

# Bustadpolitisk temaplan



HEMSEDAL KOMMUNE

2024-2030



*Kjilde: RUM og ERIK Arkitekter*



*Kjilde: Illustrasjon TUN Arkitektur*

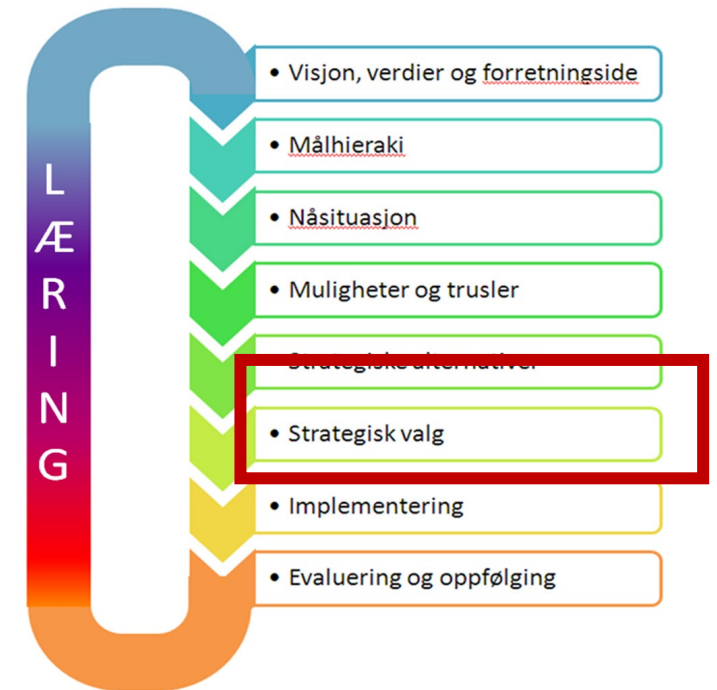


*Kjilde: Alamy*



*Kjilde: Ciaran Cuffe*

Vedteken: XX.02.24  
UTKAST



## Del 1

Berekraftig utvikling

Globale mål: FN sine berekraftsmål

Hemsedal: Kommuneplanen sin Samfunnsdel

Regional plan for areal og transport  
i Buskerud 2018-2035

Side 6-9

## Del 2

Busetjingsmønster: Heilskapelege  
overordna strategiar

Senterstruktur – bustadstruktur

Bustadstruktur og grøn mobilitet

Bustadar i dag og framtidige behov

Side 10-32

## Del 3

Strategiske val

Utvalde målgrupper

Handlingsprogram

Side 33-44



# Innholdsliste

## Bustadpolitisk temaplan

[Innholdsliste](#) 3

[Innleiing](#) 4

[Omgrep](#) 5

### Del 1:

## Berekraftig utvikling

[Globale mål: FN sine berekraftsmål](#) 8

[Kommuneplan Hemsedal](#) 8

[Berekraftig utvikling: Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035](#) 9

### Del 2:

## Busetjingsmønster: Heilskaplege overordna (areal)strategiar

[Prinsipp frå regional areal og transportplan for Buskerud leggst til grunn for arealbruken](#) 12

[Senterstruktur – bustadstruktur – berekraftig by\(gd\) og tettstadutvikling](#) 13

[Bustadstruktur: Tre nivå av tettleik i bustadutviklinga](#) 14

[Bustadstruktur: Ulsåk/Svøo](#) 15

[Bustadstruktur: Tuv](#) 16

[Bustadstruktur: Grender](#) 17

[Bustadstruktur: Trøim](#) 18

[Hovudstruktur for arealutvikling i samanheng med hovudstruktur for grøn mobilitet](#) 23

[Status mobilitet 2023 – Hemsedal eit bilavhengig samfunn](#) 24

## Bustadar i dag og framtidige behov

[Bustadar i dag](#) 26

[Bustadar under regulering eller ferdig regulert](#) 27

[Framtidige behov: Innbyggjartal i dag og prognoser for Hemsedal](#) 28

[Mangfaldig samfunn \(homogen bustadsamansetning\)](#) 30

[Bustadsosiale butilbod](#) 31

[Kva er gap mellom NO-situasjon og ønska situasjon](#) 32

[Swot-analyse \(styrker, svakheter, muligheter, trusler\)](#) 33

### Del 3:

[Strategiar og utvalde målgrupper for planen](#) 35

[Handlingsprogram \(tiltak under strategiane for å nå måla i samfunnsdelen\)](#) 37

## Innleiing

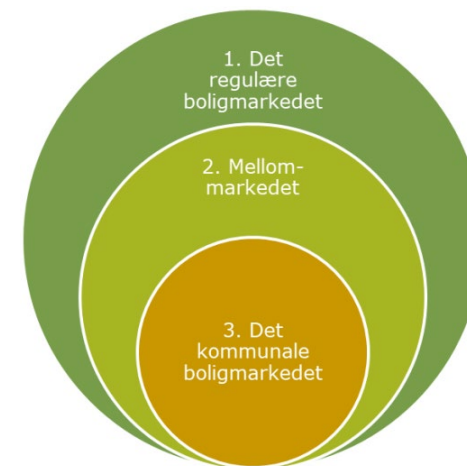
Bustadpolitisk plan for Hemsedal skal vise korleis kommunen ilag med aktørane i bustadmarknaden skal ivareta bustadbehova til menneske i ulike livssituasjonar og legge til rette for by(gd)- og tettstadutvikling i tråd kommuneplanen. Denne utviklinga skal vere både økonomisk, sosialt og miljømessig berekraftig. Areal- og transportplanlegging skal samordnast for å utvikle attraktive (byar og) tettstadar, effektivisere arealbruk og redusere klimagassutslepp. Auka fokus på bukkvalitet og fortetting vil kunne gje positive effektar for klima. God planlegging og bustadløyisingar kan bidra til å skape fellesarenaer, ein kortreist kvardag og ei mangfaldig bebuargruppe. Når det gjeld dei lokale føringane for bustadpolitikken, er det areal- og samfunnsdelen i kommuneplanen som i hovudsak legg føringar for utviklinga. Bustadpolitisk plan er ein temaplan, og må lesast og forståast i samanheng med andre relevante tema- og strategiplanar for kommunen; som tematisk kommunedelplan for friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet og rapporten for Smart-Fjellbygd prosjektet.

Dette er den første bustad politiske planen for Hemsedal kommune. Planen bygger i all hovudsak på eksisterande kunnskap. Det vil sei at det ikkje er laga nye utredningar i forbindelse med planen. Planen har samla, og presenterer strategiar som kommunen har for bustad politikken. Planen byrjar med rammene for samfunnsutviklinga. Vidare i dokumentet presenterast arealstrategiar, nosituasjon, utfordringar og moglegheiter. Til slutt føl eit handlingsprogram for dei bustadpolitiske strategiane.

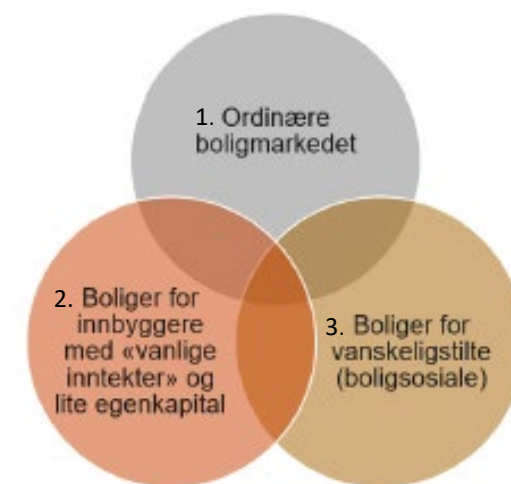
Bustadplanen omfattar kommunen som planmyndigheit, eigedomsforvaltar, tenestetilbydar og samarbeidspartnar. Ved å bruke verkemiddel frå alle desse områda kan kommunens bustadpolitikk få meir gjennomslagskraft. Mange av verkemidla

i bustadpolitikken ligg utanfor kommunens ansvar og myndigheit. Nasjonale utreiingar viser at bustadpolitikken er fragmentert på ulike kommunale etatar, kommunale selskap og offentlege og private aktørar. God organisering og ansvarsplassering i kommunen og samarbeid på tvers av sektorar vil derfor vere sentralt. Generelt vil det vere samarbeidet på tvers i kommunen, samarbeidet mellom kommunen med andre offentlege og private aktørar, og nødvendige prioriteringar i økonomiplanen, som vil ha stor betydning for å løyse bustadutfordringane. Kommunen må velje verkemiddel, organisering og samarbeid som svarar på utfordringane.

Den bustad politiske planen tar for seg målgrupper i den regulære bustadmarknaden, det kommunale boligmarkedet og ei tredje gruppe som befinn seg mellom desse to marknadane. Hemsedal opplev vekst i folketal. Veksten er avhengig av innvandring, og det er særleg «nye hemsedøler» som befinn seg i gruppe 2. I veksten ligg også ein auke i tal eldre innbyggjarar. Regjeringa la fram ny eldrereform sommaren 2023. Reforma har ei rekke tiltak, der eit er «Program for et aldersvennlig Norge»; som skal skape fleire sosiale møteplassar, aldersvennleg transport, aldersvennleg frivilligheit og planlegging for ein betre alderdom. Bustadpolitikk er eit komplekst og omfattande felt. Kommunen sine verkemidlar er spreidd på ulike tenesteområde. Kommunen må auke kunnskapen om kva verkemiddel dei kan bruke, å mobilisere for å utvikle kommunen i same retning ilag med dei andre aktørane i bustadmarknaden. Det legg føringar for denne første bustad politiske planen sine strategiar og tiltak. Det er viktig at planen og politikken vår er heilskapeleg- det må vere samanheng mellom eit ønske om bustadstrukturar som gjev gode bukkvalitetar, rasjonell drift av tenester og planlegging!



Kilde: Husbanken



Kilde: Asplan Viak/KS/FoU

## Omgrep

**Mellommarknaden:** Nokon hushaldningar har etableringsutfordringar utan at dei er langvarig vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det er personar som har tilstrekkeleg økonomi til å leige bustad, men som manglar inntekt for å kjøpe. Førstegangsetablerarar og personar med låg inntekt, men som kan betene sine bu og levekostnader, er typiske eksempel på husstandar i målgruppa. Bustadsforskrifta sitt krav om blant anna maksimal gjeldsgrad på 5 gangar brutto årsinntekt og eigenkapitalkrav på 15 % kan vere vanskeleg å møte, spesielt for førstegangskjøparar utan moglegheit til økonomisk hjelp/lånegaranti frå for eksempel familie. Innbyggjarane i mellommarknaden beveger seg mellom den regulære bustadmarknaden (1) og det kommunalt disponerte bustadmarknaden (3): Ved låge prisar, ein variert bustadmarknad og riktig bistand, vil fleire vere i den regulære bustadmarknaden. Ved høge bustadprisar, einsarta bustadmasse og bistand som ikkje treff, vil fleire søke til den kommunalt disponerte bustadmarknaden. Ein barnefamilie som kun har råd til å kjøpe ei lita to-roms, vil fortsatt ha etableringsutfordringar.

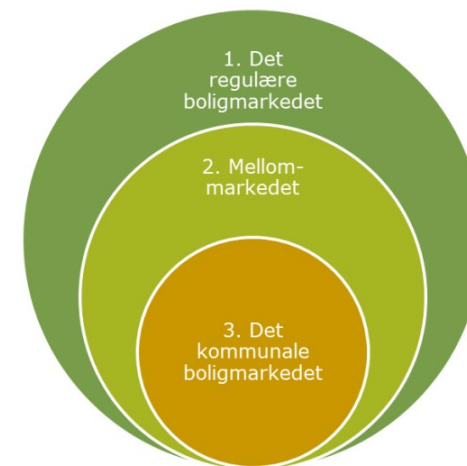
**Vanskelegstilte på bustadmarknaden:** Omgrepet brukast om personar eller familiar som ikkje har moglegheit til å skaffe seg/eller oppretthalde eit tilfredsstillande buforhald på eiga hand. Årsakene er samansette: Låg- og/eller ustabil inntekt, høg gjeldsbelastning, helseutfordringar, eller sosial åtferd som gjer det vanskeleg å kome inn på eige-marknaden, eller finne eigna leigebustad på eigenhand.

**Sosialt berekraftig bustadplanlegging:** Sosialt berekraftige lokalsamfunn er samfunn prega av tillit, tryggleik, tilhørighet, like

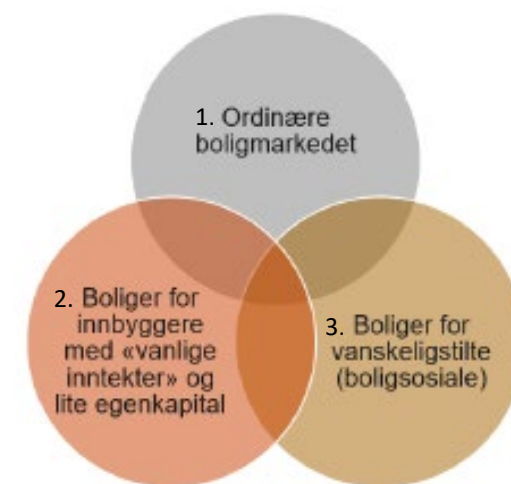
moglegheiter og tilgang til godar som arbeid, utdanning og gode nærmiljø. Ei sosialt berekraftig bustadplanlegging tilrettelegg blant anna for at alle, her under eldre, unge i etableringsfasen og lavinntektsfamiliar, skal ha moglegheit til å skaffe seg ein trygg og god bustad, sjølv i *pressområde*. I eit slikt område skal innbyggjarane ha moglegheit til å bli buande, sjølv ved endra livssituasjon og alle skal ha like sjanar til eit stabilt og helse- fremjande liv. Sosial berekraft skal vere eit premiss for bustadbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk berekraft (Kommunal og moderniseringsdep, 2020).

**Tilvisingsavtalar:** Tilvisingsavtalane legg opp til eit samarbeid mellom offentlege og private aktørar, og inngåast mellom utleigar og kommunen. Avtalen gjev kommunen ein rett (men ikkje ei plikt) til å tildele leigetakarar til 40 % av leilegheitene i det respektive prosjektet, mens dei resterande leilegheitene leigast ut på det alminnelege leigemarknaden. Utleigar får på si side gunstig finansiering frå Husbanken i form av grunn-lån, som skal gjere prosjektet til ei lønsam investering. Ei forutsetning for at utleigar skal få finansiering frå Husbanken, er at det er inngått og tinglyst ein rettighet på eigendomen om kommunal tilvising til bustadane i minst 20 år. Kommunen står fritt til å nytte sin rett når bustadane ferdigstillast eller ledigstillast. Om kommunen vel å ikkje nytte sin tilvisingsrett, kan utleigar leige ut bustaden på den opne bustadmarknaden iht. fristane i tilvisingsavtala. Tilvisingsavtalane opnar slik sett for stor grad av fleksibilitet for både kommunen og utleigar.

**Uterom:** Med uteområde meinast alt areal mellom husa; offentlege plassar (grøntområde, parkar og torg), gater, dei private (+felles) grøntareala på tomta og ikkje minst samanhengen mellom bygningar og uterom.



Kilde: Husbanken



Kilde: Asplan Viak/KS/FoU

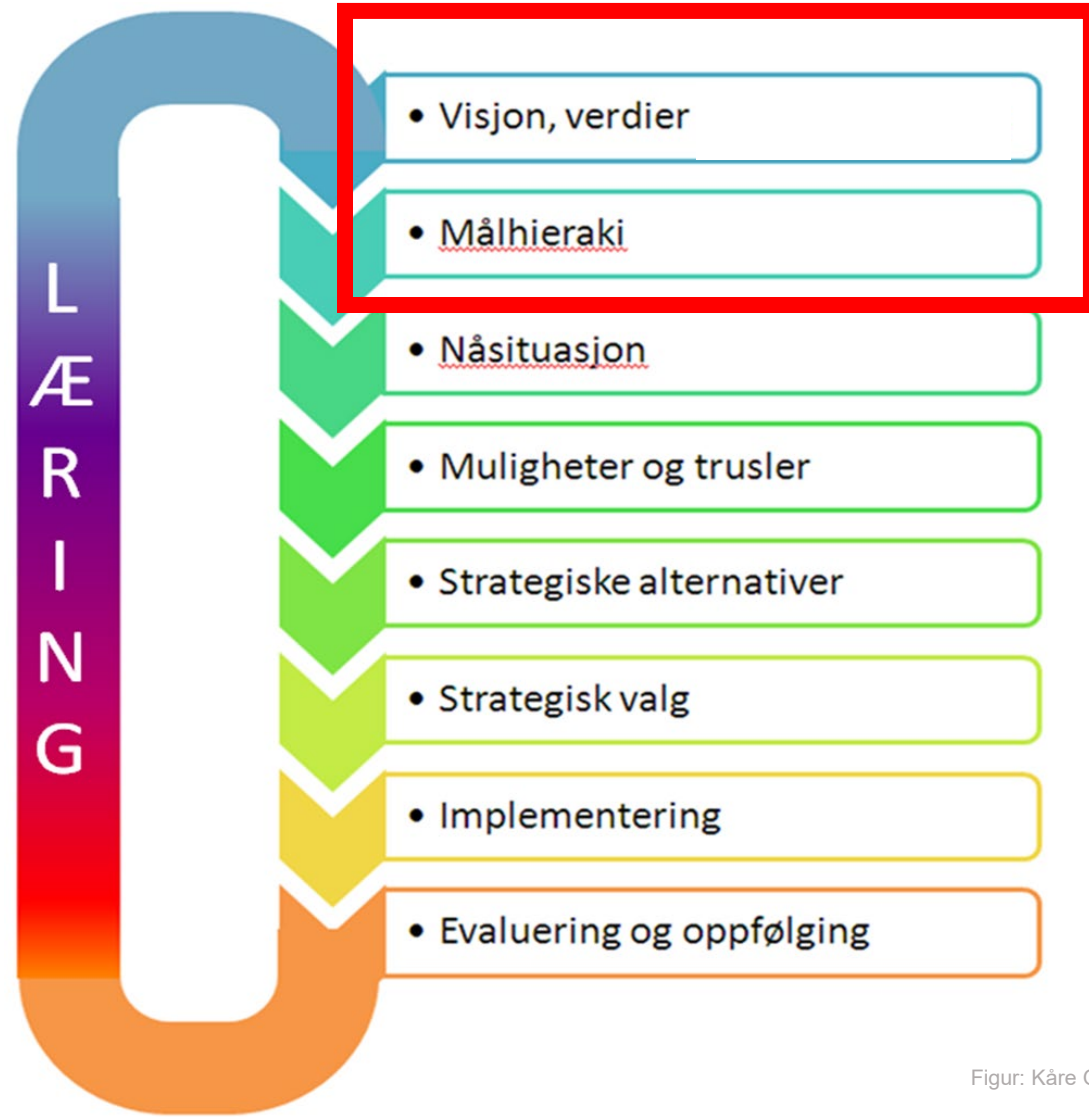
# Del 1

Berekraftig utvikling

Globale mål: FN sine berekraftsmål

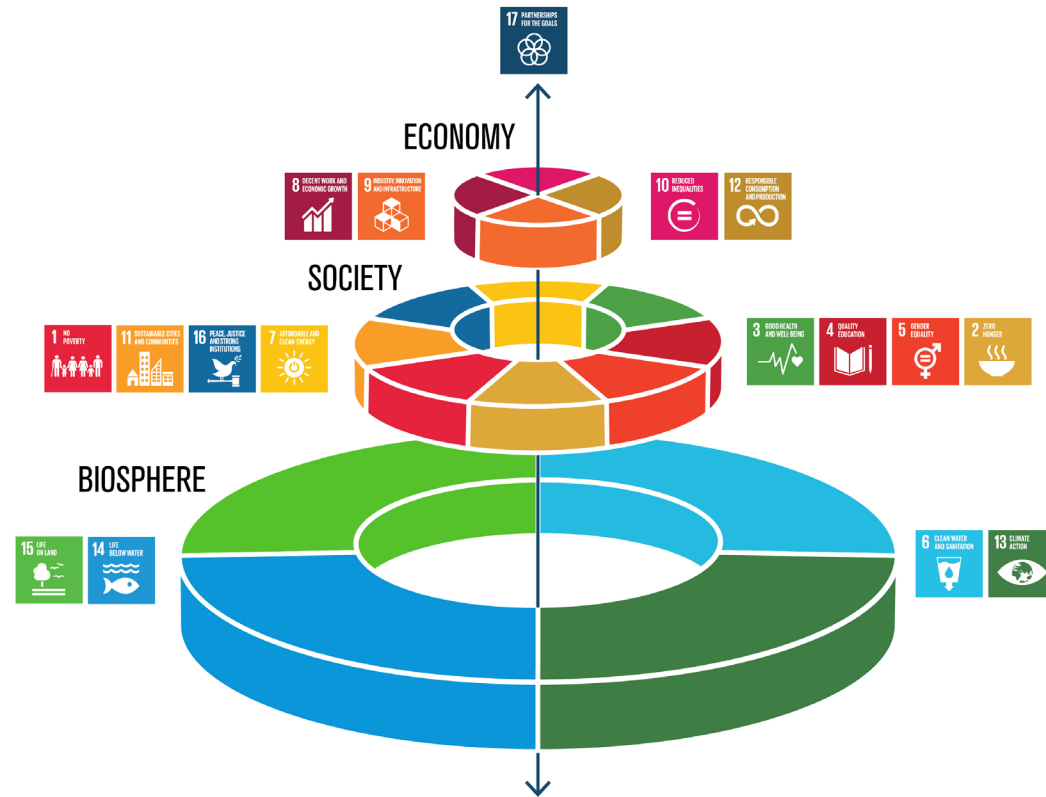
Hemsedal: Kommuneplanen sin Samfunnsdel

Regional plan for areal og transport  
i Buskerud 2018-2035



Figur: Kåre Games, 2009

# Berekraftig utvikling



Graphics by Jerker Lokrantz/Asote

## Globale mål: FN sine bærekraftsmål



### Utvalde og aktuelle mål frå FN's bærekraftsmål

**God helse og livskvalitet:** Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder. **Mindre ulikskap:** Sikre like muligheter og redusere forskjellar i levekår. **Berekraftige byar og lokalsamfunn:** Sikre at alle har tilgang til tilfredsstillande og trygge bustadar og grunnleggjende tenester til en overkommeleg pris. Styrke inkluderande og berekraftig urbanisering og mulighetene for ein deltakande, integrert og berekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning. Sørge for at alle, særleg kvinner og barn, eldre og personar med nedsett funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderande og tilgjengelege grønt-område og offentlege rom. Styrke innsatsen for å verne og sikre verdens kultur- og naturarv. **Samarbeid for å nå måla:** Stimulere til og fremme velfungerande partnerskap i det offentlege, mellom det offentlege og det private og i det sivile samfunn som bygger på partnerskapa sine erfaringar og ressursstrategiar.

## Hemsedal: Kommuneplanen sin Samfunnsdel

### Mål og hovudrammer for temaplanen

Mål og hovudrammer for planen er fastsett gjennom samfunnsdelen til kommunen. Kommuneplanen sin samfunnsdel er det øvste styrande dokumentet for kommunen.

### Utvalde og aktuelle mål frå Kommuneplan

1. Varierte tilbud i alle prisklassar til alle målgrupper
2. At eldre bur heime lengre
3. Inkluderande, levande og mangfaldig lokalsamfunn, utan sosiale skilnader
4. Fortette og samle utbygging basert på kunnskap og heilskapleg arealplanlegging
5. Vitale og attraktive tettstadsentrum
6. Vidareutvikle kulturmiljø som viktige identitets- og opplevingstilbod
7. Utbygging tilrettelagt for sykkel og mjuke trafikkantar
8. Regulere og stimulere til bustadbygging
9. Buplikt som reiskap for fast busetting og tilgang på bustadar
10. «Hytte som mellombels bustad»



*temaplan*





- ❖ Sentrumsnær fortetting og transformasjon før nye arealer tas i bruk.
- ❖ Gode uterom og blågrønn struktur.
- ❖ Lokalisere boliger slik at transportbehovet reduseres.

## Berekraftig utvikling: Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 er eit verktøy for planlegging knytta til attraktivitet i byar og i distrikt, effektiv arealbruk og transport. Hovudmålet til den regionale planen er å skape «eit sterkt og berekraftig Buskerud med byar og tettstadar med gode levekår, reduserte klimagassutslepp og mindre transportbehov».

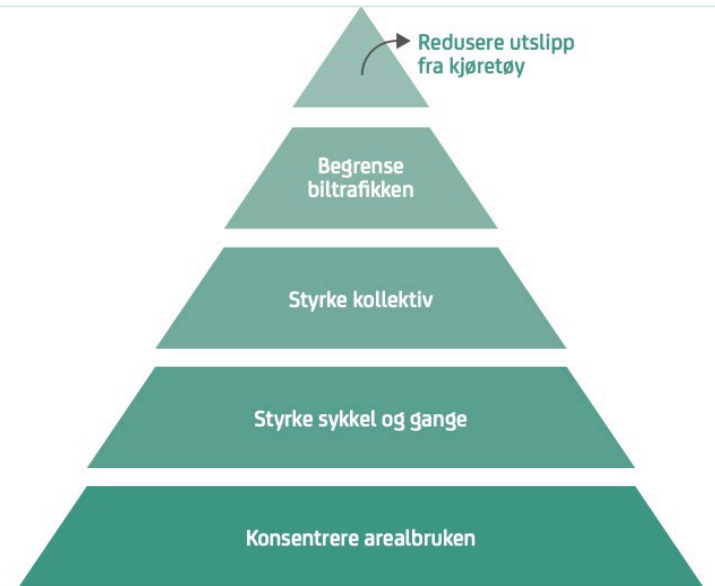
Ei konkret utfordring knytta til arealbruk som blir trekt fram i den regionale planen er at spreidd arealbruk ikkje berre legg beslag på natur, men også svekka attraktiviteten i byar og tettstadar, og skaper store transportbehov.

Eit kompakt sentrumsareal er ikkje berre eit tyngdepunkt i eit område og bruk av mindre areal,

men ei kompakt utvikling skapar også rom og møtestadar som er skjerma frå vær og vind, tryggleik og fellesskap og stimuli som kanskje kan bidra til mindre einsemd i samfunnet.

Statens Vegvesen (figur t.v.) har laga ein transportpyramide som illustrera samspelet mellom dei ulike faktorane i planlegginga. Figuren viser at konsentrert arealbruk reduserer behovet for å bruke bil, og at deretter må alternativa til bil styrkast; sykkel, gange, kollektivtransport.

Det er sjølvstøtt også store forskjellar mellom byar, større tettstadar, og i distrikta, og måla må derfor skreddersyast til dei lokale forholda.



Kilde: Statens Vegvesen

### HOVEDMÅL

Et sterkt og bærekraftig Buskerud med

- byer og tettsteder med gode levekår
- reduserte klimagassutslipp
- mindre transportbehov

### INNSATSOMRÅDER MED DELMÅL

#### By- og stedsutvikling

Attraktive, levende, miljøvennlige og kompakte byer og tettsteder der mennesker trives

#### Arealbruk

Arealbruk som reduserer transportbehovet og styrker byer og tettsteder.

#### Transport

Et trafiksikkert, effektivt og miljøvennlig transportsystem.

I byområdene skal veksten i persontransport tas med gange, sykkel og kollektiv.

#### Arealvern

Areal-, natur- og kulturressurser forvaltet i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

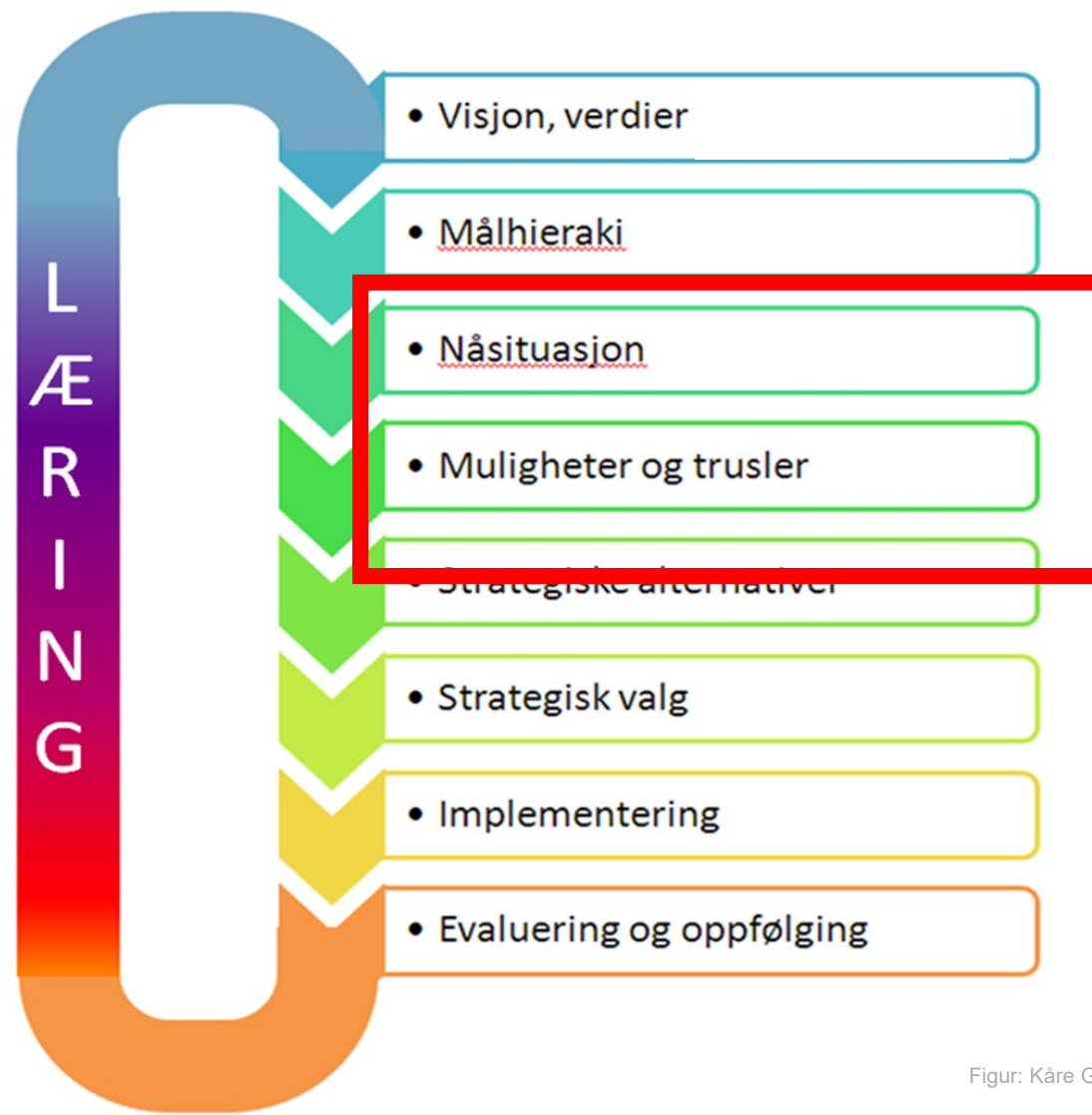
# Del 2

Busetjingsmønster: Heilskaplege overordna strategiar

Senterstruktur – bustadstruktur

Bustadstruktur og grøn mobilitet

Bustadar i dag og framtidige behov



Figur: Kåre Games, 2009

Busetjings-  
mønster:  
Heilskapelege  
overordna  
strategiar



## Prinsipp frå regional areal og transportplan for Buskerud leggst til grunn for arealbruken

- ❖ Å sjå hovudstruktur for arealutvikling i samheng med hovudstruktur for mobilitet
- ❖ Legge hovudstruktur og lokal senterstruktur til grunn for utvikling av attraktive og levande stadar
- ❖ Utvikle byar og tettadar innanfrå og ut, ved legge vekt på fortetting og transformasjon framfor å ta i bruk nye naturområder og dyrka mark
- Verkemidlane som knytast til hovudstrukturen bør tilpassast dei **utfordringar** og **moglegheiter** som den enkelte kommune har.



Kompakte boligtn med gode fellesområder, for et mangfold av typer boliger.

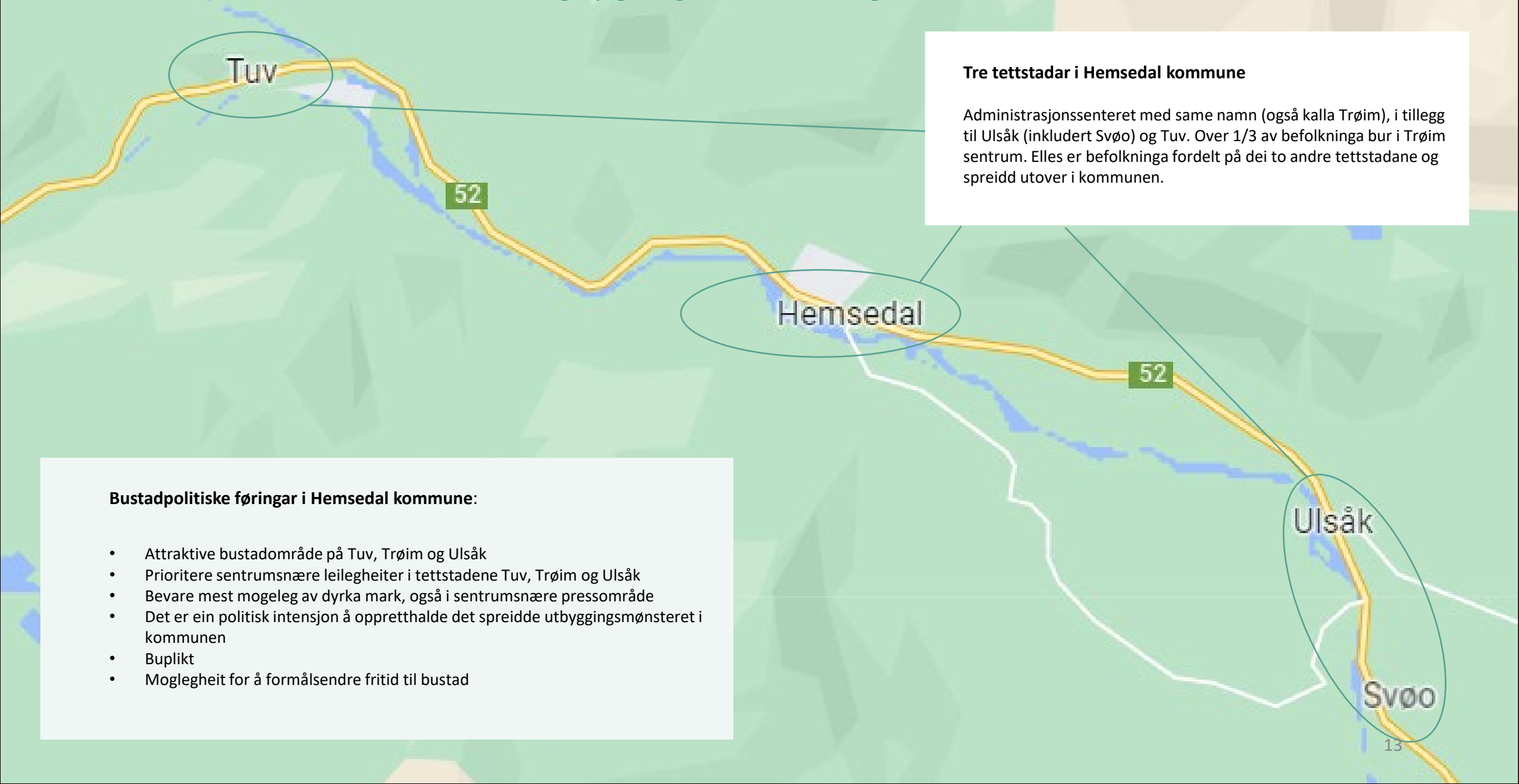
Lisbjerg Bakke, Danmark  
Arkitekt: Vandkunsten



Klynger av boliger som sikrer godt med lys, luft og utsyn, samtidig som man har tilgang på gode og skjermede utearealer.

Sandbakken, Århus, Danmark  
Arkitekt: C.F. Møller

## Senterstruktur – bustadstruktur – berekraftig by(gd) og tettstadutvikling



### Tre tettstadar i Hemsedal kommune

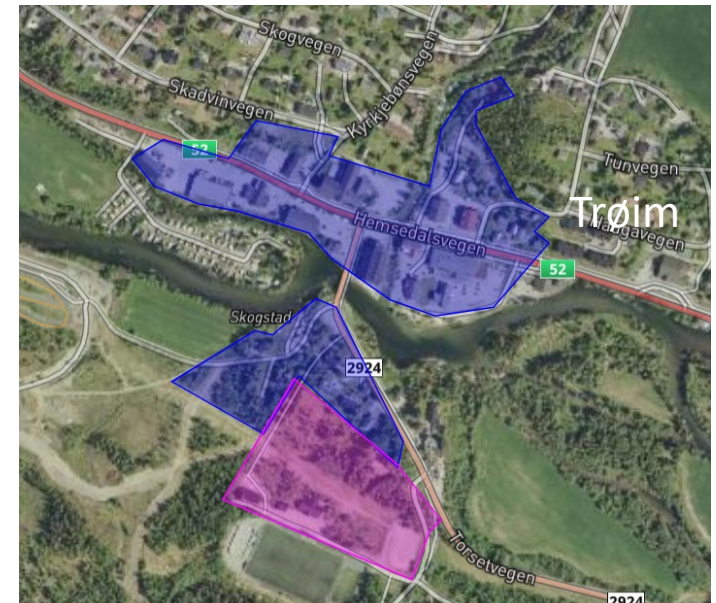
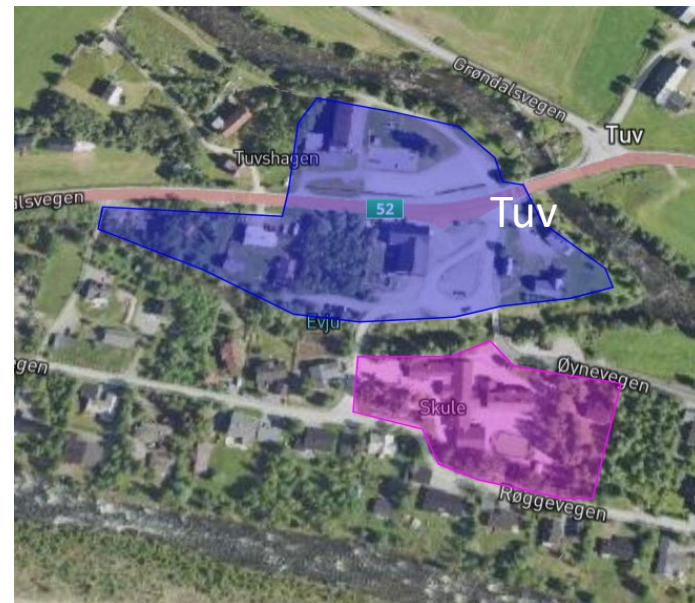
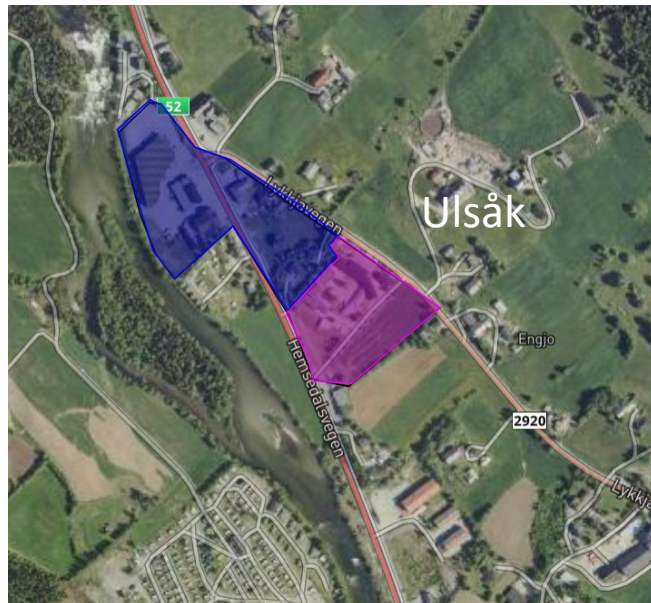
Administrasjonssenteret med same namn (også kalla Trøim), i tillegg til Ulsåk (inkludert Svøo) og Tuv. Over 1/3 av befolkninga bur i Trøim sentrum. Elles er befolkninga fordelt på dei to andre tettstadane og spreidd utover i kommunen.

### Bustadpolitiske føringar i Hemsedal kommune:

- Attraktive bustadområde på Tuv, Trøim og Ulsåk
- Prioritere sentrumsnære leilegheiter i tettstadene Tuv, Trøim og Ulsåk
- Bevare mest mogeleg av dyrka mark, også i sentrumsnære pressområde
- Det er ein politisk intensjon å oppretthalde det spreidde utbyggingsmønsteret i kommunen
- Buplikt
- Moglegheit for å formålsendre fritid til bustad

## Bustadstruktur: Tre nivå av tettleik i bustadutviklinga

Nivå 1: Høg tettleik – bustadar i sentrumskjernen	Trøim – Tuv – Ulsåk (merka blått i illustrasjonar)
Nivå 2: Bustadfelt	Fortetting av eksisterande og utvikling av framtidige
Nivå 3: Spreidd busetjing	I heile kommunen



## Bustadstruktur: Ulsåk/Svøo

**Nivå 1:** Kommuneplanen legg opp til bustadbygging ved dei tre tettstadane, og då spesielt i form av mindre bueiningar og konsentrert bustadbygging. Ut frå denne politikken og praksis oppfattast det som positivt å legge til rette for bustadbygging heilt sentralt på Ulsåk, men at ein ikkje ønskjer spreidd bustadbygging i mindre felt. Illustrasjonen til høgre viser sentrumsområdet (i blått) med moglegheit for fortetting. Området merka lilla er kommunal eigendom, der det i dag er barnehage.

**Nivå 2:** Bustadar ligg i hovudsak i bustadfeltet på Svøo (aust for Ulsåk sentrum). Vidare utvikling av bustadfeltbebyggelse vert forbeholdt eksisterande felt på Svøo.

**Nivå 3:** Det er noko bustad-bebyggelse langs Lykkjavegen og Torsetvegen i samband med gardsbruka på Ulsåk.



Illustrasjonsbilete

## Bustadstruktur: Tuv

**Nivå 1:** Illustrasjonen til høgre viser sjølve sentrumsområdet (i blått), der det finst moglegheit for fortetting og utvikling av bustadar. Tuv Utvikling driv eit prosjekt for utviklinga av sentrum, der dei eig store delar av arealet.

**Nivå 2:** Bustadar ligg i hovudsak på Tuvsøyne. Bustadfeltet på Tuvsøyne er i stor grad utbygd, med omtrent 80 bustadeiningar. Her ligg att nokre få tomter med moglegheit for utbygging, i tillegg til at områdereguleringa opnar opp for deling av eksisterande tomter i visse felt. På kvar tomt til ein bustad er det opna for ei tilleggseining på inntil 80 m<sup>2</sup> BRA. Området merka lilla er kommunal eigendom, der det i dag er barnehage.

**Nivå 3:** Det er noko bustadbebyggelse langs RV52 og i samband med gardsbruka på Tuv.



Illustrasjonsbilete



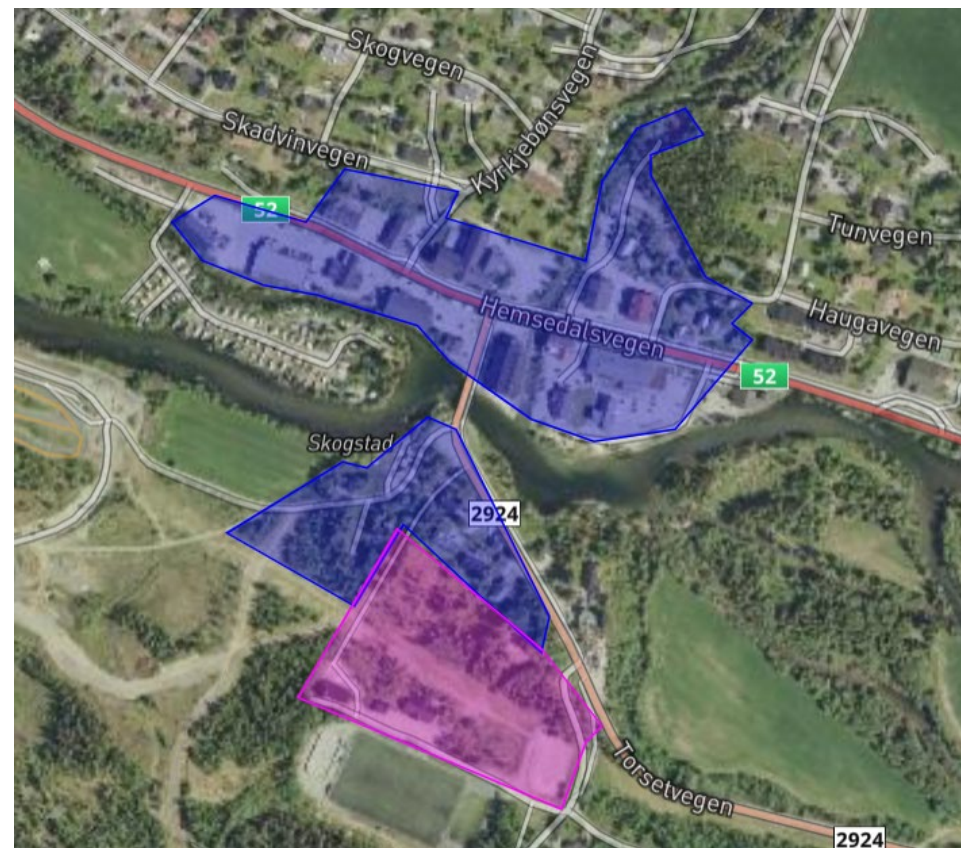
## Bustadstruktur: Grøndalen, Lio, Hjelmen/Harahaug, Ålrust/Eikre, Torset, Velta og Lykkja

**Nivå 3:** I omlandet utanom kommunesenteret og dei to lokalsentra Tuv og Ulsåk/Svøo, finn vi grendene Grøndalen, Lio, Hjelmen/Harahaug, Ålrust/Eikre, Torset, Velta og Lykkja. Det er ein politisk intensjon å oppretthalde det spreidde utbyggingsmønsteret i kommunen.



## Bustadstruktur: Trøim

**Nivå 1:** Tettstaden Trøim er to-delt med kommunale funksjonar samla i aust og næring og butikkar i vest (gamle sentrum). Arealdelen legg opp til ein fullverdig integrasjon mot skianlegget frå Trøim, der løyper ned mot sentrum vil sikre dagens handelstilbod for både turistar og fastbuande, men også legge til rette for å styrke og vidareutvikle dette. Eit område mellom skiheisen og eksisterande sentrum kan dermed bli ein viktig akse for utvikling av nye bustadar. Det er per dags dato lite bustadar i kjernen av Trøim. Illustrasjonen t.h. viser mogleg område for framtidig sentrumskjerne. Strategiar for framtidig sentrumsutvikling i Hemsedal er forankra i stadsutviklingsprosjektet «Smart Fjellbygd Trøym». Prosjektet er eit forprosjekt for revideringa av reguleringsplanen for sentrum. Resultatet frå prosjektet er vedteke i Kommunestyret 22.mars 2023. Rapporten og anbefalingane bygger på ein omfattande medvergingsprosess frå både innbyggjarar, næring, frivillige organisasjonar, ulike grupper og lag og administrasjonen i kommunen. Revidering av sentrumsplanen har planlagt oppstart i løpet av 2023/24.



Illustrasjonsbilete

## Boliger i sentrum

Det settes av plass til boliger i sentrum. Hemsedal består for det meste av eneboliger, men det er etterspørsel etter en større bredde av boligtyper. Leiligheter og flermannsboliger øker variasjonen av boligtyper, og kan fungere i en litt tettere bebyggelse.

### Sone 1

- Leiligheter
- Øvre etasjer i sentrumsbygninger

### Sone 2

- Flermannsboliger i klynger
- Små leilighetsbygg i 2-4 etg.

Det er vanlig å stille krav om uterom per boligenhet ved nye utbygginger. For å sørge for litt høyere tetthet enn vanlig i sentrum, kan man vurdere å senke uteromskrav til boliger i sentrumsformål.

I stedet kan kommunen stille krav om at dette skal kompenseres for gjennom utbyggerbidrag til gode, felles uteareal i sentrum.



## Utviklinga av Trøim bygger på [SMART-fjellbygd rapporten](#)

### Sentrumssoner

Funksjonsblanding

I sentrum legges det til rette for ny bebyggelse, hvor bygningene har flere ulike funksjoner.

#### Sone 1: Sentrumsformål

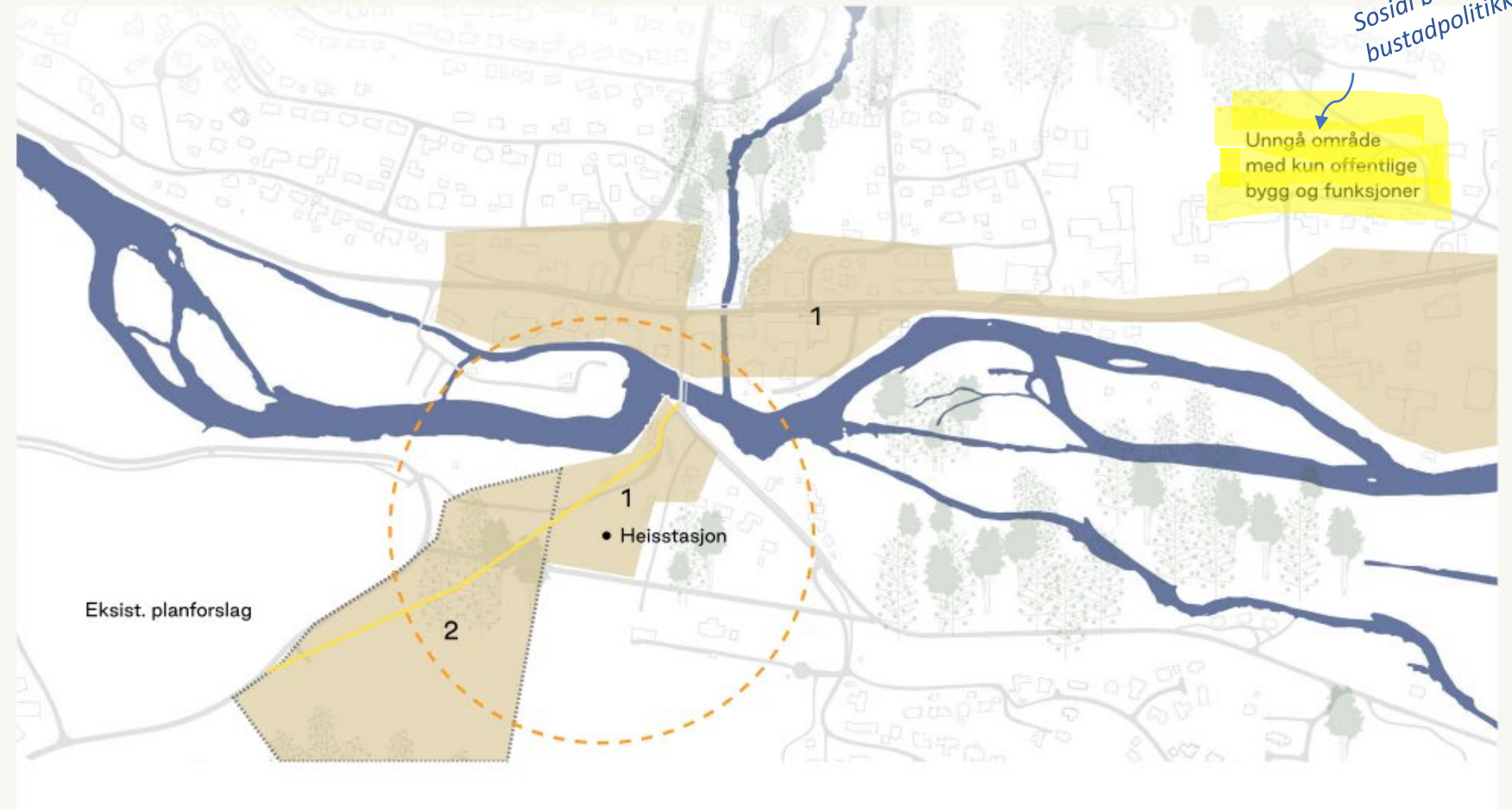
- Miks av ulike sentrumsformål
- Lokaler til næring, kontor, kultur og offentlige tjenester på bakkeplan
  - Kan også tillates i 2. etg
- Boliger i 2-4 etg.

#### I flomsone

- Førsteetasjer som kan flommes over
  - Ikke kjellere
  - Ikke boliger på bakkeplan
  - Utskiftbare materialer ved 200-årsflom
  - Parkeringsarealer eller hevet bakkeplan

#### Sone 2: Turisme med sentrums karakter

- Glidende overgang fra sentrum/ fastboende til natur/ gjestesenger
- Prioritering av boliger og varme senger nærmest sentrum

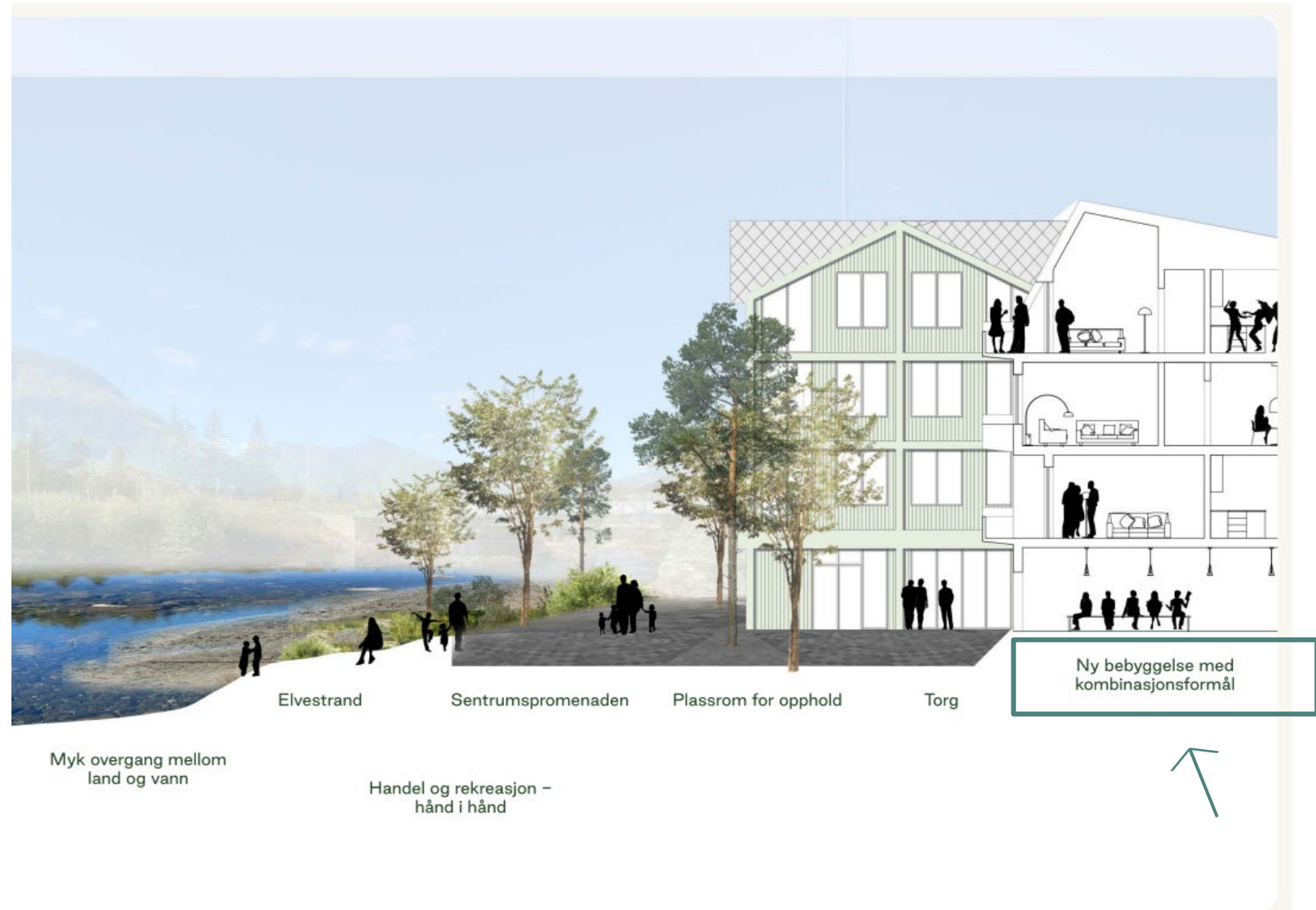


## Utviklinga av Trøim bygger på [SMART-fjellbygd rapporten](#)

Bustad for alle er ein viktig del av den sosiale berekrafta i by- og tettstadsutviklinga. Sosial berekraft vil innebere at også vanskelegstilte, barnefamiljar og andre bustadsøkarar med «vanlege inntekter» sikrast bumoglegheiter i ein klimavenleg by- og tettstadsstruktur, her under moglegheita til å eie egen bustad.

Skal dette vere mogeleg må det planleggast for det i den nære sentrums og tettstadsstrukturen.

*Kilde: «Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør». Asplan Viak/KS/FoU*



### Eldre hemsedøler

Hemsedølene som er litt oppe i årene har vært med på en enorm utvikling fra landbrukskommune til turistdestinasjon. De synes generelt at turismen har gjort mye bra for bygda, men at det har vært få tilbud som har blitt laget for eldre de siste årene.

De henger stort sett på Bygdeheimen eller Frivilligsentralen, og mangler i likhet med ungdommene en møteplass i sentrum. For de som er dårlig til beins er det ikke så mye å finne på og flere ønsker mer tilrettelegging for lavterskel-friluftsliv.

Mange av de eldre bor i eneboliger utenfor sentrum, og ønsker seg flere leiligheter for eldre i sentrum, slik at de kan bo i nærhet til de viktigste tjenestene.

“Jeg skulle gjerne bodd i sentrum, men det er jo ingen boliger der”



#### Behov

- ① Flere sosiale møteplasser
- ② Bedre tilrettelegging for myke trafikanter
- ③ Boliger for eldre i sentrum

#### Utfordringer

- ① Mangel på boliger
- ② Lite å gjøre hvis du er dårlig til beins
- ③ Utrygghet som myke trafikanter

# Hovudstruktur for arealutvikling i samanheng med hovudstruktur for grøn mobilitet

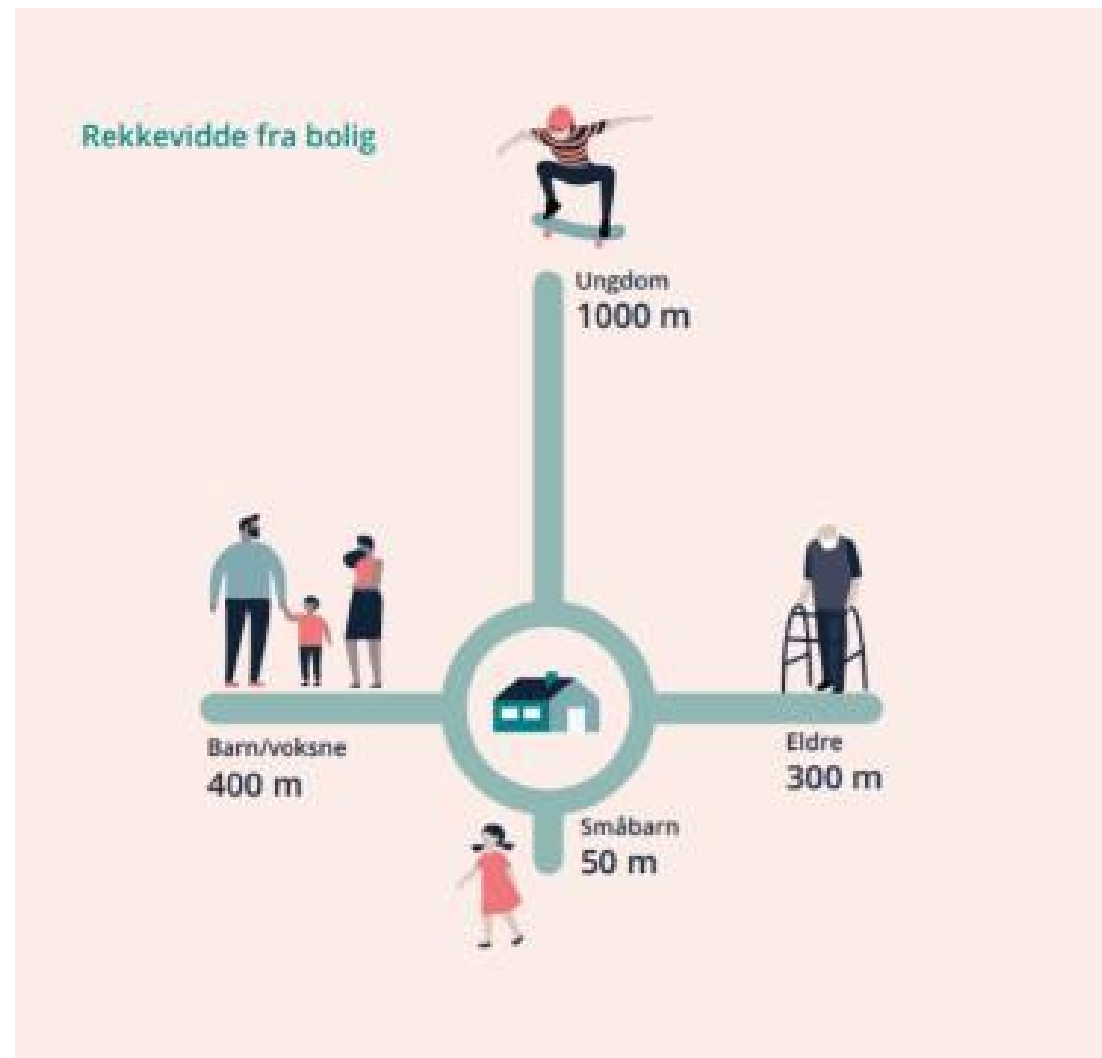
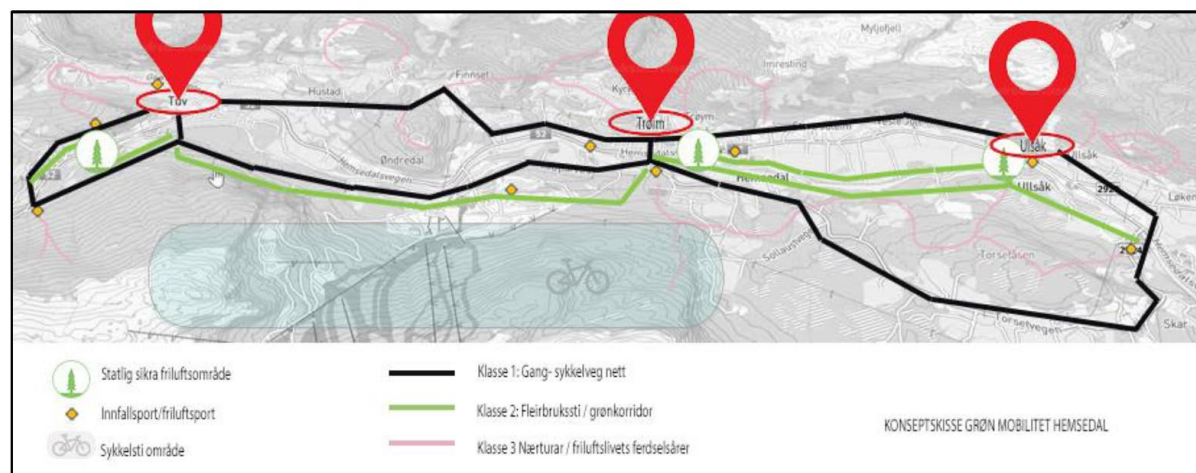
Bygger på [tematisk kommunedelplan for friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet 2023-2027](#)

## MÅL 1: GRØN MOBILITET OG TILGJEGELIGE OG ATTRAKTIVE NÆROMRÅDER

### Fokusområde:

1. Vidareutvikle infrastruktur og blå-grøne korridorar for gjennomgåande sti- /tur-/sykkel- /ski og løypenett som bind bustadområde, skular, institusjonar, friområde og nærmiljøanlegg saman, tilgjengeleg innanfor 300 meter frå der folk bur
2. Tilrettelegging for sosiale møteplassar i tilknytning til aktiv forflytting via sti- og løypenett/gangvegar (inkl. kulturstiar)
3. Alle som bur i tettstadane har ein heilårs turrute/sti/rundtur tilgjengeleg frå bustadområdet (ca.30-45minutt)
4. Turområde i sentrum som er universelt utforma (blå-grøn struktur)

### Konseptskisse Grøn mobilitet i dei sentrumsnære områda



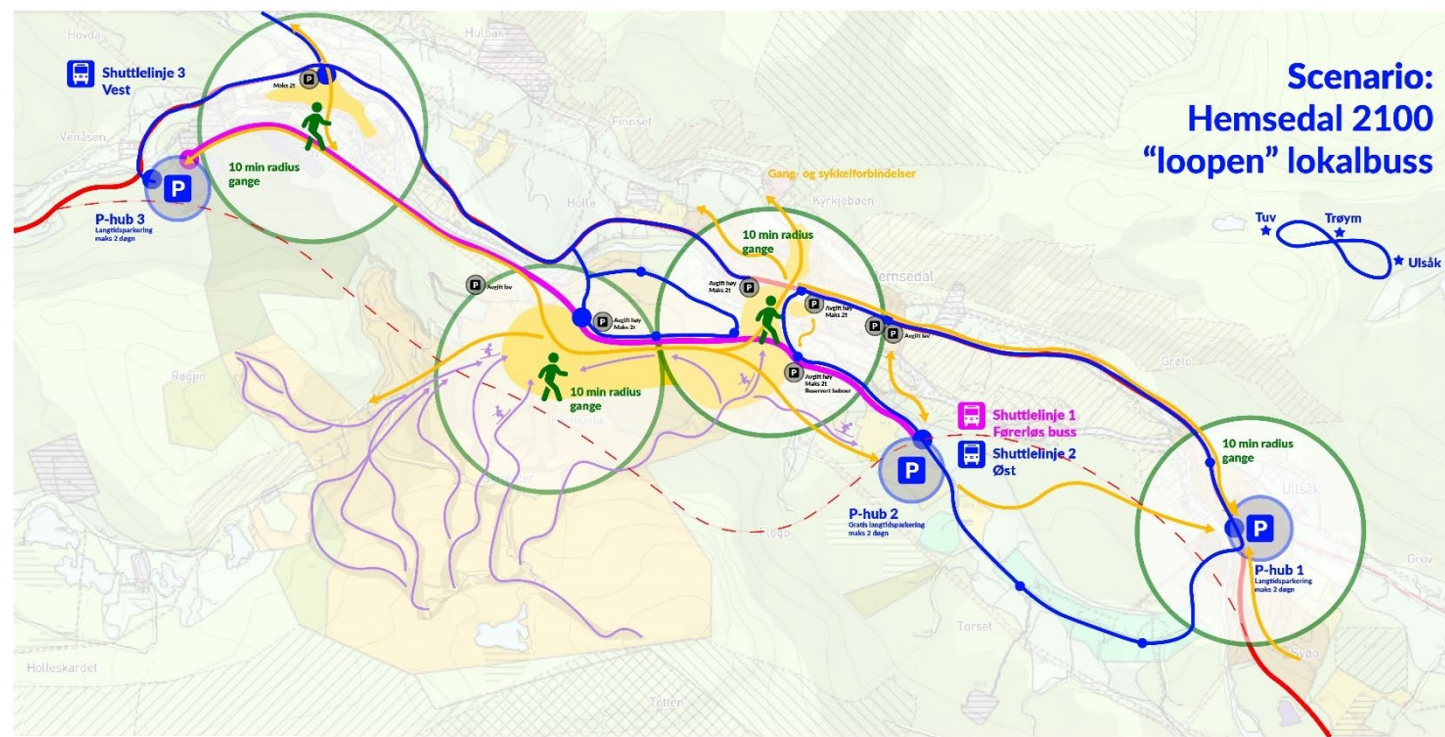
## Status mobilitet 2023 – Hemsedal eit bilavhengig samfunn

- Mangel på offentlege transportsystem kan gjere det utfordrande å ikkje ha bil i Hemsedal.
- Det gjer det utfordrande å tilrettelegge for bustadar for eldre på Tuv og Ulsåk i dag; om ein skal ha tilgang på offentlege tenester og service i nærleiken av der ein bur utan å vere avhengig av bil
- Barne- og ungdomsskulen ligg i Trøim sentrum, -i tillegg til andre aktivitets- og fritidstilbod; Moderne kvardags-livslogistikk og livsførselspreferansar knytt til aktiv fritid inneberer at fleire barnefamiliar etterspør bustadtypar der ein i tillegg til eit privat uteopphaldsareal har tilgang til trygge og gode felles uteopphaldsareal for lek og opphald, og moglegheit til å løyse meir av kvardagens transportbehov til fots og med sykkel (ein vil ha bil, men ikkje vere avhengig av å bruke den heile tida)
- Om du bur i Trøim sentrum og har barn i barnehagealder, må du likevel til barnehagen på Tuv eller Ulsåk.
- Flyktingar har ofte ikkje tilgang til bil. Barnefamiliar blir slik sett avhengig av å bu på Tuv eller Ulsåk i gå-avstand til barnehage.

## Resultat parkeringsanalyse - 2023

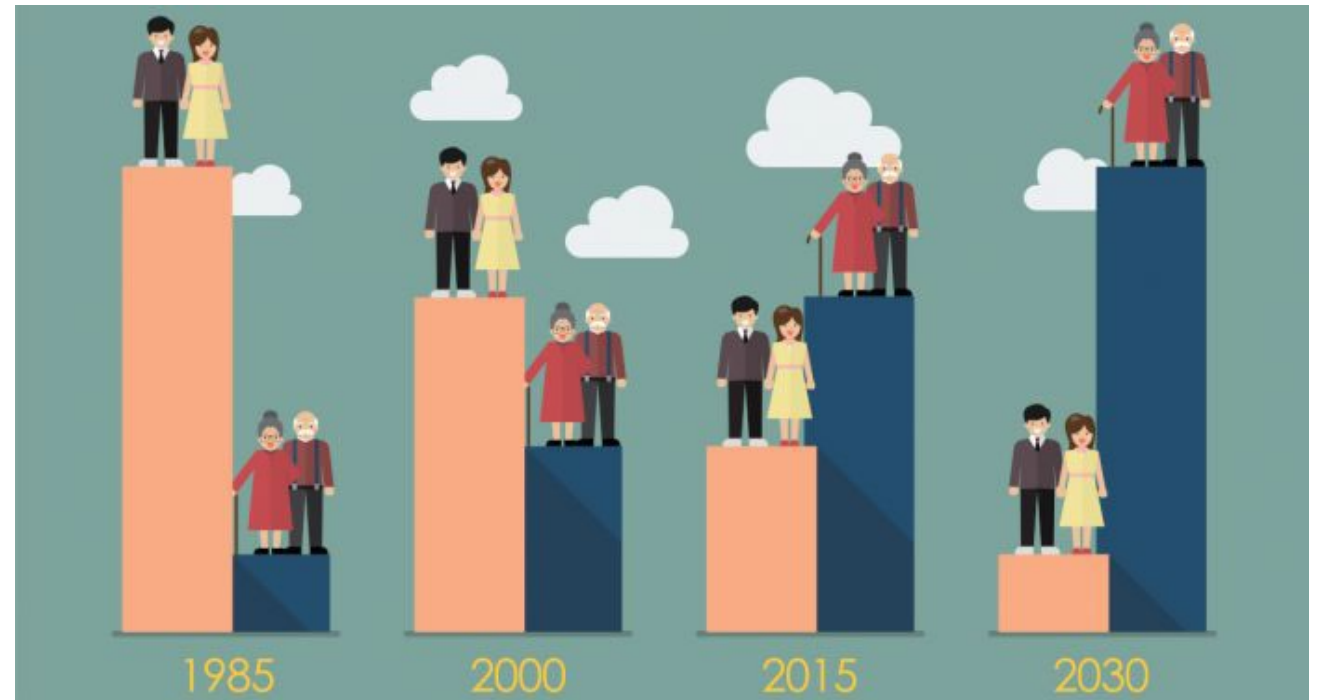
«Om Trøym skal bli en bilfri fjellandsby, er det behov for å se samlet på kollektivløsningene mellom Ulsåk, Trøym, Tuv, samt skisenteret».

Hemsedal kommune har fått støtte frå Viken fylkeskommune til å gjennomføre ei parkeringsutredning for Trøim sentrum. Utredninga skal fungere som eit kunnskapsgrunnlag for revideringa av områdeplanen for Trøim sentrum, og bidra til å gjennom strategisk planlegging nå målet om å bli ei attraktiv, berekraftig og pulserande «fjellby(gd)». Parkeringsutredninga bygger direkte vidare på resultatata frå stadsutviklingsprosjektet «Den smarte fjellbygda Trøym». Kollektivkonseptet, med namnet «loopen», frå parkeringsutreiinga er meint som ein samtalestartar og overordna retningsgivar for utviklinga av areal og transport i Hemsedal.

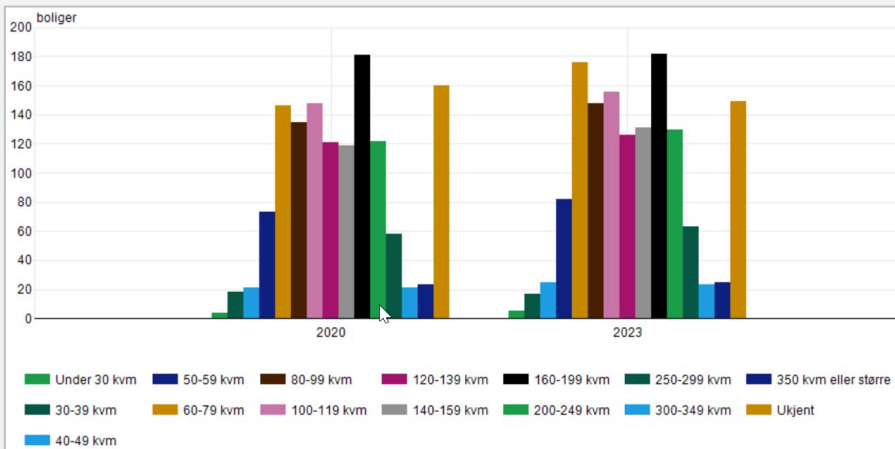
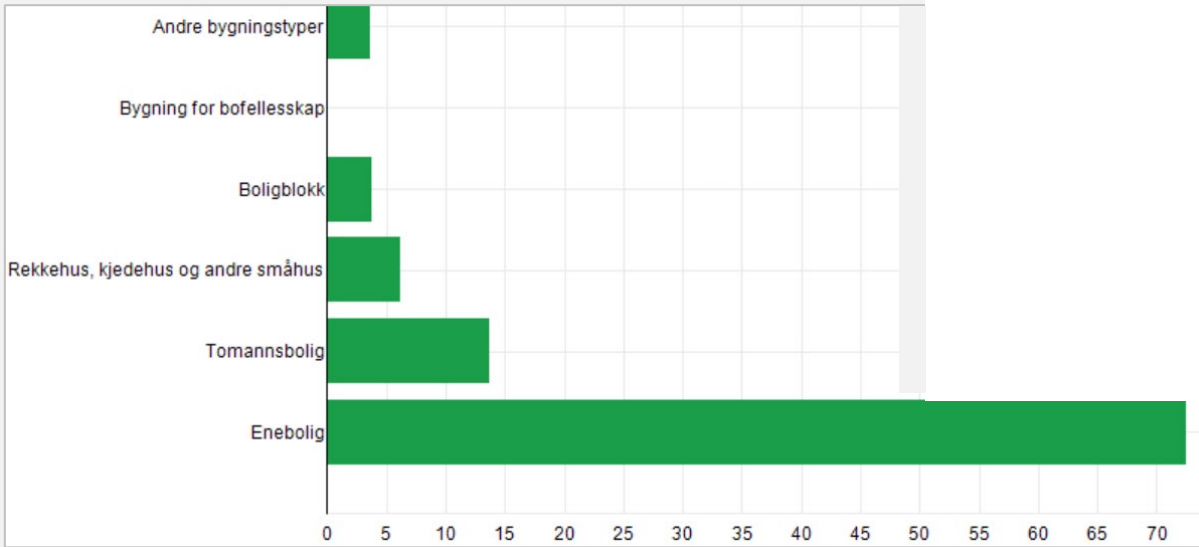




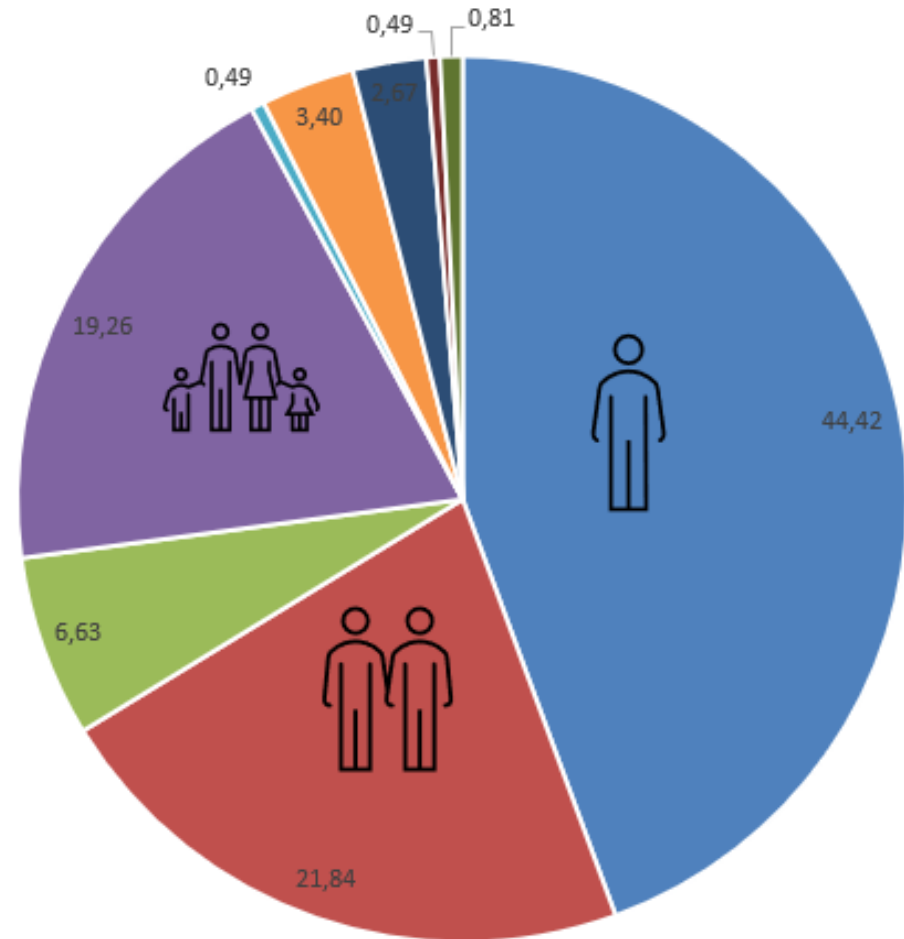
# Bustadar i dag og framtidige behov



## Bustadar i dag: Homogen bustadsamansetning, store eneboligar



Hemsedal har ei overvekt av store einebustadar. I tal på bustadar under 100m<sup>2</sup> ligg Hemsedal under landssnittet. Det er særleg i tal på einingar under 50 kvm, at Hemsedal tydeleg skil seg frå landsgjennomsnittet.



### Kor mange bur det i kvar bustad/eining?

- Aleneboende
- Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)
- Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)
- Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år
- Flerfamiliehusholdning med store barn (yngste barn 6-17 år)
- Par uten hjemmeboende barn
- Par med barn (barn 0-17 år)
- Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)
- Flerfamiliehusholdning med små barn (yngste barn 0-5 år)

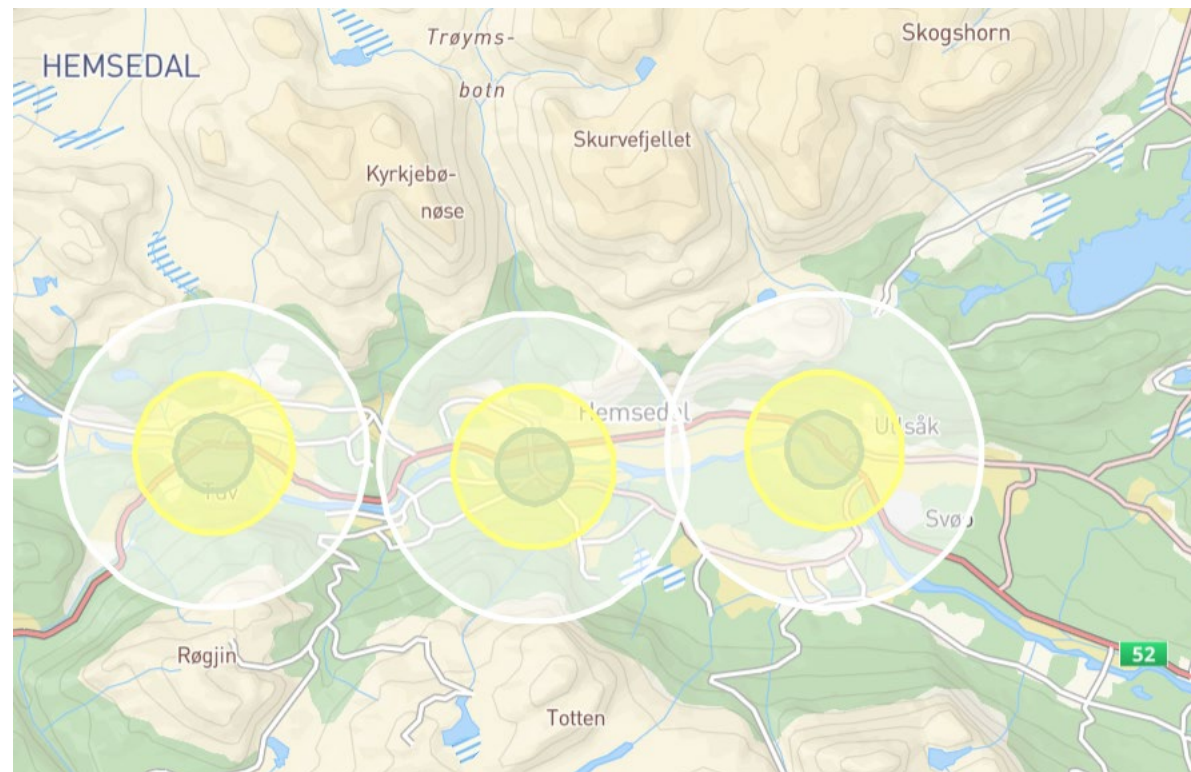
## Bustadar i dag: Bustadar under regulering eller ferdig regulert

### 590 einingar under regulering eller ferdig regulert

I reguleringsprosess:	Einingar
BU6	260
BU7(24/25/26/27) Fridalen	120
BU8 (Hustadhagen/hulbak)	100
Svøo-Leikvin	17
Lauvstad	8
Rudningen (B1 og B7 ca.)	45
Fagervoll	40
<b>Totalt:</b>	<b>590</b>

*\*det er usikkerhet knytt til tal enhetar og realisering av områda i tabellen over*

Tal framtidig regulerte einingar er vurdert til å dekke det generelle behovet fram mot 2030 (som er så langt samfunnsdelen går, og måla denne temaplanen skal seie noko om korleis ein ønskjer å realisere).



#### Område 1: Sentrumsmiljø

0-500 m byen

Trøim, Tuv, Ulså

*Område*

Fagervoll

#### Område 2:

15-minutt-byen

500-1km byen

Trøim, Tuv, Ulså

*Område*

Rudningen

#### Område 3:

1km-2km

Trøim

*Område*

Fridalen

Laustad

BU6

BU7 ny Fridalen

#### Område 4:

1km-2km

Tuv, Ulså

*Område*

BU8 Hustadhagen

Lauvstad

BU5

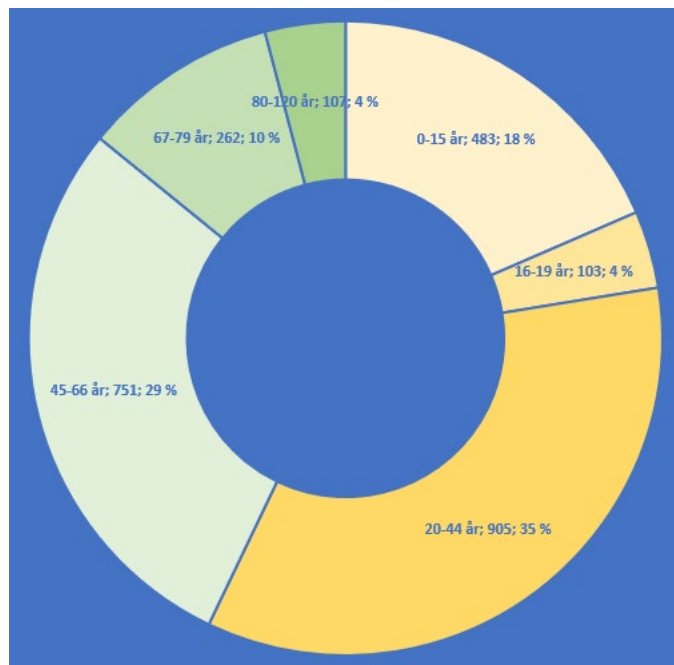
BU2-B Øvst Svøo

BU1-Svøo mot Mythevg

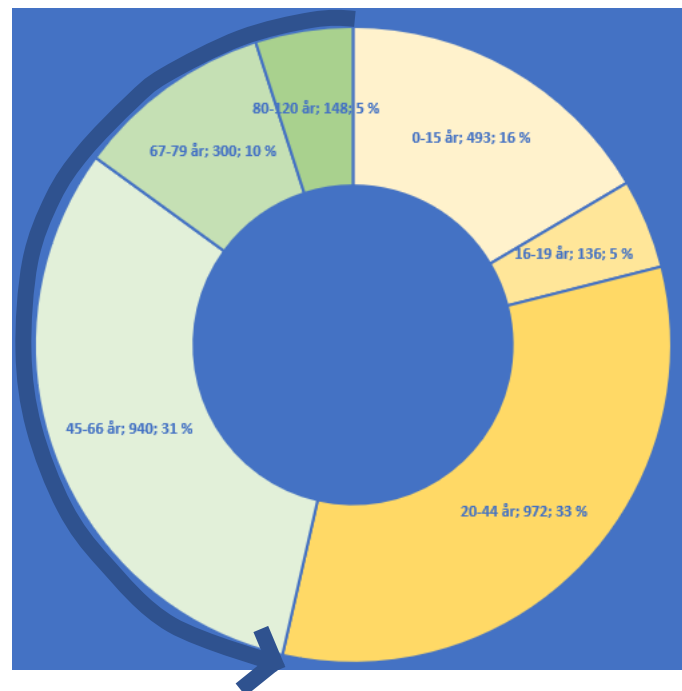
Svøo-Leikvin

# Framtidige behov: Innbyggjartal i dag og prognoser for Hemsedal – vekst i folketal – vekst i del eldre (grøn halvdel)

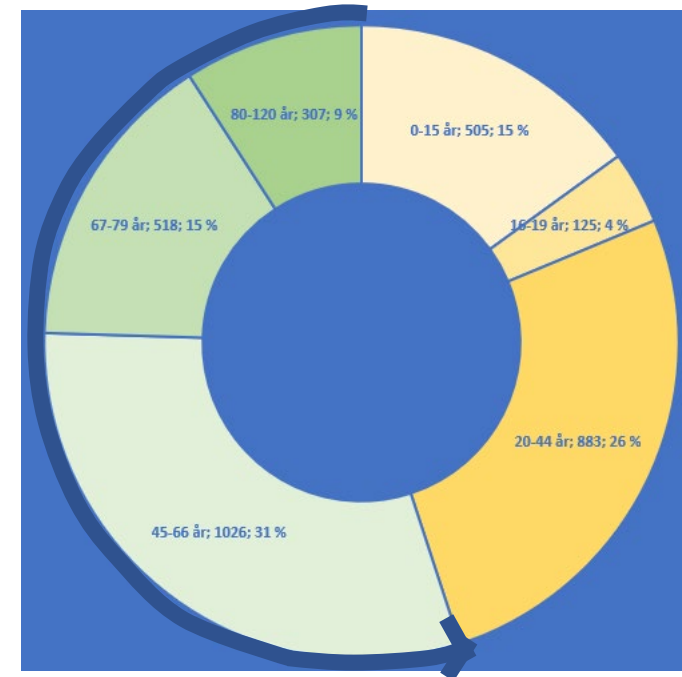
2023



2030



2050



## Befolkning



Folketallet  
2. kvartal 2023

**2 650** innbyggere

## Forventet utvikling



Befolkning i 2030

2030

**2 989** innbyggere



Befolkning i 2050

2050

**3 364** innbyggere

Framtidige behov: Det blir fleire eldre;  
men stagnasjon i aldersgruppa 20-44 år

**Total auke innb.**

2022-30: +378

2030-50: +375

2022-50: +753

**67 år og eldre**

2022-30: +79

2030-50: +456

**45-66 år**

2022-30: +189

2030-50: +86

**20-44 år**

2022-30: +67

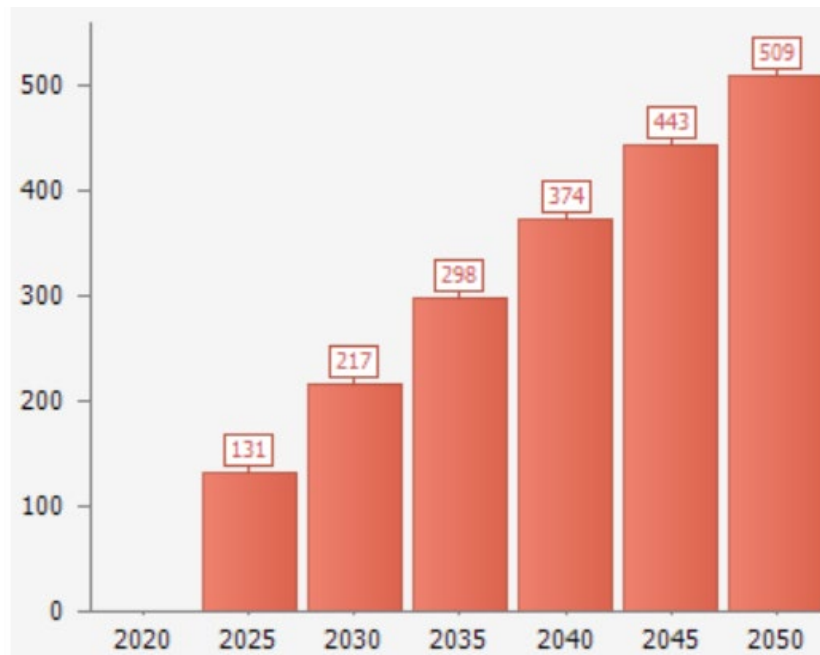
2030-50: -89

**0-19 år**

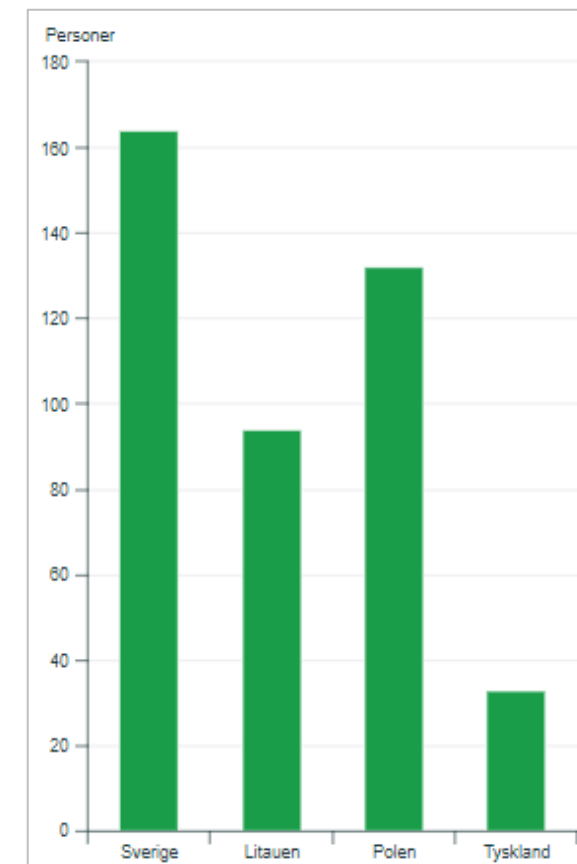
2022-30: +43

2030-50: +1

➤ Veksten i innbyggjartal er avhengig av innvandring:

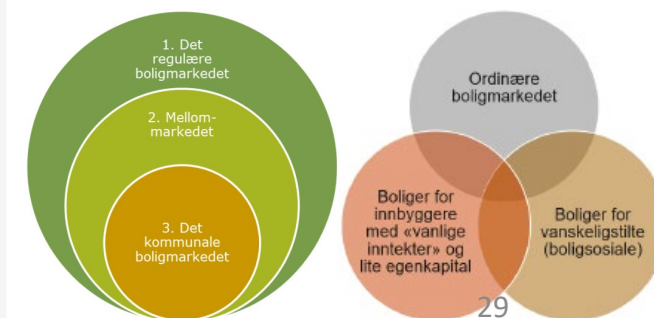


Befolkningvekst som følge av innvandring (SSB normalalternativet)



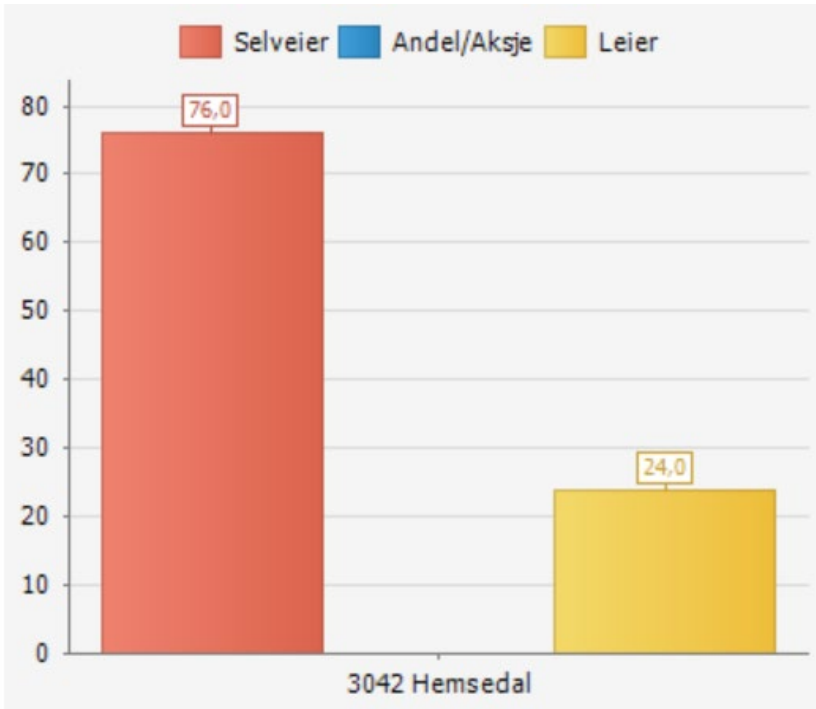
Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre i Hemsedal (SSB)

**Tilflyttaren:** Stadig fleire fell utanfor den marknadsbaserte bustadmarknaden sjølv om dei ikkje er definert som vanskelegstilte. Dagens bustadmarknad er einsformig og ikkje tilpassa dagens eller framtida sin demografi i kommunen. Som på landsbasis, har kommunen ein høg del aleinebuande, nye familiestrukturar og ein aukande del eldre. Med ein høg del store einbustadar manglar det eigna bustadar for desse gruppene i befolkninga. Ein betre balanse i bustadtilbodet inneberer større variasjon i bustadtypologi og ei utvikling av leigemarknaden



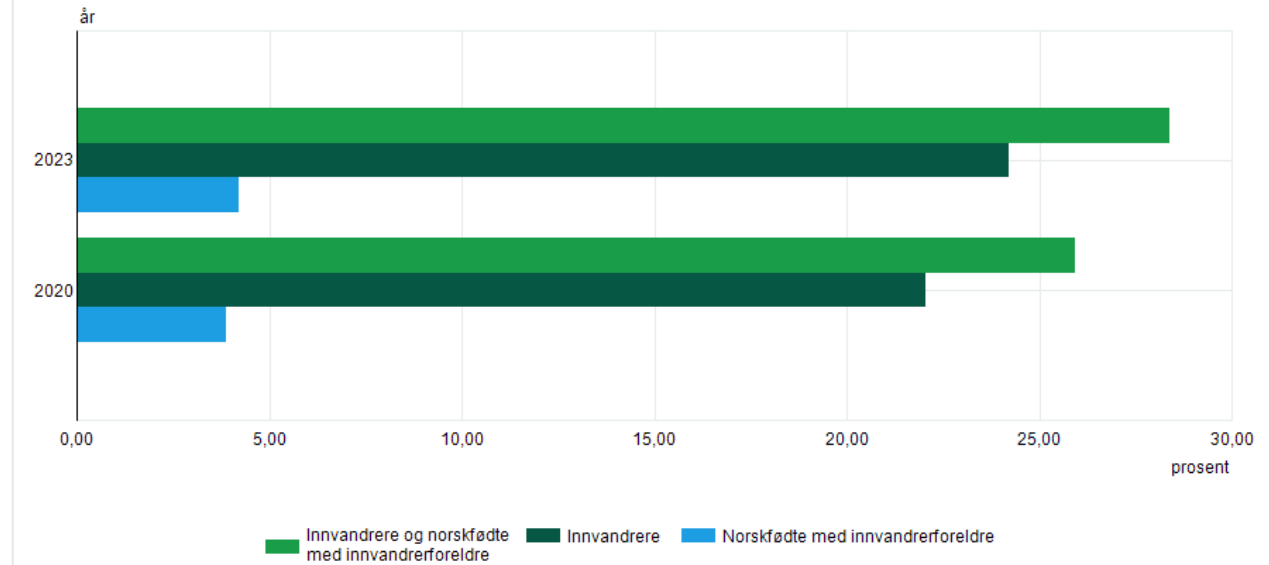
## Mangfoldig samfunn (homogen bustadsamansetning)

Av dei som er registrert med adresse i Hemsedal er det 76% som eig, og 24% som leiger. Forholdet er det same på landsnivå. I Hemsedal har ein ikkje ein profesjonell leigemarknad. Kommunen har låg andel kommunalt disponerte bustadar, med ein prosentandel på 1,9%. Samanlikna med andre norske kommunar er det den 5. lågaste andelen i Noreg. Eit av spørsmåla i planen blir korleis ein kan få til eigna bustadar i privatmarknaden for grupper med ulike tilpassingsbehov (både på leige- og eige marknaden), for å oppnå eit mangfoldig lokalsamfunn der dei med bustadsosiale behov er integrert i lokalsamfunnet.



For folk handlar det om at det skal vere attraktivt både å jobbe **og bu** ein stad. Inkludering og busetjing av arbeidsinnvandrarar kan vere avgjerande for å skaffe arbeidskraft som trengs til næringsutvikling og kommunale tenester. Bustadpolitikken kan ha mykje å seie for om dei med kompetanse som staden treng, skal kome for å bli. Mange tilflytterar vil gjerne leige i første omgang før dei ønskjer å kjøpe. Kapasiteten på leigemarknaden i Hemsedal er sprengt. Dei større (mest sannsynleg også dei små) reiselivsaktørane har store utfordringar med å finne bustad til sine tilsette. Både til sesongarbeidarar og dei som er tilsett i lengre kontraktar. I tråd med utviklinga til Hemsedal med mål om fleire heilårstillingar og sesongutviding, er det også behov for fleire bustadar til «sesong-arbeidarar» som potensielt blir «heilårstilsette». I tillegg til eit høgt press på leigemarknaden er ofte bu-standard på utleieeiningar lågare enn på eigarleigheiter. Dette kan vidare bidra til større sosiale helseforskjellar.

09817: Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, etter innvandringskategori og år. Hemsedal, Alle land, Andel av befolkningen (prosent).



## Bustadsosiale butilbod

### KATEGORIAR - Bustadar for vanskelegstilte i bustadmarknaden kan kategoriserast i tre hovudtypar:

**Kategori 1:** Behov for assistanse for å meistre sin busituasjon av ulike årsaker (inkludera personar med rus,- helse, -økonomiske, -eller sosiale utfordringar samt flyktningar i kommunale bustadar).

**Kategori 2:** Menneske som av ulike grunnar ikkje meistarar eigen busituasjon, for eksempel på grunn av psykiske eller fysiske funksjonsnedsettingar, eller rusvanskar. **Kategori 3:** Vanskelegstilte med aldersrelaterte utfordringar

### KATEGORIAR - Faktisk bruk i dag

**Kategori 1:** Ut i frå kapasitet/meldte behov frå helse, NAV og flyktingsteneste, blir nokon av bustadane brukt til 1-års kontrakt for kommunalt tilsette v/ledig kapasitet.

**Kategori 2:** To av einingane har brukarar som har tildelt omsorgsbustad (husleigekontrakt utan tidsavgrensing, med heildøgnsomsorg). Dei andre einingane blir i dag brukt til avlastning/korttidsplass (rehab, behandling eller utredning) i institusjon. Det følgjer inga husleiekontrakt, men eit vedtak om helsetenester der ein skil på eigenbetaling av tenesta «avlastning» og «korttidsplass i institusjon» (blir ikkje brukt som avlastningsbustad kategori 3; Kun barn/unge). Einingar blir også brukt som midlertidig bustad mot flyktingar ved behov.

**Kategori 3:** I følgje Husbanken er kostnadar forbundet med omsorg i heimetenester kr 247 000 per år per mottakar. Ein sjukeheimplass kostar kr 1 387 000 per år. Tal på mottakar av heimebaserte tenester var i Hemsedal kommune i 2021 45 personar.

## Oversikt kommunale bustadar

Kategori 1: Kommunale bustadar for vanskelegstilte (assistanse til å meistre). Midlertidige butilbod (1-3 årskontrakt)								
Område	Nivå tettleik	Adresse	Einingar	Soverom	Uni. utf.	Teneste		
Bustadområde Trøim-nordvest	Nivå 2 Bustadfelt	Skogvegen	3	2	X	2652		
Bustadområde Trøim-nordvest	Nivå 2 Bustadfelt	Skogvegen	1	3	X	2652		
Bustadområde Tuv	Nivå 2 Bustadfelt	Øynevegen	1	4	X	2652		
Bustadområde Tuv	Nivå 2 Bustadfelt	Øynevegen	1	2	X	2652		
Bustadområde Svøo	Nivå 2 Bustadfelt	Furuvegen	1	4	X	2652		
Bustadområde Svøo	Nivå 2 Bustadfelt	Furuvegen	1	2	X	2652		
Bustadområde Svøo	Nivå 2 Bustadfelt	Elgvegen	1	4	X	2652		
Bustadområde Svøo	Nivå 2 Bustadfelt	Elgvegen	1	2	X	2652		
			10					
Kategori 2: Kommunale bustadar (til menneske som av ulike grunnar ikkje mestrar busituasjon)								
Område	Nivå tettleik	Adresse	Einingar	Soverom	Uni. utf.	Teneste		
Trøim sentrum-aust	(Nivå 1 eller 2)	Imrevegen(gammal)	2	1	O	2651		
Trøim sentrum-aust	(Nivå 1 eller 2)	Imrevegen(gammal)	3	2	O	2651		
Trøim sentrum-aust Bråtenjordet	(Nivå 1 eller 2)	Imrevegen(ny)	8	8	V	2651		
Trøim sentrum-aust	Holdehuset (grå hus)		1	2	X	2651		
Ålrust	Nivå 3	Øvre Hemsedalsvg.	1	3	X	2651		
			15					
Kategori 3: Vanskelegstilte med aldersrelaterte utfordringar								
Område	Bruk	Notat	Einingar	Soverom	Uni. utf.	Teneste	Planlagt nye 2027	Planlagt nye 2029
Tilknytting til Bygdaheimen	Frittstående omsorg eldre	(høyrrer til kat.2)	7	7	V	2651	8	
Tilknytting til Bygdaheimen	Omsorg eldre (Trygdebustad)	(høyrrer til kat.2)	5	5	V	2651		
Bygdaheimen	Bygdaheim kortids/avlast		3	4	V	2611		
Bygdaheimen	Bygdaheim langtidsplassar	(demens 7 stk)	19	19	V	2611		8
	2652	Andre kommunalt disponerte bustadar	V	Universell utforming				
	2651	Bustadar utanfor institusjon	O	Tilnærma universell utformi				
	2611	Institusjons lokaler	X	Ikkje universell utforming				

### Strategi: Små lettstelte sentrumsnære einingar i tilknytting til (offentlege) servicefunksjonar

Heimebaserte tenester er fordelt over heile Hemsedal kommune, der alle mottakarar bur i eigen bustad per i dag. Kommunen ønskjer å i størst mogeleg grad tilrettelegge for eit eldrevenleg samfunn, gjennom å stimulere til fleire sentrumsnære einingar med livsløpsstandard, for at eldre kan bu lengst mogeleg heime. Det er ein ambisjon å ikkje auke den kommunale bustadmassen, men å integrere bustadar til dei med bustadsosiale behov i lokalsamfunnet.

## Kva er gap mellom NO-situasjon og ønska situasjon

- ❖ Tal på regulerte einingar er dekkja fram mot 2030
- ❖ Men folk seier også dei vil bu i Trøim sentrum
- ❖ Nasjonale retningslinjer og kommuneplanen legg opp til fortetting og bustadar i sentrum
- ❖ Plassering av bustadar stemmer ikkje overeins med ønskjer og behov

“Jeg skulle gjerne bodd i sentrum, men det er jo ingen boliger der”



- ① Bygg brede nok stier
- ② Tilrettelegg for lavterskel naturopplevelser

“Det er lite å finne på bortsett fra naturen. I tillegg er det så godt som umulig å finne bolig.”



Største utfordringer

- ① Mangel på liv og røre i sentrum



(Henta frå Smart fjellbygd rapport)

### Behov som går igjen

- ① Å bli spurt og involvert
- ② Tilrettelegge for lokalbefolkningen
- ③ Utnytte elvens potensiale
- ④ Flere samlende møteplasser
- ⑤ Et sted hvor barn og unge kan leke
- ⑥ Flere boliger og næringslokaler
- ⑦ Helhetlig byggeskikk og bynatur
- ⑧ Prioritere myke trafikanter



# Oppsummering: Nosituasjon, moglegheit og trusslar (del 2 og 3)

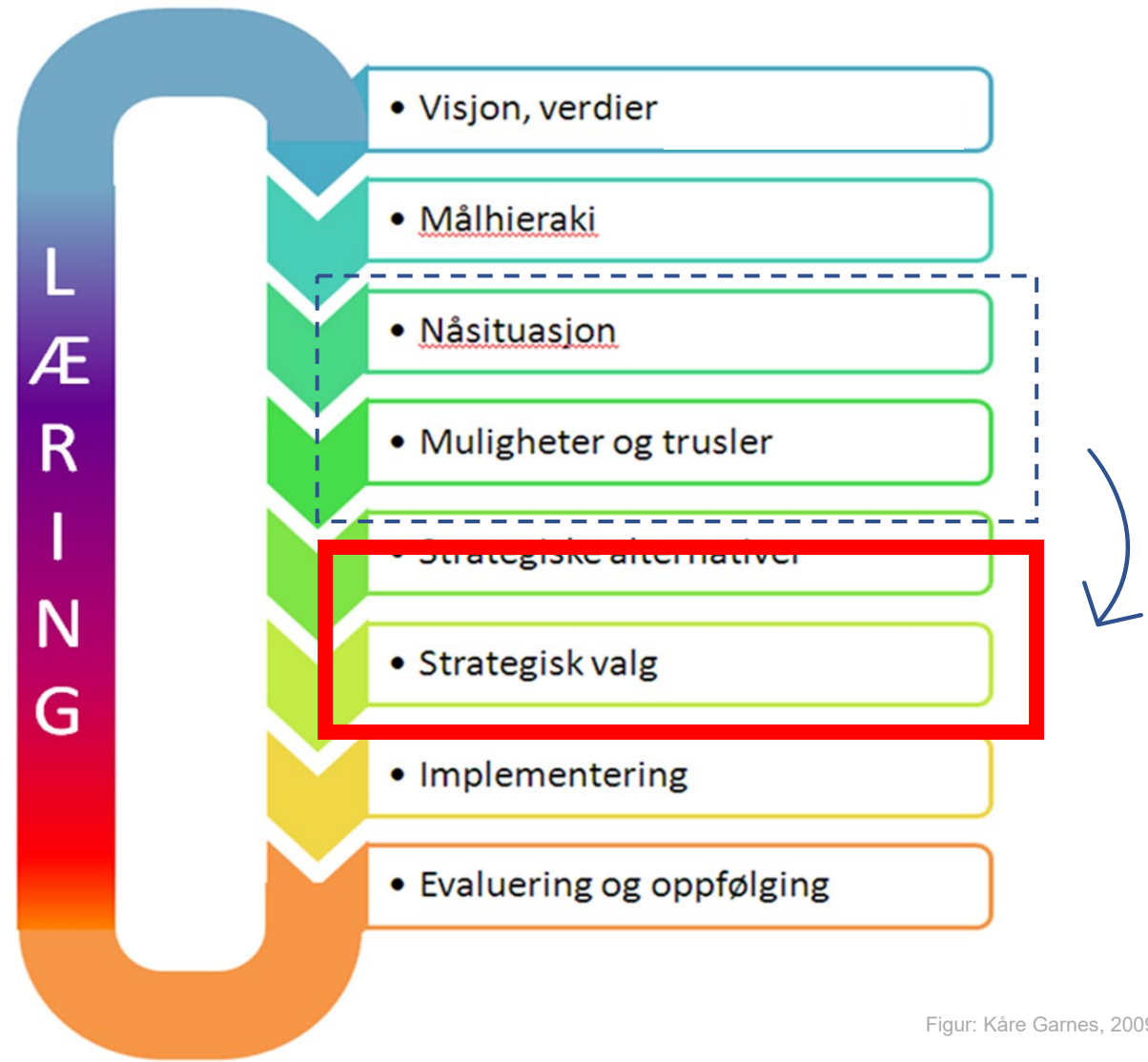
Styrkar (nosituasjon)	Svakheter (nosituasjon)
<p>Elva Heimsil Buplikt Moglegheit for å formålsendre fritid til bustad Frivilligsentralen Tal framtidig regulerte einingar er vurdert til å dekke det generelle behovet fram mot 2030 Vekst i folketal Låg andel kommunalt disponerte bustadar opp mot landsstatistikken, noko som heng saman med lågare andel vanskelegstilte</p>	<p>Lite bustadar i kjernen av Trøim Område med kun offentlege bygg og funksjonar; ghettofisering Få sosiale møteplassar Lite bustadar for eldre i sentrum Lite å gjere på om du er dårleg til beins Mangel på offentlege transportsystem Bilavhengig samfunn Ingen barnehage i Trøim Trøim sentrum: langstrakt og splitta Manglar gode uteopphaldsrom (Tuv, Trøim og Ulsåk) Biltrafikk og parkerte bilar dominera sentrumsbiletet Det er lite bustadar i sentrum, og lite aktivitet utanom turistsesongen Hemsedal består for det meste av eneboligar Store eneboligar – men overvekt av små hushaldningar Prioritering av mjuke trafikkantar På lag umogeleg å finne bustad</p>
Moglegheiter	Trusslar
<p>Mindre bueiningar og konsentrert bustadbygging Fortetting og transformasjon Prioritere sentrumsnære leiligheiter Utvikle tettstadar innanfrå og ut Skjerma uteareal og gode fellesområde Fleirmannsbustadar og auka variasjon av bustadtypar Senke uteromskrav til bustadar i sentrumskjernen Gode felles uteareal Funksjonsblanding Meir tilrettelegging for lågterskel friluftsliv Fleire leiligheiter for eldre slik at dei kan bu i nærleik av dei viktigaste tenestene Mål 1 FIFA-plan: Tilgjengelege og attraktive nærrområde Tuv utvikling; Utvikling av bustadar i sentrumskjernen av Tuv Utvikling av kollektivkonsept (transportsystem) for å styrke mobilitet mellom dei tre tettstadane og (grendene?) Profesjonalisering av utleigemarknaden</p>	<p>Nedbygging av natur Nedbygging av dyrka mark At ikkje vanskelegstilte, barnefamiljar og andre bustadsøkarar med «vanlege inntekter» sikrast bumoglegheiter i ein klimavenleg by(gd)- og tettstadsstruktur Utryggleik som mjuk trafikkant Utfordrande å tilrettelegge for bustadar for eldre på Tuv og Ulsåk i dag p.g.a mangel på offentlege transportsystem og nærleik til dei viktigaste tenestene Gå-venleg samfunn Tuv og Ulsåk: Sentralisering av barnehagetilbod Det blir fleire eldre; men stagnasjon i aldersgruppa 20-44 år Veksten i innbyggjartal er avhengig av innvandring; Mange tilflyttera vil gjerne leige i første omgang før dei ønskjer å kjøpe. Kapasiteten på leigemarknaden i Hemsedal er sprengt Vekst i mellomgruppa: Personar som har tilstrekkeleg økonomi til å leige bustad, men som manglar inntekt for å kjøpe. (Førstegongsetablerarar som kan betene sine bu og levekostnader) er typiske eksempel på husstandar i målgruppa).</p>

# Del 3

Strategiske val

Utvalde målgrupper

Handlingsprogram



Figur: Kåre Games, 2009

## Strategiske val – strategiar for å nå måla og møte utfordringane (generelt)

1. Sosialt samansette nabolag – større utval av buformer og bustadsløysingar
2. Fortetting; god stadstilpassing (klimatilpassing), prinsipp for kvalitet på uterom
3. Funksjonsblanding
4. Sambruk (fellesskapsløysingar/sosiale møteplassar)
5. Skape arenaer for felles forankring hos næring, utbyggjarar og kommune

## Utvalde målgrupper for planen

- ❖ Dei med «vanleg inntekt og låg egenkapital» som ønskjer å bu sentrumsnært (både leige og eige)
- ❖ Førstegongsetablerarar (mål å eige)
- ❖ Tilflytterar (både leige og eige)
- ❖ Eldre/seniorar som ønskjer å bu sentrumsnært og søker meir praktiske buformer (både leige og eige)



**Sosialt samansette nabolag:** «Eit av spørsmåla i planen blir korleis ein kan få til eigna bustadar i privatmarknaden for grupper med ulike tilpassingsbehov (både på leige- og eige marknaden), for å oppnå eit mangfaldig lokalsamfunn der dei med bustadsosiale behov er integrert i lokalsamfunnet».

# Handlings- program



## Strategi 1: Sosialt samansette nabolag – større utval av buformer og bustadsløysingar

Kommunen kan sette krav til utbyggjarar der det er behov for utbyggingsavtalar og medfinansiering, og kan stimulere utvikling gjennom tilvisningsavtalar. Slike avtalar kan bidra til at prosjekter kvalifiserer for støtte frå Husbanken.

Strategiane skal sikre at ein andel av nye bustadar i kommunen blir tilgjengelege for dei utvalde målgruppene for planen, og at det finnast tilstrekkeleg med utleigebustadar i kommunen.

Gjennom tiltaka ønskjer ein å tilrettelegge for variasjon og integrering av bustadsosiale bustadar i den normale bustadmarknaden i større grad enn tidlegare.

### Sikre tilstrekkelig variasjon i butilbodet - generelt

**Gjennom kommuneplan og reguleringsplanar** setje krav til eit variert butilbod internt i alle buområder/prosjekt med tanke på:

- Bustadtype (enebolig, rekkehus, leiligheter, bukollektiv, minihus m.m.)
- Størrelse
- Eierform (offentleg/privat, eige/leige)
- Prisgruppe
- Lokalisering (nivå 1 sentrumsjerne, nivå 2 bustadfelt, nivå 3 spreidd busetnad og distrikt)

Sikrar variasjon i bustadmassen. Verktøy for å sikre dette kan vere bruk av utbyggingsavtalar stimulert av rekkefølgekrav.

**Utbyggingsavtalar:** Bruke utbyggingsavtalar aktivt for å sikre at private prosjekt bidreg til å realisere bustadplanen sine målsettingar.

Gir moglegheit for variasjon og integrering av ulike bebuarar i nye bustadprosjekt. Bustadpolitiske tiltak kan omfatte tal på bustadar, type og utforming av bustadar, eventuell fortrinnsrett til kjøp av bustadar.

### Aktiv tomtepolitikk og kommunal eiendomsutvikling

**Omregulering av sentrum Trøim:** Oppstart på revideringa av sentrumsdelen må prioriterast for å formålsendre bustadområde (vurdere bustadformål, fortetting (auke utnyttingsgrad), kombinasjonsformål næring/bustad).

**Omregulering av friområde aust for BK2 til bustadformål**

Auke tal på einingar (fortetting).

**Oppstart for-prosjekt (områdemodell?) kommunal eigendom Trøim sentrum sør:** Utarbeiding av prosjektplan for kommunalt felt, fortrinnsvis BK1, IDA2 og BK2 parallelt med oppstart av revidering sentrumsplan (sjå vedlegg 2: Område 9. og 11.)

Prosjektplan = vurdere å slå saman områda BK1, IDA2 og BK2 til eit prosjekt for bustad/-og områdeutvikling. Definere bestilling på innhald i området og lyse ut:  
→ Arkitektkonkurranse?  
→ Eigeidomsutviklarar?

**Krav ved tildeling av felt/sal av kommunal eigendom:** Bruke tildelingskrav aktivt for å sikre at bustadsplanens målsettingar realiserast i nye kommunale felt som kommunen lyser ut.

Krav bygger på strategiane for bustadplanen s.35 og potensielt ulike bustadkjøpsmodellar (avhengig av utbyggjar eks. Obos o.l.), i tillegg til tilvisningsavtalar.

### Kommunen som tilretteleggar for fleire utleigebustadar

**Tilvisningsavtalar: Avtale mellom kommune og utbyggjar.** Samarbeide med private/eksterne aktørar for få bygd fleire utleigebustadar, **Vurdere å benytte forkjøpsrett ved nye byggeprosjekt** – prioritering skal skje etter strategiane i bustadplanen: Mot utvalde målgrupper, innanfrå og ut fortetting og små sentrumseiningar.

Bruk av tilvisningsavtalar gjer at kommunen får utleigeobjekt i eit ordinært bustadprosjekt. Avtala gjer at kommunen kan henvise sine bustad-søkarar til forvaltarar av dei bustadane som er bundne av tilvisningsavtalen som gjeld i 20 år. Rett til å tildele opp til 40% av bustadane. Finansiering frå Husbanken.

**Mål 1:** Varierte tilbod i alle prisklassar til alle målgrupper

**Mål 3:** Inkluderande, levande og mangfaldig lokalsamfunn, utan sosiale skilnader

### VIRKEMIDDEL / VERKTØYKASSA TIL KOMMUNEN (SJÅ VEDLEGG 1 OGSÅ)

#### Plan- og bygningsloven

Det viktigaste verkemiddelet for å styre utviklinga av nye bustadar. Sentrale styringsreiskapar er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtalar

#### Kommunal eigendomspolitikk

Kommunen som grunneigar kan gå lenger enn kva det er anledning til gjennom plan- og bygningslova for å styre bustadutviklinga. Hensiktsmessig reiskap for å stille særlege vilkår ved sal av kommunal eigendom

#### Husbankens låne- og støtteordningar

Dette er verkemiddel som både skal stimulere til variert bustadbygging og sikre dei med utfordringar ei eigna bustad via personretta låneordningar. Gjeld brukte og nye bustadar, leige og eige.

#### Samarbeidspartnar

Økonomiske og praktisk retta verkemiddel som skal sikre at vanskelegstilte og utvalde målgrupper i planen skal kunne skaffe, bu i og behalde eigna bustadar. Gjennom å synleggjere kommunen sine visjonar og mål kan kommunen vere ein forutsigbar og tydeleg samarbeidspartnar for private bustadutviklarar.

## Kommunen som tilretteleggar for fleire utleigebustadar

### Offentleg-privat samarbeid om utvikling av ein profesjonelt leigemarknad:

eksempelvis gjennom samarbeid med reiselivsaktørar om langsiktige leigeavtalar til heilårstilsette

Utforske moglegheiter for samarbeid med reiselivsaktørar og langsiktige leigeavtalar mot utbyggjar (reducere investeringsrisiko). Dette blei for eksempel gjort i Geiranger.

### Tilvisningsavtalar og bu-løysingar for vanskelegstilte:

Kontinuerleg vurdere behovet for å etablere bustadløysingar for vanskelegstilte integrert i bumiljø i private utbyggingsprosjekt.

Behovsanalyse, innbyggartal; Dialog tildelingskontor, NAV, Flykntingtenesta, eigedom, helse, folkehelsekoordinator, plan

### Utvide tilbodet av tilgjengelege senior-tilpassa utleigebustadar (utan omsorgsbehov):

Kommunen vil sikre etablering av utleigebustadar med tilvisningsrett for seniorar integrert i ordinære bustadprosjekt.

Bueiningane skal tilpassast i størrelse, tilretteleggast for velferdsteknologi og byggast med livsløpsstandard. Det bør i nokon tilfelle fellesfunksjonar. Tilvisningsavtaler krev livsløpsstandard.

## Bustadsosiale einingar

### Utvikle rammeverk for tildelingspraksis (side 31; kategori 1 og 2).

Tildelingskontor omsorgsbustadar: Avdeling styrka med ny leiar med ansvar for å utvikle rammeverk.

## Husbankens låne og støtteordningar

### Samarbeide med Hemsedal Pensjonistlag for å dele informasjon slik at eldre kan bu lengre i eigen bustad

Informere om ordningane til Husbanken og kommunen

### Tensteutvikling: Utvikle systema for Informasjon til, og oppfølging av innbyggjarar i målgruppa for planen om moglegheiter for lån hos Husbanken

For eksempel å i større grad spre kunnskap om moglegheiter for dei med «vanleg inntekt» til å få startlån frå Husbanken.

## Regionalt samarbeid for fleire bustadar mot utvalde målgrupper i planen

### Hallingdal bo- og bli lyst prosjekt: Samarbeid med Hallingdal Næringshage og Hallingdal Regionråd om moglegheiter for ulike førstegongsetablerarar

Utnytte lokale ressursar og regionalt samarbeid for å produsere små, billige einingar

### Spørjeundersøking: Gjennom bo- og bli lyst prosjektet skal Regionrådet gjennomføre felles spørjeundersøking mot innbyggjarar i Hallingdal kring bustadbehov og bulyst

Brukast som kunnskapsgrunnlag i vidare planlegging og utvikling.

## Prioritering av kommunal innsats for utvikling av bustadar for å nå utvalde målgrupper

### Målretta tiltak:

1. Trøim sentrum sør (nivå 1): Fase 1 utvikling av kommunal grunn (+BK2)
2. Trøim sentrum nord (nivå 1): Vurdere ulike verkemiddel for å stimulere til bustadbygging blant private aktørar
3. Trøim-aust: Fase 2 utvikling av kommunal grunn

### Generelle tiltak:

1. Tuv og Ulsåk nivå 1: Vurdere bustadløysingar ilag med utbyggjarar med bakgrunn i strategiane i bustad planen
2. Nivå 2: Vurdere bustadløysingar/ modellar ilag med utbyggjarar.

### Dei tre nivåa av tettleik (s.14):

- Nivå 1: Høg tettleik – bustadar i sentrumskjernen
- Nivå 2: Bustadfelt
- Nivå 3: Spreidd busetning

Mål 1: Varierte tilbod i alle prisklassar til alle målgrupper

Mål 3: Inkluderande, levande og mangfaldig lokalsamfunn, utan sosiale skilnader

## VIRKEMIDDEL / VERKTØYKASSA TIL KOMMUNEN (SJÅ VEDLEGG 1 OGSÅ)

### Plan- og bygningsloven

Det viktigaste verkemiddelet for å styre utviklinga av nye bustadar. Sentrale styringsreiskapar er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtalar

### Kommunal eigendomspolitikk

Kommunen som grunneigar kan gå lenger enn kva det er anledning til gjennom plan- og bygningslova for å styre bustadutviklinga. Hensiktsmessig reiskap for å stille særlege vilkår ved sal av kommunal eigendom

### Husbankens låne- og støtteordningar

Dette er verkemiddel som både skal stimulere til variert bustadbygging og sikre dei med utfordringar ei eigna bustad via personretta låneordningar. Gjeld brukte og nye bustadar, leige og eige.

### Samarbeidspartnar

Økonomiske og praktisk retta verkemiddel som skal sikre at vanskelegstilte og utvalde målgrupper i planen skal kunne skaffe, bu i og behalde eigna bustadar. Gjennom å synleggjere kommunen sine visjonar og mål kan kommunen vere ein forutsigbar og tydeleg samarbeidspartnar for private bustadutviklarar

## Strategi 2: Sambruk (felleskapsløysingar/ sosiale møteplassar)

Å imøtekomme framtida sine endringar i befolknings-samansetning gjev behov for eit større utval buformer og løysingar for eldre. Bustadtilbodet må gjenspegle det vide spekteret av eldre med ulike ønsker og behov. Eldre som bytar bustad, ønskjer gjerne meir sosial infrastruktur, møteplassar og fellesfunksjonar. Med tanke på alle; både innbyggjarar og besøkande, kan det gjennom areal-planlegginga leggjast til rette for utvikling av gode nabolag og fellesområde blant anna for å forebygge einsemd.

Om det bur (og jobbar) folk i sentrum, blir det potensielt fleire som oppheld seg i sentrum. Det er lite bustadar i sentrum i dag.

### Tiltak for å sikre gode fellesskapsløysingar og område

**Sentrumsnært:** Sikre utvikling av bustadar i område med sentrumsfasilitetar og nærleik til kommunale tenester.

**Attraktiv «budel» Trøim Aust:** Området kan i dag oppfattast som veldig prega av helse- og omsorgstenester - invitere inn fleire brukargrupper i bustadsektoren, samt utnytte Aktivitetsparken, Frivilligsentralen og Kultursalen til å tiltrekke seg aktivitet og opphald i området

**Kartlegging behov og ønsker om fellesskapsarenaer for eldre:** Felles spørjeundersøking for Hallingdal.

Undersøking utført av Regionrådet.



#### Felles middagar og aktivitetar i regi av Frivillighetssentralen:

Med resultat frå innbyggjarundersøkinga vurdere korleis sjå arealutvikling og bustadutvikling (sosiale møteplassar) i samanheng.

#### Medverking i planprosessane:

Fremme gode fellesareal og sosiale møteplassar i kommunen gjennom involvering av potensielle bebuarar i planprosessane.

#### Medverking i planprosessane:

Opprette eit «eldrepanel» bestående av eldre som ynskjer å bu sentrumsnært som skal involverast i revideringa av sentrum og kome med innspel til planprosessar som gjeld sentrumsnære bustadar

#### Medverking i planprosessane:

Barn og unges representant skal involverast i større grad, og i oppstartsmøter for bustadplanar

(gjeld også medverking i private reguleringsprosessar)

(gjeld også medverking i private reguleringsprosessar)

(gjeld også medverking i private reguleringsprosessar)

## Mål 2: At eldre bur heime lengre

## Mål 5: Vitale og attraktive tettstadsentrum

## Mål 8: Regulere og stimulere til bustadbygging

### VIRKEMIDDEL / VERKTØYKASSA TIL KOMMUNEN (SJÅ VEDLEGG 1 OGSÅ)

#### Plan- og bygningsloven

Det viktigaste verkemiddelet for å styre utviklinga av nye bustadar. Sentrale styringsreiskapar er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtalar

#### Kommunal eigendomsrett

Kommunen som grunneigar kan gå lenger enn kva det er anledning til gjennom plan- og bygningslova for å styre bustadutviklinga. Hensiktsmessig reiskap for å stille særlege vilkår ved sal av kommunal eigendom

#### Husbankens låne- og støtteordningar

Dette er verkemiddel som både skal stimulere til variert bustadbygging og sikre dei med utfordringar ei eigna bustad via personretta låneordningar. Gjeld brukte og nye bustadar, leige og eige.

#### Samarbeidspartnar

Økonomiske og praktisk retta verkemiddel som skal sikre at vanskelegstilte og utvalde målgrupper i planen skal kunne skaffe, bu i og behalde eigna bustadar. Gjennom å synleggjere kommunen sine visjonar og mål kan kommunen vere ein forutsigbar og tydeleg samarbeidspartnar for private bustadutviklarar.

### Strategi 3: Fortetting; god stadstilpassing (klimatilpassing), prinsipp for kvalitet på uterom

Mål 1 i kommunedelplan for friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet legg føringar for å kople turvegar og grønne korridorar til der folk bur og oppheld seg.

Om det ikkje blir krevd mangfold av bustadtypar og eigarform, kan fortetting heve kostnadsnivået og presse grupper ut av sentrumsområdet, med det resultat at ein endar opp med ei svært ensarta befolknings-sammensetning i sentrumsområda. Kommunen bør påsjå at det i sentrumsområda tilbys utleigebustadar og bustadar i flere prisklassar (strategi 1).

I Nivå 1 med «høg tettleik» må det takast høgde for at kvart enkelttomt ikkje bør dekke heile normkravet til uteoppfalls- og leikeareal på privat eigedom. Dette vil resultere i mange små, dårlige uterom som i liten grad kjem fellesskapet til gode. Delar av arealkravet må heller løysast gjennom opparbeiding av felles parkar og offentlege «byrom», slik at areala får betre bruksverdi og gjerast tilgjengeleg for alle. Kommunen må sikre tilstrekkeleg areal til felles grøntområde og «byrom» i overordna plan, med tanke på å tilrettelegge for ytterlegare fortetting. Dei same leike- og aktivitetsareala kan dekke mange prosjekt, men ikkje fleire enn at areala har kapasitet både til bebuarane sin bruk og anna offentleg bruk. Opparbeiding av felles leike- og uteoppfallsareal må sikrast gjennom bestemmelsar til kommuneplan og reguleringsplan.

Det nye transformasjonsområdet mellom Trøim og Tottenskogen representera moglegheit for over tid å utvikle store, nye, tette og grønare urbane buområde med eit rikt repertoar av private, felles og offentlege uteoppfallsareal for aktivitet og rekreasjon.

#### Tiltak for å sikre kvalitet på uterom

**Kommunen skal utarbeide eit kvalitetsprogram, ein arkitekturveileder eller ein formingsveileder for uterom:** Som veileder til arbeidet med reguleringsplanen (plan og byggesaksbehandling) skal det utarbeidast eit kvalitetsprogram eller en formingsveileder. Programmet skal ha ein del som gjeld for «**Nivå 1 Høg tettleik – bustadar i sentrumskjernen**» og ein del som gjeld for «**Nivå 2 Bustadfelt**». Det må stillast eit særleg høgt krav til estetikk i sentrum, og kulturmiljø må utnyttast for å gje sentrum særpreg og historisk dybde.

**Krav om utomhusplan i reguleringsplanar:** Utomhusplan skal vere basert på «kvalitetsprogram for uterom». Bestemmelsane i kommuneplanen sin arealdel skal stille krav eller gje retningslinjer om at nye bustadområder bør tilrettelegges med lett tilgjengelege fellesareal med ulike funksjonar som er utforma for ulike målgrupper både innvendig og utvendig.

**Vurdere krav om kompetanse:** Utomhusplan for alle allment tilgjengelege uteoppfallsareal, skal utarbeidast av landskapsarkitekt eller tilsvarande fagkyndig.

**Intern kompetanse:** Kommunen bør ha kompetanse i organisasjonen med tanke på framtidige krav og målsetningar for uterom og fellesareal. Dette gjeld både som ressurs både ved plan og byggesaksbehandling.

- Open overvannshåndtering
- Belysningsprinsipp
- Lesbare forbindelsar
- Grønne og trivelege buområder
- Universell utforming
- Mangfaldig uttrykk: Fasadar skal brytast opp med variasjon i val av material og fargebruk. Monotone faseadeuttrykk skal unngås.
- Fleire meir halv-offentlege/halvprivate gatetun (fellesområde)
- Oppholdssoner skal så langt det er mogeleg leggast på attraktive stadar med gode lokalklimatiske forhold
- Avbøtande tiltak på vind: trær og lav vegetasjon

Forslag «nye» formål som kan takast i bruk: Uteoppfallsareal (1600) Leikeplass (1610), Torg (2013), gatetun (2014), turveg (3031), park (3040), grønstruktur (3001)  
\*formål må sjåast i samheng med nivå 1 og 2 av tettleik for bustadutviklinga

Krav om kompetanse i reguleringsprosessar

Kommunen skal oppretthalde høg kompetanse og kapasitet til å drive eigne planoppgåver og samhandlingsplanlegging med private interessentar.

Mål 5: Vitale og attraktive tettstadsentrum

Mål 8: Regulere og stimulere til bustadbygging

Mål 2: At eldre bur heime lengre

#### VIRKEMIDDEL / VERKTØYKASSA TIL KOMMUNEN (SJÅ VEDLEGG 1 OGSÅ)

##### Plan- og bygningsloven

Det viktigaste verkemiddelet for å styre utviklinga av nye bustadar. Sentrale styringsreiskapar er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtalar

##### Kommunal eigendomspolitikk

Kommunen som grunneigar kan gå lenger enn kva det er anledning til gjennom plan- og bygningslova for å styre bustadutviklinga. Hensiktsmessig reiskap for å stille særlege vilkår ved sal av kommunal eigendom

##### Husbankens låne- og støtteordningar

Dette er verkemiddel som både skal stimulere til variert bustadbygging og sikre dei med utfordringar ei eigna bustad via personretta låneordningar. Gjeld brukte og nye bustadar, leige og eige.

##### Samarbeidspartnar

Økonomiske og praktisk retta verkemiddel som skal sikre at vanskelegstilte og utvalde målgrupper i planen skal kunne skaffe, bu i og behalde eigna bustadar. Gjennom å synleggjere kommunen sine visjonar og mål kan kommunen vere ein forutsigbar og tydeleg samarbeidspartnar for private bustadutviklarar. 40



### ...fortsettelse tiltak for å sikre god kvalitet uterom

#### Senke uteromskrav til bustadar i sentrumsformål (sone 1)

For private uteopphaldsareal kan det f.eks på «Nivå 1 tettleik» vere akseptabelt med 5-20 m2 per boenhet, løyst på balkong, bakke eller tak.

#### Grøn mobilitet og gangforbindelsar:

Det må etablerast attraktive og trafikksikre gangforbindelsar fra bustad til dei ulike uteaktivitetsareala. Snarveggar er viktig! Innbyggjarane skal ha tilgang til en tursti eller allment tilgjengelege grøntområde mindre enn 300 meter frå bustaden. Det skal planleggast slik at en størst mogeleg andel av framtidig persontransport vil skje med gange, sykkel eller kollektivløysingar

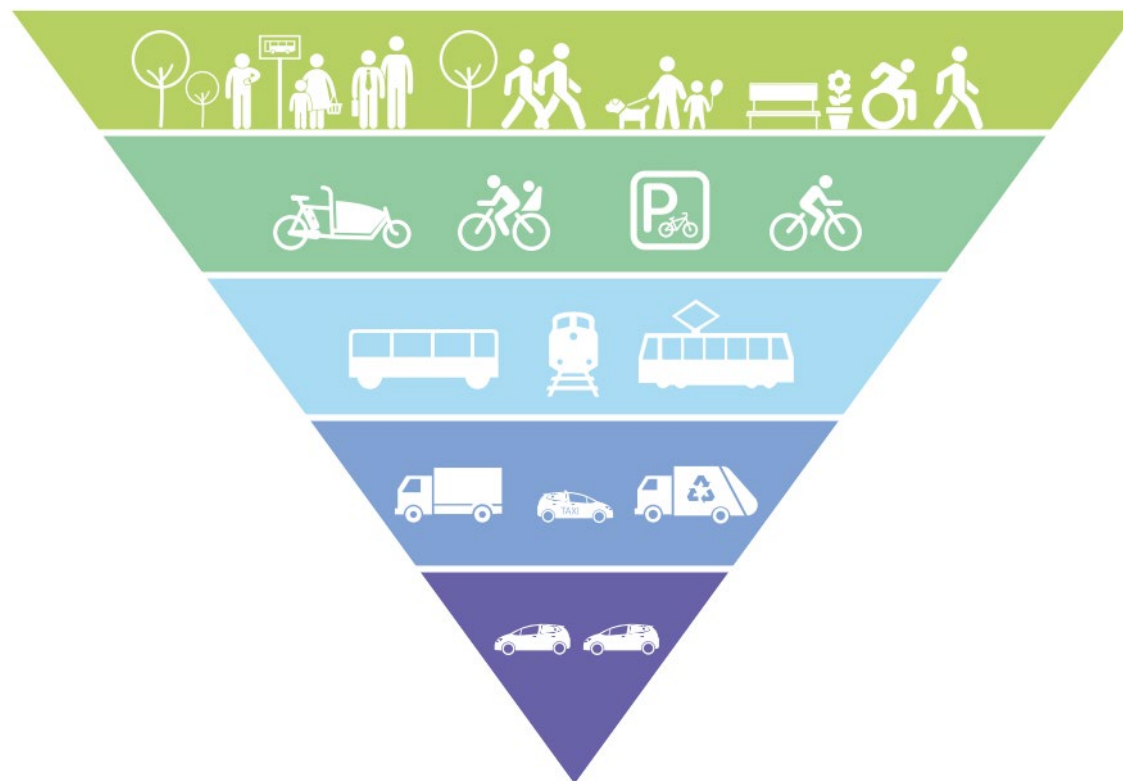
I utforminga av eit område skal dei mjuke trafikantane gis høgast prioritett. Grøn mobilitet skal vere det mest praktiske valet (sjå omvendt trafikkhierarki modell t.h.)

**Fellesområde i reguleringsplanar:** Grøn mobilitet og gangforbindelsar skal koplast opp mot fellesområde. Det skal tilretteleggast for fellesområde mot ulike målgrupper. Fellesområda skal definerast først i planprosessen, ilag med gangforbindelsar og grøn mobilitet. Fellesområda skal få dei mest attraktive plasseringane (solforhold, ly, nærleik til det blå-grøne).

**Omvendt trafikkhierarki:** Gangtrafikk står øvst, etterføgt av sykkel-trafikk, kollektivtrafikk og til slutt biltrafikk. Dette fremjar trafikktryggleik og trygge nærmiljø.

#### Bevaring av natur og grønne lunger:

Kommunen skal unngå nedbygging av matjord, nærfriluftsområder, areal med viktige natur- eller kulturverdiar.



### ...fortsettelse tiltak for å sikre god kvalitet uterom

**Frikjøpsordningar og fond:** Sett av nok areal til og etabler frikjøpsordningar/fond som sikrar felles rekreasjonsareal og parkeringsløysingar, slik at ikkje kvart enkelt prosjekt må løyse dette aleine

Parkeringsanalisa ligg til grunn for vidare planlegging for å etablere frikjøpsordningar for parkeringsløysingar

**Blå-grøn struktur:** Med bakgrunn i FIFA planen skal det utarbeides ein uteromsplan for blå-grøn struktur i sentrum, som sikrar og fremhevar fellesareal og gode forbindelsar. Arbeidet vil danne grunnlag for revidering av reguleringsplanen for Trøim sentrum, og ein blågrøn struktur (bilfritt sentrum).

Ei slik planlegging må også sjåast i samanheng plan for naturmangfald. Kommunen har fått tilskot frå Miljødepartementet til å planlegge eit bilfritt Trøim sentrum, med fokus på blå-grøn infrastruktur.

**Fellesgodefinansiering:** Følger reguleringsplan for infrastrukturfond for sentrum, og for finansiering av grøn mobilitet i forbindelse m/utbygging FIFA-plan.

Sjå kommunedelplan friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet (FIFA plan) s.

Mål 5: Vitale og attraktive tettstadsentrum

Mål 8: Regulere og stimulere til bustadbygging

Mål 7: Utbygging tilrettelagt for sykkel og mjuke trafikkantar

Mål 2: At eldre bur heime lengre

#### VIRKEMIDDEL / VERKTØYKASSA TIL KOMMUNEN (SJÅ VEDLEGG 1 OGSÅ)

##### Plan- og bygningsloven

Det viktigaste verkemiddelet for å styre utviklinga av nye bustadar. Sentrale styringsreiskapar er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtalar

##### Kommunal eigendomspolitikk

Kommunen som grunneigar kan gå lenger enn kva det er anledning til gjennom plan- og bygningslova for å styre bustadutviklinga. Hensiktsmessig redskap for å stille særlege vilkår ved sal av kommunal eiendom

##### Husbankens låne- og støtteordningar

Dette er verkemiddel som både skal stimulere til variert bustadbygging og sikre dei med utfordringar ei eigna bustad via personretta låneordningar. Gjeld brukte og nye bustadar, leige og eige.

##### Samarbeidspartnar

Økonomiske og praktisk retta verkemiddel som skal sikre at vanskelegstilte og utvalde målgrupper i planen skal kunne skaffe, bu i og behalde eigna bustadar. Gjennom å synleggjere kommunen sine visjonar og mål kan kommunen vere ein forutsigbar og tydeleg samarbeidspartnar for private bustadutviklarar.

## Prinsipp for fortettinga basert på arealstrategiar

### Prioriter bustadfortetting i dei mest sentrale områda

framfor å opne for bustadsprosjekt på anna tilgjengeleg areal i «bilavstand» frå sentrumskjernen

### Revidering av arealdelen:

Avsett areal til bustadbygging i KPA som ikkje er regulert eller realisert sidan førre rullering skal vurderast på nytt og vurderast tekne ut av planen dersom dei er i strid med arealstrategiane i bustadpolitisk plan

I arbeidet med revidering av arealdelen, legg bustadpolitisk plan grunnlaget for fleire arealstrategiar (knyt samfunnsdel mot arealdel). I arealstrategien for bustadpolitisk plan er det lagt vekt på fortetting i allereie bebygde areal.

## Prinsipp for fortetting – gjenbruk og utnytting av kulturmiljø

**Gjenbruk av bygg:** I eit miljøperspektiv vil det vere riktig i større grad å gjenbruke bygg og rehabiliterer, framfor å rive og bygge nytt med høgare utnytting.

Kulturmiljø må utnyttast for å gje sentrum særpreg og historisk dybde. Dette bør utdjupast vidare i Kulturminneplan for Hemsedal kommune som er under utarbeiding (brukast inn i ein Arkitekturveileder - Nivå 1)

**Gjenbruk av bygg:** Vurdere bruk av låvar til bustad (bustad- og næring) i sentrumsnære områder



**Riksantikvaren: Kulturmiljø, berekraft og mangfald.** Berekraftig utvikling av kulturmiljø og byar og tettstader handlar om å bevare bymiljø og bygge vidare på staden sitt særpreg og eigenart. Foto: Åke E:son Lindman, Mad arkitekter, Vibeke Garmann Johnsen, Riksantikvaren, Hanne Windsholt, Stavanger kommune, Rasmus Hjortshøj @coast\_studio

**Mål 4: Fortette og samle utbygging basert på kunnskap og heilskapleg arealplanlegging**

**Mål 6: Vidareutvikle kulturmiljø som viktige identitets- og opplevingstilbod**

## VIRKEMIDDEL / VERKTØYKASSA TIL KOMMUNEN (SJÅ VEDLEGG 1 OGSÅ)

### Plan- og bygningsloven

Det viktigaste verkemiddelet for å styre utviklinga av nye bustadar. Sentrale styringsreiskapar er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtalar

### Kommunal eigendomspolitikk

Kommunen som grunneigar kan gå lenger enn kva det er anledning til gjennom plan- og bygningslova for å styre bustadutviklinga. Hensiktsmessig reiskap for å stille særlege vilkår ved sal av kommunal eiendom

### Husbankens låne- og støtteordningar

Dette er verkemiddel som både skal stimulere til variert bustadbygging og sikre dei med utfordringar ei eigna bustad via personretta låneordningar. Gjeld brukte og nye bustadar, leige og eige.

### Samarbeidspartnar

Økonomiske og praktisk retta verkemiddel som skal sikre at vanskelegstilte og utvalde målgrupper i planen skal kunne skaffe, bu i og behalde eigna bustadar. Gjennom å synleggjere kommunen sine visjonar og mål kan kommunen vere ein forutsigbar og tydeleg samarbeidspartnar for private bustadutviklarar.

## Strategi 4: Funksjonsblanding (bygger på dei andre strategiane; Sosialt samansette nabolag, Sambruk (fellesskapsløysingar/ sosiale møteplassar og Fortetting)

Om det bur (og jobbar) folk i sentrum, blir det fleire som oppheld seg i sentrum. Det er lite bustadar i sentrum i dag. For å få liv og aktivitet gjennom heile dagen er det viktig med både brei funksjonssamansetning i sentrumsområda og ei begrensning i størrelse; Dersom sentrumsfunksjonane spres utover eit for stort areal i forhold til potensielle personar i gatene, vil sentrum opplevast som «dødt» og det blir vanskelegere å drive næring.

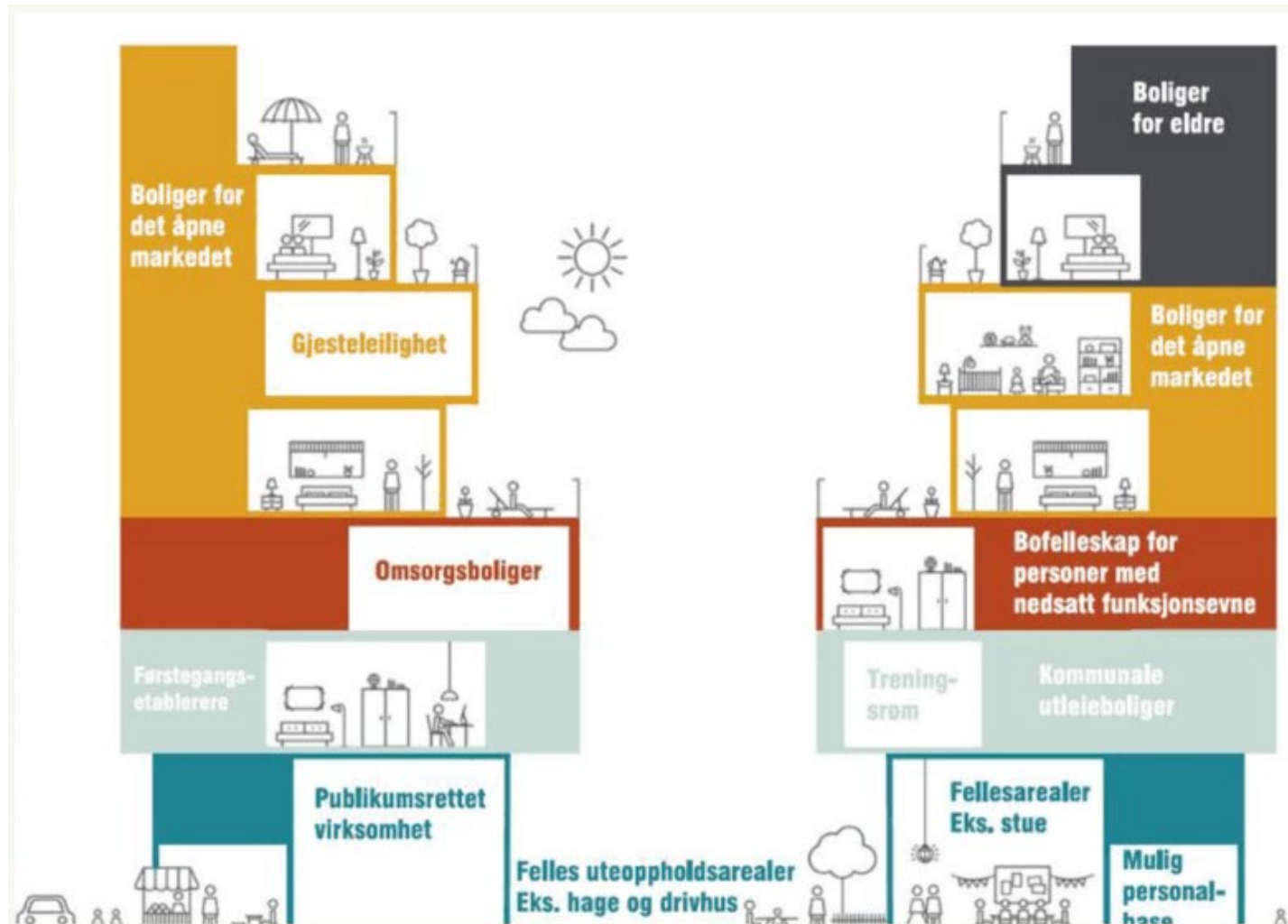
### Funksjonsblanding tiltak:

Vurdere krav om fellesareal innandørs i bygg i reguleringsprosessar

Nivå 1: Publikumsretta verksemd i delar av 1.etg (aktive fasadar ut mot gate/uterom)

Trøim sentrum Nivå 1: Vurdere å innføre kombinert formål (inkludert bustad) i kjernen av sentrum Trøim i revidering av sentrumsdelen

Trøim sentrum aust: Miks.



Mål 2: At eldre bur heime lengre

Mål 5: Vitale og attraktive tettstadsentrum

Mål 8: Regulere og stimulere til bustadbygging

### VIRKEMIDDEL / VERKTØYKASSA TIL KOMMUNEN (SJÅ VEDLEGG 1 OGSÅ)

#### Plan- og bygningsloven

Det viktigaste verkemiddelet for å styre utviklinga av nye bustadar. Sentrale styringsreiskapar er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtalar

#### Kommunal eigendomspolitikk

Kommunen som grunneigar kan gå lenger enn kva det er anledning til gjennom plan- og bygningslova for å styre bustadutviklinga. Hensiktsmessig reiskap for å stille særlege vilkår ved sal av kommunal eiendom

#### Husbankens låne- og støtteordningar

Dette er verkemiddel som både skal stimulere til variert bustadbygging og sikre dei med utfordringar ei eigna bustad via personretta låneordningar. Gjeld brukte og nye bustadar, leige og eige.

#### Samarbeidspartnar

Økonomiske og praktisk retta verkemiddel som skal sikre at vanskelegstilte og utvalde målgrupper i planen skal kunne skaffe, bu i og behalde eigna bustadar. Gjennom å synleggjere kommunen sine visjonar og mål kan kommunen vere ein forutsigbar og tydeleg samarbeidspartnar for private bustadutviklarar.

## Strategi 5: Skape arenaer for felles forankring hos næring, utbyggjarar og kommune

Internt i kommuneorganisasjonen		Eksternt	
<p><b>Tverrfagleg bustadteam:</b> Skal jobbe med å realisere handlingsdelen. Fungera som ei arbeidsgruppe. Må ikkje ha for mange representantar (4 stk)</p>	<p>Etablere tverrfagleg samarbeidsteam som møtast jamleg for bustadpolitiske spørsmål, samarbeid og oppdateringar. Gjerne inkludert politisk representasjon. Kvar gang det kjem inn reguleringsforslag skal bustadteamet involverast i å vurdere kva kan kommunen få til her.</p>	<p>Aktiv involvering og samarbeid med grunneigarar i dei tre sentruma om utviklinga.</p>	<p>I revidering av sentrumsdelen aktivt bruke bustadplanen inn mot utbyggjarar/grunneigarar i dei tre sentruma for å oppnå måla i samfunnsdelen og strategiane i bustadplanen</p>
<p><b>Tverrsektorielt bustadforum:</b> Kople internt bustad team i kommunen utad mot private aktørar</p>	<p>Eit utviklingsteam bestående av for eksempel utviklar (grunneigar), eigedomsmeklar, plan og helse.</p>	<p>Bustadutviklingsforum: I samarbeid med Regiononrådet og Hallingdal næringshage planlegge faste møteplassar/systematisk opplæring og deling av informasjon/kunnskap</p>	<p>Bu- og bilyst prosjekt</p>
<p><b>Intern organisering:</b> Sjå vidare på organisering og samhandling mellom plan og eigendom. -Korleis forankre strategiane hos dei tilsette i kommunen?</p>	<p>Ta utgangspunkt i resultat frå organisasjonsanalyse HRP, og vurdere nye organisasjonsformer/ dialogformer / faste møter for å vidareutvikle dialogen ein har etablert på tvers gjennom planprosessen med bustadpolitisk plan</p>	<p>Tettare dialog og fellesarenaer med næringslivet om bustadutvikling: Årleg bustadkonferanse/ temadag Hallingdal: Samarbeide om årleg bustadkonferanse med deltakarar frå blant anna kommunen, utbyggjarar, regionale myndigheiter og frivillige organisasjonar.</p>	<p>Hensikta er å etablere ein arena for kunnskapsutveksling, samarbeid og informasjon om tilstand og behov i Hemsedal kommune, Hallingdal og nasjonalt</p>
<p><b>Intern organisering:</b> Vidareutvikle kommunale system og organisering/kontaktpunkt/kommunikasjon (Nav, Husbanken, økonomiavdeling og helse)</p>	<p>Organisering av kommuneorganisasjonen tilpassa behova i samfunnet. Betre informasjon om Husbanken sine ordningar mot målgruppene. Blant anna for å sikre mogelege tilpasningar i bustad slik at personar som ønsker det kan bu lengst mogeleg heime.</p>	<p>Inkludering og busetjing av arbeidsinnvandrarar kan vere avgjerande for å skaffe arbeidskraft som trengs til næringsutvikling og kommunale tenester. Bustadpolitikken kan ha mykje å seie for om dei med kompetanse som staden treng, skal kome for å bli. Vi snakkar om næringsutvikling, tilflyttingsarbeid og inkludering av både ungdom og innvandrarar. Vi snakkar om å bygge bustadane folk vil bu i, om å inkludere dei eldre, om å skape eit klima- og miljøvenleg sentrum. Det er heilt avgjerande at alt dette heng saman. Kommunen klarar seg best ved å sjå og forstå flest mogeleg samanhengar, snakke med dei rette til rett tid og <b>skape samspel</b>, både internt i organisasjonen og eksternt. Ofte kan løysingane ligge i eit regionalt samspel.</p>	

## Mål 8: Regulere og stimulere til bustadbygging

### VIRKEMIDDEL / VERKTØYKASSA TIL KOMMUNEN (SJÅ VEDLEGG 1 OGSÅ)

#### Plan- og bygningsloven

Det viktigaste verkemiddelet for å styre utviklinga av nye bustadar. Sentrale styringsreiskapar er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtalar

#### Kommunal eigendomspolitikk

Kommunen som grunneigar kan gå lenger enn kva det er anledning til gjennom plan- og bygningslova for å styre bustadutviklinga. Hensiktsmessig reiskap for å stille særlege vilkår ved sal av kommunal eiendom

#### Husbankens låne- og støtteordningar

Dette er verkemiddel som både skal stimulere til variert bustadbygging og sikre dei med utfordringar ei eigna bustad via personretta låneordningar. Gjeld brukte og nye bustadar, leige og eige.

#### Samarbeidspartnar

Økonomiske og praktisk retta verkemiddel som skal sikre at vanskeligstilte og utvalde målgrupper i planen skal kunne skaffe, bu i og behalde eigna bustadar. Gjennom å synleggjere kommunen sine visjonar og mål kan kommunen vere ein forutsigbar og tydeleg samarbeidspartnar for private bustadutviklarar.

## Vedlegg 1: Husbanken si oversikt over heilskapleg verkemiddelbruk for bustadutviklinga

# Helhetlig virkemiddelbruk



FORUT- SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING			OVERSIKT OVER BEHOV		BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN OG DISTRIKTPOLITISKE HENSYN I PLAN		
INNSATS- OMRÅDER	Fremskaffe utleieboliger			Bygge nye eierboliger	Kjøpe bolig	Beholde, oppgradere og tilpasse bolig	Omsorgsbygg	
STRATEGI	Kommunen 1. kjøper boliger 2. bygger nye boliger	Samarbeid med private utbyggere/utleiare	Formidle bolig i det private utleie-markedet	Utbygger bygger boliger for salg eller privatpersoner bygger i egen regi	Bistå vanskelig-stilte med å kjøpe bolig. Leie til eie Eie først	Bistå personer til å bli boende i eid eller leid bolig	Oppgradere/tilpasse eksisterende boliger og gjøre boliger tilgjengelige	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleieboliger Bostøtte til leietakere Faglig støtte	Lån til utleieboliger Bostøtte til leietakere Faglig støtte	Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkvalitet: - Livsløpbolig - Miljøvennlig bolig Faglig støtte	Startlån Bostøtte Investeringsstilskudd Faglig støtte	Startlån til refinansiering (eid bolig) Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkval.: oppgradering Tilskudd til energitiltak Startlån (eid bolig) Faglig støtte	Investeringsstilskudd Tilskudd til energitiltak Bostøtte Faglig støtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser MVA-komp. Kommunen kan eie inntil 30% i borettslag og min. 10% i sameier Kommunal forkjøpsrett (komm. kjøper) Utbyggingsavtaler Selge/kjøpe tomt Reguleringsplan	Strategisk boligpolitikk Tilvisningsavtale Tildelingsavtale Innleie Selge tomt Feste bort tomt	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølging Garanti for depositum eller kontantdep. Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Selge kommunal tomt Feste bort kommunal tomt Rask saksbehandling	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Kommunal forkjøpsrett (leietakere kjøper) Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering	Øk. rådgivning Tilskudd til etablering Veiledning Bo-oppfølging Tjenester i bolig Øk. sosialhjelp	Øk. rådgivning Tilskudd til prosjektering og utredning: tilpasning Tilskudd til tilpasning Byggeteknisk rådgivning	Salg/kjøp av tomt MVA-komp. Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

Vedlegg 2: Muligheter - kommunale og private områder i Trøim sentrum for bustadutvikling (ikkje etter reguleringsplan)

