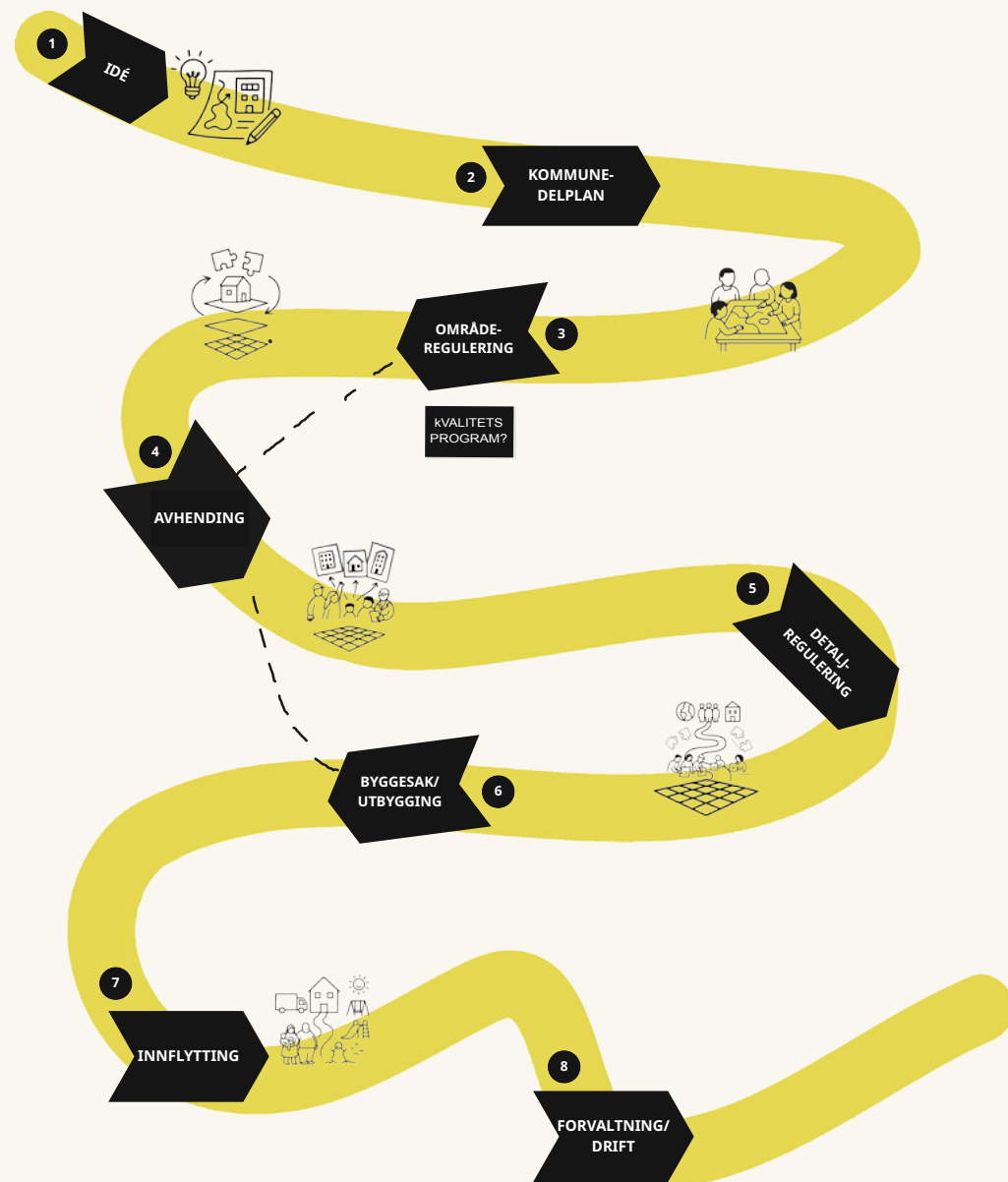


EN BYDEL FOR ALLE – Boligsosiale tiltak i ny bydel Hernes

HENRIK TAUBØLL, JULIE MOI OG JANNICKE KNUDTZON ROKKAN (ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS)
SIRI ARNTZEN-RATNARAJAN, EMMA BERGENHOLM OG INGUNN LINDBACH (FABRIC+ / AT ARKITEKTUR AS)





/0

SAMMENDRAG

Utviklingen av Hernes er en historisk mulighet – og et komplekst samfunns-oppdrag. Når Bodø lufthavn flyttes og 3 000 dekar frigjøres tett på sentrum, åpner det for et av Norges mest omfattende byutviklingsprosjekter.

Bodø kommune har vært tydelig på at Hernes skal bli en **attraktiv, klimavennlig og inkluderende bydel** – med boliger og nabolag som gir plass til alle. Dette innebærer ikke bare å bygge boliger, men å bygge samfunn.

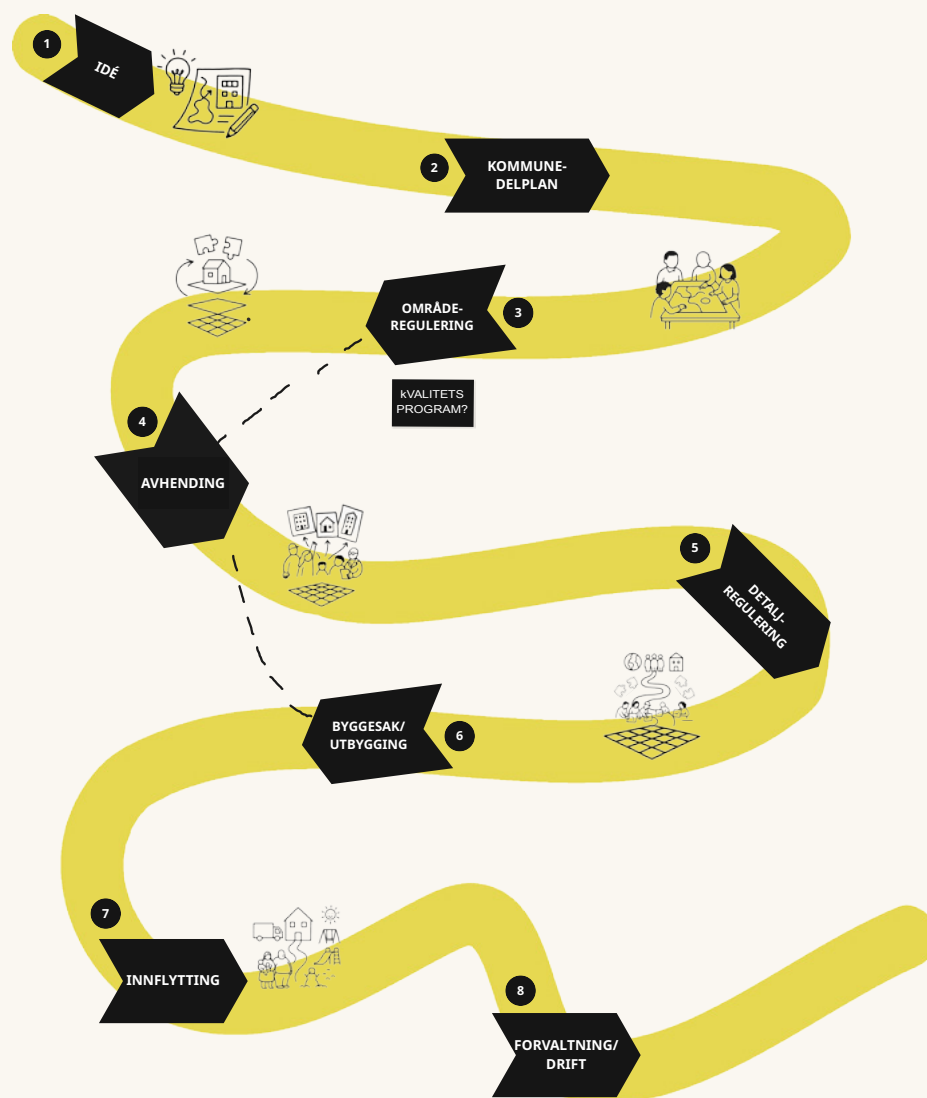
Boligprosjekter skal sikre et variert boligtilbud, redusere sosiale forskjeller og gi alle et trygt og inkluderende bomiljø. Hvordan dette skal realiseres i praksis – gjennom eierskap, regulering og samspill mellom aktører – er kjernen i prosjektet «*Ny by Bodø – En by for alle*». Med støtte fra Husbanken har kommunen engasjert *Fabric+* og Advokatfirmaet *Haavind* til å utvikle et konkret og gjennomførbart rammeverk for boligsosial utvikling.

Prosess og innhold

Prosjektet er en kartlegging av handlingsrom og virkemidler, intervjuer og workshops med fagmiljøer i kommunen, utbyggere og Husbanken samt referanseprosjekter, boligbehovsanalyser og vurdering av boligkjøpsmodeller.

Resultatet er oppsummert i:

1. **Analyse- og anbefalingsdel** (kap. 2–5) med innsikter, vurderinger og forslag til virkemiddelbruk (inkludert vedlegg).
2. **Hernesmodellen** (kap. 6): Et faseinndelt styringsverktøy som viser hvordan boligsosiale mål kan operasjonaliseres i alle utviklingsfaser – fra idé til innflytting.
3. **Evalueringsmodell**: Et Excel-basert verktøy for å utvikle kriterier for boligsosial gevinst, og score relevante prosjekter ved avhending / konkurranse.
4. **Vurdering av kvalitetsprogram** som verktøy for boligsosialt arbeid.



Hovedfunn fra analysen

Innsikten i rapporten viser bl.a. at:

- **Variasjon i boligtyper, priser og eieformer** er nøkkelen til sosial bærekraft.
- God **samhandling mellom fagmiljøer og aktører** er en forutsetning – men krever struktur og felles forståelse.
- **Regelverk og støtteordninger** er ikke til hinder, men må brukes mer fleksibelt.
- Det er et stort potensiale for **kombinasjonsmodeller**, som kobler privat kapital med offentlige virkemidler – f.eks. leie-til-eie med startlån.
- **Brukerinnsikt og demografiske data** må kobles tettere til planarbeid og tomtestrategi.
- **Lang utviklingstid og kompleksitet** gjør det avgjørende å sikre fleksibilitet og læring underveis.

En overordnet styringsmodell - Hernesmodellen

Erfaringene fra prosjektet viser at ambisjonene er til stede – både i kommunen, i eiendomsselskapet *Nye Bodø Eiendom AS (NBE)* og hos utbyggere. Men samspillet preges ofte av:

- ulike logikker og tidshorisonter
- lav forutsigbarhet i prosesser og saksbehandling
- usikkerhet om hvilke virkemidler som faktisk kan brukes – og når.

Hernesmodellen er utviklet for å møte dette behovet:

- Den gir struktur og rekkefølge i et langvarig utviklingsløp
- Den viser hvordan kommunen og NBE kan bruke eierskap, planmyndighet og virkemidler strategisk
- Den legger til rette for tidlig og forpliktende samhandling mellom aktører
- Den gir rom for fleksibilitet og tilpasning over tid – uten å miste retning

Åtte faser – hele løpet: Modellen består av syv faser – fra politisk idé til etablering av nabolag. For hver fase beskrives en innledning, mål og hensikt, roller og ansvar (utdypet i Vedlegg) og anbefalte grep og virkemidler

Den er tett koblet til en serie tiltakskort i Vedlegg A som beskriver tiltak som opsjonssalg, bruk av tildelingskriterier, boligkjøpsmodeller m.m.

Eksempler:

- **I fase 4** (tomteavhending) anbefales det å bruke sivilrettslige avtaler med krav til sosial variasjon og fremdrift.
- **I fase 5** (detaljregulering) foreslås reguleringsbestemmelser som gir rom for fleksible bo-konsepter og bruk av midlertidige fellesarealer.
- **I fase 7** (innflytting) anbefales det å etablere en nabokoordinator og samarbeide med frivillige om møteplasser og sosial inkludering.

Anbefalinger og neste steg

For å sikre at Hernes blir en inkluderende bydel, anbefales det at Bodø kommune og NBE:

1. Gjøre seg kjent med og forankre **Hernesmodellen som styrings-verktøy** i det videre plan- og utviklingsarbeidet.
2. Etablere en **tverrfaglig samhandlingsstruktur, som også kjenner brukernes behov og gjennomføring**, med de som kjenner prosjektet godt og gjennom hele løpet.
3. **Tester ut virkemidler, tiltak og boligmodeller i konkrete piloter** – gjerne i samarbeid med Husbanken.
4. **Videreutvikler rutiner for å bruke demografi, boligbehov og levekår som beslutningsgrunnlag** – nært inn til innflytningsdato.
5. **Bidrar til en mer fleksibel boligpolitikk nasjonalt** – gjennom kunnskapsdeling og pilotering.

Avslutning

Bodø kommune har med dette prosjektet tatt et viktig skritt: og bedt om en anbefaling for å gå fra visjon til struktur. Hernesmodellen gir overordnet verktøy til å gjøre sosial bærekraft til en gjennomgående del av gjennomføringen – ikke bare ambisjoner. Ved å bruke modellen aktivt i arbeidet fremover, kan Hernes bli et forbilde for inkluderende byutvikling i Norge.

/INNHold

Sammendrag	3
Innledning	8
Oppsummering av metodikk og aktiviteter	12
Viktige rammebetingelser for utviklingen av Hernes	13

Innsikter fra prosessen	19
Boligkjøpsmodeller og boligsosiale virkemidler	26
Hva er Hernes modellen – og hvorfor trenger vi den?	32
Fase 1 og 2	35
Fase 3	36
Fase 5	40
Fase 6	41
Fase 7 - 8	42
Konklusjon og neste steg	45
Boligsosial Temakort for virkemidler	46
Evalueringsmodell for boligsosial verdi	49
Samlet oversikt over roller og ansvar per fase i Hernesmodellen	52
Juridisk notat (statsstøtte, anskaffelser, skatt og MVA)	56
Metode, prosessbeskrivelse og intervjuoversikt	59
Liste over intervjuer	63
Kvalitetsprogram som verktøy for sosial bærekraft på Herne	65

Illustrasjon: Henning Larsen



/1

INNLEDNING

Utviklingen av Hernes er et unikt byutviklingsprosjekt – ikke bare for Bodø, men i nasjonal sammenheng. Når flyplassen flyttes og 3 000 dekar frigjøres tett på sentrum, gir det kommunen et historisk handlingsrom: en sjelden mulighet til å utvikle en ny bydel fra grunnen av, med framtidens behov i sikte.

1.1. Bakgrunn og formål

Bodø kommune har allerede satt en tydelig retning. Hernes skal ikke bare være attraktiv og klimavennlig, men også sosialt bærekraftig – en bydel med plass til alle. Boligprosjekter skal sikre et variert boligtilbud, redusere sosiale forskjeller og gi alle et trygt og inkluderende bomiljø. Spørsmålet er hvordan dette kan realiseres i praksis.

For å gi svar på dette, har Bodø kommune – med støtte fra Husbanken – igangsatt prosjektet «*Ny by Bodø – En by for alle*». Fabric+ (AT arkitektur AS) og Advokatfirmaet Haavind AS har vært engasjert til å gjennomføre oppdraget, med mål om å utvikle et konkret rammeverk for hvordan kommunen kan bruke sine roller og virkemidler til å sikre sosialt mangfold i den nye bydelen.

Prosjektet har omfattet:

- en kartlegging av relevante økonomiske og juridiske virkemidler
- vurderinger av eierskap, regulering og boligmodeller
- intervjuer og medvirkning med fagmiljøer og aktører lokalt og nasjonalt

Resultatet er tredelt:

1. En **hovedrapport** med innsikter, analyser og anbefalinger
2. **Hernesmodellen** – et operativt styringsverktøy for sosial bærekraft i byutvikling, til bruk i alle faser fra idé til innflytting.
3. Vurdering av miljø- og kvalitetsprogram som verktøy for boligsosial utvikling (Vedlegg G).

1.2. Hvordan lese rapporten?

Denne rapporten er utarbeidet for å gi Bodø kommune og Nye Bodø Eiendom AS (NBE) et tydelig rammeverk for å sikre sosial bærekraft i utviklingen av Hernes – fra idé til innflytting.

Den er også relevant for utbyggere, fagmiljøer, Husbanken og andre kommuner og utviklingsmiljøer som ønsker å ta en mer aktiv rolle i sosialt inkluderende byutvikling.

Rapporten består av to hoveddeler:**Del 1: Innsikt og analyse (Kap. 1–5)**

Formål: Bygger felles forståelse for kompleksiteten i boligsosialt arbeid, og hvordan det kan løses i praksis.

- Kap. 1–2: Innledning, bakgrunn og prosjektmetodikk (Utdypet i)
- Kap. 3: Juridiske, økonomiske og organisatoriske rammer
- Kap. 4: Innsikter fra prosessen og tverrfaglig samhandling
- Kap. 5: Boligkjøpsmodeller og virkemidler

Les denne delen hvis du ønsker innsikt i hvorfor Hernesmodellen trengs og hva som ligger bak anbefalingene. Teksten i rapporten er forholdsvis kort, men utdypes i vedlegg.



Foto: Alexander Jensen, Pexels

Del 2: Hernesmodellen – styringsverktøyet (Kap. 6)

Formål: Viser konkret hvordan kommunen og NBE kan sikre sosial bærekraft i praksis – gjennom en fasevis modell fra idé til innflytting.

- Kap. 6.1–6.5: Introduksjon, formål og overordnet oppbygging
- Kap. 6.6–6.12: De syv fasene i utviklingen med anbefalinger og tiltak per fase

Les denne delen hvis du har en praktisk rolle i utviklingen av Hernes – og trenger konkrete tiltak, anbefalinger og ansvar i ulike faser.

Vedlegg

Utdyper viktige tema og støtter implementering.

- Juridiske vurderinger (statsstøtte, anskaffelser, skatt og MVA)
- Verktøykort med anbefalte tiltak og boligmodeller
- Aktørtabeller og rolleoversikter
- Utfyllende dokumentasjon av prosess og innsikter
- Vurdering av miljø- og kvalitetsprogram.

Bruk vedleggene som oppslagsverk når du trenger detaljer, maler eller utdyping av spesifikke virkemidler.

Hvem rapporten er for – og hvordan den kan brukes:

Rolle	Bruksområde
Politikere	Forstå helhet og strategisk retning – særlig kap. 1, 4 og 6
Kommunalt plan- og eiendomsutvikling	Bruke Hernesmodellen i planlegging, tomtestrategi og samordning – kap. 6 og verktøykort
Boligtjeneste og helse-/omsorgstjenester	Forankre sosialt mangfold i behovsvurdering og tomtevalg – kap. 4, 5 og 6
Utbyggere og utviklingsmiljøer	Avklare rammer, forventninger og virkemiddelbruk – kap. 5–6
Husbanken og nasjonale aktører	Bruke erfaringene fra Hernes som grunnlag for utvikling av virkemiddelapparatet – kap. 3–6

1.3. Viktige premisser og avgrensninger

Hernes har en utviklingshorisont på 50-100 år, med planer om å inneholde 15,000 boenheter og 20,000 arbeidsplasser. I en slik kontekst er det særlig viktig å definere rammene for den fremtidige utviklingen. Valgene vil begrenses av absolutte krav (lovkrav), egne behov (kommunens valg/behov) og samfunns- og markedsendringer.

Prosjektet tar utgangspunkt i fire sentrale forutsetninger:

Absolutte krav – rettslige rammer: Det er nødvendig å sikre at gjeldende lovkrav og reguleringer etterleves, samt å kunne tilpasse fremtidige lovkrav. Rapporten inneholder ikke synspunkter på boligpolitiske virkemidler av rettslig karakter utover de som eksisterer i dag.

Absolutte krav – økonomiske rammer:

Rapporten omtaler en del aktuelle boligpolitiske virkemidler (f.eks. økonomiske virkemidler som på overordnet statlig og annet offentlig plan eksisterer i dag).

Kommunale valg og behov: Kommunen må identifisere og prioritere sine egne mål og behov, som reflekterer lokale interesser og strategiske ambisjoner. Kommunens behov vil kunne endre seg over tid.

Tilpasning til samfunns- og markedsendringer: Det er avgjørende å ha fleksibilitet til å tilpasse seg endringer i samfunns- og markedsforhold, slik at utviklingen av Hernes forblir relevant og bærekraftig over tid.

Ved å etablere disse rammene, sikrer man en robust og fremtidsrettet utviklingsprosess som kan håndtere både dagens krav og fremtidige utfordringer.

Avgrensninger:

Arbeidet som ligger til grunn for denne rapporten, er gjennomført innenfor en tydelig definert ramme, både tematisk og metodisk. Avgrensningene er gjort med tanke på formålet, prosjektets størrelse og målgruppens behov, og beskrives nærmere under:

- **Målgruppefokus:** Vi har forsøkt å utvikle tiltak som også kan være relevante for en bredere gruppe, ettersom sosial variasjon og mangfold er en overordnet ambisjon for bydelen. Arbeidet har dermed ikke gått i dybden på konkrete gruppers behov – og hvor det har vært behov for det har det vært med barnefamilier og husholdninger med lav inntekt i hovedfokus (etter spesifisering i oppdraget).

- **Langsiktig perspektiv:** På grunn av den lange utviklingshorisonten for bydel Hernes, har det vært nødvendig å løfte blikket fra dagens spesifikke brukere og situasjoner. I stedet er det lagt vekt på strukturelle og overførbare grep som kan møte behov i et fremtidig boligmarked, og sikre langsiktig bærekraft og sosial variasjon.
- **Rapportens nivå:** Rapporten fokuserer på strukturelle grep, eierskapsmodeller og virkemiddelbruk – ikke ved bruk av enkeltstående caser.
- **Oppdragets omfang:** Dette er et relativt lite oppdrag, med begrenset ressursbruk og tidsramme. Det er dermed ikke mulig å gå i dybden på alle potensielle tiltak. Arbeidet har derfor vært innrettet på å identifisere sentrale strategiske grep og konsepter, heller enn å gi uttømmende løsninger.

/2

OPPSUMMERING AV METODIKK OG AKTIVITETER

Dette prosjektet er gjennomført i perioden januar til juni 2025, på oppdrag fra Bodø kommune med støtte fra Husbanken. Arbeidet er utført av Fabric+ (avdeling for stedsutvikling og design i AT Arkitektur AS) og Advokatfirmaet Haavind. Arbeidet er fulgt opp av Ny By-teamet og en utvidet referansegruppe bestående av relevante fagmiljøer i kommunen.

Prosessen har fulgt en designbasert tilnærming, og har inkludert en bred kartlegging av juridiske og økonomiske virkemidler, dokumentstudier, referanseprosjekter og innsikt fra nasjonale og lokale aktører. Det er gjennomført panelsamtaler, intervjuer med 19 fagpersoner, en rundebordworkshop med utbyggere, fagavdelinger og Husbanken, samt flere tverrfaglige arbeidsmøter i kommunen.

Arbeidet har resultert i både en sluttrapport med innsikter og anbefalinger, og utviklingen av Hernesmodellen – et operativt verktøy for å sikre sosial bærekraft i utviklingen av den nye bydelen Hernes.

For full oversikt over gjennomførte aktiviteter, se **Vedlegg E**.



Illustrasjon: Henning Larsen

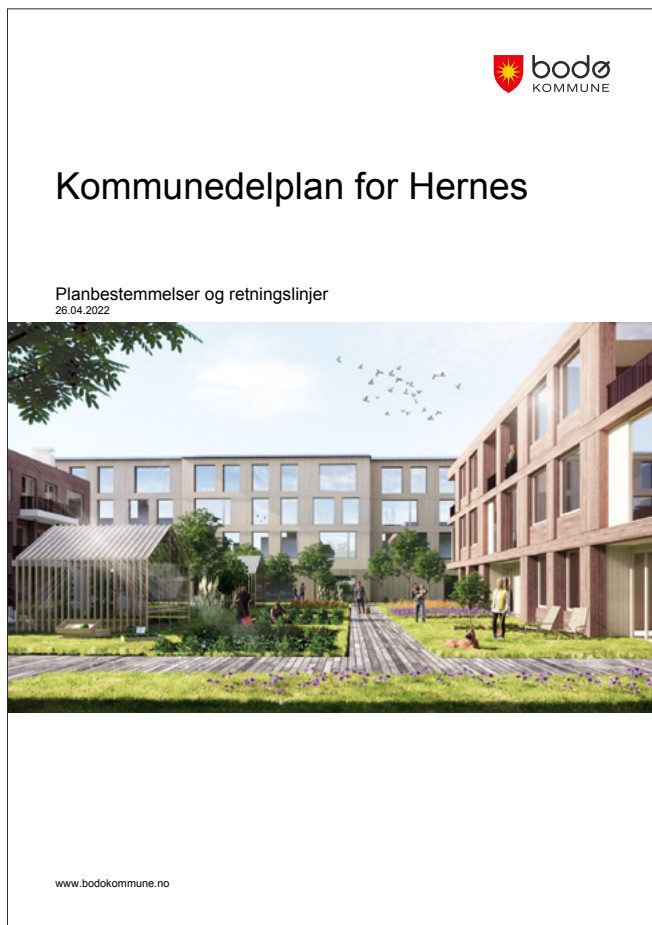
/3

VIKTIGE RAMMEBETINGELSER FOR UTVIKLINGEN AV HERNES

Utviklingen av Hernes som ny bydel i Bodø byr på en sjelden mulighet: å forme en inkluderende, sosialt bærekraftig bydel fra grunnen av. Men dette krever mer enn gode intensjoner.

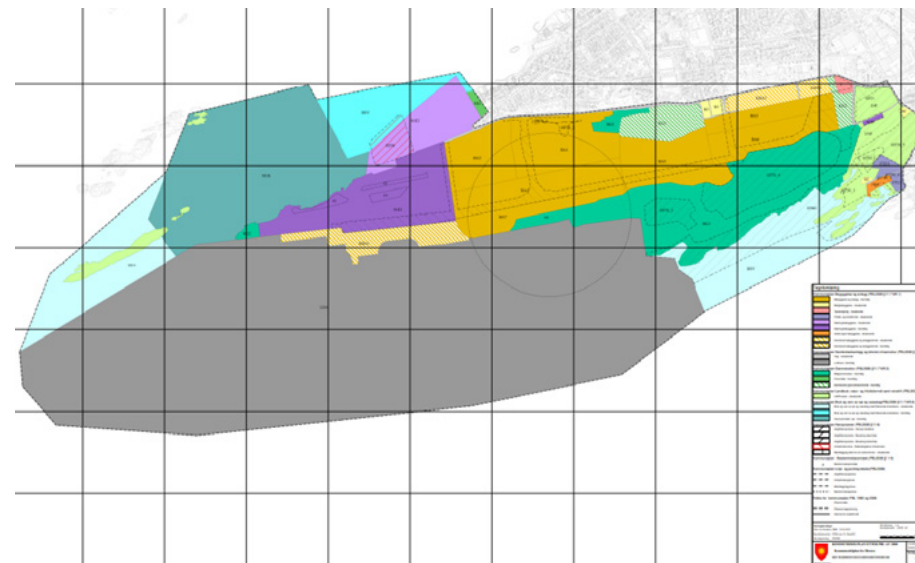
For at kommunen og NBE skal lykkes, må plan- og gjennomføringsprosessen bygge på et tydelig rammeverk, der juridiske, strategiske og økonomiske forutsetninger er forstått og utnyttet. Kapittelet gir en oversikt over disse rammebetingelsene.





3.1. Plan- og reguleringsarbeidet som fundament og verktøy for en inkluderende bydel

Kommunedelplanen for Hernes, vedtatt i 2022 (Figur 2), setter tydelige politiske og strategiske mål: en inkluderende, klimavennlig og attraktiv bydel. Dette er grunnlaget for videre reguleringsarbeid.



Figur 2: Plankart hentet fra Kommunedelplan, Hernes

For å realisere visjonen om en inkluderende bydel, må reguleringen ikke bare være teknisk presis, men også strategisk tilrettelagt for å støtte boligsosiale mål. Planarbeidet er derfor ikke kun en juridisk nødvendighet, men et aktivt verktøy for styring, prioritering og verdiskaping.

I dag er utviklingen forankret i Kommunedelplan for Hernes (vedtatt 26. april 2022)¹, og det tilhørende planprogrammet², som blant annet beskriver flyttingen av Bodø lufthavn 900 meter sørover (jf. figur 5). Planen etablerer rammene for hvordan arealene skal disponeres og peker ut de overordnede strategiene for byutviklingen.

¹ Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16. juni 2022, sist oppdatert 3. juli 2024 https://bodo.kommune.no/_f/i14c5e124-b83f-4ef1-be86-c54d57db2240/kommuneplanens-arealdel-2022-2034-planbeskrivelse.pdf

² Planprogram – Kommunedelplan for ny bydel, datert 9. mai 2019 https://bodo.kommune.no/_f/ie2aa8b32-01a4-4be0-85a0-af81ef52ab90/planprogram-for-ny-bydel.pdf

Arealene på Hernes skal forvaltes av Nye Bodø Eiendom AS (NBE) – et offentlig eid, men kommersielt drevet eiendomsselskap eid av Bodø kommune og Nordland fylkeskommune. NBE skal finansiere utbygging gjennom trinnvist salg og utvikling av eiendommer på Hernes. Dette fordrer at oppdeling og bruk av tomtene skjer med tanke på både markedslogikk og overordnede samfunns mål, der forhold som topografi, infrastruktur og eierstruktur må vurderes helhetlig.

Reguleringsplanene må derfor balansere fleksibilitet og styring: De skal gi rom for innovasjon og sosialt mangfold, samtidig som de sikrer fremdrift og gjennomføring. Hvordan dette kan gjøres – og hvilke andre virkemidler kommunen har til rådighet – utdypes videre i mulighetsstudien for Hernes³ og vårt arbeid med Hernesmodellen.

Mulighetsstudien hadde i oppdrag å «utarbeide gjennomarbeidede og realistiske idéer som kan danne grunnlag for områdereguleringene»⁴

Studien viser hvordan et stort byomformingsprosjekt som Hernes kan planlegges med høy arkitektonisk, sosial og miljømessig kvalitet, og legger særlig vekt på at Hernes skal være en bydel «for alle». Samtidig har vi gjennom vårt arbeid avdekket at det er viktig å unngå at for mange detaljer fastsettes for tidlig. For tidlige bindinger kan redusere fleksibilitet og øke risikoen for at prosjekter ikke lar seg gjennomføre som planlagt.

I arbeidet med Hernesmodellen har vi derfor sett på hvordan kommunen kan bruke et bredere sett av virkemidler – ikke bare reguleringsverktøy – for å sikre en inkluderende utvikling. Dette omfatter blant annet fleksible reguleringsbestemmelser kombinert med virkemidler som konseptkonkurranser, salg på vilkår, mer åpen reguleringsprosess, og samarbeid med boligstiftelser eller etablering av «joint ventures». På denne måten kan kommunen styrke gjennomføringskraften og samtidig bevare handlingsrom over tid.

Anbefaling:

Bruk reguleringsplanene til å skape rammer for sosial variasjon, men hold igjen på detaljnivå der det er behov for lokal tilpasning og senere vurderinger. Bruk det strategiske konseptet fra mulighetsstudiet – og la detaljene om hvordan det konkret skal oppnås skje så nær innflytting som mulig.

³ Henning Larsen (2024) – Mulighetsstudie for Hernesmyra.

⁴ Ibid.

Figure 3: Strategisk konsept fra mulighetsstudie (2024)



3.2. Juridiske og politiske forpliktelser: kommunen har både ansvar og handlingsrom

Kommunen har et lovpålagt ansvar for å bidra til at vanskeligstilte får tilgang til egnet bolig. Dette ansvaret er forankret i helse- og omsorgstjenesteloven, sosialtjenesteloven og boligsosialloven⁵. Dette ansvaret er også forankret i nasjonale strategier som har til hensikt å styrke den sosiale boligpolitikken, og de siste årene har kravene blitt skjerpet:

- Kommunen skal kartlegge behov for ordinære og tilpassede boliger⁶.
- Boligsosiale mål og strategier skal fastsettes i kommuneplanen⁷.
- Kommunen må kunne dokumentere at tiltakene er egnet til å møte behovene⁸.

Innen utgangen av 2027 skal alle kommuner ha systemer på plass for å oppfylle de nye kravene⁹.

Samtidig gir regelverket betydelig lokalt handlingsrom. Kommunen står fritt til å velge hvordan målene nås – og hvilke modeller, samarbeid og virkemidler som tas i bruk. Dette åpner for tilpasning, innovasjon og bruk av utradisjonelle grep.

Anbefaling:

Bruk lovens handlingsrom strategisk. Etabler rutiner for jevnlig behovskartlegging og koble disse til konkret prioritering i planarbeid, tomtestrategi og boligpolitikk på Hernes.

5 Jf. helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, sosialtjenesteloven § 15 og boligsosialloven § 3.

6 Jf. boligsosialloven § 4 og Husbankens veileder til kommunalt boligsosialt arbeid.

7 Jf. plan- og bygningsloven §§ 11-2 og 11-1, samt Husbankens føringer for boligsosial strategi.

8 Jf. krav til dokumentasjon i tilknytning til tilskuddsordninger fra Husbanken og rapportering på boligsosialt arbeid.s

9 Jf. Boligsosial lov med forskrifter og implementeringsplaner fra Husbanken

3.3. Strategisk avhending som virkemiddel for sosialt bærekraftig utvikling

Kommunen har som tomteeier en sentral rolle i å forme innholdet i byutviklingen. Strategisk avhending – det vil si aktiv bruk av kommunal eiendom til formål utover maksimal avkastning – kan være et kraftfullt virkemiddel for å fremme boligsosiale mål og sikre sosial bærekraft.

I stedet for å tildele tomter basert på høyeste bud alene, kan kommunen benytte prosjektkonkurranser med kriterier knyttet til sosiale kvaliteter, boligtyper og definerte målgrupper.

Husbanken understreker i sin dialog med prosjektgruppen at nettopp slike føringer gir mulighet for å realisere inkluderende boligprosjekter, og peker på eksempler som «Sandnesmodellen¹⁰» – hvor et kommunalt tomteselskap tildeler tomter til lavere pris mot at utbygger oppfyller krav til rimelige boliger og sosial profil.

Lignende modeller er utviklet i flere norske kommuner:

- Oslobolig¹¹ er et offentlig-privat samarbeid hvor tomtene inngår med krav om reduserte salgspriser for førstegangskjøpere og klausuler som hindrer videresalg til spekulative priser.
- I Stavanger¹² har kommunen benyttet forkjøpsrett og eiendomsstrategi til å sikre boligprosjekter med tydelig sosial profil.
- Bærum¹³ har avsatt tomter til aldersvennlige boliger og nye boformer. De benytter kriterier og sier at «*salg først vil skje når det er trygghet for at kommunens intensjon om aldersvennlige boliger blir ivarettatt*». De samarbeider også med boligstiftelser og ideelle aktører på Fornebu.

Internasjonalt er dette godt etablert praksis. I Sverige er det eksempelvis vanlig med markanvisningskonkurranser der vurderingen vektlegger pris, målgruppe og sosial profil. Dette benyttes både i storbyer som Stockholm, Göteborg og Malmö, og i mindre kommuner.

10 Fra leie til eie | Huseierne – om Sandenesmodellen

11 OsloBolig | OBOS

12 Rekordmange kjøper bolig med forkjøpsrett

13 KS og NBBL-nettverk for boligkjøpsmodeller, presentasjon fra 2025

Anbefaling:

Gjennom å stille tydelige, ikke-diskriminerende krav i tildelingsprosesser – for eksempel til utforming, prisnivå, målgrupper eller eierskapsmodeller – kan kommunen sikre at tomtepolitikken bidrar til sosialt mangfold og bærekraftige bomiljø. Dette er også en sentral anbefaling i denne rapporten: at kommunen bør bruke sin posisjon som grunneier og utviklingsaktør til å realisere størst mulig boligsosial gevinst.

3.5. Statsstøtteregelverk, anskaffelsesregelverk, skatt og MVA

Utdypes i Vedlegg D – Juridisk notat

Juridiske rammer: Kort oppsummert: Gjennom arbeidet er det gjort en vurdering av sentrale juridiske rammebetingelser for kommunens handlingsrom i utviklingen av Hernes. Dette gjelder særlig bruk av eierskap, samarbeid med utbyggere og utforming av boligmodeller. En nærmere utdyping finnes i det juridiske notatet i vedlegg D.

- **Statsstøtteregelverket:** Fordeler som gis til utbyggere må vurderes opp mot EØS-regelverket¹⁴ for statsstøtte. For å unngå brudd må kommunen sikre at tildelinger skjer på åpne, objektive og ikke-diskriminerende vilkår – gjerne gjennom konkurranse.
- **Anskaffelsesregelverket¹⁵:** Ved kjøp av varer, tjenester eller bygge- og anleggsarbeider må kommunen følge anskaffelsesregelverket. I utgangspunktet innebærer dette blant annet en plikt til å kunngjøre konkurranse om anskaffelser over nasjonale terskelverdier og EØS-ter-skelverdier. Krav til likebehandling, åpenhet og forholdsmessighet gjelder også i samarbeidsmodeller med private utbyggere.
- **Skatt og merverdiavgift (MVA):** Kommunen er i hovedsak unntatt fra skatteplikt, men kommunalt eide selskaper som NBE er skattepliktige. Merverdiavgift må avklares og håndteres på planleggingsstadiet avhengig av formål – tiltak med helse- eller sosiale mål kan gi rett til kompensasjon.

¹⁴ EØS-avtalen artikkel 61(1) definerer hva som anses som statsstøtte og hvilke kriterier som må være

¹⁵ Lov om offentlige anskaffelser (anskaffelsesloven) av 17. juni 2016 nr. 73 og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA).

3.6. Fra rammer til virkelighet: Hva sier praksis?

De juridiske og strukturelle rammene gir Bodø kommune og NBE betydelig handlingsrom – men også et klart ansvar. Å bygge en inkluderende bydel som Hernes handler ikke bare om å forstå regelverket, men om å bruke det klokt i møte med faktiske behov, aktører og situasjoner.

I kapittel 4 presenteres innsiktene som er hentet inn gjennom prosjektets kvalitative prosess: fra intervjuer, rundebord og dokumentanalyser. Disse perspektivene viser hvordan ambisjonene møter virkeligheten – og hva som må til for at intensjoner om at den inkluderende bydelen blir gjennomført i praksis.

Foto: Oi donny boy, Pexels



/4

INNSIKTER FRA PROSESSEN

Utviklingen av Hernes som en inkluderende bydel har vært ledsaget av bred innsikt fra fagmiljøer og aktører med ulike perspektiver – fra plan og helse til bolig og marked. Disse erfaringene danner grunnlaget for Hernesmodellen, og viser både engasjement og reelle samhandlingsutfordringer.

Tre hovedfagmiljøer har stått sentralt i prosessen: kommunal plan og utbygging, kommunal helse og samfunn, boligkontor- og miljøtilsyn, samt utbyggere og marked. Disse representerer ulike hensyn og logikker – fra økonomisk bærekraft til sosial inkludering – og samspillet mellom dem preger både muligheter og barrierer i prosjektet.

Kapittelet oppsummerer sentrale innsikter fra prosessen, som bør tas med videre i arbeidet. De er ikke prioritert, men samlet gir de et bilde av hva som må til for å lykkes med sosial bærekraft i praksis.

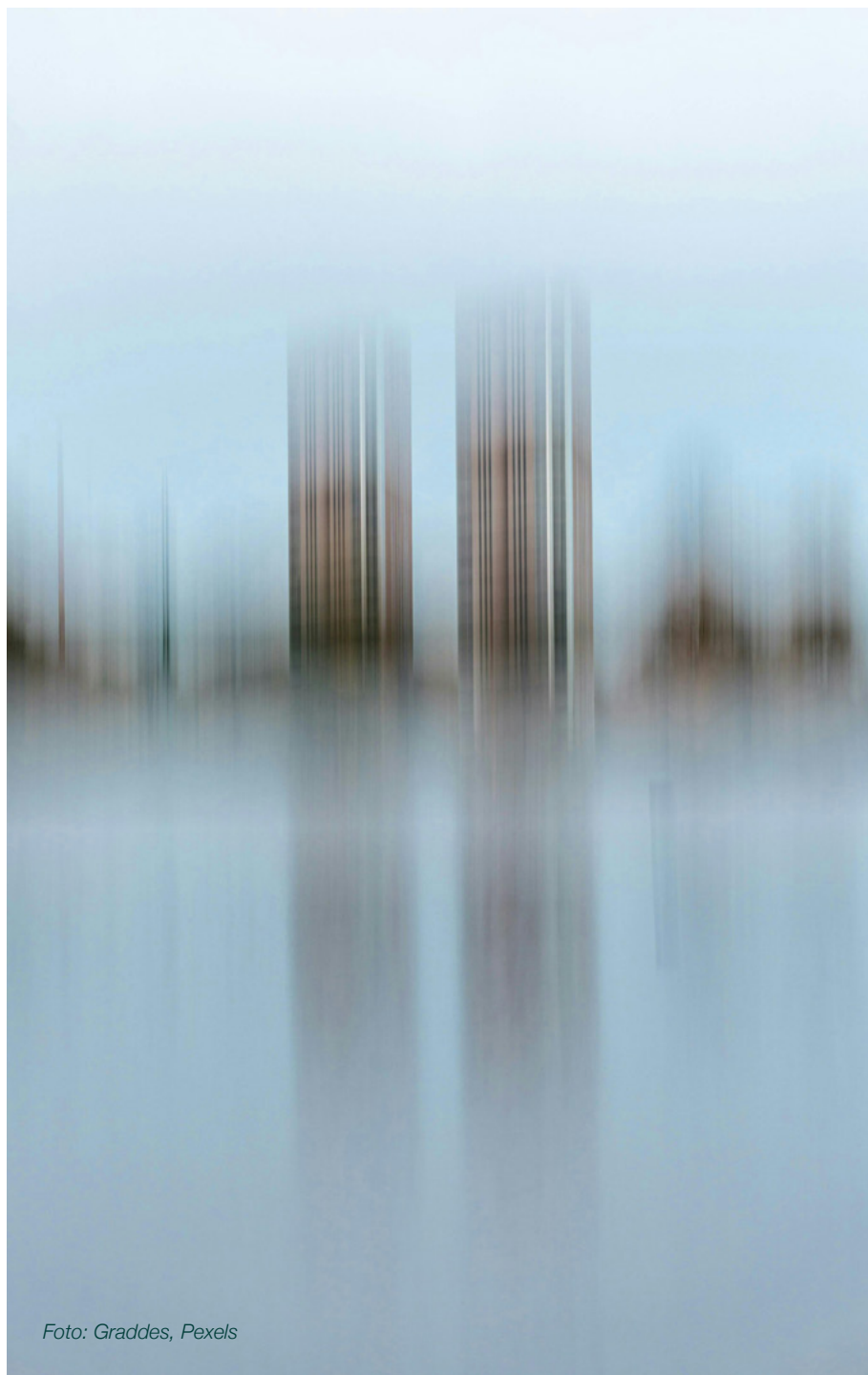


Foto: Graddes, Pexels

4.1 Boligsosiale tiltak skaper verdi på individ-, samfunns- og systemnivå

Det er åpenbart – men viktig å understreke: erfaringene fra Hernes-prosjektet viser at målrettede boligsosiale tiltak gir effekt på individ-, samfunns- og systemnivå.

For **enkeltpersoner** handler det om livskvalitet, trygghet og deltakelse. Tilgang til en trygg og stabil bolig bidrar til bedre levekår, fysisk og psykisk helse, og gir rom for deltakelse i samfunnet. Dette gjelder særlig for personer i sårbare livssituasjoner, som i dag ofte faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Gruppen 'seniorer' blir også mer mangfoldig, og må som alle grupper, behovskartlegges på en måte som fanger opp nyansene.

For **kommunen** gjør gode tiltak det mulig å oppfylle egne forpliktelser, og mulighet til å oppnå politiske og strategiske mål for området. Boligpolitikk er viktig folkehelsearbeid. Mange personer i dårlige bo- og levevilkår gir også høyere press på helse- og omsorgstjenester.

For **lokalsamfunnet** bidrar tiltakene til mindre utenforskap og sterkere nabo fellesskap.

For **utbyggere** er det positivt at flere får tilgang til boligene – boligsosiale tiltak utvider makedet og gir viktig tilgang til finansielle virkemidler.

4.2 Variasjon i boligtyper, priser og eieformer er den viktigste forutsetningen for en inkluderende bydel

Viktigheten av variasjon i boligtilbudet nevnes av flere – både i størrelse, prisnivå og eieformer. Når ulike livsfaser, husholdningsstørrelser og inntektsnivåer får plass i samme område, styrkes både den sosiale miksen og den langsiktige stabiliteten. En god boligblanding bidrar til sosial mobilitet, økt integrering og mindre risiko for utenforskap. Dette forutsetter en bevisst strategi i planleggingen, og vilje til å ta i bruk både markedsbaserte og ikke-kommersielle modeller.

4.3 Godt samvirke mellom aktører identifisert som både flaskehals og mulighet – men krever både struktur og felles forståelse for å få verdi

Erfaringene fra prosjektet viser at godt samvirke mellom aktørene er en forutsetning for å lykkes med sosial bærekraft på Hernes. Utfordringen ligger ikke i manglende innsikt eller vilje – men i å koordinere ulike roller, logikker og tidsperspektiver.

Følgende aktører må spille sammen gjennom hele utviklingsløpet:

- **Fagmiljøer med innsikt i beboergrupper og behov** – som boligkontor, helse og omsorg (HMTS), skole og oppvekst, og kultur – har nøkkelkompetanse om beboernes livssituasjon, tjenestebehov og demografi. Hernesmodellen foreslår at denne innsikten kobles tettere til tidlig planlegging og tomtestrategi, gjennom bruk av levekårsdata og tverrfaglige vurderingsgrupper.
- **Plan- og strategifunksjoner i kommunen** – som prosjektteamet, plan og mobilitet, grunn- og eiendomsutvikling, og FDVU – utarbeider rammene, styrer planprosessene og forvalter boligene. Modellen legger til rette for at sosial bærekraft forankres fra kommunedelplan til detaljregulering, og at ansvaret fordeles tydelig mellom enhetene.
- **Nye Bodø Eiendom AS (NBE)** – forvalter grunnen og koordinerer gjennomføringen. Modellen understreker NBEs rolle som både kommersiell aktør og samfunnsutvikler, og viser hvordan selskapet kan bruke tomtepolitikk og avhendingsstrategi som virkemiddel for sosial variasjon og mangfold.
- **Utbyggere og eiendomsaktører** – har ansvar for prosjektutvikling og tar finansiell risiko. Modellen gir forutsigbare rammer, fleksibilitet og tydelige kvalitetskriterier for tomtetildeling, slik at aktørene kan tilpasse seg sosialt orienterte prosjekter.
- **Husbanken og statlige støtteaktører** – som premissgivere, rådgivere og medfinansierer. Modellen foreslår tettere og tidligere dialog med Husbanken, særlig i plan- og tomtefasene, for å sikre treffsikker bruk av virkemidler.
- **Frivillige og sivilsamfunn** – bidrar særlig i innflyttings- og etableringsfasen, der tillit, felleskap og møteplasser må bygges opp fra start.



4.4 Faglig avstand og lav tillit gjør samvirke krevende i praksis

En sentral utfordring for samarbeid i utviklingsprosjekter som på Hernes, er at de ulike faggruppene forstår både prosess og virkemidler svært ulikt. Mange aktører, spesielt fra helse og sosialtjenester, har verdifull innsikt i brukerbehov – men mangler oversikt over hvordan og når planprosesser faktisk åpner for innspill, og hvordan man kommer i dialog med de som tar viktige beslutninger som påvirker den enkelte. Samtidig har utbyggere god innsikt i sine markedssegmenter, men begrenset forståelse for kommunens systemer og sosialfaglige perspektiver. Også Husbanken og andre statlige aktører oppleves som komplekst og vanskelig å forstå/forholde seg til.

Denne avstanden fører til:

- Lav tillit og mistenksomhet rundt hverandres motiver og prioriteringer
- Svak informasjonsflyt og manglende involvering til rett tid
- Lavere presisjon i behovsvurderinger og måloppnåelse

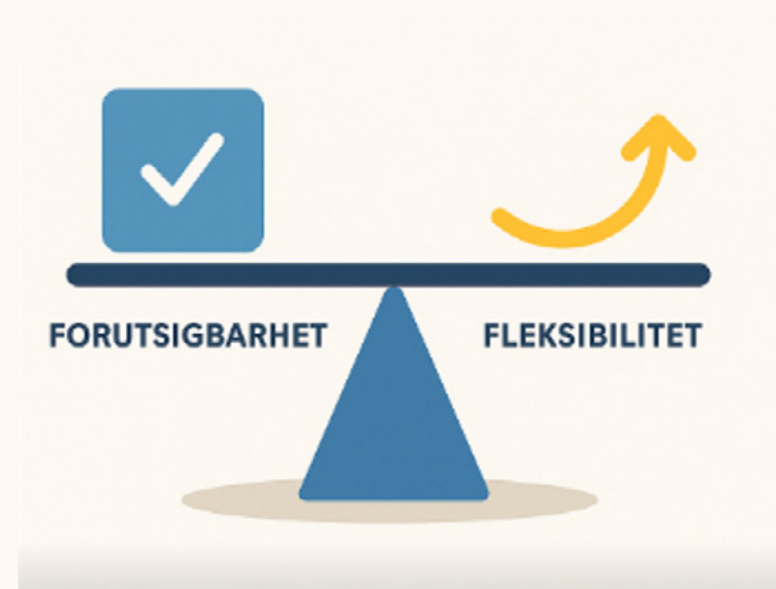
Det pekes derfor på behovet for felles arenaer, tverrfaglige team og «oversettere» – både mellom profesjoner og mellom kommune og marked. Internt i kommunen bør det etableres tettere kontakt mellom fagmiljøer som jobber med brukergrupper og de som har ansvar for fysisk utvikling og planlegging. Dette følges opp direkte i «Hernesmodellen» i Kap. 6.

4.5 Tydelig spenning mellom fleksibilitet og behov for forutsigbarhet, forretningsutvikling og samfunnsmessig gevinst

Det er et spenningsfelt mellom offentlige aktørers behov for kontroll og sosial profil – og private aktørers behov for forutsigbarhet, økonomi og fremdrift. Dette viser seg særlig i reguleringsfasen:

- Kommunen ønsker å sikre mangfold og bærekraft over tid.
- Utbyggerne trenger rom for justering, og risikoavlastning.

Fleksible reguleringsverktøy – som gir retning uten å låse detaljer – trekkes frem som nøkkelløsning. Kombinasjonsmodeller med privatrettslige krav (ved tomtesalg) kan være et avgjørende supplement.



NBE skal også balansere to hovedmål i utviklingen av Hernes. Forretningsmessig drift – som skal sikre økonomisk bærekraft og utøve profesjonell eiendomsutvikling og salg/leie av arealer som gir inntekter. Samtidig skal de bidra til å realisere politiske mål, som sosial bærekraft. Dette innebærer at deler av utbyggingen må bidra til tilgjengelige boliger for de som ellers står utenfor markedet. For å klare å utvikle Hernes i dette spennet – krever det strategiske grep og modeller som forener de to hensynene.

4.6 Svært lang tid mellom plan og innflytting i praksis

Planprosesser strekker seg ofte over flere tiår, og dette er spesielt gjeldende på Hernes som har utviklingshorisont på 50-100 år. Sannheter ved oppstart kan være irrelevante ved gjennomføring. Kunnskap, tilgjengelige modeller og lovverk kan ha flyttet seg langt. Derfor må både reguleringsplaner og strategier være:

- Fleksible for å kunne ta inn over seg kontekst, behov og marked.
- Skyve detaljeringen så nær utbygging og innflytting som mulig.

Bruk av opsjonsmodeller, trinnvis utbygging og dynamiske virkemidler (f.eks. planbestemmelser som “boligsosiale verdier skal dokumenteres i prosjektet”) kan være løsninger.

4.7 Prosessrisiko er betydelig og har konsekvenser

Innsiktene fra prosjektet viser at mange boligsosiale tiltak og modeller stanser – ikke på grunn av manglende vilje eller idéer – men fordi prosessene rundt dem er for usikre, ressurskrevende eller dårlig tilrettelagt. Dette gjelder både plan- og reguleringsprosesser, og hvordan lovverk og støtteordninger fungerer i praksis. Plan- og reguleringsprosesser er tidkrevende og kapitalkrevende. For mange utbyggere – særlig mindre aktører eller de som ønsker å prøve nye boligmodeller – er det risikabelt å investere i tidligfase uten sikkerhet for gjennomføring.

Høye kostnader i denne fasen driver også opp boligpriser og svekker både gjennomførbarhet og sosial effekt.



Stramme planrammer og detaljerte føringer tidlig i prosessen kan i tillegg hemme innovasjon, og føre til omkamper. Følgende tiltak er identifisert som mulige tiltak for å redusere risiko og samtidig stimulere til nytenking:

- Tydelige krav fra kommunen som gir retning og prioritering.
- Justerbare prosesser med rom for dialog og variasjon i hvordan krav innfris.
- Forutsigbarhet i saksbehandling og støtte for sosialt orienterte aktører.
- Bedre matching mellom utbyggere og tomter/oppgaver – slik at aktører får oppdrag de faktisk er rustet for.

4.8 Kombinasjonsmodeller viser vei – men møter en lite tilpasset prosess

Det finnes et betydelig potensial i å kombinere nye boligkjøpsmodeller – som leie-til-eie og deleie – med offentlige virkemidler som startlån, tilskudd og tomtepolitikk. Slike løsninger kan gjøre det mulig å nå grupper som i dag faller mellom det ordinære markedet og det kommunale tilbudet.

Samtidig viser prosjektet at virkemiddelapparatet i liten grad er tilpasset slike kombinasjoner. Regelverk og støtteordninger bygger på standardiserte eierskapsformer, og aktører rapporterer om lang saksbehandlingstid, utydelige kriterier og mangel på støtte for nye grep. Selv om lovverket i utgangspunktet ikke hindrer slike løsninger, finnes det få etablerte eksempler – pilotprosjektet på Jessheim trekkes ofte frem som unntak.

For å gjøre kombinasjonsmodeller til et reelt virkemiddel kreves det:

- Klare nasjonale føringer og definisjoner
- Fleksibel bruk av eksisterende ordninger
- Arenaer for pilotering, læring og skalering

Uten slike grep risikerer kommunen å måtte velge mellom ambisiøse mål og et system som ikke gir rom for nytenkning.



4.9 Ulik rytme og rolleforståelse mellom kommune, stat og utbygger skaper usikkerhet i boligsosial gjennomføring

Prosjektet har avdekket behov for bedre samspill mellom kommunen, utbyggere og Husbanken. Husbanken beskriver seg som en premissgiver, men deltar i liten grad aktivt i plan- og utviklingsprosessen. Samtidig understreker de at tidlig avklaring av målgrupper og sosial profil er avgjørende for å tilpasse virkemiddelbruken.

Utbyggere på sin side peker på lange og lite forutsigbare kommunale prosesser. Sosiale mål som fastsettes tidlig, blir ikke alltid fulgt opp nær ferdigstillelse, noe som kan føre til at boliger står tomme – selv om behovet opprinnelig var identifisert.

Denne mangelen på synkronisering rammer særlig prosjekter med høy sosial verdi og lav økonomisk avkastning. For å øke gjennomføringskraften etterlyses:

- Tidligere og tydeligere avklaringer av målgrupper
- Mer forutsigbar og tett dialog med Husbanken
- Forpliktende oppfølging av sosiale mål gjennom hele utviklingsløpet

Samtidig må det erkjennes at både kommunen og Husbanken opererer innenfor rammer med begrenset fleksibilitet, og at også utbyggere må akseptere en viss risiko. Erfaringene fra Hernesprosjektet viser likevel at tidlig og koordinert innsats – med klar rolleforståelse og gjensidige forventninger – kan redusere usikkerheten og sikre faktisk gjennomføring av sosiale mål.

4.10 For lite systematisk bruk av brukerinnsikt i utviklingen

Kunnskap om demografi, kognitiv svikt og hverdagsmestring finnes – men kobles for sjelden til plan og bygg. Det er behov for å systematisk innarbeide fremtidige behov i fysisk planlegging, ikke minst for aldrende befolkning. Dette handler om mer enn universell utforming – det handler om livskvalitet og mestring.

4.11 Behov for å konkretisere hva en inkluderende bydel betyr i praksis

Alle er enige om målet – at Hernes skal være en bydel for alle – men definisjonene varierer. Det er behov for å konkretisere hvem bydelen skal være inkluderende for, og hvordan dette skal følges opp i praksis. Dette er en mulighet for å komme sammen innad i kommunen og enes om en viktig definisjon.

4.12 Oppsummering

Innsiktene fra prosessen viser at ambisjonen om en inkluderende bydel er både krevende og fullt mulig – gitt tydelige rammer, forpliktende samvirke og vilje til å tenke nytt. Prosjektet avdekker særlig behovet for langsiktig planlegging som innlemmer brukerinnsikt, tilrettelegging for fremtidige behov, og tydeligere verktøy for å prioritere sosial verdi i utviklingsarbeidet. Disse innsiktene ligger til grunn for anbefalingene og prinsippene i «Hernesmodellen»

/5

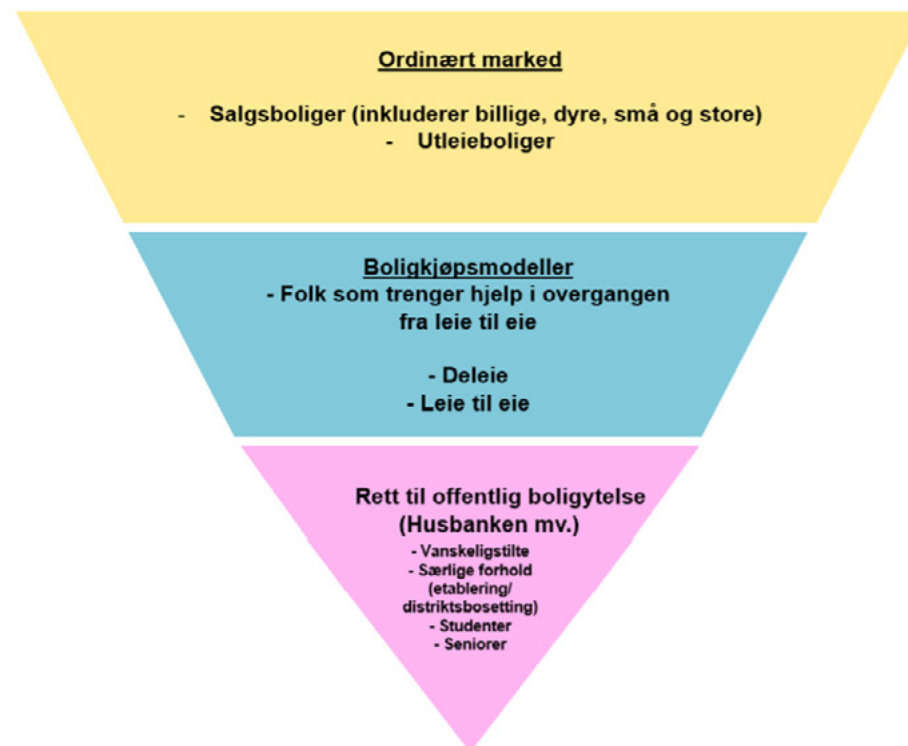
BOLIGKJØPSMODELLER OG BOLIGSOSIALE VIRKEMIDLER

Dette kapitlet gir en overordnet innsikt i hvordan slike boligkjøpsmodeller fungerer, og hvordan de kan kombineres med offentlige virkemidler for å nå målgruppene. I Vedlegg A finnes også «Tiltakskort» som oppsummerer tiltak.

Boligmarkedet er stadig i endring, og det er et økende behov for innovative løsninger som kan gjøre eierlinjen mer tilgjengelig for flere samfunnsgrupper. Kapittel 5 skal belyse hvordan ulike boligkjøpsmodeller – som leie-til-eie, deleie og bostart – i samspill med boligsosiale virkemidler kan bidra til å nå disse målene.

Bruken av slike boligkjøpsmodeller har fått et sterkere fotfeste de siste årene, og forventes å bli et sentralt virkemiddel i boligmarkedet også fremover. Utviklingen av nye boligkjøpsmodeller skjer fortløpende, og det er viktig å følge med på de tilpasningene som gjøres. Som følge av den langsiktige utviklingen på Hernes bør både Bodø kommune og NBE etablere rutiner for å holde seg løpende oppdatert, for å i størst mulig grad legge til rette for en inkluderende og mangfoldig bydel.

Figur 4: Tre segmenter i boligmarkedet (Haavind)



5.1 Et boligmarked med ulike innganger

Hernes skal favne ulike husholdningstyper, livsfaser og inntektsnivåer. Boligmarkedet består i hovedsak av tre segmenter (Se Figur 3)

1. **Det ordinære markedet** utgjør den største delen av boligmarkedet og inkluderer både salgs- og utleieboliger. Her gjelder fri konkurranse, hvor boligprisene bestemmes av tilbud og etterspørsel.
2. **Boligkjøpsmodeller** er innovative modeller som er utviklet for å hjelpe de som befinner seg mellom leie- og eie-markedet.
3. **Rett til offentlig støtte** omfatter personer i spesifikke situasjoner som har rett til offentlig støtte, og omfatter også tilfeller hvor kommunen er forpliktet ved lov til å sikre boligtilgang for denne gruppen. Disse ordningene er ofte utformet for å sikre boligtilgang for personer med lav inntekt eller spesielle behov, og inkluderer sosialboliger og subsidierte boliger.

Adgangen til boligmarkedet avhenger i stor grad av økonomisk kapasitet og kjøpekraft. Det er ofte et tydelig gap mellom boligpreferanser og reell betalingssevne. Innsats på tvers av disse gruppene er nødvendig for å nå mål om sosial bærekraft og mangfoldige bomiljøer.

5.2 Hva er boligkjøpsmodeller?

Boligkjøpsmodellene er utviklet for å hjelpe de som befinner seg i overgangen mellom leie- og eie-markedet – typisk førstegangskjøpere, barnefamilier og lavinntektsgrupper. Disse modellene er i stadig utvikling. De er ikke lovregulert, men heller ikke forbudt. Kriteriene for tildeling bestemmes av tilbyder.

De vanligste boligkjøpsmodellene per dags dato er:

Modell	Kort forklart	Målgruppe	Kommentar
Leie til eie	Leie i en avtalt periode, med opsjon på kjøp til fast pris	Unge, barnefamilier, lav egenkapital	Lav risiko for kjøper, fleksibel inngang
Deleie	Kjøper eier f.eks. 50 %, og leier resten	Personer med god inntekt, lav egenkapital	Kompleks juridisk modell, men mulig å skalere
Bostart	Kjøp til redusert pris, med klausul om tilbakekjøp	Førstegangskjøpere, lav egenkapital	God erfaring fra OBOS, men foreløpig begrenset bruk

En god balanse mellom det ordinære boligmarkedet og boligsosiale tiltak er avgjørende for en inkluderende og velfungerende bydel. For at ulike tiltak skal fungere godt over tid, er det viktig med bevisst plassering og god sammensetning av boligene – slik at nabolag fremmer trygghet, trivsel og sosial tilhørighet for alle.

Grupper med særskilte og sammensatte behov – for eksempel personer med alvorlige rus- eller psykiske helseutfordringer – vil ofte ha behov for mer tilrettelagte boligløsninger og oppfølgingstjenester. Også hensynet til nabolaget ellers må vektlegges. Slike tilbud bør derfor planlegges med særlig vekt på lokalisering, støtteapparat og tetthet, i tett samspill med helse- og omsorgstjenestene. Det er viktig at dette skjer som en del av en helhetlig strategi for variasjon og sosial inkludering – ikke som adskilte eller segregerende løsninger.

Erfaringer viser at bomiljøer blir best når ulike boligtyper og husholdninger blandes på en måte som ivaretar både mangfold, trygghet og bomiljøkvaliteter. Dette forutsetter variasjon i tildeling, god oppfølging og fleksible virkemidler som kan tilpasses over tid.

5.3 Kombinasjoner med offentlig støtte

Det ligger et stort potensial i å kombinere boligkjøpsmodeller med offentlige støtteordninger, for eksempel ved å koble leie til eie med kommunal startlånordning for å senke terskelen for etablering.

Slike kombinasjoner er fortsatt sjeldne i praksis da det er i startfasen, men pilotprosjekter, blant annet i Ullensaker med Fredensborg Bolig,¹ viser at dette kan øke både tilgangen på boliger og sannsynligheten for kjøp blant lavinntektsfamilier. Modellen gir kommunen større handlingsrom for å støtte barnefamilier, samt økt fleksibilitet i boligsosialt arbeid. Dette konkrete prosjektet gjelder for fire 4-roms leiligheter, hvor kommunen inngår leie til eie-kontrakt, som senere transporteres til barnefamilier før ferdigstillelse. Videre innvilger kommunen startlånet før overtakelse.

Eksempel:

Tilsvarende samarbeider også Sortland Boligstiftelse og Sortland kommune² om en annen variant av «fra leie til eie». Målgruppen er primært barnefamilier som ellers ikke er i stand til å finansiere kjøp av bolig selv. Inntil fem familier får tilbud om bolig hvert år.

En egen styringsgruppe møtes regelmessig og avgjør hvem av søkerne som er best kvalifisert og som dermed får tilbudet. Hensikten med prosjektet er at leietaker skal kunne kjøpe boligen fra Sortland Boligstiftelse etter maksimum 5 år. Prinsippet er at familiene får overta boligen for samme sum som stiftelsen kjøpte boligen for, med fradrag for betalte avdrag. Dette kombinert med boligens forventete verdøkning gjør at beboerne klarer å innfri bankenes krav til egenkapital. Her fremheves det at prosjektet har en egen, dedikert ressurs til å koordinere arbeidet, som en vesentlig suksessfaktor. Boligstiftelsen kjøper boligene utenom den vanlige porteføljen, og per april 2025 har 19 familier overtatt boligen de leide av Sortland Boligstiftelse.

¹ <https://fredensborgbolig.no/innovative-leie-til-eie-pilot-pa-jessheim/>

² Ref. fra Nordlandsforskning (2025) - Beboerundersøkelse ved Sortland Boligstiftelse | Nordlandsforskning

5.4 Utbyggernes rolle og handlingsrom

Private aktører kan bidra til boligsosiale mål gjennom ulike tiltak, for eksempel:

- Bygge utleieboliger til boligsosiale formål med utleie til beboer eller kommunen.
- Bygge leiligheter til boligsosiale formål der kommunen (eller ideelle aktører) i etterkant står for driften.
- Bygge selveide enheter med sosiale boformer, eksempelvis boligkonsept med fokus på sosiale møteplasser og aktivt bomiljø.
- Etablere sosial infrastruktur som er ønskelig – eksempelvis rimelige utleieboliger, deleie eller leie til eie – med privat aktør eller kommunen som avtalepart.

Disse løsningene kan gi rimelige tiltak for kommunen, hjelpe flere inn på boligmarkedet og samtidig bidra til større variasjon i utbyggernes kundegrunnlag i perioder med lavt boligsalg.

Kommunen kan på sin side dra nytte av sitt eierskap til grunnen ved å stille privatrettslige krav til sosial profil. Det kan enten gjøres ved å stille krav til et antall boliger rettet mot boligkjøpsmodeller, eller at kommunen inngår en avtale om tilbakekjøp av et antall enheter og selv tilbyr sine innbyggere boligkjøpsmodeller i prosjektet.

For utbygger kan modellene representere et konkurransefortrinn, men innebærer også større risiko og ofte noe lavere avkastning. Skepsis i banksektoren og risiko ved eventuell konkurs er viktige barrierer å ta hensyn til.

5.5 Juridiske og finansielle faktorer

Noen juridiske og økonomiske konsekvenser av boligkjøpsmodeller:

- Det kan gi et større tilfang av boligkjøpere, særlig i perioder med lavt boligsalg.
- Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan benytte det som et konkurransefortrinn for å få gjennomslag for sitt prosjekt.
- Utbygger aksepterer en lavere avkastning på disse boligene i prosjektet.
- Utbygger påtar seg en større risiko for boligprisfall.
- Overfører (noe) risiko fra boligeiere til et fåtall kommersielle tilbydere, og til slutt til banksektoren og realøkonomien.
- Skepsis blant banker – kan vanskeliggjøre finansieringsbevis for forbrukeren.
- Risiko for konkurs hos utbygger – forbruker risikerer at boligen må tvangs selges, og dermed en risiko for tap i et dårlig marked (ved eierandel).
- Omgåelse av utlånsforskriften som skal bidra til å redusere nordmenns gjeldsbelastning.

Barrierer for utbredelse av boligkjøpsmodeller inkluderer manglende regelverk, risikooverføring fra kjøper til utbygger og bank, og motvilje fra banker på grunn av usikre finansieringsprinsipper. Manglende forbrukervern kan øke risiko for kjøperen, særlig ved utbyggerkonkurs eller fall i boligpriser.

5.6 Innsikter, effekter og anbefalinger

Boligsosiale effekter ved dagens boligkjøpsmodeller:

- Rimelige boligsosiale tiltak for kommunen
- Flere får hjelp til å komme inn på boligmarkedet

Våre erfaringer og innsikter fra denne prosessen viser at dagens tradisjonelle boligtilbud ikke i tilstrekkelig grad imøtekommer samfunnets behov, spesielt for lavinntektsfamilier. En «tredje boligsektor» vil kunne bidra til å tette deler av dette gapet. Med en tredjesektor menes et boligtilbud som befinner seg mellom det private og det kommunale, og som tilbyr boliger på et ikke-kommersielt grunnlag – ofte med vekt på langsiktighet og rimelige priser.

Boligkjøpsmodeller er som nevnt et relativt nytt segment på boligmarkedet, og de er derfor under stadig endring – både selve modellene, regelverket samt holdningene. Dette medfører at det så langt finnes noe begrenset kunnskap om de langsiktige effektene av slike tiltak.

Dagens kunnskapsgrunnlag bygger hovedsakelig på to grundige rapporter om boligkjøpsmodeller, utarbeidet av henholdsvis Samfunnsøkonomisk Analyse AS³ og Eirik Eylands Brandaas og Jens Kværner⁴. Rapportene viser til fordeler, som styrket velferd, økt mobilitet og lavere risiko for “å havne under vann”, men også at dagens modeller sjelden konkurrerer effektivt med eksisterende offentlige ordninger som for eksempel startlån for lavinntekts-husholdninger.

Kommunen anbefales å jobbe for felles regelverk, økt støtte og utvikling av en mulig ”tredje boligsektor” som supplement til det kommersielle markedet

3 <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Kunnskapsgrunnlag%20om%20leie%20til%20leie%20og%20deleie%20.pdf>

4 <https://www.federalreserve.gov/econres/feds/files/2024070pap.pdf>



Foto: Alexander Jensen, Pexels

/6

HVA ER HERNES MODELLEN – OG HVORFOR TRENGER VI DEN?

Hernesmodellen er utviklet for å støtte *Bodø kommune* og *Nye Bodø Eiendom AS* (NBE) med å styre utviklingen av Hernes i en sosialt bærekraftig retning – fra idé til innflytting. Den skal bidra til at mål om å utvikle en inkluderende bydel, rimelige boligløsninger og inkluderende nabolag preger utviklingen – ikke bare på overordnet nivå, men i de konkrete beslutningene som tas underveis.

Modellen er ikke et teknisk planverktøy, men et strategisk rammeverk og felles styringsgrunnlag for kommuneorganisasjonen og NBE. Den skal også fungere som dialogverktøy i samarbeid med utbyggere, ideelle aktører, Husbanken og andre sentrale partnere – og den kan være overførbart til andre steder og prosjekter.

Hernesmodellen bygger på innsiktene og erfaringene fra prosjektarbeidet, og er også utviklet i lys av NBEs vedtekter og eierstrategi, som tydeliggjør selskapets doble rolle: Nye Bodø Eiendom AS er et offentlig eid, men kommersielt drevet eiendomsselskap, etablert for å forvalte og utvikle Hernesområdet. Selskapet eies av Bodø kommune og Nordland fylkeskommune og har som formål å bidra til byutviklingen – men også å sikre økonomisk avkastning til sine eiere. Dette gir en iboende spenning mellom ønsket om å realisere boligsosiale mål og behovet for å oppnå finansiell avkastning.

6.1 Hva svarer modellen på?

Erfaringene fra prosjektet viser at det ikke er manglende ambisjoner som hindrer utviklingen av mer inkluderende boligprosjekter – men kompleksitet i prosessene, uklare rolleforståelser og usikkerhet rundt virkemiddelbruk. Særlig gjelder dette tidligfase, der mange av de viktigste valgene tas. Herne-smodellen er utviklet for å møte disse utfordringene:

- **Gi retning og forutsigbarhet** i et langt utviklingsløp hvor samfunnsbehov, boligmarked og rammebetingelser vil endre seg.
- **Fremme samhandling og felles forståelse i tidlig fase** – mellom ulike fagmiljøer, forvaltningsnivåer og aktører med ulik logikk og tids-horisont.
- **Skape handlingsrom for nytenkning**, og legge til rette for at **nye boligmodeller og alternative løsninger** kan prøves ut og følges opp systematisk.
- Rammeverk for å forene **forretningsmessig drift og sosial bærekraft** i arbeidet med eiendomsutvikling- og salg i NBE.

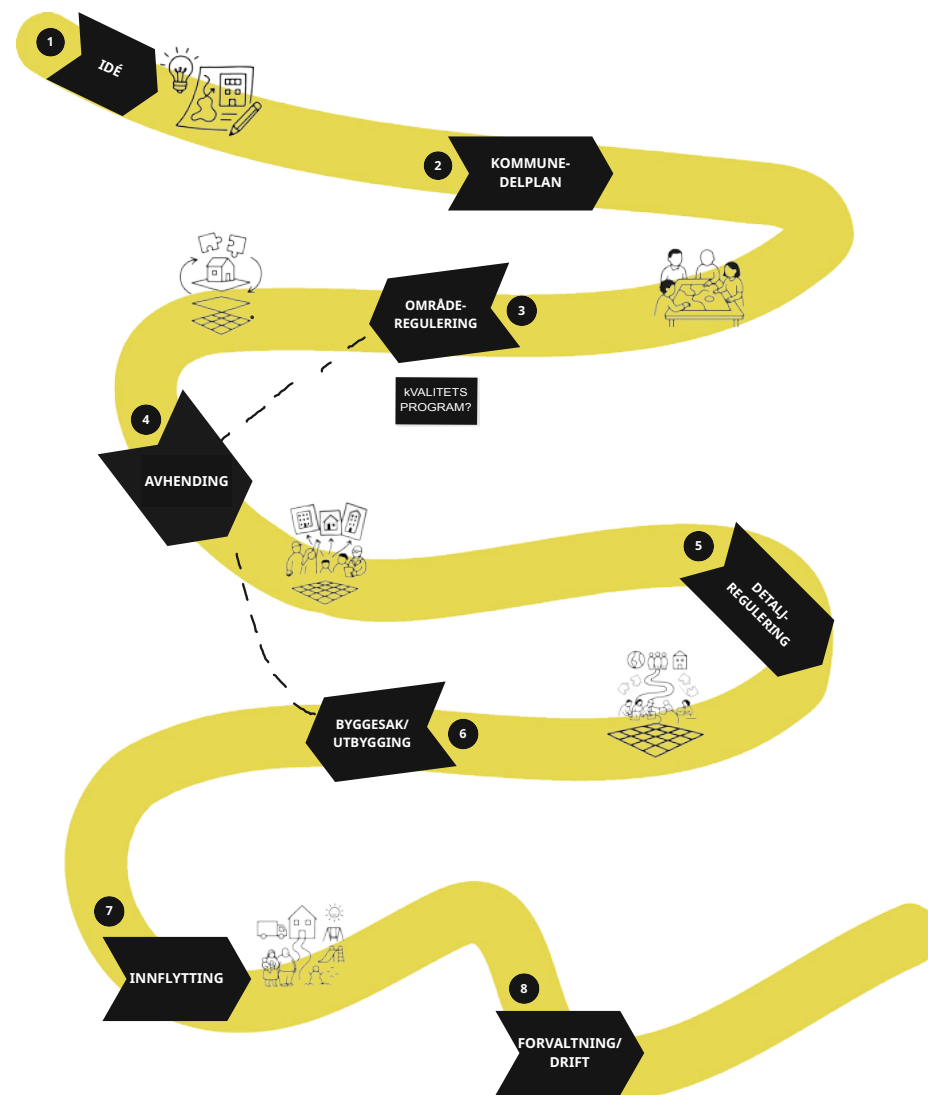
Gjennom bruk av modellen vil Bodø kommune og NBE kunne:

- **Styrke samhandling i tidlig fase:** Tidlig involvering og kompetanse-delning mellom plan, helse og omsorg, boligkontor, eiendom, Husbanken m.fl. gir bedre beslutningsgrunnlag og færre omkamper.
- **Sikre fleksibilitet i utviklingen:** Modellen åpner for justeringer i takt med demografi, marked og samfunnsendringer – uten å miste retning.
- **Bygge tillit mellom aktørene:** Klare rammer og forpliktelser reduserer usikkerhet og legger grunnlag for bedre samarbeid og gjennomføring.

6.2 Hvem bruker modellen – og til hvilket formål?

Modellen er et operativt styringsverktøy for:

- Bodø kommune og NBE – for å sikre sosial bærekraft i planlegging, tomtestrategi, regulering og gjennomføring.
- Fagmiljøene internt i kommunen – som en felles plattform for koordinering på tvers av plan, helse, eiendom og bolig.
- Utbyggere, ideelle aktører og Husbanken – som rammeverk for samarbeid, forventningsavklaring og bruk av virkemidler.



6.3 Slik er modellen bygd opp

Hernesmodellen er strukturert i sju faser – fra idé til innflytting. For hver fase beskrives:

- **Introduksjon til fasen**
- **Formål:** Hva kommunen og NBE skal oppnå
- **Roller og ansvar:** Kort oppsummert (utdypet i full tabell i Vedlegg)
- **Tiltak og anbefalinger:** Hva bør brukes – og i hvilken fase
- **Relevante verktøy**

Modellen er tett koblet til en konkret verktøykasse (jf. Temakortene i Vedlegg A) o som viser hvordan virkemidler som boligkjøpsmodeller, tildelingskriterier eller samreguleringsavtaler kan tas i bruk. Vi oppfordrer også til å bruke Evalueringsmodellen (beskrevet i Vedlegg B) for å samskape kriterier for å velge ut prosjekter og konkurranser på.

6.4 Modellen må brukes som helhet

Hernesmodellen er et verktøy med «kjedereaksjoner». Tiltak i én fase legger premisser for neste. Hvis sosiale ambisjoner ikke forankres i tidlig planlegging, blir de vanskelig å oppnå i gjennomføring. Vår ambisjon er at modellen skal ivareta en likevekt mellom kommunale, private og sivile interesser der alle både gir og tar.

Derfor anbefaler vi:

- At modellen brukes samlet – med lokal fleksibilitet, men felles retning.
- At kommunen etablerer et tverrfaglig Hernes-team (områdesatsing) med mandat til å følge prosjektet gjennom hele utviklingsløpet
- At bruk av virkemidler kobles tydelig til faser, og at ansvar for oppfølging fordeles og dokumenteres.
- Vi anbefaler også, gjennom eksempelvis eierstrategi, at Bodø kommune **spisser formålet om å reinvestere overskudd fra tomtsalg, til å investere gevinster tilbake i Hernes-området** – til infrastruktur, offentlige formål og boligmodeller som fremmer sosial bærekraft. Ved å bruke avkastningen til å oppfylle kommunens egne behov, som å tiltrekke nye innbyggere, sikre variert boligtilbud og inkludere utsatte grupper, blir Hernes en strategisk investering i byens framtid.

Neste del av kapitlet viser hvordan modellen er strukturert – og hva som bør gjøres i hver fase.

FASE 1 OG 2

Idé og kommunedelplan – grunnmuren for Hernesmodellen

Status: Gjennomført

Utviklingen av den nye bydelen Hernes startet med en politisk og faglig idéfase etter vedtaket om flytting av Bodø lufthavn. Denne fasen etablerte ambisjonene om at Hernes skal bli en grønn og sosialt bærekraftig fremtidsby, og la grunnlaget for at kommunen skulle bruke sitt eierskap og planmyndighet til å sikre helhetlig og langsiktig utvikling.

Dette ble fulgt opp gjennom arbeidet med kommunedelplanen, som ble vedtatt i 2022. Planen fastsatte overordnede mål, prinsipper og rammer for bydelen, inkludert mål om sosialt mangfold, boligvariasjon og inkluderende nabolag. Dermed er både idé og kommunedelplan gjennomført, og utgjør nå grunnmuren for videre arbeid.



Foto: Norconsult -LPO - Arcus / Avinor

FASE 3

Områderegulering – langsiktige føringer og sosialt utgangspunkt

Beskrivelse av fasen: Neste planfase er områderegulering. Denne skal oversette de politiske og strategiske målsetningene fra kommunedelplanen til mer detaljerte føringer for arealbruk, rekkefølgekrav og utviklingsmønster – samtidig som det skapes handlingsrom for lokale tilpasninger.

I enkelte områder med høy modenhet og lav kompleksitet kan det vurderes å gå direkte til detaljregulering, men for større eller mer sammensatte deler av Hernes er områderegulering et nødvendig mellomnivå for å sikre helhet, infrastruktur og koordinering (f.eks. Hernesmyra).

Områdereguleringsarbeidet i Hernes skjer i regi av Bodø kommune (Plan og Grunn- og eiendomsutvikling), i tett samarbeid med NBE og relevante fagmiljøer. Dette inkluderer kommunens fagmiljø Helse og omsorg og Husbanken, for å sikre at sosial bærekraft ligger inne fra start.

Formål: Å fastsette langsiktige mål og prinsipper for utviklingen av området, med juridisk virkning og tverrsektoriell forankring. Denne fasen skal legge grunnlaget for arealbruk, boligstrategi og rekkefølge på utviklingen – i tråd med overordnede samfunns mål og ambisjoner for sosial bærekraft og inkludering.

Målgruppe: Kommuneadministrasjonen (Plan, Helse og Omsorg, Grunn- og eiendomsutvikling), NBE, Husbanken, framtidige utbyggere og statlige og regionale høringsinstanser

Tiltak og anbefalinger:

- Fleksible rammer for senere tilpasning**
 Områdereguleringen bør utformes med tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne gjøre justeringer av fysisk utvikling uten at dette fordrer endring av selve områdereguleringen eller dispensasjoner i senere faser. Områdeplanen bør åpne for å tilpasse arealbruk, boligtyper og tetthet etter oppdatert kunnskap om marked, befolkningssammensetning og tjenestebehov – særlig ved innflytting. Det er viktig at områdereguleringen ikke forhindrer utbyggingsresponsen på samfunnets behov frem i tid.
- Grunnlag for sosiale nabolag og variert boligtilbud**
 Selv om detaljeringen skjer i neste planfase, bør områdereguleringen angi intensjoner om mangfold i boligtilbud og nabolagsprofil. Dette gir grunnlag for senere detaljreguleringer med sosialt bærekraftige rammer. Det er viktig å påse at ikke alle «delområder» (reguleringsplaner) får krav om «å få til alt». Det kan være nyttig at noen delområder rendyrker ett tilbud, og andre steder et annet. Det viktigste er det helhetlige resultatet, og at målet om et tilbud til alle oppnås. Utfordringen ligger særlig i å vurdere den enkelte tomten, men samtidig å ikke miste av syne det helhetlige bildet.
- Tidlig involvering av utbyggere og Husbanken**
 Ved å involvere private utbyggere og Husbanken allerede i områdereguleringsfasen, kan kommunen sikre at planene blir gjennomførbare, økonomisk realistiske og godt tilpasset virkemidler for sosial boligbygging. Dette styrker både kvalitet og gjennomføringsevne, samt legger til rette for kompetansedeling på tvers av aktørene. Mens utbyggerne sitter nærmest på markedet, er det kommunen som har oversikt over behovet for boligsosiale tiltak. Husbanken har på sin side oversikt over hvilke midler som kan tildeles og når. NBE bør etableres som aktør allerede i denne fasen og sammen med kommunen regulere området for å sikre kommersiell suksess.
- Etablering av rammer for midlertidig bruk**
 Det bør åpnes for midlertidige tiltak i reguleringsplanene – som midlertidige møteplasser, grønne soner og paviljonger. Dette kan aktivisere området før permanent utbygging starter. Dette bygger tidlig identitet og interesse for bydelen og kan fungere som testarena for permanente løsninger. I tillegg bør det gis rom for fleksibel bruk av arealer i tidlig fase, slik at for eksempel næringslokaler eller fellesarealer kan omdisponeres midlertidig til boligformål, sosiale funksjoner eller møteplasser.



Relevante verktøy

- Retningslinjer for sosialt mangfold og boligtyper
- Planprogram med integrert levekårsperspektiv
- Miljø- og kvalitetsprogram (egen utforskning i vedlegg G)
- Bruk av kartlagte boligbehov og oppvekstforhold
- Samspill med overordnet boligpolitikk og tildelingsrutiner
- Utvikle metoder for samhandling om regulering mellom private og offentlige aktører

FASE 4

Tomteforvaltning og avhending – strategisk bruk av eierskap

Tomteforvaltningen i Hernes er et av de viktigste virkemidlene for å realisere målet om en sosialt bærekraftig bydel. Siden arealene eies av NBE, har kommunen en unik mulighet til å bruke eierskapet aktivt – ikke bare for økonomisk avkastning, men for å sikre sosial funksjon, kvalitet og gjennomføring.

Avhending av tomter bør derfor skje etter en tydelig og forutsigbar modell som balanserer økonomisk realisme med boligpolitiske mål. Sivilrettslige avtaler bør brukes til å stille krav til innhold, kvalitet og fremdrift – tilpasset både markedssituasjon og demografiske behov på tidspunkt for utbygging. NBE har hovedansvar for gjennomføringen, men prosessen må involvere kommunen bredt: særlig Grunn- og eiendomsutvikling, Plan, Helse og omsorg og Husbanken. En tverrfaglig vurdering sikrer helhet og gir grunnlag for å stille målrettede krav i hver enkelt utbygging.

Formål: Å sikre at avhending av kommunal eiendom fremmer sosial bærekraft, gjennomførbarhet og ønsket byutvikling – og at kommunen beholder nødvendig styring over kritiske kvaliteter i prosjektene.

Tiltak og anbefalinger

- **Strategisk avhending**

Målet med avhendingen skal ikke være å maksimere kortsiktig gevinst, men å sikre at tomtosalget bidrar til de langsiktige målene om en sosialt rettferdig, bærekraftig og variert bydel. Avhending må derfor ses i sammenheng med områderegulering, infrastruktur, boligbehov og virkemiddelbruk – og bør alltid ha som utgangspunkt hvordan kommunen gjennom eierskap kan oppfylle egne behov og samfunnsoppdrag. For å oppnå dette anbefales det en strukturert og fleksibel modell for avhending, der ulike metoder kombineres avhengig av formål, tids-

punkt og målgruppe. Kommunen bør i tillegg sikre at rammeverk og prinsipper for avhending utvikles tverrfaglig og oppdateres regelmessig. Dette krever både strategisk kapasitet og god samhandling mellom fagmiljøene i kommunen, NBE og eksterne aktører som Husbanken og utbyggere.

- **Trinnvis modell for tomteavhending**

Rammeverk og prinsipper for avhending:

Felles retningslinjer fastsettes for alle avhendinger. Disse kan for eksempel være nullutslippskrav, miljøsertifiseringer, minstekrav til sosialt mangfold og boligtyper. Her kommer særlig boligkjøpsmodellene inn som et godt virkemiddel for kommunen til å hjelpe innbyggere i overgangen fra leie til eie-markedet. Strategien utvikles av en prosjektgruppe med ansvar for å koordinere kommunes valg og virkemidler. Helsekontoret, Tildelingskontoret og Husbanken inngår i rammeverksgruppe sammen med representanter fra grunn- og eiendomsutviklingsavdelingen for å sikre at de demografiske prognosene og realitetene hensyntas.

– Opsjon på kjøp

En opsjon innebærer at utbyggere gis en tidsbegrenset rett til å kjøpe tomten. Det kan oppstilles forutsetning om at kjøper oppfyller gitte kriterier og inngår i en planprosess i samarbeid med kommunen. Fordelen med slike salg via opsjoner er at det skaper trygghet og forutsigbarhet for både kommune og utbyggere. Kommunen gis mulighet til å påvirke innhold og kvalitet i prosjektet før endelig salg gjennomføres, og utbyggerne unngår planrisikoen.

– Inndeling i soner:

Området deles inn i soner etter formål, og ulike metoder benyttes for avhending/utvikling. **For eksempel:**

Sone	Formål	Avhendingsmetode
A	Bolig/ næring i startfase	Salg via opsjoner
B	Offentlige formål (skole mm.)	Kommunalt eie
C	Rimelige/ ikke-kommersielle boliger	Langtidsfeste til ideelle aktører
D	Havn og industri	Salg med bruksbetingelser
E	Ordinære boligområder	Salg gjennom åpen arkitektur -/ boligsosialkonkurranse

Konkurransebasert tildeling

Tildeling av tomter skjer gjennom åpne konkurranser der aktører vurderes etter hvor godt de svarer ut på av kommunen gitte kriterier.

Disse kan være:

- Arkitektonisk kvalitet og bystruktur
- Klima- og miljøløsninger
- Sosial funksjon og boligmiks
- Økonomi og gjennomføringsevne

Utbyggingsavtaler og sikring av fremdrift

Hver tomt kobles til en utbyggingsavtale. Disse angir tidsfrister for oppstart og ferdigstilling og regulerer tilbakekjøpsklausuler ved manglende fremdrift.

Evaluerer og justering

Strategien bør utvikles av en prosjektgruppe med ansvar for å koordinere kommunes valg og virkemidler. Strategi, konkurranseform og resultater evalueres jevnlig. Vi anbefaler at det settes ned en gruppe med representanter fra Helse og omsorg, NBE, Plan, Grunn og eiendomsutvikling, FDVU, Husbanken og lokale/nasjonale utbyggere.

Formatet er også ment for å bygge tillit og forståelse mellom partene. Justeringer foretas ved behov for å sikre langsiktig kvalitet og markedsmessig tilpasning.

Boligstiftelser

Ved å tilby tomter til boligstiftelser, ideelle organisasjoner og andre ikke-kommersielle aktører på gunstige vilkår, kan kommunen bidra til rimelige boligløsninger og langsiktig forvaltning med sosialt formål. Å leie fra en boligstiftelse oppleves også mindre stigmatiserende for de som har behov for offentlig støtte for å komme seg inn på boligmarkedet. Dette gir også forutsigbarhet for aktørene og sikrer at bydelen utvikles med varierte boformer og målgrupper.



Relevante verktøy

- Mal for opsjonssalg med kvalitetskriterier
- Tildelingskriterier for konkurranser (miljø, boligsosial gevinst, arkitektur, økonomi)
- Evalueringsmodell (Vedlegg B)
- Bruk av levekårskart
- Langtidsfeste til ideelle aktører
- Rammeverk for tomtestrategi og avhendingspraksis

FASE 5

Detaljregulering og prosjektutvikling – fra prinsipp til plan

På Hernes utgjør detaljreguleringen et viktig bindeledd mellom de overordnede føringene og de konkrete byggeprosjektene som realiseres.

Dette er fasen der sosial bærekraft, boligvariasjon og inkluderende bomiljø skal sikres i praksis – basert på intensjoner formulert i kommunedelplan, områderegulering og tomteavtaler.

Formålet med detaljreguleringen er ikke å repetere overordnede ambisjoner, men å oversette dem til juridisk bindende og teknisk gjennomførbare planer. Planene må være presise nok til å ivareta mål og krav, men samtidig gi rom for lokal tilpasning, læring og utvikling underveis.

Detaljreguleringene på Hernes skal følges opp av både NBE og Bodø kommune med Plan og Grunn- og eiendomsutvikling som sentrale fagmiljøer. Helse og omsorg bør involveres for å sikre at boligtyper, utforming og funksjoner ivaretar behovene til ulike beboergrupper.

Formål: Å omsette boligsosiale ambisjoner og avtalefestede krav til forpliktende reguleringsplaner, og sikre at variasjon i boligtyper, kvalitet og sosial funksjon faktisk bygges inn i prosjektene.

Målgruppe: NBE (som eier og avhender), Kommunens utviklings- og eiendomsfunksjon, Helse og omsorg, Bolig- og tildelingskontor, Plan, Utbyggere og politisk nivå

Anbefalinger for gjennomføring

- **Fleksibel arealbruk og justerbare løsninger**
Detaljreguleringsplanene bør inneholde bestemmelser som åpner for fleksibel bruk av arealer, særlig i tidlig fase. Eksempelvis kan næringslokaler eller fellesarealer brukes til samfunnsfunksjoner, boligformål eller møteplasser. Dette reduserer risiko, muliggjør utbygging i faser og gir rom for læring underveis.



- **Målrettede bestemmelser for sosialt mangfold**

Selv om reguleringsbestemmelsene bør holdes så få og fleksible som mulig for å kunne tilpasses endringer i demografi og marked nærmere utbygging, kan det i enkelte detaljreguleringsplaner være hensiktsmessig å regulere utvalgte forhold som støtter opp under sosialt mangfold. Dette kan for eksempel gjelde bestemmelser om variasjon i boligstørrelser, krav til universell utforming eller reservering av tomter til ideelle aktører. Slike tiltak bør vurderes strategisk der det er viktig å sikre inkluderende og mangfoldige nabolag allerede i planfasen.

Suksesskriterier

- Reguleringsbestemmelser som ivaretar sosial variasjon og inkluderende nabolag.
- Tverrfaglig forankring av planene med boligfaglige og sosiale perspektiver.
- Forpliktende sammenheng mellom avhendingsavtaler og planinnhold.
- Koordinering med oppfølgende faser: utbygging, tildeling og innflytting.

FASE 6

Gjennomføring – fra plan til byggesak og utbygging

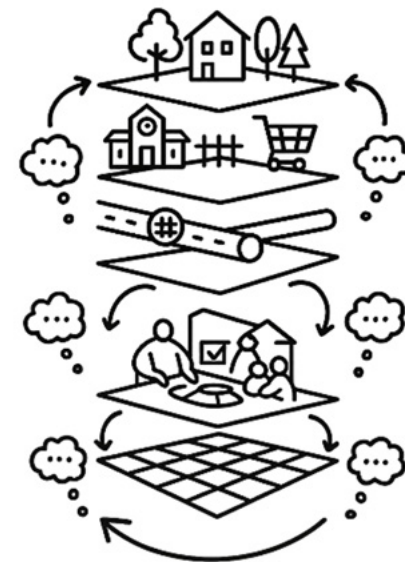
På Hernes vil gjennomføringsfasen strekke seg over mange år, med trinnvis utbygging i takt med regulering, infrastruktur og etterspørsel. Ambisjonene om sosial bærekraft og varierte bomiljø er allerede forankret i planverk og avhendingsavtaler – og i denne fasen skal disse intensjonene realiseres i faktisk utbygging og beboelse.

Gjennomføringen krever både teknisk presisjon, god koordinering og evne til å balansere tempo og kvalitet. NBE har en nøkkelrolle i å koordinere fremdriften og sikre at utbyggingen skjer i tråd med bydelens overordnede mål, mens kommunen følger opp gjennom tjenesteapparat og planmyndighet.

Formål: Å sikre at boligprosjekter og infrastruktur realiseres i tråd med planlagte kvaliteter, sosial funksjon og langsiktige mål – på en økonomisk og praktisk bærekraftig måte.

Anbefalinger for gjennomføring

- **Strategisk infrastrukturutvikling ved NBE**
NBE bør ha hovedansvar for utbygging av teknisk infrastruktur og offentlige formål (veier, grøntområder, torg, møteplasser). Dette muliggjør helhetlig planlegging, lavere byggekostnader og mer effektiv fremdrift enn om det overlates til mange enkeltutbyggere. Infrastrukturtiltak bør deles opp i trinn som kan "lukkes" etter hvert – for å unngå at aktører binder kapital unødvendig tidlig.



- **Fleksibel regulering og kontroll i byggesak og gjennom avhendingsavtale**

En dynamisk og langsiktig utbygging fordrer at reguleringsplanene ikke er så detaljerte at det ikke er rom for tilpasninger fra vedtatt plan til utbygging faktisk skjer. Plan og bygg vil få anledning til å følge opp prosjektet igjen i byggesaken eller i avhendingsavtale, og dermed sikre at prosjektene er i tråd med visjonen. For detaljerte reguleringsplaner fører til behov for dispensasjoner og justeringer, og dermed økte kostnader.

Relevante verktøy og virkemidler

- Utbyggingsavtaler med fremdriftskrav
- Tomtesalg med etappevis vilkår og tilbakekjøpsklausuler

FASE 7 - 8

Innflytting, etablering av nabolag, drift og forvaltning

Innflyttingsfasen på Hernes markerer overgangen fra byggeplass til bydel. Dette er en avgjørende periode hvor både trivsel og sosial dynamikk formes. Hvordan de første beboerne møtes, inkluderes og får tilgang til tjenester, påvirker i stor grad nabolagets videre utvikling. Deretter begynner den viktigste fasen - nabolagets drift og videre utvikling.

Nye Bodø Eiendom AS (NBE) og Bodø kommune har et felles ansvar for å sikre at denne fasen følges opp med tiltak som gir retning, trygghet og fellesskap – både for beboere og samarbeidspartnere. Det gjelder spesielt i felt der innflytting skjer mens byggearbeid fortsatt pågår.

Formål: Å sikre at de første nabolagene i Hernes blir velfungerende og inkluderende fra dag én, og legge grunnlaget for langsiktig trivsel og sosial tilhørighet.

Målgruppe: NBE og kommunen (boligkontor, oppvekst, helse, teknisk sektor), Frivillige organisasjoner og borettslag, Husbanken, Nye beboere, Lokalmiljøet

Anbefalinger for gjennomføring

- **Aktivere nabolag gjennom tidlig bruk av offentlige rom**
Som omtalt tidligere anbefales det å legge til rette for midlertidig bruk av området allerede før ferdigstillelse. I innflyttingsfasen bør dette konkretiseres gjennom etablering av midlertidige møteplasser og aktivitetssoner. Slike tiltak – som felles utemøblering, (midlertidige) lekeplasser eller kulturtiltak – bidrar til å aktivisere kvartalene og styrke

tilstedeværelse i et miljø som ellers kan preges av byggeaktivitet og manglende ferdigstillelse. Dette øker opplevelsen av trygghet og fellesskap, og gir en positiv start på etableringen i bydelen.

- **Oppfølging av innflytting og nabolagsutvikling**
Innflyttingsfasen bør følges opp gjennom systematisk evaluering med særlig tanke på rekkefølgekrav, bokvalitet og tjenestetilbud. Tidlig oppmerksomhet på hvordan nye nabolag fungerer i praksis – både fysisk og sosialt – gir viktig kunnskap til videre planlegging og muliggjør målrettede tiltak som styrker bomiljø og inkludering.
- **Etablering av en lokal møteplassfunksjon eller nabokoordinator**
For å styrke fellesskapet og bidra til god sosial integrasjon i oppstartsårene, kan kommunen støtte etableringen av en nabolagskoordinator eller lokal møteplassfunksjon. Dette kan organiseres i samarbeid med frivillige aktører eller borettslag, og bidra til informasjon, aktiviteter, konfliktdemping og relasjonsbygging mellom nye og eksisterende beboere. Slike tiltak fremmer trivsel og bidrar til sosialt bærekraftige bomiljø.
- **Drift, tildeling og forvaltning:** For å oppfylle Husbankens mål om varig sosial bærekraft må Hernes-modellen forvaltes aktivt gjennom hele byggets levetid. Dette innebærer tydelig rollefordeling mellom tildelingskontor, FDVU og gårdeier, systematisk oppfølging av Husbankens virkemidler og regelmessig evaluering av sosial måloppnåelse. Boligsosiale tiltak må følges opp i drift – ikke bare etableres i plan. Drift og forvaltning har ikke vært fokus i dette prosjektet - vi anbefaler å satse videre på omstillingsarbeidet i kommunen, Bo i Nord-prosjektet og andre initiativer. Det er viktig at FDVU og Tildelingskontoret er en del av også de tidlige fasene.

Relevante verktøy og virkemidler

- Midlertidige møteplasser og sosiale installasjoner
- Nabokoordinator eller lokalt nabolagsprogram
- Samarbeid med frivillige og borettslag
- Data om brukerbehov
- Utvikling av boligsosiale arbeidsmodeller i kommunen

Oppsummering: Hernesmodellen som styringsverktøy for sosial bærekraft

Fase 1–2: Idé og kommunedelplan – visjon og grunnmur

Status: Gjennomført

Bodø kommune la tidlig lista høyt: Hernes skal være en grønn, inkluderende og sosialt bærekraftig bydel. Dette ble forankret i en kommunedelplan (2022) som danner grunnlaget for alt videre arbeid. Ambisjonen er tverrsektoriell samhandling, med støtte fra Husbanken og deltakelse fra utbyggere.

Fase 3: Områderegulering – oversette mål til føringer

Her fastsettes rammene for tomtebruk, rekkefølge og boligtyper – med fleksibilitet og sosialt mangfold i fokus. Målet er å sikre langsiktig styring og rom for lokale tilpasninger. Husbanken og utbyggere trekkes tidlig inn for gjennomførbarhet og forankring.

Fase 4: Tomteforvaltning – bruke eierskapet smart

NBE og kommunen bruker eiendommene aktivt for å fremme sosial bærekraft. Tomter selges, leies eller forvaltes strategisk – ikke bare for inntekter, men for å styre utvikling, sikre boligmiks og støtte ikke-kommersielle aktører.

Fase 5: Detaljregulering – fra prinsipp til plan

De store linjene skal nå konkretiseres. Her avgjøres boligstørrelser, bruksmuligheter og krav til mangfold. Planene skal være juridisk forpliktende, men åpne for læring og tilpasning underveis.

Fase 6: Gjennomføring og bygging – realisering i praksis

Her bygges infrastruktur og boligprosjekter. Fokus ligger på tempo, kvalitet og sosial funksjon. Regulering og avtaler må være tilpasningsdyktige, og NBE tar en ledende rolle.

Fase 7 - 8: Innflytting, etablering av nabolag, drift og forvaltning

De første beboerne flytter inn – og her må trivsel og fellesskap få prioritet. Midlertidige møteplasser, sosiale tiltak og lokal koordinering bidrar til å skape inkluderende og trygge bomiljøer fra dag én.

Hernesmodellen er utviklet for å gi Bodø kommune og Nye Bodø Eiendom AS (NBE) et helhetlig og operativt rammeverk for å realisere målet om en inkluderende bydel med plass til alle. Modellen tar utgangspunkt i kommunens ulike roller – som planmyndighet, eier, tjenesteyter og samfunnsutvikler – og viser hvordan disse rollene kan utøves strategisk gjennom hele utviklingsløpet.

Et sentralt poeng er at sosial bærekraft ikke kan overlates til én aktør eller én fase, men må sikres gjennom en koordinert kjede av tiltak, med felles forståelse og eierskap til målene. Hernesmodellen gir kommunen verktøyene til å ta en aktiv, tydelig og fleksibel rolle i dette arbeidet – og samtidig være en transparent og forutsigbar partner for utbyggere og andre samarbeidspartnere.

Ved å kombinere tverrfaglig samhandling, sivilrettslige virkemidler, fleksibel regulering og tydelige krav til sosial funksjon, gir modellen et konkret handlingsrom for å bygge en bydel der ulike livssituasjoner, inntektsnivåer og boformer kan eksistere side om side – i et inkluderende og levende nabolag.

Foto: Clickerhappy, Pexels



/7

KONKLUSJON OG NESTE STEG

Utviklingen av Hernes som en inkluderende, sosialt bærekraftig bydel er et unikt mulighetsrom – men også et komplekst samfunnsoppdrag. Gjennom dette prosjektet har *Bodø kommune* og *Nye Bodø Eiendom AS* (NBE) tatt viktige skritt mot å konkretisere hva dette faktisk krever – i roller, verktøy og prosesser.

Hernesmodellen er utviklet som et helhetlig styringsverktøy for å sikre at mål om sosial bærekraft og boligmangfold blir omsatt i praksis – fra idé til innflytting. Den viser hvordan kommunen og NBE kan bruke sitt eierskap, sin planmyndighet og sine partnerskap aktivt og strategisk gjennom hele utviklingsløpet.

Modellen forutsetter samtidig at sosial bærekraft ikke løses i én fase eller av én aktør alene. Det krever kontinuerlig samhandling mellom fagmiljøer, mellom offentlig og privat sektor, og mellom ambisjoner og virkemidler. Det krever også forpliktelse over tid – til å følge opp, justere og lære underveis.

Neste steg for Bodø kommune og NBE:

1. Operasjonalisere Hernesmodellen i videre planlegging og utvikling – særlig i arbeidet med områderegulering og første tomteavhendinger.
2. Etablere en tydelig samhandlingsstruktur internt i kommunen som kan følge prosjektet over tid. Det anbefales at «Ny by-teamet» jobber tett med NBE, og også knytter til seg kompetanse fra boligkontor- og HO-avdeling. Gruppen bør være i hyppig dialog med aktører som Husbanken og relevante private og ideelle utbyggere.
3. Videreutvikle metoder for dialog og tettere samarbeid om regulering: med utgangspunkt i erfaringene fra prosjektet.
4. Teste og evaluere anbefalte tiltak og virkemidler i konkrete prosjekter – for å bygge lokal erfaring og overførbart kunnskap.
5. Følge med og utfordre utviklingen av boligkjøpsmodeller og nasjonale virkemidler, og søke pilotmuligheter i samarbeid med Husbanken. Uten finansiering vil de boligsosiale målene bli svært vanskelige å oppnå.
6. Forankre arbeidet politisk og administrativt, slik at sosial bærekraft forblir en førende verdi – også når rammene endrer seg.

Bodø kommune har vist vilje og evne til å ta et tydelig grep om boligsosial utvikling i en tidlig fase. Hernes kan bli et forbilde for inkluderende byutvikling nasjonalt – dersom retning og struktur følges opp med handling, kompetanse og langsiktig innsats.

VEDLEGG A

BOLIGSOSIAL TEMAKORT FOR VIRKEMIDLER

Vedlegget inneholder tiltakskort.

1

Deleie

- En av flere boligkjøpsmodeller

Deleie innebærer at forbrukeren eier en andel av boligen, samtidig som vedkommende leier og har en forkjøpsrett til den resterende andelen.

Deleie kan enten tilbys gjennom at kommunen er utbygger og fortsetter å eie deler av leilighetene gjennom deleie, eller at kommunen avtaler med utbygger at det skal tilbys x antall leiligheter som deleie ved salg av prosjektet.

Eksempel: OBOS/Hemsedal kommune



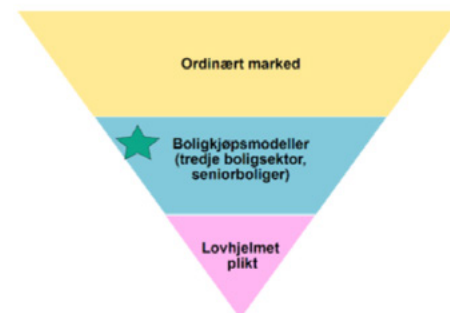
FABRIC+ Haavind

Boligkjøpsmodeller

Modellene er utviklet med tanke på å hjelpe de som er i overgangen mellom leie- og eiemarkedet. Felles for denne målgruppen er gjerne at forbrukeren har tilstrekkelig betalingsevne, men mangler egenkapital for å få ordinært lån av banken. Det er utviklet mange ulike variasjoner innenfor de respektive modellene, som vil gi forbrukeren større eller mindre hjelp.

Boligsosiale effekter:

- Rimelige boligsosiale tiltak for kommunen
- Flere får hjelp til å komme inn på boligmarkedet



FABRIC+ Haavind

2

Startlån fra Husbanken

Vanskeligstilte kan søke om startlån hos Husbanken. Dette er personer som har langvarige problemer med å få boliglån i vanlige banker. Dette kan eksempelvis være barnefamilier, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og førstegangsetablerere. Det er kommunen som behandler søknadene og avgjør om vedkommende får lån.

Startlånet er delt i to ulike lån:

Ordinært startlån er for deg som trenger en god og trygg bolig, men som ikke får boliglån i privat bank. Du trenger ikke å ha egenkapital for å få dette lånet.

Startlån til førstegangsetablerere er for deg som skal kjøpe din første bolig. Du må ha minst fem prosent egenkapital, og du får ikke boliglån i privat bank.



FABRIC+ Haavind

3

Målgruppe: Rus/psykiatri, Lavinntekt

Inspirert av: Hemsedal

Leie til eie

- En av flere boligkjøpsmodeller

Leie til eie innebærer at det etableres en leieavtale for et visst antall år mellom utbygger og forbruker, for eksempel tre år, og en avtale om valgfri rett til å kjøpe boligen til opprinnelig fastpris som kan benyttes når som helst i løpet av leieperioden.

Kommunen kan enten eie leilighetene hvor de tilbyr leie til eie til forbrukerne, eller de kan avtale med utbygger at det skal tilbys x antall leiligheter som leie til eie-ordning ved salg av prosjektet.

Eksempel: Fredensborg Bolig



FABRIC+ Haavind

4

Bostart

- En av flere boligkjøpsmodeller

Bostart er en boligkjøpsmodell som gir kjøperen mulighet til å kjøpe en bolig til en redusert pris, vanligvis 10 prosent lavere enn den ordinære salgsprisen. I bytte mot denne rabatten, har selgeren rett til å kjøpe boligen tilbake til en regulert pris når boligen eventuelt blir solgt.

Eksempel: OBOS Bostart



5

Tiltak som fremmer stedstilhørighet

For å lykkes med utviklingen av nye områder er det viktig å iverksette tiltak som styrker stedstilhørigheten for tilflyttere. Gode sosiale møteplasser og fellesskap i etableringsfasen gir innbyggerne trygghet. Det er essensielt å skape attraktive grunner til å flytte til Hernes, slik at området fremstår som et attraktivt sted å bosette seg.

Eksempler på tiltak:

- Tilrettelegging for midlertidig bruk av arealer som skal bebygges senere, for eksempel til arrangementer, møteplasser eller fritidsaktiviteter.
- Tilbud om både kultur- og næringslivsaktiviteter i nærmiljøet.
- Variert boligmix - En god balanse mellom ulike boligtyper, slik at området inviterer til variasjon blant beboerne og gir rom for både barnefamilier, unge voksne, eldre og andre grupper.



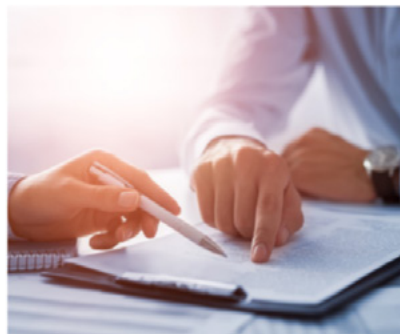
Virkemiddel utbygger

Virkemidler mot utbygger

En kommune kan stille vilkår og utøve kontroll overfor et utbyggingsprosjekt både gjennom offentlige planprosesser og gjennom privatretslige avtaler. Gjennom plan- og bygningsloven kan kommunen fastsette rammer i kommuneplan, reguleringsplan og detaljregulering, blant annet knyttet til utforming, infrastruktur og rekkefølgekrav. I tillegg kan kommunen inngå utbyggingsavtaler med utbygger, hvor det avtales nærmere om finansiering og gjennomføring av tiltak.

Fordeler/ulempes:

- Offentligstyring gir forutsigbare rammer og mulighet for stor grad av detaljstyring
- Detaljerte planer kan være tidskrevende og gi mindre fleksibilitet og rom for individuelle løsninger tilpasset det enkelte prosjekt
- Avtalerettslig styring gir fleksibilitet til å finne skreddersydde løsninger og økt samarbeid
- Avtalerettslig styring gir mindre grad av transparens og demokratisk kontroll enn ved offentlig planprosess



Salg etter konseptkonkurranse

Tomten selges til den aktøren som presenterer det beste konseptet for utviklingen av området. Ved konseptkonkurranse må konkurransegrunnlaget være klart, med nøye gjennomtenkte evalueringskriterier

Fordeler/ulempes:

- Tiltrekker innovative løsninger og nye initiativer
- Kommunen har mindre kontroll i utarbeidelsen av konseptet, men beholder kontrollen gjennom evalueringen av prosjektet
- Effektiv kommunikasjon og samarbeid mellom aktøren og kommunen kan gjøre utviklingsprosessen mer sømløs.
- Kommunen bør følge opp prosjektet for å sikre overholdelse av konsept



Boligstiftelse

Kommunen kan opprette en boligstiftelse og søke finansiering fra banker. Med boligstiftelse siktes det til stiftelser som eier og forvalter boligmasse, typisk for utleie til personer som fyller kriterier bestemt i stiftelsens formålsbestemmelse.

Fordeler/ulempes:

- Boligstiftelser som oppfyller visse vilkår kan motta tomten i gave fra kommunen uten og omfattes av statsstøttereguleringen.
- Det oppleves mindre stigmatiserende å få tildelt bolig gjennom en boligstiftelse enn direkte fra kommunen.
- Stiftelsen er et autonomt rettssubjekt, så kommunen må sikre tilstrekkelig kontroll, eksempelvis ved å ha kompetanse til å velge hvem som tildeles bolig.



Joint Venture

Kommunen gjennomfører en konseptkonkurranse, og etablerer en joint venture med den aktøren som presenterer det beste konseptet for utviklingen av området. Her vil både kommunen og utbygger ha en aktiv rolle gjennom hele prosessen, og begge parter har en gjensidig kontroll over utviklingen.

Eksempel: OsloBolig

Fordeler/ulempes:

- Modellen legger til rette for samspill og samarbeid
- Høy grad av innovasjon og kreativitet
- Potensiale til å utnytte kunnskap og ressurser hos kommunen og utbygger
- Dynamiske løsninger
- Betydelig tid- og ressurskrevende
- Kompliserte juridiske- og økonomiske rammer



Reguleringsbestemmelser i plan

Kommunen kan i reguleringsplaner fastsette reguleringsbestemmelser som styrer utforming, bruk og gjennomføring av utbyggingsprosjekter. Dette kan enten gjøres ved detaljerte- eller mer åpne bestemmelser.

Fordeler/ulempes:

- Detaljerte bestemmelser gir kommunen høy grad av kontroll, men hindrer fleksibilitet og innovasjon.
- Åpne bestemmelser legger til rette for kommunens bruk av øvrige virkemidler og sikrer de overordnede rammene.
- Detaljerte bestemmelser kan virke prisdempende.
- Detaljerte planer vanskeliggjør tilpasning til fremtidige behov eller endrede rammebetingelser.
- Detaljerte planer er potensielt tidskrevende og byråkratisk, da man ofte vil være avhengig av få innvilget dispensasjoner



Salg på vilkår

Kommunen tar en aktiv rolle i å definere rammeverket for utviklingen ved at kommunen setter alle vilkårene for salget og selger tomten til den høystbydende. Det er viktig å tenke nøye gjennom vilkårene som settes, slik at vilkårene er tydelige og man unngår tvil/uenigheter i etterkant.

Fordeler/ulempes:

- Kommunen har stor grad av kontroll for utviklingen
- Grad av kontrollstyring fra kommunen kan påvirke kjøpesummen negativt
- Kan sette begrensninger for utbyggers kreativitet og innovasjon.
- Kommunen bør følge opp prosjektet for å sikre overholdelse av vilkårene



VEDLEGG B

EVALUERINGSMODELL FOR BOLIGSOSIAL VERDI

Som et Excel-basert verktøy er det utviklet en Evalueringsmodell, som skal kunne brukes for å vurdere prosjekter eller utbyggere i tidlig fase.

Verktøyet er ment for å videreutvikles og samskapes mellom aktører i prosessen – før konkrete tomter tildeles eller prosjekter velges ut.

Modellen har to hovedfaser:

1. **Første silingsfase:** Alle prosjekter vurderes opp mot et sett av minimumskrav – såkalte ”grunnleggende kriterier” – som avgjør om de kan gå videre til vurdering. Dette omtales som en ”Pass-or-fail-test”.
2. **Vurderingsfase:** Prosjektene som består første test, vurderes opp mot selvvalgte kriterier (scores mellom 1-5 poeng hver) og gis en totalscore som grunnlag for prioritering og rangering.
3. **Resultat:** En vektet totalscore

Her er noen nøkkelvurderinger for når og hvordan verktøyet anbefales brukt i tilknytning til Hernesmodellen.

Tidspunkt for samskaping

1. **I forkant av tomteavhending og prosjektutvikling (Fase 3 og 4 i Hernesmodellen)**
Evalueringsverktøyet bør være klart før konkrete prosjekter eller utbyggere velges ut. Da kan det brukes til å:
 - a) Rangere og vurdere mulige prosjekter (kommunale, ideelle, private)
 - b) Gi retning for hvilke prosjekter som bør få tilgang til kommunale virkemidler
 - c) Sikre at boligsosiale mål prioriteres tidlig i beslutningsprosessen

EVALUERINGSVERKTØY: TIL BRUK I VURDERING AV BOLIGSOSIAL GEVINST I PROSJEKTER	Formål: Evalueringsverktøyet er utviklet for å hjelpe Bode kommune med å a) definere kriterier for hva som er ”boligsosial gevinst” i prosjekter b) prioritere hvilke prosjekter, konsepter eller utbyggere som gir høyest boligsosial gevinst Bruksområde: Brukes som verktøy i ”Hernesmodellen” for å samskape kriterier som konkretiserer hva ”boligsosial gevinst” betyr. Verktøyet kan f.eks. brukes i forkant av Tomteavhending og prosjektutvikling (Fase 3 og 4 i Hernesmodellen), for å a) Rangere og vurdere mulige prosjekter (kommunale, ideelle, private) b) gi retning for hvilke prosjekter som bør få tilgang til kommunale virkemidler c) sikre at boligsosiale mål prioriteres tidlig i beslutningsprosessen, med felles eierskap hos flere aktører. Verktøyet er delt i to trinn: 1. Første silingsfase: Alle prosjekter vurderes opp mot et sett av minimumskrav – såkalte ”grunnleggende kriterier” – som avgjør om de kan gå videre til vurdering. Dette omtales som en ”Pass-or-fail-test” 2. Vurderingsfase: Prosjektene som består første test, vurderes opp mot selvvalgte kriterier (scores mellom 1-5 poeng hver) og gis en totalscore som grunnlag for prioritering og rangering. Kriteriene kan være universelle eller tilpasses ulike målgrupper eller delområder. Brukerne av verktøyet kan selv etablere kriteriene i de ulike fasene. Brukerinstruksjoner 1. Definer kriterier dere ønsker å score et prosjekt på 2. Lag en oversikt over opptil 20 aktuelle prosjekter. 3. Følg opp hvert prosjekt i en tabell (1. Siling - kolonne C) med kort beskrivelse og antall boliger. 4. Spill om prosjektet oppfyller de nødvendige minimumskravene (kolonne G til I). Hvis det ikke gjør det, tas det ikke videre i vurdering i ark 3. 5. Hopp til Ark 3 - Boligsosial vurdering for å vurdere etter egne kriterier definert i steg 1. 6. Resultatet for scoringen viser seg i ”Fase 4 - resultat” Hvert kriterium gis en poengscore fra 1-5, og total poengsum legges til grunn for en samlet rangering. Merk Kommunen anbefales å inkludere både konkrete og mer hypotetiske prosjekter i utprøvingen av verktøyet, for å vise bredden i mulige alternativer. Verktøyet kan også benyttes til å illustrere konsekvenser av ulike valg i prioriteringsfasen.
---	--

2. Ved oppstart av nye utviklingsfelt eller utlysninger

Modellen kan brukes som en del av premissgrunnlaget i konkurranser eller ved dialog med utviklere. Det gjør det tydelig hva kommunen vektlegger – og gir utbyggerne insentiv til å møte boligsosiale kriterier.

3. Som del av en pilot eller strategisk satsing

Dersom kommunen eller NBE ønsker å teste ut nye boformer, boligkjøpsmodeller eller samarbeid med ideelle aktører, kan evalueringsverktøyet brukes til å velge ut egnede prosjekter for pilotering.

Hvem bør delta i utviklingen av kriterier?

Evalueringsmodellen vil fungere best dersom kriteriene utvikles i tett samarbeid mellom:

- Plan, eiendom og boligkontor i kommunen
- NBE (som grunneier og avhender)
- Boligkontor, Helse- og miljøtilsyn Salten og Tildelingskontor (som har innsikt i brukernes behov)
- Helse og omsorg (som har innsikt fra et tjeneste- og folkehelseperspektiv)
- Husbanken (som premissgiver og virkemiddelaktør)
- Representanter for utbyggere og ideelle aktører (som kjenner gjennomføringslogikken)

Hva kreves for god samskaping?

- Et felles eierskap til verktøyet- og kriteriesettet – det må oppleves relevant og anvendelig av alle parter
- Tydelige kriterier som kan vektas etter politiske føringer eller lokale behov
- Fasilitering – for eksempel gjennom en workshoprekke, rundebordsprosess eller arbeid i et tverrfaglig utviklingsteam

Disclaimer:

Evalueringsverktøyet er utviklet for å være så brukervennlig og intuitivt som mulig. Det er bygget opp med beskyttede formler for å forhindre utilsiktede endringer som kan forstyrre den underliggende logikken. Likevel kan det i noen tilfeller oppstå feil – for eksempel hvis en formel endres, slettes eller

skrives over – noe som kan gjøre at verktøyet ikke fungerer som tiltenkt. Det er derfor viktig å understreke at selve Excel-filen ikke er det viktigste. Den er kun ett mulig verktøy for å systematisere vurderinger. Det sentrale er innholdet som verktøyet bygger på – og det bør utvikles og forankres i fellesskap.

Det omfatter:

- **Grunnleggende kriterier** som må være oppfylt for at et prosjekt skal være aktuelt for utvikling på Hernes
- **Definisjoner av boligsosial gevinst og hva en inkluderende bydel betyr i praksis**
- **Felles forståelse og samskaping** mellom aktørene – for å vurdere og prioritere prosjektforslag ut fra lokal kontekst og mål

Det finnes mange måter å strukturere og vekte slike vurderinger på.

Excel-modellen er én metode. Hvis det oppstår tekniske problemer eller feil i filen, anbefales det å:

- Ha en originalversjon i reserve
- Eventuelt gjennomføre vurderinger mer manuelt – f.eks. i felles workshop eller ved bruk av utskrift

Verktøyet bør sees som et hjelpemiddel for dialog, læring og beslutningsstøtte – ikke som en fasit.

OVERSIKT OVER KRITERIER I FØRSTE SILING - NØKKELKRAV:

- Er prosjektet realiserbart i tråd med vedtatt kommunedelplan for Hernes? (JA/NE)
- Utbyggerreferanse: Viser det til minimum to referanseprosjekter av likestilt omfang og kompleksitet? (JA/NEI)
- Finansiell stabilitet: Har utbygger selv sikkerhet, f.eks. gjennom morselskap, og kapasitet til å gjennomføre prosjektet? (JA/NEI)
- Profesjonell utleieaktør: Oppfyller utbygger Husbankens krav til “profesjonell utleieaktør”?
- Status: Er dette prosjektet mulig å realisere innen 5 år?
- Målgruppe - treffer det minimum en av målgruppene som faller utenfor det ordinære markedet, vanskeligstilte, lavinntekt, nyankommet, studenter, seniorer, barnefamilier, innbyggere med vanlige inntekter med lite egenkapital.

Kriterier for vurdering av boligsosiale konsepter universelt:

Sosial bærekraft: Bidrar tiltaket til økt sosial inkludering og bedre levekår?

Brukermedvirkning: Er beboerne involvert i utviklingen og beslutningsprosessene?

Langsiktig effekt: Har prosjektet potensial til å gi en varig og positiv innvirkning på bydelen og befolkningen?

Bærekraft og miljøhensyn: Ivaretar prosjektet miljøvennlige løsninger, grøntområder og gode transportalternativer?

Tverrfaglig samarbeid: Finnes en plan før samarbeide med relevante aktører som helse, NAV, frivillighet og andre relevante?

Er konseptet **godt utprøvd** andre steder med positivt resultat?

Stedstilhørighet: Bidrar konseptet til tilknytning til lokalsamfunn- og bygdesenter?

Alders- og generasjonsvennlig: Bidrar det til et aldersvennlig samfunn?

Inneholder prosjektet flere boformer? (eie, leie, leie til eie, etc.)

Ledig kriterium

Ledig kriterium

Kriterier for vurdering av boligsosiale konsepter på stedsnivå (Hernes)

Bidrar prosjektet til arenaer for ny næringsvirksomhet?

Vil prosjektet bidra til økt interesse og attraktivitet for nye innbyggere?

Retter seg prosjektet til barnefamilier? Særlig de med lavinntekt?

Inneholder prosjektet boformen leie eller leie til eie? (Igjen da denne formen premieres høyt)

Ledig kriterium

VEDLEGG C

SAMLET OVERSIKT OVER ROLLER OG ANSVAR PER FASE I HERNESMODELLEN

Fase 1–2: Idé og kommunedelplan

Aktør	Rolle og ansvar
Bodø kommune – politisk nivå	Fastsetter overordnede mål og ambisjoner for Hernes
Plan	Leder prosess for kommunedelplan, koordinerer faginnspill
Grunn og eiendomsutvikling og NBE	Premissgiver, eiendomsstrategi, langsiktig gjennomføringsevne
Helsekontoret	Bidrar med kunnskap om beboergrupper og sosial infrastruktur
Boligtjenesten	Gir innspill om boligbehov og målgrupper
FDVU	Sikrer innspill fra drift og forvaltning
Husbanken	Premissleverandør og rådgiver for sosial boligpolitikk
Private utviklere	Deltakere i dialog, diskusjon og premissutforming

Fase 3: Områderegulering

Aktør	Rolle og ansvar
Plan	Leder planprosessen og sikrer juridisk forankring
Grunn- og eiendomsutvikling	Utformer strategiske føringer og sikrer sammenheng med eierskap
NBE	Premissgiver og samarbeidspartner, utviklingsansvar
Helsekontoret	Bidrar med brukerinnsikt og fremtidige behov
Boligtjenesten	Vurderer boligbehov og etterspørsel
Husbanken	Innspill til planarbeid og sosial bærekraft
Statlige høringsinstanser	Bidrar til forankring og lovmessig samsvar
Fremtidige utbyggere	Deltakere i tidlig medvirkning og gjennomførbarhetsvurderinger

Fase 4: Tomteforvaltning og avhending

Aktør	Rolle og ansvar
NBE	Hovedansvar for tomteavhending, strategi og gjennomføring
Grunn- og eiendomsutvikling	Premissgiver og faglig vurdering
Plan	Sikrer sammenheng med regulering og rekkefølgekrav
Helsekontoret	Vurderer beboerbehov og hensyn til utsatte grupper
Boligtjenesten	Operativ innsikt i målgrupper og tildelingskriterier
Husbanken	Rådgivning og støtte knyttet til boligmodeller og finansiering
Utbyggere	Potensielle kjøpere med forpliktelser i avtaler
Politisk nivå	Vedtar rammer og legitimerer prinsipper for tomtestrategi

Fase 5: Detaljregulering og prosjektutvikling

Aktør	Rolle og ansvar
Plan	Leder reguleringsprosess og sikrer sosial bærekraft juridisk
NBE	Følger opp tomteavtaler og bistår med gjennomførbarhet
Grunn- og eiendomsutvikling	Koordinerer eierskap og planfremdrift
Helsekontoret	Gir innspill til boligtypologi og bokvalitet
Boligtjenesten og tildelingskontoret	Sikrer at målgrupper og behov er ivaretatt, og at kriterier for tildeling er kjent for utbygger
Utbyggere og rådgivere	Fremmer reguleringsforslag og ivaretar avtaler
Husbanken	Rådgiver og tilskuddsyter/finansiering
Politisk nivå	Vedtar reguleringsplaner

Fase 6: Gjennomføring og bygging

Aktør	Rolle og ansvar
NBE	Koordinerer utbygging, følger opp infrastruktur og fremdrift
Utbyggere og entreprenører	Bygger i henhold til avtaler og planverk
Plan og byggesak)	Sikrer at byggearbeid følger plan og gir nødvendige tillatelser
Grunn- og eiendomsutvikling	Følger fremdrift og tomteforvaltning
Helsekontoret	Følger opp beboersammensetning og behov
Boligtjenesten og tildelingskontoret	Følger utvikling i boligbehov og gir innspill
Husbanken	Veileder og medfinansierer

Fase 7: Innflytting og etablering av nabolag

Aktør	Rolle og ansvar
NBE	Koordinerer innflytting, utvikler møteplasser og følger opp kvalitet
Boligtjenesten og tildelingskontoret	Følger opp bosetting, sammensetning og behov – tildeler bolig til de rette aktørene
Helsekontoret	Tilrettelegger for tjenester og sosial oppfølging
Oppvekstsektor	Tilgjengeliggjør skole, barnehage og fritidstilbud
Teknisk sektor	Sikrer tekniske tjenester og infrastruktur
Utbyggere	Bidrar med midlertidige funksjoner og informasjonsflyt
Frivillige/ideelle aktører	Skaper møteplasser og aktiviteter
Husbanken	Veileder og gir støtte til tiltak i innflyttingsfasen

VEDLEGG D

JURIDISK NOTAT (STATSSTØTTE, ANSKAFFELSER, SKATT OG MVA)

Statsstøtteregelverket er et viktig premiss ved salg av tomter til utbyggere.

Ved salg eller tildeling av tomter til utbyggere, må kommunen og NBE være varsomme. EØS-regelverket om statsstøtte, utformet for å sikre lik konkurranse innenfor EØS, forbyr at offentlige midler gir enkelte aktører økonomiske fordeler som ikke er markedsmessige, med mindre den er godkjent av EFTAs overvåkningsorgan (ESA).

Regelverket har som mål å forhindre at offentlige midler gir enkelte foretak eller sektorer en økonomisk fordel, og dermed skader den frie konkurransen. Statsstøtte kan imidlertid tillates under visse betingelser, for eksempel når den fremmer økonomisk utvikling i mindre utviklede områder, støtter forskning og utvikling, eller bidrar til miljøvern.

For at noe skal klassifiseres som statsstøtte etter EØS-avtalen må følgende vilkår være oppfylt:

- Støtten gis av staten (eller kommunen, eller gjennom offentlige midler).
- Støtten gir mottakeren en økonomisk fordel som ikke ville vært tilgjengelig i et åpent marked (under normale markedsforhold).
- Støtten er selektiv – den favoriserer enkelte aktører eller bestemte typer virksomhet.
- Støtten har potensial til å kunne påvirke konkurranse og handel mellom EØS-landene.

Hvis disse vilkårene er til stede, må støtten i utgangspunktet godkjennes av ESA, eventuelt tilbakebetales om reglene brytes.

For Bodø kommune og NBE betyr dette at tomtosalg, samarbeid eller støtteordninger må utformes helt nøytralt, slik at alle aktuelle utbyggere tilbys like vilkår. Vilårene må være klart definerte, ikke-diskriminerende og gi alle aktører samme mulighet til å delta, uavhengig av størrelse, økonomi eller bakgrunn. Objektivitet og likebehandling i avtalevilkår er nødvendig for å unngå brudd på regelverket og sikre rettferdig konkurranse og bærekraftig utvikling.

Konkrete anbefalinger:

- Kommunen bør utarbeide og dokumentere en rutine for vurdering av statsstøtterisiko i alle større tildelinger og avtaler.
- Åpenhet rundt kriterier, beslutningsgrunnlag og valg av samarbeidsmodeller vil styrke både prosjektets gjennomslag og kommunens omdømme på lang sikt.

Anskaffelsesregelverket

Anskaffelsesregelverket gjelder for alle offentlige kjøp av varer, tjenester og bygge- og anleggsarbeider med en anslått verdi over 100 000 kroner ekskl. mva. Som et utgangspunkt omfatter dette også anskaffelser til utvikling av områder eller boliger.

Hovedformålet er å sikre mest mulig effektiv bruk av samfunnets ressurser. I tillegg skal regelverket gi alle leverandører like muligheter til å delta og sikre åpenhet om hvordan offentlige midler brukes. Dette skjer blant annet gjennom tydelige krav til kunngjøring av konkurranse, evaluering og tildeling av kontrakter over visse terskelverdier.

De grunnleggende prinsippene for offentlige anskaffelser, som gjelder for alle anskaffelser som omfattes av regelverket, er:

- **Likebehandling:** Alle leverandører skal gis like muligheter og ha lik tilgang til informasjon, og konkurransen må være rettferdig.
- **Forutberegnelighet:** Anskaffelsesprosessen skal gjennomføres på en åpen og forutsigbar måte for leverandørene. Dessuten skal leverandørene kunne stole på at opplysninger de mottar fra oppdragsgiver, er korrekte.
- **Etterprøvbarhet:** Oppdragsgiver må sikre at vurderinger og andre forhold av betydning for gjennomføringen av anskaffelsesprosessen kan dokumenteres. Med dette sikres leverandørene mulighet til å kontrollere at regelverket følges.
- **Forholdsmessighet:** Oppdragsgiver skal gjennomføre sine anskaffelser på en måte som står i forhold til deres art og omfang. Prinsippet har betydning både for hvor strenge krav oppdragsgiver kan stille til leverandørene, og for hvilke krav leverandørene kan stille til oppdragsgiver.
- **Konkurranse:** Oppdragsgiver skal så langt som mulig sikre konkurranse om sine anskaffelser.

Anskaffelsesregelverket gjelder for alle offentlige oppdragsgivere, og krever at prosedyrer og krav tilpasses kontraktens verdi og kompleksitet. Dette sikrer både rettferdighet, effektivitet og mulighet for innovasjon, samtidig som kommunen ivaretar sitt samfunnsansvar og etterfølger sentrale rettslige krav.

For områdeutviklingen på Hernes innebærer dette at anskaffelser og samarbeid som omfattes av anskaffelsesregelverket, må planlegges slik at alle relevante aktører har reell mulighet til å delta. Hensyn til åpenhet, forutsigbarhet og riktig ressursbruk blir dermed ikke bare et formelt krav, men også et viktig bidrag til prosjektets legitimitet og bærekraft.

Anbefaling:

Legg vekt på tidlig planlegging av anskaffelser. Bruk konkurranser til å teste nye boligsosiale modeller, men innenfor regelverket.

Skatt og merverdiavgift**Skatt**

Skatte- og avgiftsmessige forhold spiller også inn ved valg av eier- og gjennomføringsmodell, idet dette slår ulikt ut for ulike aktører.

Kommuner og fylkeskommuner er med visse unntak unntatt fra skatteplikt, etter skatteloven (sktl.) § 2-30 første ledd bokstav c. Skattefriheten gjelder både formues- og inntektsskatt. Dette innebærer at kommunen, hvis kommunen selv eier og selger tomter eller boliger, ikke blir skattepliktig for gevinst ved salget.

Skattefriheten for kommuner gjelder ikke for selskaper som er egne skattesubjekter, som f.eks. NBE. Dette betyr at dersom eiendommene eies og utvikles av et aksjeselskap, vil gevinst ved salg av tomter eller boliger være skattepliktig for selskapet.

Ulike boligkjøpsmodeller kan også gi skattemessige konsekvenser for privatpersoner som kjøper boliger på slike vilkår. Siden gevinst ved realisasjon av bolig på visse vilkår er skattefri, kan det at boligen erverves i flere etapper påvirke skattefriheten.

Merverdiavgift

Merverdiavgiftsreglene gjelder for alle virksomheter, og det skilles ikke mellom f.eks. aksjeselskaper og kommuner. Kommuner har imidlertid i tillegg en særskilt kompensasjonsrett for inngående merverdiavgift på kostnader som er til bruk i kommunens egen virksomhet.

Et rettssubjekt (f.eks. kommune eller aksjeselskap) som driver avgiftspliktig virksomhet, har rett til fradrag for inngående merverdiavgift på anskaffelser som er til bruk i avgiftspliktig virksomhet. Salg av fast eiendom er ikke avgiftspliktig virksomhet, og kostnader knyttet til oppføring av f.eks. leiligheter for utleie eller salg er dermed ikke fradragsberettiget.

Kommunens rett til kompensasjon for merverdiavgift på anskaffelser til kommunens virksomhet gjelder normalt ikke for kostnader knyttet til utleie eller salg av fast eiendom. Kommuner har imidlertid på visse vilkår kompensasjonsrett for inngående merverdiavgift på anskaffelser til boliger med helseformål eller sosiale formål. Momskompensasjonsretten gjelder også for borettslag etter borettslagsloven og boligsameier etter eierseksjonsloven hvor botilbudet fremstår som et integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunenes lovpålagte tjenestetilbud.

Anbefaling:

Gjør en tidlig vurdering av skatte- og avgiftsmessige konsekvenser av ulike modeller.

VEDLEGG E

METODE, PROSESSBESKRIVELSE OG INTERVJUOVERSIKT

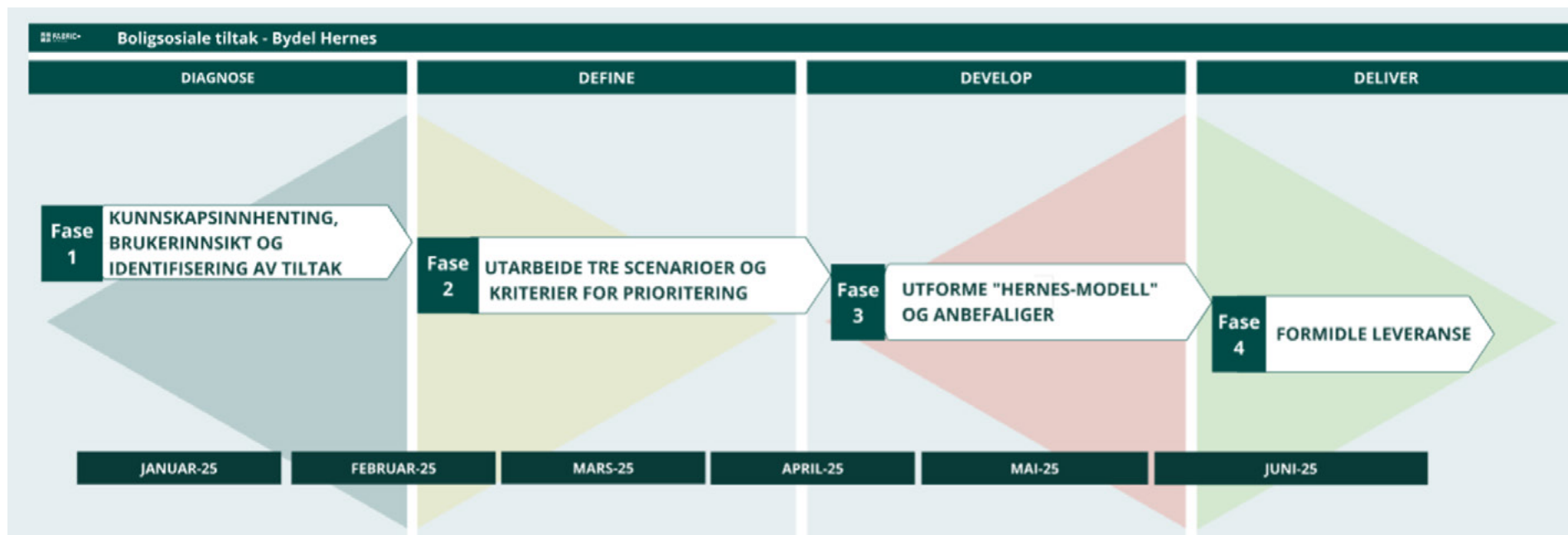
Arbeidet har fulgt rammeverket «*dobbel diamant*» – en anerkjent metode for å løse komplekse samfunnsutfordringer gjennom design-drevet utvikling. Modellen gir en strukturert prosess for å utforske problemer bredt før man snevrer inn og finner konkrete løsninger. Dette gir rom for både å forstå utfordringer i dybden og teste ut mulige veier videre.

Dobbel diamant består av to hovedfaser – problemrommet og løsningsrommet – som hver deles i to:

1. **Fase 1: Utforske (Discover) – «Diagnosefase»:** Åpne opp og samle innsikt, perspektiver og erfaringer for å forstå hva utfordringen egentlig består i. I denne fasen har vi brukt intervjuer, panelsamtaler og dokumentstudier for å innhente bred innsikt om boligsosiale barrierer og muligheter.
2. **Definere (Define):** Avgrense og konkretisere problemstillingene basert på det man har lært. Dette resulterte i tydelige innsikter og identifiserte behov, som la grunnlaget for scenarioene og videre konseptutvikling.
3. **Utvikle (Develop):** Generere og teste ut ulike løsningsforslag i samarbeid med sentrale aktører. Her utviklet vi tre scenarioer og testet dem i rundebord, workshops og fagdiskusjoner.
4. **Levere (Deliver):** Konkludere og anbefale én samlet løsning – Hernesmodellen – som konkretiserer hvordan kommunen og NBE kan arbeide boligsosialt gjennom hele utviklingsløpet.

Dette rammeverket har gjort det mulig å kombinere strategisk utvikling og lokal forankring, og sikret at Hernesmodellen er bygget på både faglig tyngde og medvirkning fra involverte aktører.

Figur 5: Visualisering av rammeverk med navn på hovedaktivitet i fire faser, samt tidslinje



Konkrete aktiviteter fordelt på fase

2.3.1. Fase 1 – Diagnosefase

I den første fasen ble det arbeidet systematisk for å definere hva boligsosialt arbeid innebærer i konteksten Hernes. Målet var å etablere felles forståelse, kartlegge juridiske rammer og hente innsikt fra relevante modeller og praksiser – både nasjonalt og internasjonalt.

Gjennomførte aktiviteter:

- Oppstartsmøte (31. januar 2025): Utforske forståelse for «boligsosialt arbeid» og «inkluderende bydel for alle», og avklare forventninger på tvers av kommunens fagmiljøer.
- Dokumentstudier og caser: Gjennomgang av eksisterende forskning og referanseprosjekter, med vekt på overførbart kunnskap.
- Panelsamtale i Oslo : Samlet nasjonale nøkkelpersoner til diskusjon om utfordringer og nye løsninger innen sosial boligbygging.
- Seminar med Nordlandsforskning: Gav innblikk i beboerperspektiver og erfaringer med boligstiftelser som virkemiddel.

- Dybdeintervjuer (19 personer): Innsamling av erfaringer fra utviklere, kommuner, Husbanken og andre fagmiljøer – lokalt og nasjonalt (Se Vedlegg 1 for full liste over intervjuer).
- Flerfaglig analyse: Innsikten er analysert på tvers av fag som plan, juss, økonomi og helse, og dannet grunnlaget for scenarioarbeid og modellutvikling.

2.3.2. Fase 2 – Definere

I denne fasen videreutviklet vi innsikten fra intervjuer, case-studier og dokumentanalyse til tre scenarioer for hvordan utviklingen av Hernes kan organiseres. Scenarioene representerte ulike måter å balansere sosial bærekraft, økonomi og gjennomføringskraft – og ble brukt som verktøy for diskusjon og prioritering i neste steg. Scenarioene som ble testet kan ses i Vedlegg 2.

Midtveisevaluering og valg av retning og scenario: Den 17. mars 2025 ble en midtveisevaluering gjennomført, der tidlige utkast til scenarioene og forslag til vurderingskriterier ble presentert for Ny By-teamet og sentrale kommunale fagmiljøer. Møtet ga grønt lys for videre bearbeiding av scenarioene, og la grunnlaget for rundebordsamtalen som fulgte.

Rundebordsworkshop: Testing på tvers av roller

I mai ble det gjennomført en Rundebordssamtale med 18 deltakere fra blant annet plan, utbygging, helse og omsorg, boligkontor, Husbanken og private utviklere. Målet var å teste og diskutere scenarioene fra ulike ståsteder, og utforske hva som skaper reell verdi – og hva som skaper barrierer – i bolig-sosiale prosjekter.

Workshopen ble gjennomført etter *Chatham House Rules*, for å legge til rette for åpen og ærlig samtale, og en felles forståelse av utfordringer og muligheter.

Hver deltaker fikk utdelt et rollekort med tre refleksjonsspørsmål:

- Hva er dine viktigste verktøy for å fremme et mer inkluderende boligprosjekt?
- Hvor i prosessen er det størst potensial for bedre samhandling?
- Hvor oppstår typiske misforståelser, flaskehalser eller informasjonsbrudd?

Deltakerne jobbet i grupper med scenarioene, visualisert i ulike utviklingsfaser. Ved å plassere seg selv og sin rolle inn i hvert scenario, ble diskusjonene både praktiske og konstruktive.

Deltagere i prosessen bak f.v. Francis Odeh, kommuneoverlege; Kristoffer Seivåg, arealplanlegger, Eirik L. Vigerust, ny by.team, Anders Coucheron, Molobyen Utvikling, Jonas Bjørklund, arealplanlegger Bodø kommune, Frida Sandbæk, leder for Eiendomsrådgivning i AT arkitektur, Siri Arntzen-Ratnarajan, prosjektleder, Utvikling, Hans Lien, Ny By; Andreas Johansen, Gunvald Johansen, Henrik Taubøll, Haavind, Emma Bergenholm, Fabric+, Jon Reidar Solsrud, Linstow, Marit Iversen, Husbanken, Moa Bjørnson, Molobyen

Resultat:

Fase 2 ga verdifull innsikt i hvilke mekanismer som faktisk skaper eller hindrer sosial bærekraft – og hvilke aktører som må spille sammen for å få det til. Scenarioene og refleksjonene dannet et viktig grunnlag for utforming av Hernesmodellen i neste fase.

2.3.3. Fase 3 – Utvikling av «Hernesmodell», tiltakskort og evalueringskriterier

I denne fasen utviklet vi Hernesmodellen – et samlet forslag til hvordan kommunen og NBE kan styre utviklingsprosessen for å oppnå størst mulig boligsosial effekt.



Modellen bygger på innsikten fra tidligere faser, og konkretiserer:

- Hvordan aktørene bør samarbeide
- Hvilke virkemidler som kan tas i bruk i ulike faser
- Hva som må til for å sikre sosial bærekraft i praksis

Hernesmodellen er ment å være et styringsverktøy som kombinerer langsiktig retning med praktiske grep. Den er tett koblet til både kommunens roller og eierskap, og legger grunnlaget for at bydelen kan utvikles trinnvis med variasjon og på en måte som inkluderer så mange grupper som mulig.

2.3.4. Fase 4 – utarbeidelse av rapport og helhetlig leveranse

I den siste fasen er arbeidet dokumentert og oversatt til konkrete leveranser:

- Denne sluttrapporten som oppsummerer funn, innsikter og anbefalinger
- En visuell og operativ Hernesmodell med tydelige faser og ansvar
- Et sett med temakort, som enkelt forklarer ulike boligsosiale tiltak og virkemidler
- En evalueringsmodell, som gir kommunen et verktøy for å vurdere boligsosial verdi i konseptkonkurranser og prosjekter

Evalueringsmodellen gjør det enklere å vekte og sammenligne boligsosiale tiltak i praksis – og gir et konkret grunnlag for å ta beslutninger om tomte-salg, regulering og samarbeid. I tillegg er det utarbeidet en oversikt over boligsosiale virkemidler – både for sluttbruker og utbyggere – som er samlet i Vedlegg A.

VEDLEGG F

LISTE OVER INTERVJUER

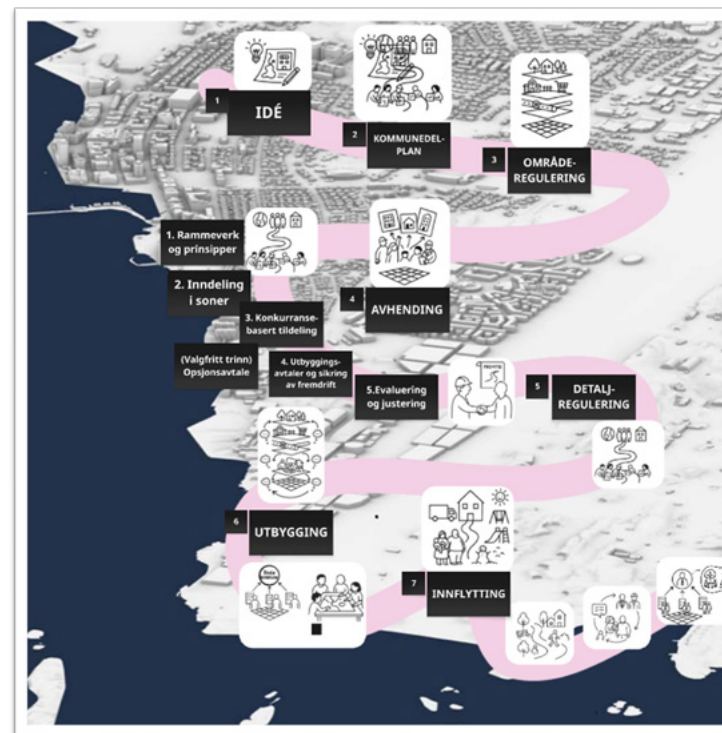
Navn og rolle	Organisasjon	Perspektiv	Beskrivelse og innretning på intervju
Frida Nilsen, Arkitekt og bærekraftsansvarlig	Sequoia	Nasjonal utbygger /eiendomsutvikler	Eiendomsutvikler, hovedsakelig lokalisert i Stor-Oslo-området. Startet med konvertering av råloft, og har fortsatt med større prosjekter. Har fokus på sosial og miljømessig bærekraft - bevaring og transformering.
Line Olsen, Adm.dir.	T. Kolstad Eiendom AS	Lokal utbygger / eiendomsutvikler	Lokalt eiendomsselskap med virksomhet i Bodøregionen. Etablert i 1994, og driver med utvikling, bygging, utleie og drift av både bolig- og næringsarealer.
Jon Reidar Solsrud, Prosjektutvikler på helse	Linstow	Nasjonal utbygger /eiendomsutvikler	Selskapet eier, utvikler og forvalter eiendom innen ulike segmenter både i Norge og i utlandet.
Moa Bjørnson (x2 + rundebord)	Molobyen Utvikling AS	Lokal utbygger / eiendomsutvikler med nordisk erfaring fra inkluderende byutvikling	Moa Bjørnson er ansvarlig for stedsutvikling i prosjektet Molobyen i Bodø. I tillegg til å kjenne Bodø-konteksten godt, har Moa erfaring fra by- og stedsutvikling med boligsosial profil fra bl.a. Malmö.

Mona Liss Paulsen, Adm.dir.	NOBL	Lokalt boligbyggelag	Boligbyggelag startet i Bodø etter 2. verdenskrig i 1946. Har i dag 19.000 medlemmer og 5.500 boliger i Nordland. Utvikler, kjøper og forvalter boliger (oftest gjennom borettslag).
	Stian Myhre		
Plansjef	Asker Kommune	Kommunalt planperspektiv, nasjonalt	Kommune med ca. 100,000 innbyggere med en tetthet på om lag 274/m2. Store deler av byområdet tilhører Oslos byområde.
Kristoffer L. Seivåg, Arealplanlegger	Bodø kommune	Kommunalt planperspektiv, Bodø	Arealplanlegger i Ny-by teamet i Bodø kommune.
Gøran Raade Andersen	Nordland Fylkeskommune	Regionalt folkehelseperspektiv	Rådgiver på folkehelse i Nordland Fylkeskommune, intervju for å informere behovet for bolig på fylkesnivå, samt tydeligere lenke til folkehelse.
Bjarte Reve	Hemsedal Kommune	Kommunalt planperspektiv, nasjonalt	Intervju med kommunedirektør for å utforske hvilke grep Hemsedal har gjort på det boligsosiale arbeidet.
Marit Iversen, seniorrådgiver	Husbanken	Finansiering	Betydelig erfaring som saksbehandler og rådgiver innenfor Husbankens virkemiddelapparat.
Martine Røisland, daglig leder/partner	Røisland & Co	Eiendomsutvikling- og salg	Kompetansehus innenfor utvikling og salg av nye boliger i Oslo og Viken.
Francis Odeh, kommuneoverlege	HO-avdeling, Bodø	Helse, omssorgs- og folkehelseperspektiv	Gruppe av personer som ser utviklingen fra et brukerperspektiv, kommunens lovpålagte tjenester, og samfunns- og folkehelse.
Marianne Pettersen Bygdenes	Boligkontor, Bodø	Kommunalt boligkontor- og brukerperspektiv	Boligkontoret i Bodø kommune er en sentral aktør i kommunens boligsosiale arbeid. Kontoret bistår innbyggere med behov for bolig, blant annet gjennom startlån og andre boligvirkemidler. Tildeling skjer via Tildelingskontoret.
Ole Kristian Losvik	HO-avdeling, Bodø	Helse, omssorgs- og folkehelseperspektiv	Kommuneoverlege, gruppe av personer som ser utviklingen fra et brukerperspektiv, kommunens lovpålagte tjenester, og samfunns- og folkehelse.
Guri Skjæran Moa	HMTS – Helse- og miljøtilsyn Salten	Folkehelse- og brukerperspektiv	HMTS – Helse og miljøtilsyn Salten utfører vi lovpålagte tjenester innenfor miljørettet helsevern for 11 kommuner i Salten-regionen, inkludert Bodø.
Frode Hansen, Leder nybygg	Eiendoms- megler 1 Nord-Norge	Salg av eiendom	Lokalt eiendomsmeglerhus i Nord-Norge.
Anne Lene Söder, salgs- og markedssjef	Signaturhagen	Nasjonal utbygger /eiendomsutvikler med fokus på seniorbolig	Signaturhagen er et boligkonsept utviklet av Boligbyggelaget TOBB som fokuserer på å skape sosiale møteplasser og et aktivt bomiljø rundt en vakker hage.

VEDLEGG

KVALITETSPROGRAM SOM VERKTØY FOR SOSIAL BÆREKRAFT PÅ HERNE

Kvalitetsprogram som verktøy for bærekraftig byutvikling i ny bydel Hernes



OPPDRAAGSGIVER: BODØ KOMMUNE

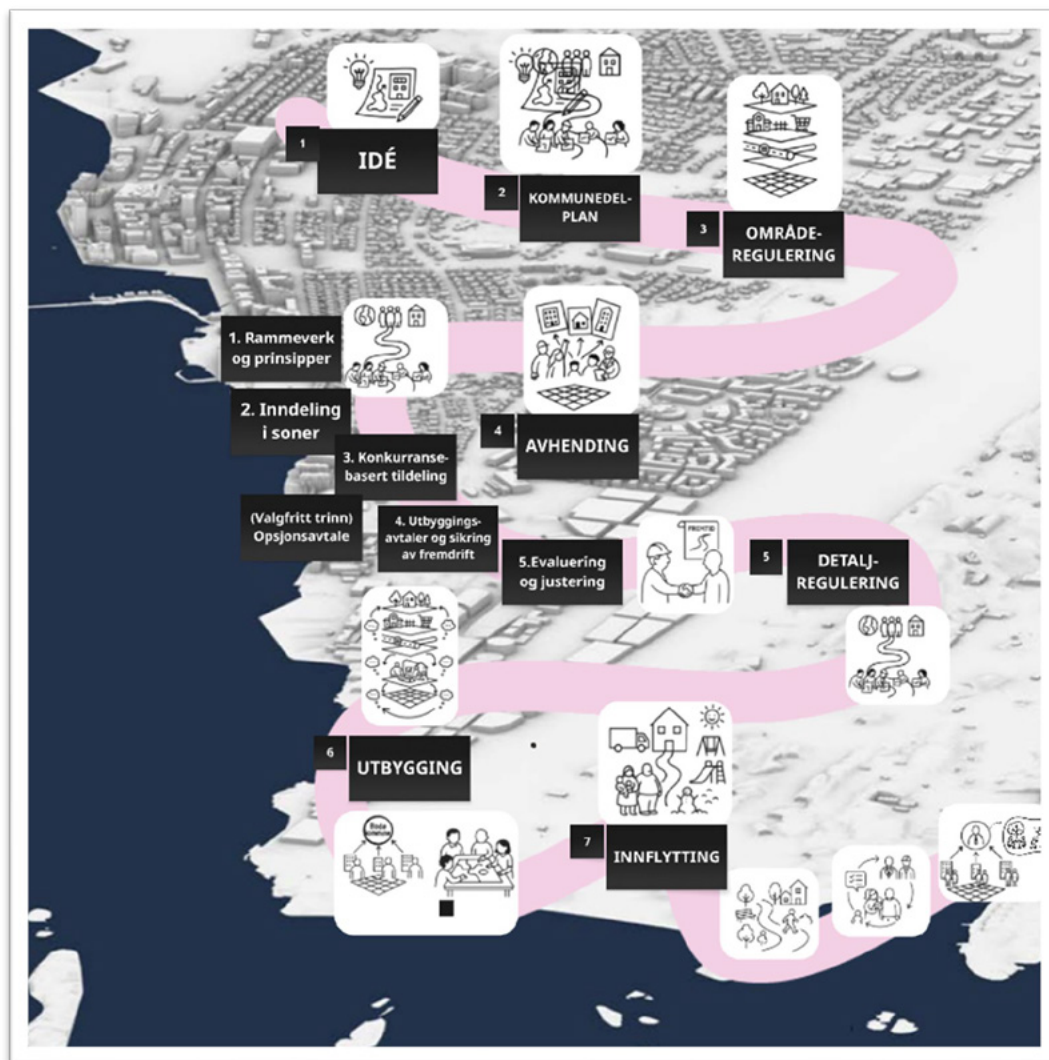
Dato for leveranse: 24.11.2025, rev. 09.03.2026

Skrevet av:

Advokatfirmaet Haavind AS ved Henrik Taubøll

Fabric+/AT Arkitektur AS ved Siri Arntzen-Ratnarajan, Christian Falch Kjellsen og Ingunn Lindbach

Kvalitetsprogram som verktøy for bærekraftig byutvikling i ny bydel Hernes



OPPDRAGSGIVER: BODØ KOMMUNE

Dato for leveranse: 24.11.2025, rev. 09.03.2026

Skrevet av:

Advokatfirmaet Haavind AS ved Henrik Taubøll

Fabric+/AT Arkitektur AS ved Siri Arntzen-Ratnarajan, Christian Falch Kjellsen og Ingunn Lindbach

1. Sammendrag

Utviklingen av Hernes er et av Norges mest omfattende byutviklingsprosjekter – og et komplekst samfunnsoppdrag. Når Bodø lufthavn flyttes og 3000 dekar frigjøres tett på sentrum, får Bodø en unik mulighet til å bygge en ny bydel som er attraktiv, klimavennlig og inkluderende. Hernesmyra skal reguleres til boligformål, og Bodø kommune har satt en tydelig ambisjon: Hernes skal være en bydel med plass til alle uavhengig av inntekt og sosial bakgrunn.

Prosjektet «Ny by Bodø – En by for alle», finansiert av Husbanken og gjennomført av Bodø kommune i samarbeid med Fabric+ og Advokatfirmaet Haavind, har utviklet **Hernesmodellen** – et rammeverk for å gjøre sosial bærekraft til en gjennomgående del av gjennomføringen, ikke bare en visjon. Denne rapporten videreutvikler arbeidet fra «Ny by Bodø – Boligsosiale tiltak i ny bydel Hernes» (juli 2025) og oversetter funn og anbefalinger til et mer operativt **kvalitetsprogram for Hernes**.

En gjennomgang av eksisterende kvalitetsprogram (bl.a. Filipstad, Nyhavna, Ås, Madla-Revheim og Mindebyen) viser at sosial bærekraft sjelden er tydelig definert eller gjort etterprøvbart. De fleste programmene vektlegger miljø, mens sosiale boligbehov og inkluderende byliv omtales vagt eller indirekte. Hernes har dermed mulighet til å gå foran nasjonalt ved å la sosial bærekraft og boligsosiale mål få en tydelig og operasjonell plass i kvalitetsprogrammet.

Rapporten peker på at **det største handlingsrommet ligger i krav til bo- og bymiljø**: bokvalitet, uterom, møteplasser, mikroklima, tilgjengelighet og fleksibilitet. Bodø kommune kan konkretisere hvordan disse kvalitetene skal bidra til inkludering, variasjon og fellesskap – og samtidig gjøre arkitektoniske krav til boligsosiale virkemidler. Når det gjelder prismekanismer for rimelige boliger, er handlingsrommet mindre, og virkemiddelapparatet i endring. Her anbefales det at dokumentet erkjenner usikkerheten, ikke låser seg til faste prosentkrav, og heller legger **dokumentasjonsbyrden til forslagsstiller** i detaljreguleringsfasen, i tett samspill med Nye Bodø Eiendom AS (heretter kalt NBE).

Kvalitetsprogrammet foreslås brukt som et nøkkelverktøy i **Hernesmodellen**:

- som styrings- og dialogverktøy i områderegulering, tomtesalg, detaljregulering og gjennomføring
- som dokumentasjonsverktøy som stiller klare kvalitetskrav, men åpner for ulike løsninger
- som fleksibilitetsverktøy som bygger på prinsipper for *open-ended planning* og løpende læring.

Hovedanbefalingene i rapporten er:

- **Bruk kvalitetsprogrammet som operativt styringsverktøy.**
Kommunen beskriver *hvilke kvaliteter* som skal oppnås og *hvorfor* de er viktige. Utbyggere må dokumentere *hvordan* prosjektet leverer disse kvalitetene. Dette gir styring uten rigiditet, og fleksibilitet uten åpninger for svake prosjekter.
- **Definer sosial bærekraft konkret og lokalt.**
Dokumentet bør bygge på beste tilgjengelige kunnskap om befolkningens behov, forankret på tvers av relevante kommunale enheter. Løsningene skal svare på lokale innbyggers behov – ikke bare generelle eller nasjonale formuleringer.
- **Hold områdereguleringen grovmasket – flytt kvalitetsstyringen inn i programmet.**
Mange konkrete krav kan håndteres gjennom mål, vurderingskrav, dokumentasjonskrav og tidløse spørsmål i programmet. Den viktigste bestemmelsen i områdeplanen bør være at «detaljreguleringer skal oppfylle kravene i kvalitetsprogrammet».
- **Sikre fleksibilitet og læring gjennom open-ended planning.**
Hernes bør forbli et «åpent» prosjekt så lenge som mulig – med kvalitative krav som «huset skal ha en farge» fremfor «huset skal være gult». Programmet må tåle nye boligmodeller, nye virkemidler og ny kunnskap.
- **Koordiner kvalitetsprogrammet med eierskapsstrategien og bruken av NBE.**
Programmet bør ligge til grunn for konkurranser, tomteavhending, opsjoner og prissetting, slik at kommunen bruker tomteeierskapet strategisk for å sikre sosial blanding, alternative boligmodeller og gode uterom.
- **Utforsk en utvidet forståelse av sosial bærekraft som også inkluderer økonomi, læring og forebygging av utenforskap**
Bodø kommune bør, sammen med utbyggere, utforske hvordan prosjekter kan bidra til arbeid, læring, integrering, sosial infrastruktur og inkluderende økonomisk aktivitet – ikke bare bolig. Dette gir Hernes en mulighet til å teste om byutviklingsprosjekter kan levere samfunnsverdi utover bygningsmassen og uterom.

Rapporten avsluttes med et forslag til struktur for et kvalitetsprogram for Hernes og 18 konkrete formuleringer som kan vurderes og videreutvikles i Bodø kommune. Til sammen utgjør dette et rammeverk for et kvalitetsprogram som både er faglig robust, praktisk anvendbart og i stand til å gjøre Hernes til en bydel for alle – i praksis, ikke bare på papiret.

2. Innledning og formål

Utviklingen av Hernes er en historisk mulighet – og et komplekst samfunnsoppdrag. Når Bodø lufthavn flyttes og 3000 dekar frigjøres tett på sentrum, åpner det for et av Norges mest omfattende byutviklingsprosjekter.

Bodø kommune jobber nå med utforming av Områderegulering av Hernesmyra – en del av Ny By-området som skal reguleres til boligformål.

Bodø kommune har vært tydelig på at Hernes skal bli en attraktiv, klimavennlig og inkluderende bydel – med boliger og nabolag som gir plass til alle. Dette innebærer ikke bare å bygge boliger, men å bygge gode samfunn gjennom bevisst bruk av variasjoner i boligmarkedet, tilgjengelighet for flere inntektsklasser osv.

Hvordan dette skal realiseres i praksis – gjennom eierskap, regulering og samspill mellom aktører – er kjernen i prosjektet «Ny by Bodø – En by for alle». Med støtte fra Husbanken har kommunen engasjert Fabric+ og Advokatfirmaet Haavind til å utvikle et konkret og gjennomførbart rammeverk for boligsosial utvikling.

Bodø kommune har med dette prosjektet tatt et viktig skritt: og bedt om en anbefaling for å gå fra visjon til struktur. Hernesmodellen er et overordnet verktøy som skal gjøre sosial bærekraft til en gjennomgående del av gjennomføringen – ikke bare ambisjoner. Ved å bruke modellen aktivt i arbeidet fremover, kan Hernes bli et forbilde for inkluderende byutvikling i Norge.

Denne leveransen er en videreutvikling av rapporten «Ny by Bodø – Boligsosiale tiltak i ny bydel Hernes» (juli, 2025). Rapporten er supplert med casestudier vi mener er relevante for den pågående planprosessen i Bodø kommune. Resultatet av forrige prosjekt utforskes i formuleringer i et kvalitetsprogram - en sjekkliste for detaljreguleringene, som supplerer bestemmelsene.

Hovedmålet er å bidra til at kvalitetsprogrammet:

- Støtter opp under de boligsosiale målene gjennom bevisst bruk av variasjoner i boligmarkedet, tilgjengelighet for flere inntektsklasser osv.
- Sikrer nødvendig fleksibilitet og handlingsrom i planleggingen.
- Kan brukes som verktøy i neste fase av reguleringsarbeidet.

3. Hva er et kvalitetsprogram – og hvordan kan det påvirke sosial bærekraft?

Et Kvalitetsprogram er en form for veiledende plan for offentlige rom. Det er et uformelt planverktøy/instrument som er retningsgivende for utarbeidelse av reguleringsplaner og krav til utbyggingsavtaler. Et kvalitetsprogram har ikke en bestemt prosedyre eller krav til saksbehandling som følger Plan- og Bygningsloven (PBL), slik som områdereguleringsplaner. Dette er også årsaken til at de kun er veiledende og ikke juridisk bindende. Et kvalitetsprogram eller deler av det kan imidlertid gjøres juridisk bindende om man putter elementer fra programmet inn i områdereguleringene.

Kvalitetsprogrammet kan ha stor innvirkning på hva som til slutt leveres på Hernes. Hvis sosial bærekraft er i førersetet for ambisjonene på Hernesmyra, vil det bli enklere å prioritere og levere løsninger for en inkluderende bydel. I vår gjennomgang av eksempler har vi funnet at sosial bærekraft ikke er i forsetet, og der det omtales er det gjerne vagt. Flere av programmene har hovedvekt på miljø, med noen unntak. I de kvalitetsprogrammene som omtaler sosiale boligbehov, så er det ofte vagt formulert og lite håndgripelig. Dette kan være fordi planene har reguleringsbestemmelser som ivaretar dette allerede godt, men vi tror i hovedsak det betyr at man i planer eller regulering har omtalt dette lite.

Hernesmyra har likevel et relativt stort handlingsrom for å oppnå større fokus på temaet ved bruk av kvalitetsprogrammet. Størst handlingsrom ligger i krav til utforming av **bo- og bymiljø**. Med en sterk visjon i bunn, kan programmet bidra til å forklare hvordan bokvalitet, uterom, møteplasser, mikroklima og estetikk kan fremme inkludering, variasjon og fellesskap – i Bodøs egen kontekst. Det kan videre vise hvordan arkitektoniske kvaliteter som lys, tilgjengelighet og fleksibilitet også er boligsosiale virkemidler – og kreve at slike punkter hensyntas. For at kvalitetsprogrammet skal få denne troverdigheten, må den være godt forankret i forskning, åpent for innovasjon, og tilpasset lokal kontekst – også i praksisområdene av boligsosialt arbeid i kommunen.

Det er mindre handlingsrom når det kommer til regulering av prismekanismer for rimelige boliger.

Det finnes få gode løsninger i dag, men det skjer mye på temaet¹, og med et langsiktig utviklingsløp er det viktig at kan absorbere nye løsninger uten store endringer. Det kan legges inn føringer for boligmiks, og stilles krav til f.eks. sosialt bruk og aldersvennlighet. Det er ofte fristende å sette kvantitative krav, eksempelvis at «20% av boligene skal være rimelige». Hvis dette blir et dokumentasjonskrav, stopper ofte prosessene opp fordi det kan være svært utfordrende å levere på med økonomisk bærekraft.

På prismekanismer kan man erkjenne at virkemidler for å sikre ny, rimelig boligbygging er under endring. Det viktigste grepet man kan gjøre er, etter vår mening, å legge dokumentasjonsbyrden til forslagsstiller i detaljreguleringsfasen. Når du ber om oppstart av detaljregulering – skal også tiltakene beskrives. Dette må sikres og koordineres med NBE.

Tips: Hvis det skal utarbeides en/ flere formingsveileder(e), bør det ses i sammenheng med kvalitetsprogrammet. Dette for å unngå overlappende dokumenter.

4. Kobling til Hernesmodellen

Hovedrapporten beskriver sju steg som er mulig å gjøre i en Hernesmodell. Kvalitetsprogrammet kan beskrive kommunens mål, og hva som skal dokumenteres for å vise måloppnåelse. Det kan benyttes i fasene områderegulering, i tomesalg, detaljregulering og i gjennomføring.

Det kan være et dokument som styrer forventninger og mål, men det kan og bør også være et dialogverktøy som åpner for tett samarbeid mellom kommunens ambisiøse mål, og tilgjengelige løsninger og forutsetninger hos forslagsstiller. Det kan være et dokument for å fremskaffe dokumentasjon, og et dokument som åpner for fleksibilitet framfor detaljerte krav.

Tips: Gjør programmet anvendbart – still gode spørsmål, og gjør det enkelt å få oversikt over hva som skal formuleres.

5. Prinsipper og anbefalinger for Kvalitetsprogrammet på Hernes

Prinsipp 1: Kvalitetsprogrammets mål har en gjennomtenkt definisjon av sosial bærekraft, bygget på best tilgjengelig kunnskap om og innsikt i befolkningens behov – nært tidspunktet området skal utvikles.

Anbefaling: Sikre en prosess med utarbeidelse av kvalitetsprogram med involverte nøkkelpersoner fra ulike avdelinger / eksterne aktører. Benytt muligheten til å la relevante fagpersoner få tenke sammen om hva kommunen ønsker å oppnå med området – og få eierskap til prosjektet.

Et godt kvalitetsprogram vil kunne gi framtidige utviklere et tydelig bilde av kommunens ambisjoner for Hernes som område. Mer viktig enn nøyaktige formuleringer er derfor:

- At kommunen er omforent om egne mål for området – og evner å involvere relevante deler av kommunen og viktige eksterne partnere i arbeidet for å utarbeide målene som skal være ryggraden i dokumentet.
- At det for forslagsstillere er god tilgang til informasjon og data om konkrete behov for innbyggerne det skal bygges for, og framskrivninger av disse behovene. Løsningene som kreves for Hernes skal svare på lokale innbyggers behov – ikke (bare) nasjonale føringer.

Prinsipp 2: Bevisbyrde skal ligge hos forslagsstiller – kvalitetskontroll hos kommune

Anbefaling: Klare kvalitetskrav – fleksible løsninger

Kvalitetsprogrammet skal tydelig beskrive hvilke kvaliteter kommunen ønsker å oppnå i Hernesmyra, og hvorfor disse er nødvendige for å realisere en inkluderende bydel. Utbyggers ansvar er å dokumentere hvordan prosjektet faktisk leverer disse kvalitetene gjennom sine planløsninger, uterom, typologier og funksjonelle grep.

¹ Hovedvirkemidlene som kan benyttes er beskrevet i hovedrapporten

Denne arbeidsdelingen sikrer høy kvalitet og nødvendig fleksibilitet i et langt utviklingsløp. Den gir kommunen styring uten rigiditet, og utbygger fleksibilitet uten åpninger for svake eller overfladiske løsninger. Samlet skaper den et tydelig og forutsigbart system i tråd med Hernesmodellens ambisjoner om kvalitet, sosial bærekraft og langsiktighet.

For å unngå overstyring og sikre kvalitet uten rigiditet anbefales følgende føringer:

- **Dokumentasjonskrav fremfor løsningskrav:** Kvalitetsprogrammet skal formulere mål, prinsipper og vurderingskrav. Utbygger må i sitt planforslag vise hvordan prosjektet faktisk oppfyller dem. Dette gir kommunen styring gjennom kvalitet, ikke gjennom detaljerte føringer.
- **Færre bestemmelser – sterkere kvalitetskriterier:** Områdereguleringen bør inneholde færre tekniske bestemmelser. Kvalitetsprogrammet blir da verktøyet som styrer kvaliteten i planinitiativ og detaljregulering. Dette styrker muligheten for å vurdere prosjekter helhetlig og i dialog.
- **Vurderingskrav som styringsverktøy:** Vurderingskravene skal gjøre det mulig å etterprøve om et forslag tilfredsstiller kommunens mål, uten å låse prosjektene til én løsning. Dette flytter bevisbyrden til forslagsstiller, og gir kommunen et faglig grunnlag for å godkjenne eller utfordre prosjekter.
- **Tidløse spørsmål som tåler endring i virkemidler og marked:** Kravene bør formuleres gjennom spørsmål som er robuste over tid (se eksempler i kapittel 7), f.eks.:
 - Hvordan sikrer prosjektet godt mikroklima i uterommene?
 - Hvordan sikrer prosjektet sosial variasjon og tilgjengelighet for ulike husholdningstyper?
 - Hvordan er gode sol- og lysforhold dokumentert?

Slike spørsmål unngår at det blir for mye fokus på arealstørrelser og tellbare minimumskrav. I stedet vurderes kvaliteten i løsningene: mikroklima, bruksmuligheter, trygghet, solforhold, universell utforming og sosial funksjon.

Prinsipp 3: Maksimal fleksibilitet og innovasjonskraft så lenge som mulig

Anbefaling: La «Ny by» så lenge som mulig beholde sin identitet som «nytt område» aktivt søkende etter, og åpent for nye ideer.

Hernes, og hele «Ny By-prosjektet», er i dag en drivkraft for forskning, nytenkning, ambisjon og ny kunnskap på by- og stedsutvikling og bærekraft (Figur 1²). Kunnskapen som gjerne kommer av at lite er bestemt og tenkt, kommer hele



Figure 1: Love Bombing (Studio Ramberg)

Bodø til gode og sikrer tilgang til prosjekt- og FoU-finansiering på grunn av sin unike case.

Hvis mulighetene for hva som er mulig å gjennomføre på Hernes begrenses for tidlig, vil nytten som kreativ kraft og mulighetsrom kunne forsvinne. Det er fullt mulig å lage både områdeplaner og kvalitetsprogram som lar Hernes være åpent for nye muligheter også i lang tid framover, og som fortsatt tillater åpenheter en «blank flate», eller overordnet områdeplan tillater.

For eksempel:

- “ikke huset skal være gult”, men «huset skal ha en farge»;
- ikke tallfeste antall kvadratmeter lekeplass – utfordre til nye lekeplass- eller generasjonsvennlige områder;
- Ikke stille krav til gjennomgående leiligheter med lys fra begge sider – utfordre på bruk av lys som kvalitet;
- sikre at programmet tåler nye boligløsninger;
- Tilgjengeliggjøre data som tillater at løsningene er basert på lokal innsikt om behov;

Hernes bør tuftes på prinsipper for «open-ended planning» – en planleggingsmetode som bevisst unngår å fastlåse løsninger tidlig, og som i stedet legger opp til fleksible strukturer, løpende læring og mulighet for justering over tid. Metoden brukes særlig i komplekse og langvarige byutviklingsprosjekter, og er tydelig i kvalitetsprogrammet for Nyhavna, der pilotering, midlertidighet og testbasert utvikling er en integrert del av strategien.

² KORO-finansiert prosjekt



Figure 2: Lund Cathedral (Brendeland & Kristoffersen)

Figur 2 viser Lund Cathedral, løftet fram på Kompetanseforum i oktober 2025. Dette ga idéer om å gi kvartaler en identitetsbærende start som inspirerer og setter rammer for utviklingen.

Prinsipp 4: Godt koordinert med eierskapsstrategi- og praksis

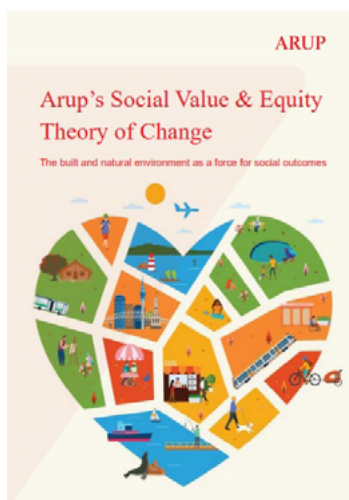
Anbefaling: Kvalitetsprogrammet bør brukes som et styrende verktøy i konkurranser, opsjoner og tomteavhending, slik at kommunen og NBE aktivt kan sikre sosial bærekraft, bokvalitet og inkluderende nabolag gjennom sitt eierskap.

NBE sitt mandat og kommunens eierskap bør gi rom for å bruke kommunens tomter strategisk for å maksimere handlingsrommet på sosial bærekraft. Kvalitetsprogrammet kan stille krav og forventninger som følger tomten, og som utbyggere må dokumentere i sine forslag. Slik kan kommunen sikre sosial blanding, alternative boligmodeller, gode uterom og inkluderende bymiljø – kvaliteter som er vanskelige å styre gjennom regulering alene.

- **Bruk i konkurranser og tildeling:** Programmet kan ligge til grunn hvis kommunen og NBE utvikler konkurransegrunnlag og tildelingskriterier. Det gir en felles standard for hva som forventes av bokvalitet, boligvariasjon, møteplasser og sosial funksjon - og kan benyttes som vurderingsverktøy når forslag sammenlignes.
- **Kobling til prissetting og opsjoner:** Programmet gir føringer for hvilke kvaliteter som skal vektlegges i prissetting, opsjonsbetingelser og forhandlingsprosesser. Det gjør det mulig å differensiere pris eller stille betingelser basert på dokumentert kvalitet, ikke bare økonomiske parametere.

For å oppnå disse prinsippene er det viktig å unngå for stor grad av detaljstyring før man faktisk skal i gang med detaljreguleringen. I bunn og grunn kan derfor den viktigste bestemmelsen i områdereguleringen oppsummeres slik: «Det skal lages en detaljregulering som oppfyller kravene i kvalitetsprogrammet».

Prinsipp 5 – Kvalitetsprogrammet utforsker hvordan området kan leverere en utvidet «samfunnsverdi» (Social Value), som også åpner for muligheter for arbeid, lærings- og integreringsmuligheter, sosial infrastruktur og inkluderende økonomisk aktivitet.



Anbefaling: Kvalitetsprogrammet bør, sammen med utbyggere, utforske om prosjektene på Hernes også bør utfordres på hvilken samfunnsverdi – Social Value – de kan skape utover boligleveranser. Dette innebærer å vurdere hvordan nye tiltak kan bidra til arbeid, læring, aktivitet og sosial infrastruktur i nabolaget, og dermed styrke Hernes som et sted hvor flere får reelle muligheter til å delta i arbeids- og samfunnslivet.

Til forskjell fra tradisjonell planlegging, som ofte begrenser seg til fysisk kvalitet, åpner dette prinsippet for å undersøke hvordan boligprosjekter også kan skape verdier som motvirker utenforskap, gir unge en vei inn i arbeidslivet, støtter gode nærmiljøtjenester og legger grunnlag for økonomisk aktivitet som gir mulighet for flere (Arup, 2024³). Dette er i tråd med internasjonal beste praksis for «Social Value» og erfaringer fra prosjekter der samfunnsverdi gir sterkere og mer robuste nabolag.

³ Arup's Social Value and Equity Theory of Change - Arup)

Som del av denne tilnærmingen bør plantiltakene sammen med kommunen vurdere:

- **Arbeids- og læringsmuligheter:** om prosjektet kan skape arbeidsplasser, læringsarenaer eller innganger til arbeidslivet for unge voksne, nyankomne eller personer i overgang mellom utdanning og jobb.
- **Sosial infrastruktur og møteplasser:** om det legges til rette for kultur, idrett, frivillighet, lavterskeltilbud eller andre funksjoner som styrker folkehelse og tilhørighet (dekkes en god del allerede i byrom, men utfordrer spesifikt på innhold).
- **Inkluderende økonomisk aktivitet:** om prosjektene kan åpne for småskalabedrifter, sosiale virksomheter, inkluderende arbeidsplasser eller tjenesteyting som bidrar til lokalt næringsliv og sosial mobilitet.

Disse føringene er ikke krav om bestemte løsninger, men en invitasjon til å tenke videre. Det er en reell fare for at en utvidet forståelse av sosial bærekraft kan gjøre prosjekter mer krevende å realisere, eller føre til at forslagstillere fokuserer på det som er minst vanskelig å realisere. Samtidig kan dette åpne for å levere sosial bærekraft på andre måter enn bare gjennom tilgjengelige boliger og fysiske bykvaliteter.

6. Forslag til struktur

(Ikke for hele kvalitetsprogrammet, men kapitteinndelingen)

- 6.1 Overordnede mål for Hernesmyra
- 6.2 Temaområder – hvor sosial inkludering / bærekraft defineres og løftes fram som eget område
- 6.3 Mål → tiltak → dokumentasjonskrav
- 6.4 Tverrsektorielle vurderinger (bolig, oppvekst, helse, drift)
- 6.5 Rullering og oppfølging
- 6.6 Hvordan dokumentet brukes i planinitiativ og oppstartsmøter

7. 18 forslag til formuleringer i kvalitetsprogrammet

Formuleringene i dette kapittelet bygger på en gjennomgang av sammenlignbare kvalitetsprogram (se vedlegg A), og våre egne erfaringer og vurderinger. Der det er relevant, har vi lagt inn begrunnelse eller argumentasjon for hvorfor dette er en god formulering. Vi har valgt følgende tematiske inndeling for formuleringene:

- A. Overordnede (ramme for hele kvalitetsprogrammet)
- B. Bokkvalitet og boligtyper
- C. Uterom, møteplasser og nabolag
- D. Sosial bærekraft
- E. Midlertidighet og pilotering
- F. Fremtidssikring og fleksibilitet

Det understrekes at dette er forslag, og at det bør foretas prioriteringer og forankrede versjoner sammen med relevante nøkkelpersoner i- og utenfor Bodø kommune.

A. Overordnede formuleringer (ramme for hele programmet)

1. Kvalitetsprogrammet stiller krav til *hva* som skal oppnås og begrunnelse for *hvorfor* dette er viktig. Forslagsstiller dokumenterer *hvordan* dette kan realiseres gjennom reguleringsplanen.

Begrunnelse: Etablerer ansvarsdeling mellom planmyndighet og forslagsstiller.

2. Ved oppstart av alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvilke kvaliteter som sikres gjennom plantiltakenes fysiske, sosiale og funksjonelle grep.

Begrunnelse: Nyhavnas program er tydelig på at formuleringen «Ved oppstart» er den viktigste triggeren. Det at planinitiativet skal svare ut krav i kvalitetsprogrammet, gir kommunen et tydelig verktøy tidlig i planprosessen.

B. Bokvalitet og boligtyper

- Plantiltakene skal dokumentere en balanse av ulike boligtyper og planløsninger som støtter en variert beboersammensetning og ulike livsfaser.

Begrunnelse: Hentet fra Ås og Filipstads kvalitetsprogram. Formuleringen stiller ikke et konkret prosentkrav, men tydeliggjør at utbygger plikter å skape en balanse og at det må beskrives hvordan dette skal organiseres.

- Plantiltakene skal dokumentere hvordan de foreslåtte løsningene bidrar til sosial variasjon, bokvalitet og inkluderende nabolag.

Begrunnelse: Tydelig på at dette er absolutte krav, men unngår detaljstyring fra kommunens side og lar utbygger velge løsning.

- Plantiltakene skal vurdere alternative boligløsninger (f.eks. deleie, bofelleskap, utleieboliger, ideelle aktører, leie-til-eie osv.) og dokumentere hvorfor de eventuelt ikke er valgt.

Begrunnelse: Hentet fra kvalitetsprogrammene til Filipstad og Nyhavna. Innebærer en vurdering fra forslagsstillers side, men detaljstyrer ikke.

C. Uterom, møteplasser og nabolag

- Plantiltakene skal vise hvordan bokvalitet sikres i møte mellom bygning, uterom og mikroklima gjennom året.

Begrunnelse: Bygger videre på føringer i kommunedelplan for Hernes knyttet til vind, lys, snø osv. Ikke detaljert, men et styrende kvalitetskrav.

- Uterom skal utformes slik at de er attraktive og trygge gjennom året, og plantiltakene skal dokumentere hvordan de faktisk vil bli brukt i vinterhalvåret.

Begrunnelse: Bygger videre på innsikter fra prosjektet Ageing in the Arctic (Fabric+, 2023) og satsningsområde i kommuneplanens samfunnsdel og tilhørende arealstrategi for Bodø kommune. Denne formuleringen utfordrer forslagsstiller til å ta den arktiske vinterbyen Bodø på alvor.

- Plantiltakene skal integrere møteplasser i ulike skalaer (privat, halvprivat, offentlig) og vise hvilke sosiale funksjoner disse skal støtte.

Begrunnelse: Inspirert av kvalitetsprogram for Nyhavna. Belyser behovet for et tydelig sosialt program i reguleringsplanen uten å detaljstyre utformingen.

- Plantiltakene skal dokumentere hvordan barn og unge gis prioritet i uteromsutforming, med særskilt vekt på trygghet, tilgjengelighet og mulighet for uformell lek.

Begrunnelse: Bygger på satsningsområde 1 «Folk, fellesskap og bli-lyst» i kommuneplanens samfunnsdel for Bodø kommune. Viser at det stilles krav til kvalitet på barn og unges uteområder – uten å stille krav til spesifikke lekeapparater eller arealstørrelse.

D. Sosial bærekraft

- Plantiltakene skal analysere hvordan ulike husholdstyper, livsfaser og økonomiske grupper kan bo i området, og vise hvordan og om prosjektet understøtter dette.

Begrunnelse: Stiller krav til kunnskap og dokumentasjon fra planforslagsstillers side. Sosial bærekraft er for øvrig kategorien det er mest krevende å lage kvalitetsformuleringer til. Her kreves det presisjon fra kommunens side.

- Plantiltakene skal vise hvordan opplevd trygghet er ivaretatt gjennom bevisst plassering av innganger, siktlinjer, aktiv bruk av førsteetasjer og belysning.

Begrunnelse: Formuleringen er konkret uten å detaljstyre estetisk utforming av trygghetstiltakene.

12. Plantiltakene skal vise hvordan universell utforming er brukt som kvalitetsdriver, ikke kun som teknisk minstekrav.

Begrunnelse: Viser hvordan universell utforming kan skape sosial verdi, og ikke bare være en plikt og et minstekrav i teknisk forskrift.

13. Plantiltaket skal vurdere og dokumentere om/hvordan prosjektet kan skape arbeidsplasser, læringsarenaer eller kompetansemiljøer for unge voksne, nyankomne og personer i overgang til arbeidslivet

14. Plantiltaket skal vise om man legger til rette for møteplasser og funksjoner som styrker tilhørighet, folkehelse og sosial infrastruktur, f.eks. kultur, idrett, frivillighet og lavterskeltilbud

15. Plantiltaket skal vise om/hvordan det bidrar til inkluderende økonomisk aktivitet, blant annet gjennom småskalabedrifter, tjenester, arbeidsplasser og sosiale virksomheter som kan fungere i et variert nabolag.

Begrunnelse for 13-15: Disse formuleringene gjør det mulig å utforske hvordan prosjekter kan skape samfunnsverdi utover bolig, ved å bidra til arbeid, læring, aktivitet og sosial infrastruktur – sentrale faktorer for å redusere utenforskap og styrke et inkluderende nabolag.

E. Midlertidighet og pilotering

16. Det skal vurderes hvordan midlertidighet kan bidra til stedsidentitet, sosialt liv og tidlig tilhørighet. Plantiltak i tidlig fase skal dokumentere hvorvidt – og hvordan – midlertidighet kan bidra til å aktivere området og teste løsninger for uterom og møteplasser.

Begrunnelse: Bygger på erfaringer fra Nyhavna i Trondheim og Molobyen i Bodø. Legger føringer, men ikke krav om spesifikke aktiviteter. Lett å gjennomføre, vanskelig å bortforklare.

F. Fremtidssikring og fleksibilitet

17. Plantiltakene skal vise hvordan planløsninger, typologier eller utearealer kan tilpasses over tid uten store inngrep. De skal også vise hvordan de legger til rette for fleksibilitet i boligtyper eller bruk over tid uten behov for omfattende omregulering.

Begrunnelse: Sikrer at planen tåler fremtidig utvikling og unngår monotone og låste boligtypologier eller uteområder.

18. Ved oppstart av detaljregulering skal forslagsstiller redegjøre for hvilke langsiktige kvaliteter plantiltakene skal sikre — uavhengig av endringer i virkemiddelapparatet.

Begrunnelse: Spiller på selve nøkkelen i Hernesmodellen: Politiske og økonomiske rammer vil endre seg, og det er viktig at forslagsstiller utarbeider en robust plan som tar høyde for dette.

8. Konklusjon

Kvalitetsprogrammet har potensial til å bli kommunens viktigste verktøy for å gjøre sosial bærekraft og bokvalitet styrende gjennom hele utviklingsløpet på Hernes. På sitt beste kan dette dokumentet sette tydelige ambisjoner og kvalitetskriterier, samtidig som det gir rom for fleksible, innovative og framtidsrettede løsninger. Når programmet brukes aktivt i regulering, tomteavhending, konkurranser og dialog med utbyggere, blir det et sentralt element i Hernesmodellen – og et middel for å sikre at Hernes utvikles som en inkluderende bydel i praksis, ikke bare i retorikken.

Rapportens hovedanbefalinger er allerede oppsummert i sammendraget (kapittel 1). De kan kort sammenfattes slik:

- **Bruk Kvalitetsprogrammet som et operativt styringsverktøy** der kommunen beskriver *hva* som skal oppnås og *hvorfor*, mens utbyggere dokumenterer *hvordan* kvalitetene faktisk leveres.
- **Sosial bærekraft må forankres konkret og lokalt**, med krav til dokumentasjon av sosial funksjon, boligvariasjon, uteromsbruk gjennom året og kvalitet for barn og unge.
- **Områdereguleringen bør holdes grovmasket**, mens kvalitetsstyringen flyttes inn i vurderingskrav, dokumentasjonskrav og tidløse spørsmål i kvalitetsprogrammet.
- **Hernes bør utvikles gjennom prinsipper for open-ended planning**, slik at området beholder fleksibilitet og innovasjonsrom gjennom et langt utviklingsløp.
- **Kvalitetsprogrammet bør kobles til kommunens eierskap og NBE**, og brukes som grunnlag i konkurranser, tomteavhending, opsjoner og prissetting.
- **Det bør utforskes hvordan prosjektene kan levere utvidet sosial bærekraft**, gjennom arbeid, læring, sosial infrastruktur og inkluderende økonomisk aktivitet – ikke som nye krav, men som nye muligheter.

På denne måten kan kvalitetsprogrammet bli selve oversetteren mellom visjon og gjennomføring – et dokument som styrer kvalitet, bygger forutsigbarhet og inviterer til nytenkning. Riktig utformet og aktivt brukt, kan det bidra til å gjøre Hernes til et nasjonalt forbilde for inkluderende, kunnskapsbasert og sosialt bærekraftig byutvikling

9. Vedlegg: Case-studier

1. Filipstad kvalitetsprogram (2024)⁴

Kvalitetsprogrammet punkt 3.5.1 Bygge varierte leilighetstyper med høy bruks- og opplevelseskvalitet

Forslag til tiltak

- Benytte fleksible planløsninger og innovative boligtyper, som legger til rette for f.eks. deleløsninger, fellesarealer, delingsøkonomi og lignende
- Tilrettelegge for god orientering av boligene og av oppholdsrom med hensyn til lys/utsikt.
- Fastlegge fasadelengde og leilighetsdybde ut ifra kvalitetskrav til boligen.
- Tilrettelegge for at studentboliger integreres i boligbebyggelsen. Plassering og antall må vurderes i fremtidige detaljreguleringer.

Forslag til indikatorer

- Grunnplaner som fungerer godt både med åpen plan og med rominndeling.
- Antall studentboliger.

Forslag til evaluering

- Gjennomsnittlig botid per boenhet.
- Antall beboere og befolkningssammensetning.

Kvalitetsprogrammet punkt 3.5.4 På Filipstad skal boligtilbudet være tilgjengelig for en mangfoldig beboersammensetning, inkludert beboere med begrenset økonomisk kapital.

Forslag til tiltak

- Legge til rette for ulike boligtyper og boformer, herunder også alternative boformer.
- Vurdere hvordan private aktører kan realisere rimelige boliger, eller ordninger som gir en lavere inngangsbillett til boligmarkedet, som del av sine boligprosjekter på Filipstad.
- Legge til rette for en aldersvennlig bydel, hvor nærmiljøet oppleves trygt, inkluderende og tilgjengelig.

Forslag til indikatorer

- Antall boenheter som kan defineres som alternative boformer.
- Antall boenheter som har alternative økonomiske modeller tilknyttet salg.
- Andel varig rimelige boliger.

Forslag til evaluering

- Variasjon i beboersammensetning.
- Brukerundersøkelser.
- Redegjørelse for vurderinger, forsøk og tiltak gjort for å prøve å etablere alternative boformer, rimelige boliger og/eller boliger solgt med alternative økonomiske modeller på Filipstad.



⁴ <https://haveiendom.no/filipstad/>

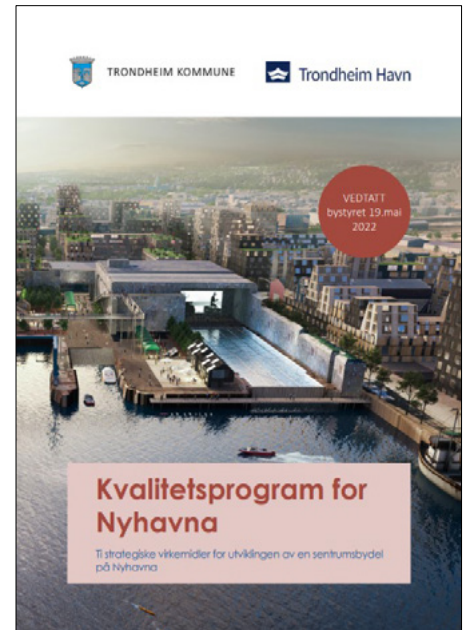
2. Kvalitetsprogram for Nyhavna (2022) ⁵

Kvalitetsprogram punkt 5.1. Nyhavna er en mangfoldig og inkluderende bydel

På Nyhavna er det et mål å tilrettelegge for et mangfoldig tilbud av boligtyper slik at barnefamilier, førstegangskjøpere og personer med lav inntekt kan bo på Nyhavna. Det bør være en variasjon av typologier og botilbud, med alternative boformer, kommunale utleieboliger og kategori-boliger, innenfor hvert delområde og det skal vurderes om ideelle stiftelser kan delta i boligutbyggingen av delområdet

Kvalitetsprogram punkt 5.1.1.

Det er et mål at det skal være et mangfoldig boligtilbud på Nyhavna. Ved oppstart av alle reguleringsplaner skal det redegjøres for om området er egnet for en variasjon av typologier og botilbud som for eksempel alternative boformer, kommunale utleieboliger og kategori-boliger og det skal vurderes om ideelle stiftelser kan delta i boligutbyggingen av delområdet.



3. Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan Ås sentralområde (2021)⁶



Kvalitetsprogrammet punkt F) BOLIGTILBUD OG BOLIGTYPOLOGIER

Boligmarkedsanalysen for Ås (Prognosesenteret 2017) viser at det er mange i den eldre aldersgruppa som ønsker seg en mindre og enklere bolig, og som kunne tenke seg å flytte i leilighet i et inkluderende bomiljø. At flere eldre flytter til sentrum og kommer nærmere offentlige og private tjenestetilbud er positivt på mange måter. Samtidig er det et poeng å planlegge for en variert beboersammensetning, både for å skape gode bomiljøer på kort og mellomlang sikt, og for å ha fleksibilitet for en demografi som vil endre seg over tid. Mange i den yngre aldersgruppa er barnefamilier som ønsker å bo sentralt, men samtidig med god plass og hage. Studenter stiller gjerne færre krav og kan bidra positivt til sentrumslivet. Variasjon i boligtyper innenfor et delområde kan bidra til stabile bomiljøer ved at man kan flytte internt etter som livssituasjonen endrer seg.

Kommunens ambisjon

I boligutviklingen i Ås sentralområde legges det til rette for en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper. Boligtilbudet er bredt og fleksibelt, i kombinasjon med fellesarealer som møter ulike behov og gjør det mulig for mange å bo sentralt.

Mulige tiltak

- Variere mellom boligtyper både innen hvert kvartal/utbyggingsområde og innenfor sentralområdet som helhet. I tillegg til vanlige leiligheter med ulike størrelser kan det varieres med bymessige rekkehusleiligheter og andre typer familie-/duplex-leiligheter med utgang på terreng til egen hage/uteplass.
- Variere mellom ulike typer boligbygg og bebyggelsesstruktur som gir ulike boligkvaliteter. Det kan være ulike typer småhus i rekke, blokker i ulik høyde i tun eller som lameller, punkthus eller karrébebyggelse med et indre gårdsrom. Karrébebyggelse med en viss utnyttelse kan med fordel være porøse, det vil si at de ikke er helt lukket, for å gi gode lysforhold for leiligheter og uteoppholdsarealer.
- Legge opp til boliger i ulike prisklasser, for eksempel lavpris-boliger til førstegangsetablerere, og mulighet for «leie til eie» boliger. Et mulig tiltak for å redusere pris kan være å gjøre det mulig å velge om man vil kjøpe bolig med eller uten parkeringsplass.

⁵ Kvalitetsprogram for Nyhavna - Trondheim kommune

⁶ Vedtatt kvalitetsprogram for Ås sentralområde - ÅS KOMMUNE

- Legge opp til en mulig fellesskapsdel i prosjektet og gjøre det mulig å tegne seg for dette ved at utbygger tar en koordinerende rolle.
- Legge opp til utbygging av borettslagsleiligheter med boplikt.
- Etablere fellesfunksjoner og -arealer for boliger som kan styrke naboskap og gjøre det aktuelt for flere, også familier, å bosette seg i leilighet. Det kan være smørebod, verksted for sykler eller annet, fest-/utleierom, gjesterom, eller lignende. Fellesarealer egner seg godt i førsteetasjer, for eksempel ut mot en gate eller uterom/park.
- Vektlegge funksjonelle leilighetsplaner med gode lysforhold, godt med lagringsplass etc. Leilighetene bør i størst mulig grad være gjennomgående, og bør ikke vende ensidig mot nord/nordøst.
- Ha dialog med aktuelle målgrupper for å få et best mulig tilpasset boligtilbud.
- Vurdere ulike eierformer som bidrar til fellesskap, dialog og sosial boligbygging.

Dokumentasjonskrav

- Dokumentasjon på sammensetning av leiligheter/boligtyper. Kommunen vil holde regnskap over foreslåtte leilighetssammensetninger og vurdere enkeltprosjekter på bakgrunn av dette.
- Redegjørelse for hvordan prosjektet legger til rette for en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper, herunder om det legges opp til fellesarealer og -funksjoner for beboerne.
- Redegjøre for hvordan prosjektet forholder seg til kommunens vedtatte boligpolitikk.
- Redegjøre for hvordan prosjektet sjekket om det var interesse for boliger med fellesarealer/bofellesskapsløsninger



4. Kvalitetsprogram Madla-Revheim (2017)⁷

Boliger og målgrupper

Det foreligger et politisk vedtak om å innpasse 4000 boenheter innenfor planområdet (400 000 m² BRA).

Området vil ha en høy utnyttelse og må planlegges med en varierende bygningstypologi. Ut fra kommunens statistikk anbefaler vi følgende demografiske fordeling:

- Eldre: 15 %
- Yngre (25-39 år) 33 %
- Unge familier 25 %
- Etablerte familier og enslige 25 %

⁷ [Områderegulering Madla-Revheim | Stavanger kommune](#)

5. Kvalitetsprogram Jåttåvågen (2011)

Gjennomgang av kapittel 2.0 Bymiljø og utbyggingsmønster⁸

Mål for området	Verktøy for implementering	Gjennomføringsfaser, ansvarsfordeling og kvalitetsikring				
Overordnede mål	Målområde / Strategi	Områdeplan (Beskrivelse av valgte tiltak og løsninger)	Detalj- regulering	Bygge- prosjekt	Drift/ vedlikehold	
- Min. 20% reduksjon av klimagass-utslipp fra transport, energibruk og materialbruk i forhold til dagens praksis og standard - Erstatte min. 20% av energikildene med fornybar energi innen 2020 - Forbedre det fysiske miljøet med tanke på økologiske kretsløp, sikkerhet, helse, opplevelse, næringsutvikling og å gjøre byene bedre og bo i - Et moderne område for høyteknologiske og internasjonalt orienterte virksomheter - Et fremtidsrettet og attraktivt boligområde - Et pilotprosjekt for tett og miljøvennlig utbygging - Et rekreasjonsområde ved sjøen og en verdifull lenke i sammenhengende grønnsstrukturer - Et område av høy arkitektonisk kvalitet, et møtested i bydelen og en dynamo for regionen - Redusering av bilandelen til maks 50% av alle turer i området. De resterende må foregå til fots, på sykkel eller med kollektivmiddel (tog, bybane og buss)	2.0 Bymiljø og utbyggingsmønster					
	2.1 Areal effektiv bebyggelsesstruktur	Strategier/tiltak for å oppnå høy tetthet omkring bybane/busstrassestrøe	Dokumentasjon: Utnyttelsesgrad	Ansv / dok:	Ansv / dok:	Ansv / dok:
	2.2 Nærmiljøkvaliteter	Strategier/tiltak for å sikre god tilgang til lokalt service- og næringstilbud skal utarbeides og dokumenteres.	Funksjonsblandning av ulike formål Fordeling av areal Bolig / Foretning / Kontor : ca 50/50	X		
		Strategier/tiltak for å sikre sosial sammensetting og stabilitet i området.	Fellesbestemmelser §4.5	X	X	
		(sikre boligkvaliteter som f.eks. fleksibilitet og tilgjengelighet)	min. leilighetsstørrelse 55 m ² Universell utforming (Livsløpstandard etc)		X	
	2.3 Overordnet grøntareal	Krav iht. lekeplassnormen (sentrale lekefelt osv).	Fellesbestemmelser §4.7		X	
		Strategier/tiltak for å fremme aktiv bruk av grøntarealer med variasjon i opplevelse og aktivitet for alle aldersgrupper	Plankrav - Overordnet landskapsplan			
	2.4 Interne grøntarealer	Krav iht. lekeplassnormen (kvartalslekeplass, sandlekeplass osv)	Plankrav - detaljregulering Rekkefølgekrav §3	X X	X X	
		Strategier/tiltak for å sikre privat/semiprivate areal for alle boenheter skal dokumenteres.	Fellesbestemmelser §4.6 min. 6 m ² privat uteareal per bolig	X	X	
		Beplantning og matjord skal ha en dybde på 1 m.	Plankrav - Utomhusplan Fellesbestemmelser §2	X X	X X	
	2.5 Universell utforming	Krav om dokumentasjon for likestilt bruk av uteområder og bygningsmasse og forhold til omkringliggende områder	Plankrav - Overordnet landskapsplan Fellesbestemmelser §2	X	X	
	2.6 Mangfold og deltakelse	Strategier og tiltak for å sikre attraktive offentlige møtesteder, mangfoldig kulturtilbud og en variert beboersammensetting.	Funksjonsblandning av ulike formål Fellesbestemmelser §4.5 min. leilighetsstørrelse 55 m ²	X	X	

6. Infrastrukturplan Mindebyen Kvalitetsprogram (2021)⁹



Gjennomgang av kapittel 1.2 Struktur i dokumentet.

Kvalitetskrav

Krav til reguleringsplaner og byggesøknader, strukturert etter tre begreper:

Skal: Kravet anses som et krav med hjemmel i øvrige vedtak gitt av kommunen. I skal-kravene er det vist til minst ett konkret vedtak som gir hjemmel.

Bør: Kravet anses som en faglig vurdering av hvordan vedtatte målsettinger løses i Mindebyen på en formålstjenlig måte. Endringer fra kravene kan aksepteres ved at man presenterer faglige vurderinger med bedre helhetsløsninger i Mindebyen.

Anbefaler: Anses som en anbefaling for å ytterligere styrke god byutvikling i Mindebyen.

7. Oppsummering av gjennomgåtte kvalitetsprogram:

⁸ <https://www.arealplaner.no/stavanger1103/dokumenter/5730/2376%20Kvalitetsprogram.pdf>

⁹ <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V86989>

De fleste kvalitetsprogrammene vi har gjennomgått har ikke boligsosialt som en del av sitt mandat. Kvalitetskrav knyttet til bærekraft er hovedsakelig dekket av miljømessig bærekraft.

I de kvalitetsprogrammene som omtaler sosiale boligbehov mv, er kvalitetskravene vage og lite håndgripelige. En grunn kan være at planene allerede har reguleringsbestemmelser som ivaretar sosial bærekraft godt.

Vi mener det trolig er motsatt – at planer eller regulering i liten grad har omtalt eller stilt konkrete kvalitetskrav til den sosiale delen av bærekraftsbegrepet.

TEAM

Fabric+

Fabric+ jobber for sterkere, endringsdyktige og mer levende samfunn i nordområdene. Vi spesialiserer oss på samspill i byutvikling, tjenesteinnovasjon og aldersvennlighet, og bidrar til å skape felles forståelse, tydelig retning og nye løsninger. Vi er en del av AT arkitektur AS, og har kontorer i Bodø, Tromsø og Oslo.

fabricplus.no

Advokatfirmaet Haavind AS

Advokatfirmaet Haavind er et av Norges ledende advokatfirmaer, med spisskompetanse innen de fleste forretningsjuridiske områder. Eiendomsavdelingen er Norges største, og vi har eksperter på alle faser av eiendommens "livsløp". Vi er ledende i arbeidet med å utvikle innovative boligkjøpsmodeller og nye sammenstillinger av offentlig og privat finansiering. Et mål er å utforske jussen for å legge til rette for at personer som ønsker det kan hjelpes inn på eiendomsmarkedet. Vi har kontorer i Oslo, Bodø, Bergen og på Svalbard.

haavind.no

Bodø Kommune

Ny by - ny flyplass-team, Prosjektgruppen koordinerer Bodø kommunes arbeid med å planlegge den omfattende byutviklingen som muliggjøres når dagens lufthavn flyttes. På Hernes skal det etableres en ny bydel utviklet fra grunnen av, med ambisjoner om å bli en framtidsrettet modell for bærekraftig byutvikling der mennesket står i sentrum.

Husbanken har finansiert oppdraget.

GRAFISK: HEIANNEMARIT.NO



Siri Arntzen-Ratnarajan

Prosjektleder Fabric+

sa@atarkitektur.no
+4790428136



Emma Bergenholm

Fabric+



Ingunn Lindbach

Fabric+



Henrik Taubøll

Advokatfirmaet Haavind AS



Jannicke K. Rokkan

Advokatfirmaet Haavind AS



Julie Moi

Advokatfirmaet Haavind AS



Hans Lien

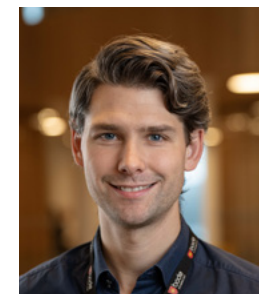
NBNF

hans.lien@bodo.kommune.no



Eirik Lerum Vigerust

NBNF



Kristoffer L. Seivåg

NBNF

