

BUSTADPOLITISK HANDLINGSPLAN FOR GLOPPEN KOMMUNE 2017-2025

– Handlingsdel 2017-2020



Godkjent av rådmann si leiargruppe februar 2018

1 MÅLOMRÅDE 1: GENERELL BUSTADUTVIKLING

Gloppen har gjennom dei siste tre åra hatt ein svak men gledeleg vekst i folketalet, men p.g.a. den demografiske utviklinga i åra som kjem, er det **viktig at kommunen tek ei meir aktiv rolle som samfunnsutviklar** for å tiltrekke oss nye innbyggjarar. Både i næringslivet og i kommunen er det behov for å rekruttere nye arbeidstakarar. Nye befolkningsgrupper, nye livsstilar og endra bustadpreferansar må vektleggast for at kommunen skal vere **ein attraktiv bu-kommune**. Frå studie veit vi at bumiljø betyr mykje i forhold til kvar folk vel å bu.

Gloppen kommune skal vere proaktiv for i større grad å skape variasjon i bustadmarknaden. Ulike leigebustader og bufellesskap kan vere gode løysingar for mange. Små bustader kan ha felles gjesterom og opphaldsrom med plass til besøk og arrangement. Uteområda må invitere til samhald og fellesskap. Mangelen på uformelle møteplassar er ved fleire høve trokke fram som viktig for innbyggjarane våre i alle aldersgrupper. Kommunen må gå føre for at slike prosjekt vert utvikla, i godt samarbeid med utbyggjarar. **Mens utbyggjarar primært har eit bedriftsøkonomisk perspektiv på bustadutviklinga, skal kommunen ha eit samfunnsutviklingsperspektiv**. Ein tydeleg og heilskapleg bustadpolitikk og ein tettare dialog med utbyggjarane, kan bidra til å styrke samfunnsutviklinga og skape gode og trygge rammer for private utbyggjarar.

Stikkord: Tome hus, høve til å velje anna type bustad/ bustadsirkulasjon gjennom ulike fasar av livet, regulerte tomter som ikkje vert teke i bruk, byggefrist.

Viktige målgrupper: Unge vaksne/ småbarnsfamiliar, livsstiltilflyttarar, flyktningar som ønskjer å verte buande, arbeidsinnvandrarar, eldre som ønskjer ein enklare og meir sentral bustad.

Handlingsdel for målområde 1 – Generell bustadutvikling

STRATEGI	TILTAK	HOVUD-ANSVAR	2017	2018	2019	2020
1. Kjøpe oss inn i nye bustad-prosjekt i sentrum av Sandane, Breim og Hyen, utifrå kommunen sitt behov.	1.1 Nytt bustadprosjekt på Firda Billag-tomta i Hyen. 6-8 bustader. Om nødvendig kjøpe oss inn med 2-3 bustader.	Rådmann og teknisk sjef		X		
	1.2 Ta ei aktiv rolle i eksisterande og nye bustadprosjekt i Sandane sentrum			X	X	X
	1.3 Ta ei aktiv rolle i eksisterande og nye bustadprosjekt i Breim			X		
2. Jobbe strategisk med å redusere talet på tomme bustader i sentra/ sentrumsnære område	2.1 Registrering av tome hus	Plan og utgreiing		X		
	2.2 Utgreie buplikt	Leiar plan& byggesak/ jurist		X		
	2.3 Dialog med huseigarar	Plan og utgreiing		X	X	
	2.4 Skaffe oss erfaring frå andre kommunar (Bulyst)	Plan og utgreiing		X		
3. Legge til rette for «prøvebuing» gjennom å stimulere til å auke tal utleige - /gjennomgangsbustader	3.1 Auke talet på kommunale bustader/ bustader med kommunal tildelingsrett, som vil redusere presset på den private leigemarknaden	Bustadkonsulent/ Nærings sjef		X	X	X
	Evaluere Hamarøymodellen (12. mars)	Bustadsosial styringsgruppe		X		

Handlingsdel for målområde 1 – Generell bustadutvikling (forts.)

STRATEGI	TILTAK	HOVUD-ANSVAR	2017	2018	2019	2020
4.I samband med eigarskaps-meldinga bør det vurderast korleis bustad- og tomtepolitikken skal organiserast, her under vurdere eit eige tomteselskap.	4.1 Gjennomgang av stillingar og arbeidsoppgåver knytt til bustadutvikling	Org.sjef – leiar stab&støtte		X		
	4.2 Gjennomføre ei analyse av korleis ein kan organisere bustad- og tomtepolitikken i Gloppen for å oppnå betre resultat	Rådmann		X		
5. Betre kjennskap til unge sine behov på bustad-marknaden	5.1 Gjennomføre ein brukarundersøking blant unge vaksne/ småbarnsfamiliar	Næringsjef / plan og utgreiing		X		
6. Lage gode bumiljø	6.1 Kommunen skal ta ein meir aktiv rolle overfor utbyggerar, og ved det sikre gode bumiljø og ei god samfunnsutvikling	Plan og byggesak	X	X	X	X
7. Aktiv strategi for utvikling av gang- og sykkelveggar	7.1 Lage ein sykkelstrategi , der ein ser på samanhengen mellom skular og bustadområder, med mål om ein meir samanhengande gang- og sykkelvegnett. (Kome i posisjon for å søke tilskot)	Plan og utgreiing	X	X		

2 MÅLOMRÅDE 2: BUSTADFELTPOLITIKK

Handlingsdel for målområde 2 - Bustadfeltpolitikk

STRATEGI	TILTAK	HOVUD-ANSVAR	TAL TOMTER	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ta i bruk regulerte tomter i Sandane-området	Byggetrinn 2 i Valborgkleiva	Teknisk sjef	24	X					
	Forhandle med grunneigarar på Øyrane , eventuelt starte oreigningsprosess etter at revidert plan er vedteken	Teknisk sjef	18		X X				
	Forhandle med grunneigarar i Åsen , eventuelt starte oreigningsprosess.	Teknisk sjef	8			X	X		
	Bygge ut området	Teknisk sjef						X	
	Forhandle med grunneigarar innafor planområde Vonheim-Storebrua , eventuelt starte oreigningsprosess.	Teknisk sjef	12 + 2 område for tett utbygging				X		X
	Bygge ut området	Teknisk sjef							X
Utvide Valborgkleiva	Starte planarbeid for Øvre Valborgkleiva	Teknisk sjef				X			
Avklare bustad-område på Nordstranda	Slutføre forhandlingar med aktuelle grunneigarar	Teknisk sjef		X	X				
	Starte planarbeidet	Teknisk sjef		X					
	Forhandle med grunneigarar på Vereide, eventuelt starte oreigningsprosess.	Teknisk sjef	5		X				

Handlingsdel for målområde 2 – Bustadfeltpolitikk (forts.)

STRATEGI	TILTAK	HOVUD-ANSVAR	TAL TOMTER	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ta i bruk regulerte tomter i Breim	Slutføre utbygging av Reed bustadfelt	Teknisk sjef	15	X					
	Vurdere om nokre av tomtene på Reed bør endrast til konsentrert utbygging.	Plan og byggesak		X	X				
	Forhandle med grunneigarar i Byrkjelo Aust, eventuelt starte oreigningsprosess.	Teknisk sjef	23 + 1 område for tett utbygging			X			
	Bygge ut området	Teknisk sjef						X	
Nytt bustad-areal i Hyen og på Byrkjelo	Regulere område som blir sett av i kommuneplanen til bustadformål på Holme i Hyen og på Byrkjelo i økonomi-planperioden.	Plan og byggesak (i arealdelen)				X			
Ta i bruk regulerte bustadtomter i Hyen	Løyse inn grunn og bygge ut regulert bustadfelt i Åsen	Teknisk sjef	8					X	
Regulere bustadfelt på Solheim	Starte planarbeid for bustadområde på Solheim som er avsett i kommuneplanen	Private				X			
Aktiv marknadsføring av kommunale bustadtomter	Synleggjere verdiane og kvalitetane vi har i alle bustadområda våre, gjennom ein meir profesjonell marknadsføring på kommunen si nettside (meir bilete).	Næringsssjef		X	X	X	X	X	X

Retningslinjer for lokalisering av bustadfelt ved revisjon av arealdelen av kommuneplanen

- Nye kommunale bustadfelt bør lokaliserast i **nærleiken av barnehage og/eller skule** for å legge til rette for at fleire barn og unge kan gå /sykle til barnehage/skule.
- Det skal tilstrebast at **nye kommunale bustader og utbyggingsområde vert lokalisert slik at det samla transportbehovet vert avgrensa og bilbruken vert redusert.**
- Behov for etablering av **gang- og sykkelveggar skal vere ein del av vurderinga** av ulike område.
- Ved etablering av nye kommunale bustadfelt skal det **leggast til rette for eit godt kollektivtilbod.**
- Ved etablering av nye kommunale bustadfelt, skal det leggast til rette for ei variert utbygging, med både einebustadar og fortetting.
- Kommunen er positiv til at det blir etablert **mindre bustadfelt** også **utanfor område som oppfyller kriteria** i dei første kulepunkta, men meiner slike prosjekt i hovudsak **må drivast fram av private interesser.**
- I område med liten etterspurnad kan frådelling av enkelttomter som dispensasjon frå kommuneplanen vere eit godt alternativ til bustadfelt.

3 MÅLOMRÅDE 3: BOLIGSOSIALE FORHOLD

Handlingsdel for målområde 3 – Bustadsosiale forhold

TILTAK NR.	STRATEGI / TILTAK	HOVUD-ANSVAR	2017	2018	2019	2020
	Auke talet på innbyggjarar som er i stand til å eige bustaden sin					
3.1	Orienterer innbyggjarar med varig lav inntekt og vanskelegstilte på bustadmarknaden om Husbanken sine nye reglar for tildeling av startlån, og forlenga nedbetalingstid	Bustad-konsulent	X	X	X	X
3.2	Auke kommunen sitt låneopptak av Startlån	Rådmann/ POL.		10 mill	15 mill	15 mill
	Betre standard på innleigde private utleigebustader					
3.3	Orienterer innbyggjarane om radonmåling og krav til dokumentasjon ved utleige, og ventilasjon, fukt og råte	Bustad-konsulent	X	X	X	X
	Etablere butilbod til spesielt vanskelegstilte					
3.4	1 akuttbustad (husleige NAV) etablert på kommunal tomt BS – S foreslår å leige hotellrom/ hytte campingplass i staden for å ha ein bustad ståande tom.	Leiar NAV		X	X	X
3.5	Bygge/kjøpe 1-2 bustader som tåler «hardbruk», tilpassa brukarar med manglande buevne. «Småhus» som raskt kan førast opp. Finne plassering og sette av areal	Bustad-konsulent Teknisk sjef	X	X X		
	Fornye den kommunale bustadmassen og utvide bustadtilbodet til vanskelegstilte					
3.6	Etablere nye kommunale bustader for vanskelegstilte på ny kommunal tomt på Austrheim. F.eks. 4-manns-bustad (Nordstranda skulekrins) Valborgkleiva (På to ledige tomter nederst i feltet)	-Bustad-konsulent/ eigedomssjef -Fjellestad-stiftinga	X	X X	X X	

Handlingsdel for målområde 3 – Bustadsosiale forhold (forts.)

TILTAK NR.	STRATEGI / TILTAK	HOVUD-ANSVAR	2017	2018	2019	2020
3.7	Sette av eit årleg beløp i økonomiplanen til kjøp/bygging av nyare bustader i tråd med våre behov	Rådmann		X	X	X
3.8	Fase ut eldre bustader av dårleg kvalitet, og prosjektere nye kommunale bustader med tilskot frå Husbanken	Eigedoms-sjef	X	X	X	X
	Busette ungdom/ unge vaksne som er vanskelegstilte på bustadmarknaden					
3.9	Slutføring og innflytting i Myklebust-tunet (6 to-romsbustader)	H.og oms.sjef	X			
3.10	Ombygging av dagsenteret 3-4 hybelhusvære	Eigedoms-sjef	X Okt.	X		
	Oppgradering av samlokaliserte bustader som er spesielt tilrettlagt for menneske med nedsett funksjonsevne og med behov for bistand heile døgnet					
3.11	Etablere eit nytt bufellesskap for mindreårige flyktningar og rive Anekset	Oppvekst-sjef -vurdere utfasing		X		
3.12	Busette eldre med behov for samlokalisert bustad og auke talet på bustader med heildøgns pleie og omsorg	H.og oms.sjef	X	X	X	X
3.13	Nytt omsorgsbygg – tilbygg til Gloppen omsorgssenter	Eigedomssjef i samarb.m/ prosjektgr.			X	X
3.14	Kjøp av omsorgsbustader i sentrum av Sandane, Breim og Hyen, ved hjelp av tilskot frå Husbanken	Helse og omsorgssjef/ rådmann	X	X	X	X

4 MÅLOMRÅDE 4: ORGANISERING, SAMARBEID OG BOLIGFORVALTNING

Bustadsosial styringsgruppe har gjort ei førebels evaluering av dei organisatoriske endringane som har vore gjort etter at gjeldande «Bustadsosial handlingsplan» vart utarbeidd. Arbeidet med å samle ulike bustadrelaterte oppgåver i og rundt ei ny stilling som bustadkonsulent, har heilt klart ført til betre kvalitet, oversikt og heilskap i arbeidet. Dette gjeld særskilt oppfølging av vanskelegstilte, oversikt over bustadressursane vi forvaltar og dialog med Husbanken. Endringar rundt saksbehandling og tildeling av kommunale og private framleigebustader, har og gitt auka kvalitet og betre samarbeid mellom ulike einingar.

Bustadforvaltninga ligg under eigeomsavdelinga mens bustadkonsulent med ansvar for kontraktar og oppfølging av leigetakarane ligg under servicetorget. Det skaper av og til nokre uavklarte ansvarsforhold som det må jobbast vidare med. Roller og ansvar bør definerast betre.

Gloppen kommune har hatt god erfaring med oppretting av ei eigeomsavdeling, som har hovudansvaret for alt som gjeld kommunal bygningsmasse. Når det gjeld grunneigedom er ansvarsforholda meir uklare, og spørsmål om kjøp, sal og anna forvaltning av kommunal grunn blir handtert av ulike avdelingar og personar, og med noko uklare mandat. Ansvaret for forvaltninga av kommunale bustadfelt og anna kommunal grunneigedom kan med fordel gjerast meir tydeleg enn i dag.

Samarbeidet kring busetting av flyktingar er også utfordrande, fordi mottak og integrering ligg under Nav Gloppen mens kontraktane og teknisk opplæring ligg under bustadkonsulenten. Mange saker blir handtert gjennom «Inntaksnemnda for kommunale bustader» som har møte kvar tredje veke. Men fysisk avstand og ulike sakshandsamingssystem er utfordrande.

HANDLINGSDDEL FOR MÅLOMRÅDE 4 – ORGANISERING, SAMARBEID OG BUSTADFORVALTNING (forts.)

TILTAK NR.	STRATEGI / TILTAK	HOVUD-ANSVAR	2017	2018	2019	2020
4.1	Fortløpande vurdere om valde organisasjonsløyningar og samarbeidsmodellar fungere godt nok og er føremålstenlege.	Rådmann	X	X	X	X
4.2	Etablere ei strategisk bustadgruppe som får ansvar for ei langsiktig planlegging knytt til utvikling og fornying av den kommunale bustadmassa. <ul style="list-style-type: none"> • Gruppa kan bestå av einingsleiar for eigedomsavdelinga, bustadkonsulent, helse- og omsorgsleiar og teknisk sjef. • Det må settast av ressursar for å leie denne gruppa, for å følge opp bustadprosjekt og sørge for framdrift og resultat. 	Bustad-sosial styrings-gruppe - Suplert m/ teknisk sjef/ næringssjef		X		
4.3	Styrke samarbeidet kring busetting og integrering av flyktningar <ul style="list-style-type: none"> • Sjå nærare på korleis utvikle ei betre samhandling mellom bustadkonsulent, eigedomsavdeling og NAV. 	Bustad-sosial styrings-gruppe		x	x	x
4.4	Betre arbeidet med å marknadsføre ledige tomter og utbyggingsområde i kommunen , og det må tydeleggjerast for aktuelle tomtekjøparar og utbyggarar kven som gjer kva.	Nærings-sjef	X	X	X	X
4.5	Sidan tilflytting er ei hovudsatsing for Gloppen kommune, skal rådmannen i kvar årsmelding gjere greie for kva tiltak som er gjort på bustadområdet siste året for å legge til rette for denne hovudsatsinga.	Rådmann	X	X	X	X

GJENNOMFØRING OG RULLERING AV PLANEN

Forslag til presisering:

Bustadpolitisk handlingsplan gjelder for perioden 2017 – 2025. Tiltaksdelen rullerast kvart år i samband med budsjetthandsaminga, og planen i sin heilskap rullerast ved behov, minimum kvart 4. år.

Fagansvarleg plan og utgreiing har ansvar for å samle og oppdatere einingane sine vurderingar av bustadbehovet i forkant av budsjetthandsaminga. For øvrig går det fram av handlingsdelen kven som har ansvar for å sette i verk dei ulike tiltaka og følgje dei opp.