



Tolga kommune

Boligpolitisk plan for perioden 2019-2025

- Bakgrunn
- Konklusjoner ut fra delområdene i kunnskapsgrunlaget(vedlegg)
- Overordnede mål, delmål og tiltak for boligpolitisk og boligsosial plan

Innhold

Innhold	2
1.0 Innledning og evaluering	3
1.0.0 Hensikten med boligpolitisk plan	3
1.1 Sentrale overordnede og retningsgivende dokumenter i det boligpolitiske arbeidet	3
1.2 Tiltak gjennomført i planperioden.....	4
1.3 Tolga kommunes boligpolitiske mulighetsrom	4
1.4 Hovedutfordringer i forhold til boligmarkedet i Tolga	5
1.5 Hvordan jobber vi med utfordringene	6
2.0 Konklusjoner av kartlegging av situasjonen i kommunen.....	7
2.1 Boligsosial plan	8
2.2 – 2.5 Befolkningsutviling, nyrekruttering, arbeidssted, bosted og pendling.....	8
2.6 Tomtesituasjonen.....	8
2.7 Utleieboliger	10
2.8 Bygninger med potensial for ombygging til boliger og nye boliger	11
3.0 Handlingsplan med mål, strategier og tiltak	11
3.1 Overordnede mål	11
3.2 Delmål på det boligsosiale området.....	11
3.3 Delmål for boligmarkedet for øvrig.....	12
3.4 Strategier	12
3.5 Tiltaksplan	12

1.0 Innledning og evaluering

1.0.0 Hensikten med helhetlig boligpolitisk plan

Hensikten med å utarbeide en boligpolitisk plan er at kommunen skal få et godt styringsredskap – at planen skal føre til handling og utvikling. Derfor er det nødvendig med en bred medvirkning i kommuneadministrasjonen.

En boligpolitisk plan forstås i denne sammenheng som et *strategisk verktøy for å konkretisere kommunens mål, tiltak og prioriteringer innenfor boligområdet*. Da er boligpolitisk arealplanlegging, å skape et fungerende utleiemarked og mobilitet i markedet viktige stikkord.

Den helhetlige boligpolitiske planen har

- Et **kunnskapsgrunnlag med vurderinger** som er grunnlaget for de overordnede føringer og prosesser som påvirker kommunens boligarbeid. (statlige og regionale føringer, situasjon på boligmarkedet, demografisk utvikling, tilgang på boligtomter osv.)
- En **boligsosial del** som omhandler boligbehov og løsninger for personer som betegnes som vanskeligstilte på boligmarkedet (grupper av unge, eldre, funksjonshemmede, økonomisk og sosialt vanskeligstilte, bostedsløse og flyktninger i en etableringsfase m.v.).
- En **boligpolitisk del med mål, strategier og tiltak** av kunnskapsgrunnlaget med vurderinger og den boligsosiale delen.

Den boligpolitiske planen tar opp

- Situasjonsbeskrivelse (kartlegging og analyse av de samlede boligbehov)
- Vurderinger (vurdere virkemidlene i forhold til de beskrevne behov)
- Målsettinger (det som er ønskelig å oppnå eller etterstrebe)
- Tiltak (strategier og konkrete tiltak som de dokumenterte utfordringene skal møtes med)
- Oppfølgingsplan (iverksetting/oppfølging av prioriterte tiltak – med angivelse av ansvar)

1.1 Sentrale overordnede og retningsgivende dokumenter i det boligpolitiske arbeidet

Tolga kommune har en rekke overordnede og retningsgivende dokumenter utarbeidet det siste ti-året som griper inn i det boligpolitiske arbeidet:

- Kommuneplanens arealdel, med kommunedelplaner(2007 – vedtatt revidert)
- Kommuneplanens samfunnsdel(2015)
- Hematt = Tolga, Mulighetsstudie for boligutvikling (2016)
- Omdømmegruppas forslag til posisjonering (2013)
- Styringsplattform for velferd(2015)
- Styringsplattform for samfunnsutvikling(2015)
- Styringsplattform for oppvekst(2015)

- Strategisk næringsplan(under revidering)
- Strategiplan for mottak og integrering av innvandrere i Tolga kommune (under revidering)
- Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014-2020- Kunnskapsgrunnlag og vurderinger
- Boligsosial plan- Tolga kommune 2014-2020
- Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014-2020 – Sammendrag med mål, strategier og tiltak

1.2 Tiltak på boligområdet gjennomført i planperioden fra 2014 til 2019

Se kunnskapsgrunnlag

1.3 Tolga kommunes boligpolitisk mulighetsrom

Styrker og muligheter som bokommune :

- Har mange uteleieleiligheter og boliger til leie. Mye av leilighetene er privat-offentlig samarbeid som Tolga har satset på.
- Tolga ligger midt mellom regionsentrene Tynset og Røros. Tilgjengelige kompetansearbeidsplasser i kommunen og regionen. Andelen høyskoleutdannede ligger over landsgjennomsnittet i regionen, og Tolga ligger høyest. Den sentrale plasseringen kan utnyttes bedre, og gir stor fleksibilitet for innbyggere i valg av arbeidsplass. Det kan også gi muligheter for nyrekruttering om man legger til rette for bosetting i Tolga ut fra folk som søker jobber i regionen. Det kan legges til rette for boligetablering for pendlere. Vi må bidra til økt fokus på vekst i kommunen og regionen, og øke fokuset som bokommune.
- Matproduksjon og høsting foregår i hele kommunen. Det er stor grad av økologisk landbruk i kommunen, og flere lokalmatprodusenter. Bevisstheten om vår kultur- og naturarv og tradisjoner knyttet til det er sterk. Dette gir muligheter til nyrekruttering i forhold til å gjøre et verdivalg knyttet til vårt omdømme med statuser og kvaliteter knyttet til det. Å utvikle kommunens egenart ut fra omdømmearbeidet for å skape bomilljøer med våre særpreg som man ikke finner i kommunene rundt oss vil styrke oss. Mulighetsstudiet for boligutviling fra 2016 viser eksempler på det. det kan også gjøre arkitektoniske grep.
- God infrastruktur, og godt togtilbud sørover. Flyplass på Røros.
- Mål om 100% bredbåndsdekning i hele kommunen er i ferd med å oppnås, dette gjør at vi kan legge til rette for bosetting i hele kommunen gjennom spredt boligbygging og hytta som bolig. «Fritidsbeboere» er en ressurs som kan utnyttes
- Skårer høyt på levekårsundersøkelser og lav arbeidsledighet
- Gode oppvekstvilkår: kultur for læring, gode skoler, barnehager og kulturskole i landstoppen
- Mange engasjerte innbyggere med sterk dugnadsånd som kan mobilisere i fellesskap

- Godt velferdstilbud med fokus på mestring. Vi har en god integrering av innvandrere, men kan bli enda bedre. Vi har sterke lokalsamfunn hvor alle står sammen, og dette fellesskapet kan dyrkes.
- Et kompakt sentrum med sterk satsing på sentrumsfornyelse gjennom lokaler for oppvekst og kultur med tilhørende uteområder og nytt informasjonspunkt ved Tolgefossen.
- Godt bibliotektilbud som mange som benytter seg av
- Et aktivt idretts- og kulturliv, med god arrangørkompetanse.(Olsok i Tolga, store idrettsarrangement som høster anerkjennelse)
- Vi bor i urørt natur, og har et mangfoldig friluftsliv. Aktivt turlag som legger til rette for skiløyper, toppturer, og lignende
- Gode aktivitetstilbud nær der du bor, i hele kommunen. Dølmotunet, Bunåva, Hodalen fjellstue og Øversjødalen samfunnsus er møteplasser som skaper identitet
- Rimelige boligtomter med god plass og lave bokostnader
- Som innbygger blir man sett og kan delta i mye, det styrker tilhørigheten
- God kontakt med tilbakeflyttere som ønsker å komme tilbake
- Tolga – Os sparebank er en aktør som ønsker å bidra til tilbakeflytting

1.4 Hovedutfordringer i forhold til det boligpolitiske handlingsrommet

Utfordringer i boligmarkedet

- Tolga kommune definerer seg som en bokommune, men det gjenspeiles ikke godt nok i bolig- og tomtetilbudet ut fra konkurransen i markedet.
- Lave boligpriser. Det gjør at det koster mer å bygge en bolig enn det du får igjen dersom den skal selges
- Liten mobilitet i boligmarkedet. En del boliger blir ikke lagt ut for salg, men forblir i familien. I sentrum av Tolga preges det av for lite etterspørsel etter boliger. Tomme boliger, boliger preget av forfall og fritidsboliger er uheldig både for bomiljøet og helhetsinntrykket
- Lite nybygging av boliger, men det har økt noe siden forrige plan. Det er ingen entreprenører bygger nye boliger som legges ut for salg pga lav etterspørsel og lave boligpriser. Det er også få entreprenører og eiendomsselskap i kommunen som deltar i bolig- og tomteutviklingsarbeid
- Mangler byggeklare tomter som kan markedsføres.
- En del boligbyggere ønsker å bygge spredt i områder som ikke er lagt til rette for spredt boligbygging i kommuneplanens arealdel.
- I sentrum i Vingelen er det ønske om å fortette, men det oppleves utfordrende pga vern av den eldre bebyggelsen som utgjør grunnlaget for det som benevnes som «Norges best bevarte bygd».

- Lite tilgjengelige småbruk. Småbrukene som legges ut kan være lite attraktive i og med at standarden på bygningsmassen som regel er lav og krever omfattende renovering. Tomta er ofte relativt liten, da jorda som regel er fradelt.
- Førstegangsetablering i bolig krever minimum 15 % egenkapital eller tilleggsfinansiering på toppen av boliglån.
- Eldre som blir boende i eget hus – behov for tilrettelegging/ ombygging for å få det tilpasset nedsatt funksjonsnivå.

Utfordringer i kommunal organisasjon og planarbeid

- Den digital informasjon om muligheter for boligetablering må oppdateres og utvikles på kommunens hjemmesider. Det gjelder både side for ledige tomter og hvordan man går frem for å bygge bolig
- Få bedre strategi og rutiner for arbeidet med boligutvikling i organisasjonen
- Vi har flere gamle reguleringsplaner for boligområder, og i endel av disse planene er det få ledige tomter. Vi er en liten organisasjon som må prioritere hardt i hvilke planoppgaver som skal gjennomføres.
- Få bedre strategier som tilrettelegger og medhjelper overfor de som ønsker å flytte hit og bygge bolig her.
- Mye av arealene i kommuneplanen som er avsatt til boligformål er private. Mange av disse arealene er ikke prissatt, og en del av disse arealene er ikke til salgs fordi de er tiltenkt familie og lignende. Dette gjelder også arealene i kommuneplanen hvor det er mulig å etablere sitt eget småbruk (20-30 daa).
- Selskapet Tolga 2020 ble opprettet i 2016 som et samarbeid mellom kommune og Tolga- Os sparebank for å øke tilflyttingen. Det har manglet god nok kontinuitet i den daglige ledelsen i arbeidet som markedsfører av Tolga som bokommune. De etterspør også oppfølgingen av boligfeltet Tolgensli og oppdatering av nettsiden for ledige tomter. Dette gjør at den daglige samhandlingen og «sparringen» mellom kommune og selskapet ikke fungerer godt nok.
- Utfordringer ved bosetting av flyktninger og det å ha egnede boliger i sentrum til enhver tid
- Det er for tiden for mange kommunale utleieboliger

1.5 Hvordan jobber vi med utfordringene

Internt i organisasjonen

- Fokuset på å tilrettelegge og å bidra til økt boligbygging i kommunen i hele organisasjonen må økes, herunder:
 - Utvikle strategier og tiltak for oppfølging av boligpolitisk plan
 - Utvikle strategi og tiltak for hvordan man arbeider opp mot de som ønsker å flytte hit og bygge bolig her.

- Oppfølging og oppdatering av websiden «ledige tomter» for markedsføring av tomter. Videreutvikle websiden slik at det fremstår på en innbydende måte, dvs vurdere bilder, og hvilken info som bør være tilgjengelig. Rådføre seg med eiendomsselskap/markedsføringskompetanse for en vurdering av hvordan dette kan gjøres på en god måte.
- Bruke hjemmesiden mer aktivt for hvordan man går frem når man ønsker å bygge bolig, som f eks Ringebu kommune.
- Ferdigstille reguleringsplan for Tolgensli slik at det kan bli et attraktivt boligområde med god infrastruktur, fellesarealer og hvor tomter/priser/tilbud er tilgjengelig på nett.
- Finne metoder for hvordan man kan imøtekomme ønsket om spredt boligbygging i Tolga og Vingelen.
- Følge opp Hematt = Tolga, mulighetsstudie for boligutvikling
- Bli bedre på å synliggjøre og formidle bomulighetene
 - Kommunens sentrale plassering i regionen
 - Synliggjøre kommunens kvaliteter
- Ta tak i boligutfordringene i kommunen slik at man får med seg flere til å løse utfordringene, som f eks:
 - Finne samarbeidsformer med private grunneiere, herunder:
 - Søke samarbeid med grunneiere om å utvikle reguleringsplaner som det gjøres med boligområde i Hamran.
 - Tomter i arealdelen til boligformål skal være salgbare, hvis ikke må de ut.
 - Få frem flere attraktive tomter til boligformål.
 - Etablere treffpunkt mellom entreprenører/grunneiere og kommunen for å utvikle samarbeid om boligutvikling
 - Utvikle en eierstrategi for samhandlingen mellom Tolga 2020 og Tolga kommune
- Gjøre alle Husbankens ordning kjent og lett tilgjengelig på hjemmesida
- Bruke Husbanken i større grad og samarbeide med Husbanken for å lære noe av deres kompetanse, særlig på økonomiske ordninger
- Antall kommunale boliger er ikke tatt ned nok i tråd med etablering av flere utleieprosjekter etter Hamarøymodellen, og må reduseres snarest.
- Vurdere å videreutvikle samarbeidet om bygging av utleieboliger sett opp mot å ha færreste mulig egne kommunale boliger

2.0 Konklusjoner fra kartlegging av situasjonen i kommunen

Kartleggingen er gjort i boligsosial plan og i kunnskapsdelen for boligpolitisk plan. I delkapitlene er komiteens anbefaling fra kunnskapsgrunnlaget tatt inn.

2.1 Boligosial plan

Tiltak og anbefalinger fra den boligosiale delen følges opp gjennom tiltaksdel for boligpolitisk plan

2.2- 2,5 Befolkningsutvikling, nyrekruttering, arbeidssted, bosted og pendling

Befolkningsutviklingen er negativ, og det er av avgjørende betydning å «rigge organisasjonen» for å arbeide med boligutvikling dersom Tolga på sikt skal kunne opprettholdes som en egen kommune. Tolga kommune og Tolga 2020 må samordne sin innsats bedre for å lykkes med tilflytting.

Kompetanseutviklingstilbudene med Høyskolesenter og videregående opplæring blir viktig å opprettholde i fremtiden for å sikre muligheter til kompetansebygging. Dette er også viktige arbeidsplasser for utviklingen av regionen. Jobbingen med dette må skje i et regionalt samarbeid.

Tolga kommune ligger midt i fjellregionen, og dette er et godt utgangspunkt for å kunne være en attraktiv bokommune som må utnyttes enda bedre enn det er gjort.. Det bør prøves ut for en periode at de som ansettes i jobber i regionen kontaktes om å bosette seg på Tolga. Formidling av hus må også inngå.

Tolga kommune kan altså med sin geografiske plassering sterkere profilere seg som en bokommune. Likevel vil man være avhengig av å opprettholde og utvikle et næringsliv i størst mulig grad for å ha et aktivt næringsliv som kan stimulere og inspirere hverandre og bidra til lokalsamfunnet. Tolga – Os sparebank er en viktig bidragsyter, og man må sammen utvikle en strategi for hvordan viktige næringslivsaktører kan følges opp. Kommunene sin rolle som tilrettelegger er viktig, men også hvordan man involverer næingslivet i boligutviklingstiltak.

Tolga kommune har i likhet med flere andre kommuner ren natur, jakt/fiske og kulturminner å by på. Derfor var omdømmegruppas arbeid viktig med tanke på å tydeliggjøre hva som er Tolga kommune sine fortrinn. Flere kommuner som f eks Rauma, Hemsedal og Rollag kommune har gjennom bevisst målretting mot næringsliv og innbyggerrekruttering jobbet mot å kombinere prosjekt som går på tydeliggjøring av omdømme og bevisst posisjonering. Dette gjøres fordi å bare satse på tilbakeflyttere alene ikke vil være nok. Tolga kommune bør derfor vurdere å gå inn på et slikt prosjekt hvor man kobler dette sammen for å styrke befolkningsutvikling og næringsutvikling. Fra omdømmearbeidet med «Tolga dyrker måltidet» ligger det en del materiale som kan brukes, og i tillegg kan det være gode ideer å hente Rollag kommune som komiteen har vært i kontakt med.
<http://rollag2020.no/>

2.6 Tomtesituasjonen

Oversikten viser at det er ganske mange tomter tilgjengelig. Salget av tomter siden denne planen ble lagd er på ca 5. Tolga kommune har flere henvendelser med forespørsel om spredt boligbygging, enn salg i felt. I bygdene østover er det satt av store områder til spredt boligbygging, og det er ikke innkommet noen innspill eller signaler på at dette ikke dekker behovet. Vi anser derfor utfordringen til å gjelde Tolga og Vingelen.

Gjennom høringen og det åpne møtet som komiteen har hatt, er det flere som har kommet med tilbakemeldinger på tomter og markedsføring.

- Mange av dagens tomtealternativer oppleves ikke som attraktive.
- Vi har et kompakt sentrum med gode aktivitetstilbud, og det må fortettes opp mot sentrumsområder.
- Tolga må bygge omdømme som en kommune med gode tomtealternativer fordi vi har så mange gode bokvaliteter.
- Hvordan man blir møtte når man skal bygge bolig er av stor betydning. Det er viktig å bli møtt på en positiv måte og ikke utelukkende om hva begrensninger i arealplan, og plan- og bygningslov innebærer. Det etterlyses å være mulighetsorientert og «heie boligbyggere frem».
- Det oppleves som veldig begrensende at dyrkbar jord og nærheten til dyrkamark skal være en hindring for å kunne etablere en boligtomt. Mange er opptatt av at Tolga er en landbrukskommune med svært mye dyrkbare arealer, og at de aller fleste boligene har jordbruksarealer og gårder i sin nærhet. Landbruket og de som bor i Tolga er vant til å leve med dette, og det må snus til en fordel for Tolga at an kan leve tett på produksjon av mat. Omdømme Tolga kommune har valgt peker også mot det.
- Mange av tomtene er i privat eie, og det er ikke avklart om tomteeier hverken vil selge eller hva prisen skal være. Det er uforutsigbart for den som skal kjøpe. Her mener komiteen at det er vanskelig for kommunen å styre hva som skal være salgbart til hvem og til hvilken pris når det gjelder private tomter. I videre prosesser med tomteutvikling må grunneierne inviteres inn i en prosess med å få frem attraktive tomter. Det må oppmuntres til at det skal prises og være salgbart for alle.
- Flere peker på at arbeidet i boligfeltet i Tolgensli må ferdigstilles, og at det er viktig å prioritere dette framfor utvikling av fellesarealer. Tolgensli 1 og 2 er ble regulert ferdig i 2016, og det ble lagt frem en plan med ferdigstilling av infrastruktur, utstikking av tomter, plan for markedsføring og oppføring av boliger. Det er gjort vedtak om investeringsmidler for dette, men vedtaket har ikke blitt fulgt opp. Komiteen mener det er av avgjørende betydning at dette gjennomføres.
- Mange er positive til boligfeltet i Hamran, og venter på at dette skal bli en realitet
- Bomuligheter og ledige tomter må legges svært tydelig og lett tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Tomter må være avmerka i kart og priset. Komiteen mener at det må gå tydelig frem av hjemmesida hva som er private og offentlige tomter. Det må tas forbehold om det som er privat slik at det går tydelig frem.
- Markere ledige tomter med infoskilt, og markedsføre tomtene bedre f eks gjennom å bruke eiendomsselskap/markedsføringsselskap til å selge tomter for oss.
- Tilskudd til boligbyggere bør vurderes, men da fortrinnsvis til innflyttere eller innbyggere som ikke eier bolig i dag.
- Det bør være en kurant sak å få bygge bolig der det allerede er infrastruktur som man kan koble seg. Det bør heller stilles krav til arkitektur, plassering, veiløsninger o.l slik at boligen passer inn.
- Jobbe mot tilbakeflyttere, men også rette seg mot konkrete målgrupper som er ute etter en livsstil vi kan tilby. Eksempelvis kom det innspill, på å kunne få inn håndverkere som skomakere og skreddere i Gata.
- Nyskapende arkitektur er spennende, kunne man få utarbeidet prospekt på noe av de spredte tomtealternativene med spennende arkitektoniske løsninger?
- Få registrert hytta som boligadresse

Innspillene samsvarer med mye av det komiteen har fått frem i arbeidet, og det innrettes tiltak opp mot dette.

Komiteen har brukt en del tid på å lete etter gode verktøy for å kunne finne frem til gode alternativer for spredt boligbygging. FESTE landskapsarkitekter har utarbeidet en GIS-analyse for Vingelen sentrum der vi prøver ut denne metoden for å se om det kan være et egnet verktøy for å finne frem til gode alternativer. Arbeidet er bare et førsteutkast, som trenger videre bearbeiding i forhold til valg og vekting av ulike faktorer. Dette legges ved planen, og det anbefales å arbeide videre med dette for å se om dette kan være et egnet verktøy.

I forrige runde av planen var det et stort fokus på Kommunen sin rolle som tilrettelegger og markedsfører av attraktive tomter og boliger. Det ble utarbeidet en side som skulle synliggjøre tomtene vi har på en god måte. <https://eiendom.tolga.kommune.no/>

Denne siden har ikke blitt oppdatert siden den ble utarbeidet, og det må iverksettes rutiner for hvordan dette gjøres. Det er viktig dersom siden skal ha noen verdi. På høringsmøtene vi har hatt, blir dette etterlyst som et viktig moment.

Dette synliggjør at Tolga kommune må få på plass bedre rutiner i organisasjonen for hvordan dette viktige arbeidet skal følges opp.

Tolga2020 har utarbeidet noen ferdige prospekt som ligger ut på FINN. Det har etter 1,5 år gitt tilslag salg av 1 tomt. Det må gjøres en vurdering på om dette enkelttiltaket er nok alene, eller om det nå gjøres mer i tilknytting til dette. Komiteen mener at det må gjøres flere helhetlige grep dersom arbeidet skal lykkes.

Mulighetsstudiet «Tolga = Hematt peker på en fortetting i sentrum og Gata, og dette bør følges opp.

Dersom en gang- og sykkelvei etableres til Erlia bør en se på muligheter for flere tomter i dette området.

2.7 Utleieboliger

Tolga kommune skal til enhver tid stimulere til bruk av det private leiemarkedet og benytte det som det er mest økonomisk gunstig for oss.

Det har gjennom offentlig privat samarbeid blitt realisert mange nye uteleiligheter siden forrige plan kom på plass, og det har vært et stort fokus å øke tilbudet på uleiligheter. Det har man lyktes med, og det bør etter noen år vurderes om man skal satse ytterligere på et slikt tilbud. Da kan kommunene redusere sin eiendomsmasse, og derigjennom utgifter til vedlikehold og ressurser til å følge opp dette.

Det skal årlig gjøres vurderinger av om boligmassen til enhver tid er tilfredsstillende, dekker behovet og om det er behov for flere boliger gjennom å investere i nye eller å leie. Det har gjennom komiteens arbeid kommet frem at kommunen har tomme utleieenheter fordi vi har større tilbud enn etterspørsel. Dette skyldes stor usikkerhet om når utleieleilighetene kunne ferdigstilles siden noe av prosjektene har trekt ut i tid. Det er viktig at rådmannen raskt tar grep, for å redusere boligmassen for å unngå unødvendige kostnader. Rådmannen bør ha myndighet til enhver tid å justere ettersørsel med å selge våre egne hus/leiligheter. Det bør vurderes om det skal gis anledning til løpende

vurderinger i delegeringsreglementet for å avhende og ev kjøpe hus ut fra behovet.

Utleieprisene på de boligsosiale enhetene skal i størst mulig grad dekke kommunens utgifter, samtidig som vi må kunne hente ut mest mulig gjennom bostøtteordningen. Da legges SSB sine normtall for utleiepriser til grunn. Kostnader til vedlikehold som ikke dekkes opp må synliggjøres. Slik bostøtte ordningen nå er innrettet vil ikke de få dekket husleie siden husleie på nybygg ligger over SSB sine normtall. Hvordan dette bør løses er omtalt i boligsosial plan.

2.8 Bygninger med potensiale for ombygging og nye boliger

Antall nybygde boliger har gått noe opp i siden planen ble utarbeidet. Det er allikevel på et forholdsvis beskjedent nivå. Komiteen mener også at det bør vurderes å innføre et tilskudd til de som bygger bolig. Det må da gjøres klare avgrensninger på hvordan dette skal utøves. Skal det f eks bare gis til de som ikke har hus i kommunen fra før? Skal kårbolig gå inn under dette, osv.

Komiteen anbefaler at det kan sees på muligheter for å bygge om bygninger for å fremskaffe flere boliger fremfor å utvikle nye større boligfelt. Dette er også viktig i forhold til at eldre hus ikke blir stående til forfall.

Flere av tiltakene i mulighetsstudiet «Tolga = Hematt» som er nevnt tidligere, er aktuelle.

Komiteen mener også at kommunestyret bør vurdere om det skal innføres boplikt i sentrum. Dette vil kunne føre til at folk knyttet til eiendommen må ha bostedsadresse i kommunen, og det kan være et positivt virkemiddel for å hindre at hus blir stående tomme. Andre kommuner med tilsvarende erfaringer viser til at kan være krevende for kommunen å følge opp dette i praksis, og at det vil kreve en del ressurser. Boplikt kan også føre til at prisene vil gå ytterligere ned. Dersom man kommer frem til at det er et viktig boligpolitisk virkemiddel, så bør dette gjennomføres uavhengig av ressurstilgang.

3.0 Handlingsplan med mål, strategier og tiltak

Konklusjoner på bakgrunn av kartlegginger og vurderinger i planen, samt kunnskapsdelen for boligpolitisk plan og den boligsosiale planen.

3.1 Overordnet mål

Innbyggerne i Tolga kommune skal disponere en god og egnet bolig, uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger.

Tolga kommune skal være et godt sted å bo og vokse opp, og kommunen skal være attraktiv for innflytting og nyetablering. Våre fortrinn og ressurser skal brukes og utvikles slik at de bidrar til at våre innbyggere kan leve i et åpent og inkluderende samfunn basert på likeverd, mangfold og toleranse.

3.2 Delmål på det boligsosiale området

Kommunalt disponerte boliger. Tolga kommune skal disponere en differensiert boligmasse som kan gi et dekkende tilbud til de av kommunens innbyggere som trenger det.

Bistand i boligmarkedet. Tolga kommune skal gi veiledning og informasjon til innbyggerne, om kommunale og statlige (Husbanken) virkemidler som kan hjelpe den enkelte til å skaffe seg bolig, beholde den og utbedre/endre den når livssituasjonen tilsier det.

Individuell bistand. Tolga kommune skal legge til rette for at de med spesielle behov får tilstrekkelig bistand til å mestre dagliglivet og kan bli boende i egen bolig.

Helhetlig boligarbeid. Kommunen skal ha en effektiv ansvars- og oppgavefordeling innen sitt boligarbeid som sikrer likeverdige tjenester til innbyggerne.

3.3 Delmål for boligmarkedet forøvrig

Tolga kommune skal øke boligutviklingen gjennom å:

- Bidra til et **veifungerende utleiemarked** hvor prisene gjenspeiler kostnaden for utbygger slik at man kan sikre god tilgjengelighet på utleieboliger/leiligheter
- Utarbeide **årlige tiltak for tilflytting** mot definerte grupper, som gjøres i samarbeid med Tolga 2020 eller andre relevante aktører.
- Ha gode **tomtemuligheter** både i felt og spredt.
- Utarbeide årlige tiltak for **opparbeiding og vedlikehold av tomter og fellesareal** i felt
- Drive en **aktiv og oppdatert markedsføring** av tomtemuligheter, bomuligheter og hvordan man går frem for å bygge bolig på våre digitale plattformer
- **Boliger som blir stående tomme eller blir fritidsboliger** skal reduseres for å øke attraktiviteten som bokommune.
- **Bidra til gode og inkluderende bomiljøer** som er folkehelsefremmende og som skaper samhold, identitet og som gjenspeiler kommunens egenart «Tolga dyrker måltidet».

3.4 Strategier - for å nå hovedmål og delmål

Strategiene skal bidra til at det kan utvikles rutiner i kommunens organisasjon for hvordan man skal følge opp målsettinger og tiltak i boligpolitisk plan med de ressursene man har og hvordan man kan involvere andre for å nå målene.

- **Tverrfaglig tildelingsteam** initierer gode bo- og omsorgstilbud til eldre, funksjonshemmede og vanskeligstilte grupper, og ser dette i sammenheng med riktig tjenestetilbud og tilrettelagt oppfølging i bolig.
- Etablere et **boligutviklingsteam** med ansvar for markedsføring, utvikling av digital informasjon og mottak/veiledning av de som ønsker å bygge bolig
- Etablere et **boligutviklingsfond** gjennom salg av boliger som kan finansiere tiltak i boligpolitisk plan.
- Utvikle en **tomteutviklingsstrategi** for hvordan man får frem gode og attraktive tomtealternativer og opparbeiding av tiltak i felt
- Utvikle en **samhandlingsstrategi** med grunneiere, entreprenører og andre aktuelle som kan bidra

3.5 Tiltaksplan

Tiltak med ansvar og frister i perioden 2019-2024

Emne	Spesifisert	Ansv	År 2019	År 2020	År 2021-2022	År 2023-2024	Prioritet
Delmål	Boligososiale område						
Tiltak 1	I forbindelse med budsjett 2020 skal det utredes innføring av behovsprøvd kommunal bostøtte som kan ytes i tillegg til statlig bostøtte til leietakere med lav inntekt og høye boutgifter	Rådm	X				1
Tiltak 2	I forbindelse med budsjett 2020 skal det vurderes å prioritere opp ressurser til og tjenestetilbud om boveiledning	Rådm	X				2
Tiltak 3	Få flere av leietakerne i kommunale boliger fra status «leie til eie»	Rådm		X			3
Tiltak 4	Informasjon om kommunale utleieboliger og støtterordninger på boligområdet må oppdateres og tydelig fram på hjemmesida vår	Rådm		X			4
Tiltak 5	Tolga kommune må sørge for å ha tilgjengelige store nok boliger med minst 3- 4 soverom for å kunne ta imot for eksempel store flyktningfamilier	Rådm	Årlig	Årlig	Årlig	Årlig	
Tiltak 6	Bolig for avlastningstjenester for psykisk/fysisk funksjonshemmede bør kjøpe hos nobokommunene Os (Rytrøa) og Tynset (Litun).	Rådm	Årlig	Årlig	Årlig	Årlig	
Tiltak 7	Boligbehovet innen til rus-/ psykiatritjenesten vurderes fortløpende i forhold til aktuelle brukeres individuelle behov		Fortløpende	Fortl.	Fortl.	Fortl.	

Delmål	Boligmarkedet for øvrig, kap 2.2 – 2.5	Ansv	År 2019	År 20120	År 2021-2022	År 2023-2024	
Tiltak 1	Tolga kommune og Tolga 2020 må i sterkere grad samordne sin innsats for å lykkes med tilflytting. Det må utarbeides rutiner for avklaring og samhandling med den daglige ledelsen i Tolga 2020.	Rådm	X				
Tiltak 2	Tolga kommune bør vurdere å gå inn på et prosjekt hvor man kobler omdømmearbeidet fra «Tolga dyrker måltidet» og vår sentrale posisjon midt i Fjellregionen sammen med rekrutteringstiltak for å styrke befolkningsutvikling og næringsutvikling. Vi viser til gode ideer fra Rollag kommune som komiteen har vært i kontakt med. http://rollag2020.no/ Avhenger av eksterne midler	Rådm Tolga 2020		X			
Delmål	Boligmarkedet for øvrig, kap 2.6	Ansv	År 2019	År 2020	År 2021-2022	År 2023-2024	
Tiltak 1	Tomtene i Tolgensli må ferdigstilles slik vedtatt plan for utvikling av feltet er lagt opp til.	Rådm	X				
Tiltak 2	Gjennomføre GIS-analyse for spredt boligbygging i Vingelen. Ta stilling til videre arbeid.			X			
Tiltak 3	Boligfeltet i Vetlåsen bør ryddes, merkes og gjøres klar med infrastruktur for resterende tomter.			X			
Tiltak 4	Utarbeide gode fellesområder enten i felt eller i sentrumsnære områder som mulighetstudiet «Tolga = hematt» peker på, og som høringsinnspill også viser til.				X		
Tiltak 5	Siden for ledige tomter på hjemmesiden https://eiendom.tolga.kommune.no/ må videreutvikles med innarbeidelse av rutiner for oppdatering, gode bilder, prising av tomter, kart og tydeliggjøring	Rådm	X				

	på hvilke tomter som reelt er salgbar						
Tiltak 6	Vurdering av eksisterende boligprospekt og utvikling av nye. Her må også prospekt med moderne arkitektoniske løsninger vurderes. Det må avklares med Tolga 2020 hvordan dette kan gjennomføres	Rådm		X			
Delmål	Boligmarkedet for øvrig, kap 2.7	Ansv	År 2019	År 2020	År 2021-2022	År 2023-2024	
Tiltak 1	Selge mest mulig av våre egne hus/leiligheter slik at man ikke ligger med en overkapasitet. Det bør vurderes om det skal gis anledning til løpende vurderinger i delegeringsreglementet for å avhende og ev kjøpe hus ut fra behovet.	Rådm	X				
Tiltak 2	Finne en modell for et boligutviklingsfond fra salg av boliger og midlene fra utbyggingsavtalen pkt 5 om boligbygging med Eidsiva i forbindelse med kraftutbygging .	Rådm	X				
Tiltak 3	Det gjøres en evaluering på modellen med å leie kommunale boliger framfor å eie.	Rådm				X	
Delmål	Boligmarkedet for øvrig, kap 2.8 og 2.9	Ansv	År 2019	År 2020	År 2021-2022	År 2023-2024	
Tiltak 1	Utarbeide retningslinjer for hytta som bolig	Rådm	X				
Tiltak 2	Innføring av tilskudd til boligbyggere, vurderes i forbindelse med budsjett for 2021	Rådm		X			
Tiltak 3	Utrede innføring av boplikt i sentrum	Rådm				X	
Tiltak 4	Oppfølging av tiltakene som var foreslått i mulighetsstudiet «Tolga = hematt»	Rådm	Årlig	Årlig	Årlig	Årlig	Årlig

Rådmannen rapporterer årlig i sin årsmelding om status, oppfølging av vedtak og utfordringer i forhold til denne planen.

Handlingsplanen oppdateres årlig i forbindelse med budsjettet

Formannskapet følger opp strategiene i planen