



Seljord kommune



Bustadpolitisk plan
for Seljord kommune
2013 – 2017

Seljord 24.10.2013

Planprosess

Prosess	Periode
Planprogram vedteke	04. april 2013
Dokument utarbeidd i tidsrommet, av prosjektgruppa	April – juli 2013
Fyrstegong handsaming i formannskapet	15. august 2013
Offentleg høyring og endringar	19. 8 – 27.9 2013
Endeleg vedtak kommunestyret	24. oktober 2013



Alle bilete er teke av fotograf Sondre Formo Lindheim

Innhald

Situasjon	4
STATLEGE FØRINGAR	4
Stortingsmelding 17.....	4
Husbanken.....	5
KOMMUNENS FØRINGAR.....	5
Telemarksforsking notat 27/12 og 83/12	5
Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel	6
Kommunedelplan for Seljord sentrum.....	6
ANALYSE AV BUSTADSITUASJONEN	6
Folketal og utvikling	8
Oppdrag	9
INNLEIING	9
MANDAT.....	9
BUSTADSTRATEGISKE VERKEMIDDEL.....	10
Kommunens verkemiddel	10
Husbankens verkemiddel.....	11
Utføring	12
MÅL.....	12
Resultatmål.....	12
Effektmål.....	12
Strategi for arealbruk	13
Tiltak 1	13
Strategi for kommunale bustadordningar	14
Tiltak 2.....	14
Tiltak 3.....	14
Tiltak 4.....	14
Strategi for administrering	15
Tiltak 5.....	15
Tiltak 6.....	15
Strategi for bustadsosialt arbeid.....	15
Tiltak 7	16
Administrasjon og økonomi	17
ØKONOMISKE KONSEKVENSAER	17
Tabell over investeringar og vedlikehald av kommunale bustadar	17
Leiging	18
RULLERING OG HANDSAMING AV PLANEN	18

Situasjon

Statlege føringar

Meld. St. 17. (2012-2013) Byggje – bu - leve "Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar".

Det finst fleire utfordringar som bustadpolitikken skal bidra til å løyse. Det må rettast bustadpolitisk merksemd mot den generelle bustadbygginga. Det offentlege skal leggje til rette for bustadbygging, men og sørge for at nye bustader har god kvalitet.

Ein del hushald har ustabile og dårlege buforhold, og slit med å skaffe seg ein bustad eller å halde på han. I eit land der dei fleste bur bra, er det uverdige at somme fell utanfor. Særleg alvorleg er det når bustaden og bumiljøet ikkje er ei trygg ramme for oppveksten til barn og unge.

"Dei fleste av oss ynskjer ein god og trygg bustad, ein føreseieleg og handterleg bustadøkonomi, og å vere ein del av eit bumiljø og lokalsamfunn. Bustadpolitikken er derfor ein integrert del av regjeringa sin velferdspolitikkk"

Dei bustadpolitiske måla utgjer ein heilskap saman med måla for bygningspolitikken. Desse måla vart presenterte i Meld. St. 28 (2011-2012) Gode bygg for eit betre samfunn."

Regjeringa har følgjande mål for bustad- og bygningspolitikken

Mål for bustadpolitikken

- Bustader for alle i gode bumiljø
- Trygg etablering i eigd og leigd bustad
- Buforhold som fremjar velferd og deltaking

Mål for bygningspolitikken

- Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg
- Betre og meir effektive byggjeprossar

Husbanken

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av bustadpolitikken. Målet for bustadpolitikken er at alle skal bu godt og trygt, og Husbanken sitt bustadsosiale arbeid er ein viktig berebjelke i den norske velferdspolitikken. Husbankens verkemiddel er omtalt i eige kapittel under Bustadstrategiske verkemiddel.

Kommunens føringar

I samband med arbeidet til planstrategien 2012 – 2016 vart Telemarksforsking v/Knut Vareide engasjert i arbeidet med å utarbeide ein analyse av Seljord kommune sine viktigaste utfordringar og moglegheiter, jf vedlegg nr 1.

I rapportens samandrag står det (omskrive til nynorsk):

"Seljord har hatt vekst i folketalet sidan 2004, etter ein lang periode med nedgang. Veksten dei siste åra kjem fyrst og fremst av auka innvandring. På same tid har heile landet fått auka netto innvandring.

Seljord har mykje næringsliv i høve til folketalet. Det som spesielt kjenneteiknar næringslivet i Seljord, er at det er ein høg del besøksnæringar. Seljord er rangert som nummer ni av 430 kommunar i landet når det gjeld konsentrasjon av besøksnæringar. Samtidig har Seljord også ein del basisnæringar, i landbruk, industri og teknologiske tenester. Seljord er ein av distriktskommunane i landet med relativt mykje teknologiske tenester, ein bransje som har sterk vekst både i Seljord og elles i landet.

Når Seljord har mykje både av besøks- og basisnæringar, tyder det at Seljord har mykje næringsliv rekna etter folketalet. Seljord har dermed fleire arbeidsplassar enn sysselsette, og det er netto innpendling til Seljord frå nabokommunane. Seljord bidreg dermed til busetnaden også i nabokommunane.

Seljord er ikkje berre ein av dei ti mest typiske besøkskommunane i landet. Seljord har også hatt ei svært god utvikling i besøksnæringane sine. Seljord var rangert som nummer 18 for konsentrasjon i besøksnæringane i 2000, og har dermed auka det store besøksoverskotet sitt dei siste ti åra samanlikna med dei beste besøkskommunane i landet. Seljord har i same perioden også auka talet på arbeidsplassar i basisnæringane, samtidig som basisnæringane har krympa på landsbasis.

Seljord fekk dermed samla sett ein ganske sterk vekst i talet på arbeidsplassar i kommunen, spesielt frå 2003 til 2008. Likt mange andre kommunar har ikkje talet på arbeidsplassar auka dei siste par åra, men Seljord har unngått nedgang. Resultatet er at Seljord har hatt ein ganske sterk auke i talet på arbeidsplassar frå 2000 til 2010, frå 1.415 til 1.616 arbeidsplassar.

Denne auken på 201 arbeidsplassar har likevel berre ført til at talet på sysselsette personar busette i Seljord har vakse med 46. Den resterande veksten på 155 arbeidsplassar har gitt som resultat at pendlinga inn til Seljord frå nabokommunane har auka. Seljords gode næringsutvikling har dermed fyrst og fremst ført til vekst i busetnaden i nabokommunane.

Seljord har ikkje vore spesielt attraktivt som bustad dei siste åra. Dette har gjort at arbeidsplassveksten i liten grad har ført til større innflytting til kommunen. Ei medverkande årsak til låg bustads attraktivitet er manglande arbeidsplassvekst i nabokommunane. Dette viser seg også i relativt låg bustadbygging i Seljord.

Kommunens planar

Kommuneplanen er inndelt i to, ein samfunnsdel og ein arealdel. Arealdelen vil ikkje bli omtalt i denne planen, då det er Kommunedelplan for Seljord sentrum (KDPSS) som legg dei største føringane på arealbruken i pressområda. I kommuneplanens samfunnsdel har ein dette overordna målet:

Seljord kommune skal vere eit samfunn i vekst og utvikling, som er bevisst kvalitetane og brukar dei for å styrkje lokalsamfunnet slik at kommunen blir ein endå betre stad å bu, arbeide og besøke.

Det overordna målet i samfunnsdelen ivaretek Telemarksforsking sin analyse av Seljord sine utviklingstrekk; Seljord må halde fram med å vere attraktiv for bedrifter i basisnæringar og besøk, men samtidig betre attraktiviteten som bustadskommune.

Kommunedelplan for Seljord sentrum skal fungere som eit styringsverktøy for ei heilskapleg utvikling av Seljord sentrum fram mot 2020. I denne planen blir det lagt opp til ei arealutnytting som har som mål å fylgje opp kommuneplanens langsiktige overordna mål. Det er vesentleg å leggje til rette for attraktive bustadtomter, og då dette er i stadig endring, ser ein behov for ein rullering av KDPSS i perioden 2013 -2017.



Analyse av bustadsituasjonen

Etter år med nedgang i folketallet har mange distriktskommunar opplevd betre økonomiske tider, ledige jobbar og tilflytting. Auka tilflytting skal i teorien gje auka aktivitet på bustadmarknaden. For mange kommunar er det likevel ei utfordring å finne gode og attraktive bustader til innflyttarar. Det kan vere mange grunnar til at bustadmarknaden ikkje fungerer som ynskjeleg, slik at folk har problem med å skaffe seg ein eigna bustad. Dersom folk ikkje får seg ein plass å bu, kan det lokale næringslivet og kommunane som treng arbeidskraft få problem. Det kan hindre vekst og utvikling i distriktskommunane. Det er viktig at folk har reell fridom til å busetje seg der dei vil.

Om lag halvparten av kommunane i landet har små, usikre eller stagnerande bustadmarknader. Dette er i stor grad distriktskommunar, som er kjenneteikna av mellom

anna få tilgjengelege bustader, manglande variasjon i bustadtype og lite aktivitet i bustadbygginga. Nokre hinder for utviklinga i slike bustadmarknader er:

- Det kan vere ynskje om at eit seinare sal av bustaden skal løne seg, og manglande tru på at det vil gjere det. Låge bustadprisar og svak prisvekst kan gjere at folk ikkje ynskjer eller får lån til bustadinvesteringar. Det kan hindre bustadbygging, sjølv når etterspurnaden etter arbeidskraft aukar.
- Det kan vere vanskeleg å tilpasse bustadmarknader til brå samfunnsendringar. I periodar med ekspansjon i næringslivet og stor rekruttering av arbeidskraft kan det ta tid før bustadtilbodet aukar. Dersom bustadmarknaden ikkje tilpassar seg raskt nok blir rekrutteringa vanskelegare.
- Det er mange tomme bustader. Tidlegare heilårsbustader blir brukte som fritidsbustader, og er ikkje tilgjengelege for sal eller leige. Andre bustader er ikkje interessante for nye innbyggjarar på grunn av at dei ligg feil til eller har dårleg standard.
- Kommunane har ofte mange kommunale bustader i høve til folketalet. Ofte har dei kommunale bustadene låge husleiger. Låge leigeprisar kan gjere at få flyttar vidare og frigjer bustadene. Det gjev eit svakt grunnlag for vedlikehald, og det kan gjere at private utbyggjarar er tilbakehaldne med å setje i gang utleigeprosjekt. Det er vanskeleg for private utleigarar å konkurrere i ein marknad der kommunale bustader har leigeprisar langt under marknadsleiga.

Kommunen har ei sentral rolle når det gjeld å ta tak i bustadutfordringane. Mange kommunar og andre lokale aktørar er initiativrike og prøver ut ulike tiltak. Samstundes ligg det mange stader eit stort potensial i å jobbe meir heilskapleg med utfordringane og å samarbeide betre med private aktørar.

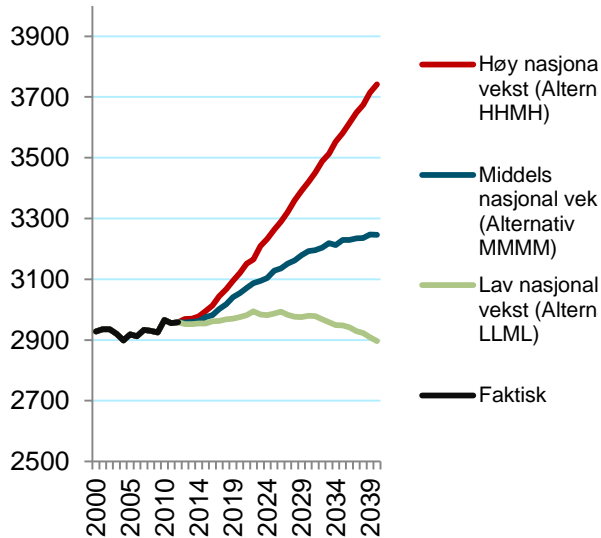
Erfaringane dei siste åra har vist fleire døme på korleis kommunane kan vere meir aktive på bustadmarknaden i distrikta, gjennom til dømes

- å stimulere til bruk av tomme bustader
- å byggje omsorgsbustader og sentrumsnære seniorbustader, som frigjer eldre bustader til barnefamiljar
- å leggje til rette økonomisk og praktisk for utbyggjarar, mellom anna gjennom attraktive eller rimelege tomter og prioritert handsaming av søknader om bustadbygging
- å utvikle gode rutinar for forvaltning og gjennomstrøyming i kommunale bustader
- å styrkje samhandlinga om bustadplanlegginga og bustadarbeidet i kommunen
- å etablere prøvebustader for dei som vil prøve ut livet i kommunen
- å involvere det lokale næringslivet og innbyggjarar
- å nytte grunnlånet og tilskot til utleigebustader til bygging av kommunale utleigebustader

Folketal og utvikling

Prognoser for folketallet 2013 -2039

Kjelde SSB

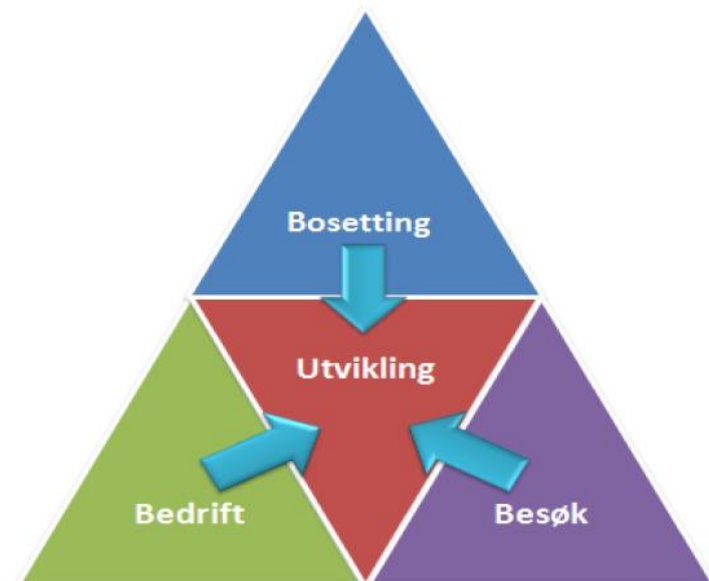


I figur til venstre ser vi hvordan framskrivingene til SSB spriker når det gjelder befolkningsutviklingen i Seljord.

I det laveste alternativet vil befolkningsutviklingen i Seljord stagnere, for deretter å synke.

I det høyeste alternativet vil Seljord få en sterk vekst i folketallet.

For å sikre vekst må Seljord kommune heile tida sikte mot den overordna målsettinga om å vere attraktive innafor næring, besøk og bustad. Utviklinga skjer når alle tre faktorar har like stort fokus, jamfør Telemarkforskinga attraktivitetspyramide, sjå figur under. Den største utfordringa er mangel på utleigebustad for vanskelegstilte og på den private marknaden. Dette er eit prioritert område i planen og ein har i planprosessen sett i gang fleire tiltak for å møte denne utfordringa.



Oppdrag

Innleiing

Seljord kommune tek nå strategisk grep for å utvikle Seljord til ein meir attraktiv bustadkommune. I vedteken kommunal planstrategi er bustadpolitisk plan prioritert og vil byggje på kommuneplanen samfunnsdel og arealdel. Telemarksforskning v/Vareide har utarbeidd eit faktagrunnlag for Seljord kommune; Seljord – utvikling generelt og besøksnæringar spesielt; TF-notat nr. 27/2012.

Utdrag frå samandrag i faktagrunnlaget:

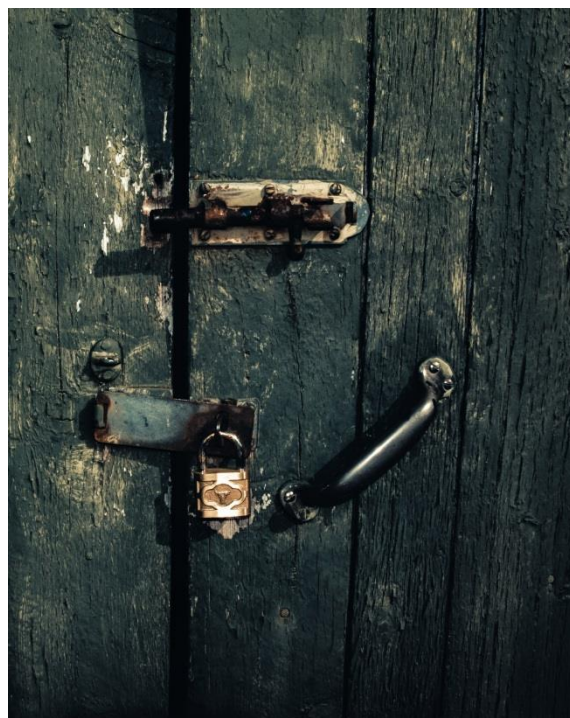
Attraktivitet for bedrifter, besøk og bustad. Seljord har dei siste åra lykkast i å vere attraktiv for bedrifter og for besøk, men i mindre grad lykkast i å vere attraktiv som bustad. Strategiar for vekst i framtida må vere basert på auka attraktivitet langs alle tre dimensjonane, ettersom det er kombinasjonen, eller summen av dei tre attraktivitetsdimensjonane som gir vekst. Seljord må halde fram med å vere attraktiv for bedrifter i basisnæringar og besøk, men samtidig betre attraktiviteten som bustad."

Seljord kommune er med i satsinga til kommunal- og regionaldepartementet; "Auka busetting i distrikta". Ved signering av avtala med Husbanken (Husbanken er utpeika av KRD til å vere gjennomføringsansvarleg for satsinga), forplikta Seljord kommune seg til å utarbeide bustadpolitisk plan.

Det har vært gjennomført ei kartlegging av ledige areal for bustadføremål i Seljord sentrum, og alle grunneigarar med tomt som anten er regulert eller som er gula ut i KDPSS var invitert på møte om bustadutvikling i april 2013. På møtet var og utbyggjarar/entreprenørar som var invitert av Seljord næringsslag. Føremålet med møte var å sjå på kva moglegheit som ligg i å utnytte meir av dei unyttare areala i sentrum til bustadføremål.

Mandat

Prioriteringa av kvar kommunen skal regulere bustadfelt, bør bli vurdert opp mot kvar det er press på marknaden og kvar kommunen ser det hensiktsmessig å utvikle nye bustadområde i samråd med private grunneigarar. Sundbøhaugen og andre område som allereie er ferdigregulert for bustad vil ikkje bli omtalt i planen. Planen skisserar fire strategiar med tiltak som er politisk forpliktande. Til kvart av tiltaka er det knytt kostnader, gjennomføringstidspunkt og ansvarlig for gjennomføringa.



Bustadstrategiske Verkemiddel

Kommunens verkemiddel

Subsidierte bustadtomter

Seljord kommune har i lang tid hatt subsidierte bustadtomter utan at dette har gjort at bustadbygginga har auka. Ein veit og at om kommunen tilbyr sterkt subsidierte bustadtomter kan dette gjere at private initiativ til regulering av nye bustadområde ikkje er lønnsamt og ein får ei negativ utvikling. I kommunestyret sak 26/13 blei det vedteke at tomteprisen på kommunale tomter blir fastsett etter plassering, storleik og attraktivitet, med ein 15% prisauke i forhold til sjølvkostprinsippet. Seljord kommune vil difor ikkje ha subsidierte bustadtomter i planperioden.

Startlån

Startlån er ei behovsprøvd låneordning som skal medverke til at husstandar med svak økonomi, som unge i etableringsfasen, barnefamiljar, einslege forsørgjarar, funksjonshemma, flyktningar, personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar, skal kunna skaffe seg ein nøktern og eigna bustad. Startlånet kan nyttast til kjøp av bustad, oppføring av bustad, utbetring av bustad og refinansiering.

(Startlån vert vanlegvis gitt som ei toppfinansiering som vert brukt i kombinasjon med bankfinansiering. Kommunen låner inn startlånmidlar frå Husbanken til vidareutlån til enkeltpersonar. Kommunen tilbyr startlån til Husbanken si flytande rente med eit tillegg på 0,25%.)

Prøvebustad

Saman med fleire kommunar i Vest-Telemark har Seljord kommune også delteke i eit forprosjekt knytt til bygging av prøvebustad for tilflyttarar. I Seljord blei dette arbeidet knytt til bygda Flatdal, der eit kommunalt byggefelt med byggjeklare tomter har vore aktuelt for eit prøvebustadprosjekt. Flatdal bygdeutvikling blei vurdert som ein viktig samarbeidspart, og kommunen såg blant anna på deltakinga i den nasjonale bustadsatsinga som ein sjanse til å få realisert arbeidet. Prøvebustad i Flatdal er ikkje realisera pr. august 2013, og ein ser på moglege prøvebustadar andre stader i kommunen.



Husbankens verkemiddel

Bustadetablering i distrikta

Seljord kommune er ein av 12 kommunar i landet som er vald ut til å delta i ei treårig satsing i regi av Kommunal og regionaldepartementet. Husbanken har ansvar for gjennomføring av prosjektet i samarbeid med kommunane. Målet med satsinga er å bidra i utviklinga av attraktive lokalsamfunn gjennom å stimulere til auka tilbod av ulike typar bustader. Prosjektet går i tidsrommet 2012-2014.

Satsinga er todelt:

1. "Kunnskapsutvikling, kompetanseheving og betre løysingar for auka bustadetablering gjennom å betre forankring av bustadpolitikken i det kommunale planarbeidet, og auka engasjement blant fleire aktørar i kommunen."
2. "Utprøving av ei tilskotsordning for auka bustadetablering i distrikta.

Seljord kommune bør lage ein strategi på korleis kommunen best utnyttar desse midlane. Utleigebustad er det stor manko på, så kanskje det er her kommunen bør prioritere flest søknader. Jamfør Hamarøymodellen.

Grunnlån

Grunnlånet kan nyttast til å byggje nye bustader, utbetring av bustader, ombygging av bygg til bustader, og kjøp av nye og brukte utleigebustader for prioriterte grupper. Det blir stilt krav til kvalitet, miljø og universell utforming for å få grunnlån.

Bustadtilskot

Bustadtilskotet skal medverke til å skaffe og sikra eigna bustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det kan søkjast om tilskot i samband med etablering eller ved utbetring/tilpassing. Ved vurdering av tilskot, vert det lagt vekt på søkjaren sin økonomi. Bustadtilskot er strengt behovsprøvd når det gjeld søkjaren sin økonomiske situasjon. Berre dei aller mest vanskelegstilte kan rekne med å få bustadtilskot.

Bustøtte

Bustøtte er ei statleg økonomisk støtteordning som tek sikte på å redusere buutgiftene for private husstandar. Ordninga er rettighetsbasert, og føremålet med den statlege bustøtta er å sikre husstandar med låge inntekter og høge buutgifter ein høveleg bustad. Tildelinga av bustøtte er behovsprøvd. Det vil sei at det vert stilt krav til husstanden og bustaden. Deretter er det forholdet mellom buutgifter og inntekter som avgjer utmålinga av bustøtte.

Investeringstilskot til sjukeheimplassar og omsorgsbustader

Tilskot skal stimulere kommunane til å fornye og auke tilbodet av sjukeheimplassar og omsorgsbustadar for personar med behov for helse- og sosialtenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming.



Utføring

Mål

Resultatmål

Seljord skal vere ein attraktiv bustadkommune.

Effekt mål

- Bustadutvikling i Seljord kommune skal leggje til rette for eit levande lokalsamfunn i vekst og berekraftig utvikling.
- Bustadutviklinga skal oppretthalde tilgjengeleg bustadareal generelt, og leggje til rette for fortetting i pressområda spesielt.
- Seljord skal ha ein fungerande bustadmarknad med bustadpriser på eit nivå som gjer det interessant for private aktørar å bygge bustad for sal og utleige.
- Alle skal få tilbod om gode bustader som ikkje reduserer helse og livskvalitet i Seljord kommune.

Strategi for Arealbruk

Seljord kommune skal sjå heile arealet i KDPSS under eitt, samt ta eit overordna grep om bruk og forvaltning av areal sett av til bustadføremål. Kommunen vil leggje til rette for bustadutvikling som best mogleg forvaltar arealbruken i område med offentlege og private teneste- og servicetilbod. Fortetting, utvikling av nye bustadfelt og variasjon i bustadmarknaden skal skape eit meir robust og fleksibelt samfunn. Form, funksjon og plassering skal vurderast opp mot ei heilskapleg og berekraftig samfunnsutvikling.

Nye bustadområde

Kommunen skal prioritere områda som er sett av til bustadføremål i KDPSS for framtidige bustadområde. Ein skal likevel sjå moglegheiter i framtidige bustadområde som ikkje er sett av i KDPSS. Nye bustadareal som er sentrumsnære skal ivaretakast i rullering av KDPSS.

Fortettande bustadalternativ/ sentrum

Kommunen skal leggje til rette for utskilling av tomter i regulerte område i sentrumskjernen. Bygging av tomannsbustad, rekkjehus og mindre leilegheitkompleks i nye og eksisterande bustadareal innafor sentrumskjernen må prioriterast. I områda utafor sentrumskjernen bør det fokuserast på einebustad.

Tiltak	Ansvarleg programområde	Gjennomføring
Tiltak 1. Kommunen skal prioritere regulering av bustadfelt der det er attraktivt å bu og der det er press på marknaden. Pr. august 2013 eig kommunen 25 ledige tomter.	Programområde 4 og 5. Teknisk sjef er ansvarleg for reguleringsplanarbeidet i kommunen i samråd med Plan- og utviklingssjef som har overordna ansvar for arealplanar.	Ein skal vurdere å regulere for bustadføremål i område Bringsås i 2014, elles skal ein starte opp regulering når det blir press på marknaden og få bustadområde med ledige tomter.



Strategiar for kommunale bustadordningar

Seljord kommune skal vere rusta til å møte bustadbehovet, både blant ordinære bustadsøkjande og vanskelegstilte. Kommunen bør satse på å kunne tilby bustad til unge i etableringsfasen og andre som ynskjer å "prøvebu" i Seljord kommune. Samstundes skal kommunen leggje til rette for bustadutvikling som er best mogleg sameint med utleigemarknaden.

Tiltak	Ansvarleg programområde	Gjennomføring
Tiltak 2. Utleigesatsar. Regulere dei kommunale utleigesatsane, og gjere dei betre tilpassa marknaden for utleigebustadar, også for private.	Programområde 5 og 6. Teknisk sjef er ansvarleg for dei kommunale bustadene, NAV skal i samråd med teknisk avdeling setje opp ei fornuftig prising av dei kommunale bustadene.	2013
Tiltak 3. Kommunen skal innleie eit kommunalt-privat-samarbeid om utbygging av bustader for vanskelegstilte. Utbyggjarane skal samstundes forplikte seg til å bygge tilsvarande mengd leilegheiter for den ordinære utleiemarknaden. Gjennom dette arbeidet er målet å stimulere til å bygge minst 30 nye utleigebustader i fireårsperioden. I tråd med gjeldande Klima og energiplan (2009 - 2012) skal ein oppmode om at alle nye bygg blir varma opp med grunnvarme, varmepumper eller bioenergi.	Programområde 3, 4 og 5 Plan- og utviklingsjef er ansvarleg i samråd med teknisk sjef, og kommunalsjef Helse og omsorg.	2013, annonsert i databasen for offentlege innkjøp doffin.no eit talfesta behov for bustader til vanskelegstilte.
Tiltak 4. Rehabilitering av kommunale bustad/omsorgsbustadar. Kommunen skal oppretthalde /renovere kommunale bustadar i tidsriktig kvalitet, samt sikre gode rutinar for naudsynt vedlikehald. Nokre av dei kommunale bustadane bør vurderast for sal for å frigjere kapital til nye bustadområde.	Programområde 5 Det skal utarbeidast ein plan på vedlikehald for kommunale bustader.	2013/2014

Strategiar for administrering

Kommunen har både ei rolle som samfunnsutviklar og som tenesteytar i bustadpolitikken. Seljord kommune vil difor satse på ei føreseieleg og effektiv sakshandsaming av planar og byggesaker. Det skal setjast krav til utbyggingsavtale for bustadfelt over 5 bueningar.

I nokre tilfelle bør kommunen spele på lag med private aktørar for å leggje til rette for gode løysningar på detaljreguleringsplanar for gule områder i KDPSS.

Informasjon og synleggjering av attraktive bustadområder/bustadfelt skal prioriterast høgt.

Tiltak	Ansvarleg programområde	Gjennomføring
Tiltak 5. Seljord kommune skal gjennom egne nettsider informere om attraktive tomter. Det skal lagast salsprospekt for tomtene på alle nye bustadfelt i kommunal regi, samt annonsere bredt via media og finn.no.	Programområde 4, Plan- og utvikling	Kontinuerleg
Tiltak 6. Kommunen skal vurdere i større grad å inngå ei avtale om stønad til utarbeiding av private reguleringsplanar for bustadfelt innafor planområde for KDPSS. Ei slik avtale inneber at kommunen kostar reguleringsarbeidet mot eit krav om å få utgifter dekkja når tomtene blir seld. Frist for tilbakebetaling skal vere på 5 år.	Programområde 4 og 5 Teknisk sjef er ansvarleg	Ved behov og etterspørsel

Strategi for bustadsosialt og tilrettelegging for velferdsteknologi

Bustadpolitikken skal leggje til rette for buforhold som fremjar velferd og deltaking. Buforhold omfattar alle sider ved det å bu – både utforminga av bustaden, lokaliseringa, bumiljøet, bustadøkonomien og eventuell oppfølging og tenester. At buforhold fremjar velferd, inneber at ein bur slik at verken levekår, helse eller livskvalitet blir sette på spel.

Bustadsosial handlingsplan (gjeldane plan er frå 2007) må rullerast snarleg. Fleire av tiltaka i planen frå 2007 er ikkje realisert, men målsetjinga om å hjelpe alle som vil bu i eigen bustad, er noko det heile tida er fokus på. Alle skal får den informasjonen, rettleiinga og oppfølginga dei har krav på og som best mogleg fører til ei betring av livssituasjonen. Seljord kommune har plikt til å gje eit bustadtilbod for vanskelegstilte både etter Lov om sosiale tenester i NAV og Helse- og omsorgstenestelova. Bustadpolitisk plan har ikkje utarbeidd strategiar for dei bustadsosiale tenestene, men rulling av Bustadsosial handlingsplan må skjule til tiltak i denne planen for å skape ein heilskapleg bustadpolitikk for Seljord kommune.

Velferdsteknologi er eit samleomgrep for teknologi som kan nyttast når ein legg til rette for å fremje sjølvstende og livskvalitet for personar som har nedsett funksjonsevne og eit behov for hjelp. Auka bruk av velferdsteknologi kan, saman med tilrettelegging av bustader, gjere det

lettare for fleire å bu heime – sjølv med nedsett funksjonsevne og sviktande helse. Velferdsteknologien skal nyttast for å auke tryggleiken, sikkerheita, den sosiale medverknaden, mobiliteten og den fysiske aktiviteten til folk. Velferdsteknologi som er relevant for bustader, famnar breitt og kan omfatte både individuelt tilpassa hjelpemiddel og generelle løysingar som kan inngå som ein integrert del i alle bustader.

Tiltak	Ansvarleg programområde	Gjennomføring
<p>Tiltak 7. Ein skal sikre at kommunen har nok omsorgsbustader med hensiktsmessig velferdsteknologi. Integrering av velferdsteknologi i nybygg skal vurderast i byggjeprosessane, og der kor kommunen går inn på langsiktige leigeavtaler med private utbyggjarar.</p>	<p>Programområde 3, 4 og 5. Kommunalsjef, helse og omsorg er ansvarleg i samråd med teknisk sjef og plan- og utviklingssjef</p>	<p>Ved nybygg og i inngåing av nye avtaler om langtidskontraktar på utleige</p>



Administrasjon og økonomi

Ein betre bustadpolitikk krev fyrst og fremst målretta og strategisk administrativt arbeid. Nokre deler av strategien krev økonomiske investering, dette må inkludertast i kommunen sin økonomiplan. Investeringane er førebels ikkje talfesta og krev nærmare oppfølging. Planen skal ha stort fokus på gjennomføring. Tiltak eller strategiar som ein blir einig om, skal prioriterast innanfor alle programområda.

Strategi	Særskilt investering	Periode
Arealbruk		
Tiltak 1	Konsulentteneste ved område/detalj regulering, auke konto for planhandsaming med kr. 150.000 knytt til PO4 i økonomiplanen	2014
Kommunale bustadordningar		
Tiltak 2	Inga investering	Årleg
Tiltak 3	Inga investering i byggekostnadar, men opsjonsavtale på 20 år gir økonomiske konsekvensar på leige av bustader. Uvisst på noverande tidspunkt	2014 - 2034
Tiltak 4	Vedlikehald av bustadmasse kan gje auka driftskostnader i programområde 5. Det er eit etterslep på vedlikehald og nokre av bustadene krev rehabilitering for å møte krav om tidsriktig kvalitet i perioden. Sjå tabell.	2014
Administrering		
Tiltak 5	Inga særskilt investering. Utgift til annonsering går over investeringsbudsjett og er knytt til sal av kommunal eigedom	Årleg
Tiltak 6	Auka driftsbudsjett ved større reguleringsplanar, avtale om tilbakebetaling innan 5 år.	2013 - 2017
Bustadsosialt og velferdsteknologi		
Tiltak 7	Inga særskilt investering i perioden, då kommunen ikkje har planar eller økonomi til å bygge omsorgsbustader	Årleg

Leiing

Organisering

Bustadpolitisk plan er utarbeidd på oppdrag frå Kommunestyret i Seljord kommune med Formannskapet som styringsgruppe.

Planen har hatt ei prosjektgruppe beståande av:

Per Dehli – Rådmann

Kari Gro Espeland – Kommunalsjef helse og omsorg

Kåre Groven – Teknisk sjef

Asbjørn Storrusten – Kultur og næringssjef

Frid Berge – Plan- og utviklingssjef

Rapportering

Det er styringsgruppa som innstiller til politisk vedtak i kommunestyret.

Planen skal på høyring og høyringsvar blir innarbeidd i planen.

Rapportering på tiltak og mål skal skje til politisk nivå, to gongar årleg.

Administrativt ressursbruk

Planen har vore eit tverrfagleg arbeid som blei leia av Rådmannen.

Strategi, tiltak og økonomiske konsekvensar skal innarbeidast i Gul bok slik at ein sikrar god oppfølging og handsaming av planen.

Planen skal rullerast ved behov i perioden 2013 -2017.