



HALDEN KOMMUNE

Planprogram

Boligplan for Halden



"The tree and the house", Glenn M. Skibsted, 2021

Kunngjøringsdokument - 30.01.2025

Dette dokumentet gir et rammeverk for det kommende arbeidet med *Boligplan for Halden*. Dokumentet blir gjenstand for politisk behandling og vil sendes på høring sammen med en kunngjøring om oppstart av planarbeidet, og kan derfor gjennomgå endringer frem til det fastsettes.

1 Bakgrunn

Halden står foran store endringer i befolkning og boligbehov. Vi blir flere eldre, andelen innbyggere i yrkesaktiv alder vokser lite, og mange yngre flytter ut. Halden har en boligmasse som i stor grad består av eneboliger og småhus, og boligrotasjonen er lav. Det er et godt utvalg av rimelige leiligheter i og nært sentrum, men vi må jobbe for et mer variert og tilgjengelig tilbud som møter ulike behov.

Kommunen har også utfordringer knyttet til levekår, inntekt og sosiale forskjeller. Dette gir seg utslag i en høy andel husholdninger med svak kjøpekraft og flere som har vansker med å komme inn på det ordinære boligmarkedet.

Samtidig er Halden en kommune med mange kvaliteter: en kompakt og historisk by, nærhet til natur og friluftsliv, lavere boligpriser enn landssnittet og kort reiseavstand til større arbeidsmarkeder. Med riktig boligpolitikk kan vi gjøre Halden til et attraktivt sted å bo i alle livsfaser – og samtidig styrke rekrutteringen av arbeidskraft.

Det er viktig å tilrettelegge for innflyttere, særlig unge mennesker i arbeid som ønsker å eie sin egen bolig. Et variert boligtilbud, gode finansieringsløsninger og attraktive bomiljøer kan bidra til å skape vekst og sikre fremtidig utvikling.

2 Formålet med boligplanen

Boligplanen skal gi retning for den samlede boligutviklingen i Halden – både offentlig og privat. Planen skal:

- beskrive hovedtrekk i befolknings- og boligutviklingen
- peke ut mål og ambisjoner for boligpolitikken fram mot ca. 2040
- formulere strategier og boligkonsepter som møter eldrebølgen, rekrutteringsbehov og sosiale utfordringer
- Formulere strategier og boligkonsepter som styrker folkehelsen og forebygger ensomhet ved å være designet med møteplasser og fellesskapsløsninger.



- Peke på mulige grep for at ny boligbygging skal være energieffektiv, lokal energiproduksjon, materialbruk med lave utslipp og lang levetid, løsninger for å møte mer ekstremvær og enkle tiltak som kan styrke det biologiske mangfoldet.
- vise hvordan kommunen kan samarbeide med private aktører for å realisere ønsket boligbygging
- være et verktøy i dialogen med utviklere, investorer, Husbanken, regionale myndigheter og innbyggerne.

Planen er ikke en juridisk bindende plan etter plan- og bygningsloven. Planen skal gi føringer for kommunens prioriteringer og incentivordninger, og gi eksempler som inspirerer til prosjekter som er lønnsomme for private og nyttige for kommunen og innbyggerne.

3 Planens rolle og avgrensning

Boligplanen:

- er en temaplan for boligpolitikk og boligutvikling, både i kommunal og privat regi
- skal supplere kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og gi mer detaljerte føringer for hvilken type boligproduksjon kommunen skal stimulere til – og hvilke virkemidler man kan/bør benytte
- omfatter både eier- og leiemarkedet, ordinære og boligsosiale løsninger
- omfatter hele kommunen, men vil være særlig konkret for Halden by og andre større tettsteder.

Planen omhandler ikke detaljregulering, konkrete byggetrinn eller prosjekter på tomtenivå. Slike avklaringer skjer gjennom kommuneplan, områdereguleringer og reguleringsplaner. Boligplanen skal likevel peke ut typer lokaliseringer og kvaliteter vi ønsker å prioritere.



4 Prosess og medvirkning

Arbeidet med boligplanen legges opp som en trinnvis prosess med tydelig politisk forankring og målrettet involvering av interne fagmiljøer og private aktører. Planen er en **temaplan/strategi**, og ikke en plan etter plan- og bygningsloven (PBL). Prosessen vil likevel i stor grad innrette seg etter formkravene som stilles i PBL.

Planarbeidet gjennomføres over sju måneder, før den sendes til første gangs behandling, høring og sluttbehandling. Planarbeidet gjøres på basis av eksisterende analyser av befolkning, boligmarked, helse- og omsorgsbehov, levekår og nærings-/attraktivitets-utvikling.

Planprosessen og produksjonen gjøres primært med interne ressurser.

Medvirkning skjer målrettet og i liten skala:

- dialogmøter og 1–1-samtaler med utvalgte utviklere, eiendomsaktører og meglere
- tverrfaglige arbeidsmøter internt mellom plan, helse og mestring, NAV/sosial, næring og økonomi
- ev. politiske temamøter underveis for å avklare retning og ambisjonsnivå.
- Høring av planforslag før endelig vedtak

Det legges ikke opp til store åpne møter eller seminarer i denne omgang, blant annet fordi relevante aktører har deltatt i flere prosesser med nærliggende tema de siste årene. Erfaringene herfra, kombinert med målrettede innspillsrunder samt en offentlig høring av endelig planforslag, vurderes som tilstrekkelig for å gi et godt grunnlag.

Det legges opp til en struktur som sikrer:

- politisk eierskap fra start
- et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag
- tydelige målsetninger
- konkrete strategier og virkemidler for å nå målene
- realistisk handlingsdel og oppfølging
- kvalitetssikring av planforslaget gjennom offentlig høring før endelig vedtak



Arbeidet med boligplanen foreslås organisert i følgende hovedfaser:

1. Politisk forankring og oppstart

Kommunestyret fatter vedtak om å igangsette arbeidet, avklarer at boligplanen er en temaplan/strategi (ikke en plan etter plan- og bygningsloven), og godkjenner hovedrammer for innhold og framdrift. Oppstart kunngjøres i offentlige kanaler, med mulighet til å gi innspill. Det etableres prosjektorganisering og en enkel prosjektplan.

2. Etablering av kunnskapsgrunnlag

Eksisterende analyser om befolkning, boligmarked, helse- og omsorgsbehov, levekår og næringsutvikling samles og oppsummeres. Bildet kvalitetssikres gjennom målrettede 1–1-møter med utvalgte utviklere/eiendomsaktører og interne fagmiljøer (bl.a. helse og mestring, NAV/sosial).

3. Utarbeidelse av mål og ambisjoner

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget utformes forslag til overordnet visjon, hovedmål og noen få indikatorer for boligpolitikken (for eksempel for sentrumsnære leiligheter, eldrevennlige boliger og boligsosiale forhold). Forslagene drøftes administrativt før de legges inn i planutkastet.

4. Utvikling av strategier og boligkonsepter

Det utarbeides strategier som viser hvordan målene skal nås, samt konkrete boligkonsepter (for eksempel "Senior+ i sentrum", familieboliger, ungdomsboliger og prosjekter med sosial miks). Konseptene utvikles i tett dialog mellom relevante kommunale enheter og med innspill fra utvalgte private aktører.

5. Konkretisering av virkemidler og handlingsdel

Kommunens virkemidler beskrives og konkretiseres, blant annet bruk av tilvisningsavtaler og Husbankfinansiering, salg eller innskudd av kommunal eiendom, langsiktige leieavtaler, prioritering i saksbehandling og bruk av startlån/leie-til-eie. Det utarbeides en handlingsdel for de første årene med konkrete tiltak, ansvar og tidsrammer.

6. Politisk behandling og oppfølging

Ferdig planforslag legges fram for politisk behandling i relevant utvalg/formannskap, sendes på høring og vedtas deretter av kommunestyret. Det avklares samtidig hvordan boligplanen skal følges opp, herunder behov for årlig statusrapport og sammenheng mot øvrige planer (kommuneplan, økonomiplan, helse- og omsorgsplaner m.m.).



Følgende dokumenter gir føringer for temaplan for bolig i Halden:

- Planstrategi for perioden 2024 – 2028 i Halden kommune
- Kommuneplan for Halden – Arealdel 2023 – 2050, Samfunnsdelen 2018 – 2050 og Sentrumsplan for Halden.
- Boligsosial strategi
- Halden kommunes eiendomsstrategi
- Behovsmelding som oversendes årlig til Husbanken (følgende 2026). Husbankens boligsosiale monitor for monitor inneholder statistikk for Halden.
- Framtidsplan for helse- og omsorgstjenester 2025-45
- Bolignotat – underlag til kommuneplanens arealdel (Kunnskapsgrunnlag) – grunnlag for vedtak som er gjort.
- Boligmarkedsutviklingen i Østfold v/HiØ 2019 – analyse for Østfold og Halden (via ØFK)
- Planprogram for rullering av sentrumsplan
- Hensynta og inkludere Halden kommunes arbeid med [GNIST](#)-programmet

Listen er ikke uttømmende.

Innspill til planen/prosessbeskrivelsen merkes «**Innspill Boligplan**», og sendes til:

Halden kommune

Postboks 150

1751 Halden

Frist for innspill: 1. mars 2026

Uformelle henvendelser kan rettes til:

Erik Vitanza

Tlf.: 909 45 638

