



BUSTADPOLITISK STRATEGIPLAN
FOR
EIDFJORD KOMMUNE



Innhald:

1. Innleiing
 - 1.1. Statlege føringar
 - 1.2. Kommuneplanen
 - 1.3. Forholdet til andre kommunale planar
 - 1.3.1. Plan for psykisk helsearbeid i Eidfjord kommune
 - 1.4. Andre kommunale vedtak
 - 1.4.1. Regelverk for omsorgsbustader
2. utfordringane
3. Dagens situasjon
 - 3.1. Norut rapporten
 - 3.2. Flytt til Hardanger- spørjeundersøking
 - 3.3. Vanskelegstilte i bustadmarknaden
4. Bustadstrategiske verkemiddel
 - 4.1. Kommunale ordningar
 - 4.1.1. Tilskot til bygging av heilårsbustad
 - 4.1.2. Kommunale bustadlån
 - 4.1.3. Tilskot til opp gradering av tilgjengeleg bustad for utleige
 - 4.2. Husbanken sin ordningar
5. Tomt- og bygningsressursar
 - 5.1. Omsorgsbustader
 - 5.2. Utleigebustader
 - 5.3. Kommunale bustadtomter
 - 5.4. Kommunale husvære for sal
 - 5.5. Ny næring i ledige landbruksbygg
6. Mål og strategiar
 - 6.1. Kommunale ordningar
 - 6.1.1. Tilskot til bygging av heilårsbustad
 - 6.1.2. Tilskot til opp gradering av tilgjengeleg bustad for utleige
 - 6.2. Arealbruk
 - 6.3. Kommunale utleigereglar

1. Innleiing

"I henhold til norsk bustadpolitikk seier regjeringa at den ønskjer at alle skal kunne bu trygt og godt. Ein god bustad er ein føresetnad for eit godt og meiningsfylt liv, og det er difor viktig at alle kan sikrast ein bustad som tilfredstiller deira behov. Regjeringa ønskjer at flest mogleg av dei som ønskjer det, skal kunne etablere seg i eigen eid bustad. Byggjeprosessen skal vera brukarvenleg og effektiv. Bustader og bygg skal vera sikre, og omsynet til universell utforming, miljøvern og god kvalitet skal stå sentralt i byggeverksemda. Regjeringa ønskjer at det bygde miljøet utformast med omsyn til berekraftig utvikling"

Eidfjord har aukande folketal og endring i alderssamansetjing som tilseier behov for eit meir variert bustadtilbod tilpassa framtida.

Hardangerrådet har gjennom Flytt til Hardanger (FTH) stort fokus på utvikling av eit variert og godt bustadmarknad. Det vert arbeidd med å utvikla kommunane i Hardanger til å verta endå meir attraktive bukommunar, og med erfaring frå fleire år med tilflyttararbeid i regionen. Det vart i juni 2011 fatta eit vedtak i Hardangerrådet der ein støtta at FTH skulle søkja Husbanken om å få utarbeidd ei analyse av bustadmarknaden i Hardanger med det føremål å utarbeida ein lokal- og regional bustadplan.

Planen har vore utarbeidd med eit breitt fagleg innspel frå ulike sektorar i kommunen. NAV Eidfjord, Pleie og omsorg, Helseavdelinga, Eidfjord utvikling, Kommunal teknisk drift og rådmannstab og planavdelinga har deltatt i kartlegginga.

Planen vert å rekna som temaplan.

1.1. Statlege føringar

Regjeringa fastsetter de nasjonale bustadpolitiske måla, setter juridiske og økonomiske rammevilkår og gir støtte til kompetansetiltak. Stortinget vedtar de årlige budsjett for dei økonomiske verkemidla. Kommunal- og regionaldepartementet har ansvaret for å gjennomføre den nasjonale bustadpolitikken, med Husbanken som det viktigaste reiskapen.

Den overordna visjonen for regjeringa sin bustadpolitikk er at:

Alle skal kunne bu godt og trygt.

Visjonen skal verta oppnådd gjennom følgjande hovudmål og strategiar:

- Tilrettelegginga for eit vel fungerande bustadmarknad.
- Skaffe bustader til vanskeligstilte på bustadmarknaden.

- Auke tal miljøvennlige og universelt utforma bustader og bu område.

Det er kommunane som står for den praktiske gjennomføringa, og denne kan variere ut frå lokale forhold. Statens viktigaste verkemiddel for å tilretteleggja for et vel fungerande bustadmarknad er lover og regler, organisering, kunnskap og kommunikasjon. Dei økonomiske verkemidla, som forvaltas av Husbanken, skal rettes mot tiltak for å korrigere marknaden. På den måten skal også vanskeligstilte hushald vert sikra bustad. Husbankens prioriterte oppgåver er det bustadsosiale arbeidet og arbeidet med å auke tal bustader som er miljøvennlige og universelt utforma. Samarbeid med andre aktørar på bustadmarknaden og velferdsaktørar er viktige element i dette arbeidet.

1.2. Kommuneplanen

I kommuneplanen si langsiktige del står det om mål for bustadbygging:

- Oppretthalde folketalet.
- Prioritera utvikling og styrking av tettstaden Eidfjord.
- Det skal tilretteleggja for auka busetnad/fortetting i sentrumsnære område.
- Kommunen skal til ein kvar tid ha eller medverka til at det er byggjeklare tomter i byggjefelt.
- Planlegging og utbygging av fritidsbustader skal skje etter retningslinene til arealdelen av kommuneplanen.

1.3. Forholdet til andre kommunale planar

1.3.1 Plan for psykisk helsearbeid i Eidfjord kommune

Rusmiddelproblemet i Eidfjord er som forventa i forhold til folketalet. Det er om lag 20 personar med moderate psykiske lidingar. Behov for bustad er ei av tenestene brukarane får hjelp til frå kommunen.

1.4. Andre kommunale vedtak

Eidfjord kommune har fleire stimuleringstiltak for auka bustadbygging og utleige av bustader. Det vert gitt Startlån etter gjeldane regelverk i Husbanken

1.4.1. Regelverk for omsorgsbustader (aldersbustader og omsorgsbustader)

Etter lov om helse- og omsorgstenesta kap. 3 § 3-7 er kommunen pliktig til å gje tilbod om bustad til bustad/omsorg for eldre.

Kommunestyret har vedteke at pleie og omsorgstenesta skal drivast etter LEON prinsippet. Dette tyder lavast effektive omsorgsnivå, noko som i praksis betyr at me skal gje hjelp i eigen heim lengst mogeleg. Omsorgsbustader er å forstå som "eigen heim".

I fylje vedtak i KST 066/10 har omsorgsbustad og aldersbustad fått same nemning;

• *Aldersheimsbustad/omsorgsbustad får ei nemning – omsorgsbustadar med eit eller to soverom.*

2. Utfordringane

I prosessen er det peikt på følgjande lokale utfordringar;

- Oversikt over hus som står tomme eller brukast til feriebustad. Flytt til Hardanger gjorde ei registrering i 2008.
- Eit variert bustadtilbod i bygda.
- Kommunal bustadpolitikk bør leggja til rette for privat initiativ og tilbod på bustadmarknaden.
- Reiselivsnæringa har eit spesielt behov for husvære til sesongarbeidarar.
- Tilskotet til å byggja hybel er for lågt i forhold til byggjekostnader og inntekspotensialet.
- Bustadpolitikk må verta sett på som heilskapeleg med tanke på; bustadsosiale behov, omsorgsbustader, infrastruktur, private interesser, kommunale oppgåver og heilskap for kommunen.
- Det var sett på karta over Eidfjord og Øvre Eidfjord. Med bakgrunn i tilgjengelege tomter og etterspurnad, vert utvikling forventta spesielt i Eidfjord. Planforslaget skal peike på ønska arealbruk som innspel til reguleringsplanarbeidet.
- Ta i bruk bygningar på gardsbruk til anna/tilleggsnæring slik som; gardsturisme, festlokale, ombygging til leilegheiter
- Trongen for sentrumsnære småhusvære/omsorgsbustader med fleksible løysingar.
- God kvalitet på utleige bustader.
- Tidsavgrensing (5 år) i husleigekontraktar for leige av kommunale rekrutteringsbustader, slik at bustadane fungerer som gjennomgangsbustader. I tillegg bør det leggest inn i kontrakten at dersom vedkomande sluttar i kommunal stilling fråfalla også retten til bustaden.
- Tilretteleggja for betre arealutnytting i Ostangen.
- Tilretteleggja for privat bustadbygging på Bu
- Kommunens økonomiske rolle.
- Omsyn til regional bustadplan.

Regionale utfordringar;

- Infrastruktur
- Regionalt arbeidsmarknad

- Tilflytting – hindra fråflytting
- Regionalt bustadmarknad (Bu)
- Sentrale finansierings-, låne- og tilskotsordningar

3. Dagens situasjon

Det vart starta ei eiga bustadgruppe under "Flytt til Hardanger" haust 2011 der alle kommunane er representert ved ass rådmann/ plansjef/ teknisk sjef. I gruppa har òg representantar frå Husbanken. Fylkeskommunen og Fylkesmannen vore med.

3.1. Norut rapporten

Gruppe samansett av kommunerepresentantar, Fylkeskommunen, Husbanken og Fylkesmannen har arbeidd med å definera innhaldet / tema i bustadanalyse som Norut Alta har utarbeidd, og gruppa har kvalitetssikra innhaldet. Det føreligg no ein rapport frå Norut på 55 sider som heiter "En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene".

Denne rapporten er eit godt grunnlag for å arbeida vidare med bustadutfordringar ein har i einskildkommunane og på regional nivå då den ser på dei fleste sider ved bustadmarknaden. Norut- rapporten omhandlar m.a.: Befolkningsutvikling, sysselsetjingsutvikling, næringsliv, pendlingsrate, bu- og arbeidsmarknad, bustadmasse, grad av nybygging, tal omsetningar, omsetningsverdi, prisvekst, fritidsbustader, bruk av startlån og i noko grad plan- og tomtstatus.

Metode som Norut har brukt i utarbeidinga av analysen er:

- Kvalitative intervju: Kommuneadministrasjon, politikarar, eigedomsmeklarar / bankar, verksemdar
- Statistiske data: Befolknings- og sysselsetningsstatistikk, bustadmarknadsstatistikk
- Dokument: Planar, media, Husbanken har vore og er ein viktig samarbeidspartnar i lag med Fylkeskommune og Fylkesmann. Husbanken har finansiert analysen og har eigen stillingsressurs som arbeidar ilag med Hardanger i bustadarbeidet. I tilrådingbrevet frå Husbanken er sagt ein skal ha med fylgjande moment i ein bustadpolitisk strategiplan:
 - Tilrettelegging for vanskelegstilte og unge som skal etablere seg på bustadmarknaden
 - Tilrettelegging for lågenergi. Norsk Standard 3700 setter minstekrav til energibehov til oppvarming, beregningskriterier og minstekrav til bygningsdeler og installasjoner. Dette er kriterier som kan brukes for prosjektering, sertifisering og dokumentasjon for boliger som kan klassifiseres som passivhus.
 -

Utdrag frå skildring av Eidfjord kommune i Norut-rapporten;

- *Eidfjord sine utfordringer på boligmarkedet ble først veldig synlige da en skulle ta imot tilflyttere frå Nederland og Tyskland og oppdaget at alle de tomme husene ikke lot seg åpne. De tiltakene som ble satt i gang med tilrettelegging av nye tomter og private aktørers inntreden, samt økonomiske stimulerings tiltak, viste seg å ha enn effekt som ble veldig synlig både i statistikken og for optimismen i kommunen.*
- *Eksemplene fra Eidfjord viser at kommunen har engasjert seg økonomisk i ulike tiltak med tilskudd, subsidiering og oppkjøp av boliger. At kommunen kjøpte opp 5 boliger i et privat utbyggingsprosjekt må sies å være en spennig handling som kanskje var nødvendig for å få realisert prosjektet.*

Elles er det i rapporten peikt på;

- *Ofte fremstilles det som om usikkerhet rundt arbeidsmarked og befolkningsutvikling er det som vurderes for om en ønsker å bygge sin egen bolig, og ta den økonomiske risikoen med å kanskje ikke få pengene igjen ved salg. Erfaring viser at den faktiske risikoen mest er knyttet til privatlivet med samlivsbrudd og skilsmisse. De aller fleste som bygger eget hus i en distriktskommune har et langsiktig perspektiv på sin bosetning, men det kan fort oppstå uforutsette brudd som setter eierne i en vanskelig økonomisk situasjon om eneboligen må selges.*
- *I de mindre kommunene kan det være en større risiko å etablere seg i de grissgrendte strøkene sammenlignet med kommunesenteret.*
- *Fra den nasjonale undersøkelsen av boligmarkedet i distriktskommuner (Norut Alta, 2011) har vi sett at distriktskommuner ofte har andre utfordringer på boligmarkedet enn kommuner i sentrale strøk. Stereotype fremstillinger kan være at det er nok tomme boliger på bygda og ikke behov for å bygge nytt der folk flytter ut. Slike bilder trenger å modifiseres både for folkeopplysningens skyld og for å få fram at nye boliger trengs i alle kommuner for å holde på innbyggere, sikre tilbakeflytting og tilflytting, og ikke minst få flere til å se på distriktskommunene som et sted å bo med familien.*
- *I enkelte kommuner er det bare kommunen som regulerer for boligtomter, men private aktører opererer nå i alle kommuner enten med å kjøpe opp og bygge på kommunale felt, eller ved å regulere private felt selv. Å få private aktører inn på banen har vært svært positivt for småkommunene, og der det er snakk om private reguleringsplaner vil det også avlaste kommunen og kunne føre til en raskere realisering av nye tomter. Dette gjør at kommuner ser seg selv i en litt ny rolle, og at utviklingsrollen mere tas over av tilretteleggingsrollen.*
- *Tilflyttere trenger? primært leieboliger den første tida.*
- *Det aller største bidraget til tilflyttingen har funnet sted fra utlandet (52 %).*
- *Gode avtaler med private utleieaktører kan være en vel så bra løsning som å utvide den kommunale boligmassen.*

- *Lave priser på kommunale boliger kan bidra til å begrense det private utleiemarkedet ved at det er lite penger å tjene på utleie. Men flere kommuner har økt sine priser de siste årene (riktignok ikke alle til markedspris), og har hatt gode erfaringer med dette. Hvis det er problematisk å ta full pris fra de som er vanskeligstilte, kan en løsning være å differensiere prisen mellom ulike leiegrupper. En annen løsning er en mer aktiv bruk av bostøtteordningen for personer og familier med lavt inntekstgrunnlag. De aller fleste vil nok oppfatte slike tiltak som stimulerende for boligbygging og utleie, men det kan også gi et negativt signal om at kommunen må stille med lokkemidler for å få noen til å satse.*
- *Andre har vist stor risiko ved å bygge ut større leilighetskomplekser, og erfaringen viser at dette er forbundet med stor usikkerhet i små kommuner.*
- *Et fortrinn som trekkes fram er at prosjektene gjør et større arbeidsmarked nærmere tilgjengelig (Odda, Voss, Bergen) og kan bidra til å skape en større variasjon av arbeidsplasser innenfor akseptabel pendleravstand.*

Arbeidet med ein regional bustadplan vil bli gjort av FTH i samarbeid med bustadgruppa, Hardangerrådet, Fylkeskommune, Fylkesmann og Husbanken. Denne planen vil bli presentert på Hardingtinget.

3.2 Flytt til Hardanger- spørjeundersøking

Erfaringar frå fase 1 i Flytt til Hardanger oppdaga ein at mangel på bustad var ein "flaskehals" i prosessen med auka tilflytting. Ein brukte mykje tid og ressursar på å skaffa bustader til tilflyttarar i fase 1 og det er difor naudsynt å ha ein meir målretta strategi på bustadområdet, både på kort og langt sikt.

I flytte undersøkinga som vart gjennomført i 2011 vart det konkludert som fyljer:

- Trong for fleire ledige gjennomgangsbustader
- Bustadpolitisk strategiplan er viktig
- Kommunale tenester er viktig spesielt for utanlandske tilflyttarane
- Vener og familie er viktige informasjonskjelder

3.3. Vanskelegstilte i bustadmarknaden

Eidfjord kommune har ansvar for å gje eit bustadtilbod for vanskelegstilte etter lov om helse- og omsorgstenestelova.

I lov om Helse- og omsorstenesta heiter det i kap. 3, §3-7 Boliger til vanskeligstilte;

"Kommunen skal medvire til å skaffe boliger til personer som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker"

Eidfjord kommune har i dag 27 bustadeiningar som kan stillast til disposisjon for både vanskeleg stilte etter helse- og omsorgstenestelova og til rekrutterings bustader for kommunale tilsette. Dei siste 5 åra variera talet vanskelegstilte opp mellom 5 og 7 personar som har fått stetta kravet om bustader).

Eidfjord kommune fekk nyleg midlar frå Husbanken til bustadtilskot. Midlane skal vera eit verkemiddel for at dei aller mest vanskelegstilte skal kunne eige eigen bustad. Det er NAV Eidfjord som vurderer tildeling av midlar etter strenge behovskriterier.

4. Bustadstimulerande verkemiddel

Eidfjord kommune har gjennom fleire år hatt fokus på å auka byggmassen i Eidfjord. Gjennom ulike stimuleringsmiddel har ein søkt å få private til å byggje nye bustader både på kommunal og privat grunn. I 2008 gjekk kommunestyret inn og gav tilskot og rentefritt lån til oppgradering av bustader/leilegheiter til private for å auka utleigemarknaden. I tillegg har kommunen auka bustadleiga for kommunale bustader slik at det ikkje skal vera stor avstand mellom kommunale og private utleige einingar.

Husbanken har fokus på at folk flest skal ha høve til å eiga sin eigen bustad. Gjennom startlån, grunnlån, bustøtte og bustadtilskot har dei tilrettelagt for at vanskelegstilte skal ha høve til kjøpa sitt eige husvære.

4.1. Kommunale ordningar

Kommunale ordningar for stimulering til bustadbygging har det vore fokus på sidan kommunen vart sjølvstendig. Reglane har vore justert fleire gangar. Gjeldande reglar for tilskot til bygging av heilårsbustad var sist endra 01.07.2010. Reglar for bustadlån var sist endra i kommunestyret 15.02.2010 (KST-005/10).

Eidfjord kommune nyttar nye husleigekontraktar i samsvar med den nye husleigelova. Eidfjord kommunestyre regulerer husleigeprisane i årsbudsjettet.

4.1.1. Tilskot til bygging av heilårsbustad

For private som bygger eigen bustad/ leilegheit i kommunale bustadfelt vert det gjeve eit tilskot stort kr 200 000,-

For private som bygger einebustad /leilegheit i Eidfjord kommune utanom kommunale bustadfelt, vert gjeve eit tilskot stort kr 250 000,-.

For private som bygger heilårsbustad med hybelhusvære som eiga bu eining, vert det gjeve eit tilskot stor kr 50 000,-

4.1.2. Kommunale bustadlån

For private som bygger eigen bustad /leilegheit kan det ytast eit lån som dekkjer inntil 100% av eigenkapitalen, maksimalt kr. 200 000,- etter at grunnfinansiering er gjeven av andre

For private som kjøper eigen bustad/leilegheit kan det ytast eit lån som dekkjer inntil 100 % av kjøpesummen, maksimalt kr 200 000. I kjøpesummen inngår naudsynte dokumenterte kostnader med oppussing.

Utgangspunkt for betalingsplanen er ein avdragsfri periode på 5 år, og deretter nedbetaling over 15 år, men den enkelte lånetakar kan avtale ei anna nedbetalingsordning.

4.1.3. Tilskot til opp gradering av tilgjengeleg bustad for utleige

For private som ønskjer å opp gradere eige hus/leilegheiter kan det ytast tilskot opp til kr 50 000,- og rentefritt lån opptil kr 150 000. Mottakar av tilskot pliktar å leige ut bustad/leilegheit i 5 år.

4.2. Husbanken sin ordningar

Bustøtte er ein støtteordning som vert gitt til dei som har lågast inntekt og har utfordringar med bu utgifter. Bu støtta vert behovsprøvd og vert tildelt gjennom NAV Eidfjord.

Startlån kan gjevast som eit kommunalt verkemiddel og hjelpa personar til å få si eigen bustad. I følge Husbanken sine reglar vert startlån gitt til kommunane for vidare utlån og skal bidra til å skaffa og sikre eigna bustader for unge og vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det er kommunane sjølv som definerer omgrepet vanskelegstilte og kan t.d gjelda fyrstegongsetablerar, eineshaldningar, einslege forsørgarar m.m.

Grunnlån skal bidra til å fremja viktige bustadkvalitetar som miljø og universell utforming i ny og eksisterande bustader, skaffe bustader til vanskelegstilte og husstandar i etableringsfasen, og sikre naudsynt bustadbygging i distrikta. Lånet kan nyttast til finansiering av nye bustader, utbetring av bustader, ombygging av bygningar til bustader, og kjøp av nye og brukte utleigebustader. Lånet skal bidra til å oppnå bustadpolitiske målsetjingar som elles ikkje ville verta oppnådd.

Bustadtilskot skal bidra til å skaffa og sikra einebustader for vanskelegstilte. Strengt behovsprøvd i forhold til økonomi og er berekna på dei aller mest vanskelegstilte.

5. Tomt- og bygningsressursar

Kommunen har vore den sentrale aktøren i tilrettelegging av bustadtomter sidan 80-talet. Spesielt har dette skjedd i form av planlegging og tilrettelegging av bustadfelt. I dei seinare åra er det lagt vekt på å leggja til rette for privat bustadbygging i reguleringsplanane. I Sysendalen er det byggeområde som er regulert til kombinert føremål bustad/fritidsbustad. Kommunestyret har vedteke eigne retningslinjer for sal av kommunale bustader (KST-043/10),

Utleige leilegheitene vert brukt som rekrutterings leilegheit for kommunale stillingar. I tillegg vert leilegheitene utleigd etter krav frå Helse- og omsorgstenestelova kap 3. Husleigeprisane er pr. 2010 på 63,64 pr. m² uavhengig av standard.

5.1. Omsorgsbustader

Eidfjord kommune har i dag 12 omsorgsbustader. 6 av omsorgsbustadene er eigne leilegheitene med eit soverom og kjøkken. Desse har og fellesareal. Resterande 6 har kjøkken og 2 soverom, disse vert prioriterte til ektefeller/sambuar der ein eller begge har omsorgsbehov. Disse bustadane er bygd saman 2 og 2, utan fellesareal.

5.2. Utleigebustader

Eidfjord kommune har 27 utleige bustader. Av dette utgjør 24 utleigebustader der kommunen er eigar av byggmassen, 3 leilegheitene har kommunen framleigeavtale med Coop Eidfjord, uoppseieleg fram til 2014. 6 er enkeltstående einebustader og 18 leilegheitene i rekkehus.

Snitt for siste 5 år er .. kommunale utleigebustad leigd ut etter Helse – og omsorgstenestelova §3-7

5.3. Kommunale bustadtomter

Kommunale bustadtomter i regulerte felt.

Det er pr. 01.01.2012 25 ledige kommunale tomter.

- 8 i Bjødnatun bustadfelt
- 4 i Hagaskarv bustadfelt
- 2 i Kvendabakken bustadfelt
- 11 i Smivegen/Torgilsvegen/Gamle Hereidsvegen/Hereidsvegen

I tillegg kjøpte kommunen ein parsell på Lægreid som kan nyttast til bustadtomter om Riksantikvaren godkjenner dette.

Dei kommunale tomtane er prisett slik:

- Kvednabakken kr. 200 000,-
- Smivegen/Torgilsvegen/Gamle Hereidsvegen/Hereidsvegen kr 300 000,-
- Bjødnatun kr 0,-
- Hagaskarv kr 0,-

5.4. Kommunale husvære for sal

Kommunen har pr 27.04.12 5 leilegheiter for sal i Sentrumstunet

I fylje KST 08/250 har rådmannen fått mandat til å selja inntil 5 einingar innan 3 år. Ved sal av kommunale bustader vert desse seld på det opne marknaden til høgstbydande.

5.5. Ny næring/bustad i ledige landbruksbygg

Ordninga inneber at bygningar som var bygd til bruk i landbruket, kan byggjast om til å bidra til næring i tilknytning til landbruket. Utleige av ulike former for husvære kan vera innanfor ordninga. Fylkesmannen i Hordaland har fleire stimuleringstiltak for å kunna nytta ny bruk av gamle gardshus/bygningar. I tillegg har Husbanken engasjert seg i prosjekter som "Frå falleferdig låve til moderne leiligheter".

Mål :

Eidfjord kommune skal vera ein attraktiv bukommune.

Eidfjord kommune skal til ein kvar tid kunne tilby attraktive tomter.

Eidfjord kommune skal leggje til rette for bustad til bustadssøkarar med tidsriktig kvalitet.

Strategiar for kommunale ordningar

1. Eidfjord kommune skal legge til rette for gjennomgangsbustader gjennom tidfesta husleigeavtalar til både kommunalt tilsette og andre. 5 år kommunalt tilsette 5 år for andre. Kunn andre ved meir enn to ledige husvære.
2. Legge til rette for privat initiativ og tilbod på bustadmarknaden.
3. Vurdere kommunale bygg som kan fungera som bustad for sesongarbeidarar i samarbeid med næringslivet.
4. Sørgje for at kommunale bustader er av tidsriktig kvalitet.
5. Auke stimuleringsstøtte for utleigeleiligheter i nybygg.
6. Stimulera til bruk av næringsbygg på gardar som bustad.
7. Vurdere kommunal bygningsmasse overført til heileigd kommunal bustadstifting.
8. Sikra gode rutinar for nødvendig vedlikehald av eksisterande og ny boligmasse med tilhøyrande uteområde.
9. Rullering av bustader/ omsorgsbustader etter som behov endrer seg, for å sikre vellykka rehabilitering.
10. Justering av kommunale utleigesatsar.
11. Kommunal involvering i privat prosjekt slik at dei vert realisert, leigegaranti ikkje kjøp.
12. Lage oversikt over hus som står tomme og stimulere til sal/leige av disse.

Strategiar for arealbruk

1. Legge til rette for sentrumsnære bustader med fleksible buløysingar
2. Omgjere delar av næringsarealet i sentrum til bustad/næringsareal.
3. Sørgje for at det er eit integrert, allsidig bustadtilbod for ulike grupper.
4. Gjennomgang av reguleringsplanar slik at det er i tråd med dagens bygningskikk og forventningar.
5. Tilrettelegging av kommunale tomter som er tilpassa etterspørselen.
6. Fortetting av tomter i eksisterande bustadområde.
7. Vurdere tilskotsordningar til private reguleringar til bustadformål.
8. Tilrettelegging av varierte tomter til ulike brukarkrav.

9. Tilskot til gode energivennlege tiltak.