

Saksframlegg

BOLIGPROGRAM 2005-2008 - SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/34036

Forslag til innstilling:

Rådmannens forslag til boligprogram 2005-2008, datert 12. april 2005 forelå.

Med henvisning til de respektive kapitler i boligprogrammet vedtar bystyret følgende boligpolitiske strategier som retningsgivende for planlegging og tilrettelegging av boligbygging samt ivaretagelse av kommunens boligsosiale oppgaver:

3.1.2: Behov for kommunalt eide arealer

Trondheim kommune ønsker å øke innflytelse og styring i boligmarkedet ved en større eierandel av aktuelle boligarealer. Dette gjøres ved å øke årlig ramme for grunnerverv til minst 20 mill kr. Grunnerverv og salgsvtaler skal brukes som virkemiddel for aktiv styring av utbyggingsformer, utleieandel med mer, samtidig som priskonsekvensen ved konkrete føringer ved videresalg synliggjøres. Samarbeid med andre aktører i boligmarkedet som kan bidra til samfunnsmessige boligpolitiske gevinster prioriteres.

3.1.3 Videreutvikling av dagens organisasjon eller tomteselskap?

Eiendomspolitikken skal utvikles for å styrke kommunal handlekraft i eiendomsmarkedet, sammen med at tilstrekkelig politisk styring og utnytting av kommunens samlede fagressurser ivaretas. Organisasjonsmessige og ressursmessige grep for å oppnå dette utredes som egen sak som framlegges for behandling i 2005.

3.1.4 Overtakelse av statlig/fylkeskommunal eiendom

Trondheim kommune må fortløpende vurdere om statlig og fylkeskommunal grunn kan være aktuell for oppkjøp med tanke på utvikling til utbyggingsområder eller til andre allmennyttige formål og det skal tas utgangspunkt i stortingets avhendingsinstruks i forhold til særlige hensyn.

3.1.5 Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler

Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler skal sørge for privat utbygging/bidrag til etablering av nødvendig teknisk infrastruktur. Ved større utbyggingsprosjekter kan utbyggingsavtaler omfatte privat bygging/bidrag til sosial infrastruktur. Strategien tilpasses ny bestemmelse i plan- og bygningsloven.

3.2.1 Byomformingsområdene

Der hvor det er naturlig, videreutvikles urbane boliger i byomformingsområdene angitt i kommuneplanens arealdel. Det skal legges vekt på kvalitet og samtidig ferdigstilling av nødvendig infrastruktur for boligene. Trondheim kommune må ta ansvar for handlekraftig gjennomføringsstrategi for omformingsområdene.

3.2.2 Fortetting/byfornyning i eksisterende by- og boligområder

Det skal stimuleres til fortetting i eksisterende boligområder for å sikre service, kollektivdekning, øke boligvariasjonen og bokvalitet samt utjevne levekår.

I midtbyen må det ivaretas god bokvalitet samtidig som boligene ikke skal fortrenge næringsutvikling. Kompetanse fra Trondheim kommune, Husbanken, SINTEF og NTNU skal søke nye vinklinger for planlegging og gjennomføring av gode byggeprosjekter:

Trondheim kommune

- etablere pilotprosjekter med overføringsverdi
- gjennomføre informasjonstiltak innenfor statens satsingsområder bolig- og bomiljøkvalitet, universell utforming/tilgjengelighet og energi- og miljøvennlige boliger.
- utarbeide gode planverktøy for å ivareta statlig definerte satsingsområder i kommunal saksbehandling.

3.2.3 Samling av NTNU og HIST i sentrale byområder

Det skal arbeides målrettet med sikte på å kunne tilpasse byens totale boligbygging i forhold til å realisere samling av universitetet og herunder fornuftig etterbruk av Dragvollområdet. Dersom fremdriften for en slik samling tilsier det, vil det være aktuelt å justere boligprogrammet i henhold til dette.

3.3.1 Stimulering til økt utleieboligbygging – kommunalt engasjement i generell utleieboligbygging?

For å øke omfanget av profesjonell utleievirksomhet skal Trondheim kommune gå i aktiv dialog med boligsamvirket, Studentsamskipnaden, andre utbyggere og/eller finansieringsinstanser/personer for å gjennomføre utleieboligbygging. Ulike organisasjons- og samarbeidsmodeller for utleie i det generelle markedet utredes.

3.3.2 Rimeligere boliger/lavinnskudd

Trondheim kommune skal videreutvikle modeller for rimelige boliger/lavinnskuddsboliger – som ikke omsettes til markedspris – i samarbeid med aktuelle private aktører. Lavinnskuddsboligene skal være et tilbud til bosatte i Trondheim som er ungdom eller har liten inntekt og egenkapital.

3.3.3 Organisert selvbygging

Det framlegges egen sak hvor mulig selvbygging belyses. Det skal legges vekt på mulighet for alternative opplegg i sentralt beliggende konsentrert bebyggelse.

3.4.1 Bokkvalitet – boligstørrelse

Det skal legges mer vekt på gode, definerte boligkvaliteter og boligstørrelser for boliger, med spesielt fokus på småboliger. Dette skal oppnås gjennom:

- bruk av reguleringsbestemmelser for å styre boligkvalitet, leilighetstyper/-størrelser og antall
- å utarbeide planverktøy/sjekkliste for å ivareta boligkvalitet og variasjon i boligsammensetningen
- å vektlegge planverktøy/sjekkliste fra første kontakt: i alle oppstartsmøter for planer og forhåndskonferanser
- å utarbeide publikumsveileder om boligkvalitet med vedlagt eksempelsamling

3.4.2 Grønne verdier – utearealer.

Det skal sikres tilstrekkelige og kvalitetsmessige gode oppholdsarealer for nye boligprosjekter gjennom:

- å vedta ny bestemmelse til kommuneplanens arealdel om minimumsarealer for felles/private oppholdsarealer.
- å fastsette konkrete kvalitetskrav til utearealer vedrørende blant annet tilgjengelighet solforhold og egnethet.
- å integrere kunst i oppholdsarealer.

3.4.3 Universell utforming

Universell utforming skal prioriteres i all planlegging og byggeaktivitet ut fra prinsipper trukket opp i sak om ”Trondheim – en funksjonsvennlig by”. Der forutsetningene ligger til rette for det skal alle nybygde boliger i 1. etasje, og på alle plan der det skal være heis, fylle brukbarhetskravene til tilgjengelighet i teknisk forskrift. Tilgjengelighet skal styres gjennom bestemmelser/retningslinjer i kommuneplanens arealdel og

Trondheim kommune

bruk av reguleringsbestemmelser. Sjekkliste utarbeides for å ivareta universell utforming i planer/prosjekter og denne brukes i alle oppstartsmøter for planer og forhåndskonferanser.

3.4.4 Integrering/segregering

Integrering og variert boligsammensetning i alle bydeler skal legges til grunn. Dette forhindrer ikke at segregering i en del tilfeller kan være naturlig for mindre områder/felt – både i forhold til boligtyper og kategorier beboere.

3.4.5 Studentbosetting – hyblifisering

Det skal gjennomføres utredning med sikte på bedre kunnskap om studenters boforhold og de endringer som dette gir i boligmarkedet. Kommunen skal inngå et sterkere samarbeid med Studentsamskipnaden og andre aktører om tilrettelegging for bygging av nye studentboliger med vekt på studentenes preferanser. Arbeid med å utrede og eventuelt fremme forslag til vedtekter for å bruke reguleringsplaner til å unngå/ redusere ”hyblifisering” i enkelte bydeler slutføres. Tilsynsordningen styrkes i forhold til hyblifisering.

3.4.6 Miljøhensyn i boligplanlegging

Gjennom plan- og byggesaksprosesser og byfornyelsestiltak skal det sørges for en helhetlig vurdering av miljøkonsekvenser både ved bygging og drift, samt å iverksette nødvendige miljøtiltak. Det skal benyttes bygningslovgiving, låne- og tilskuddsordninger i Husbanken samt informasjonstiltak for å redusere energibruken. Pilotprosjekt med overføringsverdi vurderes.

3.5.2 Regional samordning

Det tas sikte på å følge opp igangsatt regional samordning av næringsareal med en tilsvarende analyse og samordning av boligbyggingen, basert på intensjonene i ”Ny giv”.

3.6.1 Finansieringsbistand til unge og vanskeligstilte

- Startlansordningen skal fortsatt utnyttes for å hjelpe unge og vanskeligstilte til å skaffe egen bolig. Øvre inntektsgrenser og maksimale boligpriser for å komme i betraktning økes i takt med markedsutviklingen og skal ta høyde for å innlemme enda flere i ordningen, slik at rimeligere boliger frigjøres.
- Spørsmål om nedskrivning av boligtilskuddet og bruk av slikt tilskudd til kjøp av private omsorgsboliger belyses ytterligere overfor Husbanken i den hensikt å hjelpe flere inn i et egnet boligmarked.
- Påstartet arbeid med å belyse behovet for og finansieringen av en utvidet depositumsordning i private leieboliger i Trondheim kommune gjennomføres, egen sak legges frem for bystyret i løpet av 2005

3.6.2 Husstander med behov for kommunal bolig

Det er nødvendig at ressurser til tjenester blir prioritert i driftsbudsjettet slik at de som har behov for bolig med tjenester får det.

3.6.3 Anskaffelse av kommunale boliger

For perioden 2005-2008 anskaffes ca 240 kommunale utleieboliger.

For å opprettholde flyktningsmottaket må unntaksvis de som er i stand til det og aksepterer det, tilbys bolig i bokollektiv eller leiligheter som flere deler. Innleie av boliger vurderes.

3.6.4 Finansiering av kommunale utleieboliger

Kommunen må påvirke staten til å øke boligtilskuddet til å etablere flere utleieboliger. Kommunen finansierer kommunale utleieboliger slik den til enhver tid finner mest økonomisk gunstig.

3.6.5 Bostøtte og husleie i kommunale boliger

Trondheim kommune

I samarbeid med Husbanken gjennomføres det et prosjekt for å bidra til en bedre statlig bostøtteordning for husstander i kommunale boliger. Den årlige gjennomgangen av husleienivået må sees i sammenheng med en bedre utnyttelse av den statlige bostøtten. Den kommunale bostøtten vurderes.

3.6.6 Strategier for å forebygge bostedsløshet

Følge opp den nasjonale strategien "På vei til egen bolig", å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Avklare juridiske virkemidler i forhold til ulike botiltak og utnytte mulighetene lovverket gir når det gjelder botiltak for denne målgruppen.

3.6.7 Bomiljø i kommunale utleieboliger

Trondheim kommune har som hovedstrategi å integrere vanskeligstilte husstander i de ordinære bomiljøene. Det erkjennes imidlertid at ikke alle har de nødvendige forutseninger for dette og kan bli en betydelig belastning for sitt bomiljø. Ordinære kommunale boliger og borettslagsleiligheter skal derfor i all hovedsak benyttes til personer uten kjente, atferdsmessige problemer som klart vil være til en belastning for omgivelsene. Husstander med slike problemer skal primært samlokaliseres i et utvalg av heleide kommunale bygg. Det skal kompenseres mot bomiljøproblematikk med økte ressurser til individuell oppfølging og bomiljøarbeid på systemnivå, og ulike tiltak og modeller vurderes.

4.1 Boligbehov 2005-2008

Det skal legges til rette for en total boligbygging på gjennomsnittlig 1.400 boliger per år i boligprogramperioden 2005-2008.

4.2.2 Kretsvis boligbygging – skolekapasitet

Skolekapasitet skal vurderes i alle boligprosjekt. I skolekretser hvor det er eller kan bli underdekning, skal andre samfunnsmessige hensyn veies opp mot investerings- og driftskostnader for nye/midlertidige løsninger. Det skal legges vekt på å håndtere kø av ventende boligprosjekt på en mest mulig rettferdig måte.

Saksopplysninger

Foreliggende forslag til boligprogram 2005-2008 forutsettes å erstatte tidligere boligprogram, vedtatt i 1999. Både kommunens utbyggingsstrategi, veksttaket og situasjonen på boligmarkedet er endret i forhold til forrige boligprogramperiode. Dette innebærer at dette boligprogrammet har en noe annen profil. Det er vektlagt å tydeliggjøre *boligpolitiske strategier*, og at disse skal være et utgangspunkt for en politisk drøfting om viktige prinsipper og vegvalg for boligbyggingen i Trondheim framover. De anbefalte strategiene foreslås vedtatt av bystyret. For å se strategiene i sammenheng med programmet for øvrig, vises det til kapittel 3 og 4 hvor strategiene står som konklusjoner i de respektive kapitlene. Det er lagt vekt på å få fram kommunens reelle styringsmuligheter innenfor boligbyggingen.

Prosess/medvirkning

Arbeidet med dette boligprogrammet har vært et samarbeid mellom flere kommunale enheter. Det har vært viktig å fange opp politiske signaler under vegg i arbeidet, og å få et best mulig bilde av utbyggings- og markedssituasjonen i byen. Derfor er det gjennomført to seminarer i forbindelse med utarbeidingen av programmet, hvorav det siste spesielt inviterte eksterne aktører for å beskrive situasjonen. Det har også vært gjennomført en systematisk kontakt med utbyggerbransjen for å fange opp deres planer for perioden. I forbindelse med høringen av boligprogrammet har byutviklingskomiteen arrangert eget åpent møte om boligprogrammet, programmet er presentert for formannskapet og det er gitt orientering i samarbeidsutvalget for Trondheimsregionen.

Formannskapet vedtok å legge planen ut til høring i møte 02.11.2004. Det har kommet inn 21 merknader, og sammendrag av disse er gjengitt med rådmannens kommentarer i egen notat, vedlegg 3. Merknadene i sin helhet følger saken som uttrykt vedlegg.

Vi kan velge å dele uttalelsene i fire hovedgrupper:

- Offentlige instanser og organisasjoner
- Boligselskap ol.
- Studentorganer
- Utbyggere/hjemmelshavere

Offentlige instanser

Det registreres i all hovedsak støtte til boligprogrammets profil og innretning fra de offentlige instanser og andre organisasjoner som har uttalt seg. Statsbygg viser til stortingets avhendingsinstruks. Trondheim kommune ønsker likefullt å vurdere instruksene der hvor særlige hensyn kan vurderes, jf. strategi 3.1.4. Det er lagt opp til at prosjekt om mer aktiv eiendomspolitikk følger opp dette (strategi 3.1.3). Husbanken konstaterer at boligprogrammets utfordringer og mål i stor grad sammenfaller med deres, og at Husbanken i så måte vil kunne være en viktig aktør som kan jobbe i samspill med kommunen for å heve kvalitetsnivået. Spesielt framheves samarbeid og tidlig kontakt vedrørende det nye boliglånet.

Boligselskap ol.

Både TOBB og Studentsamskipnaden gir positiv tilbakemelding på boligprogrammets invitasjon til samarbeid om utleieboligbygging. TOBB ser et behov for et organisert utleiemarked hvor også større institusjonelle aktører har plass. SiT peker imidlertid på at konkretisering av strategier og tiltak for at målsettingene skal nås ikke beskrives konkret nok. Også en mer aktiv eiendomspolitikk kommenteres som viktig, og da forutsatt at kommunen ikke opptrer som eiendomspekulant.

Trondheim kommune

Studentorganer

Både studenttinget NTNU og Trondheim studentråd har uttalt seg. Studenttinget er positiv til at det legges vekt på at studentene er en stor viktig og positiv gruppe i Trondheim. Det pekes på at det kan bli 50.000 studenter i et noe framtidig perspektiv og at dette krever betydelig antall studentboliger. Å eie egen bolig påpekes som en dårlig strategi for studentene. Det pekes på flere konkrete tiltak for å øke dekningsgraden for studentboliger opp til SiTs mål på 20%. Noe av dette er i samsvar med programmets forslag, fritak av eiendomsskatt er imidlertid nylig avslått av formannskapet. Studentrådet peker på at det stadig bedre samarbeidet mellom Trondheim kommune og SiT er en viktig forutsetning. Strategiene om økt utleieboligbygging er positivt og det pekes på bruk av forkjøpsrett og oppfølging mot UFD angående tilskudd til studentboliger. Både studenttinget og studentrådet påpeker at ansvaret for å løse utfordringene med hyblifisering bør ligge hos eierne og ikke leietakerene. Det er derfor viktig at kommunen bidrar med informasjons- og holdningskampanjer rettet mot disse. Begge påpeker også Statsbyggs avhendingsinstruks og at i Oslo er areal til studentboliger festet til underpris (Forutsatt fulgt opp, jf. over).

Utbyggere/hjemmelshavere

Det er flere merknader som tar opp at det ønskes inntatt boligprosjekt som ikke inngår i kart og tabell i kap 4.3.2. Rådmannen viser i denne sammenhengen til kap 4.3 hvor det presiseres at nye boligprosjekt vil kunne vurderes på lik linje med de som inngår i boligprogrammet såfremt de samsvarer med arealdelen og skolekapasitet og andre forhold tatt opp i boligprogrammet ivaretas. Vi vet også at selv om de fleste boligprosjektene som er inntatt er planavklart, så vil det bli endringer ved at enkelte prosjekt ikke blir realisert eller utsatt, ut fra markedsvurderinger etc. Tabellen i kap 4.3.1 og kartet beskriver de prosjekt som var mest sannsynlig da prognosen ble kjørt. Vi er innforstått med at noen prosjekt vil komme til og noen vil falle fra. Det anbefales imidlertid ikke å endre tabellen, ut fra at vi anser *sumtallene som sannsynlig*. Å bare ta inn nye prosjekt vil øke årlig boligbyggetall på 1.400 boliger ytterligere, og å ta ut prosjekt etter ettersynet vil være uheldig.

Flere merknader påpeker at prosjektene er uforholdsmessig mye strekt ut i tid. Trondheim kommune har ikke på nåværende tidspunkt full oversikt over realistisk fremdrift for alle prosjekt, det har heller ikke de respektive utbyggere i mange tilfeller. Blant annet er det et ofte anvendt prinsipp at prosjektet ikke igangsettes før en angitt andel av enhetene er solgt. Men utbyggerne har like fullt naturlig nok i stor grad meldt inn mest mulig optimistisk framdriftsplan. En hovedhensikt med boligprogrammet er å gi et *sannsynlig totaltall* for boligbyggingen i byen og i de respektive delområdene/skolekretser. Derfor blir det feil om vi bare summerer opp alle optimistiske planer, når vi vet at det kommer forsinkelser blant annet på grunn av planavklaringer, økonomi og markedstilpassing. Vi har løst dette dels med å strekke ut prosjekt mer enn foreslått og dels ved å flytte noen prosjekt lenger ut i tid enn forutsatt. Dette skal ikke betraktes som direktiv om utbyggingstakt i de respektive prosjekt. Såfremt skolekapasitet og andre forhold tatt opp i boligprogrammet ivaretas tilfredsstillende, kan utbyggingsetapper tilpasses. Det er også samfunnsmessig ønskelig at prosjekt bygges ut i fornuftige utbyggingsetapper med et utbyggingstempo som gir god økonomi for å redusere priser, og at fellesarealer kan etableres raskt. Samtidig bør en søke mot jevn utbyggingstakt *i sum for hver skolekrets* slik at topper i skolekapasiteten unngås.

Rådmannens anbefaling:

Boligpolitikken har generelt sterkere fokus i dag enn for noen år tilbake, både sentralt og lokalt. Dette har hatt betydning for utforming og vektlegging i det nye boligprogrammet, og materialet anses som et godt utgangspunkt for å gjennomføre en videreutvikling av boligpolitikken framover. Rådmannen anser at de aktuelle boligpolitiske tema som bør belyses er inntatt og at de anbefalte strategier og tiltak vil bidra til en positiv og konkurransedyktig utvikling av byen.

Trondheim kommune

En del justeringer er gjort i heftet og strategier på bakgrunn av høringen jf. vedlegg 3 og det er også, spesielt i kap 3.6 om vanskeligstilte, justert noe i tekst og strategier ut fra nærmere administrative vurderinger. Enkelte tall og datagrunnlag er oppdatert.

På denne bakgrunn tilrår rådmannen at bystyret vedtar de boligpolitiske strategiene slik de er sammenfattet i forslag til vedtak.

Rådmannen i Trondheim, 25.04.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Jon Hoem
kommuneplansjef

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Eget hefte: Boligprogram 2005-2008, Rådmannens forslag datert 12 april 2005
- Vedlegg 2: Bygningsrådets sak 0472/04 Forslag til boligprogram 2001-2008 – offentlig høring
- Vedlegg 3: Sammendrag av høringsuttalelser og rådmannens kommentarer, datert 12. april 2005
- Vedlegg 4: Vedlegg 1 til boligprogrammet: Evaluering måloppnåelse boligprogrammet 1999-2003
- Vedlegg 5: Vedlegg 2 til boligprogrammet: Geotekniske forhold
- Vedlegg 6: Vedlegg 3 til boligprogrammet: Eksisterende teknisk infrastruktur
- Vedlegg 7: Vedlegg 4 til boligprogrammet: Kollektivtrafikktilgjengelighet til feltene