

Bustadsosial plan
-
tematisk kommuneplan
i
Lesja kommune
(jf. plan- og bygningslova §§ 11-1 og 11-2)



Lesja kommunestyre 25.08.16, sak 64/16



Framsidedfoto:

Føreord

Lesja kommune har med heimel i plan- og bygningslova § 11-1, jf. § 11-2, her utarbeidd «*Bustadsosial plan – tematisk kommunedelplan for Lesja*».

Lesja, 25.08.2016

Mariann Skotte
ordfører

Innhald

Føreord	3
1 Innleiing	6
1.1 Føremålet med planen	6
1.2 Kommunen si plikt til å gje tilbod om bustad.....	7
1.3 Viktige funn i folkehelseoversikta	7
1.4 Branntryggleik og utsette grupper	8
2 Bustadsosial situasjon i Lesja.....	8
2.1 Bustadsøkjjarar.....	8
2.2 Behovet for bustader	10
2.3 Bustadmarknaden i Lesja	11
2.4 Formidling (framskaffing) av bustader	13
2.5 Bumiljø.....	14
2.6 Arealplan	14
3 Husbanken.....	16
3.1 Husbankens kommuneprogram - Bolig for velferd, 2016-2020.....	16
3.2 Husbanken sine verkemiddel	16
4 Strategiar og tiltak	19
4.1 Strategiar	19
4.2 Tiltak	19
5 Økonomi	22
Kjelder	23
Vedlegg A - B	24
A Rammevilkår	24
A.1 Planprogram.....	24
A.2 Planstrategi for Lesja kommune	24
A.3 Forholdet til kommuneplanen for Lesja.....	24
A.4 Nasjonale og regionale føringar	24
B Mal SELVSKYLDNERGARANTI FOR HUSLEIEAVTALE	27

1 Innleiing

Kommunen er gjennom ulike føresegner i lovverket pålagt å sørge for at vanskelegstilte på bustadmarknaden får eit tilbod om bustad.

Ved å la den bustadsosiale planen bli ein del av kommunen sin kommuneplan etter plan- og bygningslova har sikra:

- Forankring i kommunen sine styrande organ
- Tverrfagleg involvering og kvalitetssikring
- Involvering av representantar for berørte grupper
- Offentleg ettersyn av forslaget til plan.

1.1 Føremålet med planen

Den bustadsosiale planen skal vera ein samla plan for kommunen sitt arbeid for at vanskelegstilte bustadsøkjarar skal kunne etablere seg, og bli buande i eigen bustad.

Med vanskelegstilt er det meint personar eller hushald som ikkje sjølve greier å skaffe og/eller oppretthalde ein tilfredsstillande busituasjon. Planen skal gje kommunen betre oversikt over behov og tilgjengelege verkemidlar, og vert med det eit grunnlag for utvikling av konkrete strategiar i kommunen.

Den bustadsosiale planen skal ikkje ta for seg behov innanfor pleie- og omsorgssektoren. Denne gruppa er ivareteke i Helse-, omsorg- og folkehelseplanen for Lesja kommune.

Planen skal vidare avklare følgjande problemstillingar:

- Gje ein oversikt over sentral føringar og kommunen sine lovpålagde oppgåver.
- Gje ein oversikt over ulike brukargrupper, og deira behov for (ulik grad av) tilrettelagde bustader, tilsyn og omsorg:
 - Rus
 - Psykiatri
 - Flyktning
 - Behov ut frå økonomiske og sosiale forhold
- Behov i Lesja sentrum og grendene
- Gje ein oversikt over kommunen si eiga bustadmasse
- Gje ein oversikt over private tilbod
- OPS - langsiktige leieavtaler på private initierte bygg - må være et viktig alternativ.
- Gje ein oversikt over behovet for nye bustader
- Status og behov skal grupperast etter
 - Kortidsbruk
 - Langtidsbruk
 - Akuttbruk
- Ansvar og roller
- Kriterium for tildeling

- Samarbeid med Dovre kommune
- Tiltaksplan
- Økonomi – kostnader og finansiering.

1.2 Kommunen si plikt til å gje tilbod om bustad

Kommunen har ei plikt til å gje vanskelegstilte eit tilbod om bustad, jf. helse- og omsorgstenestelova § 3-7 og . sosialtenestelova § 27. Denne plikta er ikkje avgrensa til dei med fast bustadadresse Lesja i folkeregisteret, men gjeld også andre personar med varig opphald i Lesja.

1.3 Viktige funn i folkehelseoversikta

Folkehelselova pålegg kommunane å utarbeide ein folkehelseoversikt. I Lesja er dette arbeidet koordinert ved Nord-Gudbrandsdal lokalmedisinske senter på Otta, v. koordinatør i samfunnsmedisin Hege Lorentzen. Dei mest relevante funna for dette planarbeidet er lista opp nedanfor:

- 83 % av de som svarte på levekårsundersøkelsen i Lesja i 2014 trivdes godt eller svært godt med å bo i kommunen. 6 % trivdes dårlig eller svært dårlig. (11 % verken/eller.)
- Resultater fra levekårsundersøkelsen i 2014 når det gjaldt boliger/boforhold – status i dag og hva som var viktig ved et ønske om å bytte bustad, Lesja:
 - Enebolig: 58 % har. 61 % mener det er viktig.
 - Rekkehus: 2 % har. 7 % mener det er viktig.
 - Leilighet: 5 % har. 14 % mener det er viktig.
 - Bofellesskap: 0 % har. 8 % mener det er viktig.
 - Servicetilbud: 0 % har. 10 % mener det er viktig.
 - Sentrumsnær: 18 % har. 41 % mener det er viktig.
 - Nær natur: 54 % har. 51 % ønsker.
 - Gårdsbruk: 50 % har. 13 % mener det er viktig.
 - Eid bosted: 91 % har. 91 % mener det er viktig.
 - Leid bosted: 9 % har. 14 % mener det er viktig, men andelen er større for de som er 50 år eller eldre, med lav utdanning og lav/middels inntekt.
 - Bolig og boområde tilrettelagt funksjonsnedsatte: 3 % har. 7 % mener det er viktig.
- Kategorien «ønsker» eller «mener det er viktig» omfatter både de som har – og ønsker å ha - den aktuelle boligen i dag og de som ønsker å bytte bolig og har nevnt aktuelle bolig som en kvalitet ved boligbytte.
- Servicetilbud er bolig med pleie/omsorg, vaktmester, snømåking etc. Sentrumsnær er bolig beliggende nær lokale tjenestetilbud og sosiale møteplasser. Natur er bolig beliggende nær natur/grøntområde.
- Resultatene i Lesja viser noe diskrepans mellom dagens situasjon når det gjelder bolig og ønsker for fremtiden – spesielt når det gjelder sentrumsnær bolig (viktig for flere) og gårdsbruk (viktig for færre).
- Fra 2003 til 2014 varierte antall separasjoner i kommunen fra rundt 3 til 8 i året. Statistikken gir ikke oversikt over samlivsbrudd blant samboere.
- Bruk av primærhelsetjenesten: 130 personer fra Lesja kommune med diagnose psykiske symptomer eller lidelse var i kontakt med fastlege eller legevakt i årlig gjennomsnitt i perioden 2012-2014. Angst og depresjon er de dominerende lidelsene.

1.4 Branntryggleik og utsette grupper

Forskrift om forebyggende brannvern revidert og ny forskrift trådte i kraft 1. januar 2016. Den pålegg kommunen følgjande pliktar:

«§ 14: Kommunen skal kartlegge sannsynligheten for brann og konsekvensene brann kan få for liv, helse, miljø og materielle verdier i kommunen. Kommunen skal herunder kartlegge utsatte grupper i kommunen som har en særlig risiko for å omkomme i eller bli skadet av brann, og brannobjekter der brann kan føre til tap av mange menneskeliv.

§ 15: Kommunen skal fastsette satsingsområder og planlegge samarbeid og tiltak for å redusere den kartlagte risikoen for brann på en effektiv måte. Satsningsområdene og tiltakene skal prioriteres og begrunnes.»

2 Bustadsosial situasjon i Lesja

2.1 Bustadsøklarar

Personar kan komme i livsituasjonar, eller få utfordringar som gjer det vanskeleg for dei å skaffe seg bustad, eller oppretthalde ein tilfredsstillande busituasjon. Erfaringar frå det bustadsosiale arbeidet er at «Vanskelegstilt person» ei variert gruppe som krev ulike former for tiltak, oppfølging og stønad. Det kan t.d. arte seg slik:

- akutt behov for bustad
- vore utan bustad i lang tid
- motivert for å skaffe seg fast bustad
- tilfreds med ein plass å sove kommande natt
- har ressursar, men treng rettleing i korleis ein går fram
- manglar ressursar
- korleis gå fram på visingar

For å kunne løyse behovet for bustadsøkjaren er det viktig å

- kartleggje og definere eit konkret behov som søkjaren har for bustad og rettleing.
- bustadsøklar må gjerast merksam på kva for stønad søkjaren har krav på.
- Søkjaren må sjølv gjere ein innsats for å finne eigna bustad.

I ein liten kommune som Lesja vil talet på vanskelegstilte normalt vera lågt. Tiltak vil då i regelen vera retta mot enkeltpersonar, og i mindre grad mot større grupper av vanskelegstilte.

Sosialhjelp

I perioden 2010 - 2015 har det i gjennomsnitt vore 26 personar som har motteke sosialhjelp i Lesja, jf. tabell 1. Av erfaring veit at frå 1 til 5 personar i denne gruppa treng hjelp til bustad.

Arbeidsledige

Etter NAV sine kriterier var 2,3 % av arbeidsstyrken (25 personer) helt arbeidsledige i januar 2016.

Arbeidsavklaringspengar

NAV opplyser i folkehelseoversikta at 2,9 % (36 personar) er på arbeidsavklaringspengar.

Rusmisbruk / psykisk helse

Kommunen har ikkje tilgang på statistikk over talet på rusmisbrukarar eller folk som har psykiske helselidingar som ikkje greier å sørge for ein eigen bustad. Av erfaring veit at frå 1 til 5 personar i denne gruppa treng hjelp til bustad.

Flyktningar

Talet på flyktningar som skal busettast vil variere med kommunale vedtak og tildeling frå Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDI). I 2016 er det planlagt busett fem flyktningar i Lesja.

I tabell 2 er det vist ein samla oversikt over vanskelegstilte personar på bustadmarknaden i Lesja.

Tabell 1. Sosialhjelpsmottakarar i Lesja, perioden 2010 – 2015. (Etter SSB).

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
0512							
Lesja	Sosialhjelpsmottakere	30	28	26	25	22	27

Av erfaring kan ein definere forholda i Lesja som vist i tabell 2.

Tabell 2. Vanskelegstilte grupper på bustadmarknaden i Lesja – erfaringsbasert kunnskap.

Gruppe	Omfang (personar)	Sosiale/kulturelle utfordringar, andre merknader	Behov for tilrettelegging og tilsyn
Rus og/eller psykisk helse	1 – 5	Behov for rettleiing og tilrettelegging. Kan medføre uro, usikkerheit og uføreseieleg åtferd. Ghetto vs. Tryggleik, dilemma. Lokalisering, viktig med sentral plassering, nærleik til tenester og gode sosiale miljø.	Behov for tenester frå kommunen.
Økonomiske og sosiale forhold	1 – 5	Lokalisering, viktig med sentral plassering, nærleik til tenester og gode sosiale miljø. Bakanforliggende årsakar.	Behov for tenester frå kommunen.
Flyktningar	5	Greit buevne. Lokalisering, viktig med sentral plassering, nærleik til tenester og gode sosiale miljø. Utfordringar knytt til språk, mobilitet, og kultur.	Behov for tenester frå kommunen. Behov for informasjon, teknisk bruk, brannvern – <u>buskule</u> .
Sum alle grupper	7 - 15	Tala på bustadsøkjjarar er erfaringstal frå ulike tenesteområde i kommunen.	

Å dele personar inn i bestemte sosiale grupper kan bli opplevd som stigmatiserande, og gjeva grobotn for fordommar. Det er likevel naudsynt av forvaltningsmessige og sosialfaglege omsyn å definere grupper med ulike utfordringar og behov. Personar i dei sosiale gruppene som er omtalt i

planen er ikkje naudsyntvis ikkje i stand til å handtere eigen busituasjon, men personar i gruppene kan i større grad enn i folkesetnaden elles har bruk for bustadsosiale ytingar.

2.2 Behovet for bustader

I kap. 1.3 er det vist at det årleg er mellom 7 og 15 personar som vil ha behov for bustadsosiale tenester frå kommunen. Samansetninga av gruppa vil ha mykje å seie for kor mange bustader det vil vera behov for, og ulike scenario for dette er vist i tabell 3.

Talet kan i perioder bli både høgare og lågare avhengig av utviklinga i folkesetnaden i kommunen.

Tabell 3. Scenario – ulike gruppe bustadsøkjjarar og behovet for bustadar.

Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
Fordeling	Bustader	Fordeling	Bustader	Fordeling	Bustader
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	Familie på 2	1
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	Familie på 4	1
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	Familie på 4	1
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	-	-
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	-	-
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	-	-
1 enkeltperson	1	1 enkeltperson	1	-	-
1 enkeltperson	1	Familie på 4	1	-	-
1 enkeltperson	1	-	-	-	-
1 enkeltperson	1	-	-	-	-
1 enkeltperson	1	-	-	-	-
Sum bustader	15	-	13	-	8

Ei kartlegging av behovet for bustadar som vist i tabell 2 og 3 gjev eit bilete på kva for storleikar det er på behov for bustadar for vanskelegstilte over tid. Utover ei slik vurdering av behovet for bustadar er det naudsynt at kommunen har ein ledig akuttbustad og to ledige bustadar for vanskelegstilte. Ved plassering av slike bustadar må ein vurdere både forsvarlegheit, behov for oppfølging og eigna bumiljø.

2.3 Bustadmarknaden i Lesja

I tabell 4 er det sett opp ein oversikt over ulike typar bustader som er aktuelle i det bustadpolitiske arbeidet.

Tabell 4. Aktuelle typar bustader i det bustadsosiale arbeidet.

Type	Eigarforhold	Finansiering
Kommunale bustader	Kommunen er eigar av ei høvesvis stor bustadmasse, og ein del av denne må prioriterast til bruk for vanskelegstilte.	Kommunale midlar. Tilskotts- og låneordningar for å finansiere utbygging av nye bustadar t.d. til sosiale føremål. Bustøtte. Leigeinntekter.
Privat utleigemarknad	Kommunen kan inngå leigeavtalar med private eigarar til bruk for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Den norske bustadmarknaden er i stor grad prega av «eige – ikkje leige», ikkje minst på bygdene. Mange kommunar erfarer derfor at det kan vera ei vanskeleg oppgåve å framskaffe nok bustader frå den private utleigemarknaden. Leigeforholdet kan vera mellom eigaren og kommunen, eller mellom eigaren og bebuaren.	Privat kapital. Bustøtte. Leigeinntekter.

Type	Eigarforhold	Finansiering
Privat utbygging - tilvisingsavtalar	Private utbyggarar kan inngå tilvisingsavtale med kommunen. Kommunen kan då vise vanskelegstilte til desse bustadane, medan leigeforholdet blir mellom den private eigaren av bustaden og bebuaren.	Privat kapital Private utbyggarar kan gjennom Husbanken få gunstig finansiering av bustadprosjekt, mot å stille ein del av bustadane i utbyggingsprosjektet til disposisjon for vanskelegstilte. Bustøtte. Leigeinntekter.
Gardsbruk	Mange gardsbruk har ledige husvære.	Privat, Husbanken. Leigeinntekter.

I tabell 5 er det vist ein oversikt over den kommunale bustadmassen. Dei kommunale bustadane er lokalisert til kommunesenteret i Lesja og grendesenteret Lesjaskog. På Lesjaskog er det i alt 3 kommunale bustader, medan det i Lesja sentrum er 12 bustader. Til saman eig kommunen då 15 bustadar.

Tabell 5. Kommunale utleigebustader pr. april 2016. (Priser og opplysninger om ledig er pr. 25.04.2016)

Kommunale utleieboliger pr. april 2016:								
Sted.	Gnr./bnr./fnr.	Navn	Areal	Type	Ant. soverom	Husleie m/garasje	Husleie u/garasje	Ledig (x)
Lesjaskog:								
Øverbygdsvegen 11	011/041	Fjellheim, hovedleilighet	86		3	4063		
Øverbygdsvegen 9	011/041	Fjellheim, sokkelleilighet	43		1	2203		
Strandvegen 105	011/038	Hybel v/ Eldres senter	35	Tjenestebolig.	1	1530		
Lesja:								
Skardvegen 10	102/90	Brattbakken, hovedleilighet	85		3	5324	4803	
Skardvegen 8	102/90	Brattbakken, sokkelleilighet	49		1	2769		
Bjønnråket 1	100/77	Hågåteigen, leilighet	69		2	6220	5699	
Bjønnråket 7	100/77	Hågåteigen, leilighet	69		2	6220	5699	
Bjønnråket 3	100/77	Hågåteigen, leilighet	71		2	6385	5864	
Bjønnråket 5	100/77	Hågåteigen, leilighet	71		2	6385	5864	
Kyrkjevegen 23	103/25	Bjørkve, enebolig	155		4	7258	6737	
Kyrkjevegen 21	103/21	Hanslykkja, leilighet	138		3	6520	5967	x
Jakup B. Klukstads veg 24	103/43	Lesjagarden, leilighet i 2. etg.	75		2	6193		
Jakup B. Klukstads veg 36	103/8	Kommunehus 1, leilighet i 2. etg.	70		2	4477		
Romsdalsvegen 1461	98/4	Soltun, hovedleilighet	80	Tjenestebolig,	2	4520		
Romsdalsvegen 1461	98/4	Soltun, leilighet i 2. etg.	70	for ansatte på Lesja sjukeheim.	2	3956		x

Lesja kommune har omdefinert to omsorgsbustader til bustader for vanskelegstilte, gjeldande frå 01.04.16.

Den private utleigemarknaden i Lesja er svært avgrensa. Eit søk, gjort 25.04.16, på den digitale marknadsplassen www.finn.no viste at det var ingen private utleigeobjekt tilgjengeleg i Lesja. (Situasjonen er mykje den same i dei andre kommunane i Nord-Gudbrandsdalen: Dovre: 1; Sel 2; Vågå: 1; Lom: 0 og Skjåk: 0.) Den private utleigemarknaden i Lesja kommune er mykje basert på personlege kontaktar, lokalkunnskap og «jungeltelegrafan».

2.4 Formidling (framskaffing) av bustader

Ein heilt sentral del av det bustadsosiale arbeidet er å formidle bustader. I det bustadsosiale arbeidet er det saksbehandlaren i kommunen/NAV som ofte er bustadformidlaren mellom bustadsøkjaren og utleigaren. I det daglege vil fleire i kommunen/NAV ha kontakt med bustadsøklarar. Eit spørsmål blir då om det er tenleg å leggje eit koordineringsansvar for bustadformidlinga til ei øyremerka stilling.

I rettleiingsmaterieill frå større kommunar og byar er det lagt stor vekt på «boligframskaffing» - korleis hjelpe bustadsøkjaren å opptre i den private utleigemarknaden, t.d. i kontakt med meglarar, på visingar og kontraktsfasa. Sidan tala i Lesja er små, både på bustadsøklarar og utbodet av private utleigeobjekt, har det lite for seg å byggje opp ei slik spesialisert tenesteline.

Det er likevel behov for god kompetanse hjå den som skal koordinere bustadformidlinga for kommunen/NAV når det gjeld:

- god lokalkunnskap
- godt lokalt nettverk
- bustadteknisk kunnskap
- kunnskap om ulike grupper bustadsøklarar
- kunnskap om økonomi og husleigekontraktar.

I møte med ein bustadsøklar må kommunen/NAV kartleggje bustadsøkjaren sin situasjon og sitt behov. Viktige moment å leggje vekt på er då:

- bakgrunn for å søknad om bustad
- familieforhold
- arbeidssituasjon
- inntekt
- sosiale utfordringar
- kulturelle utfordringar
- språklege utfordringar
- behov for fysisk tilrettelegging av bustaden
- behov for oppfølging i busituasjonen.
- bruk av «bustadskule».

I «Rundskriv H-5/16 Garantidokument i husleieforhold» har Kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeidd ein mal for «*Selvskyldnergaranti for husleieavtale*». Kommunen går då inn som garantist i eit elles privat husleigeforhold. Ved misleghald av husleigekontrakta, kan utleigar då gå til kommunen for å få dekt sitt uteståande i husleigeforholdet. Ordninga er etablert for at private utleigarar skal ha større sikkerheit, og raskare kunne få att uteståande krav ved misleghald av ei husleigekontrakt, og slik sett lettare kunne leige ut bustader til vanskelegstilte bustadsøklarar.

Når kommunen/NAV kan tilby ein bustadsøkjare ein eigna bustad, har bustadsøkjaren ingen rimeleg grunn til å avslå tilbodet. Kommunen/NAV bør sikre ein skriftleg dokumentasjon frå bustadsøkjaren der søkjaren grunngjev korfor ein ikkje vil ta i mot tilbodet. Søkjaren kan då heller ikkje forvente å få fleire tilbod om bustad.

2.5 Bumiljø

I tillegg til å rette ein innsats mot den enkelte bebuar, er det viktig å få til gode bumiljø. I dette planarbeidet vil vi sjå bumiljøet som den sosiale og fysiske ramma rundt bebuarane sine liv. Målet med eit godt bumiljø er å sikre:

- grunnlag for livsutfalding
- tryggleik, trivnad og kvile for personar i ulike aldersgrupper.
- gode sosiale arenaer
- gode oppvekstforhold for barn og unge
- eit godt samarbeid – førebygging/handtering av konflikhtar.

Eit bumiljø både påverkar og blir påverka av bebuarane. Eit dårleg bumiljø kan forsterke problema for ein med ein vanskeleg livssituasjon, og motsett kan personar med belasta/avvikande åtferd gjere at bumiljøet i eit område blir dårleg.

2.6 Arealplan

For å kunne drive eit aktivt bustadsosialt arbeid er det avgjerande med god tilgang på bustadar, og då også tilgang på areal som er avklart for vidare planlegging og utbygging for bustadføremål. Lesja kommune sin Kommuneplan – arealdelen vart sist godkjend 19.12.16. Tabell 6 er henta frå kommuneplanen og gjev ein oversikt over tilgjengelege område for bustadbygging i Lesja.

Tabell 6. Tabell over utbyggingsområde til bustadføremål i Kommuneplan for Lesja – arealdelen (19.12.13).

Nye utbyggingsområder:			Areal /da:	Enheter:	Infrastrukturbehov:
B01	Brekkelie	Bjorli	66	26	Veg Vann Avløp
B02	Lesjaskog øst	Lesjaskog	37,7	15	
B03	Øverbygdsvegen	Lesjaskog	35,8	7	
B04	Lesjaverk sentrum	Lesjaverk	3,1	5	Støy retningslinjer
B05	Lesjaverk vest	Lesjaverk	25,2	(14)	Veg,vann,avløp.
B06	Lora vest	Lora	27,5	12	G/S -veg
B07	Åsen 1	Lyftingsmo	18,1	3	Sikring jernbane
B08	Åsen 2	Lyftingsmo	9,6	2	Sikring jernbane
B09	Lesja vest	Lesja	50,8	20	Planfri jb-kryssing
B10	Sandhaugen	Lesja	13,5	5	
B12	Aura	Bø	45,5	(10)	Vann og avløp
B13	Joramo	Joramo	61,3	25	Vann og avløp + skredkartlegging
B14	Lesjaskog vest	Lesjaskog	29,6	(14)	
SUM NYE ENHETER				158	
Utbyggingsområder tatt inn					
fra eldre planer					
Bjorli boligområde II (regulert)	Bjorli			7	Reguleringsendring

Bjorlisletta(regulert)	Bjorli		2	
B01E Lesjaskog øst	Lesjaskog		ca 10	Må reguleres
B 02E Lesjaverk vest	Lesjaverk		ca 11	Må reguleres
Stavheimsvegen (enkelttomter)	Lora		ca 5	Vann
B03E	Lesja boligfelt	Lesja	25	Planfri jb.kryssing før ny regulering
B04E	Joramo II	Joramo	8	Reguleringsendring ved utbygging av mindre enheter.
SUM	enheter		226	

Lesja kommune har i kommuneplanen sytt for god tilgang på byggeområde i alle delar av kommunen. Det står att å regulere fleire av felta, samt byggje veg og VA. Etterspurnaden etter bustadtomter i Lesja er ikkje stor. Dette gjev at ein ikkje kan rekne med å få att investert kapital i veg og VA på minst 15-20 år, noko som gjer det lite rekningsvarande å etablere nye bustadområde.

Lesja kommune har sett i gang arbeidet med ein Reguleringsplan for Lesja sentrum, og her vurderer kommunen å leggje ut område for bygging av leilegheitsbygg. Dette kan møte ein trend ein ser i folkehelseoversikta der fleire ynskjer å bu i leilegheit, og gje kommunen fleire verkemiddel i det bustadsosiale arbeidet.

3 Husbanken

3.1 Husbankens kommuneprogram - Bolig for velferd, 2016-2020

Bakgrunnen for Husbankens kommuneprogram er at Riksrevisjonen i 2008 rapporterte manglar ved det bustadsosiale arbeidet. Husbanken vil iverksette ein bustadsosial strategi og vidareutvikle det bustadsosiale samarbeidet med kommunane. Programomtala konkretiserer tilbodet til kommunane, og Husbanken si organisering av samarbeidet med kommunane og dei andre velferdsaktørane. Programmet består av eit grunntilbod til alle kommunar, og i tillegg to delprogram retta mot storbykommunar og by- og tettstadskommunar.

3.2 Husbanken sine verkemiddel

Husbanken er forvaltar av Staten sine verkemiddel i det bustadsosial arbeidet. Desse verkemidla er i hovudsak retta mot den kommunale forvaltinga, og det er derfor føremålstenleg å ta ein gjennomgang av desse i den bustadsosiale planen. Dette er det også peikt på i det regionale strategidokumentet «*Felles boligpolitikk for Nord-Gudbrandsdalen*».

Husbanken sine verkemiddel kan delast i fire grupper:

- rettleiing
- bustøtte
- lån
- tilskott.

Rettleiing

I tabell 7 og 8 er det vist ein oversikt over rettleiingsmateriell som er viktig for det bustadsosiale arbeidet og planlegginga. Husbanken har ulike nettbaserte, digitale verktyr for behandling av søknader om lån eller tilskott. Desse kalkulatorane kan vera svært nyttige for kommunen/NAV i det bustasosiale arbeidet.

Tabell 6. Rettleiingsmateriell for bustadsosialt arbeid (www.husbanken.no pr. 26.04.16)

Vanskelegstilte på bustadmarknaden	Skaffe og halde på bustad	Bustadsosiale metodar	Verkty og rettleiing
Unge	Boligframskaffelse	Housing First	Verktøy
Løslatte fra soning	Trygge boliger og bomiljø	Leie til eie	Å BO - nettbasert opplæring på ti språk
Flyktninger og innvandrere	Tilpasning av bolig		«Bo sammen» -e-læring.
Nedsatt funksjonsevne, rus og psykiske lidelser	Forhindre utkastelser		
Barnefamilier	Leie bolig		
	Eie bolig		

Tabell 7. Rettleiingsmateriell for bustadsosial planlegging (www.husbanken.no pr. 26.04.16)

Helhetlig boligplanlegging	Verktøy og veiledningsmateriale
Rammevilkår og roller	Introduksjon til boligsosial planlegging
Forankring og samarbeid	Å redusere antall utkastelser
Kvalitet i bolig- og bomiljø	Om ulike typer bofellesskap
Kunnskapsgrunnlag og styringsdata	Veileder juridiske virkemidler kommunen kan benytte for å fremme privat boligutleie
	Metodehåndbok i boligframskaffelse
	Verktøy for beregning og utmåling
	Koordinert bruk av virkemidlene

Bustøtte

- Bostøttekalkulator
- Regelverk
- Skjema og brosjyrer
- Informasjon på ulike språk
- Tilgang til bostøttesystemet
- Bostøtte i biblioteket
- Statistikk

Lån

Husbanken har i hovudsak to låneordningar (jf. også tabell 8):

- Startlån for å komme inn på bustadmarknaden
- Grunnlån for oppgradering av bustdar til ein meir miljøvenleg og tilgjengeleg standard.

Tabell 8. Overisikt over låneordningar i Husbanken (www.husbanken.no pr. 26.04.16)

Privatkunder	Kommune	Bransje	Kunde i Husbanken?
Startlån	Startlån	Grunnlån	Informasjon og hjelp til deg som er lånekunde i Husbanken
Grunnlån	Grunnlån		

Tilskott

I tabell 9er det vist ein oversikt over Husbanken sine tilskottsordningar.

Tabell 9. Tilskottsordningar i Husbanken (www.husbanken.no pr. 26.04.16)

For private	For kommunen	For byggebransjen
	Tilskudd for kommuner	Tilskudd for bransjen
Tilskudd for privatpersoner	Til studentboliger	Til studentboliger
Til etablering i egen bolig	Til utleieboliger	Til utleieboliger
Til tilpasning av egen bolig	Til heis	Til tilstandsvurdering
Til prosjektering	Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	Til heis
Til refinansiering	Til bolig-, by- og områdeutvikling	Kompetansetilskudd til bærekraftig

av lånegjeld		bolig- og byggkvalitet
Til tilstandsvurdering	Boligsosialt kompetansetilskudd	Bomiljøtilskudd - områdeløft i Groruddalen
	Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet	
	Rentekompensasjon for skoler, svømmeanlegg og kirkebygg	

4 Strategiar og tiltak

4.1 Strategiar

Med bakgrunn i utgreiinga i kap. 1-3 ser ein for seg følgjande strategiar i det bustadsosiale arbeidet i Lesja kommune:

1. Det bustadsosiale arbeidet skal byggje på ein oppdatert **kunnskap** om aktuelle bustadsøklarar, bustadmarknaden og bumiljø i kommunen.
2. Det bustadsosiale arbeidet skal vera **koordinert** og skje i ei tverrfagleg ramme.
3. Lesja kommune må sørge for at det er ein **tilstrekkeleg tilgang** på bustader for bustadsosiale føremål.
4. Lesja kommune vil søkje samarbeid med **private utbyggjarar** i bustadmarknaden.
5. I det bustadsosiale arbeidet skal ein legge opp til ein målretta bruk av ulike støtte- og finansieringsordningar som **Husbanken** har på det bustadsosiale området.
6. **«Bustad fyrst»** («Housing first) skal vera ein førande strategi for det bustadsosiale arbeidet i Lesja kommune.
7. I det bustadsosiale arbeidet skal kommunen ha fokus på **brannvern** og førebygging av ulykker.

4.2 Tiltak

Nr	Tiltak	Omtale	Ansvar
1	Opprette funksjon som bustadsosial koordinator	Det bustadsosiale arbeidet skjer i eit tverrfagleg felt, og ofte med offentlege og private aktørar. Det er såleis behov for å samordne det bustadsosiale arbeidet i både fagleg og forvaltingsmessig samanheng. Den bustadsosiale koordinatoren skal vera ein av medlemmane i det bustadsosiale teamet, og vil ha funksjon som sekretær for det bustadsosiale teamet.	Rådmannen
2	Opprette eit bustadsosialt team	Oppretting av eit bustadsosial team vil gje ein meir målretta og effektiv innsats i det bustadsosiale arbeidet. Det bustadsosiale teamet skal vera samansett av medarbeidarar frå: <ul style="list-style-type: none">• NAV	Rådmannen

		<ul style="list-style-type: none"> • Psykiatri- og rusomsorg • Heimebaserte tenester • Flyktingetensta • Fellestenesta – bustadforvaltning. 	
3	Tildeling og formidling av bustader, oppfølgjande tiltak	Det bustadsosiale teamet skal stå for formidling og tildeling av bustader.	Bustadsosialt team
4	Oppfølging av bebuarar med særlege behov	I det bustadsosiale teamet vil ein effektivt kunne samordne ein innsats etter strategien om «Bustad fyrst», og etter behov kunne sette inn sosiale og helsemessige tiltak i busituasjonen for bustadsøkjjar.	Bustadsosial koordinator Bustadsosialt team
5	Skjema for dokumentasjon av grunngjeving når søkjar avslår tilbod om bustad.	Det er viktig at kommunen/NAV dokumenter at plikta til å skaffe bustad er oppfylt, og at søkjar har avslege å ta i mot eit tilbod om eigna bustad.	Bustadsosial koordinator
6	Privat utbygging av bustadar/leilegheiter i Lesja sentrum med tilvisingsavtaler	Husbanken si ordning med tilskott til utleigebustader opnar for samarbeid mellom private utbyggjar og kommunen. Kommunen kan då for ei lengre periode (t.d. 20 år) tildele ein del av dei private utbygde bustadane til sine behov i det bustadsosiale arbeidet. Leigeforholdet blir mellom den private eigaren og bustadsøkjaren. Kommunen kan ved behov stille «selvskyldnergaranti» for husleigeavtala.	Kommunen; privat utbyggjar
7	Privat utbygging av bustadar/leilegheiter på Lesjaskog med tilvisingsavtaler		
8	Privat utbygging av bustadar/leilegheiter på Joramo med tilvisingsavtaler		
9	Hus på gardsbruk med tilvisingsavtaler	Tilsvarende ordninga for private utbyggjarar, kunne det vore interessant å gå inn på liknande avtaler med eigarar av hus på gardsbruk. Gardsbruk kan by på gode bumiljø, jf. t.d. velukka ordningar som «Inn på tunet».	Kommunen
10	Oppfølging av den private utleigemarknaden	Det er viktig å vera godt kjend med den lokale utleigemarknaden, særleg i Lesja der få av utleigeobjekta ser ut til å vera kunngjort	Bustadsosial koordinator

		gjennom media.	
11	Kartlegging av bumiljø	Kommunen bør gjennomføre kartlegging av ulike bumiljø i kommunen m.t.p.: <ul style="list-style-type: none"> • grunnlag for livsutfalding • tryggleik, trivnad og kvile for personar i ulike aldersgrupper. • gode sosiale arenaer • gode oppvekstforhold for barn og unge • eit godt samarbeid – førebygging/handtering av konflikhtar. 	Bustadsosial koordinator
12	Vidareføre ordninga med startlån.	Ordninga med startlån er slik at kommunestyret gjer vedtak om å ta opp ei låneramme, og kommunen fordelar lån vidare til søkjarar etter gjevne kriterium.	Lesja kommunestyre
13	Unngå saker med utkasting frå bustad	Viktig medtiltak og oppfølging i ei tidleg fase for å unngå saker med utkasting frå bustad.	Det bustadsosiale teamet.
14	Kompetanseheving	Delta på kompetansehevande tiltak i Husbanken, og andre faglege nettverk.	Bustadsosiale koordinator og – teamet
15	Årleg evaluering/planlegging av det bustadsosiale arbeidet	Den bustadsosiale koordinatoren skal ein gong kvart år legg fram ei evaluering av det bustadsosiale arbeidet, med forslag til tiltak for det kommande året. I arbeidet skal ein engasjere det bustadsosiale teamet. I tillegg kan ein involvere representantar for brukargrupper som Mental Helse Dovre/Lesja, LPP Oppland, FFO Oppland, NAV Brukarutval Nord-Gudbrandsdal og regionalt bustadforum.	Bustadsosial koordinator

5 Økonomi

I det førebuande arbeidet med økonomiplan for Lesja er det ein intensjon å sette av kr. 2 mill. i 2017, 2018 og 2019, til gjennomføring av den bustadsosiale planen. I tillegg kan kommunale løyvingar løyse ut 50 % tilskott frå Husbanken, til saman kr. 9 mill.

Det finst også ordningar, som det er vist til i planen, som gjev at offentlege og private aktørar kan samarbeide om finansiering av bustadsosiale prosjekt.

Kjelder

www.husbanken.no

www.lovdatab.no

www.ssb.no

Lesja kommune, Fellestenesta v. Merete Groven. PM.

Oslo kommune 2014. Metodebok i boligframskaffelse.

Regionrådet for Nord-Gudbrandsdalen 2015. Felles boligpolitikk for Nord-Gudbrandsdalen.

Vedlegg A - B

A Rammevilkår

A.1 Planprogram

I plan- og bygningslova er det eit generelt krav om planprogram for kommuneplanar, jf. plan- og bygningslova § 11-13:

«For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegerer myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.»

A.2 Planstrategi for Lesja kommune

I planstrategien for Lesja kommune står det om bustadplan:

Ikke utført	Boligplan Avventer regional plan		Ny plan 2013	
-------------	----------------------------------	--	--------------	--

A.3 Forholdet til kommuneplanen for Lesja

Arealdelen til kommuneplan for Lesja vart godkjend 19.12.13. Her er det lagt ut fleire område for bustadbygging, både i sentrum og grendene. Arealdelen har ingen særlege føringar eller tiltak for sosial bustadbygging.

Heller *ikkje Samfunnsdelen til kommuneplan for Lesja* (2007) har sterke målformuleringar eller strategiar for sosial bustadbygging. Eit hovudmål her er likevel: «Videreutvikle boligmarkedet og den lokale tekniske- og rekreasjonsmessige infrastrukturen;»

A.4 Nasjonale og regionale føringar

Helse- og omsorgstenestelova, § 3-7. Boliger til vanskeligstilte:

- *«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.»*

Sosialtjenestelova § 27. Midlertidig botilbud

- *«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.»*

Husleigelova, § 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet:

- *«Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.*

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Det kan avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i § 7-4 kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsbestemt.

Uten hinder av bestemmelsene i § 3-7 kan det avtales at leier av bolig som nevnt i første ledd skal yte et lån til utleieren, dersom stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.»

Husbanken viser til nokre nasjonale føringer for kommunen sitt bustadsosiale planarbeid:

- *I Stortingsmelding nr. 23 (2003-2004) - «Om boligpolitikken» er det lagt vekt på behovet for god og heilskapleg planlegging.*
- *Riskrevisjonen har i rapport frå 2007 peikt på at kommunen sitt ansvar for å skaffe bustader for vanskelegstilte innanfor dei generelle rammevilkåra.*

«Hus først» («Housing First»)

- «Hus først» tek utgangspunkt i å dekke brukaren sine grunnleggjande behov før ein kan lykkast med vidarebehandling av andre problem. Husbanken har teke dette i bruk etter erfaringar frå andre land. Det er ein metode for å få vanskelegstilte raskt inn i ein eigen, permanent bustad. Val av bustad skal byggje på brukarmedverknad der den enkeltes preferansar for lokalisering og andre generelle ting med bustad skal bli lagt vekt på.

Regjeringa sitt bustadutval (NOU 2011:15 «Rom for alle») har vist til fem suksessfaktorar i det bustadsosiale arbeidet:

- Samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

I **St.meld. 17 (2012-2013)** har regjeringa lagt vekt på desse elementa i det bustadsosiale arbeidet:

- tilfredsstillande buforhold for vanskelegstilte barnefamiljar
- bustad som del av hjelpa til utsette unge
- butilbod til flyktingar
- eit variert kommunalt butilbod
- oppfølging for å meistre buforholdet og kvardagen
- førebygging av bustadproblem – rett hjelp til rett tid
- eit styrkt bustadsosialt fagmiljø
- auka frivillig innsats og brukarmedverknad.

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020): Bolig for velferd

«Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Denne strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.»

Regionrådet for Nord-Gudbrandsdalen har vedteke eit strategidokument som heiter «Felles boligpolitikk for Nord-Gudbrandsdalen». Her er det eit «Tema 2» som handlar om sosial bustadforsyning. Hovudmålet med sosial bustadforsyning er her sagt å vera: «Å sikre at kommunene har gode botilbud til vanskeligsstilte på boligmarkedet». Elles er det sett opp sju delmål:

1. Opprette kommunal tjenesteansvarlig, samt kommunal husgruppe som har tilknytning til regionalt boligforum.
2. Etablere tilbud for bo-oppfølging og en organisering som både sikrer god kompetanse og individuelt tilpassede tiltak – rus og psykiatri.
3. Ha en planlegging som tar opp i seg innbyggernes ønsker og behov.
4. Sikre at arealplanleggingen også ved sosial boligforsyning er tilpasset politiske mål om bosettingsmønster i kommunen og regionen. Dette i forhold til skoler, arbeidsplasser, offentlige og private tjenestetilbud, samt samferdsel.
5. Utvikle samhandling med private utbyggere ved f. eks. utbyggingsavtaler.
6. Bygge god søkekompetanse og kunnskap om Husbankens ordninger ved regelmessig kontakt med Husbanken.
7. Sikre gjennomgående integreringsprofil gjennom planleggingsarbeidet.

B Mal SELVSKYLDNERGARANTI FOR HUSLEIEAVTALE

1. [] kommune ("kommunen") stiller herved selvskyldnergaranti for [] ("leier") for et beløp tilsvarende inntil

[antall måneder] måneders leie, for tiden NOK [kronebeløp]
som sikkerhet for riktig og rettidig oppfyllelse av husleieavtale med [] ("utleier") datert [dato].

2. Husleieavtalen gjelder bolig i eiendommen:

[adresse, gnr., bnr., snr. i X kommune]

3. I forbindelse med regulering av leiers betalingsforpliktelser etter husleieavtalen, kan utleier kreve garantibeløpet forholdsmessig oppjustert. Krav om dette må fremmes skriftlig. Kommunens ansvar under garantien skal ikke under noen omstendighet overstige NOK [kronebeløp].

4. Garantien gjelder alle leiers forpliktelser etter husleieavtalen, herunder - men ikke begrenset til - betaling av husleie, skader på husrommet og utgifter til fravikelse/utkastelse.

5. Krav under garantien forfaller til betaling to uker etter at kommunen har mottatt skriftlig varsel med dokumentasjon for at kravet er gjort gjeldende mot leier og at denne ikke har betalt. For øvrig gjelder:

- a) Krav på husleie og mulige avtalte tillegg kan fremmes mot kommunen når leiers betalingsfrist er oversittet med ti dager.
- b) Andre krav må utleier først dokumentere å ha fremmet skriftlig overfor leier med henvisning til de(n) aktuelle bestemmelse(r) i husleieavtalen eller husleieloven som hjemler kravet. Leier må få en betalingsfrist på minst to uker, og fristen må være utløpt før kravet fremmes overfor kommunen.
- c) Dersom leieforholdet er opphørt og leieobjektet er i dårligere stand enn det som var avtalt eller som følger av husleielovens regler, må utleier først fremsette sitt krav overfor leier innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget mangelen, jf. husleieloven § 10-3. Er ikke dette gjort, bortfaller kravet overfor både leier og kommunen.
- d) Det kan ikke fremmes krav under garantien for krav mot leier som har oppstått før garantien ble avgitt
- e) Krav under garantien kan ikke fremmes senere enn to år etter at kravet mot leier har forfalt.

6. Denne garantien er uoppsigelig og uoverdragelig og løper i hele leieperioden med tillegg av tre måneder. Garantien er likevel ikke gyldig utover [dato]. Dersom et konkret krav ikke er fremsatt innen utløpet av garantitiden, anses kommunens ansvar etter garantien som bortfalt.

7. Ved salg eller annen overdragelse av eiendommen eller leieobjektet skal kommunen varsles.

Garantien gjelder overfor ny utleier for så vidt angår krav oppstått etter overdragelsen.

Sted/dato/kommunens signatur

