



Hadsel kommune  
Et hav av muligheter

## Integrering av boligsosiale elementer i fysiske planlegging

Forankring og eierskap. Eksempler fra boligprosjektet  
«Solsiden boligfelt» i Hadsel



*Fagdag 18/9-2018 i Bodø. Innlegg v/ spesialrådgiver Hans Chr. Haakonsen v/ plan og utviklingsavdelingen*



## Kort om beliggenhet:



- Hadsel i Nordland fylke
- Børøya ved kommunesenteret Stokmarknes
- Kommunal tomt
- Regulert for 19 eneboligtomter og 2 rekkehustomter



## Idégrunnlag:

Jf. planbeskrivelsen som lister opp idéene med Solsiden boligfelt

- ✓ *Gi husbyggeren store **valgmuligheter** i valg av hustype*
- ✓ *Ha **gjennomtenkte og funksjonelle løsninger** som gjør at boligfeltet fungerer så godt som mulig i det daglige liv*
- ✓ *Ha boliger av type **lavenergi eller «Passiv hus»** etter Norsk Standard NS 3700:2010 og etter Husbankens håndbok*
- ✓ *Ha en **boligsosial dimensjon** ved at ca. 15 % av boligfeltet avsettes til boligsosiale formål*
- ✓ *Ha **inkluderende fellesarealer***
- ✓ *Har en umiddelbar tilknytning til **store friarealer for nærturaktiviteter***
- ✓ *Har **universell utforming** i alt*
- ✓ *Har **gode sikt- og solforhold***

# Politisk forankring av idégrunnlaget

## **Kommuneplanens samfunnsdel** fra 2007:

- Retningslinje om å ha tilstrekkelig med boliger
- Retningslinje om at tilrettelegging skal skje gjennom kunnskap, oppdaterte behov, og helhetlig planlegging
- Retningslinje på å sikre tilbud om bolig til alle, spesielt for grupper med sammensatte behov
- Retningslinje om å legge til rette for møteplasser i boligområder og plasser for fri lek og aktivitet
- Retningslinje om å legge til rette for attraktive og varierte bomiljøer med både leiligheter og eneboliger

**Kommuneplanens arealdel fra 2014.** Kommunal eiendom B5 (Solsiden) som kommunen ønsker å utvikle til bl.a. eneboliger, og som vi igangsatte

**Strategisk boligplan fra 2013** hvor den boligsosiale dimensjonen står anført. Denne er nå under revisjon. Eksisterende plan har ikke virket på annen måte enn som et teoretisk grunnlag man kan benytte. Organiseres nå som kommunedelplan med handlingsprogram som rulleres årlig.

**Tomteprisregulativet** som har retningslinjer for at minst 15 % av areal i nye kommunale boligfelt skal inneholde en boligsosial dimensjon, dvs. først og fremst bygg til boligsosiale formål.

**Reguleringsplanen for Solsiden boligfelt**, vedtatt i mai 2018. Den tok først og fremst innover seg retningslinjene i kommuneplanen, markedsbehov og tomteprisregulativet (15%-regelen).





## Hva visste vi om behovet i forkant?

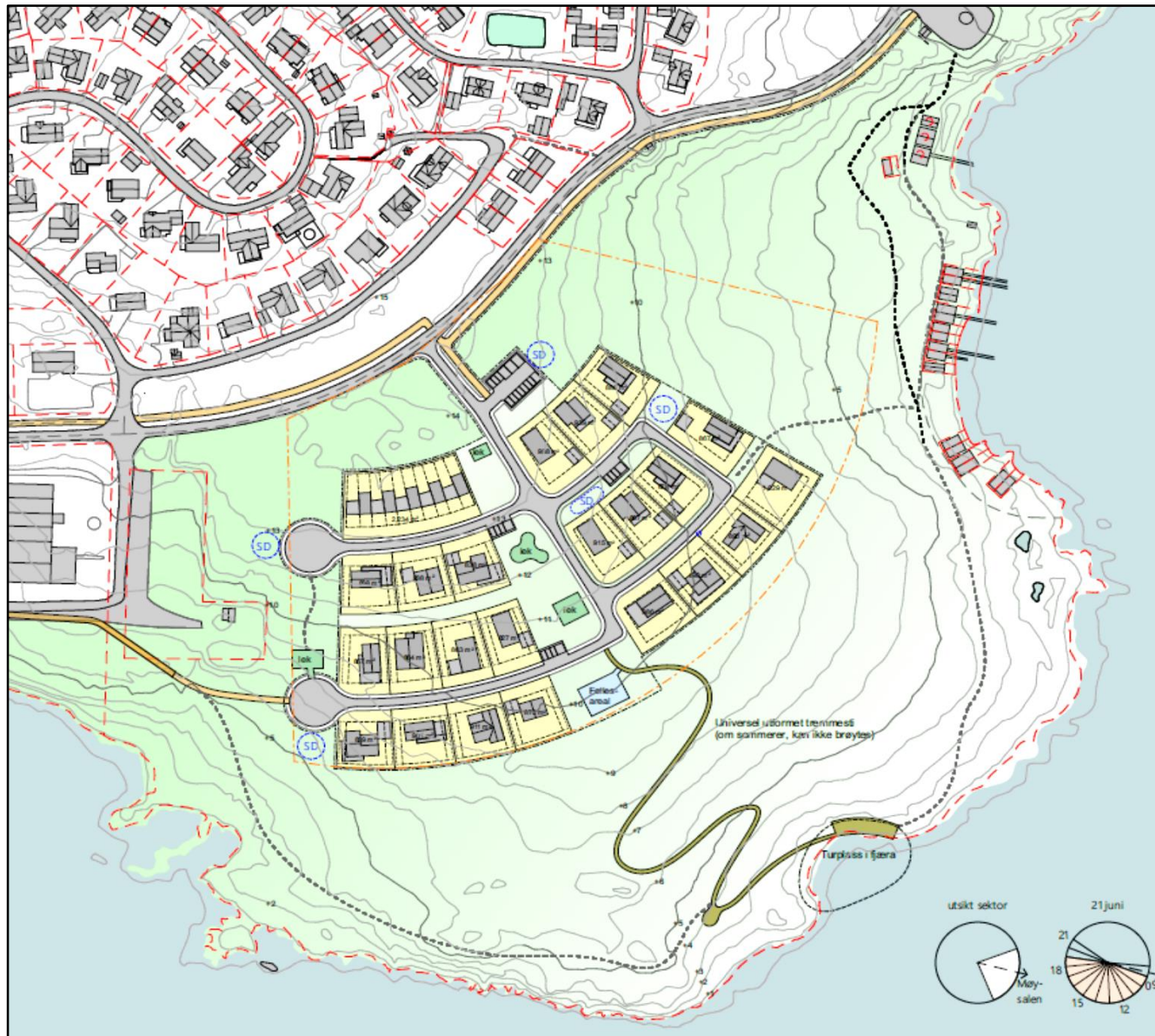
- *Etterspørsel* etter byggeklare tomter. Flere privatpersoner har kontaktet kommunen over lengre tid. Vi hadde ikke noe å tilby.
- *Etterspørsel* etter bokvalitet der vi kan være og trives
- *Etterspørsel* etter utleieenheter. Kommunens eiendomsselskap har en egen liste over folk som vil leie. Vi hadde ikke nok boliger. Flere bostedsløse i Hadsel.

Ingen empiriske undersøkelser og analyser annet enn KOSTRA-tall over byggesøknader, ferdige bygde enheter m.m. samt kommunens eget arealregnskap fra 2014. Etterspørselen ble ikke registrert og systematisert.



## Noen kvalitetsgrep i prosjektet:

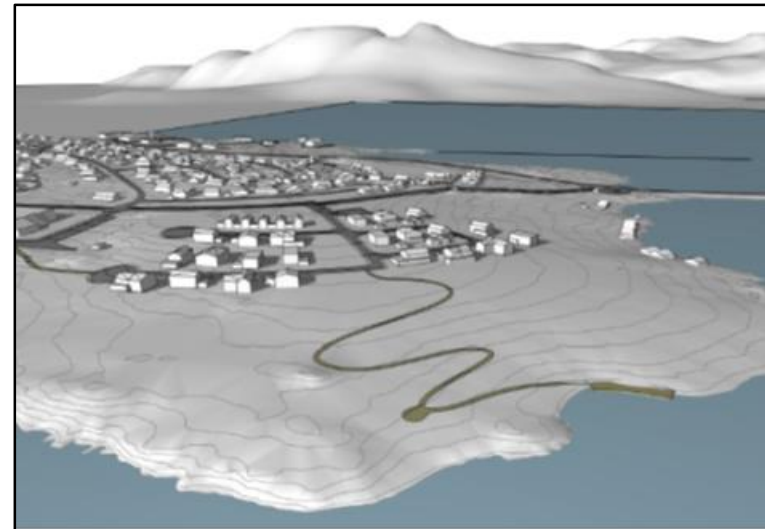
- Krav til rett dimensjonering av internveier og p-plasser slik at de fungerer bra. Tett konsultasjon med kommunens driftsavdeling om hva som fungerer og hva som ikke gjør det.
- Krav til trafiksikkerhet, bl.a. gang/sykkelvei, forbud mot langsgående parkering på internveier, unngå rygging på internveier, snø skal brøytes ut av området
- Nødetatene skal kunne komme seg frem på en lettvinnt måte. Tett konsultasjon med den lokale brann- og redningstjeneste
- Krav til at området fungerer praktisk og sosialt. Ikke minst for barn/unge og funksjonshemmede. Masse leke- og oppholdsplasser. Sti ned mot havet der vi skal ha gapahuk, og flytebrygge for kajakk.
- Høye estetiske krav: Himmel, hav, naturkvaliteter skal prege prosjektet. Praktiske eksempler: Siktlinjer, sol/skyggeberegninger, sti-nett, beholde mest mulig uberørt natur slik at områdets verdi for fugler og dyr kan ivaretas på best mulig måte.



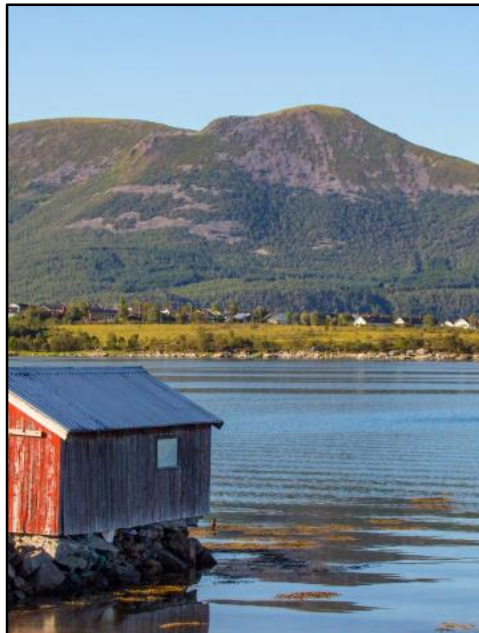


## Status i dag:

- Kommunen opparbeider vei, vann, avløp, fiber, strøm til tomtegrensen. Oppdraget er nå ute på anbud
- Tildeling av eneboligtomtene er begynt. Pr. 14/9 er det 13 interessenter på 19 tomter. 6 er tildelt tomt.
- Rekkehusene som også skal inneholde 15% andelen til boligsosiale formål er vi i gang med. 3 entreprenører er interessert å kjøpe opp – kommunen skal ha ca. 5 boenheter til slikt formål



## Noen bilder fra prospektet:



## Tanker om fremtiden

- Vi har gode føringer i eksisterende samfunnsdel
- Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal revideres. Arbeidet i gang.
- Strategisk boligplan fra 2013 skal revideres og arbeidet er i gang.

**Kommuneplanen og strategisk boligplan må henge sammen, og også henge sammen med overordnede føringer og ikke minst faktiske behov !!**

«Planer må ha ressurser som en bil må ha hjul» – sitat fra vår planstrategi. Strategisk boligplan vil ha et handlingsprogram som rulleres årlig og som skal speiles i økonomiplan/styringsdokument.

# Planprogram for strategisk boligplan

*Disse momentene skal ny plan svare på:*

- *Hva er kommunens handlingsrom i boligpolitikken?*
- *Hvor proaktiv skal kommunen være? Skal kommunen fortsette å ha det slik som i dag ved at vi kjøper tomter og regulerer disse for utbygging samtidig som vi arbeider boligsosialt?*
- *Hvem skal betale utgifter til infrastruktur – kommunen gjennom skatt eller utbygger gjennom salg?*
- *Hvem – hvilke grupper – er og vil være boligsøkere i Hadsel? – og hvilke typer boliger er det behov for?*
- *Har vi et tilstrekkelig variert tilbud av egnede boliger i Hadsel?*
- *Hvilke grupper av boligsøkere skal Hadsel kommune legge til rette for? Og hvilke virkemidler har kommunen, og vil kommunen bruke i forhold til de ulike gruppene?*
- *Boliger til førstegangsetablerere. Skal Hadsel kommune tilrettelegge for det? I tilfelle hvor og hvordan?*
- *Fordeling mellom å eie og å leie bolig.*
- *Den boligsosiale delen av boligpolitikken og Husbankens føringer og virkemidler skal drøftes og klargjøres.*
- *Hvordan tilrettelegge for de som både trenger bolig og kommunal tjenesteyting?*



- *Hvordan håndtere sosial ulikhet og segregering i boligpolitikken?*
- *Universell utforming er viktig samfunnsbygging. Samtidig er det oppe til debatt i forhold til boligstørrelse og kostnad.*
- *I hvilken grad skal kommunen aktivt stimulere til miljøvennlige boliger / passiv hus utover det som ligger i lov og forskrift?*
- *Hvordan kan vi oppnå god bolyst i boligområdene slik at folk vil fortsette å bo her, og at de som kan tenke seg å flytte hit virkelig gjør det?*
- *Er utleieboligene i Hadsel av god kvalitet og i et godt bomiljø?*
- *Gir vi de som ønsker å leie, spesielt de vanskeligstilte tilstrekkelig veiledning om det private leiemarkedet?*
- *Gir vi god nok hjelp til vanskeligstilte å kjøpe bolig?*
- *Hvilke utbyggingsområder i Kommuneplanens arealdel er fortsatt ledige for å bygges ut? Hva er status reguleringsmessig for disse? Har kommunen tilstrekkelig med de områder som er regulert til boligformål eller er det behov for mer?*

# Hvor finner jeg informasjon fra Hadsel?

[www.hadsel.kommune.no](http://www.hadsel.kommune.no)

- **Solsiden boligfelt** har en egen trykknapp på forsiden. Her er planer og prospekt.
- Nåværende boligstrategiske plan samt planprogram for ny boligstrategisk plan: Menyvalgene FOR INNBYGGERNE-BOLIG OG EIENDOM-KOMMUNEPLAN-VEDTATTE PLANER

Solsiden boligfelt er også på Facebook: Søk opp *Salgsstart Solsiden*