

MOGLEGHEITSSTUDIE

HEMSEDAL KOMMUNE
SIST ENDRA: 27.10.2023



Moglegheitsstudie – grunnlag for BUSTADPOLITISK PLAN 2024-2030



Foto på framsida:

Øvst t.v. Ill.: RUM og ERIK Arkitekter	Øvst t.h. Illustrasjon TUN Arkitektur
Nedst t.v. Alamy	Nedst t.h. Ciaran Cuffe

INNHALD

MOGLEGHEITSSTUDIE - grunnlag for bustad politisk plan	1
1 OMGREP	5
2 INNLEIING	7
2.1 Bakgrunn og formål (politisk bestilling).....	7
2.2 Hovudmål (henta frå samfunnsdelen).....	7
2.3 Struktur Hemsedal.....	7
3 MÅL 1 OG 2: VARIERTE TILBOD I ALLE PRISKLASSAR TIL ALLE MÅLGRUPPER / AT ELDRE BUR HEIME LENGER.....	9
3.1 Bustadar i Hemsedal.....	9
3.2 Hushaldningstypar i Hemsedal	10
3.3 Utvalde målgrupper på den generelle bustadmarknaden	11
3.4 Bustadsosiale behov	11
3.5 Behov og tilbod.....	12
3.6 Strategiar for å nå mål 1 og 2: Varierte tilbod i alle prisklassar til alle målgrupper / At eldre bur heime lengre	12
4 MÅL 3: INKLUDERANDE, LEVANDE OG MANGFALDIGE LOKALSAMFUNN, UTAN SOSIALE SKILNADER	13
4.1 Små einingar	13
4.2 Kollektive buformer	13
4.3 Bustadar i Trøim sentrum.....	13
4.4 Berekraft og like moglegheiter – eit universelt utforma Noreg 2021-2025:.....	14
4.5 Bustadpolitikk og bustadsosialt arbeid i Noreg: Nasjonal strategi for den sosiale bustadpolitikken – Alle trenger ein trygg heim 2021-2024:	15
4.6 Prisgunstige einingar i sentrum (Tuv, Trøim og Ulså).....	16
4.7 Strategiar for å nå mål 3: Inkluderande, levande og mangfaldig lokalsamfunn, utan sosiale skilnader	16
5 MÅL 4: FORTETTE OG SAMLE UTBYGGING BASERT PÅ KUNNSKAP OG HEILSKAPLEG AREALPLANLEGGING	17
5.1 Regjeringa sin strategi for småbyar	17
5.2 Aldersvenleg stadsutvikling	19
5.3 Strategiar for å nå mål 4: Fortette og samle utbygging basert på kunnskap og heilskapleg arealplanlegging	19
6 MÅL 5, 6, 7: VITALE OG ATTRAKTIVE TETTSTADSENTRUM / VIDAREUTVIKLE KULTURMILJØ SOM VIKTIGE IDENTITETS- OG OPPLIVINGSTILBO / UTBYGGING TILRETTELAGT FOR SYKKEL OG MJUKE TRAFIKKANTAR	21
6.1 Presentasjon Planlegging og utvikling i og av sentrum i byer og tettsteder, Oslo, 27.6.2023 – Kvifor er det så viktig å styrke sentrum? Kva må til? Aud Tennøy PhD By- og regionplanlegging.....	21
6.2 Strategiar for å nå mål 5,6,7: Vitale og attraktive tettstadsentrum / Vidareutvikle kulturmiljø som viktige identitets- og opplevingstilbod / Utbygging tilrettelagt for sykkel og mjuke trafikkantar	22
7 MÅL 8 REGULERE OG STIMULERE TIL BUSTADBYGGING	25
7.1 Potensielle mogelegheiter/aktuelle kommunale og private tomter (føl ikkje reguleringsplan)..	25
7.2 Kommunen som aktiv bustads utviklar	25

7.3	Samarbeid med private	29
7.4	Strategiar for å nå mål 7: Regulere og stimulere til bustadbygging	31
8	MÅL 9 BUPLIKT SOM REISKAP FOR FAST Busetting OG TILGANG PÅ BUSTADAR	32
9	MÅL 10 «HYTTE SOM MELLOMBELS BUSTAD» - AVKLARE KONSEKVENsar OG MOGELEGHEITER	32
10	VEDLEGG	32

1 OMGREP

- Mellommarknaden:** Nokon hushaldningar har etablerings-utfordringar 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 levekostnadar, 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 bustad-marknaden (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 eigemarknaden, 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, herunder 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 sjansar 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).
- Tilvisningsavtalar:** Tilvisningsavtalane 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. Tilvisingsavtalene 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.

Kollektive buformer: Ein samlebetegnelse for ulike innovative buformer og deleløysningar

Utbyggingsavtale: Utbyggingsavtale kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområde, bustadpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Utbyggingsavtaler kan også handle om bruk av kommunal forkjopsrett. Avklaringar om mogeleg forkjøp og omfang av dette bør diskuterast og avklarast i kvart konkrete prosjekt i oppstartsmøtet for ny reguleringsplan og/eller ved forhandlingane om ei utbyggingsavtale.

2 INNLEIING

2.1 Bakgrunn og formål (politisk bestilling)

- Planen skal skape ei heilskapleg og langsiktig ramme for å løyse kommunen sine *noverande* og *framtidige* bustadutfordringar.
- Den skal legge føringar for bustadutvikling generelt og for målretta tiltak for innbyggargrupper med særskilte behov.

2.2 Hovudmål (henta frå samfunnsdelen)

- 1 Varierte tilbod 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» – avklare konsekvensar og moglegheiter

**Dokumentet er vidare inndelt i kapittel etter målområda.*

2.3 Struktur Hemsedal

Det er til saman tre tettstadar i Hemsedal: Administrasjonssenteret med same namn (også kalla Trøim), i tillegg til Svøo (inkludert Ulsåk) og Tuv. Over 1/3 av befolkninga bur i Trøim sentrum (944 av total 2600 personar i 2022). Elles er befolkninga fordelt på dei to andre tettstadane og spreidd utover i kommunen.



Arealdel

- Attraktive bustadområde på Tuv, Trøim og Ulsåk
- Prioritere sentrumsnære leilegheiter i tettstadene Tuv, Trøim og Ulsåk
- Bruk av dyrka og dyrkbar mark har vore sentralt tema i planlegginga med å bevare mest mogeleg av dyrka mark, også i sentrumsnære pressområde
- Det er ein politisk intensjon å oppretthalde det spreidde utbyggingsmønsteret i kommunen

Bustadbygging	<ul style="list-style-type: none"> • Det bør i perioden 2018 – 2030 leggjast arealmessig til rette for at det kan byggjast vel 200 nye husvære, dvs. i snitt vel 16 pr år. • Finne eigna bustadområde i gangavstand frå tettstadene/sentrumsfunksjonane (butikk, skule, barnehage m.m.), med minst mogeleg konflikt med landbruk og kulturlandskap. • Leggje forholda til rette for fast busetnad og ikkje turistutleige i bustadfelt, og at bustadhus vert nytta til fastbuande og ikkje som hytte. • Unngå større næringsverksemdar i bustadfelt. • Oppretthalde busetnaden i grendene ved spreidd bustadbygging, sikre at bustadhus/våningshus på gardsbruk vert nytta av fastbuande og finne balansegangen mellom spreidd bustadbygging og klargjering av tomter i regulerte felt. • Legge tilhøva til rette for endringar i bustadformer ved aukande alder også i form av tilrettelagde bustader for funksjonshemma, og bustader for spesielle grupper (sesongarbeidarar, eldre, unge m.m.)
----------------------	--

Henta frå planskildring kommuneplanens arealdel s.4

Trøim sentrum

Tettstaden Trøim er to-delt med kommunale funksjonar samla i aust og næring og butikkar i vest (gamle sentrum). Kommunen har vedteke i kommuneplanen sin arealdel eit mål om å utvikle, forbetre og fortette sentrum.



Oversiktsbilde Trøim; Området merka med ring rundt blir viktig i utviklinga av Trøim sentrum, og dermed også eit viktig område med tanke på utvikling av nye bustadar. (Illustrasjon: Reintzmap)

Skule og barnehage

Det er per i dag éin barnehage på Tuv og éin barnehage på Ulsåk. Skulen er samla i Hemsedal barne- og ungdomsskule på Trøim (hausten 2023).

3 MÅL 1 OG 2: VARIERTE TILBOD I ALLE PRISKLASSAR TIL ALLE MÅLGRUPPER / AT ELDRE BUR HEIME LENGRE

3.1 Bustadar i Hemsedal

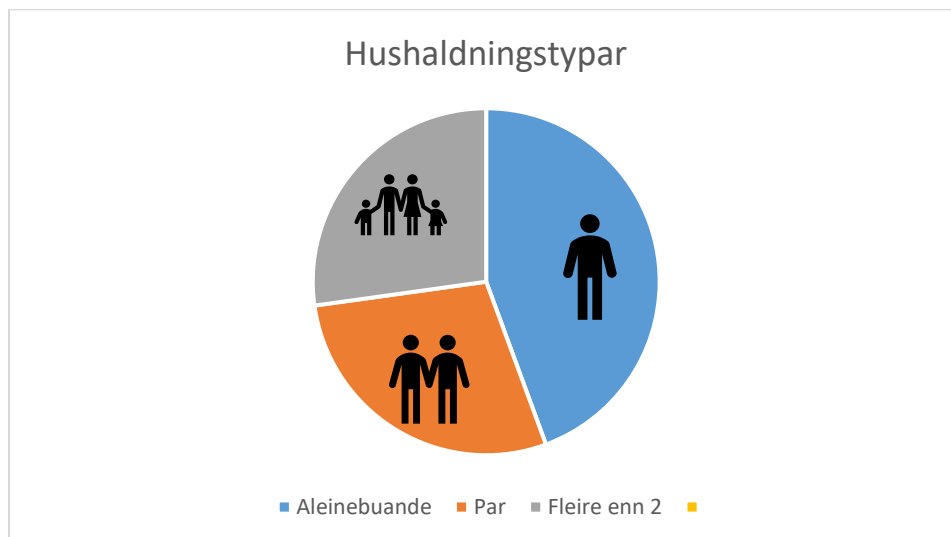
Av bustadtypar har Hemsedal ei overvekt av store einebustadar. Hemsedal ligg over landssnittet i tal bustadar på 100 kvm og over. På bustadar med mindre enn 100 kvm ligg Hemsedal under landssnittet i tal einingar. Det er særleg i tal på einingar under 50 kvm, at Hemsedal tydeleg skil seg frå landsgjennomsnittet. Om ein samanliknar med Gol, ser ein det same skiljet, der Gol har fleire små einingar.

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, anna enn at bedrifter leiger hus og leiligheter til sine tilsette. 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.

24 % av innbygarane i Hemsedal leiger bustad. Nasjonalt er det 23,6% som leiger. Kapasiteten på leigemarknaden 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». Ved å bygge fleire mindre einingar, kan ein potensielt fristille fleire av utleigeeiningane til sesongarbeidarar. I tillegg til eit høgt press på leigemarknaden er ofte bu-standard på utleigeeiningar lågare enn på eigarleiligheter. Dette kan vidare bidra til større sosiale helseforskjellar.

3.2 Hushaldningstypar i Hemsedal

- 44 % av hushaldningstypene i Hemsedal er aleinebuande
- 21 % av hushaldningstypene i Hemsedal er to personar i ei hushalding



Tabell 06070: Privathusholdninger, etter hushaldningstype, statistikkvariabel, år og region (SSB):

	Husholdninger
	2022
	K-3042 Hemsedal
Aleneboende	44,42
Par uten hjemmeboende barn	21,84
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	8,98
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	10,28
Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)	0,49
Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)	3,40
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	6,63
Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år	2,67
Flerfamiliehusholdning med små barn (yngste barn 0-5 år)	0,49
Flerfamiliehusholdning med store barn (yngste barn 6-17 år)	0,81
Andre husholdninger	0,00

3.3 Utvalde målgrupper på den generelle bustadmarknaden

Stadig fleire fell utanfor den marknadsbaserte bustadmarknaden sjølv om dei ikkje er definert som vanskelegstilte. Mange utfordringar kommunen står i kan møtast blant anna gjennom ein aktiv og målretta bustadpolitikk. Dette gjeld for eksempel utfordringar knytt demografi og ein aukande del eldre. Framskrivningar i folketal for Hemsedal viser ein stagnasjon i del unge i arbeidsfør alder fram mot 2030. Som ein konsekvens av dette bilete er ei av utfordringane å sikre kompetent arbeidskraft til helsetenestene i framtida.

Utvalde målgrupper for planen (behov for målretta tiltak):

- Dei med «vanleg inntekt og låg eigenkapital» som ønskjer å bu sentrumsnært (både leige og eige)
- Førstegongsetablererar (mål å eige)
- Tilflyttarar (både leige og eige)
- Eldre/seniorar som ønskjer å bu sentrumsnært og søkjer meir praktiske buformer (både leige og eige)



Figur 1: Målgruppa «dei med vanlege inntekter» på den generelle bustadmarknaden er trekt fram som ei gruppe der ein ser eit aukande behov for spesielle bustadpolitiske tiltak retta mot denne gruppa.

3.4 Bustadsosiale behov

Tal på kommunale bustadar er i kunnskapsgrunnlaget vurdert til å dekke dei behova som er i kommunen i dag. Dei bustadsosiale behova er foreinlege med behova for den utvalde målgruppa i den generelle bustadmarknaden (avsnitt over). 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». Les vidare i kapittel 4 «Inkluderande, levande og mangfaldig lokalsamfunn, utan sosiale skilnader» for utdjuping.

3.5 Behov og tilbod

Hemsedal har ei relativt homogen samansetning av bustadar som ikkje er tilpassa små hushaldningar og «eldrebølgen». Det finst ikkje eit variert tilbod av små enhetar, som dekkjer behova til den dei utvalde målgruppene for bustadpolitisk plan over.

Høge prisar gjer det utfordrande for førstegangsetablerarar og andre som er i ein livssituasjon med redusert inntekt, slik som skilte og einslege med barn. Hemsedal kommune har ei stor overvekt av einebustadar og større einingar. Ein betre balanse i bustadtilbodet inneberer større variasjon i bustadtypologi og ei utvikling av leigemarknaden. -Kanskje i retning av ein meir profesjonell leigemarknad?

3.6 Strategiar for å nå mål 1 og 2: Varierte tilbod i alle prisklassar til alle målgrupper / At eldre bur heime lengre

Målretta bustadpolitiske tiltak retta mot utvald målgruppe i planen:

- Dei med «vanleg inntekt og låg eigenkapital» som ønskjer å bu sentrumsnært (både leige og eige)
- Førstegangsetablerarar (mål å eige)
- Tilflyttarar (både leige og eige)
- Eldre/seniorar som ønskjer å bu sentrumsnært og søker meir praktiske buformer (både leige og eige)

Målretta tiltak for å dekke følgjande behov hos målgruppe:

- Små einingar
- Små einingar i sentrum
- Større variasjon i bustadtypologi
- Kollektive buformer
- Ei utvikling av leigemarknaden i ei meir profesjonalisert retning
- Mangfaldige lokalsamfunn – bustadar tilpassa eldre og dei med bustadsosiale behov er integrert i lokalsamfunnet

4 MÅL 3: INKLUDERANDE, LEVANDE OG MANGFALDIGE LOKALSAMFUNN, UTAN SOSIALE SKILNADER

4.1 Små einingar

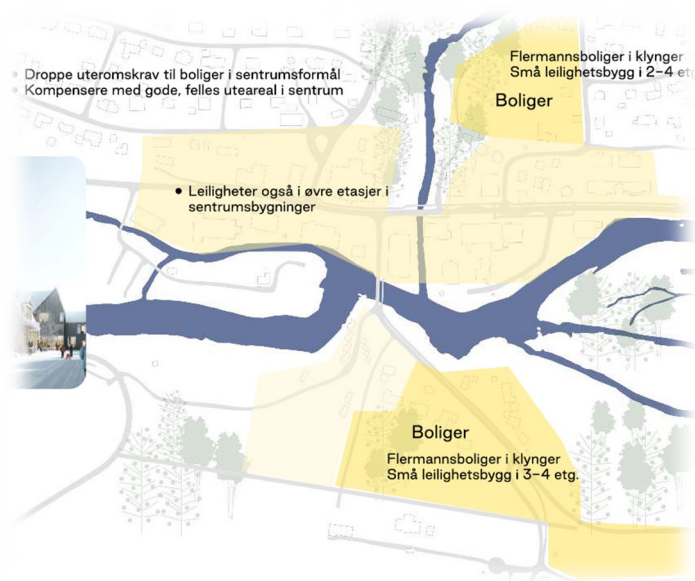
Mange unge og fleire av dei eldre søker å bu sentrumsnært i gå-avstand til ulike servicetilbod (radius gå-avstand frå bustad eldre; er definert til 300 meter). Dagens bustadmarknad er einsformig og ikkje tilpassa dagens eller framtida sin demografi i kommunen. Som på landsbasis, har kommunen ein høg del aleinebuande, nye familiestrukturar og ein aukande del eldre. Med ein høg del store einebustadar manglar det eigna bustadar for desse gruppene i befolkninga.

4.2 Kollektive buformer

Mange bur aleine, og ei sjølvstendig leilegheit vil ikkje vere ei god løysing for alle. Dette utfordrar kommunen på korleis gå fram for å skape ein større variasjon i typar buformer på bustadmarknaden, måtar å utvikle dette på og alternative former å finansiere bustadane på. Kollektive buformer kan bidra til å løyse flere av samfunnet sine utfordringar. Ei buform der ein delar funksjonar, areal og hushalding i ulik grad, bidreg til å bruke mindre areal og ressursar. Det kan bidra til å etablere sosiale nettverk der menneske viser større omtanke for kvarandre. Einsemd er peikt på som ei vaksande utfordring i eit moderne samfunn, særleg blant unge og eldre. Marginale bustadmarknadar og spredt bebyggelse der einebustaden eller eldresenteret er einaste valmoglegheit, er ikkje ei berekraftig buform. Dette utgjør ei stor bustadsosial utfordring.

4.3 Bustadar i Trøim sentrum

Strategiar for framtidig sentrumsutvikling i Hemsedal er forankra i medverkingsprosjektet «Smart-Fjellbygd». Prosjektet er eit forprosjekt til revidering av reguleringsplanen for sentrum. Resultatet frå prosjektet er vedteke i Kommunestyret 22.mars 2023. Rapporten og anbefalingane bygger på ein omfattande medverkingsprosess frå både innbyggjarar, næring, frivillige organisasjonar, ulike grupper og lag og administrasjonen i kommunen. Resultat frå medverkinga i utarbeidinga av kommunedelplan for friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet for Hemsedal kommune, er også ivareteke i rapporten til Smart Fjellbygd prosjektet. Dette minskar behovet for medverking og politisk forankring i forhold til ønska arealutvikling i sentrum. Rapporten legg opp til bustadar i kjernen av sentrum Trøim.



Henta frå rapport "[Den smarte fjellbygda Trøim](#)"

4.4 Berekraft og like moglegheiter – eit universelt utforma Noreg 2021-2025:

- Regjeringa forventar at kommunar og andre aktørar gjennom si planlegging bidreg aktivt til å motverke og forebygge levekårsutfordringar og til å **utjamne sosiale forskjellar**. Regjeringa forventar også at kommunane legg **universell utforming** til grunn i planlegginga av omgivadar og **bebyggelse**, at dei ivaretek folkehelseomsyn i planlegginga, og at kommunar har ei aktiv og heilskapleg tilnærming til utvikling av **aldersvennlege** kommunar.
- For den enkelte er **utval og tal** på bustadar med god tilgjengelegheit viktig for moglegheitene til å velje bustad som passar økonomi, familiesituasjon, livssituasjon og moglegheitene for utdanning og arbeid. Eit **breitt utval** av tilgjengelege bustadar legg grunnen for like moglegheiter og likestilling. Universelt utforma og tilgjengelege bustadar gjev moglegheit for å bu i bustaden med funksjonsnedsetting. For mange eldre gjev det moglegheit for å bu i eigen bustad lenger. Tiltak for god tilgjengelegheit i bustaden vil i mange tilfelle kunne vere samfunnsøkonomisk lønnsamt.
- Fleire av dagens eldre føretek strategiske bustadtilpassingar gjennom flytting, ofte frå einestad til leilegheit. Det gjeld også 60-åringane, neste generasjons eldre. Med fleire eldre vil det komme nye bustadbehov. Ein del eldre i distriktkommunar bur i lite tilpassa bustadar. Det er ønskeleg at dei eldre flyttar til **meir lettstelte leilegheiter sentralt i kommunen**, både for dei eldre sjølv, og for kommunen, som skal levere gode helse- og omsorgstenester. **Dette krev endring i bustadpolitikken**.
- Alders- og demensvenleg bustad- og stadutvikling: Regjeringa har igangsett eit arbeid med framtidens buformer. Det skal leggjast til rette for gode og tilpassa bustadløyisingar både for dei som ønsker å bli **buande heime**, og for dei som søker **kollektive buformer** eller **heildøgns omsorgsplassar**.

4.5 Bustadpolitikk og bustadsosialt arbeid i Noreg: Nasjonal strategi for den sosiale bustadpolitikken – Alle trenger ein trygg heim 2021-2024:

Fleire skal kunne eige eigen bustad

- Gjennom lån og tilskot til kommunane skal vi i større grad opne opp for forsøk av nye typar bu tilbod. **Det viktigaste regjeringa gjer, er å sørge for at startlån hjelp fleire familiar frå leige til eige.** Regjeringa har i statsbudsjettet foreslått ei låneramme til Husbanken på 20 mrd. kroner i 2021, der startlån til vanskelegstilte barnefamiljar har høgast prioritet.

** I juli 2023 la regjeringa fram forslag på lovendingar som gjer det mogeleg for fleire å bli bustadeigarar gjennom leige til eige og andre bustadskjøpsmodellar.*

Leige skal vere eit trygt alternativ

- Husbanken gjev lån til utleigebustadar til vanskelegstilte. Ein av modellane som får lånefinansiering, er private utleigebustadar med **tilvisingsavtale**.
- Regjeringa vil gje **fleire lån frå Husbanken til private utbyggjarar av utleigebustadar**
- Tilvisingsavtaler med lån frå Husbanken er eit viktig verkemiddel for å skaffe fleire leigebustadar i trygge bumiljø. I eit utleigeprosjekt med tilvisingsavtale skal alle bustadane vere utleigebustadar. Kommunen får tilvisingsrett til alle bustadane i prosjektet, men kun ein andel av utleigebustadane (inntil 40 pst.) er forbeholdt vanskelegstilte på bustadmarknaden. Dei øvrige bustadane kan leigast ut på den opne bustadmarknaden med minimum fem års leigekontraktar. Dersom kommunen ikkje nyttar sin tilvisingsrett når bustadar blir ledige, kan eigar/forvaltar/utleiger leige ut bustaden på den opne bustadmarknaden.

Sosial berekraft i bustadpolitikken

- Samfunnstrendar som urbanisering, større ulikskap i befolkninga og fleire eldre gjer det viktigare å planlegge for bustadar til alle i åra framover.
- Det er behov for eit **større utval av buformer og bustads løysningar** for eldre. Dette kan vere variantar av **bufellesskap med sosiale møteplassar, bustadar samlokalisert med andre tenester eller bustadar med oppfølgingstenester**, men som ikkje fullt ut er heildøgns omsorgsbustadar. Tryggleiksbustadar kan vere eit slikt mellomledd mellom dagens bustadløysningar for eldre og omsorgstenesta.
- Bustadprisane aukar ofte i og rundt knutepunkt. Tomteprisane kan vere høge, og det er dyrt å gjere tomtene klare for bygging. Høge bustadprisar i pressområda gjer det vanskeleg for lavinntektsgrupper og barnefamiljar å etablere seg i desse områda. I dei store byane er det ei opphoping av dårlege levekår i enkelte bydelar. Dette er uheldig for dei som ønsker å bu sentralt, og for å nå målet om en sosialt berekraftig byutvikling **der det er rom for alle sosiale lag i befolkninga.**

Tydelege roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

- Kommunane har hovudansvaret for å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det er også kommunane som skal legge til rette for ein lokal bustadpolitikk med rom for alle.

4.6 Prisgunstige einingar i sentrum (Tuv, Trøim og Ulsåk)

Det synes å vere få kommunar som integrera sosioøkonomiske aspekt for eksempel retta mot situasjonen for bustadsøkande med «vanlege inntekter» ved vurdering av bustadbehovet, sjølv om det er peikt på som ei utfordring. Kommunar i storbyregionar og enkelte mellomstore byar oppgjer at høge prisar i knytopunkt og sentrale transformasjonsområder er utfordrande for mange bustadsøkande. 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 bu moglegheiter i ein klimavenleg by- og tettstadsstruktur, herunder moglegheiter til å eige eigen bustad. Skal dette vere mogleg må det planleggast for det i den nære by og tettstadsstrukturen (henta frå [KS-FoU-rapport](#)).

4.7 Strategiar for å nå mål 3: Inkluderande, levande og mangfaldig lokalsamfunn, utan sosiale skilnader

- Regionsnivå i Hallingdal: Opprette regionalt «boligbyggerlag» i samarbeid med «Bolystprosjektet» for Hallingdalsregionen
- Utvikling av kommunale tomter i sentrum
- Kommunal eigendoms- og tomtepolitikk: Kommunen skal behalde kontrollen over areala dei eig i dei tre sentruma i Trøim, Ulsåk og Tuv – sikre demokratisk utvikling og unngå sosial ulikskap
- Strategi for å stimulere til utbygging av private tomter i sentrum med tanke på målgruppe for bustadpolitisk plan, innarbeidast i revidering av arealdelen
 - utarbeide fordelar for utbyggar som stimulerer til bygging mot målgruppe (gulrot; for eksempel felles MUA)
- Avsette eigne områder/opne opp for områder til sosiale buformer som ikkje ville blitt tillate til bustadbebyggelse elles, for eksempel nært dyrka mark osv. Det er for eksempel teke eit politisk val om at utvikling av sosiale buformer er viktigare.

5 MÅL 4: FORTETTE OG SAMLE UTBYGGING BASERT PÅ KUNNSKAP OG HEILSKAPLEG AREALPLANLEGGING

5.1 Regjeringa sin strategi for småbyar

- Tilgang på attraktive bustadar i småbyane kan bety mykje for bli-lyst og bu-lyst hos unge vaksne. Dei kan også vere meir opne for å prøve ut nye buformer med for eksempel sambruk og fellesskapsløysingar. Eit breitt tilbod handlar også om å kunne **tilby varierte leigebustadar**. Regjeringa **oppfordrar** kommunar og utbyggjarar til å planlegge og realisere bustadar med **sambruks-, delings- og nabofellesskapsløysningar**.
- Regjeringa meina ***kommunal innsats er avgjerande***. Dette kan gjerast gjennom bygging av bustadar, investeringar i tomter eller infrastruktur, gjennom strategiar som «sparkar i gang marknadsmekanismane» eller som bindeledd mellom bustadsøkarar, entreprenørar og Husbanken.
- Regjeringa vil vektlegge betydninga av å utarbeide kommunedelplanar/områdeplanar som bidreg til berekraftig tettstads- og småbyutvikling med reduserte klimagassutslepp, høg arkitektonisk kvalitet og stadstilpassing, og levande og attraktive småbymiljø.
- **Kompakt** byutvikling, **funksjonsblanding** og samspel gjev liv og kraft til småbyen. For å styrke og revitalisere småbyane og dei større tettstadane og samtidig ivareta klimaomsyn, meiner regjeringa at det er behov for å **konsentrere ulike tilbod, funksjonar og møteplassar**. Det forutset ein målretta arealpolitikk der nye bustadar, arbeidsplassar, handel, servering, spesialiserte offentlege tenester og kultur- og fritidstilbod lokalisert i eller tett på sentrum.



Eksempel på funksjonsblanding. Bilde 1: Helsesenter, apotek, matbutikk, parkeringskjellar, private bustadar og kommunale omsorgs bustadar i same bygg. Bilde 2: Stryn Torg, kommunehus og parkering i same bygg i sentrum.

- Kommunane bør planlegge for **fleksibel** bruk av bygg, spesielt for fleksibel bruk av førsteetasjar i småbyane. At lokalar kan nyttast til handel, kulturtilbod, service og tenester, industri og produksjon, kontor eller arbeidsfellesskap aukar moglegheitene for at lokalar takast i bruk. Dette vil bidra til å

gjere sentrumsområda meir attraktive. I dei siste ti åra har utflytting av forretningar og kontor til byens randsoner, og **bustadbygging utanfor bykjernen** bidrege til at dei historiske bysentra mange stadar har mista mykje av sin attraktivitet både for handel og som buområde. Denne utviklinga er no i ferd med å snu, og bruk av historiske bygningar og bygningsmiljø har igjen blitt ein faktor som bidreg til bu-lyst og vitalitet i mindre byar.

- Regjeringa forventar at fylkeskommunar og kommunar legg til rette for høg arealutnytting i byområde gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivnadane, med vekt på arkitektur, **byrom**, kulturmiljø, grøn struktur og andre miljøverdier. Ein god by må utviklast innanfrå. Mange småbyar og større tettstadar er prega av spreidd bebyggelse, store parkeringsareal og industri- og næringsbygg med kvalitetar som kan eigne seg for fortetting og transformasjon. **Kommunane bør definere eigne mål for byggeskikk og arkitektur, for eksempel gjennom eigne planbestemmelsar, planretningslinjer, veiledera o.l.** Det er også viktig med god stadstilpassing gjennom vekt på plassering, utforming og skala/ volum til nybygg. Dette kan sikre godt samspel mellom den eksisterande og nye bebyggelsen, og mellom bebyggelse og landskap.
- Regjeringa meina at ein heilskapleg sentrumsplan er eit godt verktøy for å legge til rette for ein berekraftig, positiv og langsiktig utvikling av sentrumsområda i småbyane. **Fleksibilitet, sambruk, funksjonsblanding og attraktive bu-miljø** er viktige tema som bør omfattast av planen. Ein heilskapleg sentrumsplan er også et godt utgangspunkt for samarbeid mellom kommunen, private aktørar og innbyggjarar for å planlegge, organisere, finansiere og gjennomføre sentrumsarbeidet.
- Dei blå-grøne kvalitetane må styrkast. Parkar, trær og allment tilgjengelege naturområde er viktig for innbyggjarane sin trivsel og livskvalitet, **også i mindre byar som ligg nær større naturområde**. Grøne korridorar frå bebyggelsen og ut til omkringliggende naturområde, gjer desse områda lettare tilgjengelege.
- Regjeringa meina det er viktig at småbykommunane satsar på klimatilpassing med naturbaserte løysningar, for eksempel ved å opne bekkar og elver med plass og vegetasjon rundt seg så dei kan stige ved mykje regn. Vatnet bør tas inn som del av det grønne i småbyane, kombinert med grønne løysningar og forseinkings basseng med aktivitets- og turvegtilbod. Bekkeopningar, parkar og grøntområde er også viktig for trivsel og aktivitet.
- En viktig del av folkehelsepolitikken er å bidra til trygge, aldersvennlege og sosialt berekraftige byar og lokalsamfunn, og å fremje helsevennlege val. I tillegg er det behov for forsterka innsats for å motverke einsemd, redusere sosiale helseforskjeller og tidleg innsats for barn og unge. Gode friområde, parker, byrom og ulike aktivitetstilbod er viktige for å stimulere til aktivitet og sosial omgang.

5.2 Aldersvenleg stadsutvikling

Sosiale møteplassar - kommunale funksjoner som motor i lokalmiljøet

- Helseknytepunkt: Å lokalisere kommunale tilbod som dagsenter og liknande i nærleiken av stadar som friske eldre og yngre oppsøker.
- Ei løysning kan vere å la dei kommunale tenestene danne kjernen i eit nærmiljø. Ei slik løysning krev at ein må sjå på nye arkitektoniske og organisatoriske løysningar for kommunale verksemdar som skule, barnehagar, eldresenter, omsorgsbustadar og helsestasjonar, slik at desse tilboda saman med andre **private tilbod** som apotek, frisør og eventuelt matvarebutikk, kan danne gode lokalsentra.
- Ny lokasjon Helsehuset i Hemsedal: Ny avdeling er under planlegging på oversida av eksisterande Bygdaheim; midt i mellom sentralskulen, eldreheimen og den nye aktivitetsparken. Her skal ein samle fleire avdelingar som omsorgsbustadar, Familiens hus, KE og Helsehuset. Målet er ein samlokalisasjon som bidreg til meir heilskapleg og helsefremmande tenester og miljø.

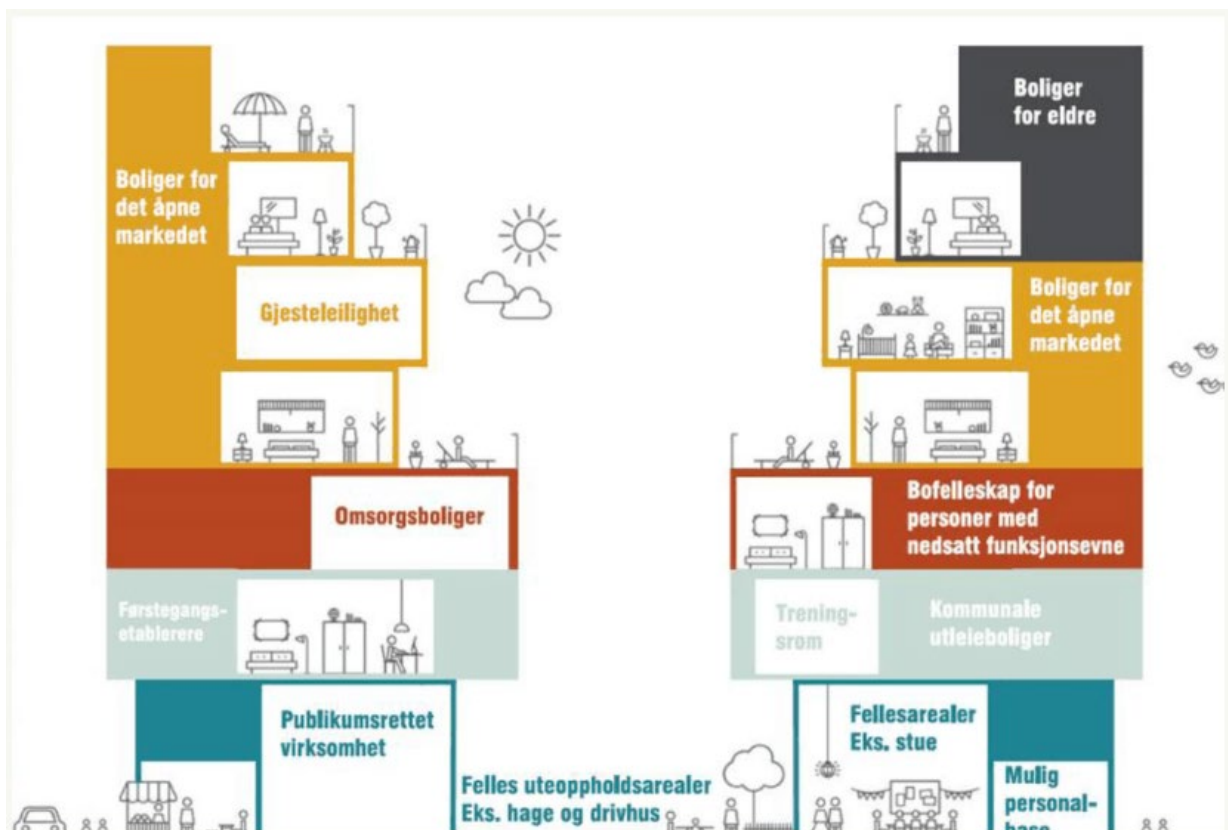
Hemsedal sentrum – kommunale funksjonar i aust

- I Hemsedal ligg skule, eldreheim, omsorgsbustadar og aktivitetspark i nærleik til helsestasjon, legekontor, Kommunehuset og Kultursalen. Alt dette ligg igjen i nær tilknytning til elva
- Her ligg eit potensial for samarbeid med private aktørar om å utvikle eit sosialt samansett bu- og leveområde, med **funksjonsblanding** og samspel som gjev liv og kraft til området
- Området må ikkje konkurrere mot handel- og service i sentrumskjernen. Handel- og service bør ut i frå nasjonale strategiar generelt sett konsentrerast til området for Smart-fjellbygd konseptet

5.3 Strategiar for å nå mål 4: Fortette og samle utbygging basert på kunnskap og heilskapleg arealplanlegging

Klimasatsmidlar Miljødepartementet: Blå-grøn strategi for eit bilfritt Trøim

- Tilskot for å kunne gå i djupna på korleis få til ein blå-grøn infrastruktur og bilfritt sentrum
- Økonomisk støtte for å kunne kjøpe kompetanse innanfor desse områda
- Tilskotet vil bidra til at den nye reguleringsplanen for Trøim sentrum inneheld ekstra arbeid knytt til dette



Illustrasjon: Asplan Viak – illustrerer prinsipp om sambruk, fellesområde og funksjonsblanding i eit bygg / eventuelt også i eit bustad område

6 MÅL 5, 6, 7: VITALE OG ATTRAKTIVE TETTSTADSENTRUM / VIDAREUTVIKLE KULTURMILJØ SOM VIKTIGE IDENTITETS- OG OPPLEVINGSTILBO / UTBYGGING TILRETTELAGT FOR SYKKEL OG MJUKE TRAFIKKANTAR

6.1 Presentasjon Planlegging og utvikling i og av sentrum i byer og tettstader, Oslo, 27.6.2023 – Kvifor er det så viktig å styrke sentrum? Kva må til? Aud Tennøy PhD By- og regionplanlegging

De viktigste grepene:

- Fortetting og transformasjon i og ved sentrum, *i stedet* for fortsatt bilavhengig byspredning
- **Styrke sentrum**
- Legge bedre til rette for sykling og gåing
- Forbedre kollektivtilbudet
- Restriktive virkemidler mot biltrafikken





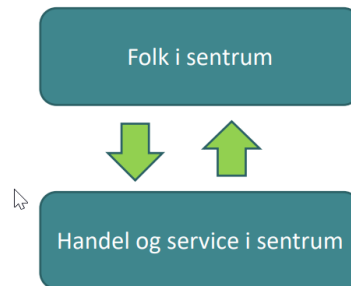


Side 10


Ei viktig rettesnor frå presentasjonen og forskinga, er at det er viktig å samle service, arbeidsplassar og bustadar i *eitt* kompakt sentrum, og ikkje spreie det utover. For at Hemsedal skal kunne skape eit attraktivt og levande hovudsentrum, er det i denne planen sett som ein prioritet at kommunen må ta på seg ei meir aktiv rolle som ein aktiv pådrivar for å stimulere til bustadløyserar i Trøim sentrum. Private utbyggjarar planlegg ein eigen masterplan for Tuv sentrum. I utviklinga av Tuv vil det bli viktig å samarbeide med dei private initiativtakarane, i tråd med punkta i kapittelet under; Regulere og stimulere til bustadbygging. Det same gjeld for Ulsåk, der bustad planen skal bidra til ei utvikling basert på innhaldet og strategiane i planen. Det ligg inne fleire regulerte område for framtidig bustadutvikling i arealdelen for Ulsåk/Svøo, og ein har inne private planinitiativ til behandling; blant anna ca. 50 einingar på Svøo. Vanleg saksbehandling av reguleringsplanar er vurdert som tilstrekkeleg for å sikre vidare bustadutvikling i området Ulsåk/Svøo. Det er gjennom arbeidet med bustad planen viktig å sikre kvalitet på sentrumsområdet og uteromma i Ulsåk.

Hva mener vi med 'å styrke sentrum'?

- Innbyggere skal bruke sentrum oftere
- De skal like bedre å være der
- De skal få dekket sine behov for handel, service og offentlige møteplasser i sentrum bedre
- Det skal være lettere å komme dit
- =>
- Handel og service skal trives og lykkes bedre i sentrum
- Det skal være mer attraktivt for innbyggere og næringsliv å etablere seg i og ved sentrum
- Det skal bli mer attraktivt for utbyggere å bygge boliger og arbeidsplasser i og ved sentrum



Side 11

 tØI Transportøkonomisk institutt
 Stiftelsen Norsk senter for samferdselsforskning

Hva må til?

- Styre arealutviklingen (bolig, næring, handel, mv.) mot fortetting og transformasjon i og ved sentrum *i stedet for* fortsatt byspredning (=bilavhengig utvikling utenfor den tette byen)
 - Kan mindre byer utvikle 'indre by'? Vil de det?
- Legge til rette for **utbygging av attraktive boliger** og næringslokaler i sentrum
 - Næring: Handel, kontor, undervisning, mv.
- Ikke tillate utbygging/utviding av eksternt lokalisert handel og service
 - Alle typer handel og service kan og bør finnes i sentrum
 - Alle typer handel og service utenfor sentrum konkurrerer med sentrum
 - Mindre byer har ikke behov for 'avlastingssentre' – noen har behov for lokalsentre
- Bidra til at handel og service kan trives og lykkes i sentrum
 - **Hva skal til? Hvordan kan kommunen bidra?**
 - Bidra til at store 'dragere' kan og vil etablere seg i sentrum
 - Varelevering og bylogistikk, drift og vedlikehold, mv.



Side 14

 tØI Transportøkonomisk institutt
 Stiftelsen Norsk senter for samferdselsforskning

6.2 Strategiar for å nå mål 5,6,7: Vitale og attraktive tettstadsentrum / Vidareutvikle kulturmiljø som viktige identitets- og opplevingsstilbud / Utbygging tilrettelagt for sykkel og mjuke trafikkantar

Prosjekt Gründerhub:

- Plasserast midt i hjarte av sentrum på området Bruhaug camping
- I tilknytning til dreneringskanal/flomvern (kombinasjon av klimatilpassing tiltak og grøn infrastruktur for å skape gode uterom)
- Kontor, møteplass og veiledningshub i eit aktivitetsbasert område: Langrennsløyper og lysløype rett utanfor døra, Hemsedal Skisenter, Sykkelstiar, Badstue, Fotballbane, Ishockey, Treningscenter, Kafear, Fyri sportsclub m.m.
- Huben skal gje noko tilbake til området og lokalsamfunnet -gode uterom og ein attraktiv og levande møteplass for alle

- Ønske om å bygge små bu-einingar i nær tilknytning til huben: både leige og eige, også korttidsleige for firma som ønskjer «fjern-kontor» på fjellet til sine tilsette
- Regional prøvebustad for å teste ut Hemsedal/Hallingdal (samarbeid Bolyst Hallingdal)
- Behov – potensiell prosjektstilling

Revidering av arealdelen for sentrumskjernen/indre by:

- Bilfri sentrumskjerne
- Planlegge for bustadar i sentrumskjernen i tråd med målgruppe og behov over

Utarbeide veileder for uterom, fortetting og god stadstilpassing:

- Blå-grøn infrastruktur
- Klimatilpassing med naturbaserte løysningar
- Miljøestetikk

Forankring av veileder i administrasjon, politisk og hos utbyggjarar

- Arrangere work-shops, orienteringar og seminar med fokus på opplæring, kunnskapsdeling og felles forståing

Funksjonsblanding i sentruma

- Ein ønskjer å blande funksjonar i sentrum
- Opne opp for meir blanda funksjonar også i sentrum aust

Med grunnlag i «veileder for uterom, fortetting og god stadstilpassing» utarbeide ein veileder med kvalitetskrav/strategiar for «gode bumiljø og nabolag»



(Illustrasjonsbilette)

Som ein del av ein slik veileder er aktuelle tema å utrede vidare ombruk av bygg:

- Strategi for gamle kommunale bygg ved utbygging -skal dei flyttasast
- Landbruksbygg endre formål til bustad? (gjenbruk av bygningsmasse: nedlagt bruk)

Bruksendring: [\(eksempel henta frå rapport «Konsept for utvikling av Hjelle»\)](#)

Det blir opna for bruksendring til bustad for dei eksisterande tre store låvane i sentrum av Hjelle utan at det blir kravd reguleringsplan. Føresetnad for godkjend bruksendring er at ved ombygging skal fasadane for dei delane av bygga som er synleg frå vegen i stor grad behalde opphavelig utforming. Materialbruk skal vere tradisjonell slik at ein skal kunne sjå byggets historiske funksjon. Grunnmurar skal behaldast, eller murast opp på nytt med opphavelig stein og lik utforming. Takform og vinklar skal i hovudsak vidareførast, unnatak kan gjerast for den sida av bygget som vender vekk frå vegen. Ombygging skal gjerast med sær gode arkitektoniske kvalitetar. Ved byggesaksbehandling skal perspektiv som viser korleis bygget vil tre fram i samanhengen leggjast ved som dokumentasjon. Ved eventuell riving og oppbygging av nytt bygg blir det kravd full reguleringsplan for å sikre mest mogleg tenleg utnytting av tomta. Det vert kravd felles planlegging for eit område som minimum inkluderer alle dei tre låvane. Det blir opna for bruksendring til bustad for treningshuset utan at det vert kravd reguleringsplan. Ved eventuell ombygging skal ikkje mønehøgda aukast.

I Hemsedal –definert med ein radius ut frå sentrumskjernen i dei tre tettstadane. Ikkje ei oppfordring til å slutte landbruksdrift, men dei som ligg dårleg til for landbrukstilkomst. Mogelegheit for sambruk og funksjonsblanding.



[\(Bilde henta frå rapport «Konsept for utvikling av Hjelle»\)](#)

7 MÅL 8 REGULERE OG STIMULERE TIL BUSTADBYGGING

7.1 Potensielle moglegeheiter/aktuelle kommunale og private tomter (føl ikkje reguleringsplan)



- Moglegeheitsstudie Trøim sentrum (illustrasjonen over, tilsvarande kartlegging er også gjort på bustadfelt Trøim, Tuv og Ulsåk i kunnskapsgrunnlaget)
- Det blir av administrasjonen anbefalt å halde på kommunal eigendom på Ulsåk og Tuv for framtidig utvikling (sosioøkonomiske omsyn)

7.2 Kommunen som aktiv bustads utviklar

Kommunen kan ta i bruk ulike modellar for å påverke utviklinga av ei meir mangfaldig og sosialt berekraftig bustadutvikling. Det politiske handlingsrommet ligg blant anna i kva rolle kommunen bør innta for at fleire innbyggjarar skal kunne kjøpe eller leige bustad. Det prøvaste ut ulike modellar i kommune-Noreg (sjå Husbanken si oversikt neste side).

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/utleiere	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: - Livsløp bolig - Miljøvennlig bolig Faglig støtte	Startlån Bostøtte Investeringstilskudd Faglig støtte	Startlån til refinansiering (eid bolig) Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkval.: oppgradering Tilskudd til energiltak Startlån (eid bolig) Faglig støtte	Investeringstilskudd Tilskudd til energiltak 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 Tidelingsavtale 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 saks-behandling	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	

Under følj eit utval av aktuelle alternativ for Hemsedal for at innbyggjarar i målgruppa for planen skal kunne kjøpe seg/leige bustad i Hemsedal:

	Kommunen si rolle	Mogelege konsekvensar for innbyggjarane	Mogelege konsekvensar for kommunen	Mogelege dilemma
1	<p>Kommunen samarbeida eller etablera felles bustadselskap med utviklar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kommunen kjøper bustadar av utviklarar for å selje vidare til målgruppa Evt. til utleige - tilvisingsavtale. <p>*kan også vere næringsutvikling der delar av utviklinga er bustad</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rimelegare bustadar Lågare terskel for målgruppa for å kome inn på bustad-marknaden. 	<p>Også moglegheit for Leie-til eie/del-eie ++</p> <p>Kommunen vil då behalde delar av investeringskostnad, men det skal i teorien bli dekt av leigeinntekter inntil bustadkjøpar har kjøpt heile bustaden</p>	<ul style="list-style-type: none"> Settast krav til butid? Skal kommunen ha forkjøpsrett ved sal? Korleis definere målgruppa som skal få moglegheit til å kjøpe? <p>Kommunen har ikkje utbyggingsrisiko, men salsrisiko. Kan risikere å selje bustadane billigare enn kva kommunen sjølv kjøper dei for.</p>
	<p>Kommunen nyttar seg av forkjøpsrett i utbyggings-avtalar og kjøper ein andel</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rimelegare bustadar til leige 	<p>Kommunen kan forhandle fram forkjøpsrett til ein</p>	<ul style="list-style-type: none"> Skal kommunen ha forkjøpsrett ved sal?

2	<p>av bustadane i nytt bustadfelt, og</p> <ul style="list-style-type: none"> – sel bustadane vidare til målgruppe – utleigeeiningar 	<ul style="list-style-type: none"> – Mogelegheit for langsiktig leigekontrakt – Nabolag med variert bu samansetning – Mindre sosial ulikskap og utjamning av levekårsulikskapar i kommunen 	<p>avtalt andel av bustadane (eks. ca. 20-30%). Kommunen må investere i kjøp av bustadane, og løper risiko i forbindelse med sal.</p> <p>Også moglegheit for Leie-til eie/del-eie ++ Kommunen vil då behalde delar av investeringskostnad, men det skal i teorien bli dekt av leigeinntekter inntil bustadkjøpar har kjøpt heile bustaden</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Ved igjen-sal kan ein også nytte seg av bustadkjøpsmodellar ved sal <p>Kommunen har ikkje utbyggingsrisiko, men salsrisiko. Kan risikere å selje bustadane billigare enn kva kommunen sjølv kjøper dei for.</p>
3	<p>Kan ein inngå utbyggingsavtaler med dei største reiselivsnæringane i Hemsedal om langsiktige utleigekontrakter? Typ 10% av einingane i ei utbygging?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Profesjonalisert leigemarknad - Særleg aktuelt for dei med heilårskontraktar hos reiselivsaktørane; som kokkar og liknande? 		
4	<p>Kommunen sel sentrumstomter til bustadutviklar med krav til kvalitet og villkår for pris, bustadkjøpsmodell og/eller målgruppe</p> <p>Både eige og leige alternativ</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Rimelegare bustadar – Lågare terskel for målgruppa for å kome inn på bustadmarknaden – Nabolag med variert bustadsamansetning – Mindre sosial ulikskap og utjamning av levekårsulikskapar i kommunen 	<p>Kommunen kan jobbe strategisk for å oppnå ønska utvikling av områder</p> <p>Variert bustadtilgang i alle delar av kommunen.</p>	<p>I eit lengre perspektiv vil bustadane kunne gå over til å bli ein del av den ordinære marknaden, og vil ikkje vere rimelege bustadar, eller bustadar med moglegheit til å kjøpe etter bustadkjøpsmodell.</p>
5	<p>Kommunen utviklar eigne tomter i sentrum (hyrer inn konsulent til oppdrag)</p>			

	-sel 50% på ordinær marknad? 50% leige eller bustadkjøpsmodellar			
--	--	--	--	--

Alternativ 1,2 og 3: Alle modellane vil kunne gå over til å bli ein del av den ordinære marknaden. Kommunen kan ha forkjøpsrett alltid; då kan ein som huseigar alltid få marknadsverdi for bustaden? (evt %-vis ande ift kor mykje ein eig av bustad ved leige-eige). Dette må vere langsiktige perspektiv for å oppretthalde bustadsamansetning og unngå sosial ulikskap i sentrum/Hemsedal i buområda. Modell til inspirasjon og diskusjon for vidare arbeid...

Ved alle alternativa får kommunen eit meir fleksibelt bustad-sortiment mot målgruppa for bustad-politisk plan og sosiale bustadar; som er integrert i samfunnet, og i sentrum.

Minihus

Vi har i moglegheitsstudien sett på ulike modellar for minihus, men kome fram til at eit kommunalt initiert «minihus»-område ikkje er ei løysing kommunen ønskjer å satse på i første omgang (kan bli ein-sidig og lite samansett nabolag?). Minihus kan vere eit fint alternativ for å utnytte allereie bebygde tomter, der reguleringsplan opnar opp for ei ekstra eining på tomta. Det er mange av dei eksisterande tomtene i Hemsedal som har mogelegheit til å sette opp ei ekstra eining på inntil 80 kvm på tomta (utan å skilje ut tomt: sjå kunnskapsgrunnlag for oversikt). Her kan det ligge framtidige moglegheiter for fortetting gjennom utleigeeiningar, der dei som leiger har ei separat bueining, med hage og grøntområde i eit allereie etablert bustadfelt. Kommunen legg i framtidige reguleringsplanar opp til å inkludere formål minihus i bestemmelsane.

Kommunen som aktiv bustad utviklar: Rigging og organisering av kommuneorganisasjonen

For femti år sidan tok næringsutvikling utgangspunkt i at om arbeidsplassane kom, kom folk. Å få folk til å kome, eller å ta seg av at folka kom, var ikkje næringsutviklaren si oppgåve. Det held ikkje i dag. 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. Vi snakkar om næringsutvikling, tilflyttingsarbeid og inkludering av både ungdom og innvandrarar. Vi snakkar om å byggje 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 **skape samspel**. Ofte kan løysingane ligge i eit regionalt samspel. I prosessen med bustadpolitisk plan er det

framheva at det er lite dialog på tvers mellom planavdelinga (langsiktig arealplanlegging) og utviklinga av kommunal eigedom. Det er vidare gjeve uttrykk for at ein derfor kan gå glipp av gode innspel og idear, og at ikkje alle omsyn alltid blir like godt ivareteke. Ein opplevd flaskehals kan vere organiseringa slik den er i dag, og/eller at det er avsett for lite ressursar i administrasjonen som har som oppgåve å samordne eigedoms- og arealutviklinga i kommunen.

I kartleggingsfasen og ved innsamlinga av kunnskap i byrjinga av prosessen var helse, flyktning tenesta og NAV involvert i prosessen. Dei har heile vegen vore referansegrupper i planprosessen. Det kom i innsamlinga av kunnskap fram at det generelt var mangel på bustadar i Hemsedal, og særleg mindre einingar i sentrum som var behovet. For flyktningar er det blant barnefamiljar ofte viktig å bu i gå avstand til barnehage, då mange ikkje har bil. Frå helse kom det fram at det var ønskeleg å delta i planprosessen, men at det ikkje var ekstra kapasitet til å delta aktivt inn i den administrative arbeidsgruppa. I det vidare arbeidet til Hemsedal med bustadar, er det viktig å kontinuerleg gjere nye analysar. Når ein har fått dekket det mest prekære behovet; sentrumsnære, små einingar; vil det vidare vere hensiktsmessig å analysere tenestene og kontaktpunkta for kommunikasjon (tenestedesign) ut mot innbyggjarane for å finne nye mogelegheiter for forbetring og samhandling.

7.3 Samarbeid med private

Tilvisingsavtaler

Ei tilvisingsavtale 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 grunnlån, 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. Tilvisingsavtalene opnar slik sett for stor grad av fleksibilitet for både kommunen og utleigar.

Fordelar med tilvisingsavtaler:

1. For det første bidreg tilvisingsmodellen til at ein får tilførsel av ordinære bustadar i utleigemarknaden.
2. For det andre får kommunen fleire kommunalt disponerte bustadar. Sjølv om ein ikkje nødvendigvis får busett dei mest vanskelegstilte, får kommunen busett andre grupper (iht målgruppe for bustadpolitisk plan), og dermed frigjort andre kommunale bustadar.
3. For det tredje vil **kombinasjonen** av ordinære utleigebustadar og kommunalt disponerte utleigebustadar vere med på å sikre **ei blanda leigetakargruppe** og på den måten oppnå større grad av normalisering og **integrering**.

Samarbeid med bustad utviklarar om bustad for alle

Med samarbeid mellom kommunen og bustad utviklarar om bustad for alle meinast her; at kommunen og bustad utviklarar i kommunen/regionen møtast på eit meir overordna nivå uavhengig av enkeltsaker knytt til plan- eller byggesak, innspel til arealdel, eller diskusjon om eventuelle forbetringar i kommunen si plan- og byggesaksbehandling. Gjennom eit slikt samarbeid kan kommunen og næringa møtast for å diskutere bustadbehov, bustadbyggebehov, og korleis næringa kan vere med å bidra til løysningar for å framskaffe bustad til alle. Det vesentlege her er at diskusjonane i denne type arenaer må fange opp kommunen sine samla bustadbehov, her under bustadar for den utvalde målgruppa i bustad politisk plan, samt bustadar for vanskelegstilte. Ikkje berre kva næringa prioritetar.

Meir samarbeid mellom kommunen, utviklarar og privat næringsliv om å få til kombinasjonsbygg og sosialt berekraftig områdeutvikling

Gjennom å skape fleire møteplassar kan det også dukke opp moglegheiter for å kombinere kommunal og privat utvikling og behov. For eksempel:

- Barnehage
- Varmebasseng / symjehall
- Sentrumbustadar for eldre

Inspirasjonseksempel: <https://gemini.no/2020/07/framtidens-eldreboliger-blir-ikke-som-du-tror/>

7.4 Strategiar for å nå mål 7: Regulere og stimulere til bustadbygging

Møteplassar, kunnskapsdeling og kunnskapsinnsamling

- Tettare dialog med næringslivet ift. bustadutvikling. Jobbe for å etablere felles arenaer mellom kommunen og bustad utviklarar som møtast 2-4 gangar i året
- Kick start for å dra i gong eit tettare samarbeid
 - Temadag bustad hausten 2023 – oktober (som ein del av planprosessen og involvering av aktuelle aktørar/forankring av planen)
- Inkludere potensielle kjøparar i planarbeidet/utforminga av bustadar og ute-området for å avdekke behov tidleg i prosessen
 - Som ein del av planprosessen med bustadpolitisk plan for å hente inn kunnskap til å stimulere til bustadbygging:
 - Kommunen arrangera work-shop med Pensjonistlaget som ein del av planprosessen
 - Kommunen sender ut skjema i forbindelse med Kommuneposten – retta mot dei over 65 år
 - Kommunen legg ut skjema på heimesida -retta mot dei framtidige eldre (50-65 år)
- Inkludere barn og unge i utforminga av uteområda/leikeplassar

Sosialt berekraftig områdeplanlegging

- Kommunen ønskjer å i større grad sjå områder i samanheng for ei meir heilskapleg områdeutvikling – samarbeide med fleire aktørar om utvikling av eit område
- Hemsedal kommune er ein kommune i vekst, omstilling og utvikling. For å tilpasse organisasjonsstrukturen til dagens og morgondagen sine behov for kompetanse og samarbeid på tvers av fag, utvikling av tenestene, rasjonell drift og bulyst er ein avhengige av gode strategiar og planar for framtida. Ein ser gjennom arbeidet med bustadpolitisk plan følgjande behov for kompetanse og meir samarbeid på tvers av fag innanfor eigedom:
 - Nokon med ansvar for å utarbeide langsiktige tverrfaglege planar for kommunal eigedomsutvikling
 - Eigedomsutvikling med vekt på tidleg fase og utvikling av strategiar og forprosjekt (blant anna Grunderhub/Minihus)
 - Identifisere og følge opp utviklingspotensialet i kommunen sine bygg og eigendomar
 - Utvikle kommunen sine system og verktøy innan eigedomsforvaltning, blant anna moglegheiter for:
 - felles boligbyggerlag for Hallingdal

- felles bustadselskap mellom kommune og bustadutviklar/privat aktørar
- Utbyggingsavtalar: Nokon med ansvar for forhandlingar med områdestrategiar/veiledera som utgangspunkt for forhandlingane (s.35-39 planskildring kommuneplan)
- Utleigekontraktar
- Ift tverrfaglegheit er det også mangel på kunnskap og retningslinjer rundt bevaring av kulturmiljø (stadsidentitet)?

8 MÅL 9 BUPLIKT SOM REISKAP FOR FAST BUSETTING OG TILGANG PÅ BUSTADAR

- Prosjekt stilling buplikt

9 MÅL 10 «HYTTE SOM MELLOMBELS BUSTAD» - AVKLARE KONSEKVEN SAR OG MOGELEGHEITER

- Ein «midlertidig-formålsendring frå fritidsbustad til bustad» – venleg politikk
- Strategi for å kjøpe opp fritidsbustadar som ligg «klemt» inne i bustadfelt for å dele opp i mindre tomter og selje vidare som bustadtomter (retta mot målgruppa for planen)

10 VEDLEGG

- Moglegheitsstudie bygger på kunnskapsgrunnlag