

Bustadpolitisk handlingsplan 2020-2030 for Aurland kommune

VEDTEKE AV KOMMUNESTYRET 13.02.20

Innhold

1	INNLEIING	2
1.1	FØREMÅL MED BUSTADPOLITISK HANDLINGSPLAN.....	2
1.2	GRUNNLAG FRÅ BUSTADSTRATEGI FOR SOGN 2016.....	2
1.3	MANDAT OG ARBEIDSFORM	3
1.4	AVGRENSING OG OPPFØLGING	3
2	NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGAR	5
2.1	NASJONALE MÅL OG FØRINGAR FOR BUSTADPOLITIKKEN.....	5
2.2	REGIONALE FØRINGAR.....	6
2.3	TILHØVE TIL ANDRE KOMMUNALE PLANAR, STRATEGIAR OG VEDTAK	6
3	BUSTADBYGGING I AURLAND KOMMUNE	7
4	METODE	10
5	MÅLOMRÅDE 1 – GENERELL BUSTADUTVIKLING	11
5.1	BUSTADBEHOV I ÅRA FRAMOVER	11
5.2	HOVUDTREKK VED BUSTADMARKNADEN	16
5.3	SÆRSKILTE PROBLEMSTILLINGAR FOR AURLAND	18
5.4	AKTUELLE VERKEMIDDEL	20
6	MÅLOMRÅDE 2 – BUSTADSOSIALE FORHOLD	23
6.1	VANSKELIGSTILTE PÅ BUSTADMARKNADEN.....	23
6.2	AKTUELLE VERKEMIDDEL	26
7	MÅLOMRÅDE 3 – ORGANISERING OG BUSTADFORVALTNING	29
7.1	KOMMUNALE UMLEIGEBUSTADAR.....	29
7.2	AKTUELLE VERKEMIDDEL	30
8	KONKLUSJON	31
9	KJELDER	33

1 Innleiing

1.1 Føremål med bustadpolitisk handlingsplan

Bustad er ein grunnleggande føresetnad for innbyggjarane si velferd. Eigen bustad er viktig for sosialt liv, arbeidsdeltaking, helse og tryggleik.

Bustadpolitisk handlingsplan definerer Aurland kommune si rolle i bustadforsyninga i dag og i framtida.

Det overordna målet for den nasjonale bustadpolitikken er at «alle skal bu godt og trygt.» Det må byggjast nok bustader og dei må ha god kvalitet. Det er òg aukande merksemd på at uteområde skal ha høg kvalitet og vere universelt utforma.

Bustad er i første omgang eit personleg ansvar. Dei fleste kjøper og sel bustad i ein fri marknad. Det offentlege si oppgåve er å legge til rette for at innbyggjarane skal klare seg best mogleg på eiga hand. Det er likevel slik at ulike grupper av befolkninga har ulike behov og ulike evner til å komme seg inn på bustadmarknaden.

Gjennom aktiv bruk av statlege og kommunale verkemiddel vil Aurland kommune legg til rette for at alle kan bu trygt og godt. Dette krev ein jamleg og heilskapleg innsats frå kommunen si side, saman med aktiv deltaking frå både innbyggjarar og samarbeidspartnarar.

Føremålet med utarbeiding av ein bustadpolitisk handlingsplan er å bidra til at:

- politikarane får eit verktøy for å styre bustadutviklinga i kommunen
- administrasjonen får eit verktøy for å jobbe meir målretta, strategisk og effektivt
- innbyggjarane får ei føreseieleg, betre og meir koordinert teneste på bustadområdet

1.2 Grunnlag frå Bustadstrategi for Sogn 2016

Sjølv om presset på areal og bustadprisar er størst i byane, opplever òg distrikta bustadutfordringar. Nokre utfordringar gjeld folketalsnedgang og tomme bustader, men fleire distriktskommunar erfarer òg manglande tilgang på gode og attraktive bustader for tilflyttarar og eigne innbyggjarar som vil endre bustad etter kva livsfase dei er i.

Sogn regionråd har dei siste åra retta fokus på bustadutvikling som eit nødvendig tiltak for auka busetjing og tilflytting til regionen. Det er laga ei analyse av bustadmarknaden (ideas2evidence, 2014) og Bustadstrategi for Sogn 2016 (Norconsult AS). I bustadstrategien er det peika ut 5 strategiområde:

- 1. Aktivisere kommunane si bustadpolitiske rolle** ved å analysere målgrupper og bustadbehov som grunnlag for ein samla bustadpolitisk handlingsplan som vert integrert i kommunen sitt plan- og styringssystem.
- 2. Auke variasjonen i bustadtilfanget** ved å vurdere etablering av meir offentleg-privat samarbeid, eventuelt etablere eit regionalt tomte- og bustadselskap, for å få fram bustadprosjekt som den private bustadmarknaden ikkje får fram åleine.

- 3. Auke kompetansen om bustadmarknaden og verkemiddel i bustadforsyninga** ved å etablere kommunale bustadgrupper og regionalt nettverk som i fellesskap byggjer opp regionen sin kompetanse om Husbanken sine ordningar og andre relevante verkemiddel.
- 4. Meir målretta arealplanlegging koordinert med bygging av kommunal infrastruktur** ved oftare rullering av kommuneplanen for avgrensa tema som gjeld bustadareal, koordinert med investeringsbudsjettet på kommunal infrastruktur.
- 5. Meir samordna informasjon om Sogn som felles bustadarena** ved å utvikle ein informasjonsplattform etter modell av «Visit Sognefjord», der Sogn som felles bustad – og arbeidsmarknad har fokus framfor kvar enkelt kommune.

Bustadpolitisk handlingsplan for Aurland kommune er ei direkte oppfølging av Bustadstrategien for Sogn.

1.3 Mandat og arbeidsform

Det vart vedteke at planen skal innehalde tre hovudtema:

1. Generell bustadutvikling
2. Bustadsosiale forhold
3. Organisering og bustadforvaltning

Generell bustadutvikling: Syner korleis bustadutviklinga i kommunen heng saman med andre delar av samfunnsutviklinga, som til dømes utvikling i folketal og alderssamansetnad, arbeidsplassar osv. Mål, strategiar og tiltak skal gjere greie for korleis kommunen kan bidra til ei positiv bustadutvikling gjennom tilrettelegging for utbygging og tomteutvikling, og legge til rette for gode bumiljø i planlegging og regulering.

Bustadsosiale forhold: Handlar om kommunen si bustadsosiale rolle, bruken av bustadsosiale verkemiddel mm.

Organisering og bustadforvaltning: Kommunen si rolle som eigar og forvaltar av eigeidom og oppgåver.

Kommunestyret vedtok i februar 2018 at Aurland kommune skal utarbeide ein bustadpolitisk handlingsplan i tråd med kommuneplanen sin handlingsdel 2018-2021. Etter framdriftsplanen skulle planen opp til politisk behandling i mai 2019, men grunna ekstra arbeid med andre planar har arbeidet med denne planen vorte forseinka.

Arbeidet med planen har vore organisert som eit prosjekt der kommunestyret er prosjekteigar og Formannskapet er styringsgruppe. Rådmannen er prosjektansvarleg, medan arealplanleggjar har vore prosjektleiar. Fleire ressurspersonar har vore involvert i arbeidet, blant andre representantar frå teknisk, NAV, Flyktingtenesta og helse.

1.4 Avgrensing og oppfølging

Ein bustadpolitisk handlingsplan er eit strategisk verktøy som peiker ut mål og prioriterte tiltak. Plandokumentet skal gjere tydeleg Aurland kommune si rolle i den lokale bustadutviklinga, korleis

kommunen skal samarbeide med andre aktører og kva kommunen kan nytte av aktuelle bustadpolitiske verkemiddel. Bustadpolitisk handlingsplan vil vere eit nyttig og viktig grunnlag for arbeidet med rullering av samfunnsdelen til kommuneplanen.

Bustadplanen er ikkje eit dokument som skal løyse alle utfordringane ved bustadmarknaden i Aurland kommune. Den er i staden eit strategisk verktøy som peiker ut retninga vidare. Fleire av tiltaka vil til dømes vere framlegg til vidare utgreiingar.

Tiltakslista i planen vert rullert kvart år i samband med arbeidet med økonomiplanen til kommunen, medan planen vert rullert kvart fjerde år i samband med rullering av samfunnsdelen til kommuneplanen.

Den bustadpolitiske handlingsplanen er utforma med ein tredelt struktur for kvart målområde. Først kjem ei oppsummering av noverande status og framtidig utvikling innanfor aktuelle tema, deretter vert aktuelle verkemiddel nemnt. Heilt til slutt etter konklusjonen kjem ei tiltaksliste som tek føre seg korleis administrasjonen skal arbeide vidare med tiltaka, i mange tilfelle vil ei utgreiing om det aktuelle tiltaket vere aktuelt.

I Aurland kommune er det spesielt vanskeleg for unge i etableringsfasen å kome seg inn på bustadmarknaden. Unge i etableringsfasen er derfor ei viktig målgruppe for kommunen.

Vidare i dette kapitlet kjem det ei oversikt over dei nasjonale, regionale og lokale føringane for bustadpolitikken i kommunen.

2 Nasjonale, regionale og lokale føringar

2.1 Nasjonale mål og føringar for bustadpolitikken

Den nyaste stortingsmeldinga som omtalar bustadar er Meld. St. 18 (2016-2017) Berekraftige byar og sterke distrikt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2017). I stortingsmeldinga står det at regjeringa har gjeve klare signal om kompakt by- og tettstadutvikling for ei framtidretta og klimavenleg utvikling i heile landet, gjennom dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging». I retningslinjene står det at det bør sikrast ei høg arealutnytting, fortetting og transformasjon rundt viktige kollektivknutepunkt.

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging handlar om å vere medviten om dei omsyna vi må ta, om kvar vi legg dei ulike funksjonane som er naudsynte i alle samfunn, til dømes arbeidsplassar, bustader, teneste- og servicetilbod, kulturinstitusjonar, areal for fritidsaktivitetar og handel. Det handlar om å avgrense transportbehova og inngrepa i dyrka mark og område med store miljøverdiar og i viktige friluftslivsområde, og å utnytte areal knytt til dei store transportårene.

Det er regjeringa sitt utgangspunkt at dei som ynskjer det, skal kunne eige bustaden sin. Mange unge i etableringsfasen tek opp store lån for å kjøpe bustad. Desse er spesielt sårbare for eit brått fall i bustadprisane. Derfor har regjeringa gjennomført ei rekkje tiltak med sikte på ei meir balansert utvikling i bustadmarknaden, både på tilbods- og etterspurnadssida.

Staten har fleire bustadsosiale verkemiddel som gjer at folk som treng bistand, får tilgang til ein bustad og hjelp til å bli buande der. Over statsbudsjettet finansierer staten mellom anna bustøtte til husstandar med låg inntekt og høge bustadutgifter, startlån og tilskot og lån til bygging av utleigebustader, sjukeheimsplassar og studentbustader. Regjeringa vil medverke til at det blir fleire kommunalt disponerte utleigebustader.

Kommunane har ansvaret for å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det er viktig at kommunane tek bustadsosiale omsyn i areal- og samfunnsplanlegginga. Dette kan vere å setje krav til storleiken på bustader og nærområde, å regulere nok tomter til bustadføremål og å sikre geografisk spreing av kommunale bustader.

Tilgang på bustad er avgjerande for å kunne busette seg ein stad. Ei utfordring som ei rekkje distriktskommunar har, er ein einsarta bustadmarknad med mangel på visse bustadtypar. Lite variasjon og få utleigebustader kan gjere det krevjande for unge i etableringsfasen, arbeidsinnvandrarar, flyktingar og andre å finne ein passende stad å bu.

Husbanken peiker på at heilskapleg bustadpolitisk planlegging er heilt sentralt for å løyse utfordringane og nå måla i den kommunale bustadpolitikken. Bustadplanar bør ta høgde for bustadbehovet til alle som bur i kommunen, og fokusere på korleis kommunen kan leggje til rette for fungerande bustadmarknader.

2.2 Regionale føringar

Fylkestinget vedtok den 14. juni 2016 regional planstrategi for Sogn og Fjordane (Sogn og Fjordane fylkeskommune 2016). I dokumentet var det gjort greie for kva utfordringar og moglegheiter som er viktigast for Sogn og Fjordane framover. Planstrategien skal dekke eit regionalt behov for å finne ut kva som kan føre fylket i ønska retning.

Nedanfor er målsettingane i planstrategien, som er mest relevant for dette planarbeidet lista opp:

- Skape samspel mellom kunnskapsmiljø, offentlig sektor og næringsliv
- Gode kommunikasjonar i bu- og arbeidsmarknadsregionar
- Utjamne avstandsulemper, rammer for utvikling for å skape attraktivitet i mindre sentrale strøk og strategiar for å utvikle sentra skjær samstundes.
- Alle kommunane har tydelege strategiar for å inkludere innvandrarak/tilflyttarak
- Folkehelse skal vere med som ein grunnleggande del i samfunnsplanlegginga og levekåra i fylket er betra.

Sogn og Fjordane fylkeskommune har utarbeidd framlegg til regional handelsføresegn (Sogn og Fjordane fylkeskommune 2019c). Handelsføresegna er bygd opp i tre deler; planføresegnene, tilhøyrande retningslinjer og definisjonar. Handelsføresegna byggjer på senterstrukturen som er vedteke i strategi for tettstadutvikling og senterstruktur.

Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, deler sentra i fylket inn i:

1. Regionsenter
2. Bu-, arbeids- og servicesenter (BAS-senter)
3. Kommunesenter
4. Lokalsenter (bygder)

I strategien står det mellom anna at sentrum i regionsenter, BAS-senter og kommunesenter skal avgrensast geografisk i arealdelen til kommuneplanen, eller i områdereguleringsplan som omfattar minst heile sentrumsarealet.

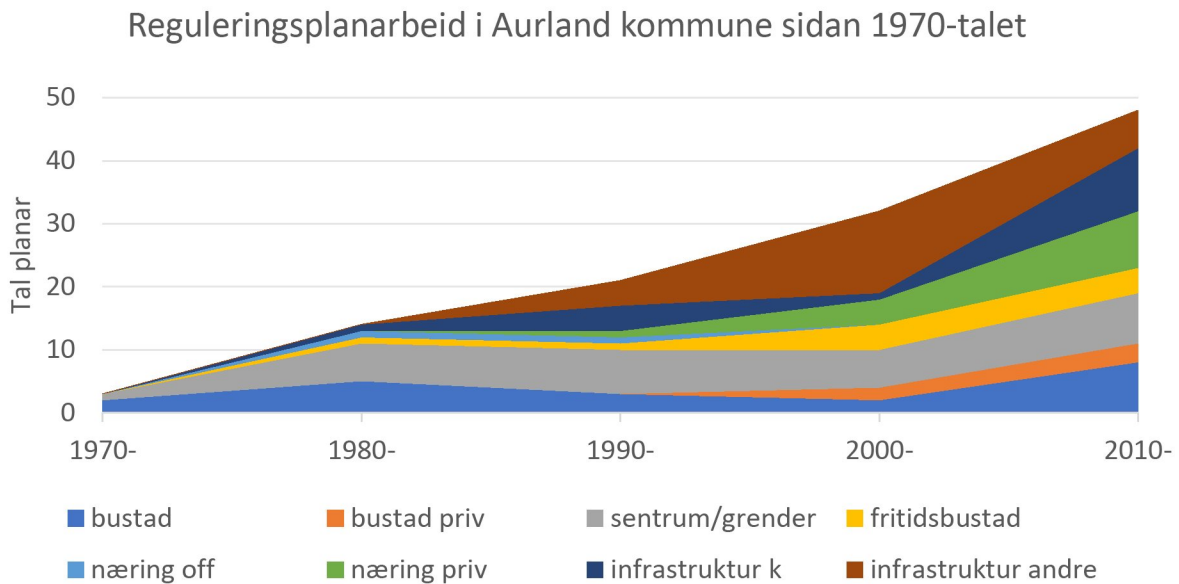
2.3 Tilhøvet til andre kommunale planar, strategiar og vedtak

I arealdelen til kommuneplanen står det at busetnaden i heile kommunen skal oppretthaldast. Det skal vere tilgjengelege gjennomgangsbustader for leige og tomter for bustadbygging i heile kommunen. Det er eit mål å få ein større del av eksisterande bustadmasse inn i aktiv bruk som heilårsbustadar, i tillegg til å tilby god infrastruktur i alle busette delar av kommunen. I samfunnsdelen til kommuneplanen står det òg at tettstadane i kommunen skal vere attraktive bustadområde og gode møteplassar for fastbuande og tilreisande (Aurland kommune 2008).

I handlingsprogrammet til Kommunedelplan for næring 2014-2015, er det oppført fleire tiltak som omhandlar bustad. Til dømes planarbeid for Undredal, Flåm og Aurlandsvengen. I tillegg til forvaltnings- og fortettingsplanar. Bulystprosjektet vart òg føreslegen som ein strategi i handlingsprogrammet.

Bulystprosjektet – Bergteken vart avslutta i 2015. Målsettinga med prosjektet var at fleire skulle falle for Aurland og såleis medverke til å auke folketalet i kommunen, og det vart mellom anna gjort ei kartlegging av bustadmassen i kommunen. Kartlegginga gjort i denne planen byggjar vidare på dette prosjektet.

3 Bustadbygging i Aurland kommune

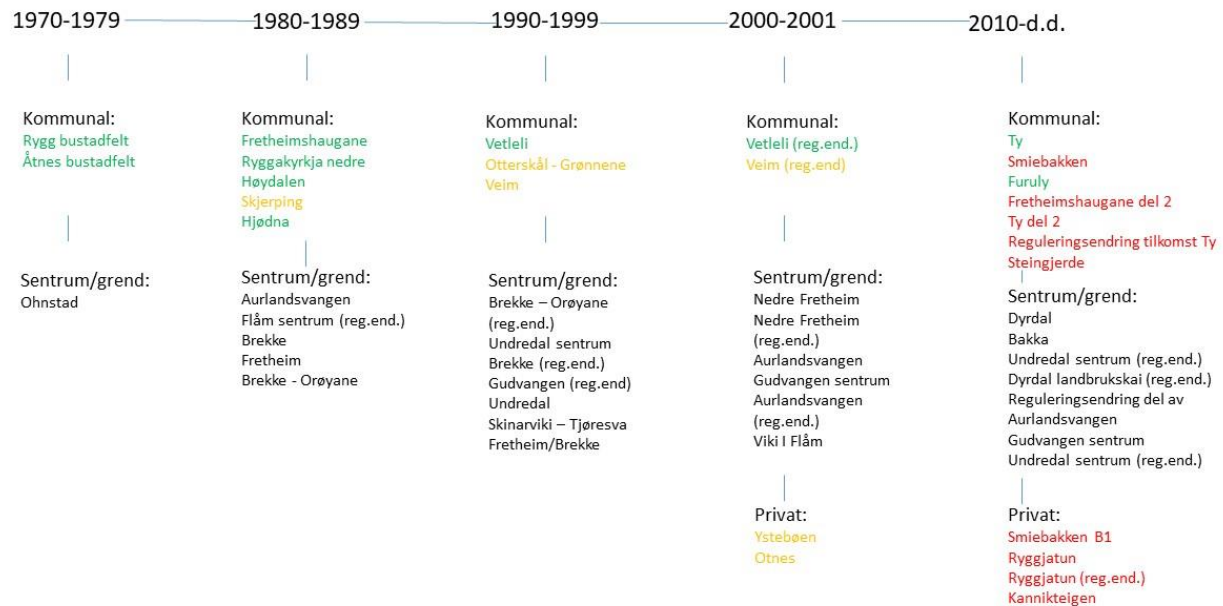


Figur 1: Oversikt over kva type planar som har vorte utarbeidd sidan 1970-talet. Figuren skil mellom offentlege og private planar. Bustad syner til bustadfelt, næring til næringsverksemdar, sentrum/greender til områdeplanar og infrastruktur k (kommunal) og infrastruktur andre (andre offentlege etater) til mellom anna vegprosjekt som E16.

Figur 1 viser ei oversikt over reguleringsplanarbeidet i Aurland kommune sidan 1970-talet. I figuren er planarbeidet delt inn i ulike kategoriar etter kva type plan det er, og om planen er utarbeidd av offentlege eller private aktørar. Figuren syner at sidan 70-talet har det kommunale reguleringsplanarbeidet gått frå å berre omhandle planar knytt til bustad til òg å omhandle planar knytt til infrastruktur. I tillegg har fleire offentlege og private aktørar kome inn med sine planar som kommunen må handsame. Det har vore utarbeidd flest planar innan kategorien sentrum/greender med 28 planar sidan 1970, infrastruktur utarbeidd av andre aktørar er den nest største kategorien med 23 planar og bustad er den tredje største kategorien med 20 planar. Offentlege planar som legg til rette for bustadutvikling er samla sett den klart største kategorien med til saman 45 planar dei siste 40 åra (inkludert reguleringsendringar). Det er med andre ord ikkje mangel på planar som legg til rette for bustadfelt eller nye bustadar i sentrumsområda/grendene. Som figur 2 viser er dei fleste planane som har vore utarbeidd dei ti siste åra ikkje gjennomført og grunnen til det er samansett.

Topografien og naturfaren i kommunen gjer til dømes at det er knytt høge investeringskostnadar til dei fleste bustadfeltene i kommunen. Det største bustadfeltet som har vorte utarbeidd etter år 2000 er Ystebøen med 21 tomter (31 bueiningar), dette er eit middels stort bustadfelt samanlikna med andre kommunar. For Aurland sin del finst det derimot ikkje mykje areal som er eigna til større utbyggingar enn dette, noko som gjer at det vert høge kostnadar knytt til kvar tomt. I tillegg har det ikkje vore nok fokus på gjennomføring av reguleringsplanane i økonomiplanprosessen både administrativt og politisk. Grunna høge investeringskostnadar har til dømes gjennomføringa av Smiebakken vorte utsett i mange år til fordel for Ty og Fretheimshaugane, og planen må no reviderast før gjennomføring. Det er så langt brukt 10 millionar kroner på kjøp av grunn i Smiebakken og det må investerast minst like mykje. I den vedtekne planen er det lagt inn 39 bueiningar, noko som vil føre til svært høge prisar per bueining. Oreigning har heller ikkje vorte brukt som verkemiddel og det har dermed teke lang tid før kommunen har kome til einigheit med grunneigarane. Veg, vatn og avløp

må òg kome tidlegare inn i planprosessen slik at dette ikkje er noko som ligg til hinder for gjennomføring av planen etter vedtak.



Figur 2: Oversikt over kommunale og private reguleringsplanar for bustadfelt, og kommunale reguleringsplanar for sentrumsområda og grendene i kommunen som legg til rette for nye bustadar. Grøn farge = gjennomført. Gul = delvis gjennomført. Raud = ikkje gjennomført per oktober 2019.

Figur 2 syner kor mange reguleringsplanar som har vorte utarbeidd kvart tiår sidan 70-talet. På 80-talet vart det utarbeidd ein generalplan (kommuneplan) for kommunen, deretter vart reguleringsplanane utarbeidd. Kommunen erverva då grunn, regulerte og sette i gong med utbygging. I Høydalen stod 70 personar på venteliste for å kjøpe tomt etter at planen var ferdig. Kvar tomt fekk ein pris på 60 000 kr (140 000 kr i 2019-kr). Alle reelle tomtesøkarar, det vil seie dei som ikkje hadde bustad frå før i kommunen, fekk vere med i loddtrekkinga av tomtene. Loddtrekkinga avgjorde i kva rekkefølge innbyggjarane fekk velje seg tomt.

Kommunen hadde ei aktiv rolle i utarbeidinga av Vetleli der kommunen erverva grunn, bygde infrastruktur og tildelte tomter. I denne prosessen måtte kommunen gjennom skjønnsretten for å avgjere prisen på tomtene. I denne planen vart det regulert inn einebustad og rekkehus på annakvar tomt. Resultatet vart derimot einebustadar på alle tomter utanom ei, noko som førte til at ledningsstrukturen måtte endrast i etterkant og utnyttingsgraden på tomtene vart dårlegare. For Veim bustadfelt arva kommunen ein eigedom som la grunnlag for å regulere bustadtomter i Vassbygdi.

Det vart utarbeidd ein kommuneplan for Aurlandsvungen – Dalen, vedteken i 2002. Gjennom denne planen vart det opna for regulering av Ystebøen, Ty og Smiebakken. I 2009 vart arealdelen til kommuneplanen vedteke, her vart òg Stabburshola innarbeidd som eit framtidig byggeområde. Det har ikkje vore den same systematiske oppfølginga av arealdelen til kommuneplanen frå 2009 som oppfølginga av generalplanen frå 80-talet.

Verkemidla som kommunen har nytta dei siste åra er tilskot til spreidd bustadbygging og tilskot til modernisering av bustad. Det har òg vore ein periode med nullkonsesjon som vart oppheva i 2005. I tillegg har det vore nytta reduserte prisar på bustadtomter, til dømes tomter for 1 kr i Skjerpung bustadfelt. Utleige av kommunal bustad har òg fungert som eit verkemiddel. Til dømes har dei fleste som har leigd den kommunale bustaden på Skjerpung kjøpt tomt og bygt bustad i dette bustadfeltet i etterkant.

Tabell 1: Oversikt over kor mange bueiningar som er regulert dei fem siste åra og kva ein kan forvente av utbygging dei fem neste åra.

	Regulerte område sidan 2014	Tal bueiningar	Framdrift pr januar 2020
Kommunal	Ty del 2	23	Økonomiplanen: Grunnkjøp 2020, opparbeiding 2022
	Fretheimshaugane del 2	11 - 25	Nytt høgdebasseng må på plass før utbygginga kan realiserast
	Områdeplan for Undredal	20	Finansiering av Hjødna bustadfelt er ikkje lagt inn i økonomiplanen
Privat	Smiebakken	12	Ny reguleringsplan
	Kannikteigen	21	Høyring
	Ryggjatun	32	Utbygging
Sum		139	53

Tabell 1 viser kor mange bueiningar det er opna for gjennom reguleringsplanar utarbeida dei fem siste åra. Dersom alle bustadane i desse planane vert realisert vil det bli bygd 139 nye bueingar, mens det i løpet av dei fem neste åra sannsynlegvis vil verte bygd 53 nye bueingar, jf. vedtak i kommunestyret gjort i desember 2019 (KS-133/19). 46 av dei 53 nye bueiningane er leilegheiter, mens dei resterande er einebustad eller fleirmannsbustadar. Desse bueiningane vert realisert gjennom Kannikteigen og Ryggjatun, som er to private reguleringsplanar. Ryggjatun er i gang med utbygging, mens Kannikteigen ligg ute til høyring per januar 2020. Kannikkeiteigen og Ryggjatun møter behovet om fleire leilegheiter i Aurland, salet av leilegheiter vil forhåpentlegvis frigjere eksisterande bustadar slik at ein får betre sirkulasjon på bustadmarknaden.

Utbygging i Ty ligg inne i vedteken økonomiplan med kjøp av grunn i 2021 og opparbeidinga 2022. Dvs. at området kan verte ferdigstilt og klart til tomtekjøp i 2024. Kommunen har signert ein intensjonsavtale med ein entreprenør for privat utbygging av Fretheimshaugane del 2, men for at utbygginga skal verte realisert må det på plass nytt høgdebasseng i Flåm, noko som ikkje ligg inne i den vedtekne økonomiplanen. I områdeplanen for Undredal er det opna for 20 nye bueningar gjennom fortetting og utviding av Hjødna bustadfelt. Her ligg det ikkje inne noko midlar i den vedtekne økonomiplanen.

4 Metode

Den første delen av prosjektperioden gjekk ut på å samle inn data om bustadmarknaden og befolkningsmønsteret i kommunen. Det vart henta inn statistikk frå SSB og Fylkesspegele, i tillegg til at det vart gjennomført ei innbyggjarundersøking i november 2018. Undersøkinga vart sendt ut til dei folkeregistrerte innbyggjarane mellom 18 og 39 år og dei mellom 60 og 75 år. Det vart òg delt lenke til undersøkinga på kommunen sin heimeside og Facebook side.

Avgrensinga av aldersgruppa vart gjort med tanke på kva informasjon kommunen manglar i utarbeidinga av den bustadpolitiske handlingsplanen. I Aurland kommune er det spesielt vanskeleg for unge i etableringsfasen å kome seg inn på bustadmarknaden. Tanken bak spørjeundersøkinga var derfor å kartleggje kva type bustadar denne gruppa ønskjer seg, kor i kommunen dei ønskjer å bu og kva som er dei største utfordringane deira relatert til bustadmarknaden. I Aurland kommune er det lite sirkulasjon på bustadmarknaden og einbustadar dominerer blant bustadtypene. Forsking viser at når ungane byrjar å bli etablert ønskjer vaksne ofte å flytte til ein mindre bustad. Ved å sende ut spørjeundersøking til vaksne mellom 60 og 75 år ville kommunen finne ut om dette er aktuelt i Aurland, i tillegg til å kartlegge kva type bustadar denne aldersgruppa er på jakt etter og kor dei helst vil bu. Ein tredjedel av innbyggjarane svara på undersøkinga (28 % av den yngre målgruppa og 40 % av den eldre målgruppa, 33 % totalt).

Undersøkinga vart gjennomført i lågsesongen i turistnæringa og berre sendt til dei folkeregistrerte innbyggjarane. Kommunen har derfor ikkje fått informasjon om behova til dei sesongtilsette som er potensielle tilflyttarar til kommunen. Då innbyggjarane vart spurt om kvar dei ønskjer å bu, var «Aurlandsvangen» oppgjeven som eit alternativ, utan at det var definert kor langt dette området strekkjer seg. I statistikken nytta under 5.2.1. Befolkningsutvikling, er «Aurland» definert som Ohnstad, Aurlandsvangen, Utbygdi og Dalen. Når tala frå denne statistikken vert samanlikna med innbyggjarundersøkinga, er det ikkje sikkert at tala er heilt samanliknbare.

Etter at kartleggingsfasen var gjennomført starta utarbeidinga av planen. Etter at utkast til verkemiddel for dei forskjellige målområda var ferdig vart det gjennomført møter med dei forskjellige einingane i kommunen som kvalitetssikra arbeidet. I tillegg har planen vorte presentert på medlemsmøte til næringsrådet INKON.

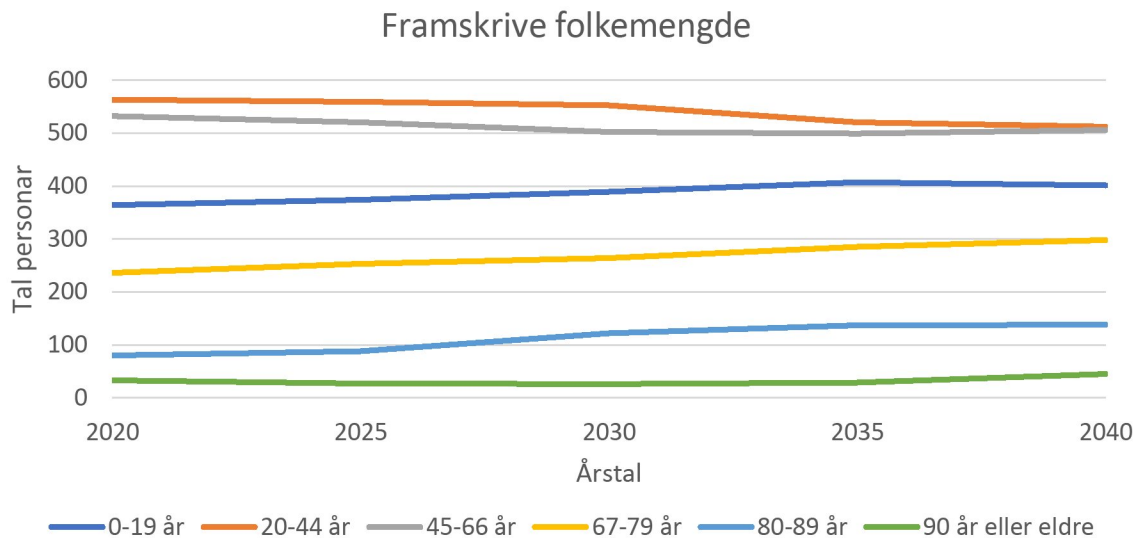
5 Målområde 1 – Generell bustadutvikling

Bustadutviklinga i Aurland kommune skal følgje innbyggjarane sitt bustadbehov.

Dette kapitlet tek føre seg den generelle bustadutviklinga i kommunen. Bustadbehova i åra framover vert vist først, deretter vert det ein gjennomgang av bustadmarknaden i kommunen. Til slutt vert aktuelle verkemiddel presentert.

5.1 Bustadbehov i åra framover

5.1.1 Befolkningsutvikling



Figur 3: Framskrive folketal fordelt på aldersgrupper (SSB 2019).

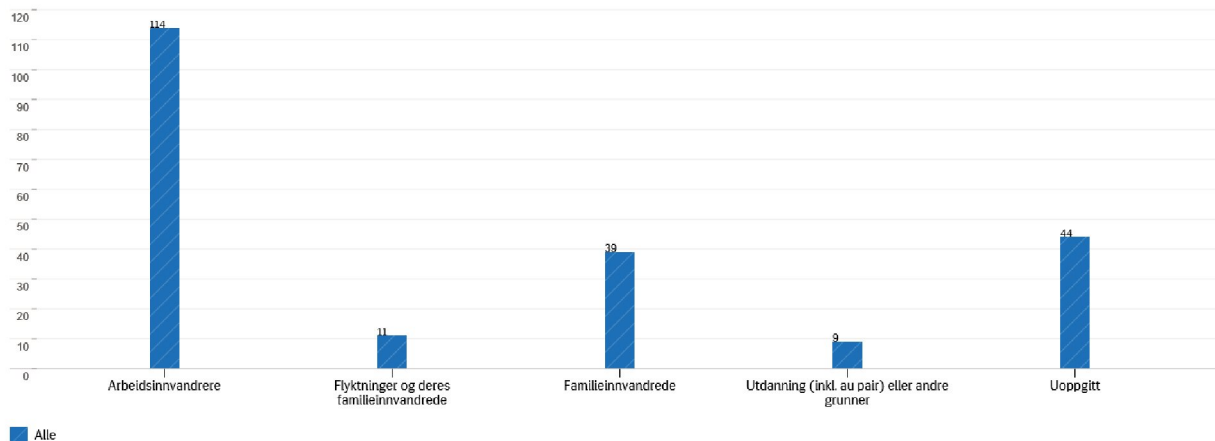
Ifølge SSB vil Aurland kommune ha ei positiv folketalsauke fram mot 2040, frå 1778 personar i 2018 til 1900 i 2040, ei auke på 7 %. Som det går fram av figur 3, er den største aldersgruppa dei mellom 20-44 år. Denne gruppa vil framleis vere størst i 2040, sjølv om det er denne gruppa som vil ha størst nedgang, med 10 % (51 personar), frå 2020 til 2040. Den nest største gruppa, aldersgruppa 45 – 66 år, vil òg ha ein nedgang, men denne vil ikkje vere like stor som den føregåande gruppa. Her vil det vere ein nedgang på 5 % (26 personar) fram til 2040.

Gruppa som vil ha størst prosentvis auke er aldersgruppa mellom 80-89 år, som vil auke med 72,5 % (58 personar). Gruppa over 90 år vil auke med 36 % (12 personar), medan dei mellom 67-79 år vil auke med 26 % (62 personar). Som i resten av landet vil det bli størst auke i den eldre aldersgruppa, men i fylgje prognosa vil denne auka skje seinare i Aurland enn den gjer elles i landet.

Størstedelen av befolkninga bur i området rundt Aurlandsvangen, ut mot Skjerdal og opp til og med Dalen, der det i 2019 bur 1128 personar, 64 % av innbyggjarane. I Flåm bur det 368 personar, medan det bur 91 personar i Vassbygdi, 70 personar i Undredal og 72 i Nærøydalen. Resultata frå

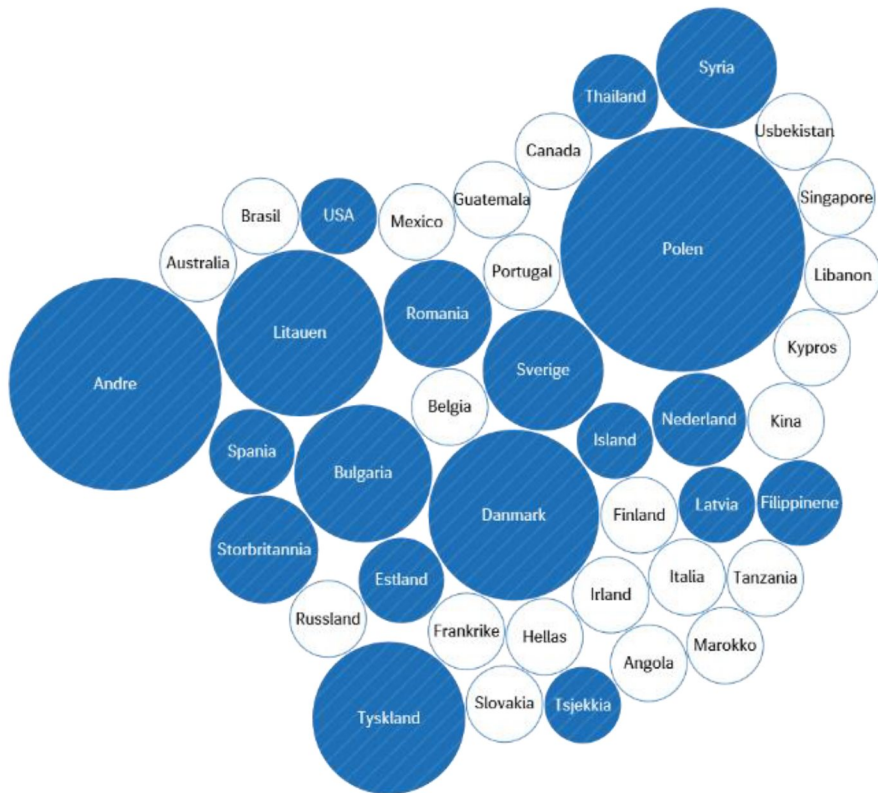
innbyggjarundersøkinga viser at fleirtalet (60-63 %) av innbyggjarane mellom 18-39 år og 60-75 år ønskjer å bu i Aurland. 14 % av dei unge og 16 % av dei eldre ønskjer å bu i Flåm, der 21 % av dagens innbyggjarar bur, medan 10 % av dei i den yngre aldersgruppa ønskjer å bu i Undredal, der 4 % bur i dag. Desse tala er like for både lokale og innflyttarar, for barnefamiljar og dei utan born.

5.1.2 Tilflytting og pendling



Figur 4: Innvandring til Aurland kommune (IMDi 2019).

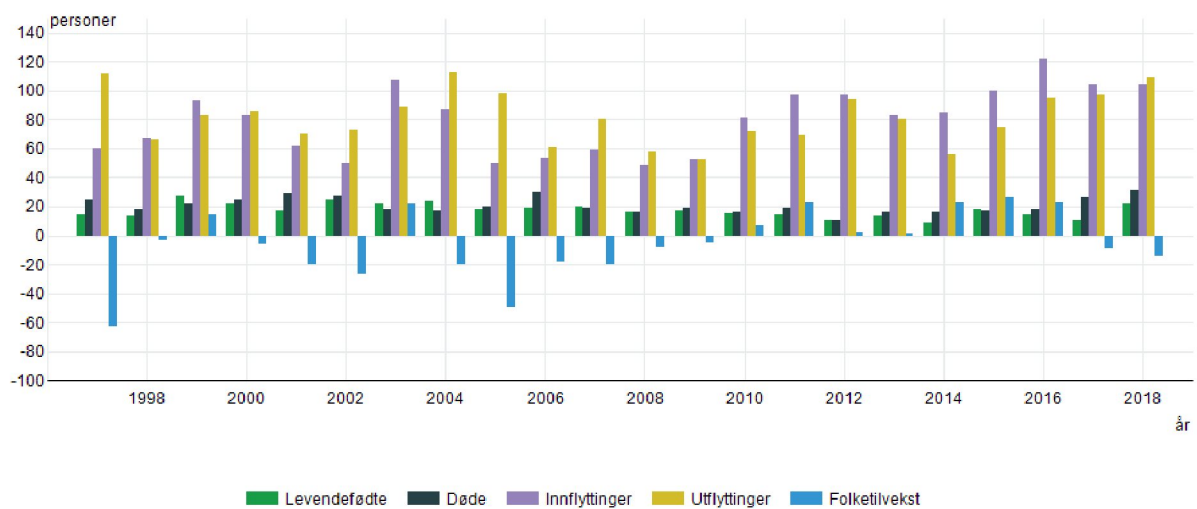
Sidan 2010 har kommunen hatt høgare innflytting enn utflytting, og arbeidsinnvandring står for 52,5 % av denne innvandringa. Desse innvandarane kjem frå over 40 nasjonalitetar, der fleirtalet kjem frå Polen, Danmark, Litauen og Tyskland. Reiselivsnæringa i kommunen har eit ønske om å utvide turistsesongen slik at dei får fleire heilårstilsette. Potensialet for høgare befolkningsvekst kan derfor vere større enn det som kjem fram av statistikken grunna høgare arbeidsinnvandring. Ein flaskehals for næringslivet er derimot å finne bustadar til sine tilsette, noko som er eit problem kvart år (pers.med. Flåm AS).



■ Aurland

Figur 5: Opphavsland for innvandring til Aurland kommune (IMDi 2019).

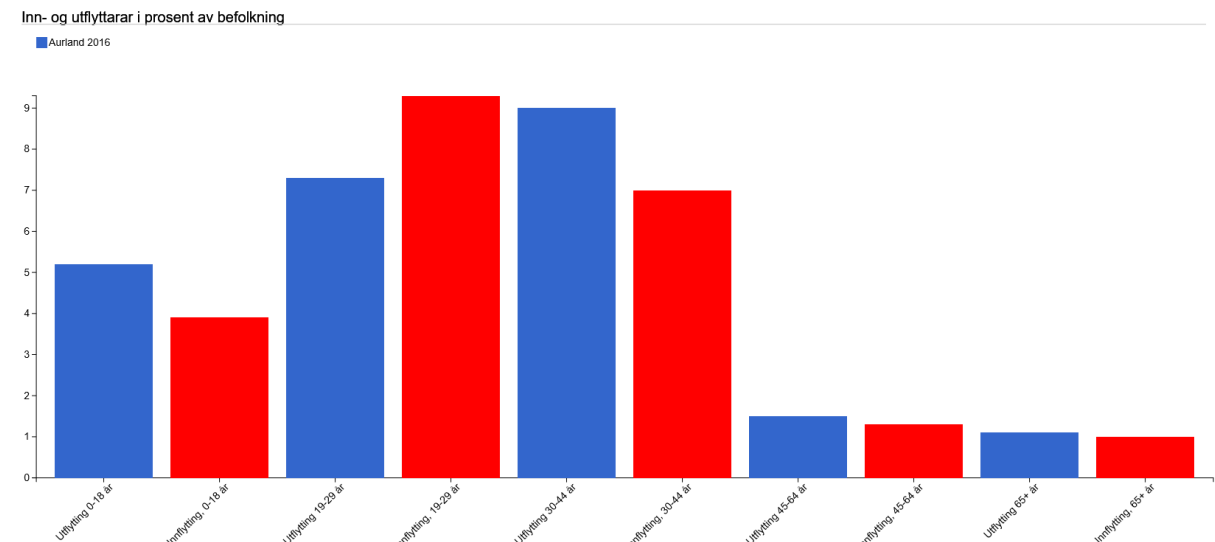
06913: Befolkning og endringer, etter statistikkvariabel og år. Aurland.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 6: Folketilvekst dei siste åra i Aurland kommune (SSB 2019).

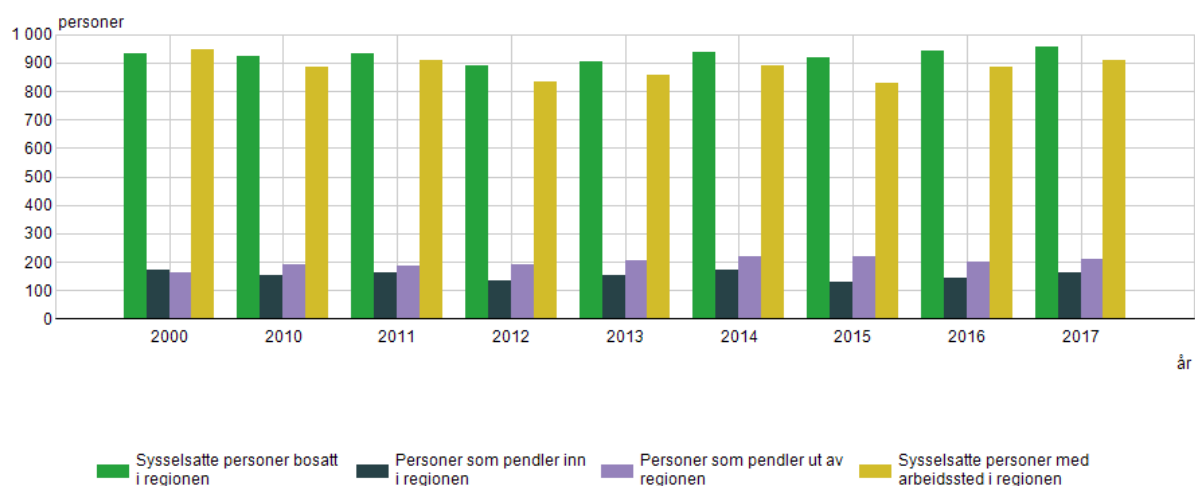
Figur 6 viser folketilveksten dei siste tjue åra. Fram til 2009 var det negativ folketilvekst grunna høg utflytting, mens det har vore høgare innflytting enn utflytting dei siste ti åra, noko som har bidrege positivt til folketilveksten. Ei forklaring på at innflyttinga har auka dei siste åra er at Aurland kommune er ein attraktiv kommune å busette seg i (Vareide m.fl. 2018). Dette viser resultata frå innbyggjarundersøkinga òg, over halvparten av dei som svara reknar med å bu i kommunen om fem år. I tillegg var dei fleste svært godt nøgde med området dei bur i no. Det har busett seg fleire personar her dei siste åra enn veksten i arbeidsmarknaden skulle tilseie. Sidan dødstala har vore høgare enn fødselstala dei siste åra er det innflyttarane som bidreg til folketilveksten.



Figur 7: Innflytting og utflytting fordelt på aldersgrupper (Sogn og Fjordane fylkeskommune 2019).

Figur 7 viser i kva aldersgruppe det er størst innflytting og utflytting. Det er flest innflyttarar i aldersgruppa 19-29 år og flest utflyttarar i aldersgruppa 30-44 år. Dette kan tyde på at mange av dei som flyttar hit flyttar vidare og etablerer familie ein annan stad. Ifølgje innbyggjarundersøkinga seier 30 % av dei som ikkje reknar med å bli buande i kommunen at mangel på bustad er hovudgrunnen til dette. Samstundes er høge bustadprisar og mangel på bustadar til leige/sals der dei ønskjer å bu hovudutfordringa for innbyggjarane ved framtidig bustadbehov.

Sysselsatte per 4. kvartal, etter år og statistikkvariabel. Aurland.



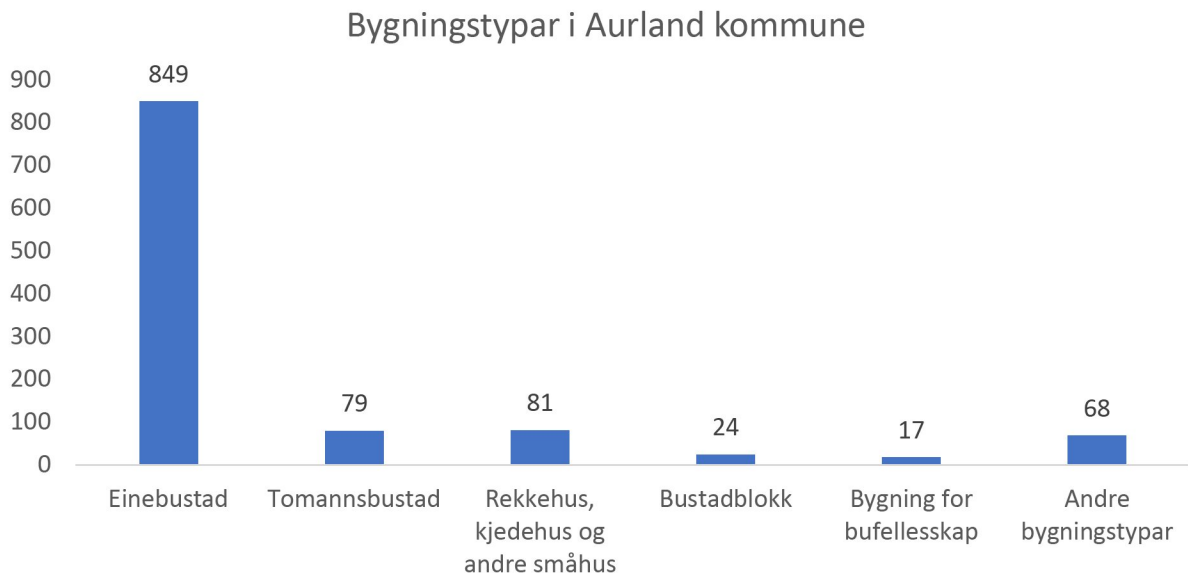
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 8: Oversikt over pendling til og frå Aurland (SSB 2019).

Det er fleire som pendlar ut av regionen enn personar som pendlar inn, sjå figur 8. Høg innpendling kan seie noko om potensialet for framtidig busetnad og moglegheita for å kunne tilretteleggja for fleire bustadar i kommunen. I dette tilfellet vil nok det høge talet på arbeidsinnvandrarar generelt ha meir å seie for potensialet for framtidig busetnad då det er eit mål både for turistnæringa og kommunen å tilretteleggja for fleire heilårsarbeidsplassar.

5.2 Hovudtrekk ved bustadmarknaden

5.2.1 Bygningstypar

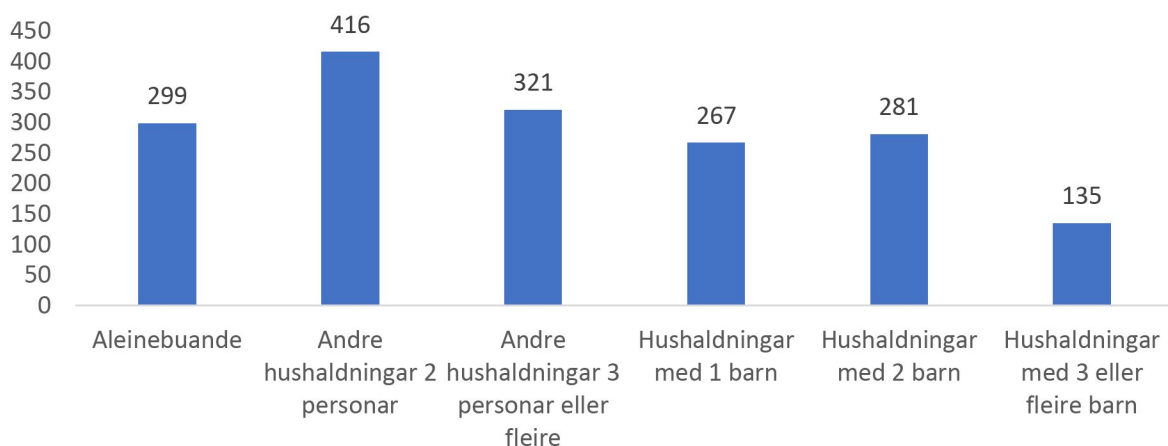


Figur 9: Bygningstypar som finst i Aurland kommune, per 2019 (SSB 2019).

Figur 9 viser at det er eit klart overtal av einebustadar i Aurland kommune. Det finst 849 einebustadar i kommunen og 24 leilegheiter. Tala frå innbyggjarundersøkinga stadfestar dette. 57 % av dei mellom 18 og 39 år, og 84 % av dei mellom 60 og 75 år bur i einebustad. Dette er òg den bustadtypen som vert føretrukke av dei folkeregistrerte innbyggjarane. Over halvparten (58 %) av dei mellom 18 og 39 år ønskjer å bu i einebustad, 14 % er open for ulike bustadtypar, medan 17 % ønskjer å bu i leilegheit. Dette stemmer godt overeins med forskning som seier at unge som bur i distriktet ønskjer å bu einebustad, medan unge som bur urbant vil bu i leilegheit (Rambøll 2014). Ein tredjedel av innbyggjarane mellom 60 og 75 år ønskjer å bu i leilegheit, 17 % ønskjer å bu i einebustad og for 15 % er fleire bustadtypar aktuelle. Fleire av dei eldre innbyggjarane ønskjer seg lettstelte leilegheiter på eitt plan med fellesareal for sosialt samvære eller som ein kan leige til overnattingsgjester. I tillegg svara 64 % av dei mellom 60 og 75 år at ei praktisk leilegheit, det vil seie alt på eitt plan, heis og mest mogleg vedlikehaldsfritt, var svært viktig ved kjøp av ny bustad. For 45 % var nærleiken til sentrum svært viktig, medan berre 22 % i den eldre aldersgruppa svara at nærleiken til helsetenester var svært viktig.

Ifølge SSB eig 76 % av innbyggjarane i kommunen bustaden dei bur i, medan 23 % leiger. Ikkje overraskande er det dei eldre innbyggjarane som eig den største prosentdelen av bustadane. Det er 88 % av dei eldre innbyggjarane som eig bustaden dei bur i, medan 34 % av dei yngre mellom 18 og 39 år eig bustaden sin og 41 % leiger. 71 % av dei yngre ønskjer å eige bustaden dersom dei flyttar til ein ny bustad, medan 50 % av dei eldre svara det same i innbyggjarundersøkinga.

Hushaldningar i Aurland kommune 2019



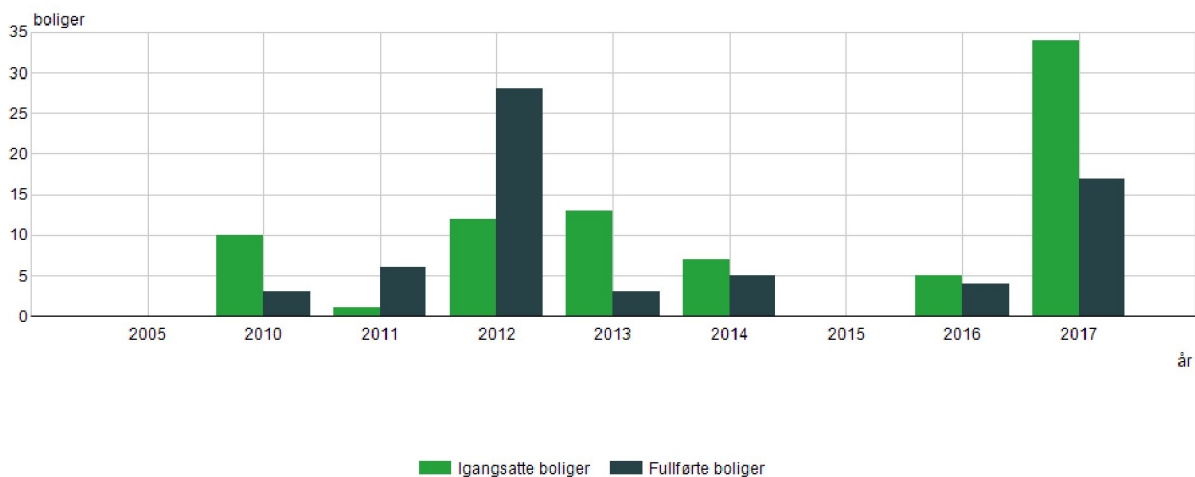
Figur 10: Hushaldningstypar i Aurland kommune per 2019 (SSB 2019).

Figur 10 viser kor mange aleinebuande det er i Aurland kommune. Aleinebuande er den nest største hushaldsgruppa i kommunen, og det er dei over 75 år som prosentvis er den største gruppa som bur aleine.

Innbyggjarane i kommunen har i tillegg mange kvadratmeter å boltre seg på. Det er berre 9,6 % av befolkninga i kommunen som bur trengt, det vil seie at tal kvadratmeter er under 25 kvm per person. Gjennomsnittleg er det 2,21 personar per hushaldning.

5.2.2 Bustadbygging og prisutvikling

Boligbygg, etter statistikkvariabel og år. Aurland.

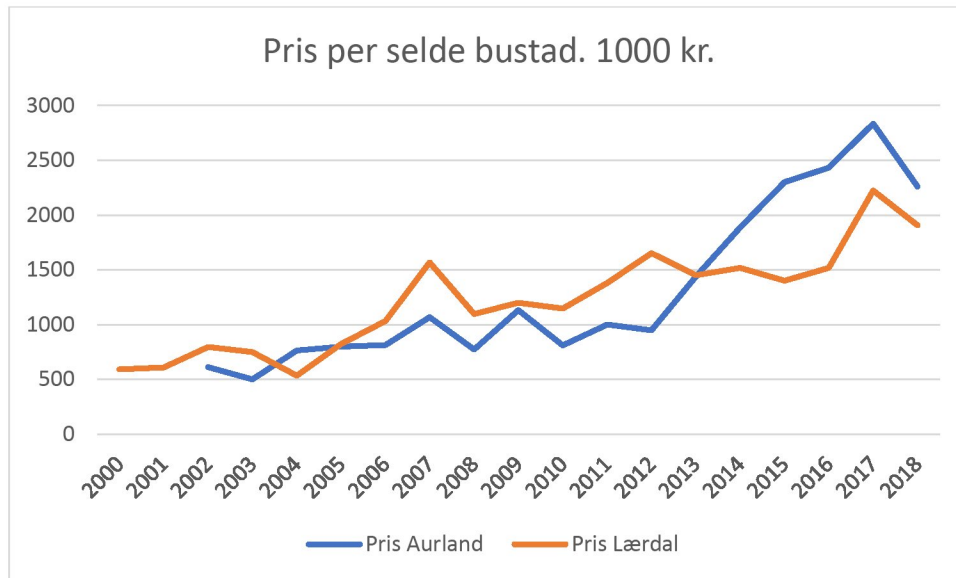


Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 11: Bustadbygging i Aurland kommune sidan 2010 (SSB 2019).

Dei siste åra har bustadbygginga gått i rykk og napp, til dømes vart det sett i gong bygging av ti bustadar i 2010 og ein i 2011. Det venta bustadbehovet er 153 bueiningar fram til 2030, med ti nye

bueiningar i året. Mellom 2010 og 2017 vart det i snitt bygd ti bustadar i året. Dermed burde behovet basert på folketilveksten vere dekkja. Desse tala er derimot basert på prognosane for folketilvekst, medan næringslivet representerer eit betydeleg behov med opp mot hundre einingar for 2017 til sine tilsette, jf. oppsummering frå bustadverkstaden i Flåm 25.05.2016 (Aarskog 2016). Dermed er behovet for nye bustadar større enn statistikken viser.



Figur 12: Prisutvikling i Aurland og Lærdal kommune (Kommuneprofilen 2009).

Figur 12 viser prisutviklinga i Aurland og Lærdal kommune sidan år 2000. Prisane i Aurland var forholdsvis stabile fram til 2013, då byrja prisane å stige og den gjennomsnittlege prisen har vore høgare enn i Lærdal etter dette. Det har i snitt vorte seld 10,6 bustadar i året i Aurland kommune. Tendensen viser ei auke, men denne har ikkje vore stabil. Likevel er det få bustadar som ligg ute på finn.no og ingen bustadar ligg ute til leige, per november 2019. Det er svært vanskeleg for innflyttarar å finne ein plass å bu (jf. innbyggjarundersøkinga). Dei fleste bustadane som er til leige vert ikkje annonsert nokon stad, og mange får truleg vite om ledige bustadar via kjenningar. Dersom bustad til leige vert annonsert er det gjennom Facebook-gruppa «Hjelp til alt mogleg i Aurland kommune», per 2019. Her er det likevel meir vanleg at leigetakarane introduserer seg sjølv og spør etter bustad enn at husvertane annonserer bustad som er til leige. Dette gjer det ekstra vanskeleg for tilflyttarar som har fått seg jobb i kommunen å finne seg ein plass å bu. Til dømes fortalde ei kvinne i 30-åra at ho flytta seks gonger dei ti første månadane mellom overprisa stadar, lånte stadar og internat (jf. innbyggjarundersøkinga).

5.3 Særskilte problemstillingar for Aurland

5.3.1 Korttidsutleige

I juli 2019 var det 63 aktive bustadar som var leigd ut via Airbnb og HomeAway i Aurland kommune. 85 % av bustadane var utleigde på dette tidspunktet, det vil seie at 72 bustadar i kommunen vert leigd ut via desse to nettoperatørane. Dette er ei auke på 1100 % frå 2016 då det vart leigd ut seks

bustadar. Utleiga er på topp i august då 100 % av bustadane vert leigd ut og på botn i mars med 41 % utleige (airdna.com).

Tabell 2: Tal på utleigeiningar i Aurland og nabokommunane per 23.07.19.

Kommune	Aurland	Balestrand	Hol	Leikanger	Lærdal	Ulvik	Vik
Utleigeiningar per 23.07.19	63	88	193	16	35	58	69
Bustadeiningar	1101	741	2682	1174	1270	736	1543
Utleige i prosent av tal på bustadeiningar	5,7 %	11,9 %	7,2 %	1,4 %	2,8 %	7,9 %	4,5 %

Samanlikna med omeignskommunane til Aurland er tal på bustadar utleigd på Airbnb på eit middels nivå, 5,7 % av bustadane i kommunen vert korttidsutleigd. I Balestrand vert 11,9 % av bustadane leigd ut, medan det i Lærdal vert leigd ut 2,8 % på korttid (sjå tabell 2).

Tabell 3: Bustadeiningar utleigd via Airbnb og HomeAway per 23.07.19.

Utleigeining	Aurland	Flåm	Gudvangen/Bakka	Undredal	Vassbygdi/Dalen	Totalt
Hus	5	3	5	2	1	16
Hytte	2	1	4	3	4	14
Leilegheit	7	9	0	0	2	18
Næringsverksemd	1	4	0	0	0	5
Rom	6	0	1	2	1	10
Totalt	21	17	10	7	8	63

Som tabell 3 syner vert det leigd ut flest bustadar i Aurland og Flåm. 85 % av bustadane som vert korttidsutleigd i kommunen er heile hus eller leilegheiter. Endringa i eigarseksjonslova i 2018 gjer at det ikkje er høve til å korttidsutleige ein bustad i meir enn 90 dagar i løpet av eitt år i eigarseksjonssameige¹ (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2018). Endringa vart gjort for mellom anna å hindre profesjonelle aktørar å drive «leilegheitshotell» i bustadsameige (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2018b).

5.3.2 Naturfare

Aurland kommune er ein stor kommune i areal, men det meste av arealet er høg fjellsområde og bratte fjord- og fjellsider. 9,3 % av kommunen er under 600 moh. NGL si kartlegging av potensielt rasfarlege område og innsamla kunnskap om historiske ras syner at det er få område som kan byggast ut utan rasfarevurdering og gjennomføring av sikring. I tillegg er det flaumfare i elvar og bekker. Det er med andre ord avgrensa moglegheit til framtidig utbyggingsføremål grunna naturfare i kommunen. Areal som er eigna for utbygging er i stor grad samanfallande med innmark i aktiv drift (Aurland kommune 2008).

Klimaprofilen for Sogn og Fjordane syner at det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør både i intensitet og førekomst, i tillegg til fleire og større regnflaumar og auka fare for skred. Til dømes var flaumen i Flåmsdalen i 2014 ein 100-års flaum, men med eit klimapåslag i nedbør på 40 % kan slike flaumar verte rekna som 10 års flaum i framtida. Sidan nedbørmålingane i fjellet allereie viser vesentleg auke må slike hendingar som i 2014 forventast å skje oftare enn før. NVE anbefaler

¹ Eit eigarseksjonssameige består av egedeler i ein bygd eller planlagt bygd eigedom på eit gards- og bruksnummer, som det er bygd på, og som er seksjonert og tinglyst (Brønnøysundregistera 2019).

derfor at alle nye bygg som vert sett opp langs flaumutsette vassdrag i bratte terreng med høg hastigheit på vatnet bør plasserast trygt ovanfor det flaumutsette arealet for ein 200-årsflaum i framtidens klima (NGI 2016).

5.4 Aktuelle verkemiddel

Kartlegginga over viser at mangel på tilgjengeleg bustad og høge bustadprisar er hovudutfordringa til innbyggjarane på bustadmarknaden. Folketalet i kommunen vil auke og det er lite variasjon i bustadtypane. Samstundes er det avgrensa moglegheit for framtidig utbygging grunna naturfare og aktivt jordbruk. Tre aktuelle strategiar for kommunen vil derfor vere å auke bruken av den eksisterande bustadmassen, ha ei målretta planlegging og regulering, i tillegg til å leggje til rette for variasjon i bustadformane. Nedanfor kjem ei skildring av desse strategiane og dei aktuelle verkemidla.

5.4.1 Auka bruk av eksisterande bustadmasser

Med naturfare og aktivt jordbruk i store deler av kommunen er det ikkje mykje areal att til framtidig bustadutvikling. Det er likevel mange hus som står tomme store delar av året, auka bruk av desse i staden for nybygg er eit bra klimatiltak. I Undredal vert til dømes 48 % av bustadane brukt som fritidsbustad. I tillegg vert 6,5 % av bustadane i kommunen korttidsutleigd, 85 % av desse er heile hus eller leilegheiter. Kommunen må derfor sjå på verkemiddel som kan utnytte den eksisterande bustadmassen og fortette i eksisterande bustadområde.

«Det burde være boplikt her når så få bosteder er tilgjengelig. Vi må konkurrere ikke bare med andre som ønsker fast bosted, men også folk som vil leie ut til turister/Airbnb og de som vil ha hytter her» - Kvinne, 31-39 år.

Aktuelle verkemiddel

- Innføre upersonleg buplikt i sentrale strøk i kommunen for å auke bruken av den eksisterande bustadmassen. Eit av dei beste verkemidla for å regulere korttidsutleige er nullkonsesjon. Ved nullkonsesjon vil det ikkje lenger vere mogleg å kjøpe eit hus for å leige det ut til korttidsutleige, men det vil framleis vere mogleg å leige ut deler av huset huseigaren bur i.
- Lage føresegn både i kommuneplanen og den enkelte reguleringsplanen som set restriksjonar på bruken av korttidsutleige².

Konsesjonslova opererer med tre ulike typar buplikt:

1. Lovbestemt buplikt: Ved overtaking av landbrukseigedom må overtakaren bu på eigedommen i fem år.
2. Buplikt som vilkår for å få konsesjon: Ved kjøp av konsesjonspliktig eigedom på den opne marknaden må det søkast om konsesjon. Buplikta kan vere personleg (eigaren må sjølv vere busett på eigedommen) eller upersonleg (ein folkeregistrert innbyggjar må vere busett på eigedommen).
3. Buplikt i kommunar med nedsett konsesjonsgrense: Kommunen søker om få innført buplikt på små eigedommar som normalt er under grensa for konsesjon. Buplikta vert oppfylt så lenge nokon er folkeregistrert busett på eigedommen. Dette vert omtala som nullkonsesjon.

² Etter pbl. § 31-6 første ledd a kan kommunen skrive i føresegna til kommuneplanen at det må føreligge særskilt løyve frå kommunen for å omdanne eller ta i bruk bustad til forretningslokale, herunder hotell eller anna herberge. Pbl. § 12-7 nr.2 gir kommunen vid adgang til å lage føresegn om blant anna bruk av bygningar,

- Bygningsmyndigheita kan i tillegg føreta tilsyn etter føresegna i plan- og bygningslova. Dersom bruken strid mot det som det er gjeve løyve til, eller det ikkje er søkt om bruksendring, kan kommunen krevje søknad om bruksendring og varsle om overtreddesgebyr.
- Lyse ut tilskot og lån som privathushaldningar kan søke på for å utbetre bustaden sin mot at dei anten flytter inn dit på heiltid sjølv eller leiger ut bustaden sin til folkeregistrerte i kommunen. Bustadeigarane kan søke om inntil 200.000 kr og få dekkja ein tredjedel med tilskot. Dei resterande to tredjedelane er lån med løpetid på sju år utan rentekostnadar³.
- Utgreie moglegheita for å gje mellombels dispensasjon frå fritidsbustad til bruk som heilårsbustad. Det kan gjevast løyve til dette i inntil tre år, med ny søknad kvart år.

5.4.2 Målretta planlegging og regulering

I kommuneplanen er det sett av bustadområde der det ikkje er utarbeidd reguleringsplan og område der det er utarbeidd reguleringsplan, men som ikkje har blitt realisert. Det er fleire grunnar til dette, mellom anna har kommunen utfordringar knytt til skred, flaum, jordvern og bratt terreng, noko som gjev høge investeringar knytt til infrastruktur. Kommunen bør derfor ta ei strategisk rolle framover.

Aktuelle verkemiddel

- *Strategisk rolle:* Ved å ta ei strategisk rolle er kommunen i forkant, særleg overfor potensielle utbyggjarar. Dette kan gjerast ved å ta initiativ til samarbeid med utbyggjarar og sette i gong utbyggingsprosjekt. I ei slik rolle er kommunen analytisk i si tilnærming til bustadmarknaden – gjennom analyser av bustadmarknaden med fokus på status og framtidig behov som kommunen har.
- Kommunen kjøper bustadar i prosjekt der private aktørar er avhengig av å få seld eit visst tal bustadar for å sette i gong med utbygginga.
- *Tomteselskap:* Oppretting av eit kommunalt tomteselskap med fokus på auka produksjon av rimelege bustadar for førstegongsetablarar. Selskapet operer på vegne av kommunen, kjøper uregulerte tomter ved opsjon og regulerer til bustadformål, frådeler mindre tomter og tilrettelegg infrastruktur. Det vert gjennomført prosjektkonkurranse og bustadane vert lagt ut for sal via loddtrekking. Alle som ikkje eig einebustad eller byggeklare tomter frå før kan delta i trekkinga. Kriteriet er at kjøparen vert buande i bustaden i minst tre år. Etter tre år kan bustaden seljast til marknadspris. Overskotet i tomteselskapet går til å utvikle nye byggeklare tomter for gjennomføring av nye prosjektkonkurransar. Tomteselskapet kan vere eit interkommunalt samarbeid.
- *Tydeleg arealstrategi:* Definere ei tydeleg sentrumssone der alle offentlege og private tenestetilbod, samt detaljhandel, skal lokaliserast i sentrum eller innanfor ti minuttars gåavstand frå sentrum. Einebustadar kan berre byggast utanfor denne sona. Ha fokus på sosiale møteplassar ved å plassere ofte brukte tenester og servicetilbod i nærleiken av kvarandre.
- *Fortetting:* Sidan det er lite areal igjen til framtidig bustadutvikling grunna naturfare og aktivt jordbruk, vil fortetting vere ein viktig strategi for kommunen framover. Dette vil føre til

som forbod eller restriksjonar mot enkelte formar for bruk. Desse føresegnene må fremje eller sikre føremålet med reguleringa.

³ Ullensvang kommunen finansierte sitt prosjekt frå sal av kommunal eigedom, og kommunen sette av 1 mill kr til prosjektet (Rambøll 2014). Aurland kommune har tidlegare hatt ei tilskotsordning der innbyggjarane kunne søke om tilskot til oppgradering av bustaden sin mot at dei leigde ut bustaden i nokre år etterpå.

mindre kostnader for kommunen og tomtekjøpar då den eksisterande infrastrukturen vert utnytta. Døme på fortetting er høgare utnytting av ubebygde tomter i regulerte felt, frådelling i eksisterande bustadområde og opne for ny bruk av eksisterande bygg til bustadar. Det må lagast ein strategi for kva område som kan fortettast i kvar grend.

- *Tilskot spreidd busetnad*: Halde fram med tilskot for nybygg i LNF-spreidd område. Omformulere reglane då det er mykje rom for tolking.
- *Sjølvkost*: Vurdere ordninga med sjølvkost då den fører til dyre tomter ved etablering av bustadar i bratt terreng.
- *Prøvebu*: Legge til rette for «prøvebuing» med bustadar tilgjengeleg for utleige for tilflyttarar som vurderer å busette seg i kommunen.
- *Klimatilpassing*: Plassere nye bygg trygt ovanfor det flaumutsette arealet for ein 200-års flaum i framtidens klima.
- Gjennomgang av kommunale eigedomar med tanke på sal, jf. kommunestyrevedtak KS-133/19.
- Vurdere høgare utnyttingsgrad ved bustadbygging.

5.4.3 Variasjon i bustadformane

Bustadmassen i kommunen er einsformig der 75 % av bustadane er einebustad og det er lite sirkulasjon i bustadmarknaden. Einebustad er den føretrekte bustadtypen blant dei unge i etableringsfasen, medan dei eldre er opne for andre bustadtypar. Ved å bygge praktiske leilegheiter med fellesareal, kan det verte større sirkulasjon i bustadmarknaden ved at dei eksisterande einebustadane vert lagt ut til sal⁴. Aurland kommune har òg vore del av eit prøveprosjekt der to minihus vart oppført på mellombels løyve. Denne bustadtypen kan vere aktuell for førstegongskjøparar, sesongarbeidarar, studentar og eldre.

Aktuelle verkemiddel

- *Leilegheiter*: Tilretteleggje for utbygging av praktiske leilegheiter med fokus på fellesrom for sosialt samvær og utleige⁵.
- *Smiebakken*: Smiebakken vert vurdert som forsøksområde for minihus⁶.
- *Føresegner*: Det vert opning for etablering av minihus i kommuneplanen og nye reguleringsplanar⁷.
- Vurdere område for rimelege bustadar for sesongtilsette og førstegongsetablerarar i Flåm⁸.

Minihusrørsla er eit internasjonalt fenomen som har vorte populært spesielt i USA.

Minihus vert kjenneteikna av å vere hus under 50 kvm med god arealutnytting og smarte løysingar (Arntzen 2017).

⁴ 40% av dei eldre oppgjev at dei kjem til å selje den noverande bustaden sin dersom dei kjøper ny bustad, jf. innbyggjarundersøkinga.

⁵ Døme på liknande prosjekt er bustadprosjektet Zik Zak i Førde.

⁶ Plan og utvikling gjorde vedtak om at småhus bebygging i Smiebakken skal vurderast i samband med arbeidet som vert gjort i samband med bustadpolitisk handlingsplan (03.09.18, sak 040/18).

⁷ Husbanken har gjeve støtte til minihus-prosjekt, til dømes eit på Fauske. Lierne kommune sette i gong eit prosjekt om minihus som mogleg løysing på bustadmangel (Heide 2018).

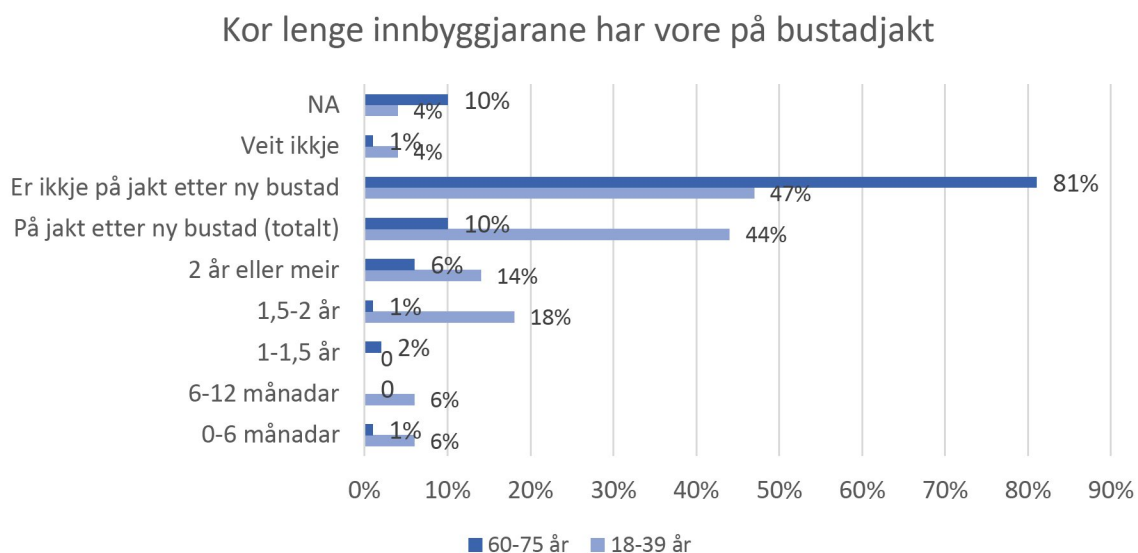
⁸ Døme på liknande prosjekt er Boklok, eit samarbeidsprosjekt mellom Skanska og Ikea som bygger rimelege bustadar for alle. Dei er ansvarleg for heile prosessen frå tomtekjøp til sal www.boklok.no.

6 Målområde 2 – Bustadsosiale forhold

Kommunen skal alltid kunne tilby bustadar til vanskelegstilte og brukarane innanfor helsetenestene

Dette kapittelet tek føre seg bustadtilhøva til dei vanskelegstilte i kommunen og brukarane innanfor pleie og omsorg. Det vert først ein gjennomgang av situasjonen og utfordringane til desse gruppene på bustadmarknaden, før aktuelle verkemiddel vert presentert.

6.1 Vanskelegstilte på bustadmarknaden



Figur 13: Kor lenge innbyggjarane i Aurland kommune har vore på jakt etter ny bustad (jf. innbyggjarundersøkinga 2018).

Ifølge NAV er dei vanskelegstilte i Aurland kommune personar med låg inntekt, personar som bur i ueigna bustad, bustadlause og personar som bur heime hjå pårørande på grunn av lite tilgang på bustad. Det er i utgangspunktet tilhøve knytt til inntekt og busituasjon som gjer at ein vert rekna som vanskelegstilt på bustadmarknaden. Dette kan gjelde personar frå alle delar av samfunnet. Personar innan enkelte grupper vil likevel oftare falle inn under denne definisjonen då dei har avgrensa økonomi. Døme på slike grupper er flyktningar som berre lever av introduksjonsstønad, eller personar med utfordringar knytt til rus eller psykiatri.

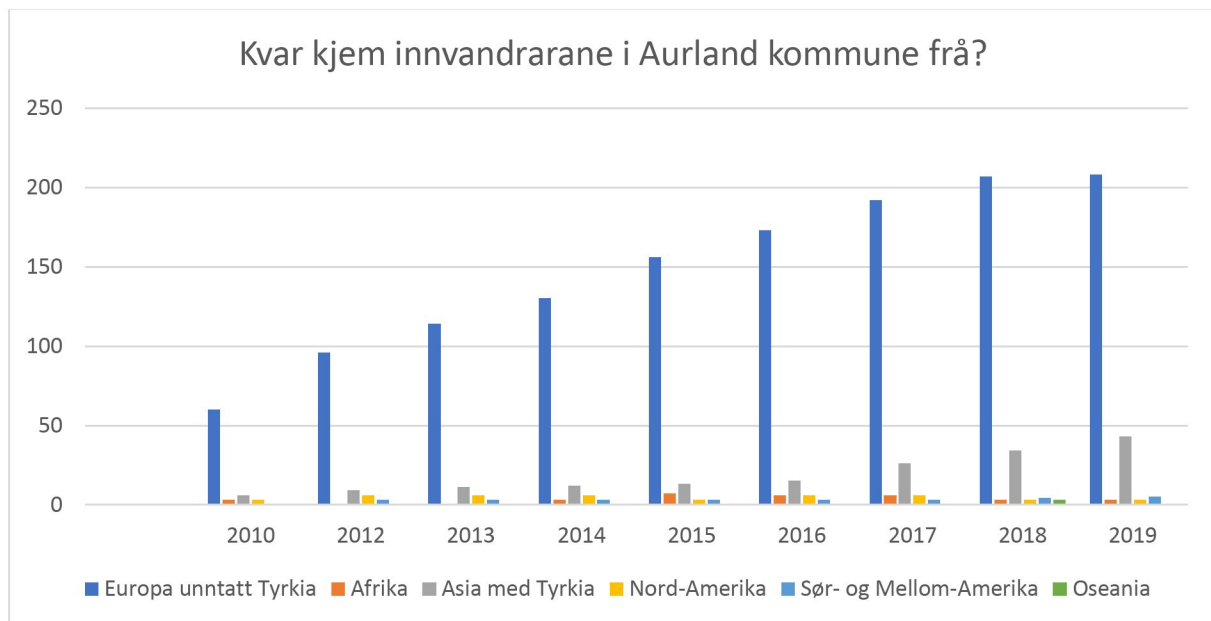
Den største gruppa vanskelegstilte i Aurland kommune er dei unge i etableringsfasen grunna høge krav til eigenkapital, nye reglar til gjeldsregisteret og utfordringane med å kome seg inn på bustadmarknaden. 44 % av dei yngre som svara på innbyggjarundersøkinga oppgjev at dei er på jakt etter ny bustad og 32 % av desse har vore på bustadjakt over 1,5 år. Som tidlegare nemnt slit denne gruppa å kome seg inn på bustadmarknaden grunna høge bustadprisar og få bustadar til sal/leige. 23 % av desse bur heime hjå pårørande, der 3 % er mellom 25-30 år. Flyktningar er den nest største gruppa, medan einslege forsørgjarar og dei med gjeldsproblem eller trygd er ei anna. Utviklingshemma og personar med rus og psykiatriske problem er ei mindre gruppe. NAV og

Flyktingtenesta disponerer 12 bustadar til desse gruppene. Bustadane vert tildelt mellombels der behova vert etablert, og det vert tildelt ein tidsavgrensa leigekontrakt på inntil tre år.

Kommunen har tilbydd mellombels bustad til bustadlaus ved å leige bustad i den private marknaden, campinghytter eller hotell for ein periode. Dette er eit kostbart tiltak. Sjølv om det er viktig å løyse ein akutt situasjon for dei som er bustadlaus, bør fokuset vere på løysingar som gjev moglegheit for ein mest mogleg stabil busituasjon på lengre sikt. Det er eit behov for ein variasjon i bustadane for desse gruppene, til dømes er det behov for hybelleilegheiter og mindre bustadar til yngre brukarar.

Mellom 2014 og 2018 har det vore 17 søknadar om startlån til NAV og per august 2018 var det ti personar som fekk bustønad. Kommunen har eit tett samarbeid med den lokale banken. For å vurdere søknadar nyttar NAV Husbanken sitt sakshandsamingsprogram og SIFO sine satsar for livsopphald. Aurland kommune tek ikkje påslag for startlån. Startlån bidreg til at menneske med låg inntekt/vanskeleg livssituasjon kan kjøpe seg bustad. Utfordringane i kommunen kan vere at bustadprisane er høge og det er sjeldan rimelege bustadar til sals på den opne marknaden. Bustønad er for dei som har låg inntekt og høge buutgifter. Stønaden bidreg til at personane får det betre økonomisk, kan bu i eigen bustad og kan verte økonomisk sjølvhjulpen. Stønaden er behovsprøvd.

6.1.1 Flyktingar



Figur 14: Kvar innvandrarane i Aurland kommune kjem frå (Sogn og Fjordane fylkeskommune 2019b).

I august 2019 var det 243 innvandrarar i kommunen der 32 av desse er busette flyktingar. Dei utgjer sju familiar der dei fleste er busett sentrumsnært. Kommunestyret har vedteke å busette 30 flyktingar i perioden 2016-2020. Familiene har hovudsakleg vore busett sentralt i Aurland sidan manglande kollektivtransport gjer det vanskeleg for personar utan førarkort å bu lenger vekk enn gangavstand frå vaksenopplæring, skule, barnehage og butikk.

Det har vore vanskeleg å finne passende bustadar på den private leigemarknaden, spesielt i sentrum i kommunen. Det har derfor vore naudsynt å nytte kommunale bustadar som høver større familiar, og som ligg i nærleiken av Aurlandsvengen. Dette har vore mogleg på bakgrunn av kommunale investeringar som Furuly, som er eit klyngetun av leigeheter der 3 av desse er førespegla flyktingar.

Desse var ferdigstilt i 2017. I tillegg vart det sett opp hardbruksbustad på Onstad til busetting av flyktningar i 2017. Furuly var avgjerande for at kommunen kunne nå målet om å busette alle flyktningane kommunen har vedteke å ta imot.

Målet til Aurland kommune er å frigjere dei kommunale flyktningbustadane etter tre år for å få gjennomstrøyming i dei kommunale bustadane. Denne målgruppa vil ofte ikkje ha moglegheit til å verte sjølvhjulpen så fort og kan ha behov for å leige kommunale bustadar lengre enn tre år. I tillegg har det over tid vore få leigeobjekt i Aurland og flyktningar som har prøvd å leige privat gjennom annonse og førespurnadar har fått negativ respons. Utfordringa er at det ikkje er nok bustadar tilgjengeleg på den private leigemarknaden. I fleire tilfelle har flyktningane fått tilbod om å leige bustad i vinterhalvåret, men ikkje i sumarhalvåret. Dette gjer det spesielt vanskeleg å få tak i sentrumsnære bustadar til heile familiar. Integreringsfasen for flyktningar er på fem år, det er derfor behov for ein stabil bustadsituasjon for dei i heile denne perioden.

6.1.2 Pleie og omsorg og bu- og miljøtenester

Per hausten 2019 har kommunen 27 omsorgsbustadar; 8 i Flåm og 19 på Aurlandsvangen, i tillegg til 24 plassar i Aurland helsetun. Fleire av desse bustadane er av eldre standard, «Vårdraum» er til dømes frå 1982 og ingen leilegheiter, utanom den eine fellesleilegheita, er universelt utforma. Kommunestyret vedtok i 2017 å auke talet på plassar med heildøgntenester frå 28 % til 30 % av talet på innbyggjarar som er 80 år eller eldre. Denne prosenten inneheld både institusjonsplassar og omsorgsbustadar som skal byggast med fellesareal med 8-10 bustadar rundt kvart fellesareal. Det er planlagt nye omsorgsbustadar i tilknytning til Helsetunet, med rehabilitering/riving av delar av eksisterande bygningsmasse, bruk av eksisterande bygningsmasse på Vårdraum og utnytting av tilgjengeleg tomt.

I rapporten frå omstillingsprosjektet for pleie og omsorg i 2017 tilrådde gruppa for spesialomsorg at det vert svært avgjerande at kommunen tenkjer heilskap i det som skal byggast nytt for framtida. Dei tilrår å bygge leilegheiter til leige og til sals, samt at det vert bygd rundt 20-25 bueinigar der to-tre av desse er avlastingsbustadar. Det må òg vere rom for at det kan stå tomme leilegheiter. I tillegg bør det vere eit aktivitetshus/fleirbrukshus som er knytt til bustadane der personalet kan utøve samtalar, fellesaktivitetar og der brukarane kan komme når det er behov.

Det vart òg peika på at samlokalisering er eit eigna verkemiddel for at kommunen skal nå dei måla kommunen har sett seg. Stor grad av samlokalisering vil kunne støtte opp under tverrfagleg samarbeid. Ei samlokalisert teneste skapar naudsynt kontakt mellom tenesteytarane slik at kunnskap kan delast og utfordringar drøftast. Ei samlokalisering vil leggje grunnlaget for god ressursutnytting og eit inspirerande og utviklande arbeidsmiljø og fagmiljø. I tillegg er det ei utfordring for eininga at fordelinga av dei bustadrelaterte oppgåvene er fordelt på fleire einingar i kommunen. Det eksisterer ei bustadtilpassingsgruppe med representantar frå teknisk eining, NAV og Helse og førebygging. Gruppa har som oppgåve å bistå personar som har fått redusert funksjonsevne og treng å tilpasse huset sitt eller tilkomsten til huset. Gruppa tildeler ikkje bustadar. I framtida bør gruppa òg arbeide førebyggjande, til dømes ved å gje råd og rettleiing til unge som skal bygge sitt første hus eller middelaldrande som skal pusse opp med tanke på alderdomen. Begge delar vil gje samfunnsøkonomisk gevinst ved at dei som bur der vil trenge mindre hjelp eller ha mindre behov for å byte bustad når sjukdom og alderdom rammar og det vil gjere det lettare å yte helsetenester til dei som bur der.

Det framtidige bustadbehovet for pleie og omsorg og bu- og miljøteneste vil vere basert på:

- Utleige og kjøp, spesielt til dei yngre brukarane
- Ulike storleikar på bustadane, med to soverom og eitt. Husbanken sine tilskotsordningar styrar storleiken på bustadane.
- Treningsbustad
- Inneha velferdsteknologi
- Universell utforming⁹
- Drive eigen kantine/eigen arbeidsplass
- Personalbase i nærleiken av bebuarane

6.2 Aktuelle verkemiddel

Kartlegginga over viser at den største gruppa vanskelegstilte i Aurland kommune er dei unge i etableringsfasen, deretter kjem flyktingar, einslege forsørgjarar og trygda personar. Den minste gruppa er utviklingshemma og personar med rus eller psykiatriske problem. Alle desse gruppene slit med å finne eigna bustad.

6.2.1 Samlokalisering og sentrumsnære bustadar

Det er eit behov for sentrumsnære bustadar til flyktingane og ei samlokalisert teneste i helsesektoren. Samstundes har regjeringa ei målsetting om at flest mogleg skal eige sin eigen bustad.

Aktuelle verkemiddel

- Bustadar til flyktingane bør ligge så nær sentrum som mogleg, i gangavstand til butikkar og nær busstopp med gode sambindingar.
- Opprette fast kontrollplan for halvårleg gjennomgang i kommunale leilegheiter. Gjennomgangen skal vere førebyggjande i høve til skade eller brot på husleigekontrakta, som til dømes røyking inne eller feilbruk av elektrisk eller teknisk utstyr. Teknisk eining har ansvar for å gjennomføre kontrollen.
- Utgreie ein strategisk plan for bustadar til vanskelegstilte. Planen må gjere greie for kven som skal eige bustadane (private, kommunen, dei vanskelegstilte sjølv – leige til eige) og kvar bustadane skal ligge.
- Kommunen kjøper seg inn i nye bustadprosjekt og leiger ut bueningar til vanskelegstilte som får tilbod om å kjøpe bustaden etter seks år.
- Sjå på moglegheita for samarbeidsprosjekt med andre kommunar om å bygge bustadar til vanskelegstilte.

Frå leige til eige

Modellen går ut på at kommunen kjøper ny eller brukt bustad. Bustaden vert finansiert med eit tilskot til utleigebustadar frå Husbanken og eit lån som kommunen tek opp. Det vert inngått ei femårig leigekontrakt med det aktuelle hushaldet, der leiga vert sett til kva hushaldet maksimalt vil klare å betale i femårsperioden. I det sjette året kan hushaldet kjøpe bustaden. Kjøpesummen vert sett ved å ta utgangspunkt i den prisen kommunen opprinneleg betalte for bustaden. Differansen mellom husleiga som er betalt dei siste fem åra og driftsutgiftene til bustaden vert rekna som nedbetalingar på kommunen sitt lån og gir fradrag i prisen hushaldet betaler. Ikkje-betalte renter på kommunen sitt lån akkumuleres over dei fem åra og vert lagt til den opprinneleg kjøpsprisen. Utleigetilskot frå Husbanken vert overteke av kjøparen og nedskrive etter reglar for det individuelle bustadtilskotet (Barlindhaug og Astrup 2009).

⁹ Universell utforming er utforming av produkt og omgivelser på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming.

Kommunen kan dermed eige ein del av desse bustadane og samstundes styrke fagmiljøet og tenesta til brukarane.

6.2.2 Husbanken sine tilskotsordningar

Husbanken har fleire tilskotsordningar som det er aktuelt at kommunen nyttar i det bustadstrategiske arbeidet framover:

- *Grunnlån for kommunar:* Kommunen kan søke grunnlån til finansiering av kjøp og bygging av nye bustadar, eller oppgradering. Grunnlån kan kombinerast med tilskot til utleigebustadar.
- *Tilskot til utleigebustader:* Tilskotet skal hjelpe kommunar med å etablere fleire utleigebustader for personar som ikkje har mogelegheit til å skaffe seg eller oppretthalde eit tilfredsstillande butilhøve.
- *Tilvisingsavtalar:* Kommunen inngår ein avtale med ein profesjonell utleigar der kommunen har tilvisningsrett på utleigeeiningane. Det er ingen juridiske eller økonomiske forpliktingar involvert, men kommunen får tilgang til fleire kommunalt disponerte utleigebustadar.
- *Bustøtte:* Skal sikre husstandar med låg inntekt og høge buutgifter ein trygg og god bustad. Staten dekker utgiftene til bustøtte, medan Husbanken og kommunen administrerer ordninga.
- *Startlån:* For personar som ikkje får lån i vanleg bank til kjøp av bustad, og som ikkje har mogelegheit til å spare. Unge i etableringsfasen er ikkje i målgruppa. Bustadprisane i Aurland kommune er i høgaste laget for dei som er aktuelle for startlån.
- *Avsette midlar i økonomi og budsjettet:* Kommunen kunne tidlegare søke Husbanken om tilskot til etablering, tilpassing, utgreiing og prosjektering av bustadar. Frå januar 2020 vert desse tilskota direkte overført til kommunen i rammetilskot frå staten. Kommunen må derfor sette av midlar til desse ordningane i økonomiplanen og budsjettet.
 - *Tilskot til etablering:* Tilskot til etablering skal bidra til å skaffe eigna bustadar for vanskelegstilte på bustadmarknaden, eller sikre at dei kan bli buande i eigna bustad. Tilskotet kan saman med startlån gis til kjøp av ny eller brukt bustad og til refinansiering.
 - *Tilskot til tilpassing:* Tilskot til tilpassing av bustadar slik at fleire kan bu heime lenger.
 - *Tilskot til utgreiing og prosjektering:* Personar som har behov for tilpassing av bustaden sin kan søke om tilskot til prosjektering gjort av til dømes ein arkitekt, i tillegg til enkle undersøkingar av eksisterande bustad og adkomst til bustaden.

Hamarøymodellen

Hamarøymodellen er utvikla av Hamarøy kommune og er ein modell der bustadbehovet for vanskelegstilte vert sett i samanheng med bustadbehovet i den ordinære bustadmarknaden. Modellen går ut på at kommunen lyser ut ein anbodskonkurranse der private aktørar vert bedt om å bygga, eige, drifte og vedlikehalde eit gitt tal på einingar med nærare definert størrelse og standard til leigetakarar som reknast som vanskelegstilte i bustadmarknaden. Kommunen stiller òg krav til beliggenhet og bumiljø. Den private aktøren forpliktar seg samtidig til å bygga tilsvarande bustadar for den ordinære marknaden. Kommunen leiger bustadane som er tiltenkt dei vanskelegstilte, og Husbanken dekker derfor 20 % av byggekostnadane. I tillegg får utbyggerane grunnlån frå Husbanken. Avtalane inneber at kommunen har disposisjonsrett til bustadane i 20 år, med ei bindingstid på 10 år. Modellen vert karakterisert som eit bustadpolitisk kinderegg sidan den løyser tre ting på ein gong: bustadar for vanskelegstilte, bustadar for den ordinære marknaden – utan auka kostnader for kommunen. I løpet av tre år vart det gitt 39 millionar kroner i grunnlån til Hamarøy kommune og det vart bygga 31 bustadar gjennom ordninga (Hamarøy kommune 2014).

- *Prosjekt:* Det er fleire prosjekt kommunen kan ta del i der kommunen kan få tilskot av Husbanken, til dømes Hamarøymodellen.

6.2.3 Hamarøymodellen

Bustadane NAV og Flyktningtenesta disponerer er ikkje nok til å dekke behovet. Flyktningtenesta har til dømes nytta kommunale bustadar då det har vore vanskeleg å finne passande bustadar på den private leigemarknaden. Det er bustadmangel for både vanskeligstilte og for private i den ordinære marknaden. Kommunen bør derfor vurdere ei ordning som kan møte begge desse behova. Dette vil òg gje lågare leige for vanskeligstilte, i tillegg til at det er betre å blande dei ulike gruppene og til dømes ikkje ha alle rusmisbrukarane samla på ein plass.

Aktuelle verkemiddel

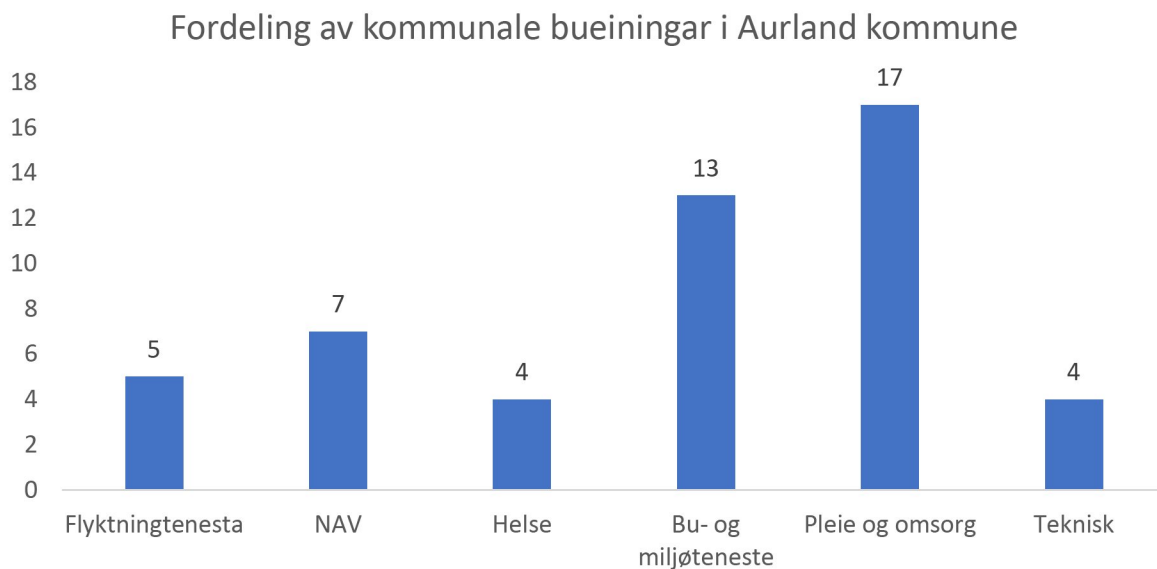
- Kommunen inngår avtale med private aktørar om å bygge bustadar for vanskeligstilte gjennom Hamarøymodellen.

7 Målområde 3 – Organisering og bustadforvaltning

Aurland kommune skal ha ein organisering av det bustadpolitiske arbeidet som styrker kommunen sin rolle som premissgivar og tilretteleggar i bustadutviklinga.

Dette kapittelet summerer kort opp kor mange kommunale bustadar Aurland kommune har og retningslinjene for utleige av desse. Etter kapittelet kjem ein konklusjon med ei tiltaksliste der nokre av verkemidla i planen er føreslått som tiltak.

7.1 Kommunale utleigebustadar



Figur 15: Tal på kor mange bustadar dei ulike einingane i kommunen disponerer.

Kommunen har totalt 50 kommunale bueiningar som vert disponert av dei ulike einingane i kommunen. Gjennomsnittleg byggeår på dei kommunale bustadane er 1990. Den eldste bygningen er frå omtrent 1930 (kommunal bustad i Gudvangen), medan dei nyaste er frå 2017 (Furuly og Onstad). Figur 15 viser fordelinga mellom dei ulike einingane. Fire av bueiningane vert disponert og tildelt av teknisk eining til kommunalt tilsette, sju av NAV, fem av flyktningtenesta og fire av helse til lege, turnuslege, fysioterapeut og turnus fysioterapeut. 13 av bueiningane vert disponert av bu- og miljøteneste, medan dei resterande 17 vert tildelt og disponert av pleie og omsorg. Bustadforvaltninga vert samordna ved teknisk eining, med tildeling på einingane. Dei ulike einingane har eigne retningslinjer for tildeling av bustad innanfor sine ansvarsområde.

Husleiga vert justert etter at kvar nye leigetakar har budd der eitt år, eller før ein ny leigetakar flyttar inn. Husleigenivået føl gebyrregulativet som vert vedteke av kommunestyret kvart år. Teknisk eining har ansvar for budsjett, rekneskap og husleigeutrekningar for dei kommunale bueiningane i tillegg til økonomisk oppfølging av leigekontraktane.

Nokon kommunar har oppretta bustadkontor eller ei eigeomsavdeling som tek seg av alt som gjeld den kommunale bustadsmassen, medan andre kommunar har ein eigen bustadkoordinator som tek for seg alle bustadrelaterte oppgåver. Eit aktuelt verkemiddel for Aurland kommune kan vere å samordne tildelinga av alle dei kommunale bueiningane mellom dei ulike einingane. Eit tiltak kan vere å opprette ei gruppe som ser på behovet for tilgjengelege bueiningar til kvar eining. Eit aktuelt spørsmål å ta opp i ei slik gruppe vil vere om kvar eining skal tildele eit visst tal på bueiningar til sine tilsette og brukarar slik som i dag, eller om det totale talet på bueiningar kan tildelast meir fleksibelt mellom einingane etter behov.

7.2 Aktuelle verkemiddel

- Det vert sett ned ei bustadforvaltningsgruppe med representantar frå teknisk eining, helse, NAV, Flyktningstenesta, pleie og omsorg og bu- og miljøtenesta. Gruppa vurderer organiseringa av bustadforvaltninga i kommunen og om tildelinga av bustadar mellom dei ulike einingane skal skje på ein annan måte enn gjeldande praksis.

8 Konklusjon

Det første målområdet i handlingsplanen handlar om generell bustadutvikling. Her vart det gjort ei kartlegging over den framtidig utviklinga av folkesetnaden og bustadbehov. Folketalsframskrivinga viser ei positiv folketalsauke fram mot 2040. Potensialet for høgare folketalsvekst kan likevel vere høgare enn det som kjem fram av statistikken grunna høgare arbeidsinnvandring dersom næringslivet har nok bustadar til sine tilsette. Mangel på tilgjengelige bustadar der innbyggjarane ønskjer å bu og høge bustadprisar er hovudutfordringa til dei yngre innbyggjarane på bustadmarknaden. Det er lite variasjon i bustadtypane i kommunen, og det er avgrensa moglegheit for framtidig utbygging grunna naturfare og aktivt jordbruk. Ein viktig strategi for kommunen vil derfor vere å utnytte den eksisterande bustadmassen og infrastrukturen som allereie er etablert. Fortetting er derfor eit viktig verkemiddel, samt innføring av nullkonsesjon i sentrumsområda. Kommunen må i tillegg vere bevisst på kva rolle kommunen tek framover. Kommunen kan ta ei strategisk rolle ved å ta initiativ til samarbeid med utbyggjarar og sette i gong med utbyggingsprosjekt, samstundes som kommunen er analytisk i si tilnærming til bustadmarknaden. Kommunen bør til dømes ha ein strategi for kva type bustadar som bør byggast ut kor, t.d. leilegheiter i nærleiken av Aurlandsvengen og rimelege bustadar for sesongtilsette og førstegongsetablarar i Flåm. I tillegg til å opne for alternative bustadar som minihus.

Det andre målområdet i planen handlar om dei bustadsosiale forholda, det vil seie bustadbehova til vanskelegstilte og brukarar innanfor helse. Her kom det fram at det er eit behov for sentrumsnære bustadar til flyktingane og at dei ulike tenestene innan pleie og omsorg vert samlokalisert med bu- og miljøteneste. Kommunen kan òg sjå på moglegheita for samarbeidsprosjekt med andre kommunar om å bygge bustadar til vanskelegstilte. I tillegg til å nytte ulike modellar for nye bustadar til vanskelegstilte, som «frå leige til eige» eller Hamarøymodellen. Husbanken har òg fleire tilskotsordningar som er aktuelt å nytte i det bustadstrategiske arbeidet framover.

Det tredje og siste målområdet i planen handlar om organisering og bustadforvaltning internt i kommunen. Dei ulike einingane i kommunen disponerer og tildeler bustadar til sine tilsette eller brukarar, og har eigne retningslinjer for tildeling. Her vert det føreslått at det vert sett ned ei bustadforvaltningsgruppe med representantar frå kvar eining som kan vurdere organiseringa av bustadforvaltninga i kommunen.

Under følg ei tiltaksliste som tek føre seg nokre av dei føreslåtte tiltaka og kven som har ansvar for gjennomføringa av tiltaket.

Strategi	Tiltak	Hovudansvar	Tidsramme
Husbanken sine tilskotsordningar	Sette av midlar i økonomiplanen og budsjettet til tilskot til etablering, tilpassing, utgreiing og prosjektering av bustadar, som vert direkte overført til kommunen i rammetilskot	Rådmann	2020
Målretta planlegging og regulering	Ha med klimatilpassing i alle planar	Forvaltning og utvikling	2020
Auke bruk av eksisterande bustadmasse	Utgreiing av bruk av nullkonsesjon i deler av kommunen	Forvaltning og utvikling	2020
Auke bruk av eksisterande bustadmasse	Utgreie ordning med tilskot og lån til oppgradering av bustad til heilårsbustad	Forvaltning og utvikling	2021

Auke bruk av eksisterande bustadmasse	Lage føresegn i kommuneplanen og reguleringsplanar som set restriksjonar på bruken av korttidsutleige	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Kommunen tek ei strategisk rolle i bustadutviklinga	Ta initiativ til samarbeid med utbyggjarar og sette i gong med utbyggingsprosjekt	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Kommunen tek ei strategisk rolle i bustadutviklinga	Revudere ordninga med sjølvkost	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Kommunen tek ei strategisk rolle i bustadutviklinga	Presisere reglane for tilskot til spreidd busetnad	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Kommunen tek ei strategisk rolle i bustadutviklinga	Tilretteleggje for utbygging av praktiske leilegheiter med fokus på fellesrom for sosialt samvær og utleige	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Kommunen tek ei strategisk rolle i bustadutviklinga	Opne for etablering av minihus i kommuneplanen og nye reguleringsplanar	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Kommunen tek ei strategisk rolle i bustadutviklinga	Smiebakken vert vurdert som eit forsøksområde for minihus	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Kommunen tek ei strategisk rolle i bustadutviklinga	Utgje bustadområde for sesongtilsette	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Kommunen tek ei strategisk rolle i bustadutviklinga	Oversikt over bustadutfordringane i kvar grend med strategisk plan for vidare utbygging	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Målretta planlegging og regulering	Definere ei tydeleg sentrumssone i arealdelen	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Målretta planlegging og regulering	Ha fortetting som strategi i kommuneplanen og nye reguleringsplanar	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Målretta planlegging og regulering	Vurdere høgare utnyttingsgrad ved bustadbygging	Forvaltning og utvikling	Kommuneplanen - 2021
Målretta planlegging og regulering	Gjennomgang av kommunale eigedomar med tanke på sal. Strategisk plan for kommunale bustadar med «prøvebu»-ordning	Teknisk eining	2021
Bustadar til vanskelegstilte	Utarbeide strategisk plan for bustadar til vanskelegstilte med utprøving av ulike modellar: Leige til eige, Hamarøymodellen og prøvebu.	NAV	2021
Organisering og bustadforvaltning	Det vert sett ned ei bustadforvaltningsgruppe med representantar frå teknisk eining, helse, NAV, Flyktningstenesta, pleie og omsorg og bu- og miljøtenesta	Teknisk eining	2021

9 Kjelder

Aarskog, Inge Håvard. 2016. Oppsummering frå bustadverkstad i Flåm 25.mai 2016. Aurland kommune.

Arntzen, Ørjan. 2017. Smått er godt. En rapport om minihus som virkemiddel for tilflytning. Lofoten Matpark AS. Norge. 24 sider.

Aurland kommune. 2008. Kommuneplanen 2008-2020.

<https://www.aurland.kommune.no/kommuneplan-2008-2020.4849851-171538.html>

Barlindhaug, Rolf og Astrup, Kim. 2009. Fra leie til eie – eller delt eierskap. Notat 2009: 115. Norsk institutt for by- og regionforskning. Oslo. 40 s.

Brønnøysundregistera. 2019. Eigarseksjonssameige. Lest 05.09.19. <https://www.brreg.no/andre-organisasjonsformer-nn/eigarseksjonssameige/>

Hamarøy kommune. 2014. Boligpolitisk handlingsplan 2014-2024.

Heide, Vegard. 2018. Minihus: Utfordringer og muligheter – kinderegg eller ny slum? Minihuskonferansen «Smått er godt!»

Airdna MarketMinder. 2019. Analyze 72 Vacation Rentals in Aurland. Lest 23.07.19

<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/no/default/aurland/overview>

Husbanken. 2019. Veileder i regelverk for bostøtte. HB 9.B.12.

IMDi. 2019. Integrerings- og mangfoldsdirektoratet. Faktaark for integreringen i Aurland kommune.

Lest 11.09.2019 <https://www.imdi.no/tall-og-statistikk/steder/K1421/fakta>

Kommuneprofilen. 2019. Statistikk og nøkkeltall for din kommune. Lest 11.09.2019.

<https://www.kommuneprofilen.no/Default.aspx>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2017. Meld. St. 18 (2016-2017). Berekraftige byar og sterke distrikt. Lest 18.10.19

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-18-20162017/id2539348/>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2018. Prop. 36 L (2018-2019). Endringar i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleie, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr). Lest 18.10.19

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-36-l-20182019/id2621295/sec1>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2018b. Nye regler om Airbnb og korttidsutleie. Lest

04.09.19. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nye-regler-om-airbnb-og-korttidsutleie/id2621495/>

NGI. 2016. Ekstremnedbør og klimatilpasning i kommuner. Aurland og Luster kommune. Kommunale utfordringer knyttet til klimaendringer. Rapport. 20150084-04-R. NIBR-notat: 2009:115

Rambøll Management Consulting. 2014. Erfaringshefte: Gode eksempler på boligstrategiske tiltak i distriktene. Kompetansesenter for distriktsutvikling. 28 s. Norge.

Sogn og Fjordane fylkeskommune. 2016. Regional planstrategi 2016-2020 for Sogn og Fjordane.

https://img4.custompublish.com/getfile.php/3557892.2344.uudcqdwabR/RPS_240616_enkeltsider.pdf?return=www.sfj.no

Sogn og Fjordane fylkeskommune. 2019. Inn- og utflyttarar i prosent av befolkninga, Aurland. Lest 11.09.19. <https://statistikk.fylkesatlas.no/statistikk/6d55e9b6-31d6-474d-99f6-6beab9c04599>

Sogn og Fjordane fylkeskommune. 2019b. Kvar kjem innvandrarane i Aurland kommune frå? Lest 17.09.19 <https://statistikk.fylkesatlas.no/statistikk/dabbacd8-3d18-4802-a0d4-42eee96407a4>

Sogn og Fjordane fylkeskommune. 2019c. Kunnskapsgrunnlag for regional planføresegn og Handelsføresegna. https://innsyn.onacos.no/aurland/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2019004391&

Vareide, Knut, Svardal, Solveig, Storm, Hanna N. & Groven, Søndre. 2018. Suksessrike distriktkommuner anno 2018. Telemarksforskning. TF-rapport nr.442. Distriktssenteret. Norge. 120 s.