



Boligpolitisk plan for Rissa 2016-2019

Dokument C - STRATEGIER

09.02.2017

Rissa kommunestyre vedtok disse boligpolitiske strategier i møte 09.02.2017. Strategiene beskriver fremtidens attraktive bo-områder og boligfremskaffelse, boligsituasjon for vanskeligstilte, samt organisering og samarbeid. Strategiene bygger på Kommuneplanens samfunnsdel, Boligpolitisk projektskisse, boligpolitiske fakta og visjon. Hensikten er å tilrettelegge for at innbyggerne får en tidsriktig, og kanskje gunstig, boligpolitikk.

Innhold

FØRINGER.....	2
BOLIGPOLITISKE STRATEGIER	3
A. Generell utvikling.....	3
B. Boligsituasjonen for sårbare grupper.....	5
C. Organisering og samarbeid.....	6
OPPSUMMERING	7

Inspirasjon er hentet fra NOU 2011: 5, Stortingsmelding 17 «Byggje – bu – leve», prosjektrapport «Ut av fattigdomsfella» fra Melhus kommune, «Boligpolitisk handlingsplan 2014-2017» for Bodø kommune, «Boligsosial handlingsplan 2010-2014 i Rissa, samt Husbankens konferanser.

FØRINGER

Kommuneplanens samfunnsdel, som ble vedtatt av kommunestyret høsten 2014, er en plan for lokalsamfunnet. Den berører alle samfunnsområder og innbyggere, inklusive det boligpolitiske feltet. Her gjengis det boligpolitiske målet med strategier og tiltak.

Mål

Bosettingsstrukturen skal bestå av attraktive boligfelt og varierte boligtyper. Det blir fortetting i sentrum og mulighet for større tomter i grendene.

Strategiene for å nå det boligpolitiske målet

Kommunen utvikler botilbud i samarbeid med private utbyggere og sørger for rask saksbehandling.

Differensiert arealforvaltning brukes i overenstemmelse med stedlig tetthet, arealpress og jordkvalitet. Ved forslag om bruk av dyrka mark, til nye boligfelt og næringsareal eller utvidelse av gamle, blir det en grundig politisk vurdering før iverksetting.

Tiltak fra «Botilbud i sentrum og bygdene»

1. Nye boligfelt legges i hovedsak der det er infrastruktur og offentlig kommunikasjon.
2. Planlegge for reduserte transportbehov.
3. Etablere flere eide og leide leiligheter, særskilt for unge etablerere og personer i vanskelige livssituasjoner.
4. Tilpasse nye bolighus til stedet mht. arkitektur, dimensjon, takform, materialvalg og farge.
5. Planlegge felles uteområder som kan opparbeides med beplantning, møblering og belysning.
6. Skille ut hensiktsmessige mindre småbruk i grendene.
7. Kommunen skal tilrettelegge for attraktive fritidsområder i hele kommunen, og ha en positiv holdning til etablering av fritidsbebyggelse i egnede områder.
8. På kommunens hjemmeside bør det være en oversikt over tilgjengelige boligtomter.
9. Stimulere til vedlikehold av gamle bygg, gjerne med ny bruk.
10. Benytte mulighetsrommet for å utvikle botilbud.

Tiltak fra «Befolkningsfakta og vekst»

11. Tilrettelegge for attraktive boligfelt og varierte boligtyper.
12. Ha nøkkelklare leiligheter og byggeklare tomter.
13. Utvikle strategi for bosetting av arbeidsinnvandrere og folk som pendler til kommunen.
14. Informere og oppfordre innbyggere til kunnskapsbaserte valg når det gjelder folkehelse, miljø og estetikk.

Tiltak fra «Tjenester i kommunal organisasjon»

15. Gjøre offentlige bygg og steder mer attraktive.
16. Følge opp arbeidet med helsefremmende og forebyggende tiltak.
17. Jobbe for miljøsertifisering i enhetene.
18. Sørge for at estetikk innarbeides i organisasjonen som et sentralt begrep.

Tiltak fra «Sikkerhet og beredskap»

19. Plassere bygninger og anlegg slik at de ikke utsettes for flom, stormflo, ras og skadevind.

Kommuneplanens samfunnsdel viser konturene av Rissas fremtidige boligpolitikk, slik den fremsto i 2014. Utfordringen nå er å se sammenhengen mellom følgende tre elementer:

- Samfunnsdelens mål, strategier og tiltak
- Boligrelaterte fakta
- Visjon for boligfelt og boligtyper (med vektlegging av folkehelse, miljø og estetikk)

Dokumentene gir grunnlaget for å utvikle en helhetlig, tidsriktig og tilgjengelig boligpolitikk.

BOLIGPOLITISKE STRATEGIER

I faktadelen trakk vi følgende konklusjon:

Dagens boligfremskaffelse synes delvis tilstrekkelig for ordinære innbyggere, tilflyttere og vanskeligstilte. Dagens boligpolitiske samarbeid mellom offentlige og private instanser fremstår som delvis hensiktsmessig. Den fremtidige boligpolitiske situasjonen kan endres ved å sette inn tiltak.

Nå forsøker vi å beskrive en boligpolitikk som har:

- **Tilstrekkelig, og kanskje gunstig, boligfremskaffelse for utvalgte innbyggergrupper**
- **Forpliktende og langsiktig offentlig - privat samarbeid for utvikling av fremtidige botilbud**

Utgangspunktet er som tidligere nevnt målet og strategien fra Kommuneplanens samfunnsdel:

Bosettingsstrukturen skal bestå av attraktive boligfelt og varierte boligtyper. Det blir fortetting i sentrum og mulighet for større tomter i grendene.

Kommunen utvikler botilbud i samarbeid med private utbyggere og sørger for rask saksbehandling. Differensiert arealforvaltning brukes i overensstemmelse med stedlig tetthet, arealpress og jordkvalitet. Ved forslag om bruk av dyrka mark, til nye boligfelt og næringsareal eller utvidelse av gamle, blir det en grundig politisk vurdering før iverksetting.

Visjonen «**et hjem til alle**» må understøttes av strategier og tiltak!

A. Generell utvikling

I dagens boligsituasjon synes hele befolkningen noenlunde, men ikke godt, ivaretatt.

Det gjelder eldre som trenger tilrettelagt bolig, voksne med behov for ny eller oppgradert bolig, unge førstegangsetablerere, aleneboere og mennesker i akutte situasjoner.

Det gjelder også innflyttere (som har fått jobb eller prosjektarbeid), personer som flytter tilbake etter utdanning og karriere ute, pendlere og arbeidsinnvandrere (som kanskje vil bosette seg med sin familie).

Fremtidens strategi:

Fremskaffe boliger som vektlegger innbyggeres behov.

Boligsituasjonen kan bedres med følgende tiltak:

Nr	Tiltak	Ansvar	2016	2017	2018	2019
1.	Skape attraktive bo-områder, boligfelt og boligtyper ved bruk av følgende elementer: <ul style="list-style-type: none">• Landlige og bymessige kvaliteter• Blandede boligområder med bolig, næring, handel og service• Bærekraftig utvikling med miljø, mennesker og økonomi• Sosiale møteplasser med trivsel, aktivitet, mestring, trygghet og medvirkning• Gjennomgående gang- og sykkeltraseer• Husbanken med virkemidler, tilvisningsavtale					

	<p style="text-align: center;">og fra leie til eie</p> <p>Sørge for attraktive bo-områder, boligfelt og boligtyper som fremmer folkehelse, miljø og estetikk.</p>					
2.	Opprettholde det totale antall boenheter , med om lag 80-90 årlig, og kanskje styrke det forsiktig.					
3.	Justere boligtypefordelingen slik at det blir mer enn 30 % andel rekkehus og leiligheter i tettstedene. Utvikle både eide og leide enheter.					
4.	<p>Utvikle nye bo-områder og boligfelt med tanke for følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Etterspørsel</u>, men med vekt på Rissa sentrum og Stadsbygd. • <u>Eierform</u> som selveier og borettslag. • <u>Eksisterende stedlig attraktivitet</u> som (a) utsikt, (b) nærhet til sjø/natur, kort avstand til (c) offentlig transport og/eller (d) større arbeidsplass/næringsområde og/eller (e) tettsted. • <u>Stedstilpassede enheter</u>, med mulighet for arkitekttegnede hus, ikke bare ferdighus. • <u>Variert funksjonalitet</u>, ikke bare familier, men også unge og aleneboere. • <u>Etablering av infrastruktur</u> med veg, vann, avløp og bredbånd. • <u>Tidspunkt for byggestart</u>. • Eventuelt <u>forskudd til etablering av infrastruktur</u> på tomter med ønskede kvaliteter/attraktivitet. Forskudd kan graderes. • Eventuelt <u>kommunalt tomtekjøp</u>. • <u>Kombinasjonsfelt</u> med helårsboliger og fritidshus er også interessant. Standard med større tomt, garasje og bygging i henhold til TEK10. 					
5.	Vurdere attraktivitet ved allerede avsatte boligfelt i Kommuneplanens arealdel.					
6.	Omregulere noen hyttefelt til kombinasjonsfelt av fritidsbolig og helårsbolig.					
7.	Lage prosjekt for renovering av eldre og ubebodde boliger. Bidra med oppussings- og finansieringsplan overfor eiere.					
8.	Gi grendene mulighet for utskilling av større tomter , mellom 5-10 mål.					
9.	Åpne for at man kan skille ut inntil 3 boligtomter uten reguleringsplan.					
10.	Positive til å omregulere/omhjemle hytter bygd før 2010 til boligformål.					
11.	Positive til å omhjemle nye hytter til boligformål, hvis teknisk standard er som for bolig.					

12.	Oppmuntre til at hytter og hyttetomter, i tilknytning til annen bebyggelse eller felt, gjerne bygges og etableres med teknisk standard som for bolig.					
-----	---	--	--	--	--	--

Strategi og tiltak støtter opp om visjon «**et hjem til alle**», styrker lokalsamfunnets bo-områder og boligfremskaffelse, samt øker innbyggernes valgmuligheter.

B. Boligsituasjonen for sårbare grupper

Med dagens boligfremskaffelse er vanskeligstilte innbyggere noenlunde, men ikke godt, ivaretatt.

Det vil si personer/familier med lav inntekt, flyktninger, rusmiddelmissbrukere og personer med psykiske lidelser samt bostedsløse. Voksne med funksjonsnedsettelse og utviklingshemming synes fint ivaretatt.

‘Vanskeligstilt’ er person som trenger ekstra tilrettelegging med bo-situasjonen fordi han/hun er uten bolig, står i fare for å miste bolig, bor i uegnet bolig, ikke mestrer boligmarkedet og/eller ikke har tilstrekkelig bo-evne.

Fremtidens strategi:

Tilrettelegge for vanskeligstilte i egen bolig.

Boligtilbudet kan bedres for sårbare grupper med følgende tiltak:

Nr	Tiltak	Ansvar	2016	2017	2018	2019
1.	Opprettholde antallet ordinære kommunale boenheter på omlag 50.					
2.	Sørge for nye ordinære kommunale boenheter når gamle/uhensiktsmessige selges.					
3.	Anskaffe 1-3 nye boenheter med variert funksjonalitet i sentralt beliggende boligfelt, årlig, ved bruk av kommunal tildelingsrett . Kan utgjøre omlag 10% av utbyggingsprosjekt for å øke variasjon og integrering.					
4.	Vedlikeholde ordinære kommunale boenheter før tilstanden blir så dårlig at det ikke lønner seg.					
5.	Justere ordinær kommunal boligtypefordeling mer i retning av enkle rimelige leiligheter i tettstedene.					
6.	Øremerke 1-2 leiligheter som akutte botilbud.					
7.	Lage mandatet for tildeling av ordinære kommunale boliger.					
8.	Styrke tildelingsgruppas helhetlige kompetanse .					
9.	Endre leiekontrakten for ordinære kommunale boliger: <ul style="list-style-type: none"> Akuttleie (1-3 måneder), korttids- (1 – 2 år) og langtidsleie (3 - 4 år). Leietid avhengig av personens evne til å mestre egen livssituasjon. Samtykke med/uten krav om oppfølging. 					
10.	Evaluer praksis med innleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.					

11.	Lage prosjekt «fra leie til eie» for flyktninger og personer/familier med lav inntekt. Forutsetter utsikt til bedring av inntekten ved eget arbeid eller uføretrygd. Tilrettelegge for bruk av Husbankens virkemidler .					
12.	Styrke antallet omsorgsboliger i de neste 20 årene med 2-3 enheter årlig (iht. Framtidas helse- og omsorgsplan). Gjerne ved bruk av offentlig – privat samarbeid.					
13.	Vurdere om prisnivået på omsorgsboliger skal justeres noe ned fra dagens nivå på 9 068 kr for 55 m2 med 2 rom. Dette med særlig tanke for minstepensjonister.					

Strategi og tiltak støtter opp om visjonen «**et hjem til alle**» og gir et kommunalt botilbud med høyere kvalitet.

C. Organisering og samarbeid

Dagens tilrettelegging er delvis hensiktsmessig, men ikke gunstig, for utvikling av fremtidig boligpolitikk. Det omfatter kommunens interne tilrettelegging, og samarbeid med eksterne aktører, om boligfremskaffelse, eierformer, finansiering og boforhold for vanskeligstilte.

Fremtidens strategi:

Organisere bolig-politisk arbeid slik at det fremmer en effektiv, koordinert og resultatorientert forvaltnings- og utviklingskultur. Hvor det er lett å orientere seg om forskningsresultater, økonomiske virkemidler, lokale entreprenører og grunneiere, samt om ulike innbygger-gruppers behov.

Boligpolitikken bedres ved følgende tiltak:

Nr	Tiltak	Ansvar	2016	2017	2018	2019
1.	Styrke hjemmesiden med oppdatert informasjon om boligfelt, både private og kommunale.					
2.	Koordinere markedsføring av boligfelt, både private og kommunale.					
3.	Samle boligrelaterte ressurser i et «kontor» som også har ansvar for inn- og utleie av private og kommunale leiligheter.					
4.	Vurdere opprettelse av et kommunalt boligselskap.					

Strategi og tiltak støtter opp om visjonen «**et hjem til alle**» og tilrettelegger for en målrettet boligpolitikk.

OPPSUMMERING

RISSA KOMMUNES BOLIGPOLITIKK

Visjon: «Et hjem til alle»

