

Arkivsaksnr. 23/03784-19  
Saksbehandler Eirin Sundby

Saksgang	Møtedato	
Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	08.05.2023	
Eldrerådet	08.05.2023	18/23
Studentutvalget	09.05.2023	
Ungdomsrådet		
Miljø-, klima- og samferdselsutvalget	09.05.2023	
Helse- og velferdsutvalget	10.05.2023	
Kommune- og byutviklingsutvalget	11.05.2023	
Oppvekst- og utdanningsutvalget	12.05.2023	
Formannskapet	16.05.2023	
Kommunestyret	24.05.2023	

## **Rett hjem - Tromsø kommunes boligstrategi**

### **Kommunedirektørens innstilling til vedtak:**

1. Rett hjem – Tromsø kommunes boligstrategi vedtas.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Grete Kristoffersen  
Direktør for samfunn

## Hva saken gjelder

*Rett hjem* – Tromsø kommunes boligstrategi er et retningsgivende strategidokument som tydeliggjør hvordan Tromsø kommune skal gjøre samfunnet mer bærekraftig gjennom boligpolitikken.

Planarbeidet er forankret i Tromsø kommunes planstrategi 2020-2023, og strategien avløser den gjeldende boligpolitiske handlingsplanen «*Nok og riktige boliger, på rett sted 2015-2018*».

Rett hjem var på intern høring fra 20. februar-3. mars 2023. Planen ble sendt på høring og offentlig ettersyn 8. mars, med innspillsfrist 5. april. To eksterne aktører fikk innvilget utsatt merknadsfrist. Ved utløp av siste frist hadde det totalt kommet inn åtte innspill til planen, som i sin tur ble sortert som 78 individuelle kommentarer. Merknadsbehandlingen av disse foregikk fra 11.-21. april og fremgår av vedlegg 4.

## Saksutredning

### Bakgrunn

Tromsø kommune har på nåværende tidspunkt en rekke planer av ulik karakter som omhandler bolig. Bolig er et omfattende felt, og kommunens boligpolitikk favner alt fra arbeid innenfor helse- og sosialsektoren og skole- og utdanning, til næringsvirksomhet og planlegging av infrastruktur og kollektivtransport. Dette spriket gjør det enda viktigere å være tydelig på hvilken retning vi ønsker boligutviklingen skal gå i, og hvilke strategiske grep som vil ta oss dit. *Rett hjem*s utgangspunkt er å samle de ulike fagfeltene i én og samme plan. Både kommunen, private næringsaktører og befolkningen skal føle at strategien treffer og gir retning.

Den nye boligstrategien er en rendyrket strategi og inneholder derfor ikke konkrete tiltak. De strategiske grepene vil enten operasjonaliseres i andre planer eller komme til uttrykk direkte i kommunens handlingsprogram. Prioriteringene her vil følge *Rett hjem*s føringer.

For å gjøre selve strategidokumentet tilgjengelig for flere, er alt av kilder og analyser lagt i et eget dokument kalt «*kunnskapsgrunnlaget*». *Rett hjem*s strategiske grep utledes og underbygges av dette dokumentet.

### Innhold

*Rett hjem* tar målbildene i kommuneplanens samfunnsdel, «*Tromsø vil 2020-2032*», ned på et mer håndterlig nivå. Den omtaler det generelle boligmarkedet, kommunens boligsosiale arbeid og ulike samarbeidsformer. Disse temaene tas opp i syv ulike kapitler som uttrykker boligstrategiens overordnede strategier. Hvert kapittel avsluttes med en tabell med strategiske grep som konkretiserer disse. Helt nederst i strategidokumentet står det forslag til indikatorer som gjør det mulig å måle hvorvidt strategiene har hatt ønsket effekt.

*Rett hjem*s syv strategier med tilhørende indikatorer er som følger:

Strategier	Strategiske grep	Begrunnelse
Vi vil gjøre det mulig for flere å eie egen bolig	1.1) Tromsø kommune skal bruke boligpolitiske virkemidler i tilrettelegging for «mellomsjiktet» i boligmarkedet 1.2) Kommunen skal jobbe etter prinsippet om at flest mulig beboere i	Å gjøre eie mulig for flere er en nasjonal målsetting. Flere og flere faller imidlertid mellom flere stoler: de får ikke ordinært boliglån i banken, men kvalifiserer heller ikke til behovsprøvde kommunale botilbud. Kommunen kan selv ta i bruk nye etableringsmodeller som leie-til-eie og delt eierskap for å gi

<p><i>Indikator</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innen 2030 har andelen husholdninger som eier bolig i Tromsø kommune økt fra dagens 69% til 76%, som er gjennomsnittsnivået på landsbasis</li> </ul>	<p>kommunalt disponerte boliger skal inn i egen egnet bolig, eid eller leid</p> <p>1.3) Tromsø kommune vil tilby helse- og omsorgstjenester i hjemmet der det er mest hensiktsmessig</p>	<p>flere mulighet til å eie. Vi er også avhengig av at private aktører er villig til å teste ut slike modeller.</p> <p>Tilrettelegging av boliger gjør det mulig for flere å bli værende i eget hjem, også når livssituasjonen endrer seg. Å tilby tjenester i hjemmet vil være et grep som sikrer at flere forblir huseiere.</p>
<p>Vi vil at leie skal være et trygt og godt alternativ</p> <p><i>Indikator</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innen 2030 har mer enn 50% av private utleiende tatt i bruk sertifiseringsordninger for utleieboliger</li> </ul>	<p>2.1) Tromsø kommune skal øke antall leieboliger gjennom kommunalt eierskap</p> <p>2.2) Kommunen skal utrede bruk av merkeordninger for å sikre kvaliteten i leieboliger</p>	<p>Mange av Tromsøs tilflyttere har sesongbasert eller midlertidig arbeid. Disse ønsker ikke nødvendigvis å eie egen bolig. Kommunen må ha et velfungerende leiemarked for å forbli attraktiv for denne gruppa.</p> <p>Vi vet at utleiemarkedet i Tromsø er preget av høye priser og varierende boligstandard. For vanskeligstilte, vil Tromsøbolig KF få ansvar for å tilby bedre utleieboliger. For det private markedet er kommunens virkemidler noe mer begrenset, men også her kan vi bruke kommunalt eierskap. I første omgang foreslår vi å utrede bruken av en frivillig merkeordning for privatpersoner som leier ut.</p>
<p>Vi vil ha riktige boliger på rett sted</p> <p><i>Indikator</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innen 2030 har andelen innbyggere som oppfatter at de bor i bolig som passer godt til egen livssituasjon økt fra dagens 73% til minst 85%</li> </ul>	<p>3.1) Kommunen skal stimulere til mobilitet i boligmarkedet som frigjør boliger og gjør at flere får bo i boligtypen de etterspør</p> <p>3.2) Innbyggere forberedes på å tilrettelegge for alderdom og/eller redusert fysisk mobilitet i eget hjem</p> <p>3.3) Kommunen skal se befolkningens boligtypepreferanse og ny senterstruktur i sammenheng. Det stilles kvalitetskrav og krav til flerfunksjonalitet i utviklingen av disse områdene</p> <p>3.4) Tromsø kommune skal bruke transformasjonsprosjekter for å styrke bokvaliteten i allerede etablerte boområder</p>	<p>Boligpreferanseundersøkelsen som ble gjennomført i nov-des 2022, viser at selv om de fleste innbyggerne i kommunen er fornøyde med dagens bosituasjon, ønsker flere seg større plass. Fremover skal vi imidlertid bygge mer arealeffektivt, og kommunen bør derfor fokusere på å frigjøre de eneboliger som allerede eksisterer.</p> <p>Det er god bolig- og klimapolitikk at alle bor i en boligtype tilpasset den størrelsen og funksjonen boenheten måtte ha behov for. Å ha en god boligmiks i alle bydeler støtter opp under den sosiale bærekrafta, da dette gjør det enklere å bo hele livet i samme bydel. Samtidig skal fremtidig boligutvikling ikke føre til økt bruk av personbil. Et viktig stikkord for å balansere miljømessig og sosial bærekraft, er derfor fortetting med kvalitet. I forslag til ny arealplan (KPA) presenteres en byutviklingsstrategi</p>

	3.5) Tromsø kommune skal vurdere virkemidler for å stimulere til klimasmart boligutvikling som gjør det enklere for innbyggere å ta miljøvennlige valg	<p>hvor det legges opp til fortetting langs sentrumsaksen og i utpekte bydelsentre.</p> <p>Andelen aleneboere øker, og vi vet at det finnes områder i kommunen med høyere levekårsutfordringer enn andre. Fra et folkehelse- og forebyggingsperspektiv, er det viktig at boligutviklinga legger vekt på kvalitet, sosiale møteplasser og gode bomiljø.</p>
<p>Vi vil legge til rette for morgendagens boformer</p> <p><i>Indikator</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innen 2030 er det satt i gang minst fem forbildeprosjekter</li> <li>Innen 2030 vurderes fellesarealer, deleløsninger og sosiale møteplasser som integrerte deler av alle nye boligprosjekter (både nybygg og transformasjon)</li> </ul>	<p>4.1) Kommunalt eide foretak og selskaper skal stå i spissen for nyskapende, bærekraftig boligutvikling i Tromsø kommune</p> <p>4.2) I nye boligprosjekter skal kommunen være en pådriver for å teste ut nye boligløsninger</p> <p>4.3) Tromsø kommune skal teste ut verktøy som synliggjør sosial og miljømessig bærekraft i boligbygginga</p> <p>4.4) Ved eventuelle målkonflikter mellom bærekraftdimensjonene, skal sosial bærekraft tillegges spesiell vekt om levekårsdataene i et område tilsier dette</p>	<p>Morgendagens boligformer i Tromsø vil sannsynligvis se annerledes ut enn det gjør i dag. Demografiendringer, klima og folkehelseutfordringer gjør at vi må tenke nytt rundt måten vi bor og bygger på. Sosiale møteplasser og deleordninger blir om mulig enda viktigere enn før.</p> <p>Der innovative løsninger bidrar til å løse fremtidens utfordringer, vil mangel på tilpasning kunne forverre disse. Kommunen bør derfor teste ut nye løsninger for å være i forkant av utviklingen. Forbildeprosjekter vil utfordre oss og være med på å sette Tromsø kommune på kartet. Målet på sikt er at løsningene i dagens forbildeprosjekter er naturlige deler av morgendagens boliger.</p>
<p>Vi vil jobbe forebyggende og helhetlig for trygge og stabile boforhold</p> <p><i>Indikator</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innen 2030 er antall barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt, redusert med 50%, fra 131 til 65</li> <li>Innen 2030 har områdesatsningen (gitt innvilget statlig støtte) ført til bedre levekår i områder med dokumenterte levekårsutfordringer</li> </ul>	<p>5.1) Tromsø kommune skal jobbe forebyggende og helhetlig for å motvirke at innbyggere kommer i en vanskeligstilt situasjon på boligmarkedet</p> <p>5.2) Tromsø kommune skal gi helhetlig og koordinert bistand til familier og unge i vanskeligstilte situasjoner, og bolig skal prioriteres først</p> <p>5.3) Tromsø kommune legger til grunn en nullvisjon for bostedsløshet</p> <p>5.4) Boligpolitiske virkemidler skal innrettes for å prioritere barn og unges oppvekstsvilkår</p> <p>5.5) Tromsø kommune skal prioritere mellom uttrykte behov for kommunalt disponerte boliger i boligsosial handlingsplan</p> <p>5.6) Tromsø kommune skal motvirke levekårsutsatte</p>	<p>De fleste innbyggerne i Tromsø kommune bor trygt og godt. Samtidig vet vi at mange som er vanskeligstilt på boligmarkedet, har sammensatte hjelpebehov, og trenger helhetlig og samordnet bistand. Trygge, varige boforhold gir stabilitet og rammer for å kunne ta imot- og nyttiggjøre også annen hjelp. Boligforholdene skal derfor settes i første rekke.</p> <p>Barn og unges oppvekstsvilkår påvirker forutsetningene for mestring senere i livet. Forebygging er viktig, og kommunens arbeid overfor denne gruppen skal derfor prioriteres. Opphopning av levekårsutfordringer er per i dag ikke et stort problem i Tromsø. Kommunen har derfor gode muligheter til å forebygge begynnende opphopning. Å integrere kommunalt disponerte</p>

	bomiljø, og som et ledd i dette søke om å delta i statens områdesatsing	boliger i ordinære bomiljø er en del av dette arbeidet.
<p>Vi vil bruke kommunalt eierskap for å oppnå boligpolitiske mål</p> <p><i>Indikator</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innen 2030 har kommunen hevet gjennomsnittlig standard på kommunalt disponerte boliger fra tilstandsgrad 2,5 til tilstandsgrad 1,9</li> </ul>	<p>6.1) Kommunen skal sørge for bedre samordning av boligvirksomheter i kommunalt eie</p> <p>6.2) Tromsø kommune skal sørge for verdibevarende vedlikehold av kommunalt disponerte boliger og gjennomføre bærekraftige anskaffelse av nye boliger ved hjelp av Husbankens virkemidler.</p> <p>6.3) Kommunen inntar en veiledende rolle mellom Husbanken og privat næringsliv med hensyn til realisering av kommunalt disponerte boliger</p>	<p>I nyere tid har det vært mye utvikling innen boligorganiseringen i Tromsø kommune. Flere kommunalt eide boligvirksomheter er opprettet med spesifikke formål. Disse bør brukes strategisk for å bedre bosituasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet.</p> <p>Private næringsaktører har også anledning til å bygge boliger kommunen kan nyttiggjøre seg av. Per i dag har ikke kommunen en veiledende rolle mellom Husbanken og privat næringsliv. Skal vi klare å realisere nok kommunalt disponerte boliger, er dette noe som trengs.</p>
<p>Vi vil skape bedre samspill mellom innbygger, utbygger og kommune</p> <p><i>Indikator</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innen 2030 er kriterier for bærekraftige planforslag utarbeidet og implementert, og planforslag som møter kriteriene, blir prioritert</li> <li>Innen 2030 oppleves byutviklingsforumet som en velfungerende samskappingsarena</li> </ul>	<p>7.1) Tromsø kommune skal ivareta rollene som både planmyndighet og samfunnsutvikler i møtet med bolignæringen og innbyggere</p> <p>7.2) Tromsø kommune utvikler og implementerer kriterier for hvordan bærekraftige planforslag kan gis prioritet i kommunens plansaker</p> <p>7.3) Tromsø kommune oppretter et byutviklingsforum for økt samskaping mellom aktørene i boligmarkedet</p>	<p>Et godt samspill mellom kommune, stat og sivile aktører er avgjørende for å lykkes i boligplanleggingen. Planprosesser tar gjerne lang tid, og noen ganger er tid nødvendig for å finne gode løsninger i fellesskap. Samtidig er alle aktører tjent med et effektivt plansystem hvor planforslag som bidrar til å styrke samfunnets bærekraft blir prioritert. Et forslag er derfor å utvikle kriterier for bærekraftige planforslag. Dette vil også bidra til å øke planprosessens forutsigbarhet.</p> <p>Kommunen må ivareta rollen som både planmyndighet og samfunnsutvikler. Transparente diskusjoner og involvering i tidlig fase vil gjøre planprosessene mer forutsigbare, og bedre samspillet mellom de ulike aktørene på boligmarkedet. Kommunen foreslår derfor å opprette et byutviklingsforum, hvor det er mulig å dele tanker og ideer mens de fremdeles er på konseptstadiet.</p>

## Prosess

Arbeidet med *Rett hjem* har vært gjennomført som et samarbeidsprosjekt mellom Seksjon for samfunn, innovasjon og næring og Avdeling for helse og omsorg. Førstnevnte har stått for prosjektledelse. Arbeidet med strategien har pågått siden medio august 2022.

Medvirkningsprosessen i planarbeidet har bestått av følgende:

- Tidlig i planarbeidet ble det avholdt flere fysiske møter og dialogmøter med nøkkelaktører og representanter for spesifikke interessegrupper.
- I november og desember 2022 ble det gjennomført en boligpreferanseundersøkelse blant Tromsø kommunes befolkning for å kartlegge innbyggernes fremtidige bolig- og områdepreferanser, samt eventuelle flyttemotiver. Undersøkelsen fikk over 3200 respondenter og er representativ for befolkningen i Tromsø.
- Nettsiden [tromso.kommune.no/bolig](http://tromso.kommune.no/bolig) har blitt opprettet, og innbyggere har hatt mulighet til å gi enkle innspill i form av klikk på kart og kommentarer om ønskede kvaliteter i fremtidig bolig.
- Boligstrategien har vært presentert i ulike fagavdelinger internt i kommunen ved flere anledninger.

Intern og offentlig høring samt utvalgsbehandling regnes også som medvirkning i boligstrategien.

Vi ønsker å rette en stor takk til alle som har brukt av sin tid, og bidratt med innspill og kommentarer til *Rett hjem*.

## Konklusjon

Samfunnsplanen *Tromsø vils* overordnede visjon er å skape et bærekraftig samfunn hvor alle innbyggere i Tromsø kommune kan delta i og påvirke sitt lokalmiljø, som de kjenner seg som medborgere og fullverdige medlemmer av. Tromsø skal være et inkluderende samfunn, og innbyggernes omgivelser skal gi mulighet til en aktiv hverdag. Rett boligplanlegging og god boligpolitikk er viktige byggesteiner for å nå denne visjonen. Boligstrategien peker ut en retning for hvordan vi skal arbeide med disse temaene og hva som må gjøres først. Det anbefales derfor at *Rett hjem* – Tromsø kommunes boligstrategi vedtas slik planen foreligger.

## Vedtakskompetanse

Kommunestyret

## Vedlegg

Vedlegg 2: Kunnskapsgrunnlag til Rett hjem - Tromsø kommunes boligstrategi

Vedlegg 3: Boligpreferanseundersøkelse i Tromsø kommune 2022

Vedlegg 4: Merknadsbehandling innspill til Rett hjem - Tromsø kommunes boligstrategi

Vedlegg 1: Rett hjem - Tromsø kommunes boligstrategi