Fjord kommune

Arkiv:
JournalpostID: 20/8265
Saksbehandlar: Emma Kuskemoen
Dato: 08.07.2020

Saksframlegg

Oversikt over ledige bustadtomter og tiltak for auka bustadbygging

Saksnr. Utval	Utval	Møtedato
104/20	Formannskapet	20.08.2020
073/20	Kommunestyret	03.09.2020

Utsendte saksdokument:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
13.08.2020	Blomrobben bustadfelt, Eidsdal	1343058
13.08.2020	Ekraa bustadfelt, Norddal	1343059
13.08.2020	Ekrebakkane bustadfelt, Norddal NY	1343060
13.08.2020	Griggåsrøbbane, Stordal	1343061
13.08.2020	Hovshjellane, Stordal	1343062
13.08.2020	Langereiten bustadfelt, Eidsdal	1343063
13.08.2020	Muriberget bustadfelt, Valldal	1343064
13.08.2020	Murigjerdet bustadfelt, Valldal	1343065
13.08.2020	Nerhus bustadfelt, Fjørå	1343066
13.08.2020	Neråsbustadfelt, Valldal	1343067
13.08.2020	Omenås bustadfelt, Valldal	1343068
13.08.2020	Rasmusreiten, Dyrkorn	1343069
13.08.2020	Røbbane-Hovslia bustadfelt, Stordal	1343070
13.08.2020	Tafjord bustadfelt, Tafjord	1343071
13.08.2020	Vinjehjellane bustadfelt, Stordal	1343072
13.08.2020	Øvrebust bustadfelt, Stordal	1343073
13.08.2020	Oversikt over kommunale tomter	1344591

Kommunedirektøren si innstilling:
Formannskapet ber administrasjonen om å starte opp med implementering av tiltak 1 og 2, og at tiltak 7 og 8 vert teke med i det komande arbeidet med budsjett for 2021.

Formannskapet vedtek å lyse ut dei marginale bustadtomtane gratis mot eit depositum på 10 000,- Depositumet vert tilbakeført ved godkjent ferdigattest på huset.

Formannskapet vedtek ein fast tomtepris på kr. 50 ,- pr. m2 for dei resterande kommunale tomtene.

Kommunestyret 03.09.2020:

Per Magnus Berdal (Sp) fremma forslag på tomtepris på kr 100,- pr. m2.

Det vart røysta punktvis.
Pkt. 1 og 2:
Samrøystes i samsvar med innstillinga
Pkt 3:
9 røysta for SP sitt endringsforslag
14 røysta for innstillinga

KS- 073/20 Vedtak:
1. Kommunestyret ber administrasjonen om å starte opp med implementering av tiltak 1 og 2, og at tiltak 7 og 8 vert teke med i det komande arbeidet med budsjett for 2021.

2. Kommunestyret vedtek å lyse ut dei marginale bustadtomtane gratis mot eit depositum på 10 000,- Depositumet vert tilbakeført ved godkjent ferdigattest på huset.

3. Kommunestyret vedtek ein fast tomtepris på kr. 50 ,- pr. m2 for dei resterande kommunale tomtene.

Formannskapet 20.08.2020:

Formannskapet ber om at saka blir lagt fram for kommunestyret.
Røysting:
Samrøystes i samsvar med innstillinga.

FS- 104/20 Vedtak:
Innstilling til kommunestyret:
Kommunestyret ber administrasjonen om å starte opp med implementering av tiltak 1 og 2, og at tiltak 7 og 8 vert teke med i det komande arbeidet med budsjett for 2021.

Kommunestyret vedtek å lyse ut dei marginale bustadtomtane gratis mot eit depositum på 10 000,- Depositumet vert tilbakeført ved godkjent ferdigattest på huset.

Kommunestyret vedtek ein fast tomtepris på kr. 50 ,- pr. m2 for dei resterande kommunale tomtene.

Saksgrunnlag:
Formannskapet ba i møtet 25.06.2020, i høve behandlinga av f.sak 82/20, administrasjonen om å leggje fram ein oversikt over ledige kommunale bustadtomter med eventuelt fastsatt pris og gjere greie for moglege tiltak som kan å auke bustadbygginga i kommunen.

Saksopplysningar:
Det er pr. dags dato ledige bustadtomter i dei fleste bygdelaga, men ein del av tomtene har lege ubebygd i fleire tiår. Det er berekna at:

- Eidsdal har 6 ledige tomter
- Norddal har 5, med ein som er under sal
- Tafjord har 14
- Fjørå har 1

- Valldal har 22
- Stordal har 16 (+ eit nytt bustadfelt under planlegging)
- Dyrkorn har 2

Bustadfelta i gamle Norddal kommune har ein fastsatt tomtepris på 80 kr pr. m2, medan for tomtene i gamle Stordal kommune har det vore varierande prissetting og varierande dokumentasjon på fastsatte tomtepriser.

Mange av tomtene er å rekne som attraktive og lette å bygge på, medan nokre av tomtene er å rekne som marginale (markert med gult i vedlegg *Oversikt over kommunale tomter*). Dei marginale tomtene er anten små/smale på grunn av justerte grenser til nabotomtene og/eller er plassert i bratt og ulendt terreng som vil medføre høgare byggekostnadar.

Moglege tiltak kommunen kan iversette for å stimulere til bustadbygging vil avhenge av behova i den lokale bustadmarknaden. Sjølv om det ikkje har blitt utført ei grundig kartlegging av bustadmarknaden, er det sannsynleg at situasjonen i Fjord liknar det som er kjend ifrå andre distrikskommunar, noko som er godt belyst i rapporten *Gode eksempler – boligstrategiske tiltak i distriktet, Rambøll 2014*.
Kort oppsummert slit mange distrikskommunar med:

1. At mange bustadhus står tomme store deler av året fordi dei vert brukt som fritidsbustader.
2. Ein lite differansiert bustadmarknad, spesielt mangel på mindre bueiningar og leilegheiter for leige, noko som gjev eit lite dynamisk bustadmarknad med avgrensa mogleheiter for innbyggjarar og innflyttarar til å finne passande bustad og å «prøve bu» i området.

Forutan etablering av ein heilskapeleg bustadpolitisk plan eller at dette arbeidet vert teke inn i planstrategien og kommuneplanen sin samfunnsdel, vil administrasjonen kome med følgjande moglege tiltak som kommunen kan iverksetje:

1. Kampanje med billige/gratis bustadtomter

- Ei ordning eller kampanje kor kommunen gir bort marginale tomter, anten gratis eller til svært rabatterte prisar, til personar som ynskjer å bygge bustadhus. Ei låg, nærmest symbolsk kjøpesum, som til dømes 10 000,- eller ei depositumordning kan brukast for å unngå useriøse «kjøparar». Det må også setjast same vilkår om byggestart, flytting, osv. som det vert gjort ved tomtekjøp i dag.
- Det kan òg vurderast om alle tomter skal inngå i ei slik kampanje, både marginale og attraktive tomter.

3. God informasjon om ledige bustadtomter og korleis ein går fram for å bygge.
    1. God tilgjengeleg informasjon om kvar enkelt tomt på kommunen si heimeside, til dømes med dronebilder for å gjere tomta meir relaterbar og oppsetjing av fysisk skilt på kvar tomt.
    2. Lett tilgjengeleg og tydelig informasjon om korleis ein søkjer om tomt, og går fram for å bygge (informasjon om kva som må inngå i søknaden og prosessen frå idé til ferdig bygg, som vist på https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/atte-steg-fra-ide-til-ferdig-soknad/). Mykje av denne informasjonen finst alt på heimesida vår, men innhaldet/strukturen kan betrast.
    3. Eigen kontaktperson for tomtesal, personen kan til dømes gjennomføre visningar av tomter.

4. Arrangere ein bustadbyggeskule for personar som ynskjer å bygge bustadhus i kommunen.
    1. Her kan kommunen ordne eit opplæringstilbod over nokre kveldar der deltakarane får ei innføring i kva som må til for å bygge eige hus og får hjelp med å realisere planane sine. Tema som Herøy kommune brukte i sin kursrekke var planleggjing (reguleringsplan, boligtomter, søknadsprosess), finansiering (tilskuddsordningar, lånopptak, startlån) og byggjeprosess (sjølvbyggjer, hustyper, detaljering).
    2. Kommunen kan inkludere lokale byggeleverandørar og bank i opplegget.

4. Dersom det ved ei grundigare undersøking kjem fram at kommunen har behov for fleire kommunale bustader (bustader for vanskeligstilte/omsorgsbustader) eller har behov for å utbedre eksisterande bustader, kan vi bruke Hamarøy-modellen som fleire kommunar tidligare har hatt suksess med. Det er per dags dato fleire søkjarar til omsorgsbustadar enn det er tilgjengeleg, og kommunen har ikkje bustader dedikert til psykiatritenesten. Det kan difor vere aktuelt å gjere ein grundigare utgreiing kring behovet i kommunen. På Veiviseren.no beskrives Hamarøy-modellen slik:

    «Hamarøymodellen grodde frem gjennom samarbeid mellom kommune, private aktører og Husbanken. Den går i grove trekk ut på at kommunen legger et tallfestet behov for boliger til vanskeligstilte ut på anbud. Kommunen forplikter seg til å leie boligene i 10 år, med opsjon på 10 til, og får tildelingsrett til boligene. I tillegg krever kommunen at utbygger leverer et tilsvarende antall boenheter til det ordinære boligmarkedet. Utbygger må selv disponere tomt innenfor definert sentrumsplan for å unngå press mot kommunen og lokalisering langt fra sentrum.
    Kommunen går med dette god for boligbehovet, noe som gir private utbyggere anledning til å søke om tilskudd og lån fra Husbanken. Utbygger sikres leieinntekter i 20 år, og kan også søke om tilskudd på inntil 20 % av byggekostnadene til halvparten av boligene. Da tør de komme på banen.»

5. Kommunen kan benytte seg at lån- og tilskotsordingane frå Husbanken for å bygge/oppgradere omsorgsbustadar eller bustadar for vanskeligstilte. Dette tiltaket vil auke tilbodet av kommunale bustadar, og kan på den måten frigjere private bustadar som ikkje er tilpassa behovet til noverande eigar.

6. Kommunen kan leggje til rette for heilprivate bustadprosjekt ved å ta på seg arbeidet og kostnaden med eventuell reguleringsplan eller reguleringsendring, men her vil det vere viktig at kommunen set klare krav til type prosjekt og lokalisering (t.d. kun for fleiremannsbustadar i sentrumsområda) som kan få bistand. Det må krevast søknad og politisk behandling før bistand blir gitt. Ein bør også fastsette kva kommunen kan dekkje og ikkje av eventuelle utgreiingar som det kan kome krav om i ein planprosess.

5. Tilskudd- og låneordning for oppussing av hus (bustadhus) som står ubrukte eller som brukast til fritidsbustad, for å skape fleire heilårsbustadar og untytte eksisterande bustadmasse betre (som beskreven på side 39 i rapport *Gode eksempler – boligstrategiske tiltak i distriktet, Rambøll 2014*).
    1. Ullensvang herad iverksatte dette tiltaket og satte av 1 mill. kr i ein pott der enkeltpersonar kunne søkje om inntil 100 000,- kor 1/3 av summen var tilskudd og 2/3 rentefritt lån. Vilkår til ordninger var at bustaden anten vart leigd ut i

minimum 5 år eller at eigar busatte seg i busatden og melde flytting til kommunen. Kommunen kan ved ei slik ordning presisere kva for område som ordninga gjeld for, til dømes for sentrumsområda der det er behov og mangel på utleigebustader.

8. Ordning med tilskot- og lån liknande beskrive i punkt 7, men retta mot bustadar med ein eksisterande utleigeeining ellller moglegheit for tillaging av ein utleigeeing med siktemål om å få fleire til å leige ut. Det er kjent at mange av husa i t. d. Stordal har ei slik eining, men få vel å leige ut. I tillegg til tilskot- og låneordning kan kommunen leggje til rette for god og gratis marknadsføring av annonser gjennom våre kommunikasjonskanalar som heimeside og sosiale medier.

Saksvurdering og konklusjon:
Bustadmarknaden har mykje å seie for samfunnsutviklinga i ein kommune, og eit variert tilbod (differansieringa i bustadmarkedet) av ulike bustadar både for leige og eige vil gjere kommunen meir attraktiv for både innbyggarar og innflyttarar.

Adminstrasjonen rår til at eit spekter av tiltak vert sett i gong, inkludert tiltak for auka bustadbygging, tiltak for å auke andelen heilårdsbustadar i bruk og tiltak for å auke differansieringa i bustadmarknaden.

Administrasjonen vil tilrå kommunen å fastsette ein tomtepris for nye Fjord kommune, og her spesielt vurdere prissetting av dei marginale tomtene og vurdere om enkelte tomter skal lyses ut gratis mot eit depositum. Det er interesserte tomtekjøparar no og ein rask avklaring av tomtepris er difor viktig.

Karl André Birkhol
kommunedirektør