



BAKGRUNNSDOKUMENT

Temaplan Helhetlig Boligutvikling – 2024-2033



Krødsherad
kommune

Innholdsfortegnelse

1 Innledning - Hva er en boligplan og hvorfor trenger vi det?	3
2 Overordnede føringer nasjonalt og regionalt	4
2.1 Kommunale føringer og kommuneplanens samfunnsdel.....	5
3 Status og utfordringer for Krødsherad Kommune.....	8
3.1 Befolkningsutvikling.....	8
3.2 Arbeidsplassutvikling og næringsattraktivitet	9
3.3 Inn og utpendling til Krødsherad	10
3.4 Scenarier for befolkningsutvikling	12
3.5 Faktisk og forventet boligbygging i Krødsherad	13
4 Hva skaper et godt bomiljø? Boliger og levende sentrum	14
4.1 Aldersvennlige samfunn, boliger og flergenerasjonskonsepter for aktivitet og fellesskap	14
4.2 Boliger og boligområder – Bokvalitet	15
4.3 Boligstrategiske tiltak i distriktskommuner	16
4.4 Hvordan utforme boligområder med lav bilavhengighet?	17
5 Status for Boligsosial Handlingsplan 2015-2024.	17
6 Medvirkning og undersøkelser	19
7 Krødsherad kommune sin status pr. 2022	20
7.1 Oversikt over ledige kommunale boligtomter pr. 01.01.2024:	20
7.2 Kommunale boliger.....	21
7.3 Oppsummering	23
8 Virkemidler og handlingsrom i boligpolitikken	24
9 Bærekraftsvurdering	30
9.1 Temaplanens påvirkning innen de 3 bærekrafts dimensjonene	30
10 Litteraturliste.....	33

1 Innledning - Hva er en boligplan og hvorfor trenger vi det?

Hovedformålet med dette dokumentet er å synliggjøre Krødsherad kommunes ambisjon i boligpolitikken, og beslutte hvilke mål, strategier og virkemidler kommunen skal benytte seg av for å realisere denne ambisjonen.

Temaplan for Helhetlig Boligutvikling vil således ha et bredere fokus enn «Boligsosial handlingsplan 2015-2024», som var begrenset til å omhandle boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg, eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.

I konkurransen med byene og andre kommuner, ønsker vi å fremstå som en attraktiv bo- og arbeidskommune. Vi er en stolt turistkommune og et fantastisk reisemål, men først og fremst skal Krødsherad være et sted man vil bo og leve «det gode liv».

Krødsherad kommune ønsker å beholde de som bor og vokser opp her, og være attraktiv for nye innbyggere. Kommunen har et godt utgangspunkt for en positiv befolkningsutvikling. Innsatsen må legges i gode og varierte arbeidsplasser og et godt botilbud.

Vår visjon er at Krødsherad kommune skal være Vertskap i Verdensklasse, en god kommune å vokse opp og bo i, med vekst i folketallet, der arbeidsmarkedet er variert og hele kommunen er i bruk.

Befolkningsvekst er viktig for fremtidig stedsutvikling. Kommunen ønsker å legge til rette for en slik vekst blant annet gjennom å stimulere til økt, kvalitativ boligbygging, innenfor den allerede etablerte tettstedstrukturen.

Kommuneplanens samfunnsdel for Krødsherad kommune 2019-2032 er utarbeidet i tråd med nasjonale føringer og definerer bærekraftige velferdssamfunn, å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning, å skape et sosialt bærekraftig samfunn og å skape et trygt samfunn for alle som viktige føringer som skal legges til grunn for kommunens planarbeid, næring og overordnet infrastruktur som tre betydnende faktorer for en god samfunnsutvikling.

For å lykkes med å skape en mer attraktiv og konkurransedyktig kommune må satsningen i tillegg kombineres og samordnes med sikring og utvikling av for eksempel grønnstruktur.

Behovet for en temaplan for boligutvikling som kan møte den ønskede veksten, styrker kommunens rolle som boligaktør og ivaretar samtidig de kvaliteter som kreves for å oppnå gode bomiljøer er derfor stort.

For å sikre at kommunen til enhver tid har oppdaterte tiltak som svarer ut målene på riktig måte, foreslås det at handlingsplanen revideres hvert tredje år. Det foreslås i tillegg en fullstendig revisjon av boligstrategien hvert femte- revideringer må sees i sammenheng med rullering av Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Plan og Forvaltning utarbeider planen og er ansvarlig for rullering av denne.

Temaplan for boligutvikling skal være retningsgivende innenfor det boligpolitiske området, og gi grunnlag for gode og planmessige beslutninger. For å lykkes på dette området må en helhetlig tenkning ligge til grunn for gode prioriteringer og strategivalg innenfor boligområdet. Skal vi kunne løse utfordringene på best mulig måte må vi ha en boligpolitikk som ivaretar alle innbyggere.

Tiltak som forutsetter en økonomisk bevilgning, vil være avhengig av at kostnadene innarbeides og prioriteres i det årlige arbeidet med budsjett og økonomiplan.

Temaplanen med handlingsplan skal bidra til at vi oppnår målene definert i kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og handlingsprogram. Tiltakene i temaplanen med handlingsplan skal danne grunnlaget for den kommunale boligsatsingen i årene fremover, sett fra et helhetsperspektiv.

2 Overordnede føringer nasjonalt og regionalt

Krødsherad kommune plikter å følge en rekke nasjonale strategier og statlige planretningslinjer. Regjeringens forventningsbrev til kommunene oppsummerer og synliggjør viktige prioriteringer fra alle disse. I tillegg har vi regionale planer og strategier, og Krødsherad kommunes egne planer. I det følgende løfter vi frem de viktigste punktene fra alle disse.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

- Kommunens boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunens strategi for samfunns og arealutvikling
- Kommunene legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging
- Tar boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter
- Kommunene planlegger for et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.
- Kommunene planlegger aktivt for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer, og bidrar til utjevning av sosiale forskjeller.
- Kommunene legger universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse, og ivaretar folkehelsehensyn i planleggingen

Nasjonal strategi for den boligsosiale politikken- «Alle trenger et trygt hjem» med 4 hovedmål.

Mål 1: Flere skal kunne eie egen bolig

Mål 2: Leie skal være et trygt alternativ

Mål 3: Sosial bærekraft i boligpolitikken

Mål 4: Tydelige roller og nødvendig kunnskap/ kompetanse.

Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev til kommunene 2022 og forventninger til kommunal arealplanlegging

Sosial boligpolitikk- viktig del av sosial bærekraft: Statsforvalteren ønsker at kommunene tar i bruk alle tilgjengelige virkemidler for å få sosial bærekraft inn i kommunal planlegging.

By og tettstedsutviklingen må skje med kvalitet. Kommunene må jobbe kunnskapsbasert, systematisk og langsiktig med folkehelsearbeidet, og ivareta boligsosiale hensyn.

Utfordringer knyttet til fortetting kan løses gjennom helsefremmende tiltak der det legges vekt på trygghet, sosiale møteplasser og tilgang til grønne områder for fysisk aktivitet, lek og rekreasjon.

Langsiktig areal og boligplanlegging er vesentlig for å møte fremtidige demografiutfordringer og ta boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen. Gjennom krav til boligstørrelse, nærområde og planlegge for et tilbud for tilrettelagte boliger til eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Statsforvalteren legger vekt på at kommunene gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging også bidrar til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper.

Ny Boligsosial Lov som trer i kraft fra 01.07.2023

Loven gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet, og er todelt

- § 5 – ansvar for organisering og planlegging
- § 6 – plikt til å gi individuell bistand

+§ 7 - vedtak Noen viktige avklaringer: **Loven hjemler ikke rett til bolig, men rett til bistand for å skaffe eller beholde bolig**

Loven gir et samlet regelverk som skjerper organisering og samarbeid rundt innbyggere med behov for oppfølging. Og den stiller krav til • Det forebyggende arbeidet, oversiktsarbeidet og planarbeid.

2.1 Kommunale føringer og kommuneplanens samfunnsdel

Krødsherads overordnede mål er å være en kommune i vekst og utvikling.

Visjon og verdier

En visjon er den «mental driveren» som skal hjelpe oss med å utvikle kommunen i den retningen vi ønsker. Krødsherads visjon er å være et **«Vertskap i verdensklasse»**. Denne tuftes på følgende grunnverdier:

Imøtekommenhet

Å møte mennesker på en positiv måte, med vennlighet og et smil, er grunnleggende viktig for å skape meningsfull dialog. Å bli møtt med respekt og interesse gir en følelse av likeverdighet, og en opplevelse av å bli ivaretatt og hørt. Det gir også en forståelse for at svaret på et ønske kan være nei. «Jeg hører hva du sier, men...» Vi

skal vise folkeskikk, men også være tydelige på rammer.

Raushet og inkludering

Det handler om å by på seg sjøl. Dyrke mangfold og tåle ulikheter. Være generøse og inkluderende, og ikke oss selv nok. Vise omsorg og godvilje. Ville hverandre vel, og dele kompetanse. Prøve dersom det er mulig. Å være raus og inkluderende er større enn å være imøtekommende.

Nytenkning

Ved å være åpne, interesserte, nysgjerrige og engasjerte skal vi «se utenfor firkanten» og være på leit etter gode løsninger. Det vil være med på å bygge kompetanse og dyktiggjøre oss.

MOT

Krødsherad kommune identifiserer seg med MOT-verdiene, og vi forplikter oss med det til å bruke MOT-filosofiens tre grunnleggende verdier som plattform i samfunnsbyggingen:

- MOT til å leve
- MOT til å bry seg
- MOT til å si nei



Visjonen er forankret i vedtak i kommunestyret i desember 2018. Gjennom første halvår 2019 foregikk så en prosess med å definere og tydeliggjøre hvilke verdier som må utgjøre et fundament for kommunen i sin bestrebelse for å oppfylle visjonen. Prosessen involverte innbyggere, medarbeidere og politikere. Kommunestyret fattet endelig vedtak i mars 2019.

Vertskapsrollen knyttes opp til og synliggjøres i mål og strategier for fire valgte temaer:

- Å bo i Krødsherad
- Å leve i Krødsherad
- Å arbeide i Krødsherad
- Å skape i Krødsherad

Disse temaene skal hensyntas i utarbeidelse av ny temaplan for boligutvikling. Spesielt punkt 6.1.5 som definerer hvordan vi vil ha det, og hvordan vi skal gjøre det.



- Tillate variasjon av boligtyper og utforming
- Vektlegge sentrumsutvikling og møteplasser
 - Tillate bosetting i fritidsboliger etter definerte vilkår- (Godt i gang)
 - Legge til rette for helårs bosetting for sesongarbeidere
 - Ha en aktiv rolle overfor utbyggere og investorer
 - Gi fortsatt mulighet for spredt boligbygging innenfor LNF sone 2

Langsiktige arealstrategier

Boligutvikling

Når kommunen har som mål å øke innbyggertallet, må den sørge for tilstrekkelige arealer til bolig nå og i all overskuelig fremtid. Hovedvekten av utviklingen må komme i tettstedene og grendene. Da er det viktig at disse ikke er bygget inne mellom hytteområder og industriområder. **Områdene rundt sentrum som settes av til boligformål, må således være store nok til å tåle vekst i innbyggertallet langt utover planperioden.**

Kommunen har behov for større mangfold i boligtilbudet. Nye typer boliger i sentrumsnære områder, slik som leilighetsbygg og flermannsboliger vil kunne være attraktivt for flere grupper. Unge i en etableringsfase vil kunne få en enklere vei inn på boligmarkedet. Eldre som ønsker kortere vei til tjenester og mindre jobb med stell og vedlikehold av hus og hager, vil kunne flytte til en sentrumsnær leilighet og overlate enebolig eller bruk til neste generasjon etablerere eller innflyttere.

Sentrumsutvikling Krøderen og Noresund

Det er under arbeid områdeplan på Krøderen, som ser på boligutvikling for Krøderen sentrum og nærliggende områder. Herunder også utvidelse av næringsvirksomhet. Samme plan vil bli påbegynt for Noresund sentrum i løpet av 2024/25. Videre utvikling av begge sentrum skal legge til rette for gode møteplasser og flere aktivitetstilbud, på tvers av generasjoner og med en blanding av organiserte og uorganiserte aktiviteter.

I tillegg er det akkurat ferdig behandlet og godkjent en reguleringsplan på Olbergsmoen, på Noresund. Denne vil inneholde leiligheter og boliger. Noresund vil bli et knutepunkt for ferdsel, handel og forretning som innfallsporten til Norefjell.

Naturmangfold

Ved all utbygging må natur- og miljøhensyn ha et sterkt fokus for å sikre naturmangfold og allmennhetens tilgang til naturopplevelser i sitt nærmiljø. Det må vurderes fortetting av eksisterende boligfelt og det kan sees på gjenbruk av noe eksisterende boligmasse.

3 Status og utfordringer for Krødsherad Kommune

3.1 Befolkningsutvikling

Krødsherad hadde vekst i folketallet fra 2009 til 2015, men i de siste årene har folketallet sunket noe. Krødsherad hadde netto innflytting til kommunen i perioden med vekst. De siste årene har det vært et lite fødselsunderskudd og netto utflytting fra kommunen.

Arbeidsplassveksten var tidligere bedre enn ellers i landet, men i de siste årene har arbeidsplassutviklingen blitt svakere enn ellers i landet. Det har bidratt til at nettoutflyttingen har gått fra å være positiv til negativ. Samtidig har bostedsattraktiviteten i Krødsherad gått fra å ha vært positiv og bidra til innflytting, til å bli negativ og bidra til økt utflytting.

Krødsherad har som nevnt hatt en svak arbeidsplassutvikling de siste årene. Etter 2012 har det vært nedgang i antall arbeidsplasser i kommunen, både i offentlig sektor og i næringslivet. Nedgangen i antall arbeidsplasser i næringslivet har vært sterkere enn forventet. Krødsherad hadde positiv næringsattraktivitet med høyere arbeidsplassvekst enn forventet fram til 2012, men har hatt en negativ næringsattraktivitet de siste årene.

Koronakrisen har rammet næringslivet i Krødsherad sterkere enn i resten av landet. Et positivt trekk er at næringslivet hadde en god vekst i verdiskapingen fram til 2019, slik at næringslivet ble mer produktivt, det vil si hadde høyere verdiskaping per ansatt enn næringslivet i resten av landet.

Krødsherad vil mest sannsynlig få nedgang i folketallet de neste årene. SSB har i sin framskriving (hovedalternativet) en vekst i folketallet i kommunen. Kommunen og Telemarkforskning mener det er noe optimistisk. Aldersstrukturen i befolkningen tilsier at det blir et økende fødselsunderskudd de neste årene. Det er et potensial for å få tilstrekkelig innflytting til å stabilisere folketallet, men da må en lykkes i å skape høy og positiv attraktivitet for næringsliv og bosetting i kommunen.

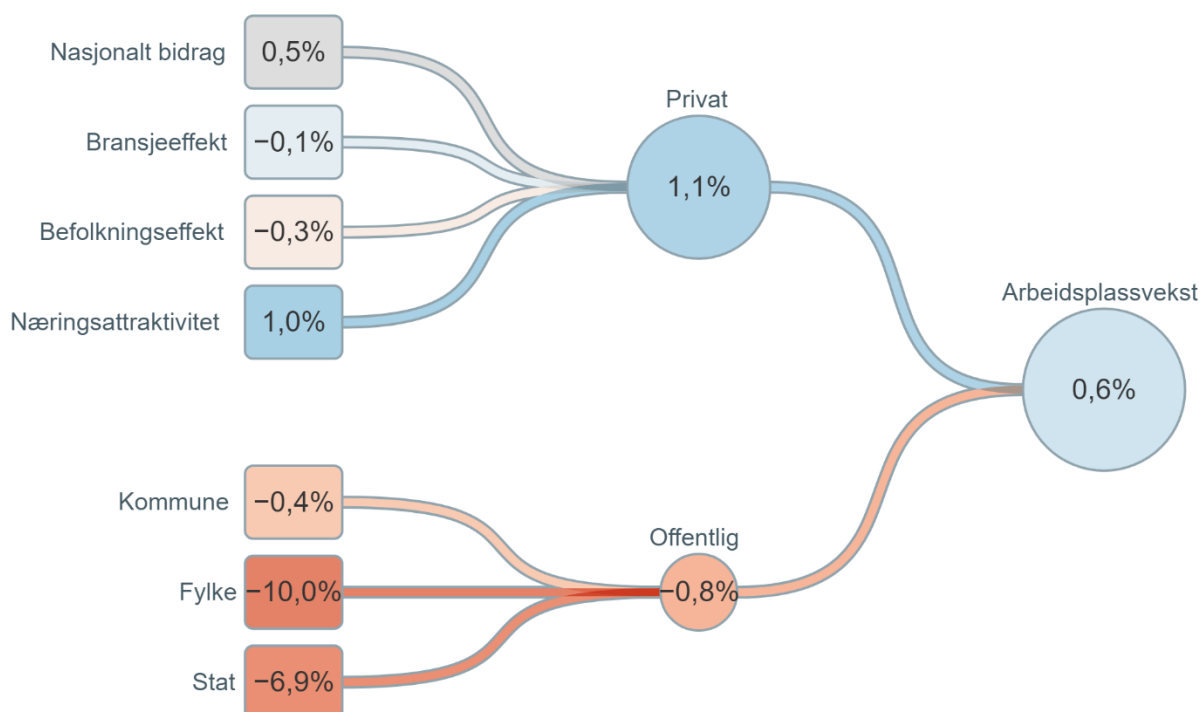
Pr. 1 Jan 2022 var befolkningen i Krødsherad på 2189 personer. Som vi ser av tabellen har det gått nedover siden 2020, med en liten oppgang i 2021, og prognosen fremover er sammenfallende. **Ved utgangen av 4 kvartal 2022 så er befolkningen 2201 så det har vært en oppgang i løpet av 2022 med 12 personer. Dette skyldes en vellykket politikk med å la folk bosette seg på sine fritidsboliger, samt noen flyktninger som er tilkommet.**

	2020	2021	2022
Befolkning 1 jan.	2212	2219	2189
Levendefødte	13	14	
Døde	23	28	
Fødselsoverskudd	-10	-14	
Innflyttinger	114	113	
Utflyttinger	97	119	
Nettoinnflytting	17	-16	
Folketilvekst	7	-30	

I 2019 ble det en befolkningsnedgang på 1,21 prosent. Dette året ble det et fødselsunderskudd på 0,49 prosent av folketallet. Det var overraskende høyt fordi det var både høy dødelighet og lav fruktbarhet i Krødsherad dette året.

Krødsherad hadde en netto utflytting på 0,71 prosent i 2019. Det var langt svakere flyttetall enn forventet. Krødsherad hadde dermed en sterkt negativ bostedsattraktivitet som ga 0,63 prosent lavere nettoinnflytting dette året, tilsvarende 14 innbyggere.

3.2 Arbeidsplassutvikling og næringsattraktivitet



Figuren viser den årlige veksten i antall arbeidsplasser i Krødsherad i **den siste tiårsperioden**. Veksten er dekomponert til offentlig og privat sektor og ulike drivkrefter. Krødsherad har hatt en vekst på 0,6 prosent per år i samlet antall arbeidsplasser i de ti siste årene (helt til høyre i figuren). Antall arbeidsplasser i offentlig sektor har gått ned med 0,8 prosent per år.

I næringslivet har det vært vekst på 1,1 prosent per år. Hvis veksten hadde vært den samme som landsgjennomsnittet, ville det vært en vekst på 0,5 prosent (nasjonalt bidrag).

Bransjesammensetningen til Krødsherad har vært ugunstig og redusert veksten med 0,1 prosentpoeng (Bransjeeffekt). Befolkningsveksten har vært lavere enn ellers i landet og påvirket arbeidsplassveksten i næringslivet negativt med 0,3 prosentpoeng per år i denne perioden (Befolkningseffekt).

Forventet arbeidsplassvekst i næringslivet i Krødsherad var dermed 0,1 prosent.

Veksten i Krødsherad ble imidlertid 1 prosentpoeng høyere enn dette. Krødsherad har altså hatt en positiv næringsattraktivitet i den siste tiårsperioden. Nesten hele veksten i næringslivet skyldes denne positive næringsattraktiviteten.

I 2021 ble det vekst i antall arbeidsplasser i offentlig sektor på 1,3 prosent, mens vekst i antall arbeidsplasser i næringslivet var på 6,0 prosent. Samlet sett ble det vekst i antall arbeidsplasser i Krødsherad på 5,0 prosent i 2021. Veksten i næringslivet var 0,8 prosentpoeng høyere enn forventet.

Krødsherad hadde altså en positiv næringsattraktivitet dette året, tilsvarende ekstra vekst på 0,8 prosentpoeng, eller sju arbeidsplasser i næringslivet.

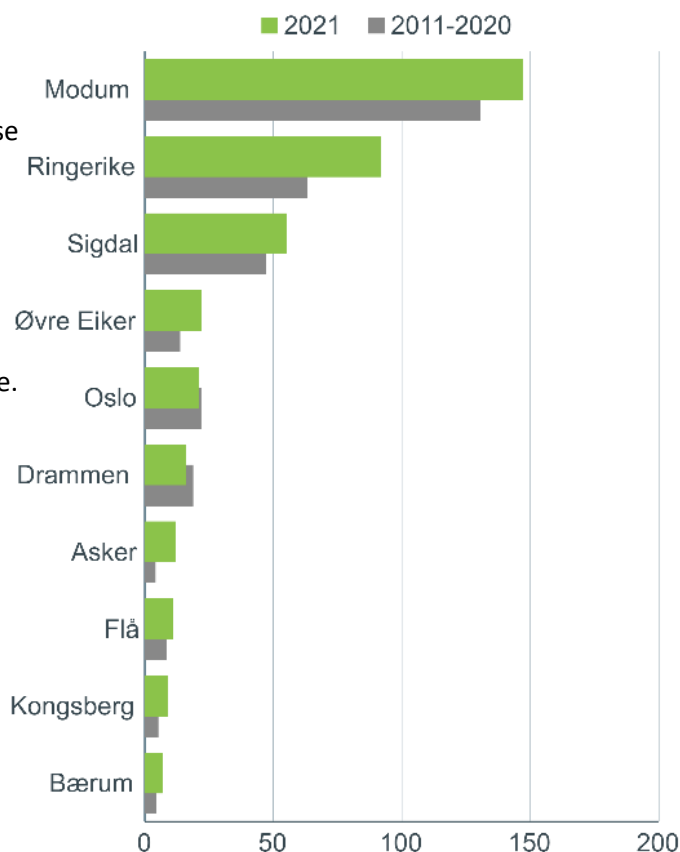
3.3 Inn og utpendling til Krødsherad

Innpendling

Figuren viser hvilke steder som har flest innpendlere til Krødsherad i 2021. Vi kan også se antall innpendlere i gjennomsnitt for den foregående tiårsperioden.

Det er høyest innpendling fra Modum, Ringerike og Sigdal. Det har blitt økt innpendling fra alle disse kommunene de siste ti årene, særlig fra Modum og Ringerike.

Innpendlere er viktig for Krødsherad og her kan det være mulighet for å få disse fast bosatt. Da er det viktig å ha varierte boligtyper, samt ledige tomter å tilby.



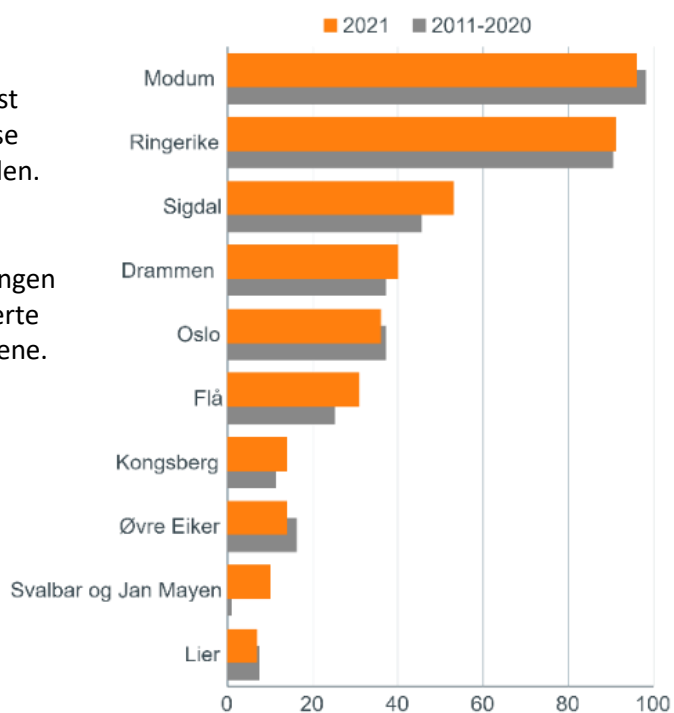
Figur: Innpendling

Utpendling

Figuren under viser hvilke steder som har flest pendlere fra Krødsherad i 2021. Vi kan også se tilsvarende tall for den forgående tiårsperioden.

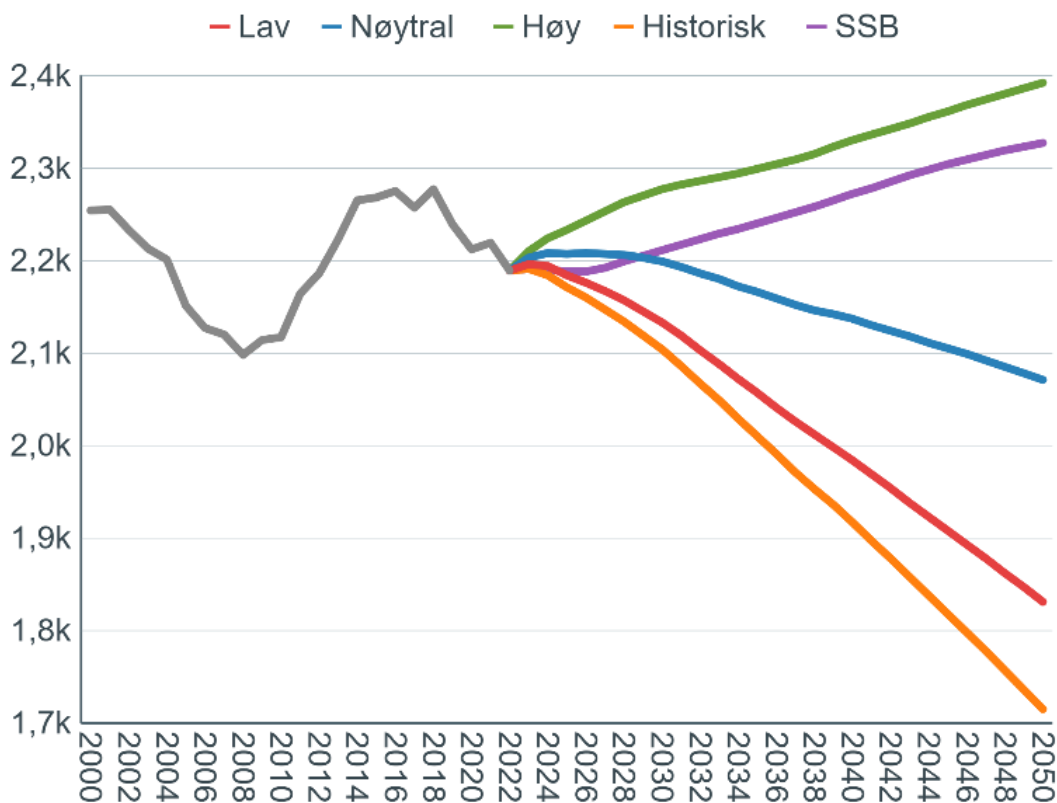
Ut pendlerne er veldig viktig å beholde i kommunen, de utgjør en stor del av befolkningen vår og da er det viktig å tilrettelegge for varierte boligtyper, nok tomter og utvikling i tettstedene.

Det pendles mest ut til Modum, Ringerike og Sigdal.



Figur: Utpendling:

3.4 Scenarioer for befolkningsutvikling



I figuren over kan vi se de fire scenariene vi har for folketallsutviklingen i Krødsherad fram til 2050. Scenariene viser hvilken befolkningsutvikling det vil bli med lav, nøytral og høy attraktivitet for bosetting og næringslivet. Scenariet historisk viser utviklingen hvis attraktiviteten til Krødsherad blir uendret. Vi legger til grunn at den nasjonale veksten blir som i hovedalternativet til SSB fra 2022. SSBs siste framskriving for Krødsherad som ble publisert august 2022 er vist i figuren.

SSB har i sin framskriving en ganske sterk vekst i folketallet i Krødsherad fram til 2050. Ifølge våre scenarier og tanker, samt tall fra Telemarksforskning- er dette kanskje vel optimistisk.

Med nøytral attraktivitet vil folketallet i Krødsherad synke fra 2 189 innbyggere i 2022 til 2 071 innbyggere i 2050. Krødsherad har hatt en lav samlet attraktivitet de siste ti årene. Hvis det fortsetter, blir nedgangen mye sterkere. Scenariet med historisk attraktivitet har bare 1 715 innbyggere i 2050.

Dersom Krødsherad lykkes med å skape høy attraktivitet for bosetting og næringsliv, vil det kunne bli en vekst opp til 2 392 innbyggere i 2050.

Det vil være mest sannsynlig at folketallet i Krødsherad vil synke fram til 2050, men det er altså en mulighet for å skape vekst dersom en lykkes med å skape høy attraktivitet.

Utvikling i folketall etter alder i Krødsherad fremover.

Det vil helt sikkert bli en sterk vekst i **antall personer over 66 år**. Her avviker ikke de ulike scenariene særlig mye, fordi utviklingen ikke blir påvirket særlig mye av flytting. Det er en aldrende befolkning i Krødsherad, som i resten av landet.

Antall barn fra 0-15 år vil synke fram til 2035 i alle scenarier fra SSB og Telemarksforskning. Med middels eller høy attraktivitet kan det bli vekst i antall barn etter 2035.

Antall innbyggere i aldersgruppen **20-66 år**, der vi finner arbeidsstyrken, vil synke med nøytral eller lav attraktivitet. Kun med høy samlet attraktivitet kan det bli vekst.

Vi får flere innbyggere som blir inaktive i arbeidslivet og pensjonister.

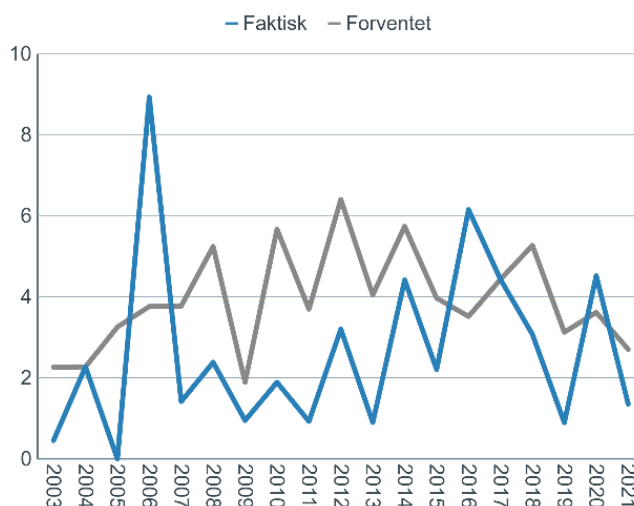
Dette betyr at det vil bli flere behov for tilrettelagte boliger og boliger for eldre.

Dette betyr også at det fremover vil bli et økt behov for mer bemanning i helse og omsorg, og kanskje noe mindre behov i skolene.

3.5 Faktisk og forventet boligbygging i Krødsherad

Faktisk og forventet boligbygging i Krødsherad

Figuren viser boligbyggingstakten i Krødsherad sammenliknet med den forventede boligbyggingen. Den forventede boligbyggingstakten er nivået som samsvarer med den forventede befolkningsveksten. Der boligbyggingstakten ligger under den forventede verdien har lav boligbygging virket begrensende på innflyttingen.



Krødsherad er en kommune med en middels lav forventet befolkningsvekst.

Derfor er den forventede boligbyggingstakten lavere enn landsgjennomsnittet. Boligbyggingstakten i Krødsherad var høyere enn forventet i 2006 og 2016, men lavere enn forventet i de andre årene. De siste to årene har boligbyggingen vært lavere enn forventet og vi så i forrige kapittel at bostedsattraktiviteten til Krødsherad også var negativ i de siste årene.

4 Hva skaper et godt bomiljø? Boliger og levende sentrum

Det er velkjent at folk trekkes mot «levende» tettsteder, mens lite befolkete og nedslitte områder kan oppfattes som utrygge for mange. Norske boligtradisjoner, med enebolig i tettstedenes utkanter som en vanlig boform, bidrar heller ikke til liv i sentrumsområdene etter arbeidstidens slutt. Bor folk i ulike alder og livsfaser i sentrum, bidrar det til levende sentrum (Skogheim & Ekne Ruud, 2018).

Et attraktivt og bærekraftig tettsted er tett, mangfoldig, sosialt, kreativt, kulturelt, demokratisk og grønt. Det er kort vei mellom folk og mellom viktige hverdagsfunksjoner, og er et ideelt resultat av planlegging i tråd med overordna statlige planretningslinjer og prinsipper for god tettstedsutvikling (Skogheim & Ekne Ruud, 2018). Det er viktig å kunne tilby ulike typer handel og service, variasjon i boligmassen, gode velferdstjenester, kulturliv, grøntområder og møteplasser for ulike befolkningskategorier (parker, grønne lunger, torg og serveringssteder). Oppgradering av utearealer, med parker og lekeanlegg, gjør at folk oppholder seg i disse områdene. Hensikten er at sentrum skal bli mer tilgjengelig og mer hyggelig å oppsøke og oppholde seg (Skogheim & Ekne Ruud, 2018).

4.1 Aldersvennlige samfunn, boliger og flergenerasjonskonsepter for aktivitet og fellesskap

Et aldersvennlig samfunn bygger på prinsippene for et bærekraftig samfunn. Lokale sentrum bør utvikles slik at man kan nå nødvendige hverdagstjenester til fots og på sykkel. Det bør også være et godt kollektivtilbud og grøntområder og turveier som binder stedet og kommunen sammen. For at flere eldre skal klare seg mest mulig selv og kunne motta tjenester i eget hjem må boligen være universelt utformet og det må være lett å komme til og fra egen bolig og til andre viktige samfunnsfunksjoner som lokalbutikk, helsetjenester og kulturtilbud (KS, 2020). Det vil gjøre at så mange som mulig kan klare seg hjemme så lenge som mulig (Høyland, Denizou, Halvorsen, & Moe, 2020).

Aldersvennlige boliger er ikke spesialtilpassede boliger for eldre, men boliger som gjør den mer brukbar og passer for alle aldre. Dører som er brede nok for rullator og rullestol er også brede nok til å få inn møbler (og ny vaskemaskin). God planlegging av bad gir mulighet for plassering av stellebord eller tørkestativ og har samtidig nok areal til å manøvrere en rullestol om det blir nødvendig (KS, 2021).

SINTEF-rapporten «Bo hele livet – Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung» ser på ulike «flergenerasjonskonsepter», for å etablere lokalmiljø i tråd med ambisjonene i Stortingsmeldingen «Leve hele livet». Eksemplene i rapporten viser at fysisk nærhet og samlokalisering er et sterkt virkemiddel for at ulike mennesker skal møtes og samhandling kan skje. Dette må derfor betraktes som et viktig strategisk virkemiddel for å realisere målsettingene om levende og blandede lokalsamfunn.

Generasjonsmøter støttes av fysisk nærhet, men generasjonene trenger ikke nødvendigvis å «bo under samme tak», det kan være nok å være naboer. Det er viktig at det finnes arealer (ute og inne) og aktiviteter å møtes om. Videre kan organisatorisk samarbeid være en viktig faktor for at samhandling og møter faktisk skjer.

Det å bo sammen med andre kan være en god strategi for å forhindre ensomhet og inaktivitet. For å følge opp Stortingsmeldingen «Leve hele livet», er det ikke nok å utvikle universelt utformede boliger – boligene må også i større grad inspirere til fellesskap og aktiviteter. Erfaring tilsier at et bomiljø kan være selvdrevet og positivt, gitt at andelen som er skrøpelige ikke blir for stor (Høyland, Denizou, Halvorsen og Moe 2020).

4.2 Boliger og boligområder – Bokvalitet

Norske arkitekters landsforbund og Arkitektbedriftene i Norge belyser i en rapport fra 2017 viktige kvaliteter som bør ligge til grunn når boliger og boområder skal utvikles.

Det er mulig å oppnå gode bokvaliteter uten at alle de aktuelle kvalitetene er oppfylt. Det handler om riktige, helhetlige prioriteringer, og å velge inn viktige kompenserende goder der andre kvaliteter er vanskelig å oppnå.

Boligområder bør:

- være trafikk sikre og tilrettelagt for barns oppvekst og rekreasjon.
- ha god kollektivdekning og være tilrettelagt for syklende og gående.
- være tilknyttet gater og veier som gir enkel adkomst til kollektivtransport.
- bestå av bebyggelse, gater og uterom som har en variert utforming med klare og gjenkjennelige knutepunkter.
- ha nærhet til grønne områder, offentlige og kommersielle tilbud og sosial infrastruktur.
- ha en størrelse og utforming som sikrer variert vegetasjon, lokal overvannshåndtering, tilstrekkelig sol mot boliger, uteoppholdsareal og grønne lunger.
- ha trygge og lune uteområder som er skjermet mot støy, og med god tilkomst fra boligene.
- bygges på en måte som sikrer trygghet, trivsel og deltakelse.
- ha en sammensetning som gir en variasjon av beboere som skaper mest mulig kontinuerlig tilstedeværelse og aktivitet.

Boligen bør:

- ha gode og funksjonelle planløsninger med rom som er lette å møblere.
- legge til rette for at barn kan trives, leke og vokse opp, for sosiale aktiviteter og sammenkomster.
- tilrettelegge for at beboerne kan utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre.
- ha gode dagslysforhold, aller helst gjennomlysning, utsyn, skjerming mot innsyn,
- tilgang til skjermet uteplass.

- ha god lydisolasjon.
- ha tilstrekkelig lagringsplass inne i selve boligen (i tillegg til sportsbod).
- være fleksibel nok til å tilpasse seg ulike behov, funksjonsevne og livsfaser (Norske arkitekters landsforbund og Arkitektene i Norge).

4.3 Boligstrategiske tiltak i distriktskommuner

Boligsatsinger virker positivt både på boligmarked og lokalsamfunn i distriktskommuner, viser Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) sin rapport fra 2021.

Studien viser at flere kommuner jobber aktivt og helhetlig for å legge til rette for mer velfungerende boligmarkeder. Det handler både om å se boligpolitikk som virkemiddel for å trekke til seg flere innbyggere, men også om boligutvikling som kan bidra til bedre livskvalitet for ulike befolkningsgrupper, samt et effektivt kommunalt tjenestetilbud. Det har ført til mer velfungerende boligmarkeder, med større variasjon av eide og leide boliger, mer sirkulasjon i boligmassen og flere etableringsmuligheter.

Ved å bevisst jobbe med bolig- og sentrumsutvikling, også ut fra et folkehelse- og omsorgsperspektiv, gjennom bygging av sentrumsnære og universelt utformede leiligheter i «tøffel-avstand» til offentlige og private tjenester og funksjoner, vil kommunen kunne tilby flere omsorgstjenester i brukernes egne hjem. En strategisk sentrumssatsing kan motvirke sosial isolasjon og ensomhet blant eldre som tidligere bodde langt fra tettstedet.

Det samme kan tenkes å gjelde for andre befolkningsgrupper, for eksempel flyktninger og arbeidsinnvandrere.

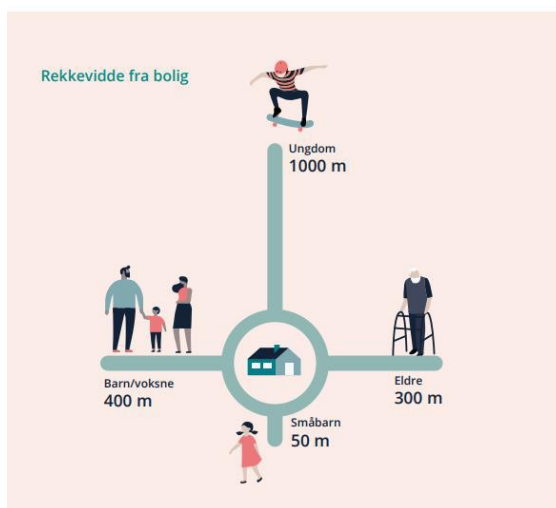
Kommunen behøver ikke selv å stå for alle de ulike tiltakene. Studien viser at boligsatsingene har utløst optimisme i lokalsamfunnet og at kommunene og private utbyggere finner gode løsninger sammen, men kommunen må ta initiativ.

Kommunen må stå frem som sentral endringsagent, som tar en lederrolle i et boligmarked med liten privat investeringsvilje. Det innebærer at kommunene må evne å se utover og utvide forståelsen av det boligsosiale ansvaret og rammene for markedsbasert boligbygging.

Det offentlige må ta initiativ og gå inn med tiltak i «tynne boligmarkeder». Det vil ikke nødvendigvis si bygging av boliger eller investeringer i tomter eller infrastruktur, det kan også handle om strategier som kan «sparke i gang markedsmekanismene» eller fungere som bindeledd mellom boligsøkere, entreprenører og Husbanken.

4.4 Hvordan utforme boligområder med lav bilavhengighet?

Hvis man skal tilrettelegge for at flest mulig skal bevege seg til fots til, fra og innad i boligområder, bør man utvikle boligområder med korte avstander mellom boliger, skole, barnehage, servicetilbud og arbeidsplasser, ihht. overordnede føringer.



Illustrasjonen viser hvor langt ulike aldersgrupper beveger seg fra bolig (Helse Og Omsorgsdepartementet 2020). Ungdom beveger seg ca. 1000 m. Barn i følge med voksne ca. 400 m, eldre ca. 300 m og småbarn ca. 50 m.

For å minske bilbruk og oppfordre til mer klimavennlig ferdsel, betyr dette at en sentrumsfortetting av Krøderen og Noresund nok er den beste måten å få til nye boliger på. Dette vil være til fordel for alle og vil gjøre at en kan gå til mye mer, innen en radius som stemmer med figur over.

5 Status for Boligosial Handlingsplan 2015-2024.

Mål og tiltak for planperioden 2015-2024

1. Kommunen har tilstrekkelig arealer for bygging av boliger og boliger i ulike prisklasser for å sikre at befolkningsutviklingen ikke hemmes av mangel på boliger i ulike prisnivå.

Tiltak:

Det generelle behovet for boliger skal i all hovedsak dekkes gjennom kommunens tilrettelegging av boligtomter i kommunal og privat regi og stimulering av privat boligbygging/boligkjøp. Husbankens ordninger brukes som et av virkemidlene.

Arbeidet med å sikre tilgang på arealer for utbygging og boliger i ulike prisklasser integreres i kommunens arbeid med arealforvaltning og budsjett- og økonomiplan.

Status 2022:

- fremdeles noen få ledige kommunale tomter på Noresund og Krøderen
- lite bruk av Husbanken
- områderegulering i gang på Krøderen
- privat detaljregulering Noresund-Olbergsmoen(klar)

2. Vanskeligstilte på boligmarkedet har tilgang på boliger gjennom kommunale utleieboliger, private utleieboliger og selveier. Det må være tilstrekkelig tilgang på omsorgsboliger i nærheten av sykehjemmet.

Tiltak:

- Kjøp/bygging av 8 – 16 boliger til vanskeligstilte, flyktninger og helse- og omsorgsetaten de neste årene.
- Oppfølging av kommunale leietakere i forhold til vurderinger av alternativer med leie privat og/eller erverv av egen bolig
- Husbankens ordninger brukes som et av virkemidlene.

Status 2022:

- bygget leiligheter på Sundhov-Krøderen som Kommunen eier noen av. Ferdig 2016-2017
- Totalt 16 nye enheter er bygget siden 2015
- Lite bruk av Husbankens virkemidler
- trenger boliger for personer med lav boevne-hard bruk.

3. Erstatte gammel bygningsmasse med nyere og mer lettstelte enheter herunder mulighet for kjøp for leietaker.

Tiltak:

Selge eldre bygningsmasse og bygge nytt
Utredes videre. Jfr. også tiltak over.

Status 2022:

Følgende er solgt:

- 3 boliger Sundvollhovet fra 1960-tallet
- 1 bolig på Byåsen
- 1 leilighet Sundhov
- Gamle barnehagen på Krøderen

Det foreslås at denne planen nå innlemmes i Helhetlig Boligstrategi og punkter tas med videre.

6 Medvirkning og undersøkelser

Det er utført bred medvirkning og spørreundersøkelser for å få innspill til planen.

- Ungdomsrådet er rådspurt
- Pensjonistforeningen/eldrerådet ble rådspurt
- Råd for personer med nedsatt funksjonsevne
- Helse og omsorg med Kommunalsjef og sjef på Kryllingheimen
- Spørreundersøkelse på Facebook
- Drøftingssak i formannskap to ganger (gammelt og nytt formannskap)

I spørreundersøkelsen på Facebook/sosiale medier var det god deltakelse med nesten 200 svar. 11 av disse var fritidsinnbyggere, 26 var av folk som vurderer å flytte til Krødsherad og resten var bosatt i kommunen. Aldersvariasjon var fra 15-80, med mest svar fra aldersgruppen 40-59 år.

Medvirkning viser entydig at det mangler leilighets alternativ, da sentrumsnært i første rekke- samt at det mangler tomter.

Videre viser medvirkningen at vi om ikke lenge trenger flere leiligheter/rom for personer med lav boevne, samt eldre. Det trengs også 1 eller 2 «Hardbruksboliger» for vanskeligstilte personer.

Videre utredning vil se på lokasjon.

7 Krødsherad kommune sin status pr. 2022

Når det gjelder fordeling av innbyggere på tettsteder og grender, ser vi det grovt sett er en todeling i Krødsherad. Om lag halvparten bor i grendene rundt omkring i kommunen. Vel en fjerdedel bor i og ved tettstedet Krøderen, i underkant av en fjerdedel bor rundt tettstedet Noresund og vel en tredjedel er fordelt på alle grendene rundt omkring i kommunen.

De som bor i grendene, bor ofte i eneboliger på fraskilte tomter, eller på gårder.

Det finnes få eller ingen ledige hus, både av vanlige eneboliger og kårboliger på gårder. Dette gjør det også vanskeligere for kommunen å skaffe boliger til vanskeligstilte i det private leiemarkedet.

Leiligheter finnes det få av, og det er som oftest ventelister for å få de kommunale leilighetene som er til leie. Disse er forbeholdt innbyggere med spesielle behov, og kommunen har ingen boliger å tilby ny-innflyttere som kommer hit på grunn av arbeid.

Det er utfordringer forbundet med sesongarbeidere og boliger til disse også. Disse bor ofte i tilknytning til gårdene, men det er manko på nok enheter.

7.1 Oversikt over ledige kommunale boligtomter pr. 01.01.2024:

Noresund

Bjertnes

Byggeklart: 4 tomter for eneboligbygging

Øvre Ruud

Byggeklart: 7 tomter klare for boligbygging

Noresund Nord

Ferdig regulert område for leiligheter/ boliger.

Ny områderegulering skal igangsettes for Noresund sentrum

Ny områderegulering skal igangsettes for Noresund sentrum

Ny detaljreguleringsplan for Olbergsmoen i privat regi, regulert ferdig og infrastruktur arbeider er i gang. Her vil det komme 7 tomter for ene og tomannsboliger, samt flere tomter med mulighet for leilighetsbygg i flere etasjer. Her vil det forsøkes en miks i aldersgrupper og størrelser på leiligheter. Estimert ca 40-50 enheter avhengig av salg.

Krøderen

Glesnemoen:

To ledige tomter for boligbygging.

Briskåsen:
Firemannsbolig akkurat ferdigstilt ved Vassendrudeiet.
1 ledig kommunal tomt

Ny områderegeringsplan for Krøderen Sentrum er under utarbeidelse med flere enheter for bolig og næringsvirksomhet. Noen spredte boligtomter er ferdig innregulert, disse er stort sett privateide.

7.2 Kommunale boliger

Krødsherad kommune eier i dag noen kommunale boligeiendommer. I tråd med nasjonale føring bør det utredes hvorvidt disse leietakerne ønsker å kjøpe seg ut av eksisterende bopel. Her kan Husbanken aktivt benyttes for tilskudd eller gunstige lånebetingelser.

Samtlige av kommunale boligeiendommer kan vurderes taksert og solgt, helst til eksisterende leietaker til en pris tilsvarende takst – meglerkostnader, eller eie til leie prinsipp som forklart tidligere.

Dette bør inngå i et samarbeid med NAV og husbanken, og det må gjøres en helhetlig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Ut ifra en helhetsvurdering, vil det ofte være bedre for kommunen at leietakerne får ta del i boligprisutviklingen istedenfor leieavtaler.

Oversikt kommunalt eide boliger og omsorgsboliger:

Kryllingheimen inne består av følgende 25 enheter:

- skjermet fløy-8 plasser
- langtidsfløy 11 plasser
- korttidsfløy 5 plasser
- akutt plass 1 plass

Kryllingheimen-Saltsteinsodden omsorg pluss: 9 leiligheter

Kryllingheimen TTF (tilrettelagte tjenester for med nedsatt funksjonsevne): 10 leiligheter (1 benyttes pr. nå som kontor)

Omsorgsboliger med vedtak - totalt 32 enheter

1. Kryllingtun: 9 fullverdige leiligheter og 1 mindre hybel
2. Villa Fjellgløtt: 6 leiligheter, variert bruk. Pr. nå flyktninger.
3. Villa Fjordgløtt: Bygg i 2 etasjer med 6 leiligheter
4. Sundestua: totalt 8 leiligheter, 2 nede og 6 oppe
5. Glesnemoen: 2mannsbolig med 2 leiligheter

Boliger forbeholdt rus/ psykiatri

- En tomannsbolig på Noresund – Bjertnesfeltet: 2 leiligheter
- En tomannsbolig Glesnemoen: 2 leiligheter

Ordinære boliger:

- Briskåsen: rekkehus med 6 leiligheter
- Noresund: rekkehus med 6 leiligheter
- Sundhov: 4 leiligheter
- K4: 1 leilighet
- 4 eneboliger Noresund: Brinken, Nytun, Midttun og gamle tannlegeboligen

Pr. 02.05.2023 er det ledige 4 vanlige leiligheter og en plass på omsorg+. Leilighetene er tenkt til flyktninger som ev. kan komme, så i praksis er det ingenting ledig.

Alle omsorgsboligene er lokalisert i samme område som sykehjem og tannhelse. Kommunen har leiligheter/boliger til personer med lav boevne på boligmarkedet, herunder fire boenheter forbeholdt rus/psykiatri. I flere av de kommunale utleieboligene har det bodd leietakere i disse i mange år og husleieloven begrenser oppsigelse/annet bruk. Det er nå innført leietid på maks 3 år og ventelisteordning.

Det er p.t. en god dekning av omsorgsboliger i Krødsherad kommune. Antallet og oppsigelsestakt har så langt vært tilstrekkelig til å dekke behovet. Behovsvurdering, herunder behov for å være i nærheten av omsorgstjenestetilbudet legges til grunn ved tildeling av bolig.

Til personer med lav boevne (utenom bosetting av flyktninger) har man stort sett klart å finne bolig. Her benytter man også det private utleiemarkedet. Til tider er det venteliste, men stort sett så klarer man å finne en bolig. Når det gjelder boliger til generelt bruk er det sjelden boliger ledig til dette formålet.

I forbindelse med statens oppmoding om bosetting av flyktninger har kommunen frem til nå hatt egnede boliger selv. I lys av den pågående krigen i Ukraina vil det fremover melde seg behov for flere flyktningeboliger, og det private marked er involvert.

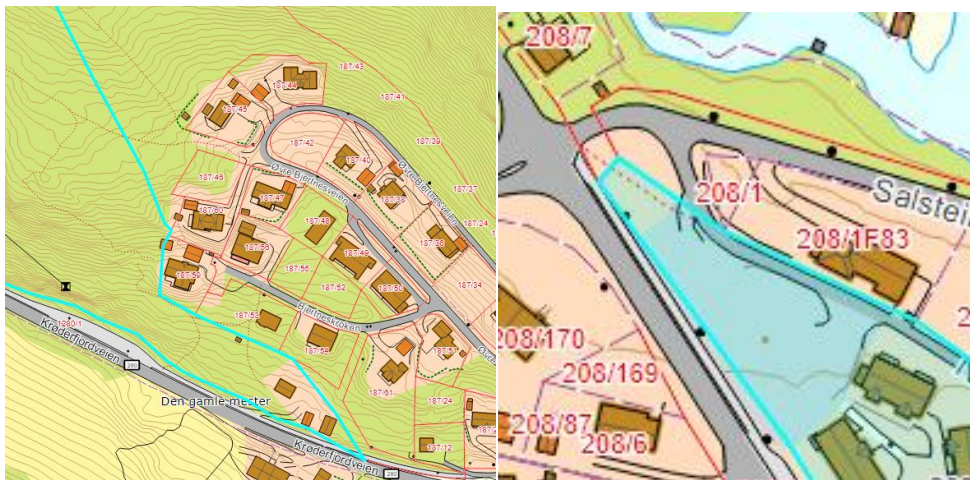
Til denne gruppen er det også viktig med en sentral lokalisering til offentlig kommunikasjon og offentlig tjenestetilbud.

Det pekes spesielt på et behov for etablering av ulike botilbud for personer med funksjonsnedsettelse, eldre, personer med psykiske helseutfordringer og personer med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse (ROP)

For personer med utfordringer innen psykisk helse og rus er det særlig behov for å etablere småhus/leiligheter som utpeker seg. Med småhus menes små boliger bygd for å tåle hard bruk(hardbruksboliger), og med en hensiktsmessig plassering knyttet til nærmiljø, kollektivtransport og tilgang til de fleste servicefunksjoner.

Dette er i tråd med vedtak 87/2022 i sak 2022/1805 i Kommunestyret 08.09-2022-der Kommunedirektøren gis fullmakt til å utrede slike boliger.

Kommunen har ledige tomter på Bjertnes og på Norestrand som jobbes videre med.



Ledige tomter Bjertnes

Norestrand

7.3 Oppsummering

Som vi ser av medvirkning og statistikk, så mangler vi spesielt en type bygg, leilighetsbygg med små og mindre leiligheter. Leilighetskompleks med en blanding av leiligheter og fellesareal er også etterspurt.

Bygging av denne typen vil bidra til at flere eldre kan bytte over til leilighet og frigjøre eneboliger for nyetablerte eller andre som vil inn på boligmarkedet.

Et godt tilbud av aldersvennlige boliger blir viktig for at eldre skal kunne leve selvstendige og gode liv hjemme lengst mulig.

En høy andel av innbyggerne i kommunen bor i enebolig, det er registrert over 1000 eneboliger i Krødsherad. Det fremkommer i medvirkningsundersøkelsen at det er et stort behov for flere mindre enheter, og mange ønsker at disse enhetene ligger sentralt til - både på Krøderen og Noresund. En bør derfor videreføre tanken om sentrumsutvikling og boliger nærme servicetilbudene.

Hovedvekten av boligene i disse tettstedene er boligformål, og per i dag finnes det viktige funksjoner i tettstedene, slik som dagligvarebutikk, barnehage eller skole.

Et prinsipp om flere boliger i gangavstand til tettstedsentra vil kunne bidra til mer kompakte sentra, og ved å legge til rette for universelt utformede gang- og turveger, attraktive friområder og møteplasser ute og inne, vil en kunne skape mer liv, økt sosialt fellesskap og trivsel.

Å fremskaffe flere lettstelte, mindre enheter med kort gangveg til dagligvarebutikk, møteplass, bussholdeplass e.l. er særlig viktig for at flere skal kunne møte alderdommen i sitt eget hjem og kunne bo og klare seg hjemme så lenge som mulig. Det vil være ressursbesparende for kommunen.

Ved å prioritere utvikling av leiligheter, rekkehus og småhusbebyggelse i eller tett på sentrum, ihht. overordnede føringer, vil man frigjøre eneboliger som kan overtas av den gruppen (potensielle) innbyggere som ønsker enebolig.

Det å overta en eldre enebolig vil for mange innebære betydelig arbeid og kostnader til oppgradering, modernisering og energieffektivisering- Men kan være en først inngang også på boligmarkedet for den yngre del av befolkningen.

Her kan kommunen og spesielt Husbanken bidra med støtte til energifremmende tiltak og oppussing av eldre boliger- Lån til boligkvalitet, oppgradering av eksisterende boliger. Dette er bærekraftige tiltak som enkelt kan få støtte. Kommunen har fått større handlingsrom til tildeling av penger fra Husbanken, spesielt til yngre og eldre. Dette må det informeres ut om.

8 Virkemidler og handlingsrom i boligpolitikken

Det finner flere virkemidler kommunen kan bruke for å sikre et større mangfold av boliger som er tilgjengelige for alle, bidrar til sosial bærekraft og mer forutsigbar bosituasjon. De virkemidlene som er mest aktuelle for Krødsherad Kommune, er listet opp under.

Plan og Bygningsloven

Plan og bygningsloven er et viktig virkemiddel for å styre den fysiske boligutviklingen. De mest sentrale verktøyene er kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og utbyggingsavtaler.

I kommuneplanens arealdel konkretiseres kommunens mål og ambisjoner om blant annet boligutbygging, samt rammer og betingelser for denne. I reguleringsplaner kan målene og ambisjonene konkretiseres ytterligere og grep for å oppnå bærekraft, trivsel og kvalitet i de fysiske omgivelsene kan sikres juridisk gjennom plankart, bestemmelse og utbyggingsavtaler.

Kommunal eiendomspolitikk

Plan og bygningsloven har begrensninger for hva det kan stilles krav om i arealplaner. Som grunneier kan kommunen imidlertid gå lenger i å styre boligutviklingen. Som grunneier kan kommunen for eksempel stille særlige vilkår ved salg av kommunal eiendom til boligutviklingsformål eller salg av boenheter i kommunens eie. Vilkår kan for eksempel handle om pris, leie til eie eller del-eie og hvilken gruppe som kan få mulighet til å kjøpe boligene.

Kommunen må ta en større del og ansvar i å skaffe, legge til rette og være med i oppstarten av prosjekter.

Kommunen kan gjennom politisk vedtak fremover ta en større rolle for selv å ha nok leiligheter/boenheter, og slippe å være avhengig av andre.

Det vil være en stor fordel for å tiltrekke seg arbeidskraft, både kommunalt og privat-at det finnes ledige leiligheter og tomter for enkelt å kunne flytte til Krødsherad.

Følgende prinsipper legges til grunn for at målene i punkt 4.1-4-2 og 4.3 i Hovedplanen skal nås

Hovedmål 4.1

Krødsherad kommune skal:

- Prioritere areal til boliger i tettstedene Krøderen og Noresund, sentrumsnært ihht. overordnede føringer og igangsatt områderegulering på Krøderen og snart Noresund.
- Det er ønskelig med flere enn 10 boliger pr. år, men i tråd med historikk så legges et noe nøkternt tall til grunn for målet.
- Prioritere utvikling av universelt utformede leiligheter/ små enheter i disse områdene
- Veilede og hjelpe private utbyggere for å stimulere bygging.
- Bygge nye og samarbeide med private for å ha nok boliger til flyktninger.
- Aktivt bruke Husbankens muligheter og virkemidler for å gjennomføre og hjelpe prosjekter personer eller andre aktører.
- Tilrettelegge for attraktive og universelt utformede møteplasser som kan tjene ulike alders og brukergrupper.
- Tilrettelegge for universelt utformede gang og sykkelveier i og ut av sentrumsområdene, hvor myke trafikanter kan ferdes trafiksikkert.
- Legge miljø og bærekraft til grunn for offentlige anskaffelser.

Følgende tiltak innarbeides i relevante planer og iverksettes:

- Områderegulering Krøderen er godt i gang, oppstart områderegulering Noresund fortløpende.
- Utrede og planlegge boliger for personer med lav boevne i nærheten av Kryllingheimen/ Kryllingtun- eller i nærheten av sentrum.
- Synliggjøre og markedsføre kommunale og private boligtomter.
- Utarbeide plan og oversikt over alle kommunale bygg. Se på hva som kan selges og hva som kan/trengs å kjøpes. Oppkjøp/startboost av kommunen for å hjelpe i gang prosjekter.
- Aktiv bruk av Husbankens tilbud og muligheter innen tilskudd, lån og støtteordninger. Øke rammen for Husbanklån.
- Ha en effektiv veiledning og saksbehandling, sørge for at dialogen med kommunen oppfattes positiv og gir en god opplevelse. Herunder nok kapasitet på plansiden.
- Utrede kommunal tilskuddsordning og andre aktuelle tiltak/ virkemidler for energieffektivisering av eldre boliger. Dette er et miljø og bærekraftig tiltak.
- Utrede kommunal tilskuddsordning og andre aktuelle tiltak/virkemidler for å stimulere boligbygging.
- I samarbeid med lag, organisasjoner og andre frivillige skal etablerte lekeplasser i etablerte nabolag/ boligområder rustes opp. Ulike bruker og aldersgrupper skal hensyntas. Her har allerede Velforeninger begynt arbeider og mye godt arbeid er gjort.

Hovedmål 4.2

Følgende prinsipper skal ligge til grunn for at målene blir nådd

Krødsherad kommune skal:

- være en aktiv pådriver for privat boligbygging i hele Krødsherad kommune
- fortsatt oppfordre folk til å bosette seg på sin fritidsbolig
- være attraktive for å få sesongarbeidere til å bli her hele året
- fortsette med fritak for eiendomsskatt i 10 år på nye boliger
- fortsatt ha gratis gebyr for byggesøknad for nye boliger
- ha ledige leiligheter for eventuelle nyansatte eller andre som vil komme til Krødsherad.

Følgende tiltak innarbeides i relevante planer og iverksettes:

- Møte opp på åpen dag for fritidsinnbyggerne og forklare muligheten om å «flytte på hytta»
- Regulere nye tomter og områder for boligbygging. Se på mulighet for fortetting av eksisterende reguleringsplaner. F.eks Glesnemoen Krøderen
- Tilby attraktive og «enkle» tomter for bygging
- Se på mulighet for at folk kan «prøvebo» i en gitt periode, i kommunalt innkjøpte leiligheter
- Samarbeide med private for bosetting av flyktninger, hvis kommunen ikke har plass
- Opplysningsmøte for kommunens/ andre bedrifter og se på muligheter gjennom f.eks Husbanken for lån til bolig for sesongarbeidere
- Vurdere å tilby noe gratis kommunale tjenester i en kortere periode for nyinnflyttede. Barnehage-SFO f.eks.

Hovedmål 4.3

Følgende prinsipper skal ligge til grunn for at kommunen skal nå målene i punkt 3 fremover.

Krødsherad kommune skal:

- Alltid ha kapasitet på bosted til folk som trenger det. Enten egen kapasitet eller i samarbeid med private.

Følgende tiltak innarbeides i relevante planer og iverksettes:

- Opprette boligkontakt- Eiendomsansvarlig i kommunen
- Opprette Næringslivsforening
- Næringsarealer innlemmes i planlegging for pågående områderegulering Krøderen. Avsettes nok plass
- Utrede og planlegge for utvikling av Noresund Sentrum i nye områdeplaner- hjelpe utbyggere å legge til rette
- Utrede salg av kommunale bygg og kjøp av nye

Kommunale virkemidler

Gjennom å synliggjøre kommunens visjoner og mål kan kommunen være en forutsigbar og tydelig samarbeidspartner for private boligutviklere.

Kommunen kan også bruke økonomisk og praktisk rettede virkemidler for å sikre at vanskeligstilte skal kunne skaffe, bo og beholde en egnet bolig. Vanskeligstilte på boligmarkedet er et begrep som brukes om personer og familier som har problemer med å få dekket egne boligbehov. Vanskeligstilte på boligmarkedet er de som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig og som er i følgende situasjoner:

- Er uten bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø

Stortinget vedtok å innlemme tilskudd til etablering, tilskudd til tilpasning og tilskudd til utredning og prosjektering i kommuneramma fra 2020. Tilskudd til etablering skal bidra til at vanskeligstilte barnefamilier og andre med lav og/eller usikker inntekt kan kjøpe bolig. Personer med langvarige økonomiske problemer blir prioritert. Størrelsen på tilskuddet gis ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger. Søknaden blir saksbehandlet sammen med søknad om startlån.

Husbankens virkemidler

Husbankenes virkemidler er låne og støtteordninger. Dette er virkemidler som både skal stimulere til variert boligbygging, og sikre vanskeligstilte en egnet bolig via personrettede låneordninger. Husbankens virkemidler gjelder både brukte og nye boliger, samt utleieboliger og selveierboliger.

Leie til eie for vanskeligstilte

Husstanden oppfyller ikke kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men er i målgruppen for leie av kommunal bolig. Kommunen vurderer at husstanden har et potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt. Kommunen fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøpspris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering.

Leie til eie for unge/personer i etableringsfasen med boliglån i bank

Husstanden oppfyller ikke kravene til egenkapital og får dermed ikke lån i bank på nåværende tidspunkt, selv om de kan ha betjeningsevne. Husstanden har potensiale for å eie, og er derfor interessant for utbyggere. Utbygger, eventuelt i samarbeid med kommune, fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens behov. Husstanden inngår et leieforhold, vanligvis i tre eller fem år. Prisstigning i leieperioden tilkommer leietaker helt eller delvis og representerer egenkapital på

kjøpstidspunktet. Sparing i perioden kan også bidra til opparbeidelse av nødvendig egenkapital. Ved utløpet av leieperioden kjøper husstanden boligen til prisen fastsatt i år 0. Kjøpet finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, egenkapital i form av prisstigning på boligen, samt lån i bank.

Eie først - med startlån

Mangel på egnede, stabile og gode leieboliger for barnefamilier i gode bomiljø har medført ekstra fokus på hvordan kjøp av bolig med startlån kan være forsvarlig for husstander med svak økonomi. Gjennom fast kontaktperson skal familien få helhetlig hjelp og støtte til å nå sitt potensial. Kjøp av egen bolig kan være et av tiltakene for å løfte familien ut av fattigdom på sikt.

Familier med lav inntekt, og som er avhengig av økonomisk støtte fra NAV i perioder, kan få hjelp til å kjøpe bolig ved hjelp av startlån. Videre må familien få nødvendig støtte og oppfølging underveis. Startlånet kan løpe avdragsfritt i perioder familien er avhengig av økonomisk støtte fra NAV. Kommunen kan avtale en opsjon for kjøp av boligen etter en avtalt periode dersom familien ikke blir selvhjulpent eller fortsatt boligeie ikke oppfattes som en god løsning. Her har Husbanken som sagt åpnet opp for mer kommunalt skjønn for tildeling.

Eie først krever godt samarbeid mellom de relevante enhetene i kommunene og høy grad av boligsosial oppfølging av familien.

Prøvebo

Prøvebo er en mulighet for leie i en gitt periode, for deretter å kjøpe boligen og få refundert en del av leien som rabatt. Konseptet kan passe godt for unge som kan bruke leieperioden som sparing.

Prøvebo i noen måneder til rabattert pris, for å se om det er videre muligheter for å kjøpe boligen. Dette kan da gjøres ved hjelp av startlån og tilskudd.

Kjøp av bolig med startlån fra Husbanken

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån av startlån til enkeltpersoner. Formålet med startlån er at langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet skal få kjøpe seg en egnet bolig eller beholde eksisterende bolig.

Kommunen låner penger fra Husbanken for videre fordeling. Rammen for startlån fastsettes gjennom årsbudsjettet til kommunen. Den har de siste årene ligget mellom 2-5 MNOK pr. år, men er økt i 2023 for å skape ett større handlingsrom for kommunen.

Det er kommunen som behandler søknader om startlån og forholder seg til veileder for startlån utgitt av Husbanken. Særlige målgrupper som det skal prioriteres innenfor ordningen:

- Barnefamilier
- Økonomisk vanskeligstilte
- Personer med nedsatt funksjonsevne
- Yngre og eldre etter kommunalt skjønn

Private utleieboliger med rett til kommunal tilvising eller tildeling

Ved bruk av Husbankens grunnlån og tilvisingsavtale blir kommunen en proaktiv bestiller av utleieboliger gjennom private aktører.

En tilvisingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger/boligeier som gir kommunen en rett til å tilvise en ledig leiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er kommunen som avgjør hvem som er vanskeligstilt. Tilvisingsretten omfatter 40 % av leieboligene i avtalen.

Når kommunen har tilvisingsrett, betyr det at kommunen har rett til å tilvise en ledig leiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen avgjør hvem som anses som vanskeligstilt. Eieren/utleieren og boligsøkeren inngår leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser.

Tildelingsavtaler inngås mellom kommunen og en profesjonell utleier der alle utleieboligene er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett.

Det kan søkes en kombinasjon av lån til utleieboliger for vanskeligstilte og tilskudd til utleieboliger i Husbanken. Samlet lån og tilskudd er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum.

Det er kommunen som lyser ut behov for å inngå en tildelings- eller tilvisningsavtale med profesjonelle utleiere.

Strategisk kjøp

Kommunen kan foreta oppkjøp av eiendommer for å bidra til å dekke fremtidige arealbehov både i den generelle boligforsyningen og til ulike formålsbygg. Dette vil avhenge av den økonomiske utviklingen i kommunen de kommende årene.

9 Bærekraftsvurdering

Et av kommunens hovedprinsipper er «Bærekraft i alt vi gjør», gjennom å implementere bærekraft som en naturlig del av arbeidshverdagen for ansatte i Krødsherad kommune. Dette er et kontinuerlig arbeid som nå gjør seg gjeldende iblant annet ved vurderinger av bærekraft i planene som utarbeides. Dette gjelder også for denne planen.

Under beskrives planens virkning innenfor de tre bærekrafts dimensjonene klima og miljø, sosiale og økonomiske forhold. Bærekrafts mål nr. 17 *Samarbeid for å nå målene* er et gjennomgående mål for alle de tre dimensjonene. Bærekrafts mål som er uthevet i størrelse, er kommunens 7 prioriterte bærekrafts mål.



9.1 Temaplanens påvirkning innen de 3 bærekrafts dimensjonene

Klima og Miljø:

Den klima- og miljømessige dimensjonen av bærekraftig utvikling handler om å ta vare på naturen og klimaet. Krødsherad kommune har definert disse 6 bærekraftsmålene inn i den klima- og miljømessige bærekraftsdimensjonen



Kommunens prioriterte bærekraftsmål innen klima- og miljø går på ansvarlig forbruk og produksjon og å stoppe klimaendringen. Dette kan nås ved ulike lokale klimatiltak, både kommunale og private.

Ny temaplan for boligutvikling vil medføre at kommunen beslaglegger nye områder for utvikling og regulering. Disse bærekrafts målene vil på en eller annen måte påvirkes av nye planer.

Spesielt viktig i planleggingen og utførelsen er da:

- sikre tilkobling til kommunalt V/A som gir gode bo og leveforhold.
- å fremme bærekraftig bygging og bruk av miljøvennlige materialer. Resirkulering og sortering av byggeavfall.
- unngå utfylling i og ved vannet. Regulere grenser til vann for bygging.
- grundig kartlegging av tenkte arealer. Arter og miljøkartlegging i tidlig fase.
- omdisponering av jordarealer/ matjord som beslaglegges til nye boliger.

Sosiale forhold/ Samfunn

Den sosiale delen av bærekraftig utvikling handler om å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv. Krødsherad kommune har definert disse 7 bærekraftsmålene inn i den sosiale bærekraftsdimensjonen.



Kommunens prioriterte bærekraftsmål innen den sosiale dimensjonen går på god helse og mindre ulikhet i og blant Krødsherads innbyggere.

Ny temaplan for boligutvikling vil påvirke innbyggere og samfunnet på en- håper vi- positiv måte. Temaplanen vil bidra til å belyse og behandle følgende bærekraftsmål for Sosiale forhold og samfunnlistet i prosessen, og gi følgende virkninger:

- Tilrettelagte boliger som kommunen kan kjøpe vil bidra til at alle har mulighet for å skape seg et hjem og hjelpe folk med lite eller ingen inntekt.
- Satse på sentrumsutvikling og tilrettelegge for mindre bruk av bil.
- Legge til rette for å fremme satsning på bærekraftig, moderne energi og infrastruktur som er robust. Solceller etc.
- Fremme bruk av bærekraftige løsninger/ gjenbruk.
- Innarbeide trygge trafikkkløsnings for kjørende og myke trafikanter i planene.
- Arbeide for samarbeid mellom private utbyggere, kommunen og innbyggere.

Økonomiske forhold



Den økonomiske dimensjonen av bærekraftig utvikling handler om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn. Krødsherad kommune har definert disse 3 bærekraftsmålene inn i den økonomiske bærekraftsdimensjonen.

Kommunens prioriterte bærekraftsmål innen den økonomiske dimensjonen går på anstendig arbeid og økonomisk vekst, innovasjon og infrastruktur og bærekraftige byer og lokalsamfunn. Dette utgjør alle tre bærekraftsmålene innen den økonomiske dimensjonen.

Ny temaplan for boligutvikling vil påvirke økonomi for alle parter, og bærekrafts målene knyttet til økonomi på følgende måter:

- Nye planer vil påvirke og øke sysselsetting og utvikling. Både for lokale firmaer og firmaer fra andre steder.
- Nye planer kan fungere som et springbrett for utprøving av ny teknologi, nye måter å bygge på og nye sammensetninger av f.eks. aldersgrupper.
- Nye planer vil legge til rette for riktig kildesortering av avfall, enklere henting av avfall, mindre matsvinn og mindre forurensing.

10 Litteraturliste

Distriktssenteret. (2018). *Livskraftige lokalsamfunn - tilfeldig og planlagt?*

Farner Rogne, A. (2021, 04 13). *Økonomiske analyser 3/2016 - Hvor godt treffer befolkningsframskrivingene?* Hentet fra <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/attachment/270397?ts=1556db62308>

Høyland, K., Denizou, K., Halvorsen, T., & Moe, E. (2020). *SINTEF Fag 65 - Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung*. SINTEF.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *NOU 2020:15 Det handler om Norge - Bærekraft i hele landet - Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene*. KS. (2020). *Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn*.

KS. (2021, 08 03). *Bolig og et aldrende samfunn 2020*. Hentet fra <https://www.ks.no/fagomrader/velferd/aldersvennlige-lokalsamfunn/handbok-i-aldersvennlige-lokalsamfunn/7-bolig-og-et-aldrende-samfunn/>

Norske arkitekters landsforbund og Arkitektene i Norge. (2017). *Bo- og boligkvalitet*. Oslo.

Rambøll. (2014). *Gode eksempler på boligstrategiske tiltak i distriktet*. Distriktssenteret.

Skogheim, R., & Ekne Ruud, M. (2018). *NIBR-rapport 2018:1 Vitalisering av sentrum*. Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR).

Statistisk sentralbyrå (SSB). (2021, 04 13). *Befolkningsframskrivninger fram til 2015 for hver enkelt kommune*. Hentet fra <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/befolkningsframskrivninger-fram-til-2050-for-hver-enkelt-kommune-sok-i-kart>

Sølvberg-Louison, A. C. (2017). *Utvikling av et sosialøkologisk bomiljø på Kjelsrud i oslo - En transformasjonsprosess med fokus på blågrønne strukturer, sosiale relasjoner og stedstilhørighet*.

Sørvoll, J., & Kvamme Løset, G. (2017). *NOVA Rapport 3 Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktkommuner*. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).

Oslo Met-(2021) Ungdoms tilhørighet, trivsel og fremtidsplaner i Distrikts Norge. Nova 2 Krødsherad Kommunes Samfunnsdel 2019-2032.

Vertskap i verdensklasse!



Krødsherad
kommune

krodsherad.kommune.no

