



Møteinnkalling
Eldrerådet

Møtested: Fredrikstad rådhus, Nygaardsgt. 16, møterom Gutzeit, 4. etg.
Tidspunkt: 25.03.2025 kl. 09:00

Eventuelle forfall meldes snarest til Marit Hexeberg, telefon 913 014 30,
e-post: mahe@fredrikstad.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til leder Per
Edvardsen e-post: per-edva@online.no, med kopi til møtesekretær;
mahe@fredrikstad.kommune.no

Fredrikstad 17.3.2025

Per Edvardsen
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 7/25	Orientering fra leder, medlemmer og administrasjonen	
OS 8/25	Planlegge markering av FNs internasjonale eldredag	
OS 9/25	Orientering om prosjekt heldøgns omsorgsplasser ved rådgiver stab Helse - Jon Egil Levnang (kl. 9:15 - 9:45)	
PS 6/25	Årsrapport 2024 - Eldrerådet	
PS 7/25	Boligplan for Fredrikstad kommune. Eldrerådets uttalelse til planforslaget som er lagt ut på høring	
PS 8/25	Forslag til detaljregulering for Badehusveien - eiendom 300/1228 m.fl., Sentrum - Høring og offentlig ettersyn	

OS 7/25 Orientering fra leder, medlemmer og administrasjonen
OS 8/25 Planlegge markering av FNs internasjonale eldredag
OS 9/25 Orientering om prosjekt heldøgns omsorgsplasser ved rådgiver stab Helse
- Jon Egil Levnang (kl. 9:15 - 9:45)



Saksnr.: 2023/19025
Dokumentnr.: 65
Løpenr.: 59257/2025
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Eldrerådet	25.03.2025	6/25

Årsrapport 2024 - Eldrerådet

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler eldrerådet å fatte følgende vedtak:

1. Årsrapport 2024 for eldrerådet godkjennes.
2. Årsrapporten legges frem for Bystyret.

Sammendrag

Årsrapport gir en oppsummering av rådets virksomhet i 2024. Rapporten legges frem som referatsak for Bystyret etter at den er behandlet i eldrerådet.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 - Eldrerådet

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Saksopplysninger

Årsrapport for eldrerådet gir en oppsummering av rådets virksomhet i 2024. Rapporten legges frem for Bystyret etter at den er behandlet i rådet, jf. forskrift om kommunale og fylkeskommunale råd for eldre, personer med funksjonsnedsettelse og ungdom § 2, femte ledd.

Relevante bestemmelser

[Lov om kommuner og fylkeskommuner \(kommuneloven\) - Lovdata](#) paragraf 5-12: Eldreråd, råd for personer med funksjonsnedsettelse og ungdomsråd
[Forskrift om kommunale og fylkeskommunale råd for eldre, personer med funksjonsnedsettelse og ungdom \(forskrift om medvirkningsordninger\) - Lovdata](#) paragraf 2, femte ledd

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikk relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Det anbefales at Årsrapport 2024 for eldrerådet godkjennes slik som den foreligger.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Eldrerådet godkjenner Årsrapport 2024.



ÅRSRAPPORT 2024

ELDRERÅDET

*Til godkjenning i eldrerådet 25.3.25 før årsrapporten
oversendes bystyret*

Til behandling i eldrerådet 25.3.2025

Årsrapporten legges fram i Bystyret som referatsak 10.4. alt. 12.6.
jf. forskrift om kommunale og fylkeskommunale råd § 2, femte ledd

Innhold	
LOVHJEMMEL	3
FREDRIKSTAD KOMMUNES DELEGERINGSREGLEMENT	3
RÅDETS SAMMENSETNING FOR PERIODEN 2023 – 2027	3
MØTER.....	4
SAKER RÅDET ER SPESIELT OPPTATT AV OG HATT FOKUS PÅ.....	4
SAKER BEHANDLET I 2024 (referatsaker er ikke listet opp)	5
ORIENTERINGER.....	6
ELDRERÅDETS UTTALELSER TIL KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL BUDSJETT 2025 OG ØKONOMIPLAN 2025 – 2028	6
KURS, KONFERANSER	8
MARKERING AV FN'S INTERNASJONALE ELDREDAG	9

LOVHJEMMEL

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 5-12 femte ledd: Kommunestyret og fylkestinget skal selv velge et eldreråd, et råd for personer med funksjonsnedsettelse og et ungdomsråd eller annet medvirkningsorgan for ungdom.

Forskrift om kommunale og fylkeskommunale råd for eldre, personer med funksjonsnedsettelse og ungdom (forskrift om medvirkningsordninger).

FREDRIKSTAD KOMMUNES DELEGERINGSREGLEMENT

Valg og sammensetning

Eldrerådet er lovbestemt. Fredrikstad kommunes eldreråd har frem til 9.12.2023 bestått av 8 medlemmer med varamedlemmer. Bystyret velger 3 medlemmer med varamedlemmer og de øvrige medlemmene velges inn fra organisasjoner som representerer interessene til eldre i kommunen. Valgene gjelder for valgperioden. For øvrig vises det til bestemmelsene i lov om eldreråd om forslagsrett og valgbarhet. For ny periode 2023 - 2024 valgt i Bystyret 7.12.2023 er det bestemt at eldrerådet skal ha 7 medlemmer.

Flertallet av medlemmene i eldrerådet skal på valgtidspunktet ha fylt 60 år. Dette innebærer at også personer under 60 år kan velges, så lenge flertallet av medlemmene i rådet har fylt 60 år. Pårørende til eldre kan dermed også velges til å sitte i eldrerådet.

Myndighet og ansvarsområde

Eldrerådet er et rådgivende organ for kommunen, og skal i god tid før avgjørelse(r) ha alle saker som gjelder levekårene for eldre i kommunen til behandling.

Eldrerådet kan selv ta opp saker som gjelder eldre i kommunen.

Rådet sender årsmelding til bystyret om sin virksomhet.

Avgjørelsesmyndighet

Eldrerådet er ikke tillagt avgjørelsesmyndighet.

RÅDETS SAMMENSETNING FOR PERIODEN 2023 – 2027

Valgt i bystyret 9.11.2023. Leder og nestleder ble valgt i eldrerådets første møte 21.11.23.

1. Per Edvardsen – leder
2. Sissel Been-Larsen - nestleder
3. Frank Kristian Gunerius Bakken
4. Kjetil Hafstad
5. Kari Grønberg
6. Leif Andersen*
7. Lene Paulsen

*Leif Andersen ble av Bystyret 13.9.2024 valgt inn som nytt medlem i Eldrerådet, da medlem Kjell Ingvaldsen døde 4.6.2024.

MØTEVIRKSOMHET

Det har vært 7 møter og 29 saker til behandling, inkludert referatsaker og orienteringssaker. Alle rådets møter ble gjennomført som fysiske møter.

Rådet har jobbet grundig og har uttalt seg i alle saker som har stått på dagsorden. Uttalelsene har fulgt saksgangen videre til hovedutvalgene, formannskap og bystyret. Rådet har hatt orienteringer fra administrasjonen og jobbet med egne saker til videre behandling. Rådet erfarer at noen av rådets uttalelser blir tatt opp i videre behandling og inn i endelig vedtak.

Møteinnkallinger og protokoller blir lagt ut på Fredrikstad kommunens nettside, og møtene er åpen for publikum. I tillegg til rådets faste medlemmer møter rådgiver/kommunedirektørens representant Birgitte Skauen Kopperud og sekretær Marit Hexeberg.

SAKER RÅDET ER SPESIELT OPPTATT AV OG HATT FOKUS PÅ

Nytt elderråd for perioden 2023 – 2027 ble valgt 9.11.2023. Da flere av rådets medlemmer er nye var ønsket og behov for kunnskapspåfyll etterspurt. Nyvalgt elderråd fikk ikke tilbud om folkevalgtopplæring i regi av kommunen, på lik linje med fagutvalg, formannskap og bystyret. Det var sterkt ønsket men ikke imøtekommet.

Senter for Aldersvennlig Norge arrangerte kurs for elderrådene allerede tidlig i 2024. Først en digital modul med tema:

- ✓ Hva er utfordringene i vår kommune?
- ✓ Hvem gjør hva i offentlig forvaltning?
- ✓ Hvordan kan vi påvirke?
- ✓ Hvordan jobber vi praktisk i elderrådet?

Deretter en fysisk samling 6.2.2025 med agenda: aldersvennlighet, hvordan kan elderrådene bidra til Aldersvennlig utvikling, medvirkning, representasjon og synlighet.

I etterkant av kurset satt elderrådet opp punkter de ønsket å få mer opplæring og kunnskap om; transport, utbyggingsprosjekter med tilpassede boformer, kommuneplanen og planprosesser, fremkommelighet med mere. Rådet er opptatt av hvordan de best kan komme med innspill og påvirke i ulike kommunale prosesser.

For hver ny periode er elderrådet på besøk på utvalgte steder for å få et innblikk og status ute i tjenesten. Følgende steder ble valgt og besøkt:

- Helseparken Onsøyheimen
- +Huset (Holmen eldresenter)
- Østsiden sykehjem
- Smedbakken sykehjem
- Dagsenter

Erfaringen er at de ansatte er dedikerte og at tjenesten drives godt ut fra de rammene som er tildelt. Eldrerådets ønske om å besøk tjenesten ble godt mottatt og forberedt.

Det er i tillegg laget en brosjyre om Eldrerådet slik at medlemmene lettere kan informere om hva elderrådet er og hvordan man kan komme i kontakt med rådet.

FNs internasjonale eldredag 1. oktober blir markert i Fredrikstad. Eldrerådet har hatt ansvar for arrangementet i mange år.

Eldrerådet har vært engasjert og uttalt seg til budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028, som også dette året har vært krevende. Eldrerådet var invitert til utdypende budsjettorientering ved kommunaldirektøren i november, for å kunne få best mulig grunnlag for å gi en uttalelse. Store økonomiske utfordringer krever tiltak og kutt, og elderrådet er spesielt opptatt at tilbudet som dagsenter for eldre og hverdagsrehabilitering blir opprettholdt. Eldrerådets uttalelse i sin helhet gjengis senere i rapporten.

Eldrerådet tok opp sak der de behandlet og vedtok en uttalelse om at bystyret må finne midler som trengs for å videreføre driften «Edel Årgang». Uttalelsen er sendt gruppelederne.

Eldrerådet har også vært opptatt av å få regulert parkeringen av el-sparkesykler slik at de ikke er til hinder for eldre og personer med funksjonsnedsettelse. Eldrerådet ble i april-møtet orientering fra Etat for bydrift om at det i samarbeid med leverandør planlegges faste parkeringsplasser for el-sparkesyklene for å imøtekomme problemet.

En representant fra elderrådet deltok på arbeidsverksted for helhetlig helsetilbud til innbyggere LHBT i regi av kommunen, etter vedtak i Bystyret om at kommunen skal sikre et slikt tilbud.

Flere av eldrerådets medlemmer deltok på den årlige Storbykonferansen for eldreråd i Kristiansand i juni 2024, der tema var «Bo trygt hjemme». Uttalelsen fra konferansen gjengis senere i rapporten.

Eldrerådet mener at Bu trygt-heime meldinga er viktig i eldrepolitikken, og som et virkemiddel ble Helsedirektoratet kontaktet der rådet ba om at brosjyren «Trygghet i hjemmet for eldre» ble distribuert ut til målgruppen. Eldrerådet er skuffet over at tilbakemeldingen fra direktoratet var at de ikke hadde mulighet til å ta den kostnaden. Eldrerådet bestilte noen brosjyrer som ble lagt ut på +Huset på Holmen.

Eldrerådet tok opp som sak om «Kattis Hus» der de vedtok uttalelse om å henstille til administrasjonen å legge frem sine planer for etablering i Fredrikstad for politiske partier, før vedtak om utflytting iverksettes overfor beboerne på Fjeldbergtoppen.

Eldrerådet holdes orientert og er med på dreiningen til heldøgns omsorgsplasser som et viktig tilbud i tjenestetrappa. Eldrerådet har representant og vararepresentant i prosjektgruppa for implementering av tiltaksplan Helse- og omsorgsbygg.

Eldrerådet understreker i vedtak ved behandling av reguleringssaker at universell utforming skal ivaretas i planarbeid.

Etablering av et permanent visningsrom for helseteknologi er en sak eldrerådet er opptatt av. I påvente av et slikt rom er eldrerådet fornøyd med at det er igangsatt et mindre prosjekt med visning av helseteknologi i Byhallen før pensjonistkino, noe som har vist seg å være vellykket.

SAKER BEHANDLET I 2024 (referatsaker er ikke listet opp)

Til mange av sakene er det gitt orientering ved saksbehandler.

Det er til hvert møte en fast sak; Informasjon/orientering fra leder, rådets medlemmer og administrasjonen ved sekretariatet, der man kan ta opp saker som opptar rådet.

Saker behandlet:

- | |
|--|
| ○ Orientering om oppfølging av bystyrevedtak 7.12.23 om hverdagsrehabilitering |
| ○ Orientering om kommunens arbeid med forebygging av ensomhet |
| ○ Forslag til områderegulering for Viken Park |
| ○ Kommuneplanens arealdel 2023 – 2025 forslag til formålsendring |
| ○ Møteplassen «Edel» «Årgang – uttalelse fra eldrerådet |
| ○ Oppfølging av eldrerådets møte 23.1.24 og eldrerådskurset 6.2.24 |
| ○ Årsrapport 2023 for eldrerådet |
| ○ Orientering om brukermedvirkning i Seksjon for helse og velferd |
| ○ Strategi for helseteknologi |
| ○ Oppfølging av plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040 – forslag til tiltaksplan 2024 - 2029 |
| ○ Rehabilitering av tidligere Fredrikstad korttidssenter – statusorientering og prosessledende beslutning |
| ○ Alkoholpolitisk handlingsplan med retningslinjer for skjenke- og serveringsbevillinger, samt forskrift om skjenke-, åpnings- og lukningstider for serveringssteder |
| ○ Forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien – Høring og offentlig ettersyn |
| ○ Strategi for frivillighet – sluttbehandling |
| ○ Brukerombudets årsmelding 2023 – oppfølging av bystyrets vedtak |
| ○ Revidert plan for legetjenester |
| ○ Valg av representant og vararepresentant fra eldrerådet til prosjektgruppa for implementering av tiltaksplan Helse- og omsorgsbygg |
| ○ Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer i Fredrikstad kommune 2023 – 2027, oppdatering 2024 |

- Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell – oppfølging av verbalvedtak i budsjett 2024 og handlingsprogram 2024 – 2027 for Fredrikstad kommune
- Alternativ drift av kulturhuset Blå Grotte – status etter markedsdialog og beslutning om videre prosess
- Forslag til detaljregulering for Slevik småbåthavn – Høring og offentlig ettersyn
- Budsjett 2025 og økonomiplan 2025 – 2029 – utvalgs og rådsbehandling

ORIENTERINGER

Til hvert av rådets møter er det satt opp en orienteringssak der leder og rådets medlemmer har mulighet til å informere/orientere og ta opp saker. I mange av sakene som behandles i rådet er saksbehandler tilstede for å orientere og svare på eventuelle spørsmål.

Eldrerådet har blant annet fått orienteringer om:

- | |
|--|
| ○ Strategi for frivilligheten |
| ○ Etat hjemmesykepleie og etat omsorgssenter |
| ○ Kommuneplaner og planprosesser |
| ○ Levekår og folkehelse |
| ○ Status fra tjenestene etter sommeren |

ELDRERÅDETS UTTALELSER TIL KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL BUDSJETT 2025 OG ØKONOMIPLAN 2025 – 2028

Eldrerådet har enstemmig vedtatt følgende uttalelse til kommunedirektørens forslag til budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028:

Budsjettsituasjonen i Fredrikstad er blitt krevende og kompleks. Dette skyldes en rekke faktorer. Budsjettforslaget fra kommunedirektøren gjennomgår disse på en forbilledlig klar og samtidig instruktiv måte.

Vi utfordres nå til ytterligere innsats, men også til å forstå at de samlede ressursene vi rår over, ikke rekker til på alle områdene der mange av oss har forventninger. Budsjettforslaget gir en kortfattet og rik oversikt over innsatsene og utfordringene på ulike tjenesteområder. Eldrerådet håper at dette - selv i trange tider - kan gi økt forståelse blant alle som vil vite hva en moderne kommune er, og hva den makter å yte.

Det framgår tydelig at kommunen må begrense, forenkle og finne måter å forbedre innsatsen på samtlige tjenesteområder. Dette er en oppgave som krever både godt skjønn og stor innsats på alle tjenesteområdene. Dette utfordrer også alle innbyggerne til å godta at stramme rammebetingelser vil kreve noe av alle innbyggere i kommunen.

Vi i eldrerådet har vært med på Norges reise fra å være blant Europas fattigste land til å bli blant de aller best stilte i verden, mht. økonomi, levekår og samfunnsforbedring. Men nå må vi vise at vi også må foreta kloke valg. Vi må finne oss i å redusere noe i kommunale tjenester, der vi som fellesskap har vært vant til jevn forbedring og fordeling av overskudd.

Kanskje er det på sin plass å mane til bredere ettertanke. Vi lever slett ikke i trange tider, men det er allikevel på tide med en felles dugnad.

At kommunebudsjett som felles innsats kan bringes i balanse, er en utfordring som kan synes uvant vanskelig. Men dette er både overkommelig og mulig, ved å se de mulighetene vår kommune har, og som vi alle som bor her, kan bidra med å finne fram til. Utdanning, helse og omsorg er tjenesteområder for kommunen, men hele tiden skal vi samarbeide og involvere innbyggerne og i særdeleshet unge og gamle som bor her.

Eldrerådet har i år behov for å peke på slike linjer som rammer inn hva vi må ta høyde for - i forståelse med alle grupper i kommunen vår.

Slike overveielser har praktiske følger. Eldrerådet vil helt naturlig fremme enkelte synspunkter på konkrete foreslåtte endringer og besparelser. Men vi ønsker å framholde at perspektivene fra oss som er gamle, hele tiden skjer med øye for at innbyggerne har ulike behov. Aller viktigst er det at gamle og unge, yrkesaktive og trygdede, må finne fram til levelige ordninger. Vi ønsker også ha blick for andre gruppers behov.

Egenbetalinger:

- Eldrerådet ser med bekymring på tiltakene om økning av egenandeler. Spesielt gjelder dette trygghetsalårmer som er et hjelpemiddel for at innbyggere kan bo hjemme lengst mulig. Eldrerådet ber om at egenbetaling for mat til hjemmeboende og brukere av dagsentrene ikke økes utover indeksregulering.

Hverdagsrehabilitering:

- Eldrerådet støtter forslaget om opprettholdelse og styrking av hverdagsrehabiliteringsteamet. Dette tilbudet bidrar til å fremme livsmestring og folkehelse og forebygge sykdom og sosiale problemer.

Sykehjemsplasser og tilsvarende boliger:

- Det må etableres tilsvarende bolig som sykehjem for eldre for å utsette innleggelse i sykehjem. Dette for å styrke et viktig nivå i omsorgstrappen og i tråd med reformen «Bu trygt heime».
- Eldrerådet påpeker viktigheten av å ikke legge ned Torsnes sykehjem, før det er etablert flere boliger tilsvarende sykehjem
- Eldrerådet påpeker at det må være tilstrekkelig med korttidsplasser, både for å avlaste pårørende samt for pasienter som er for syke til å utskrives fra sykehuset direkte til hjemmet.
- Stillinger som servicemedarbeidere i omsorgssentra er et viktig tiltak for å lykkes i oppgavedelingen, og en mulig rekruttering inn i yrket. Dette også for å frigjøre helsefagkompetanse.
- Eldrerådet ber om at ergo- og fysioterapiressurser blir styrket til eldre i korttidsopphold, hjemmeboende eldre og til beboere i sykehjem.

Trygghetsboliger:

- Eldrerådet har stort fokus på bygging av planlagt «Holmen II», og ber igjen om at planlagt oppstart igangsettes. Eldrerådet er opptatt av trygge boformer for eldre som kan tilpasses innbyggere som av ulik årsak trenger et egnet bosted. Utbygging av omsorgsboliger må være en høyt prioritert oppgave for Fredrikstad kommune. Det må bygges ut både sentrumsnært og ute i distrikt. Det må åpnes for private aktører.

Mat og ernæring:

- Fokus på ernæringssituasjonen for de eldre både i sykehjem og hjemme må styrkes. Eldrerådet ser med bekymring på innsparingskravet som ligger til virksomhet Mat, vaskeri og praktisk bistand.

Hjemmetjenester:

- Ambulant dagtilbud for personer med demens er et viktig tilbud for bruker og deres pårørende. Tilbudet må styrkes og videreutvikles.
- Tjenester fra hjemmesykepleien er viktig for at flere skal kunne bo hjemme lengre. Eldrerådet støtter forslaget om å styrke hjemmesykepleien for at innbyggere skal kunne bo hjemme lengst mulig.
- Eldrerådet ønsker etablering av et innsatsteam med mål om å sørge for at pasientene får et tilbud om tjenester på et riktig nivå i innsatstrappa.
- Eldrerådet støtter forslaget om å styrke hjemmesykepleien med alarmbil som vil trygge hjemmeboende.

- En ytterligere styrking av hjemmesykepleien ved ansettelse av apotektekniker øker kvaliteten ved medisinhåndtering.

Brukerombudet:

- Eldrerådet kan ikke støtte forslaget om å avvikle Brukerombudet. Dette er en viktig ombudsrolle for innbyggere.

Investeringer:

- Eldrerådet ønsker ikke utsettelse av bygging av Borge seniorsenter, da dette er et viktig tilskudd i dreiningen mot flere boliger tilsvarende sykehjem og sykehjemsplasser, slik at kapasiteten samstemmer med utviklingen av antall eldre.

Helseteknologi:

- Eldrerådet påpeker viktigheten av velferdsteknologiske løsninger som bidrar til økt trygghet og egenmestring for innbyggerne ved at den enkelte i større grad klarer seg selv. Det er viktig at brukere av teknologien får opplæring og er trygge ved bruk av nye hjelpemidler, da mange faller utenfor den digitale utviklingen. Enkle teknologiske løsninger må være en prioritet.
- Eldrerådet ber om at det opprettes en lavterskel visnings-/opplæringscenter sentralt, slik at innbyggerne har lett tilgang til kunnskap og utprøving av helseteknologiske løsninger.
- Eldrerådet ber kommunen være aktive med å påvirke private utbyggere for å tilrettelegge for velferdsteknologi.

Støtte til frivillige organisasjoner:

- Eldrerådet er sterkt imot forslaget om å redusere tilskuddet til frivillige organisasjoner, da de er en viktig ressurs i tillegg til det offentlige tilbudet.

Uttalelsen oversendes gruppeledere, formannskapet og bystyret for videre behandling.

KURS, KONFERANSER

Eldrerådet hadde deltakere på følgende:

- Kurs for elderrådene i regi av Senter for et Aldersvennlig Norge
- Storbykonferansen for elderråd i Kristiansand
- Arbeidsverksted for helhetlig helsetilbud til innbyggere LHBT i regi av kommunen, etter vedtak i Bystyret om at kommunen skal sikre et slikt tilbud.

UTTAELSE FRA STORBYKONFERANSEN FOR ELDRERÅD I KRISTIANSAND

Eldrerådene i de ni største kommunene i Norge møtes hvert år til en storbykonferanse. I 2024 ble konferansen holdt i Kristiansand 10-12. juni. Eldrerådene vedtok følgende uttalelse:

Samhandling mellom spesialist- og kommunehelsetenesta, og ordninga Pasientreiser. Behov for evaluering

Eldreråda i storbyane meiner det er naturleg å sjå samhandlinga og ordninga Pasientreiser i samanheng. Svært ofte er det dei same pasientane som er skadelidande av begge opplegga.

Eldreråda har dei siste åra fått mange innspel om og klager på manglande samhandling, og på problem knytte til ordninga Pasientreiser. Eldreråda i storbyane har behandla desse sakene på generelt grunnlag og har sendt vedtaka og råda våre over til relevante instansar.

Me skal kort nemna nokre døme:

- 1. For tidleg utskriving frå sjukehus. Tilbake umiddelbart, kanskje ei veke på sjukehus, og så ut igjen. Alt dette betyr ein vond runddans, som har årsak i manglande samhandling. I tillegg kjem problem i forhold til ordninga Pasientreiser. Eit ektepar i Bergen (begge rundt 90 år) seier det slik: «Vi blir behandlet som om vi er 20 år.»*
- 2. Utskriving fredag ettermiddag utan fagleg mottaking. Pårørande kjem her ofte i alvorleg*

skvis.

3. Den generelle samhandlinga, der kommune og fastlege i mange tilfelle vert overkjørte av spesialisthelsetenesta.

Eldreråda kjenner til at det er gjennomført nasjonale evalueringar av samhandlingsreforma.

Vidare har me merka oss stortingsbehandlinga 6. juni 2024 av Nasjonal helse og samhandlingsplan 2024 -2027, som ikkje svarar på spørsmålet vårt.

Me ønskjer ei meir lokal evaluering, som også bør omfatta samarbeidsorganet

Helsefellesskapet. Så vidt eldreråda kjenner til, er dette i mange tilfelle eit overordna og noko byråkratisk organ, som ikkje tek tak i dei konkrete utfordringane til pasientane.

Storbykonferansen viser til prinsipielle innvendingar, til praktiske hendingar og erfaringar, og gjer framlegg om at det vert gjennomført ei lokal evaluering av samhandlinga mellom det einskilte føretaket og kommunane i opptaksområdet, som også skal omfatta ordninga Pasientreiser. Konferansen meiner ei slik evaluering også kan vera nyttig for den vidare oppfølginga av Meld. St. 9 (2023-24) Nasjonal helse- og samhandlingsplan 2024-2027.

MARKERING AV FN'S INTERNASJONALE ELDREDAG

FN's internasjonale eldredag 1. oktober ble markert i Fredrikstad og eldrerådet inviterte kommunens eldre til fest lørdag 5. oktober i bankettsalen på Scandic hotell City. Invitasjonen ble annonsert i avisene og deltakelse er gratis. Det var tale ved ordfører, allsang, mat, underholdning og utdeling av gaver. Eldrerådets leder var konferansier for 150 gjester som satte stor pris på arrangementet.



Saksnr.: 2021/18051
Dokumentnr.: 62
Løpenr.: 69598/2025
Klassering: 145

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Eldrerådet	25.03.2025	7/25

Boligplan for Fredrikstad kommune. Eldrerådets uttalelse til planforslaget som er lagt ut på høring

Saken legges frem uten innstilling.
Eldrerådet utarbeider og vedtar sin uttalelse i møtet 25.3.2025.

Sammendrag

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune* er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, som skal erstatte tidligere planer.

Planen består av en kunnskapsdel og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Eldrerådet behandlet saken i sitt møte 25.2.2025 i sak 5/25 og vedtok følgende uttalelse.

1. *Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.*
2. *Eldrerådet anerkjenner arbeidet med boligplanen og vil gi sin høringsuttalelse når planen legges ut på høring.*

Bystyret vedtok i sitt møte 13.3.2025 at planen legges ut på høring i 6 uker.
Planen er nå vedtatt lagt ut på høring og elderrådet tar opp saken i sitt møte 25.3.2025 for å gi sin uttalelse.

Vedlegg

- 1 Boligplan for Fredrikstad kommune - planforslag til høring
- 2 Boligplan for Fredrikstad kommune - pdf-versjon av Framsikt per 10.02.2025
- 3 Planprogram for boligplan - fastsatt i bystyresak 30/22

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Saksopplysninger

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune* er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, som skal erstatte tidligere planer.

Planen består av en kunnskapsdel og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Eldrerådet behandlet i sitt møte 25.2.2025 sak 5/25 og vedtok følgende uttalelse:

1. *Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.*
2. *Eldrerådet anerkjenner arbeidet med boligplanen og vil gi sin høringsuttalelse når planen legges ut på høring.*

Bystyret vedtok i sitt møte 13.3.2025 at planen legges ut på høring i 6 uker.
Planen er nå vedtatt lagt ut på høring og eldrerådet tar opp saken i sitt møte 25.3.2025 for å gi sin uttalelse.

Eldrerådet tar opp saken til behandling i sitt møte 25.3.2025 for å gi sin uttalelse, etter bystyrets vedtak 13.3.2025 om å legge planen ut på høring.

Relevante bestemmelser

Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

Ansattes medbestemmelse

Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

Vurdering

Kommundirektøren anbefale Eldrerådet og gi sin uttalelse i møte 25.3.2025.

Alternative løsninger

Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

Konklusjon

Kommundirektøren anbefale Eldrerådet og gi sin uttalelse i møte 25.3.2025.



Saksnr.: 2021/18051
Dokumentnr.: 60
Løpenr.: 301315/2024
Klassering: 145
Saksbehandler: Gabriella Grossmann

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fredrikstad ungdomsråd	24.02.2025	
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	24.02.2025	
Eldrerådet	25.02.2025	
Samfunnsutvalget	26.02.2025	
Formannskapet	06.03.2025	
Bystyret	13.03.2025	

Boligplan for Fredrikstad kommune - planforslag til høring

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*, slik den fremkommer av [Framsikt](#), legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

Fredrikstad, 10.02.2025

Sammendrag

Eldrerådet, råd for personer med funksjonsnedsettelse og Fredrikstad ungdomsråd uttaler seg i saken.

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune* er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, som skal erstatte tidligere planer.

Kommunedirektøren legger i denne saken frem forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*. Boligplanen samler den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen, og har til hensikt å erstatte tidligere mål, innsatsområder, tiltak og strategier i eldre planverk.

Planen består av en kunnskapsdel og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Planen legges frem digitalt i Fredrikstad kommunes nye styringsverktøy Framsikt, og er strukturert i henhold til målhierarkiet i kommunens overordnede planverk.

Fredrikstad kommune har nylig omorganisert forvaltningen av boligområdet i en sammenslått virksomhet i ett nytt kommuneområde. Planen er fundert på dette, og berører ikke bystyrets nylige oppdrag om å utrede en ny reorganisering av boligområdet gjennom selskapsdannelse. Dette vil bli håndtert i egen utredning fremlagt for bystyret.

Det anbefales at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

Vedlegg:

- 1 Boligplan for Fredrikstad kommune - pdf-versjon av Framsikt per 10.02.2025
- 2 Planprogram for boligplan - fastsatt i bystyresak 30/22
- 3 Boligmarkedsanalyse Fredrikstad mot 2035
- 4 Oppdrag (Framsikts begrep for handlingspunktene i planen)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. [Boligplan for Fredrikstad kommune - Framsikt](#)
2. Bystyresak 30/22 - Boligplan 2023–2030 – fastsetting av planprogram
3. Kontrollutvalgssak 25/8 - Oppfølgingsrapport forvaltningsrevisjon "Boligforvaltning - kommunale utleieboliger"
4. Bystyresak 251/25 - Budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028 for Fredrikstad kommune
5. Lovdata – «Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)».
6. Plan for Helse og omsorgsbygg
7. Boligsosial plan 2014–2017
8. Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024* ble det vedtatt at Fredrikstad kommune skulle utarbeide en boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk. Planen skulle erstatte tidligere *Boligsosial plan 2014–2017* og *Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune*. Planprogrammet ble fastsatt av bystyret 24.03.2022.

Endringer av rammebetingelser og i markedet

Det har skjedd mye nytt på boligfeltet de siste tre årene, både hva angår sentral lovgivning samt det generelle boligmarkedet som kommunen må forholde seg til i planen. Boligsosialloven (Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet), som kom i juni 2023, tydeliggjør kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, og forventninger knyttet til helhetlig boligsosial planlegging. Det har også vært flere endringer i de statlige lån og tilskuddsordningene på boligfeltet, som får stor betydning for kommunens handlingsrom på feltet. Det har blitt mer utfordrende å framskaffe boliger til vanskeligstilte fordi tilskudd til utleieboliger har bortfalt. Tidligere statlige øremerkede tilskudd er også endret til å bli overført kommunene gjennom den generelle rammeoverføringen. Den statlige bostøtteordningen slår også dårlig ut for kommuner som Fredrikstad, noe som gjør at utgiftene til økonomisk sosialhjelp øker.

Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut i 2022. I 2023 ble prisvekst i første halvår avløst av prisnedgang i andre halvår, og ved inngangen til 2025 har prisene økt. Rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging, gir utsikter til boligprisvekst også fremover. Dette har ført til at presset i leiemarkedet har økt, boligbyggingen har gått noe ned, og det har blitt mer utfordrende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Demografiske endringer, som flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina, bidrar også til økt press i boligmarkedet.

Reorganisering av boligområdet i kommunen

Etter at arbeidet med boligplanen ble påbegynt har kommunen besluttet en reorganisering av hele boligområdet. Det tidligere boligbygg i kommuneområde Teknisk, samt boligformidlingen i det tidligere tildelingskontoret i kommuneområde Helse, er samordnet og reorganisert som nytt virksomhetsområde i det nye kommuneområdet Samfunn, sammen med blant annet Nav og Fredrikstad internasjonale skole. Dette innebærer at enkelte anbefalinger om en mer helhetlig organisering av de boligsosiale virkemidlene, som lå til grunn allerede ved oppstart av planarbeidet, er gjennomført.

I bystyresak 251/24 - *Budsjett 2025 og økonomiplan 2025–2028 for Fredrikstad kommune*, er det besluttet at «kommunale formålsbygg og boliger samles i eget KF eller andre egnede organisasjonsformer», og at kommunedirektøren er bedt om å «utrede ny organisering av kommunale boliger og formålsbygg. Saken skal legges frem for politisk behandling høsten

2025. Kommunedirektøren har ikke inntatt dette perspektivet i forslaget til boligplan, og vil komme tilbake til dette temaet i egne politiske utredninger og saker. Kommunedirektøren vil også vurdere om noen av de foreslått tiltakene i boligplanen bør settes noe på vent, i påvente av en eventuell ny omorganisering av boligområdet.

Medvirkning fra innbyggere

Planprosessen har vært lang og med tidvis tilnærmet stans i planarbeidet, grunnet høy turnover i sentrale rådgiverstillinger, ansettelsesstopp og omorganiseringer der ansvar har blitt flyttet mellom enheter. Planarbeidet har derfor vært intensivert siste halvdel av 2024 og inn i 2025. Den samlede medvirkningen fra innbyggerne har vært noe begrenset. Det er derfor viktig for kommunedirektøren å sørge for en god høringsprosess med mulighet til å gi innspill til planen. Det vil også bli lagt opp til orienteringer om planen i løpet av høringsperioden. Medvirkningsprosesser har også vært gjennomført i forumsamling for lokalsamfunnsutvalgene og det er gjennomført intervjuer med personer med funksjonsvariasjoner og personer med utfordringer knyttet til RUS og ROP.

Kommunens råd vil bli orientert om planen, og gis mulighet for å uttale seg til planen både ved utlegg av høringsforslaget og ved endelig sluttbehandling av planen.

Planens innretning

Boligplanen er en temaplan som jamfør vedtatt planprogram skal samle den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Ved motstrid eller manglende samsvar mellom boligplanen og tidligere planer og vedtak, har boligplanen forrang ovenfor alle boligpolitiske og boligsosiale mål, eller innsatsområder, tiltak og strategier som er beskrevet i øvrige gjeldende planer på samme eller lavere nivå i kommunen. Dette understøtter også omleggingen til det nye styringssystemet Framsikt, hvis hensikt også er å bidra til et enklere og ryddigere plansystem. Boligplanen er derfor strukturert i henhold til målhierarkiet i Framsikt.

I planen er det valgt fem innsatsområder:

1. Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler.
2. Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn.
3. Kunnskapsbasert og helhetlig kommunal ressursbruk.
4. Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid.
5. Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.

Det er utarbeidet forslag til oppdrag knyttet til hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel og delmål fra kommunedelplan for Folkehelse og levekår, og kommunedelplan for Helse og velferd og disse fem innsatsområdene. «Oppdrag» er det begrepet som Framsikt benytter for overordnede tiltak som planen legger opp til at kommunen skal gjennomføre (se forenklet oversikt vedlagt saken).

Konsekvenser for sosial bærekraft

Sosial bærekraft handler om å sikre at alle innbyggere har like muligheter til et godt liv. En hovedutfordring i Fredrikstad er den systematiske sosiale ulikheten i helse. I enkelte boområder lever over 40 prosent av barna i lavinntektshusholdninger. Levekårskartleggingen viser også en klar sammenheng mellom områder med høy andel barn i lavinntektshusholdninger og andelen leide boliger. Høy andel leide boliger følges vanligvis også av høyt nivå av inn- og utflytting, noe som igjen kan bli en risiko for stabiliteten i nærmiljøet. Det er derfor et overordnet mål for kommunen å tilrettelegge for at flest mulig gis anledning til å eie egen bolig.

Områder med ustabilitet kan oppleves som mindre attraktive, noe som igjen påvirker boligprisene. Denne markedsmekanismen bidrar til at de med svakest økonomi fortsetter å flytte til de allerede mest levekårsutsatte områdene. Folkehelseoversikten viser likevel at innbyggerne i Fredrikstad kommune i stor grad er fornøyd med lokalmiljøene sine og dette

gjelder også i levekårsutsatte områder. Dette er et godt grunnlag som vi bygger videre på i boligarbeidet.

For å fortette i en by uten at det går på bekostning av bokvalitet og helse, så kreves det god planlegging. Selv med et høyt tempo i boligbyggingen vil det være innbyggere som ikke vil klare å skaffe seg en bolig på egen hånd. I tillegg til igangsetting og ferdigstilling av tilstrekkelig antall nye enheter, vil kommunen måtte bruke egne og statlige boligøkonomiske virkemidler. Slik kan kommunen bidra til at nye boliger i transformasjonsområder også blir tilgjengelig for vanskeligstilte hushold.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Saken omhandler boligplanens innretning og bystyret skal ta stilling til om planen skal legges ut på høring. De handlinger som måtte avstedkomme av et endelig vedtak av boligplanen må vurderes i de årlige budsjett- og økonomiplanprosessene.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Kommunens økonomiske bærekraft vil utfordres på grunn av Fredrikstads demografiutvikling, særlig den kraftige veksten i eldre. Om kommunen kan tiltrekke seg nye familier og innbyggere som er i jobb, vil dette kunne virke positivt.

Økt boligbygging og tilflytting kan føre til høyere skatteinntekter for kommunen. Flere innbyggere betyr flere som betaler skatt, noe som kan styrke kommunens økonomi og gi rom for investeringer i offentlige tjenester og infrastruktur.

Boligplanen kan påvirke befolkningsveksten og sammensetningen i kommunen. Ved å tilby et variert boligtilbud kan kommunen tiltrekke seg ulike befolkningsgrupper, inkludert unge familier, eldre og personer med spesielle behov. Dette kan bidra til en balansert og mangfoldig befolkningssammensetning.

Bygging og vedlikehold av boliger skaper arbeidsplasser både direkte i byggebransjen og indirekte i tilknyttede sektorer som handel og tjenester. Dette kan bidra til å øke sysselsettingsgraden i kommunen og redusere arbeidsledigheten.

Et godt boligtilbud kan tiltrekke seg bedrifter og investorer, noe som kan styrke det lokale næringslivet. Bedrifter ser ofte etter steder med god infrastruktur og boligtilbud for sine ansatte. Dette kan også føre til økt økonomisk aktivitet og vekst i kommunen.

Boligplanen vil påvirke byutviklingen ved å definere hvor og hvordan nye boliger skal bygges. Dette inkluderer fortetting i sentrumsområder, utvikling av nye boligområder og forbedring av eksisterende boligområder. God byutvikling kan bidra til å skape attraktive og funksjonelle bomiljøer.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Miljømessig bærekraft setter søkelys på å bevare naturressurser og redusere miljøpåvirkningen.

Økende temperaturer, mer nedbør og hyppigere ekstremvær stiller større krav til bygningskonstruksjoner. Dette kan også føre til at områder som tidligere ble ansett som trygge, nå kan bli utsatt for nye risikoer. I henhold til arealplanen må det derfor tas hensyn til disse endringene. Bypakke Nedre Glomma bidrar til å finansiere nødvendige tiltak for å tilpasse infrastrukturen til de nye klimaforholdene. Den understøtter initiativer som fremmer bærekraftig mobilitet og reduserer utslipp.

Klimaendringer krever mer robuste nybygg og endrer også behovene for vedlikehold av eksisterende bygg. Disse nødvendige hensynene kan føre til lengre planprosesser og økte byggekostnader. I tillegg vil klimautfordringene kreve endringer i bo- og mobilitetsvaner, da reisevei og reisemåter har stor betydning for utslippene.

De fleste boligene er allerede bygget, og derfor må man ta vare på den eksisterende bygningsmassen og nærmiljøkvalitetene Fredrikstad har. Dette handler om å vedlikeholde, fornye og gjenbruke bygningsstrukturer for å møte fremtidens klimautfordringer.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant for saken. En eventuell utredning om selskapsdannelse vil imidlertid påvirke mange av kommunens ansatte, men vil bli håndtert i egne utredninger og politiske saker.

Vurdering

Kommunedirektøren viser til kunnskapsdel og plandel i vedlagte forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

Boligplan for Fredrikstad kommune

Innledning og planavgrensning

I Fredrikstad skal alle kunne bo godt og trygt i alle faser av livet. Byen skal bestå av trygge og rause lokalsamfunn med en variert sammensetning av boliger og befolkningsgrupper. Boligplanen i Fredrikstad omfatter både «den ordinære boligpolitikken», «den sosiale boligpolitikken», og sammenhenger mellom disse. Boligplanen beskriver muligheter og utfordringer som utviklingen på boligmarkedet gir for alle innbyggergrupper i Fredrikstadsamfunnet. Vi vektlegger innsats som bidrar til at flest mulig av kommunens innbyggere kan skaffe seg en god bolig på egenhånd, tiltak som forebygger at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet og tiltak som sikrer god og effektiv boligbistand fra kommunen til dem som trenger det. Boligplanen har en helhetlig tilnærming med vekt på boligkvalitet, nybygging, sosial integrering og bærekraftig byutvikling.

Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut i 2022. I 2023 ble prisvekst i første halvår avløst av prisnedgang i andre halvår, og i 2024 har prisene økt. Rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging gir utsikter til klar boligprisvekst videre fremover. Dette har ført til at presset i leiemarkedet har økt, boligbyggingen har gått noe ned, og det har blitt mer utfordrende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Demografiske endringer, som flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina, bidrar også til økt press i boligmarkedet.

Byer på størrelse med Fredrikstad trenger både et boligmarked som gir innbyggerne valgmuligheter på eiermarkedet, og et velfungerende leiemarked. Mange har behov for å leie bolig i en livsfase eller i en overgang mellom livsfaser. Blant dem som leier over mange år er det mange som ønsker å kjøpe egen bolig, men som ikke har økonomi til det. Det er også noen som ønsker å leie bolig hele livet fordi de har tatt et livsvalg som handler om lavere forbruk, at de ønsker å ha mulighet til å kunne flytte raskt, eller av andre grunner. For at alle skal kunne bo godt og trygt i byen vår er det derfor avgjørende at det finnes gode og varierte boliger både i eie- og leiemarkedet.

Bolig er et velferdsgode som i Norge i all hovedsak fordeles i markedet. Muligheten til å skaffe seg en god bolig er dermed avhengig av den enkeltes ressurser til å delta og handle i dette markedet. Kommunens roller som samfunnsutvikler og tjenesteyter er derfor tett sammenvevd i boligarbeidet.

Kommuneplanen vektlegger å styrke og utvikle bysentrum i samarbeid med næringslivet. For å lykkes med dette er økt samarbeid med boligutviklere avgjørende. Boligbygging gjennom fortetting, slik kommuneplanen legger opp til, er sterkt ønskelig ut fra de ulike bærekraftsperspektivene. Samtidig er fortetting ofte vanskeligere å få til enn nybygging i byens ytterkant, fordi prisene på tomter er høyere i sentrumsnære områder, flere blir berørt av byggeprosjektene og eierskapet til grunnen oftere er spredt på flere grunneiere.

Som et forarbeid til denne boligplanen ble det utarbeidet en “Boligmarkedsanalyse: Fredrikstad mot 2035” på oppdrag for kommunen (Eika, 2022). De anbefalte at Fredrikstad kommune skulle ta i bruk en kombinasjon av tre modeller:

- En kommunal subsidiert tredje boligsektor (utleieboliger) på tomter kommunen helt eller delvis eier.
- Oppfordre utbyggerne til å inkludere nye etableringsmodeller for boligeie i sine prosjekter.
- Mer liberal bruk av startlånsordningen.

Det er mange positive trekk med boligmarkedet i Fredrikstad. Det er høyere aktivitet innen planlegging og gjennomføring av ny bolig- og næringsbebyggelse enn sammenliknbare kommuner (kostragruppe

12). Det er til enhver tid også god variasjon i størrelse og pris på boligene som ligger ute til salgs, noe som i seg selv kan tyde på at det er balanse mellom tilbud og etterspørsel. Til tross for dette vet vi at et økende antall husholdninger har vanskeligheter med å etablere seg i egen eid bolig. I Fredrikstad er barnefamilier med lav inntekt særlig utsatt.

Planavgrensning og forhold til andre kommunale planer

Temaplan for bolig og boligsosialt arbeid er en bred og tverrsektoriell plan med nær tilknytting til store deler av kommunens øvrige planverk. Boligplanen samler den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Ved motstrid har denne boligplanen forrang over alle boligpolitiske og boligsosiale mål, innsatsområder, tiltak og strategier som er beskrevet i øvrige gjeldende planer på samme eller lavere nivå i kommunen. Dette understøtter også omleggingen til det nye styringssystemet Framsikt.

Boligplanen har fem innsatsområder:

- Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler.
- Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn.
- Kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk.
- Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid.
- Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.

For å sikre at alle innbyggerne bor godt og trygt må vi ville, vite og gjøre. I denne planen innebærer det:

Ville betyr at vi forplikter oss på arbeidet. I planen redegjør vi for hvordan vi følger opp bærekraftsmålene samt lovpålagte oppgaver i boligpolitikken og i den boligsosiale innsatsen overfor vanskeligstilte grupper på boligmarkedet. Å ville skal også komme til uttrykk på tvers av kommuneområdene. Derfor er forpliktelsen tydeliggjort gjennom koblinger til kommunens øvrige planverk.

Vite betyr at vi bygger kunnskap om boligrelaterte utfordringer og løsninger, og at vi er gode på å lære av det vi gjør. Vi må bygge kompetanse og innovasjonskraft for å møte framtidens utfordringer med forbedrede og nye løsninger. Dette gjør vi i tett samarbeid, på tvers av virksomheter i kommunen og i samarbeid med andre aktører.

Gjøre betyr at vi må handle for å få til endring. Planen inneholder både kommunens langsiktige innsatsområder og noen mer konkrete oppdrag. De langsiktige innsatsområdene i planen må også konkretiseres nærmere med tilhørende budsjettkonsekvenser.

Rammebetingelser og utfordringsbilde

Bærekraftsmålene i boligarbeidet

Klima og miljø

Økende temperaturer, mer nedbør og hyppigere ekstremvær stiller større krav til bygningskonstruksjoner. Dette kan også føre til at områder som tidligere ble ansett som trygge, nå kan bli utsatt for nye risikoer. I henhold til arealplanen må vi derfor ta hensyn til disse endringene. Bypakke Nedre Glomma bidrar til å finansiere nødvendige tiltak for å tilpasse infrastrukturen til de nye klimaforholdene. Den understøtter initiativer som fremmer bærekraftig mobilitet og reduserer utslipp.

Klimaendringer krever mer robuste nybygg og endrer også behovene for vedlikehold av eksisterende bygg. Disse nødvendige hensynene kan føre til lengre planprosesser og økte byggekostnader. I tillegg vil klimautfordringene kreve endringer i bo- og mobilitetsvaner, da reisevei og reisemåter har stor betydning for utslippene.

De fleste boligene er allerede bygget, og derfor må vi ta vare på den eksisterende bygningsmassen og nærmiljøkvalitetene vi har. Vi må vedlikeholde, fornye og gjenbruke bygningsstrukturer for å møte fremtidens klimautfordringer.

Sosial bærekraft

Hovedutfordringen innen sosial bærekraft i Fredrikstad er den systematiske sosiale ulikheten i helse. I enkelte boområder lever over 40 prosent av barna i lavinntektshusholdninger. Levekårskartleggingen viser også en klar sammenheng mellom områder med høy andel barn i lavinntektshusholdninger og andelen leide boliger. Høy andel leide boliger følges vanligvis også av høyt nivå av inn- og utflytting, noe som igjen kan bli en risiko for stabiliteten i nærmiljøet.

Områder med mye ustabilitet kan oppleves som mindre attraktive noe som igjen påvirker boligprisene. Denne markedsmekanismen bidrar til at de med svakest økonomi fortsetter å flytte til de allerede mest levekårsutsatte områdene.

Folkehelseoversikten viser likevel at innbyggerne i Fredrikstad kommune i stor grad er fornøyd med lokalmiljøene sine og dette gjelder også i levekårsutsatte områder. Dette er et godt grunnlag som vi bygger videre på i boligarbeidet.

For å fortette i en by uten at det går på bekostning av bokvalitet og helse, kreves det god planlegging. Selv med et høyt tempo i boligbyggingen vil det være innbyggere som ikke vil klare å skaffe seg en bolig på egen hånd. I tillegg til igangsetting og ferdigstilling av tilstrekkelig antall nye enheter, vil kommunen bruke egne og statlige boligøkonomiske virkemidler. Slik bidrar vi til at nye boliger i transformasjonsområder også blir tilgjengelig for vanskeligstilte hushold.

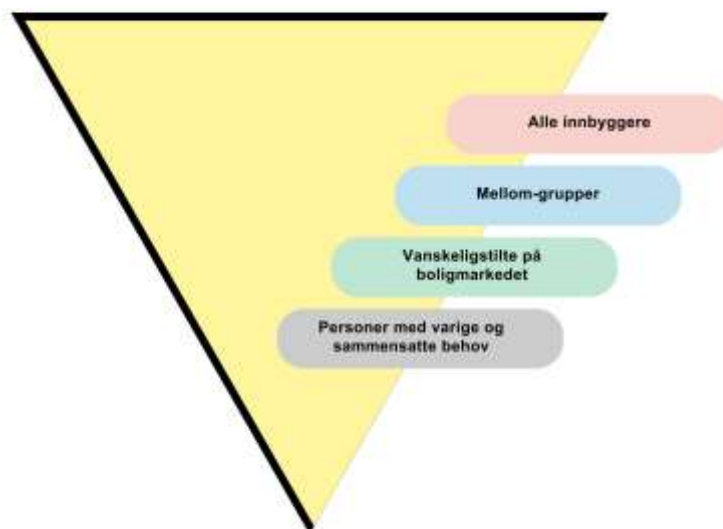
Økonomisk bærekraft

Kommunens økonomiske bærekraft vil utfordres på grunn av demografiutviklingen - særlig den kraftige veksten i eldre. Om vi kan tiltrekke oss nye familier og innbyggere som er i jobb vil dette kunne virke positivt inn. Derfor vil kommunen også vurdere hvordan tiltak i boligmarkedet kan gjøre det mer attraktivt å bosette seg i Fredrikstad for disse gruppene.

Perspektiver på boligarbeidet

Boligplanen i Fredrikstad omfatter både «den ordinære boligpolitikken» og den «den sosiale boligpolitikken». Det innebærer at vi forsøker å forene to ulike perspektiver. I arbeidet med byutvikling har vi primært fokus på alle innbyggere og på utviklingsarbeid som kommer hele befolkningen til gode. Innenfor dette perspektivet har vi samtidig fokus på at de generelle tiltakene også skal være universelt utformet og tilrettelagt for flest mulig. I regulering og planlegging av ny boligbygging vektlegger vi at den skal bidra til gode bomiljøer for alle.

Den ordinære boligpolitikken, Byutviklingsperspektivet



I byutviklingsperspektivet ligger hovedfokus på innsats som er innrettet mot “alle innbyggere”. Modellen viser at byutviklingsperspektivet også inkluderer innbyggere med behov for mer tilrettelegging, men perspektivets hovedtyngde ligger på å utforme tiltak for alle innbyggerne. Når universell utforming og tilgjengelighet vektlegges i den generelle byutviklingen reduseres behovet for selektive tiltak til grupper av befolkningen.

Den sosiale boligpolitikken, Boligsosialt perspektiv



Med det boligsosiale perspektivet starter vi med å fokusere på hvem som har de største behovene. På samme måte som innenfor byutviklingsperspektivet må det boligsosiale perspektivet også omfatte alle grupper av innbyggere. Det handler blant annet om at individuell oppfølging og integrering av vanskeligstilte grupper i ulike deler av byen også kan berøre alle innbyggers naboskap og botrygghet.

Statlige føringer og internasjonale konvensjoner

Boligpolitikken blir viktigere framover

I Boligmeldinga (Meld. St. 13 (2023-2024)) ligger regjeringens rammer for en helhetlig og aktiv boligpolitikk lokalt, regionalt og nasjonalt. Det overordna målet med boligpolitikken er at folk skal bo i egnede boliger over hele landet. Det er flere årsaker til at regjeringen mener at boligpolitikken blir viktigere framover. Presset i leiemarkedet har blitt høyere, boligbyggingen har gått noe ned og det har blitt krevende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Derfor har de boligsosiale utfordringene i kommunene økt. Demografiske endringer med blant annet flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina gjør også at presset i boligmarkedet øker. Det er de med lavest inntekter som blir hardest ramma. Regjeringens fire innsatsområder for boligpolitikken er:

1. Flere skal få mulighet til å eie egen bolig.
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart.
3. Ta vare på boligene vi har og bygge det vi trenger.
4. Forsterket innsats overfor dem som ikke klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Planforventninger fra regjeringen 2023-27

Hvert fjerde år legger regjeringen fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023). Dette er lovfestet i plan- og bygningsloven §3-5 og §6-1. Om trygge og inkluderende lokalsamfunn heter det blant annet at;

- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
- Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.
- Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.
- Samfunns- og arealplanleggingen brukes som virkemidler for å utjevne forskjeller, forebygge levekårsutfordringer og sikre en sosial balansert utvikling gjennom boligbygging, lokalisering av teknisk og sosial infrastruktur og offentlige tjenester

Nedenfor presenteres hovedtrekk fra de to mest sentrale lovene. (For en mer fullstendig gjennomgang se forarbeidene til Boligsosialloven, Prop. 132 L (2021-2022)).

Plan- og bygningsloven

Som samfunnsutvikler skal kommunen, gjennom planlegging og tilrettelegging, bidra til helhetlig utvikling av lokalsamfunnet og gode levekår for innbyggerne. Gjennom plan- og bygningsloven er kommunen gitt et stort ansvar for hvordan arealene innenfor kommunens grenser skal disponeres.

Plan- og bygningsloven (pbl) definerer også mye av kommunens handlingsrom når det gjelder boligutvikling. Hovedsakelig gir loven kommunen mulighet til å påvirke bolig-sammensetningen gjennom kommunalt oppkjøp, videresalg av eiendom og nybygging.

Det pågår endringer av plan og bygningsloven med stor betydning for kommunens handlingsrom framover. Det er blant annet foreslått at kommunene i arealplan kan «gi planbestemmelser i utbyggingsområder om bruk av borettslag som organisasjonsform, om at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller

boligkjøpsmodeller». Opprettelse av borettslag i bydeler med en høy andel leietakere forventes å kunne ha en stabiliserende og levekårsutjevnenende effekt.

Boligsosialloven

Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven) trådte i kraft 1. juli 2023. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg, og beholde, en egnet bolig. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Det skal gis individuelt tilpasset bistand, og det er opp til kommunen å vurdere hvilken bistand som gis. Bistanden kan (jfr. §6) blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Loven innebærer at det stilles strengere krav til saksbehandling tilknyttet boligsosiale tjenester. I tillegg skjerper loven kommunens plikt til å ta boligsosiale hensyn i planlegging, og ha oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter plan- og bygningsloven § 10-1. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen, etter plan- og bygningsloven kapittel 11, fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten nevnt i første punktum.

Som det framgår av § 10 skal disse kravene til planstrategi og kommuneplan være oppfylt senest fire år etter at lover trer i kraft. Kravene må dermed implementeres i arbeidet med samfunnsplanen.

Internasjonale konvensjoner

FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØKS, 1966) artikkel 11 nr. 1 slår fast at alle har rett til en «tilfredsstillende levestandard for seg selv og sin familie», herunder en adekvat «bolig. Kravet til adekvans er koblet til rådende samfunnsforhold noe som innebærer at boligen skal stå i forhold til hvordan befolkningen i samme område bor. Boligen skal ha en adekvat størrelse, standard og pris og sikre privatliv. Barnekonvensjonens artikkel 27 nr. 1 understreker barns rett til en levestandard som er tilstrekkelig for barnets fysiske, psykiske åndelige, moralske og sosiale utvikling. Konvensjonen om rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) artikkel 19a fastsetter «at mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform».

Hvordan bor vi – og hvem bor i Fredrikstad?

Befolkningsvekst og boligbygging

Per 1.1.24 bodde det 85 230 personer i Fredrikstad. Befolkningsveksten for 2023 var omtrent lik som for de siste ti årene og lå på litt under en prosent. Uten veksten i innvandrerbefolkningen ville Fredrikstad hatt befolkningsnedgang de siste to årene, og befolkningsveksten i denne gruppen lå på 5,5 prosent. Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre utgjør 21,9 prosent av befolkningen i Fredrikstad, mens den på landsbasis ligger på 20,8 prosent.

Befolkningsprognosen for 2024-2036 viser en gjennomsnittsvest på 0,7 prosent framover og anslår at det ved utgangen av 2036 er 93 412 innbyggere i kommunen. Usikkerheten i prognosen er hovedsakelig knyttet til om fruktbarheten fortsetter å synke, om prisvekst og renteøkninger fører til nedgang i boligbyggingen, flyttemønstre og flyktningssituasjonen i verden.

Det er stor variasjon i størrelsen på hvert hushold, med andre ord hvor mange som bor sammen. I 2023 var det ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) 39 070 husholdninger i Fredrikstad. Av disse var det 30 184 husholdninger som eide boligen (selveier og borettslag til sammen) og 8886 husholdninger som bodde til leie.

Samlet sett flytter flere til, enn ut, av kommunen. Det kan forventes at denne utviklingen fortsetter, om enn med en noe lavere veksttakt enn tidligere.

Dersom prognosen slår til, vil det gi et behov for ca 5500 nye boliger fram mot 2036. Dette estimerte behovet er betydelig lavere enn mulighetene som ligger i gjeldende planverk (kommuneplanens arealdel, vedtatte reguleringsplaner med mer). Det er et mål at en stor del av boligbyggingen skal foregå innenfor byområdet. I arealplanen er det vedtatt en målsetting om at 60 prosent av årlig boligbygging skal skje i byområdet, 30 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentrene. Det kan forventes at kommunen gradvis vil nærme seg den målsatte fordelingen utover i planperioden:

utvikling i årlig boligbygging	2019	2020	2021	2022	2023
byområdet	31,9%	53,8%	44,9%	0,7%	2,5%
tettstedet	60,5%	30,1%	47,0%	83,5%	88,2%
lokalsentrene	7,6%	16,1%	8,0%	15,8%	9,3%
antall nye boenheter totalt	511	690	485	279	321

Potensialet for boligbygging er høyt

Kommunens arealplan 2023-2035 peker på at potensialet for boligbygging er høyere enn befolkningsveksten tilsier. Per juni 2024 viste en gjennomgang av kommunens planer for boligbygging at potensialet for nyboligproduksjon lå på om lag 6 300 enheter i perioden (til 2036) og at om lag 3 300 av disse var ferdig regulert per juni 2024. Tallet er langt høyere dersom man også tar med det som vil komme etter planperioden. Selv om potensialet for å bygge er høyere enn boligbehovet estimert ved framskrevet befolkningsvekst, vil den faktiske boligbyggingen være avhengig av hva som er mulig å realisere i markedet, og reguleringsplaner for de ulike prosjektene.

Befolkningen blir eldre

Befolkningen eldes i Norge på grunn av høyere levealder og store barnekull som nå bli gamle. Dette gjelder også i Fredrikstad. I 2026 forventes det å være flere som er 65 år og eldre, enn de som er under 19 år. Dette er et historisk skifte, som skjer over hele landet. I tillegg har det de siste årene vært en

tendens til at flere eldre også er blant tilflytterne til Fredrikstad, noe som kan føre til en enda kraftigere aldring av befolkningen.

Den eldre befolkningen bor vanligvis i mindre hushold enn yngre generasjoner. Den totale etterspørselen etter nye boliger øker dermed noe mer enn befolkningsveksten alene skulle tilsi.

Boligmarkedsanalysen (Eika et al, 2022) anslo at antallet som bor i bolig med heldøgns bemanning eller i institusjon i Fredrikstad forventes å øke fra drøye 1000 personer i 2020 til over 2500 personer i 2050. I høyalternativet ligger antallet på drøye 3000 i 2050. I 2035 kan kommunen forvente å trenge omtrent 1550 boliger med heldøgns omsorg.

Samtidig er det et mål at flere eldre skal bo hjemme lengre. Fredrikstad har valgt boliggjøring som virkemiddel i eldreomsorgen. Det innebærer at heldøgntjenester i større grad blir gitt i innbyggers private hjem (egen eid/leid bolig eller omsorgsbolig) framfor i institusjon. Boliggjøringsstrategien understøtter mulighetene for selvstendighet i bosituasjonen og representerer et brudd med en mer institusjonsbasert omsorgsmodell. Dette er forankret i Plan for helse og omsorgsbygg mot 2040 med tilhørende tiltaksplaner, og omtales derfor ikke mer detaljert i denne boligplanen.

Stor variasjon i bolig- og befolkningssammensetningen i ulike deler av byen

Andelen leide boliger i Fredrikstad som helhet ligger på 22,7 prosent, men andelen varierer mellom områdene; fra 11,4 prosent til 41,4 prosent. Sentrumssonene har de største andelen av husholdninger som leier, men også Holmen/Seut, Sellebakk sør, Vallefjellet/ Rådalen, Kniple, Kråkerøy nord, Lisleby og Trara ligger høyere enn snittet for byen som helhet.

I løpet av de neste årene forventes det generasjonsskifter på Slevik, Torsnes, Nylende og Rød. Dette er områder hvor det er en høyere andel eldre, samtidig som hoveddelen av boligene er store og dermed bedre egnet for familier og større husstander.

En «mer variert bolig- og befolkningssammensetning i alle deler av byen» er valgt som ett av de fem innsatsområdene for denne planen. Det er en ambisjon som kun kan oppnås gjennom et bredt sett av innsatser.

Terskelen for å kjøpe bolig har økt

Boligmarkedsanalysen Fredrikstad mot 2035 (Eika et. al, 2022) viste at etableringsterskelen på boligmarkedet i Fredrikstad har økt. Det har blitt vanskeligere, selv for de som har en ordinær inntekt, å kjøpe seg en egnet bolig. For de som allerede er inne på boligmarkedet kan det være mye penger å tjene, mens de som står utenfor har vanskeligere og vanskeligere for å komme inn. I lys av dette kan man si at boligmarkedet utgjør en kilde til ulikhet i befolkningen i Fredrikstad. Samtidig fant de at leieraten er moderat sammenliknet med andre kommuner, men lang tid på leiemarkedet gjør at husholdet ikke får dra nytte av skattefordeler knyttet til selveie. Boligmarkedsanalysen viste at mer enn halvparten av leietakerne i Fredrikstad hadde bodd til leie i over tre år, og det var også blant denne gruppa det var flest som mottok statlig bostøtte (14 prosent) og økonomisk sosialhjelp (12 prosent).

Blant dem som har bodd til leie over tid befinner det seg både personer som har store og sammensatte utfordringer, og personer i mellomgrupper som vil trenge langt mindre støtte for å få kjøpt en bolig. I Boligmarkedsanalysen beskrives mellomgruppa som «den befolkningen som ligger mellom to inntekter: inntektsnivået som er nødvendig for å kjøpe en egnet bolig i det lokale boligmarkedet, og inntektsnivået hvor en husstand ikke lengre er så vanskeligstilt at de kvalifiserer til boligsosiale virkemidler for økt eieretablering. Benevnelsen “Mellomgruppene” omfatter med andre ord personer som ikke kvalifiserer

for hjelp fra kommunen selv om de har store utfordringer med å kjøpe seg en bolig på egenhånd. For å møte denne delen av befolkningens behov er det behov for å utarbeide flere tilbud i markedet. Kommunen kan spille en nøkkelrolle som tilrettelegger, men løsningene må utvikles i samarbeid med bransjeaktører i markedet.

Prisstrukturen i Fredrikstad viser høyeste priser i de mest sentrale områdene og laveste priser i områdene lengst vekk fra sentrum. Fredrikstad har likevel et godt utgangspunkt for å blande boligtyper, og dermed befolkningsgrupper både i sentrum og øvrige kommunedeler, ettersom det er et godt utvalg av eneboliger og rekkehus innenfor gangavstand til sentrum.

Det er bred politisk enighet i Norge om at folk skal ha muligheten til å eie egen bolig. Å eie egen bolig gir økonomisk trygghet, og bidrar til å fordele formue i befolkningen. De månedlige utgiftene til å eie en bolig, inkludert boliglånsrenter er ofte lavere enn kostnaden til å leie en tilsvarende bolig. Høye leieutgifter kan føre til at personer ikke klarer å spare seg opp egenkapitalen som skal til for å kjøpe egen bolig. Etableringsmodeller som leie-til- eie og del-eie er utformet nettopp for å sikre at hushold med lav egenkapital kan få en stabil boligsituasjon med utsikter til å bli boligeiere.

Statlige virkemidler; anvendelse og treffsikkerhet

For å lykkes i det boligsosiale arbeidet må kommunen kombinere sine egne og de statlige virkemidlene. Nedenfor redegjør vi kort for noen av de viktigste statlige virkemidlene samt noen muligheter og utfordringer disse virkemidlene innebærer for kommunen vår.

Modellen nedenfor viser hvilke virkemidler som er mest relevante for å:

- Framskaffe egnede boliger til vanskeligstilte.
- Bidra til at flere kan eie egen bolig.
- Tilpasning av boliger.
- Bygging og utbedring av omsorgsbygg.

Modellen viser for eksempel hvordan kommunen kan framskaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte ved selv å ta opp lån til utleieboliger eller ved at private utbyggere tar opp lån og inngår en avtale med kommunen om tilsvining av boliger. En tilvisningsavtale gir kommunen eksklusiv rett til å henvise 40 prosent av boligene i prosjektet i minst 20 år. I forbindelse med statsbudsjettet for 2024 ble tilskuddet til utleieboliger avviklet, til tross for at dette tilskuddet er svært viktig for kommunenes muligheter for å framskaffe et tilstrekkelig antall boliger i perioder med høy tilstrømming av flyktninger og økning i vanskeligstilte grupper på boligmarkedet. Mange aktører har tatt til orde for at tilskuddet må gjeninnføres. Når de statlige virkemidlene svekkes gjør det kommunens handlingsrom mer begrenset. I flere av oppdragene i denne planen legges det derfor vekt på at kommunen må jobbe strategisk for å forbedre de statlige ordningene.

Husbanken ønsker at kommuner melder inn sine virkemiddelbehov årlig. Behovsmeldingen skal være forankret i kommunens økonomiplan og årsbudsjett. I behovsmeldingen inngår en bindende søknad om startlån, mens søknad om lån til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger, sykehjem og institusjonsplasser også forutsetter separate søknader. Behovsmeldingen skal gi et godt grunnlag for helhetlig planlegging i kommunen og for Husbankens veiledning til kommunen.



Husbankens modell for helhetlig virkemiddelbruk viser hvilke av de kommunale og de statlige virkemidlene som er mest relevant å kombinere for å innfri ulike innsatsområder.

Bostøtte

Statlig bostøtte forvaltes av Husbanken og kan utbetales til personer som har lav inntekt og høye boliggifter. I 2023 var det i følge SSB 3246 husstander i Fredrikstad som mottok statlig bostøtte. Det er kun Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand og Stavanger som har flere mottagere av statlig bostøtte.

Trefferikketen i den statlige bostøtten er stadig til diskusjon. Når den ikke står i forhold til behovene betyr det høyere utgifter for kommunen. For noen år tilbake var Fredrikstad omfattet av storbytillegget i ordningen, noe som ga langt bedre uttelling. Dette er nå fjernet til tross for at boligprisene her er høye. Flere kommuner har etablert egne kommunale bostøtteordninger fordi den statlige ordningen ikke er god nok. Det er stor variasjon i hvordan disse ordningene er innrettet.

Fredrikstad har flere ganger (blant annet i høringsvar til ny boligsosial lov) tatt til orde for at de nasjonale støtteordningene som bostøtte må innrettes slik at behovet for kommunale ordninger faller bort. Det vil også bidra til mer likeverdig tjenesteyting mellom kommuner enn når hver kommune utvikler egne løsninger.

Forskerne Astrup og Pedersen har hevdet at boligpolitikken svikter sårbare barnefamilier. De hevder at bostøtteordningen er særlig utilstrekkelig i de store byene der opphopingen av dårlige levekår også er størst. Ifølge dem er det to hovedutfordringer med ordningen. Det ene er at boligstaket er for lavt, med andre ord at de reelle utgiftene for familiene er mye høyere enn ordningen legger til grunn. Forskerne anbefaler at bostøttetaket økes med 38 prosent i byer som Fredrikstad. De peker også på at ordningen slår spesielt dårlig ut for store barnefamilier fordi den tar altfor lite hensyn til kostnadene for store husstander. Inntektsprøvingen av bostøtten er dermed spesielt streng for store barnefamilier, og det gjelder også for familier som ligger langt under EUs fattigdomsgrense konkluderer de (Dagens Næringsliv 9.10.24).

Startlån

Kommunen søker hvert år Husbanken om startlånsmidler som viderefordes til husstander i kommunen som skal etablere seg i eid bolig. Husstandene som mottar startlån skal både være økonomisk og sosialt vanskeligstilte, og ikke kunne oppnå fullt lån i ordinære banker. I saksbehandlingen gjør kommunen avveininger mellom den enkelte husstands behov og at mottagerne også skal være i stand til å betjene startlånet og øvrige boliggifter de pådrar seg. I 2023 innvilget kommunen 139 startlån på til sammen 243 969 518 kroner. Halvparten av husstandene var barnefamilier. Omfanget og fordelingen var omtrent lik de foregående årene.

Høyere forbruksutgifter/levestandarder og høyere renter har gjort det vanskeligere for mange i befolkningen å få ordinære boliglån, og det gjelder særlig barnefamilier. Dette har ført til en markant økning av søkere til startlån der begrunnelsen kun er at man ikke får lån i vanlig bank. I tillegg er samfinansiering med andre banker blitt vanskeligere å få til, selv med banker som tradisjonelt har vært positive til samfinansiering.

Den endrede økonomiske situasjonen og dyrtiden har også bidratt til at det nå er mer utfordrende å hjelpe de mest vanskeligstilte med startlån til kjøp av bolig. For å bistå de mest vanskeligstilte kan kommunen tilby tilskudd til kjøp av bolig der innvilget startlån alene ikke strekker til. I mange tilfeller vil innvilget tilskudd være avgjørende for at en familie får mulighet til å kjøpe en tilfredsstillende og varig bolig. Avsettes det tilskuddsmidler hvert år til dette formålet, vil kommunen kunne bistå langt flere vanskeligstilte familier med overgang til egen eid bolig.

KOBO -digitalt system for kommunale boliger

Husbanken har i nært samarbeid med KS og kommuner utviklet en digital tjeneste for saksbehandling i det boligsosiale arbeidet. KOBO inneholder moduler for å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger samt følge opp beboere og skaffe datagrunnlag. Det er allerede over 100 kommuner som har tatt systemet i bruk. Med KOBO vil det bli enklere for kommunen å fatte vedtak, finne og tildele egnet bolig, sikre rett oppfølging og administrere leieforhold. Med god oversikt og data over søkere, boliger og leietakere, får kommunen også få et enda bedre grunnlag for å planlegge ut fra behov og utnytte boligmassen bedre. KOBO har også utviklet funksjonalitet for å hjelpe kommunene å møte lovkravene om individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet (§6) og klagebehandling (§7) i boligsosialloven. Fredrikstad ønsker å ta i bruk KOBO, og har søkt Husbanken om opptak i pulje 3 med innføring fra september 2025.

Tilskudd til bosetting av flyktninger

Når flyktninger bosettes etter anmodning fra IMDI får kommunen tilskudd fra staten de første fem årene. Kommunen har da plikt til å sørge for at de nyankomne får tilbud om et introduksjonsprogram som skal styrke deres muligheter for deltagelse i samfunnet og for å komme ut i jobb (jfr. Introduksjonsloven).

Retten til å delta i introduksjonsprogrammet gjelder bare i den første bosettingskommunen og etter 5 års botid i Norge opphører det statlige integreringstilskuddet. Da kan den enkelte fritt bosette seg hvor man vil i landet. Nær halvparten av flyktningene i Fredrikstad med botid over fem år, er sekundærttilflyttede. Det er positivt at folk ønsker å flytte til Fredrikstad, men det er utfordrende når mange av tilflytterne ikke er økonomisk selvhjulpne og/eller har behov for tjenester. Kommunen har ikke mulighet til å stille krav til at innflyttere som selv finner bolig på det private leiemarkedet kan betjene sine utgifter når de bosetter seg. Flere familier som flytter hit, har Nav-garanti for husleien fra fraflyttingskommunene sine de første tre månedene. Andre får midlertidig økonomisk bistand fra venner og familie eller har litt oppsparte midler. Det innebærer at de kan ha vært bosatt i flere måneder før de oppsøker Nav i Fredrikstad første gang. Når husholdninger som ikke er økonomisk selvhjulpne

flytter hit utfordrer det kommuneøkonomien på flere områder. Utgiftene til løpende sosialhjelp til boligformål og livsopphold øker, samt kostnader til helsetjenester og flere i arbeidsrettede tiltak og opplæring. Merkostnadene som følge av at familier som ikke er økonomisk selvhjulpne velger å bosette seg her er en problemstilling som Fredrikstad deler med flere kommuner i Østfold. Derfor er det behov for å utforske og finne løsninger i samarbeid mellom kommunene og fylkeskommunen. Det er også behov for å utvikle nye løsninger for å kunne tilby innbyggerne våre god opplæring i boligforhold og bomiljø.

Tilskudd til områdesatsinger

Fram til 2027 mottar Fredrikstad 5 millioner årlig til områdesatsing. Satsingen skal bidra til ressursmobilisering, stedsutvikling og tjenesteutvikling. Satsingen er innrettet for å støtte opp om pågående arbeid og prosesser i kommunen med sikte på å bidra til samarbeid og samordning. Områdesatsingen består av tre delprogram, arbeid, oppvekst og nærmiljø. Innenfor områdesatsingen finnes det allerede en rekke tiltak som også vil understøtte innsatsområdene i denne boligplanen som for eksempel «prosjektet bostabilitet for sårbare barnefamilier».

Kommunens handlingsrom på boligfeltet

Oppsummert handler utfordringsbildet om at:

- Forskjellene øker både mellom folk og mellom områder.
- Andelen eldre stiger.
- Etablering i eid bolig er utfordrende for mange mellomgrupper.
- Mange barn vokser opp i fattigdom.
- Økt behov for egnede boliger til mennesker med sammensatte utfordringer.
- Flere trenger bistand for å dekke løpende boliggifter, og bistanden til hver enkelt øker (dyrtid).
- Mange boliger ligger i områder med dårlig offentlig kommunikasjon.
- Kommunens samlede økonomi og handlingsrom er krevende.
- «Svikt» i statlige overføringer og tilskuddsordninger.

Kommunens handlingsrom for å påvirke i boligmarkedet i bestemte retninger er begrenset. Det er mange faktorer som påvirker både tilbud og etterspørsel som ligger utenfor kommunens kontroll. På tilbudssiden handler det om interessen for utbygging blant grunneierne og eiendomsutviklere, prisene de kan oppnå for boligene, og de geografiske forutsetningene for å bygge boliger i de ulike kommunedelene som spiller inn. På etterspørselssiden er de viktigste faktorene naturlig befolkningsvekst og aldring, flytting til og fra kommunen og husholdningenes størrelser, sysselsetting og de store økonomiske trendene i landet og verden.

Kommunen har et særlig ansvar for å hjelpe de gruppene som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Når mange grupper konkurrerer på vil de med størst behov ofte tape i konkurransen om de gode boligene.

De faktorene kommunen primært har kontroll over er hvordan kommunal plan- og detaljregulering benyttes, de boligsosiale virkemidlene og hvordan målene settes for politikkområdet i stort. For å kunne nå målene som settes, er man også helt avhengig av å etablere samarbeid med et bredt utvalg av aktører, slik det framkommer av flere av innsatsområdene i denne planen.

I modellen nedenfor er de to perspektivene vi presenterte ovenfor, byutviklingsperspektivet og det boligsosiale perspektivet kombinert (de to gule trekantene). Dette er satt i sammenheng med de aktuelle virkemidlene kommunen rår over på boligfeltet. Nederst i modellen gjenfinnes de fire innbyggergruppene. Nederst til venstre framkommer innsatsen som er innrettet mot “alle innbyggere”, som i hovedsak handler om samfunnsutvikling med et lite innslag av tjenesteyting. Fra venstre mot høyre i modellen, ser man at vektleggingen av rollen som samfunnsutvikler avtar og at rollen som tjenesteyter øker samtidig som innbyggere får større og større utfordringer på boligmarkedet. Det er plassert fire sirkler inne i modellen. Ytterst til venstre, og som del av rollen som samfunnsutvikler, er kommunens innsats som tilrettelegger for boligbygging samt plan og reguleringsarbeid. I den høyre ytterkanten ligger de tjenestene som er innrettet mot innbyggerne med de største behovene. I modellen er de boligsosiale virkemidlene og områdesatsing plassert sammen og inn mot midten. Dette er innsats som primært retter seg mot innbyggergrupper som har noen utfordringer eller er vanskeligstilte på boligmarkedet, og innsats som i noen grad også omfatter innbyggergruppene til høyre og til venstre i modellen. Ovenfor mellomgruppene er det plassert en sirkel med et spørsmålstegn. Dette er fordi det overfor denne befolkningsgruppa er behov for å utvikle nye løsninger i samarbeid med andre aktører på boligmarkedet.



Det sosiale boligarbeidet i Fredrikstad

Organisering av det boligsosiale arbeidet



Hva er boligsosialt arbeid?

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig» (jfr. Boligsosialloven § 4). Personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten egen bolig.
- Står i fare for å miste boligen.
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø.

Noen av disse personene befinner seg kortvarig i en vanskelig situasjon og vil kunne bedre bosituasjonen sin gjennom råd og veiledning eller kortvarig økonomisk bistand. Andre vil ha behov for mer omfattende oppfølging og tjenester over tid.

En god bolig gir verdighet, trivsel, god livskvalitet, og er en forutsetning for studier, arbeid, helse og samfunnsdeltakelse. Å ha en adresse er også som oftest en forutsetning for å kunne nyttiggjøre seg helse- og velferdstjenester.

Det finnes ingen omforent definisjon og avgrensning av hvilke oppgaver som inngår i boligsosialt arbeid. I lovforarbeidene til Boligsosialloven (Prop. 132 L (2021-2022)) vektlegger Regjeringen at boligsosialt arbeid omfatter alt kommunene gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg bosituasjon. Det utdypes at arbeidet er krevende fordi det forutsetter koordinering på tvers av sektorer i kommunen, for eksempel mellom sosial-, helse eller planenhet. En tydelig definisjon av boligsosialt arbeid med tilhørende ansvarsområder kan gi et godt utgangspunkt for å jobbe systematisk med feltet. I denne planen er det valgt å legge følgende definisjon til grunn for arbeidet. Definisjonen er hentet fra VID vitenskapelige høgskole, og er også brukt i Oslo kommunes boligsosiale arbeid (Johannessen og Borgersen 2022). Med denne definisjonen settes den boligsosiale innsatsen overfor vanskeligstilte personer og grupper i nær sammenheng med både bo og nærmiljøtiltak (lokalsamfunnsplanlegging, områdesatsingene) og kommunens behov for omstilling og nytenkning (tverrfaglig og sektorovergripende, innovasjon og tjenesteutvikling). Definisjonen lyder som følger:

«Boligsosialt arbeid kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning og framskaffe egnede boliger og tjenester til den enkelte og om å iverksette bo- og nærmiljøtiltak. De strategiske oppgavene handler mer om å løse boligsosiale utfordringer på samfunnsnivå gjennom systematisk, tverrfaglig og sektorovergripende arbeid, innovasjon og tjenesteutvikling».

Organisering

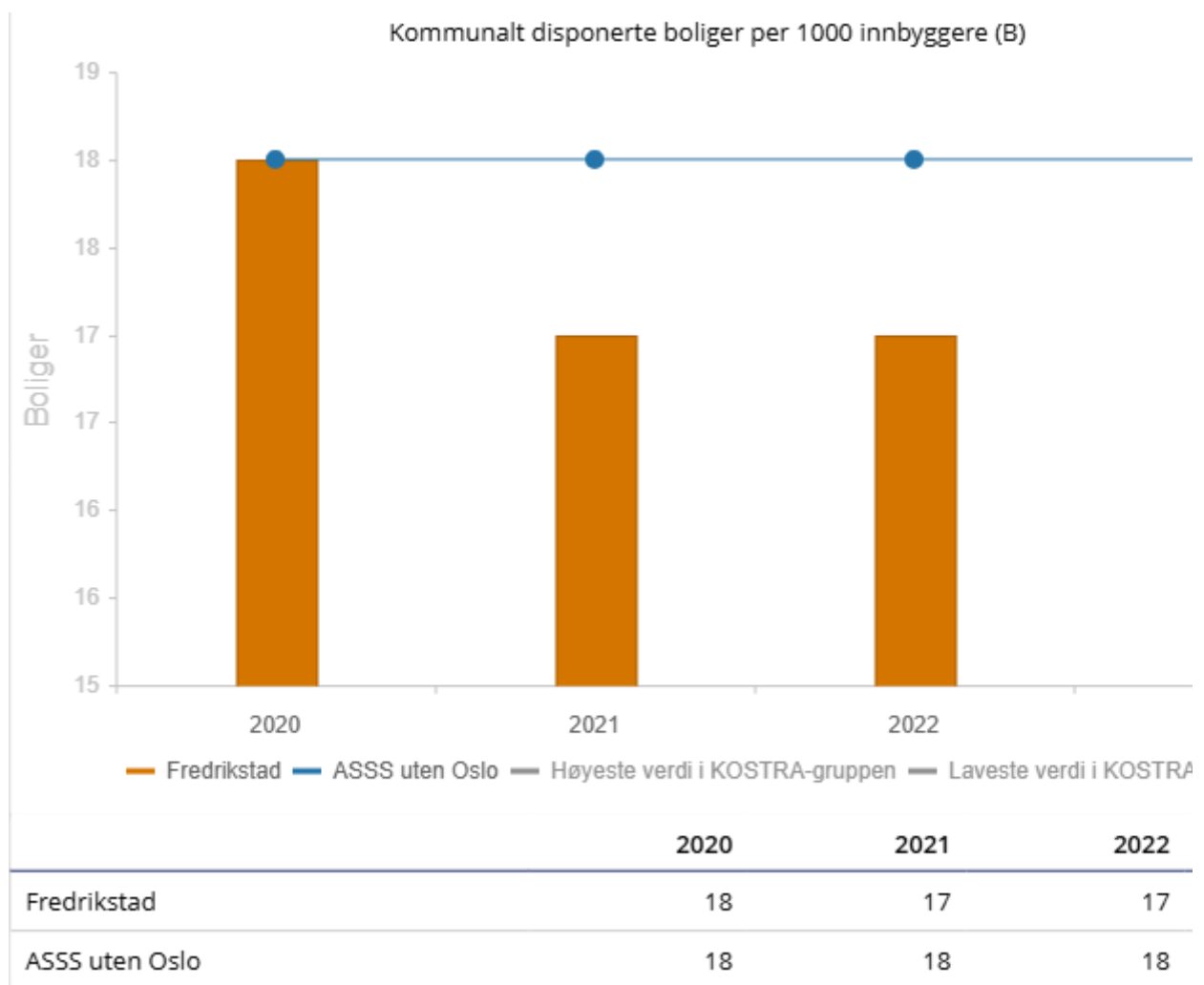
Den omfattende omorganiseringen i kommunen som ble gjennomført i slutten av 2024 var et viktig grep for å samle boligarbeidet i kommunen. Dette er nå sameorganisert som ett virksomhetsområde. I henhold til forventninger om et mer utviklingsrettet og styrket boligarbeid, er det lagt til grunn for organiseringen at fagområdet på sikt også skal styrkes med mer kompetanse og ressurser.

Til den nye enheten for bolig er det lagt både operative og strategiske oppgaver, som skal styrke kommunens arbeid med å sikre tilstrekkelig og egnede boliger til innbyggere som trenger det. Virksomhetens oppgaver inkluderer ansvar for tildeling av kommunale boliger, råd og veiledning til boligsøkere, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale utleieboliger, samt anskaffelse av nye boliger, tildelings- og tilvisningsavtaler med private tilbydere og bosetting av flyktninger. En oppgave som har hovedprioritet blir å gjennomføre en helhetlig evaluering av den kommunale boligmassen, og

utarbeide en plan for vedlikehold. En strategisk oppgave i forlengelsen av dette blir å videreutvikle et enda mer differensiert boligtilbud i kommunen. Dette arbeidet er også forankret i kommunedelplan for helse og velferd. Det vil fortsatt være behov for god koordinering og samarbeid på tvers i hele kommunen for å lykkes med å gi den enkelte rett bistand og et tilpasset botilbud til rett tid.

Framskaffelse og forvaltning av boliger

Fredrikstad kommune eier ca. 1100 ordinære kommunale utleieboliger. Kommunale utleieboliger er et tilbud kommunen har, men dette er i seg selv ikke lovpålagt. Alle de store kommunene i landet har likevel kommunale utleieboliger i sin portefølje for å kunne følge sine lovpålagte forpliktelser til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet (jfr. Boligsosialloven §6). Fredrikstad kommune disponerer 16 kommunale boliger pr. 1000 innbyggere. Dette er en nedgang fra 17 boliger i 2022 og 18 boliger pr. 1000 innbyggere i 2020. Snittet for kommuner av tilsvarende størrelse (ASSS uten Oslo) ligger på 18 boliger pr. 1000 innbyggere.



Kommunale boliger tildeles de husstandene som til enhver tid har det største behovet. I vurderingene vektlegges det at husstanden må ha:

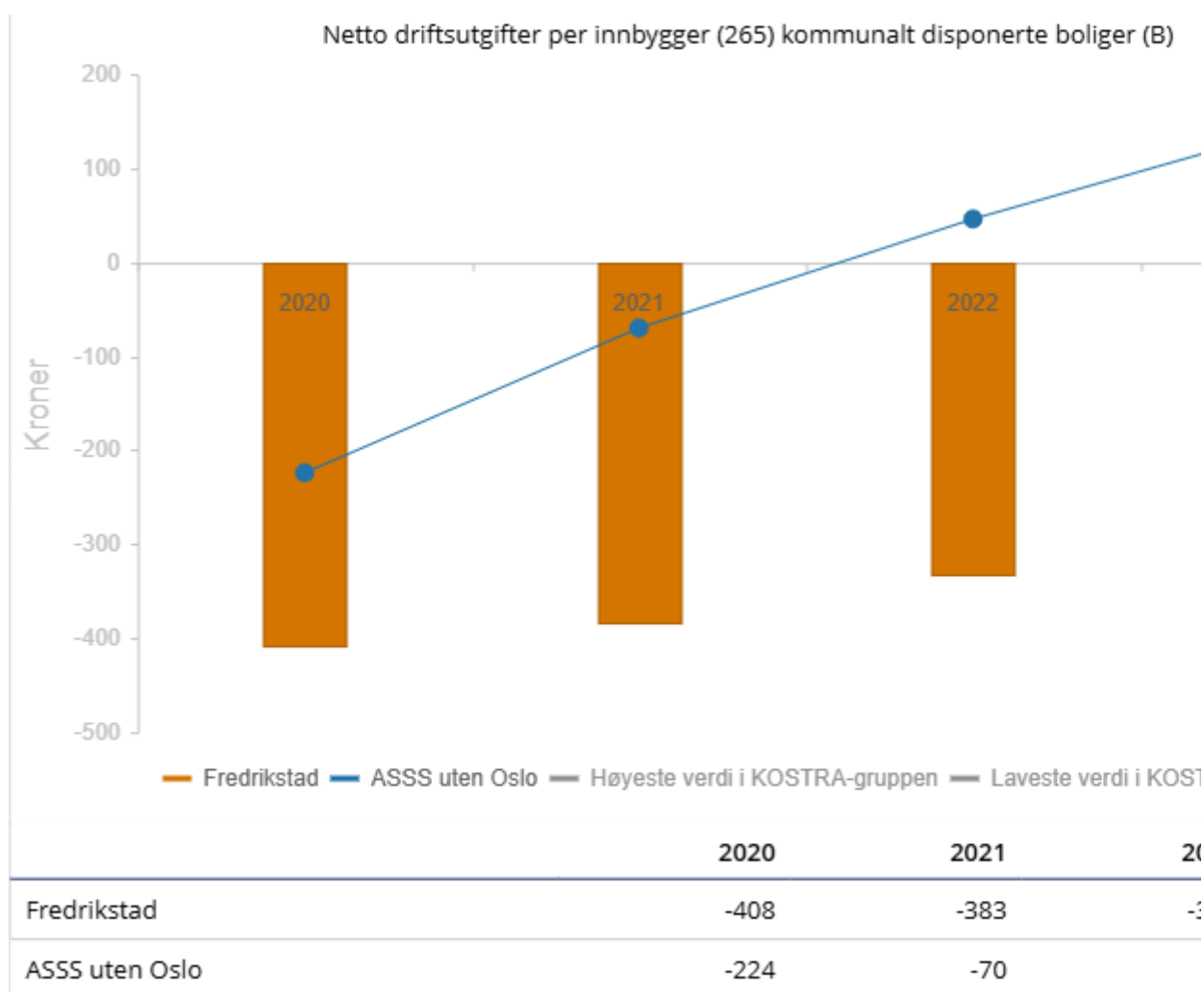
- lav inntekt og et hjelpe- eller oppfølgingsbehov.
- Botid og folkeregistrert adresse i Fredrikstad de siste to årene.
- Være uten bolig, ha et boforhold som er i ferd med å opphøre eller bo i en uegnet bolig.

I tillegg til å eie kommunale boliger framskaffer kommunen boliger til målgruppene på flere måter. Fredrikstad kommune har inngått tilvisningsavtaler med private utbyggere og gjennom disse avtalene disponerer kommunen for tida 88 boliger samt 293 OBOS-leiligheter med innskudd og 30 leiligheter gjennom Blå Kors. Videre har kommunen lang tradisjon for å framskaffe utleieboliger til vanskeligstilte grupper i det private markedet. Alle som søker om kommunal bolig, og fyller kriteriene, vurderes derfor for bosetting i kommunal og privat utleiebolig samtidig. Med denne modellen har kommunen etablert et godt samarbeid med mange private utleiere og kan opptre som en forutsigbar samarbeidspartner for utleierne. Kommunen gjennomfører befaringer av boligene i forkant av godkjenning. I 2023 framskaffet vi 111 boliger i det private leiemarkedet til ulike grupper av vanskeligstilte.

Lokale forskrifter for «tildeling av ordinær kommunal utleiebolig» og «tildeling av kommunal utleiebolig tilrettelagt for heldøgns tjenester» skal utarbeides, og vil både kunne bidra til en mer kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk, og sikre at den enkelte får en type bolig som er egnet i forhold til de individuelle behovene.

Boligforvaltning og vedlikehold

Fredrikstad avsetter mindre ressurser til drift av de kommunale boligene enn sammenliknbare kommuner, og den kommunale boligmassen har et vedlikeholdsetterslep. Over tid vil manglende vedlikehold gå utover standarden på boligene og kan også påvirke kommunens omdømme som utleier. For tiden har kommunen et avkastningskrav tilknyttet de kommunale boligene. Dette innebærer at forvaltningsområdet bidrar til å finansiere kommunens øvrige drift. Avkastningskravet har store konsekvenser for vedlikeholdet på boligområdet, fordi det medfører at det ikke ble gjennomført tilstrekkelig tilstandsbasert vedlikehold i 2024. På den bakgrunn skal det utarbeides målsettinger for forvaltning, drift og vedlikehold, inkludert tilstandsrapporter og eiendomsstrategier for kommunale boliger. Disse er i tråd med anbefalingene som ble gitt i kommunerevisjonens gjennomgang av forvaltningsområdet (ØVKR, 2023).



Når en bolig står ledig over en viss periode taper kommunen leieinntekter. Det er flere årsaker til tomgangsleie og flere måter å beregne tomgangsleie på. I Fredrikstad beregnes tomgang fra virksomhet bolig overtar boligen til neste leietaker får nøkler. Utvikling av eksisterende botilbud (eksempelvis omfattende rehabilitering av bokomplekser med flere enheter) tas ut av beregningen da det skaper kunstig høy tomgang. De siste årene har tomgangsnivået variert mellom 4 og 7 prosent. Det har vært en positiv utvikling på dette området den siste tida. Likevel vil det framover også være nødvendig å identifisere muligheter for å kunne bestille en større andel oppdrag fra eksterne og/eller øke kapasiteten hos interne håndverkere og renholdere.

Tidlig innsats og differensierte botilbud

Tidlig innsats og differensierte botilbud

Kommunens helse- og velferdstjenester bidrar til å redusere helseforskjeller og har en spesiell oppmerksomhet på utsatte grupper og på geografiske områder med lav levekårsprofil. Det er mindre fysiske og psykiske helseproblemer i miljøer som preges av gjensidig tillit, sosial støtte og samhold. Universelle forebyggende tiltak suppleres derfor med forebyggende tiltak rettet mot noen målgrupper. Tidlig intervensjon og behandling tilbys for å begrense skade eller utvikling av sykdom.

For å kunne tilby et egnet botilbud til alle kommunens målgrupper trenger vi å ha en fleksibel og differensiert utnyttelse av boligmassen. Som utdypet i kommunedelplan for helse og velferd prioriterer

vi å utvikle boligprosjekter som bidrar til å dekke kommunens samlede boligsosiale forpliktelser og behov framfor å øremerke boliger til innbyggere med konkrete sykdomsdiagnoser, syndromer eller kategorier av sosiale utfordringer. I utviklingen av et differensiert botilbud vektlegger vi å skille mellom botilbud og tjenestetildeling slik at ressursinnsatsen knyttes til den enkeltes varierende behov. Dette bidrar både til valgfrihet for den enkelte og kostnadseffektivitet. For personer med mindre omsorgsbehov satser kommunen på hverdagsrehabilitering, lærings- og mestringstiltak, tilrettelagte dagtilbud og boliger med livsløpsstandard. Behovet for helse- og omsorgstjenester øker med alder, men mange av morgendagens eldre har også mer ressurser enn tidligere, med et høyere utdanningsnivå, og bedre økonomi og boforhold. De er også mer teknologivante, og bruk av velferdsteknologi kan i mange tilfeller være redskap for høyere grad av egenmestring.

I Fredrikstad har vi et bredt boligtilbud som omfatter ulike kombinasjoner av tjenester i både kommunale og private boliger og institusjonsbehandling. Likevel er det å framskaffe egnede boliger for personer som har samtidige alvorlige psykiske lidelser, rusproblematikk og somatiske sykdommer tidvis svært utfordrende. Det gjelder både botilbud som er egnet for midlertidige perioder og botilbud som er egnet på varig basis. Kartlagte brukerbehov, basert på 259 personer innenfor gruppa som har samtykket til kartleggingen, viste at gruppa har svært sammensatte utfordringer og forhøyet risiko for bostedsløshet (BrukerPlan, 2024). Av de 259 kartlagte brukere har 132 kommunal boligjeneste, det vil si 66 i bolig med stedlige tjenester og 66 i bolig med oppsøkende tjenester. Blant de øvrige har 10 personer bodd i midlertidig bolig sammenhengende i 3 eller flere måneder og 11 brukere har vært sammenhengende bostedsløse i 3 eller flere måneder. Behovene øker både blant yngre og eldre med samtidige rusutfordringer og psykisk uhelse. Dette medfører også økte behov for sikkerhetsvurderinger og risikotiltak i bomiljøer, behov for etablering av baser i bomiljøer og tiltak i individuelle tjenesteforløp. Framover vil det derfor være stort behov for å innrette flere midlertidige og varig tilpassede botilbud som er egnet for personer i denne målgruppa.

“Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040”, er en langtidsplan for botilbudet innen heldøgns omsorg for eldre og syke i Fredrikstad kommune. Planen bygger på en systematisk tilstands- og egnethetsvurdering av alle sykehjem og omsorgsboliger og inneholder prognoser for boligbehov og institusjonsplasser framover. Planen er grundig for målgruppene den omfatter, men boligbehov for personer med utviklingshemming, psykiske utfordringer eller boliger som er egnet for personer med større rusutfordringer er ikke omfattet.

En mer omfattende plan for kommunens samlede boligbehov vil derfor vurderes. Planen kan bygge videre på strukturen i plan for helse og omsorgsbygg og kartlegginger av boligbehov for avgrensede målgrupper som allerede gjøres. Dersom alle boligbehovene samles i en plan vil det gjøre det enklere å jobbe samordnet helhetlig og kostnadseffektivt. En helhetlig boligbehovsplan kan i tillegg til å omfatte boligbehovene som i dag er dekket av plan for helse- og omsorgsbygg omfatte kommunens behov for boliger av lengre varighet for grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet og har behov for tilpasset bistand slik dette er definert i Boligsosiallovens § 2 og § 6 og gjerne også kommunens behov for å framskaffe midlertidige/akuttboliger. En slik samlet plan bør også utformes med sikte på å imøtese de nye kravene til å definere overordnede mål og samordning på tvers i det boligsosiale arbeidet slik dette framkommer i plan- og bygningslovens kapittel 11, pbl § 10-1 og boligsosialloven § 5.

Midlertidige boliger og økonomisk sosialhjelp

Økte boutgifter er en av grunnene til at de økonomiske vanskene i befolkningen øker, og det er mange som har høyere boutgifter enn de kan betjene med egen inntekt/trygd. I 2024 var det over 2100 hushold i Fredrikstad som mottok økonomisk sosialhjelp til dekning av husleie og strømutfgifter. De siste årene har kommunens utbetalinger til å dekke boutgifter for vanskeligstilte på boligmarkedet ligget på

over 100 millioner kroner årlig. Dette utgjør omtrent halvparten av kommunens totale utgifter til økonomisk sosialhjelp.

Økonomisk sosialhjelp til boligformål	2022	2023	2024
husleie	77 568 000	89 635 000	97 184 000
strøm	19 400 000	17 622 000	16 580 000
økonomisk sosialhjelp totalt	188 800 000	224 900 000	237 100 000

Den boligsosiale innsatsen har derfor nær sammenheng med tiltak som bidrar til at flere kommer i jobb og får en inntekt de kan leve av. Kommunens høye kostnader på dette området har som omtalt også nær sammenheng med innretningen av den statlige bostøtteordningen.

Midlertidige botilbud skal være kvalitetsmessig forsvarlig ut fra den enkelte tjenestemottakerens behov. Tilbudene bør også begrenses i omfang og lengde og opphold i mer enn tre måneder unngås så langt det lar seg gjøre. Siden 2022 har Nav hatt en boveileder ansatt for å finne gode og mer varige løsninger for personer i denne målgruppa.

Kostnad, midlertidig botilbud pr. år	2020	2021	2022	2023	2024
	1 621 000	2 627 000	3 993 000	5 020 000	3 013 000

Kommunen inngår rammeavtale med leverandører som tilbyr leiligheter med korttidsutleie. Det har tidligere vært tilfeller av hærverk i tilknytting til disse botilbudene og leverandør har mottatt naboklager. Det er også vanskelig å finne midlertidige boliger som er trygge og egnet for alle de ulike gruppene som i perioder kan ha behov for en midlertidig bolig. Kommunen vil derfor vurdere fordeler og ulemper med å eie egne akuttboliger i tillegg til å kjøpe disse tjenestene i markedet.

Bolig og barnevern

Fredrikstad har nå ca. 50 ungdommer som har fått bistand til framskaffelse av bolig som en del av ettervernstilbudet. Boligene befinner seg på det private utleiemarkedet. Ungdommen inngår selv husleiekontrakt etter husleieloven og er ansvarlig for å følge opp økonomien og husordensreglene. I disse sakene er det hensiktsmessig og nødvendig med et godt internt samarbeid i kommunen. Barneverntjenesten har kunnskap om ungdommene og virksomhet bolig besitter nøkkelpetanse knyttet til kontraktsforhold og kunnskap om det private utleiemarkedet. Samarbeidet med Nav er også helt avgjørende i de tilfellene behovene vedvarer etter at ettervernet opphører.

Flere av ungdommene med bolig som del av ettervernet vil også kunne profitere på å delta i ulike former for opplæring/boligskole som driftes av andre virksomheter i kommunen knyttet til innbyggere med utfordringer på boligmarkedet.

I Regjeringens strategi «Vårt felles ansvar – ny retning for barnevernets institusjonstilbud» (Departementene, 2024) har botilbud en stor plass. Det første målet i strategien er at «Flere barn som ikke kan bo hjemme skal kunne få hjelp i kommunal regi».

Kommunale botiltak kan utgjøre et supplement til den eksisterende tiltaksporteføljen til ungdommer i barnevernet. Kommunale botiltak kan i tillegg til å være et tilbud til ungdom i ettervern også utgjøre et alternativ til fosterhjem, frivillige plasseringer i institusjon eller andre hjelpetiltak for ungdom over 15 år. Etablering av kommunale botiltak kan være et godt alternativ for noen unge som ikke kan bo hjemme og der fosterhjem er prøvd eller ikke er et alternativ. Dette gjelder særlig ungdom på terskelen til selvstendighet, som ikke ønsker ny familie og som heller ikke trenger et spesialisert institusjonstilbud. Kommunale botiltak kan også fungere som et viktig ettervernstilbud for unge etter institusjonsopphold. For noen kommuner vil det være hensiktsmessig å inngå interkommunalt samarbeid med nabokommuner om botiltak for unge. En viktig del av arbeidet vil være å vurdere hvilke barn og unge som kan få et godt tilpasset tilbud i et kommunalt botiltak. Kommunale botiltak er et hjelpetiltak etter barnevernsloven.

Barneverntjenesten har i dag store utgifter knyttet til kjøp av tjenester fra private. Ved en eventuell etablering av kommunale botiltak vil det derfor også være aktuelt å se på muligheter for at flere tjenester kan samlokaliseres. Det kan for eksempel dreie seg om egnede lokaler for gjennomføring av kontrollerte samvær, andre hjelpetiltak til familier eller mulighet for å kunne tilby midlertidig husvære i akutsaker. I tillegg ville man kunne forhindre svært kostbare flyttinger ut av kommunen i akutte saker ved å ha muligheten til å overnatte barn og familier i trygge omgivelser gjennom de første dagene av en akutt fase.

Bomiljøarbeid i levekårsutsatte områder

Bomiljøarbeid i levekårsutsatte områder

Når det oppstår store forskjeller i levekår mellom ulike geografiske områder, har det nær sammenheng med tilbud og etterspørsel i boligmarkedet. Både kommunens generelle boligpolitikk og de boligsosiale innsatsene har dermed tette koblinger til innsatsen for å utjevne levekår. Som eksempel viser levekårskartleggingen en tydelig sammenheng mellom områder med høy andel barn i lavinntektsusholdninger og andelen leide boliger. Med høy andel leide boliger følger vanligvis også høyt nivå av inn- og utflytting noe som igjen kan bli en risiko for stabiliteten i nærmiljøet. Dette påvirker også boligprisene.

Det er som vist tidligere mange faktorer i boligmarkedet som kommunen alene ikke kan ha kontroll på, men kommunen har full kontroll på hvordan den selv skal opptre som aktør på leieboligmarkedet. For å øke bostabiliteten og botryggheten i de levekårsutsatte områdene kan kommunen unngå å kjøpe, bygge eller på andre måter framskaffe utleieboliger til vanskeligstilte grupper innenfor disse områdene. Dette er også i tråd med regjeringens planforventninger til kommunene. Kommunen kan også forlenge kontraktstiden på sine egne boliger for å redusere flyttehyppighetene og/eller benytte leie-til-eie modeller. Sist men ikke minst kan kommunen bidra til å styrke nærmiljøkvaliteten i områdene. "Målet med en områdesatsing er å bedre levekårene for innbyggere i spesifikke byområder med levekårsutfordringer, ved å styrke offentlige tjenester, lokalsamfunn, sosiale nettverk, tillit og kultur. Dette handler om å endre noen av strukturene og systemene som former menneskers liv, og dermed kompensere for konsekvensene av dårlige levekår.

Innsatsområder, mål, strategier og oppdrag

Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler

For å sikre en bærekraftig og inkluderende byutvikling, er det viktig å utnytte utbyggingstakten til å skape en mer variert boligsammensetning. Dette innebærer å planlegge for bomiljøer som inkluderer møteplasser, infrastruktur og universell utforming. Ved å innlemme disse elementene i nye utbygginger, kan vi skape levende og inkluderende nabolag som imøtekommer behovene til alle innbyggere, uavhengig av alder eller funksjonsevne.

I alle større utbygginger legger vi vekt på å inkludere boliger med tilvisningsavtaler. Dette kan bidra til at en andel av boligene blir tilgjengelige for vanskeligstilte grupper, noe som bidrar til sosial integrasjon og mangfold i nabolagene. Samtidig utreder vi boligsosiale tilleggsgevinster som kan oppnås i forbindelse med den generelle byutviklingen. Dette kan inkludere tiltak som fremmer sosial inkludering, økonomisk bærekraft og miljøvennlig utvikling.



Det bør også vurderes om endringer i eierstyringen av Isegran eiendom kan gi større boligsosial effekt. Ved å optimalisere eierstyringen kan man potensielt øke tilgjengeligheten av boliger for vanskeligstilte grupper og forbedre de sosiale forholdene i området.

For å øke attraktiviteten i boligområder utenfor sentrum, satser vi på kollektivtransport, reduserer overløpstrafikk og planlegger for at innbyggerne kan sykle eller gå til det de trenger. Dette bidrar til å skape mer bærekraftige og tilgjengelige nabolag, samtidig som det reduserer miljøbelastningen og forbedrer livskvaliteten for innbyggerne.

Styrking av nærmiljøkvaliteter i levekårsutsatte områder innebærer å forbedre fysiske omgivelser, øke tilgjengeligheten til tjenester og aktiviteter, og fremme sosialt samhold. Ved å sette søkelys på disse områdene kan vi bidra til å redusere sosiale ulikheter og forbedre levekårene for de mest sårbare gruppene i samfunnet.

Vi vil bidra til å integrere boligtilbud til vanskeligstilte grupper i hele byen. Dette kan oppnås ved å spre boligsosiale tiltak over hele kommunen og sikre at alle nabolag har en balansert befolkningssammensetning. På denne måten kan vi skape mer stabile og inkluderende lokalsamfunn.

Slik gjør vi det

- Utnytter utbyggingstakten for å få opp mer variert boligsammensetning og planlegger for bomiljø med møteplasser, infrastruktur og universell utforming.
- Vektlegger boliger med tilvisningsavtaler i alle større utbygginger.
- Utreder boligsosiale tilleggsgevinster som kan oppnås i forbindelse med den generelle byutviklingen (*se eksempel nedenfor*).
- Vurderer om det kan være hensiktsmessig med endringer i eierstyringen av Isegran eiendom kan gi større boligsosial effekt.
- Øker attraktiviteten i boligområder utenfor sentrum ved å satse på kollektivtransport, redusere overløpstrafikk og planlegge for at innbyggerne kan sykle eller gå til det de trenger.
- Styrker nærmiljøkvaliteter i levekårsutsatte områder.
- Integrerer boligtilbud til vanskeligstilte grupper i hele byen.

Eksempel: Hvordan kan åpningen av Veumbekken gi boligsosiale tilleggsgevinster?

Kommunen har begrenset med tomteareal i sentrum. Når Veumbekken skal åpnes opp for å sikre god overvannshåndtering må kommunen erverve en del tomteareal. Store deler av dette tomtearealet vil inngå i friarealet som skapes rundt bekkeløpet, men noe av tomtearealet kan også fristilles til andre formål når anleggsarbeidene er ferdige. Dette gir oss muligheter til utvikling i sentrum som vi sjelden har. Derfor inneholder denne planen et oppdrag om å utrede nærmere hvordan dette tomtearealet også kan benyttes til å oppnå en boligsosial merverdi. En utredning kan se på muligheter for å integrere boliger til personer som ellers ikke ville hatt råd til å bosette seg, eller fortsette å bo, i denne delen av byen. Det kan for eksempel være i form av leie-til-eie prosjekter eller universelt utformede utleieboliger for grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet i dag.

Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn



For å fremme deltagelse er det viktig å skape arenaer hvor innbyggerne kan bidra aktivt i lokalsamfunnet der de bor. Dette kan inkludere alt fra kulturtiltak, frivillige aktiviteter og prosjekter som styrker fellesskapet til tiltak som bidrar til å skape flere lokale arbeidsmuligheter.

En god dialog med innbyggerne og andre aktører i nabolagene er avgjørende for å øke kommunens omdømme som eiendomsforvalter. Gjennom regelmessige møter og samarbeidsprosjekter i bomiljøene

vil vi sikre at innbyggernes stemmer blir hørt og at deres behov og ønsker blir tatt hensyn til. Dette bidrar til å bygge tillit og skape et positivt omdømme for kommunen.

Gjennom tiltak som felles dugnader kan vi skape en større følelse av eierskap og ansvar blant innbyggerne. Dette forbedrer ikke bare de fysiske omgivelsene, men styrker også det sosiale samholdet i nabolaget. I tillegg vil vi utforske muligheter for å skape arbeidsplasser og arbeidstrening i forbindelse med vedlikehold av kommunal eiendom og uteområder.

Å sette barna først er en grunnleggende prioritet. Dette innebærer å sikre trygge og gode oppvekstvilkår for barn og unge, inkludert tilgang til grønne områder, trygge lekeplasser og fritidsaktiviteter. Ved å fokusere på barnas beste i alle beslutninger, kan vi legge grunnlaget for en sunn og trygg oppvekst.

For husstander med ustabile boforhold er det viktig å prioritere tiltak som øker bostabiliteten og reduserer flyttetakten. Dette kan inkludere økonomisk støtte, rådgivning og andre former for bistand som hjelper familier med å opprettholde stabile boforhold. Stabile boforhold gir trygghet og forutsigbarhet, noe som er spesielt viktig for barn og unge.

Å styrke innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer er også sentralt. Dette kan innebære å teste ut innovative løsninger og samarbeide med ulike aktører, både offentlige og private, for å finne de beste måtene å støtte innbyggerne på. Ved å være åpne for nye tilnærminger kan vi kontinuerlig forbedre tjenestene og tilbudene vi gir.

Risikovurdering ved bosetting av vanskeligstilte med særlige utfordringer knyttet til rus og psykisk uhelse er en kompleks og viktig oppgave som krever nøye planlegging og samarbeid mellom ulike aktører. Målet er å sikre at både de vanskeligstilte og deres naboer opplever trygghet og stabilitet i bomiljøet.

Videre kan det være hensiktsmessig å implementere tiltak som øker trygghet i området, for eksempel bedre belysning, tilstedeværelse av miljøvaktmestere, muligheter for konflikthåndtering eller gode rutiner for å tilkalle hjelp. Dette kan bidra til å skape trygghet og redusere risikoen for uønskede hendelser.

Slik gjør vi det

- Fremmer deltakelse og vektlegger innbyggernes egne ressurser og erfaringer.
- Øker kommunens omdømme som eiendomsforvalter gjennom god dialog med innbyggere og andre aktører i nabolag der kommunale boliger og institusjoner er plassert.
- Involvere innbyggerne i vedlikehold av kommunal eiendom og uteområder gjennom tiltak og etablering av lokale arbeidsplasser (*se eksempel nedenfor*).
- Setter barna først.
- Prioriterer tiltak som øker bostabilitet og reduserer flyttetakten for husstander med ustabile boforhold.
- Styrke innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer.
- Vurderer samfunnsikkerhet og risiko ved bosetting etter behov.

Eksempel: Nyttig arbeid og økt trivsel i levekårsutsatte områder

Gjennom områdesatsingen har vi etablert en metodikk og en rekke aktiviteter i de tre bydelshusene på Lisleby, Holmen/sentrum og Sellebakk. Aktivitetene er utviklet i samarbeid med innbyggerne. Vi

har også erfaringer med miljøvaktmesterordninger i Boligbygg og på Grønlien. Vi ønsker nå å sette disse erfaringene sammen og bygge videre på dette. Kan vi skape arbeidsplasser og arbeidstrening i forbindelse med:

- (i) vedlikehold av kommunale boliger, bygninger og uteområder i levkårsutsatte områder og
- (ii) restaurering og gjenbruk av hensatte møbler og utstyr samt overskuddsmaterialer fra oppussing på kommunale eiendommer

Innsatsen kan bidra til å aktivisere personer som trenger arbeidstrening, ungdom som ønsker praktiske opplæringsløp eller eldre som ønsker å gjøre noe praktisk der de bor. Kanskje kan vi samtidig oppnå å redusere noe av utgiftene til tomgangsleie i kommunale boliger og bedre kommunens omdømme som eiendomsforvalter. I tillegg kan innsatsen bidra til økt bevissthet på bærekraft og gjenbruk.

Kunnskapsbasert og helhetlig kommunal ressursbruk



For å sikre en bærekraftig og effektiv forvaltning av kommunale boliger, er det avgjørende å gjennomføre tilstandsvurderinger av alle kommunale boliger. Dette gir et klart bilde av vedlikeholdsbehovene og gjør det mulig å utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold. En slik plan bidrar til å redusere utgifter til tomgangseie ved å sikre at boligene holdes i god stand og er attraktive for leietakere.

Kommunen besitter mye kunnskap om boligbehov for ulike målgrupper, men så langt har denne kunnskapen ikke vært sammenstilt ett sted. For å få en enda mer helhetlig oversikt over behov, og mulighet for å sette opp langsiktige prognoser utformes en samlet boligbehovsplan for kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester. Denne planen skal kartlegge behovene i kommunen og sikre at det finnes et tilstrekkelig og variert tilbud av boliger som dekker ulike

behov på tvers av tjenesteområdene. Ved å ha en helhetlig kunnskapsbase kan kommunen bedre planlegge og tilpasse boligtilbudet til befolkningens behov.

Videre er det viktig å utvikle en strategi for framskaffelse og salg av kommunale boliger som er behovsdrivet og basert på boligbehovsplanen. Dette innebærer å identifisere hvilke boliger som skal beholdes, oppgraderes eller selges, og hvordan nye boliger skal anskaffes. En slik strategi sikrer at boligtilbudet er tilpasset de faktiske behovene i kommunen og at ressursene brukes effektivt.

I saksbehandling av boligtildeling er det avgjørende å vektlegge barnets beste. Dette betyr at barnas behov og rettigheter alltid skal være i fokus, og at beslutninger tas med tanke på å sikre trygge og gode oppvekstvilkår.

Kvalitetssikring av tjenester gjennom brukermedvirkning på individ- og systemnivå er også en nøkkelprioritet. Dette bidrar til økt brukertilfredshet og bedre tjenester.

Et tett samarbeid med fylkeskommunen, andre kommuner, KS og statlige aktører er nødvendig for å øke kommunens økonomiske handlingsrom i det boligsosiale arbeidet. Gjennom samarbeid kan kommunen dra nytte av eksterne ressurser og kompetanse, og sikre en helhetlig tilnærming til boligsosiale utfordringer.

En utredning av muligheter for å innføre kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten, kan øke variasjonen i kommunens tilbud til sårbare barn og unge.

Slik gjør vi det:

- Tilstandsvurderer alle kommunale boliger og utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold og reduksjon av utgifter til tomgangsleie.
- Utformer en samlet boligbehovsplan for kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester.
- Utvikler en strategi for framskaffelse og salg av kommunale boliger som er behovsdrivet og basert på boligbehovsplanen.
- Vektlegger barnets beste ved alle vurderinger av boforhold og boligtildeling.
- Kvalitetssikrer tjenester gjennom brukermedvirkning på individ- og systemnivå.
- Er en pådriver for tett samarbeid med fylkeskommunen, andre kommuner, KS og statlige aktører for å øke kommunens økonomiske handlingsrom i det boligsosiale arbeidet.
- Utreder innføring av kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten.

Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid



For å sikre at innbyggerne kan bo i eget hjem så lenge som mulig, legger vi stor vekt på tidlig innsats på tvers av tjenestene. Ved å samarbeide på tvers av ulike sektorer og tjenester identifiserer vi behov tidlig og setter inn tiltak som fremmer mestring og selvstendighet. Dette gjør at innbyggerne kan opprettholde god livskvalitet og bo hjemme lengst mulig.

Vi utvikler et helhetlig og differensiert botilbud som inkluderer ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg. Dette sikrer at vi kan tilby boliger som dekker ulike behov og livssituasjoner. Samtidig etablerer vi klare rutiner for tildeling av disse boligene.

Lærings- og mestringstiltak er viktige for å gjøre innbyggerne mest mulig selvstendige på boligmarkedet. Gjennom tiltak som boligskole, kan vi gi innbyggerne nødvendig kunnskap og ferdigheter for å mestre boforholdene sine. Dette inkluderer opplæring i økonomistyring, vedlikehold av boligen og andre praktiske ferdigheter.

For innbyggere med funksjonsnedsettelse planlegger vi boligtilbud fra 15 års alder, med fokus på likeverdige og varige løsninger. Vi benytter modeller som eie-først og leie-til-eie for å gi disse innbyggerne mulighet til å eie sin egen bolig. Dette bidrar til økt selvstendighet og trygghet.

Aktiv bruk av velferdsteknologi og tilrettelegging i boligen er også sentralt for å støtte innbyggerne i å bo hjemme. Ved å tilrettelegge boligen etter den enkeltes behov, kan vi skape et trygt og funksjonelt hjemmemiljø. Vi ser behovet for å etablere en arena eller treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi. Dette kan gi innbyggerne mulighet til å prøve ut ulike løsninger i trygge omgivelser før de iverksettes i deres egne hjem.

For personer med utfordringer knyttet til rus samt psykisk og fysisk helse, gir vi tett og langsiktig oppfølging. Dette inkluderer både praktisk støtte og rådgivning, slik at de kan opprettholde stabile boforhold og unngå utkastelser og perioder med bostedsløshet.

Slik gjør vi det

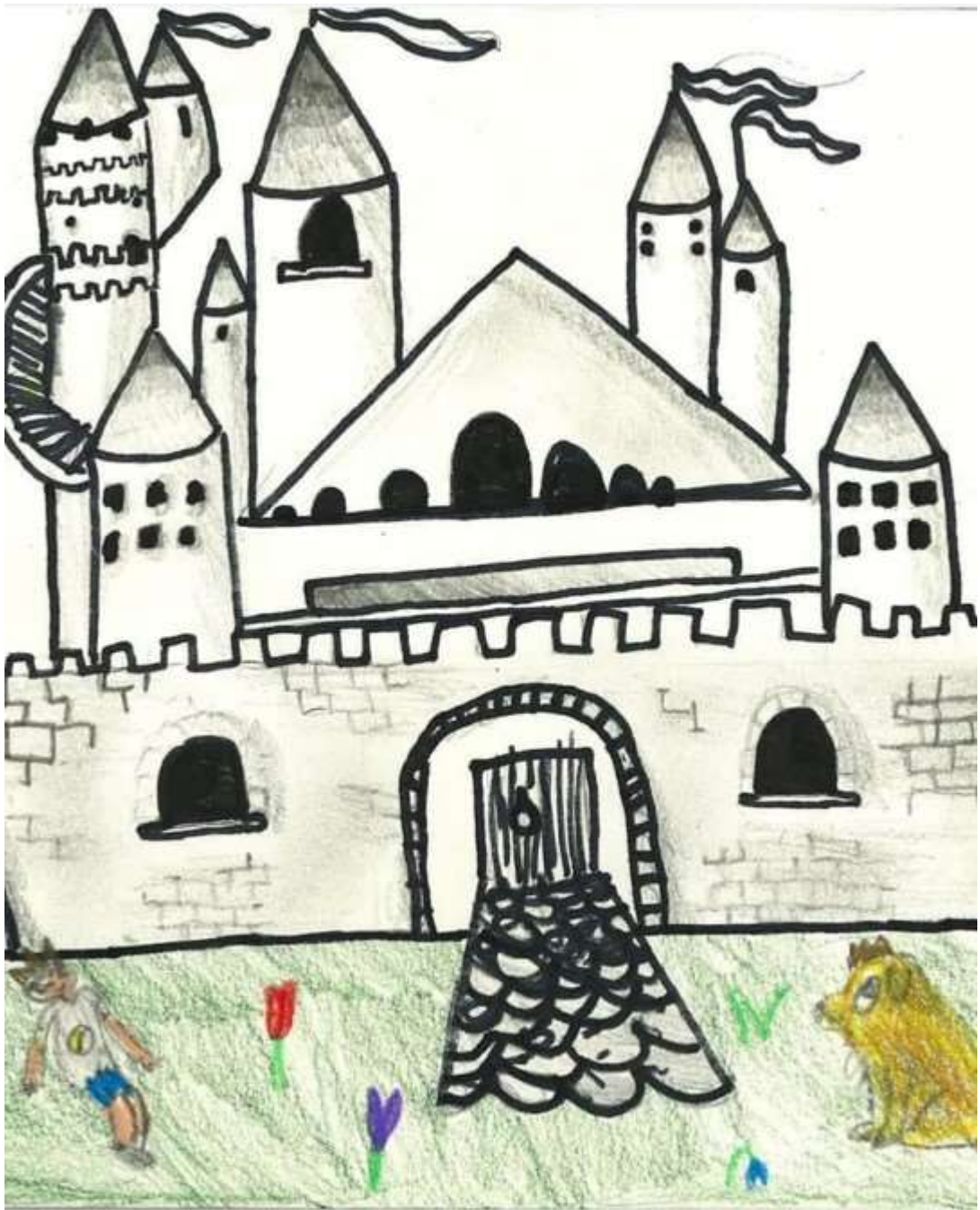
- Gir innbyggerne mulighet til å bo i eget hjem så lenge som mulig gjennom tidlig innsats på tvers av tjenestene og vektlegging av mestring og selvstendighet.
- Utvikler et helhetlig og differensiert botilbud med tilhørende rutiner for tildeling av hhv. ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg.
- Etablerer lærings- og mestringstiltak som gjør innbyggerne mest mulig selvstendige på boligmarkedet (*se eksempel nedenfor*).
- Planlegger boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelse fra 15 års alder og vektlegger likeverdige og varige løsninger. Vi benytter eie-først og leie-til-eie modeller når det er ønskelig.
- Gir innbyggerne mulighet for å bo i eget hjem så lenge som mulig gjennom aktiv bruk av velferdsteknologi og tilrettelegging i boligen.
- Etablerer en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi.
- Forebygger bostedsløshet for personer med utfordringer knyttet til rus samt psykisk og fysisk helse og gir tett og langsiktig oppfølging.

Eksempel: Boligskolen Bo-i-Fred

Informasjon og kunnskap er en viktig forutsetning for å kunne mestre hverdagen på alle livets arenaer. Det gjelder også når vi skal etablere oss og skape oss et nytt hjem eller få oversikt over eget nærmiljø. Tilgang til informasjon er ofte ikke tilstrekkelig. Mennesker trenger i tillegg muligheter for å lære sammen med andre eller få råd og veiledning for å kunne ta den nye kunnskapen i bruk. Derfor ønsker vi å utvikle Boligskolen i Fredrikstad (Bo-i- Fred). Vi vil bygge ny kunnskap på de erfaringene og ressursene som innbyggerne allerede besitter. Med en boligskole kan vi eksempelvis bidra til å øke forståelsen for mekanismer i boligmarkedet, kontraktsforhold, lån og sparing, naboforhold, praktiske ferdigheter i vedlikehold av bolig samt integrering i lokalsamfunnet og i kultur- og fritidsaktiviteter. Bo-i-Fred kan bestå av flere moduler og tilbys til flyktninger som er deltagere på introduksjonsprogrammet, nye innbyggere i kommunen, vanskeligstilte på boligmarkedet og alle andre interessert.

Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen

For å
kunne løse
de store



samfunnsutfordringene knyttet til bærekraft, boligbehov og klima må kommunen både ha kunnskap og kraft til å kunne fornye seg. Det innebærer at vi må involvere alle gode krefter og samarbeide på nye måter. For å lykkes er det viktig å investere i opplæring og kompetansebygging blant ansatte i kommunen, innbyggerne og samarbeidspartnerne.

For å fremme en helhetlig og innovativ tilnærming til bolig- og byutvikling, er det viktig å øke mulighetene for samskaping mellom det offentlige, kompetansemiljøer og næringslivet. Ved å bringe sammen ulike aktører kan vi bidra til mer bærekraftige og effektive løsninger. Samskaping gir rom for å utvikle nye ideer og tilnærminger som kan møte innbyggernes ønsker og behov på en bedre måte.

Etableringen av en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen gir en plattform for regelmessig dialog og samarbeid. Dette bidrar til å bygge tillit og styrke samarbeidet mellom offentlig og privat sektor, noe som er avgjørende for å realisere ambisiøse bolig- og byutviklingsprosjekter.

I samarbeid med bransjen utvikler og tilbyr vi flere boligkjøpsmodeller for mellomgruppene. Dette inkluderer modeller som del-eie og leie-til-eie, som gjør det mulig for flere å komme inn på boligmarkedet. Ved å tilpasse boligkjøpsmodeller til ulike behov og økonomiske situasjoner, kan vi sikre at flere har mulighet til å eie sin egen bolig og oppnå større økonomisk trygghet.

På sikt kan dette samarbeidet stimulere til eksperimentelle prosjekter med fokus på bærekraft, alternative boformer, prosjekter som utforsker nye byggematerialer og energiløsninger mv. For å fremme slike innovasjoner må kommunen vurdere å åpne opp for forenklete godkjenningsprosesser. Dette gjør det lettere å teste ut nye ideer og løsninger, og bidrar til å akselerere utviklingen av bærekraftige og fremtidsrettede boligtilbud.

Slik gjør vi det

- Øker mulighetene for samskaping mellom det offentlige, kompetansemiljøer og næringslivet i bolig- og byutviklingen.
- Etablerer en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen.
- Utvikle og tilbyr flere boligkjøpsmodeller for mellomgruppene i samarbeid med bransjen.
- Stimulerer til eksperimentelle prosjekter med fokus på bærekraft og alternative boformer og åpner opp for forenklete godkjenningsprosesser i disse prosjektene.

Mål

FN bærekraftsmål	Hovedmål	Delmål
17 - Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling	En kommune, et forsknings- og utviklingsmiljø og et næringsliv som sammen stimulerer til nyskaping, innovasjon og entreprenørskap	
03 - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder 05 - Oppnå likestilling og styrke jenters og kvinners stilling i samfunnet 08 - Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle	Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivsel	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.
03 - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder 05 - Oppnå likestilling og styrke jenters og kvinners stilling i samfunnet 08 - Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle		Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status.
16 - Fremme fredelige og inkluderende samfunn for å sikre bærekraftig utvikling, sørge for tilgang til rettsvern for alle, og bygge velfungerende, ansvarlige og inkluderende institusjoner på alle nivåer	Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn	Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer.
16 - Fremme fredelige og inkluderende samfunn for å sikre bærekraftig utvikling, sørge for tilgang til rettsvern for alle, og bygge velfungerende, ansvarlige og inkluderende institusjoner på alle nivåer		Alle bor trygt, i egnet bolig.

Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.

Slik gjør vi det:

- Prioriterer tiltak som øker bostabilitet og reduserer flyttetakten for husstander med ustabile boforhold.
- Samordner kommunens virkemidler på bolig- og arbeidsområdet.
- Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø.
- Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer.
- Styrker arbeidsinkludering gjennom samarbeidet mellom NAV, arbeidsgivere og helsetjenesten.
- Bidrar til økt samhandling mellom lokalt næringsliv og skole på alle nivåer (ungdomsskole, videregående opplæring, høyskole og fagskole).
- Tilrettelegger for etter- og videreutdanning, gjennom dialog og samhandling mellom utdanningsinstitusjonene.
- Prioriterer arbeidsplassutvikling og økt sysselsetting, og er en næringsvennlig kommune.

Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status.

Slik gjør vi det:

- Tilrettelegger for likeverdig tilgang til tjenester og tilbud.
- Styrker befolkningens forutsetninger for å ta vare på egen helse (helsekompetanse), og gir innbyggerne mulighet til å ta eierskap over eget liv.
- Planlegger tjenester og tilbud basert på innbyggernes behov.
- Legger universell utforming til grunn for kommunens fysiske omgivelser, tjenester og tilbud.

Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer.

Slik gjør vi det:

- Styrker hensynet til sosial bærekraft i arealplanleggingen.
- Fremmer og legger til rette for fysisk aktivitet, hverdagsaktivitet og gode naturopplevelser.
- Etablerer, vedlikeholder og tilgjengeliggjør sosiale møteplasser, lekeplasser, nærmiljøparker og -anlegg, for alle.
- Etablerer nye og bevarer eksisterende grøntområder og friarealer.
- Sikrer at bomiljøer gir mulighet til deltakelse og aktivitet.
- Sikrer at utearealene i skoler og barnehager fremmer helse og trivsel.
- Tilrettelegger for flerbruk av kommunale bygg og uteanlegg.
- Styrker kulturarenaenes rolle som møteplasser.
- Sikrer innbyggermedvirkning i kommunale prosesser.

Alle bor trygt, i egnet bolig.

1. Forebygge og redusere bostedsløshet
2. De som har behov, får bistand til å mestre boforholdet
3. Utvikle differensierte botilbud
4. Redusere levekårsforskjeller mellom geografiske områder, utvikle levende lokalsamfunn og gode møteplasser

Strategier

Boligplan for Fredrikstad kommune

Navn på strategien	Delmål	Hovedmål
Forebygge og redusere bostedsløshet.	Alle bor trygt, i egnet bolig.	Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn
De som har behov, får bistand til å mestre boforholdet.	Alle bor trygt, i egnet bolig.	Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn
Utvikle differensierte botilbud.	Alle bor trygt, i egnet bolig.	Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn
Samordner kommunens virkemidler på bolig- og arbeidsområdet.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse
Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse
Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse
Sikrer innbyggermedvirkning i kommunale prosesser.	Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer.	Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn
Tilrettelegger for likeverdig tilgang til tjenester og tilbud.	Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status.	Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse
Planlegger tjenester og tilbud basert på innbyggernes behov.	Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status.	Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse
Prioriterer tiltak som øker bostabilitet og reduserer flyttetakten for husstander med ustabile boforhold.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse
Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.		En kommune, et forsknings- og utviklingsmiljø og et næringsliv som sammen stimulerer til nyskaping, innovasjon og entreprenørskap
Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse

Oppdrag

Navn	Delmål	Strategi
Botrygghet for barnefamilier i kommunale bolig.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold.
Etablere en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi.	Legge til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø.	
Etablere en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen.		Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.
Etablere et beboerråd for beboere i kommunale boliger.	Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer.	Sikrer innbyggermedvirkning i kommunale prosesser.
Gjennomføre vurderinger av samfunnssikkerhet og risiko ved bosetting, etter behov.	Legge til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø.	
Identifisere muligheter for flere boliger med tilvisningsavtaler.		Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.
Kvalitetssikre boligsosiale tjenester gjennom brukermedvirkning.	Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status.	Tilrettelegger for likeverdig tilgang til tjenester og tilbud.
Langsiktig planlegging av boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelse.	Alle bor trygt, i egnet bolig.	De som har behov, får bistand til å mestre boforholdet.
Overgang til eid bolig for personer med nedsatt funksjonsevne.	Legge til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø.	

Boligplan for Fredrikstad kommune

Navn	Delmål	Strategi
Overgang til eid bolig for varig vanskeligstilte barnefamilier	Alle i Fredrikstad skal kunne delta i, skape og oppleve kunst og kultur som inkluderer, engasjerer og gir meningsfulle liv.	Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold.
Redusere utgifter til tomgangsleie i kommunale boliger.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø.
Samordnet innsats for personer med utfordringer knyttet til rus og/ eller psykiatri og somatisk sykdom.	Alle bor trygt, i egnet bolig.	Forebygge og redusere bostedsløshet.
Styrke den statlige bostøtteordningen.	Alle i Fredrikstad skal kunne delta i, skape og oppleve kunst og kultur som inkluderer, engasjerer og gir meningsfulle liv.	
Styrke nye innbyggers kunnskap om å bo og leve i Fredrikstad.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer.
Styrke overgang til eid bolig for familier i mellomgruppen.		
Tilstandsvurdere alle kommunale boliger.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø.
Utarbeide en helhetlig plan for kommunens boligbehov til alle vanskeligstilte grupper.	Alle bor trygt, i egnet bolig.	Utvikle differensierte botilbud.
Utrede boligsosiale gevinster som kan oppnås ved åpningen av Veumbekken.		Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.
Utrede innføring av kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten.	Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status.	Planlegger tjenester og tilbud basert på innbyggernes behov.
Vurdere fordeler og ulemper med å eie egne akuttboliger vs. kjøp av tjenester.	Alle i Fredrikstad skal kunne delta i, skape og oppleve kunst og kultur som inkluderer, engasjerer og gir meningsfulle liv.	Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold.
Være en pådriver for å gjeninnføre det statlige tilskuddet til utleieboliger.	Alle i Fredrikstad skal kunne delta i, skape og oppleve kunst og kultur som inkluderer, engasjerer og gir meningsfulle liv.	
Være en pådriver for å gjennomgå og endre de statlige støtteordningene til flykninger.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer.
Øke trivsel og sysselsetting i levekårsutsatte områder gjennom tjenesteutvikling og reduserte utgifter til tomgangseie.	Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.	Samordner kommunens virkemidler på bolig- og arbeidsområdet.

Botrygghet for barnefamilier i kommunale bolig.

Benytte leiekontrakter med inntil sju års varighet for varig vanskeligstilte barnefamilier med barn under 14. Vurderingen skal bygge på at overgang til eie ikke er et alternativ og at bostabilitet vurderes som det beste for barna og for foreldrenes mulighet til å gi barna en trygg og god oppvekt.

Etablere en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi.

Utrede muligheter for å etablere en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi.

Etablere en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen.

Etablere en arena for samhandling med bolig- og byggebransjen (innovasjonssenter for bolig- og byutvikling).

Etablere et beboerråd for beboere i kommunale boliger.

Etablere et bindeledd mellom beboerne i kommunale boliger og kommunen. Rådet kan utgjøre en dialogpartner for kommunen og bestå av både beboere og representanter for relevante brukerorganisasjoner.

Gjennomføre vurderinger av samfunnssikkerhet og risiko ved bosetting, etter behov.

Ved planlegging av nye boliger for personer med samtidige alvorlige psykiske lidelser, rusproblematikk og somatiske sykdommer og ved bosetting av personer i denne gruppa skal det rutinemessig gjennomføres risikovurderinger og vurderinger av samfunnssikkerhet.

Identifisere muligheter for flere boliger med tilvisningsavtaler.

Drøfte muligheter for etablering av boliger med tilvisningsavtaler i alle større utbyggingssaker.

Kvalitetssikre boligsosiale tjenester gjennom brukermedvirkning.

Innføre årlig brukerundersøkelse blant beboere i kommunale boliger og mottagere av andre boligsosiale tjenester.

Langsiktig planlegging av boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelse.

Planlegge boligform for alle personer med funksjonsnedsettelse fra 15 års alder, og dokumentere den enkeltes medvirkning i prosessen og i valg av bosted.

Langsiktig planlegging skal bidra til at flere personer med nedsatt funksjonsevne får mulighet til å eie egen bolig og bidra til størst mulig grad av selvstendighet.

Bygger på erfaringene gjort i oppfølgingen av levemittliv, plan for livslange tjenester)

Overgang til eid bolig for personer med nedsatt funksjonsevne.

Modeller for leie til eie og eie først skal tas varig og systematisk i bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal fastsettes kriterier og årlige måltall.

Kriteriene skal bygge videre på mål og erfaringer gjort i oppfølgingen av strategien #LeveMittLiv vedtatt av bystyret 21.10.21

Overgang til eid bolig for varig vanskeligstilte barnefamilier

Modeller for leie til eie og eie først skal tas systematisk i bruk for varig vanskeligstilte barnefamilier. Det skal fastsettes kriterier og årlige måltall.

Utviklingen av kriterier skal være kunnskapsbasert. Erfaringer fra prosjektet «bolig og bostabilitet» finansiert gjennom områdesatsingen samt erfaringer fra andre kommuners leie-til eie modeller skal inngå i kunnskapsgrunnlaget. Eksempelvis har andre kommuner etablert øremerkede tilskuddsordninger til formålet og benytter økonomisk sosialhjelp i vurderingen av familiens betjeningsevne.

Oppgave tilhørende oppdrag ovenfor: Fremme en sak til budsjett 2026 om avsetning av tilskuddsmidler som kan anvendes i kombinasjon med startlån og økonomisk sosialhjelp for å fremme overgang fra leie til eie for varig vanskeligstilte barnefamilier.

Redusere utgifter til tomgangsleie i kommunale boliger.

Synliggjøre og utnytte muligheter for å redusere tomgangsleie i kommunale boliger gjennom deltagelse i prosjektet «Nyttig arbeid- bærekraftig bomiljø».

Samordnet innsats for personer med utfordringer knyttet til rus og/ eller psykiatri og somatisk sykdom.

Tidlig og samordnet innsats for å forebygge bostedsløshet for personer med utfordringer knyttet til rus og/ eller psykiatri og somatisk sykdom.

Utvikle et differensiert botilbud for målgruppa der både midlertidige og varige tilpassede botilbud inngår samt tilbud om lavterskel og oppsøkende helsetjenester.

Styrke den statlige bostøtteordningen.

Dokumentere kommunens samlede utgifter til bokostnader for økonomisk vanskeligstilte og sammenhenger mellom disse utgiftene og for lav treffsikkerhet i den statlige bostøtteordningen. Etablere strategisk samarbeid med andre kommuner, KS og fylkeskommunen for å styrke den statlige bostøtten.

Styrke nye innbyggers kunnskap om å bo og leve i Fredrikstad.

Etablere en boligskole for å gi råd og veiledning om boligmarkedet og det å bo og leve i Fredrikstad. Vektlegge innbyggernes egne ressurser og erfaringer og bidra til mestring. Øke forståelsen for boligmarkedet, kontraktsforhold, lån og sparing, naboforhold, integrering i lokalsamfunnet samt praktiske ferdigheter i vedlikehold av bolig.

Skolen kan tilbys til flykninger på introprogrammet, nye innbyggere i kommunen, vanskeligstilte på boligmarkedet og andre interesserte.

Styrke overgang til eid bolig for familier i mellomgruppen.

Utvikle Fredrikstad-modeller for del-eie og boligetablering for barnefamilier i mellomgruppene.

Tilstandsvurdere alle kommunale boliger.

Gjennomføre tilstandsvurderinger av samtlige boliger kommunen eier så raskt som mulig og senest innen 31.12.25.

Utarbeide en vedlikeholdsplan og en plan for avhending av kommunale boliger som er uegnet for målgruppene.

Utarbeide en helhetlig plan for kommunens boligbehov til alle vanskeligstilte grupper.

Det innføres en praksis med en samlet «plan for helse og omsorgsbygg og boligbehov for vanskeligstilte grupper». Planen bygger videre på dagens arbeid med plan for helse og omsorgsbygg og kartlegginger av boligbehov som allerede gjøres. Når alle boligbehovene samles i en plan vil det gjøre det enklere å jobbe samordnet helhetlig og kostnadseffektivt. En helhetlig boligbehovsplan vil omfatte boligbehovene som i dag er dekket av plan for helse- og omsorgsbygg, kommunens behov for boliger av lengre varighet for grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet og har behov for tilpasset bistand slik dette er definert i Boligsosiallovens § 2 og § 6 og gjerne også kommunens behov for å framskaffe midlertidige/akuttboliger.

En slik samlet plan bør også utformes med sikte på å imøtese de nye kravene til å definere overordnede mål og samordning på tvers i det boligsosiale arbeidet slik dette framkommer i plan- og bygningslovens kapittel 11, pbl § 10-1 og boligsosialloven § 5.

Utrede boligsosiale gevinster som kan oppnås ved åpningen av Veumbekken.

I utredningen skal det tas utgangspunkt i om tomteareal som likevel må erverves for å sikre god overvannshåndtering også kan benyttes for å oppnå boligsosiale gevinster, eksempelvis utvikle leie-til-eie prosjekter, del-eie modeller eller universelt utformede utleieboliger.

Det nedsettes en tverrfaglig arbeidsgruppe og en konkret framdriftsplan innen 1.6.25

Utrede innføring av kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten.

Utrede muligheter for å innføre kommunale botiltak som del av barneverntjenestens virkemidler ihht anbefalingene gitt i NOU 2023:24. Som del av utredningen kan det kartlegges behov, økonomiske konsekvenser og foretas avgrensninger ift tiltak i institusjon, i fosterhjem og i egen bolig som del av ettervernet. På denne bakgrunn kan det også fastsettes krav til kvalitet. Utredningen kan også omfatte muligheter for sambruk og kartlegge om kommunen besitter eiendom som kan være egnet for formålet.

Vurdere fordeler og ulemper med å eie egne akuttboliger vs. kjøp av tjenester.

Utrede økonomiske og kvalitetsmessige konsekvenser av å etablere kommunale akuttboliger vs kjøp i markedet.

Være en pådriver for å gjeninnføre det statlige tilskuddet til utleieboliger.

Etablere strategisk samarbeid med andre kommuner, KS og fylkeskommunen for å gjeninnføre det statlige tilskuddet til utleieboliger.

Være en pådriver for å gjennomgå og endre de statlige støtteordningene til flykninger.

Være en pådriver for å gjennomgå og endre de statlige støtteordningene til flykninger; med sikte på at kommuner med stor sekundærttilflytting av flyktninger som ikke er økonomisk selvhjulpne bør kompenseres bedre.

Dokumentere de reelle merutgiftene til bolig og andre helse- og sosiale tiltak i forbindelse med sekundærttilflytting og etablere samarbeid med andre kommuner, fylkeskommunen m.fl.

Øke trivsel og sysselsetting i levekårsutsatte områder gjennom tjenesteutvikling og reduserte utgifter til tomgangseie.

Identifisere muligheter for å skape arbeidsplasser og arbeidstrening i forbindelse med

a) vedlikehold av kommunale bygninger, boliger og uteområder i levkårsutsatte områder

b) restaurering og gjenbruk av hensatte møbler og utstyr samt overskuddsmaterialer fra oppussing på kommunale eiendommer

Bygge videre på erfaringer med tjenesteutvikling og etablerte aktiviteter i de tre bydelshusene på Lisleby, Holmen og Sellebakk (program for områdesatsing) samt miljøvaktmesterordningene i Boligbygg og på Grønlien.

Jobbe kunnskapsbasert og innhente andres erfaringer for eksempel «Nyttig arbeid» og «Nyttig butikk» i regi av Oslo kommune.

Kilder og fotokreditering

Astrup, K & Pedersen, A.W. (2024, 7. oktober). Boligpolitikken svikter sårbare barnefamilier. *Dagens Næringsliv*. [Boligpolitikken svikter sårbare barnefamilier | DN](#)

Boligsosialloven. (2023). *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet*. (LOV-2022-12-20-121). Lovdata. [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet \[boligsosialloven\] - Lovdata](#)

Departementene. (2024). Vårt felles ansvar – ny retning for barnevernets institusjonstilbud. [Vårt felles ansvar - ny retning for barnevernets insittusjonstilbud](#)

Eika, A., Tønnessen, M., Astrup, K. & Nordahl, B. (2022). *Boligmarkedsanalyse: Fredrikstad mot 2035* (NIBR- Rapport 2022:10). By- og Regionforskningsinstituttet/ OsloMet. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/11250/3045754>

FN. (1989). *Konvensjon om barnets rettigheter*. [Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett \(menneskerettsloven\) - Vedlegg 8. FNs konvensjon om barnets rettigheter med protokoller \(norsk oversettelse\) - Lovdata](#)

FN. (1966). *Konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØKS)*. [Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett \(menneskerettsloven\) - Vedlegg 4. Den internasjonale konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter \(nors... - Lovdata](#)

FN. (2006). *Konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne*. [FN-konvensjonen om rett til menneske med nedsett funksjonsevne \(CRPD\) - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/fn-konvensjonen-om-rettar-til-menneske-med-nedsett-funksjonsevne-crpdpd)

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id298>

Meld. St. 13 (2023-2024) *Bustadmeldinga - ein heilskapeleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*. Kommunal- og distriktsdepartementet <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/>

NOU 2023: 24. (2024). *Med barnet hele vegen – Barneverninstitusjoner som har barnas tillit*. Barne- og familiedepartementet

Plan- og bygningsloven (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](https://lovdata.no/dokument/norg/lov/2008-06-27-71)

Prop. 132 L (2021-2022). *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale området* (Boligsosialloven). [Prop. 132 L \(2021-2022\) - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-132-l-2021-2022/id298)

Østre Viken kommunerevisjon, ØVKR. (2023). *Forvaltningsrevisjon. Boligforvaltning - kommunale utleieboliger*. Rapport 28.08.2023

Fotokreditering:

Kapittel 1, Innledning og planavgrensing: Bilde av gatekunst fra Holmen. Kreditering: Fredrikstad kommune.

Kapittel 2, Rammebetingelser og utfordringsbilde: Bilde av kraner. Kreditering: Fotograf Svein Hansen.

Kapittel 3, Det sosiale boligarbeidet i Fredrikstad. Bilde av mennesker under Glommafestivalen. Kreditering: Henrik Jensen Finskud.

Kapittel 4, Innsatsområder, mål, strategier og oppdrag. Bilde av Fredrikstadbrua. Kreditering: Fredrikstad kommune.



Planprogram for Boligplan 2023–2030

Vedtatt av Bystyret 24.03.2022

Innhold

Innledning.....	3
Bakgrunn og formål	3
Planprogram.....	3
Føringer for planarbeidet.....	4
Planprosessen med frister og deltakere.....	4
Status	5
Tidligere planer.....	5
Utviklingen i boligmarkedet.....	7
Hovedtema i planen	7
Planens hovedformål	7
Organisering og forankring	7
Boligproduksjonens størrelse og lokalisering	8
Alternative boformer	8
Boligmarkedene.....	8
Bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.....	8
Geografisk fordeling av levekår og integrering	9
Medvirkning.....	10
Behov for utredning.....	10

Innledning

Bakgrunn og formål

Boligplanen er forankret i planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024, vedtatt i bystyret den 17.06.2021 der det står:

«Plan for framtidig målrettet boligpolitikk og tiltak som skal tilrettelegge for godt boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser. Tre fokusområder: Bolig, tjenester og boligsosial politikk. Knyttet til mål og tiltak i nasjonal strategi 2021–2044, og til overordnet planverk: Sosial- økonomisk- og miljømessig bærekraft og tilhørende innsatsområder. Erstatte tidligere boligsosial plan og kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan.»

Den nye planen skal være en temaplan og gjelde for perioden 2023–2030, med rullering etter fire år.

Regjeringen la 2. desember 2020 fram strategien *Alle trenger et trygt hjem – Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)*.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdater-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

I strategien er det definert fire mål som skal forsterke den boligsosiale innsatsen i årene som kommer. Det legges fram flere tiltak for hvert mål. Et av tiltakene er en ny lov, som klargjør kommunenes ansvar på det boligsosiale området.

Boligsituasjonen er sterkt knyttet til befolkningsutviklingen i en kommune, og forholdet mellom tilbud og etterspørsel av boliger er en av de viktigste faktorene som påvirker boligprisene og dermed muligheten til å skaffe seg egen bolig. Boligplan 2023–2030 skal legge til rette for et tilstrekkelig variert boligtilbud innen rammen av et budsjettnivå som de boligsøkende kan makte. Den skal legge til rette for en boligpolitikk som er kunnskapsbasert, tverrfaglig, systematisk og basert på medvirkning. Formålet med planen er, gjennom målrettet boligpolitikk og målrettede tiltak, å legge til rette for godt boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser.

Planprogram

I henhold til plan- og bygningsloven skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet for alle regionale planer, kommuneplaner og kommunedelplaner.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og hvordan det skal legges til rette for medvirkning. En kommunedelplan er en betegnelse på en plan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder (sektorer).

Boligplan 2023–2030 skal være en temaplan. Temaplaner kan og bør innebære medvirkning fra berørte aktører, for å sikre en god og forankret plan. De må imidlertid ikke (men kan) følge plan- og bygningslovens bestemmelser om blant annet medvirkning og høringstid. I denne temaplanen forventes det stor interesse fra berørte aktører og interessenter, og det er derfor utarbeidet et planprogram, for å sikre at vi får inkludert vesentlige temaer og problemstillinger helt fra starten av arbeidet med planen.

Føringer for planarbeidet

Planen er forankret i *Planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024*. Kommuneplanens samfunnsdel, *Fredrikstad mot 2030*, legger strategiene for å bygge framtidens Fredrikstad, også på dette feltet; «*Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetting av boliger*».

Kommuneplanens samfunnsdel, «Fredrikstad mot 2030», slår videre fast følgende: «*I 2030 vil vi nærme oss 94 000 innbyggere og for å vokse på riktig måte må vi ha mål og strategier som sikrer sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. For oss handler denne modellen om hvordan det skal være å leve, å skape, og å møte fremtiden i Fredrikstad*».

I Fredrikstad kommunes siste befolkningsprognose er forventet befolkningsvekst korrigert noe ned. Antatt befolkningsvekst gir et boligbehov på ca. 5500 boliger for perioden fram til 2035.

Planen skal beskrive kommunens boligpolitiske strategier og tiltak i planperioden for hele boligmarkedet i kommunen, samt framtidige boligtilbud til alle innbyggerne. Boliger og tjenester i bolig for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg, eller beholde, en tilfredsstillende bolig på egenhånd, har et spesielt fokus.

Videre skal planen omhandle kompetanseutvikling på det boligsosiale området og foreslå tiltak og handling for å få opparbeidet best mulig kompetanse, bruk av denne og riktig kompetanse til rett person på rett nivå til rett tid.

Kommuneplanens samfunnsdel og plan- og bygningsloven gir de viktigste formelle rammene for boligplanen. Andre sentrale dokumenter i arbeidet med boligplanen er stortingsmeldinger, NOUer og kunnskapsoppsummeringer på boligfeltet, og kommunal- og moderniseringsdepartementets nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem». Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 legges til grunn for arbeidet.

Planarbeidet vil også hensynta og bidra til å følge opp andre relevante planer og politiske vedtak i Fredrikstad kommune, som rullering av arealplanen, Kommunedelplan folkehelse og levekår 2023–2030 og Strategi for Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre i Fredrikstad.

Planprosessen med frister og deltakere

Boligplanen skal være tverrfaglig og tverrsektoriell. Politiske utvalg og råd vil bli involvert i planarbeidet. Prosessen med planen skal skape bevissthet og kunnskap om boligutvikling, boligpolitikk og boligsosialt arbeid, og invitere til tverrfaglig og tverrsektorielt arbeid i kommunen.

Planarbeidet ledes av Seksjon for kultur, miljø og byutvikling i tett samarbeid med Seksjon for helse og velferd. Kommunedirektørens ledergruppe er styringsgruppe for arbeidet.

Planarbeidet organiseres som et prosjekt, med deltakelse fra alle seksjoner i kommuneorganisasjonen i en *plangruppe*. Gruppen igangsetter nødvendige arbeidsgrupper, utreder, innstiller og rapporterer jevnlig til styringsgruppen. Plangruppen utarbeider og framlegger forslag til temaplan, basert på den utgåtte kommunedelplanen for bolig og den

utløpte boligsosiale planen. Planen vil, når den er vedtatt, gjelde for perioden 2023–2030, med rullering etter fire år.

Framdriftsplan for planarbeidet:

Planutvalget	14.10.2021
Rådgivende mangfolds- og inkluderingsutvalg	18.10.2021
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	18.10.2021
Eldrerådet	19.10.2021
Fredrikstad ungdomsråd	19.10.2021
Helse- og velferdsutvalget	20.10.2021
Oppvekstutvalget	20.10.2021
Kultur- og miljøutvalget	26.10.2021
Teknisk utvalg	27.10.2021
Formannskapet	04.11.2021
Bystyret	11.11.2021
Planprogrammet sendes på høring	22.11.2021
Høringsfrist	13.01.2022
Behandling av planprogram i formannskapet	17.03.2022
Behandling av planprogram i bystyret	24.03.2022
Utarbeidelse av planforslag	mars–oktober 2022
Politisk behandling av planforslag	fra november 2022
Endelig planvedtak i bystyret	februar 2023

Status

Tidligere planer

Evaluering Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan

Gjennom bestemmelser i plan- og bygningsloven (PBL), og etablerte rutiner i arbeidet med arealplanen, har forhold knyttet til arealdelen i den boligpolitiske planen i hovedsak blitt fulgt opp. Det er likevel avdekket en svakhet i oppfølgingen av foreslåtte tiltak, hvor det kan synes som det ikke er et system for å følge opp disse i kommunens styringssystemer, og at det har manglet en plassering av ansvar for oppfølging.

Planen beskriver følgende tre eksempler knyttet til overnevnte problemstillinger. Evalueringen er merket med bokstavinnrykk:

1. Retningslinje lagt inn i kommunedelplan for bolig: *«I boområder på mer enn 10 boliger kan kommunen ved oppstart regulering benytte utpekingsretten jf. pbl. §17-3 for å sikre at 5-10 prosent av boenhetene er tilpasset variert boligbygging ift standard og behov for spesielle beboere/brukergrupper. Antallet fastsettes i reguleringsbestemmelsene».*
 - a. Et generelt behov meldes inn til den interne høringsgruppen ved oppstart av nytt planarbeid, men følges ikke opp i videre dialog med forslagsstiller og er dermed ikke prøvd ut i praksis. Retningslinjen er ikke implementert som bestemmelse til arealdelen.

2. Retningslinje lagt inn i kommunedelplan for bolig: *«Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt 2 og § 17-2). I samsvar med planen skal utbyggingsavtalen fastsette endelig boligandel for boligsosialt formål, herunder boligantall, boligenes minste/største størrelse og bruk av utpekingsrett.*
 - *Det må i det videre gjøres en vurdering av om gjeldende forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler bør revideres for å være oppdatert i forhold til de forhold kommunen nå ønsker å forhandle fram.»*
- b. Dette har foreløpig ikke vært gjort i praksis. Det er behov for rutiner for gjennomføring.
3. Variert boligbygging

I planen står det beskrevet: «Det viktigste virkemiddelet for kommunen er å påse at det skjer en variert boligbygging som også inkluderer billigere boalternativ. Mindre enheter med rimelig standard. Dette kan skje i sammenheng med regulering av områder og i form av utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommunen».

- c. Denne muligheten kan benyttes bedre – her må vi sjekke opp mot lovverk og om spekteret av muligheter er brukt.

Evaluerings Boligsosial handlingsplan 2014–2017

Mange av tiltakene i planen er gjennomført, eller videreført i daglig drift. Alle de planlagte boligprosjektene er gjennomført eller påbegynt. Det er anskaffet nye boliger, både ved nybygging og kjøp av boliger. Mange nye tildelingsavtaler er inngått og antall kommunalt eide boliger har økt. Det er foretatt omorganiseringer både i Seksjon for teknisk drift og Seksjon for helse og velferd, med mål om å kunne tilby mer likeverdige og tilpassede tjenester.

Bruken av de økonomiske virkemidlene har blitt mer målrettet og bruken av dem har økt, spesielt startlån. Mål og tiltak knyttet til det boligsosiale arbeidet er tatt med i overordnede planer, men i liten grad fulgt opp. Strategien om at plan- og gjennomføringsprosessen/utbygging av kommunale boliger må effektiviseres, har kommunen ikke lykkes med.

Til tross for at mye er gjennomført, gjenstår det mange utfordringer:

- fortsatt mangel på differensiert botilbud til de mest vanskeligstilte/syke
- endring i brukergruppene
- nok, men «feil», kommunale boliger, som gir ledighet i «vanlige boliger»
- behov for nytenking rundt bruk av boligene
- for mange private kjøp av tjenester i bolig
- mangel på langtidsoversikter og planer
- mangel på evaluering av boliger og områder – levekårsutfordringer
- mangel på tomter til nye prosjekter
- manglende overordnet samarbeid med private (utbyggingsavtaler)
- lange beslutningsprosesser
- fortsatt fragmentert organisering, med gråsoner og skyving av oppgaver
- uklar ansvars- og beslutningspraksis
- lite samsvar i prioriteringer mellom kommunens seksjoner
- mangel på økonomiske ressurser.

Utviklingen i boligmarkedet

Det er i dag for svak kobling mellom kommunens utfordringsbilde, satsingsområder, og det organisasjonen måles på (styringssystemet). Tverrfaglig og tverrsektorielt samarbeid om konkrete tiltak for å møte de prioriterte utfordringene må forsterkes.

Hovedtema i planen

I 2020 lanserte regjeringen en ny strategi for den sosiale boligpolitikken. Denne strategien tar utgangspunkt i at det i Norge først og fremst er den enkeltes ansvar å skaffe seg et sted å bo. Boligpolitikk handler derfor i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder, gjennom effektive plan- og byggeprosesser.

Enkelte samfunnsutfordringer løses imidlertid ikke av markedet alene, men krever offentlig tilrettelegging. Den største utfordringen i boligpolitikken er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, for samfunnet, og for framtidige generasjoner.

I strategien framkommer det tydelig at boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og at bolig derfor må regnes som den fjerde velferdspilaren, ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, den skaper identitet, og den er en viktig sosial arena. Og omvendt – det å bo dårlig eller være bostedsløs, påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon vil også vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere.

Planens hovedformål

Boligplanen vil bygge på dette utgangspunktet. I planen skal «den ordinære boligpolitikken» og den «sosiale boligpolitikken» sees i nær sammenheng. Planen skal beskrive de muligheter og utfordringer som utviklingen på boligmarkedet gir for samfunn og innbyggere. Planen skal adressere tiltak som bidrar til at flest mulig av kommunens innbyggere på egenhånd kan skaffe seg en god bolig, identifisere tiltak som forebygger at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og tiltak som sikrer god og effektiv hjelp fra kommunen til de som ikke selv klarer å skaffe eller beholde bolig på egen hånd.

Planen skal drøfte og formulerer mål og tiltak innenfor temaene under.

Organisering og forankring

Det er mange deler av kommunen som er ansvarlige innenfor boligfeltet, særlig i de tre seksjonene kultur, miljø og byutvikling, helse og velferd, og teknisk drift. Parallelt med planarbeidet bør det gjøres en vurdering av om kommuneadministrasjonen er hensiktsmessig organisert på boligområdet, og om det jobbes godt nok tverrfaglig for å nå de målene kommunen setter seg på boligfeltet.

I dag foregår det meste av kommunikasjonen med boligutviklere og utbygger innenfor rammen av plan- og bygningsloven. For å skape en mer bærekraftig boligutvikling, har

kommunen behov for å mobilere og samarbeide bredt med aktuelle aktører. Vi vil i planprosessen vurdere hvordan kommunen kan styrke samarbeidet med utbyggere og boligutviklere.

Boligproduksjonens størrelse og lokalisering

Viktige momenter i arbeidet blir:

- Befolkningsutvikling og prognoser for planperioden.
- Hvilket boligbyggebehov ser vi i perioden (under gitte forutsetninger)?
- Har vi arealer nok til å møte framtidens boligbehov?
- Hvordan sikrer vi universell utforming?
- Hvordan skal det jobbes med å øke andel livsløpsboliger?
- Er boligene vi planlegger for lokalisert på riktig sted, gitt mål om en klimavennlig by?
- Fredrikstad som del av en felles bo- og arbeidsmarkedsregion i Nedre Glomma.

Alternative boformer

For å imøtekomme innbyggernes boligbehov, må kommunen legge til rette for et balansert tilbud av forskjellige boligkonsepter, som gjør at flere kan klare seg selv på boligmarkedet. Vi vil i planen identifisere ulike konsepter, og vurdere om dette kan være aktuelt i Fredrikstad kommune.

Boligmarkedene

Alle trenger et sted å bo. De fleste i Norge eier boligen de bor i, men det er noen som ikke kan eller vil eie. Boligmarkedet består i hovedsak av eiemarkedet, det private leiemarkedet, boliger for studenter og det profesjonelle leiemarkedet. Hvordan påvirker utviklingen i boligmarkedet den enkeltes evne til å få seg bolig, og hva er kommunens handlingsrom når det gjelder boligmarkedet?

Bistå vanskeligstilte på boligmarkedet

Det er kommunene som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Staten skal sikre gode rammebetingelser, og bidrar gjennom Husbanken med ulike låne- og tilskuddsordninger.

Planen skal legge grunnlaget for at Fredrikstad kommune på en effektiv måte kan gi god bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Følgende innsatsområder med tilhørende underpunkter vil berøres:

1. Hvordan kan kommunen best framskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte og forvalte de kommunalt disponerte utleieboligene?

Planen vil

- beskrive ulike strategier for framskaffelse av utleieboliger til vanskeligstilte og foreslå hvordan de ulike strategiene skal brukes. Det vil være et særlig fokus på hvordan kommunen kan sikre botrygghet for barnefamilier i de kommunale utleieboligene. Det vil

også være et særlig fokus på hvordan tilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP) kan styrkes.

- redegjøre for den kommunale boligmassen (egnethet, standard og beliggenhet) og foreslå eventuelle tiltak for å sikre at kommunens utleieboliger er av god kvalitet og møter behovet til innbyggere som trenger bistand.
- drøfte fastsettelsen av husleie i kommunale utleieboliger. En eventuell kommunal bostøtteordning vil vurderes i lys av dette.

2. Hvordan kan kommune bidra til at flere vanskeligstilte blir boligeiere?

Planen vil

- beskrive ulike strategier for hvordan kommunen kan bidra til at flere vanskeligstilte blir boligeiere. Det vil være et særlig fokus på vanskeligstilte barnefamilier og personer med funksjonsnedsettelse.
- foreslå tiltak som vil bidra til at flere vanskeligstilte kan bli boligeiere.

3. Hvordan kan kommunen bidra til at flere kan beholde boligen sin?

Planen vil

- beskrive ulike strategier for hvordan kommunen kan bidra til at flere vanskeligstilte kan beholde boligen sin.
- foreslå tiltak som vil bidra til at flere vanskeligstilte beholder boligen.

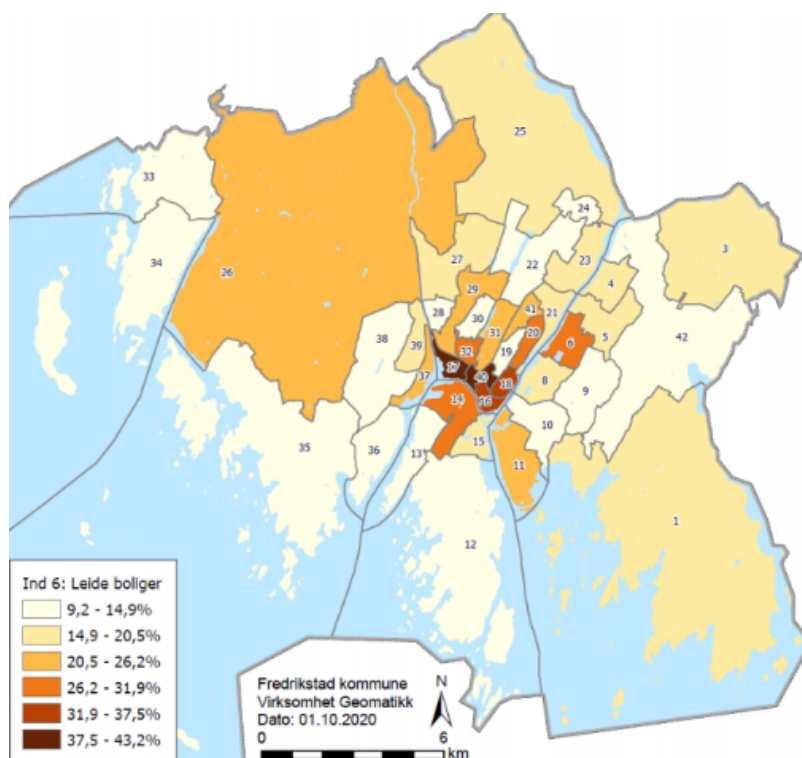
4. Hvordan bør kommunen organisere seg for å best gi bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet?

Innbyggere med utfordringer knyttet til bolig har svært ofte også utfordringer på andre områder. Mange har behov for ulike tverrfaglige og langsiktige tjenester. Innbyggere med en vanskelig livssituasjon bør derfor gis et samordnet og helhetlig tjenestetilbud, basert på deres behov. Planen vil beskrive ulike tjenestemodeller og foreslå tiltak knyttet til temaet.

Geografisk fordeling av levekår og integrering

Fredrikstad kommune gjennomfører jevnlig levekårskartlegging. Levekårkartleggingen er et viktig verktøy i folkehelse- og levekårsarbeidet. Kommunens boligpolitikk er et viktig verktøy i levekårsarbeidet. Det er behov for å styrke koblingen mellom funnene i levekårskartleggingen og det strategiske, boligpolitiske arbeidet.

Under følger et eksempel på en indikator i levikårskartleggingen.



Figur 1: Utklipp fra Levikårskartleggingen 2020. Utklippet viser andelen leide boliger innenfor de ulike levikårssonene.

Medvirkning

I Kommuneplanens samfunnsdel står det: «Fredrikstad skal være en utadvendt kommune, hvor vi inviterer innbyggere, næringsliv, høgskole og forskningsinstitusjoner til samhandling».

Vi vil underveis i prosessen bruke flere metoder for å inkludere ulike deler av samfunnet og kommuneorganisasjonen i utarbeidelse av planen. Kommunens håndbok for innbyggerdialog legges til grunn for medvirkningsarbeidet.

Medvirkning skal foregå gjennom:

- Orienteringer, og invitasjon til møter og arbeidsverksteder for aktuelle råd og utvalg.
- Møter og workshops med invitasjon til sentrale aktører i samfunnsutviklingen.

Behov for utredning

- Boligmarkedsanalyse; Det er behov for en ekstern, faglig vurdering av boligmarkedet i Fredrikstad, gjerne sett i sammenheng med det øvrige boligmarkedet i Nedre Glomma og den nærmeste regionen for øvrig.
- Vi trenger ytterligere kunnskap om mulighetsrom og virkemidler i formelle og uformelle prosesser innenfor boligfeltet.
- Vi har behov for en oppdatert oversikt over boligbehov, både det generelle, store bildet samt ned på enkelte tjenesteområder.

- Det skal utarbeides en kartlegging av den kommunale boligmassen, herunder egnethet, standard og beliggenhet.



Saksnr.: 2014/5801
Dokumentnr.: 103
Løpenr.: 64639/2025
Klassering: Badehustomta

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	24.03.2025	
Eldrerådet	25.03.2025	8/25

Forslag til detaljregulering for Badehusveien - eiendom 300/1228 m.fl., Sentrum - Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler råd for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet å fatte slikt vedtak:

1. Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette at* universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Sammendrag

Se vedlegg.

Vedlegg

- 1 Forslag til detaljregulering for Badehusveien - eiendom 300/1228 m.fl. - Sentrum, nasjonal arealplanID 3107 1131 - Høring og offentlig ettersyn
- 2 Saksprotokoll - planutvalgets sak 525 - Forslag til detaljregulering for Badehusveien, høring og offentlig ettersyn
- 3 Oversiktskart - Badehusveien

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter til planutvalgets møte 27.2.2205 sak 5/25 (dok 96 i saksmappa)

Saksopplysninger

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.
Høringsfrist 28.4.2025.

Relevante bestemmelser

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)

Konsekvenser for sosial bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Rådene gir sin vurdering ved å avgi høringsuttalelse.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette* at universell utforming ivaretas i planarbeidet.



Saksref.: 2014/5801-102

Dato: 05.03.2025

Til:

Ellen Szefer	Råd for personer med funksjonsnedsettelse
Marit Irene Hexeberg	Eldrerådet
Ellen Szefer	Fredrikstad ungdomsråd
Kate Hoel	Lokalsamfunnskoordinator
Vegard Stavne Anda	Lokalsamfunnskoordinator

Fra:

Kommunesekretariatet v/ Irene Lundstrøm

**Forslag til detaljregulering for Badehusveien,
gbnr. 300/1228 m.fl. - Sentrum, nasjonal arealplanID 3107 1131
Høring og offentlig ettersyn
Forslagsstiller: Kniplefjellet Eiendom AS**

Planutvalget i Fredrikstad har i møte den 27.02.2025, sak 5/25, vedtatt å sende på høring og legge ut til offentlig ettersyn ovennevnte forslag til detaljregulering i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg på gårds og bruksnummer 300/1228. Tomta har tidligere vært bebygget, men er i dag ubebygget. Det planlegges nå bygging av ca. 22 mindre leiligheter.

Forslagsstiller: Kniplefjellet Eiendom AS
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Utskrift av planutvalgets møtebok av 27.02.25, sak 5/25 vedlegges, videre vedlegges:

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 07.05.2024
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 07.05.24
- 4 Planbeskrivelse datert 07.05.24
- 5 ROS-analyse datert 07.05.2024
- 6 Illustrasjoner datert 02.11.2023
- 7 Illustrasjonsplan datert 17.10.2023
- 8 Sol- skyggediagram datert 31.10.2023
- 9 Mobilitetsplan datert 06.10.2023
- 10 Renovasjonsteknisk plan datert 07.05.24
- 11 Utredning av luftkvalitet datert 25.04.2024
- 12 Områdestabilitetsvurdering datert 13.04.2023
- 13 VA-vurdering datert 09.11.2023

- 14 Vurdering av naturverdier datert 16.06.2023, sist revidert 19.03.2023
- 15 Vurdering av trafikkstøy datert 31.05.2023
- 16 Særutskrift - PU-sak 11622 - Behandling av planinitiativ for Badehusveien datert 17.11.22
- 17 Møtereferat Cicignon elevråd 27.10.2023
- 18 Planinitiativ datert 31.03.22

Plandokumentene er tilgjengelig på kommunens nettside:

[Fredrikstad kommune - Høringer og kunngjøringer](#) i tiden 06.03.25 – 28.04.25.

Frist for eventuelle uttalelser til saken er 28.04.25.

Dersom høringsfristen ikke kan overholdes, bes dette meldt slik at eventuelle merknader ikke faller utenfor saksbehandlingen.

Kommunens saksbehandler i saken er Kristian Borlaug.



Saksnr.: 2014/5801
Dokumentnr.: 96
Løpenr.: 296756/2024
Klassering: Badehustomta
Saksbehandler: Kristian Borlaug

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	27.02.2025	5/25

Forslag til detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl. - Sentrum Nasjonal arealplanID 3107 1131 - Høring og offentlig ettersyn Forslagstiller: Kniplefjellet Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl., legges ikke ut til høring og offentlig ettersyn.
2. Planforslaget sendes tilbake til forslagstiller for følgende endringer:
 - Byggehøyde må reduseres ytterligere for å sørge for en bedre tilpasning til omliggende kulturmiljø.
 - Fotavtrykk på bebyggelse må reduseres og avstand fra bebyggelse til tiliggende eiendommer må økes.
 - Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må i større grad hensyntas.

Fredrikstad, 17.02.2025

Planutvalgets vedtak 27.02.2025:

Forslag til detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m. fl. - Sentrum Nasjonal arealplanID 3107 1131, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling 27.02.2025:

Voica Imrik (Ap) fremmet på vegne av Ap, H, FrP og INP følgende forslag:

Forslag til detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m. fl. - Sentrum Nasjonal arealplanID 3107 1131, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Votering:

Forslag fremmet av Voica Imrik (Ap) ble vedtatt med 7 stemmer (Ap 2, H 2, FrP 2, INP 1) mot 2 stemmer (R 1, SV 1) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Fredrikstad 03.03.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Kristian Borlaug
direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Bakgrunnen for planforslaget for Badehusveien er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg. Det planlegges en utbygging av ca. 22 mindre leiligheter. Planområdet tenkes opparbeidet uten privat bilparkering, med unntak av 2 HC-plasser. Det sikres opparbeidelse av et allment tilgjengelig areal for lek/uteopphold nord-vest i planområdet.

Planområdet er avsatt til fremtidig boligformål (B25) i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i dag ubebygd, og er ikke tilrettelagt for opphold. Det finnes rødlistete treslag ask og alm i planområdet, og det er registrert rødlistede fuglearter i influensområdet (utenfor planområdet).

En omdisponering av arealet vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og tidligere vedtak i planutvalget. Det er positivt at det legges opp til et uteoppholdsareal nord-vest i planområdet. Valget om å ikke legge til rette for parkering med unntak av for bevegelseshemmede vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer for areal- og transportplanlegging. Det er også positivt at terrenginngrep reduseres ved at det ikke legges opp til parkeringskjeller.

Det er gjort grep for å tilpasse bebyggelsen til omliggende bebyggelse med saltak, oppdelte bygningsvolumer og tremateriale, men foreslått bebyggelse vurderes likevel å være for omfangsrik med tanke på tilpasning til omliggende kulturmiljø og omliggende boligbebyggelse. Foreslått blokkbebyggelse vurderes ikke å være i tråd med bestemmelse §7.1d) i kommuneplanens arealdel. Det vurderes også som svært uheldig at vegetasjon innenfor planområdet ikke kan bevares med foreslått utbygging. Foreslått utbygging vurderes å ville ha negative konsekvenser for naturmangfold og kulturmiljø.

Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av dette at planforslaget sendes tilbake til forslagstiller for bearbeiding før planen kan legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 07.05.2024
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 07.05.24
- 4 Planbeskrivelse datert 07.05.24
- 5 ROS-analyse datert 07.05.2024
- 6 Illustrasjoner datert 02.11.2023
- 7 Illustrasjonsplan datert 17.10.2023
- 8 Sol- skyggediagram datert 31.10.2023
- 9 Mobilitetsplan datert 06.10.2023
- 10 Renovasjonsteknisk plan datert 07.05.24
- 11 Utredning av luftkvalitet datert 25.04.2024
- 12 Områdestabilitetsvurdering datert 13.04.2023
- 13 VA-vurdering datert 09.11.2023
- 14 Vurdering av naturverdier datert 16.06.2023, sist revidert 19.03.2023
- 15 Vurdering av trafikkstøy datert 31.05.2023
- 16 Særutskrift - PU-sak 11622 - Behandling av planinitiativ for Badehusveien datert 17.11.22
- 17 Møtereferat Cicignon elevråd 27.10.2023
- 18 Planinitiativ datert 31.03.22

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2014/5801.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg på gårds og bruksnummer 300/1228. Tomta har tidligere vært bebygget, men er i dag ubebygget. Det planlegges nå bygging av ca. 22 mindre leiligheter.

Forslagstiller: Kniplefjellet Eiendom AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Overordnet planstatus

Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050 (2018)

- Området er i fylkesplanen avsatt til nåværende tettsted.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

- Arealet er avsatt til «fremtidig boligbebyggelse» (områdenavn B25) i kommuneplanens arealdel.
- Planområdet ligger innenfor sentrumsområdet i kommuneplanens arealdel.
- Planområdet omfattes av hensynssone H570 (bevaring av kulturmiljø) over Apenesfjellet og St. Croix. Planområdet omfattes også av hensynssone H310 - Ras- og skredfare.

Gjeldende reguleringsplaner:

- Arealet inngår i «Reguleringsplan for Apenesfjellet», nasjonal arealplanID 3004 145, vedtatt 19.08.81. I denne planen er arealet avsatt til offentlig friområde (lek, park).

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommen 300/1228, samt noe veigrunn i øst, på Apenesfjellet. Planavgrensning omfatter et areal på ca. 1,85 dekar som i dag er ubebygget, og fremstår som en naturtomt bevokst med trær og busker. Planområdet ligger sydvendt, med et terreng som stiger fra ca. kote 8 (ved Badehusveien) til ca. kote 17 i nord. Innenfor planområdet finnes det ask og alm, som begge er rødlistede treslag.

Nord og vest for planområdet ligger kvartalsstrukturer med tettstilt småhusbebyggelse, i hovedsak trehus med saltak. Planområdet er omfattet av hensynssone for kulturmiljø, og er del av det større kulturmiljøet på Apenesfjellet. Øst og sør for planområdet ligger Badehuset og Kulturhuset St. Croix. Disse bygningene er oppført i tegl, og har større skala/bygningsvolum enn øvrig omliggende bebyggelse. Dette området er definert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Området er omringet av SEFRAK- registrert bebyggelse.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for bygging av boliger, og det foreslås at området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse. Det reguleres også for tilhørende leke- og oppholdsareal som skal være allment tilgjengelig. Tilstøtende del av Sverres gate inngår i planområdet.

Mulighetsstudien viser utbygging med 22 mindre leiligheter, de fleste med en grunnflate på 40-50 m² BRA. Bygningsmassen er formet omkring et adkomst-tun med henvendelse mot Sverres gate. Bygningsmassen har en oppbrutt volumoppbygging og saltaksformer. Skisserte bygningsvolum har 2-3 etasjers høyde over terreng, og er mer høyreiste enn boligene i nabolaget. Det legges ikke opp til parkeringsplasser for boligene, med unntak av to plasser for bevegelseshemmede. Det forutsettes at besøkende som kommer i bil benytter allment tilgjengelige eller offentlige parkeringsplasser for eksempel i Apenesfjellet. Sykkelparkering er sikret i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Den nordre delen av området (ca. 0,4 daa) planlegges opprettholdt som en «grønn lunge» – med tilrettelegging for lek og opphold.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser knyttet til effektiv og miljøvennlig arealutnyttelse. Det vurderes også å ha en positiv konsekvens for lek og rekreasjon innenfor planområdet.

Samtidig vurderes planforslaget å ha negative konsekvenser for kulturmiljø og naturmiljø.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og det er registrert følgende farer og sårbarhets- og risikoreduserende tiltak:

Store nedbørsmengder/urban flom - Det stilles krav om at overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med utbygging. Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet foretatt en vurdering som viser prinsippløsninger for flomveier og fordrøyning.

Trafikk - Reguleringsbestemmelser stiller krav om anleggsplan for å ivareta trafiksikkerhet i anleggsfase.

Støy - Vurdering fra akustiker konkluderer med nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessige støyforhold for planlagt arealbruk. Konklusjon i vurdering videreføres som krav i bestemmelsene til reguleringsplan.

Luftforurensning - Det stilles krav i bestemmelsene om at luftinntak plasseres og orienteres vekk fra forurensningskilde (hovedvei).

Forhold som kan påvirke omkringliggende områder - Bestemmelsene stiller krav om sprengningsplan som dokumenterer at grunn- og sprengningsarbeider gjennomføres på en måte som ikke medfører fare for ulykke eller skade på omgivelsene, inkludert eksisterende P-anlegg i grunnen under Apenesfjellet.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 11.02.2023. Det ble i denne forbindelse mottatt 10 merknader. Sammendrag av merknader med forslagstillers kommentarer er innarbeidet i kapittel 9 i planbeskrivelsen.

27.10.2023 ble det også avholdt møte med elevrådet på Cicignon ungdomsskole. Rapport fra møtet ligger vedlagt planforslaget.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Etablering av offentlig lekeareal/møtested vil kunne ha positive virkninger for den sosiale bærekraften på Apenesfjellet. Dersom det etableres et fortettingsprosjekt som går på bekostning av utsikt- og solforhold og uteoppholdsarealer kan dette gi negative virkninger for den sosiale bærekraften i området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Planinitiativet medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Barnehagekapasiteten i kommunen er presset, og det er kapasitetsutfordringer for skoler i sentrum og i de sentrumsnærliggende områdene. Utbygging ved Badehusveien vil kunne medføre økt behov for barnehage- og skoleplasser i sentrumsområdet. Styrking av

skolekapasiteten i sentrum innebærer kostnader for kommunen, men vil uansett være nødvendig som følge av vedtatt utbyggingsfordeling.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planområdet ligger innenfor sentrumsområdet i kommuneplanen, med nærhet til kollektivknutepunkt, sentrumsfunksjoner og Apenesfjellet parkeringshus. Planforslaget legger ikke opp til parkering utover til bevegelseshemmede, og legger således opp til lav bilbruk. Planforslaget vil slik sett kunne ha en positiv innvirkning på miljømessig bærekraft.

Samtidig vil fortetting kunne gå ut over naturmangfold og grønne kvaliteter i nærområdet og dermed innebære negative virkninger for miljømessig bærekraft i byområdet. Dette ved at man bygger ned en sentrumsnær grønn lunge, samt fjerner rødlistede trær.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

En omdisponering av arealet vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og tidligere vedtak i planutvalget. Det er positivt at det legges opp til et uteoppholdsareal innenfor planområdet i nord. Uteoppholdsarealet vil kunne være et positivt tilskudd for de nærmeste naboene til planforslaget, men vil kunne oppleves som noe privatisert for allmenheten. Valget om å ikke legge til rette for parkering med unntak av bevegelseshemmede vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer for areal- og transportplanlegging. Grepet vurderes å legge opp til svært lav bilbruk, og kan således være svært positivt for miljømessig bærekraft. Det er også positivt at terrenginngrep reduseres ved at det ikke legges opp til parkeringskjeller.

Det er likevel forhold knyttet til kulturmiljø og naturmangfold som etter kommunedirektørens vurdering tilsier at planforslaget må bearbeides før det er klart for utleggelse til høring og offentlig ettersyn.

Høyder, fotavtrykk og tilpasning til tilliggende kulturmiljø

Ved behandling av planinitiativet (sak 116/22) fattet planutvalget blant annet følgende vedtak: «Høy utnyttelse med parkeringskjeller vurderes som akseptabelt, men redusert høyde kan medføre at vist utnyttelse i planinitiativet må reduseres.» Dette åpner for høy utnyttelse på tomten, men det ble også fattet vedtak knyttet til utforming av planforslag som: «Byggehøyde må reduseres slik at framtidig bebyggelse oppleves som lavere sett opp mot naboer på Apenesfjellet.» Byggehøyder på deler av bebyggelsen er redusert, blant annet bebyggelsen som vil ligge nærmest Badehuset og kulturhuset St. Croix. Den høyeste bebyggelsen vil likevel ligge på samme kotehøyde som i planinitiativet og planforslaget legger fremdeles opp til bebyggelse som vil være høyere enn det omliggende.

I behandling av planinitiativet ble det også vedtatt at: «Planarbeidet må forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser.» Bestemmelse §7.1d) i kommuneplanens arealdel sier at: «Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.» Planområdet ligger som en del av et eksisterende kvartal med frittstående eneboliger, og anses å inngå i et eksisterende småhusområde. Planlagt bebyggelse mot vest innenfor planområdet er å betrakte som blokkbebyggelse, jamfør definisjon av «blokkbebyggelse», av veileder «Grad av utnyttning»: «Lavblokk: Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.», og typologi vurderes dermed å være i strid med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Foreslått bebyggelse danner en høy vegg bak småhusbebyggelsen mot vest og vurderes ikke å oppfylle kravet om å ivareta stedskarakteren i området.

Fotavtrykket på bebyggelsen virker også å være økt i forhold til planinitiativet, slik at det totale utbyggingsvolumet ikke er veldig annerledes enn ved behandling av planinitiativet. Leilighetene som nå foreslås er mindre, men planforslaget har økt antall foreslåtte leiligheter fra 17 ved behandling av planinitiativ til 22 i foreliggende planforslag. Bebyggelsen fremstår som massiv i forhold til øvrig bebyggelse innenfor kvartalet, og fører til begrensede solforhold og begrensede muligheter for uteopphold internt innenfor planområdet. Bebyggelse blir også liggende svært tett på eksisterende bebyggelse. Dette er spesielt problematisk i sør-vest hvor bebyggelsen ligger 4 meter fra tiliggende bolig. Her er det også tenkt etablert en sti mellom bebyggelsen, noe som vil medføre ytterligere sjenanse for naboer.

Ved varsel om oppstart skrev Viken fylkeskommune at det må tas spesielt hensyn til omliggende bebyggelse i det videre planarbeidet. De var tydelige på at både høyde og utnytting bør reduseres for å tilpasses kulturmiljøet og bebyggelsen i området. Selv om høyder nærmest bebyggelse i sør er redusert i høyde, vurderes ikke innspillet fra Viken fylkeskommune å være tilstrekkelig ivarettatt.

Prosjektet vurderes å ikke tilpasse seg kulturmiljøet, som er en forutsetning for å kunne bygge nytt i kulturmiljø. Det er for høyt og massivt, og det har en fremmed arkitektur som skiller seg fra områdets nåværende karakter. Samtidig er typologi i strid med kommuneplanens arealdel, og bebyggelsen er for tett, og ligger for tett på naboeiendommer i vest. Kommunedirektøren er generelt sett positiv til fortetning i sentrumsområde, og ser verdien av opparbeidelse av leiligheter i kort gangavstand til byens servicetilbud. Samtidig vurderes ikke denne tomten å være egnet for så høy utnyttelse som dette planforslaget legger opp til. Kommunedirektøren mener det bør sees på et annet konsept som er bedre tilpasset omliggende boliger, og som tar bedre hensyn til kulturmiljøet.

Naturmangfold og eksisterende vegetasjon

Det ble vedtatt følgende vedtakspunkt i behandlingen av planinitiativet: «Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må hensyntas». I henhold til naturmangfoldnotatet fra Multiconsult omfatter planområdet en av de få gjenværende restbiotopene med natur i byen. Området skiller seg fra nærliggende parklandskap ved å være preget av gjengroing og lite vedlikehold. Særlig den sørlige og sørøstlige delen av planområdet inneholder velutviklet, spontan vegetasjon som utgjør et variert økosystem med flere økologiske nisjer. Tett og variert vegetasjon med innslag av knekte og døde trær skaper flere gjemmesteder og mikrohabitat.

Etter kommunedirektørens vurdering bør de store asketrærne, og så mye som mulig av øvrig vegetasjon, bevares. Ask og alm er arter av stor forvaltningsmessig interesse. Både ask og alm er vurdert til sterkt truet for Norsk rødliste for arter 2021. Trærne og det naturlige grøntområdet de er del av utgjør en ressurs for befolkningen og naturmangfoldet på stedet. Verdien av slike områder vil med tiden bare øke, ettersom framtidig bystruktur blir tettere.

I nærheten av planområdet finnes det to registrerte grønne korridorer. En av disse strekker seg ubrutt fra Glomma til Fredrikstadmarka, og består av flere av sentrumsparkene med naturtype «Parklandskap». Den andre korridoren følger jernbanetraseen.

Kommunedirektøren anser at vegetasjonen i planområdet har verdi som grønn infrastruktur og utgjør et verdifullt supplement til de ovennevnte korridorene, særlig for fugl og for deres forflytning mellom disse. Slike grønne lommer har generelt stor verdi i urbane miljøer.

Store, eldre trær er viktige for en variert vegetasjonssammensetning, og tilfører kulturmiljøet tidsdybde. Denne tidsdybden er et vesentlig kvalitetstrekk ved en god by. Fredrikstad har lang erfaring med at bevaring er god byutvikling. Kommunedirektøren mener at trærne komplementerer det overordnede kulturmiljøet, og gir disse en innramming som myker opp området, er estetisk god, og bidrar til trivsel.

Utover naturverdiene ivaretar grøntområdet viktige funksjoner med tanke på lokale miljøfaktorer, særlig luftkvalitet og støynivå. Med tanke på miljøproblemer knyttet til støy og luftkvalitet heter det videre i Fortettingsstrategien at det ved eventuell fortetting av støy og luftkvalitetsbelastede områder som St. Croix at «Fortettes disse områdene er det en fare for at man bygger seg inn i et problem og påfører fremtidige beboere en økt helseskaderisiko både som følge av forringet luftkvalitet og støybelastning.».

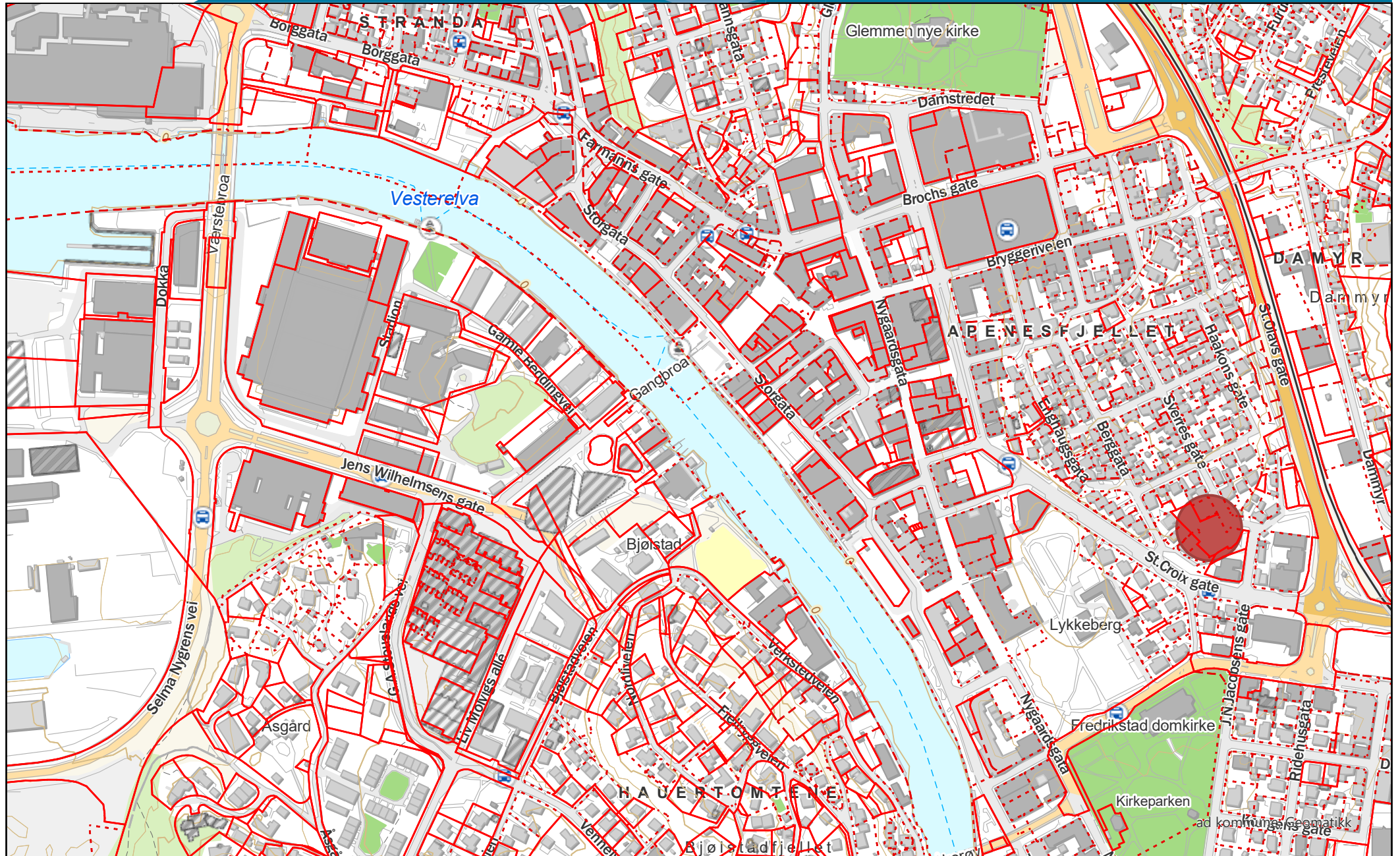
På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren det er viktig å bevare eksisterende vegetasjonsskjerm. Både for å begrense og redusere konsentrasjoner av svevestøv i området, og for å holde støynivåer til et minimum.

Planforslaget slik det nå foreligger, vil etter kommunedirektørens vurdering ikke ta tilstrekkelig hensyn til miljø, grønnstruktur, og biologisk mangfold. Planene vurderes å ville ha stor negativ påvirkning på eksisterende forekomster av ask og alm, som begge er rødlistede arter, samt utgjøre en forringelse for funksjonsområdet for fugl, og forringelse av habitat for insekter og mindre organismer, i tillegg til å kunne ha negativ effekt på støy og luftforurensning. Kommunedirektøren forstår at bevaring av større trær ikke er forenelig med det utbyggingskonseptet som er valgt, og mener på bakgrunn av både tilpasning og naturmangfold at omfanget av bebyggelsen bør reduseres.

Konklusjon

Etter kommunedirektørens vurdering oppfyller ikke planforslaget premissene som planutvalget vedtok 17.11.2022 i tilstrekkelig grad. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget sendes tilbake til forslagstiller for bearbeiding før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det bør gjøres følgende endringer i planforslaget:

- Byggehøyde må reduseres ytterligere for å sørge for en bedre tilpasning til omliggende kulturmiljø.
- Fotavtrykk på bebyggelse må reduseres og avstand fra bebyggelse til tiliggende eiendommer må økes.
- Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må i større grad hensyntas.



0 155 310 Meter

Målestokk 1:5 000