

BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN TRÆNA KOMMUNE 2014-2018



Foto Thore Hopperstad.



INNLEDNING/FORORD

Hovedsatsningsområde

Denne planen er ment å beskrive Træna kommunes boligpolitiske strategi for perioden 2014 – 2018. Den skal gi et bilde av hvordan boligsituasjonen er i kommunen i dag ved hjelp av tall fra SSB, og også peke på hvilke utfordringer som må løses på kort og på lang sikt. Planen skal presentere tiltak og virkemidler som vil bidra til å bedre boligsituasjonen for de ulike gruppene i befolkningen.

Beskrivelse og avgrensning

Det er et mål at planen skal oppfattes som kortfattet, men vesentlig. Den er ment å gi et innblikk i hvordan situasjonen er i dag, hvordan vi vil den skal være og ikke minst komme med forslag til konkrete tiltak.

Bakgrunn

Fylkeskommunen har som hovedsatsningsområde å sette søkelyset på boligpolitisk arbeid. Den kommunale boligpolitiske planen vil bli rullert inn i kommuneplanen ved neste rulling.

NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)

«Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Denne strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.»

Kilde:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/rapporter_planer/planer/20141/Bolig-for-velferd.html?id=753950

En boligpolitikk for alle. Innlegg til media 17.07.2014

«Å bo trygt og godt er grunnleggende for et godt liv. Derfor bærer mange av oss tidlig i voksenlivet på en drøm om hva som er den gode boligen. Hvis vi møter andre utfordringer i livet vil et hjem, en fast bolig, ofte være nøkkelen til å få orden på resten.»

Kilde:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/aktuelt/taler_artikler/ministeren/taler-og-artikler-av-kommunal--og-modern/2014/En-boligpolitikk-for-alle.html?regj_oss=1&id=765494

Teknisk sektor

«De bolig - og bygningspolitiske målene skal nås ved hjelp av økonomiske og juridiske virkemidler, kompetanseoppbygging, veiledning og informasjon. Husbanken, Direktoratet for byggkvalitet og Husleietvistutvalget er etater som er knyttet til avdelingen.»

Kilde:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dep/org/avdelinger/bolig-bygn.html?id=1493>

STATUSBESKRIVELSE

Befolknings sammensetning

Oppdaterte tall fra SSB:

Historisk og fremskrevet befolkningsutvikling Træna kommune. Alternativ Panda (Kilde: SSB og Panda)

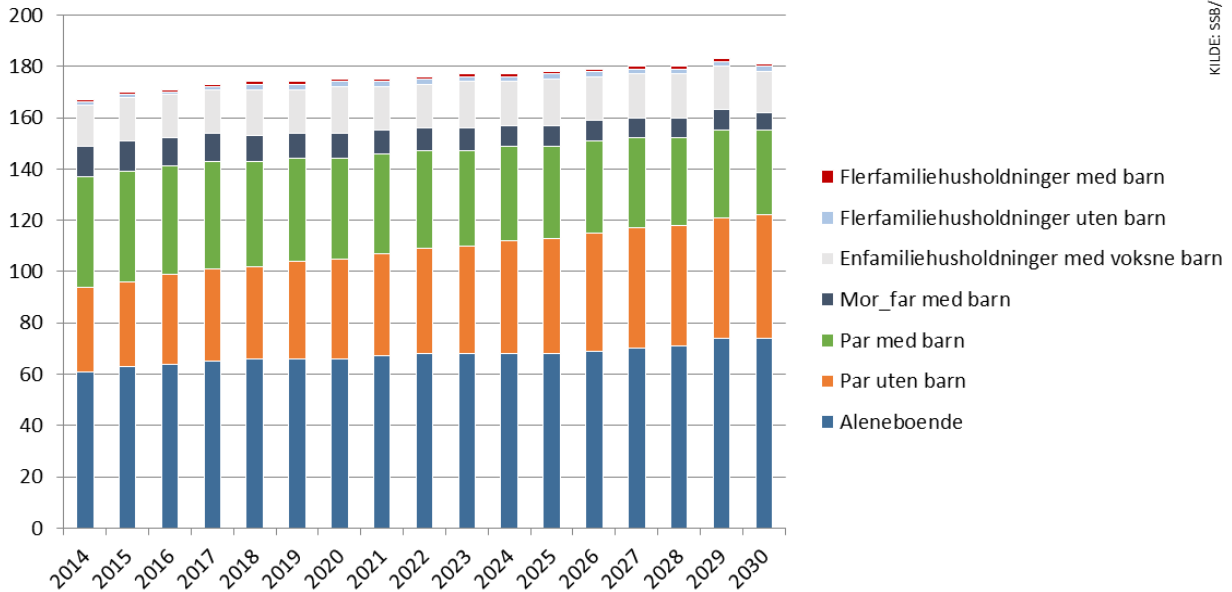
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning	489	489	488	488	487	486	485

	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K
0 år	3	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1-5 år	13	10	16	8	12	8	12	7	10	9	10	10	9	10
6-12 år	32	23	26	21	28	21	26	20	23	16	21	16	20	15
13-15 år	9	7	10	9	9	9	10	8	12	8	12	7	12	5
16-18 år	13	14	11	9	12	7	10	6	11	8	10	7	11	7
19-24 år	17	15	19	16	17	18	18	19	19	17	18	15	17	15
25-44 år	62	68	63	66	67	64	69	59	71	58	73	57	74	56
45-66 år	77	54	81	55	78	57	81	65	77	66	79	67	78	68
67-79 år	28	18	25	23	31	21	28	20	33	23	33	24	35	25
80 år og over	7	18	9	18	8	18	9	18	9	17	8	16	9	16
Sum valgte aldre	261	228	262	227	263	225	264	224	265	222	265	221	266	219

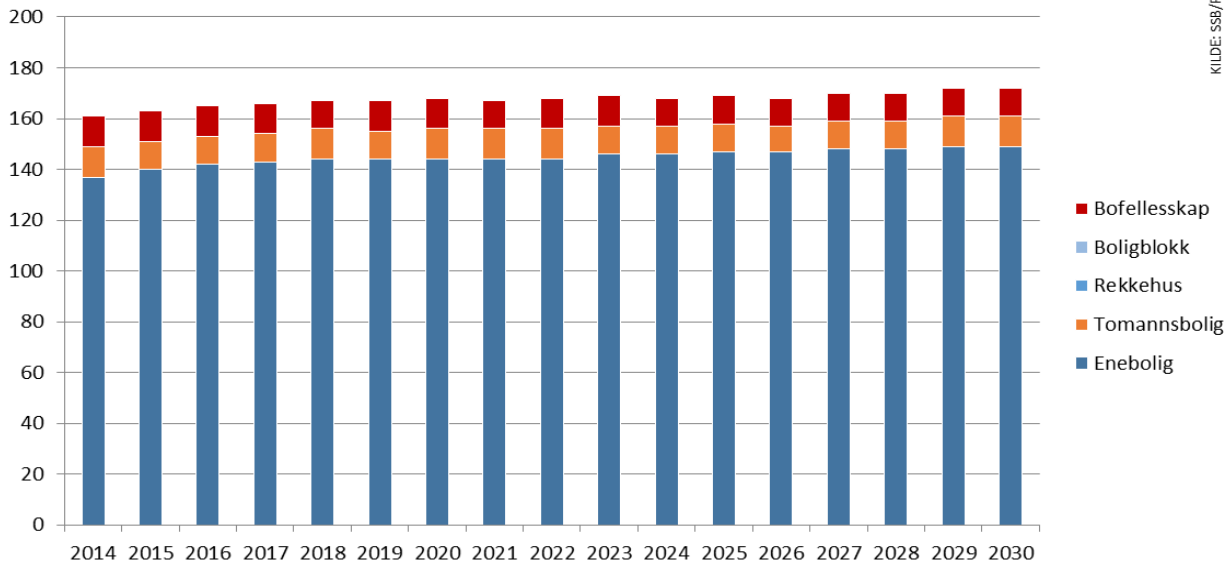
Historisk og fremskrevet boligbehov Træna kommune etter husholdningstype og boligtype

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Boligbehov i alt	167	171	172	173	174	174	175
Boligbehov husholdningstype							
Aleneboende	61	63	64	65	66	66	66
Par uten barn	33	33	35	36	36	38	39
Par med barn	43	43	42	42	41	40	39
Mor_far med barn	12	12	11	11	10	10	10
Enfamiliehusholdninger med voksne barn	16	17	17	17	18	17	18
Flerfamiliehusholdninger uten barn	1	1	1	1	2	2	2
Flerfamiliehusholdninger med barn	1	1	1	1	1	1	1
Boligbehov boligtype							
Enebolig	137	140	142	143	144	144	144
Tomannsbolig	12	11	11	11	12	11	12
Rekkehus							
Boligblokk							
Bofellesskap	12	12	12	12	11	12	12

Fremtidig boligbehov etter husholdningstype i perioden 2014 - 2030



Fremtidig boligbehov etter boligtyper i perioden 2014 - 2030



Sysselsatte:

Hovednæringen på Træna er fiskerinæringen. Det offentlige er også en viktig sysselsetningsaktør. Foruten disse to store aktørene har vi også enkeltmannsforetak innen kafédriфт, hudpleiesalong, vaskeri og blomsterforretning. I tillegg har vi en stor flott kolonialforretning med variert utvalg samt trevareutsalg.

Antall registrerte innbyggere pr. 1. oktober 2014 er 482.

Vi vet av erfaringer at antall registrerte fastboende varierer noe. Faktorer som har innvirkning på bosetningsmønsteret er i hovedsak tilgang på arbeid.

Træna er Norges eldste fiskevær. Øy samfunnet her ute langt til havs har gjennom generasjoner vært tuftet på fiske. Træna har i dag to store aktører innen fiskerinæringen, Pelagia Træna AS og Modolf Sjøset Fisk AS. Pelagia AS sysselsetter ca. 25 ansatte. Pelagia AS og er den største aktøren i det pelagiske markedet i Norge med rundt 20 fabrikker.

Modolf Sjøset Fisk har ansatt ca. 35 ansatte og har lokalt tilknytting og eierskap. Begge bedriftene er tradisjonelle fiskemottak. Fiskerinæringen vet vi er avhengig av råvarer fra havet og at tilgang på arbeid her er sesongbetont. Mange av de som jobber her er arbeidsinnvandrere fra Polen og Litauen

Dersom et av fiskemottakene legges ned og forsvinner, vil det få store konsekvenser for Træna samfunnet. Arbeidsplasser vil gå tapt og det vil skape store negative ringvirkninger i hele samfunnet. Noen vil trolig kunne skaffe seg annet arbeid, men på grunn av et begrenset arbeidsmarked vil mulighetene være få. Trolig vil ansatte fra Polen og Litauen reise tilbake til hjemlandet.

Pendling.

Træna kommune er ikke en typisk pendlerkommune, men det er likevel en del pendling mellom øyene i kommunen. Det er ikke naturlig at fastboende pendler daglig til/fra Træna til arbeidsplasser utenfor kommunen. Imidlertid har vi noen fastboende som bor på Træna og som arbeider i olje- og fiskerinæringen. Det pågår daglig pendling mellom øyene i kommunen og også noe pendling til Lovund i nabo-kommunen.

Lokalbåt mellom øyene i kommunen

Det går lokalbåt daglig mellom Husøy og Selvær (unntatt søndager). I tillegg er det behovsanløp daglig til Sanna og Holmen og flere dager i uken til Sandøy. Overfarten fra Husøy til Selvær tar ca 20 minutter, når båten går direkte.

Hurtigbåt/ferge ut av kommunen

Både hurtigbåt og ferge har ankomst Træna daglig. En endring i rutetilbudet vil kunne gjøre Træna mer attraktiv og tilgjengelig for folk flest. Det kan tenkes at en hurtiggående ferge og et mer stabilt hurtigbåttilbud med flere avganger på sommerhalvåret, vil kunne gjøre tilgjengeligheten større.

Konklusjon.

For å motvirke en nedgang i bosetningsmønsteret er Træna kommune avhengige av et stabilt arbeidsmarked og et forutsigbart og godt rutetilbud med ferge og hurtigbåt. Flere avganger, båter i trafikk som er bygd for grov sjø og harde værforhold, bedre korrespondanse mellom de ulike rutetilbudene på havet og med buss og tog på fastlandet, vil samlet sett styrke bosetningsmønsteret.

Bolig og attraktivitet

Tilgangen på bolig både for salg og for leie er pr. tiden bra. Boligmarkedet er imidlertid sårbart for endringer i markedet. For kun et 1/2 år siden var tilgang på boliger en helt annen.

Nedgangen i etterspørsel etter bolig skyldes i hovedsak to forhold:

- 1.) Omlegging og eierskifte i fiskeindustrien lokalt som førte til kortvarig driftstans og permitteringer
- 2.) 8 nye moderne leiligheter på Fløholmen, bygd av Træna kommune og Boligstiftelsen

Vi vet at tilgang på arbeid og boligforhold betyr mye for trivsel og livskvalitet.

Standarden på boligene i kommunen varierer noe og pris for leie av bolig har vært gjennomgående høy grunnet stor etterspørsel. Imidlertid er boligprisene relativt lave sammenlignet med priser på fastlandet.

De fleste som kommer til øysamfunnet Træna foretrekker å bosette seg sentralt på Husøy og i umiddelbar nærhet til butikk, skole og barnehage. Avstandene i kommunen er korte og har kun få km bilvei. Avstander sjøveien, mellom øyene i kommunen er lengre og kan i deler av året være sårbare for vær og vind. Nærhet til havet og utsikt betyr også mye i forbindelse med valg av bosted.

Konklusjon.

I dag etterspørs det boliger og leiligheter av alle slag. Noen kommer tilflyttende med barn andre kommer alene. De som kommer tilflyttende alene vil etterspørre og kreve andre fasiliteter enn familier som kommer med barn. Det blir derfor viktig å fange opp disse ulikhetene og legge til rette for en boligpolitikk som er fremtidsrettet og som tenker langsiktig.

En løsning kan være å leie ut boliger til for eksempel flere formål som for eksempel høysesong og turisme i kombinasjon med langtid- og korttidsleie.

Året 2014 ble det bygget flere boliger i Træna enn hva som er blitt gjort på lengre tid. Totalt ble det bygget 10 leiligheter og 1 enebolig, av disse er 2 av leilighetene privateid, det samme gjelder for eneboligen. For 4 av de nye leilighetene som kommunen har bygget er det avtalt videresalg til Træna Boligstiftelse.

Tilgang til utleieboliger i Træna kommune.

Kommunen eier i dag totalt 17 boenheter, inkludert leilighetene på Fløholmen. Kommunen planlegger å selge noen av de kommunale boligene til private.

I tillegg er det anslått at de private disponerer ca. 20 utleieenheter, alt fra eneboliger til hybler av varierende standard. Mange av boligene som er oppsatt i perioden 1930 – 1950 er i hovedsak ikke utbedret i noen særlig grad. Andre har etablert utleieleiligheter i sokkeletasjen med enkelt bad, kjøkkenløsning, stue og soverom. Løsningen er enkle og funksjonelle.

MÅLOMRÅDE 1.

Generell boligutvikling.

Det har vært bygd få boliger av private de siste 10-15 årene.

Det er i all hovedsak kommunen som har stått for boligbygging i Træna. Sist det var privat bygging var på 80-tallet. Nå har både private og kommunen bygget boliger på Fløholmen, der til sammen 10 boliger ble ferdigstilt våren 2014.

Boligbygging.

Frakt av materialer og timepris for å leie fagfolk kan bli store grunnet lang reisevei. Træna kommune er ikke "selvforsynt" med håndverkere som elektrikere, rørleggere og snekkere. Det betyr at fagfolk må leies inn fra fastlandet.

Mange velger derfor bort denne muligheten grunnet kostnadene. Vi vet også at markedsprisen på nybygg faller betraktelig og ikke følger normal prisstigning som ellers i landet. Av samme grunn er bankene restriktive med å gi lån og krever derfor høy grad av egenfinansiering. Kostnad og risiko blir derfor for stor for de fleste. Usikkerhet på arbeidsmarkedet i kombinasjon med endret bosetningsmønstre og familiestruktur gjør oss mer løse tilknyttet arbeidsmarkedet nå enn tidligere. Aldri før har mulighetene vært større for folk flest, både hva gjelder karrieremuligheter og til å forflytte seg

raskt over store områder. Valget om å besette seg i Træna handler derfor ikke bare om kostnader, men handler i aller høyeste grad også om personlige valg og livsstil. Tilknytting til Træna ser vi også er avgjørende for permanent bosetning.

Eldre boligmasse har etter hvert skiftet eiere. Dette har ført til at eldre boliger etter hvert har blitt renoveret og tatt vare på. De fleste som påtatt seg et større oppussingsprosjekt er unge i etableringsfasen.

Pris på solgte boliger i Træna kommune har variert mellom ca. kr. 500.000 – 1.700 000 million avhengig av beliggenhet, standard, byggeår og størrelse. Sammenlignet pris for tilsvarende boliger på fastlandet, er boliger solgt i Træna forholdsvis rimelige enn hva en familie må regne med å betale for samme bolig f.eks i Mo i Rana. Det betyr at en familie med fast arbeid og en selveid bolig, kan leve det gode liv på Træna uten å påføre familien altfor store boligkostnader. Prisutviklingen har vist en økende tendens og siste solgte boliger er solgt over takst.

Konklusjon

Træna kommune eier en forholdsvis stor andel av boliger. Det er ønskelig fra kommunen sin side å selge noen av disse boligene for å stimulere til økt bosetning i kommunen og til å kunne fokusere på kommunen sine kjerneoppgaver. Salg av boliger vil også kunne gi kommunen et økonomisk handlingsrom som kreves for å renovere eksisterende trygdeboliger eller iverksette bygging av nye omsorgsboliger.

En trend er at leietakere foretrekker å gå ned på standard på bolig, fremfor å leie nye boliger til en høyere leiekostnad. Kommunen på sin side ønsker å leie ut boliger til selvkost. Å redusere husleien og gå med tap er et dårlig utviklingstrekk. Men fordi mange boliger for tiden er ledige, er det kjøpers og leiers marked. Det betyr at kommunen er tvunget til å sette ned leieprisen, få "folk i husan," fremfor å la boliger stå tomme. Et annet alternativ er å utarbeide en handlingsplan for salg av kommunalt eide boliger. Et "styrt salg" vil kunne forhindre et boligprisfall. Det kan også tenkes at ved å tilby leietaker forkjøpsrett, vil kommunen kunne sikre både arbeidsplasser og stabil bosetning.

Flere av de kommunale boligene er gamle og har behov for en betydelig oppussing. Formålet med salg er å frigi og omdisponere ressurser. Kommunen ønsker primært ikke å eie en stor boligmasse.

Det er ressurskrevende å følge opp leietakerne og vedlikeholdskostnadene er betydelige på utleie av eldre bygningsmasse. Ved å redusere antall og om mulig kun leie ut leiligheter av nyere dato vil det kunne spare kommunen med store driftskostnader på oppfølging og vedlikehold.

BEHOVSANALYSE:

Målsetning: Stimulere til økt bosetning

Overordnet langsiktig plan

- 1.) Omdømmebygging og gjøre Træna kommune til en attraktiv kommune å bo i.
- 2.) Arbeid og "folk i husan"

Unge i etablererfasen.

Konkrete tiltak:

Små rimelige boenheter (1-2 roms)

Familieboliger i en overgangsfase (3-5 roms)

Flerbruksboliger – for kortere innkvartering og korttidsleie

Ungdom ønsker seg en liten funksjonell bolig med rimelig husleie. Træna Boligstiftelse tilbyr nyetablerere rimelige leiligheter med 2 soverom.

Andre tiltak for å stimulere til økt bosetting:

Gratis tomt

Informasjon og veiledning i forbindelse med kjøp av bolig.

Etableringstilskudd

Eldre og funksjonshemmede på Husøy

I hovedsak eier denne aldersgruppen egen bolig. Viktig at boligeier planlegger og tilrettelegger sin bolig med tanke på fremtidig alderdom og de begrensinger som det kan medføre.

Med tilrettelegging menes å samle alle primære rom i 1. etg. som bad, kjøkken, stue og soverom, for på denne måten kan enn tiltros for begrensinger og bruk av hjelpemidler bo lenge i egen bolig.

Det kan også søkes om tilskuddsordninger gjennom Husbanken for tilrettelegging av boliger.

Nettside og kontaktinformasjon til husbanken:

<http://www.husbanken.no/tilskudd/tilpasning-av-bolig/>

Telefonnummer til Husbanken 22 96 16 00

E- post for henvendelser: post@husbanken.no

Kommunen og NAV kan også være behjelpelige med informasjon om Husbanken og ulike tilskuddordninger.

Eldre og funksjonshemmede i Selvær

Selvær er den nest største øya i Træna kommune, befolkningsmessig. Her bor i dag 54 innbyggere i alle aldersgrupper, med hovedvekt på aldersgruppen 50+.

Hovednæringen i Selvær er fiske. I de seinere årene har det vært en generell nedgang i rekrutteringen til fiskeriyrket, også på Selvær. Bortsett fra denne hjørnesteinsnæringen, har Selvær offentlige stillinger knyttet til skole, helse og bibliotek, samt stillinger i næringslivet til postkontor, butikk, m.v. I tillegg kommer evt selvstendig næringsdrivende, blant annet fiskere.

Få av boligene på Selvær er tilrettelagt. Men Selværingene foretrekker å bo lengst mulig hjemme i egen bolig så lenge de kan, med litt bistand fra hjemmesykepleien og hjemmehjelpen.

De offentlige tjenestene er sårbare i en liten kommune som Træna. Det blir stadig færre fastboende som kan yte helsetjenester til hjemmeboende eldre. Pr i dag har vi klart å løse behovet for helsetjenester på Selvær ved hjelp av lokale ressurser.

Tilbakemeldinger fra et lite utvalg av innbyggerne i Selvær viser at de foretrekker å flytte inn i sykehjem på Husøy, fremfor i tilrettelagte boliger i nær tilknytting til sykehjemmet, om de måtte forlate hjemmet grunnet dårlig helse. Bosetningsmønsteret blant fastboende på Selvær kan tyde på at flere foretrekker å flytte inn til fastlandet, fremfor å flytte til Husøya i Træna kommune. Selværsamfunnet har hatt nedgang i folketall og små barnekull. Gjestfriheten og samholdet som eksisterer på Selvær, er unikt og representerer selve livsnerven og styrken i lokalsamfunnet.

Konklusjon:

Det er viktig at kommunen informerer og gir råd og veiledning vedrørende tilrettelegging av boliger og tilskuddsordninger. På denne måten kan vi legge til rette for at innbyggere med relativ høy alder og redusert helse kan bo lengst mulig i egen bolig.

I dag eier kommunen 4 boliger i nær tilknytting til sykehjemmet. Disse boligene tildeles av helse- og omsorgssektoren sitt inntaksteam. Boligene er tiltenkt brukergrupper som er ute av stand til å komme seg inn på boligmarkedet og/eller har store helseutfordringer.

Plan for bygging av 4 nye omsorgsboliger i tilknytting til sykehjemmet er pr. tiden under utredning. Det vil bli lagt til grunn undersøkelser og kartlegging av behov for omsorgsboliger i administrasjonens utredning til politisk behandling. Det vil i samme kartleggingsundersøkelse foreligge en oversikt over behov for oppgradering av sykehjem, institusjonskjøkken og vaskeri. I dag har sykehjemmet 13 pasientrom, hvor av disse er 5 institusjonsplasser i skjermet avdeling, inkl. akuttrommet. Det er i dag ikke behov for å øke antall institusjonsplasser.

Velferdsteknologiske løsninger knyttet til fjernkommunikasjon via telefon og videooverføring vil kunne bedre de eldres daglige oppfølging. Mulighetene her er mange. For å etablere en robust og selvstendig organisasjon, må vi fortsette å levere gode og trygge velferdsordninger. Det er viktig at kommunen ser nytte av og tar i bruk velferdsteknologiske løsninger for fremtidige innretninger og behov.

BOLIGBEHOV

Træna kommune må ha boliger til utleie for å kunne tiltrekke seg og beholde kompetanse.

Alle landets kommuner er også pålagt å skaffe boliger til vanskeligstilte som ikke på egenhånd klarer å skaffe seg bolig. Det er derfor nødvendig at Træna kommune har en plan over disponering av boliger til funksjonshemmede, brukere med psykiske -og rus relaterte problemer. Utfordringene kan løses på forskjellige måter. Et alternativ er å etablere en beredskapsbolig til dette formålet, eller å kjøpe tjenester fra private til annen permanent ordning er på plass.

Dersom bolig må heldøgnbemannes grunnet store helseutfordringer, bør disse boligene ligge i nær tilknytting til sykehjem/legekontor for å utnytte personalressursene på helsesektoren.

Nyinnflyttere har ofte problemer med å greie å skaffe egen bolig uten hjelp fra lokalkjente eller arbeidsgiver. Der finnes ingen offentlig arena hvor ledige boliger er utlyst for utleie. Ledige boliger blir ofte bekjentgjort på facebook eller ved oppslag på butikken.

Arbeidsgivere må derfor også ta med i betraktningen at de må være behjelpelig med å skaffe bolig til nyansatte som ikke har tilknytning til plassen. Et sted hvor alle ledige boliger i kommunen kunne annonseres ville være til hjelp for å ha en oversikt over ledig kapasitet.

Nyansatte i både offentlig og privat næring ønsker gjerne boliger av god standard og romslig plass. Denne boliggruppen av nyansatte ønsker ofte å leie bolig og bli kjent med stedet før de går til anskaffelse av egen bolig.

FREMTIDIG BOLIGBEHOV

En del av boligmassen vi har i dag, både privat og offentlig, er av enkel standard. Det må gjøres en aktiv innsats for å oppgradert boligmassen. Det er viktig at leiepris gjenspeiler kvalitet og standard på boliger.

Dårlig standard på bolig og det som lokalt oppleves som høye utleiepriser kan være en medvirkende faktor til fra-flytting, selv om husleiesatsene i Træna normalt ligger noe under det som er vanlig andre steder.

Et mål er å kunne tilby en funksjonell bolig til alle Trænas innbyggere innbefatter, alt fra små boenheter til enslige, til større boenheter til familier. Her er det nødvendig med et samarbeid mellom kommunen og private boligbyggere. Kommunen kan legge til rette boligfelt, forenkle byggesaksbehandlingen og muligens sette ned byggesaksgebyr o.l. Det kan også være nødvendig å kartlegge hvilke boligtyper som det er nødvendig å bygge først, for å kunne iverksette riktig tiltak.

Det er imidlertid viktig og riktig at kommunen prioriterer sine lovpålagte arbeidsoppgaver som for eksempel bolig til vanskeligstilte grupper.

Kommunens plikt som kontrollorgan og boligpolitikk.

En kartlegging av utleieenheter og standard på boliger er viktig. Det er et stort behov for renovering, både av privat og offentlig boligmasse.

Kommunens egen boligmasse består både av gamle og nye boliger. De gamle boligene mangler vedlikehold og noen boliger krever omfattende renovering.

Det er også endel eldre boenheter på det private utleiemarkedet. Det er viktig at kommunen utfører sin plikt som kontrollorgan for tilsyn på brann- og rømning i private utleieboliger. Det er et krav til utleier at boenhetene skal være forsvarlig ihht brann- og rømningsveier. Lovverket åpner ikke opp for at kommunen kan gi frist for utbedring av boliger som er til fare for liv og helse, disse skal og må stenges inntil tillatelse er gitt for bruk. Dette vil kunne føre til at kommunen blir stilt til ansvar hvis noen brenner inne i en leilighet som ikke er godkjent.

En mer restriktiv håndtering av tildelingskriterier for utleie av kommunale boliger vil med fordel styre boligtildelingen i riktig retning. Krav om fornyelse av leiekontrakter etter et visst antall år bør overholdes samt prioritering av brukergrupper for å unngå at boligene blir "allemannseie". En annen mulighet som kan vurderes er differensiert husleie, der husleien øker med 15 % pr år etter 3 år med sammenhengende leie.

Formålet er å tildele riktig bolig tilpasset den enkeltes behov.

Renovasjon og kostnader

Utgifter til vann og kloakk i Træna kommune ligger over landsgjennomsnittet, mens i Nordland ligger vi litt over midt på treet.

Kommunen har hatt flere store utbygginger for å i møtekomme fiskeindustrien. Den siste utbyggingen var avsaltningsanlegget.

Kommunen på sin side har hatt synergieffekt gjennom vannbårenvarme fra industrien til oppvarming av offentlig basseng, rådhus, oppvekstsenter og helsesenter. Viktig at de private og det offentlige samarbeider til beste for alle innbyggerne. Kommunen er liten og sårbar for endringer. Kreative og innovative løsninger kan bidra til å skape morgendagens muligheter.

Det er derfor ønskelig med en gjennomgang og revidering av arealplanen og at det sees på muligheter for å definere områder til boligformål, fritidsboliger og fremtidig næringspark. Det er i 2015 startet opp arbeidet med revidert kommuneplan, herunder arealplan.

MÅLOMRÅDE 2.

BOLIGSOSIALE FORHOLD

Boliger eid av Træna kommune

Kommunen eier 4 trygdeboliger i nær tilknytning til sykehjemmet. Disse boligene ble oppført i 1980. Standard: Boligene er på forskjellig størrelse, fortrinnsvis på 1 og 2 soverom. Alt på et plan. Ikke utført vesentlig renovering etter at boligene ble oppført.

Målgruppe:

Pleietrengende eldre og funksjonshemmede.

Utfordring:

Ikke avvike fra praksis og kriterier. Utfordring at disse boligene lett kan bli "allemanseie".

NAV/sosial

Kommunen har behov for beredskapsbolig med minimum 2 soverom, bad og enkel kokemuligheter.

Utfordring:

Løpende kostnader(husleie/strøm). Vil bli kostbart for en liten kommune som Træna kommune å håndtere, men likevel en nødvendighet. Dette kan tenkes håndteres ved at en slik beredskapsbolig også kan disponeres av andre under helt spesielle vilkår.

Unge i etableringsfasen – leie eller bygge selv

- Behov for en liten praktisk og funksjonell bolig med livsløpsstandard
- Husleiekontrakt må regulere tidsperspektivet
- Informasjon om startlån og bostøtteordning
- Gratis opparbeidet tomt
- Råd og veiledning i forbindelse med byggesøknad

Se husbanken for ulike finansieringsordninger.

<http://www.husbanken.no/>

FLØHOLMEN

Består av 8 selvstendige leiligheter i rekke, i tillegg til en privat tomannsbolig. De kommunale boligene har ulik størrelse, der 6 av leilighetene er 3-roms og 2 leiligheter er 4-roms. Fløholmen ble ferdigstilt våren 2014. 4 av de 8 kommunale leilighetene vil bli solgt til Træna Boligstiftelse, jfr politisk vedtak/avtale.

Alle boligene er moderne og har gjennomgående livsløpsstandard.

Til alle boenhetene følger det med carport og utvendig bod. Målgruppen er vanskeligstilte på boligmarkedet og mennesker med funksjonsbegrensninger.

Leilighetene er bygd på flat tomt med utsikt og nærhet til havet og utsikt til nabøya Sanna og den karakteristiske Trænstaven. Boenhetene er på ett plan og i umiddelbar nærhet til flott lekeplass.

Andre kommunale utleieboliger

4 tomannsboliger (til sammen 7 leiligheter).

- Vesttun Nord (2 leiligheter, ordinære leievilkår)
- Vesttun Sør (kun 1 leilighet, da den andre er solgt til privat, ordinære leievilkår)
- Trygdeboliger (4 leiligheter i 2 tomannsboliger, lokalisert nær sykehjem, prioritert til eldre/trygdede)

Høgtun - enebolig med utleiemulighet.

Vesttun Nord og Vesttun Sør ble oppført på 90- tallet. Disse boligene er oppført på flat tomt og boligene er 1 ½ etg. Primære rom som stue, kjøkken, bad og et soverom er i 1 etg. 2. etg inneholder 2 soverom. Det er til dels store vedlikeholdsbehov på disse leilighetene.

Trygdeboligene er eldre og har et stort vedlikeholdsetterslep. Boligene er på 1 plan, med hhv 1 eller 2 soverom.

Høgtun er en utleiebolig til kommunalt ansatte. Byggeår er 2004 og boligen er en enebolig over to plan, med egen utleiedel i sokkeletasjen. Denne har livsløpsstandard og har 2 soverom. Boligen har gjennomgående god standard.

BOLIGSTIFTELSEN

Eier 6 ungdomsboliger. Alt er på 1 plan, med 2 soverom. Bygd på 90-tallet.

Målgruppe:

Ungdom

Boligene er velholdte og nyoppusset.

Arbeidsinnvandring:

I fiskeindustrien arbeider det i hovedsak arbeidere fra polen og Litauen.

Noen har valgt å kjøpe seg bolig og har barn i barnehage og skole. Andre har valgt å leie.

Arbeidsinnvandrere som bor på Træna er unge voksne i etablererfasen. Mange velger å reise til hjemlandet pga. arbeidet er sesongbetont.

Viktig med en god integreringspolitikk, for å legge til rette for aktiv samfunnsdeltakelse på Træna. Flere av arbeidsinnvandrerne har begrenset norskkunnskaper selv etter mange år i Norge. Dette er det største hinderet for en vellykket integrering. Å legge til rette for norskundervisning har vært et viktig tiltak fra kommunen sin side, det samme gjelder i videreføre internasjonal matdag som en årlig fast aktivitet.

Flyktninger

Træna kommune har pr i dag ikke vedtak om bosetting av flyktninger og har heller ikke hatt det tidligere. Det har vært folkemøte med IMDI om bosetting av flyktninger på Træna. Det var stort fremmøte og det ble stilt mange spørsmål. Det er ikke gjort noen konklusjoner, men kommunen vil ta stilling politisk om evt bosetting.

Å bosette familier som har fått varig oppholdstillatelse er en krevende oppgave, spesielt i forhold til språkopplæring, integreringsarbeid, arbeid/utdanning, m.v. Å bosette flyktninger vil kreve ekstra tilført personellressurser. Å legge til rette for bosetting av flyktninger vil føre til flere arbeidsplasser og økt aktivitet i kommunen og bosetting av flyktninger er generelt et samfunnsansvar.

INTERKOMMUNALT SAMARBEID:

Interkommunalt samarbeid er en god måte å løse spesielt utfordrende oppgaver på og for en liten kommune som Træna, kan det være vanskelig å rekruttere fagkompetanse på alle de områder og tjenester vi er pålagt å yte til våre innbyggere.

Træna kommune har inngått avtale om interkommunale samarbeid eller kjøp av tjenester på blant annet følgende områder; barnevern, kriesenter, legevaktsformidling, brannvern, nødnett, byggesaksbehandling, landbruksforvaltning, feiertjenester, branntilsyn og mange flere. I tillegg kjøper kommunen rehabiliteringsplasser og bo- og omsorgstjenester fra private institusjoner.

MÅLOMRÅDE 3.

Kommunens rolle som tilrettelegger?

Kommunene har i en rekke spørsmål egen adgang til å avgjøre hvordan den vil engasjere seg i utviklingen lokalt. Selv om kommunen står i et underordnet myndighetsforhold til staten, er forholdet mellom stat og kommune i bygge- og utbyggingsspørsmål preget dels av kommunal selvråderett, dels samarbeid.

I sin tilrettelegging for fysisk utvikling kan kommunene gjennom sin utbyggingspolitikk, bolig- og næringspolitikk samt eiendomsforvaltning, engasjere seg i grunnverv og tilbudet av eiendom for utbygging eller for å tilgodese prioriterte brukere av kommunal eiendom. Derigjennom kan de også påvirke samarbeidet mot private utviklingsaktører. Ved sin planmyndighet kan de bestemmer hvor, hvordan og når mulige byggeprosjekter kan komme til gjennomføring. Derved kan de bidra til at det velges utbyggingsområder og at det prioriteres prosjekter som utviklingsaktører finner attraktive og som er mulige å gjennomføre.

Gjennom sin kommunale organisering, og praktisering av plan- og bygningslovens beslutningsprosedyrer med obligatorisk og valgfritt planverktøy, kan de påvirke brukervennligheten og forutberegnligheten, s.d. i den offentlige planlegging og saksbehandling lokalt.

Lenge var det sånn at personer med behov for omfattende tjenester; omsorg, behandling eller annen hjelp, var henvist til å bo i institusjon og ikke hadde noen privat adresse i nabolaget.

Personer med nedsatt funksjonsevne, kronisk syke, utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser tilhørte grupper hvor institusjonsomsorgen var samfunnets primære tilbud. Det finnes mye kunnskap om at dette ofte ikke var noen god løsning, og at tilbudet til de som bodde der var langt fra det vi forbinder med et hjem. Institusjonsomsorg betyr en direkte sammenkobling mellom bolig og tjenester. Å være i en institusjon betyr å være underlagt et administrativt regime og et hverdagsliv dominert av felles rutiner og regler.

Fra 60-tallet og utover har det vært tatt et politisk oppgjør med denne institusjonstankegangen, og institusjonsomsorg har blitt avviklet på område etter område. Det største oppgjøret med institusjonstankegangen var HVPU-reformen i 1991.

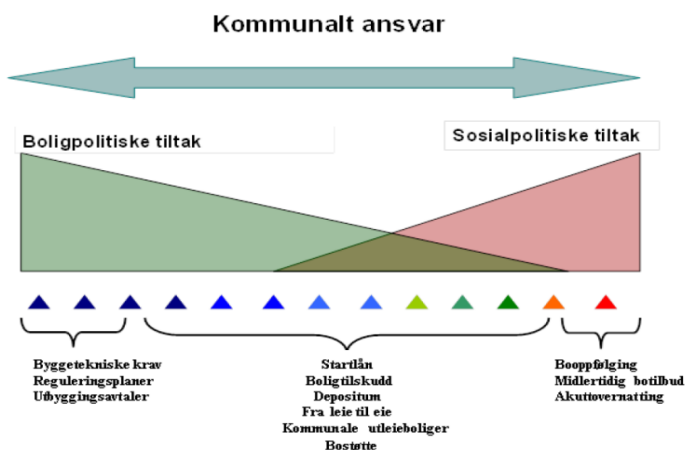
I HVPU-reformen var normaliseringsprinsippet førende, utviklingshemmede skulle ha egen bolig integrert i ordinære bomiljøer og et aktivt hverdagsliv i fellesskap med andre (Ot.prp. nr. 49 (1987-88), St.meld. nr. 47 (1989-90)). Hver enkelt skulle få tildelt nødvendige individuelle tjenester uavhengig av boform. De samme prinsippene finner vi igjen i endringene innen psykisk helsevern (St.meld. nr. 25 (1996-97) og opptrappingsplanen for psykisk helse (St.prp. 63 (1997-98)).

Også innenfor rusfeltet har kommunene fått økt ansvar for bolig og tjenester.

I rusreformen fra 2004 var det viktigste at også rusavhengige fikk pasientrettigheter på lik linje med andre, og spesialisthelsetjenesten fikk ansvar for behandling av denne gruppa (I-8/2004). Samtidig har flere handlingsplaner og opptrappingsplaner for rusfeltet lagt vekt på kortere opphold i institusjon og å øke den kommunale innsatsen, og ikke minst at rusavhengige skal ha et sted å bo og nødvendige tjenester for å klare å opprettholde en god boligsituasjon.

Innføringen av Legemiddelassistert behandling (LAR) har dessuten økt kommunenes ansvar. Rusavhengige har vært en viktig gruppe i den statlige innsatsen mot bostedsløshet og ført til større oppmerksomhet omkring bolig- og tjenestebehovet i denne gruppa (Ytrehus mfl. 2008).

Men også innen eldre-omsorgen har det blitt lagt mer vekt på hjemmebasert omsorg. Handlingsplanen for eldreomsorgen som kom på slutten av 90-tallet, inneholdt en nedbygging av institusjonsomsorgen til fordel for å etablere omsorgsboliger og tilrettelegge for at flere eldre skulle kunne bo hjemme lenger. (St.meld. nr. 50 (1996-97).



- Kommunalt – privat samarbeid, samarbeid med nabokommuner.
- OPS – offentlig privat samarbeid.

Hvilke lover styrer kommunene i rollen som tilrettelegger?

I dag er det to lover som regulerer kommunenes ansvar for å sikre innbyggere nødvendig bolig og tjenester: lov om kommunale helse- og omsorgstjenester og lov om sosiale tjenester i NAV. Begge lovene har som del av sin formålsparagraf at de skal bidra til gode levekår i befolkningen og, som del av dette, også bidra til en trygg boligsituasjon.

I lov om sosiale tjenester i NAV står det at formålet er å bedre levekårene for vanskeligstilte (...)

herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet. I lov om kommunale helse- og omsorgstjenester står det at et særlig formål er å 1) forebygge, behandle og tilrettelegge for mestrings av sykdom, skade, lidelse og nedsatt funksjonsevne, 2) fremme sosial trygghet, bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer, og 3) sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre. I tillegg inneholder formålsparagrafen flere punkter relatert til tjenesteutøvelse.

Lovene gir til sammen kommunene et bredt velferdspolitisk mandat til å sikre at alle har en god boligsituasjon, som utgangspunkt for deltakelse i samfunnet. Dette vil for mange bety at de også er nødt til å få tjenester. Det er selvsagt grenseoppganger i ansvar mellom disse lovene. Ifølge rundskrivet til lov om sosiale tjenester i NAV, har NAV ansvaret for boligsituasjonen til de økonomisk og sosialt vanskeligstilte (Rundskriv, NAV 2012).

Helse- og omsorgstjenesteloven dekker en bredere gruppe av personer med pleie- og omsorgsbehov. I dag er alle tjenester forankret i helse- og omsorgsloven, også praktisk hjelp, støttekontakt og annet som tidligere var forankret i sosialtjenesteloven. Dette betyr at helse- og omsorgstjenestene har fått et omfattende ansvar for bo- og tjenestesituasjonen til utsatte grupper. Den kommunale delen av NAV skal medvirke til at også brukere som de har ansvar for, får tilgang til nødvendige tjenester under helse- og omsorgsloven, samt bidra til kommunens boligsosiale arbeid for å ivareta sine brukeres interesser. Med andre ord fordrer lovgrunnlaget et samarbeid mellom de to områdene på boligområdet.

Lov om sosiale tjenester i NAV pålegger kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen i § 15 å «medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet». I tillegg gis kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen i § 27 en forpliktelse til å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer det selv.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7 gir kommunen ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller andre årsaker.

I § 3-2-6 i helse- og omsorgsloven ligger ansvaret for tjenester som er relatert til det å leve et selvstendig liv i egen bolig; blant annet helsetjenester i hjemmet, personlig assistanse, praktisk bistand og støttekontakt.

Det har vært diskusjoner omkring manglende lovforankring av kommunenes ansvar for å bidra til bolig for utsatte grupper, blant annet i det siste boligutvalgets rapport, Rom for alle (NOU 2011: 15). Samtidig er intensjonene i både helse- og omsorgstjenesteloven og lov om sosiale tjenester i NAV svært tydelige på at de sammen gir kommunene et omfattende ansvar på området. Usikkerheten kan selvsagt oppstå ved å splitte ansvaret mellom de to ulike lovene. Det nye er at alle tjenester nå er forankret i helse- og omsorgstjenesteloven, også praktisk bistand eller andre tjenester som ikke nødvendigvis er

helserelaterte. Sammen med et utvidet perspektiv på bolig i begge lovene kan dette betraktes som et utgangspunkt for en større samordning av innsatsen i kommunene.

Hvor går grensene for insidehandel hvis det kyttes for sterke bånd opp mot en entreprenør?

I hovedsak går grensen allerede ved et samarbeid inn mot entreprenør. Dette innebærer at en entreprenør som har vært del i et samarbeid omkring f.eks et byggeprosjekt, i utgangspunktet ikke kan levere inn tilbud i en åpen anbudskonkurransen. Trenger kommunen bistand til å utarbeide konkurransegrunnlaget, bør man derfor velge en annen aktør enn den lokale entreprenøren, for å unngå at den lokale entreprenøren må avstå fra å levere tilbud selv.

Offentlig anskaffelse er fint, men kan det gjøre samarbeid vanskelig når det først skal ut på Doffin?

I små samfunn med få aktører kan det være vanskelig å få til et samarbeid med de lokale bedriftene og samtidig akseptere tilbud fra samarbeidsaktørene i åpne anbudskonkurranser kunngjort i Doffin.

HANDLINGSPLAN

Virkemidler	Bestemmelse	Konsekvens/virkning
Utarbeide plan for salg av kommunalt eide boliger		Kommunen kan konsentrere seg om lovpålagte oppgaver Økonomi til å oppgradere eksisterende boligmasse
Reguleringsbestemmelser	Krav om fjernvarme	Kravet gjør at boligen blir lett å betjene.
	Inngangsetasjen skal inneholde alle fasiliteter	Det er ett strengere krav enn TEK som kun krever tilgjengelighet hvis alle fasiliteter finnes på inngangsplanet.
	Muliggjør ombygging av eksisterende sentrums bygninger og frita for parkeringskrav	Parkerings- kravet gjør at det vanskeliggjør omdisponering av bygninger.
	Forhindre at boliger blir bruksendret til fritidsformål. Kommunen kan gi fritak for renovasjon/eiendomsskatt for boliger som ikke har fastboende.	Det gjør det lettere å ta dem i bruk til fast bolig hvis dette er ønskelig. En bruksendring fra fritidsbolig til bolig medfører at TEK 10 må oppfylles fol bolig.
	Klargjøre nye fritidseiendommer slik at de med enkle grep kan bruksenders til helårsbolig	Med vann og vei er det for nye fritidseiendommer lite som skal til for å bruksendre disse.
"Forskjønne" Træna sentrum		Mer attraktivt bomiljø.
" Boligbyggerkurs" Informasjon og gode råd til unge i etablererfasen		Flere unge tør å bygge bolig.
Etablere boligtildelings kontor/gruppe		Faste tildelingkriterier Oversikt over tilgjengelig boligmasse
Lokale krefter	Lokale entreprenører har en egeninteresse i egen region, og ofte er transport av personell og materiell en fordyrende faktor. Rammeavtale gir mulighet for tettere samarbeid.	

Utbedre havneområdet Janesvågen		Legge til rette for småbåthavn sentralt på Træna Tilgang til vann og strøm, samt sanitære forhold.
Alternative boliger	Husbåt	
	Hotel/motell med lav innkvarteringskostnad	
	Fritidsboliger og hytter kan midlertidig eller permanent brukes som bolig	
	Kan midlertidige boliger oppføres uten at de følger TEK når det gjelder energiregnskap på lik linje med tømmerhus.	
Kartlegge og utrede behov for nye omsorgsboliger i løpet av høsten 2015.		Kartleggingsverktøy vil bli utarbeidet og sendes til alle husstandene.
Antall institusjonsplasser på sykehjemmet og utbedring av eksisterende boligmasse	Antall institusjonsplasser, totalt i dag 13 plasser, inkl. akuttrommet er tilstrekkelig basert på dagens situasjon.	Imidlertid behov for oppgradering og modernisering av sykehjemmet.
Boliger til flerbruksområder		Unngå at boliger står tomme deler av året "Folk i husan" bidrar til vekst og utvikling i kommunen
Etablere enkel innkvartering på campingplassen		Etablere et "felleskjøkken" som alle campingturistene kan disponere Tilgang til sanitære forhold som dusj og toalett Avfalls rom for søppel
Utarbeide plan for oppgradering av kommunale boliger		Finansieres gjennom salg av kommunale boliger
Etableringstilskudd gjennom Husbanken		
Utrede og evt vedtak om bosetting av flyktninger	Anmodningsbrev fra IMDI og UDI	Her må tenkes nytt, det må organiseres et godt tilbud, det må innarbeides i planer og

		rutiner, samt ansette ressurser til å sikre dette tjenestetilbudet, som er nytt for oss på Træna.
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------