
Saknr: 2020/37512-1
Saksbehandlar: Cathrine Gunn Grasdal

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Fylkesutvalet		26.03.2020

Regionalt bustadprogram for Bergensområdet

Forslag til vedtak:

1. Fylkesutvalet i Vestland gjer med bakgrunn i handlingsprogram for Regional areal- og transportplan for Bergensområdet, vedtak om å opprette ei politisk referansegruppe for arbeidet med Regionalt bustadprogram.
2. Referansegruppa skal ha leiar og eit medlem frå fylkeskommunen, og medlemmer frå programkommunane. Fylkesutvalet har mynde til å utnemne leiar og fast representant i referansegruppa, og følgjande vert valde;
leiar:
medlem:
3. Fylkesutvalet ber om at leiar i referansegruppa inviterer til representasjon frå kommunane med ein politikar frå kvar av dei deltakande kommunane.

Samandrag

Vestland fylkeskommune har ansvar for å gjennomføre tiltak 6 i handlingsprogram til Regional areal- og transportplan for Bergensområdet: å utarbeide eit felles og retningsgivande bustadprogram for kommunal planlegging i Alver, Askøy, Bergen, Bjørnafjorden og Øygarden. Fylkeskommunen arbeider no fram dette i samarbeid med kommunane og Husbanken, med bakgrunn i kunnskapsgrunnlag frå forprosjekt og politisk bestilling frå 12. april 2019. Hovudtema i arbeidet er utbyggingsmønster, bustad for alle, kvalitet i og kring bustaden, og samordning av dei ulike aktørane på bustadfeltet. Fylkesrådmannen ser at eit regionalt bustadprogram kan bidra med gode verkøy og arenaer for å arbeide meir heilskapleg med ei aukande kompleksitet i bustadplanlegginga.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Paal Fosdal
fylkesdirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor ingen handskriven underskrift

Saksutgreiing

I april 2019 inviterte Hordaland fylkeskommune til eit møte om oppfølging av Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028 (RATP), der m.a. regionalt bustadprogram var tema. I dette møtet var det politisk semje om at administrasjonen skulle arbeide vidare med bustadprogrammet, men at politisk leiing i fylkeskommunen og programkommunane skulle koplust på igjen primo 2020. Det er gjennomført kommune- og fylkesval, og vi vil no informere og oppdatere fylkesutvalet sine politikarar om arbeidet med eit regionalt bustadprogram. Vidare rår fylkesrådmannen til at det vert etablert ei politisk referansegruppe for å sikre forankring av arbeidet med bustadprogrammet.

I Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028 (RATP) er det eit mål for Bergensområdet at ein skal ha attraktive og gunstig lokaliserte areal til bustader som dekkjer eit langsiktig behov. Planen har vidare eit tiltak i handlingsprogrammet som inneber å utarbeide eit felles bustadprogram for kommunane Alver, Askøy, Bergen, Bjørnafjorden og Øygarden. I handlingsprogrammet er det formulert at bustadprogrammet skal vere retningsgivande for kommunal planlegging. I RATP sine retningsliner legg ein til grunn at veksten i bustader og arbeidsplassar i hovudsak bør koma innanfor regionale vekstsoner, men at ein òg skal leggje til rette for ei utbygging som bidreg til å oppretthalde gode tettstader og levande lokalsamfunn.

Fylkesrådmannen vil framheva at eit regionalt bustadprogram skal vere i tråd med mål og retningsliner i RATP. Det skal vere eit samarbeidsprosjekt med kommunane, og programmet skal bidra med kompetanse og verktøy i kommunal planlegging.

Organisering

Arbeidet med bustadprogrammet er organisert som prosjekt. Vi er no i hovudprosjektfasen, og sluttrapportering skal vere desember 2020. Fylkeskommune er prosjekteigar, og samarbeider med regionsenterkommunane i programområdet og Husbanken om gjennomføringa.

Hovudmålet for Husbanken sitt arbeid er delt i to: å bidra til eit variert bustadtilbod, der òg vanskelegstilte skal kunne skaffe seg og halde på eigen bustad; og dessutan å bidra til kvalitet i bustadmassen. Husbanken er ein naturleg part å samarbeide, då dei har kompetanse om relevante tema og lang erfaring frå samarbeid med kommunane.

Arbeidsgruppe: I forprosjektet blei det etablert ei koordineringsgruppe samansett av representantar frå administrasjonen i både VLFK, regionsenterkommunane i Bergensområdet og Husbanken. VLFK er sekretariat i gruppa. Arbeidsgruppa er vidareført i hovudprosjektet.

Politisk referansegruppe: I møtet med politikarane april 2019, blei det bestemt at politisk leiing i fylkeskommunen, Bergen kommune og regionsenterkommunane skulle organisere ei referansegruppe primo 2020. Fylkesrådmannen føreslår at det vert lagt opp minst to møte i referansegruppa i 2020. Gruppa skal i tillegg haldast orientert om prosjektarbeidet gjennom året.

Økonomi

Kostnadsplan

Hovudprosjekt regionalt bustadbyggeprogram – balansert og variert bustadtilbod i regionsentera	2019-2020
Prosjektleiing fylkeskommunen	1 500 000
Administrative ressursar i kommunane	300 000
Verkstader/møter	200 000
Konsulentoppdrag	300 000
SUM	2 300 000

Finansieringsplan

Hovudprosjekt regionalt bustadbyggeprogram – balansert og variert bustadtilbod i regionsentera	2019-2020
Fylkeskommunen	850 000
Eigeninnsats frå kommunane	300 000
Staten ved KMD	1 150 000
SUM	2 300 000

Programtema

I forprosjektet var hovudoppgåvene å skaffe felles kunnskapsgrunnlag, og å avgrense tema og innhald for programmet. Rambøll har i samarbeid med kommunane laga ei kartlegging av bustadplanlegginga og verkemiddel i programkommunane, og vidare identifisert nokre utfordringar knytt til dette. Hovudprosjektet tar utgangspunkt i rapporten, anna aktuelt materiale, og drøftingar i koordineringsgruppa m.a. om kva eit regionalt bustadprogram kan bidra med. Vi arbeider no med desse programtemaa:

Lokalisering og utbyggingsmønster

Nasjonal politikk legg føringar for lokalisering av nye bustader gjennom m.a. nullvekstmålet og vidare samordning av areal- og transportutviklinga. Dette kjem til uttrykk i *Regional areal- og transportplan for Bergensområdet*. Nye bustadområde skal planleggast slik at dei har grunnlag for god kollektivdekning. Også i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* er bustadlokalisering tema, kor planen bidreg med eit rammeverk for utvikling av ein god senterstruktur i kommunane. Satsinga på transportknutepunkt blir sett i samanheng med senterstrukturen i Bergensområdet. Det er i kommunane bustad-, senter- og knutepunktsutvikling skjer, og eit regionalt bustadprogram kan bidra til å utarbeide felles verktoy og metodikk for kommunane til å lokalisera rett stad for nye bustader i høve nasjonal politikk:

- Felles vurderingskriterier for lokalisering
- Metode for å vurdere bustadområda sine bidrag til nullvekstmålet
- Kompetansebygging knytt til bruk av utbyggingsavtaler
- Arena for samarbeid med private aktørar

Bustadkvalitetar

Dei fysiske kvalitetane i bustaden og det næraste arealet kring bustaden, er viktig for trivsel og attraktivitet. I arbeid med fortetting blir desse kvalitetane utfordra, men også marknadsmekanismar kan virke negativt inn. Å sikre gode kvalitetar i bustadane, t.d. nok plass, gode lystilhøve, universelt utforma løysingar; og nok grøntareal og gode møteplassar i bustadområda, er viktige kriterium for å skape tilflytting og vekst. Det er viktig at kommunen stiller krav til eigen bustadproduksjon, og er i dialog med private aktørar som premissgjevar, også med omsyn til klimaendringar, trivsel og bustadsosiale aspekt.

Bustadprogrammet kan bidra med:

- Felles forventningar til reguleringsplanar for nye bustader, med omsyn til fysiske

kvalitetar i

bustadene og innafor bustadområdet.

- Vurdere behov for eit bustadforum: ein arena for samarbeid mellom private utbyggingsaktørar, planleggingskonsulentar, kommunale planleggarar, kommunal tenesteutvikling, og andre relevante aktørar

Bustadbehov

Bustadbehova framover blir i hovudsak påverka av endringar i folketal og alderssamansettinga i befolkninga. Aldersforskyvingar i befolkninga forårsakar endringar i bustadbehovet. Kva typar hushald befolkninga fordeler seg på er avgjerande for kva type bustader det er behov for. I marknaden vert bustadbehovet ofte forstått som bustadetterspurnad eller preferansar. Dermed vil preferansar kunne bidra til å påverke bustadbygging og utbyggingsprosesser gjennom marknadsundersøkingar, og indirekte gjennom kva hushalda faktisk vel. Kommunane etterspør metodar og verktoy for å bryte ned befolkningsprognosane til grunnkrets nivå. Dei etterlyser også meir kunnskap om etterspurnad, flyttemønster og bustadpreferansar. Det er behov for samarbeid om metodar og prosesser for å vurdere bustadbehov, spesielt når perspektivet er bustad for alle, barnefamiliane sin situasjon i vekstområda, og sosioøkonomiske omsyn som del av ein berekraftig arealpolitikk.

Bustadbyggeprogrammet kan bidra med:

- Samarbeid om framskrivning, prognosar og scenario.
- Etablere prognosar på grunnkrinsnivå.
- Gjennomføre undersøking av bustadpreferansar (spørjeundersøkinga er gjort, og vi arbeider no med ei analyse)

Bustad for alle

Vi ser at knutepunktsutvikling og fortetting kan gje høge bustadprisar og gjere det vanskeleg å syte for bustader til innbyggjarar med ordinære inntekter (t.d. den sokalla sjukepleiarindeksen). Dette skildrar ein nasjonalt som ein tredje bustadsektor. Her blir rekna hushald med ordinær inntekt, men med manglande eigenkapital. Dette bidreg til danning av ei gruppe som glir over frå å ta del i den ordinære bustadmarknaden til å ha bruk for bustadsosiale tiltak. Vidare er forventninga om rotasjon i bustadmarknaden, og då særleg i ein bustadmarknaden, ikkje innfridd i stor nok skala. T.d. gruppa av eldre er mindre homogen når det gjeld behov for bustad og tenester. Det vert satsa

på velferdsteknologi, og ein oppmodar eldre til å bu lenger heime. Ansvar for bustadpolitikk og bustadpolitiske verkemiddel verkar noko fragmentert, og det er behov for betre samordning på tvers av sektorane, og ein meir tydeleg regional politikk.

Bustadbyggeprogrammet kan bidra med:

- Meir samordning av kommunalt tenestetilbod og bustadpolitikk
- Samlande regional bustadpolitikk
- Arena for samarbeid med private og andre aktuelle aktørar

Arbeidet med programtemaa

Etter konklusjon på møtet i april 2019, der administrativ koordineringsgruppe skulle arbeide vidare med bustadprogrammet, er nokre av kulepunkta til programtemaa over aktivisert. Til dømes har vi i samarbeid med Bergen kommune fått gjennomført ei bustadpreferanseundersøking i programområdet. Dette materialet har Bergen kommune gjort ei analyse av. Vi gjer no ei vurdering av dei same datasetta med mål om å produsere ei regional analyse. Koordineringsgruppa arbeider dessutan med grunnlag for eit regionalt bustadforum for Bergensregionen.

Som eit resultat av prosjektet vil det bli utarbeidd ein rapport i tråd med tema i prosjektskildringa, der vidare trong for felles kunnskapsgrunnlag, samarbeidstema og -form vil bli synleggjort.

Vedtakskompetanse

I «Reglement for folkevalde organ og delegering» står det at fylkesutvalet skal ivareta samfunnsutviklarrolla ved mellom anna å sjå regional planstrategi og regionale planar i eit regionalt heilskapsperspektiv.

Vurderingar og verknader

Økonomi: Ikkje relevant.

Klima: Ikkje relevant.

Folkehelse: Ikkje relevant.

Regional planstrategi: Ikkje relevant.

Konklusjon

Med bakgrunn i tiltak i handlingsprogram til Regional areal- og transportplan, og i tråd med konklusjon frå møtet 12. april 2019, rår fylkesrådmannen til at det blir danna ei politisk referansegruppe for arbeidet med eit regionalt bustadbyggeprogram i Bergensområdet.