



Vestre Slidre
kommune

Bustadstrategi Vestre Slidre kommune 2022-2026



INNHALD

1	Mål og rammar	1
1.1	Innleiing.....	1
2	Bakgrunn og hensikt.....	2
2.1	Målgrupper.....	2
3	Dagens situasjon og utviklingstrekk.....	4
3.1	Status i Vestre Slidre.....	4
3.2	Auka behov for ein variert bustadmarknad.....	6
3.3	Utfordringar.....	7
3.4	Vurdering av eksisterande verkemiddel.....	8
4	Føringar.....	9
4.1	Internasjonal føringar – FNs berekraftsmål.....	9
4.1	Nasjonale føringar.....	9
4.2	Regionale føringar.....	11
4.3	Kommunale føringar.....	11
5	Mål og strategiar i bustadpolitikken.....	13
5.1	Grunnleggande prinsipp.....	13
5.2	Strategiar og tiltak.....	14
6	Kjelder	16



1 MÅL OG RAMMAR

1.1 Innleiing

Denne bustadstrategien tek utgangspunkt i kommunedelplan for busetting og næringsutvikling (KS-sak 20/915) som definerer bustadbygging som ei hovudutfordring i åra framover: Vi må «leggje til rette for bustadbygging for leige og sal, tilpassa ulike befolkningsgrupper». Strategien byggjer på kommuneplanens samfunnsdel (KS-sak 17/3048) og må sjåast i samheng med både samfunnsdelen og kommuneplanens arealdel, samt andre kommunedelplanar og tiltaksplanar.

Formålet med denne strategien er å angi mål, tiltak og prioriteringar for kommunen sin bustadpolitikk. Strategien skal bidra til større effektivitet og betre samarbeid med befolkning og aktørar i bustadmarknaden for å sikre målretta og koordinert innsats overfor målgruppene. Strategien peikar på fem strategiområde for bustadutvikling i Vestre Slidre:

1. Aktivisera kommunane si bustadpolitiske rolle
2. Auke variasjonen i bustadtilfanget
3. Auke verkemiddel i bustadforsyninga
4. Meir målretta arealplanlegging koordinert med bygging av kommunal infrastruktur
5. Meir samordna informasjon om Valdres som attraktiv bustadregion

Fokus i denne strategien er på konkrete tiltak som legg til rette for eit variert bustadtilbod som eit ledd i arbeidet med å tiltrekke fleire innbyggjarar, samt behalde dei vi har. Strategien legg opp til at kommunen tek ein tydelegare posisjon i bustadmarknaden enn før. Sentralt står også ein målretta bruk av statlege verkemiddel, og ei god utnytting av kommunen si bustadmasse. Politisk forankring og prioritering av ressursar til gjennomføring av strategiane vil vere avgjerande for å lukkast.

Planen er delt inn i innleiing, hovuddel og ein handlingsdel med oppsummering av strategiar og tiltak. Hovuddelen beskriver 1) bakgrunnen og formålet med strategien, 2) dagens situasjon og utviklingstrekk, 3) sentrale føringar for strategiarbeidet og 4) målgruppene for arbeidet. I handlingsdelen vert kommunens tiltak for perioden 2022-2026 definert med utgangspunkt i grunnleggande prinsipp og strategiane i kommuneplanens samfunnsdel, kommunedelplan for busetting og næringsutvikling og kommunedelplan for helse og omsorg. Handlingsdelen vert revidert årleg.



2 BAKGRUNN OG HENSIKT

Målet for norsk bustadpolitikk jfr. nasjonal strategi for bustadsosialt arbeid, *Bolig for velferd 2014-2020*, er at alle skal ha ein god stad å bu. Å ha ein tilfredsstillande stad å bu er eit grunnleggande menneskelig behov med direkte påverknad på skuleprestasjonar, psykisk helse, samfunnsdeltaking, sosialt samvær og livskvalitet. Med andre ord: Gode bustader skapar gode lokalsamfunn.

Vestre Slidre har eit akutt behov for bustader til leige og sal. Bustadmarknaden i kommunen vert beskrive av Johannessen, Astrup og Medby (2013) som «tynn», kjenneteikna av «beskjeden omsetningsaktivitet («lav sirkulasjon»), begrensa eller fråverande bustadbygging, og ein-sidedig (eine)bustadtilbod» (NOVA Rapport 3/2017). Bustadtilbodet i kommunen er lite dynamisk og dårlig tilpassa fleire grupper, spesielt unge eldre og tilflyttarar. Det er anslått at kring 10% av bustadmassa i Vestre Slidre står ubebudd. Mangel på attraktive tomter og bustader fører til fråflytting og er i dag ein «vekstbrems» ved at manglande etableringsmoglegheiter gjer det vanskeleg å rekruttere arbeidskraft til kommunen.

Kommunen må ta ei meir aktiv rolle i å leggje til rette for variert bustadbygging, og bidra til at innbyggjarane blir gitt moglegheit til å velje buform etter behov gjennom heile livet. Dette inkluderer òg omsorgsbustader for alle aldrar og brukargrupper, med eller utan bemanning, og institusjonsomsorg for dei som treng det.

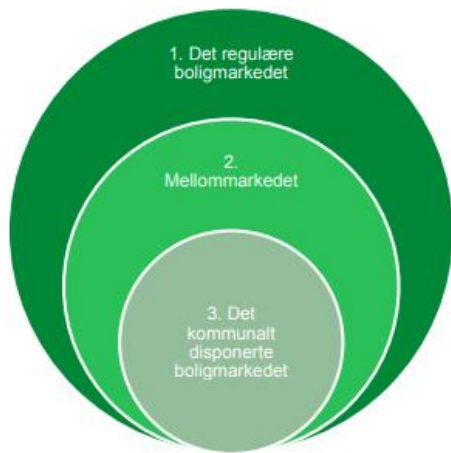
Det er nødvendig å utvikla tettare tverrsektoriell samhandling på bustadområdet, for å sikra at alle innbyggjarar uavhengig av økonomiske og sosiale ressursar kan bu trygt i kommunen. Ein heilska pleg bustadstrategi som tek i seg framtidig bustadbehov, strategiar for framskaffing og som vektlegg bustadsosiale faktorar, vil vera eit godt verktøy for òg å utvikle formålstenleg samhandling mellom Vestre Slidre kommune og private aktørar. Tiltak som føreset ei økonomisk løyving vil vera avhengig av at kostnadene vert innarbeidde og prioriterte i det årlege arbeidet med budsjett og økonomiplan. Bustadpolitikken vert brukt som eit verkemiddel for å tiltrekke fleire innbyggjarar og bidra til ønskt samfunnsutvikling på andre måtar. For å oppnå dette, må kommunen si bustadsatsing sjåast i samband med sentrumsutvikling, bruk av areal og transportløyvingar og næringsutvikling med fokus på kvalitet, vegsystem, gode rørslemønster for gåande og syklende, kollektivtrafikk og parkering. Dette er viktig slik at planlegginga vert styrt i éi retning, basert på ein klar visjon som grunnlag for behandling av enkeltsaker.

For å sikre at langsiktig tankegang ikkje bremser utvikling, jobbar administrasjonen i tråd med KS-vedtak 051/21 parallelt med kortsiktige tiltak for å stimulere til bustadbygging og meir langsiktige tiltak for utvikling av kommunen. I arbeidet med dette er det lagt vekt på viktigheten av samarbeid med private om framskaffing og drift av ulike typar bustader.

2.1 Målgrupper

I dagligspråket blir ofte brukt omgrepet «bustadmarknaden». I praksis er det fleire marknader som utgjer bustadmarknaden, oppfatta som dei marknadene som bidrar til produksjon og fordeling av bustader. Bustadeigarar og leigetakarar er marknadsaktørar i ein bustadmarknad som samhandlar med eit byggemarked med utbyggjarar, som igjen opererer innanfor ein byggjenæring med fagkonsulentar og entreprenørar, og som møter grunneigarar i totemarknaden. Alle partar er i større og mindre grad i samhandling med finansmarknaden. Denne bustadstrategien tar for seg målgrupper i desse tre bustadmarknadene.

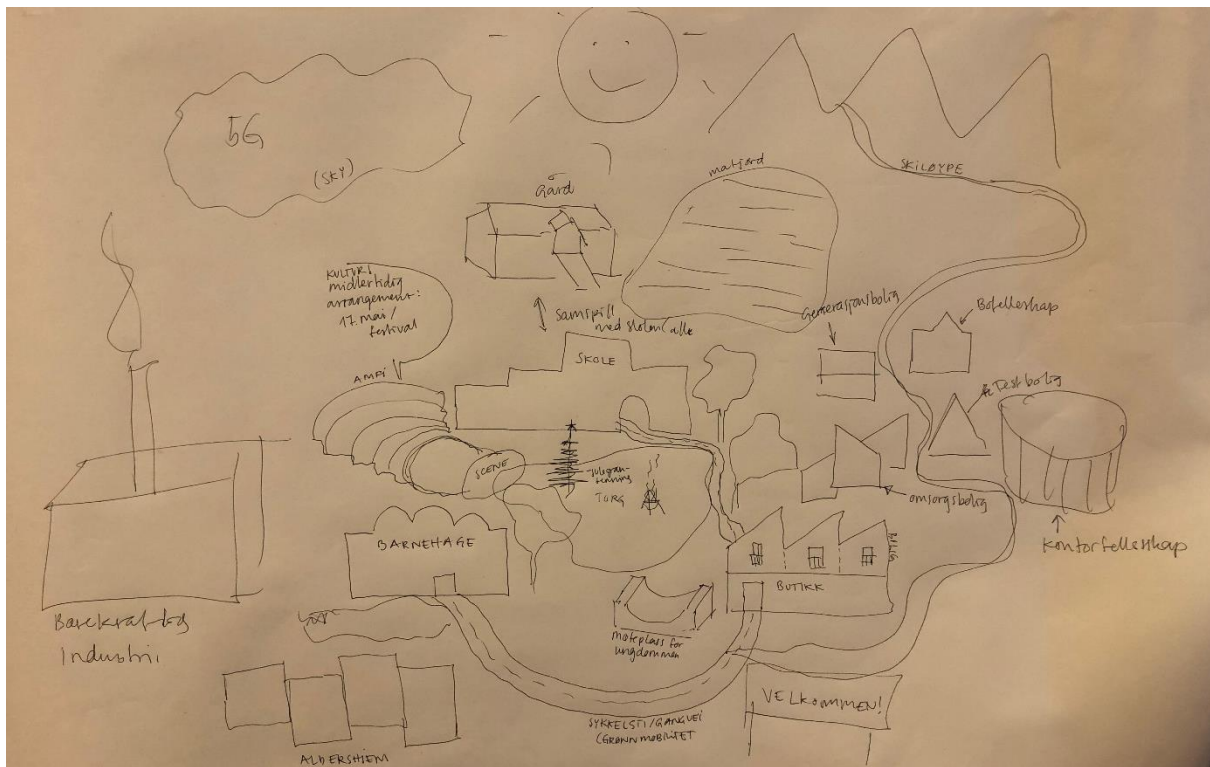
Ein velfungerande bustadmarknad skal leggje til rette for at det blir bygd nok bustader, med god kvalitet og til ein rimelegast mogleg pris. Bustadmarknaden kan delast i tre, avhengig av kva ressursar ein har til å etablere seg i bustadmarknaden.



Den regulære bustadmarknaden ivaretek bustadbehovet for dei fleste innbyggjarane i kommunen. Det blir styrt av marknaden og dei rammar kommune og stat legg for dette. I *mellommarknaden* er innbyggjarane som rører seg mellom den regulære bustadmarknaden og det kommunalt disponerte bustadmarknaden. Ved låge prisar, variert bustadmarknad og riktig bistand, vil fleire vera i den regulære bustadmarknaden. Ved høge bustadprisar, einsarta bustadmasse og bistand som ikkje treffer, vil fleire søka til/ufrivillig hamna i, den kommunalt disponerte bustadmarknaden.

Det kommunalt disponerte bustadmarknaden skal ivareta innbyggjarar som treng og har rett til bistand/tenester frå kommunane for å skaffa seg og behalda ein bustad. Det gjeld vanskeligstilte som kommunen har eit lovpålagt ansvar for å bistå.

Vestre Slidre må leggje til rette for at alle målgrupper skal kunne bu og trivst i kommunen.



Framtidsbilete, frå gruppearbeid under bustadkonferansa «Tak over hue», 26.011.2021.

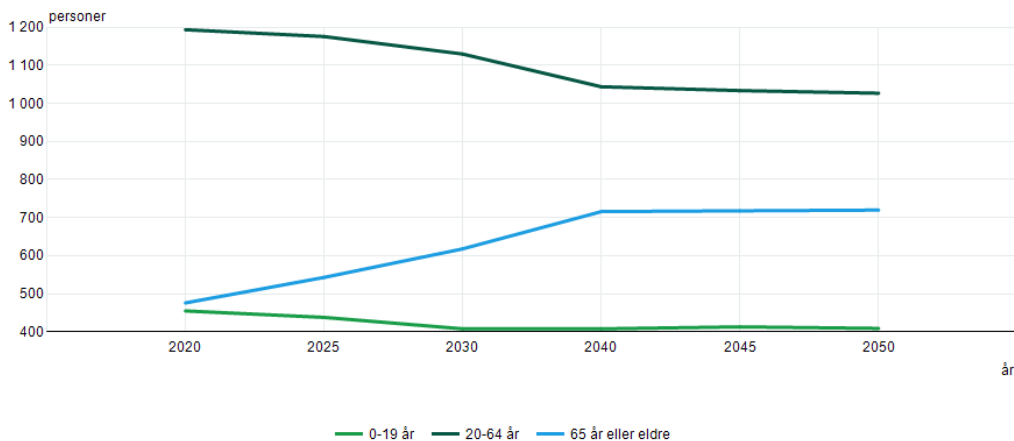
3 DAGENS SITUASJON OG UTVIKLINGSTREKK

3.1 Status i Vestre Slidre

Det er pr. andre kvartal 2021 2105 innbyggjarar i Vestre Slidre kommune. Det er ein svak, men jamn befolkningsnedgang i kommunen. Situasjonen vises i figuren under. Prognosane fram mot 2040 tilseier at aldersamansetninga blant innbyggjarane vil bli ei stadig større utfordring då delen eldre over 80 år aukar samtidig som delen i arbeidsdyktig alder (20-66 år) går ned. Situasjonen vises i figuren under.

12882: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, alder, statistikkvariabel og år

12882: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter alder og år. Vestre Slidre, Hovedalternativet (MMMM).



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Bustadmarknaden

Vestre Slidre har ein forholdsvis stor del spreidd busetting, i tillegg til meir konsentrert busetting rundt tettstadene Slidre og Røn. Det er hovudsakleg eldre gardsbruk og ein bustader som dominerer marknaden i kommunen.

Bolig



Eneboliger
2021
976



Leiligheter[□]
2021
13

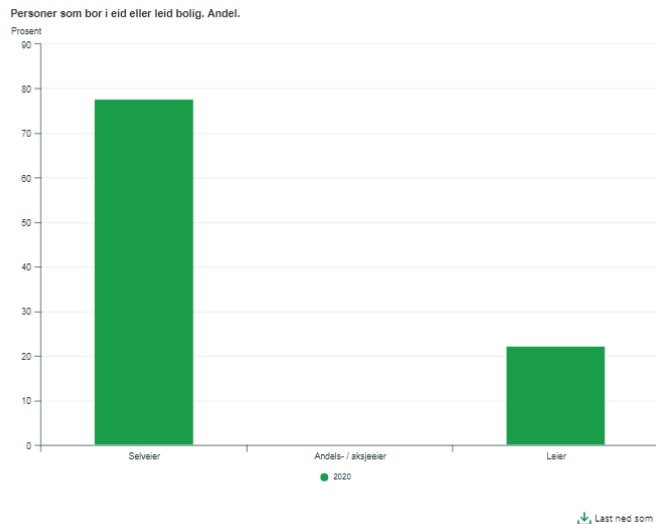
Kilde

Boliger, Statistisk sentralbyrå

Rekkehus, tomannsboliger osv. er ikke inkludert i verken Eneboliger eller Leiligheter. For fullstendige tall om typer av boliger i din kommune, vennligst bruk [tabell 06265](#) i statistikkbanken.

Pr. fjerde kvartal 2020 budde 45,4 prosent av befolkinga på landbrukseigedomar, medan 28 prosent bur i tettstad (SSB). Litt i underkant av 80% av kommunens innbyggjarar eig eigen bustad, medan litt over 22% leiger.

Ein relativt stor andel av både einebustader og gårdsbruk står ubebudd. Tal frå SSB (2018) syner at 13,7% av landbrukseigedomane i kommunen med bustadbygning står tomme. I følgje sluttrapporten til prosjektet Huga på gard utgjer dette kring 53 eigedomar i Vestre Slidre. Tilsvarende tal på einebustader er ikkje tilgjengelege.



Kilde:
[Boforhold, Statistisk sentralbyrå](#)

Det er avgrensa tilgang på leigebustader og leigeprisene i kommunen er høge. Som et resultat av dette ser vi at personar som ønskjer å prøvebu eller får jobb i Vestre Slidre, men enda ikkje har bygd opp kapital til å kjøpe eller byggje, veljar å etablere seg i nabokommunane.

Kommunale bustader

Skal vi kunne løyse utfordringane i Vestre Slidre på best mogleg måte må vi ha ein bustadpolitikk som ivaretek alle innbyggjarar. Vestre Slidre har pr. 01.11.2021 54 kommunale bustader. 45 av desse bustadene er reservert personer med helsevedtak for kommunal leige. Målgruppene for leige av dei resterande kommunale bustadene er personar som er i ein situasjon der dei ikkje kan skaffe seg og/eller oppretthalde eit akseptabelt bustadforhold. Tilskot vert gitt for kortare tidsperioder (inntil tre år, med moglegheit for forlenging i forhold til situasjon). Kommunen må medverke til at alle har bustad enten privat eller i ein kommunal bustad.

Målgruppene for omsorgsbustad er personer som bur i Vestre Slidre kommune som har helsevedtak om tilrettelagt bustad i forhold til sin helsesituasjon: somatikk, rus/psykiatri, demens. Personar som ikkje bur i Vestre Slidre kommune kan også søkje, men bustadene vert fortrinnsvis gjeve til innbyggjarar i kommunen.

Personar med funksjonsnedsetting kan ha fysiske eller psykiske utfordringar som gjer at dei har vanskar med å skaffe seg eigna bustad på eiga hand. Dette kan også gjelde eldre, personar med rusutfordringar og flyktningar.

Denne strategien definerer tiltak innfor bustadsosialt arbeid i eit langsiktig perspektiv, og tek for seg bistand til etablering i bustad og bistand til å bli buande i bustaden. Arbeidet inkluderer bruk av ei rekkje bustadsosiale verkemiddel, både økonomiske stønad -, låne- og tilskotsordningar, bu- og oppfølgingstenestar og kommunale utleigebustadar.

3.2 Auka behov for ein variert bustadmarknad

På grunn av nye befolkningsgrupper, endra livsstil og nye bustadpreferansar aukar behovet for eit meir variert butilbod i kommunen. Etterspurnaden i Vestre Slidre reflekterer funna i By- og regionforskningsinstituttet NIBRs rapport, Bustadpreferansar i distriktene (2019).

By- og regionforskningsinstituttet NIBRs rapport, Bustadpreferansar i distriktene (2019), set søkjelys på kva bustad og bumiljø betyr for busetnad og tilflytting i distrikta, og kva som er etterspurde kvalitetar ved bustaden, bumiljøet og staden. Undersøkinga er basert på intervju av kommunalt tilsette, bustadutviklarar og befolkningsgrupper i ulike livsfasar i fire distriktskommunar (Nord-Aurdal, Eid, Alstadhaug og Skjervøy).

Oversikt over hovudfunna i rapporten:

- Unge barnefamiliar frå distriktskommunen ynskjer ein bustad.
- Dei unge eldre ynskjer leilegheit sentralt.
- Tilflyttarane har varierende bustadpreferansar når dei flyttar til bygda.
- Distrikta treng derfor eit meir variert bustadtilbod. Det er for lite bustadar i ulike prisklassar, dei er for einsidige, dvs. nesten berre ein bustader, og utleigemarknaden er avgrensa.
- NIBR sin undersøking syner at det er ikkje kvalitetar ved sjølve bustaden som er mest sentral når ein skal velje å flytte til ein ny stad eller flytte innan same kommune. Kvalitetar ved staden er minst like viktig. Med unntak av dei som eig/arvar ein eigedom som for eksempel ein gard, så er det ikkje sjølve bustaden som får folk til å flytte til ein stad. Det er eigenskapar og kvalitetar ved sjølve staden;
 - For dei eldre handlar dette om sosial tryggleik. Dei vil vere i nærleiken av vener og familie dersom noko skulle skje. Dei ynskjer òg kort veg til helsetenester og butikkar.
 - Arbeidsinnvandrarar peikar på gode naboar som det viktigaste for at dei skal trivast.
 - For unge barnefamiliar er det viktig å ha skular og barnehagar og andre småbarnsfamiliar i nabolaget, som både gir barna gode leike moglegheiter og foreldre tryggleik og sosiale relasjonar til andre i same situasjon og livsfase.

Hva er viktige verdier som påvirker holdningen til distriktsbosetning?

- som da igjen blir viktig å ivareta!



Relevansen av desse funna for Vestre Slidre vert bekrefta av eigne undersøkingar og dialog med eigedomsbransjen som rapporterer om særlig stor etterspurnad etter sentrumsnære bustader i Slidre og Røn. Med utgangspunkt i disse funna, kva blir då viktig?



Behov for differensiering av boligmarkedet

Møte behovene ved et aldrende samfunn (mht. boligstørrelser, og plassering)
Behovene hos sesongarbeidere eller de som «prøve-bor» kommunen.



Tilrettelegge for nybygging

Leiligheter
Tomannsboliger
Eneboliger



Bygge sosiale kontaktpunkter

Legge til rette for et godt oppvekstmiljø
Sosiale møteplasser
Kontorfelleskap

Illustrasjonane er henta frå Eika, presentasjon under næringsfrukost 2021.

3.3 utfordringar

Tomme hus

Mange einebustader og gardsbruk med bustadhus står tomme. Gjennom prosjektet Huga på gard (2017-2019) ble det gjennomført ei kartlegging av utfordringane knytt til sal av landbrukseigedomar i Vang og Vestre Slidre. Ønske om å behalde garden eller stølen som fritidseigedom, håp om at neste generasjon på sikt vil overta, eller respekt for tidligare generasjonar, vert fremstilt som dei viktigaste forklaringane på kvifor gardane blir ståande tomme. Vestre Slidre har ikkje gjennomført ei tilsvarande kartlegging av tomme bustader i kommunen. Handheving eller oppheving av buplikt kan vere eit verkemiddel for å auke busetting eller omsetnad av tomme hus som kommunen igjen bør vurdere.

Økonomisk risiko og dårlig utnytting av tomteområder

Ein risiko knytt til satsing på større utbyggingsprosjektar i sentrumsområda i Vestre Slidre er at bustadmarknaden i kommunen er liten og sårbar, og at det er relativt få bustader som blir omsett årleg. Utbyggjarar tør ikkje byggje ut større prosjekt fordi dei ikkje veit om bustadene vert seld, eller dei deler opp i fleire byggjetrinn. Dette kan medføre dårlig utnytting av tomtene. For å unngå dette bør kommunen stimulere til planlegging av større bustadområder.

Bratt terreng og få sentrumsnære tomter

Vestre Slidre er ei vakker kommune. Dei vakre åsane gir gode moglegheiter for eigedomar med flott utsikt. Men det kuperede landskapet utgjør også ei utfordring: det er få sentrumsnære tomter som eignar seg til bustadbygging tilpassa befolkningsgrupper med behov for flatt terreng og umiddelbar nærleik til viktige tenester.

Gamle bygg med behov for restaurering

Slidre sentrum vert dominert av hus frå 1970-tallet med etter kvart omfattande behov for restaurering. Gratis/rimelege tomter og oppussingsobjekt appellerer ikkje til mange av dei som ønskjer å flytte til kommunen. Både tilflyttarar og utbyggjarar rapporterer også om at dei ønskjer å kjøpe/byggje meir moderne hus ikkje imøtekjem krava til byggeskikk i kommunen.

Kommunen vert opplevd som ei hindring for utvikling

Kommunen må bli ein meir aktiv og attraktiv samarbeidspartner for private utbyggjarar og leggje til rette for bustadbygging. Gjennom prioritering, regulering, dialog, samarbeid og tilskot kan

kommunen ta ein meir aktiv rolle i bustadbygging og vere ein konstruktiv samarbeidspartner for lokale entreprenørar.

3.4 Vurdering av eksisterande verkemiddel

Prioritert regulering av tomter

Arealplanen vert aktivt brukt for å leggje til rette for bustadbygging. Gjennom dialog og regulering vert det lagt til rette for bustadbygging i attraktive, sentrumsnære områder. Samarbeid og medverknad står sentralt i arbeidet med regulering av bustadområde. Arbeidet vert prioritert høgt i planavdelinga.

Tilskotsordning

Våren 2021 etablerte Vestre Slidre kommune ei tilskotsordning for å stimulere til bustadbygging. Gjennom denne er det mogleg å søke tilskot til prosjektering og bygging av bustader til eige eller leige. Ordninga vil vidareførast framover, med ei årlig vurdering og revidering.



4 FØRINGAR

4.1 Internasjonal føringar – FNs berekraftsmål

I *Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging* uttrykker regjeringa ei forventning om at berekraftsmåla vert lagt til grunn for samfunns- og arealplanlegging i kommunane. Nokre av berekraftsmåla er relevante for kommunens bustadpolitiske arbeid. Mål nr. 11 handlar om «berekraftige byar og lokalsamfunn» og delmål 11.1 handlar om å «sikre tilgangen til tilfredsstillande og trygge bustader for alle». Mål nr. 10 handlar om «mindre ulikheit» og delmål 10.3 handlar om å sikre like moglegheiter og redusere forskjellar i levekår. Dette skal denne strategien vere med på å sette på dagsorden i Vestre Slidre kommune.



For assets and information visit TheGlobalGoalsforBusiness.com TROLLBÅKE | GEMFARV | 2020/06/06

4.1 Nasjonale føringar

I tråd med FNs berekraftsmål, er det ei nasjonal forventning gjennom *Nasjonal Transportplan* at kommunen legg vekt på berekraftig og klimavennlig arealpolitikk i all planlegging. For å bidra til reduserte CO₂-utslipp må kommunen leggje til rette for sentrumsnære bustader. Vi skal, i tråd med kommuneplan for bustadutvikling og næringsutvikling leggje til rette for at folk skal kunne bu spredt, men vi skal samtidig halde fokus på utvikling av sentrumsnære bustadområde for å imøtekomme nasjonale krav og økt etterspurnad blant unge klimabevisste tilflyttarar som søker bustader som ligg langs gang- og sykkelveg eller i nærleiken av kollektivtilbod osv.

Regjeringa ga i 2015 ut ein *strategi for bustadmarknaden* kor dei «vil leggje til rette for at så mange som mogleg som ønskjer det skal kunne eige sin eigen bustad». Strategien har mellom anna fokus på

finansieringsordningar, vanskelegstilte grupper og eldre og dannar eit viktig bakteppet for vurderingane i kommunen.

Ein aldrande befolkning i distrikta gir behov for eit breitt spekter av tiltak. I følge *Det handler om Norge* (2020) kan vi forvente ein lågare flyttestrøm frå distrikta grunna aldrande befolkning. Vi må tenkje breiare når det gjeld tiltak for å rekruttere arbeidskraft utover næringsutvikling og jobbskaping og planleggje for meir sentralisert busetting i nærleiken av tenester.

For å frigjere eksisterande, tomme bustader er konsesjonsloven og rundskriv M-2/2009 om konsesjon og boplikt førande.

I planlegginga av nye bustadområder og konsept må kommunen ta omsyn til behovet for sosial omgang, også blant dei eldre som vil få stadig fleire av i åra framover. I følge Regjeringa si kvalitetsreform *Leve Hele Livet* (2017-2018) mister mange eldre «mykje sosial kontakt når dei vert pensjonistar eller mister ektefellen. Tre av ti personar over 80 seier at dei er einsame. Mange eldre har behov for tilpassa møteplassar og aktivitetar i lokalsamfunnet. Fysisk aktivitet og fellesskap beskyttar mot ei rekke helseplager og reduserer dødelegheit.» Dette kan vi imøtekomme ved å leggje til rette for sentrumsnære bustader med gåavstand til møteplasser og tenester og ved å støtte oppunder utviklinga av nye bustadkonsept kor møteplasser vert integrert i utbyggingsplanane.

Nasjonale myndigheter som Kommunaldepartementet (KRD/KMD) og Husbanken er oppteken av at bustadmangel kan fungere som ein «vekstbrems» i distriktskommunar. Arbeidstakarar er risikoaverse med tanke på tap av bustad. For å forhindre dette, kan lån frå Husbanken og kommunen bidra til finansiering av bustader i distrikta (*Det handler om Norge*). Aktuelle ordningar inkluderer:

Startlån frå kommunen

Startlån er som hovudregel for personar og familiar med langvarige bustadsfinansieringsvanskar. Men kommunane kan også bruke startlån for å oppnå distriktpolitiske mål som «skaffe og behalde arbeidskraft – ungdom og arbeidsinnflyttarar» (paragraf 5-4. 2. ledd c og til «meir hensiktsmessig bruk av kommunal bustadmasse» (paragraf 5-4. 2- ledd d). Dette gir kommunane rom for å ta distriktpolitiske omsyn i behandlinga av søknader om startlån.

Kommunen kan velje å gi deg startlån til å kjøpe, byggje, utbetre eller tilpasse bustad dersom det vert vurdert som den einaste løysinga for:

- at du skal kunne fortsette å arbeide i kommunen
- at du skal velje å ta en jobb i kommunen

Lån frå Husbanken til å byggje bustad

I Vestre Slidre, som i fleire andre distriktskommunar, er marknadsverdien av nybygde bustader lågare enn byggjekostnadane. Det medfører ein risiko for at bustaden seinare må seljast med tap, og den risikoen vil ikkje alltid private bankerta.

Husbanken aksepterer ein høgare belåningsgrad til bygging av livsløpsbustader eller miljøvennlege bustader i distriktskommunar enn i andre deler av landet.

Lån frå Husbanken til å oppgradere bustad

Husbanken gir også lån til å oppgradere bustader, anten for å redusere energiforbruk eller for å oppnå god tilgjengelegheit.

Lån til å kjøpe bustad frå utbyggjar

Personar som vil kjøpe bustad av en utbyggjar som har fått førehandsgodkjend bustaden for finansiering i Husbanken, kan få låne deler av kjøpesummen i Husbanken, forutsett at kjøpar har tilstrekkeleg betjeningsevne.

4.2 Regionale føringar

Fylkeskommunen anbefaler å prioritere utviklinga av attraktive tettstader. Dette er viktig for å bidra til å redusere CO2-utlepp og styrke næringslivet i kommunen. Sentrumsnære bustader vil kunne halde liv i sentrum gjennom døgnet, og sørge for eit nødvendig grunnlag for å drive handel - og service. I Vestre Slidre inneber dette ei vurdering av mulighetene og utfordringane knytt til utviklinga av Slidre, Røn og Vaset som dei mest sentrale tettstadene i kommunen.

4.3 Kommunale føringar

Det er til ein kvar tid gjeldande kommuneplan – samfunnsdel og arealdel – som legg dei viktigaste føringane for utviklinga av Vestre Slidre. I tillegg legg kommunedelplan for busetting og næringsutvikling og KS-sak 19/274 viktige føringar for denne strategien.

Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel (KS-sak 17/3048) står det at «Vestre Slidre skal vere ein attraktiv, særeigen og trygg stad å bu». Det skal:

- leggast «til rette for ein mangfaldig bustadmarknad som er attraktiv for ulike befolkningsgrupper i ulike livsfaser og livssituasjonar i samarbeid med nabokommunane.»
- Leggast «vekt på estetikk, god byggjeskikk, bruk av miljøvennlige materialar, energibruk basert på fornybare ressursar og andre bukvalitetar i all bustadområder.»
- Stimulerast «til utvikling av nye bustadkonsept, service, oppleving- og aktivitetstilbod som trekker folk til kommunen.»

Samfunnsdelen legg i utgangspunktet opp til at bustadstrategien bør utarbeidast i samarbeid med nabokommunane, kor vi ser på utvikling av Slidre og Røn i samanheng med utviklinga av Fagernes som regionens hovudsentrum. Sjølv om det fortsatt er viktig å sjå utviklinga av desse områda i forhold til kvarandre, gjer den auka interessa for bustader i Vestre Slidre det naturleg å her fokusere meir på utviklinga av Slidre, Røn og Vaset som lokale sentra i kommunen. Det sjåast ikkje lenger som like avgjerande at bustadstrategien utviklast i tett samarbeid med Nord Aurdal, slik opphavleg tenkt.

I kommunedelplan for busetting og næringsutvikling (KS-sak 915/20) står det:

«På grunn av nye befolkningsgrupper, endra livsstil og nye bustadpreferansar aukar behovet for eit meir variert bu- og servicetilbod i kommunen (Asplan Viak, 2017). Når det gjeld bustadutvikling må vi derfor leggje til rette for alle typar bustader, frå dei heilt sentrumsnære leileighetene til einestader og småbruk. Slik sikrar vi bustader for ulike befolkningsgrupper. Dette må skje på en kvalitativ god måte, i tråd med lokal byggjeskikk og bygningsstruktur. Kommunen må vere imøtekommande ovanfor grunneigarar og utbyggjarar som ønskjer å byggje, og bør vurdere å etablere eit samarbeid med grunneigarar og arkitektar om prosjektering av ulike bustadalternativ for å kartleggje kva slags typar bustader folk er interessert i.

I ein liten kommune som Vestre Slidre er det stort sannsyn for at potensielle kjøparar vil ha ulike ønskjer og behov. Det er derfor verdt å undersøke mulighetene for å tilpasse bustader til aktuelle kjøparar utan at prisen vert for høg. Kommunen kan ikkje regulere tomter overalt og bør derfor prioritere samarbeid med grunneigarar og utbyggjarar som ønskjer å byggje attraktive bustader i nær

framtid. Fokus bør vere på å etablere nokre få sentrumsnære og gode tomtefelt, samt bustader for leige og leilegheitsbygg i Slidre, Røn og på Vaset. »

Kommuneplanens arealdel

Arealplanlegging er eit sentralt verkemiddel for å styre bustad utvikling. Plan- og bygningsloven gir føringar for bygging av framtidige bustader i Vestre Slidre, kor dei skal ligge, tal, storleik, utforming og bumiljø (uteareal, universell utforming, barn og unge). Styringsreidskapene er kommuneplan og reguleringsplan med føresegn, samt utbyggingsavtalar. Det er viktig å ta inn dei kvalitetskrav som er ønskeleg i reguleringsplanar. Kommunestyret har anledning til å leggje inn krav i reguleringsføresegner som sikrar ei viss kvalitet på bustader og oppholdsareal utandørs.

I **kommuneplanens arealdel** (ute til 3. gongs høyring) heiter det under pkt. 5.1.:

«...ein (kan) ikkje rekne med særleg auke i folketalet, derfor er det eit avgrensa omfang av nye bustadområde i planen. Dei nye bustadområda er lokaliserte nær sentra Slidre, Røn og Vaset. Sentrumsnære bustader er attraktive og gunstige mop. klima og transport. Nærleik til fjorden er også ein kvalitet ved to av bustadområda som er lagt ut. Samstundes er det slik at planen reflekterer at Vestre Slidre er positive til å opprette litt større bustadtomter i meir gravgrendte strom der det ligg til rette for dette. Mange som ønskjer å busetje seg i ei distriktskommune ønskjer andre kvalitetar enn det eit «sentrumsnært» bustadfelt kan tilby. » Dette må vi også leggje til rette for.



5 MÅL OG STRATEGIAR I BUSTADPOLITIKKEN

Følgjande verdigrunnlag ligg til grunn for Vestre Slidre kommune sin bustadstrategi:

5.1 Grunnleggande prinsipp

Bustad fyrst

Attraktive og varierte bustader og tomter er avgjerande for at folk skal ønskje å flytte til - og bli verande i Vestre Slidre. Kommunen skal ta ein aktiv rolle i å leggje til rette for bustad- og tomteutvikling som imøtekjem eit breitt behov blant potensielle tilflyttarar. Hovudmålet er å sikre bustader for eige.

Å ha ein tilfredsstillande stad å bu er eit grunnleggande menneskeleg behov og ikkje eit privilegium man skal gjere seg fortent til. Det er eit nasjonalt mål at alle skal bu godt og trygt, og at dei som har behov for det skal få hjelp til å skaffe seg varig og eigna bustad. Å eige sin eigen bustad kan bidra til trygge og stabile oppvekstvilkår for barn, og det kan gjere det enklare å bli ein del av lokalsamfunnet både for familiar og andre. Ein god busituasjon gir mellom anna:

- Betre føresetnader for barns læring og skuleprestasjonar
- Personar med nedsett funksjonsevne moglegheit for sjølvstendige liv og sosial inkludering
- Eldre moglegheit til å bu lenger i eigen heim
- Rusmiddelavhengige moglegheit til betre helse og eit verdig liv
- Flyktningar moglegheit til å bli integrert i det norske samfunnet

Gode stader å bu

Gjennom planlegging kan kommunane leggja til rette for gode lokalsamfunn og bustadområde, fysisk aktivitet og eit meir helsefremmende miljø. Ved å skapa felles møteplassar og leggja til rette for deltaking i sosiale og kulturelle aktivitetar, kan planlegginga bidra til integrering og tilhøyrse for alle befolkningsgrupper. Prinsippa om normalisering og integrering skal bli tatt omsyn til ved lokaliserings- og planlegging av bygg som blir finansierte med investeringstilskot frå Husbanken, uavhengig av brukargrupper.

Lengst mogleg i eigen bustad

Ei viktig oppgåve for kommunen i åra framover vil vere å leggje forholda til rette slik at flest mogleg av innbygarane har moglegheit til å meistra utfordringane i livet og klara seg sjølv i eigen heim lengst mogleg. Kommunen vil bidra til at innbygarane, både individuelt og kollektivt blir i stand til å ta ansvar sjølv, gjera eigne val og gjera bruk av dei samla ressursane sine. Universell utforming av bustader og bustadområde kan gi grunnlag for fleire år med trygge tilgjengelege omgivnader, eigenmestring og redusert behov for bistand i eigen heim. «Det som er nødvendig for nokon er godt for alle».

Offentleg ansvar

Kommunen skal drive ein aktiv bustadpolitikk og ta i bruk formålstenlege verkemiddel.

Brukarmedverknad

Brukaranes eigne synspunkt, vurderingar og val skal tilleggast vekt.

5.2 Strategiar og tiltak

Strategiane i tabellen nedanfor er henta direkte frå kommuneplanens samfunnsdel. Det same gjeld nokre av dei overordna tiltak a. Tiltaka består av verkemiddel beskrive som «carrots» (gulrøter = pengar), «sticks» (kjepper = planer) og «sermons» (preikner = kommunikasjon). «Gulrøter» er økonomiske insentiver som oppmodar aktørar (bedrifter, utbyggjarar, individ osv.) til handling. «Kjepper» er lover og regler som forbyr eller pålegg aktørar å handle på bestemte måter. «Preikener» er kommunikasjon som tar sikte på å anbefale og/eller overtale aktørar til handling (Vedung 2007:29-34).

	Strategi frå kommuneplanens samfunnsdel		Tiltak		Tiltak, konkretisert	2021	2022	2023	2024	2025
1	Utarbeide ein strategi for bustadbygging i Vestre Slidre i samarbeid med nabokommunane som legg til rette for bustadbygging som imøtekjem ulike behov, kommunalt og regionalt.	1.1	Fylje opp planar om utbygging i Slidre og Røn	1.1.1	Gjennomføre behovsanalyse (generell analyse gjennomført i samband med utviklinga av bustadstrategien)	x	x			
				1.1.2	Definere aktuelle tomteareal for sal i samarbeid med grunneigarar (innarbeid i arealdel)	x				
				1.1.3	Etablere og tilby ei tilskotsordning for prosjektering og bygging og bustader (ordninga vert evaluert årlig)	x	x			
				1.1.4	Utarbeide ei kampanje for marknadsføring av Vestre Slidre som bukommune		x			
				1.1.5	Fylje opp buplikt		x	x	x	x
				1.1.6	Revidere kriteria for tildeling av kommunale bustader		x			
				1.1.7	Kommunen vil vurdere kjøp av leiligheit der utbyggjar forpliktar seg til å bygge minst tre einingar, sjå KS-vedtak 076/21.		x			
			Frigjere tomme hus for sal		Vurdere å kartlegge tomme gardsbruk og bustader i Vestre Slidre.		x			
					Vurdere endring av lokal forskrift for konsesjonsplikt til å omfatte nærstående.		x			
			1.2	Leggje til rette for bustadbygging i Røn ved å gjere området meir attraktivt	1.2.1	Revidere reguleringsplan for bustadområde i øvre Røn for å auke storleiken på tomtene		x		

Heilt naturleg – ekta vare!



				1.2.2	Ferdigstille leikeplassen i bustadfeltet i Øvre Røn, rydde området for skog og kratt, fornye skilt		x			
				1.2.3	Vedlikehalde turløypa i Røn sentrum (utstyr, lys)		x	x	x	x
		1.3	Leggje til rette for bustadbygging i Slidre ved å gjere området meir attraktivt	1.3.1	Oppgradere leikeplassen i bustadfeltet i Slidre (fotballbana i krysset Kjeldalie/Viovegen)		x			
				1.3.2	Oppgradere uteområdet foran kulturhuset til park/møteplass		x	x		
2	Vidareutvikle samarbeidet med grunneigarar, eigedoms-utviklarar, næringsaktøra og hytteeigarar	2.1	Oppretthalde dialogen med utbyggarar	2.1.1	Årlege møter kvar haust Frukostmøter 4-6 i året Jamn dialog	X	x	x	x	x
				2.1.2	Prioritere regulering av bustadområde og sakshandsaming av bustadbyggjesøknader		x	x	x	x
				2.1.3	Revidere krav til byggjeskikk for å leggje til rette for meir moderne bygg		x			
				2.1.4	Samarbeide om bustadutvikling tilpassa alle befolkningsgrupper		x	x	x	x
				2.1.5	Aktivt nytte Husbankens ordningar for å stimulere til bustadbygging og leggje til rette for at alle skal kunne eige sin eigen bustad (t.d. startlån) og bu heime så lenge som mogleg t.d. (lån til oppgradering)		x	X	x	x
		2.2	Leggje til rette for at hytteeigarar skal etablere seg i kommunen	2.2.1	Forenkle prosessen med å omregulere hytter til bustad i sentrumsnære område som definert i arealdelen.		x	x	x	X

Heilt naturleg – ekta vare!



6 KJELDER

- Alnes, Kårstein og Lundhaug, Folkehelse og levekår i Oppland (2018): <https://www.ostforsk.no/wp-content/uploads/2019/06/rapport-19-2019-%C3%98F-HINN-Alnes-K%C3%A5rstein-Lundhaug-19.6.19.pdf> (07.10.2021).
- Ekne Ruud et. al. (2019) By- og regionforskningsinstituttet NIBRs rapport, Bustadpreferanser i distriktene: <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/forskning-og-utredninger/rapport/boligpreferanser-i-distriktene> (07.10.2021).
- Helse- og omsorgsdepartementet (2017-2018) Meld. St. 15 Leve Hele Livet: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-15-20172018/id2599850/> (07.10.2021).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) Det handler om Norge: Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2020-15/id2788079/> (06.12.2021).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019) By- og stedsutvikling: Bedre miljø i byer og tettsteder: <https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by--stedsutvikling/id1235/> (02.12.2021).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging: https://www.regjeringen.no/contentassets/2f826bdf1ef342d5a917699e8432ca11/nasjonale_forventninger_bm_ny.pdf (07.10.2021).
- Kommunal- og regionaldepartementet (2012-2013) Meld.St. 13 Ta heile Noreg i bruk: <https://www.regjeringen.no/contentassets/3c0d694d560a4258923f0132b50c297a/nn-no/pdfs/stm201220130013000dddpdfs.pdf> (02.12.2021).
- Nes kommune (ingen dato) Helhetlig boligstrategi for Nes kommune 2020-2032: <https://www.nes.kommune.no/siteassets/20-pdf-dokumenter/plan/helhetlig-boligstrategi/horingsforslag-helhetlig-boligstrategi-1.pdf> (19.11.2021).
- Regjeringen.no (2015) strategi for bustadmarknaden: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligmarkedet/id2344625/> (20.10.2021).
- Regjeringen.no (2019) Areal- og transportplanlegging: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/areal-og-transportplanlegging-ny/id2363917/>.
- Regjeringen.no (2014) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/> (07.10.2021).
- Samtaler med eigedomsmeglar Marit Wangensteen (2021).
- SSB (2018) Hver tredje eier av landbrukseiendom er 67 år eller eldre: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/hver-tredje-eier-av-landbrukseiendom-er-67-ar-eller-eldre> (03.03.2022).
- Sørvoll og Kvamme Løset (2017) NOVA Rapport 3/2017 Samfunnsvirkninger av boligpolitikken: <https://distriktssenteret.no/wp-content/uploads/2017/06/Samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk-NOVA-2017.pdf> (02.12.2021).

Adresse: Vestre Slidre kommune,
Slidretun Slidrevegen 16, 2966 Slidre
Mail: post@vestre-slidre.kommune.no
Tlf: 61 34 50 00