

Boligpolitikk i Røyrvik kommune 2018-2022

«Lys i husan»



K-sak 71/14, 27.11.2014

Røyrvik kommune

Revidert i K-sak 67/18, 18.12.2018

Boligpolitikk i Røyrvik kommune 2018-2022

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	2
2. Bakgrunn.....	3
2.1. Utviklingstrekk	4
2.2. Hovedplan Vann og Avløp	7
2.3. Kommunens rolle i boligpolitikken og på boligmarkedet	8
3. Retningslinjer	8
3.1 Tilskuddsordninger (Virkemidler):	8
3.2 Godkjent arealbehov rundt boliger/fritidsboliger i sentrum/grender:	9
3.3 Kommunal eiendom.....	9
3.4. Saksbehandlingsregler	10
4. Mål for Røyrvik kommune	10
5. Handlingsplan	11

Figurliste:

Figur 1 Befolkningsutvikling med framskriving.....	5
Figur 2 Nettoinnflytting	5
Figur 3 Oversikt over innbyggere i tett og spredt bygd strøk, kilde ssb.no	6
Figur 4 Fordeling av innbyggere på alder og kjønn 2017	6
Figur 5 Befolkning fordelt på aldersgrupper med framskriving	7

1. Innledning

Røyrvik kommune har vedtatt følgende hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel:

Opprettholde og videreutvikle Røyrvik som ei selvstendig, levedyktig, trygg og attraktiv bygd for befolkning og næringsliv. Røyrvik skal være bygda vi er glad i og stolt av.

Et godt bomiljø er avhengig av:

- god utforming av boliger
- god utforming av boligområder
- mellommenneskelige verdier.

Handlingsplanen setter noe fokus på ”Universell utforming - tilgjengelighet for alle”. Dvs. at bygninger og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes på en slik måte at alle grupper mennesker skal kunne bruke dem. Det betyr å ta hensyn til at personer med ulike funksjonshemninger skal kunne benytte boliger, serviceinstitusjoner, utearealer m.m. i størst mulig grad, på lik linje som funksjonsfriske.

For å få til et inkluderende boligmiljø må folk kunne

- bo lengst mulig i sin egen bolig
- de skal kunne delta aktivt i samfunnet
- oppleve at alle som bor i nærmiljøet har betydning for gjensidig trivsel og integrering

Fra kommunens side krever dette god planlegging på mange områder.

Universell utforming er et statlig satsningsområde i årene framover, og dette gjelder for både eksisterende og fremtidig bygningsmasse, boligområder, felles utearealer, offentlige bygg osv.

Kommunens ansvar i det boligpolitiske arbeidet er å tenke helhetlig, se ting i sammenheng og få fram gode løsninger ved hjelp av god planlegging i forkant av aktuelle prosjekt. For å få til gode løsninger må de være funksjonelle og tilgjengelige for flest mulige.

Overordnet mål i norsk boligpolitikk er at *alle skal kunne disponere en god bolig i et godt boligmiljø*. En god bolig er vesentlig for å ha en god livskvalitet.

I Rundskriv H-20/01 ”*En solidarisk boligpolitikk*” ble kommunene oppfordret til å lage lokale boligplaner. Slike planer skulle ha et særlig fokus på grupper som har etableringsproblemer da kommunene har et lovpålagt ansvar for å skaffe bolig til disse. Planene skulle også se på etableringsproblemene i sammenheng med generelle utviklingstrekk både i og utenfor boligsektoren.

Husbanken har iverksatt kommuneprogram – Bolig for velferd, 2016-2020. I samarbeid med kommunene skal Husbanken bidra til gode og trygge boområder og boforhold for innbyggerne generelt, og for de vanskeligstilte på boligmarkedet spesielt. Samfunnsoppdrag:

boligen og boligens plass i samfunnsutvikling og velferdspolitik. Regjeringens visjon for boligpolitikken: «Alle skal bo godt og trygt.»

Strategi/delmål 2.4.4 i kommuneplanens samfunnsdel

- Tilpasse boligmassen til eksisterende innbyggere og nye innbyggere

Nr	Tiltak	Tidsrom	Ansvarlig
1	Det skal alltid være botilbud for å ta imot nye innbyggere til kommunen	2017-2028	RK v/PDE /private utleiere
2	Bygging av nye omsorgsboliger/boliger etter behov	2018-2028	RK v/PDE /private

Røyrvik formannskap vedtok i sak 85/17 den 24.10.2018 en prosjektgruppe bestående av Bodil Haukø (leder), Anne-Helene Herseth, Arnt Mickelsen, Jan Olav Smalås, ungdomsrepresentant Lars Emil Heggstad, og rådmann Ola Peder Tyldum som medlem.

Tanja Staldevik Wallervand var sekretær for gruppen.

Prosjektgruppen fikk følgende mandat fra Formannskap:

- Kartlegge hva som foreligger av reguleringsplaner/ tomter og planer for evt nye boliger
- Kartlegge og evaluere dagens boligmasse til Røyrvik kommune
- Kartlegge ledige boliger i hele kommunen
- Se på virkemiddelbruken til nybygging/ kjøp av eksisterende boliger til husformål
- Lage en plan for veien videre for å gjøre Røyrvik attraktiv for "bygge og bo"

2. Bakgrunn

Røyrvik kommunestyre vedtok kommuneplanens samfunnsdel 28.02.2017.

Kommuneplanen er overordnet plan for Røyrvik kommune og for hele Røyrvik-samfunnet. Etter plan- og bygningsloven har den et 12 års perspektiv, og skal rulleres en gang i hver valgperiode og revideres ved behov.

Kommuneplanens samfunnsdel skal legge til rette for en ønsket utvikling i kommunen med utgangspunkt i Røyrvik sine fortrinn og muligheter.

Kommuneplanens samfunnsdel skal hensynstas i alle delplaner/ sektorplaner.

Kommuneplanen samfunnsdel er det overordnede politiske styringsdokument som trekker opp fokusområder og gir de langsiktige signaler for årlige handlings- og utviklingsprogram.

Kommuneplanen skal ifølge Plan- og bygningsloven samordne den fysiske, økonomiske og kulturelle utviklingen innenfor sine områder.

Kommuneplanen skal omfatte:

- mål for utvikling av kommunen
- retningslinjer for sektorenes planlegging
- arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser

Planen skal bygge på kommunens økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger.

Plan er et resultat av en lang prosess og et omfattende grunnlagsmateriale. Det har blant annet vært avholdt folkemøte, temadiskusjoner med folkevalgte og administrativ ledelse.

I 2009 ble det vedtatt ny reguleringsplan for Røyrvik sentrum som gir rammene for utviklingen av tettstedet. I tillegg ble det i 2012 vedtatt en visjon for sentrum som er med på å gi rammer for utviklingen - "Perspektivskisse 2023", og en stedsutviklingsplan for Røyrvik sentrum. Kommunens arealplan er under utarbeidelse og skal vedtas i løpet av 2018.

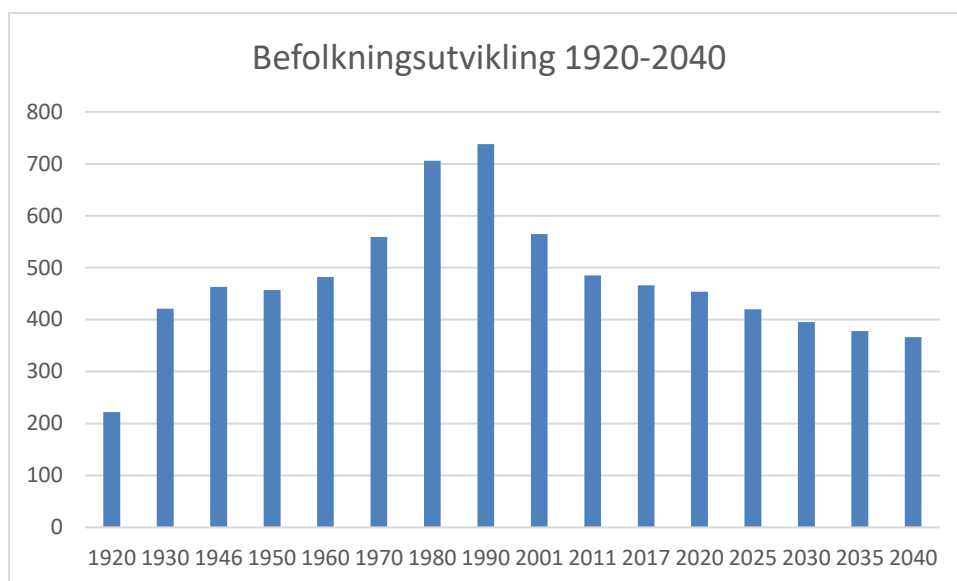
Ved utvikling av våre kvaliteter, møter man på overordende krav og føringer for tettstedsutvikling:

- Økt fokus på fortetting i etablerte byggeområder
- Jordvern
- Klima og energi
- Samfunnssikkerhet og beredskap, spesielt knyttet til skred og flomfare
- Universell utforming
- Klimatilpasning

Røyrvik kommune vedtok i 1991 et tilskudd til oppføring av nye boliger i grendene. Dette tilskuddet skulle dekke kostnader til vann og avløp og har siden vedtaket vært på kr 75.000,-. I Boligpolitisk handlingsplan for 2015-2018 ble retningslinjene endret til at det kan gis tilskudd til bygging av boliger i Røyrvik kommune kr 150.000,-. Dette gjelder for boliger hvor det ikke finnes kommunalt vann og avløp, der slikt finnes er tilskuddet på inntil kr 75.000,-.

2.1.Utviklingstrekk

Nedenfor gis en grafisk oversikt over folketall fra 1920 fram til 2017. Figuren viser videre framskrevet folketall for perioden 2018 – 2040, ut fra en forventet middels vekst i Norge. Utgangspunktet er SSB`s framskrivning av tall for perioden 2018 – 2040, med ulike alternativer for forventet vekst og mobilitet i befolkningen. Lav nasjonal vekst og høy mobilitet vil være minst gunstig for kommunen. I gjennomsnitt vil dette innebære en noe mindre årlig nedgang enn de siste årene.



Figur 1 Befolkningsutvikling med framskriving

Tallene fra SSB viser at det har vært netto utflytting fra kommunen etter gruvedleggingen på 1990 – tallet. Tallene viser en positiv stor mobilitet i kommunens befolkning.

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
2	-4	7	-11	-2	-2	-21	-3	-1	0

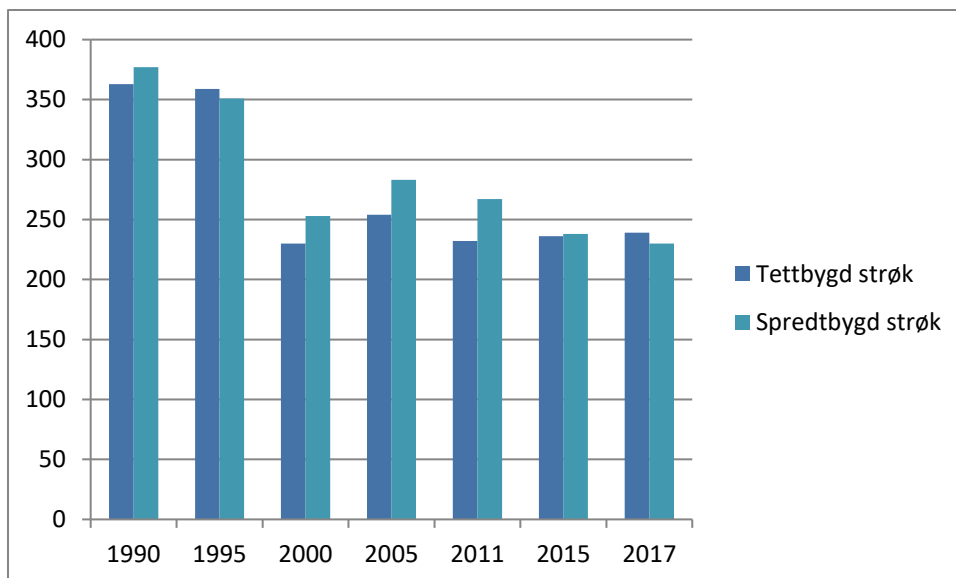
Figur 2 Nettoinnflytting

I 2017 er det ca 51 % av befolkningen i Røyrvik bosatt i tettstedet. I 2017 flyttet 19 personer innen kommunens grenser.

Røyrvik sentrum har hatt en nedgang i antall innbyggere siden 1998, og Røyrvik kommune er nødt til å se på muligheter for å snu den negative trenden vi har hatt og som er forespeilet i framskrivingene fra Statistisk Sentralbyrå (SSB).

Etttersom Røyrvik har kun ett tettbygd strøk er det forholdsvis enkelt å se ut fra statistikken hvor innbyggerne i Røyrvik bor. Forskjellen mellom tett og spredt bebyggelse har blitt større etter gruvedleggingen i 1998 og det har vært en økning i prosent på innbyggere i grendene. Den spredte bosettingen gir økt transportbehov til f.eks skole, lege og andre aktiviteter. I 2017 ser vi at Røyrvik sentrum igjen har høyere befolkning enn grendene.

Ifølge Matrikkelen (eiendomsregister) er det registrert 271 helårsboliger i Røyrvik kommune. 15 av disse er registrert benyttet som fritidsbolig. Her kan det være feilkilder ettersom det ikke er automatisk registrering i Matrikkelen når folk flytter fra en bolig. Ifølge statistikkbanken i SSB var det i 2001 230 boliger som var bebodd, mens i 2011 var det 206 boliger bebodd i kommunen.



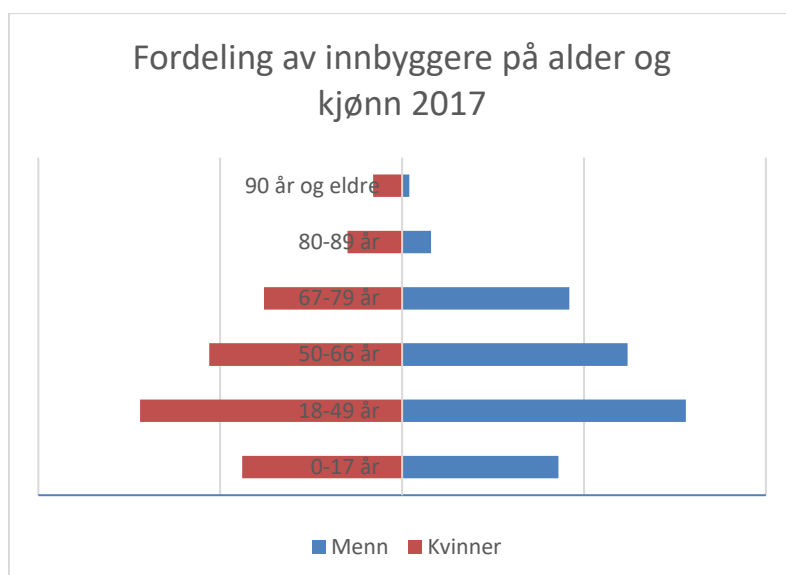
Figur 3 Oversikt over innbyggere i tett og spredt bygd strøk, kilde ssb.no

Mens spredt bosetting igjen er nødvendig for næringsutøvelse i distriktene, særlig med tanke på primærnæringene, men også andre næringer som reiseliv.

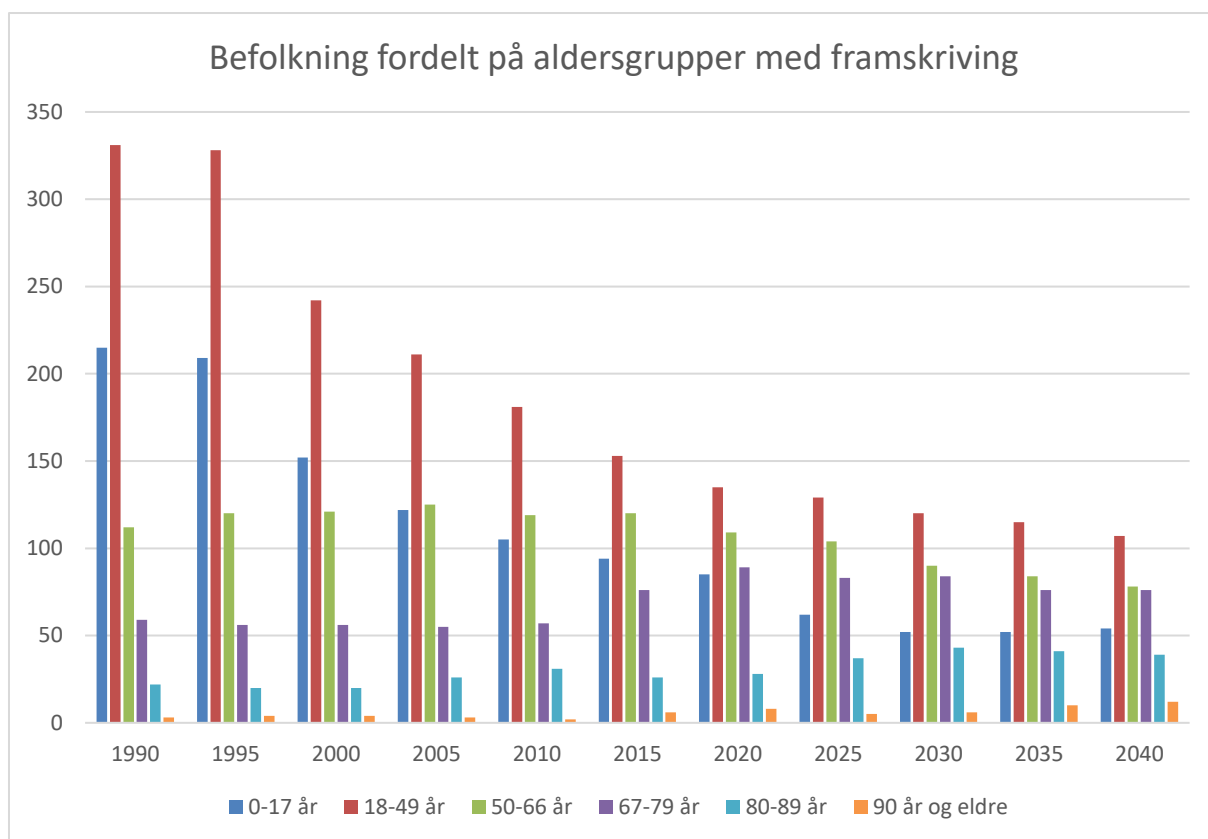
Røyrvik kommune har et senter for fellesfunksjoner som skole, barnehage, helse og omsorgssenter og butikk. Dette bidrar til at man må ha god planlegging for plassering av fremtidige boligområder, veger, gang- og sykkelveg etc. i sentrum.

Trenden er at de eldre blir igjen i grendene, mens nye innbyggere flytter til sentrum.

Nedenfor vises en graf fordelingen av innbyggerne når det gjelder kjønn og alder. Tallene i denne grafen er for 2017 og viser at en stor del av befolkningen er eldre enn 67 år.



Figur 4 Fordeling av innbyggere på alder og kjønn 2017



Figur 5 Befolkning fordelt på aldersgrupper med framskriving

Framskrevet ser vi at det vil bli færre innbyggere under 49 år, mens innbyggere over 49 år holder seg stabil. Dette gir behov for flere eldreboliger.

2.2.Hovedplan Vann og Avløp

I forbindelse med utarbeidelse av Hovedplan for vann og avløp i 2012/2013 kom det fram noen utfordringer innenfor denne sektoren som er med og påvirker boligpolitikken i kommunen:

- Utbygging av Røyrvik vannverk for å dekke framtidig vannbehov på kort sikt og på lang sikt.
- Tiltak for å sikre tilfredsstillende vannkvalitet ved Staldvika vannverk og Namsvatn vannverk
- Oppdimensjonering av avløpsanlegg i sentrum.

Det er i hovedplanen lagt fram regler for håndhevelse av byggesaker i nærheten av kommunale anlegg.

Høsten 2013 ble det vedtatt en ny forskrift på kommunale avgifter på vann og avløp.

Røyrvik kommune har kommunale anlegg på vann og avløp i Røyrvik sentrum, Namsvatnet og Stallvika.

2.3.Kommunens rolle i boligpolitikken og på boligmarkedet

Kommunens rolle i boligpolitikken og på boligmarkedet er mangeartet og delt. I det minste har kommunen følgende roller:

- Som forvalter av lov- og regelverk som styrer arealbruk (arealplan), boligbygging (byggesaksbehandling) og avløps- og avfallshandtering (kloakk og renovasjon).
- Som husbankens representant og formidler av bankens låne- og tilskuddsordninger.
- Som tilrettelegger gjennom planlegging og utarbeidelse av regulerte boligområder.
- Som tilrettelegger og tjenesteyter gjennom utbygging av infrastruktur, så som veg, vann, avløp og renovasjon.
- Som eier og utbygger av boliger og boenheter til utleie.
- Som eier og utbygger av boliger og boenheter som man har et lovpålagt ansvar for (*lov om sosiale tjenester og lov om helsetjenester i kommunene*).
- Som medeier i boligselskaper.

Som det framgår, så spenner kommunens oppgaver vidt, fra lovpålagte, via tjenester til selvpålagte oppgaver.

Kommunen solgte fire boliger i 2012, en av disse gikk til fritidsformål, de andre tre blir helårsbolig for to familier. Det ble også revet en vertikaldelt tomannsbolig i 2012.

I 2016 overtok Røyrvik kommune leilighetene ved Røyrvik Boligstiftelse.

Boligmassen for Røyrvik kommune består av tre vertikaldelte tomannsboliger, tre eneboliger, 8 leiligheter fra boligstiftelsen og tre leiligheter på andre kommunale bygg. Av omsorgsboliger har vi 5 frittstående og 4 inne på sjukeheimen. I tillegg har vi 3 vederlagsleiligheter som vil bli gjort om til omsorgsbolig når nye leietakere flytter inn.

3. Retningslinjer

3.1 Tilskuddsordninger (Virkemidler):

Ved kjøp/salg/nybygging av helårsboliger i Røyrvik kommune

Det kan gis tilskudd til nybygging av helårsboliger i Røyrvik kommune kr 150.000,-. Dette gjelder for helårsboliger hvor det ikke finnes kommunalt vann og avløp, der dette finnes, kr 75.000,-.

Søknad må sendes til Røyrvik kommune før byggestart.

Brøytetilskudd til personer:

- Til personer med nedsatt funksjonsevne vurdert etter IPLOS gjort av koordinerende enhet.
- Tilskuddet utbetales etter framvisning av utgifter til brøyting/strøing
- Maks tilskudd pr vintersesong kr 10.000

3.2 Godkjent arealbehov rundt boliger/fritidsboliger i sentrum/grender:

Arealbehovet rundt boliger:

- Maks 3 dekar med plass til garasje og to oppstillingsplasser for bil i uregulerte områder
- Maks 1,5 dekar tomt med plass til garasje og to oppstillingsplasser for bil i regulerte områder.

Arealbehovet rundt fritidsboliger:

- I regulerte hytteområder maks 1 dekar
- I uregulerte områder maks 2 dekar

3.3 Kommunal eiendom

3.3.1. Omsorgsboliger

Tildeling ut fra Husbankens kriterier og lokal forskrift:

- Brukere med behov for heldøgns omsorg og pleie
- Behovene vurderes etter lokal forskrift om tildeling av langtidsopphold i sykehjem i Røyrvik kommune

3.3.2. Nye boliger på kommunal eiendom

Tomtepris må regnes ut fra selvkost grunnlagsinvesteringer.

3.3.3. Kommunale boliger

Reglement for tildeling av kommunale boliger:

- Ansatte og innbyggere med nedsatt funksjonsevne ved/i Røyrvik kommune skal ha førsteprioritet
- Leieprisen

Areal (kvm)	Pris pr kvm pr mnd (2018)
Første 70	40
Neste 71-100	30
Neste 101 <	25

Gjelder fra 2018. Kommunale avgifter kommer i tillegg.

- Leieprisen justeres ihht Husleieloven kapittel 4.
- Vedlikeholdsplan må holdes ajour for alle boliger.
- Salg til markedsverdi til de som er leietakere.

3.4. Saksbehandlingsregler

Retningslinjer ved byggesaker:

- Bruksendring av boliger til fritidsboliger på landbrukseiendommer - streng holdning, tungtveiende grunner

Reglement for kommunale avgifter:

- Søknad om fritak/reduksjon fra kommunale avgifter – i hele Røyrvik kommune skal det betales som for helårsbolig. For endringer av kommunale avgifter må det søkes om bruksendring av boligen til fritidsbolig, jfr Plan- og bygningslov.

4. Mål for Røyrvik kommune

Handlingsplanen i kommunen skal være et redskap til å føre en målrettet boligpolitikk, samtidig som den vil ha betydning for andre planverk i kommunen: økonomiplan, eldreplan, psykiatriplan, reguleringsplaner m.fl.

Visjon: Røyrvik kommune – ei levende fjellbygd

Mål:

1. Lag prioritering av oppgradering av leiligheter/boliger
2. Lag plan for bygging av kommunale boliger
3. Lag plan for salg av leiligheter/boliger
- 4.inntekt fra salg av kommunale boliger brukes til rehabilitering/nybygging/kjøp
5. Røyrvik kommune skal ha universell utforming i alle offentlige bygg og uteområder innen 2025
6. å oppnå en attraktiv og fleksibel bruk og størst mulig utnyttelse av boligmassen i Røyrvik kommune
7. å utnytte Husbankens ordninger og andre lignende økonomiske virkemidler til beste for kommunens innbyggere og kommunen som helhet
8. opprettholde og utvikle dagens bosettingsmønster i kommunen
9. tilrettelegge for videre utbygging av fritidsboliger i regulerte områder
10. samkjøring av boligpolitikk mellom sektorene
11. bruke plan- og bygningsloven for å holde boliger i god stand.

5. Handlingsplan

Mål	Tiltak	Beskrivelse	Tidsfrist	Ansvar
1.1	Lag plan for oppussing av kommunale boliger	Vedlikeholdsplan med prioriteringer. Hver bolig settes som eget prosjekt Egne regnskap for hver bolig	01.03.2019	PDE Vedtas av KST
2.1	Lag plan for bygging av nye kommunale boliger	Finne behovet for antall boliger Prioriter områder for utbygging med gjennomføringsplan	01.06.2019	PDE Vedtas av KST
3.1	Lag plan for salg av boliger	Gjennomgang av hvilke boliger som bør selges. Tilby leietakere kjøp ut fra regelverket i punkt 3.3.3 sammenheng med punkt 4.2	01.06.2019	PDE Vedtas av KST
4.1	Endring av økonomireglement	Få inn i reglementet hvordan midler fra salg av eiendommer/bygninger skal benyttes	01.01.2020	SA
4.2	Lag strategi for salg av kommunale boliger	Hvem skal det selges til Pris Krav til kjøper	01.03.2019	PDE og Økonomi
5.1	Plan for hvilke bygninger som må ha universell utforming	Lag liste over hvilke bygninger som ikke har universell utforming, gjelder også ikke kommunale bygninger Prioritere bygninger	01.01.2019	
5.2	Gjennomføre plan		01.01.2025	PDE
6.1	Finne eiere av boliger som blir tomme	Gjennomgang av Matrikkel og andre registre som finnes i kommunen	01.06.2019	PDE

6.2	Hjelpe utenbygdsboende med å finne kontakter for å finne bolig	Formulere et brev som sendes til alle eiere av «tomme» boliger	01.09.2018	Boligutvalget
7.1	«Fra leie til eie»	Tas inn i strategi for salg av boliger	01.03.2019	PDE og Økonomi
7.2	Fortsatt dialog med Husbanken	Egen dag med Husbanken i Røyrvik ved en senere anledning	01.03.2019	PDE, SA og HOS
7.3	Samarbeid med utbyggere/TOBB for å bygge nye boliger			Boligutvalget
8.1	Følge med på planrevideringer for å opprettholde dagens bosettingsmønster		Kontinuerlig	Boligutvalget
9.1	Mer system på hvor det finnes ledige hyttetomter i kommunen	Brev til alle med reguleringsplan Hjemmesiden	Kontinuerlig	PDE
9.2	Reklamere for nye hyttetomter	Hjemmeside	Kontinuerlig	Alle
10.1	Bygging av eldreboliger	Plan for nye boliger Status fra Helse- og omsorgsavdelingen	01.01.2020	HOS
10.2	God dialog med næringslivet	Utlysningstekst for ledige stillinger bør være lik for alle som utlyser i Røyrvik Koordinator v/Røyrvik kommune JN har adresser til næringsaktører i Røyrvik		SA
11.1	Finn hjemmel i PBL for å rydde opp	Falleferdige boliger eller bygninger må enten renoveres eller rives.	kontinuerlig	Byggesaksbehandler

11.2	Rydding rundt hus og heim	Forurensningsloven «Rydd Røyrvik»-dag (lørdag i mai og oktober) med åpent avfallstorg Jernskrot		PDE/ Boligutvalget/ Grendelag/
------	---------------------------	--	--	--------------------------------------