

# Bustadutbygging

Strategi for auka bustadutbygging i Hjelmeland kommune.

Strategien gjeld for åra 2023-2027.

## Bakgrunn

### Lite bustader

I løpet av det siste året har det vore lite ferdigstilling av nye bustader i Hjelmeland. Dette har igjen ført til at det no er få bustader for sal. Det er også få bustader som er til leige.

### Næringslivet

Frå næringslivet får me melding om at det er vanskeleg at mange aktuelle arbeidstakarar vel å busetta seg utafor kommunen. Dei ser problem med innpendling av større grupper tilsette då desse ofte lettare finn seg arbeid nærare bustaden. Me opplever at signala er at det er trong om husvære i Årdal og på Hjelmeland. Det er gjennomført to møte med næringsforeiningane med dette temaet.

### Kommunen

Som kommune ser me og at det er trong om fleire bustader. Særleg er flyktnings situasjonen ei utfordring. Kommunen har trong om fleire bustader til denne gruppa. Vidare arbeider me med å etablera Hjelmeland kommune som eit aldersvennleg samfunn. I dette arbeidet ser me at fleire kunne ha betre livskvalitet ved å bu i husvære som er betre tilrettelagt. Administrasjonen vurderer at det er trong om bustader i heile kommunen.

### Planlagde bustader

I kommunen er det ferdig regulerte område planlagde for bustader. Desse vil kunne løyse noko av problema me har. Samstundes så ser me at desse prosjekta tar tid, og kan være vanskeleg å realisera.

### Aldersvennleg samfunn

Hjelmeland kommune skal være eit aldersvennleg samfunn. Bustadutviklinga må speila denne visjonen. Det må være eit mål å ha aldersvennlege bustader i alle bygder. Aldersvennlege bustader er og ofte aktuelle for førstegangsetablerarar.

### Kommunen ein aktiv part i bustadutvikling

For å få til meir utbygging med noko større hastigheit kan det være naudsynt at kommunen tar ein meir aktiv rolle. Ein strategi for utbygging av bustader kan innehalda fleire element. Uansett er det trong om noko meir analyse og kartlegging av kva behov som finns i bustadmarknaden. Samstundes så vite me nok til å kunne bidra til å få større fart på bustadutbygginga.

# Innholdsoversikt

1 Strategi

# 1 Strategi

Målet er å realisera 30 nye bustader i Hjelmeland innan utgangen av 2024. Vidare er det eit mål om å realisere 10 bustader i året fram til 2027. Private og kommunale.

## Kartlegga kva behov kommunen sjølv har i dei einskilde bygdene.

Dette vil særleg gjelda Årdal og Fister. Sjå om aktuelle utbyggingsprosjekt kan dekkja behovet.

### Mogleg tilnærming:

I Årdal, Fister og kanskje i andre bygder må kommunen kartlegga kva behov me som kommunen har. Har me nok bygningsmasse, har me kontakt med personar som kan ha nytte av ein leige til eige ordning? Dette kan gjerast ved å kommunisera med bedrifter og evt. Bygdaråd, samt analysera eigne behov.

## Kommunen stiller garanti for ei eller fleire av bustadene i eit utbyggingsprosjekt.

### Mogleg tilnærming:

Etter ein gjennomgang av planlagde utbyggingsprosjekt skal det vurderast om kommunen kan bidra til realisering av prosjektet. Om ei utbygging kan bidra til å løyse nokre av våre utfordringar bør kommunen gå inn å kjøpe ein eller fleire bustader. kommunen gje tilbod om leige til eige eller ordinær utleige. NB! I einskilde høve skal kommune kunne garantere for eit gitt antall bustader i eit prosjekt, sjølv om bustaden i utgangspunktet ikkje dekker eit behov i kommunen. For å redusera risiko for utbygger og for slik å sikre at prosjektet vert realisert. Om kommunen garanterer for kjøp kan utbygger selje bustaden, kommunen kan selja bustaden eller kommunen kan leiga den ut. Kommunen tar kontakt med utbyggjarar når ein ser at det er vanskeleg å realisera eit prosjekt.

## Hjelmeland sentrum, her eig kommunen mange tomter sjølv.

Området kan egna seg til bustader som kan dekke mange av dei behova som kommunen har. Området er attraktivt, og sentrumsplanen opnar for å løyse fleire av dei utfordringane som er nemnt over.

### Mogleg tilnærming:

Som ei fortsetting av sentrumsarbeidet har fylkeskommunen gitt tilbod til Hjelmeland kommune om å være med i eit pilotprosjekt, den såkalla Rogalandsmodellen. Prosjektet har som mål å kartlegga kva behov og kva moglegheiter ein har i Hjelmeland sentrum. Arbeidet skal enda ut i konkret plan for bustadbygging i sentrum. På basis av arbeidet skal det utarbeidast ein teknisk plan for området. Fylkeskommunen bidrar med økonomisk

støtte og kompetanse til dette arbeidet. I dette arbeidet skal Husbanken sitt verkemiddel apparat nyttast for deler av utbygginga.

[Rogalandsmodellen er omfattande \(PDF, 3 MB\)](#), men fylkeskommunen meiner at det er gjort mykje godt arbeid i Hjelmeland i samband med Vågen 360. Det betyr at ein god del av arbeidet som ligg i modellen alt er gjort. Vedlagt følgjer ei oversikt over tiltaka i modellen. Sjølv om dette er eit arbeid som vil innkludra fleire så kan dette være naudsynt for å få raskare utbygging. Området kan bidra til at me kan løysa fleire av dei utfordringane me har når det gjeld bygg som dekker behov i eit aldersvennleg samfunn og for personar som vil inn i bustadmarknaden. Me kan også sjå om behov me har for nye omsorgsbustader kan dekkast med dette arbeidet. Arbeidet har høg prioritet. Målet er byggestart i løpet av 2023.

## **Eikehaugen bustadfelt realisera «lågt hengande frukt» for å få etablert utbyggingsklare tomter på dei områda som er lettast tilgjengeleg.**

### **Mogleg tilnærming:**

Med bakgrunn i ei vedtatt teknisk plan og i samarbeid med andre eigarar i Eikehaugen vurderer kva tomter som kan leggest ut for sal snarast. Ein forenkla Rogalandsmodell kan nyttast for å vurdere og bestemme kva type bustader som skal settast opp i bustadfeltet. Deretter inviterer aktuelle utbyggjarar til å gje tilbod på tilrettelegging og utbygging. Det bør vurderast om nokre tomter kan leggest ut som råtomter til ein svært gunstig pris. Prisen på tomtene i Eikehaugen kan vera svært låge.

## **Melandsmoen byggefelt i Jøsenfjorden.**

Dette området er eigd av kommunen.

### **Mogleg tilnærming:**

Tilnærminga til dette feltet kan være ganske lik Eikehaugen, men det skal vurderast om kommunen kan få dekkja fleire av sine behov i Jøsenfjorden gjennom ei utbygging på Melandsmoen. T.d bygg som passar i visjonen om eit aldersvennleg samfunn.

## **Sal av kommunale bustader.**

### **Mogleg tilnærming:**

Me må etablere eit system som gjer det lettare kjøpe kommunale bustader. Det må gjerast ei analyse av bygningsmassen og dei behova kommunen har. Med basis i analysen skal kommunen aktivt arbeida for å selja bustader som det ikkje er behov for eller kor me kan få betre bustader som følgje av auka bustadbygging. Dei som i dag bur i de aktuelle bustadene skal få tilbod om kjøp gunstig pris, ev.t ein leige til eie avtale. Salssummen vert investert i nye bustad prosjekter. Dei som bur i bustadene får førsterett til kjøpa. Det må settast ned ei nemnd som arbeider ut eit forslag til kva bustader som kan seljast. Det skal vidare utarbeidast nokre retningslinjer for prissetting og det skal utarbeidast lokale reglar for leige til eige konseptet.

## **Det bør være eit mål om at me har aldersvenlege bustader i alle bygder.**

### **Mogleg tilnærming:**

Kommunen går i dialog med aktuelle utbyggjarar som har ferdig regulerte tomter. Dette for å vurdere om dei kan imøtekoma vårt behov for å etablera bygg som er aldersvennlege. I dette arbeidet bør kommunen vurdere å gå inn med garanti for nokre bustader. Anten om heile prosjektet vert særleg tilrettelagt eller om nokre bustader vert særleg tilrettelagt. I dei fleste tilfelle treng ikkje kommunen å eige slike bustader.

## **Husbanken som aktør for å finansiere og realisera nokre av tiltaka i strategien.**

### **Mogleg tilnærming:**

Det vert oppretta eit kontakforum som har jamnlege møte med husbanken. Dette for å auke kompetansen når det gjeld verkemiddelapparatet til Husbanken. Mellom anna ser det ut som om det frå 2024 vil det være mogleg for ein kommune å søke investeringstilskott til omsorgsbustader. Banken har også andre ordningar som kommunen kan dra nytte av.

## **Kommunen må vera ein aktiv part i bustadutviklinga.**

For private utbyggjarar er kommunen eit forvaltningsorgan, men kan bidra for å realisera private utbyggingar. Kommunen må ta ein posisjon når det gjeld sine eigne område og få auka tempoet når det gjeld utbygging av desse. T.d. kan kommunen sine tomter nyttast som katalysator/ innsatsfaktor.

### **Mogleg tilnærming:**

Når det gjeld område kommunen eiger kan me på ein heilt annan måte nytta utbygging for å dekke våre behov, mellom anna å nå visjonen om eit aldersvennleg samfunn. Når det gjeld andre område kan kommunen ta ein posisjon for å bidra til at prosjekter vert satt i gang. For å få større kompetanse og kapasitet i dette arbeidet må kommunen ha ein ressurs som har dette som sitt hovudområde. Dette kan kombinerast med andre oppgåver, men det bør vurderast om det bør tilførast administrasjonen ressursar til å gjennomføra dette arbeidet i ein periode.

På basis av vedtatt strategi skal det utarbeidast ein detaljert handlingsplan.