



Fjell kommune

Vedteken i Kommunestyret 20.02.14

## Kommunedelplan for bustadutvikling 2013 - 2020



# Vedtak i kommunestyret

## Vedtak i Kommunestyret 20.02.2014:

Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020 vert vedteken slik den ligg føre, med følgjande endring av punkt 3.5:

- Stimulere til opprettning av velforeiningar i store utbyggingsprosjekt gjennom bruk av utbyggingsavtaler.

Dei nye satsane til Husbanken sine tilskotsordningar vert innarbeida i teksten før trykking av vedteken plan.



## Fjell kommune

Kommunedelplan for bustadutvikling 2013 - 2020

Kontaktinformasjon:

Postadresse: Pb. 184, 5342 Straume

Telefon: 5509600

Nettside: [www.fjell.kommune.no](http://www.fjell.kommune.no)

Epost: [postmottak@fjell.kommune.no](mailto:postmottak@fjell.kommune.no)

Styringsgruppe: Formannskapet

Sekretariat: Plan- og utbyggingssjefen

Prosjektleiar: Hanna F. Gjesdal, Cecilie Krohn

Grafisk utforming: Kjell Andersland

Illustrasjonar: Kjell Andersland

Foto: Kjell Andersland, Hanna F. Gjesdal,

Cecilie Krohn, Vigleik Brekke,

Husbanken, Colourbox.com

# Føreord

Det nasjonale målet for norsk bustadpolitikk er «Alle skal bu trygt og godt». Å ha ein stad å bu er viktig for å ta del i arbeidslivet, for å kunna ta utdanning og for å kunna ta vare på helsa. Ein bustad er viktig for å kunna ha eit sosialt liv og vera ein del av eit nærmiljø.

Fjell kommune sin lokale visjon for *Kommunedelplan (KDP) for bustadutvikling 2013-2020* er "Eigen bustad i eigna miljø". Vi meiner denne visjonen er dekkjande for både lokale og nasjonale mål for bustadutvikling i Fjell i eit 10, 20 og 30 års perspektiv.

Planen omhandlar to hovudtema som er grundig drøfta i dette plandokumentet. Det dreier seg om tema som viser kva som skal til for å skapa ein attraktiv bustadkommune og kva behov vi har for sosial bustadbygging i åra framover. Planen avløyser *Helse-, sosial- og omsorgsplan med bustadsosialt handlingsprogram 2008-2011/16* og *Bustadmeldinga 2011-2007*.

Arbeidet med *KDP for bustadutvikling* starta opp i 2011 med utarbeidning av planprogram og påfølgjande høringsperiode. Planprogrammet vart vedteken i februar 2012 og la rammene for arbeidet med sjølve planen.

Planprosessen har vore omfattande og arbeidskrevjande, men også veldig lærerik. Som del av planprosessen har det vore arrangert to samarbeidsmøte og eit folkemøte. Ungdommens kommunestyre og Eldrerådet har også bidratt med viktige innspel til planen. Det har vore eit stort og viktig engasjement rundt heile planarbeidet.

Fjell er ein kommune i stadig utvikling. Stor tilflytting og endringar i demografien fører til at utviklinga stiller kommunen ovanfor nye og store utfordringar. Planen tek til orde

for heilskapleg tenking kring utviklinga av nye bustadmiljø og ein meir samansett bustadstruktur som omfattar alle, uansett kva livssituasjon ein finn seg i.

*KDP for bustadutvikling* vil vera styrande for mykje anna planarbeid, mellom anna vil den leggja føringar for kommuneplanen sin arealdel (KPA) og arealbruken i kommunen.

Vi vil takka alle som har bidratt med innspel og gode forslag til planen. Ein stor takk til administrasjonen i Fjell kommune som har utforma planen. Det har vore lagt ned ein stor arbeidsinnsats for å få ein så god plan som vi no har fått.

Vi håpar at planen vil vera eit godt styringsverktøy både administrativt og politisk, og at den gjer det enklare å gjera gode politiske vedtak i åra framover.

For styringsgruppa

Marianne Sandahl Bjørøy  
saksordførar



## Sei di meining om

Bustadattraktivitet

Bustadmiljø

Bustadsamansetting

Bustadmarknad

Bustadtypar

Bustadområde

Bustadpolitikk

Bustadlause

Bustad for vanskelegstilte

Bustadkontor

Bustad til utleige

Bustad til sals

Bustadbehov i dag

Bustadbehov i framtida

Bustad i sentrum

Bustad i omlandet

Bustad til deg

Bustad til meg

Bustad for alle

"Kommunedelplan for bustadutvikling 2013 - 2020" ligg no ute til offentleg ettersyn/høyring i tida 26.08 - 20.10.2013, sjå kommunen si nettside:

[www.fjell.kommune.no/bustadutvikling](http://www.fjell.kommune.no/bustadutvikling)

Folkemøte for planen vert arrangert tysdag 8. oktober, på kveldstid.



# Innhold

## Vedtak i kommunestyret

## Føreord

## Innhold

## Samandrag

### 1. Innleiing

- 1.1 Oppbygging av planen
- 1.2 Planen som styringsverktøy
- 1.3 Avgrensing av planen

### 2. Overordna rammer for planfeltet

- 2.1 Nasjonale føringer for bustadutviklinga
- 2.2 Regionale føringer for bustadutviklinga
- 2.3. Lokale føringer og verkemiddel

### 3. Demografisk utvikling i Fjell kommune

- 3.1 Utvikling i folkesetnaden
- 3.2 Geografisk fordeling av folkesetnaden
- 3.3 Folketilvekst og inn- og utflytting
- 3.4 Hushalda i kommunen
- 3.5 Arbeid og utdanning

### 4. Variert bustadsamansetting

- 4.1 Bustadtilhøva i kommunen
- 4.2 Auka variasjon i bustadsamansettinga
- 4.3 Utleigemarknaden
- 4.4 Verktøy for å sikra variert bustadsamansetting

### 5. Berekraftig utbyggingsmønster

- 5.1 Vi må bu tettare
- 5.2. Nærleik til viktige kvalitetar og funksjonar
- 5.3 Langsiktig planlegging for å sikra berekraftig ubyggingsmønster

**2**

## 6. Gode bustadmiljø, trivsel og tilhørsle

- 6.1 Viktige kvalitetar for gode bustadmiljø
- 6.2 Verktøy for å sikra gode bustadmiljø
- 6.3 Trivsel og tilhørsle
- 6.4. Kommunen som medspelar

**5**

## 7. Bustadsosiale utfordringar og behov

- 7.1 Bustadsosiale utfordringar
- 7.2. Bustadsosiale behov
- 7.3. Kostnader

**9**

## 8. Bustadsosiale verkemiddel

- 8.1 Tilskots- og støtteordningar
- 8.2 Auka sirkulasjon i dei kommunale utleigebustadene
- 8.3 Tilskot og støtteordningar til kommunen og andre aktørar
- 8.4 God samhandling med ulike aktørar
- 8.5 Førebyggjande tiltak og evne til å bu

**11**

## 9. Organisering av bustadsosialt arbeid

- 9.1 Organisering og tildeling
- 9.2 Etablering av eit bustadkontor/bustadteneste
- 9.3 Forholdet mellom Fjell kommune og Fjell bustadstifting (FBS)

**13**

## 10. Anskaffing av kommunale bustader

- 10.1 Anskaffing av kommunale utleigebustader
- 10.2 Anskaffing av omsorgsbustader
- 10.3 Vegen vidare

**18**

## Tiltaksplan

## Definisjonar

## Litteraturliste

**22**

23

24

24

25

**26**

27

27

29

**31**

32

33

34

34

35

**36**

37

38

39

**40**

40

40

41

**43**

**52**

**53**

## Vedlegg, sjå

<https://www.fjell.kommune.no/bustadutvikling>

- Innbygger- og flyttemotivsundersøkelsen i Fjell (Respons Analyse 2011)
- Bygder i Fjell - Rapport UKS/Eldrerådet
- Boligsosialt arbeid i Fjell kommune – En evaluering (NIBR 2012)
- Helse- og omsorgstenester i framtida. Sjef i eige liv (Fjell kommune 2012)
- Informasjon om bruk av investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken (KS-advokatene)
- PS 58/2012 Organisering av bustadsosialt arbeid (Fjell kommune 2012)
- Årsrapport og årsmelding Fjell bustadstifting (2012)

# Samandrag

*Kommunedelplan for Bustadutvikling 2013-2020* erstattar *Bustadmeldinga 2001-2007* og *Bustadsosialt handlingsprogram 2008-2011/16* (del av gjeldande Helse-, sosial- og omsorgsplan). Ved å slå saman desse planane ønskjer ein å få ei meir heilsakeleg og tverretatleg drøfting av nasjonale mål og visjonar for bustadpolitikken, og lokale behov og utfordringar. Planen har status som tematisk kommunedelplan etter Plan- og bygningslova (pbl), og er eit strategisk dokument for kommunen sitt bustadrelaterte arbeid. I tillegg til å gjera greia for bustadpolitiske tiltak kommunen skal setja i gang, gir planen ei god oversikt over bakgrunnen for dei vegvala det vert lagt opp til i kommunen sin bustadpolitikk.

Fjell kommune har omlag 23.000 innbyggjarar og er ein av dei raskast veksande kommunane i Noreg med omsyn til folketal og tal arbeidsplassar. Tendensane dei siste åra har vore høg innflytting, men òg høg utflytting. Den daglege arbeidspendinga inn og ut av kommunen skaper trafikale utfordringar. Framskrivninga av folkesetnaden viser at det vil vera om lag 38 800 innbyggjarar i Fjell i 2040. Det er mellom anna venta at talet på åleinebuarar vil auke. Ulike scenario for framtidig bustadsamansettning og bustadbehov viser eit behov for mellom 6147 og 8347 nye bustader. Det vert viktig med ein bustadpolitikk som fremjar gode bustadtilhøve, trivsel og tilhørsle for eit mangfald menneske, også dei med ulike utfordringar på dagens bustadmarknad.

Planen har to hovudtema: 1) Fjell som attraktiv bustadkommune og 2) Bustadsosiale utfordringar og behov. Ein samla tiltaksplan skisserer hovudmål, strategiar og tiltak for planperioden.

## Tema 1: Fjell som attraktiv bustadkommune

Dominansen av einebustader (nærare 80 % av bustadmassen) i Fjell kommune har lenge vore ei kjent problemstilling, og er omtala i tidlegare planverk. Både demografiske tal og flyttemotivsundersøkinga gir klare indikasjonar på at det er trond for ein auka variasjon i bustadsamansettninga,

slik at ulike typar hushald kan finna ein passande bustad i kommunen. Mangelen på mindre bustader og ein avgrensa utleigemarknad gjer det utfordrande for grupper som er økonomisk vanskelegstilte å skaffa seg eigen bustad. Det er difor eit mål for kommunen å leggja til rette for variert og formålstenleg bustadsamansettning i heile kommunen.

Både i flyttemotivsundersøkinga og i innspel frå grendelag og velforeiningar er kvalitetar og funksjonar som teknisk og sosial infrastruktur, sosiale møteplassar og eit godt kollektivtilbod etterspurd. Erfaring frå utbygging i kommunen har vist at det er dyrt og utfordrande å skapa gode løysingar og kvalitetar i bustadområde dersom utbygginga skjer svært spreidd. For å etablera eit berekraftig utbyggingsmønster i eit livskraftig omland må det stillast strenge krav til lokalisering av nye bustadprosjekt og kva funksjonar og kvalitetar som bør vera tilgjengeleg for innbyggjarane. Det blir òg viktig å utvikla fortetta utbyggingsmønster nær ofte nytta kvalitetar og funksjonar, for på den måten å redusera transport med bil og betra marknaden for private og offentlege tenester. Å bu tettare gjer det også enklare å etablera sosiale møteplassar.

Det er eit mål for kommunen å leggja til rette for gode bustadmiljø som fremjar trivsel og integrering. Planen løfter fram eit knippe kvalitetar som er sentrale med omsyn til å skapa gode bustadmiljø, og desse skal fremjast mellom anna ved å setja krav til fysisk tilrettelegging i bustadutbygging. Vidare vert det fokusert på utviklinga av trivsel og tilhørsle gjennom eit variert aktivitetstilbod og sosiale møteplassar i lokalmiljøa. Med den høge veksten i folkesetnaden som er venta er det viktig at kommunen legg til rette for god sosial integrering av eksisterande og nye innbyggjarar. Engasjerte nærmiljø med frivillige lag og organisasjonar har ein avgjerande rolle i dette arbeidet, og kommunen må først og fremst støtte opp om dette frivillige engasjementet.



## Tema 2: Bustadsosiale utfordringar og behov

Ei evaluering av det bustadsosiale arbeidet i Fjell (NIBR 2012), viser at kommunen har relativt få kommunale bustader. Dei eksisterande bustadene har lang butid og lite sirkulasjon. Kommunen kan også bruke dei økonomiske verkemidla frå Husbanken på ein meir heilskapeleg måte for å hjelpe vanskelegstilte til å halda på eller skaffa seg eigen bustad. Dette kan vera med på å auka sirkulasjonen i dei kommunale bustadene.

Mangelen på eigna bustader er ei stor utfordring og situasjonen er kritisk for dei om lag 30 bustadlause i kommunen. Fleire av desse slit med utfordringar knytt til både rusmiddel og psykiatri. I tillegg er det fleire andre grupper som har trond for bustad. Det framtidige bustadbehovet for vanskelegstilte på bustadmarknaden vil auke i takt med folkesetnaden, og ikkje minst med auka i talet eldre som er venta om nokre år. Kommunen må liggja i forkant av denne utviklinga, samstundes som ein må ha fokus på førebyggjande tiltak for å redusera behovet for kommunale bustader. Her løfter planen fram gode oppfølgingstenester, tilrettelegging for at folk kan bu heime så lenge som mogleg, samarbeid med pårørande/frivillige og bruk av velferds-teknologi, som viktige strategiar.

Utleigemarknaden er avgrensa, i hovudsak privat og knytt til sokkelleilegheiter i underetasjen på einebustader. Leigtakaren kjem slik tett innpå utleigar. Dette gir utfordringar for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Kommunen må arbeida målretta for å auka tilgangen til kommunale bustader. Samarbeid med private aktørar som til dømes bustadbyggjelag er ei sentral løysing. I tillegg må kommunen vurdera omdisponering av kommunale tomter til bustadsosiale formål.

Evalueringa av det bustadsosiale arbeidet i kommunen viser at det er fragmentert organisert, noko som gjer det utfordrande å gje brukarane så heilskapleg oppfølging som ønskja. Endringar i lover og reglar kring anskaffing av

kommunale bustader gjer det også vanskeleg å vidareføra den rollefordelinga som har vore mellom Fjell kommune og Fjell bustadstifting (FBS). For å møta desse organisatoriske utfordringa fremjar planen forslag om etablering av eit bustadkontor/bustadteneste som skal stå for mellom anna anskaffing og tildeling av bustader, i tillegg til forvalting av økonomiske verkemiddel.

Deltaking i Husbanken sitt bustadsosiale velferdsprogram vil vera eit sentralt verktøy i utviklinga av kommunen sitt bustadsosiale arbeid. Programmet går over 3-5 år og tilfører kommunen ressursar både i form av kompetanse og økonomiske tilskot.

### Boligsosialt velferdsprogram

"Det boligsosiale velferdsprogrammet kan defineres som en systematisk måte å planlegge og gjennomføre langsiktige og komplekse satsinger med mange aktører, delprogrammer, prosjekter, delprosjekter, der deltakerne har felles utfordringer".



Alle skal bo godt og trygt

Brosyre frå Husbanken: Bustadsosialt velferdsprogram

# 1. Innleiing

Visjonen for den nasjonale bustadpolitikken i Noreg er at alle skal bu trygt og godt. Eigen bustad vert rekna som ein av grunnpiralarne i den norske velferdspolitikken, og er grunnlaget for eit anstendig tilvære. Bustadpolitikk omfattar både arealpolitiske og bustadsosiale tiltak, og kan definerast som all offentleg aktivitet som har til formål å sørgra for at alle innbyggjarar har eigen eigd eller leigd bustad.

Det er Fjell kommune sin visjon at innbyggjarane i kommunen får høve til å bu i eigen bustad, eigd eller leigd, i eit bustadmiljø som er eigna for deira livssituasjon.

## 1.1 Oppbygging av planen

I utarbeidingsa av lokal bustadpolitikk er det fleire sentrale føringar kommunen må ta omsyn til. I kapittel 2 vert det gjort greie for desse nasjonale, regionale og lokale premissane for planarbeidet.

Dei demografiske utviklingstrekka i kommunen representerer utfordringar som kommunen må planleggja for. I Fjell er det mellom anna venta ei auke på over 15 000 personar fram mot 2040, noko som vil ha stor innverknad på bustadutviklinga i kommunen. Vidare ventast det at prosentdelen eldre i Fjell vil firedobla seg over dei neste 30 åra. Slike endringar i alderssamsettinga gir utslag i auka behov både for ressursar og eigna bustader. Den venta demografiske utviklinga og status i dag vert framstilt i kapittel 3.

Fjell ønskjer å vera ein attraktiv bustadkommune for eit mangfold av folk med ulike bustadpreferansar. Kommunen er prega av høg mobilitet både når det gjeld inn- og utflytting, og inn og utpendling. Næringslivet er ein viktig drivar for veksten i arbeidsplassar i kommunen. Den høge inn- og utpendlinga skaper store trafikale utfordringar i rushtida til og frå Bergen, noko som påverkar bustadattraktiviteten i Fjell. Det komande Sotrasambandet<sup>1</sup> vert difor avgjerande for kor attraktivt det vil vera å bu i Fjell i framtida.

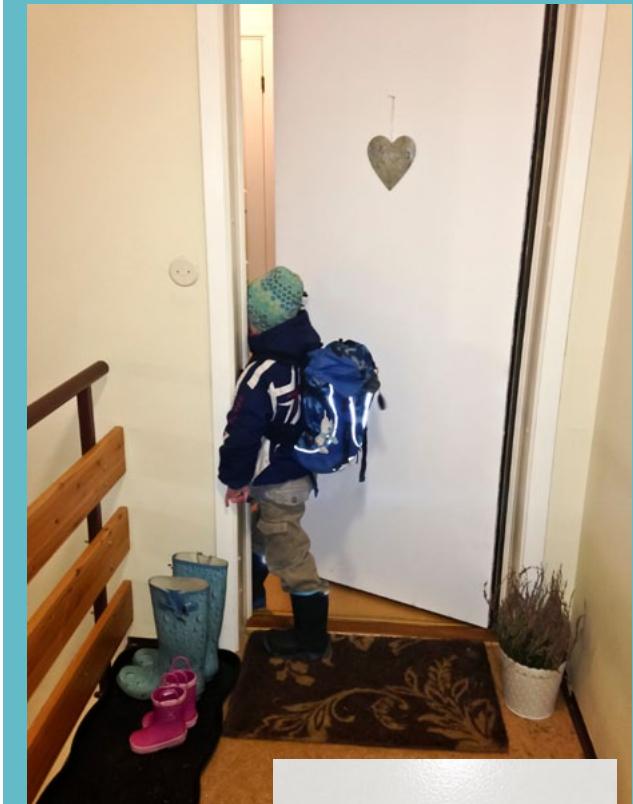
<sup>1</sup> Kommunedelplan for Sotrasambandet har som mål at mest mogleg av framtidig transportbehov skal kunna løysast ved hjelp av kollektivtransport og gang-/og sykkeltransport gjennom nytt riksvegsamband mellom Storavatnet i Bergen og Kolltveit i Fjell..

Andre faktorar som påverkar bustadattraktiviteten er dominansen av einebustader i kommunen. Dette har vert ei kjend problemstilling i kommunen i fleire tiår. Samtidig som det må leggjast til rette for ulike typar husvære i heile kommunen, er det eit lokalpolitisk ønskje om å utvikla livskraftige lokalsamfunn. I kapittel 4, 5 og 6 vert det gjort greie for korleis kommunen kan sikra eit berekraftig utbyggingsmønster og variasjon i bustadsamsettinga, og utvikla gode og trygge bustadmiljø der innbyggjarane trivst og ønskjer å bli buande.

Bustadmarknaden i Fjell i dag skaper også problem for personar som er vanskelegstilte på bustadmarknaden. Kapittel 7 presenterer Fjell kommune sine bustadsosiale utfordringar og udekte behov. Kommunen har i dag mellom anna 30 bustadlause, og ei venteliste på 130 søkjrar på kommunale utleigebustader. Med effektiv og målretta bruk av tilgjengelege verkemiddel, og god organisering av det bustadsosiale arbeidet, kan fleire av utfordringane langt på veg løysast, slik det vert skildra i kapittel 8 og 9. Det er likevel trond for fleire kommunale bustader, og kommunen står her overfor viktige vegval i form av ulike anskaffingsmodellar. Kapittel 10 ser nærmere på dette.

## 1.2 Planen som styringsverktøy

*Kommunedelplan (KDP) for bustadutvikling 2013-2020* er eit strategisk dokument for kommunen sitt bustadrelaterte arbeid. I tillegg til å gjere greie for kva bustadpolitiske tiltak kommunen skal setja i verk, skal planen gi ei god oversikt over bakgrunnen for dei vegvala det no vert lagt opp til i kommunen sin bustadpolitikk. Planen erstattar *Bustadmeldinga 2001-2007* og gjeldande bustadsosiale handlingsprogram som er ein del av *Helse, sosial og omsorgsplan med bustadsosialt handlingsprogram (HSO-plan) 2008-2011/16*. Ved å slå saman tidlegare planverk til ein felles tematisk kommunedelplan, ønskjer





kommunen å få ei meir heilskapleg og tverretatleg drøfting av behova knytt til kommunalt disponerte bustader, trygge og gode bustadtihøve, og trivsel og tilhørsle for alle.

Planen har status som tematisk kommunedelplan etter *Plan- og bygningslova* (pbl), og har ingen heimel til arealdisponeringar. Slike planar kan leggja fram tilrådingar til arealdisponeringar, men desse må innarbeidast i *Kommuneplanen sin arealdel* (KPA) for å vera juridisk bindande. Mål og strategiar i planen legg føringer for rulleringa av KPA (pågår). Fjell vart i 2013 tatt opp i Husbanken sitt bustadsosiale velferdsprogram<sup>2</sup>, som vil vera drivkrafta bak iverksettinga av dei bustadsosiale tiltaka i denne planen.

Planarbeidet har vore organisert med Formannskapet som politisk styringsgruppe, to administrative arbeidsgrupper, og Plan- og utbyggingssjefen som sekretariat. Ei stor og breitt samansett referansegruppe har vore invitert til to opne samarbeidsmøte, og eitt folkomøte i høyningsperioden. Delar av referansegruppa har òg vore aktive i utgreiinga av enkelte tema.

Eit kompetansetilskot frå Husbanken Region Vest har gjort det mogleg å utarbeida følgjande grunnlagsdokument:

- 1) Innbyggjar- og flyttemotivundersøking i Fjell (Norsk Respons 2011)
- 2) Evaluering av det bustadsosiale arbeidet i Fjell (NIBR 2012)
- 3) PS 58/2012 Organisering av bustadsosialt arbeid (Fjell kommune/Deloitte).

### 1.3 Avgrensing av planen

Planen vil gi føringer for korleis utbyggingsmønsteret bør vera i kommunen. Framtidig bustadutvikling på Straume, Bildøy og Ågotnes vert omtala i svært avgrensa grad, då det ligg føre vedtekne kommuneplanar for desse områda.

Begge planane legg opp til utvikling av fleirfunksjonelle sentrumsområde, og legg føringer for framtidig utvikling og lokalisering av til dømes bustader, service og næringsverksemd.

Planen nyttar omgrepene omland for heile kommunen sitt areal med unntak av sentrumsområda Straume og Ågotnes, og legg fram strategiar for vidare utvikling av eit livskraftig omland. Planen tek ikkje estetiske omsyn og bustadpolitiske verkemiddel opp til drøfting. Dette vil bli gjort i rulleringa av Kommuneplanen sin arealdel.

Samla plan for mellom anna anskaffing, buoppfølging og ombygging er nært knytt til utfordringane kring anskaffing av kommunale bustader, og vil bli løyst i bustadsosialt velferdsprogram.



Respons Analyse AS | Bredalsmarken 15, 5006 Bergen  
www.responsanalyse.no

Innbygger- og  
flyttemotivundersøkelse i Fjell

Undersøkelse blant innbyggere  
og utflyttere

13. mai - 20. august 2011

Oppdragsgiver: Fjell Kommune



NIBR rapport 2012

Aina Høim  
Hilde Maria Rønstad

Boligsosialt arbeid i Fjell  
kommune

En evaluering

NIBR  
Norsk Institutt for by- og regionutvikling

2 Husbanken sitt utviklingsprogram for strategisk utvikling av bustadsosialt arbeid.

## 2. Overordna rammer for planfeltet

### 2.1 Nasjonale føringer for bustadutviklinga

Regjeringa sin visjon for bustadpolitikken er at alle skal bu trygt og godt. St. meld. nr. 17 (2012-2013) *Byggje – bu – leve*, slår fast at bustadpolitikken er ein integrert del av regjeringa sin velferdspolitikk, og legg mål for bustadpolitikken:

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

Gode bustader er grunnlaget for eit anstendig tilvære og god folkehelse, og vil ofte vera avgjerande for innbyggjarane si helse, og for deltaking i arbeidslivet<sup>3</sup>. Byggjeprosessen skal vera brukarvennleg og effektiv, medan bustader og bygg skal vera sikre og stetta omsynet til universell utforming<sup>4</sup>. Bustadmiljøet skal utformast med omsyn til berekraftig utvikling. I tillegg ønskjer regjeringa at alle skal ha reell fridom til å busetja seg der dei vil, og det skal vera ei balansert utvikling mellom by og land.

Husbanken er staten sitt sentrale organ i gjennomføringa av nasjonale bustadpolitiske mål. Deira viktigaste oppgåver er å bidra til ein velfungerande bustadmarknad, og førebygging av bustadløyse. Kommunane har hovudansvaret for å skaffa bustader til vanskelegstilte på bustadmarknaden, gjennom sitt bustadsosiale arbeid<sup>5</sup>. Husbanken stiller fleire verke-middel til disposisjon, slik at kommunane skal kunne ta i vare sitt bustadsosiale ansvar.

*Lov om kommunale helse- og omsorgstenester* gir overordna føringer for kva rolle kommunen skal ha i høve til bustadmarknaden. Lova sitt formål, jf. § 1-1, er mellom anna å:

"[...] fremme sosial trygghet, bedre levevilkårene for vanskelig-stilte, bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer, [og] sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre".

Lova forpliktar kommunen til å syta for sjukeheim eller anna bustadform med heildøgns omsorg og pleie.

*Lov om sosiale tenester i NAV* gir kommunen påbod om å medverka til å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden (§15), og forpliktar kommunen til å finna førebels butilbod for dei som ikkje klarar det sjølv (§27).

*St. Meld. nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*, oppmodar alle kommunar til å utarbeida lokale handlingsplanar for bustadetablering. Betydinga av god og heilskapleg planlegging vert framheva i *St. Meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken*.

Pbl med forskrifter legg rammene for korleis kommunen skal løysa sine oppgåver i høve utvikling og forvaltning av areala og ressursane i kommunen, og sikra god handsaming og medverknad i plan- og byggjesaker. Lova har fått større rekkevidde i tråd med samfunnsutviklinga, og er eit viktig verkemiddel for styresmaktene til å påverka bustadpolitikken og bustadmarknaden på mange felt.

### 2.2 Regionale føringer for bustadutviklinga

Fylkeskommunen har ikkje direkte oppgåver knytt til bustadpolitikk, men gir likevel råd og føringer for mellom anna arealdisponering i sitt planverk. Dette har innverknad på bustadutviklinga i kommunane.

Hordaland fylkeskommune legg stor vekt på at kommunane skal ta omsyn til transportbehov og eksisterande kapasitet

3 St.meld. nr 20 (2006-2007) Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller og Folkehelselova.

4 Prinsippet om universell utforming utgjer eit særskild krav i pbl, og handlar om å syta for at hovudløysinga i byggverk og opparbeidde uteområde skal vera utforma slik at det kan nyttast av flest mogleg utan særlege tiltak.

5 St.meld.nr 17 (2012-2013) *Byggje – bu – leve* definerer bustadsosialt arbeid som alt frå å skaffa bustader til vanskelegstilte på bustadmarknaden, til å auka føresetnaden den einskilde har for å meistra buforholdet og kvardagen.

### Relevant lovverk for planfeltet:

- Plan- og bygningslova (pbL)
- Helse- og omsorgstenestelova
- Lov om sosiale tenester i NAV
- Lov om folkehelsearbeid

### Sentrale nasjonale bustadpolitiske dokument

- NOU 2011:15 Rom for alle
- NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg
- St.meld. nr. 17 (2012-2013) *Byggje – bu – leve*
- St.meld. nr 25 (2008-2009) Lokal vekstkraft og framtidstru
- Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2011
- Den europeiske landskapskonvensjonen

### NOU: 2011:15 Rom for alle

viser til fem suksessfaktorar som skal bidra til eit betre bustadsosialt arbeid i kommunane, og til at fleire får moglegheit til å skaffa seg og oppretthalda ein tilfredsstillande bustadsituasjon:

- Samordning
- Forankring og eigarskap
- Overordna strategi for det bustadsosiale arbeidet
- Bustadsosial kompetanse
- Økonomiske ressursar



på vegngett ved etablering av nye bustadområde<sup>6</sup>. Ved lokalisering av bustadbygging og næringsområde bør nærliek til kollektivaksar vektleggast. Dette heng tett saman med klimamålet om at utslepp frå vegtrafikk i Hordaland skal reduserast med 30 prosent innan 2030 i høve til utsleppsnivå i 1990<sup>7</sup>. Meir effektiv arealbruk er ein sentral strategi for å nå klimamålet.

Fylkesmannen skal retta særleg merksemd mot bustadutbygging i sin medverknad til kommunane si planlegging. Om naudsynt skal fylkesmannen fremja motsegn til kommunale planar der lav arealutnytting inneber for få bustader, eller der utbyggingsmønsteret ikkje er i tråd med nasjonale retningslinjer.

### 2.3. Lokale føringer og verkemiddel

Den kommunale bustadpolitikken i Fjell kjem mellom anna til uttrykk gjennom KPA. Gjeldande KPA for 2011-2022 held fast ved målet om at bustadbygginga skal skje i, eller i nærlieken av eksisterande bustadområde. Det vert teke til orde for at fortetting og etablering av nye bustadområde bør bidra til eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune, og at alle bustadområde bør ha tilgang på ein allmenn møteplass. Gjeldande KPA er under rullering, og slutthandsaminga er planlagt hausten 2014. I tillegg til KPA gir pbl kommunane fleire verktøy for å fremja ønskja bustadutvikling og utforming av bustadmiljø, til dømes reguleringsplanar, rekkjefølgjekrav og utbyggingsavtalar, samt urbant jordskifte<sup>8</sup>. Kommunane kan mellom anna:

- Bruka områderegulering til å sikra større, heilskaplege og betre lokaliserte bustadområde
- Krevja felles reguleringsplanlegging for fleire eigedomar innanfor eit område
- Stilla særlege krav om omforming og fornying av

- eksisterande areal og bygningar i planen
- Kjøpa tomter for å påverka utviklinga av byggjeprosjekta
  - Leggja til rette for kommunikasjon og koordinering mellom grunneigarane, utbyggjarane og andre interesserantar
  - Nyttja utbyggingsavtalar som verkemiddel for å klargjera finansiering og framdrift i byggjeprosjekta
  - Frita eit område for eigedomsskatt for ein periode etter bustadbygging, for å stimulera til utbygging av området

HSO-plan 2008-2011/16 er gjeldande planverk for bustadsosialt arbeid i Fjell. Sentrale strategiar i planen er å nyttja FBS som kommunen sin fremste utbyggjar, å nyttja føringer og retningslinjer i KPA for ei sterkare bustadsosial utvikling av bustadfelt, og å stimulera til bygging av fleire burettslag og utvikla samarbeidet med private utbyggjarar.

Prosjektrapporten *Sjef i eige liv* (2012), er skriven av kommunen med støtte frå Husbanken, og gir retning for den framtidige eldreomsorga i kommunen. Målet er at flest mogleg skal få bu heime så lenge som mogleg ved å ta i bruk ny velferdsteknologi, utvikla samspelet med familie og frivillige, og lokalisera omsorgs- og seniorbustader nær eksisterande helse- og omsorgstenester. Rapporten har fokus på eldre, men strategiane har stor overføringsverdi for fleire grupper vanskelegstilte på bustadmarknaden.

### Relevant kommunalt planverk

- Bustadmelding 1997-2000 og Bustadmelding 2001-2004 (rulling)
- Kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2020
- Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018
- Kommunedelplan for Ågotnes 2012-2023
- Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra Kystby 2013-2024
- Kommunedelplan for fastlandssambandet Sotra – Bergen, parsell Koltveit-Storavatnet
- Helse-, sosial- og omsorgsplan m/ bustadsosialt handlingsprogram (HSO-plan) 2008-2011/2016
- Kommunal planstrategi 2013-2015

### Tilgrensande tematiske planar

- Kommunedelplan for energi, miljø og klima 2009-2012
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018
- Kommunedelplan for kultur 2007-2010
- Kommunedelplan for trafikksikring 2013-2016/2020
- Skulestruktur for Fjell kommune 2013-2030
- Tiltaksplan mot rus 2002-2005
- Plan for psykiatrisk helse 2006-2009
- Prosjektrapport Sjef i eige liv (Helse- og omsorgstenester for framtida)

<sup>6</sup> Fylkesplan for Hordaland (2005-2008).

<sup>7</sup> Klimaplan for Hordaland (2010-2020)

<sup>8</sup> Endring av eigar- og/eller brukstilhøve for å skape ei meir tenleg og effektiv utnytting av faste eigedomar, gjort av jordskifteretten.

### 3. Demografisk utvikling i Fjell kommune

Fjell kommune har vore ein vekstcommune sidan Sotrabrua opna i 1971. Folketalet har auka med over 240% i tidsrommet frå 1970 til 2013. Til samanlikning auka folketalet i heile landet med rundt 30% i same periode.

#### 3.1 Utvikling i folkesetnaden

Folkesetnaden i Fjell 1. januar 2013 var på 23 277 innbyggjarar. SSB sine framskrivingar<sup>9</sup> viser at folketalet vil veksa til 38 801 i 2040 (sjå tabell 1). Dette er ein auke på 15 524 personar, tilsvarande ein årleg vekst på om lag 2,45 %.

Den venta auken i folkesetnaden vil skapa ei utfordring med omsyn til å dekkja det framtidige bustadbehovet. Endringa i samansettinga av folkesetnaden gir ei vel så stor utfordring. Tal på barn og unge (0-19 år) aukar, men vil utgjera omtrent same prosentdel av folkesetnaden i 2040 som i dag.

Pensionistane (personar over 67 år), vert fleire både i tal på personar og som prosentdel av folkesetnaden. Dei siste tiåra har det vore ein tendens til at pensionistane heldt seg friske og aktive lengre. Difor er det særleg auken i gruppa 80 år og oppover kommunen bør vera førebudd på, og det er i denne aldersgruppa behovet for tilpassa bustad og pleie er venta å vera størst.

Framskrivinga viser ein auke i tal på personar i yrkesaktiv alder (20-67 år). Gruppa vil utgjera ein noko lågare prosentdel av folkesetnaden i 2040 enn i dag. Dette er den delen av folkesetnaden som skal bera forsørgjarbyrda<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Alternativ HHMH (Høgvekstalternativ): Høg fruktbarheit, høg levealder, medium innanlandsk flytting, høg innvandring. Folkeveksten i Fjell kommune har vore svært høg heilt sidan Sotrabrua opna i 1971, og erfaring viser at det er SSB sitt høgvekstalternativ som treff best.

<sup>10</sup> I Noreg er pensjonssystemet eit såkalla PAYGO-system (Pay As You GO). Det vil seie at utbetalingane (pension) kvart år vert finansiert av innbetalingane (pensjonspremien) det same året. I praksis er det dei som er i arbeid som dels finansierer pensjonsutbetalingane, og som dermed ber forsørgjarbyrda (Kjelde: SSB).

<sup>11</sup> SSB deler kommunen inn i 36 grunnkrinsar som her vert fordelt på fire delområde.

#### 3.2 Geografisk fordeling av folkesetnaden

I plansamanheng vert Fjell kommune ofte delt i fire delområde<sup>11</sup>: 1) Nordre Fjell, 2) Indre Fjell, 3) Søre og ytre Fjell og 4) Litesotra og Bjarøy. Det har vore vekst i tal på personar i alle delområda frå 1990 fram til 2013, men den prosentvisje fordelinga av folkesetnaden i delområda har blitt noko endra over tid. (sjå tabell 2, s. 12)

Sentrumsutviklinga og fortettinga kring både Straume (Litesotra) og Ågotnes (Nordre Fjell), kan forklara at ein større del av folkesetnaden har busett seg i desse delområda etter 1990. Planlagt utbygging på Straume, Bildøy og Ågotnes gjer det også sannsynleg at denne trenden vil halda fram mot 2040.

#### 3.3 Folketilvekst og inn- og utflytting

Flytting både til og frå kommunen (inkludert inn- og utvandring) har auka dei siste 20 åra. Folkeauken frå 1990 til 2012 (22 år) var på 54,2%, tilsvarande ein årleg vekst på 2,46% i perioden. Fødselsoverskot har i ein periode vore det viktigaste bidraget til folketilveksten (ca. 200 personar per år), men nettoinnflyttinga har gått forbi dei siste to åra. (Sjå figur 1, s. 12)

*Flyttemotivundersøkinga* (2011), viser at heile 60% av innbyggjarane i Fjell er innflytтарar som er fødd i andre kommunar. Gode oppvekstvilkår for barn og unge, og høve til å kjøpa bustad/ bustadtomt er dei viktigaste årsakene til at folk vel å flytta til kommunen. Den typiske innflytturen er i ein etableringsfase, har gjerne barn, og er ferdig med

Tabell 1: Historisk og framskriven alderssamsetting i Fjell kommune

Folkesetnad 1. januar

	1990		2013		2030		2040	
0-5 år	1464	9,9 %	2018	8,7 %	3043	9,2 %	3257	8,4 %
6-12 år	1852	12,6 %	2452	10,5 %	3556	10,8 %	4053	10,4 %
13-15 år	831	5,6 %	1090	4,7 %	1346	4,1 %	1732	4,5 %
16-19 år	1118	7,6 %	1590	6,8 %	1634	5,0 %	2183	5,6 %
20-44 år	5987	40,6 %	7987	34,3 %	10374	31,5 %	11587	29,9 %
45-66 år	2414	16,4 %	6079	26,1 %	8433	25,6 %	9338	24,1 %
67-79 år	833	5,7 %	1515	6,5 %	3110	9,4 %	4404	11,4 %
80 år +	236	1,6 %	546	2,3 %	1462	4,4 %	2247	5,8 %
Totalt	14735	100 %	23277	99,9 %	32958	100,0 %	38801	100,0 %

Kjelde: SSB statistikkbanken tabell 07459 (Folkmengde etter alder) og tabell 09482 Framskrivning av folkmengde, (publisert juni 2013)

Forklaring: Alderssamsetting i tal personar og prosentdel av folkesetnaden

utdanninga. Flyttestraumen inn og ut av kommunen går i hovudsak til og fra Bergen (Respons Analyse 2011).

Etter fleire tiår med høg nettoinnflytting, har utflyttinga auka dei siste 15 åra. Ønskje om å bu meir sentralt/urbant, samlivsbrot, eller betre arbeids- og utdanningsmoglegheiter, er hovudårsakene til at folk vel å flytta frå Fjell. Over halvparten av utflyttarane dei siste tre åra er under 30 år. For denne aldersgruppa er tilbakeflyttarpotensialet størst (46 %), og moglegheita for bustad og tomt vil vera avgjerande for om dei vel å flytta tilbake til kommunen (Respons Analyse 2011).

Nesten halvparten av dei som ønskjer å flytta internt i kommunen vil flytta til einebustad, medan rundt 40% ønskjer å flytta i leilegheit. Det er særleg unge under 30 år og vaksne over 45 år som vil flytta i leilegheit (Respons Analyse 2011) .

### 3.4 Hushalda i kommunen

Dei fleste hushalda i kommunen (74 %) består av to personar eller fleire. Hushald med berre éin person utgjer 26% av alle hushalda. Dette talet er godt under snittet for heile landet, der om lag 40% av hushalda består av personar som bur åleine. Men talet på åleinebuarar stig også i Fjell. Medan talet på hushald i kommunen auka med 16,2% mellom 2005 og 2011, auka talet på hushald som består av éin person med heile 26,8% på same tid (SSB, Folke- og boligtellingen 2011). Det kan vera fleire årsaker til denne utviklinga, men moglege forklaringar kan til dømes vera at det har vore ei auke i talet på skilsisser, eller at ein bur lenger åleine før ein flytta saman med ein partnar.

### 3.5 Arbeid og utdanning

Sidan år 2000 har talet på arbeidsplassar i kommunen auka kraftig, og passerte 10 000 i 2011. Sysselsettingsgraden<sup>12</sup> er høg (71,1 % i 2011) og arbeidsløysa låg (2,3 % i 2011).

Fjell sin arbeidsmarknadsintegrasjon<sup>13</sup> med Bergen og omlandskommunane er tett. Frå 2000 til 2010 har pendlinga inn til Fjell kommune nesten dobla seg, frå 2 640 til 4 980 personar. På same tid har pendling ut frå kommunen auka frå 5 240 til 5 465 personar (SSB, statistikkbanken, 2011).

Dei siste 20 åra har utdanningsnivået til innbyggjarane i Fjell kommune auka, både for kvinner og menn. Til saman har 21% av innbyggjarane over 16 år høgare utdanning. Det er om lag det same som Askøy, noko høgare enn Sund og Øygarden, og litt lågare enn Bergen (SSB, statistikkbanken, 2010).

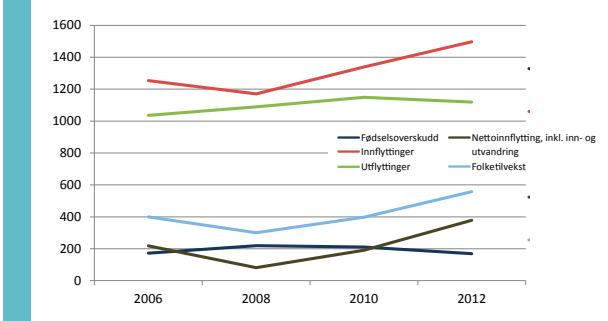
Næringslivet i Fjell har ein høg prosentdel tilsette med høgare utdanning (17%). Dette er fjerde høgast i Hordaland og tilsvarer 73. plass blant kommunane i landet (Tømmerforskning, 2011). Det er særleg vekst i næringane knytt til produksjonen av teknologiske tenester. I ei undersøking blant verksemder i Fjell, Sund og Øygarden svarer 85% av dei spurde at dei treng fleire arbeidstakrar med høgare utdanning. Næringslivet gir òg uttrykk for at det er utfordrande å rekruttera nok arbeidstakrar (VNR/Gode sirklar/Max Resultat 2012).

**Tabell 2: Geografisk fordeling av folkesetnaden i tal på personar og prosentdel**

	1990	2013	
<b>Nordre Fjell</b>	<b>2460</b>	16,8 %	<b>4403</b> 19,0 %
<b>Indre Fjell</b>	<b>2895</b>	19,8 %	<b>4488</b> 19,3 %
<b>Søre/ytre Fjell</b>	<b>3220</b>	22,0 %	<b>4290</b> 18,5 %
<b>Lillesotra /Bjørøy</b>	<b>6063</b>	41,4 %	<b>10046</b> 43,3 %

Kjelde: SSB (kjøpt datasett 2011), SSB statistikkbanken tabell 04317 (Folkemengde etter grunnkrins)

**Figur 1: Folketilvekst i Fjell kommune 2006-2012**



Kjelde: SSB statistikkbanken tabell 06913 (Folkemengde 1. januar og endring i kalenderåret).

Forklaring: Endring i folketilvekst i kalenderåra 2006, 2008, 2010 og 2012.

12 Sysselsettingsgraden fortel kor stor prosentdel av innbyggjarane i arbeidsfør alder (15-74 år) som er i arbeid.

13 Arbeidsreiser mellom kommunar

## 4. Variert bustadsamansetting

**Mål 1: Fjell kommune skal leggja til rette for variert og formålstenleg bustadsamansetting i heile kommunen**

STRATEGI	TILTAK
Styrkja satsinga på bygging av mindre bustadeiningar	Utarbeida retningsliner for bruk av arealpolitiske verkemiddel
Leggja til rette for bustadsosiale formål i tilknyting til eksisterande tenester	Vurdera omregulering av kommunale tomter til bustadbygging i tilknyting til Straume og Ågotnes Utvikla informasjonsmateriell til private utbyggjarar om bustadsosiale behov og verkemiddel for formidling tidleg i utarbeiding av utbyggingsprosjekt





Dagens einsidige bustadsamansetting påverkar bustadattraktiviteten i kommunen. Mangelen på mindre bustader kan vera ei utfordring for dei som ikkje ønskjer eller har råd til å kjøpa einebustad. Leigemarknaden er avgrensa, og til dels høge prisar gjer det vanskeleg for grupper som er økonomisk vanskelegstilt å leiga ein bustad. For å kunna auka bustadattraktiviteten har kommunen trong for ei variert bustadsamansetting med tanke på storleik, lokalisering, og høve til å eiga eller leiga.

## 4.1 Bustadtihøva i kommunen

Den totale bustadmassen i Fjell kommune består av 8 508 bustader.<sup>14</sup> Heile 78 % av desse er einebustader. Berre tre prosent er blokkleilegheiter (Sjå figur 3). Til samanlikning består 23% av bustadmassen i Noreg av blokkleilegheiter (SSB, 2011).

Det er bygd fleire leilegheiter i Fjell den siste tida, og talet på omsette bustader i perioden mars 2012 – mars 2013 viser at så mykje som 32% av dei omsette bustadene var leilegheiter (Eiendomsverdi A/S).

### 4.1.1 Bustadmarknaden

I følgje eigedomsmeklarar i regionen er det ein god bustadmarknad i kommunen når det gjeld bustader av nyare dato, og som ligg i sentrale område. Eldre bustader og oppussingsobjekt er derimot ikkje like attraktive i dag som for nokre år sidan. Eigdomsbransjen gir uttrykk for at mange bustadkjøparar har lokal tilknyting, medan færre bergensarar kjøper bustad i Fjell i dag enn for 2-3 år sidan. Dette kan koma av at kør til Bergen, mangelfullt tilpassa infrastruktur og utbygging av industri vert sett på som lite attraktivt for denne kjøpargruppa (Eiendomsmegler Vest og Privatmegleren 2012).

Fra 2002 til 2011 auka prisen per kvadratmeter på einebustader i Fjell kommune frå om lag 11 000 kroner til om lag 20 000 kroner, ei auke på 81%. Dette er noko mindre enn gjennomsnittleg auke i Hordaland (87%), men høgare enn snittauken i Noreg (69%) (NIBR 2012).

### 4.1.2 Framtidig bustadbehov

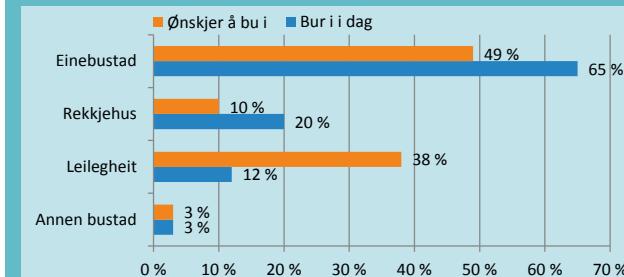
Tal fra Agenda Kaupang (2009) viser at i 1986 budde det i snitt 2,94 personar per bustadeining i Fjell kommune. I 2011 var dette talet redusert til 2,66 personar per bustadeining (SSB 2011). Med fleire aleinebuarar og fleire blokkleilegheiter, vil dette talet truleg verta enda lågare fram mot 2040. Tal fra SSB (2011) viser at det budde i snitt 1,85 personar per blokkleilegheit, og 2,68 personar per andre bustadtypar<sup>15</sup> i kommunen (Sjå tabell 3, s. 15).

Nasjonale trendar viser mellom anna at det vil bli ei auke i talet aleinebuarar, at hushalda generelt vert mindre og at det vil bu færre personar per bustadeining. Det er difor rimeleg å anta at etterspurnaden etter mindre husvære vil auke.

For å svara på endringar i bustadpreferansane er det formålstenleg å auka variasjonen i bustadsamansettinga. Dette vil påverka gjennomsnittleg tal på personar per bustadeining, og vidare forventa bustadbehov.

Vi ser av tabell 5 at jo færre personar som bur per bustadeining dess fleire bustader må byggjast for å dekkja det framtidig behovet. Behovet for nye bustader vil vera mellom 6 147 til 8 347 bustadeiningar, slik tabellen viser. Den totale

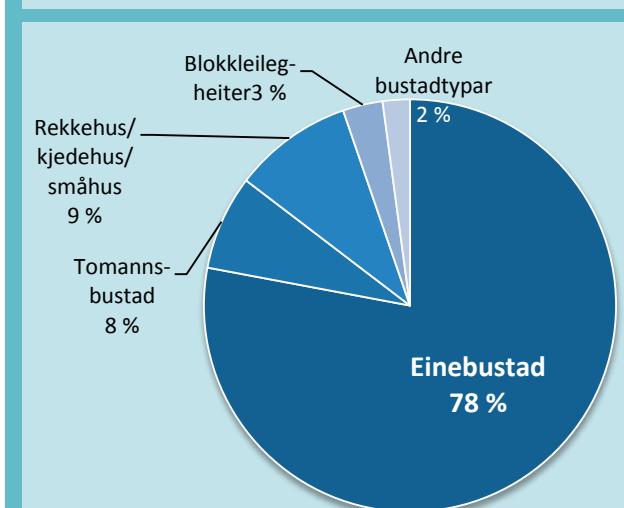
**Figur 2: Bustadpreferansar i Fjell kommune (n=150)**



Kjelde: Respons Analyse 2011

Forklaring: 150 respondentar i flyttmotivsundersøkinga ytra ønske om å skifte bustad. Figuren viser kva type bustad dei bur i i dag og kva type bustad dei ønskjer å bu i.

**Figur 3: Prosentvis fordeling av bustadtypar i Fjell kommune**



Kjelde: SSB, Folke- og boligtellingen 2011, tabell 09796 (Bustader i alt og beboede bustader).

<sup>14</sup> Det reelle talet på bustader kan vera høgare på grunn av etterslep i matrikkelen  
<sup>15</sup> Einbebstad, tomannsbustad, rekkjehus/kjedehus/småhus og anna.



bustadmassen (eksisterande og nye bustader) i Fjell vil dermed ligga mellom 14 655 og 16 855 bustadeiningar i 2040 i følgje våre framskrivingar. (Sjå tabell 5)

## 4.2 Auka variasjon i bustadsamansettinga

Dominansen av einebustader i Fjell kommune har vore ei kjent problemstilling i lang tid, og den er omtala i tidlegare planverk. Både demografiske tal og flyttemotivsundersøkinga, gir klare indikasjoner på at det er trøng for eit meir differensiert bustadtibod, slik at ulike typar hushald kan finna ein passande bustad i kommunen. Flyttemotivsundersøkinga viser mellom anna at eit meir variert bustadtibod er mellom dei einskilde tinga innbyggjarane etterspør mest, og er eit element som kan "demma opp" for utflytinga frå kommunen (Respons Analyse 2011). (Sjå figur 2)

Å auke variasjonen i bustadsamansettinga vil vera eit godt og naudsynt grep for at bustadmarknaden skal verta meir tilpassa dei ulike behova til innbyggjarane. Kommunen bør difor fortsetja å leggja til rette for utbygging av mindre bustadeiningar som leilegheiter, rekkjehus og småhus i heile kommunen.

### 4.2.1 Bustadsamansetting i sentrum

Kdp for Straume (vedteken 2006), Kdp for Bildøyna/Sotra kystby og Kdp for Ågotnes (begge vedtekne hausten 2013) tek omsyn til nasjonale og regionale mål om fortetting og sentrumsutvikling. Planane legg opp til fortetta utbygging av blokkleilegheiter og fleirmannsbustader, i tillegg til vidareutvikling av sentrumsfunksjonane. Til saman vert det opna for om lag 6000 nye bustader i desse områda.

For å unngå opphoping av einskildgrupper bør det vera rom for både små og store eininger i sentrumsområda. Det vil òg vera formålstenleg å ha bustader i ulike prisklassar, slik at personar med mindre kjøpekraft får høve til å busette seg i sentrum. I tillegg til variasjon i storleik og pris bør bustadene og uteområda verta tilrettelagta for ulike aldersgrupper og livsfasar, til dømes barnefamiliar.

### 4.2.2 Bustadsosiale formål i sentrumsområda

Fjell har stor trøng for kommunale bustader, og kommunen må sikra at det vert rom for bustader til ulike sosiale formål. Kdp for bustadutvikling sluttar seg til strategien i *Sjef i eige liv* om at omsorgsbustader skal lokaliserast i tilknyting til etablerte tenester.

Samstundes er det viktig at kommunen ikkje motverkar sitt eige mål om bustadvariasjon og mangfold i folkesetnaden ved å etablera reine omsorgsgettoar. Dei fleste som treng omsorgsbustad vil ha god nytte av å vera integrert i ordinære bustadområde. I samband med utbygginga av Straume, Bildøy og Ågotnes kan det vera gode høve for kommunen å leggja til rette for utleige- og omsorgsbustader gjennom utbyggingsavtalar med private aktørar.

### 4.2.3 Bustadsamansetting i resten av kommunen

Bustadsamansettinga i omlandet er dominert av einebustader og tomannsbustader, og er gjerne attraktiv for familiær i etableringsfasen. Men også mindre hushald bør ha moglegheiter til å bu utanfor sentrum. Nokon ønskjer å vera nær bestemte kvalitetar, til dømes naturen. Det kan òg vera eldre som ønskjer å bu i mindre bustadeiningar, men utan å måtte flytta frå nærmiljøet sitt, eller fråskilde som ønskjer å bu i skulekrinsen til barna. For desse vil det vera attraktivt å få høve til å kjøpe seg ein leilegheit i sitt noverande nærmiljø. Det kan dermed vera formålstenleg å leggja til rette for ei bustadutvikling som gir fleire bustadtypar og storleikar i heile kommunen.

Det betyr ikkje at det skal byggjast mange mindre eininger kor som helst i omlandet. Einebustader og tomannsbustader bør framleis dominera bustadstrukturen, og det må takast ekstra omsyn til lokalisering av mindre bustadeiningar for å sikra at utviklinga er sosialt, økonomisk og miljømessig berekraftig, jf. kapittel 5.

Tabell 3: Gjennomsnittleg tal på personar per bustadeining i Fjell i 2011

Bustadtype	Personar per bustad
Einebustad	2,74
Tomannsbustad	2,88
Rekkehus/kjedehus/småhus	2,25
Blokkleilegheiter	1,85
Andre bustadtypar	1,96
<b>Gjennomsnitt</b>	<b>2,66</b>

Kjelde: SSB, Folke- og boligtellingen 2011, tabell 09810 (Personer i privathusholdninger etter bygningstype)

Tabell 4: Ulike scenario for bustadsamansetting og bustadbehov<sup>a</sup>

	I dag	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Blokkleilegheiter i %	3%	15%	25%	35%
Alle andre bustadtypar i %	97%	85%	75%	65%
Gjennomsnittleg tal på personar per bustadeining <sup>b</sup>	2,66	2,56	2,47	2,39
Forventa behov for nye bustader i 2040	6079	6649	7201	7727

Kjelde: Eigne framskrivingar, Samfunnsplan 2013

a Med antaking om at gjennomsnittleg tal på personar i blokkleilegheiter er 1.85 per bustadeining, og gjennomsnittleg tal på personar i andre bustader vert 2.68 per bustadeining.

b Gjennomsnittleg tal på personar per bustadeining er rekna ut på bakgrunn av 1.85 x Blokkleilegheiter i % + 2.68 x Alle andre bustadtypar i %, avrunda til to desimalar.

## 4.3 Utleigemarknaden

Utleigemarknaden i kommunen er liten, og er prega av høge prisar. På grunn av dette vil ein som har vanskar med å koma seg inn på kjøpemarknaden òg kunne ha utfordringar på leigemarknaden. Utleigebustadene som er tilgjengelege på den private marknaden er i stor grad leilegheiter i tilknyting til husværa til utleigaren. *NOU (2011:15)*

*Rom for alle* løftar fram eit nasjonalt behov for ein meir profesjonell utleigemarknad og utleigeaktørar med sosial profil. Fjell Bustadstifting (FBS) har ei slik rolle gjennom utleige av sine 177 utleigebustader. Talet på søkjavar til desse bustadene er høgt, og auka frå om lag 90 i 2010 til 152 ved utgangen av 2012. Det har ikkje vore ein tilsvarande auke i talet på bustader (Fjell bustadstifting, 2012). I mai 2013 låg søkjartalet på rundt 130.

Bustadbyggjelag kan òg ta rolla som "utleigeaktør med sosial profil". I Fjell kommune har det vore få aktive bustadbyggjelag, men dette er i ferd med å endra seg. Både Stor-Bergen og OBOS<sup>16</sup> har i dag fleire bustadprosjekt i Fjell. Bustadbyggjelag er ein aktuell samarbeidspartnerar i høve anskaffing av bustader for ulike grupper vanskelegstilte på bustadmarknaden. Dei er òg ein sentral aktør ved utbygging og etablering av seniorbustader.

Eit større mangfold i utleigemarknaden vil vera formålsteng for grupper med låg eigenkapital, til dømes unge som skal etablera seg i eigen bustad. Det kan òg gjer det lettare for næringslivet å rekruttera nye arbeidstakrar om utleigemarknaden vert meir variert. Det kan opplevast som risikabelt for nytilsette å kjøpa seg ein bustad før dei veit om dei trivst i jobben og på den nye plassen.

Høgskulen i Bergen har lokalisert ei treårig bachelorutdanning i undervassteknologi (ingeniør) ved Straume næringspark, og behovet for studentbustader på Straume har i den samanheng vore løfta fram ved fleire høve. Det

er her verd å merka seg at reisetida frå Straume til Bergen sentrum ikkje er så mykje lengre enn frå både Nattland og Fantoft studentbyar. Statlege tilskot til studentbustader i Bergen vert i hovudsak gitt til Studentsamskipnaden i Bergen (SiB), slik at utbyggjarar må samarbeida med SiB dersom det er ønskjeleg å etablera slike bustader i Fjell.

## 4.4 Verktøy for å sikra variert bustadsamansetting

Pbl er kommunen sitt verktøy for å fremja ønskja bustadsamansetting i sentrum og omlandet. Lova opnar for å gi føresegner knytt til ulike bustadtypar i planverket (arealplan/reguleringsplan). Lova gir også kommunen høve til å gi føresegner om tal på bustader i eit område (utbyggingsvolum), største og minste bustadstorleik, samt nærlane krav om tilgjenge og utforming ved spesielle behov. Det kan vera formålstenleg for kommunen å utvikla retningsliner for ulik grad av arealutnytting i ulike område av kommunen. Slike retningsliner må eventuelt drøftast og utviklast i rulleringa av KPA.

Per i dag har kommunen få tilgjengelege verkemiddel for å sikra ein utleigemarknad tilpassa folk sine behov. Pbl kan ikkje regulera eigarforhold, drift eller verksemd. Etter lova er ikkje utleigebustader, studentbustader og liknande eigne arealformål. For å sikra tilstrekkeleg tilgang på utleigebustader gjorde det nasjonale bustadutvalet (NOU 2011:15) framlegg om å gjera ei juridisk vurdering av kva høve det er til å setja av eigedomar til utleige i reguleringsplanar. *St. meld. nr. 17 (2012-2013)* løftar fram Eid kommune som eit døme; kommunen vil selja tomter regulert for bustadformål til utbyggjarar, med avtale om at minimum seks bustadeiningar skal vera utleigebustader i minimum 10 år. Kommunen har i dette dømet inga tildelingsrett eller andre rettar i bustadmassen.

Utbyggingsavtalar er heimla i pbl, og er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av

## Utbyggingsmønster i sentrumsområda

Fjell har to kommunesenter. Straume er administrativt senter i kommunen og regionssenter for Region Vest. Ågotnes er lokalt sentrum for nordre Fjell og lokalitet for ei oljerelatert næringsklynge i Bergens-regionen. Utbyggingsmønsteret for dei to kommunenesentra er nedfelt i eigne kommunedelplanar.

*Kdp for Straume* opnar for utbygging av 2 400 nye bustader på Straume. Det ligg òg inne eit visst fortettingspotensiale i bustadområda rundt sentrum. Rundt Straume ligg det klart fleire store planar for utbygging med potensiale for mellom 870 og 1 970 bustader.

*Kdp for Bildøyna/Sotra Kystby* legg opp til samlokalisering av tett bustadstruktur og næringsareal, i nær kontakt inn mot Straume. Planen legg opp til ei samla utbygging av 3 000 bustadar og omlag 100 000 m<sup>2</sup> næringsareal.

*Kdp for Ågotnes* opnar for om lag 700 nye bustadeiningar. Bustadarealet vert konsentrert og skal regulerast i større samanhengende areal. Dette skal gi sentrumsnære bustader og etablering av klarare grenser mellom tettbygde område og område med aktivt jordbruk. Det er òg eit ønskje frå kommunen å styrka Ågotnes som ein attraktiv stad for næringsetablering og kompetanseutvikling, og bustadutvikling er ein av flere viktige strategiar for å få dette til.

eit område. Avtalen kan omfatta mellom anna teknisk infrastruktur, grøntområde og eventuelle aktørar sin fortrinnsrett til å kjøpa ein del av bustadene til marknadspris. Avtalen kan òg regulera talet på bustader, største og minste bustadstorlek, nærmere krav til utforming av bygg, samt kommunal forkjøpsrett til eit tal bustader til marknadspris.

Fjell kommune har vedteke retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar<sup>17</sup>. Retningslinene definerer mellom anna føresetnader for bruk av utbyggingsavtalar og kva dei skal innehalde. Normalt skal ein inngå utbyggingsavtale i alle utbyggingssaker med 20 eller fleire bustadeiningar, eller der utbyggingsarealet overstig 10 daa (dekar). Tal på bustadeiningar, bustadtypar, krav til byggeskikk, universell utforming, livsløpsstandard med meir, er døme på element som skal vurderast i ein utbyggingsavtale. Retningslinene er skildra i gjeldande *KPA 2011-2022*. Kommunestyret har òg gjort eit prinsippvedtak om å utarbeida særlege utbyggingsavtalar for planområdet som inngår i planprogram for Straume sentrum (sak KS 52/08).



17 Vedteke i kommunestyret 15.06.2006, sak KS 56/06

## 5. Berekraftig utbyggingsmønster

**Mål 2: Framtidig utbygging bør lokalisera st der kvalitetar og funksjonar som sosial og teknisk infrastruktur allereie eksisterer eller kan utviklast på ein berekraftig måte**

STRATEGI	TILTAK
Leggja til rette for fortetta utbyggingsmønster i tilknyting til eksisterande teknisk infrastruktur	Ta omsyn til kapasitet i eksisterande vatn- og avlaupsnett, trafikksikring, vegnett, strømnett etc, ved innlegging av bustadareal i KPA
Fremja berekraftig bustadutvikling i omlandet	Leggja inn kombinerte arealformål t.d. næring, bustad og offentlege formål i KPA jf. landskapsanalyse Gjennomgang av kommunale tomter i heile kommunen for mulig bruk til bustadsosiale formål Vidareutvikla det tverrfagleg samarbeid (fagforum) knytt til utarbeiding av reguleringsplanar





Frå gamalt av har Fjell kommune vore eit jordbruksamfunn med spreidde gardar. Utbyggingsmønsteret har endra seg kraftig dei siste 40 åra, med konsentrasjon av bustader aust i kommunen, langs vegnettet og langs kysten (sjå Figur 4). For å skapa eit livskraftig og attraktivt lokalsamfunn der folk trivst og vil bu, må kommunen leggja strategiar for utbyggingsmønster og tilrettelegging av viktige kvalitetar og funksjonar. Dette kan til dømes vera sosial og teknisk infrastruktur, møteplassar og kollektivtilbod - både i sentrumsområda og i omlandet.

I denne planen vert "livskraftig" forstått som sosialt, økonomisk og miljømessig berekraftig. Ei berekraftig utvikling skal vera til det beste for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.

Framskrivninga av både folkesetnad og bustadbehov viser at kommunen må planleggja for mellom 6 147 og 8 347 nye bustader fram mot 2040. Det framtidige utbyggingsmønsteret må stetta både lokalpolitiske ønskje<sup>18</sup> om bustadutvikling i heile kommunen, og nasjonale og regionale føringar om transporteffektiv fortetting<sup>19</sup>. Kommunane er sentrale aktørar for å nå dei nasjonale og regionale klimamåla, for det er her strategiane må setjast ut i live. Ved å byggja tettare er det òg lettare å etablera gode møteplassar - det er difor sosialt berekraftig å bu tett<sup>20</sup>.

## 5.1 Vi må bu tettare

Eit spreidd utbyggingsmønster med hovudvekt på einebustader er ikkje ein framtdsretta og berekraftig strategi for å skapa eit berekraftig omland. Erfaring frå utbygging i kommunen har vist at det er dyrt og vanskeleg å skapa gode løysingar og kvalitetar i bustadområde dersom utbygginga skjer svært spreidd. Både teknisk og sosial infrastruktur, sosiale møteplassar og eit godt kollektivtilbod

krev store investeringar og bør koma mange til gode. Både i flyttemotivundersøkinga og i innspel frå lokale grende-/bygdelag er slike kvalitetar og funksjonar etterspurð.

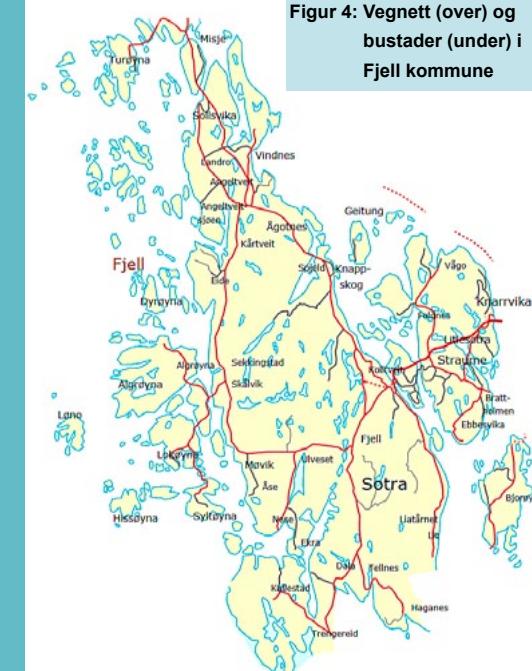
For å etablira eit berekraftig utbyggingsmønster i eit livskraftig omland, må det stillast strenge krav til lokalisering av nye bustadprosjekt, og kva funksjonar og kvalitetar som bør vera tilgjengeleg for beboarane, utover det reine behovet for å bu. I Fjell betyr dette at framtidig bustadbygging utanfor dei urbane sentruma (Straume og Ågotnes) bør lokaliserast nær hovudvegnettet<sup>21</sup>, og i auka grad konsentrerast kring viktige funksjonar og kvalitetar. Utbyggingsmønsteret må ta omsyn til dei mykte trafikantane ved å ha fokus på gang- og sykkelveg, og fremja førebyggjande trafikksikring. Slik kan ein unngå å måtta setja i verk kostnadskrevjande avbøtande tiltak i etterkant av utbygginga.

Sjølv om tettare utbyggingsmønster er ein strategi for den framtidige utbygginga, er det viktig å gi rom for innbyggjarane sine ulike preferansar. For mange er det ønskjeleg å bu landleg, mens for andre vil nærliek til daglege gjeremål og godt kollektivtilbod vera viktig.

## 5.2. Nærleik til viktige kvalitetar og funksjonar

Som utgangspunkt for ein berekraftig strategi for utbygging i omlandet ligg dei lokale ønskja og behova som har kome fram i løpet av planarbeidet gjennom flyttemotivundersøkinga, innspel frå grendelag, velforeiningar, Eldrerådet og Ungdommens kommunestyre (sjå tekstboksa). Det er her tale om funksjonar og kvalitetar som ein ønskjer tilgang til der ein bur. Desse er i stor grad samsvarande med nasjonale og regionale føringar om at transportbehov skal reduserast, ved at flest mogleg skal bu i gang- eller sykkelavstand til daglege gjeremål.

Figur 4: Vegnett (over) og bustader (under) i Fjell kommune



Kartet viser berre bustadhus, og ingen vegar eller kommuneomriss. Det er ein god illustrasjon av resultatet av eit desentralisert utbyggingsmønster. Det som ein gong var identifiserbare grender/bygder har no vakse saman.

18 Politisk plattform for samarbeid mellom Fremskriftspartiet, Kristeleg folkeparti og Høgre for kommunestyreperioden 2011-2015

19 Forstått som konsentrasjon av bustader i ulik grad

20 G.K. Hennissen, Arkitektnytt nr. 04/2012

21 Her forstått som dei overordna fylkesvegene inkl. i Regional transportplan, samt FV210 og FV 559 (Vestsida)

22 Døme på avstandsnormer for gang- og sykkelavstand finn ein i Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel, 2002



Framtidig utbyggingsmønster skal som hovudregel ta omsyn til følgjande funksjonar og kvalitetar:

### 5.2.1 Teknisk infrastruktur, gang- og sykkelveg

Teknisk infrastruktur som veg, vatn og avlaup er heilt naudsynt ved utbygging av nye bustader, og er svært kostnadskrevjande å etablera. Fleire stader i kommunen er ikkje vegnettet tilpassa dagens trafikkmengde, og fleire bustadområde er ikkje godt nok utforma med omsyn til trafikktryggleik.

Fortau, gang- og sykkelvegar er med på å skapa trygge omgjevnader, særleg for barn og unge. Det er også avgjerande kvalitetar for at innbyggjarane kan la bilen stå og nyta beina eller sykkel til daglege gjemål. Det er kommunen sin strategi at trafikksikring skal bli teken i vare i all planlegging, sakshandsaming, politiske vedtak og utbygging<sup>23</sup>.

Det er eit mål for kommunen at nye bustader innanfor forsyningsområdet til offentleg vassverk skal knytast til offentleg vassforsyning<sup>24</sup>. Kapasitet knytt til renovasjon, forsyning av sløkkevatn, energiforsyning og elektronisk infrastruktur er òg sentrale for å sikra eit berekraftig utbyggingsmønster.

### 5.2.2 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur vert rekna som institusjonar og tilbod som det er eit offentleg ansvar å sikra at innbyggjarane har tilgang til, som helsetenester, barnehage og skule. I Fjell er sosial- og omsorgstenestene sentralisert til Straume og Ågotnes, medan tilboden om barnehage og skule er meir desentralisert.

### 5.2.3 Sosiale møteplassar og høve for aktivitetar

Gode sosiale møteplassar fremtar sosial integrering, trivsel

og tilhørslse. Å skapa slike treffpunkt, både i sentrumsområda og i omlandet, er særleg viktig i Fjell med tanke på at 60 % av folkesetnaden er innflyttarar. Sosiale møteplassar kan vera plassert både inne og ute, og knytt til offentleg og privat tenesteyting. Det kan til dømes vera ein benk utanfor daglegvarebutikken, ein kafé ved busshaldeplassen eller eit grendehus. I *Kdp for kultur 2007-2010* vert det vist til at det er bygd fleire lokale kulturhus/grendehus i kommunen. Her er det potensiale for å auka utnyttinga og gi rom for fleire ulike aktivitetar. Dei særeigne naturtilhøva i Fjell bør også nyttast til å etablera attraktive møteplassar, både knytt til sjøen og friluftsområda, ved å etablera benkar, gapahukar og bålpllassar som kan nyttast av alle.

### 5.2.4 Næringsliv

Næringsverksemd i liten skala og som er lite plasskrevjande kan vera eit godt supplement i eit lokalsamfunn, både som utviklar av aktivitets- og/eller handelstilbod, lokale arbeidsplassar, og som ein aktør som skaper liv i området på dagtid. God teknologisk infrastruktur som telenett og breiband, kan opna for lokalisering av småskalaverksemd utanfor sentrumsområda, som kreative næringar, kontorfellesskap og liknande. For andre næringar kan tilgang til bestemte naturressursar vera avgjerande, til dømes relatert til sjø og jordbruk. Reiselivsverksemd med fokus på lokal kultur og natur kan ha gode føresetnader for lokalisering utanfor sentrumsområda.

Nærleik til daglegvarebutikk vert trekt fram som viktig av velforeiningar og grendelag, men i følgje *Fylkesdelplan for senterstruktur* bør folketalet vera på meir enn 1 000 innbyggjarar før det vert rekna som realistisk å etablera ein ny daglegvarebutikk.

### 5.2.5 Kollektivtilbod

Eit godt kollektivtilbod er avgjerande for at folk skal kunna

### Innspel frå lokale grendelag og velforeiningar:

#### Kvalitetar/funksjonar som finst i bygdene:

- Skule
- Næringsverksemd (landbruk, sjøbruk)
- Møteplass (grendehus, bedehus, idrettshus)
- Sosiale aktivitetar (bygdekafé, feiringar)
- Gode oppvekstforhold for barn og unge
- Tilgjenge til sjø og friluftsområde m/turløyper
- Gang- og sykkelveg
- Nærmiljøanlegg (t.d. til dømes ballbinge)
- Barnehage

#### Korleis bygdene kan utvikla seg vidare:

- Daglegvarebutikk
- Vidareutvikla næringsverksemda (sjø, turisme, landbruk)
- Møteplassar (grendehus, kafé)
- Sosiale aktivitetar, kultur og fritidstilbod
- Infrastruktur (veg, gatelys, gang- og sykkelveg, vatn og avløp)
- Betre tilgang til friluftsområde m/parkering og turløyper
- Betre tilgang til sjø for alle
- Bustadbygging
- Kollektivtilbod

Vi ser at kvalitetar ein finn i éi bygd, er dei same kvalitetane som vert peika på som viktige for vidare utvikling av andre bygder. Innspela gir oss først og fremst eit inntrykk av kva kvalitetar og funksjonar innbyggjarane etterspør, som teknisk og sosial infrastruktur, møteplassar og kollektivtilbod. Fleire av innspela er samanfallande med resultata frå *Flyttemotivundersøkinga*.

23 Kommunedelplan for trafikksikring 2013-16/2020

24 Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022.



nytta det, men dette er òg avhengig av eit godt brukargrunnlag. I dag er trenden at kollektivtilbodet i kommunen vert styrka i dei sentrale områda på kostnad av tilbodet i omlandet. Omsynet til kollektivtransporten er eit viktig satsingsfelt i *Kdp for energi, miljø og klima 2009-2012*. Her vert det teke til orde for bustadfortetting i område med gode kollektivløysingar og innfartsparkeringar, som ein integrert del av dei framtidige kollektivløysingane.

Det spreidde utbyggingsmønsteret i Fjell gjer det utfordrande å etablera gode kollektivtilbod nær alle innbyggjarane. Ved å leggja til rette for eit utbyggingsmønster langs hovudvegnettet vil transportnettet kunne utnyttast betre, og gi eit betre grunnlag for effektiv kollektivtransport. Små lokale innfartsparkeringar knytt til haldeplass eller terminal for kollektivtransport kan gjera det mogleg å køyra, gå eller sykla til hovudferdselsåra/hovudvegnettet og nytta kollektivtransport derifrå, også for dei som bur mindre sentralt. Viktige funksjonar, til dømes sosial infrastruktur, bør vera sentralt plassert i hove kollektivtransporten.

### 5.3 Langsiktig planlegging for å sikra berekraftig ubyggingsmønster

Fjell kommune bør leggja til rette for eit utbyggingsmønster som gir fortetting, og som sikrar at nye bustadområde vert lokalisert slik at flest mogleg har gang- og sykkelavstand til dei omtala kvalitetane og funksjonane. Gjennom rulleringa av KPA må desse setjast som premiss for framtidig utbyggingsmønster.

#### 5.3.1 Metode for lokalisering av areal til bustadformål

Ein landskapsanalyse med bakgrunn i dei omtalte kvalitetane og funksjonane kan vera eit sentralt verktøy for å kartleggja kor det er potensiale for bustadutbygging. Det vil òg vera formålstenleg at rulleringa av KPA legg inn andre viktige arealformål i tilknyting til bustadformål, som samferdsle og teknisk infrastruktur, grøntstruktur, LNF, næringsformål, offentleg tenesteyting, friluftsliv etc. Kommunen kan

også vedta føresegner og retningsliner til KPA som set krav til lokalisering og utforming av uteoppahaldsareal, krav til tilgang til felles møteplassar og tilrettelegging for allmenn ferdsel i strandsona.

Rulleringa av KPA bør òg følgja opp strategien om plassering av omsorgsbustader nær etablerte tenester ved å leggja tomtareal kommunen eig inn i KPA med bustadformål. Dette gjeld mellom anna tomtareal ved Kvednatunet på Ågotnes, ved rådhuset på Straume, og mellom Foldnes skule og helselandsbyen. Vidare er det formålstenleg at eventuelle omsorgsbustader i søre Fjell vert lokalisert slik at ein kan nytta tenestetilbodet ved Skogsskiftet.

#### 5.3.2 Tverrfagleg samarbeid ved utarbeiding av reguleringsplanar

Oppstart av ein ny reguleringsplan følgjer faste rutinar og milepålar. Mellom anna blir ulike tenesteområde i Fjell kommune invitert til eit internt møte (fagforum). Formålet er å sikra at nye planar tek opp i seg alle faktorar knytt til teknisk og sosial infrastruktur (jf. punkt 1-5 i avsnitt 6.3), og å finna løysingar på viktige tilhøve så tidleg som mogleg i prosessen. Det er viktig å halda fram og vidareutvikla dette tverrfaglege samarbeidet slik at kommunen får eit heilskapleg bilde av ulike behov og utfordringar i kvar planprosess.

Behovet for variert bustadsamansettning generelt, og bustadsosiale behov spesielt, kan få meir fokus i eit slikt samarbeid. Gjennom tidleg innspel til reguleringsplanar kan det leggjast til rette for bustader av ulik storleik for å nå ulike grupper. Behovet for tomtareal til bustadsosiale formål bør òg vurderast før omregulering eller sal av kommunale tomter. Slike vurderingar bør gjerast for tomtareal i heile kommunen, ikkje berre i tilknyting til teneste- og service-tilbod på Straume og Ågotnes, jf. *Sjef i eige liv*. Det er ikkje alle grupper vanskelegstilte som treng eller bør bu sentralt på Straume eller Ågotnes.

#### Ungdommens kommunestyre (UKS) og Eldrerådet

I løpet av planprosessen behandla ei felles arbeidsgruppe med representantar frå UKS og Eldrerådet spørsmålet om kva som skal til for at bygdene skal framstå som meir attraktive:

Gruppa meiner det er viktig at unge får høve til å byggja bustader i bygda si, og at det vert lagt til rette for generasjonsbustader og omsorgsbustader. Kollektivtilbod vert peika på som eit "must" for å oppretthalda bygdene. Vidare er gang- og sykkelsti, møteplassar og kafé døme på infrastruktur og kvalitetar som kan gjera bygdene meir attraktive å busetta seg i.

Gruppa set spørsmålsteikn ved om utbygging av tettstader er til det beste for innbyggjarane, og meiner kommunen ønsker utbygging av fleire tettstader for å redusera sine økonomiske kostnader knytt til teknisk og sosial infrastruktur.

#### Innbyggjar- og flyttemotivsundersøkinga i Fjell 2011

Flyttemotivsundersøkinga viser at dei fleste Fjellsokningar trivst der dei bur, og er særleg tilfreds med eigen bustad, naboskap, butikkar og shopping, i tillegg til oppveksttilboda for barn og unge. Dei er mindre tilfreds med:

- Utelivstilbod
- Kollektivtilbod generelt i kommunen
- Sosiale møteplassar i kommunen
- Nærleik til kollektivtilbod
- Kulturtilbod
- Bustadmarknad og tilgang på tomter i kommunen
- Utdanningsmoglehete i kommunen

Undersøkinga viser samanfallande haldningar blant innbyggjarane og utflyttarane.

Kjelde: Innbyggjar- og flyttemotiv-sundersøkinga i Fjell, Respons Analyse AS, 2011

# 6. Gode bustadmiljø, trivsel og tilhøyrssle

## Mål 3: Kommunen skal leggja til rette for gode bustadmiljø som fremjar trivsel og integrering

### STRATEGI

Leggja til rette for gode fysiske kvalitetar i bustadmiljø

### TILTAK

Utvikla føresegns og retningsliner i KPA og reguleringsplanar som sikrar kvalitet i bustadmiljø og samanheng i planområde og mellom tilgrensande utbyggingsprosjekt

Leggja til rette for lokalsamfunnsutvikling

Auka og koordinera formidlinga av informasjon om lokale aktivitetar og arbeid i frivillige lag og organisasjoner

Nytta nærmiljømidlar for å stimulera til auka samarbeid mellom lag og organisasjoner, t.d. knytt til drift av lokale kulturhus

Greia ut om potensialet for formaliserte samarbeidsformer (t.d. nærmiljøutval) mellom lag/organisasjonar og kommune, og mellom lag og organisasjoner i same geografiske område

Stimulera til oppretting av velforeiningar i store utbyggingsprosjekt gjennom bruk av utbyggingsavtala

Fremja utvikling av ein frivilligheitspolitikk for heile kommunen i utarbeidninga av kommuneplanen sin samfunnssdel





I ei tid der Fjell står overfor store og omfattande utbyggingsplanar, er det viktig å vera i forkant med å leggja til rette for gode bustadmiljø for alle, både barn og ungdom, vaksne og eldre. Å setja krav til planlegginga av gode bustadmiljø har særleg mykje å seia i større utbyggingsprosjekt. Ein må òg sjå samanhengen mellom tilgrensande utbyggingsprosjekt, slik at naudsynt tilrettelegging vert teke i vare. Det er her tale om fysisk tilrettelegging av uteareal i bustadfelt, enten det er felt med einebustader, småhus eller blokkleileigheter.

## 6.1 Viktige kvalitetar for gode bustadmiljø

I gjeldande KPA ligg det føresegner og retningslinjer som mellom anna set krav til fysisk tilrettelegging i bustadutbygging. Formålet er å sikra nye bustadområde kvalitetar som kan gi gode bustadmiljø. Kommunen ønskjer her å løfta fram eit knippe kvalitetar som er sentrale med omsyn til å skapa gode bustadmiljø.

### 6.1.1 Enkel tilgang til kringliggjande område

Ved utforming av bustadområde må ein sikra enkel tilgang til omgjevnaden, til dømes teneste- og servicetilbod, kollektivtransport og grøntområde. Samanhengande gangstinet mellom bustader og bustadfelt, og gode fotgjengarsamband til daglege gjeremål utgjer ein vesentleg kvalitet, og er viktig både i omlandet og i urbane fortettingsområde.

### 6.1.2 Samanhengande grøntstruktur

Eksisterande bygningar og natur utgjer ein vesentleg ressurs til ulike bruksformål, og er ein moglegheit til å gi eit nytt bustadområde identitet. Diverse dominerer ofte asfalt og bilar både i byar og i bustadfelt. I urbane fortettingsområde er det viktig å ha fokus på etablering av samanhengande grøntstrukturar (parkar og liknande), medan det i omlandet vil vera formålstenleg å fokusera på å behalda naturlege terrengformer i bustadfelt. I kommunen finst det fleire døme på at terrenget er tilpassa kataloghus framfor at hustype og plassering vert tilpassa det eksisterande terrenget. I staden bør ein utnytta naturelement til å skapa positive inntrykk der natur og landskap vert sett på som kvalitetar i bustadmiljøet. Her har Fjell ein føremon som kan nyttast betre i

utviklinga av nye bustadområde enn det ein har gjort til no. Nokre naturtilhøve, til dømes nærliek til sjø og vatn bør nyttast til beste for alle, gjerne med tilrettelegging av strandpromenade, badetrappar og felles brygger.

### 6.1.3 Trafikktryggleik

Det er viktig å skilja leike- og oppholdsareal frå trafikk og parkerte bilar i bustadområde, slik at barn og unge kan bevega seg og leika trygt. I store utbyggingsprosjekt vert ofte parkeringsplassar plassert under bakken, slik at dei ikkje kjem i konflikt med bebuarane sitt uteareal. Dette er nok lettare å gjennomføra i samband med leilegheiter og rekkehush enn i bustadfelt med meir spreidde einebustader. I bustadfelt med meir spreidde einebustader har ofte bebuarane ønskje om å parkera bilen i ein garasje nær inngangsdøra, og det vert ekstra viktig å leggja til rette for trafikksikring for barn og unge. Mange bustadområde i Fjell er ikkje godt nok utforma med omsyn til trafikktryggleik. I samband med utbygging skal det alltid gjerast ei vurdering av trafikksikring.

### 6.1.4 Tilstrekkeleg areal avsett for utandørs leik og opphold

Ved tilrettelegging av uteareal er det viktig å sikra at alle aldersgrupper og funksjonar har plass. Ein bør difor unngå å leggja til rette for berre barn eller berre eldre. *Kdp for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018* tek til orde for etablering av uteområde som er meir alders- og aktivitetsnøytrale og som ikkje berre består av sandkassar og ballbingar. Aktivitetsområde tilrettelagt for fysisk aktivitet for alle aldersgrupper med treningsapparat og hinderløyper er døme på dette.

### 6.1.5 Sosiale møteplassar

Eit kvart bustadområde av ein viss storlek bør ha hyggelege møteplassar. Slike møteplassar kan gjerne vere i samband med fellesfunksjonar, til dømes ved postkassestativ eller langs gangveg gjennom området. Ein kan leggja til rette for tilfeldige møte, til dømes ein benk ved inngangsområdet til ei bustadblokk, ved ein lokal daglegvarebutikk eller ein kiosk. Tilfeldige møte føresett ein viss bustadtettleik, og det



er enklare å etablera møtestader dersom folk bur nærmere kvarande.

Vêrtilhøva i vår region gjer det formålstenleg å leggja til rette for møteplassar innandørs som ein viktig sosial funksjon i større bustadområde. Det er ikkje uvanleg at store burettslag har sett av innandørs fellesareal. I bustadprosjekt med ein viss storleik (til dømes meir enn 20 bustadeiningar) kan det vera formålstenleg å leggja inn krav om innandørs areal til felles disposisjon, til dømes for medlemer av ei velforeining eller burettslag.

#### **6.1.6 Uteområde tilrettelagt forvêrtilhøva**

Solfylte og lune uteareal er viktig både om arealet er til privat eller felles bruk. Felles møte- og leikeplassar bør plasserast i den delen av uteområda som har mest sol og som er skjerma for vind, støy og forureining frå trafikk. I Fjell kommune må ein ta særleg omsyn til vindforhold.

#### **6.2 Verktøy for å sikra gode bustadmiljø**

I arbeidet med å sikra at det vert utvikla bustadmiljø med dei kvalitetane som var nemnd ovanfor har kommunen fleire verktøy, særleg knytt til ulike lovverk. Naturmangfaldslova og kulturminnelova er døme på lovverk som kan nyttast i arbeidet for å behalda til dømes naturlege terrenghformer og eksisterande bygningar. Etter pbl kan kommunen ta i bruk føresegner til arealformål i KPA, reguleringsplanar og rekkjefølgjekrav. Dette kan til dømes vera spesifiserte krav om tilrettelegging for fellesskapet i bustadprosjekt.

Krava til ytingar bør vera differensierte i høve til storleiken på utbygginga<sup>25</sup>. Samstundes er ei utfordring at fleire utbyggingsprosjekt kan verta for små (få bustadeiningar) til å stilla krav om tilrettelegging av ønskja kvalitetar, medan mange små tilgrensande prosjekt til saman kan utgjera eit like stort tal på bustadeiningar og busette personar

som eit stort prosjekt (mange bustadeiningar). Det vil då vera formålstenleg å oppmuntra utbyggjarar til samarbeid på tvers av prosjekta, for slik å sikra naudsynte og etter-spurde kvalitetar for bebruarane. Utbyggjarane kan til dømes dela på nokre av utgiftene knytt til tilrettelegging av felles uteområde for fleire prosjekt. Det er grunn til å tru at kvalitetane vil gjera bustadene attraktive, og at investeringane difor vil vera positive for utbyggjarane.

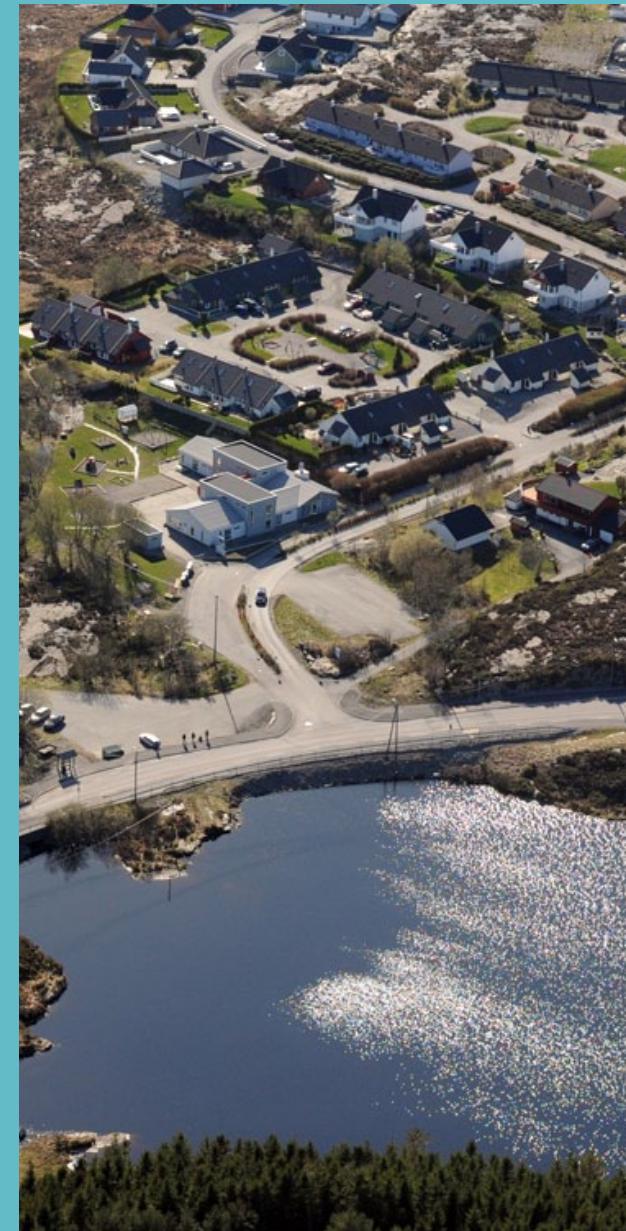
I ein kommune der mange nye bustader skal byggjast og nye innbyggjarar skal busetjast og integrerast, vil det vera særleg viktig at nye byggjefelt vert integrert i eksisterande velforeiningar eller at nye vert etablererte. Gjennom bruk av utbyggingsavtalar kan kommunen stilla krav om at det skal etablerast velforeining i eit utbyggingsprosjekt.

#### **6.3 Trivsel og tilhørsle**

Gjennom pbl legg kommunen dei fysiske rammene for utvikling av trivsel og tilhørsle med omsyn til bustadsamansetting, utbyggingsmønster og fysisk tilrettelegging av bustadmiljø. Det er likevel slik at opplevinga av trivsel og tilhørsle i stor grad vert skapt i samspelet mellom innbyggjarane, og innbyggjarane må sjølv ta mykje av ansvaret for dette samspelet. Eit variert aktivitetstilbod er ein av hjørnesteinane i eit inkluderande og godt lokalmiljø. Med den høge veksten i folkesetnaden som er venta i Fjell, er det viktig at kommunen legg til rette for god sosial integrering av eksisterande og nye innbyggjarar.

##### **6.3.1 Sosiale møteplassar og lokale aktivitetar**

Gode trivsels- og identitetsskapande møteplassar og arenaer fylt med aktivitet i heile kommunen vil vera med å stimulera til eit godt miljø. Kommunen har allereie vore med å delfinansiert fleire av dei rundt 20 lokale kulturhusa<sup>26</sup> i kommunen, som er bygde med ein betydeleg dugnads-innsats i lokalmiljøet. Formålet med satsinga har vore å skapa levande bygder og trygge oppvekstmiljø.



25 Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar i Fjell kommune, vedteke i kommunestyret 15.06.2006, sak KS 56/06.

26 Kdp for kultur 2007-2010.

I eit samfunn i vekst kan særleg ungdom bli ei sårbar gruppe. Dei sosiale møteplassane bør ha meiningsfulle aktivitetar for alle generasjonar, men med eit ekstra fokus på barn og unge.

Engasjerte nærmiljø med lag som tek ansvar for aktivitetstilbodet vert sentrale element for å skapa trivsel og tilhørsle blant både eksisterande og nye innbyggjarar. Velforeiningar, grendalag, og idretts- og friluftslivslag representerer ein stor ressurs i så måte, både med omsyn til å skapa aktivitetar og vedlikehalda dei lokale kulturhusa. Desse laga er gjerne drivne av lokale eldsjeler og patriotiske entreprenørar.

I Fjell er det i dag om lag 50 velforeiningar, og 15 bygde- og grendelag. Desse dekkjer geografiske område av variert storleik. Fleire stader kan det vera formålstenleg med ein meir koordinert frivillig innsats for nærmiljøet.

#### **6.4. Kommunen som medspelar**

Kommunen støttar opp om den frivillige innsatsen gjennom ulike tilskot og premieringar til lag, organisasjonar og einskildpersonar. I 2013 var det tale om tilskotsordningar, priser og stipend med totalt kostnadsramme på om lag kr. 1,430 mill. Tilskota er først og fremst eit bidrag for å redusera dei økonomiske utlegga frivillige lag og organisasjonar har knytt til sine aktivitetar, som utgifter til materiale og utstyr. Kommunen tilbyr også lag og organisasjonar tilgang til tilskotsportalen.no, som er ei landsomfattande oversikt over om lag 2 100 tilskot, oppdaterte nyhende og søknadsfristar.

Kommunen bidrar med lokale arenaer for aktivitet ved å leiga ut skular og gymnastiksalar til lokale lag (idrett, kultur etc). Også barnehagebygg kan ein vurdera å nytta på same måte. Vidare er kommunen ein sentral formidlar av informasjon til innbyggjarane, både om si eiga verksem, om lag og organisasjonar i kommunen, og aktivitetstilbodet

her. Å ha ein ajourført aktivitetskalender som dei frivillige aktørane sjølv kan vedlikehalde er eit tiltak i *Kdp for kultur* som bør løftast fram og vidareutviklast.

For å stimulera til samarbeid mellom både velforeiningar, lag og organisasjonar i eit område kan kommunen nytta til dømes tilskotsordningar. Bustadplanen vil ta til orde for ei vidareføring av tiltak i *Kdp for kultur* om å kartlegga potensialet for at fleire organisasjonar kan gå saman om å eiga og drifta dei lokale kulturhusa. Tiltaket kan òg utvidast til å omfatta kartlegging av potensialet for etablering av nærmiljøutval eller nærmiljøråd.

Fleire kommunar, til dømes Øygarden kommune, har etablert nærmiljøutval med definerte oppgåver og ansvar. Eit nærmiljøutval kan dekkja eit geografisk område med fleire frivillige lag og organisasjonar med eit mangfold av interesser. Det kan være nærmiljøutvalet si oppgåve å koordinera desse for å utvikla/drifta lokale møteplassar og aktivitetar.

*Kdp for idrett og fysisk aktivitet* hadde som tiltak å utarbeida ein frivilligheitspolitikk<sup>27</sup> for frivillige friluftslivsaktørar. Tiltaket bør utvidast til å gjelda alle frivillige lag og organisasjonar, knytt til mellom anna lokale aktivitetar, idretts- og friluftsliv, og frivillig innsats innan helse- og omsorg<sup>28</sup>. Her er eit stort potensiale for frivillig innsats som kommunen bør ha eit bevisst og aktivt forhold til.

Både nærmiljøutval og frivilligheitspolitikk er sentrale tema for å skapa trivsel og tilhørsle, men det kan òg knytast til tema som medverknad, engasjement, demokratisering og lokalsamfunnsutvikling. Temaa bør difor følgjast opp i den framtidige utarbeidingsa av *Kommuneplanen sin samfunnsdel* (KPS), og ha ein sentral plass i den planen.



27 Jf. KS "Saman om det gode liv".

28 Jf. Sjef i eige liv".

## 7. Bustadsosiale utfordringar og behov

### Mål 4: Fjell kommune skal liggja i forkant av utviklinga og medverke til nok bustader for vanskelegstilte i kommunen

#### STRATEGI

Anskaffing av bustader som stettar dokumentert behov

#### TILTAK

##### 2014-2016 Anskaffing av

- 16 omsorgsbustader til unge fysisk/psykisk funksjonshemma
- 10 omsorgsbustader med heildøgns bemanning eller tenestebase til den tyngste gruppa rusavhengige
- 10 omsorgsbustader til psykiatri
- 20-25 utelegebustader til bustadlause
- 20 utelegebustader
- 1 krisebustad
- 20 heildøgnsplassar til eldre

##### 2017-2020 Anskaffing av

- 12 omsorgsbustader til unge fysisk/psykisk
- 3 treningsbustader for fysisk/psykisk funksjonshemma
- 5 omsorgsbustader for psykiatri
- 28 heildøgnsplassar til eldre
- 23 omsorgsbustader utan heildøgnsbemanning til eldre
- 50 utelegebustader



## 7.1 Bustadsosiale utfordringar

Norsk institutt for by og regionsforskning (NIBR) gjennomførte ei evaluering av det bustadsosiale arbeidet i Fjell kommune våren 2012, og avdekkja ei rekke utfordringar. Mellom anna har kommunen for få kommunale bustader, noko som blir forsterka av at sirkulasjonen i bustadene er låg. Når det gjeld økonomiske verkemiddel er det rom for betre samordning av tilskot og støtteordningar<sup>29</sup>. NIBR peikar vidare på at kommunen har fleire organisatoriske utfordringar i høve mellom anna tildeling og søkerlistar til kommunale bustader. I tillegg gjer endringar i lover og reglar rundt anskaffing av kommunale bustader at FBS ikkje kan halda fram som kommunen sin fremste og einaste bustadsosiale utbyggjar<sup>30</sup>, slik strategien er i gjeldande HSO-plan.

## 7.2. Bustadsosiale behov

Husbanken definerer kommunale utlegebustader som bustader kommunen eig eller leiger, har tildelingsrett til, og fastset husleiga til.

Kjenneteiknet ved ein omsorgsbustad er at han oppfyller Husbanken sine krav til areal og tilgjenge, og at han er tilrettelagt for pleie og omsorg. Omgrepet er òg knytt til at bustaden har fått investeringstilskot frå Husbanken.

Kommunale bustader viser til alle dei bustadene kommunen har disposisjonsrett over, uavhengig av kva for målgruppe bustadene i utgangspunktet er tiltenkt. I Fjell kommune er dei fleste bustadene eigd av FBS, og er dermed ikkje kommunale bustader per definisjon. Når vi likevel brukar denne nemninga på bustadene i planen, er det både fordi FBS sine bustader fungerer som kommunale bustader, men òg for å forenkla diskusjonen.

Vanskelegstilte på bustadmarknaden er personar som ikkje har moglegheit til å skaffa seg og/eller oppretthalda ein tilfredsstillande busituasjon på eiga hand (NOU 2011:15 Rom for alle).

Ein busituasjon som ikkje er tilfredsstillande kan tyda at ein står utan bustad, eller at ein står i fare for å mista bustaden. Det kan òg tyda at bustaden eller buminiljet er ueigna (på grunn av til dømes fukt og råte, misforhold mellom kvalitetane til bustaden og behovet til hushaldet). Låg inntekt kan vera årsaka til at busituasjonen ikkje er tilfredsstillande. Samstundes kan ein dårlig busituasjon gje det vanskeleg å betra inntektsituasjonen. Utan ein stabil og føreseieleg busituasjon er det krevjande å delta aktivt i samfunnslivet. Dette gjeld òg deltaking i arbeidslivet, noko som er den sikraste vegen ut av fattigdom.

Kommunane har hovudansvaret for å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden. Kommunale bustader vert tildelt personar som kommunen har eit særskilt ansvar for, og som vert rekna som vanskelegstilte. Målgruppene er ikkje einsarta, og det finst mange individuelle behov for bustad og oppfølgingstenester innanfor kvar av målgruppene. Som regel har ein person som treng kommunal bustad også behov for tenester. Det finst òg nokre som har behov for tenester frå kommunen, men som har ressursar til å bu i eigen bustad. Det er viktig å hugsa at tenestene følgjer brukaren, ikkje bustaden. Samstundes kan det vera vanskeleg å tilby effektive tenester til ein brukar som ikkje har ein stad å bu.

### 7.2.1 Økonomisk og sosialt vanskelegstilte

Mange treng hjelp til å skaffa seg bustad på grunn av dårlig økonomi eller sosiale problem. Dei har ikkje nødvendigvis behov for omsorgstenester, men treng ofte tenester frå NAV i form av økonomisk støtte, trygd, etc. Desse har gjerne behov for ein kommunal utlegebustad.

Det er i dag langt fleire søkerar til dei kommunale utlegebustadene i Fjell enn det som blir tilgjengeleg kvart år. Dei fleste av søkerane er under 45 år. Felles for søkerane er at dei av ulike årsaker har vanskar med å skaffa seg bustad på

## Kommunale bustader i Fjell

Eigd av Fjell kommune:

- 52 omsorgsbustader
- 60 sjukeheimsplassar

Eigd av Fjell bustadstifting (FBS):

- 140 omsorgsbustader
- 177 utlegebustader

**NOU** Norges offentlige utredninger 2011:15

## Rom for alle

En sosial boligpolitikk for framtiden



29 Dei økonomiske støtteordningane og tilskot vert omtalt i kapittel 8.

30 Kapittel 9 og 10 omtalar desse endringane i meir detalj.



eiga hand. Om lag 130 personar står på søkerlista til FBS sine utleigebustader. Basert på framskriving av folketaket, kan vi rekna med at søkerlista vil veksa til om lag 200 innan 2040 (NIBR 2012).

Dette vil seie at det er behov for 200 nye utleigebustader innan 2040, for å dekkja behovet. Sidan det allereie er svært mange som ventar på bustad, er det kortsiktige behovet stort, og store delar av dei 200 utleigebustadene trengs i løpet av planperioden 2013-2020. Kommunen har som mål å auka gjennomstrømminga i dei kommunale bustadene gjennom målretta og effektiv bruk av bustadsosiale verke-middel. Planen legg difor opp til anskaffing av 90-95 nye utleigebustader i planperioden for å dekkja det kortsiktige behovet.

### 7.2.2 Flyktingar

Kommunestyret i Fjell har gjort vedtak om at NAV Fjell skal busetja 20 flyktningar kvart år. For mange av desse er behovet for kommunal bustad berre til stades i ein overgangsfase. Blant bebruarane i dei kommunale bustadene, er flyktingar ofte den gruppa som har størst potensiale til å skaffa seg bustad på den private marknaden. Dess raskare ein flyktning får etablert seg i kommunen, dess raskare kan vedkomande delta i arbeidslivet og i samfunnet. For nokre kan startlån og tilskot til etablering vera gode verke-middel for å kjøpa bustad. Ekstra oppfølging, til dømes visningshjelp eller tilbod om tolketenester i samband med lånesøknader, kan gjera det lettare for flyktingar å få kjøpt sin eigen bustad.

### 7.2.3 Funkjonshemma

Fysisk/psykisk funksjonshemma er døme på grupper som kan få tildelt kommunal bustad. Tenesteleiarane for sosial og omsorg melder om 33 unge psykisk eller fysisk funksjonshemma som kan ha behov for bustad i dei nærmaste åra. Det er uvisst kva tid søkerne om bustad vil kome for mange av desse, men mykje tyder på at det vil kome i løpet av dei nærmaste åra, då dei snart fyller 18

år. I tillegg har åtte personar søkt og fått godkjend, men ikkje tildelt omsorgsbustad. Av dei unge funksjonshemma har 13 personar mindre behov for tenester, og kan klara seg i bustad på den private marknaden dersom dei har midlar til det. Det er likevel ein føremon å leggja til rette for samlokalisering med tanke på behov for oppfølging og hjelp. I ein overgangsfase vil det gjerne vera behov for at desse kan bu i ein treningsbustad, der dei kan trena på å bu åleine, samstundes som kommunen kan kartleggja kva desse treng av oppfølgingstenester i eigen bustad. Det er difor lagt til grunn at det er behov for tre treningsbustader til denne gruppa. Ei utfordring med slike treningsbustader er at dei ofte blir gjort permanente, på grunn av ein generell mangel på kommunale bustader. Det er viktig å hugsa at slike treningsbustader er eit viktig tiltak for å redusera behovet for faste kommunale bustader. Ein bør difor tolka at bustadene kan stå tomme i nokre periodar, slik at dei kan vera ledige for målgruppa. Det er trond for 16 omsorgsbustader til unge fysisk/psykisk funksjonshemma i første del av planperioden. Av desse vil åtte trenge heildøgnsbemannning med vaken nattevakt, mens dei andre treng tilknyting til ein base med kvilande nattevakt. Nokre av desse må vere i tett tilknyting til basen grunna hjelpebehov. Ved særspesielle kompetansebehov må kommunen kjøpe inn tenester med oppfølging i bustad eller vurdera interkommunalt samarbeid for å byggja opp eigen kompetanse. I andre del av planperioden vil det vera behov for 12 nye omsorgsbustader.

### 7.2.4 Domfelte

Mange som sonar i fengsel manglar bustad når dei vert lauslatne. I nokre tilfelle kan dei ha vore bustadlause før soning, medan i andre tilfelle skjer det endringar i buforholda i løpet av soningstida. Etter lauslating vil dei som står utan bustad som regel opphalda seg førebels hjå familie og vener, eller dei bur mellombels i eit kommunalt butilbod. Slike buformer er lite føreseielege og kan føra til at effekten av helse- og omsorgstenestene blir svekkja, og at fleire får tilbakefall til kriminalitet og rusmisbruk. Ved at NAV

### Bustadbehov på kort sikt: 2013 – 2020

Det kortsiktige behovet for kommunale bustader i første del av planperioden (2013-2016) kan oppsummerast slik:

- 16 omsorgsbustader til unge fysisk/psykisk funksjonshemma
- 10 omsorgsbustader med heildøgnsbemannning eller tenestebase for tunge rusavhengige
- 10 omsorgsbustader til psykiatri
- 20 heildøgnsplassar til eldre
- 20-25 utleigebustader til bustadlause
- 20 utleigebustader
- 1 krisebustad

I andre del av planperioden (2017-2020) vil dette vera behovet for nye kommunale bustader:

- 5 omsorgsbustader til unge fysisk/psykisk funksjonshemma
- 3 treningsbustader til unge fysisk/psykisk funksjonshemma
- 5 omsorgsbustader til psykiatri
- 28 heildøgnsplassar til eldre
- 23 omsorgsbustader utan heildøgnsbemannning til eldre
- 50 utleigebustader



får varsel om lauslating på eit tidleg tidspunkt, er det større moglegheiter for å sikra ein tilfredsstillande busituasjon ved tidspunkt for lauslating (St.Meld. Nr. 17:2013). Som ein del av Bustadsosialt velferdsprogram har Fjell kommune starta eit samarbeidsprosjekt med Kriminalomsorga, der målet er å sørge for god kommunikasjon og samarbeid mellom Kriminalomsorga og kommunen.

### 7.2.5 Rus og psykiatri

I følgje NAV Fjell er det til ei kvar tid rundt 30 personar med samansette problem (rus/psykiatri) i kommunen som ikkje har ein fast stad å bu. Dette er ei gruppe som ofte treng oppfølging og/eller medisinsk behandling. Etter lova har NAV plikt til å hjelpe denne gruppa vanskelegstilte med midlertidig bustad. På grunn av få tilgjengelege utleigebustader vert ofte løysinga å kjøpa dyre plassar på hospits. For den tyngste gruppa, som består av rundt ti personar med behov for heildøgns tilsyn, må NAV Fjell ved fleire høve kjøpa plass i eigna omsorgsinstitusjon, noko som er svært kostbart.

Det vil ikkje vera mogleg å busetja desse i den private marknaden eller i den eksisterande kommunale bustadmassen. Det er trong for ti permanente omsorgsbustader eller samlokaliserte bustader med tenestebase til denne gruppa. Det vil òg vera behov for om lag 20-25 bustader til dei andre bustadlause med mindre behov for oppfølgingstenester. Ved at kommunen sikrar bustader til desse personane, kan kommunen spa kostnader til hospits og kjøp av dyre omsorgsplassar andre stader.

Dei bustadlause vert rekna som dei mest vanskelegstilte på bustadmarknaden i Fjell kommune, og ein bør leggja sterk vekt på behovet til denne gruppa dersom ein må gje prioriteringar i anskaffing av bustader til vanskelegstilte.

Helsejefen melder om behov for 15 nye omsorgsbustader til personer med psykiatriske sjukdomar i planperioden.

### 7.2.6 Eldre

Nasjonale tal viser at om lag 23% av eldre over 80 år har behov for heildøgns omsorg. Fjell kommune har i dag til saman 110 heildøgnsplassar<sup>31</sup> til eldre (om lag 20%).

Fram mot 2040 vil eldre innbyggjarar utgjera ein gradvis større prosentdel av folkesetnaden. Dette vil truleg føra med seg ein høgare etterspurnad etter heildøgnsplassar. Basert på ei framskriving av eldre over 80 år, vil det vera behov for om lag 410 nye heildøgnsplassar fram mot 2040<sup>32</sup> (SSB 2012 og eigne utrekningar). Det auka behovet vil i hovudsak vera gjeldande etter 2020, men i løpet av planperioden er det behov for 48 nye plassar. Det er allereie politisk vedtatt å byggja 20 sjukeheimspllassar innan 2015, i samband med bygging av Lokalmedisinsk senter på Straume.

Kommunen har i dag 94 omsorgsbustader utan heildøgnsbemanning til eldre, tilsvarande 17% dekning til eldre over 80 år. Ei framskriving viser at kommunen vil ha behov for om lag 290 nye omsorgsbustader utan heildøgnsbemanning fram mot 2040 dersom vi skal liggja på same nivået som i dag. Av desse er det behov for 23 bustader i løpet av planperioden.

I framtida vil mykje av funksjonen til sjukeheimen bli erstatta av omsorgsbustader med heildøgnsbemanning. Sjukeheimen slik vi kjenner den i dag vil i framtida vera ein behandlingsinstitusjon med ein stor del korttidspllassar, men med nokre langtidspllassar for dei med størst hjelpebehov. (*Handlingsprogram for Fjell kommune 2013-2016*).

### Bustadbehov på lang sikt: 2020 – 2040

Vi veit lite om helsetilstanden og dei sosiale forholda til innbyggjarane i 2040, og det er difor vanskeleg å seia noko nøyaktig om behovet for kommunale bustader i framtida. Det er likevel mogleg å gjera nokre antakingar basert på dagens dekning og behov for kommunale bustader. Eit grovt anslag tilseier at Fjell vil ha følgjande kommunale bustadbehov i 2040, i tillegg til dei bustadene vi allereie har:

- Ca. 410 nye heildøgns omsorgsplassar til eldre<sup>a</sup>
- Ca. 290 nye omsorgsbustader utan heildøgnsbemanning til eldre<sup>b</sup>
- Ca. 100 nye omsorgsbustader til andre, til dømes psykiatri, fysisk/psykisk funksjonshemma<sup>c</sup>
- Ca. 200 nye utleigebustader<sup>d</sup>
- Ca. 3 treningsbustader

a) 23 % av dagens eldre over 80 år har behov for omsorgsbustad. Vi antek at prosentdelen er den same i 2040.

b) 17 % av dagens eldre over 80 år har behov for omsorgsbustad utan heildøgnsbemanning. Vi antek at prosentdelen er den same i 2040.

c) Antek 50 % auke i folkesetnaden under 70 år, og at personar med slike lidningar utgjer same prosentdelen av folkesetnaden i 2040 som i dag. Det er her teke omsyn til dekt og udekt bustadbehov i gruppa i dag.

d) Antek ei auke på 50 % i folkesetnaden under 70 år som grunnlag for framskriving av dagens nivå på ventelisten hos FBS (ca. 130 personar). Antek at personar med behov for kommunal utleigebustad utgjer same prosentdelen av folkesetnaden i 2040 som i dag.

31 Vi har vald å bruka heildøgnsplass som ei samlenemning på langtidspllassar på sjukeheim og omsorgsbustad med heildøgnsbemanning.

32 Føreset at andre faktorar som til dømes sjukdomsutbreiing og dagens teknologi heldt seg konstant.

## 7.3. Kostnader

Til saman er det behov for ca. 1 000<sup>33</sup> nye kommunale bustader innan 2040, noko som utgjer ca. 37 nye bustader kvart år. Med ei slik utvikling vil den kommunale bustadmassen (inkludert sjukeheimspllassar) utgjera 9,9% av den totale bustadmassen i 2040, mot omlag 5,2% i dag. Mykje av årsaka til denne utviklinga er at prosentdelen eldre er venta å vera fem gonger så høg som i dag, jf. kapittel 3.

Det store behovet for kommunale bustader i framtida vil vera ei utfordring for kommunen både med omsyn til korleis kommunen skal anskaffa og drifta desse, og kvar dei skal lokaliserast. Uavhengig av kva for ein modell kommunen vel å bruka for anskaffing av bustader, er det viktig å hugsa på at det uansett vil vera kostnader for kommunen knytt til drift av bustader og tenester. For nokre brukarar vil eigen bustad utløysa eit behov for tenester, men for dei fleste er behovet for tenester til stades uavhengig av kva for ein bustad eller buform brukaren har.

I følgje NAV Fjell budde 20 personar i mellombels husvære i form av pensjonat, hospits, camping eller hotell i løpet av 2012. Dei samla kostnadane knytt til dette var om lag kr. 424 750,-. Same året hadde sju personar opphold på institusjonar med omsorgstilbod utanfor kommunen, noko som kostar om lag kr. 910 750,-. Til saman hadde NAV Fjell kr. 1 335 500,- i leigekostnader knytt til mellombels husvære eller institusjonspllassar i løpet av 2012.

Heimetenesta i Fjell hadde eit driftsresultat på om lag 37,9 millionar kroner i 2012, fordelt på 506 brukarar<sup>34</sup>. Dette gir ein gjennomsnittskostnad på om lag kr. 74 900,- per brukar per år. Teneste-behovet til brukarane varierer frå tilsyn kvar 14. dag, til omfattande hjelpebehov fleire gonger for dagen, og det er difor stor variasjon i kostnaden knytt til kvar einskild brukar.

I rapporten *Sjef i eige liv* er det gjort nokre overslag på kva det kostar å drifta omsorgsbustader utan heildøgnsbemanning. Der kjem ein fram til at kostnadane ligg på om lag kr. 190 000,- per brukar per år. Til samanlikning kostar omsorgsbustader med heildøgnsbemanning i snitt kr. 685 000,- per brukar per år. Sjukeheimspllassar kostar i dag frå kr 700.000 til kr 900.000 per plass i året. Lønskostnaden for eitt sjukepleiarårsverk i heimesjukepleia er ca kr 600.000. Sjølv om ein plussar på administrasjon, køyreutgifter m.v. ser ein at ein faktisk kan bruka om lag eitt årsverk på ein pasient innan heimetenestene før utgiftene vert like store som ein plass på institusjon.

For å redusera behovet for kommunale bustader i framtida er det heilt avgjerande at kommunen satsar sterkt på førebyggjande tiltak. Bruk av omsorgsteknologi, betre helse i folkesetnaden eller redusert butid i utelegebustadene kan redusera behovet for nye bustader. Kommunen si satsing på at innbyggjarane skal bu lenger heime, saman med målretta bruk av mellom anna økonomiske verkemiddel, vil spela ei avgjerande rolle for å halda behovstalet nede.



<sup>33</sup> Inkludert dei bustadene som inngår i det kortsigtinge behovet.

<sup>34</sup> Per 31.12.2012

## 8. Bustadsosiale verkemiddel

### Mål 5: Fjell kommune skal ha ein heilskapleg og målretta bruk av bustadsosiale verkemiddel

STRATEGI	TILTAK
Betre informasjon og aktiv bruk av økonomiske tilskot	Vurdera å utvikla ny modell for startlånordninga Auka kompetansen på økonomiske verkemiddel Oppdatera nettsidene til kommunen med informasjon om tilgjengelege økonomiske tilskot Koordinera bruken av tilskotsordningar og tilby kombinasjonspakker av ordningane
Auka sirkulasjonen i dei kommunale utlegebustadene	Etablera visningshjelp Innføra bruk av individuell bustadplan
Auka moglegheita til å bu heime	Etablera tverrfagleg team for rettleiing og tilpassing av private bustader på permanent basis Aktiv bruk av statlege tilskot for tilpassing av bustader
Fokus på førebyggjande tiltak og auke i vanskelegstilte si evne til å bu	Ta i bruk ny velferdsteknologi (jf. Sjef i eige liv) Etablera buoppfølging og butrenings for vanskelegstilte





Kommunen har ei rekke verkemiddel til rådvelde i det bustadsosiale arbeidet, til dømes kommunale bustader, statlege tilskots- og støtteordningar til einskildpersonar og tilskotsordningar retta mot kommunen. Andre tilgjengelege verkemiddel kan vera førebyggjande tiltak, og samarbeid med andre aktørar i det bustadsosiale arbeidet, til dømes statlege eller frivillige aktørar.

I følgje NIBR (2012) har Fjell kommune eit potensiale for forbetring i bruken av bustadsosiale verkemiddel. Kommunen bør marknadsføra tilskotsordningane ut til befolkninga, til dømes gjennom internettssidene til kommunen, og setja dei ulike tilskotsordningane saman til gode kombinerte løysingar eller finansieringspakkar. Det kan vera formålstenleg å koordinera dei økonomiske tilskotsordningane frå éi eining, til dømes frå eit bustadkontor, og å auka kompetansen på økonomiske verkemiddel i kommunen.

## 8.1 Tilskots- og støtteordningar

Kommunane administrerer fleire statlege låne- og tilskotsordningar for personar med behov for bistand, anten for å koma seg inn på bustadmarknaden eller for vanskelegstilte med lav betalingsevne på leigemarknaden. Alle ordningane er behovsprøvd med utgangspunkt i inntekta til søkeren. Slike ordningar kan redusera behovet for kommunale bustader, ved at fleire får råd til å skaffa seg eller halda på eigen bustad.

### 8.1.1 Startlån

Startlån er døme på ei slik ordning. Lånet er eit finansieringstilbod til dei som ikkje får bustadlån på den ordinære kredittmarknaden, og er retta mot økonomisk vanskelegstilte. Kommunen opplever ei årleg auke i talet på søknader om startlån. For å kunna få startlån må søkeren ha evne til å betena lånet, og ha tilstrekkeleg med midlar til livsopphald.

Kommunane søker Husbanken om ei økonomisk ramme som det vert tildelt lån utifrå, og dei bestemmer sjølv kor stort lån som vert gitt til den einskilde søkeren. Fjell kommune fekk inga ny ramme i 2012, då ein framleis hadde mykje midlar frå tidlegare år. I Fjell er beløpet som vert gitt til startlån lågare enn gjennomsnittet for alle kommunane i landet (NIBR 2012). Det er verdt å merka seg at kommunen gir tilsegn om fleire startlån enn det som vert realisert gjennom kjøp av bustad. Dette kan ha ein samanheng med at søkerane ikkje finn eigna bustad innanfor dei gitte økonomiske rammene.

### 8.1.2 Støtte til refinansiering av lånegjeld

Personar som har vanskar med å halda på bustaden på grunn av betalingsproblem kan få økonomisk rettleiing og støtte til refinansiering av lånegjeld av kommunen. Tilskotet vert gitt til personar eller hushald med varig låg inntekt. Ordninga er behovsprøvd, og berre dei aller mest vanskelegstilte kan rekna med å få tilskot til refinansiering.

### 8.1.3 Bustøtte

Bustøtte er ei månadleg yting retta mot husstandar med låg inntekt som har vanskar med å betena buutgiftene sine, enten det gjeld leigeutgifter eller renter og avdrag på lån. Kommunen opplever ei stor auke i talet på søknader om bustøtte, og får om kring 30-40 søknadar kvar månad. Mange søkerar er ikkje kvalifisert, mellom anna fordi dei tener meir enn maksimumsgrensa på inntekt.

Ordninga kan vera både statleg og kommunal, men Fjell kommune har per i dag inga kommunal bustøtteordning. NAV Fjell forvaltar dermed berre den statlege ordninga, på vegne av Husbanken. Tal fra KOSTRA<sup>35</sup> viser at 424 husstandar i Fjell fekk bustøtte i 2011, med ei samla månadleg utbetaling på kr. 863 000,-. Dette er færre husstandar per 1000 innbyggjarar enn gjennomsnittet i landet (NIBR 2012).

<sup>35</sup> KOSTRA = Kommune Stat Rapportering gir informasjon om kommunale og fylkeskommunale verksemdar

**BUSTØTTE**  
Har du låg inntekt og høge buutgifter?  
Då kan du ha rett til bustøtte

Husbanken  
Alle skal bo godt og trygt!  
Brosjyre frå Husbanken: bustøttebrosjyre

**Startlån frå kommunen**  
kan oppfylle bustaddraumen din!

Husbanken  
Brosjyre frå Husbanken: Startlån frå kommunen

## **8.1.4 Tilskot til etablering i eigen bustad og tilpassing av bustad**

Det finst også tilskotsordningar som kan brukast til fysiske tiltak for å kunna fortsetja å bu i eigen bustad. Tilskot til etablering i eigen bustad og tilpassing av bustad er retta mot dei aller mest vanskelegstilte på bustadmarknaden og kan bli gitt til kjøp, bygging, refinansiering eller tilpassing av bustaden. Tilskotsramma vert sett av Husbanken, og administrert av kommunane.

KOSTRA-tal frå 2011 viser at per 1000 innbyggjar låg Fjell kommune høgare i talet på tilskot til *tilpassing* og beløpet som vart gitt, samanlikna med gjennomsnittet i landet. Med omsyn til talet på tilskot til *etablering* og beløpet som vart gitt låg Fjell kommune derimot lågare enn gjennomsnittet i landet per 1000 innbyggjar (NIBR 2012).

## **8.1.5 Tilskot til profesjonell prosjekteringshjelp**

Personar som har behov for spesialtilpassing av bustaden, til dømes på grunn av funksjonshemming, kan søkja om tilskot til profesjonell prosjekteringshjelp utført av til dømes ein arkitekt. Tilskotet kan dekkja utgifter på inntil kr. 12 000,- til prosjektering og inntil 12 000,- til utgreiing i forkant av prosjektertinga. I særskilde tilfelle kan tilskotet vera høgare. Søknaden vert sendt til Husbanken sitt regionskontor. Det er altså ikkje kommunen som administrerer dette verke-middelet, men kommunen kan informera om moglegheita til å søkja.

## **8.1.6 Bustadrettleiing og tilrettelegging av private bustader**

Bustadrettleiing og tilrettelegging av private bustader er eit viktig verkemiddel for å sikra gode vilkår for å bu heime så lenge som mogleg. Tilpassing av bustader kan omfatta tilrettelegging av inngangsparti i form av rampe/heis, påbygg eller ombygging, utviding av dører, fjerning av dørstokkar, installering av støttehandtak og ledelinjer.

Kommunen har ansvar for bustadrettleiing, og dette skal skje på brukarane sine premissar. Ofte må fleire fag-instansar, til dømes helse, byggeteknisk, arkitekt, NAV, hjelphemiddelsentralen og handverkarar, vera involverte for å greia ut behov, moglege løysingar og utføring av tilrettelegging. Kommunen har gjennomført eit prosjekt om bustadrettleiing, og driv i dag denne tenesta på ad hoc-basis. Det kan vera formålstenleg å etablira tilbodet på permanent basis, til dømes i eit bustadkontor. Bustadrettlearane bør kunne dra nytte av velferdsteknologien som vert presentert i *Sjef i eige liv*.

## **8.2 Auka sirkulasjon i dei kommunale utleige-bustadene**

Mange bebuarar i kommunale bustader vil ha behov for å bu der livet ut, men for andre vil det vera ei målsetting å koma seg ut av kommunal bustad, og over i varige bustad-løysingar på den private bustadmarknaden. Meir aktiv bruk av andre bustadsosiale verkemiddel, som rettleiing og økonomiske tilskotsordningar, vil truleg kunna auka sirkulasjonen i noko grad. Dette vil igjen gi betre tilgang på kommunale bustader. Gjennomsnittleg butid i kommunale utleigebustader kan reduserast ved at fleire av leige-takarane får moglegheit til å kjøpa eigen bustad.

Tal i NIBR-rapporten viser at kommunen nyttar bustad-sosiale tilskot i lågare grad enn gjennomsnittet for landet. Dette ser ut til å ha ein samanheng med ein stram og einsidig bustadmarknad, saman med mangel på eigna bustader til vanskelegstilte. Kommunen bør difor leggja til rette for ein godt fungerande privat bustadmarknad, til dømes ved fleire små bustadeiningar, slik at det finst eit alternativ til einebustader for økonomisk vanskelegstilte.

Kommunen bør vurdera om det skal utviklast ein ny modell for startlånordninga i Fjell for å nå ut til fleire. Dette kan innebere å auka dagens låneramme. Kommunen kan auka





tilsega på startlån for å hjelpe førstegangskjøparar og grupper med lav kapital med å koma seg inn på bustadmarknaden i Fjell. Høge bustadprisar gjer det vanskeleg å finna ein eigna bustad innanfor dei noverande økonomiske rammene. Det er samstundes viktig å hugsa at kommunen har ei frårådingsplikt knytt til lånet. Å fira på krava til beteningsevne kan i verste fall føra hushald ut i økonomisk uføre.

For nokre, til dømes personar med fysisk utviklingshemming eller sosial angst, kan det vera krevjande å koma seg på visning. Ei mogleg løysing for desse kan vera at kommunen etablerer visningshjelp som ein del av tenestetilbodet, slik at fleire får høve til å løysa ut lånetilsagnet.

Fleire kommunar i landet har hatt prosjekt der leigetakrarar i kommunale utlegebustader etter ei tid får høve til å kjøpa bustaden dei bur i (leige til eige). Det vil vera formålstenleg for Fjell kommune å sjå nærmare på slike prosjekt i framtida.

### 8.3 Tilskot og støtteordningar til kommunen og andre aktørar

Husbanken har fleire tilskotsordningar retta mot kommunen. Desse har eigne forskrifter som mellom anna gjer greie for formål og tildelingskriterium.

#### 8.3.1 Tilskot til utlegebustader

Tilskot til utlegebustader skal bidra til fleire eigna utlegebustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden.

Prioriterte grupper er her bustadlause, personar som treng oppfølgingstenester, og vanskelegstilte med barn.

#### 8.3.2 Investeringsstilskot for omsorgsbustader og sjukeheim

Investeringsstilskot for omsorgsbustader og sjukeheim skal stimulera kommunane til å fornya og auka tilbodet av plassar i sjukeheim og omsorgsbustader for personar med behov for heildøgns helse- og sosiale tenester.

Kapittel 10 omtalar korleis kommunen skal gå fram for å

anskaffa omsorgsbustader og utlegebustader som utløyser investeringstilskot og samstundes er i samsvar med det nye regelverket.

#### 8.3.3 Kompetansetilskot

Husbanken administrerer også bustadsosialt kompetansetilskot og kompetansetilskot til berekraftig bustad- og byggkvalitet. Desse tilskota har til formål å bidra til å heva kompetansen på det gitte fagfeltet. Fjell kommune har mellom anna nyttar seg av bustadsosialt kompetansetilskot i høve denne planen og prosjektet *Helse- og omsorgstenester for framtida: Sjef i eige liv*.

### 8.4 God samhandling med ulike aktørar

I juni 2009 vart *Samhandlingsreforma* (St. meld. nr. 47, 2008-2009) godkjent i Stortinget. Som ein konsekvens av reforma vert ansvaret for helse- og omsorgsarbeid i større grad samla på kommunalt nivå. Kommunane vil dermed få nye oppgåver over tid, og må finna nye roller for utvikling, organisering og fordeling av dei kommunale tenestene. I dette ligg også eit insentiv til auka regionalt samarbeid og samhandling. Region vest (Sund, Øygarden, Askøy og Fjell) har i dag om lag 70 ulike samarbeidsprosjekt, mellom anna knytt til barnevern og rusomsorg. Potensialet for eit eventuelt interkommunalt samarbeidsprosjekt om bustader for vanskelegstilte kan diskuterast i Regionrådet Vest.

Rapporten *Sjef i eige liv* slår fast at fysisk, mental og sosial aktivitet er ein viktig føresetnad for å leva eit godt liv med redusert sosial, fysisk eller psykisk funksjon. Ein av problemstillingane som vert drøfta i rapporten er kva rolle kommunen skal ha når det gjeld utvikling og gjennomføring av slike aktivitetar. Til dømes kan ein ved å stimulera til meir frivillig aktivitet redusera kjensla av einsemrd blant einslege eldre. Det vil vera med på å utsetja behovet for kommunale bustader ved at færre utviklar depresjonar og liknande, som fører med seg eit hjelpebehov. Meir fysisk aktivitet kan til dømes føra til betre rørsleevne, og også dette kan vera med på å utsetja behovet for kommunal bustad.

HB 8.B.24

#### Veileder for boligsosialt kompetansetilskudd



 Husbanken  
Alle skal bo godt og trygt

Brosjyre frå Husbanken: Rettleiar for bustadsosialt kompetansetilskott

## 8.5 Førebyggjande tiltak og evne til å bu

Førebygging står sentralt i Samhandlingsreforma, og legg opp til ei styrking av arbeidet knytt til mellom anna rusomsorg og psykiatri. Førebygging handlar om å gi tilstrekkelege og tilpassa tenester som kan bidra til at den einskilde kan bu lengre i sin eigen heim. Evalueringa til NIBR (2012) viser at Fjell har kome langt når det gjeld førebygging, både i høve eldre, og gjennom arbeidet til mellom anna ADL-teamet<sup>36</sup> og Psykiatrisk team<sup>37</sup>. Gode busettingsstrategiar for alle vanskelegstilte grupper vil vera sentrale førebyggjande verkemiddel. Gjennom gode og stabile bustadforhold med oppfølging frå kommunen kan innlegging på sjukehus/institusjon førebyggjast. Dette gjeld særleg i høve personar med vanskar knytt til rus og/eller psykiatri.

NOU 2011:11 *Innovasjon i omsorg* definerer velferdsteknologi som teknologisk assistanse som bidrar til auka tryggleik, sosial deltaking, mobilitet og fysisk og kulturell aktivitet. Velferdsteknologi styrkar den einskilde si evne til å klara seg sjølv i kvardagen, til trass for sjukdom og sosial, psykisk eller fysisk nedsett funksjonsevne. Slik teknologi kan også fungera som teknologisk støtte til pårørande, og bidra til å forbetra tilgjenge, utnytting av ressursar og kvalitet på dei tenestene som vert tilbydd.

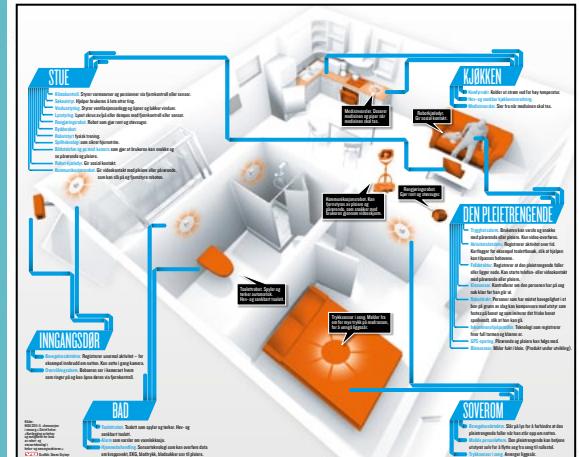
Rapporten *Sjef i eige li/v* er i hovudsak retta mot eldre og kva som skal til for at dei kan bu heime så lenge som mogleg. Rapporten har likevel stor overføringsverdi til andre vanskelegstilte grupper. Mykje av velferdsteknologien som er omtalt kan også nyttast av personar med sjukdom eller sosial/psykisk/fysisk nedsett funksjonsevne. Meir bruk av velferdsteknologi vil kunne gjera kvardagen lettare for mange vanskelegstilte, og på den måten auka evna til å bu. Dette kan vera med på å redusera behovet for kommunale bustader.

Som ein anna strategi for å auka vanskelegstilte si evne til å bu, bør kommunen etablere ein type generell butrening som fokuserer på meistring og myndiggjering, slik at brukarar kan koma over i sjøveigd (eller leigd) bustad. Slik butrening kan til dømes inkludera kurs i husstell, matlagning, lettare vedlikehald, hushaldbudsjett, med meir. Buoppfølging kan til dømes vera tilsyn, innkrevjing av husleige, med meir. For unge på veg ut av barnevernet kan det vera formålstøylenleg å etablere ein treningsbustad, der ein får hjelp til å trena på å bu før ein må inn i eigen bustad. Kommunen har ein slik bustad, men grunna mangel på kommunale utleigebustader vert den gjerne nytta som fast bustad.



## Demente koser med robotselen Pero

**VG TV** [Erstatter medisin](#)



## Slik blir fremtidens eldrebolig

[Les hele saken](#)

vg.no 29.08.2011

[www.vg.no/nyheter/innenriks/valg-2011/artikkel.php?artid=10081705](http://www.vg.no/nyheter/innenriks/valg-2011/artikkel.php?artid=10081705)

Grafikk: Simen Grytøy og Ivar Gaasø

<sup>36</sup> "Activity Daily Learning" er ei oppsøkande teneste blant heimebuande som har utfordringar med vanskar i daglelivet

<sup>37</sup> Psykiatrisk team leverer ambulante tenester (koordinering, tilrettelegging og helsehjelp) til heimebuande personar med moderate til alvorlege psykiske lidinger

# 9. Organisering av bustadsosialt arbeid

## Hovudmål 6: Fjell kommune skal ha ein formålstenleg bustadsosial organisering, som set brukaren i fokus

STRATEGI	TILTAK
Samla bustadsosiale oppgåver, t.d. anskaffing, tildeling og verkemiddelbruk	Etablera bustadkontor/teneste Etablera gode tildelingskriterium og samordna ventelister Utgreiing av det kommunale handlingsrom for anskaffing av bustader Utgreiing av moglegheiter for etablering av kommunalt føretak Inngå samarbeidsavtale med Fjell bustadstifting om dei eksisterande utleigebustadene
Samarbeida med private aktørar om kommunal bustadforvaltning	Utgreiing av modellar for anskaffing av kommunale bustader v/bustadbyggjelag og burettslag
Ha fokus på god planlegging, oppdatert informasjon og samhandling	Sikra at Matrikkelen til ein kvar tid er oppdatert Auka kompetansen i kommunen på analysedelen av Winmap (kartforvaltningsprogram) Anskaffing av elektronisk planleggingsverktøy for bustadsosial planlegging som t.d. "Bokart" Etablera fleire "møteplassar" for dei som er involvert i bustad og bustadsosial planlegging





Kommunen sitt bustadsosiale arbeid er organisert under fleire fagområde. Helsesjefen har ansvar for bustader for personar med psykiske vanskar. Sjukeheim, heimetnesta, og omsorgsbustader for eldre og menneske med utviklingshemming er organisert under omsorgssjefen. Barnevernet og støttetiltak for funksjonshemma (inkludert institusjonar og hjelpetiltak) høyrer til sosialsjefen. Sidan førre bustadsosiale handlingsplan har NAV Fjell blitt etablert. Her ligg ansvaret for bustader for rusavhengige og flyktningar, samt forvalting av Husbanken sine låne- og tilskotsordningar, som bustøtte, startlån og bustadtilskot. Som eit verkemiddel for anskaffing og drift av bustader etablerte kommunen i 1990 ei eiga stifting, FBS. I tillegg har kommunen etablert Bustadnemnda som har ansvar for blant anna bustadspørsmål for personar med samansette diagnosar og bustadbehov som ikkje fell inn under dei definerte fagområda. I Bustadnemnda sit det representantar frå alle fageiningane og NAV Fjell.

NIBR-evalueringa (2012) viser at kommunen har fleire utfordringar knytt til organiseringa av det bustadsosiale arbeidet. Desse utfordringane handlar om både organisering, tildeling og anskaffing av bustader.

## 9.1 Organisering og tildeling

Kommunen møter bustadbehov mange stader i organisasjonen, og fattar vedtak om bustad i ulike fagavdelingar. Dette kan gjera det vanskeleg å fanga opp alle bustadbehova kommunen har ansvar for, og plassera ansvaret i organisasjonen. Den høge graden av horisontal spesialisering gir kommunen ein brei kontaktstruktur mot brukarane. Det fører òg med seg utfordringar kring samarbeid og samordning knytt til tenester i bustadene (NIBR 2012). I nokre tilfelle har fleire fageiningar ansvar for éin og same brukar. I andre tilfelle vert ansvaret for brukaren flytta i organisasjonen, til dømes når brukaren fyller 18 år. Dette inneber at ei ny fageining må fanga alle nyansane i ein problemsituasjon og sikra kontinuitet i oppfølgingstenestene. Flyttinga av ansvar inkluderer også eit skifte i personellressursar, noko som kan opplevast vanskeleg for sårbare brukarar.

Slik organiseringa er i dag har ikkje alle fagavdelingane eigne bustader til fordeling. Desse må difor søkja bustader til sine brukarar andre stader i organisasjonen. Den einskilde fagavdelinga har eige budsjettansvar, noko som kan gi avdelingane ein økonomisk motivasjon til ikkje å inkludera ein ny bustadtrengande under sitt ansvarsområde. Satt på spissen blir brukarar med uklare eller samansette behov nærast "kasteball" mellom dei ulike avdelingane. Bustadnemnda kunne ha vore ei løysing på denne utfordringa, men fordi nemnda verken har klare kriterium å vurdera søkerane etter, eller nok bustader å fordela, fungerer ikkje dette heilt etter intensjonen. Skal Bustadnemnda ha ein god funksjon, er det ein føresetnad at medlemmene har eit felles verdigrunnlag, og at dei er samde om kva søknader som kvalifiserer for handsaming i nemnda og kva behov som bør kvalifisera for bustad (NIBR 2012). Det kan difor vera ei løysing at nemnda sjølv definerer sitt mandat på nytt.

Tildelingskriterium er eit nyttig verktøy ved handsaming av søknader om bustad, og vil utgjera eit grunnlag for eventuelle klager på avslag. Fageiningane som har oppfølgingsansvar for brukarane må vera samde om tildelingskriteria og tolkinga av dei når dei skal vurdera søknadene. Dette ser ikkje ut til å vera tilfelle i dag, og det er difor naudsynt å utvikla nye kriterium for tildeling. Drøftingane i planarbeidet viser brei fagleg semje om at tildelingskriterium må byggja på følgjande overordna prinsipp, som vil danna grunnlaget for utarbeiding av nye kriterium:

- Uavhengig av diagnose
- Funksjon og hjelpebehov
- Ulike kriterium for ulike typar bustader
- Standardisert funksjonskartlegging

Så lenge kommunen har mangel på bustader vil det alltid vera nokon som har trong for bustad, men som ikkje får det. Dermed vil det vera behov for å ha ei form for venteliste eller søkerliste. Det er viktig at praksisen er lik hos dei ulike



fageiningane, noko som fordrar felles forståing av funksjon og hjelpebehov. Eit felles kartleggingsreiskap for alle brukarane vil vera eit nyttig verktøy for å få dette til.

Ved å samordna oversikt over bustadbehovet og anskaffing av bustader, kan ein betre sikra at kommunen si eiga bustadmasse i størst mogleg grad fangar opp dei bustadbehova kommunen står overfor. NIBR foreslår mellom anna to moglege strategiar:

- a. Samla desse oppgåvene i eit eige bustadkontor, slik at ein ser bustadbehovet i samanheng med både anskaffing og tildeling av bustad.
- b. I hovudtrekk behalda dagens struktur, men arbeida fram gode løysingar for samhandling. Dette vil fordra at ansvarsområda og rollene til den einskilde fagavdelinga vert meir tydeleg.

## 9.2 Etablering av eit bustadkontor/bustadteneste

Med dagens organisasjonsstruktur er det eit behov for betre samordning mellom dei involverte aktørane. Ei omdefinering av eksisterande ansvarsområde og tildelingskriterium kan vera ein mogleg strategi for å inkludera dei brukarane som i dag fell utanfor gjeldande ansvars- og tildelingsstrukturar, men det er ikkje gitt at dette utan vidare gir eit betre tilbod til brukarane. Eit mogleg resultat er hardare prioriteringar innan fagavdelingane, på grunn av den generelle mangelen på tilgjengelege bustader. Fleire bustader og/eller meir målretta bruk av den eksisterande bustadmassen må difor koma samstundes med ei eventuell omorganisering.

Etableringa av eit bustadkontor/bustadteneste som samordnar bustadbehov og tildeling vil vera ein god måte å møta dei organisatoriske utfordringane på. Bustadkontoret må ha både kompetanse og mynde til å fatta vedtak om tildeling av bustader i høve den kommunale bustadmassen. Formålet må vera å gi alle typar brukarar same høve til å få vurdert ein søknad om tildeling av kommunal bustad. Med eit slikt avdelingsnøytralt tildelingsorgan får både brukarar

og fageiningane i kommunen ein stad å venda seg i høve bustadbehov.

Det bustadsosiale arbeidet kan kanskje opplevast som fragmentert, men dei involverte fageiningane tilbyr spesialiserte tenester til eit stort spekter av brukarar utan samanfallande behov. Det må difor vera den einskilde fagavdelinga som vurderer brukaren sitt behov for oppfølgings-tenester og syt for desse tenestene. Dersom bustadtildeling for alle bustader skal løftast ut av fagavdelingane, må det vera god kommunikasjon kring behovet for oppfølgings-tenester.

Anskaffing av fleire eigna bustader vil spela ei avgjerande rolle for å betra det bustadsosiale arbeidet i Fjell. Eit bustadkontor vil kunne arbeida målretta med dette og syta for både heilskapleg planlegging og kontinuerleg oppdatering og kartlegging av dei bustadsosiale behova i kommunen. Kva modell kommunen vel å bruka for anskaffing av framtidige bustader vil vera avgjerande for kva funksjonar eit slikt bustadkontor må ha. Som eit utgangspunkt kan ein bruka eksisterande kompetanse i dei ulike delar av kommuneadministrasjonen i ein bustadeining som har ansvar for tildeling, bruk av økonomiske verkemiddel og anskaffing av bustader. Ad-hoc gruppa for bustadrettleiing bør formaliserast og vera tilknytt bustadkontoret. Oppretting av eit aksjonssenter slik det er skissert i rapporten *Sjef i eige liv*, bør sjåast i samanheng med bustadkontoret.

Utviklinga og opprettinga av eit bustadkontor vert vidareført som del av bustadsosialt velferdsprogram.



### 9.3 Forholdet mellom Fjell kommune og Fjell bustadstifting (FBS)

Dagens bruk av FBS som kommunen sin fremste bustadsosiale utbyggjar er problematisk<sup>38</sup>. FBS byggjer og skaffar bustader/eigedomar som dei leiger ut direkte til brukarar og til Fjell kommune. På grunn av endringar i relevant regelverk dei siste åra, mellom anna EØS-artikkel 61 og Lov om offentleg anskaffing, kan ikkje Fjell kommune vidareføra dagens bruk av FBS.

Ved anskaffing av bustader i framtida må kommunen forholde seg til lov om offentleg anskaffing. Det vil sei at FBS framleis kan byggja kommunale bustader i Fjell, men må delta i offentlege anbodsroundar på lik line med andre aktørar.

I eit oppfølgingsnotat til ei politisk sak (PS 58/2012) konkluderar Deloitte med følgjande om dei ulovfesta reglane om såkalla eigenregi<sup>39</sup> i høve FBS:

"Der er tvilsomt om det er anledning til å tildele enerett eller å bruke unntaket om eigenregi. Konsekvensen av dette er at det ved tjenestekjøp utover leie av allerede oppført bolig må skje en konkurranseutsetting etter forskrift om offentlige anskaffelse. Dette antas relevant ved nybygg/rehabiliteringsprosjekter og ved andre tjenester".

Husbanken sitt nye tilskotsregelverk (2011) fører også med seg endringar. Kommunen må inngå tinglyste avtalar om leige og tildelingsrett for utleigebustader og omsorgsbustader i høvesvis 20 og 30 år, dersom andre enn kommunen sjølv eig dei aktuelle bustadene. Dette tyder at for å få tilskot til bygging i framtida, må kommunen stå for tildelinga.

Desse endringane fører til at kommunen må ta på seg nye oppgåver i det bustadsosiale arbeidet i høve anskaffing, tildeling og oppfølging med meir. FBS sine bustader kan halde fram med å vera ein del av Fjell kommune si portefølje av kommunale bustader, men det må etablerast avtalar knytt til tildeling av utleigebustadene.



38 PS 58/2012; Organisering av bustadsosialt arbeid, Fjell kommune/Deloitte

39 Utvidet eigenregi er tilfeller der et offentlig organ tildeler oppdrag til en enhet som ikke tilhører samme rettssubjekt, men hvor enheten som tildeles oppdraget er så nært tilknyttet til det offentlige organet at det vil være naturlig å likestille dette med at organet selv løste oppdraget (Deloitte 2012)

# 10. Anskaffing av kommunale bustader

Ved anskaffing av bustader må kommunen forholde seg til fleire lover og regelverk, mellom anna Husbanken sine regelverk for tilskot, lov og forskrift om offentlege anskaffingar<sup>40</sup>, lov om burettslag og EØS-artikkel 61.

## 10.1 Anskaffing av kommunale utleigebustader

Kommunale utleigebustader kan organiseraast på fleire måtar<sup>41</sup>. Dei ulike organisasjonsmodellane har ulikt regelverk knytt til korleis kommunen vel å skaffa kommunale utleigebustader og korleis bustadmassen vert forvalta.

Finansiering av bygging, rehabilitering og kjøp av bustader er ein stor økonomisk kostnad. Parallelt med utfordringane knytt til anskaffing og drift av bustader, står ein også overfor ei svært samansett gruppe vanskelegstilte på bustadmarknaden. Gruppa omfattar både rørsle- og utviklingshemma, rusmiddelavhengige, psykisk sjuke, sosialt eller økonomisk vanskelegstilte og flyktningar. Variasjonen i behova sett store krav til den kommunale bustadmassen. Fjell kommune treng «fleire bein å stå på», og fleire samarbeidspartnerar i sitt arbeid med å skaffa nye kommunale bustader.

Mange av dei som er vanskelegstilte på bustadmarknaden fungerer fint i vanlege bumingjø. Samarbeid med til dømes bustadbyggjelag om kommunale utleigebilete i ordinære leilegheitsbygg eller burettslag, kan vera ein god modell for anskaffing av nye kommunale bustader. Kommunen er då omfatta av regelverket for offentlege anskaffingar når det gjeld å leiga eksisterande bustader og å oppføra nye bustader gjennom private aktørar.

### 10.1.1 Bergensmodellen

Ein aktuell modell for anskaffing av kommunale utleigebustader i Fjell er den såkalla "Bergensmodellen", som er ein forpliktande samarbeidsavtale mellom Bergen kommune, bustadbyggjelag og Husbanken.

40 [http://www.regjeringen.no/upload/FAD/Vedlegg/Konkurransepolutikk/Anskaffelser/Off\\_ansk\\_veileder\\_2012.pdf](http://www.regjeringen.no/upload/FAD/Vedlegg/Konkurransepolutikk/Anskaffelser/Off_ansk_veileder_2012.pdf)

41 Sjå vedlegg frå KS-advokatane for nærmere gjennomgang av moglege måtar å skaffa bustader på, som er innanfor regelverket, og som utløyser tilskot

Målgruppa i Bergensmodellen er unge og vanskelegstilte på bustadmarknaden. Prosessen startar ved at kommunen går breitt ut og inviterer profesjonelle bustadbyggjelag til å samarbeida om å byggja nye leilegheitsbygg eller burettslag. Bustadbyggjelaga byggjer utleigebustader og står for utleigeverksemda.

Finansiering frå Husbanken føreset at leilegheitene vert disponert til bustadsøkjande innanfor Husbanken sitt regelverk for slike utleigebustader (sjå tekstboks). Husbanken finansierer dei bustadene kommunen får tildelingsrett til (minst 20% av bustadene), med lån og tilskot. Kommunen sin tinglyste tildelingsrett varer i 20 år. Dette svarar til nedskrivningstida på bustadtilskotet. Disposisjonsretten kan, etter avtale mellom partane, vera lengre.

Bustadbyggjelaget disponerer dei resterande bustadene. Kjøparar av desse leilegheitene vil også kunna søkja kommunen om startlån på ordinært vis. Kommunen garanterer for innbetaling av husleige for dei einingane dei disponerer innanfor heile disposisjonsrettsperioden. For utbyggjar sin del legg modellen til rette for gunstig finansiering, med grunnfinansiering frå Husbanken og sikre leigeinntekter.

Bergen kommune har gode erfaringar med denne modellen. Modellen belastar ikkje kommunen sitt investeringsbudsjett, og leigetakarane får rett på communal og statleg bustøtte. Kommunen har full styring ved tildeling og prioritering av bebuarar i dei kommunale leilegheitene, og melder om god integrering av leigetakarane i desse prosjekta.

## 10.2 Anskaffing av omsorgsbustader

I dag er omsorgsbustader i Fjell eigm av Fjell kommune, FBS eller eit burettslag. Dei er finansiert med lån og investeringstilskot frå Husbanken, p.t. 30 % av totalkostnad. Brukaren betalar husleige til eigaren etter sjølvkostprinsippet, og ofte vil brukaren også ha rett på bustønad frå Husbanken.

### Relevante lover og reglar ved anskaffing av kommunale bustader er til dømes:

- Lov om stiftingar
- Lov om kommunale helse- og omsorgstenester med meir
- Lov om sosiale tenester i Nav
- Lov om behandlingsmåten i forvaltingssaker
- Lov og forskrift om offentlege anskaffingar
- Lov om meirverdiavgift
- Lov om kompensasjon av meirverdiavgift
- Lov om burettslag
- EØS-artikkel 61
- Husbanken sitt regelverk for tilskot til utleigebustader
- Husbanken sitt regelverk for investeringstilskot til sjukheim og omsorgsbustader

### Organisasjonsmodellar for anskaffing og forvalting av kommunale bustader

1. Organisering av kommunale utleigebustader innanfor kommunen
  - communal eining
  - kommunalt føretak
2. Organisering av communal bustadforvalting utanfor kommunen
  - kommunalt aksjeselskap
  - stiftingar
  - interkommunalt føretak
3. Samarbeid med private om communal bustadforvalting
  - samarbeid med burettslag
  - obligasjonsleilegheiter
  - "Bergensmodellen"



Kommunesektorens organisasjon (KS) har utgreidd korleis ein kan etablera omsorgsbustader som utløyser investeringstilskot og som samstundes er i samsvar med det nye regelverket<sup>42</sup>. Det mest vanlege er at kommunen sjølv byggjer/kjøper/leiger omsorgsbustader, særskild grad. Dei modellane som då kan vera aktuelle er a) burettslag eller b) framleige.

#### **10.2.1 Burettslag:**

Kommunen kan nyta tilskotet til å byggja/kjøpa omsorgsplassar sjølv, oppretta burettslag og så selja bueiningane vidare. Kommunen kan ikkje selja til kommersielle aktørar/føretak, då dette vil vera ulovleg offentleg støtte. Private kan naturlegvis bli engasjert til både bygging og burettlagsopprettning, men begge desse oppdraga må leggjast ut på anbod etter anskaffingsreglane.

Denne modellen føreset at salet skjer til bebuaren sjølv (for å unngå støtteproblematikk), og at etableringa av burettslaget skjer i tråd med burettlagslova. Kommunen må behalda retten til å disponera og tildela bustadene i tråd med investeringstilskotsforskrifta, og dette må nedfellast i vedtekten. Vidare må kommunen ha eit særleg fokus på korleis tildelingsretten blir sikra på ein god måte ved vidaresal til ny brukar.

Investeringstilskotet vil bli utbetalt som eit eingongsbeløp som går inn i byggjerekneskapen for bustadene. Bustadene vert finansiert med investeringstilskotet og med lånearoptak gjort av burettslaget. Leigetakar får burett og betalar ei subsidiert husleige på grunn av investeringstilskotet. Fleire kommunar nyttar denne løysinga, særleg for innbyggjarar med kroniske sjukdomar.

#### **10.2.2 Framleige:**

Kommunen kan inngå ein leigeavtale med privat eller ideell

utleigar for så å framleiga bustadene til omsorgstrengjande. Kommunen må her følgja anskaffingsreglane. Leigeavtalen kommunen har med utleigar må vara i 30 år for å få investeringstilskotet.

Dersom kommunen vel leigemodellen vil kommunen få tilskotet som eit eingongstilskot frå Husbanken. Tilskotet kan nyttast til nye investeringar eller ekstraordinære låneavdrag som fører til lågare gjeld, men ikkje til førtløpende leigebetaling eller ordinære renter og avdrag, altså drift. Det er altså ikkje høve til å gi tilskotet til utleigar som forskotsbetaling. Lågare gjeld gir likevel lågare driftsutgifter og motverker dermed den auka leiga omsorgsplassen representerer.

I denne modellen vert kommunen både leigetakar og utleigar. Den som framleiger bustaden må betala full husleige.

### **10.3 Vegen vidare**

Fjell kommune treng tilgang på fleire kommunale utleige- og omsorgsbustader, og ønskjer å sjå på anskaffingsmodellar som ikkje belastar kommunen sitt investeringsbudsjett i særskilt grad. Slike modellar er kompliserte og føreset tilstrekkeleg kompetanse på mellom anna offentlege anskaffingar, burettlagslova og Husbanken sine tilskotsregelverk. Hausten 2013 gjekk kommunen i gang med eit samarbeidsprosjekt med Husbanken, der ein skal utgreia juridiske og økonomiske sider ved ulike anskaffingsmodellar. Dette arbeidet vert ein del av bustadsosialt velferdsprogram.

Parallelt med dette føregår det ein intern prosess i kommunen, der administrasjonen ser på korleis bruk av utbyggingsavtalar mellom kommunen og private utbyggjarar kan nyttast meir systematisk for å sikra at utbygginga skjer

### **Husbanken sitt tilskot til utleigebustader**

Formålet med tilskotsordninga er å auka talet på eigna utleigebustader for ungdom og vanskelegstilte på bustadmarknaden. Tilskotet skal særleg gå til utleigebustader til vanskelegstilte og bustadlause, flyktningar, personar som treng oppfølgingstenester og husstandar med barn.

Husbanken kan gi tilskot til kommunar, stiftingar og andre aktørar som etablerar og/eller utbetrar utleigebustader for vanskelegstilte og ungdom. Det kan bli gitt tilskot til oppføring av nye bustader, kjøp av bustader, utbeting av bustader som bidreg til auka kvalitet (særskilt universell utforming og energi/miljø), og etablering av utleigebustader der kommunen sikrast tildelingsrett.

For utleigebustader som er eigd av andre enn kommunen skal det tinglysast ein klausul om bruk av bustadene, og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år (avskrivningstida til tilskotet). Når kommunen har tildelingsrett er det kommunen, ikkje eigar, som bestemmer kven som kjem inn under målgruppa.

Det vert ikkje gitt tilskot til vedlikehald eller rehabilitering. Prosjekt som vert eller er finansiert med investeringstilskot til sjukeheimslassar eller omsorgsbustader, kan ikkje få tilskot til utleigebustader.

Maksimalt tilskot kan ikkje overstiga differansen mellom kostnadsdekkjande husleige og husleige, og skal normalt ikke overstiga 20 % av godkjente prosjektkostnadar. Prosentatsen kan vera inntil 40 % når bustadene skal brukast til å førebyggja og motarbeida bustadløyse, og då særskilt bustadprosjekt for personar med utfordingar som krev eit heilskapleg hjelpeapparat

42 Informasjon om bruk av investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehemslassar fra Husbanken, KS-advokatene



slik det er nedfelt i kommunen sin areal- og utbyggingspolitikk. Gjennom utbyggingsavtalar kan kommunen stilla krav til mellom anna storleik, utforming og kvalitet på bygningar. Slike avtalar kan difor vera eit viktig verkemiddel for å påverka bygging av nøkterne og rimelegare bustader.

## Husbanken sitt investeringstilskot til sjukeheimspllassar og omsorgsbustader

Ein føresetnad for tildeling av investeringstilskotet er at sjukeheimspllassar og omsorgsbustadar skal vera til personar med behov for heildøgns helse- og sosialtenester. Dette inkluderer personar med langvarig somatiske sjukdommar, funksjonshemming, utviklingshemming, rusproblem eller psykiske lidinger og sosiale problem.

- I forskrifa om investeringstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimspllassar § 2 vert det fastsett at tilskotet kan bli gitt til *"oppføring, kjøp, utbetring, leige eller annan framskaffing"* av fire spesifiserte bustadtypar. I § 3 heiter det at tilskotet berre kan gjevast til kommunen, som skal disponera omsorgsbustadene og sjukeheimspllassane i minst 30 år. Kommunen kan sjølv avgjera om den vil eiga eller leiga gjennom avtalar på forretningsmessig basis. Plassane/ bustadene kan også disponeras av helseføretak dersom det blir gitt tilbod om heildøgns helse- og omsorgstenester i samarbeid med den enkelte kommune. Det kan bli gitt tilskot til:
  - 45 % av godkjente anleggskostnadar til omsorgsbustader med fellesareal, maks 1.298.250,- per bustad.
  - 55 % av godkjente anleggskostnadar for sjukeheimspllassar (palliative einingar og buform med heildøgns omsorg), maks 1.586.750,- per plass.

Det kan ikkje gjevast tilskot til vedlikehald, eller kjøp som berre representerer eit formelt eigarskifte - som kjøp/sal mellom stifting og kommune.

Forskrift for investeringstilskot vart endra i 2011, og moglegheita kommunane hadde til å vidaretilde tilskot vart avvikla. Kommunen kan altså ikkje gi tilskotet vidare, verken til entreprenørar, ideelle organisasjonar, bustadbyggjelag, interessegrupper, "eigne" bustadstiftingar eller til andre. Slike aktørar kan hjelpe kommunen med etablering/bygging, men det må skje ved at kommunen skaffar tenester eller byggje- og anleggssoppdrag i samsvar med anskaffingsreglane. Dette gjeld også dersom nokon tek kontakt med kommunen og ønskjer å bidra til etablering/utbygging av dei aktuelle bustadene. Kommunen kan kjøpa eller festa ønskja tomt, men bygginga må likevel setjast ut på anbod. Dersom eigar av tomta ikkje aksepterer dette, må tomtebehovet dekkjast på anna måte.

Tilskotsordninga varar førebels berre fram til 2015.

# Tiltaksplan



## Tiltak: Variert bustadsamansetting

### Mål 1: Fjell kommune skal leggja til rette for variert og formålstenleg bustadsamansetting i heile kommunen

#### Strategiar:

Styrkja satsinga på bygging av mindre bustadeiningar  
Leggja til rette for bustadsosiale formål i tilknyting til eksisterande tenester

Nr.	Tiltak	Ansvarleg	Kostnader	Tidsfrist
1.1	Utarbeida retningsliner for bruk av arealpolitiske verkemiddel	Plan- og utbyggingssjefen v/ rulleringa av KPA	Inngår i drift	2014
1.2	Vurdera omregulering av kommunale tomter til bustadbygging i tilknyting til Straume og Ågotnes	Plan- og utbyggingssjefen v/ rullering av KPA	Inngår i drift	2014
1.3	Utvikla informasjonsmateriell til private utbyggjarar om bustadsosiale behov og verkemiddel for formidling tidleg i utarbeiding av utbyggingsprosjekt	Plan- og utbyggingssjefen / Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2015

# Tiltak: Berekraftig utbyggingsmønster

## Mål 2: Framtidig utbygging bør lokaliserast der kvalitetar og funksjonar som sosial og teknisk infrastruktur allereie eksisterer eller kan utviklast på ein berekraftig måte

### Strategiar:

Leggja til rette for fortetta utbyggingsmønster i tilknyting til eksisterande teknisk infrastruktur  
Fremja berekraftig bustadutvikling i omlandet

Nr.	Tiltak	Ansvarleg	Kostnader	Tidsfrist
2.1	Ta omsyn til kapasitet i eksisterande vatn- og avlaupsnett, trafikksikring, vegnett, strømnett etc, ved innlegging av bustadareal i KPA	Plan- og utbyggingssjefen v/ rulleringa av KPA	Inngår i drift	2014
2.2	Leggja inn kombinerte arealformål t.d. næring, bustad og offentlege formål i KPA, jf. Landskapsanalyse	Plan- og utbyggingssjefen v/rulleringa av KPA	Inngår i drift	2014
2.3	Gjennomgang av kommunale tomter i heile kommunen for mulig bruk til bustadsosiale formål	Eigedomssjefen v/ rullering av KPA	Inngår i drift	2014
2.4	Vidareutvikla det tverrfagleg samarbeid (fagforum) knytt til utarbeiding av reguleringsplanar	Plan- og utbyggingssjefen / Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2014

## Tiltak: Gode bustadmiljø, trivsel og tilhørsle

### Mål 3: Kommunen skal leggja til rette for gode bustadmiljø som fremjar trivsel og integrering

#### Strategiar:

Leggja til rette for gode fysiske kvalitetar i bustadmiljø

Leggja til rette for lokalsamfunnsutvikling

Nr.	Tiltak	Ansvarleg	Kostnader	Tidsfrist
3.1	Utvikla føresegn og retningsliner i KPA og reguleringsplanar som sikrar kvalitet i bustadmiljø og samanheng i planområde og mellom tilgrensande utbyggingsprosjekt	Plan- og utbyggingssjefen	Inngår i drift	2014
3.2	Auka og koordinera formidlinga av informasjon om lokale aktivitetar og arbeid i frivillige lag og organisasjonar	Kultursjefen	Inngår i drift	2014
3.3	Nytta nærmiljømidlar for å stimulera til auka samarbeid mellom lag og organisasjonar, t.d. knytt til drift av lokale kulturhus	Kultursjefen	100 000 pa	2014
3.4	Greia ut om potensialet for formaliserte samarbeidsformer (t.d. nærmiljøutval) mellom lag/organisasjonar og kommune, og mellom lag og organisasjonar i same geografiske område	Kultursjefen	Inngår i drift	2014
3.5	Stimulera til oppretting av velforeiningar i store utbyggingsprosjekt gjennom bruk av utbyggingsavtalar	Plan- og utbyggingssjefen	Inngår i drift	2014
3.6	Fremja utvikling av ein frivilligheitspolitikk for heile kommunen i utarbeidninga av kommuneplanen sin samfunnsdel	Plan- og utbyggingssjefen	Inngår i drift	2015

# Tiltak: Bustadsosiale utfordringar og behov

## Mål 4: Fjell kommune skal liggja i forkant av utviklinga og medverke til nok bustader for vanskelegstilte i kommunen

### Strategiar:

Anskaffing av bustader som stettar dokumentert behov

Nr.	Tiltak	Ansvarleg	Kostnader	Tidsfrist
4.1	Anskaffing av <ul style="list-style-type: none"><li>• 16 omsorgsbustader til unge fysisk/psykisk funksjonshemma</li><li>• 10 omsorgsbustader med heildøgns bemanning eller tenestebase til den tyngste gruppa rusavhengige</li><li>• 10 omsorgsbustader til psykiatri</li><li>• 20-25 utleiebustader til bustadlause</li><li>• 20 utleiebustader</li><li>• 1 krisebustad</li></ul>	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram		2014-2016
4.2	Anskaffing av 20 heildøgnsplassar til eldre	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	jf. Handlingsprogram 2013-2016	2015
4.3	Anskaffing av <ul style="list-style-type: none"><li>• 12 omsorgsbustader til unge fysisk/psykisk</li><li>• 3 treningsbustader for fysisk/psykisk funksjonshemma</li><li>• 5 omsorgsbustader for psykiatri</li><li>• 28 heildøgnsplassar til eldre</li><li>• 23 omsorgsbustader utan heildøgnsbemanning til eldre</li><li>• 50 utleiebustader</li></ul>	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Metode for anskaffing vil vera avgjerande jf. Bustadsosialt velferdsprogram	2017-2020

## Tiltak: Bustadsosiale verkemiddel

### Mål 5: Fjell kommune skal ha ein heilskapleg og målretta bruk av bustadsosiale verkemiddel

#### Strategiar:

Betre informasjon og aktiv bruk av økonomiske tilskot

Auka sirkulasjonen i dei kommunale utleigebustadene

Auka moglegheita til å bu heime

Fokus på førebyggjande tiltak og auke i vanskelegstilte si evne til å bu

Nr.	Tiltak	Ansvarleg	Kostnader	Tidsfrist
5.1	Vurdera å utvikla ny modell for startlånordninga	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram		2015
5.2	Auka kompetansen på økonomiske verkemiddel	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Bustadsosialt velferdsprogram	2013-2020
5.3	Oppdatera nettsidene til kommunen med informasjon om tilgjengelege økonomiske tilskot	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2014
5.4	Koordinera bruken av tilskotsordningar, og tilby kombinasjonspakker av ordningane, og tilby kombinasjonspakker av ordningane	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2014
5.5	Etablera visningshjelp	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2015
5.6	Innføra bruk av individuell bustadplan	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2015



Nr.	Tiltak	Ansvarleg	Kostnader	Tidsfrist
5.7	Etablera tverrfagleg team for rettleiing og tilpassing av private bustader på permanent basis	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2015
5.8	Aktiv bruk av statlege tilskot for tilpassing av bustader	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2015
5.9	Ta i bruk ny velferdsteknologi (jf. Sjef i eige liv)	Omsorgssjefen	Jf. Sjef i eige liv	Jf. Sjef i eige liv
5.10	Etablera buoppfølging og butrenning for vanskelegstilte	Helsesjefen/omsorgssjefen/ sosialsjefen/NAV Fjell	Inngår i drift	2015

# Tiltak: Organisering av bustadsosialt arbeid

## Mål 6: Fjell kommune skal ha ein formålstenleg bustadsosial organisering, som set brukaren i fokus

### Strategiar:

Samla bustadsosiale oppgåver, t.d. anskaffing, tildeling og verkemiddelbruk  
Samarbeida med private aktørar om kommunal bustadforvaltning  
Ha fokus på god planlegging, oppdatert informasjon og samhandling

Nr.	Tiltak	Ansvarleg	Kostnader	Tidsfrist
6.1	Etablera bustadkontor/-teneste	Rådmannen	Bustadsosialt velferdsprogram	2014
6.2	Etablera gode tildelingskriterium og samordna ventelister	Rådmannen	Bustadsosialt velferdsprogram	2014
6.3	Utgreiing av det kommunale handlingsrom for anskaffing av bustader	Rådmannen	Bustadsosialt velferdsprogram	2014
6.4	Utgreiing av moglegheiter for etablering av kommunalt føretak	Rådmannen	Bustadsosialt velferdsprogram	2015
6.5	Inngå samarbeidsavtale med Fjell bustadstifting om dei eksisterande utleigebustadene	Rådmannen	Inngår i drift	2014
6.6	Utgreiing av modellar for anskaffing av kommunale bustader v/ bustadbyggjelag og burettslag	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Bustadsosialt velferdsprogram	2014
6.7	Sikra at Matrikkelen til ein kvar tid er oppdatert	Plan- og utbyggingssjefen	Inngår i drift	2014



Nr.	Tiltak	Ansvarleg	Kostnader	Tidsfrist
6.8	Auka kompetansen i kommunen på analysedelen av Winmap (kart forvaltningsprogram)	Plan- og utbyggingssjefen	Inngår i drift	2014
6.9	Anskaffing av elektronisk planleggingsverktøy for bustadsosial planlegging som t.d. "Bokart"	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	kr. 6 000,- (eks. mva.) kr. 3 060,- (eks. mva. pr år)	2015
6.10	Etablera fleire "møteplassar" for dei som er involvert i bustad og bustadsosial planlegging	Rådmannen v/ Bustadsosialt velferdsprogram	Inngår i drift	2014

# Definisjonar

**Berekraftig:** vert nytta for å karakterisera økonomiske, sosiale, institusjonelle og miljømessige sider ved menneskeleg samfunn.

**Berekraftig utvikling:** samfunnsutvikling som møter dagens behov utan å øydeleggja moglegheitene for kommande generasjonar til å få dekt sine behov.

**Bergensregionen:** Bergen og kommunar kring Bergen der 20 % eller meir av dei sysselsette pendlar til Bergen. Pendling mellom kommunar vert gjerne omtala som arbeidsmarknadsintegrasjon.

**Bustadlause:** personar som ikkje har ein fast stad å bu, og som til dømes står utan ordna overnatting for den komande natta, oppheld seg mellombels hos familie og vener eller oppheld seg på ulike døgnovernattingsstader, i fengsel eller i institusjon.

**Bustadpolitikk:** all offentleg aktivitet som har til føremål å sørja for at alle innbyggjarar har eigen bustad, leigd eller eigd. Bustadpolitikk omfattar både utbyggingspolitiske og sosialpolitiske tiltak.

**Bustadsosialt arbeid:** St.meld. 17 2012-2013 definerer bustadsosialt arbeid som alt frå å skaffe bustader til vanskelegstilte på bustadmarknaden, til å auke føresetnaden den einskilde har for å meistre buforholdet og kvarldagen. Vidare kan vanskelegstilte på bustadmarknaden seiast å vera personar som slit med å finne seg ein tilfredsstillande stad å bu og å bli buande.

**Bustadsosialt velferdsprogram:** er Husbanken sitt nye strategiske verkemiddel for å setja kommunar og andre samarbeidspartar i best mogleg stand til å gjennomføra ein heilskapleg og lokalt tilpassa politikk for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Føremålet med programmet er at fleire vanskelegstilte på bustadmarknaden skal få ein eigna bustad, og at dei som treng det skal få den naudsynte oppfølginga, slik at dei kan halde fram med å bu i bustaden.

**Folkehelse:** helsetilstanden i ei befolkning, og korleis helsa fordeler seg i befolkninga. Folkehelse-arbeid er samfunnet sin innsats for å oppretthalda, betra og fremja folkehelsa.

**Heildøgns helse- og sosialtenester:** blir gitt til personar som treng tenester på ulike tider i løpet av heile døgnet. Omfanget av tenestene vil kunne variera gjennom døgnet og over tid. Brukargruppa inkluderar personar med langvarig somatiske sjukdommar, funksjonshemming, utviklingshemming, rusproblem eller psykiske og sosiale problem.

**Kommunalt disponerte bustader:** vert her nytta om omsorgsbustader og utleigebustader kommunen har tildelingsrett til, eller som vert leigd ut i samråd med kommunen. Kommunalt disponerte bustader kan såleis vera eigd av kommunen eller andre aktørar. Kommunen kan vera utleigar eller driva framleige, eller leigetakar kan leige direkte frå ein annan utleigar.

**Kommuneplanen sin arealdel (KPA):** skal visa samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Gjennom KPA fastsett kommunen korleis dei samla arealressursane i kommunen skal disponeras i framtida. KPA skal omfatta plankart, føresogn og planskildring. På plankartet skal ulike arealføremål og omsynssonar markerast. Kommuneplanen sin arealdel er juridisk bindande for framtidig arealbruk.

**Omland:** heile kommunen sitt areal med unntak av sentrumsområda Straume og Ågotnes.

**Omsorgsbustad:** bustader for personar med behov for heildøgns helse- og sosialtenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming.

**Planprogram:** det første steget i utarbeidninga av ein plan. Planprogrammet skal gjera greie for føremålet med planarbeidet, planprosessen med tidsfristar og deltakarar, opplegg for medverknad, tematikk, alternativ som vil bli vurdert og behov for utgreiingar.

**Reguleringsplan:** eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som viser bruk, vern og utforming av areal og fysisk miljø. Ein reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering. Reguleringsplanar skal definera arealføremål, og dei same hovudføremåla og underkategoriane vert nytta her som i arealplanen.

**Rekkjefølgjekrav:** er heimla i plan- og bygningslova (jf. § 11-9, pkt 4 og 5). Føremålet er å kunna styra utbyggingsmønster og utbyggingsvolum. Bruk av rekkjefølgjekrav skal sikra etableringa av samfunnstenester som teknisk infrastruktur og grønstruktur før området vert teken i bruk.

**Sosial infrastruktur:** tilbod og institusjonar som det offentlege i medhald av lov er forplikta til å skaffa til veie, som sjukeheim, barnehage og skule.

**Sosial møteplass:** vert her nytta om stader der folk kan fysisk møtast. Det kan vera offentlege plassar som torg eller sitjebenkar i eit friluftsområde, eller privat eigde stader som kafé, butikk, leikeplass i burrettslag osb. Felles for dei alle er at det som hovudregel ikkje vert stilt krav til medlemsskap eller invitasjon for å kunne opphalda seg på plassen.

**Teknisk infrastruktur:** veg, vatn, avlaup, energi, fiberoptikk og telekommunikasjon.

**Universell utforming:** utforming av produkt, byggverk og uteområde som er i alminneleg bruk på ein slik måte at alle menneske skal kunne nytta dei på ein likestilt måte, så langt som råd er, utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.

**Utbyggingsavtale:** er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område. Utbyggingsavtalen kan omfatta teknisk infrastruktur og grøntområde, bustadpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Det er ikkje tillate for utbyggjar å ta kostnaden med sosial infrastruktur (skule, sjukeheim, barnehage osb) gjennom utbyggingsavtalar.

**Vanskelegstilte:** det finst ikkje éin fast definisjon av vanskelegstilte på bustadmarknaden. NOU 2011:15 definerer dette som personar som ikkje har høve til å skaffa seg og/eller oppretthalda ein tilfredsstillande bustadsituasjon på eigehand.

# Litteraturliste

## Kommunale planar og dokument:

- Bustadmeldinga 1997-2000
- Bustadmeldinga 2001-2007
- Handlingsprogram for Fjell kommune 2013-2016
- Helse, sosial og omsorgsplan med bustadsosialt handlingsprogram 2008-2011/16
- Kommuneplanen sin arealdel 2011-2020
- Kommunal planstrategi 2013-2015
- Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018
- Kommunedelplan for fastlandssambandet Sotra-Bergen, parsell Kolltveit - Storavatnet
- Kommunedelplan for Ågotnes 2008-2020
- Kommunedelplan for energi, miljø og klima 2009-2012
- Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018
- Kommunedelplan for kultur 2007-2010
- Kommunedelplan for trafikksikring 2013-2016/2020
- Plan for psykiatrisk helse 2006-2009
- Prosjektrapport Sjef i eige liv. Helse- og omsorgstenester for framtida, 2012
- Politisk plattform for samarbeid mellom Fremskrittspartiet, Kristeleg Folkeparti og Høgre for kommunestyreperioden 2011-2015. (Tiltredingserklæringa)
- Skulestruktur for Fjell kommune 2013-2030 (PS 64/2013)
- Tiltaksplan mot rus 2002-2005

## Lovverk:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningslova)
- Lov om folkehelsearbeid (Folkehelselova)
- Lov om jordskifte (Jordskiftelova)
- Lov om kommunale helse- og omsorgstenester mm. (Helse- og omsorgstjenesteloven)
- Lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltinga (Lov om sosiale tenester i NAV)
- Lov om stiftingar (Stiftingslova)
- Lov om kommunale helse- og omsorgstenester m.m. (Helse- og omsorgstjenestelova)

- Lov om behandlingsmåten i forvaltingssaker (Forvaltningslova)
- Lov og forskrift om offentlege anskaffingar (Offentleg anskaffingslova)
- Lov om meirverdiavgift (Meirverdiavgiftslova)
- Lov om kompensasjon av meirverdiavgift (Kompensasjonslova)
- Lov om burettlag (Burettlaglova)
- EØS-artikkkel 61
- Den europeiske landskapskonvensjonen

## Husbanken:

- [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)
- Kommunestatistikk frå Husbanken
- Husbanken sitt regelverk for investeringstilskot til sjukeheim og omsorgsbustader
- Husbanken sitt regelverk for tilskot til utleigebustader

## Statistisk sentralbyrå:

- [www.ssb.no/statistikkbanken](http://www.ssb.no/statistikkbanken), 2013
- Folke- og boligtellingen 2011
- Innkjøpte data på grunnkrinsnivå, 2011
- KOSTRA, 2012

## Nasjonale dokument:

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging (2011)
- NOU 2011:3 Kompetansearbeidsplasser – drivkraft for vekst i hele landet
- NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg
- NOU 2011:15 Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtida
- St.meld. nr. 17 (2012-2013) Byggje - bu - leve
- St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken
- St.meld. nr 25 (2008-2009) Lokal vekstkraft og framtidstruktur
- St.meld. nr. 20 (2006-2007) Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskeller og folkehelselova
- St. meld. nr. 47 (2008-2009) Samhandlingsreforma
- St.Meld.nr.49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte

## Fylkeskommunale planar og dokument:

- Fylkesplan for Hordaland (2005-2008)
- Klimaplan for Hordaland (2010-2020)
- Fylkesdelplan (FDP) for senterstruktur og lokalisering av service og handel (2002)
- Regional transportplan Hordaland, 2013-2024
- Planprogram for regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel
- Hordaland fylkeskommune: AUD-rapport 1 2013. Spørjeundersøking om sentrumsområde. Befolkningsundersøking i Hordaland 2013

## Anna:

- PS 58/2012 Organisering av bustadsosialt arbeid, Fjell kommune/Deloitte, 2012
- Arne Holm og Hild Marte Bjørnsen (2012); Boligsosialt arbeid i Fjell kommune. En evaluering. NIBR-rapport 2012:12
- Idar Eidset og Thore Gaard Olaussen (2011); Innbyggjer- og flyttmotivsundersøkelse i Fjell. Undersøkelse blant innbyggere og utflyttere 13. mai - 20. august 2011. Respons Analyse AS
- Informasjon om bruk av investeringstilsudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken, KS-advokatene
- Kommunsekturens organisasjon (2008); Sammen om det gode liv. En veileder for utvikling av lokal frivillighetspolitikk.
- Fjell bustadstifting, Årsmelding 2012
- Innspel frå grendelag/velforeningar i Fjell: kvalitetar og utviklingspotensiale, 2012
- Bygder i Fjell - Rapport Ungdommens kommunestyre og Eldrerådet, 2012
- Bergens tidende 4. januar 2013 (<http://www.bt.no/jobb/Pendlerne-skremt-fra-Sotra-2821512.html>)
- G.K. Hennissen, Arkitektnytt nr. 04/2012
- Eiendomsmegler Vest, intervju 2012
- Privatmegleren, intervju 2012
- Eiendomsverdi A/S, Rapport: Tal på omsette bustader i Fjell, mars 2012-mars 2013. Prisutvikling på bustader i Fjell kommune 2009-2012
- Knut Vareide og Hanna Nyborg Storm (2011) Næringsutvikling, innovasjon og attraktivitet. Hordaland. TF-notat nr. 28/2011



## Eigne notat

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

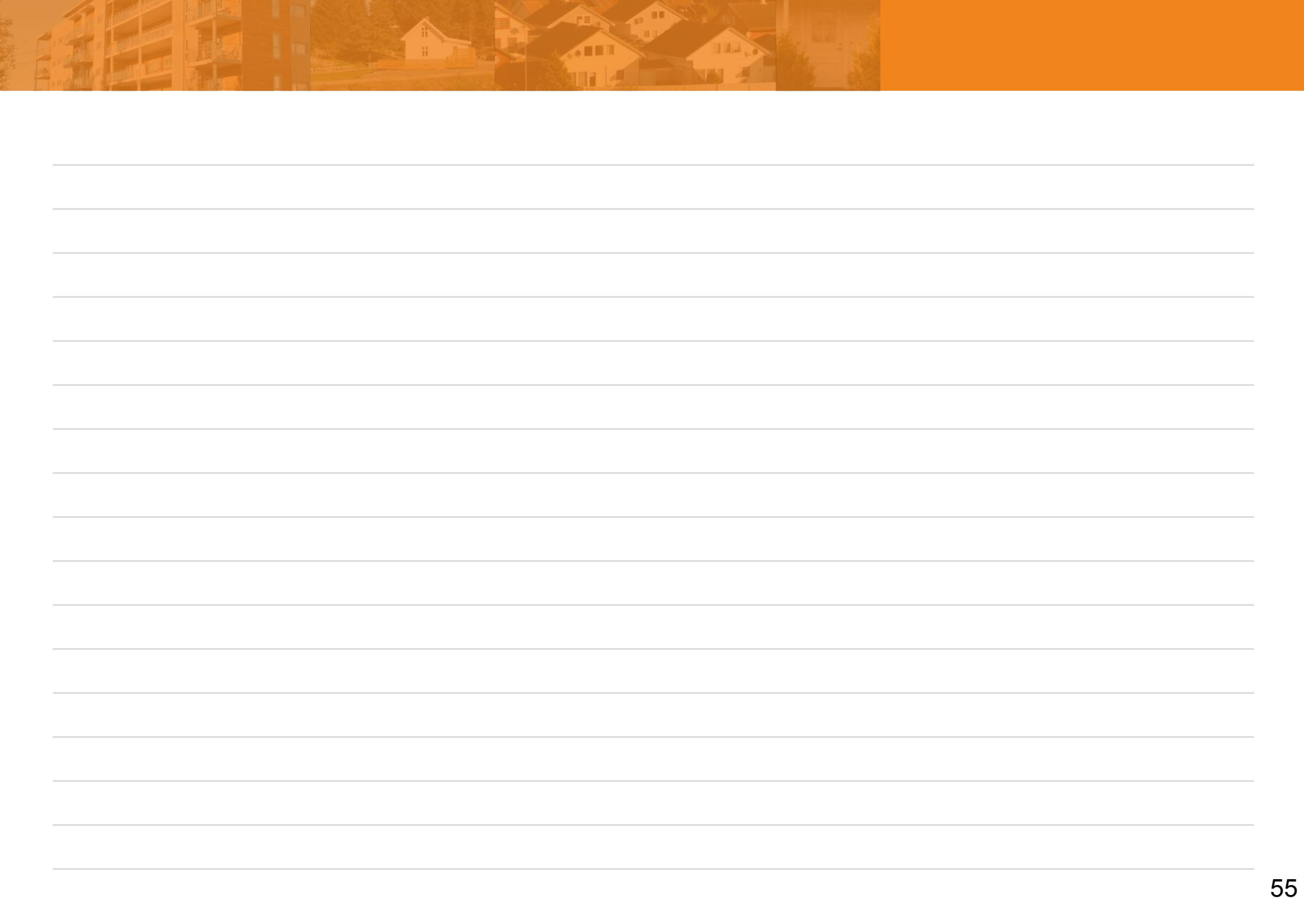
---

---

---

---

---





**Fjell kommune**