs modell anbefaler en endret boligpolitikk:

Ved å bygge flere egnede boliger, sentralt lokalisert, med aldersvennlig tilbud og nærmiljøkvaliteter, kan det føre til at flere eldre klarer seg selv lenger hjemme i egen bolig.

Det kan redusere kommunenes ressursbruk til eldreomsorg betydelig og redusert behov for døgntjenestetilbud som er svært kostbart.

Det krever at kommunene tar en aktiv rolle i boligpolitikken, slik at folk skal ha mulighet til å flytte til egnede boliger og ta gode boligvalg før livssituasjonen krever det.



Vestfold vil få en stor økning i behovet for pleie- og omsorgstjenester.

Agenda Kaupang

Aldrende befolkning, med dagens bomønster og boligprofil og dagens tjenestepraktis i kommunene, er ventet å føre til stor vekst i pleie- og omsorgstjenester.

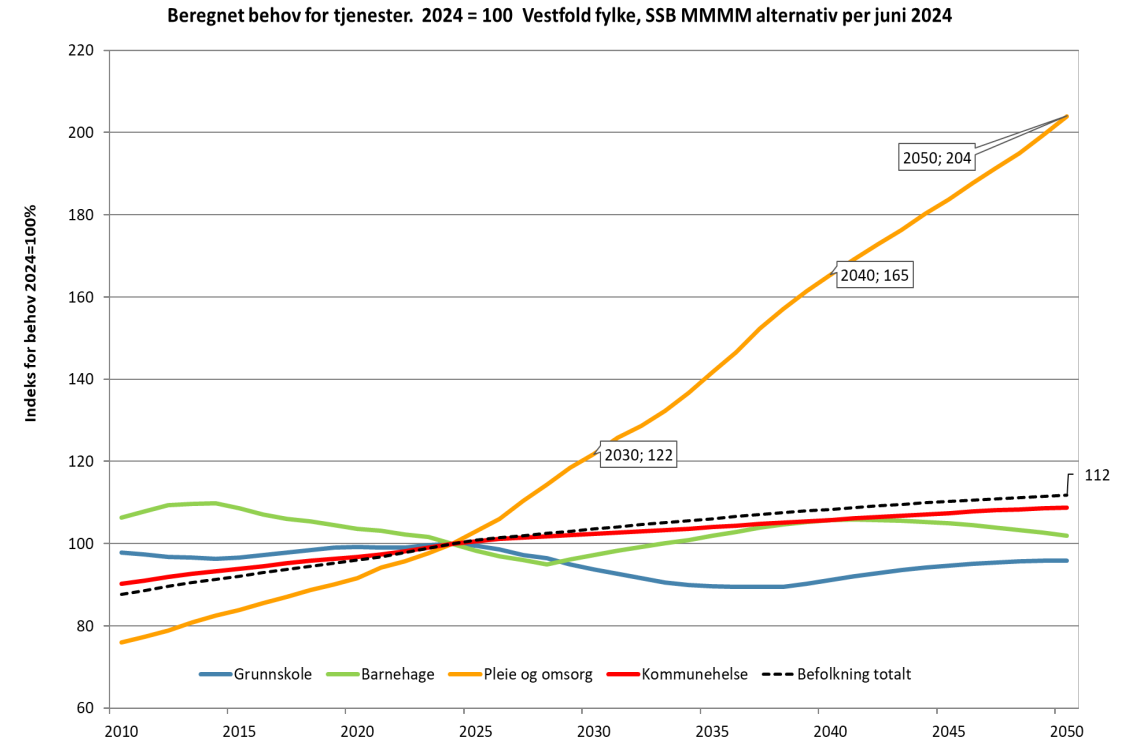
Det blir færre yrkesaktive i årene som kommer. Samtidig forventes det betydelig mindre bidrag i pleie- og omsorgsoppgaver i årene framover.

Figuren viser framskrivninger av behovet for ulike kommunale tjenester i Vestfold-kommunene fra 2010 til 2050.

Behovet for pleie- og omsorgstjenester er beregnet til å bli 65 % høyere i 2040 enn i 2024. I 2050 vil behovet være det dobbelte av nivået i 2024.

Familieomsorgskoeffisienten – definert som antall personer i omsorgsyttende alder (50–66 år) i forhold til eldre over 85 år – er lavere enn tidligere og er forventet å falle ytterligere i de neste årene.

Aldersbæreevnen – definert som antall personer i yrkesaktiv alder i forhold til personer over 67 år – er lav i Vestfold og forsetter å synke ytterligere. I 2050 forventes det omtrent to personer i yrkesaktiv alder per en eldre person.



Figuren viser framskrivninger av behovet for ulike kommunale tjenester i Vestfold fra 2010 til 2050. Beregningen er basert på SSBs befolkningsframskrivninger (hovedalternativet, MMMM) og behovskriteriene til delkostnadsnøklerne i Statens inntektssystem. Tallene er målt i forhold til 2024, det vil si 100 % tilsvarer behovet i 2024. Tallene viser dermed den prosentvise endringen fra 2024.

Kilde: Agenda Kaupang



Boligbehov tilpasset demografien Agenda Kaupang.

Figuren viser økningen i antallet av ulike typer boliger for eldre, fra 2024 til 2040, i de to scenariene. Det alternative scenariet er utarbeidet av Agenda Kaupang.

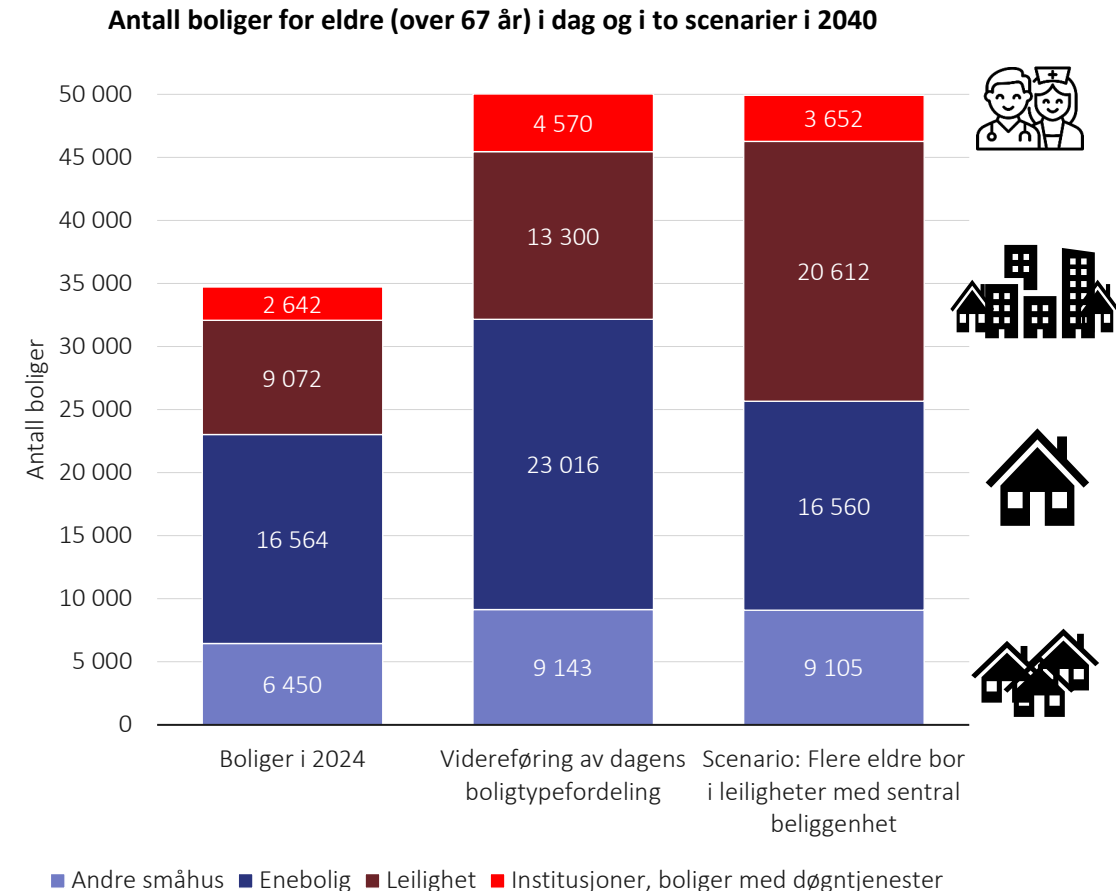
I dag bor de aller fleste eldre i småhus (eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, mm). Hvis eldre skal fortsette å bo på samme måte også i framtiden, vil det være behov for mer enn 6400 eneboliger og nesten 2700 andre småhus. Det vil også være behov for nesten 2000 flere plasser i boliger med ulike døgntilbud. Dette er en økning på 76 % fra i dag. Dette kommer i tillegg til dagens døgntilbud.

Et alternativt scenario som vist her, synliggjør hva endret bomønster kan bety.

I det alternative scenariet dekkes boligbehovet til det samme antallet eldre på en annen måte ved at eldre i større grad bor i egnede og sentralt beliggende boliger.

Dette scenariet innebærer at bygges 11 500 sentralt lokaliserte leiligheter, framfor eneboliger. Behovet for andre småhus (rekkehus, tomannsboliger, osv.) vil være nesten uendret.

Et endret bomønster vil også redusere behovet for døgntilbud, ved at de eldre klarer seg selv hjemme noe lenger: Det vil i dette scenarioet være behov for kun ca. 1000 flere plasser med døgntilbud, i stedet for 2000 ved videreføring av dagens boligmønster.



Kilde: Agenda Kaupang



Endret bomønster vil kunne spare kommunene for betydelig utgifter. Agenda Kaupangs scenario:

Behovet for pleie- og omsorgstjenester er forventet å øke framover. Framskrivinger viser at det med dagens bomønster – dvs. hvilke typer boliger eldre bor i og hvor, – vil være behov for over 2000 flere årsverk innen pleie- og omsorgssektoren i Vestfoldkommunene i 2040.

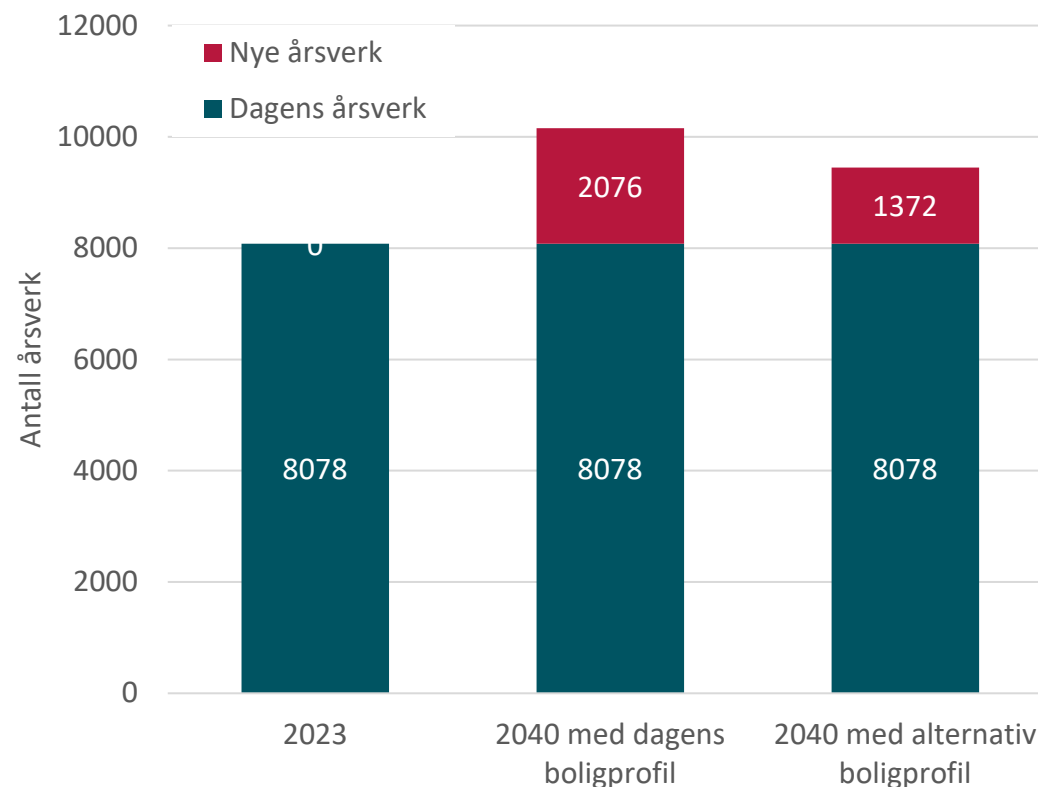
Med spredt bomønster vil mye av tiden til helsearbeidere gå med til å kjøre bil mellom bostedene, framfor å yte de tjenestene som folk trenger. I tillegg vil mange bo uten tilgang på nødvendig dagligvarer, sosial kontakt og service.

Ved endret bomønster kan flere eldre bo lenger hjemme. I egnede og sentralt lokaliserte boliger trenger man mindre hjelp i hverdagen.

I Agenda Kaupangs scenario vil det være behov for i underkant av 1400 flere årsverk i 2040 enn i dag. Det utgjør en besparelse på 700 årsverk, eller 563 mill. kroner i året i 2040. I tillegg kommer eventuelle sparte utgifter til bygninger og drift.

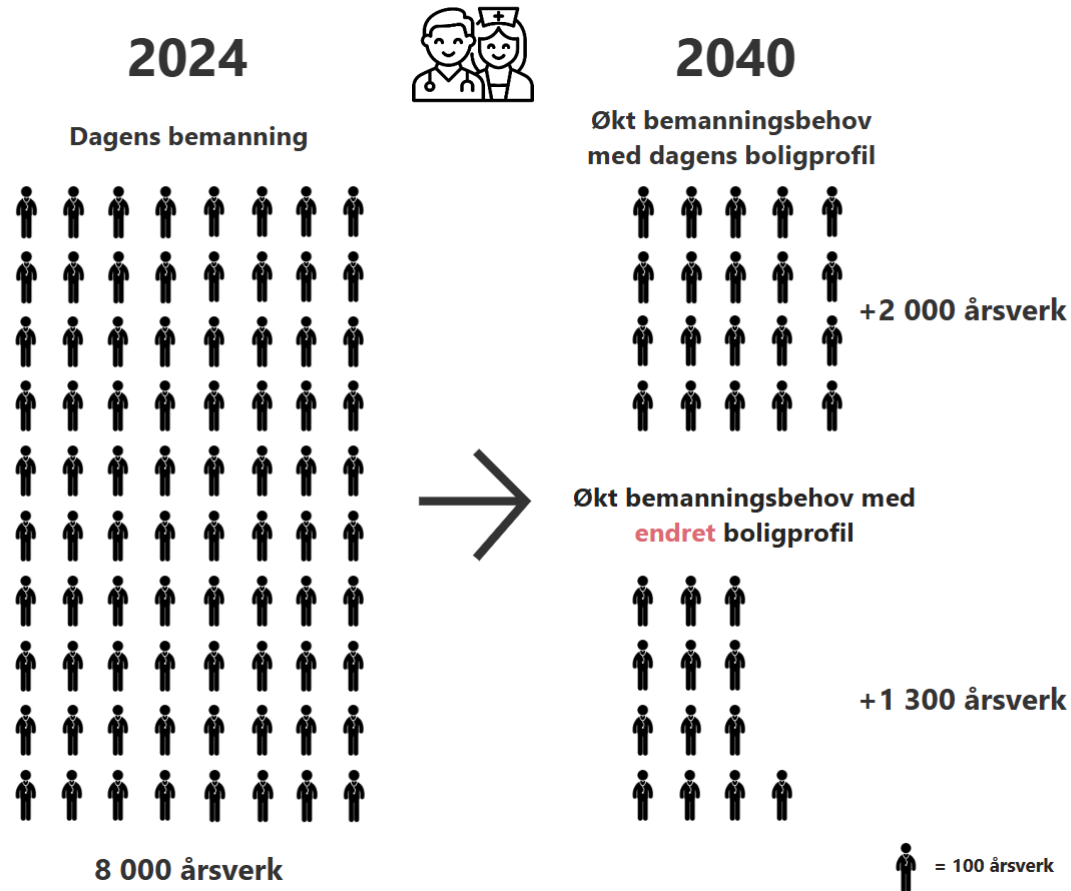
Se også illustrasjonene på neste side.

Årsverk i pleie og omsorg i Vestfold

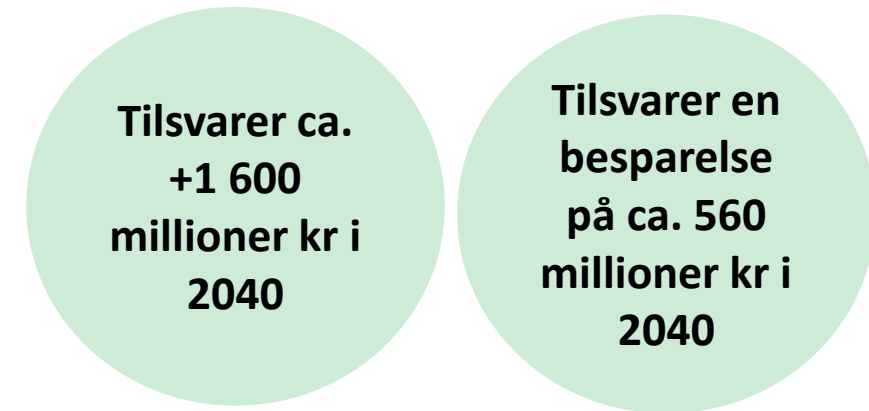




Agenda Kaupangs scenario illustrert



Besparelser på 700 årsverk om 10 år:



Figuren illustrerer på en annen måte mulig besparelser med ny boligprofil / bomønster.

En satsing på sentralt lokaliserte boliger for eldre og boligrotasjon, kan gi store besparelser for kommunene i Vestfold.



Hvilke boliger bør Vestfold bygge i årene som kommer?

Framskrevet boligbehov i 2050 fra Panda-modellen fordelt på boligstørrelser

Å bygge boligtyper etter dagens boligsammensetning (Søyle 1) vil ikke møte den demografiske utviklingen, men forsterke utfordringene med at en stor andel eldre og enslige bor i store boliger. Mange av disse er spredt lokalisert.

Et alternativt scenario (søyle 2) er Vestfold bygger boliger framover som er tilpasset små husholdninger og boliger som er egnet for eldre. Lokaliseringen kan tilpasses behov for viktige tjenester i gangavstand.

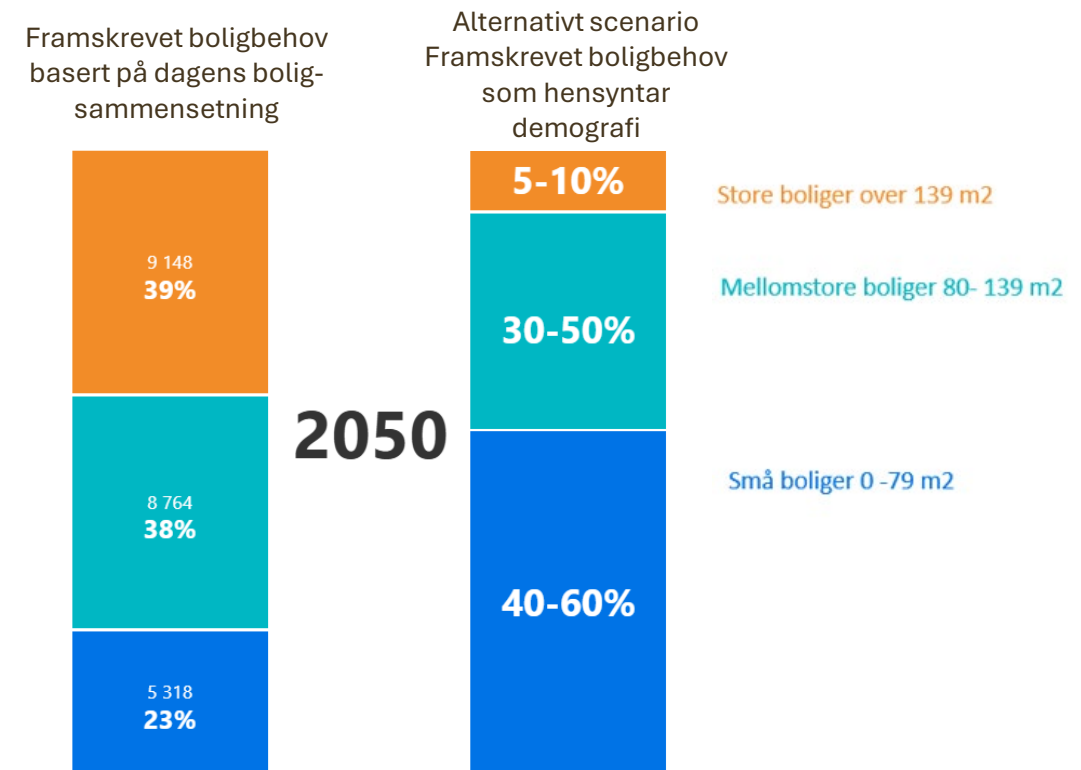
Hvilke typer boliger som skal bygges, bør tilpasses både sted og innbyggernes preferanser. For å lykkes med en boligrotasjon, bør boligene være slik at folk og eldre opplever dem som attraktive alternativer til eneboligen.

Boliger og nabolag bør styrkes med gode uterom, fellesarealer inne og sosiale møteplasser. Det kan bidra til at eldre klarer seg selv lenger i egen bolig, mindre ensomhet og bedre tilgang på service og helsetjenester.

Generasjonsboliger vil trolig også kunne bli noe flere ønsker seg framover.

De fleste boligene er bygd, og mange av disse må oppgraderes for å være egnet å bo i også som gammel. Ca. 85% av total boligmasse i Vestfold er 25 år eller eldre i 2050, kun 15% er nyere.

23 000 boliger



4. Om innsatstrappa

Agenda Kaupang

Den helhetlige innsatstrappen og boligtrappen er en visualisering for kostnadsnivået på ulike tjenester og botilbud.

Den kan brukes til å utarbeide prognoser som kan bidra til å forstå økonomiske konsekvenser av ulike prioriteringer i en kommune.

De fleste av Vestfoldskommunene har kjennskap til og bruker innsatstrappen som metode.

Boligtrappen bygger på samme rammeverk som innsatstrappen. De ulike trinnene viser graden av innsats og ressursbruk fra kommunens side, relatert til eldre beboere i ulike bosituasjoner

De nederste trinnene viser boformer som gir lav kommunal innsats og er økonomisk gunstig for kommunene relatert til f.eks. helsehus og tilsvarende.



Strategisk planlegging ved hjelp av innsatstrappen

Den helhetlige innsatstrappen og boligtrappen er en visualisering for kostnadsnivået på ulike tjenester og botilbud. Den kan brukes til å utarbeide prognoser som kan bidra til å forstå økonomiske konsekvenser av ulike prioriteringer i en kommune.

Ytterligere detaljer er tilgjengelig i temarapporten fra Agenda Kaupang.

Innsatstrappen

Innsatstrappen (illustrert på neste side) gir en oversikt over tjenestetilbudet i en kommune, sortert fra de enkleste og billigste tiltakene til de dyreste.

Innsatstrappen kan være et godt utgangspunkt for økonomisk planlegging og styring, og være grunnlaget for strategisk planlegging og tjenesteutvikling.

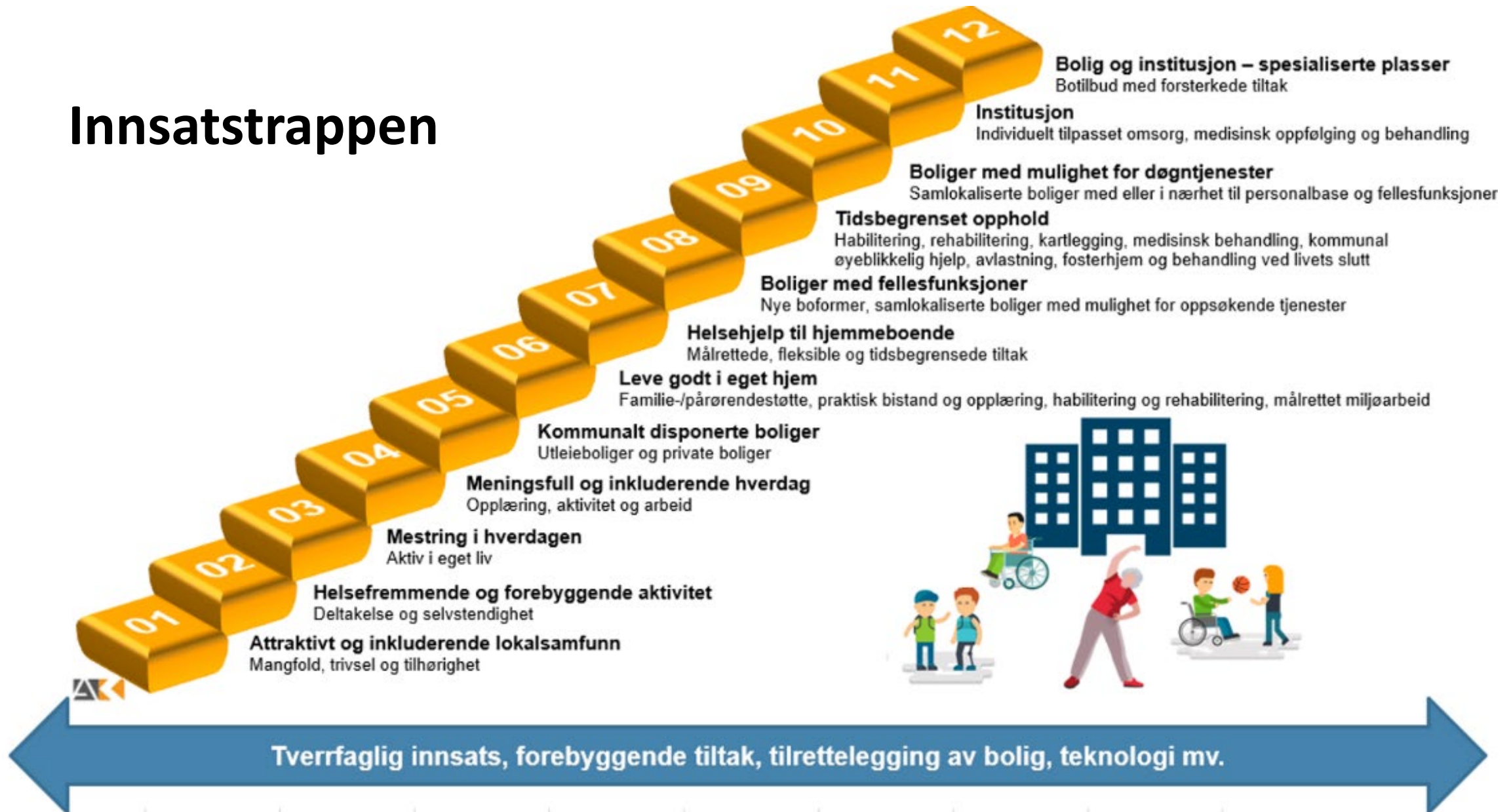
Trappen viser at gjennom å styrke det forebyggende arbeidet og nærmiljøet kan kommunen bidra til å utsette og redusere behovet for de mest ressurskrevende kommunale tjenestene, som f eks døgnbemannede botilbud.

Flere kommuner har tatt i bruk innsatstrappen som verktøy og tilpasset den til lokale rammer. Eksempel: Tønsberg kommune har utarbeidet «Tønsbergtrappa». Se illustrasjon neste side.





Innsatstrappen



Tønsbergtrappa

Tønsberg har
laget sin
versjon av
innsatstrappen





Innsatstrappen synliggjør økonomiske konsekvenser av kommunale prioriteringer på følgende måte:

- **Bedre planlegging og styring:** Innsatstrappen kan brukes til å vise og fordele ressursene over tid og mellom ulike tiltak ved å knytte budsjettall til trinnene. Dette gjør det lettere å planlegge og styre økonomien, og sikrer at man har midler tilgjengelig for de mest kritiske behovene.
- **Forebygging og tidlig innsats:** Ved å investere i forebyggende tiltak på de lavere trinnene i innsatstrappen kan kommunen redusere behovet for mer omfattende og kostbare tiltak på høyere trinn. Tidlig innsats kan forhindre at problemer eskalerer, noe som sparer både tid og penger på lang sikt.
- **Effektiv ressursutnyttelse:** Ressursene benyttes der de gir mest mulig verdi på kort og lang sikt, med minst mulig personalmessig og økonomisk ressursbruk.
- **Helhetlig tilnærming:** Ved å ha en strukturert og trinnvis tilnærming til ressursbruk vil man lettere se tjenester i en helhet og styrke muligheten til å gi riktig tjeneste, på riktig nivå, i riktig omfang og til riktig tid.
- **Økt treffsikkerhet:** Ved å bruke en innsatstrapp kan kommunen målrette innsatsen mot spesifikke behov i ulike deler av befolkningen. Dette kan bidra til å redusere ulikheter og sikre at alle får nødvendig støtte på riktig tidspunkt.
- **Redusert behov for reaktiv innsats:** Ved å sette inn ressurser på et tidlig stadium kan man i mange tilfeller unngå at problemene eskalerer til et nivå som krever dyre og omfattende tiltak. Dette er både økonomisk fordelaktig og bedre for innbyggere og tjenestemottakere.
- **Bærekraftig utvikling:** En godt gjennomført innsatstrapp legger grunnlaget for en bærekraftig ressursbruk i kommunen. Ved å tenke langsiktig og prioritere forebygging, sikres det at kommunen ikke bare reagerer på akutte problemer, men også jobber for å forhindre dem i fremtiden. Dette er godt for ressursbruken, de ansatte og ikke minst innbyggerne.



Boligtrappen - kort fortalt:

Boligtrappen bygger på samme rammeverk som innsatstrappen: De ulike trinnene viser graden av ressursbruk fra kommunens side relatert til eldre beboere og boligtype.

De nederste trinnene er boliger som gir lav kommunal innsats og derfor er de økonomisk gunstig for kommunene.

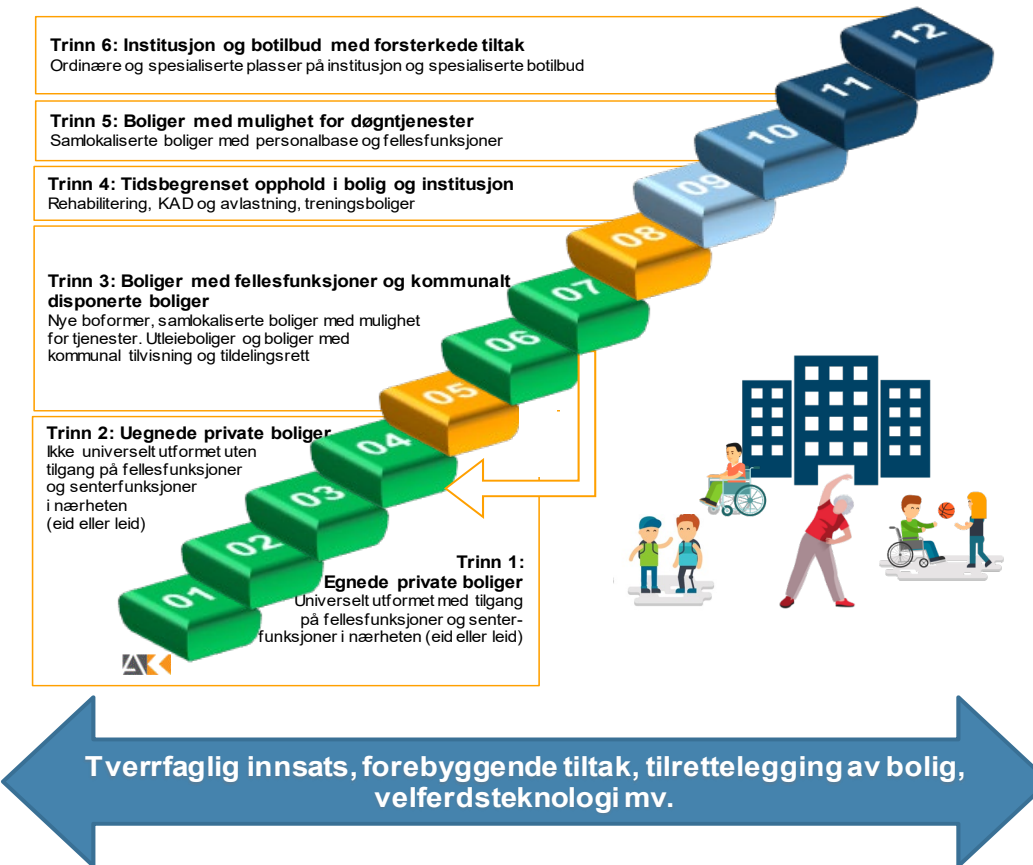
Boligtrappen inneholder seks trinn:

- Trinn 1: Egnede **private** boliger- boliger der eldre kan klare seg selv lenge.
- Trinn 2: Uegnede **private** boliger – boliger som ikke er tilpasset eldre.
- Trinn 3: Boliger med fellesfunksjoner og kommunalt disponerte boliger.
- Trinn 4: Tidsbegrensede opphold i kommunal bolig og/ eller institusjon.
- Trinn 5: Boliger med mulighet for døgntjenester.
- Trinn 6: Institusjon og botilbud med forsterkede tiltak.

Analysene og framskrivingene i denne rapporten viser at det blir flere eldre i tiden som kommer, og at boligbehovet i økende grad drives av eldre. Hvilke boliger eldre innbyggerne velger å bo i påvirker behovet for kommunale tjenester. Sagt ved hjelp av boligtrappen: Økt utbygging av flere riktig lokaliserte og egnede private boliger for eldre på trinn 1 vil redusere eller utsette behovet for boliger med døgntjenester og sykehjemsplasser på trinn 5 og 6. **Bør eldre i framtiden i større grad bo i kommunenes lokalsentre og byer? Kommunene må ta lokaliseringsdebatten.**

Boligtrappen kan brukes til bevisstgjøring og tilrettelegging for at innbyggerne kan ta gode boligvalg i rett tid, før livssituasjonen krever det.

Helhetlig boligtrapp



Kilde: Agenda Kaupang (2025)

Strategisk boligplanlegging – demografi, økonomi og tjenestebehov

5. Privatøkonomiske utfordringer og boligmarkedet

Boligprisene har økt over hele landet de siste 10-15 årene, men mest i de største byene.

Det er stor prisforskjell mellom nybygg og bruktboliger: opp mot doble priser pr. m². Dette bidrar til at det er vanskelig for en del eldre å bytte dagens bolig mot en leilighet uten å ta opp lån.

Sykepleierindeksen viser at det er lettere å få kjøpt seg en bolig i Vestfold enn i Oslo med en lønning tilsvarende en sykepleier. Sykepleierindeksen varierer fra 21-45% i Vestfoldkommunene, mens i Oslo er indeksen på kun 2%.

I en spørreundersøkelse blant eldre i Sandefjord, mener 60 % at de har råd til å flytte til en bolig de ønsker seg / trenger. Høye boligpriser på nye bygg er imidlertid en av grunnene til at en del eldre ikke ønsker å flytte.



Den generelle økonomiske situasjonen påvirker boligprisene

Tilstrekkelig tilgang til egnede boliger løser nødvendigvis ikke alle utfordringer. Hvorvidt befolkningen har råd til de boligene som finnes på markedet eller som må bygges, er en annen side.

Den generelle økonomiske situasjonen påvirker både privatøkonomien til innbyggerne og økonomien til utbyggerne.

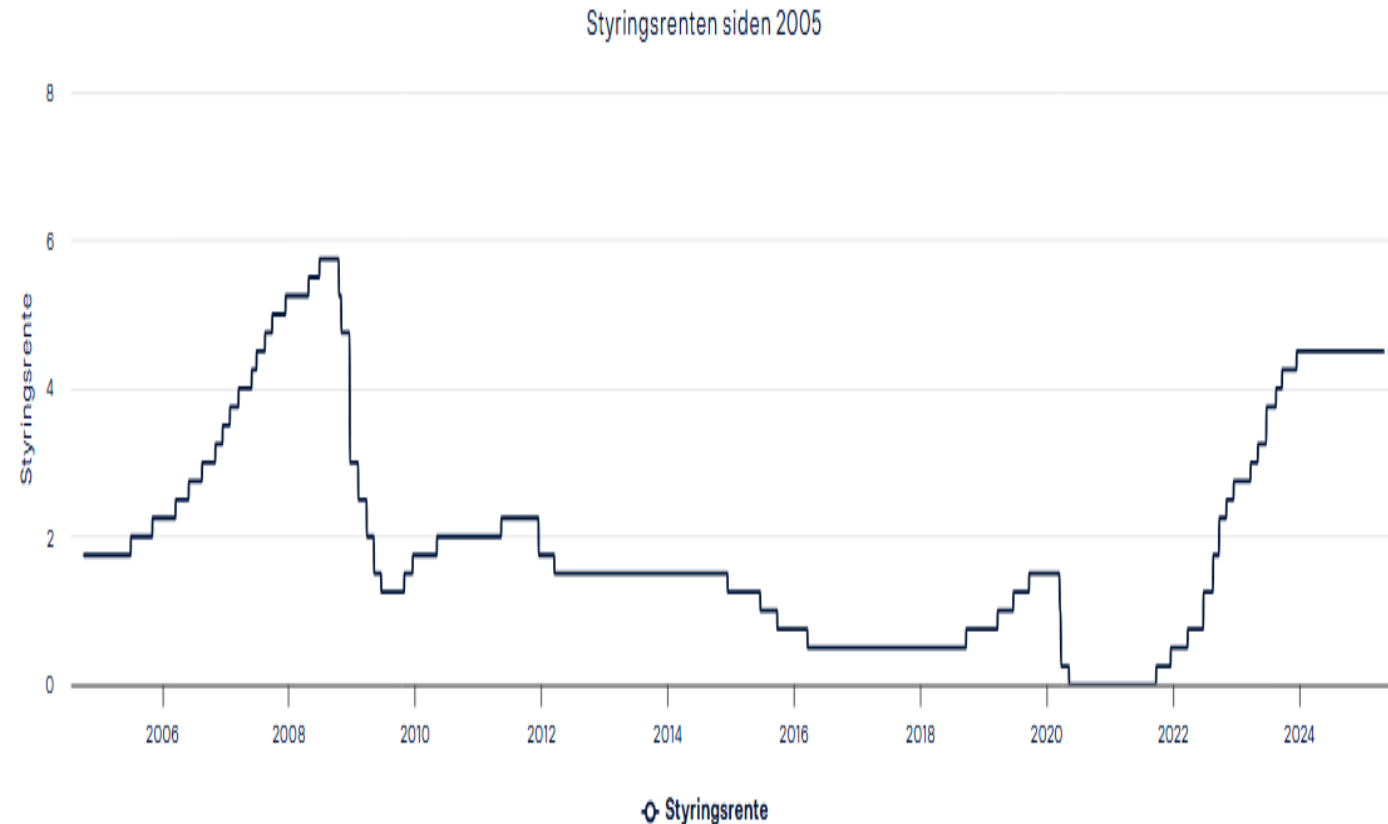
Renten har vært ganske lav siden 2009, men har økt de siste årene, etter koronapandemien. Økt inflasjon har redusert kjøpekraften og materialprisene har blitt vesentlig dyrere. Det stilles mange og dyre krav til boligstandard og prosessene tar tid.

Byggekostnadene har derfor økt betydelig i de siste årene. Kombinert med lavere etterspørsel som følge av høyere renter har mange byggeprosjekter blitt satt på vent.

Det betyr at færre nybygg blir ferdigstilt – og det kan føre til høyere priser på bruktboliger.

Det er verdt å merke seg at Vestfoldmarkedet ikke er likt som i Oslo.

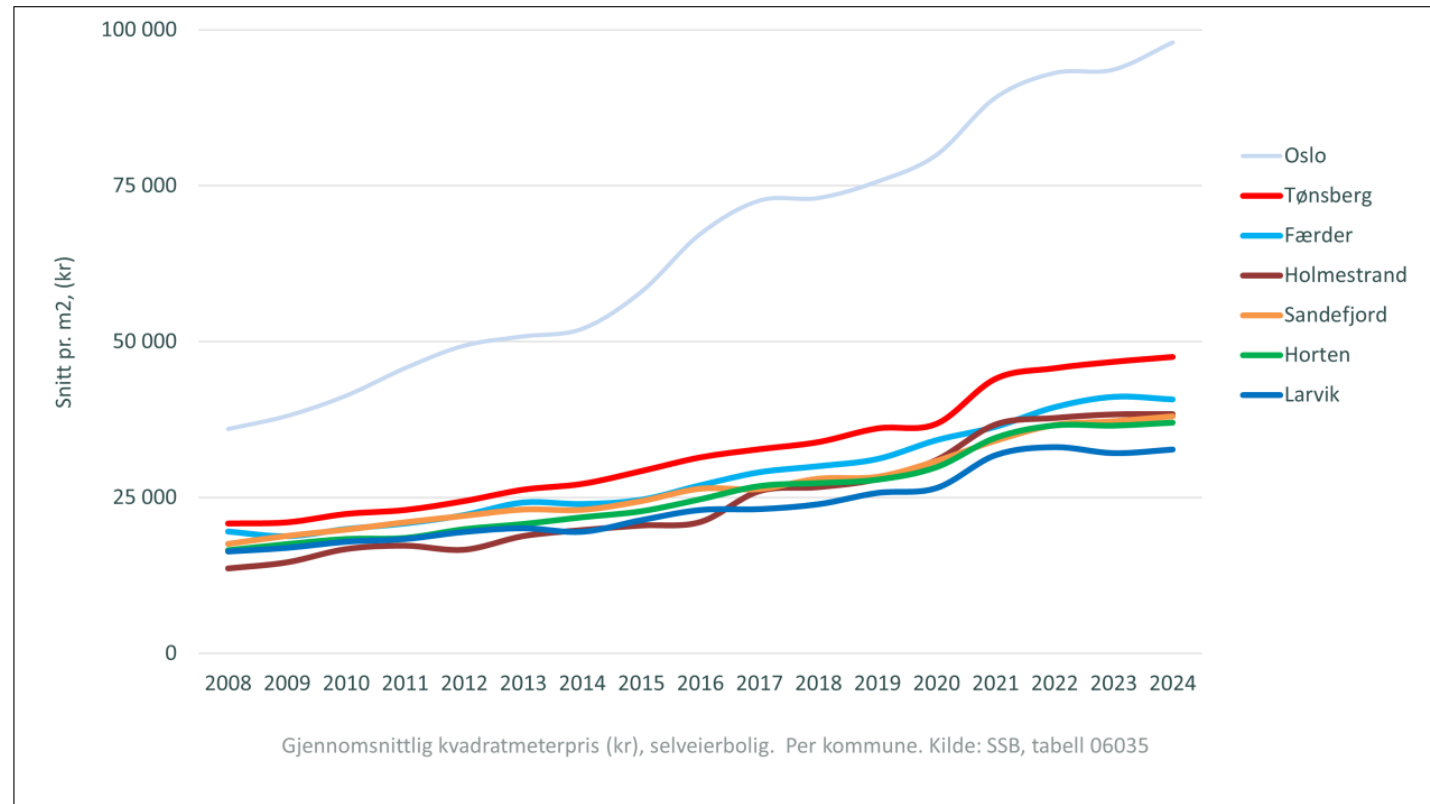
I 2025 er det et relativt stort antall bruktboliger på markedet i Vestfold, og det tar lenger tid å få solgt. Oslo har mangel på boliger etter noen år med korona og liten aktivitet i byggebransjen.



Kilde: Norges Bank



Boligpriser i Vestfold og Oslo i 2024.



Boligprisene har steget overalt de siste tiårene. Figuren viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for selveier, i utvalgte kommuner. Gjennomsnittet er beregnet som vektet snitt for de tre boligtypene (enebolig, småhus, leiligheter), etter antall omsetninger pr. år i hver boligkategori.

Vi ser at det er en viss forskjell på prisene mellom kommunene i Vestfold: Prisene er høyest i Tønsberg og lavest i Larvik.

Prisnivået er langt lavere enn prisene i Oslo, som har opplevd en veldig stor prisøkning, både prosentvis og i absolutte tall, i denne perioden.

Bruktpriser versus nye boligpriser :

Kvadratmeterprisene på boliger i Vestfoldbyene ved utgangen av 2024, viser at prisene på boliger i nybygg er en god del høyere enn bruktboligene.

I Larvik og Horten koster nye boliger ca. dobbelt så mye som brukte boliger, i gjennomsnitt pr m².

Kilde: Asplan Viak, basert på SSB Statistikkbanken tabell 06035

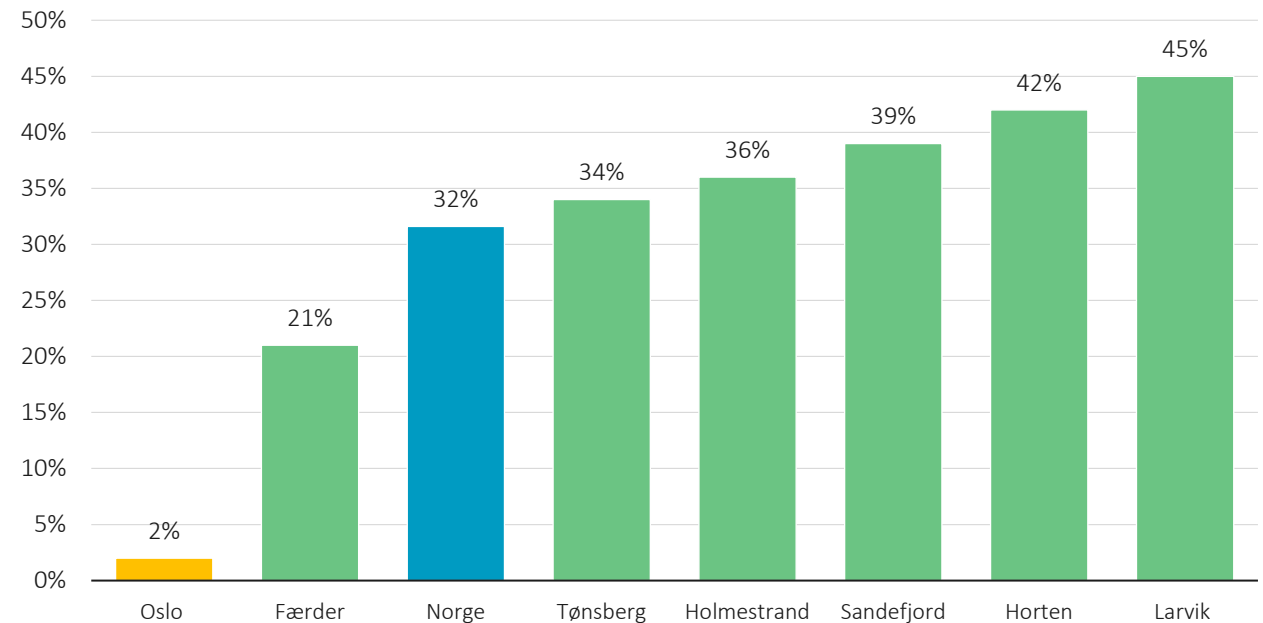


Sykepleierindeksen for Vestfold

Sykepleierindeksen* viser at boligpriser i Vestfold-byene ligger litt under gjennomsnittet i landet. En sykepleier kan ha råd til en tredjedel av boligene i Tønsberg og Holmestrand. I Larvik nesten halvparten. (45%). I Færder har en sykepleier råd til å kjøpe ca. 21% av boligene på markedet.

At Vestfold har lavere boligpriser enn Oslo, kan være positivt og bidra til at flere velger å flytte til Vestfold og andre kommuner rundt Oslofjorden.

Sykepleierindeksen for Vestfold, 2024



*Sykepleierindeksen viser hvor stor andel av omsatte boliger i Norge en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe. Dersom sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i et område, er boligprisene relativt lave. Sykepleieryrket er egnet fordi inntekten representerer en typisk god norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig.

Gjennomsnittslønnen i 2024 som danner utgangspunktet for beregninger var 680 070 kroner. Sykepleierindeksen utarbeides av Eiendomsverdi AS og utgis av Eiendom Norge.

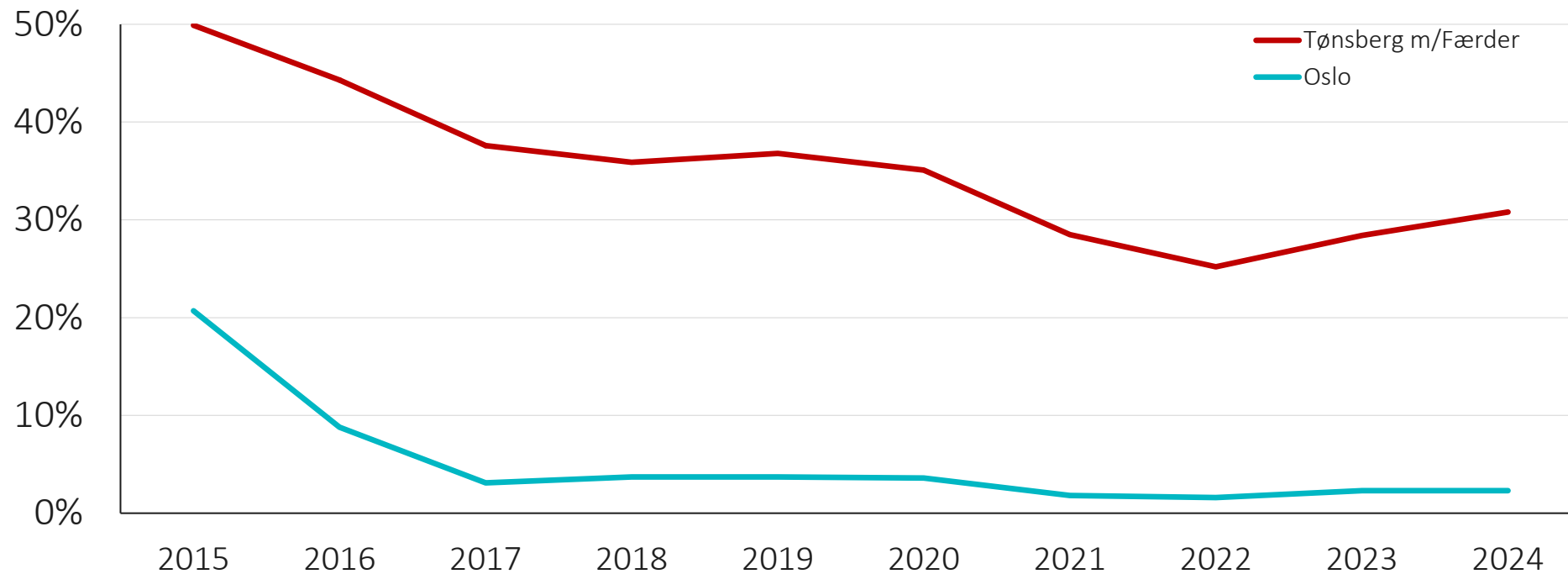
Rapporten har beregnet hvor stor inntekt som er nødvendig for å kunne kjøpe en adekvat andel av boligene i hvert område. **For Tønsberg med Færder er den nødvendige inntekten beregnet til 492 000 kr.**



Sykepleierindeksen i Tønsberg

Figuren viser den historiske utviklingen av sykepleierindeksen gjennom de siste ti årene. En sykepleier kunne kjøpe omtrent halvparten av boligene i Tønsberg og Færder i 2015, men i dag har en med «sykerpleierlønn» råd til kun 30 % av boligene.

Sykepleierindeksen i Tønsberg og Oslo, 2015 – 2024





Har eldre råd til å flytte fra brukt enebolig til ny leilighet?

Ofte hører man at eldre ikke har råd til å flytte fordi de får mindre igjen for bruktboligen sin enn de må betale for en ny leilighet. Det er riktig at kvadratmeterprisen er høyere for nybygg pr m².

Det er forventet at eldre flytter til en mindre bolig. Totalprisen for den nye boligen trenger derfor ikke være høyere enn salgssummen for den gamle boligen.

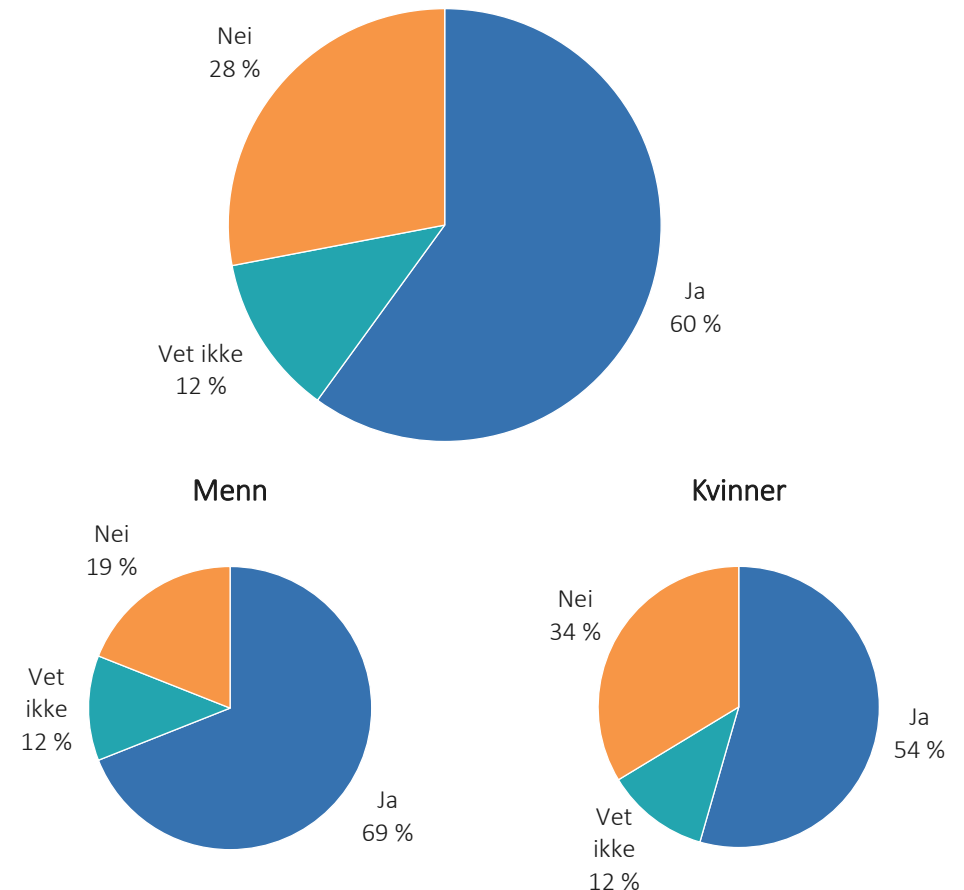
I undersøkelsen i Sandefjord fikk de eldre som hadde svart at det var aktuelt å flytte, et oppfølgende spørsmål: - om de trodde de ville hatt råd til å kjøpe den boligen de ønsker seg, med tanke på størrelse, beliggenhet, bokvaliteter mv.

Nesten 60 % av de som svarte på undersøkelsen tror de ville hatt råd til å kjøpe den boligen de ønsker seg. Nesten 30 % sier at de ikke tror at de ville hatt råd til det, mens 12 % svarer vet ikke. Finansiering kan altså være en utfordring for mange.

Det er en stor forskjell mellom kvinner og menn her: Nesten 70 % av menn tror at de vil ha råd til boligen de ønsker seg, men kun 54 % av kvinner.

Ipsos (2023) har spurt medlemmer av Huseierne og Pensjonistforeningen om det samme. Svarene gir omtrent det samme bildet. Det er noen færre (53 %) som tror at de vil ha råd til boligen de ønsker seg, men det er også færre (23 %) som ikke tror det. Det er med andre ord flere som er usikre. Også i denne undersøkelsen er det flere menn enn kvinner som svarer positivt.

Tror du at du ville hatt råd til å kjøpe boligen du ønsker deg?



Kilde: Telemarksforskning, 2024, for Sandefjord kommune. 65-85 år

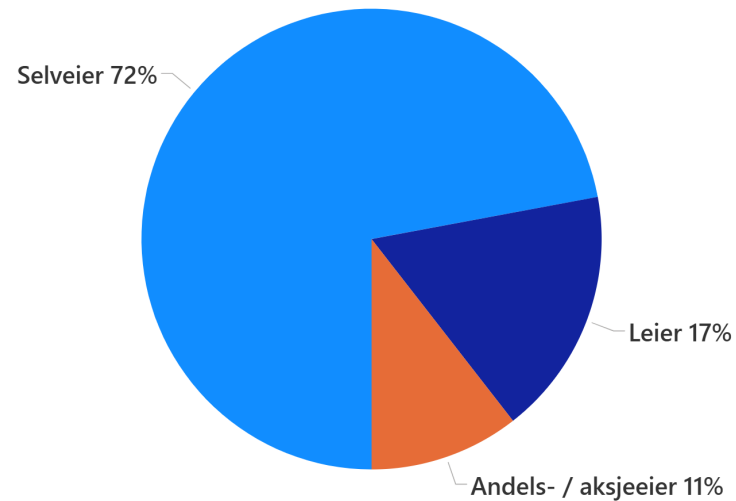
6. Eierskapsmodeller

- Mange sliter med å komme inn på boligmarkedet, særlig nye boliger er dyre.
- Leie til eie og deleie er nye eiemodeller som kan gi særlig unge bedre vilkår for å få komme seg inn på boligmarkedet.
- Å leie bolig er blitt mer aktuelt også for eldre. Salg av bolig kan gi mange kapital til å leie livet ut.
- Kommunene har rett til å bruke tilvisningsavtaler og slik sikre seg opp til 40% av boligene i et prosjekt.
- Leieboerforeningen har utviklet en veileder for en ny leiemodell: Leieboersamvirke



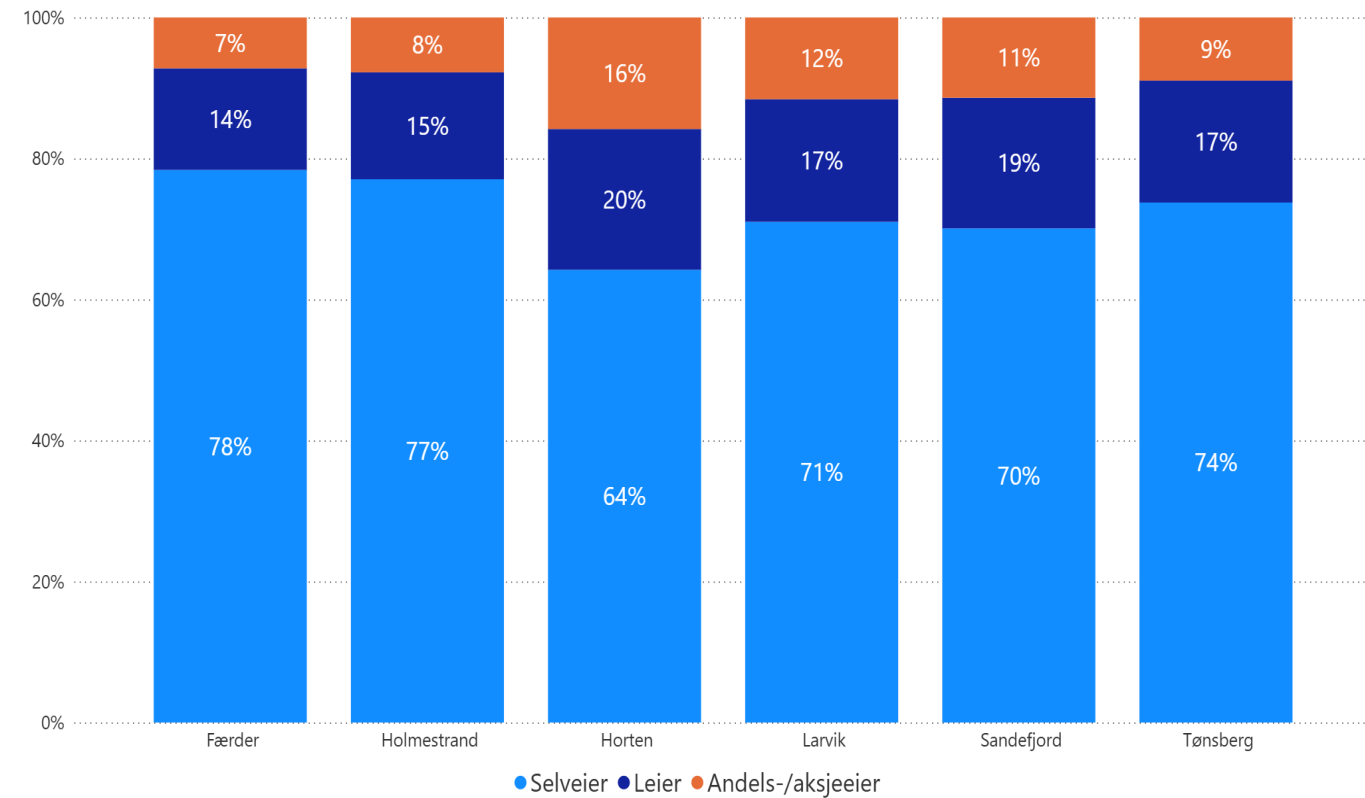
Boliger med leie og eie i Vestfold

Eierforhold i Vestfold



Figurene viser at det er 17% utleieboliger i Vestfold i dag. 72% er selveierboliger, og 11% andel- og aksjeleiligheter

Eierstatus i Vestfolds kommuner



Kilde: SSB



Eierskapsmodeller og tilgang til boligmarkedet

Boligpolitikken i Norge har historisk støttet privat eierskap av egen bolig. Det har ført til at det har blitt vanskelig for mange å få seg et stabilt sted å bo, dersom en ikke har økonomi til å kjøpe egen bolig. Mange unge sliter med å komme inn på boligmarkedet som følge av høye priser, særlig i de største byene.

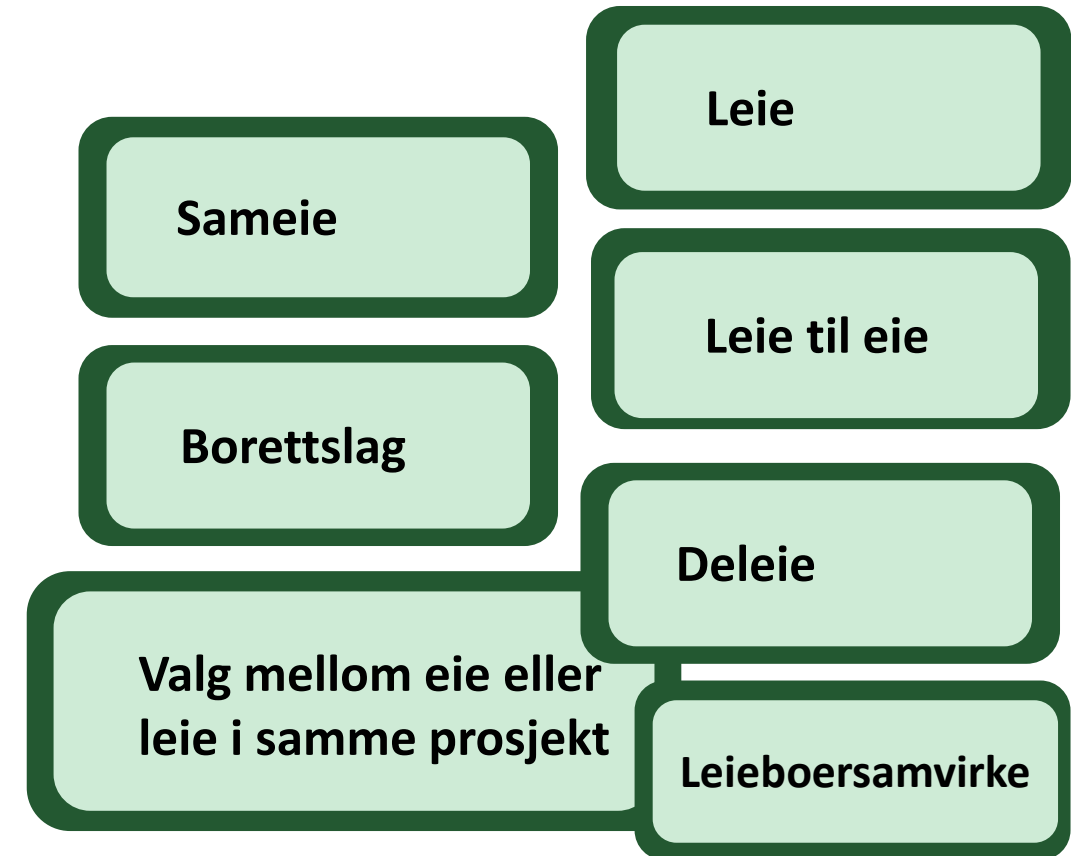
Det er testet ut flere tiltak for å imøtekomme behovet for at flere unge og 3.boligsektor skal kunne komme seg inn på boligmarkedet.

Det er også et økende problem at eldre som ønsker å flytte fra eneboligen sin til en mer egnet og sentral leilighet, ikke får nok for den boligen de bor i. Nye boliger kan ha opptil dobbel pris i forhold til brukte boliger i Vestfold, pr.m². Det bidrar til at ønsket boligrotasjon bl.a. går tregere.

Eiemodeller. Flere boligprosjekter har testet ut det som kalles «leie til eie» og deleie, og i noen prosjekter er det mulig å velge enten å eie eller å leie. Det siste er også relevant for boliger som er tilrettelagt for seniorer. Det gir de som har lyst til å flytte, midler til å leie egen bolig. Leierboersamvirke er under testing og en nye modell som er utviklet tilpasset det norske boligleiemarkedet.

Å leie en bolig gir mindre økonomisk risiko enn å eie. På den andre siden bygger man heller ikke opp egenkapital, og man kan stå relativt forsvarsløs når leieprisene øker.

Tilvisningsavtaler* kan brukes for å skaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte. Kommunen har tilvisningsrett til minst 40% av utleieboligene i et privat boligprosjekt, og avtalen varer i minst 20 år. Husbanken kan gi gunstig finansiering til utleiende for å bygge eller kjøpe boliger som inngår i tilvisningsavtalen.



[10 viktige punkter og poenger om tilvisningsavtaler](#)

*Det er gjort endringer i rammen rundt tilvisningsavtaler i 2025, som gjør at dette ikke lenger er en så gunstig ordning.



Mer om leie til eie og deleie

Leie til eie

Leie til eie er en ordning der beboere leier boligen i starten, men deler av husleia går til å opparbeide egenkapital. Beboeren har rett til å kjøpe ut boligen etter en viss tid, ofte til samme pris som ved kontrakts-inngåelse. Denne ordningen vil gi forutsigbarhet til leietakere og senke terskelen til å komme inn på boligmarkedet. Usikkerheten ligger i at ikke alle leietakere klarer å bygge opp nok egenkapital til å kjøpe ut boligen etter hvert. Tønsberg kommune har bygget boliger for unge i Anders Madsens gate, som har leie til eie som eiemodell.

Deleie: da kjøper beboeren en del av boligen (minst halvparten) og leier resten. Fordelen her er at kravet til egenkapital reduseres siden man eier bare en del av boligen, noe som vil gjøre det lettere å komme inn på boligmarkedet, og lånet blir lavere. Samtidig er man med på verdiøkningen på boligen (den andelen som man eier). Alternativt, hvis boligprisene skulle falle, er tapet mindre. Beboeren gis mulighet til å øke sin eierandel over tid og til slutt kjøpe ut boligen. Dette er en relativt ny og lite utprøvd eieform, men OBOS har noen prosjekter der de tilbyr deleie.

OBOS: [Fra leie til eie med OBOS Deleie](#) | OBOS



Foto: Børve og Borchsenius arkitekter. Anders Madsensgate i Tønsberg-boliger for ungdom. Leie til eie.



Leieboersamvirke - en ny leiemodell?

Leieboerforbundet, LBF.

Leieboerforbundet har jobbet fram en veileder for hvordan man kan etablere boliger for utleie som et alternativ til det kommersielle utleiemarkedet. Modellen vektlegger utleieboliger som er trygge, rimelige og langsiktige, og med stor grad av beboermedvirkning.

Leieboersamvirke

Modellen søker å løse følgende :

- høye eie- og leiepriser i pressområder
- kommersielle- og sekundærboligutleiere trekker seg ut av markedet i stort monn
- mangel på leieboliger i sentrale og ikke-sentrale strøk
- utrygge boforhold i leiesektoren
- økende antall leieboere og langtidsleiere
- en ikke-kommersiell leiesektor vil kunne motvirke markedssvingninger i leiesektoren og øke boligforsyningen også i nedgangstider
- Leieboerforeningen ønsker å skape et alternativ bestående av trygge, rimelige og langsiktige leieboliger



Modellen kan lastes ned og er tilgjengelig for alle:
<https://www.leieboerforeningen.no/media/zwxbkcek/leieboersamvirke-veileder.pdf>

7. Preferanser

- Barnefamilier ønsker seg hus og hage, flest eldre ønsker seg mer lettstelte boliger dersom de skulle flytte
- Mange eldre ønsker ikke å flytte: 80% over 67 har ikke flytteplaner. Følelsesmessig til knytning til nåværende bolig er en hovedårsak.
- Eldre ønsker å bo i blandet bomiljø med ulike aldersgrupper, i nærheten av daglige servicetilbud som dagligvare, apotek og helse- og omsorgstjenester.
- Nærhet til familie og venner er også viktig for eldre
- Mange tenker at de vil flytte til leilighet, men også mange sier seg hage hvis de flytter.



Hva vet vi om innbyggernes boligpreferanser?

Samfunnet er i endring og dette kan påvirke hvordan vi ønsker å bo i framtiden. I tillegg kan kommunene styre utviklingen blant annet ved arealplanlegging.

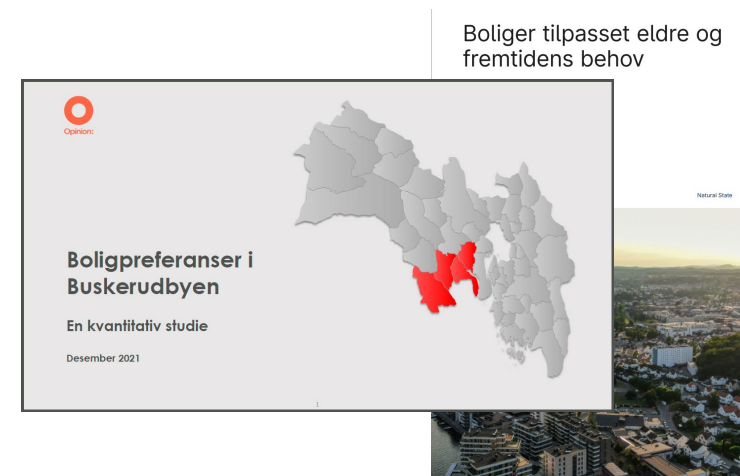
Panda-modellens framskrivninger av boligbehovet er basert på historiske boligpreferanser, det vil si hvordan boligbehovet blir dersom vi fortsetter å bo som i dag (f.eks. samme boligareal per person i ulike aldersgrupper). Boligbehovsanalysen ser nærmere på hvordan boligbehovet kan endres blant annet på grunn av en endret demografisk sammensetning.

Befolkningens preferanser er også en viktig faktor, og de siste årene er det gjennomført en rekke undersøker av befolkningens boligpreferanser. Undersøkelsene er både nasjonale og regionale, og omfatter enten hele befolkningen eller enkelte aldersgrupper. I flere av undersøkelsene har det vært fokus på hvordan eldre bor og ønsker å bo.

I dette kapittelet gir vi et innblikk i viktige funn fra disse undersøkelsene som er relevant for boligbehovsanalysen (men ingen full oversikt over undersøkelsene). Eksemplene er hovedsakelig fra undersøkelsene i Buskerudbyen (Opinion, 2021), Sandefjord (Telemarksforskning, 2024) og en landsdekkende medlemsundersøkelse for Huseiernes Landsforbund og Pensjonistforbundet, 55+ år (Ipsos, 2023).

Samlet gir undersøkelsene en pekepinn på hva befolkningen legger vekt på ved valg av bolig, og et viktig bakteppe ved utforming av boligpolitikken.

Kapittelet begynner med en overblikk over boligpreferansene til hele befolkningen, før vi ser nærmere på eldres preferanser.





Vektlegging av bokvaliteter endrer seg gjennom livet

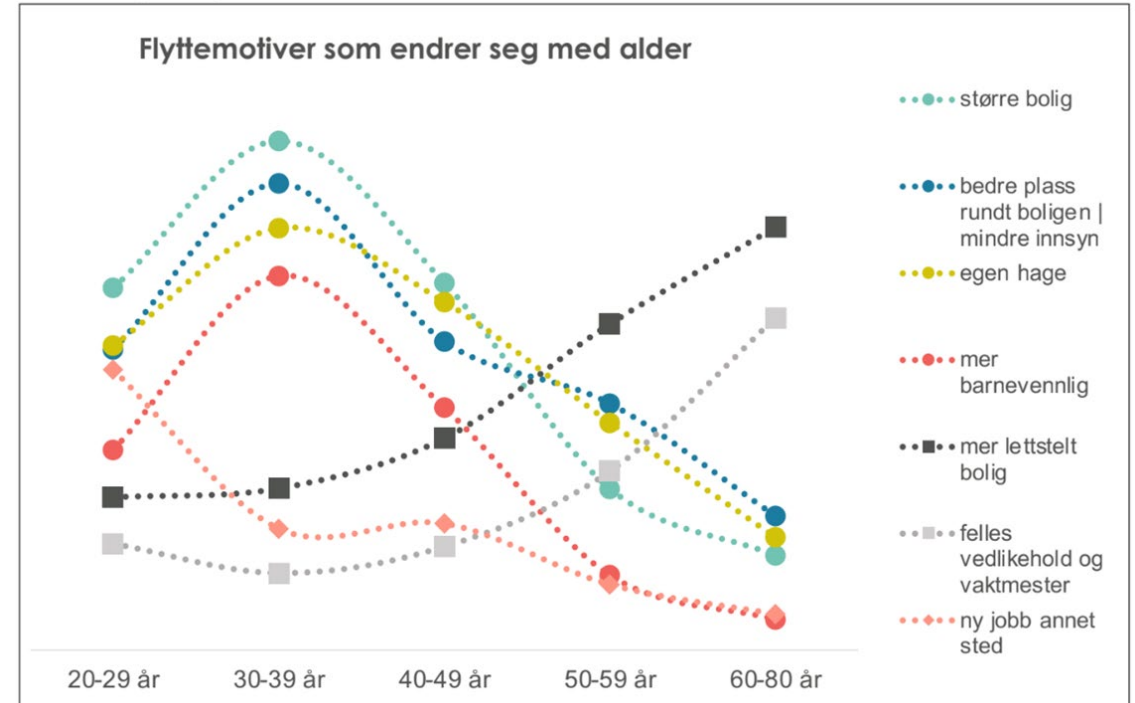
Hva folk legger vekt på ved valg av bolig endrer seg gjennom ulike livsfaser.

Figuren til høyre er fra en spørreundersøkelse for Buskerudbyen, og viser hvilke grunner folk som har flyttet i løpet av de siste fem årene oppgir for flyttingen. Undersøkelsen er gjennomført av Opinion i 2021. 1414 personer svarte på spørsmålet.

Det er særlig innbyggere i aldersgruppen 30–39 år – typiske barnefamilier – som oppgir ønsket om en større bolig, hage, bedre plass rundt boligen og mindre innsyn som grunner til at de har flyttet.

Eldre oppgir ønsker om en mer lettstelt bolig og felles vedlikehold- og vaktmestertjenester som de viktigste grunnene for at de har valgt å flytte.

Base: Har flyttet i løpet av de siste 5 årene



Spørsmål: Du har tidligere oppgitt at du har flyttet i løpet av de siste 5 årene. Det kan være flere grunner til at man flytter. Jeg skal lese opp noen mulige grunner og be deg angi hvor viktig disse var for deg...

Kilde: Opinion, 2021. Boligpreferanser Buskerudbyen



Vektlegging av bokvaliteter endrer seg gjennom livet

I spørreundersøkelsen for Buskerudbyen, ble de samme spørsmålene stilt til dem som **har vurdert å flytte** (1309 personer). Figuren til høyre viser svarene, her gruppert etter livsfase: etableringsfase, barnefamilie, tomt rede og senior, og viser tydelig at mennesker i ulike livsfaser har ulike ønsker ved valg av bolig.

I og med at boligutviklingen framover drives av den eldre befolkningen, er det mest interessant å se hva eldre ønsker seg:

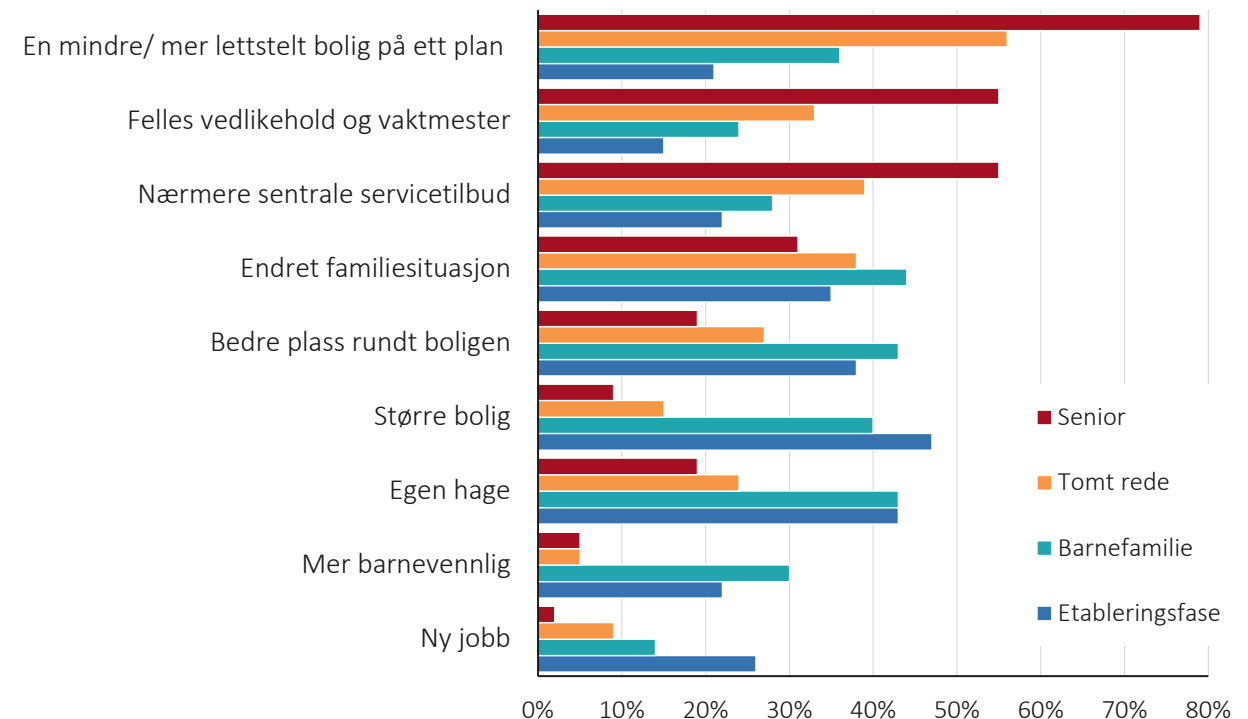
Mange i «tomt rede» eller seniorer over 65 år, setter pris på at boligen er lettstelt, gjerne på ett plan, de ønsker å bo sentralt og i nærheten av sentrale servicetilbud.

Det er verdt å merke seg at nesten 20 % av seniorene og enda flere av dem med «tomt rede» oppgir **egen hage og bedre plass rundt boligen** som grunner til å flytte. Det tyder på at leilighet ikke er ønsket boligtype for alle eldre – mennesker er ulike uavhengig av alder.

Spørsmål: Du har tidligere oppgitt at det kan være aktuelt for deg å flytte. Det kan være flere grunner til at man flytter. Jeg skal lese opp noen mulige grunner og be deg angi hvor viktig hver av disse er for deg og eventuelt din familie...

Merk: folk har kunnet oppgi flere grunner, så svarene summerer seg ikke til 100%. Kilde: Opinion, 2021. Boligpreferanser Buskerudbyen

Hvorfor vurderer man å flytte?



Livsfaser:

Etablering: Under 40 år og uten hjemmeboende barn

Barnefamilie: Ett eller flere hjemmeboende barn

Tomt rede: 40-64 år uten hjemmeboende barn

Senior: 65 år+ uten hjemmeboende barn



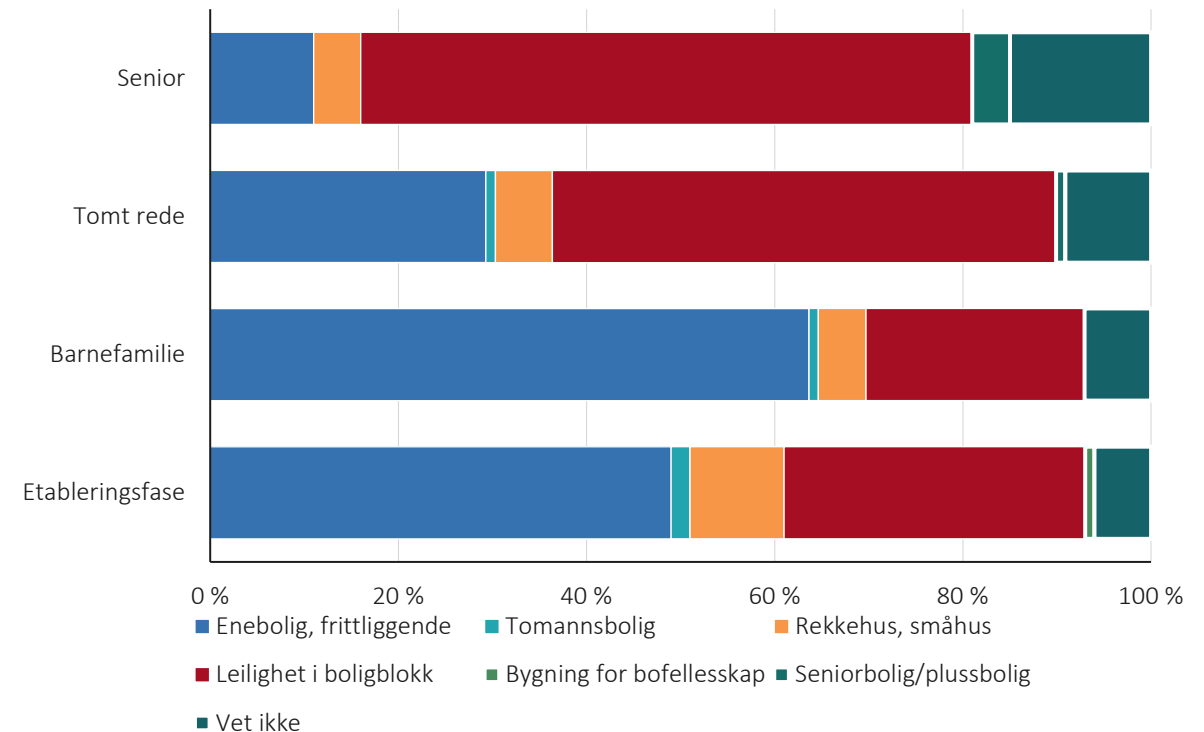
Ønsket boligtype endrer seg gjennom livsfasene

I undersøkelsen for Buskerudbyen er det også stilt spørsmål om hvilken boligtype man ønsker, dersom man skulle flytte i nærmeste framtid. Flertallet av de yngre (etableringsfase og barnefamilier) ønsker seg enebolig eller småhus, mens de eldre ønsker seg en leilighet, altså noe mer lettstelt. Hele 65 % av seniorer ønsker seg leilighet.

Det er verdt å legge merke til at relativt mange seniorer svarer «vet ikke» (15 %). Dette kan tyde på at ønsker og preferanser er i endring: mens man tidligere bodde i samme bolig nærmest hele voksenlivet, har det nå blitt vanligere å flytte også i moden alder. Det kan også være at de ikke helt vet hvilke andre muligheter som finnes, for eksempel bofellesskap, seniorbolig eller plussbolig.



Hvilken bolig ville du valgt, dersom du skulle kjøpe eller leie ny bolig?



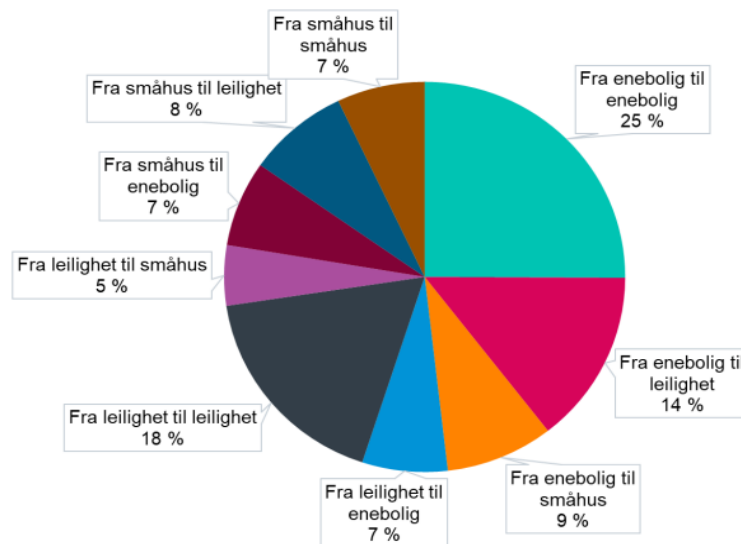
Spørsmål: Dersom du skulle kjøpe eller leie ny bolig i løpet av de neste årene, hvilken type bolig vil i så fall være mest aktuell?

Kilde: *Opinion, 2021. Boligpreferanser Buskerudbyen*

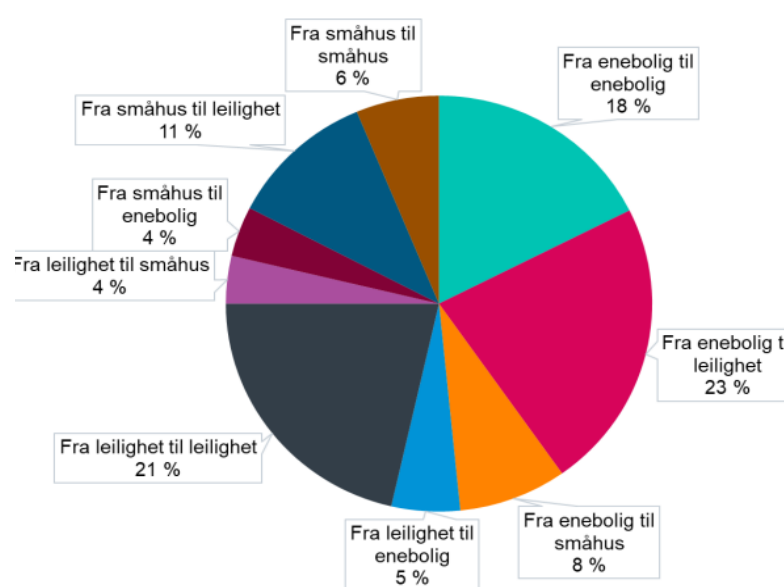


Flyttestrømmene viser at mange eldre flytter til leilighet

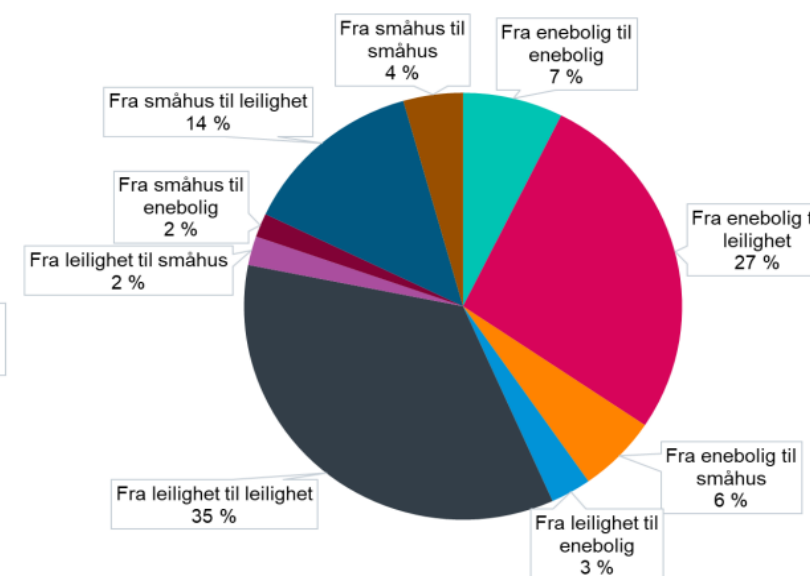
Flyttingene i aldersgruppen 60-64 år fordelt på fra og til boligtype



Flyttingene i aldersgruppen 70-74 år fordelt på fra og til boligtype



Flyttingene i aldersgruppen 80 år + fordelt på fra og til boligtype



Figurene viser flyttemønsteret for noen utvalgte aldersgrupper (60-64 år, 70-74 år, 80-84 år), basert på nasjonale tall om faktisk flytting. Det er tydelig at når eldre flytter, flytter de i større grad fra eneboliger og småhus til mindre og mer lettstelte boliger, særlig leiligheter. På figurene vises det ved at de røde, mørkeblå og svarte feltene som viser flytting til leilighet blir større, jo eldre de som flytter er. Det grønne feltet (fra enebolig til enebolig) blir gradvis mindre.



Flyttevilligheten endrer seg gjennom livet

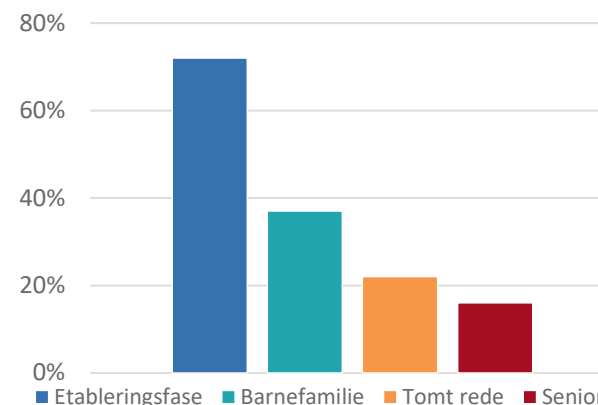
Folk i ulike livsfaser har også ulike flyttebehov. Yngre i etableringsfasen er aller mest flyttevillige: hele 70 % har flyttet i løpet av de siste årene, og 60% planlegger å flytte. Barnefamilier og eldre uten hjemmeboende barn (tomt rede) er mer bofaste: av dem planlegger kun 30 % flytte. De eldste av oss har minst ønske om å flytte:

Mer enn 80 % av seniorer over 65 år har ikke flytteplaner.

Resultatene kommer fra Opinions undersøkelse om Buskerudbyen.

I den landsdekkende undersøkelsen blant eldre (Ipsos, 2023) sier nesten 60 % av eldre at de ikke vil flytte de nærmeste fem årene, altså færre enn i undersøkelsen om Buskerudbyen. Her er utvalget i alderen 55 år og eldre, altså en blanding av kategoriene tomt rede og seniorer. Forskjellene kan også skyldes regionale forskjeller i landet: det kan være at folk er mindre innstilt på å flytte i distriktene, der boligmarkedet er mer ensartet og mulighetene mindre.

Har du skiftet bolig eller flyttet i løpet av de siste fem årene?



Livsfaser:

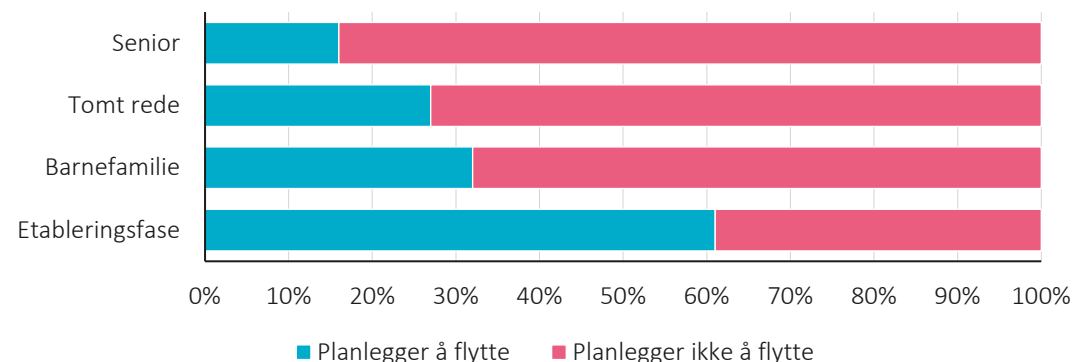
Etablering: Under 40 år og uten hjemmeboende barn

Barnefamilie: Ett eller flere hjemmeboende barn

Tomt rede: 40-64 år uten hjemmeboende barn

Senior: 65 år+ uten hjemmeboende barn

Planlegger du å flytte i løpet av de kommende fem årene?



Kilde: Opinion, 2021. Boligpreferanser Buskerudbyen



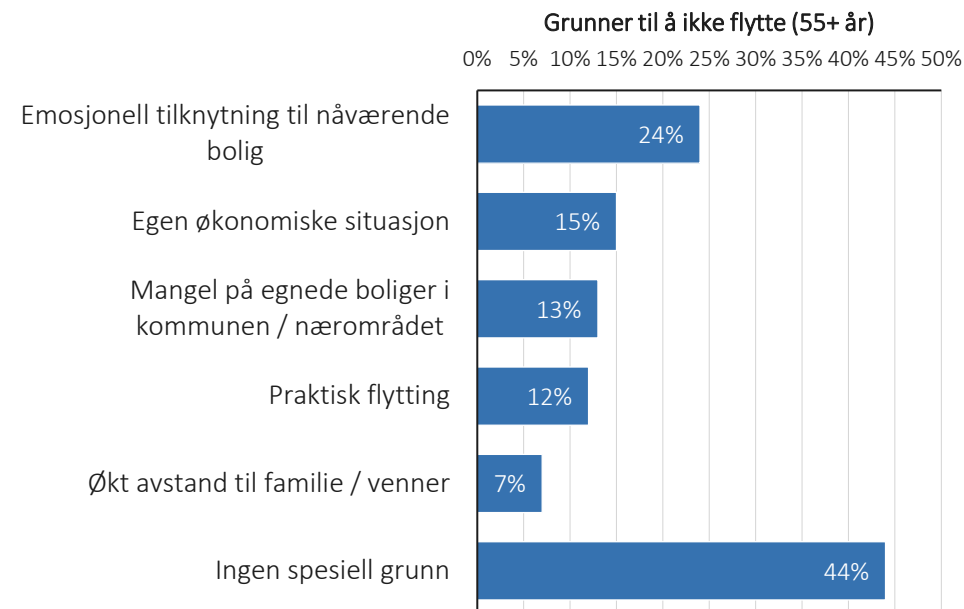
Hvorfor vil eldre ikke flytte?

Ipsos har gjennomført en landsdekkende spørreundersøkelse blant medlemmer av Huseiernes Landsforbund og Pensjonistforbundet, med deltakere over 55 år. Undersøkelsen omhandler blant annet hva som hindrer folk fra å flytte.

Emosjonell tilknytning til nåværende bolig er den viktigste enkeltgrunnen som oppgis for ikke å flytte (24%). Blant de som bor i enebolig oppleves dette som enda viktigere (35 %). Ytterligere 7 % trekker fram avstand til venner og familie. Gitt at man har etablert seg i nærmiljøet, med venner og familie i nærheten, blir dette en relatert årsak. Egen økonomi, mangel på egnede boliger i kommunen eller nærområdet og det praktiske ved flytting er også viktige årsaker.

Nesten halvparten (44%) oppgir «ingen spesiell grunn». Dette kan tyde på at de ikke har tenkt på å flytte, og derfor ikke har et godt svar på hvorfor de vil eller ikke vil flytte. Merk at figuren ikke viser alle svarene, bare de viktigste årsakene. (Alle grunner som ble oppgitt er listet i rapporten.)

Siden denne undersøkelsen er gjennomført som en delt medlemsundersøkelse blant medlemmer i Huseiernes Landsforbund og Pensjonistforbundet, er det viktig å ta i betraktning at det er noe variasjon i sammensetningen av medlemmer fra de to organisasjonene, samt variasjon i demografiske kjennetegn som alder, kjønn, utdanningsnivå, husstandsinntekt og arbeidstilknytning.



Spørsmål: Nedenfor er en liste over ting som kan være til hinder for å flytte. Vil du si at noen av disse er til hinder for at du vil flytte til en annen bolig enn den du bor i dag?

Kilde: Ipsos (2023) for Huseiernes Landsforbund og Pensjonistforbundet. Landsdekkende undersøkelse, 55+ år

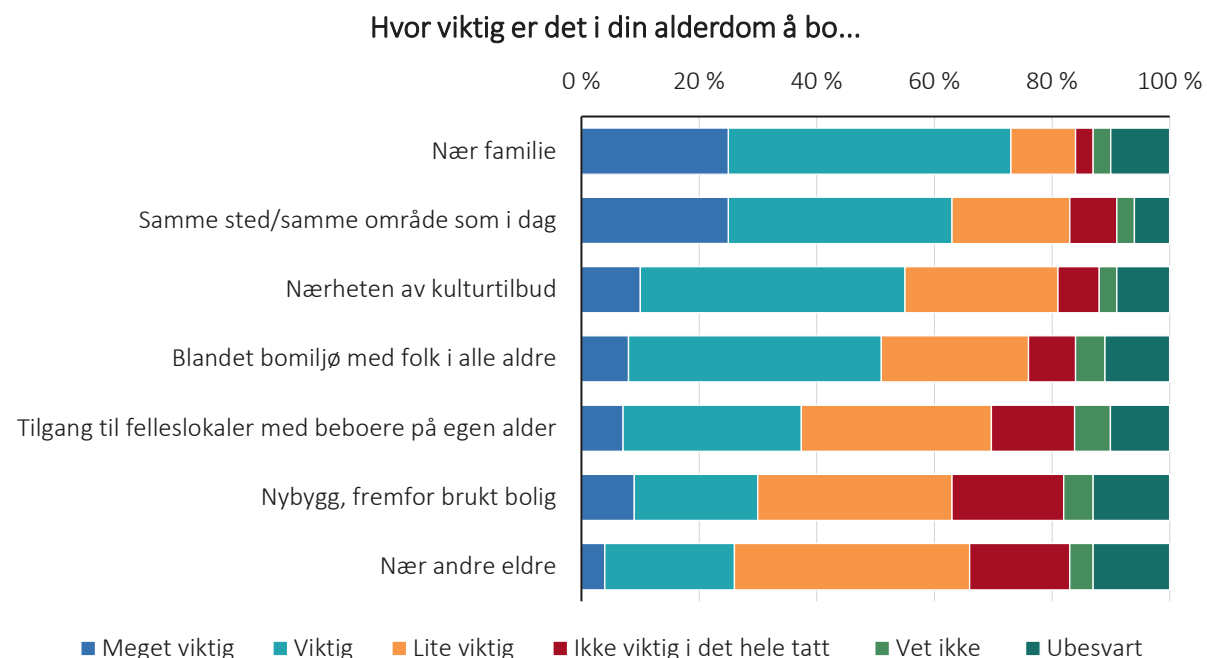


Hvordan ønsker man å bo i alderdommen?

Ipsos har også kartlagt hva de over 55 år mener er viktig med boligen de skal bo i i alderdommen. Svarene er vist i figuren til høyre.

«Nær familie» og «samme sted eller område som i dag» trekkes fram som viktig. I tillegg er nærhet til kulturtilbud viktig for mange. Å bo nær andre eldre er relativt lite viktig, men å ha tilgang til felleslokaler med beboere på egen alder er det en del som ønsker seg. Over halvparten ønsker å bo i et blandet bomiljø med folk i alle aldre.

Svarene impliserer at vi ikke bør bygge boligområder kun for eldre. De fleste ønsker å være en del av samfunnet, i et levende bomiljø med folk i alle aldre. De ønsker seg lettstelte boliger, men ikke nødvendigvis nybygg. Samtidig ønsker de fleste å flytte innen nærmiljøet og bo nær familien.



Spørsmål: Spørsmål: Tenk på boligen du tror du vil bo i i alderdommen. Hvor viktig er følgende for deg?
Kilde: Ipsos (2023) for Huseierne og Pensjonistforeningen Landsdekkende undersøkelse, 55+ år



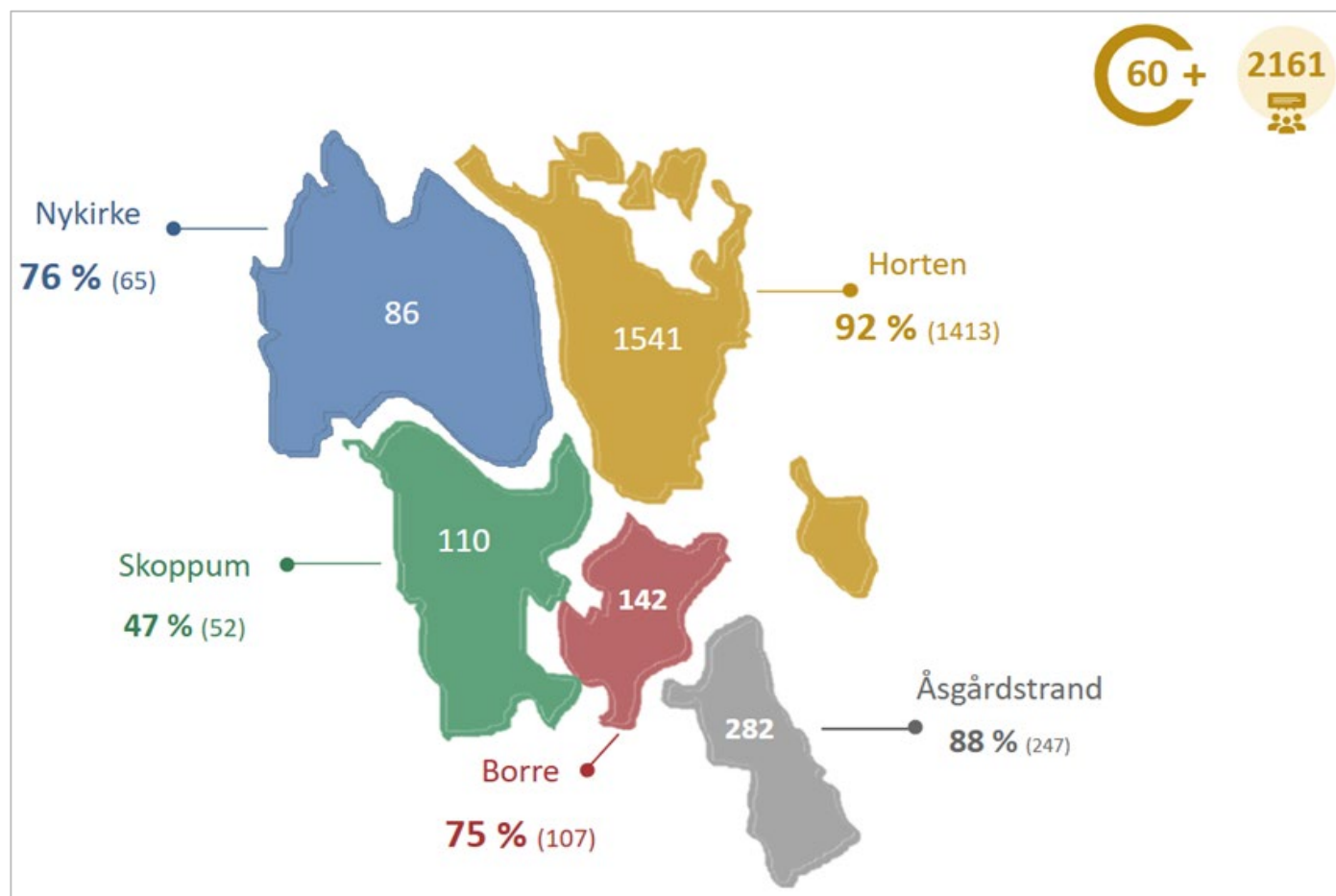
I Horten ønsker de fleste å bli boende i sitt nærområde

Å bli boende i nærområdet sitt i alderdommen, bekreftes i innbyggerundersøkelsen i Horten kommune (se kart). Et overveiende flertall av de over 60 år som er spurt sier at de ønsker å bli boende i nærområdet sitt. Unntaket er Skoppum, men også her ønsker nesten halvparten å bli boende.

Ved bytte av bolig vektlegger aldergruppene 60+ «nærhet til butikker og lignende». For 60-69 år er «enkel fremkommelighet og universell utforming» rangert som nummer to, mens 70+ også har å «bo i samme nærområde som i dag» på andre plass.

Horten kommune har også stilt spørsmålet «Hva tenker du om å bo der man deler på felles areal og tilbud med andre?». Alle over 60 år trekker fram vaktmestertjenester som den viktigste delefunksjonen. «Ønsker å bo med ulike aldergrupper» kommer på andre plass.

Spørreundersøkelsen til Horten kommune har totalt 5131 respondenter, hvorav 1053 mellom 60 og 69 år og 1108 personer over 70 år.



Kilde: Innbyggerundersøkelse og behovskartlegging i Horten kommune «år»



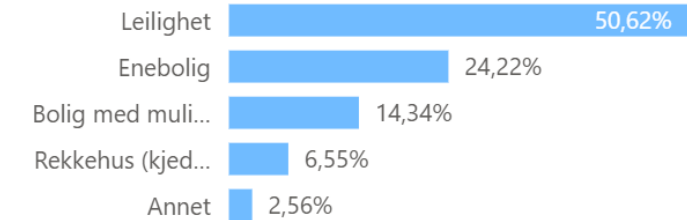
Innbyggerundersøkelse - Boligmiljøer

Horten kommune. Svar fra alderen 60-69 år

Hva vil du legge mest vekt på, neste gang du skal bytte bolig?



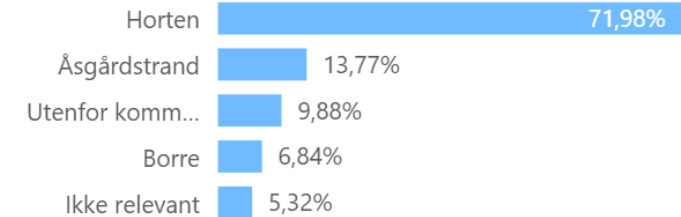
Hvilken type bolig ønsker du å bo i om 10 til 20 år?



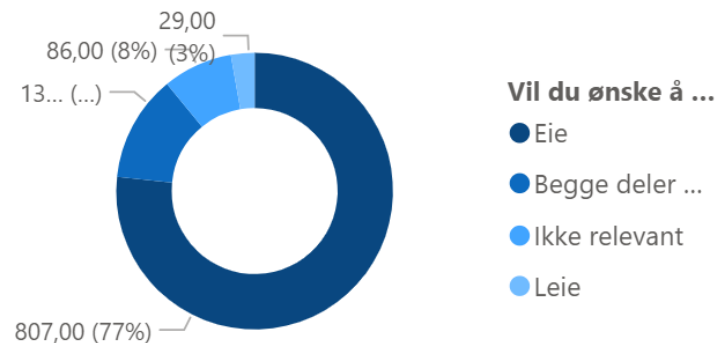
Hva tenker du om å bo der man deler på felles areal og tilbud med andre?



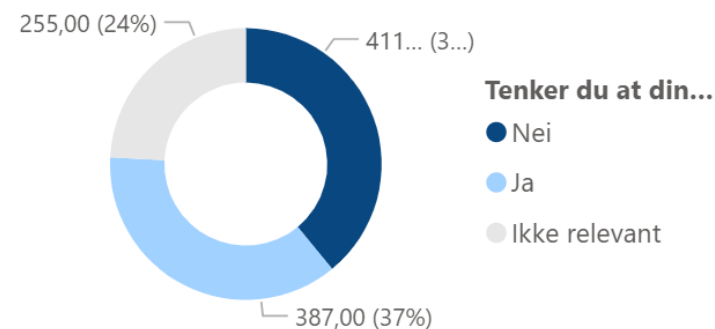
Hvor ønsker du å bo om 10 til 20 år?



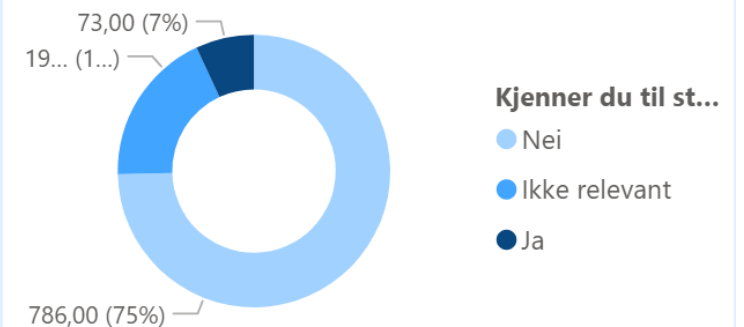
Leie eller eie neste bolig?



Kan nåværende bolig bli mer aldersvennlig?



Kjennskap til støtteordninger?





Liten vilje til flytting blant dagens eldre i Sandefjord

På oppdrag fra Sandefjord kommune har Telemarksforskning gjennomført en undersøkelse blant innbyggere i alderen 65–85 år. Her svarer 58 % av de spurte «nei» på spørsmålet om det er aktuelt å flytte for å kunne bo lenger i egen bolig og/eller få økt livskvalitet.

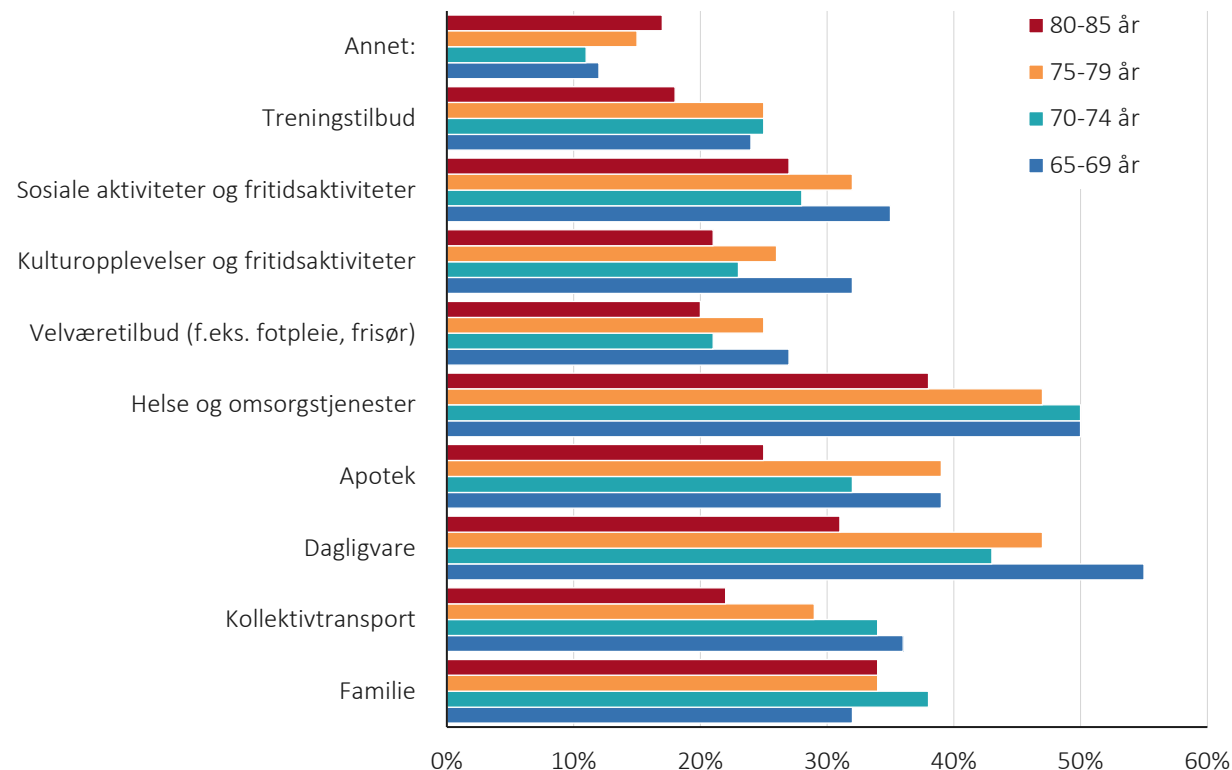
Merk at økonomien ikke oppleves som et hinder for de fleste: 60 % mener de vil ha råd til å kjøpe den boligen de ønsker seg.

Et flertall (59 %) av de eldre i Sandefjord sier de ikke ønsker å gjøre tilpasninger av nåværende bolig for å forbedre tilgjengelighet i boligen med tanke på endring i funksjonsnivå eller bevegelighet i framtiden. Motviljen er minst blant aldersgruppen 70-79 år (53 %) og størst blant de eldste over 80 år (69 %). Det siste kan ha sammenheng med at mange av de eldste allerede bor i en bolig med livsløpsstandard.

Spørreundersøkelsen i Sandefjord viser også hva eldre ønsker å ha tilgang til i sitt bomiljø. Svarene tyder på at det aller viktigste er å ha tilgang til dagligdagse servicetilbud som dagligvare, apotek og helse- og omsorgstjenester. Familie, sosiale aktiviteter og fritidsaktiviteter, samt kollektivtransport er også viktig.

De som har svart «annet» (13%) trekker fram gode naboer/ venner/ møteplasser og sosialt felleskap, samt tilgang på egen bil eller annen transport.

I aldersgruppen 80-85 år er det færre svar, og de nevner færre ting som viktige for framtiden. Her er det helt tydelig tilgang på helse- og omsorgstjenester som er viktigst.



Spørsmål: Er det noe av det [som er nevnt i forrige spørsmål, som du ser som spesielt viktig å ha god tilgang på i årene som kommer?

Kilde: Telemarksforskning, 2024, for Sandefjord kommune



Hva vil eldre ha hjelp til?

Spørreundersøkelsen blant eldre i Sandefjord gir også svar på hva som anses som viktig for god livskvalitet.

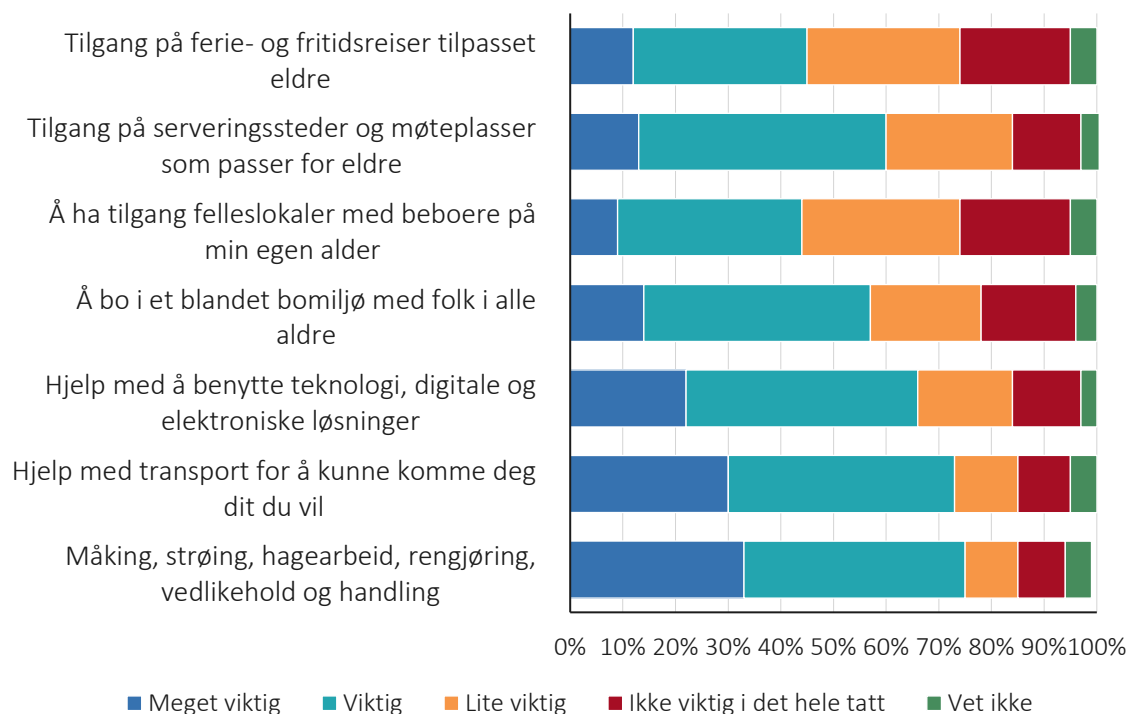
Hjelp til praktisk arbeid i det daglige kommer på topp: måking, strøing, hagearbeid, rengjøring, vedlikehold og handling, samt hjelp med transport. Rundt tre fjerdedeler har svart at dette er viktig eller meget viktig. To av tre nevner hjelp med å benytte teknologi, digitale og elektroniske løsninger.

60 % ønsker seg tilgang på serveringssteder og møteplasser som passer for eldre, mens rundt 45 % ser det som viktig å ha tilgang på ferie- og fritidsreiser tilpasset eldre og ha tilgang på felleslokaler med beboere på egen alder.

Nesten 60 % mener at det er viktig eller meget viktig å bo i blandet bomiljø med folk i alle aldre. Dette er noe flere enn i undersøkelsen til Ipsos (2023).

Flere kvinner (82 %) enn menn (69 %) ser det som viktig å få hjelp med oppgaver i det daglige. Det er også flere kvinner enn menn som ønsker seg hjelp til transport og til bruk av teknologi, digitale og elektroniske løsninger. Blant kvinner er det en større andel som ønsker tilgang på felleslokaler med beboere på sin egen alder, og som ønsker tilgang på serveringssteder og møteplasser som passer for eldre.

Hvor viktig tror du følgende vil være for deg for å kunne ha god livskvalitet når du blir eldre?



Spørsmål: Hvor viktig tror du følgende vil være for deg for å kunne ha god livskvalitet når du blir eldre?

Kilde: Telemarksforskning, 2024, for Sandefjord kommune. 65-85 år

8. Lokalisering, arealstrategi og nærmiljøkvaliteter

Befolkningen i Vestfold bor relativt spredt. Kun en av fire innbyggere bor i dag i gangavstand til både matbutikk og bussholdeplass med en viss frekvens av avganger i døgnet.

Lett tilgang til primære servicetilbud er viktig for å kunne klare seg selv lenger, men 55 % av de over 80 år bor ikke med tilgang til både buss og matbutikk.

Utfordringene med et økende antall eldre kan i større grad møtes ved lokalisering av nye boliger.

Kommunenes bolig-, areal- og fortettingsstrategier er et viktig politisk styringsverktøy ved lokalisering av boliger for eldre.

Aldersvennlige 5-minutterssteder med gode bokvaliteter og servicetilbud kan bidra til bedre livskvalitet for eldre, og at flere kan klare seg selv hjemme lenger.



Lokalisering av boliger. Hvor bor folk i Vestfold?

Den nasjonale boligpolitikken er at alle skal bo hjemme lengst mulig. Spørsmålet er da hva som er hensiktsmessig bosted for eldre, både for den enkelte, folkehelseperspektivet og kommuneøkonomien. For å håndtere en aldrende befolkning er det en fordel at boligene lokaliseres sentralt. Folk må i større grad klare seg selv og hjelpe hverandre.

Dette kapittelet gir en oversikt over hvor befolkningen bor i dag, og hvilke boliger som ligger nær et minimum av tilbud for at det skal være mulig å bo og klare seg alene. Gangavstand til matbutikk og bussholdeplass med en viss frekvens av avganger i døgnet er valgt som et *minimum* av tilbud. 400 meter regnes som en akseptabel gangavstand, også for de fleste eldre. Kartløsningen (egen lenke) gir også oversikt over fordelingen av boligtyper og kommunenes arealreserver, slik at kommunene kan vurdere arealenes egnethet til boligutvikling i forhold til kommuneøkonomi, demografi mm.

Temakartene kan brukes som et planleggingsverktøy for senterstruktur og tettstedsutvikling i kommunene. Kartene gir en indikasjon på hvilke områder som er egnet for å bygge aldersvennlige boliger og som kan styrkes med service, grønnstruktur, helsetjenester og sosiale tilbud, også for eldre.

Kommunenes arealstrategier, ulike fortettingsstrategier, samt område- og lokalsenterutvikling, skal bidra til ønsket utvikling. Noen av disse arbeidene presenteres kort i dette kapittelet.

Å utvikle aldersvennlige boliger og bomiljøer handler i stor grad også om stedsutvikling og gode nærmiljøkvaliteter: 5-minutterssteder med god tilgang på både nødvendige servicetilbud og transport, sosiale møteplasser og grønne områder for rekreasjon.



Bilder fra internt vfk-arkiv, fotograf Ole Sannes Riiser, og fra [Pexels-arkivbilder](#)



Fordeler med å bygge boliger i tettsteder og byer

Nasjonal boligpolitikk sier at vi må bo lenger hjemme i framtiden, og at vi i større grad må ta hånd om egen alderdom. Boligbyggingen i tida framover drives av økningen i eldre innbyggere og mange eldre bor alene eller er to personer i husholdningen.

Å opprettholde dagens nivå på pleie-, omsorgs- og hjemmetjenester vil bli svært kostbart for kommunene med en dobling av eldre som bor spredt og usentralt.

En stor del av tiden til hjemmetjenesten vil gå til transport mellom boligene.

Å lokalisere nye boliger for eldre sentralt vil være av stor betydning for kommuneøkonomi og folkehelse da folk vil få gangavstand til service, tilbud, tjenester og sosiale arenaer.

Kollektivtilbudet er bedre slik at flere kan forflytte seg uten egen bil.

Det gir mulighet til å dele på en fellesarealer og rom, i tillegg til bil og sykler.

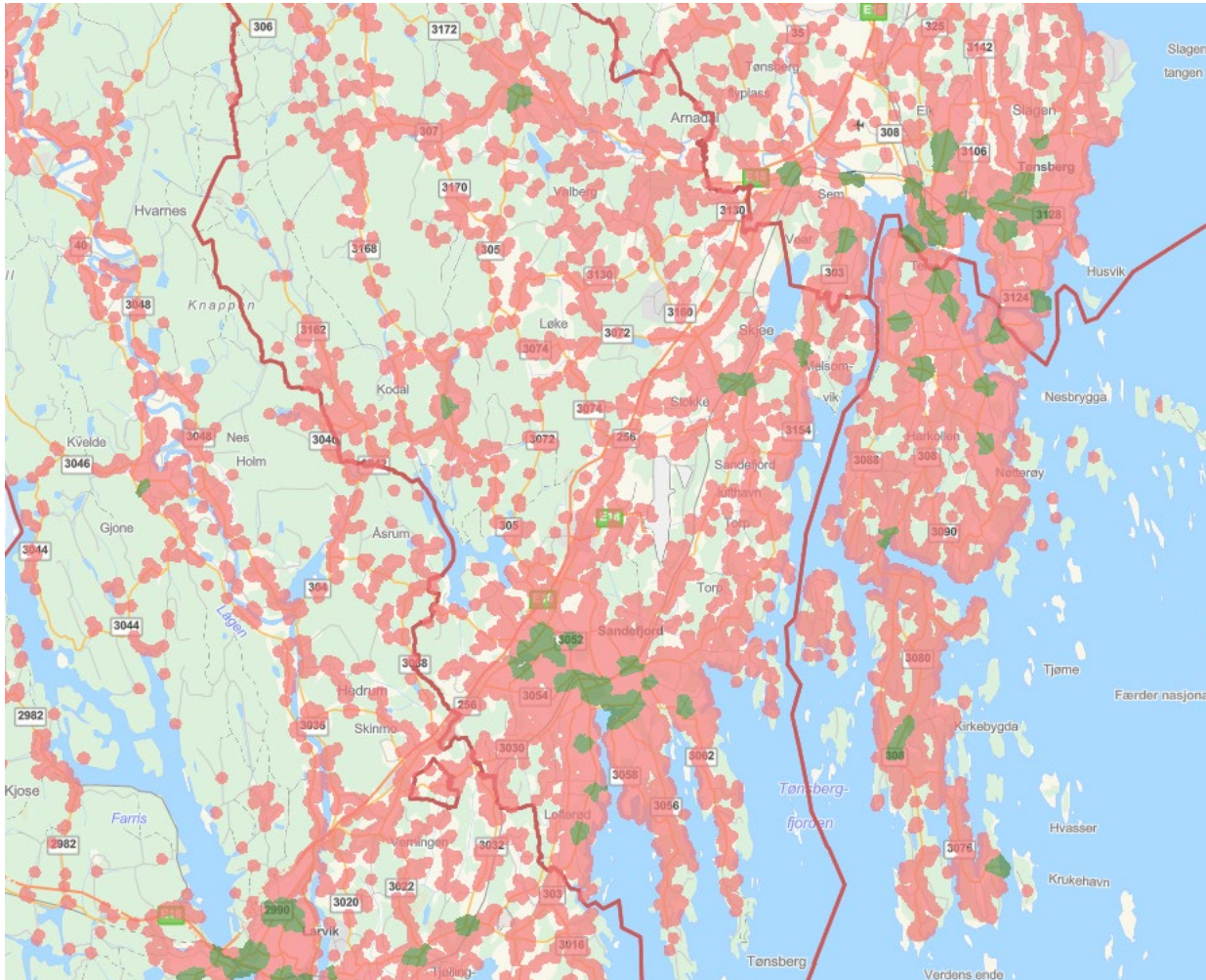
Å lokalisere nye boliger i byer og tettsteder er klimavennlig, sparer natur, dyrkbar mark og reduserer transportbehov. Svaret er ikke alltid leiligheter, men boliger som er lokalisert riktig.



«For å løse de samfunnsøkonomiske utfordringene med økende antall eldre, er lokalisering viktig»



Hvor stor del av befolkningen bor i gangavstand til buss og matbutikk?



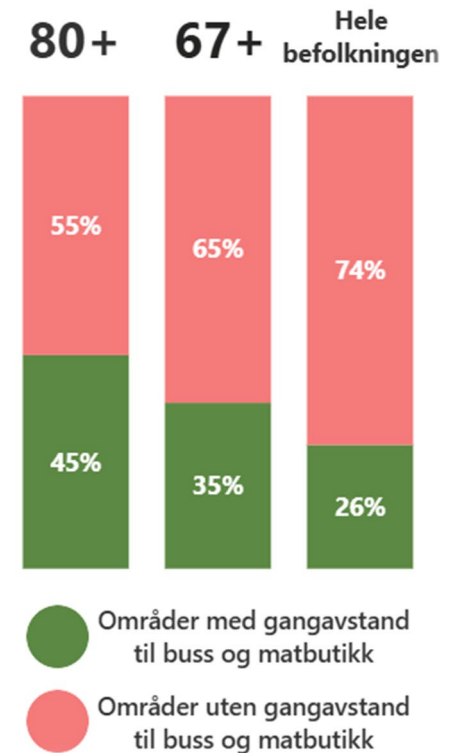
Temakartet viser hvor folk bor i dag med gangavstand til matbutikk og bussholdeplass med en viss frekvens av avganger i døgnet i grønt.

Matbutikk og bussholdeplass er valgt som et minimum av tilbud for at det skal være mulig å bo og klare seg alene. 400 meter regnes som en akseptabel gangavstand, også for de fleste eldre.

26 % av **befolkningen** bor i gangavstand til både matbutikk og buss.

Flere eldre enn yngre innbyggere bor sentralt.

Vestfold

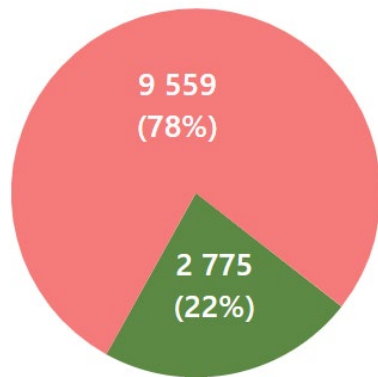


[Se mer detaljer og zoom på kartløsningen her.](#)

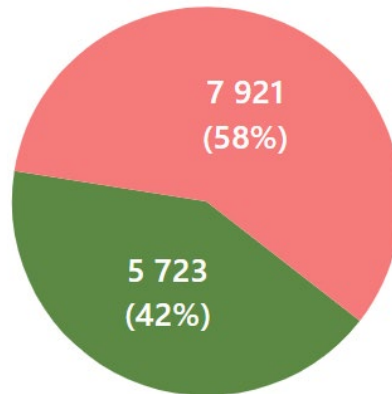


Lokalisering av boliger i kommunene

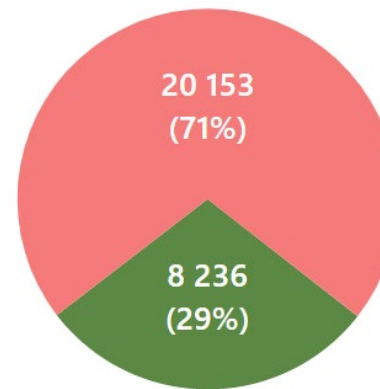
Holmestrand



Horten



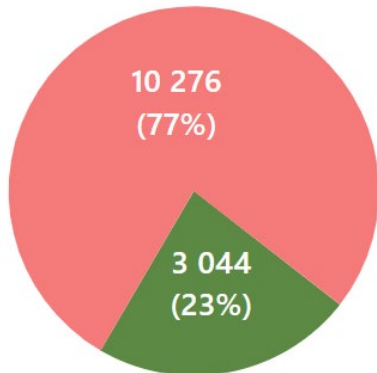
Tønsberg



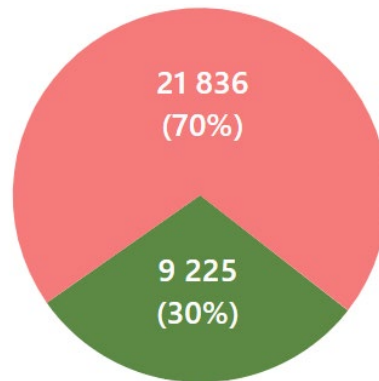
En sammenligning av kommunene i fylket viser at lokaliseringsutfordringen finnes i alle kommuner, men i ulik grad. Alle kommunene har en majoritet av boliger som ikke har gangavstand til både buss og matbutikk.

Færder og Holmestrand kommune har lavest prosentandel boliger i «grønne områder» på henholdsvis 22 og 23 prosent.

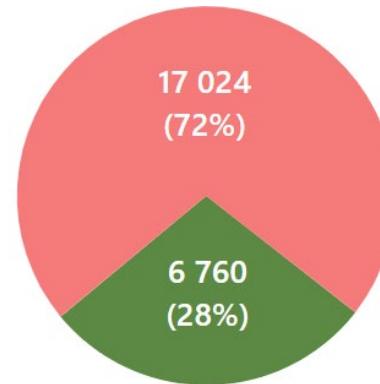
Færder



Sandefjord



Larvik



Horten har den desidert høyeste andelen sentralt plasserte boliger, på hele 42%. Det er 12% over Sandefjord som kommer som nr. 2.

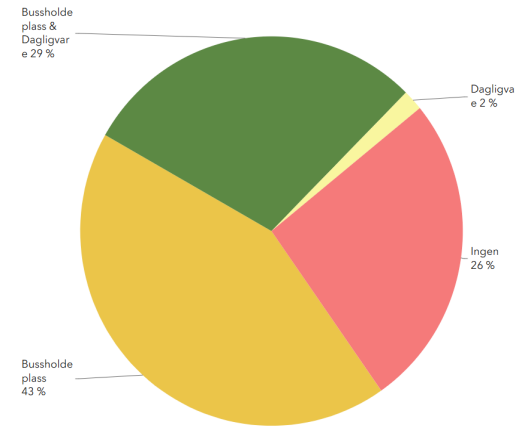
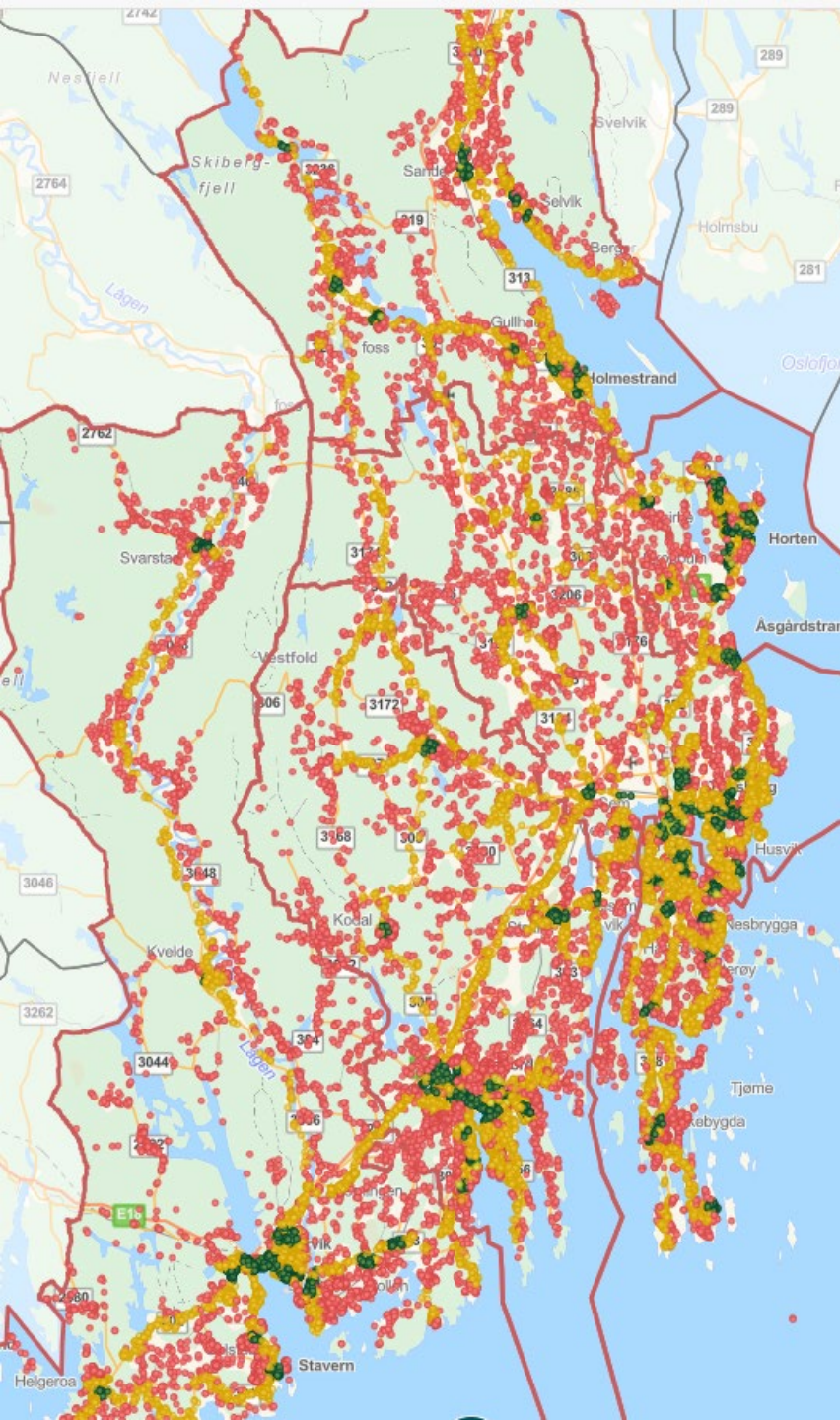
Grønt: andel boliger som har buss og matbutikk i gangavstand*.

Rødt: andel boliger som ikke har gangavstand* til både busstopp og matbutikk.

400 m er lagt til grunn for akseptabel gangavstand. Det er kun lagt inn busstopp med frekvente tilbud på 6 busser om dagen, eller mer.



Hvor er Vestfolds boliger lokalisert?

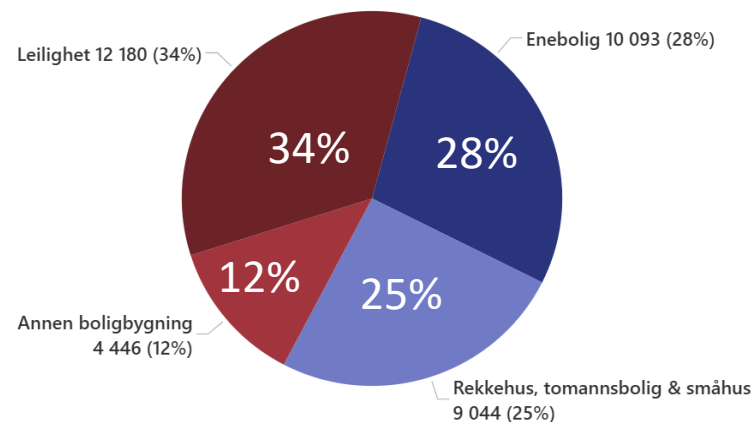


26% av boligene er *uten* gangavstand til både matbutikk og buss.

43% av boligene har gangavstand til kun buss, 2 % kan gå til butikken, men ikke til buss.

29% av alle boliger i Vestfold har gangavstand til både matbutikk og buss.

Boligsammensetningen i de «grønne» områdene:



Boligsammensetningen i de «grønne» områdene

Et flertall av leilighetsbygg og andre boligtyper (studentboliger, institusjoner) er lokalisert i «grønne områder», som inkluderer byer og tettsteder.

[Se mer detaljer og zoom på kartløsningen her.](#)



Lokalisering av boliger

Eksempel – Holmestrand kommune

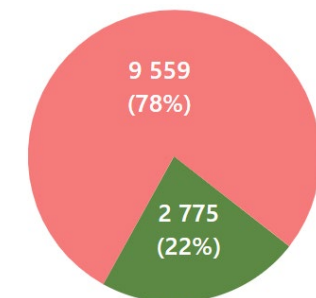
Her vises utdrag av Holmestrand kommune som eksempel fra kartløsningen.

Grønne områder er der boligene har gangavstand* til buss og matbutikk. Røde områder er boliger som ikke har gangavstand til både buss og matbutikk. En del boliger i røde område har likevel nærhet til busstopp.

22% av boligene i Holmestrand har gangavstand til både matbutikk og buss.

De gule flekkene på kartet er kommunens arealreserver for områder som er avsatt til boliger eller transformasjon med blandet formål. Ikke alle planlagte utbyggingsområder er egnet for eldre beboere.

Kartet er interaktivt, kan zoomes i og er til diskusjon i planlegging, stedsutvikling og arealstrategier lokalt.



[Se mer detaljer og zoom på kartløsningen her.](#)

*400 m er lagt til grunn for akseptabel gangavstand fra boligen.

Det er kun lagt inn busstopp med frekvente tilbud på 6 busser om dagen, eller mer.



Arealstrategi og boligreserver

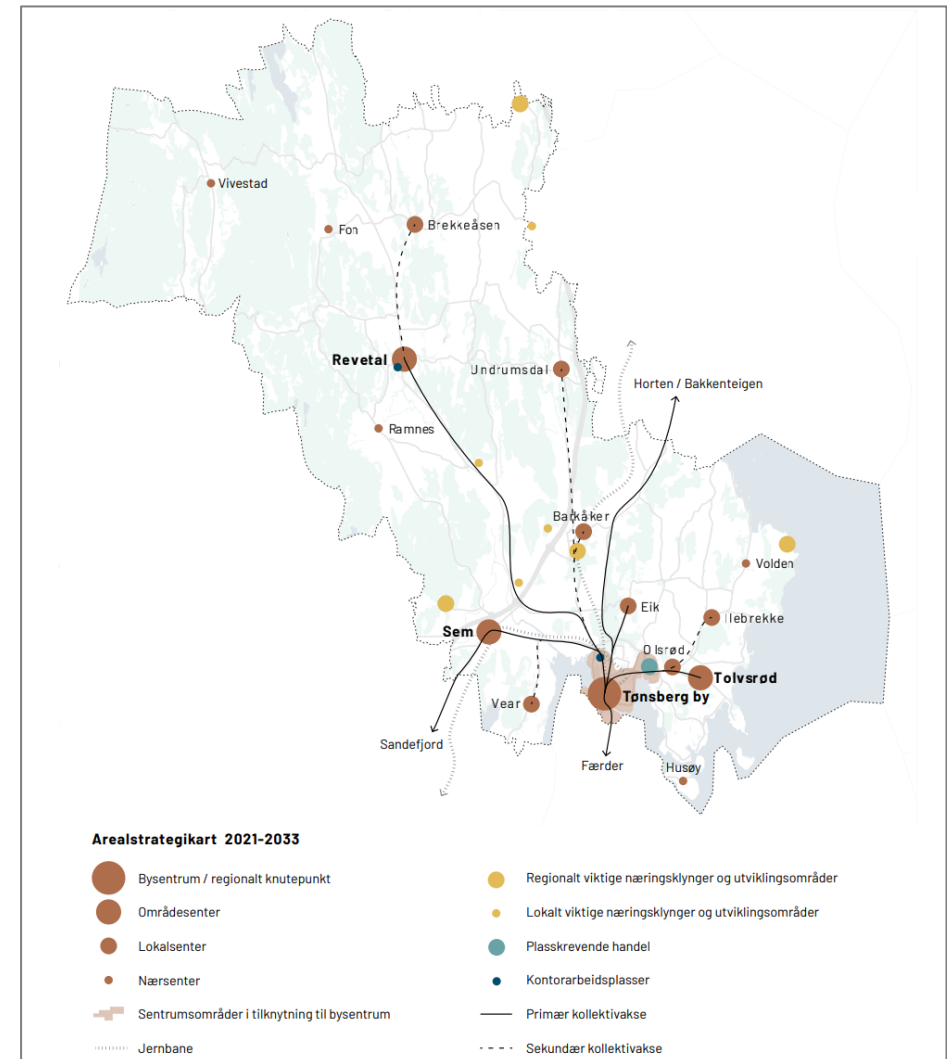
Arealstrategien er kommunens overordnede prinsipper for framtidig arealutvikling. Departementet anbefaler at kommunene utarbeider en arealstrategi som del av kommuneplanens samfunnsdel. Alle kommunene i Vestfold har en arealstrategi, men med litt ulik utforming, særlig med tanke på tettstedshierarki og arealer til andre formål som næringsvirksomhet og plasskrevende handel.

Arealstrategien gir kommunen et grunnlag for å styre arealbruken i ønsket retning, blant annet for å samordne bolig-, areal- og transportplanlegging. En langsiktig arealstrategi er en viktig kobling mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og bidrar til at arealdelen er godt tilpasset kommunens behov og utfordringer.

Ved lokalisering av boliger for eldre, der gode bomiljøer med kort avstand til ulike servicetilbud og kollektivtilbud er særlig viktig, vil en god arealstrategi være et viktig politisk styringsverktøy.

Arealreserven er områder som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, men ennå ikke utbygd. I denne sammenheng er det arealer avsatt til boligformål eller transformasjonsområder i byer som også innebærer muligheter for boligutbygging som er relevant. Arealreserven bør ses i sammenheng med kommunenes arealstrategi, og være tilpasset utviklingsbehovet. Dersom arealreserven er uhensiktsmessig lokalisert eller er for stor, kan det være vanskeligere å oppnå en ønsket utvikling i tråd med arealstrategien.

Kommunene i Vestfold har et stort fokus på fortetting, senterstruktur og demografisk utvikling, og flere av kommunene har utarbeidet strategier eller utredninger som en videre bearbeiding av den overordnede arealstrategien i kommunen.



Eksempel på arealstrategikart.

Kilde: Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033, Tønsberg kommune.

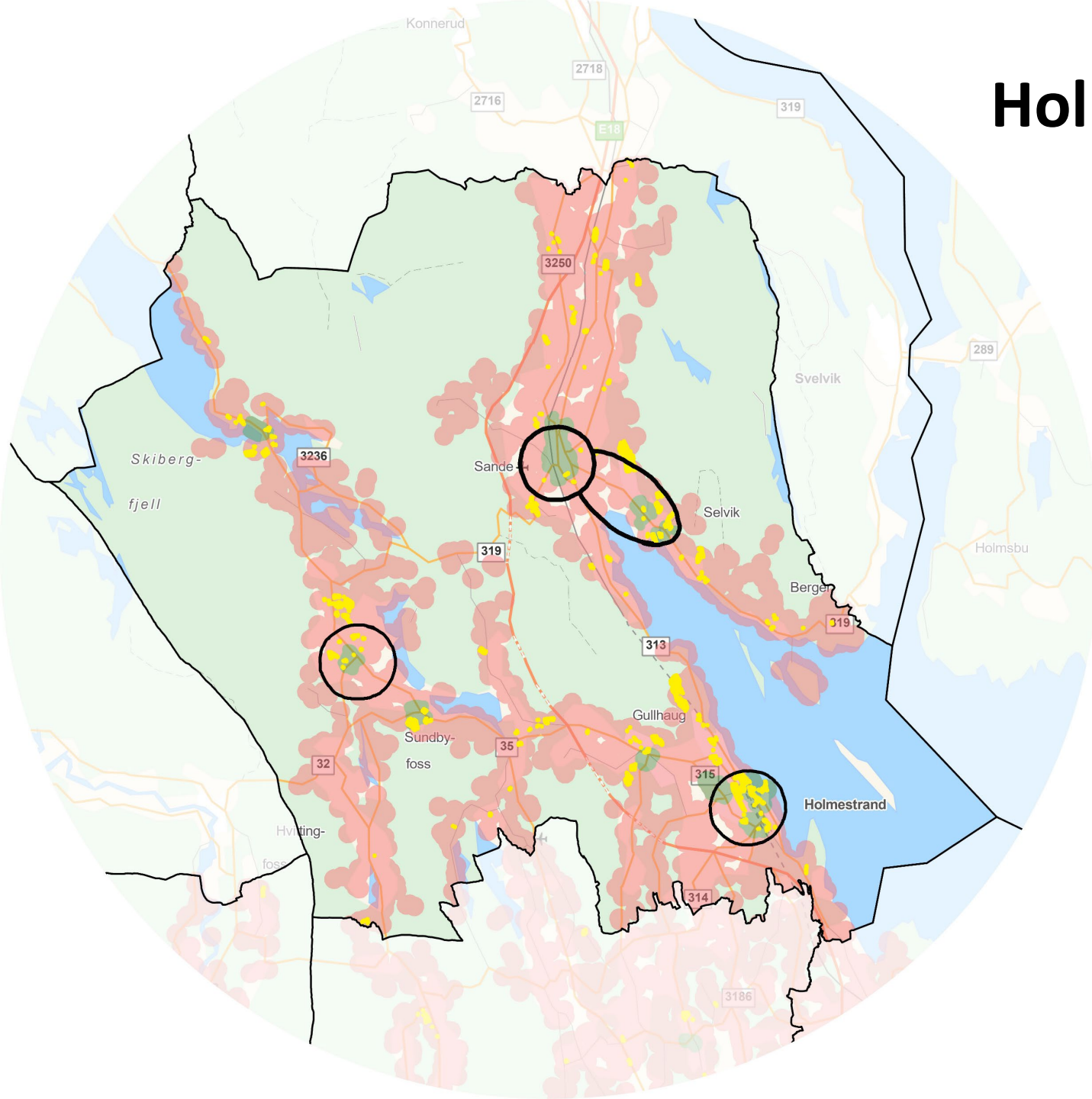
Holmestrand – arealstrategi



I Holmestrand har kommunen en by og to prioriterte tettsteder: Holmestrand by, Sande og Hof. Holmestrand kommune ønsker at hovedvekten av framtidig vekst og utvikling skal skje i og rundt kommunens by- og tettstedsområder i Holmestrand, Sande sentrum inkludert aksen mot Nordre Jarlsberg brygge, og Hof sentrum. I tillegg skal de mindre stedene i kommunen ha mulighet til å opprettholde befolkningsgrunnlaget. Utvikling skal primært skje innenfor allerede eksisterende utbyggingsarealer.

I kommunens sentre skal det tilrettelegges for høy arealutnyttelse, med fokus på fortetting og transformasjon. Sentrumsområdene skal tilrettelegges for både boliger, handel, kontorarbeidsplasser og tjenestetilbud, med lett tilgang med kollektivtransport. Kvalitet i bomiljø og omgivelser skal vektlegges, og kommunen vil tilrettelegge for et variert botilbud.

Grønt: Eksisterende boligområder med gangavstand til buss og matbutikk.
Rosa: eksisterende boliger uten gangavstand til både buss og matbutikk.
Gult: Arealreserver bolig og transformasjon.
Svart markering: Kommunens arealstrategi



Horten – arealstrategi

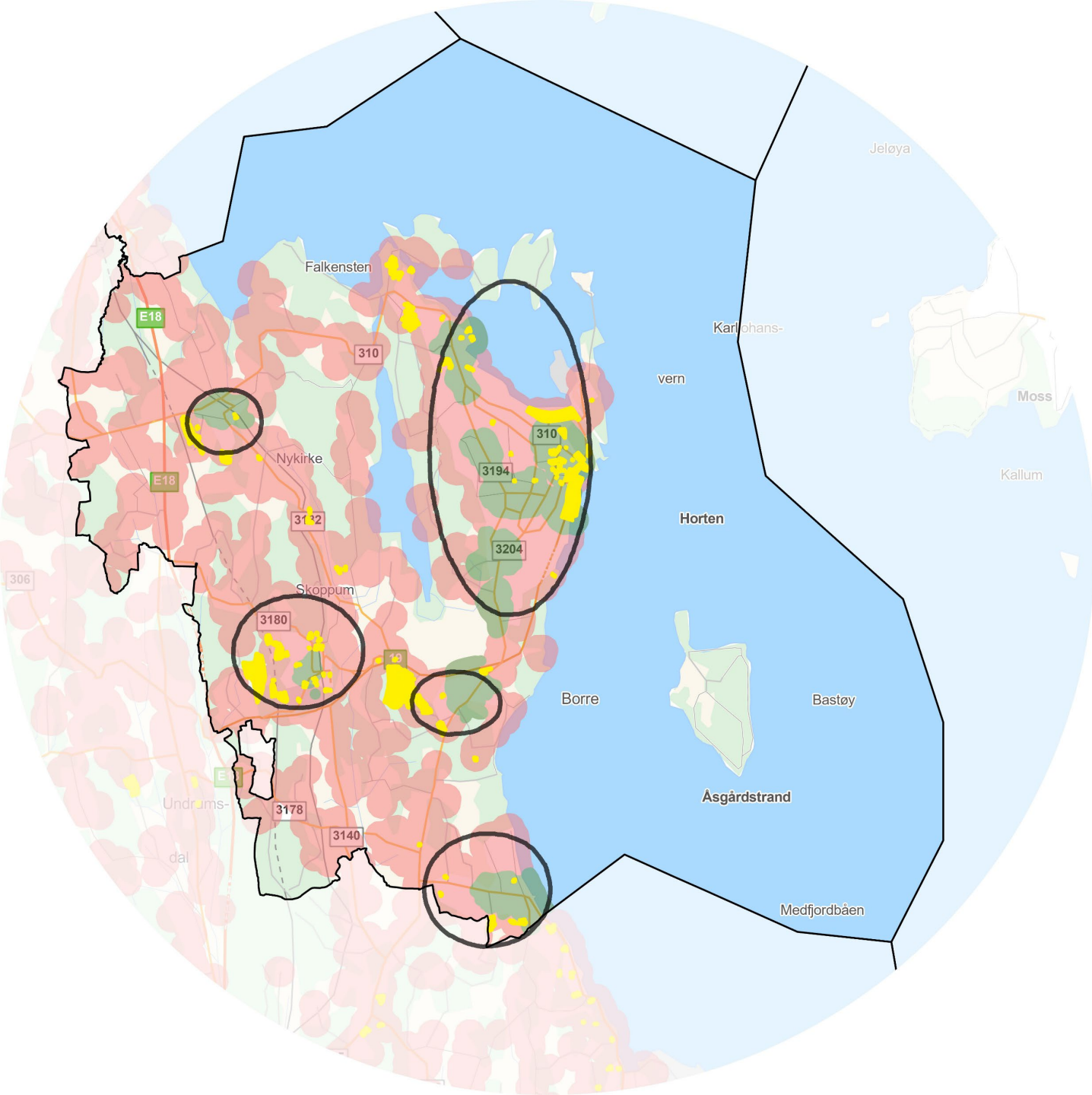


I arealstrategien beskriver Horten kommune følgende hovedtrekk:

Horten kommune har de to byene Horten og Åsgårdstrand og tre tettsteder; Skoppum, Borre og Nykirke. Stedene og byene skal utvikles videre innenfor sitt potensial. Byene og tettstedene i Horten skal være helsefremmende, bærekraftige og attraktive. Arealpolitikken i Horten kommune baserer seg på prinsippet spredt konsentrasjon, som sier at utviklingen skal skje i og i tilknytning til eksisterende byer og tettsteder.

I Horten er det større transformasjonsområder i tilknytning til sentrum som skal ivareta en bærekraftig byutvikling. Horten skal være en urban og levende by med egenart. Det er en satsning på Borre som del av utviklingen ved Campus Vestfold, mens utvikling av Skoppum ses i sammenheng med nytt knutepunkt ved Horten stasjon. Boligutvikling planlegges i alle tettstedene.

Grønt: Eksisterende boligområder med gangavstand til buss og matbutikk.
Rosa: eksisterende boliger uten gangavstand til både buss og matbutikk.
Gult: Arealreserver bolig og transformasjon.
Svart markering: Kommunens arealstrategi



Tønsberg – arealstrategi



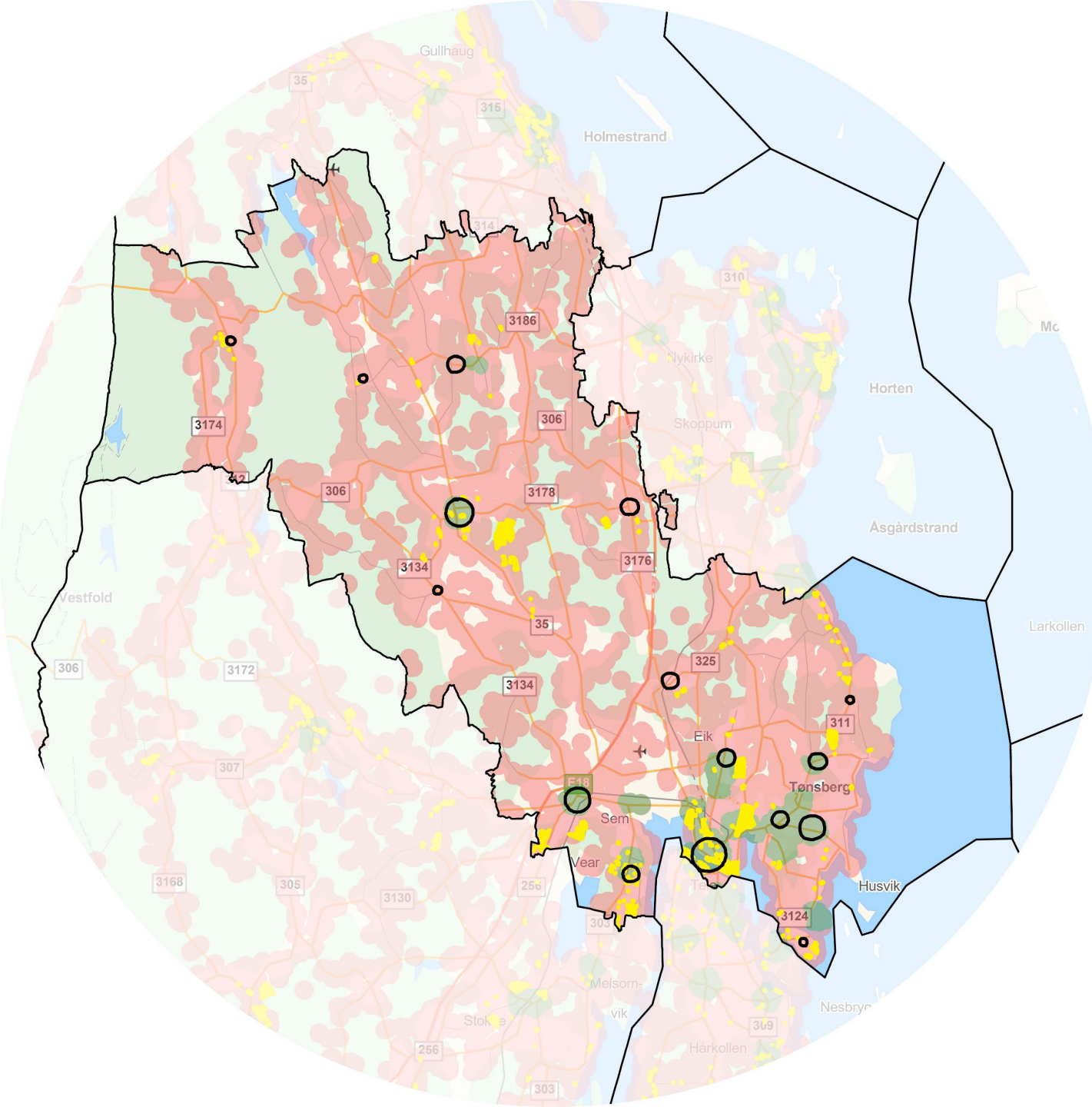
Tønsberg kommune deler inn senterstrukturen i fire nivå ut ifra behov, funksjon og omland. Tønsberg by er kommune- og regionsenter hvor en mangfoldig utvikling av tilbud, næring og boliger er ønsket.

Kommunen har områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød, som skal videreutvikles med et bredt tilbud av handel og service, og med fortetting i og nær områdesentrene. Lokalsentrene i kommunen er Barkåker, Brekkeåsen, Eik, Ilebrekke, Olsrød, Undrumsdal og Vear.

Lokalsentrene skal dekke det daglige behovet for handel og tjenester i tillegg til å være inkluderende nærmiljøer med gode møteplasser.

Kommunens nærsentre er Fon, Husøy, Ramnes, Vivestad og Volden. Nærsentrene skal hovedsakelig tilby sosial tilhørighet og møteplass. Fortetting er kun ønsket der dette er innenfor langsiktig utviklingsgrense.

Grønt: Eksisterende boligområder med gangavstand til buss og matbutikk.
Rosa: eksisterende boliger uten gangavstand til både buss og matbutikk.
Gult: Arealreserver bolig og transformasjon.
Svart markering: Kommunens arealstrategi



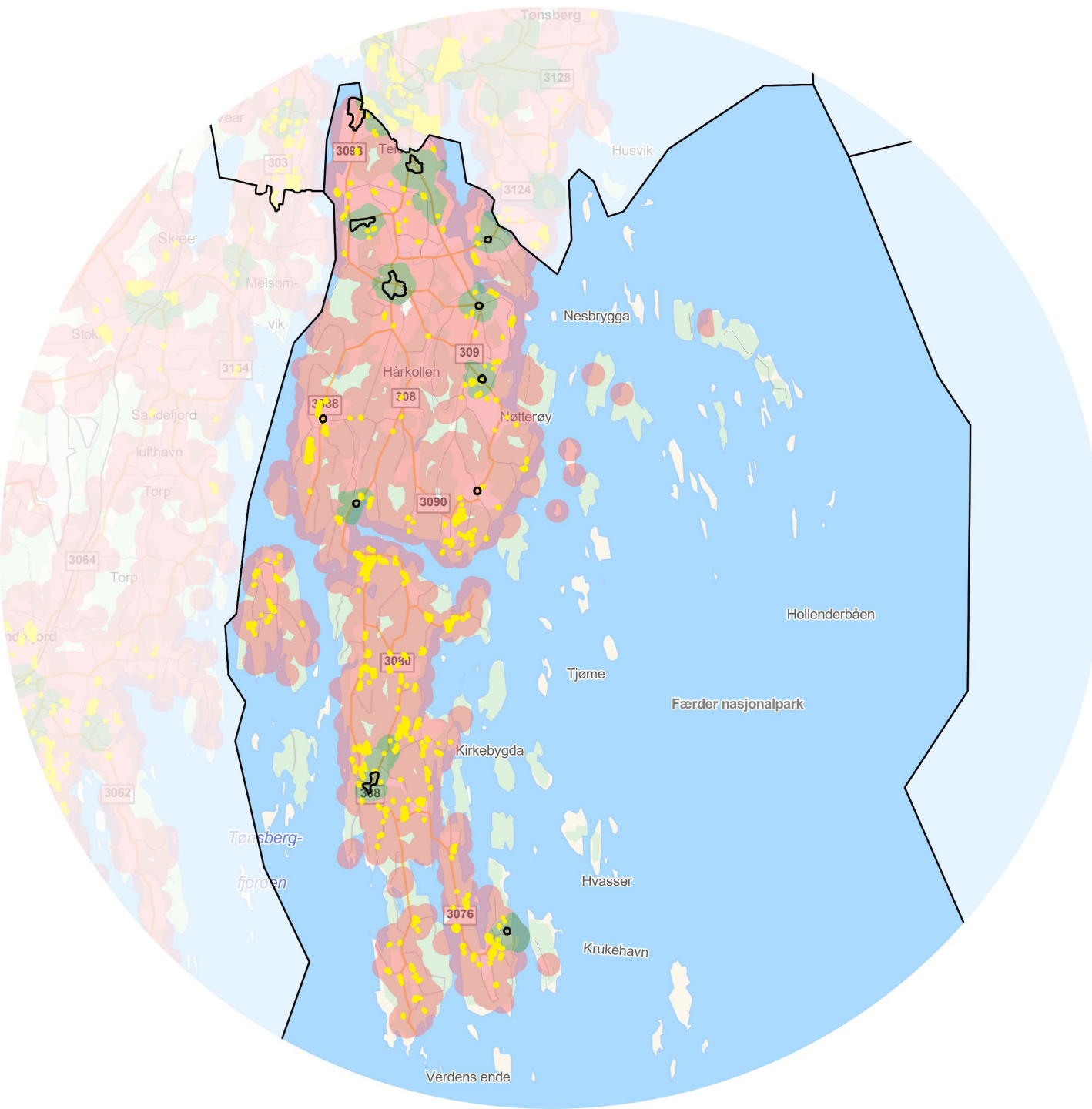
Færder – arealstrategi



Færder kommune deler inn sin senterstruktur i områdesentrene Borgheim, Tjøme sentrum og Teie, lokalsentrene Vestskogen og Skallestad og nærsentrene Føyland, Sandøsund, Hjemseng, Tømmerhold, Kjøpmannsskjær og Torød.

Færder kommune ønsker at boligutviklingen i kommunen skal bidra til å styrke handels- og tjenestetilbudet i eksisterende sentra, og trygge, sunne og attraktive bomiljøer for alle i hele kommunen. Kommunen har også et fokus på tilgang til boliger tilpasset eldres behov.

Grønt: Eksisterende boligområder med gangavstand til buss og matbutikk.
Rosa: eksisterende boliger uten gangavstand til både buss og matbutikk.
Gult: Arealreserver bolig og transformasjon.
Svart markering: Kommunens arealstrategi



Sandefjord – arealstrategi



Sandefjord kommune består av byen Sandefjord, tettstedene Andebu og Stokke og lokalsentrene Fossnes-Arnadal, Høyjord, Kodal og Melsomvik.

Kommunen ønsker vekst i alle områdene i kommunen i samsvar med stedenes kvaliteter, men sterkest vekst i områder med god kapasitet på kommunale tjenester og infrastruktur. Dette betyr at den største veksten bør skje i Sandefjord sentrum og Stokke. Kommunen vil vurdere om det også er behov for lokale funksjoner og tjenester i noen områder innenfor byen Sandefjord i form av nye nærsentre, for eksempel i fortetningsområder.

Grønt: Eksisterende boligområder med gangavstand til buss og matbutikk.
Rosa: eksisterende boliger uten gangavstand til både buss og matbutikk.
Gult: Arealreserver bolig og transformasjon.
Svart markering: Kommunens arealstrategi

Larvik – arealstrategi

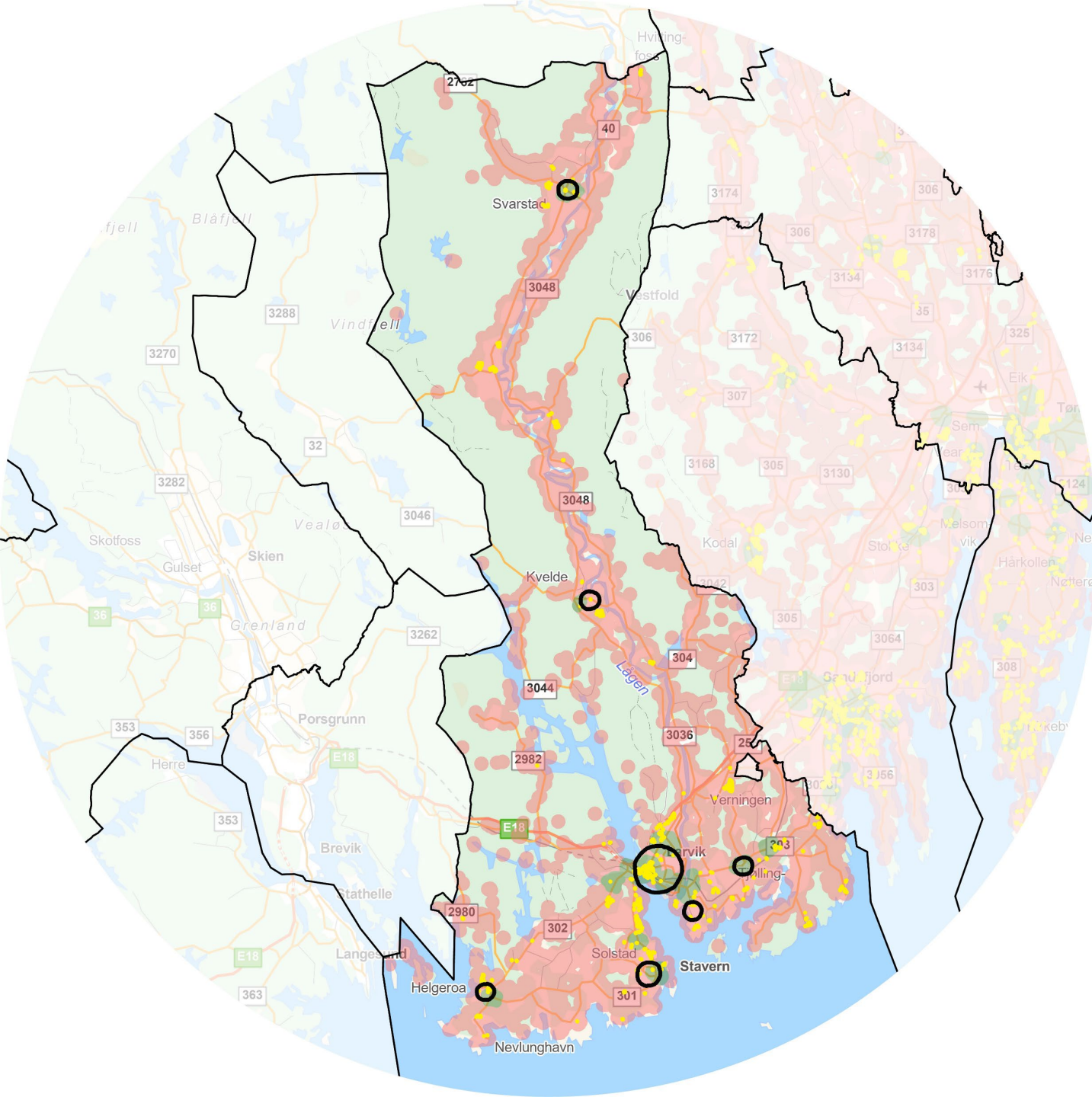


Larvik kommune har to byer, Larvik og Stavern. I tillegg har kommunen noen prioriterte tettsteder. Dette er Helgeroa, Østre Halsen, Tjøllingvollen Kvelde og Svarstad.

Larvik er det urbane tyngdepunktet i kommunen, og arealstrategien sier at 70% av boligbehovet skal dekkes i Larvik. I tillegg skal byen romme handel og kontorarbeidsplasser i sentrum, og det tilrettelegges for knutepunktutvikling rundt jernbanestasjonen.

Stavern skal dekke 20% av boligbehovet i kommunen, mens de prioriterte tettstedene i kommunen skal dekke 10% av boligbehovet. Det er fokus på å opprettholde og tilrettelegge for levende tettsteder i kommunen.

Grønt: Eksisterende boligområder med gangavstand til buss og matbutikk.
Rosa: eksisterende boliger uten gangavstand til både buss og matbutikk.
Gult: Arealreserver bolig og transformasjon.
Svart markering: Kommunens arealstrategi



Eksempel på fortettingsstrategi - Tønsberg kommune

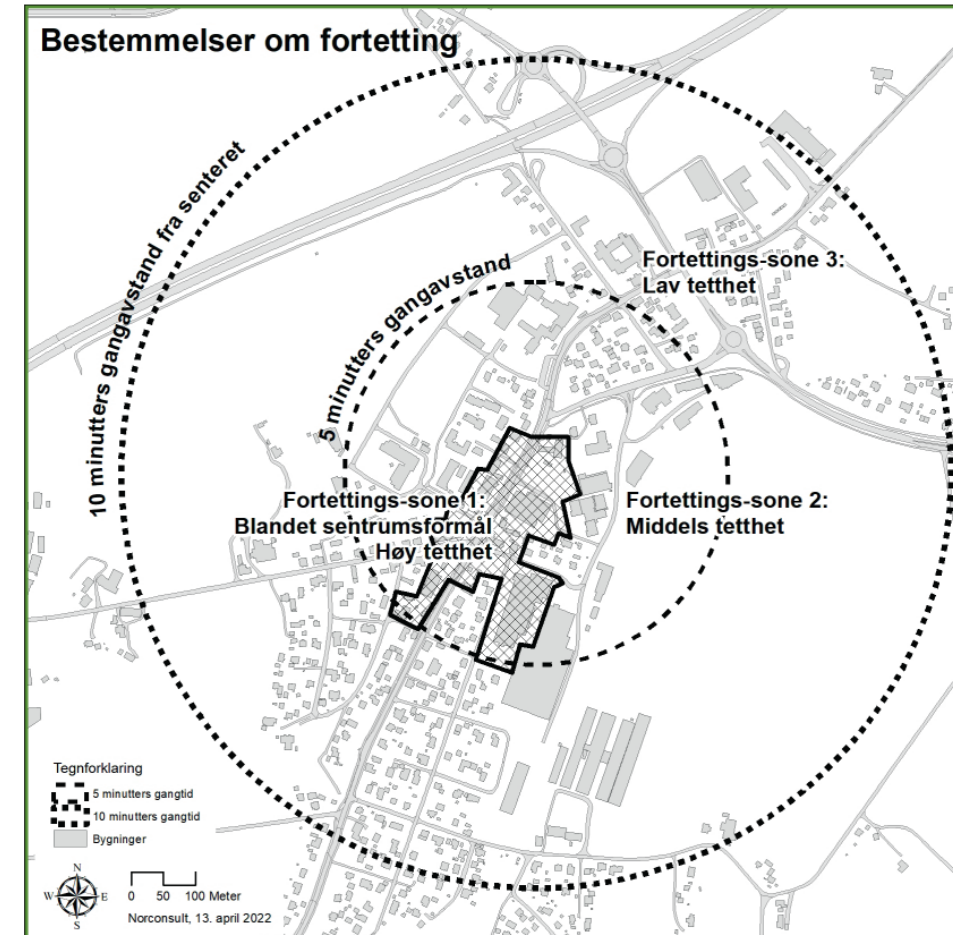
For å sikre en utvikling i tråd med kommunens arealstrategi, jobber kommunene også med fortettingsstrategier og andre planer for stedsutvikling og lokalisering.

Tønsberg kommune har en slik fortettingsstrategi. Arbeidet har hatt fokus på tre hovedområder: bevaringsområder, eplehagefortetting og fortettingsområder. Den sistnevnte skal bidra til at fortetting kommer der kommunen ønsker det, og gjelder de sentrale områdene av Tønsberg by, transformasjonsområder, lokal- og områdesentrene og framtidige boligområder i kommuneplanen. Fortettingsstrategien er fulgt opp, både med et lokalsenterregnskap, utredning av bærekraftig område- og lokalsenterutvikling, og i form av fortettingssoner i kommuneplanens arealdel.

Illustrasjonen til høyre viser et prinsipp for hvordan Tønsberg kommune har jobbet med fortettingssoner for område- og lokalsentrene, med utgangspunkt i stedets avstand til et sentralt torg eller offentlig uterom. Fortettingssone 1 er det mest sentrale området, og er avsatt til sentrumsformål med høy tetthet. Fortettingssone 2 ligger innenfor 5 minutters gangavstand (her 650 meter). I denne sonen tillates fortetting og transformasjon på ledige og bebygde arealer. Sone 3 ligger i 10 minutters gangavstand fra senter, og her tillates fortetting men med lav tetthet. Dette prinsippet er «oversatt» til bestemmelsesområder med tilhørende planbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Illustrasjon: Norconsult, 2022

https://www.tonsberg.kommune.no/_f/p1/ie8a5dd10-b408-49aa-aa74-4bd0ad54c1a2/2022-08-15-tonsberg_omradeutvikling_norconsult_rapporta3.pdf





Eksempel på fortettingsstrategi - Sandefjord kommune

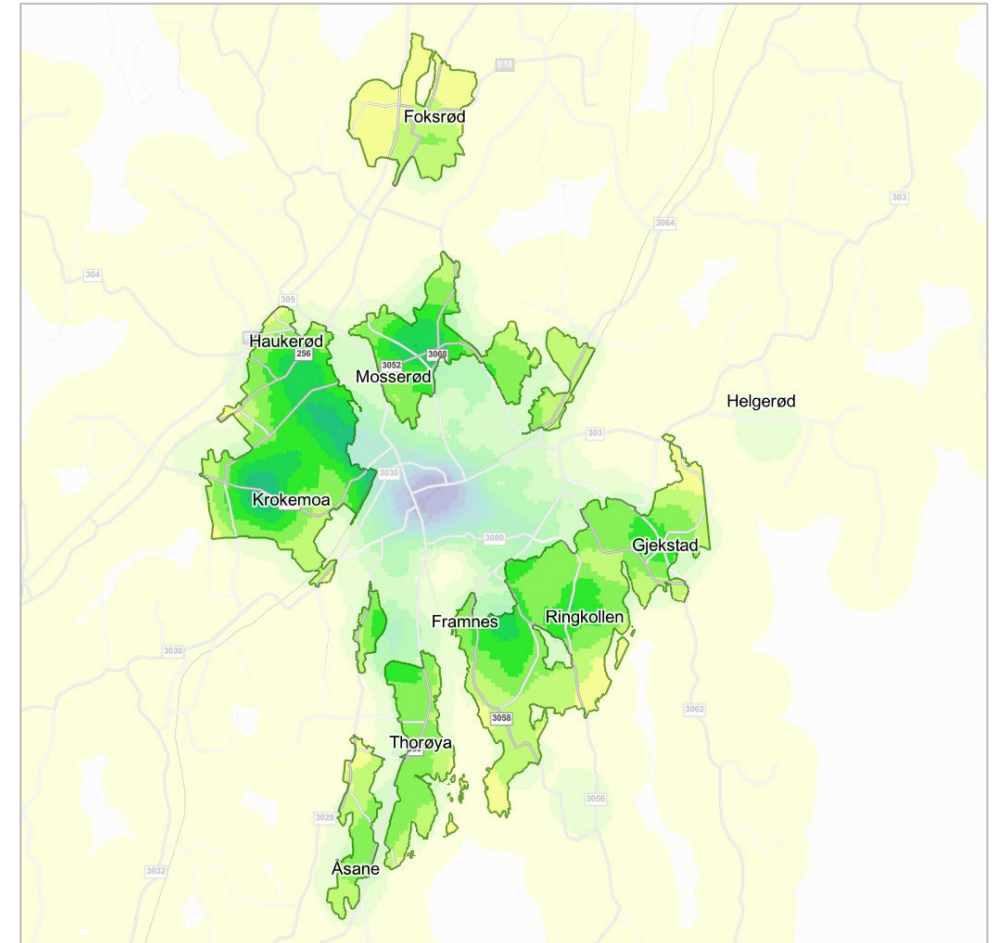
Sandefjord kommune har utredet flere strategier for fortetting, først for Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder, deretter for områdene utenfor det sentrale byområdet. Her er muligheter for fortetting vurdert, med utgangspunkt i en flerkjernet struktur og leilighetsutbygging utenfor gang- og sykkelbyen. Utredningen er utarbeidet i 2024-2025 som et kunnskapsgrunnlag til kommuneplanens samfunnsdel.

Bakteppet for å utrede en mulig flerkjernet struktur er blant annet en aldrende befolkning og behov for boliger tilpasset eldre, og utvikling av gode nærmiljø, god sentrumsutvikling og redusert transportbehov.

Kartet til høyre viser befolkningstetthet i områdene rundt Sandefjord by (blå og mørkere grønt viser høyest tetthet), og er et eksempel på analysekart fra utredningen.

Utredningen anbefaler at all ny boligutvikling i Sandefjord bør bidra til å øke bruken av sentrum. Områder utenfor sentrum bør ha et nært tilbud av dagligvarer og tjenester for å sikre et godt lokalmiljø og redusere reisebehovet. Hovedtyngden av boligutvikling bør prioriteres innenfor gang og sykkelbyen for å styrke sentrum. Det anbefales ikke å etablere en ny kategori i kommunens stedshierarki utenfor gang- og sykkelbyen – altså kategorien nærsenter.

I videre planlegging anbefales å prioritere utpekte fortettingsområder, være tydelig på arealformål for å konsentrere tjeneste- og servicetilbud, sikre kvalitet i fortettingsprosjekter og vurdere potensial for boligutvikling på kommunale eiendommer.



Illustrasjon: Asplan Viak, 2025

<https://storymaps.arcgis.com/stories/bf161a2bbd43473a89ddf9960d1becba>



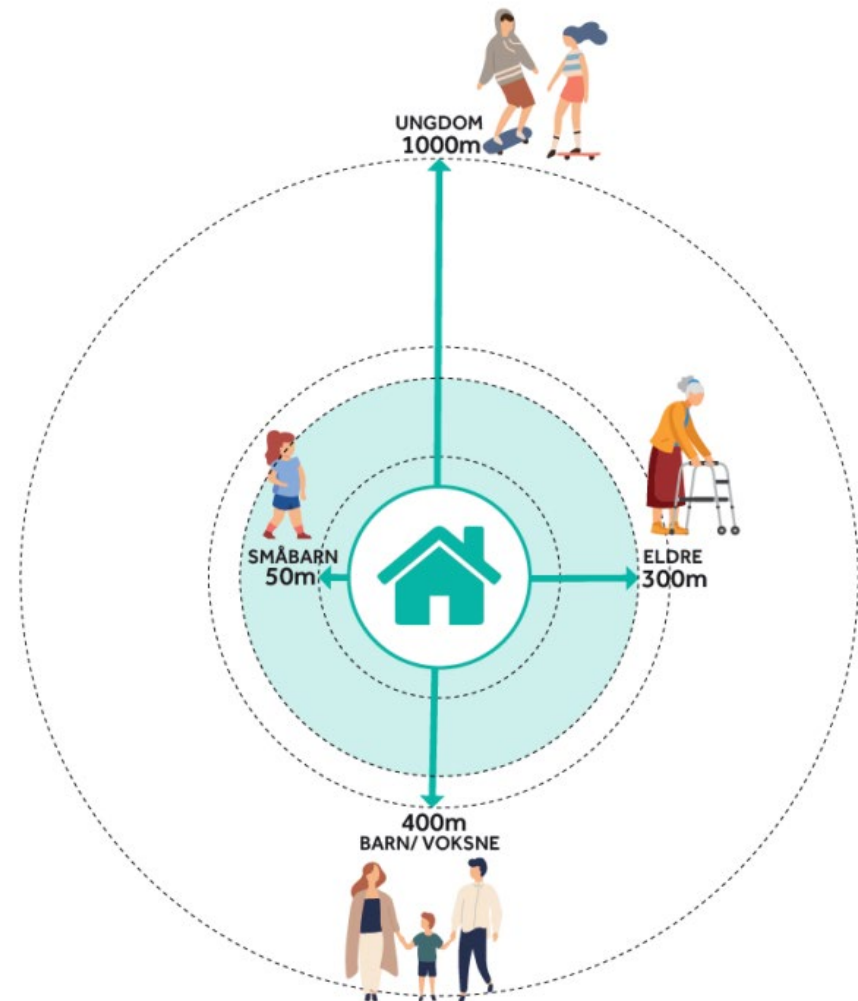
5-minuttersstedene som generasjonsvennlige samfunn

Å utvikle aldersvennlige boliger og bomiljøer som eldre i størst mulig grad kan eie eller leie selv, handler i stor grad også om stedsutvikling og gode nærmiljøkvaliteter.

Tettsteder og lokalsenter bør utvikles til «5-minutters tettsteder» slik at folk kan nå funksjoner og hverdagstjenester til fots og/eller med sykkel. Ved å utvikle gode handels- og servicesoner i umiddelbar nærhet til der kommunen ønsker at flere eldre innbyggere skal bosette seg, og planlegge boligutviklingen fra sentrum og utover, kan kommunen legge til rette for aldersvennlig stedsutvikling og at flere får mulighet til å bo «hjemme» i lokalsenteret med tilgang til service- og fellesfunksjoner. Kommunene bør sikre at alle områder hvor kommunen satser på nye boliger, har kort responstid for ambulante hjemmetjenester.

Tilgjengelige og trygge offentlige rom og nærhet til grønnstruktur er viktige elementer på 5-minuttersstedet for å tilrettelegge for daglig aktivitet, sosialisering og samhold.

Slik tilrettelegging bidrar til flere kan bo og leve selvstendig lenger, reduserte tjenestebehov og kostnadseffektive helse- og omsorgstjenester som følge av samlokalisering og redusert reisetid.





Hvordan lykkes med gode, aldersvennlige nabolag?

Skal vi lykkes med å tilrettelegge gode, aldersvennlige nabolag, må dette forankres i kommunenes planlegging. Strategier for lokalisering og bokvalitet sikres i kommuneplanens arealdel, og følges opp i den enkelte reguleringsplan og byggesak.

OBOS har utarbeidet en veileder for aldersvennlige boliger med prinsipper for tilrettelegging både for nabolaget, bygninger og uteområder. I veilederen foreslås tiltak som kan bidra til livskvalitet for eldre i bolig og bomiljø. Veilederen skiller på tre ulike typer tilrettelegging som skal bidra til livskvalitet for eldre i egen bolig og bomiljø: sosial tilrettelegging som skal bygge fellesskap og forebygge ensomhet, kognitive tilpasninger som skal støtte selvstendighet og forebygge hverdagslig frustrasjon og fysiske tilpasninger som skal fremme sikkerhet og bevegelighet. For nabolaget anbefaler OBOS følgende:

- 1) Oversikt og tydelige skiller mellom trafikanter
- 2) Nærhet til servicetilbud og helsetjenester
- 3) God infrastruktur i nabolaget
- 4) Nærhet til kollektivknutepunkt og parkering
- 5) Et samlende sted, møteplass
- 6) Nærhet til natur og grøntområder
- 7) Planlegging, inkludering og intersektorielt samarbeid



Kilde: OBOS Veileder for aldersvennlige boliger
<https://www.obos.no/living-lab/aktuelt/veileder-for-aldersvennlige-boliger>



Arealbeslag ved småhusbebyggelse versus leilighetsbygg

Arealbeslaget som nye boliger medfører, avhenger av hvilken type boliger som bygges. Eneboliger og småhusbebyggelse krever nesten **seks ganger** så mye areal som leiligheter per boenhet.

Et eksempel fra Sandefjords Byregnskap, illustrerer hva det vil bety for arealbehovet dersom veksten tas med eneboliger eller leilighetsbygg.

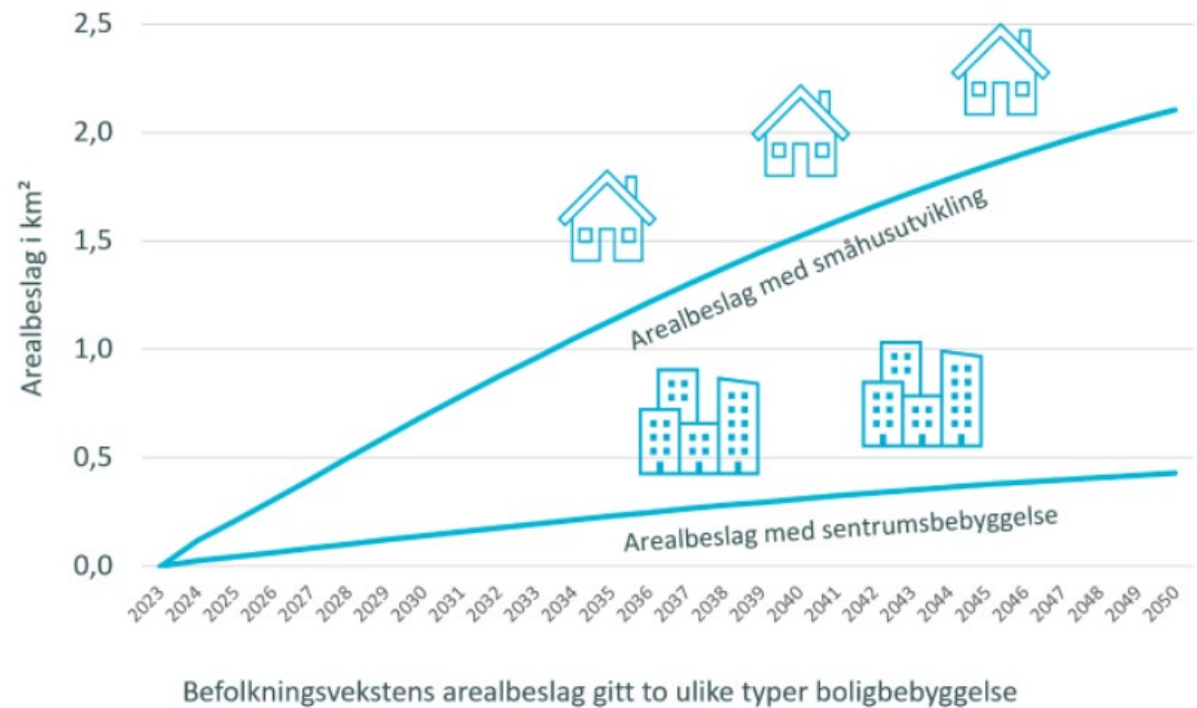
Sandefjord kommune forventes å vokse med rundt 4800 personer fra **2023 til 2035** (SSBs hovedalternativ, 2022).

Med utgangspunkt i samme boligareal per person vil det være store forskjeller i arealbehovet for å dekke denne befolkningsveksten :

Dersom tilveksten av folk i Sandefjord kun skal bo i nye småhusområder, vil det kreve areal tilsvarende 1,1 km² (11 000 dekar). Dersom tilveksten primært skjer med leiligheter og sentrumsbebyggelse, vil arealbruken bli på ca. 0,2 km² (200 dekar)

Boliger i sentrumsbebyggelse, altså leiligheter, har en lavere arealbruk per person enn småhusområder.

Figuren til høyre viser totalt arealbehov over tid for de to typene bebyggelse.



Kilde: [Lenke byregnskap for Vestfold](#)



Byene våre og utvikling av 5-minuttersstedene

Temakartene utarbeidet til boligbehovsanalysen som viser boliger med gangavstand til buss og matbutikk, gir en indikasjon på hvor det kan være hensiktsmessig å bygge boliger for eldre, og hvor det er mindre egnet.

5-minuttersbyen som fortetningsområde er et godt grep for å sikre variert bebyggelse og bidra til at eldre kan flytte fra eneboligen sin til en mer egnet bolig innenfor samme nærmiljø, og områdene kan utvikles til gode bomiljøer for eldre.

I kommunenes arealstrategier utgjør byene og de større tettstedene i hovedsak ett satsningsområde for byutvikling innenfor langsiktig utviklingsgrense, mens arealdelen gir et mer detaljert bilde av de ulike funksjonene i form av arealformål. På de større stedene kan det være behov for å se på flere 5-minutterssteder eller bomiljøer tilpasset eldre innenfor tettstedet i tillegg til det som allerede er definert som bykjernens 5- eller 10-minutterssted, særlig med hensyn til aldersvennlige bomiljøer med behov for korte avstander til nødvendige funksjoner.

Sett i sammenheng med boliger for eldre, er det 5-minuttersbyen som illustrerer maksimal gangavstand til daglige servicefunksjoner, rekreasjonsområder og sosiale møteplasser.

Eksemplene på de neste sidene er fra Larvik og Holmestrand. Kartillustrasjonene til venstre på de neste sidene er hentet fra Byregnskap for Vestfoldbyene, hvor 5-minuttersbyen og 10-minuttersbyen er markert rundt bykjernen. 5-minuttersbyen og 10-minuttersbyen illustrerer gangavstand til torget/det sentrale punktet i sentrum.

Kartene til høyre på de to neste sidene er hentet fra boligbehovsanalysens temakart. Kartene viser sentrumsområdene i henholdsvis Holmestrand og Larvik, med eksisterende boligmasse med gangavstand til buss og matbutikk i grønt. Kartet inneholder også utviklingsområdene fra kommuneplanens arealdel for bolig eller bolig kombinert med andre formål vist med gult. Kartet viser at både Holmestrand og Larvik har avsatte utviklingsområder innenfor 5 minutters gangavstand til sentrum.

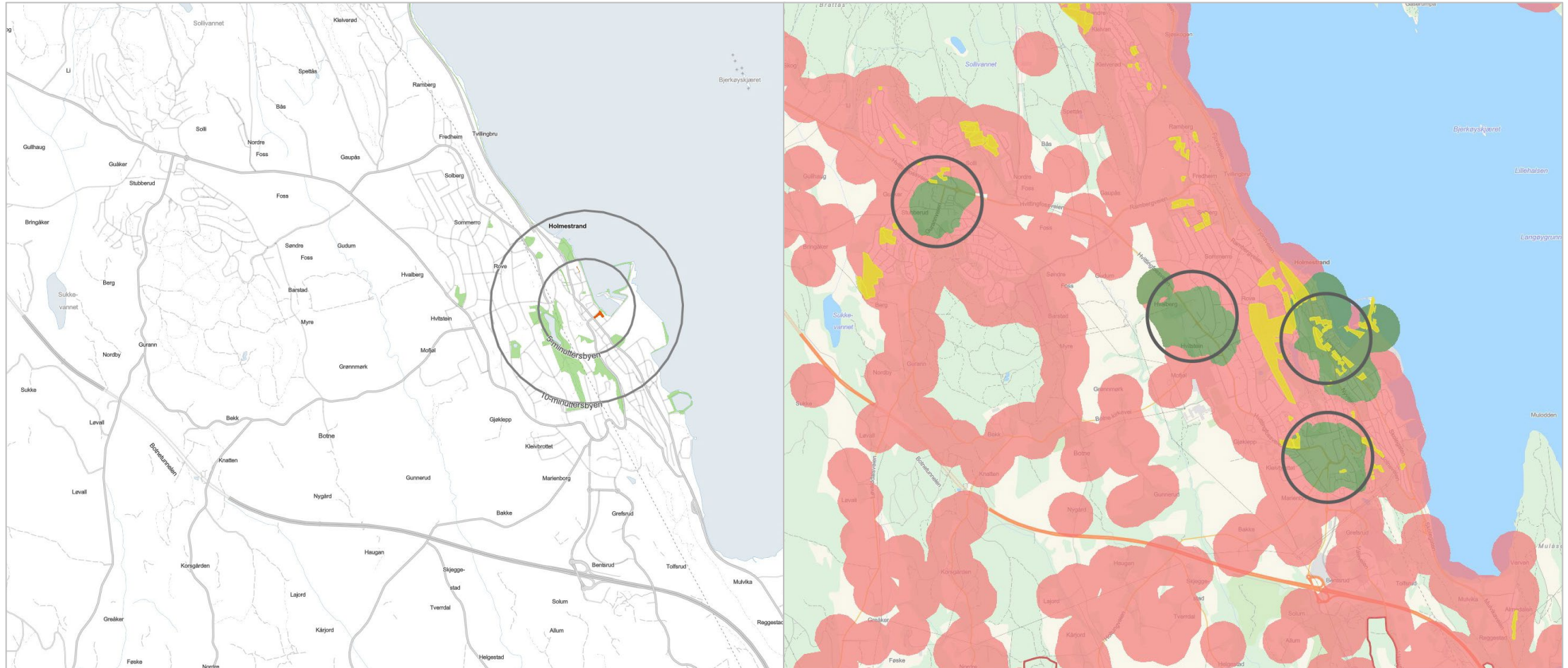
Kartene viser at det er flere områder enn bysentrum som har tilbud om både matbutikk og busstopp, noe som gir en indikasjon på hvor det kan være hensiktsmessig å lokalisere nye, aldersvennlige boliger. Vurderinger av områdets egnethet med hensyn til andre bo- og nærmiljøkvaliteter, topografi med mer, må selvfølgelig også gjøres lokalt.



Larvik. Foto: Ole Sannes Riiser



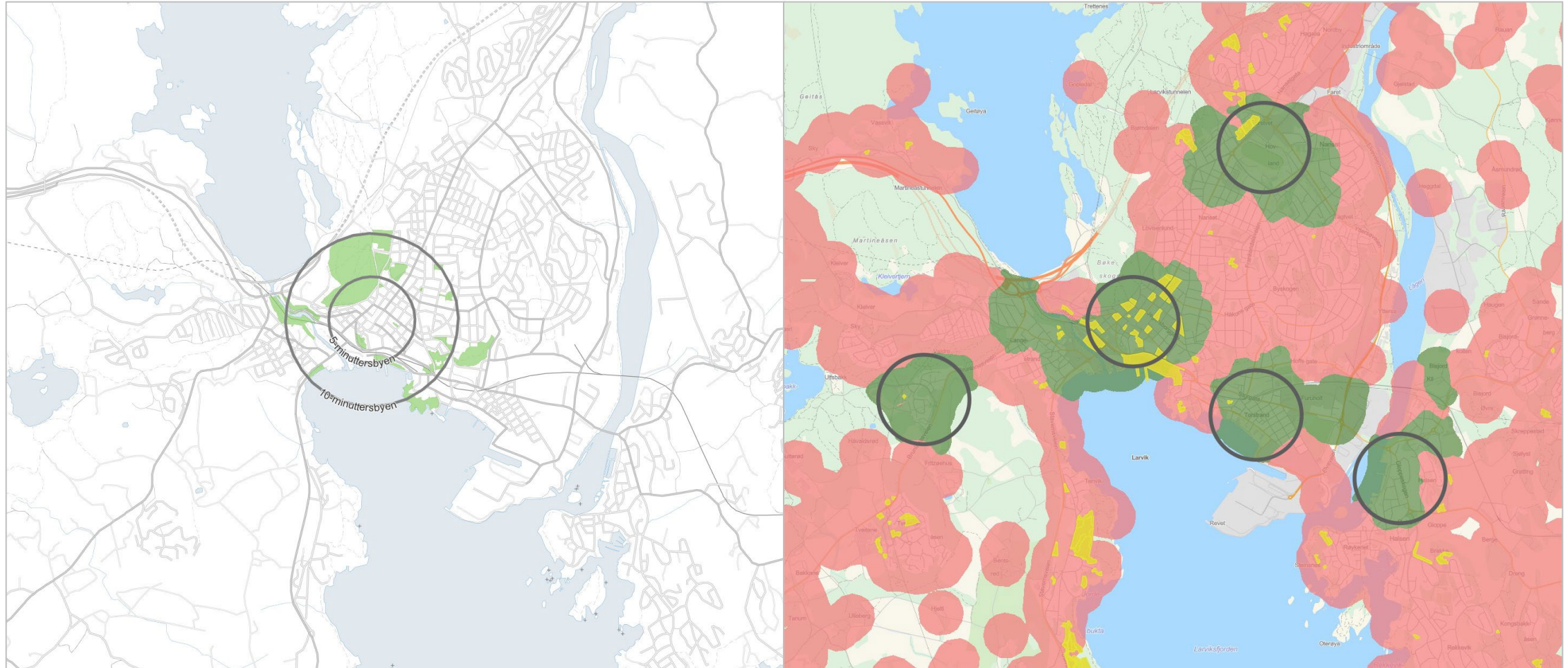
5-minuttersstedene i Holmestrand by?



Illustrasjoner fra byregnskap for Vestfoldbyene og analysekart for boligbehovsanalysen, Vestfold fylkeskommune.



5-minuttersstedene i Larvik by?



Illustrasjoner fra byregnskap for Vestfoldbyene og analysekart for boligbehovsanalysen, Vestfold fylkeskommune.

9. Kommunens handlingsrom, roller og virkemidler*

En tydelig forankring av kommunens boligpolitikk i planverket og en samordnet intern oppfølging er nødvendig for å styre boligutviklingen i en kommune.

Ønskede boligtyper og lokalisering må være nedfelt i **planstrategi, samfunnsdel og arealdel, og i relevante temaplaner.**

Handlings- og økonomiplanen må følge opp med ressurser og riktig organisering internt på tvers av virksomhetsområder. Kommunen må være tydelig og forutsigbar overfor utbyggere, og kommunisere hvilken utvikling kommunen ønsker.

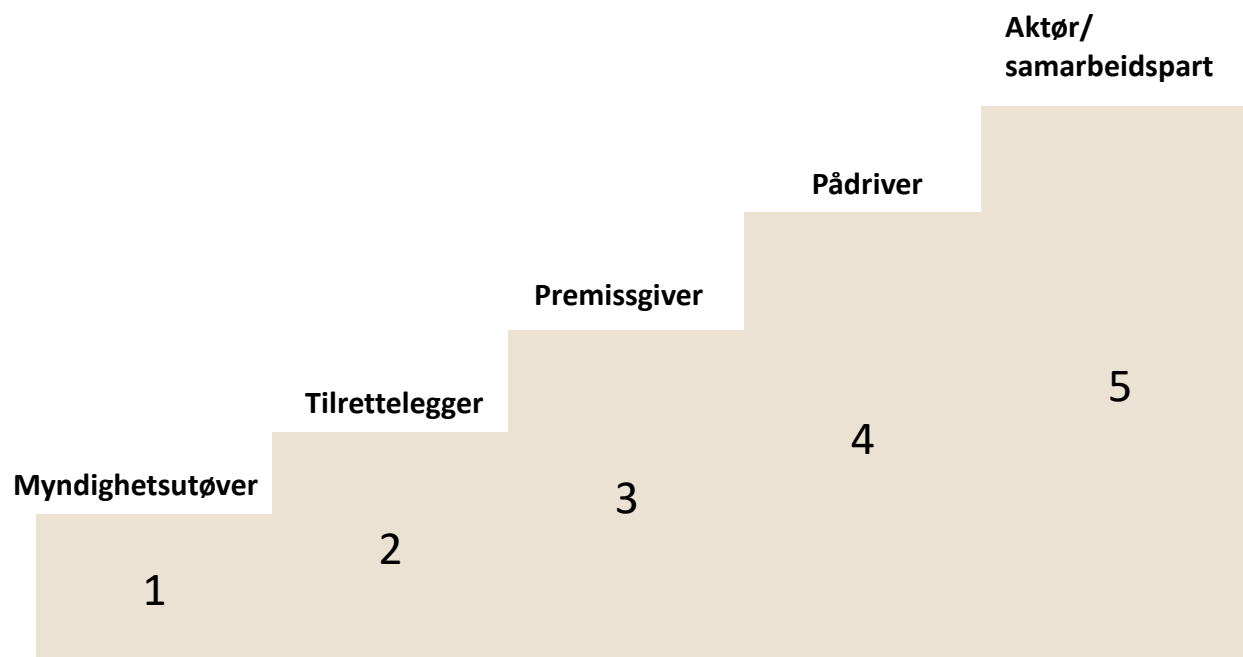
Kommunen har ulike roller: myndighetsutøver, tilrettelegger, premissgiver, pådriver og aktør/ samarbeidspart. **Kommunen kan benytte virkemidler som er mer eller mindre offensive, og en kombinasjon av disse kan være hensiktsmessig.**

Det krever faglige og relevante ressurser til å gjennomføre ønsket rolle. Jo mer offensiv, desto mer kreves det av kommunens bemanning og strategisk arbeid internt og eksternt.

**Dette kapittelet er laget med bakgrunn i vedlegg «Sosiale boformer – Handlingsrom, roller og virkemidler», som var rettet mot sosiale boformer. Det er derfor tatt inn nye momenter og omskrevet for å passe til boligutfordringer generelt.*

Hvordan kan kommunene lykkes med en sin boligpolitikk?

Roller, handlingsrom og virkemidler



Illustrasjon: Jo mer aktiv rolle kommunen tar, des mer innflytelse
Inspirert av rapporten: «Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør», Asplan Viak for KS, 2018

Kommunene har et bredt handlingsrom og mange virkemidler for å fremme en ønsket boligpolitikk. Som trappen på illustrasjonen viser kan kommunen bevege seg oppover fra myndighetsrollen til en proaktiv tilnærming.

Kommunen er en samfunnsutvikler som omfatter flere roller; myndighetsutøver, tilrettelegger, premissgiver, pådriver og aktør/samarbeidspart. Kommunen kan engasjere seg på ulike nivåer med utgangspunkt i de ulike rollene.

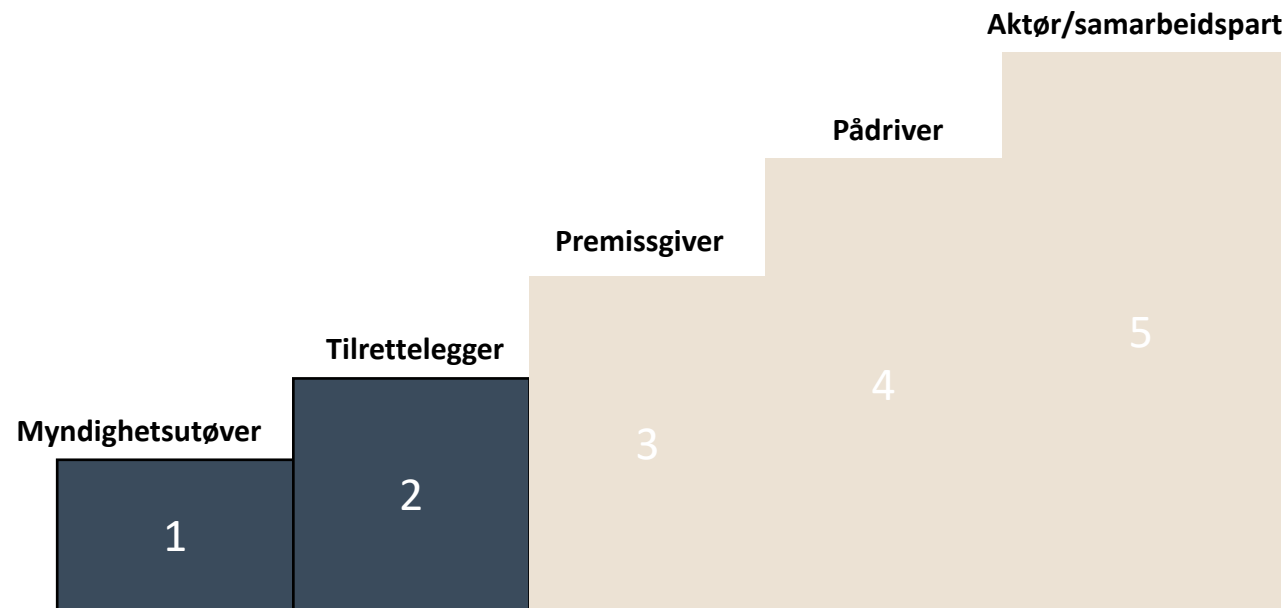
De kommunene som går aktivt inn som pådriver, aktør og utvikler, vil ha størst mulighet for å gjennomføre ønsket boligpolitikk. Føringer og bestemmelser i planverket må ligge til grunn for myndighetsrollen, så vell som alle andre roller.

Som grunneier har kommunen mulighet for å ta en aktiv rolle på de øverste trinnene. Eiendommer er derfor et viktig virkemiddel.

Kommunen kan også ta i bruk virkemidler som f eks Husbanken forvalter.

Rapportens hoveddel beskriver nærmere rollene som er illustrert i trappen og viser eksempler på handlingsrom og muligheter.

Trinn 1 – 2: Kommunen som MYNDIGHET og TILRETTELEgger



1. Myndighetsutøver / planmyndighet

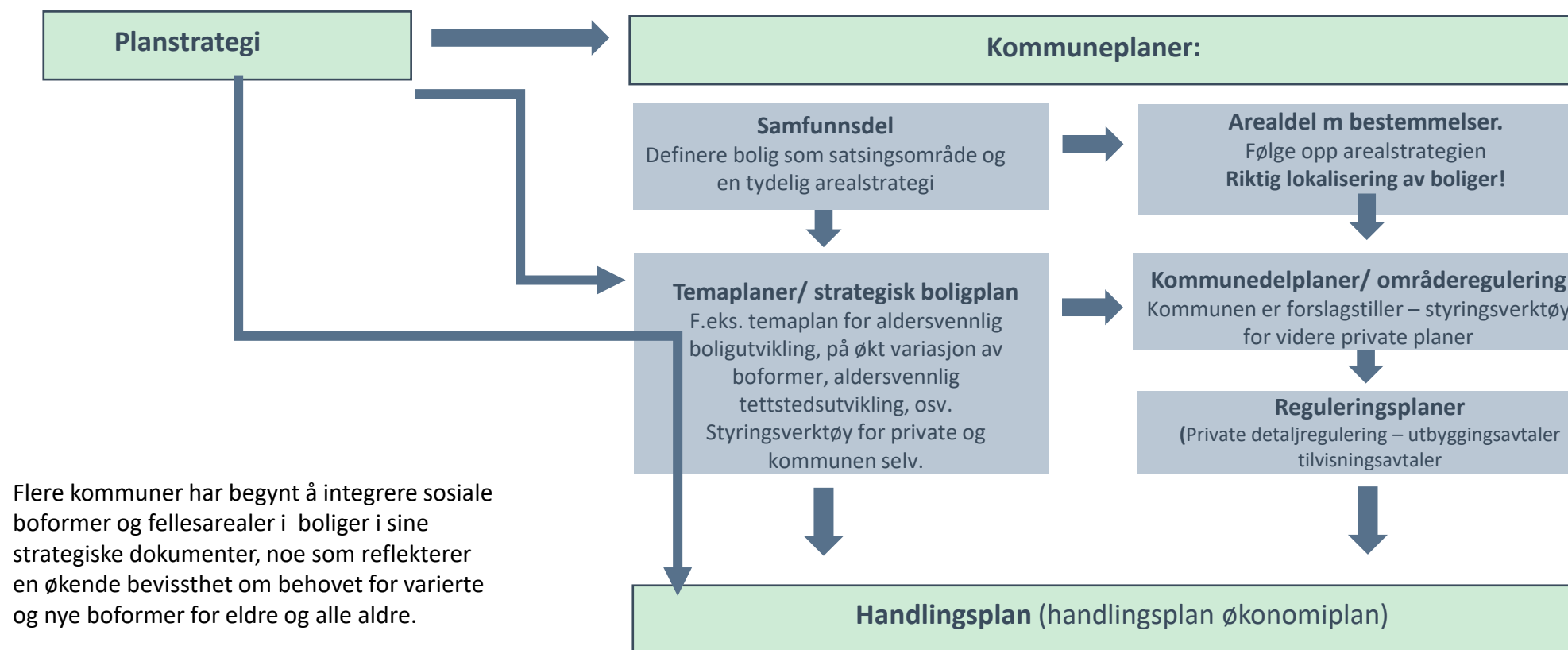
På det mest grunnleggende nivået fungerer kommunen som myndighetsutøver og saksbehandler av private planer og byggesaker. Det innebærer å følge opp lover, helse- og omsorgstjenester og miljøforvaltning mm. Myndighetsrollen gir mulighet til å påvirke og styre boligutviklingen, ved å sikre at private aktører følger opp kommunens overordnede føringer. Kommunen kan stille krav til formål, lokalisering, kvalitet, rekkefølgekrav, utbyggings- og tilvisningsavtaler som planmyndighet.

2. Tilrettelegger gjennom planer og regulering av formål.

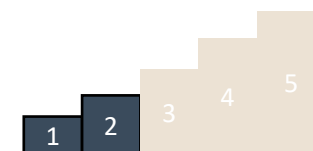
Kommunen kan tilrettelegge for ønsket boligpolitikk gjennom planstrategi, kommuneplaner og strategiske temaplaner. Arealstrategien skal peke på utviklingsområder for blant annet boliger. Kommunes planer gir føringer for private initiativ, så vel som for kommunens.

Illustrasjon

Boligpolitikk i kommunens styringsdokumenter



Flere kommuner har begynt å integrere sosiale boformer og fellesarealer i boliger i sine strategiske dokumenter, noe som reflekterer en økende bevissthet om behovet for varierte og nye boformer for eldre og alle aldre.



Eksempel

Hvordan Asker kommune legger til rette for boligtyper i planstrategien og samfunnsdelen

Planstrategien:

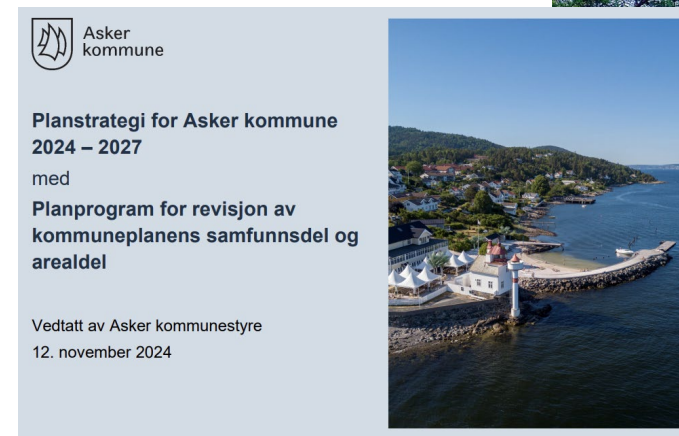
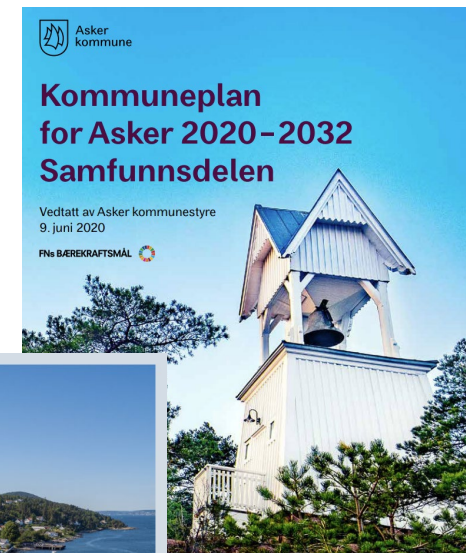
«Det er behov for å utvikle større variasjon i boformer, gjennom alternative boformer med mer fellesareal og felles funksjoner / fasiliteter.»

Samfunnsdelen:

I Asker kommunes samfunnsdel påpekes det et behov for en strategi for å få flere eldre til å bo hjemme lenger. Det ses på en videreutvikling av boligtilbudet, og som også omfatter sosiale boformer.

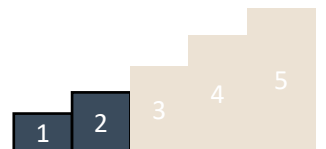
«Den store veksten i den eldre del av befolkningen, og i små husholdninger generelt, medfører et behov for nye boformer. Det må tilrettelegges for at innbyggerne kan bli boende hjemme lenger. Dette krever en videreutvikling av boligtilbudet, både i forhold til lokalisering, utforming og boformer.»

Samfunnsdelen legger grunnlaget for arealdelen og skal følges opp av en handlingsdel og økonomiplan.»



[Planstrategi for Asker kommune](#)

[Kommuneplanen Asker kommune](#)





Eksempler:

Bestemmelser som fremmer sosiale boformer og fellesarealer

Oslo kommune har i sitt planforslag til revidert kommuneplan, foreslått krav til etablering av fellesarealer av en viss størrelse, ved bygging av flere enn 15 boenheter.

Asker kommune har bestemmelser om sosiale boformer i arealdelen sin:

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

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

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

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

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

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

Bærums kommuneplan har bestemmelser og retningslinjer for å sikre boligvariasjon, fellesløsninger og nytenking. I Bærum kommunes arealdel står det at alternative boformer med fellesskapsløsninger skal vurderes i plansaker:

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

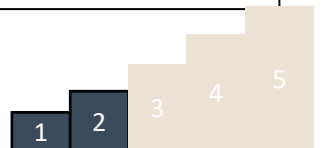
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.



Eksempel:

Bruk av kommuneplanens arealdel og boligplaner

Flere kommuner i Vestfold har *Temaplaner* for boligutvikling. Temaplanene følger opp Planstrategien og kommuneplanens samfunnsdel. Sammen med kommuneplanen er det en god måte å synliggjøre og kommunisere et behov for ulike boligtyper og tjenester, samt tilrettelegge for dette og varsle hvilken politikk kommunen ønsker å føre på området. Flere kommuner har eksempelvis tatt inn omtale av sosiale boformer i sine planer.

Tønsberg har en boligplan, og i tillegg en temaplan for tettstedsutvikling. Planene trekker fram lokal- og nærsentre som skal prioriteres, som kan styrkes med service og tilbud og være gode bomiljøer.

I Larvik kommunes boligplan omtales ulike boligtyper og nye bokonsepter, som en måte å imøtekomme fremtidige behov i kommunen (aldrende befolkning, flere aleneboende).

I «Aldersvennlige Sandefjord», ser kommunen på flere tiltaksområder for å tilrettelegge for aldersvennlige lokalsamfunn, hvor bolig er ett av temaene. Som oppfølging av handlingsplanen kom kunnskapsrapporten «Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov». I dette arbeidet er det jobbet på flere nivåer, både med kunnskapsinnhenting og -formidling, nettverksbygging internt og eksternt og med konkrete forslag til tiltak som kan følges opp på kort og på lang sikt.



Eksempler:

Tilrettelegger ved klargjøring av tomter, regulerer

Kommunen kan aktivt legge til rette for ønsket boligutvikling gjennom **klargjøring av tomter ved regulering**. Dette er virkemidler som kan benyttes for ønsket boligutvikling. Dette kan gjøres i samarbeid med grunneiere i områdereguleringer eller detaljplaner der kommunen er grunneier.

At kommunen tar et ansvar for og styrer reguleringsprosesser, kan redusere utbyggers økonomiske risiko i oppstartsfasen. Usikkerhet knyttet til reguleringsrisiko reduseres, da tomtene allerede er ferdig regulert og klare for videre utvikling.

To eksempler på dette finnes i henholdsvis Horten kommune og Larvik kommune, hvor kommunene har kjøpt og regulert tomter for blant annet boligutvikling og andre formål.

I Horten har kommunen solgt eiendommer i havneområdet til beste prosjekt og inngått avtale om samarbeid i reguleringsfasen.

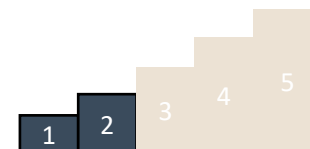
Oslo kommune har utviklet en egen veileder for selvbyggere, som er et tiltak for å legge til rette for mer variert boligutvikling og alternative boformer.

I Larvik har kommunen vært involvert i kjøp og regulering av flere tomter til boligformål: Guriskogen og Solstad Vest. Det gir mulighet til å selge med vilkår.



Kilde bilde fra finn.no annnosen: Guriskogen - NY PRIS - 2 byggeklare tomter. Kan kjøpes enkeltvis eller samlet. Planlagte tegninger medfølger ved kjøp. | FINN eiendom

Microsoft Word - 2024 1 rapportering



Eksempel: Utbyggingsavtaler – et viktig verktøy for å fremme boligkvalitet og tildelingsavtaler m.m.

Boligpolitiske tiltak og krav til bygningers utforming:

Utbyggingsavtaler kan omhandle forhold knyttet til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, for eksempel tilpasning til ulike brukergrupper ungdom, eldre, ulike type funksjonshemming, krav til energieffektivitet m.m.

Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, og tilvisningsrett. (Tilvisningsavtaler)

Avtalen kan inneholde organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)

Noen av disse punktene kan være relevant ved utbygging / satsning på boliger med et større fellesskap, fordi organisering og drift kan være viktig. En nærmere undersøkelse av hva som i praksis kan avtales, hvilke prosjekter som egner seg for dette for eksempel ved bygging av sosiale boformer, kan relevant å se nærmere på.

Kilde: Regjeringen.no Veileder for UBA: [Generelt](#):

- **Utbyggingsavtaler** er en frivillig avtale mellom kommunen og utbygger knyttet til gjennomføring av vedtatte arealplaner.
- Utbyggingsavtaler er gjerne en oppfølging av rekkefølgekrav i arealplaner, og handler om hvordan planen og utbygging skal finansieres.
- Utbyggingsavtale kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, men kan også si noe om boligpolitiske tiltak.
- Det er ikke tillatt for utbygger å bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnehage el tilsvarende tjenester).

Kilder: [Generelt: Utbyggingsavtaler - Hovedportal](#)



Eksempel

Tilrettelegging gjennom deling av kunnskap



Utarbeide og formidle kunnskap

- Dagens og fremtidig boligbehov,
- Befolkningsprognoser,
- Boligpreferanseundersøkelser blant innbyggere mm.



Utarbeide Arealstrategi (GIS)

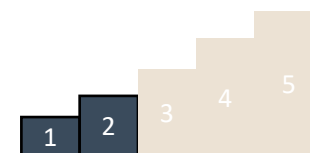
GIS-basert analyse som viser anbefalte områder for boligutvikling for eldre, mtp. rekkevidde til servicefunksjoner ol.

Nyttig kunnskapsgrunnlag både for kommunen og utbyggere.

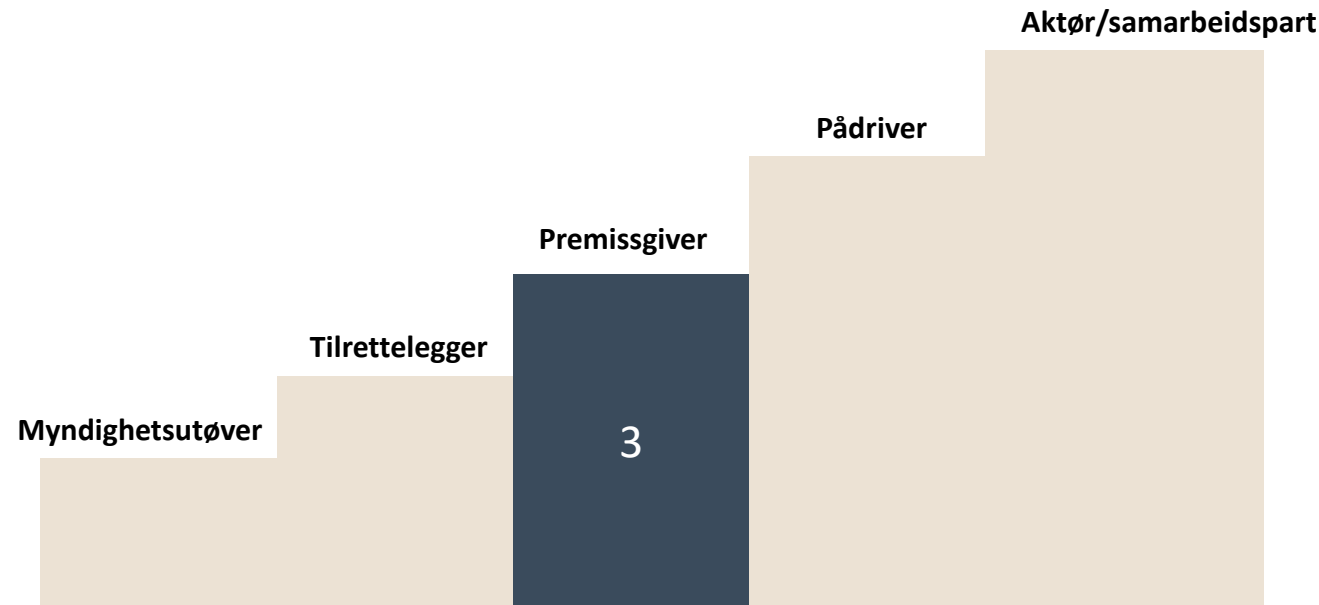
Kommunen kan formidle kunnskap og boligbehov

Kommunen sitter på omfattende informasjon om befolkningsprognoser, boligbehov og resultater fra boligpreferanseundersøkelser, som gir innsikt i innbyggernes fremtidige boligønsker. I tillegg utvikler mange kommuner arealstrategier og GIS-baserte analyser som identifiserer egnede områder for boligutvikling basert på nærhet til servicefunksjoner, infrastruktur mm.

En systematisering og aktiv tilgjengeliggjøring av denne kunnskapen, vil kunne bidra til bedre beslutningsgrunnlag både for utbyggere og i kommunens egne prosesser. For eksempel kan en arealstrategi støttet av geografiske informasjonssystemer (GIS), være et verdifullt verktøy for å visualisere hvilke områder som er særlig egnet for boligbygging, hvilket kan bidra til å effektivisere planleggingen og sikre en mer målrettet boligutvikling.



3: Kommunen som PREMISSGIVER



Kommunen kan ta en vesentlig mer aktiv rolle i boligutviklingen ved å benytte sin posisjon som **grunneier og eiendomsutvikler**, og dermed i større grad være premissleverandør for en ønsket utvikling.

Egne eiendommer gir kommunen styringsmulighet, og mulighet til å selge med vilkår eller til beste prosjekt gjennom konkurranse. Noe som bringer kommunen opp på de øverste trinnene.

Eksempel:

Salg med konkurranse med vilkår og kvalitet

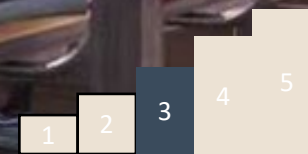
En kommunal tomt gir styringsmulighet og kommunen kan selge den ved bruk av konkurranse med vilkår og kvalitet.

Kommunen selger sin eiendom til beste prosjekt og samarbeidsform, ikke kun pris. Det gjøres ved å bruke konkurranse med vilkår der man beskriver behovet.

Konkurransekriteriene kan f.eks. handle om: bo-konsept/ -typer, funksjoner i boligprosjektet, størrelser på boliger, estetikk, fellesfunksjoner, uteromskvaliteter, bildeling, osv. I tillegg kan kommunen sikre seg samarbeidsrett i regulering, involvering / detaljprosjektet, bruk av tilvisningsavtaler, eiemodell, mm.

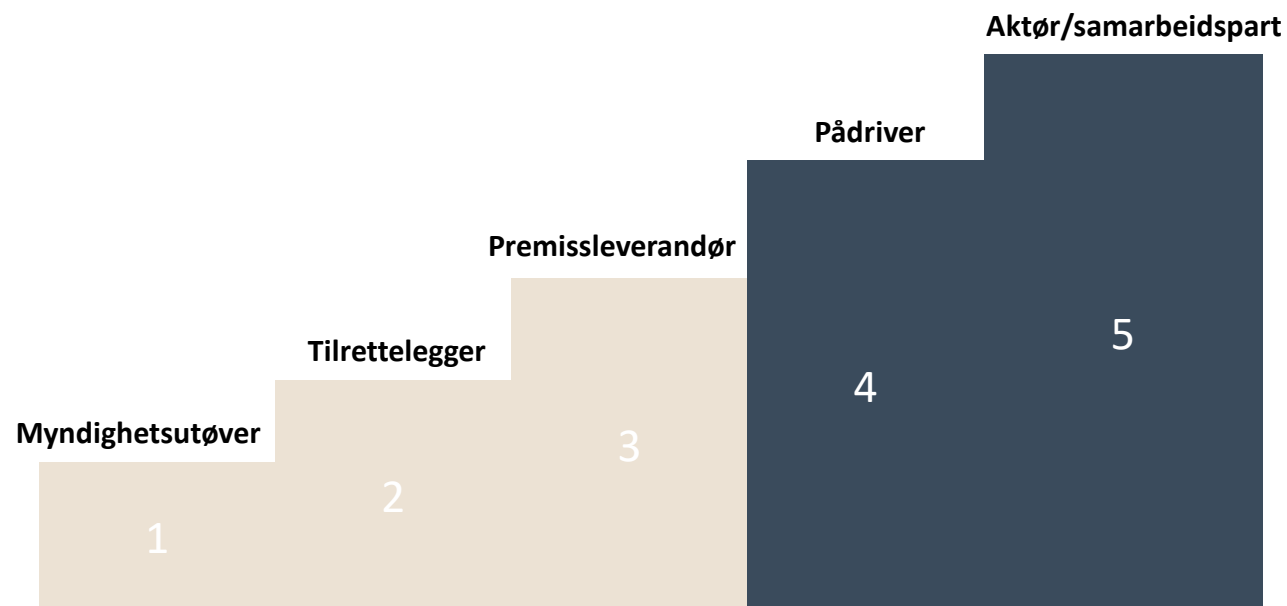
I konkurransen blir utviklere vurdert utfra kriteriene og hvor godt man treffer på kommunens ønsker og får kjøpe tomten. Kommunen får flere innspill på hvordan tomten kan bebygges og ulike løsningsforslag.

Kommunen selger i slike tilfeller ofte tomten til **en fastsatt, gunstig pris, noe under markedspris.**



Illustrasjon SPG

4 – 5: Kommunen som PÅDRIVER, og AKTØR / SAMARBEIDSPART



Kommunen kan være en reell aktør og utvikle egne prosjekter på egne eiendommer og/ eller i samarbeid med private aktører, selge med vilkår eller til beste prosjekt.

Kommunen kan å ta en aktiv rolle som pådriver. Kommunen kan samle, opplyse og koble ulike aktører innen boligmarkedet og formidle kommunens konkrete behov (= vedtatte planer og strategier). Kommunen kan be om samarbeidsparter og koble aktuelle kjøpere tilpasset boligtyper.

Arealplaner er et viktig styringsmiddel som må virke sammen med en aktiv boligpolitikk.

Samhandling internt i kommunene er helt sentralt for å få til endring og styre boligpolitikken. For å lykkes må flere ulike sektorer og fagområder samhandle: Helse og omsorg, kommune- & arealplanlegging og utbygging/ eiendomssektorene.

Eksempel

Kommunen som **strategisk** eiendomsforvalter

Salg av eiendom med vilkår - BÆRUM

Salg av eiendom med vilkår er en måte for kommunen å sette tydeligere premisser for utviklingen. Et godt eksempel er «Det gode nabolag» i Bærum. Kommunen hadde behov for flere omsorgsboliger, men prosjekt har likevel en tydelig boligmiks.

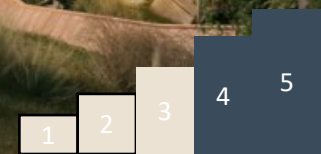
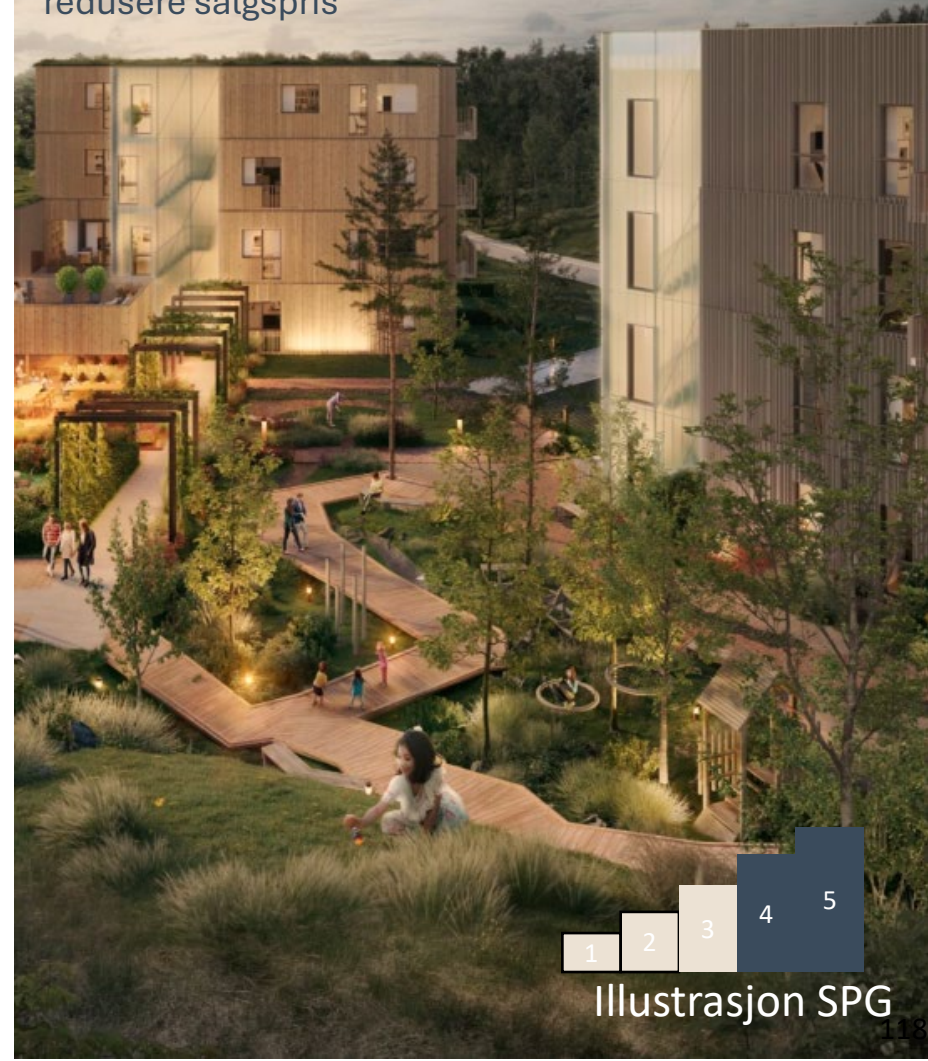
Ved salg av en eiendommen til en utvikler, satte kommunen en rekke krav til utviklingen, blant annet om hvem som skulle bo der, hvordan det skulle organiseres og hvordan det skulle driftes.

I tillegg gjennomførte kommunen salg med kvalitetskonkurranse. Konkurranskriterier kan settes slik at kommunen får bygget en type boliger som den har behov for.

Når kommunen er grunneier og benytter denne muligheten strategisk, kan de i mye større grad styre premissene for utviklingen.

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

- **Krav om boliger for ulike beboergrupper**
- Tomt selges med **krav til kvalitet og utforming**
- **Krav til organiseringsform** (borettslag)
- **Krav om tilbakekjøp av omsorgsboliger**
- **Krav om tilbakekjøp av fellesarealer** – bidrar til å redusere salgspris



Illustrasjon SPG

Styrke samhandling internt og eksternt er et viktig virkemiddel!

Samhandling internt

I mange kommuner er ansvaret for boligspørsmål fordelt mellom flere enheter, som helse- og omsorgstjenester, NAV, eiendomsforvaltning, planavdeling og boligforvaltning. Dette kan føre til fragmentert kunnskap og utfordringer knyttet til helhetlig boligplanlegging.

Kommunen kan etablere tydeligere samarbeidsstrukturer f eks ved:
Å opprette faste møteplasser der boligrelaterte spørsmål diskuteres på tvers av sektorer. Dette vil kunne legge til rette for bedre samordning, styrket informasjonsflyt og gi mer effektive beslutningsprosesser.

Samhandling eksternt

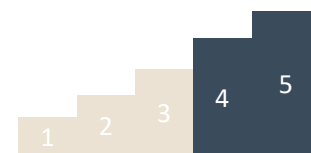
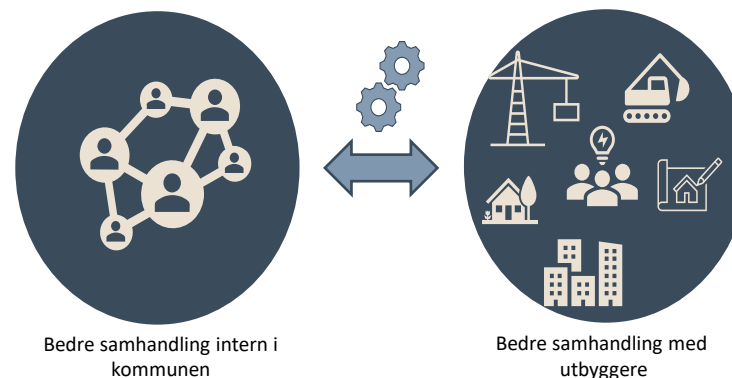
Kommunen kan være en pådriver for bedre samhandling mellom kommune og utbyggere. Det kan f.eks. innebære å invitere utbygger inn for å dele kunnskap og ønsker for fremtidig utvikling og evt. også diskutere muligheter for samarbeidsprosjekter.

Eksempel: Asker kommune etablerte et strategisk boligteam på tvers av fagområder: [Lenke](#).

[Sandefjord](#), Tønsberg og Larvik har gjennomført lignende initiativer som bidrar til forankring og tverrfaglig samarbeid i kommunen og mot utbyggere.

Tønsberg har opprettet «Dialogforum», et kontaktpunkt for henvendelser fra utbyggere som skal bidra til mer forutsigbarhet og effektivitet mellom kommune og utbyggere, samt sikre at kommunens ønskede boligpolitikk følges opp konkret og samordnet.

Eksempel: BOPILOTkontoret i Bergen



Eksempel BOPILOT Bergen

I Bergen har kommunen tatt rollen som koblingspunkt mellom innbyggere og utbyggere gjennom BOPILOT i Bergen. Dette var et resultat av et prøveprosjekt for å se på kommunens handlingsrom og virkemiddel for å tilrettelegge for nye og sosiale boformer. Et av funnene var ønske om en møteplass der folk kunne melde sin interesse for bo mer sosialt og utviklerne kunne markedsføre og tilrettelegge prosjektene etter behov/ etterspørsel. Kontoret skal fungere som et koblingspunkt med temaet «delebolig for innbyggere og utbyggere». [Lenke- Bopilotkontoret](#)

På BOPILOT-kontoret kan:

- Innbyggere finne sin fremtidige nabo
- Innbyggere finne fremtidige boligprosjekt
- Boligutviklere vise frem prosjekter i tidlig fase
- Man teste interesse for nye ideer, noe som gjør at man i større grad tør å satse, og som kan medføre innovasjon
- Tidlig kobling øker grad av beboermedvirkning

Kilde: *SINTEF Open: Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot*



<https://www.ntnu.no/web/ad/forskning/bopilot/bopilot-konferansen>



Kommunen som pådriver for medvirkning i nye botyper og delingskonsept

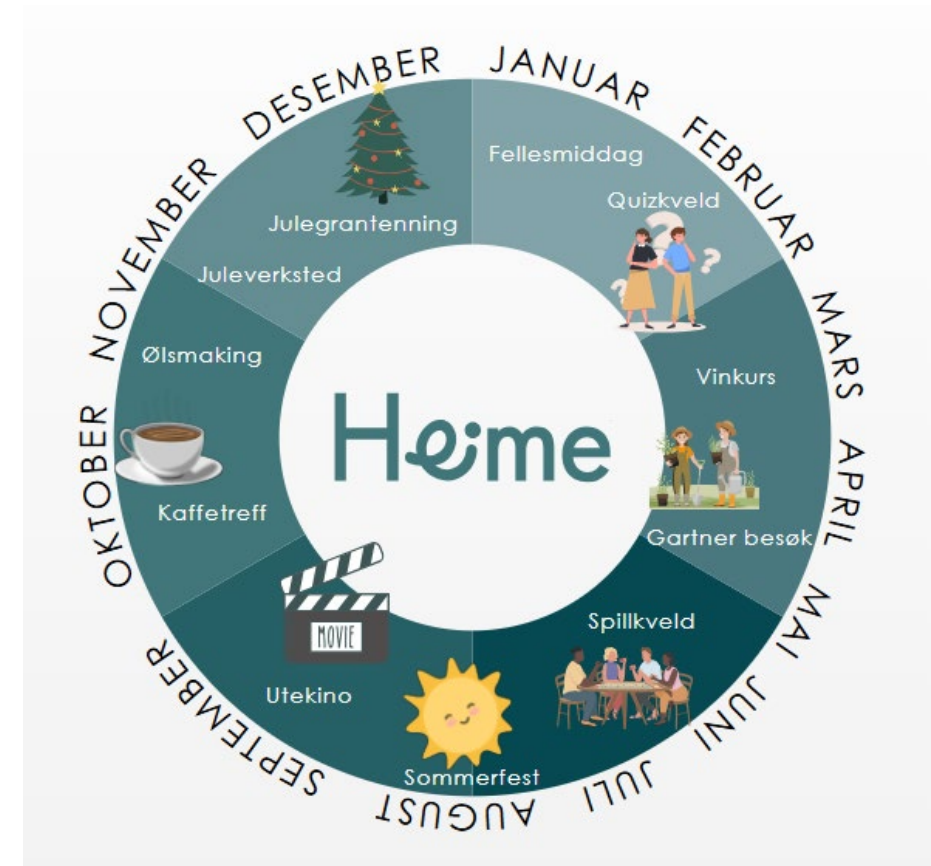
– kommunens **og** utbyggers ansvar

Kommunen kan være en pådriver for å sørge for at det blir tilrettelagt for medvirkning i boligprosjekter. Det er spesielt viktig i boligprosjekter som har en mer **sosial boform**, for å oppnå fremtidige gode bomiljøer i disse prosjektene.

De som skal bo i et tettere fellesskap bør være med å planlegge hvordan de skal ha det. Medvirkningsprosesser kan bidra til å styrke fellesskapet. Kilde: [Sosiale boformer web.pdf](https://www.sosialeboformer.no/web.pdf)

I tillegg kan det være hensiktsmessig å invitere inn andre relevante aktører tidlig nok, det gjelder for eksempel Husbanken, og aktører som Kirkens bymisjon som blant annet har flere nabolagshus. Det kan også være virksomheter som jobber med selve driften av fellesskapsløsningene i prosjekter, f.eks **Heime – Leve live fullt og delt**. <https://www.heime.com/>

Eksisterende boligområder kan også tilrettelegges for mer deling og sosialt naboskap. Heime og tilsvarende aktører hjelper borettslag eller andre enheter med å koble nabolaget bedre sammen.



Hva kan kommunen gjøre for å fremme ønskede boligtyper og boliger med deling?

Veilede utbyggere og selvbyggere:

- Bruke oppstartsmøtet og lage malen slik at utbygger må ta stilling til om prosjektet kan øke grad av f.eks. aldersvennlighet, inneholde flere delte funksjoner, utleieleiligheter osv.
- Tilby informasjon til aktører, meglere og utbyggere om hva kommunene ønsker av boligtyper, sosiale boformer, generasjonsboliger osv.



Kommunene kan være en **pådriver gjennom veiledning** og tilby gulrøtter i form av pilotprosjekter. Kommunen kan benytte sine eksisterende maler for bestilling av oppstartsmøter og innsending av planinitiativ som et verktøy for å oppfordre utbyggere til å vurdere hvordan prosjektene deres kan bidra til økt tilrettelegging for eksempelvis sosiale boformer og aldersvennlige boligløsninger. I Sandefjord kommune har det vært forslag om å implementere dette i malene allerede. (kilde: [boliger-tilpasset-eldre-og-fremtidens-behov](#))

Bruk av «gulrøtter» i pilotprosjekter – eksempler:

- Reduksjon i byggesakskostnader
- Prioritert saksbehandling
- Lemping på visse krav i reguleringsplanen, forutsatt av det tilrettelegges for andre fellesrom inne/ute



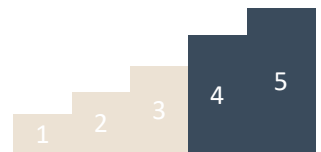
Kommunen kan være en pådriver for ønsket utvikling ved å tilby insentiver i forbindelse med pilotprosjekter. Dette kan for eksempel inkludere redusert gebyr for byggesaksbehandling, prioritert saksbehandling eller tilpasning av enkelte reguleringskrav for å fremme bestemte kvaliteter i boligprosjektene.

Roskilde kommune har i en årrekke vært pådriver for sosiale boliger og felleskap. Kommunen har tilrettelagt for private initiativ. I dag er bolig mangfold kommunens flaggskip.

Kommunens økonomiske virkemidler

For å få til ønsket boligpolitikk og styre utviklingen av riktig type boliger på rett sted, kan kommunen bidra med «gulrøtter». Det kan for eksempel være:

- Bidra med en **gratis eller billig tomt** / klargjøring av tomt (regulering)
- **Kjøpe leiligheter** til utleie for kommunens egne målgrupper (reduserer risiko hos utbygger, og gir mulighet for billig lån.)
- **Bruk av tilvisningsavtaler**– kan bidra til å redusere økonomisk risiko ved bygging hos utbygger (dette gjelder for vanskeligstilte).
- Etablere søkbare **tilskudd til boliginnovasjon** som møter politiske målsetninger.
- Eks. Oslo kommune ([Tilskudd til alternative boformer - Oslo kommune.](#)) Tilskuddet kan f.eks. rettes mot bofellesskap for seniorer, deleløsninger eller medvirkning med fremtidige beboere .
- Det ligger muligheter i kombinasjonsprosjekter av ulike boligformål, hvor deler av prosjektet får tilskudd fra Husbanken.



Husbanken og andre virkemidler

Husbanken skal få et større mandat

Foreløpig tilbyr Husbanken gunstige lån til kun noen type prosjekter:

- Lån til boligkvalitet kan gis til enkeltpersoner og utbyggere og omhandler:
 - Oppgradering av eksisterende bolig f.eks. til livsløpsstandard.
 - Oppføring av nye livsløpsboliger og miljøvennlige boliger.
- Startlån for unge.
- Lån til utleieboliger til vanskeligstilte/ kommunale tilvisningsavtaler
- Lån til studentboliger.
- Omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Husbanken tilbyr investeringstilskudd og gunstige lån til noen typer prosjekter og Husbanken vil fremover også få en større rolle i å fremme nye botyper og sosiale boformer.

Det ligger muligheter i **kombinasjonsprosjekter**. Husbanken kan gi investeringstilskudd og gunstige lån til ordinære boliger som kombineres med andre formål. F eks. Sosiale botyper med fellesskap i kombinasjon med «leie til eie», utleieboliger, som er boligtyper som faller inn under lån- og tilskuddsordninger.

Eksempel på en slik kombinasjon er «**Det gode nabolag**» i **Vallerveien** i Bærum, som både er omsorgsboliger, familieboliger for vanskeligstilte, boliger med prisregulering for vanskeligstilte og ordinære boliger. I Bærum kommunes prosjekt «Det gode nabolag» har kommunen jobbet bevisst med både virkemidler og ved selv å være en aktiv samarbeidspart. Prosjektet har en mix av ulike beboergrupper: [Bærum kommune Det gode nabolag- mix housing](#).

Et annet eksempel **Apotekargarden i Førde** – et kombinert bolig- og næringsprosjekt olig. I slike kombinasjonsprosjekter kan man få støtte og gunstige lån til deler av prosjektet, som bidrar til å redusere risiko. Samtidig oppnår man en form for blandet bomiljø, som kan være bra i et sosialt bærekraftperspektiv. Kilde: [Apotekargarden](#)

Tilvisningsavtaler

10 viktige punkter og poenger om tilvisningsavtaler

Kommunen kan bruke tilvisningsavtaler i samarbeid med private aktører og Husbanken for å skaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte personer som ikke har tilgang til det ordinære boligmarkedet.

Kommunen har rett til å henvise personer og familier til minst 40 % av utleieboligene i prosjektet, og avtalen varer i minst 20 år. Husbanken kan gi gunstig finansiering til utleiare for å bygge eller kjøpe boliger som inngår i tilvisningsavtalen. Dette partnerskapet mellom offentlig og privat sektor kan være et verktøy for å sikre kommunale utleieboliger uten at kommunen selv må stå for utbyggingen. Samtidig gir det sikkerhet for utbyggere for å igangsette prosjekter.

Husbanken gir gunstig finansiering som er med å holde hjulene i gang. Utleier kan søke Husbanken om lån og tilskudd til å bygge, kjøpe eller bygge om eksisterende bygg til utleieformål. Det gis per i dag ikke lån og tilskudd til vedlikehold eller rehabilitering.

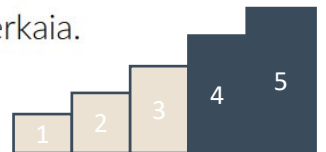
- Finansieringen dekker hele prosjektet
- Låneutmålingen er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/kjøpesum
- Lang nedbetalingstid, inntil 50 år
- Mulighet for avdragsfrihet det første året
- Kan binde renta i inntil 20 år



Velkommen hjem - bli så lenge du vil

- Tømmerkaia er Norges første bydel utelukkende for utleie. Gjelder både bolig og næring.
- Tømmerkaia er det første utleieprosjektet i Norge som gir sine leietakere tidsbestemte leiekontrakter og kun indeksregulert husleie.
- Skien kommune har tilvisningsavtale på hele Tømmerkaia.

Kilde: Norsk eiendom

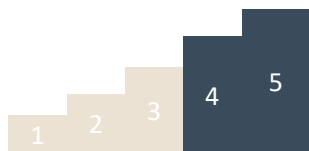


Eksempel: «Generasjonenes Hus» i Århus – strategisk samarbeid mellom kommune og boligbyggerselskap

Generasjonenes Hus legger til rette for et inkluderende bomiljø, der mennesker på tvers av generasjoner og livssituasjoner kan bo sammen og dra nytte av det fellesskapet som oppstår i et slikt sammensatt miljø.

Prosjektet er et samarbeid mellom tre kommunale virksomheter og et boligbyggerlag, som sammen fungerer som byggherre for utviklingen av prosjektet. Initiativet representerer et av Århus kommunes store satsinger og kombinerer både et innovativt boligprosjekt og en fremtidsrettet velferdsløsning.

Prosjektet omfatter over 300 boenheter, inkludert familieboliger, studentboliger og eldreboliger/omsorgsboliger. I tillegg huser bygget en rekke institusjoner og tjenester, blant annet et sykehjem, en barnehage og et dagsenter for personer med funksjonsnedsettelse. Det er også etablert et bydelshus med en stor kafé og en multifunksjonell sal, som er tilgjengelig for innbyggerne i Århus. Multi-salen kan benyttes til idrett, kulturarrangementer og andre aktiviteter. [Generationernes Hus](#).



Illustrasjon: Generationernes hus. [generationernes hus århus - Search Images](#)

Hvilken rolle kommunen tar, er sentralt for å oppnå resultater- oppsummering

Kommunen kan benytte ulike virkemidler som er mer eller mindre offensive, og en kombinasjon av disse kan være en hensiktsmessig tilnærming. Kommunen må ha faglige og relevante ressurser til å innta de ulike rollene. Jo mer offensiv, des mer kreves det av kommunens bemanning og strategiske tilnærming internt og eksternt.

Det anbefales en tydelig forankring i planverket og en gjennomføringsplan for **kommunens boligpolitikk**, for å lykkes. Prioriterte boligtyper og lokalisering må fastsettes i **planstrategi, samfunnsdel, arealdel, samt følges opp i temaplaner. Handlings- og økonomiplanen** må følge opp med ressurser og riktig organisering internt på tvers av virksomhetsområder. Kommunen må være tydelig og forutsigbar overfor utbyggere, og kommunisere hvilken utvikling og prioritering kommunen ønsker å fremme, samt legge til rette for at utviklere kan diskutere ideer til prosjekter tidlig. Kommunene har mange planlagte boligområder lokalisert usentralt, som kan vurderes tatt ut av arealplanene.

Kommunen kan være en **pådriver og tilrettelegger** gjennom bedre samhandling internt og eksternt med utviklere. Kommunen kan ta en aktiv rolle som kunnskapsformidler, samt tilrettelegge for gode medvirkningsprosesser. Bruk av utbyggings- og tilvisningsavtaler er avgjørende

Gjennom **strategisk salg** og utvikling av egne eiendommer kan kommunen være en premissgiver ved å sette krav til utbygger og prosjektets karakter og innhold, for eksempel salg til beste prosjekt gjennom konkurranse. Kommunen kan være en **aktør og samarbeidspart** i forbindelse med egne prosjekter, samt aktiv søke samarbeid med andre aktører.

Hvilken rolle kan fylkeskommunen ta?

Fylkeskommunen skal være en samfunnsutvikler, og jobbe for å tilrettelegge for arbeid i kommunene. Fylkeskommunen kan bidra på ulike vis, og være en samarbeidspart med kommuner som ønsker det:

- Kunnskapsleverandør: Utarbeide boligbehovsanalyser på regionalt nivå. Bidra til tilstrekkelig og variert boligbygging i et regionalt perspektiv jf. [statlige-planretningslinjer-for-arealbruk-og-mobilitet.pdf](#)
- Nettverksbygging og kobler: Arrangere nettverksmøter, erfaringsutveksling, studieturer, deling av informasjon og diskusjoner med flere fagområder og miljøer. I tillegg kan fylkeskommunen koble initiativ, bidra og støtte piloter mm
- Pådriver gjennom tomt salg av fylkeskommunale eiendommer. Sette vilkår ved salg, eller selge til beste prosjekt og i samarbeid med kommune. Det vil være å ta en aktiv rolle og bidra til å få gode forbildeprosjekter.
- Være en støttespiller: bistå kommuner med veiledning og tilskuddsordninger. (eks. Sandefjord)
- Myndighetsutøver: Gjennom regional arealpolitikk bidra til å fremme en aldersvennlig samfunnsutvikling, nye boformer og bærekraftig **lokalisering av boliger**.

- Kunnskapsleverandør
- Nettverksbygger
- Være en støttespiller
- Aktiv medspiller
- Bidra gjennom eiendomssalg med vilkår
- Myndighetsutøver i regional politikk



10. Sosiale boformer og deling

Dette kapittelet gir et kort utdrag fra innledningen til «Eksempelsamling. Sosiale boformer». Det anbefales å se på vedlegget i sin helhet dersom man er interessert i temaet. Vedlegget egner seg til videre formidling og presentasjoner. Lenker finnes på siste side i rapporten og helt først.

Med sosiale boformer menes boliger som har en større grad av deling og naboskap enn i hva som er vanlig. Sosiale boformer vurderes å være en del av løsningen på samfunnsutfordringer som ensomhet og miljøbelastning

I Norge og i Vestfold pågår det flere initiativer og prosjekter med boligløsninger som fremmer fellesskap, bærekraft og sosial integrasjon.

Med reduksjon i offentlige helse- og omsorgstjenester, kan tilrettelagte, sosiale boformer motvirke isolasjon, fremme sosialt samvær og legge til rette for gjensidig hjelp mellom beboere. Å redusere ensomhet og bidra til økt aktivitet blant eldre er god folkehelse og penger spart.

I Vestfold er det nyeste eksempelet Saltbrygga i Larvik.



I dette kapittelet sammenfattes temarapporten «Eksempelsamling - sosiale boformer».

Sosiale boformer og boliger der man deler på arealer og funksjoner har i de senere årene blitt mer populært i Norge og vurderes å være en boform som kan løse noen av utfordringene med aldrende befolkning og ensomhet.

Hvorfor er det økende interesse for sosiale boformer?

- Stor økning i eldre og små husholdninger
- Økt ensomhet
- 40 % bor alene, 70 er 2 personer.
- Mange bor uten familie i nærheten
- Interesse for bærekraft og delingsøkonomi
- Bo trygt hjemme-reformen. Flere vil bo hjemme lenger
- Reduksjon i kommunale helse- og omsorgstjenester
- Nye familiestrukturer og aleneforeldre

*Med **sosiale boformer** menes boliger som har en større grad av deling og naboskap enn i vanlige boliger.*



Innledning – sosiale boformer

Endringer i demografi, mange som bor alene og nye familiestrukturer kan være grunner til at vi ser en økende interesse for å velge mer sosiale boformer, med deling av arealer og fellesskap med naboer og gjenbeboere.

Det voksende antallet eldre medfører et økende behov for boligtyper som gjør det mulig å bli boende i hjemme lenger. Med reduksjon i offentlige helse- og omsorgstjenester, kan tilrettelagte, sosiale boformer motvirke isolasjon, fremme sosialt samvær og legge til rette for gjensidig hjelp mellom beboere. Å redusere ensomhet og bidra til økt aktivitet blant eldre er god folkehelse og penger spart.

Ensomhet, utfordringer knyttet til å komme inn på boligmarkedet og endrete familiestrukturer, bidrar også til at fellesskapsorienterte boformer har fått større oppmerksomhet.

Flere unge, særlig i de største byene, går i økende grad sammen og kjøper en større leilighet på deling, framfor for å bo trangt alene. Det gir mer areal for pengene, samtidig som man har et fellesskap. Å dele på faste utgifter, funksjoner, utstyr og arealer gir mer handlingsrom og bedre økonomi. Fyrstikkbakken i Oslo er et nytt boligprosjekt som tester ut nye typer leiligheter for blant annet denne gruppen.

Den økte interessen for nye boformer gjenspeiles i en rekke initiativer fra både enkeltpersoner, grupper av privatpersoner, kommuner og utbyggere. Flere aktører ser nå et kommende marked i å utvikle sosiale boligkonsept og deling av arealer mm.

Gjennom en systematisk satsning på sosiale boformer av ulike typer, kan det legges til rette for bærekraftige boligmiljøer som fremmer trivsel, trygghet og økt livskvalitet for beboerne. Generasjonsboliger der eldre foreldre flytter inn til sine voksne barn, vil også være en boligtype som kan bli mer aktuell framover.



Illustrasjon: To leiligheter planlagt for sameie. Venneleilighet med hybler og skilsmisseleilighet. Kilde: Fyrstikkbakken i Oslo

Fordeler med sosiale boformer



Redusere ensomhet

En mer sosial boform kan være med å motvirke ensomhet



Bo hjemme lenger – samfunnsøkonomisk gunstig

Fellesskap med andre, og tilpassede boliger tilrettelegger for at eldre kan bo hjemme lenger.



Delingsøkonomi og bærekraft

Tettere boform legger opp til deling av kvadratmeter og utstyr.



Nabolag og tjenestebytte

Tettere boform med flere fellesarealer og møteplasser bidrar til økt naboskap, samhold og tjenestebytte mellom beboere



Trygghet

Større trygghet og en følelse av tilhørighet med en mer sosial boform.



Inkludering

Større trygghet og en følelse av tilhørighet fra en mer sosial boform.

Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021). [Sosiale boformer web.pdf](#)

De store bykommunene går foran

I Oslo kommune har Plan- og bygningsetaten utviklet et temahefte om sosiale boformer, for å inspirere utbyggere og fremtidige beboere til å ta initiativ til å bygge flere boliger tilrettelagt for deling og nabofellesskap. Les mer: [Sosiale boformer web.pdf](#)

Bopilot var et forskningsbasert innovasjonsprosjekt som ble gjennomført fra 2018 til 2022, med mål om å utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv dialog mellom kommuner og aktører i boligmarkedet.

Pilotprosjektene var et samarbeid mellom SINTEF, NTNU, Norske arkitekters landsforbund (NAL), Husbanken, samt Bergen og Trondheim kommune. Gjennom disse initiativene har både Bergen og Trondheim kommune arbeidet aktivt for å utforske og implementere alternative boligformer som fremmer sosial bærekraft og fellesskap.

Bergen så spesielt på kommunens muligheter til å fremme sosiale boformer, mens Trondheim vinklet sitt arbeid mot økonomi, og hvordan gjøre flere i stand til å komme inn på boligmarkedet, «den 3. boligsektor». Les mer: [ntnu.no](#)

BOPILOT Bergen

I Bergen rettet Bopilot-initiativet oppmerksomheten mot å styrke sosialt fellesskap gjennom deleløsninger i boligprosjekter. Medvirkning er en viktig del av denne prosessen. Les mer: [sintef.no](#)

For å videreføre Bopilot-initiativet etablerte Byarkitekten i Bergen **Bopilotkontoret**. Dette fungerer som en møteplass for innbyggere som ønsker å bo mer sosialt og for utbyggere som planlegger slike boliger.

Her kan interesserte få informasjon, påvirke utformingen av kommende boligprosjekter og møte potensielle samarbeidspartnere.

Sandefjord har i sin rapport «Boliger for eldre og for framtiden» pekt i retning av en tilsvarende løsning, og ser på hvordan kommunen kan ta en et større ansvar for å koble utvikler og interessenter.



[Sosiale boformer web.pdf](#)



BOPILOT Trondheim

I Trondheim fokuserte Bopilot på hvordan økt tilgang til rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold, kjent som en tredje boligsektor, kan bidra til at flere får tilgang til varige og gode boligtilbud. Dette innebar testing og vurdering av modeller for en slik sektor gjennom pilotprosjekter.

Oversikt over sosiale boligprosjekter i Norge 2021

I Temahefte for sosiale boliger, utarbeidet av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten (2021) er det laget en oversikt over boliger med sosiale boformer (prosjekter med boenheter over 15 boenheter, og unntatt studentboliger).

I Vestfold var det kun 3 prosjekter pr. 2021. Men det er mulighet for at flere prosjekter er kommet til.

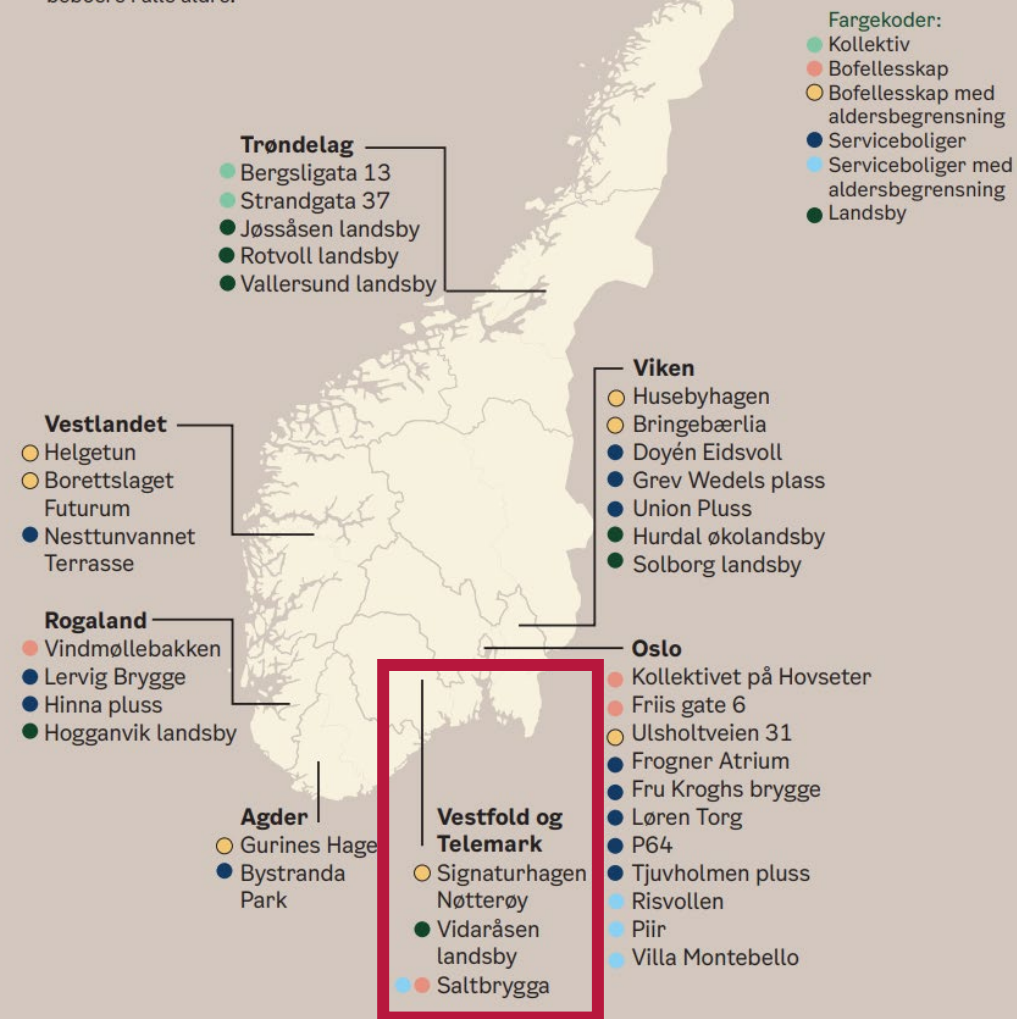
kilde: [Sosiale boformer web.pdf](https://www.sosialeboformer.no/web.pdf)

I «Eksempelsamling - nye boformer» er det flere nyere prosjekteksempler som utfyller oversikten til høyre. (Vedlegg til Regional boligbehovsanalyse.)

Oversikt prosjekter i Norge

Kilde bilde: [Sosiale boformer web.pdf](https://www.sosialeboformer.no/web.pdf)

Sosiale boformer med fellesarealer ut over nabolagshus/selskapslokale. Studentboliger og prosjekter under 15 boenheter er ikke tatt med. Vi ser av oversikten at selv om det de seneste år er bygget mange nye prosjekter med fellesskapsløsninger og service, er det fortsatt svært få av typen bofellesskap med en høy grad av samhandling, og som er åpne for beboere i alle aldre.



SOSIALE BOFORMER

Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og naboskap enn i vanlige boliger

(Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten Temahefte sosiale boformer, 2012)

Foto: © Joe Okpako

New Ground Cohousing – London:
Kilde bilde: Sosiale boformer utskrift.pdf



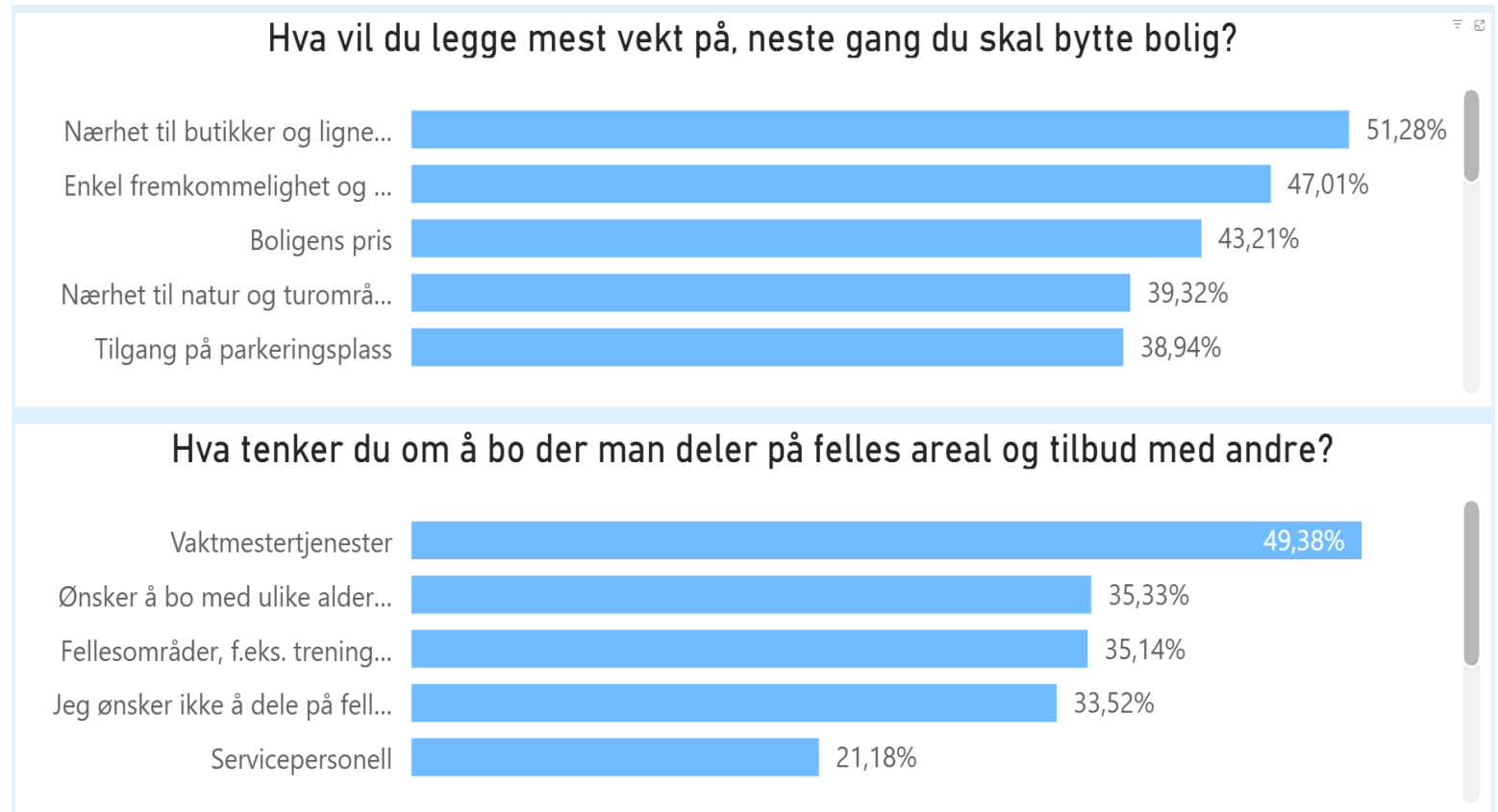
Hva tenker folk om å dele på fellesområder og arealer?

Innbyggerundersøkelse –Horten kommune. Svar fra aldersgruppen 60-69 år

I innbyggerundersøkelsen til Horten kommune 2023, har man spurt innbyggere i alle aldre om de kunne tenke seg å bo et sted der man deler på fellesareal og tilbud med andre.

68% av 20-39 åringer svarer at de ikke ønsker å dele på areal og tjenester med andre. Dette endrer seg jo eldre man blir. I aldersgruppen 60-69 år svarer kun 33 % at deling er uaktuelt. Da svarer folk at de ønsker vaktmestertjenester, bo med ulike aldersgrupper og dele fellesområder og -fasiliteter som for eksempel stuer, grill og treningsrom. Servicepersonell kommer også høyere opp på ønskelista for eldre.

Neste gang 60-69 åringer bytter bolig er det viktig for dem som har svart, at boligen ligger nær butikk og andre tilbud (51%), at den er universelt utformet (47%), prisen må være akseptabel (43%) og boligen bør ha nærhet til natur og turområder (40%).



Grad av deling og begreper

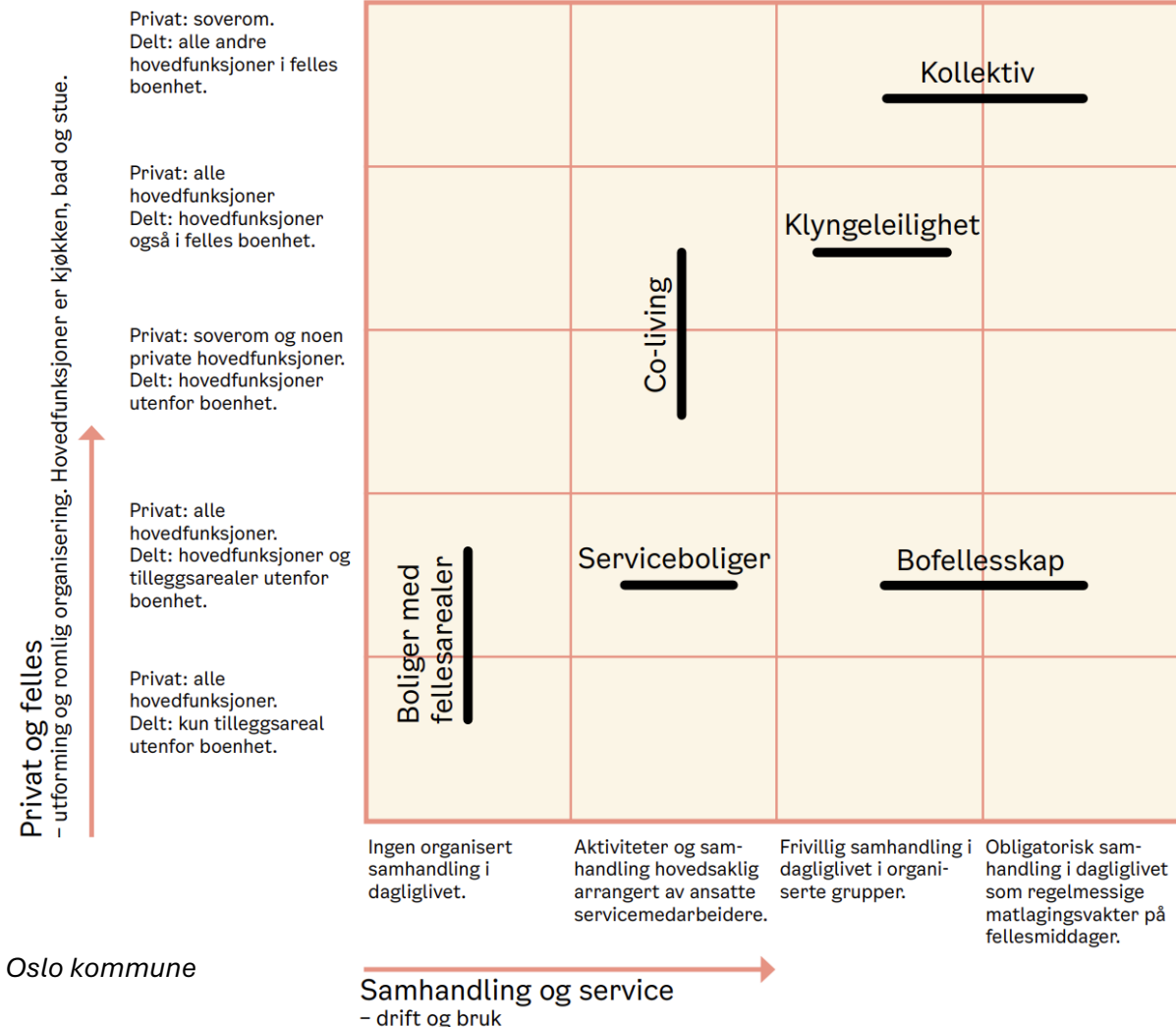
Sosiale boformer er mer enn kollektiver

Det er en del begreper som brukes om å bo sosialt, og få vet hva forskjellene egentlig er. Mange tenker at bofelleskap er kollektiver der alt deles, og det kan bidra til at mange er skeptiske.

Graden av samhandling og service, kombinert med andel fellesarealer, er med på å definere hvor sosialt tilrettelagt boformen i et boligprosjekt er.

I de aller fleste nye og sosiale boligprosjektene som bygges i dag, har beboerne egne boliger men deler noen felles arealer. Man velger hvor sosial man ønsker å være. Når flere deler på goder og arealer, så har alle tilgang på mer sammen enn hver for seg.

Modellen til høyre er hentet fra *Temahefte for Nye boligkvaliteter Sosiale boformer av Plan- og bygningsetaten Oslo kommune*. Modellen viser en oversikt over ulike bo-konsepter. Hvor i matrisen de havner, er basert på andel fellesareal og samhandling.



Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter

Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021)

Varianter av sosiale boformer

– ulik grad av deling og fellesskap

Bofellesskap

Selvstendige boliger med noen felles rom i nær tilknytning til boenhetene.

Kollektiv

Deling av hovedfunksjoner innenfor en bo-enhet (kjøkken, stue, bad)

Serviceboliger

Fullverdige leiligheter med bemannet resepsjon og felles fasiliteter. Beboere kan kjøpe service som vask av leilighet, renseritjeneste og annen praktisk hjelp.

CO-living

Alternativt leiekonsept. Varierer fra å likne på store kollektiv til hotell. Rommene er som regel ikke fullverdige boenheter, men man deler på en rekke funksjoner som kjøkken/bad.

Klyngeleilighet

Leiligheter som deles av flere, hvor hver enkelt har sitt eget soverom m/ minikjøkken. Ellers deles alt.

Boliger m/ fellesareal

Vanlige borettslag eller sameier som har tilleggfunksjoner som felles vaskerom, treningsrom, smørebod, felleshus o.l.

Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021)

Delingsfunksjoner. Hva kan man dele?

Fellesrom ute og inne



Mobilitetsformer



Utstyr



Service-
person



Familiebolig

I Generationernes Hus findes 40 familieboliger. Familieboligerne søges gennem Brabrand Boligforening.

Ungdomsbolig

I Generationernes Hus findes 40 ungdomsboliger. Ungdomsboligerne søges gennem Brabrand Boligforening.



Handicapbolig

I Generationernes Hus findes 24 boliger til voksne med handicap. Handicapboligerne i huset skal du visiteres til.



Generasjonenes hus i Århus

Eksempel

**En miks av bo-konseppter
kombineres i samme bygning**



Plejebolig

I Generationernes Hus findes 100 plejeboliger. Plejeboligerne i huset skal du visiteres til.

Ældreboliger

- > Velkommen til ældreboligerne
- > Boformer
- > Praktiske oplysninger



Generasjonenes hus



Eksempel på deling av arealer:

Alle beboere har tilgang til en rekke fellesrom, service og fellesaktiviteter.

Beboere avgir noe areal i egen bolig, mot å få tilgang på ulike fellesarealer: verksteder, kjøkken, musikkrom, hage, drivhus m.m.



Kilder Bilder Generasjonenes hus: Blandede bilder fra 2021

Aktuelle planer, strategier og forskning på temaet

I Norge pågår det en rekke initiativer og prosjekter som fremmer gode boliger for eldre og sosiale boformer med mål om å skape boligløsninger som fremmer fellesskap, bærekraft og sosial integrasjon. Arbeidet inkluderer en rapport med eksempler på nye og sosiale boformer.

Nasjonale strategier og initiativer

Regjeringen har lansert strategien **"Alle trenger et trygt hjem – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)"**, som understreker behovet for et større utvalg av boformer og boligløsninger, spesielt for eldre. Dette inkluderer varianter av bofellesskap med sosiale møteplasser og boliger samlokalisert med andre tjenester. Strategien fremhever også utviklingen av nye virkemidler og samarbeid for å realisere konkrete boligprosjekter. Les mer: [alle-trenger-et-trygt-hjem-](#)

Forskning

Forskere fra SINTEF har påpekt at sosiale boformer kan være en del av løsningen på samfunnsutfordringer som ensomhet og miljøbelastning. Deleløsninger, hvor beboere deler funksjoner og plass, kan bidra til redusert forbruk og fremme sosial bærekraft, og styrker det sosiale nettverket.

Les mer: sintef.no



KS har utarbeidet heftet "Sosialt og nært – et godt sted å bo", som presenterer eksempler på ulike boligprosjekter og dets beboere, som alle fremhever viktigheten av å bo trygt, sentralt og sosialt. Les mer: [Få mer kunnskap om sosiale boformer - KS](#)

VEDLEGG

Demografi, boliger og lokalisering. Statistikk og kartanalyser.

[Microsoft Power BI](#)

VEDLEGG – Hoveddelen er basert på følgende bakgrunnsrapporter: [Temarapporter](#)

1. Strategisk boligplanlegging, - demografi, økonomi og tjenestebehov. Agenda Kaupang
2. Markedsanalyse for Vestfold. DNB analyse
3. 2 stk Preferanser fra eksisterende kilder. Vestfold fylkeskommune
4. Sosiale boformer. Kommunens virkemidler og handlingsrom. Asplan Viak
5. Eksempelsamling. Sosiale boformer. Asplan Viak



Vestfold

FYLKESKOMMUNE



vestfoldfylke.no