STRYN KOMMUNE

STRYN KOMMUNE

Bustadpolitisk handlingsplan



2026-2034

INNHALD

1 Innleiing 2
1.1. Føringar frå samfunnsdelen i det bustadpolitiske arbeidet: 3
1.2. Kva skal denne planen løyse? 5
2 Utfordringar og moglegheiter 6
3 Slik gjer vi det 11
3.1. Strategiske satsingsområde og tiltak 11
3.2. Satsingsområde 1 – Utvikling 12
3.2.1 Tilgang på bustader 12
3.2.2 Rett standard 15
3.2.3 Rett plass - Arealplan 18
3.2.4 Realiserbart 21
3.3. Satsingsområde 2 - Forvaltning 23
3.3.1 Organisering 23
3.3.2 Burettleiing 25
3.3.3 Vedlikehald 25
3.3.4 Aktiv forvaltning 28

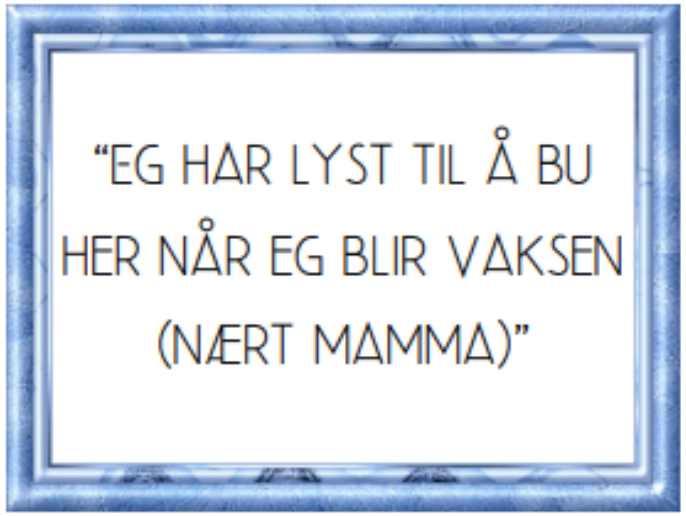
1 INNLEIING

Føremålet med bustadpolitisk handlingsplan er å etablere ein heilskapleg politikk som sikrar ei ønska bustadutviklinga i kommunen. Handlingsplanen har satsingsområde og tiltak innanfor bustadutvikling (både generelt og bustadsosialt), organisering og samarbeid. Planen skal sikre at ein har eit tverrfagleg fokus og betre samarbeid når det kjem til bustad. Planen går ikkje detaljert inn i planlegging av konkrete prosjekt, men skal legge føringar gjennom strategiar og tiltak som sikra ei ønska utvikling.

Kommuneplanen sin samfunnsdel er kommunen sin overordna plan som legg føringar for utviklinga og planarbeidet i kommunen. Bustadpolitisk handlingsplan skal gjennom strategiar og konkrete tiltak bidra til å nå måla ein har sett i samfunnsdelen. Planen skal seie noko om korleis vi skal jobbe med bustadutviklinga i kommunen, både når det gjeld den generelle utviklinga og den bustadsosiale utviklinga.

Ein berekraftig bustadpolitikk handlar ikkje berre om å skape bulyst – men også *blilyst*. At folk ikkje berre kjem til Stryn, men vel å bli. Dette krev stabile og gode buforhald, varierte bustader gjennom livsløpet og bumiljø som gir trivsel, tryggleik og tilhøyrsle. Dette inneber òg å leggje til rette for bustadutvikling i heile kommunen, i samspel med private aktørar og innanfor gjeldande rammer.

Innspel til samfunnsdelen frå barneskuleelevar i kommunen





1.1. FØRINGAR FRÅ SAMFUNNSDELEN I DET BUSTADPOLITISKE ARBEIDET:

"Fagre Stryn 2.0" er kommunen sin samfunnsdel med desse 3 vedtekne samfunnsmåla:

1 Stryn - på lag med naturen

2 Stryn - ein god stad å bu for alle heile livet

3 Stryn - eit innovativt, allsidig og grønt næringsliv

Stryn – på lag med naturen:

Stryn forvaltar naturen forsvarleg

- Prioritere fortetting og nytte eksisterande bygningsmasse der det er mogleg
- Ha høg utnytting og lågt fotavtrykk ved etablering av nye bustad- og hyttefelt

Stryn – ein god stad å bu for alle:

Stryn har levande og inkluderande lokalsamfunn

- Legge til rette for trygge og sosiale bumiljø, med søkelys på støy, forureining, klima og inkluderande fellesskap
- Stimulere til ein bustadmarknad med varierte bustadar som kan tilpassast alle livsfasar
- Utjamne sosial ulikskap og skape like moglegheiter for alle
- Ha søkelys på universell utforming, og trygge måtar å ferdast på, slik at alle kan delta
- Fremje sambruk og samskaping på tvers av institusjonar, frivillige (næringsliv) for å styrke fellesskapet og nytte lokale ressursar betre

Stryn har innbyggarar som lever aktive og sjølvstendige liv

- Legge til rette for livslang læring og utvikling i samarbeid med offentlege og frivillige aktørar
- Sikre god ressursbruk og fagleg kvalitet på tenestene i kommunen, slik at innbyggarane i Stryn får riktig hjelp til riktig tid
- Legge til rette for at folk har god helse og tilpassa bustadar slik at dei lever sjølvstendige liv heime lenger
- Sikre enkel tilgang til natur og nærturterreng for alle

I Stryn har innbyggarane gode og trygge liv

- Arbeide for at det skal vere lys i husa i alle grender og sikre gode og trygge nabolag
- Forhindre einsemd og utanforskap for alle innbyggarar
- Utvikle og styrke tenestetilbodet knytt til eksisterande omsorgssenter

Dette kan alle gjere: Ta ansvar for å planlegge og tilrettelegge eigen bustad.

Stryn – eit innovativt og allsidig og grønt næringsliv:

Stryn er attraktivt for buande, tilflyttarar og for besøkande

- Sikre bustadsmoglegheiter for alle – anten der er komne for å bli, eller komne for å teste.

1.2. KVA SKAL DENNE PLANEN LØYSE?

Planen skal sikre at ein har eit tverrfagleg fokus og betre samarbeid når det kjem til bustad. Planen legg føringar gjennom strategiar og tiltak som sikra ei ønska utvikling.

Gjennom kunnskapsgrunnlaget har ein fått kartlagt utviklingstrekk, utfordringar og moglegheiter i bustadpolitikken i Stryn kommune. Kunnskapsgrunnlaget er sett saman av føringar som er gitt både nasjonalt, regionalt og lokalt, faktagrunnlag og statistikk om status i Stryn, samt innspel vi har fått gjennom medverknadsprosessen.

Bustadpolitikken er meir enn bustadtal og lokalisering. Den formar livskvalitet, bulyst og tilhøyrsle – og påverkar om Stryn vert opplevd som ein stad folk vil flytte til, skape livet sitt i og bli verande. Stryn skal vere ein kommune der det er enkelt å flytte til, og naturleg å bli. For å få dette til, må bustadpolitikken styrkje både bulyst og blilyst gjennom gode bumiljø, forutsigbare buforhold, eit variert bustadtilbod og tilgang til tenester og fellesskap i alle livsfasar.

2 UTFORDRINGAR OG MOGLEGHEITER

Ei oppsummering av utfordringane og moglegheitene som kjem fram i kunnskapsgrunnlaget, peikar på nokre sentrale område det er behov for å arbeide vidare med:

- Tilgangar på fleire bustadar av ulike typar med variert lokalisering
- Tilrettelagde bustadar
- Nytte seg i større grad av Husbanken sine ordningar
- Meir samarbeid (offentleg – privat)
- Vurdere korleis kommunen organiserer arbeidet med bustadforvaltning og-utvikling

Gjennom kunnskapsgrunnlaget og medverknadsprosessen har det kome fram fleire sentrale utfordringar og moglegheiter knytt til bustadutvikling i Stryn kommune. Desse skal møtast med målretta strategiar og tiltak.

Bustadpolitikken påverkar også korleis folk lever saman. Trygge og sosiale bumiljø legg til rette for frivillig deltaking, sosial aktivitet og inkluderande fellesskap. Dette er viktige faktorar for bulyst, livskvalitet og levande lokalsamfunn. Bustadpolitikken må støtte opp under måla om å skape levande lokalsamfunn, med lys i husa i alle grender, og trygge nabolag der folk kan delta og bidra.

Mangel på bustadar og påverknad på rekruttering

Stryn kommune har eit generelt underskot på bustadar, både for kjøp og leige. Dette påverkar rekruttering og busetjing negativt. Manglande tilgang på bustad gjer det vanskeleg å tiltrekke og halde på arbeidskraft, og fører til at folk vel å busette seg i nabokommunar eller vel å ikkje komme tilbake heim til kommunen. Ein variert og tilgjengeleg bustadmarknad er avgjerande for å møte framtidas behov for arbeidskraft.

Behov for bustadar i ulike kategoriar

Det er behov for bustadar i ulike storleikar og typar. Tilflyttarar etterspør fleksible løysingar for både korttids- og langtidsleige, medan andre ønskjer å etablere seg og kjøpe sin første bustad. «Prøve-bu»-ordningar kan vere eit godt verkemiddel, både for nye arbeidstakarar og eldre som vurderer å flytte til ein meir tilpassa bustad. Mangelen på bustadar må ikkje bli ein flaskehals for rekruttering og folketalsvekst.

Det er stor etterspurnad etter einebustadar i Stryn kommune. Dette behovet kan delvis møtast gjennom nybygg, men også ved å frigjere eksisterande einebustadar gjennom å styrke tilbodet av leilegheiter og mindre bueiningar. Særleg unge, einslege og eldre har behov for bustadar som er mindre, meir tilpassa livssituasjonen og enklare å vedlikehalde.

Ein auke i talet på slike bustadar vil ikkje berre møte behova til desse gruppene, men også bidra til betre flyt i bustadmarknaden. Når eldre får tilgang til meir eigna bustadar, kan dei flytte frå einebustadar som då blir tilgjengelege for familiar og andre som ønskjer større bustad. Dette skapar ein meir dynamisk bustadmarknad og legg til rette for god ressursutnytting av eksisterande bustadmasse.

Vidareutvikling av eksisterande bustadmasse

Det er viktig å ta vare på og vidareutvikle eksisterande bustadar, både dei som er i kommunal eige, men også private. Bustadane bør vere funksjonelle gjennom heile livsløpet – både ved nybygg og ved oppgradering. Dette krev tilpassing til ulike livssituasjonar og behov, som til dømes universell utforming og bruk av velferdsteknologi.

Både bustadeigarar og det offentlege har eit ansvar for å sikre at bustadane held god standard og er tilpassa framtidige behov. Her kan ein nytte ulike støtteordningar, som til dømes Husbanken sine tilskot gjennom kommunen til tilpassing og oppgradering av bustadar. I tillegg er «Bu trygt heime» eit viktig verkemiddel for å støtte eldre og andre med behov for tilrettelagde bustadar, slik at dei kan leve sjølvstendige liv i eigen heim så lenge som mogleg. Husbanken har ansvaret for gjennomføringa av «Eldreboligprogrammet», som er ei operasjonalisering av innsatsområde nr. 2 i ”Bu trygt heime” reforma.

Turisme og påverknad på bustadmarknaden

Stryn er ein attraktiv turistdestinasjon, noko som påverkar bustadmarknaden. Mange bustadar blir nytta til korttidsutleige, og dette forsterkar mangelen på langtidsleigebustadar. Det skapar ytterlegare press og gjer det vanskelegare for fastbuande å finne bustad.

Samarbeid og verkemiddel

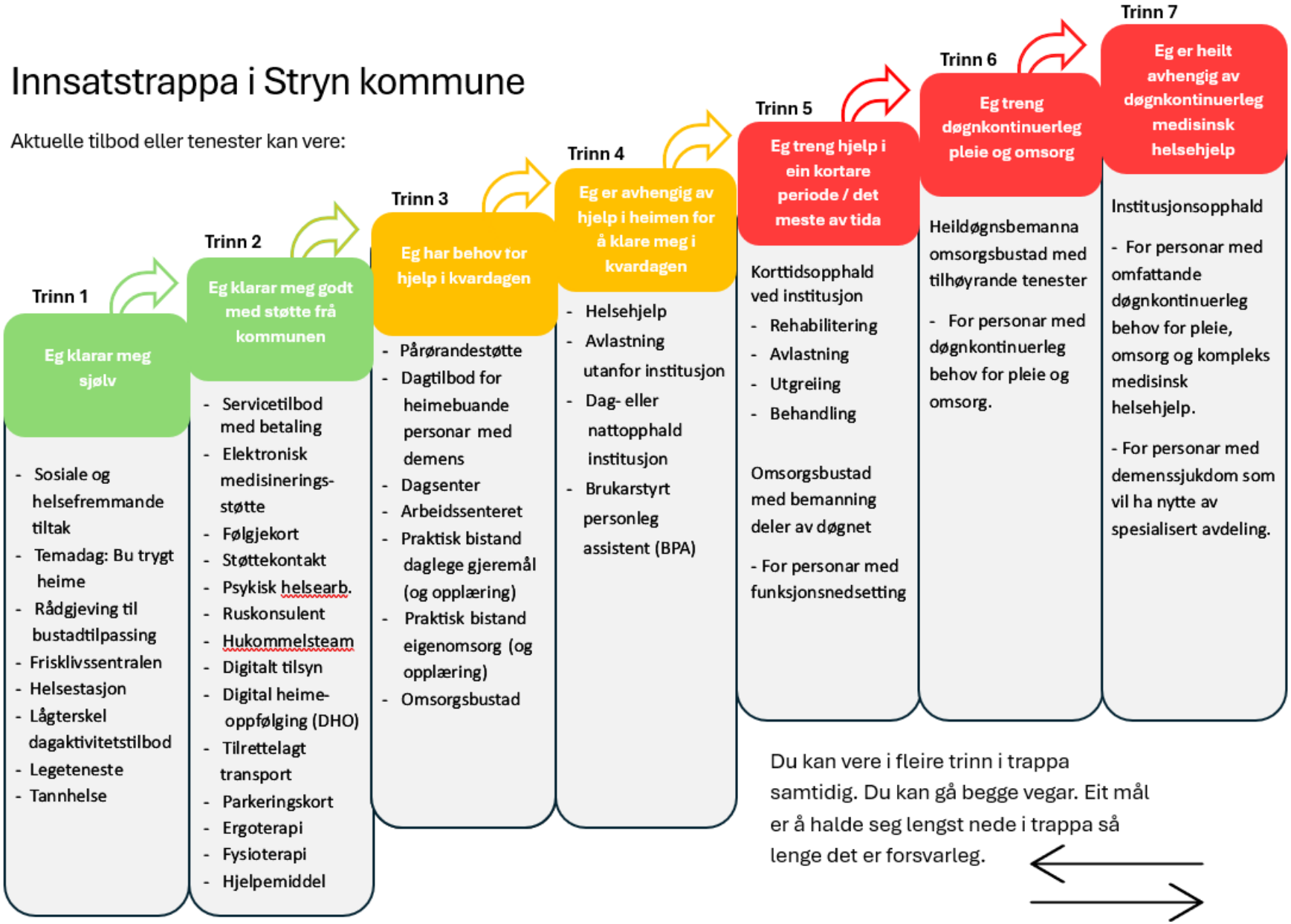
Utviklinga av bustadtilbodet er eit felles ansvar mellom kommunen, private aktørar og brukargruppene. Husbanken sine verkemiddel må takast med i planlegginga. Det ligg eit stort potensial i samarbeid med kommune, utbyggjarar og Husbanken. Der kan vere eit potensiale i «firepartssamarbeidet» dvs. kommune-utbyggar-innbyggar (dvs. markanden)-Husbanken. Slike samarbeid kan vere f.eks. «Tilvisningsavtaler» og «kombinasjonsbygg».

Bustadbehov knytt til helse, omsorg og sosial inkludering

Kommunen må planleggje for framtidige bustadbehov knytt til eldre, personar med nedsett funksjonsevne og andre grupper som har behov for tilrettelagde bustadløysingar. Dette krev ei ressurs- og kostnadseffektiv tilnærming, både i bustadutforming og tenestetilbod. Kommunen har eit hovudansvar for å planleggje og leggje til rette for at framtidige behov for velferdsteknologi, tilrettelagde bustadar og omsorgstenester blir møtte på ein berekraftig måte. Kommunale bustadar skal tilby varierte buformer og fellesskapsløysingar for dei som er vanskelegstilte på bustadmarknaden. Kommunen må også ha bustadar tilgjengelege for flyktningar, personar med økonomiske utfordringar og innbyggjarar med rus- og psykiske helseutfordringar. Samtidig blir det færre yrkesaktive til å ta vare på fleire eldre, noko som krev ei omstilling i helse- og omsorgstenestene. Heimetenestene må styrkast, og det må utviklast gode avlastingstilbod til pårørande, slik at fleire kan bu trygt heime lenger.

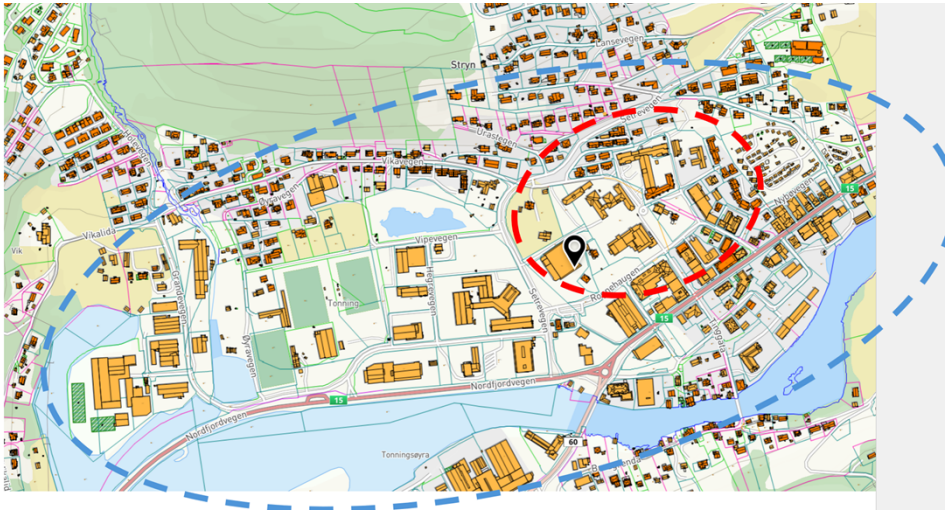
Innsatstrappa i Stryn kommune

Aktuelle tilbod eller tenester kan vere:



Du kan vere i fleire trinn i trappa samtidig. Du kan gå begge vegar. Eit mål er å halde seg lengst nede i trappa så lenge det er forsvarleg.

Jo høgare omsorgs- og oppfølgingsbehov ein person har, desto viktigare er det at bustaden ligg nær dei tenestene ein treng for å sikre god tilgjenge og effektiv oppfølging. Innsatstrappa er under arbeid, og det kan bli små endringar på denne (versjon pr. april 2026). Auka omsorgsbehov krev kort avstand mellom bustad og omsorgssenter, og bebuarar høgare i innsatstrappa bør bu i umiddelbar nærleik til slike funksjonar. Illustrasjon:



Det same prinsippet for nærheit vil også gjelde i Vikane knytt til omsorgssenteret.

Nye buformer og livsløpsstandard

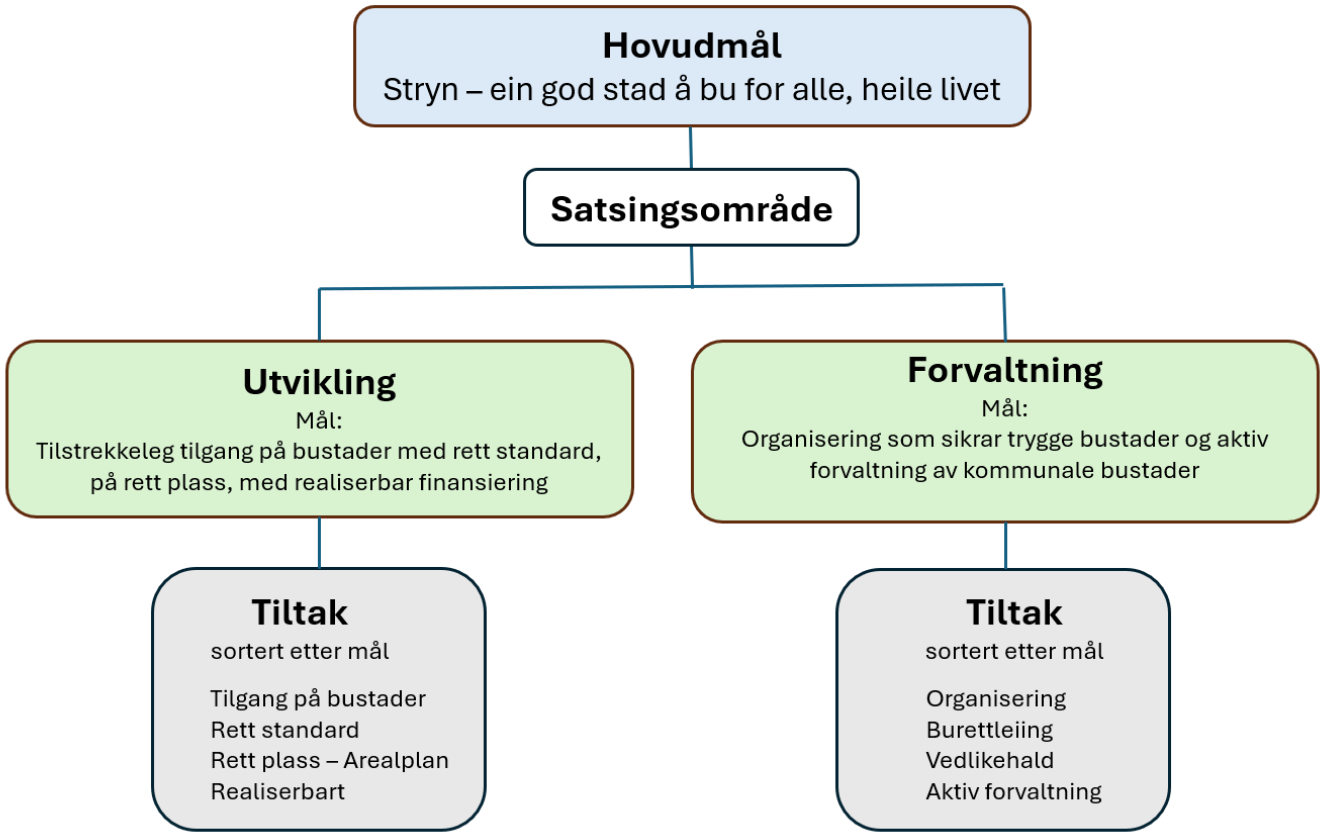
For å møte framtidige behov treng vi nye, funksjonelle buformer med fellesfunksjonar og sentrumsnære leilegheiter. Dette vil gjere det mogleg å bu i kommunen gjennom heile livsløpet, og bidra til ei omstilling som påverkar både tenestene, innbyggarane og lokalsamfunnet som heilskap.

Gjennom kunnskapsgrunnlaget og medverknadsprosessen er det identifisert fleire sentrale utfordringar og moglegheiter knytt til bustadpolitikken i Stryn kommune. Desse blir følgde opp gjennom strategiar og konkrete tiltak i dei påfølgjande kapitla i planen.

3 SLIK GJER VI DET

3.1. STRATEGISKE SATSINGSOMRÅDE OG TILTAK

Kommuneplanen sin samfunnsdel har eit delmål om ***«Stryn – ein god stad å bu for alle, heile livet»*** Bustadpolitisk plan følgjer opp denne overordna føringa med mål, strategiske satsings-område og tiltak. Økonomiske konsekvensar på følgast vidare opp i budsjett- og økonomiplanar.



3.2. SATSINGSOMRÅDE 1 – UTVIKLING

MÅL: Tilstrekkeleg tilgang til bustadar, med rett standard, på rett stad og med realiserbar finansiering.

Stryn kommune skal leggje til rette for bustadutvikling i heile kommunen. Kommunen skal gjennom planlegging, tilrettelegging og samarbeid med private aktørar arbeide for at det finst attraktive bustadalternativ både i sentrumsområda og i bygdene, slik at innbyggjarar kan busetje seg der dei ønskjer og lokalsamfunna kan utviklast vidare.

Stryn kommune skal vere positiv til spreidd busetnad ute i bygdene.

Kommunen si rolle er primært å vere tilretteleggjar og pådrivar. Utvikling av bustader og bustadområde vil skje på bakgrunn av konkrete vurderingar i plan- og byggjesaker, og innanfor gjeldande rammer for arealbruk, økonomi, tryggleik og tenesteyting.

3.2.1 TILGANG PÅ BUSTADER

Ein velfungerande bustadmarknad føreset fleire og meir varierte bustader, særleg for grupper som er avhengige av langtidsleige. I Stryn er tilgangen på slike bustader avgrensa, mellom anna på grunn av press frå korttidsutleige. Kommunen vil derfor arbeide for fleire fleksible løysingar, inkludert prøvebu og leige-til-eige, og leggje til rette for at fleire kan etablere seg i eigna bustader gjennom heile livsløpet. Tiltaka skal ikkje berre bidra til bulyst, men òg *blilyst*, ved å sikre at innbyggjarar finn bustader dei kan bu i heile livsløpet – ikkje berre i etableringsfasen.

Tiltak i dette kapitelet skal svare ut følgande utfordringar frå kunnskapsgrunnlaget:

- Mangel på bustadar for både kjøp og leige – påverkar rekruttering og busetjing.
- Underskot på mindre bustadeiningar og leilegheiter – behov for bustadar til unge, einslege og eldre.
- Behov for fleksible buformer – t.d. prøvebu, korttidsleige og leige-til-eige.
- Behov for bustadar til vanskelegstilte og grupper med særskilde behov – t.d. eldre, personar med funksjonsnedsetting, flyktningar.
- Behov for bustadar nær omsorgssenter og kvardagsfunksjonar – for å støtte tenestetilbod og livskvalitet.
- Behov for å regulere korttidsutleige – for å sikre bustadar til fastbuande.

Tiltaka i kapittel 3.2.1 svarer på desse ved å:

- Etablere bustadar for leige-til-eige og korttidsleige.
- Lokalisere omsorgsbustadar strategisk.
- Innføre kartleggingsverktøy for bustadbehov.
- Regulere bruk av kommunale bustadar.
- Legge til rette for høgare utnyttingsgrad og pilotprosjekt for prøvebu.

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR
Skaffe 5 bustadar ein kan nytte for Husbanken sin ordning «Leige til eige». Primærmålgruppe er flyktningar og andre vanskelegstilte på bustadmarknaden.	Samfunnsutvikling	2 år	Godt tiltak for å hjelpe førstegangsetablerarar og vanskelegstilte	-Tal bustadar skaffa - Tal brukarar som går frå leige til eige
Kommunen skal etablere inntil 4 bustader for korttidsleige og gjennomgangsbustad, retta mot nytilsette og nye innbyggarar som ønskjer prøvebu.	Samfunnsutvikling	5 år	Viktig for rekruttering og overgangsfasar	- Tal bustadar etablert - Brukargrad - Tilbakemelding frå tilsette
Etablere avlastningsbustader for barn i Stryn sentrum, med nærleik til skule.	Samfunnsutvikling/ Helse og sosial	5 år	Godt tiltak for barnefamiliar og tenesteyting	- Tal bustadar etablert - Brukargrad - Tilfredsheit blant pårørande
Omsorgsbustadar til eldre skal lokaliserast i nærheita av omsorgssentera i Stryn eller Vikane.	Samfunnsutvikling/ Helse og sosial	2-15 år	Svært relevant for eldreomsorg.	- Tal bustadar etablert - Dekningsgrad - Brukarundersøkingar

Kommunen skal utarbeide regelverk for tildeling av kommunale tomter/bustader for å unngå at desse blir nytta til korttidsutleige eller feriebustad.	Samfunnsutvikling	1 år	Viktig for å sikre bustadar til fastbuande	- Regelverk vedteke - Tal bustadar omklassifisert

3.2.2 RETT STANDARD

For å sikre at bustadane i Stryn er funksjonelle gjennom heile livsløpet, må kommunen arbeide systematisk med tilgjengelegheit, tilpassing og bruk av velferdsteknologi. Mange bustadar, både kommunale og private, er ikkje godt nok tilpassa behova til eldre, personar med nedsett funksjonsevne og andre med særskilde utfordringar. Livsløpsstandard og universell utforming er allereie krav i TEK17 og blir tekne omsyn til i nye byggjesaker. Ei tydeleg satsing på tilrettelegging av eksisterande bustadar, informasjon, rettleiing og bruk av Husbanken sine ordningar vil styrkje moglegheita for at fleire kan bu godt og trygt i eigen bustad gjennom ulike livsfasar.

Personar med nedsett funksjonsevne kan ha særskilde behov knytt til bustadstandard, lokalisering og oppfølging. For denne målgruppa er ein eigna bustad ein grunnleggjande føresetnad for å kunne leve sjølvstendige og aktive liv i tråd med CRPD og bustadsosiallova. Kommunen må derfor arbeide for eit variert bustadtilbod som omfattar både universelt utforma bustadar, tilrettelagde bustader og andre bustadløysingar tilpassa ulike behov. Dette krev god kartlegging, tett tverrfagleg samarbeid og målretta bruk av Husbanken sine ordningar.

Tiltaka i dette delkapitelet imøtekjem følgjande utfordringar frå kunnskapsgrunnlaget:

- Bustadar er ofte ikkje tilpassa ulike livssituasjonar og funksjonsnivå – særleg eldre og personar med nedsett funksjonsevne.
- Behov for tilrettelegging av bustadar – for å sikre at folk kan bu heime lenger.
- Manglande bruk av velferdsteknologi – som støtte til tryggleik og eigenmeistring.
- Behov for informasjon og rettleiing om bustadtilpassing – både for innbyggarar og fagpersonar.
- Underutnytting av Husbanken sine støtteordningar for tilrettelegging – behov for betre rutinar og kriterium.
- Behov for å redusere bruk av institusjonsplassar – og heller styrke bustadar med omsorgsnivå tilpassa behov.

Tiltaka i kapittel 3.2.2 svarer på desse ved å:

- Integrere velferdsteknologi og livsløpsstandard i bustadprosjekt.
- Arrangere fagdagar og informasjonsmøte om bustad og tryggleik.
- Revidere tildelingskriterium for støtteordningar.

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR
Tilrettelegging for velferdsteknologi skal inngå i nye bustadprosjekt og tilrettelegging av eksisterande bustader.	Samfunnsutviklin g / Helse- og Sosial	I bustadprosjekt	Svært relevant for aldrande befolkning og funksjonsnedsette.	- Prosent av nye bustader med velferdsteknologi - Tal bustader tilrettelagt etter livsløpsstandard
Kommunen skal arrangere faste fagdagar/informasjonsmøte om bustad, velferdsteknologi og “bu trygt heime”	Helse- og sosial og folkehelse.	Kvar haust	Svært treffsikkert mot enkelte grupper	- Tal fagdagar per år - Deltakartal - Brukarundersøkingar
Revidere tildelingskriteria knytt til støtteordningar for tilrettelegging av bustader. Vurder å ha politisk vedtak på prioriterte grupper.	Helse- og Sosial/ Kommunestyret	Årleg	Viktig for å sikre treffsikker bruk av verkemiddel	- Tal reviderte kriteriesett - Tal søknader innvilga - Tal søknader avslått
Utnytte innsatstrappa betre: justere kapasitet institusjonsplassar og auke kapasiteten på omsorgsbustader med og utan bemanning som følgje av demografisk utvikling.	Helse- og sosial	Meir spesifisert i kommunedelplan helse- og sosial	Strategisk tiltak som svarer på demografiske utfordringar.	- Tal institusjonsplassar - Tal nye omsorgsbustader - Dekningsgrad i ulike omsorgsnivå

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR

Kommunen skal sikre tilgang til eigna og tilrettelagde bustader for personar med nedsett funksjonsevne, gjennom målretta planlegging, kartlegging og bruk av Husbanken sine ordningar. Dette omfattar både universelt utforma bustader, bustader etter livsløpsstandard, bufellesskap med personalbase og bustader med skjerming eller ambulerande tenester.	Helse- og sosial / Samfunnsutviklin g		Tiltaket følgjer opp CRPD og bustadsosiallova sine krav om at personar med nedsett funksjonsevne skal ha tilgang til eigna bustader som gir sjølvstende og deltaking. Det samsvarar også med Bustadmeldinga si prioritering av målgruppa og behovet for målretta bruk av Husbanken sine verkemiddel og tverrfagleg samarbeid.	- Tal tilrettelagde bustader etablert for personar med nedsett funksjonsevne - Tal personar i målgruppa som får eigna bustad - Tal flyttingar frå foreldrehjem til eigen bustad
Vidareutvikle dagens tverrfaglege bustadteam til også å kunne være ein rådgivingsteneste for bustadtilpassing og eigenplanlegging.	Kommunedirektør	Innan 2 år	Svarer direkte på fleire utfordringar frå kunnskapsgrunnlaget, spesielt behovet for informasjon, rettleiing og individuell støtte.	- Tal innbyggarar som har fått rådgiving frå bustadteamet - Tal bustadar tilpassa etter rådgiving - Brukarundersøking – tilfredsheit med rådgivingstenesta - Tal søknader om tilskot/startlån med støtte frå bustadteamet

3.2.3 RETT PLASS - AREALPLAN

Bustadpolitikken og arealplanlegginga skal leggje til rette for bustadutvikling i heile kommunen. Gjennom planlegging, tilrettelegging og samarbeid med private aktørar skal kommunen arbeide for attraktive bustadalternativ både i sentrumsområda og i bygdene. Kommunen skal ha ei positiv haldning til spreidd busetnad der forholda ligg til rette for det, samstundes som omsyn til tryggleik, tenestetilbod, naturverdiar og berekraftig arealbruk blir ivaretekne. Ei slik tilnærming skal bidra til levande lokalsamfunn, styrkje både bulyst og blilyst, og gi innbyggjarane moglegheit til å busetje seg der dei ønskjer gjennom ulike fasar av livet.

Samstundes skal bustader for grupper med særlege behov lokaliserast nær kvardagsfunksjonar, kollektivtilbod og nødvendige tenester der dette er viktig for å sikre gode levekår, tenestetilgang og sosial deltaking. Planlegginga skal balansere omsynet til sentrumsutvikling og arealeffektivitet med målet om levande bygder og busetnad i heile kommunen.

Nye tiltak og bustadprosjekt skal vurderast konkret gjennom plan- og byggjesak, og må tilpassast lokale forhold, overordna arealstrategiar og omsyn til berekraftig utvikling og tenesteyting.

Tiltak i dette kapitelet svare ut følgjande utfordringar frå kunnskapsgrunnlaget:

- Sårbare grupper har behov for bustadar nær tenester og aktivitetar – t.d. eldre, personar med funksjonsnedsetting, barnefamiliar.
- Manglande integrering av kommunale bustadar i ordinære bustadområde – risiko for utanforskap.
- Behov for stabile og trygge buforhold – særleg for familiar med barn.
- Spreidd busetnad og lange avstandar til kvardagsfunksjonar – påverkar livskvalitet og tenestetilgang.
- Behov for betre kollektivtilbod og samordna arealbruk – for å redusere transportbehov og fremje berekraft

Tiltaka i kapittel 3.2.3 svarer på desse ved å:

- Kartlegge og vurdere tomter og bustadar i marknaden.
- Samarbeide med fylkeskommunen om kollektivtilbod.

- Regulere sentrale bustadområde og sikre areal nær omsorgssenter.

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR
Kommunen skal kartlegge og vurdere tilgjengelege tomter og bustadar i marknaden for å dekke kommunale behov	Samfunnsutvikling	Kontinuerleg	Viktig for strategisk bustadplanlegging	- Tal kartlagde tomter - Tal bustadar vurdert - Dekningsgrad for prioriterte grupper
Arbeide for betre transportløysingar. Samarbeide med fylkeskommunen for å auke kollektivtilbodet.	Samfunnsutvikling	Årleg	Relevant for sosial og miljømessig berekraft	- Tal nye/ruteforbetra kollektivtilbod - Brukarundersøkingar - Endring i bruk av kollektivtransport
Regulere sentrale bustadområde og regulere/sette av areal nær omsorgssentera i Vikane og Stryn til riktig formål.	Planavdeling	I planprosessar	Svært viktig for eldreomsorg og bustadsosial planlegging	- Tal regulerte areal - Tal bustadar etablert i regulerte område - Nærleik til omsorgssenter (gjennomsnittleg avstand)

Kommunen skal arbeide for at alle barn får tilgang til stabile, føreseielege og verdige buforhold. Dette inneber å førebygge bustadrelatert sårbarheit og barnefattigdom gjennom planlegging av bustadar og bumiljø som fremjar tryggleik og livskvalitet.	Samfunnsutvikling / Planavdeling / Helse og sosial	Kontinuerleg, og ved revisjon av bustadplanar og reguleringsarbeid	Kommunen har ansvar for å førebygge bustadsosial sårbarheit og barnefattigdom, og bustadplanlegging må bidra til å sikre gode og trygge buforhold.	- Tal bustadar med langvarige leigeavtalar for familiar - Tal bustadar med god tilgang til skule, barnehage og trygge bumiljø. - Tal familiar med barn som bur i kommunale bustadar over tid.
TILTAK	**ANSVAR**	**LØYSAST INNAN**	**VURDERING**	**MÅLEINDIKATORAR**
Systematisk vurdering av brukargrupper i eksisterande kommunale bustadar. Vurdere samlokalisering av funksjonar og tenester ved nybygg eller endra bruk av eksisterande bygg. Tiltaket vil gi positive gevinstar ved at bustadar blir nytta av riktig målgruppe, og ved at funksjonar og tenester kan samlast der det gir best effekt. Dette styrkjer samhandling, gir meir effektiv ressursbruk og betre tilgjenge for brukarane.	Samfunnsutvikling / Helse og sosial	Kontinuerleg	Samlokalisering skapar også gevinstar ved at ulike brukargrupper og innbyggarar deler miljø og støttefunksjonar, noko som fremjar inkludering og betre nærmiljø.	– Tal prosjekt der samlokalisering er utgreidd – Tal løysingar der samlokalisering blir valt
Legge til rette for høgare utnyttingsgrad og større byggehøgde i sentrumsnære område.	Samfunnsutvikling/ Planavdeling	Ved revisjon av kommunale arealplanar	Relevant for arealeffektivitet og bustadtilgang	- Tal reguleringsplanar med høgare utnytting - Tal nye bustadeiningar i sentrum

3.2.4 REALISERBART

Kommunen skal arbeide aktivt med å dele kunnskap om aktuelle verkemiddel. Kommunen ser på privat/offentleg samarbeid som eit aktuelt verkemiddel for å få ønska utvikling av bustadmarknaden.

For å sikre tilstrekkeleg tilgang til bustader, bør kommunen aktivt bruke Husbanken sine ordningar for finansiering av bustader og bustadtiltak. Slik finansiering er aktuell både for kommunen sine eigne tiltak, og kan i samhandling med private aktørar utløyse finansiering av private prosjekt der kommunen har interesser av utbygginga. Kommunen prioriterer kapasitet og verkemiddel mot bustader og tenester for målgrupper med høge og samansette behov. I den ordinære marknaden kan private utviklarar også vere hovudmotor. Kommunen si rolle er å leggje til rette gjennom arealplan, utbyggingsavtalar, Husbanken-ordningar og føreseieleg saksbehandling, og slik utløyse prosjekt som bidreg til både sentral fortetting og desentralisert bustadbygging der det er føremålstenleg.

Tiltaka i dette kapittelet svarer ut følgande utfordringar i kunnskapsgrunnlaget:

- Underutnytting av Husbanken sine ordningar – kommunen har potensial til å bruke verkemidla meir strategisk.
- Behov for finansiering av bustadprosjekt – både kommunale og private.
- Manglande samarbeid med private aktørar – behov for felles innsats for bustadutvikling.
- Behov for ombygging og oppgradering av eksisterande bustadar – for å møte nye behov og standardkrav.
- Behov for kunnskapsdeling og kompetanseheving – både internt og eksternt.

Tiltaka i kapittel 3.2.4 svarer på desse ved å:

- Aktivt bruke Husbanken sine ordningar.
- Etablere faste møtepunkt med private aktørar.
- Søke statlege og distriktspolitiske midlar til bustadprosjekt.
- Dele kunnskap om verkemiddel og finansieringsløysingar.

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR
Nytte Husbanken sine ordningar, både i eigne tiltak og i samarbeid med private aktørar. Ein må sjå på desse ordningane korleis ein kan legge til rette for bruken av dei.	Bygg og eigedomsforvaltning	Kontinuerleg	Svært relevant og strategisk.	- Tal prosjekt med Husbank-finansiering - Total finansiering frå Husbanken - Tal bustadar realisert - Tal innvilga søknadar
Etablere årleg bustadpolitisk dialogforum med representantar frå kommune, innbyggarar, utbyggjarar og Husbanken	Samfunnsutvikling	Årleg	Viktig for samhandling og felles innsats	- Tal møte gjennomført - Tal aktørar involvert - Tal samarbeidsprosjekt initiert
Søke statlege/distriktspolitiske midlar til ombygging av eksisterande bygg og nye bustadprosjekt.	Samfunnsutvikling	Etter behov	Relevant for å møte behov og sikre ressursbruk	- Tal søknader sendt - Tal prosjekt finansiert - Total tilskot mottatt
Utgreie kommunale bustadfond	Kommunedirektør/ Økonomi/ Samfunnsutvikling	2028	Kan styrkje mulegheita for etablering i eigen bustad og bidra til auka bustad etablering.	Utgreing gjennomført. Politisk sak lagt fram. Eventuelt vedtak om etablering av ordning.

3.3. SATSINGSOMRÅDE 2 - FORVALTNING

MÅL: Organisering som sikrar trygge bustadar og aktiv forvaltning av kommunale bustadar.

3.3.1 ORGANISERING

Kapittelet tek føre seg korleis arbeidet med oppfølging av tiltaka i bustadpolitisk plan er organisert i kommunen. Gjennom ei riktig organisering vil ein sikre rolleavklaring og gjennomføring av tiltak knytt til bustadpolitisk utvikling.

Utfordringar frå kunnskapsgrunnlaget:

1. Fragmentert organisering av bustadforvaltninga – behov for klarare ansvar og struktur.
2. Manglande strategisk bruk av Husbanken sine ordningar – kommunen nyttar ikkje verkemidla optimalt.
3. Behov for betre samhandling mellom tenesteområde og bustadforvaltning – for å sikre heilskapleg bustadpolitikk.
4. Behov for å sikre gjennomføring av tiltak i planen – krev tydeleg organisering og oppfølging.

Tiltaka i kapittel 3.3.1 svarer på desse ved å:

- Vurdere organisasjonsform for bustadforvaltning, inkludert mogleg oppretting av eiga eining.
- Organisere arbeidet med Husbanken sine ordningar meir systematisk og fordelaktig.

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR
Opprette styringsgruppe med eigne møter som skal jobbe vidare med oppfølging av bustadpolitisk handlingsplan og tiltaka. Møter inntil 4 gangar i året.	Kommunalsjef samfunnsutvikling	Hausten 2026	Viktig for oppfølging av planen	- Tal møter - Tal tiltak fulgt opp
TILTAK	**ANSVAR**	**LØYSAST INNAN**	**VURDERING**	**MÅLEINDIKATORAR**
Vurdere kva type organisering av bustadforvaltninga som er mest tenleg, her under vurdere å opprette eige organisasjon for bustadforvatning. Sjå til løysningar frå andre kommunar.	Kommunedirektør	Innan 2 år	Svært viktig for å sikre gjennomføring og koordinering	-Utgreiing gjennomført - Vedtak om organisering
Organisere arbeidet med Husbanken sine ordningar slik at kommunen nyttar desse mest mogleg fordelaktig	Samfunnsutvikling	Innan 1 år	Relevant for å sikre god ressursbruk og måloppnåing	- Tal søknader sendt - Tal prosjekt med Husbank-finansiering - Total støtte mottatt

3.3.2 BURETTLEIING

God burettleiing er avgjerande for å sikre trygge og velfungerande bumiljø, samt ei berekraftig forvaltning av kommunale bustadar. Kommunen skal ha gode rutinar for drift, vedlikehald, oppfølging av bebuarar og førebygging av sosiale utfordringar.

Utfordringar frå kunnskapsgrunnlaget:

1. Vanskelegstilte på bustadmarknaden har behov for støtte og oppfølging – t.d. personar med rus/psykiatri, låg inntekt, flyktningar.
2. Manglande tryggleik og stabilitet i kommunale bustadar – behov for rutinar og sosial støtte.
3. Behov for å førebygge utanforskap og sikre gode bumiljø – særleg i kommunale bustadar.
4. Behov for meir heilskapleg og koordinert oppfølging av bebuarar – for å sikre meistring og bu-evne.

Tiltaket i kapittel 3.3.2 svarer på desse ved å:

- Tilby burettleiing ved behov, inkludert vedlikehald, økonomi, branntryggleik og husreglar.
- Sikre kontinuerleg oppfølging og støtte i kommunale bustadar.

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR
Gi burettleiing til bebuarar ved behov (vedlikehald, økonomi, branntryggleik, husreglar m.m)	Samfunnsutvikling / Helse- og Sosial	Kontinuerleg	Svært viktig for å sikre tryggleik og bu-evne	- Tal bebuarar som får burettleiing - Tal gjennomførte oppfølgingsmøte -Brukarundersøkingar - Reduksjon i avvik/klager

3.3.3 VEDLIKEHALD

For å ta vare på kommunale bustadar er det viktig at det vert laga ein plan for vedlikehaldet og at det er sett av midlar i budsjettet til dette.

Utfordringar frå kunnskapsgrunnlaget:

1. Mange kommunale bustadar har behov for oppgradering og vedlikehald – særleg flyktningbustadar og eldre bustadar.
2. Manglande oversikt over tilstand og tryggleik i bustadane – risiko for utrygge buforhold.
3. Behov for langsiktig planlegging og budsjett for vedlikehald – for å sikre kvalitet og levetid.
4. Manglande rutinar ved skifte av leigetakar – kan føre til slitasje og manglande kontroll.

Tiltaka i kapittel 3.3.3 svarer på desse ved å:

- Registrere og dokumentere tilstand og tryggleik.
- Utarbeide og følgje ein langsiktig vedlikehaldsplan.
- Utføre jamleg vedlikehald og kontroll.
- Revidere utleigerutinar ved skifte av leigetakar.
- Nytte Famac på alle bustadane til kommunen og oppfølging av desse punkta.

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR
Registrere og dokumentere tilstand og tryggleik i kommunale bustader. Utarbeide tilstandsanalyse og plan for vedlikehald.	Samfunnsutvikling	Kontinuerleg	Svært viktig for å sikre tryggleik og planmessig oppgradering	- Tal bustadar kartlagt - Tal tilstands analyser gjennomført - Plan vedteken og oppdatert årleg
TILTAK	**ANSVAR**	**LØYSAST INNAN**	**VURDERING**	**MÅLEINDIKATORAR**
	Samfunnsutvikling	Kontinuerleg		

Lage og følgje ein rullerande, langsiktig vedlikehaldsplan.			Nødvendig for å sikre kontinuitet og budsjettstyring	- Plan implementert - Tal tiltak gjennomført per år - Budsjettoppfølging
Utføre jamleg vedlikehald og kontrollrutinar	Samfunnsutvikling	Kontinuerleg	Viktig for å oppretthalde standard og førebygge skader	- Tal kontrollar per bustad per år - Tal avvik registrert og lukka
Revidere utleigerutinar og sjekke bustad ved skifte av leigetakar.	Samfunnsutvikling	Kontinuerleg	Relevant for å sikre kvalitet og ansvar	- Tal bustadar kontrollert ved skifte - Tal rutinar revidert - Brukar- og driftstilfredsheit

3.3.4 AKTIV FORVALTNING

Gjennom aktiv forvaltning vil ein kunne sikre at dei bustadane ein har blir nytta til dei beste høva, samt vurdering av eigarskap av eksisterande bustadstadar er dei riktige og behovet for nye bustadar.

Utfordringar frå kunnskapsgrunnlaget:

1. Kommunen har bustadar som ikkje er tilpassa dagens behov – bustadmassen er utforma etter tidlegare behov og krev vurdering.
2. Manglande oversikt over bustadmasse og bruk – behov for kartlegging og strategisk eigedomsforvaltning.
3. Behov for å sikre at bustadar blir nytta til rett brukargruppe – for å møte bustadsosiale og tenestemessige behov.
4. Behov for betre samhandling mellom byggforvaltning og tenesteområde – for å sikre at bustadane støttar tenestene.

Tiltaka i kapittel 3.3.4 svarer på desse ved å:

- Skaffe oversikt over kommunal bygningsmasse og vurdere behov for kartlegging.
- Styrke samarbeid mellom byggforvaltning og tenesteområde. Opplæring i Famac.
- Vurdere kva brukargrupper som skal nytte eksisterande bustadar.

TILTAK	ANSVAR	LØYSAST INNAN	VURDERING	MÅLEINDIKATORAR
Ha oversikt over kommunal bygningsmasse og plassering, og vurdere behov for kartlegging/tilstandsvurdering. Det skal leggjast til rette for ei aktiv haldning til kva kommunale bustadar som skal vidareførast og utviklast, og kva for bustadar som kan avhendast, for å sikre ein berekraftig og strategisk forvaltning av eigedomsporteføljen.	Samfunnsutvikling	Årleg	Svært viktig for strategisk forvaltning	- Tal bustadar kartlagt - Oppdateringsfrekvens - Dekningsgrad
TILTAK	**ANSVAR**	**LØYSAST INNAN**	**VURDERING**	**MÅLEINDIKATORAR**

Etablere eit tverrfagleg bustadpolitisk samarbeidsforum med faste møte mellom samfunnsutvikling, helse og omsorg, plan, kommunalteknikk og økonomi.	Kommunedirektør	Etablerast 2026	Viktig for å sikre bustadpolitisk arbeid som heilskap, ikkje berre bustadforvaltning.	- Tal felles møte - Tal bustadprosjekt med tverrfagleg planlegging - Brukar- og tilsett-tilfredsheit
Vurdering av kva brukargruppe som skal nytte eksisterande kommunale bustader.	Samfunnsutvikling/ Helse- og Sosial/ HR	Kontinuerleg	Viktig for målretta bruk av bustadressursar	- Tal bustadar vurdert - Endring i bustadbruk - Brukarpassform (grad av tilpassing til behov)