

# Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L71, FE-144	22/883

Saknr	Utval	Type	Dato
006/2023	Formannskapet	PS	02.02.2023
006/2023	Kommunestyret	PS	16.02.2023

## Bustadpolitisk plan for Masfjorden kommune 2022 - 2032 - slutthandsaming

### Vedlegg:

#### Journalposttittel

Bustadpolitisk plan endeleg 03.01.2023

#### Dato

07.01.2023

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Bustadpolitisk plan for Masfjorden kommune 2022 – 2032 vert godkjent.

Det vert vist til vedlagde plandokument av 30.12.2022.

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn og fakta:

Nedunder er saksframlegget i til formannskapsmøte den 21.10.2022, sak 093/2022 vist:

«Bustadpolitisk plan for Masfjorden kommune 2022 - 2032 - slutthandsaming

**Framlegg til bustadpolitisk plan for Masfjorden 2022 – 2032 vert sendt på høyring.**

**Høyringsfrist vert sett til 1. desember 2022.**

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn og fakta:

Denne planen skal synleggjere kva behov og utfordringar kommunen har på bustadområdet, og kva tiltak ein skal prioritere i komande 10-års periode.

Planen er utarbeidd av ei tverrfagleg gruppe med følgjande personar oppnemnd av rådmannen:

Rådmann Svein Helge Hofslundsengen  
Helse- og omsorgsleiar Oddvin Neset  
Teknisk sjef Roald Kvingedal  
Assisterande rådmann Sveinung Toft

Formålet med planen er å avklare kva for satsingsområde innan bustadbygging kommunen skal arbeide med i planperioden, og vise kva for bustadpolitiske virkemiddel ein har for å stimulere til sosial og anna bustadbygging.

Planen skal vise kva for retning kommunen skal gå i bustadpolitikken og kva for tiltak som skal vektleggast.

Planen skal gje oversyn over kommunal bustader, tilrå bruk eller sal av dei det ikkje er bruk for, og vise behovet for nye bustader både for både dei som opererer i den vanlege marknaden, og for dei som treng sosial bustadbygging.

Tiltaka, som går fram av punkt 8.1, skal innarbeidast i dei ulike einingane sine verksemdsplanar, og handsamast politisk og budsjetterast på vanleg måte.

### **Vurdering**

Den bustadpolitiske planen som no ligg føre inneheldt i kap. 8 mange delmål og tiltak, som viser kva ambisjon Masfjorden kommune kan ha på bustadområdet. Planen gjeld både vanleg bustadbygging og bygging og tilrettelegging for grupper med spesielle behov eller ønskjer.

Statsbudsjettet kom med ein del overraskingar knytt til bustadpolitiske virkemiddel den 6. september, noko som ikkje er fanga opp i planarbeidet. Korleis dette vil påverka planinnhaldet er for tidleg å konkludere med.

Det er viktig at planen no kjem på høyring til dei kommunale råda, og vert gjort kjent for innbyggjarane i Masfjorden, samt statlege og regionale etatar, slik at ein kan få inn gode innspel til den endelege planen.

### **Konklusjon**

Framlegg til bustadpolitisk plan for Masfjorden 2022 – 2032 vert sendt på høyring. Høyringsfrist vert sett til 1. desember 2022.»

Planen har no vore på høyring, og nedunder er alle innkomne merknader referert og deretter kjem rådmannen sine vurderingar vist i kursivtekst. Alle merknader ligg ved saka.

**1. Brev frå Pensjonistforbundet Nordbygda dagsett 12.12.2022**, som innleiingsvis skriv at dei i stor grad er samd med skildringa i planframlegget, og deretter nemner opp viktige tema. Desse er:

**Aldersvenlege lokalsamfunn, Arealplanlegging og transport, Møteplassar, Bustadpolitikk, Velferdsteknologi.** Pensjonistforbundet Nordbygda støttar opp under det planen legg opp til når det gjeld nye lokalisering av nye omsorgsbustader og gode møteplassar, og nemner Haugsvær Panorama som eit konkret prosjekt kommunen må vera med på å etablere som møteplass. Vidare at Sandneskaféen vert ein naturleg møteplass på Sørsida, og at for Nordbygda vil område rundt sjukeheimen med Helselagsstova og delar av det gamle legekantoret kunne nyttast til møteplassar og

dagsenter.

Pensjonistforbundet Nordbygda (NP) skriv vidare følgjande:

«**NP er skeptisk til å omtala** menneske med psykisk helse og rus i som ei einsarta gruppe. Dette kan vera tilfelle, men like snart to heilt ulike grupper.

**I overskrifta til punkt 3.3** er det sneke seg inn ein feil. Masfjorden sjukeheim er i frå 2002, ikkje 1992 som det står.

**På side 7 og 8** er der ei god oppstilling og oversikt av kommunen sine omsorgs- og utleigebustader. Vi har merka oss at særleg bustadene på Matre er i dårleg forfatning og kan vera aktuelle for sal. I tidlegare tider var det gjort vedtak i kommunestyret om at delar av husleigene skulle øyremerkjast til løpande vedlikehald på bustader. Vi helsar difor forslaget under 7.3- Tiltak, velkommen der det står: «Det skal innan 31.12.2023 vera på plass ein langsiktig vedlikehald/rehabiliteringsplan».

**NP støttar forslaga** som kjem fram i kulepunkta under 5.2 og 6. Avslutningsvis i punkt 6 står det: «Masfjorden kommune skal ha ulike typar utleigebustader som dekkjer behovet for bustader til innbyggjarar med særskilte behov og gjennomgangsbustader for eigne tilsette». I si tid hadde og Masfjorden fleire av bustadane som var meir eller mindre øyremerkta kommunale stillingar.

Vi skal ikkje påstå at manglande bustader er grunnen til at meir eller mindre heile kommuneadministrasjonen i dag bur utanfor Masfjorden sine grenser, men direkte heldig er det ikkje. Blant anna når ein ser på kompetansearbeidsplassar og det sosiale liv i kommunen 365 dagar i året. Det blir for spinkelt å berre halda fram bustad til turnuslege slik det kjem fram under punkt 7.3.

**Under punkt 7.3 støttar vi** riving av dei gamle bustadane ovafor Gamleheimen på Sandnes. Det same må gjelda punkt 5 i Handlingsplanen for perioden 2023 – 2032, sjølve Gamleheimen. Det vil vera lite framtidsretta å setja i gang eit rehabiliteringsprosjekt på denne gamle bygningen. Det kan fort bli eit pengesluk utan at ein får tilfredsstillande løysingar og nødvendige godkjenningar. Alle tidlegare forsøk på å kunna nytta bygningane har stranda, og kommunen har brukt ein god del midlar i 20 år på ein nesten unytta bygningsmasse. Med å sanera bygningen saman med dei eldre bustadene som ligg bak, vil ein oppnå framifrå fint tomteland der ein kan byggja nye og framtidsretta bygg, privat eller kommunalt.

*Rådmannen meiner at det er ein innhaldsrik merknad som her kjem frå Pensjonistforbundet Nordbygda, og som gjev grunn til å gjera ein del endringar i sjølve planframlegget. På bakgrunn av dette tilrår ein at planen vert endra på følgjande stadar:*

- *Rett årstal på sjukeheimen (2000)*
- *Drøfting av behovet for fleire utleigebustader/ gjennomgangsbustader til tilsette kjem inn som eige punkt 11 i handlingsplanen.*

*Når det gjeld Gamleheimen på Sandnes er rådmannen samd i at det er viktig å lande dette på ein teknisk økonomisk forsvarleg måte, og at det er viktig å ikkje eksponere kommunen meir enn naudsynt i dette prosjektet. Ein vil vise til at strategien her er å få inn eksternt føretak, som eventuelt kan utvikle området i privat regi, og då med marginal støtte frå kommunen.*

**2. Brev frå Lise Dyrhovden av 05.12.2022**, som skriv at sjølv om Matre ikkje har butikk eller kafe, har bygda fleire andre gode og viktige samlingsstadar og nemner følgjande:

Skule med gymsal og allsidige tilbod innan fleire idrettsgreiner.

Symjebasseng, med offentleg bading.

Treningsrom.

Idrettsanlegg/ fotballbane.

Bibliotek.

Museum.

Forsamlingshuset "Kinosalen", med ulike aktivitetar.

Gapahuk på Vågeneset med skjelsandstrand.

Ulike aktive lag og organsasjonar sine aktivitetar, er samlingsstader for folk i alle aldrar;

Seniordans, kor, strikkekafe m.m.

Avslutningsvis meiner avsendaren at omsorgsbustadane på Matre bør oppgraderast og følgjast opp med godt vedlikehald, og at å avvikla desse vil vera eit stor tap for både bygda og kommunen.

Rådmannen er samd i at Matre har mange gode kvalitetar og gode møteplassar, og at dette er noko som bør koma tydelegare med i plandokumentet. Drøftinga om kva som skal skje med dei eldre omsorgsbustadane på Matre på sikt, er ei sak som må opp til politisk handsaming før eller seinare. Rådmannen si vurdering har vore å prioritere nye omsorgsbustader på Haugsvær, og då knytt opp mot det konkrete og gryteklare prosjektet Haugsvær Panorama. Nærleik til butikk og etablert møteplass med fast tilbod for eldre har her vorte vektlagt meir enn møteplassane Matre kan tilby. Rådmannen ser likevel at kap. 2.1.3, som gjeld menneske med ulike helseutfordringar, kan skrivast litt om og gjerast betre når det gjeld omtale av Matre sine kvalitetar/ møteplassar. Om det er teknisk/økonomisk forsvarleg å utbetre dei fire eldre omsorgsbustadane på Matre er eit spørsmål som bør utgreiast nærmare, og som gjer at ein tilrår følgjande nytt punkt 10 inn i handlingsplanen for perioden 2023 – 2032:

Omsorgsbustadane på Matre må drøftast nærmare i eiga sak i løpet av 2023. Her må det utgreiast og avklarast kva kommunen bør gjera med desse bustadane, rehabilitering, riving eller sal.

**3. Brev frå Arnold Matre dagsett 05.12.2022**, som skriv at han reagerer på at plandokumentet ikkje har fanga opp at Matre har mange samlingsstadar, og kjem med ei liste over mange konkrete møtestadar på Matre. Det vert vist til merknaden i sin heilskap, som skildrar alle møteplassane på Matre, og som avsluttar med at planen inneheldt mykje bra, og vil vera nyttig for å styre kommunen sine investeringar knytt til bustadbehov., samt at ein ikkje ønskjer å setje bygdene opp mot kvarandre.

*Rådmannen ser at denne merkningen handlar om mykje av det same som merknad nr 2 gjer, om at skildringa av Matre bygda ikkje er korrekt med omsyn på samlingsstadar, og er samd i at dette ikkje kan nyttast som noko argument i høve plassering av nye omsorgsbustadar. Som nemnd ovanfor vil ein på bakgrunn av denne merkningen tilrå eit eige punkt 10 i handlingsplanen om framtida til omsorgsbustadane på Matre, og endringar i omtalen av Matre i kap.2.1.3.*

**4. Brev frå Kristin Midtgård dagsett 05.12.2022**, som skriv om det same som merknad 2 og 3, og som handlar om bygda Matre. Ho konkluderer med at det er behov for omsorgsbustader på Matre, og at denne bygda har dei kvalitetane og det tilbodet som er naudsynt, for å ivareta personar som av ulike grunnar treng tilrettelagd bustad.

*Rådmannen tek merknaden til orientering, og viser til kommentarar knytt til merknad 2 og 3 ovanfor.*

**5. Brev frå Ivar Helge Matre og Grete Nyhavn av 05.12.2022**, som skriv innleiingsvis at omsorgsbustadane på Matre er byrja å verta gamle og ueigna, men at å avvikla/riva?) dei verkar drastisk. Dei rår til at desse husværa vert oppgradert i staden for riving., og peiker på at dei ligg på eitt plan med god tilkomst til mange tilbod på Matre, mellom anna bibliotek, symjebasseng, busshaldeplass, kinosal med meir. Vidare vert det vist til at handlingsplanen under punkt 4 har som mål at det skal etablerer private bustader for alle typar behov, og dei ønskjer at det kjem eit kommunalt bustadfelt på Matre på lik line med det planlagde feltet i Ytre Haugsdalen.

Vidare skriv dei om målformuleringen knytt til at «Masfjorden kommune skal ha ein tenleg bygningsmasse i god stand», og problematiserer at dette ikkje er tilfellet for det kommunale utleiehuset på Stien med 4 husvære, som dei meiner ikkje er i god stand.

*Rådmannen tek merknaden til orientering, og viser til kommentarar knytt til merknad 2 og 3 ovanfor, om å ha eit eige punkt i handlingsplanen om framtida til omsorgsbustadane på Matre. Når det gjeld ønskje om at kommunen etablerer eit kommunalt bustadfelt på Matre, er det noko som rådmannen viser til at planen opnar for kan skje, og som rådmannen meiner bør avklarast i samband med eit planlagt reguleringsplanarbeid på Matre, som i kommunen sin planstrategi er varsla starta opp i 2023.*

Dei andre merknadane om manglande vedlikehald knytt til Stien tek rådmannen til orientering, og meiner at dette bør drøftast nærmare i samband med seinare budsjettarbeid.

**6. Brev frå Statsforvaltaren i Vestland dagsett 05.12.2022**, som meiner at framlegget til bustadpolitisk plan godt skildrar dei ulike målgruppene, deira bustadbehov og behovet for ulike bustader kommunen har i framtida. Vidare skriv dei at barn og unge er ei viktig gruppe som skal ha gode butilhøve, og at born og unge i låginntektsbarnefamiliar er ei prioritert målgruppe i den nasjonale strategien, og når det gjeld bruk av startlån. Statsforvaltaren meiner at denne målgruppa bør omtalast særskilt i den bustadpolitiske planen.

Vidare skriv Statsforvaltaren at sjølv om kommunen legg vekt på bustadbygging i sentrumsområda sine, er det også stor vekt på at kommunen vil leggje til rette for spreidd bustadbygging. I handlingsplanen står det at i framtidig kommuneplanar skal ein leggja til rette for LNF-spreidd bustad i så mange grender som mogleg. Det står også at kommunen kan gjere seg meir aktiv på bustadmarknaden, gjennom til dømes å vere positive ved handsaming av spreidd bustadbygging og frådelling av ny tomter.

Sjølv om Masfjorden er ein kommune med lite press på areala, og det slik sett kan vere opna for nokon områder med LNF-spreidd i kommunen, meiner Statsforvaltaren at formuleringane rundt bruk av LNF-spreidd og frådelling av bustadtomter er noko uheldig og einseitig, og saknar ein vurdering av korleis ein skal få til gode områder å bu i, som i størst mogleg grad støtter opp under FN sine berekraftsmål, som skal leggest til grunn for kommunal planlegging.

Vidare minner Statsforvaltaren om at kommunen må vurdere plassering av nye bustadar opp mot ein rekke andre omsyn, som ikkje er vurdert her, og nemner til dømes jordvern-, natur-, og klimaomsyn. Barn- og unge sine oppvekstvilkår skal også vurderast, her vil til dømes trygg skuleveg og nærleik til skule, barnehage og fritidstilbod vere viktige vurderingar. Statsforvaltaren meiner og at spreidd utbygging gjer det også dyrare for kommunen å gje innbyggjarane gode kommunale tenester, og legg til grunn at kommunen vil arbeide vidare med problemstillingane kring bustadbygging i arbeid med kommuneplanen. Etaten legg og til grunn at kommunen vurderer bustadomsyn, opp mot andre

relevante omsyn ved eventuelle dispensasjonssøknader.

Rådmannen er samd med Statsforvaltaren om at målgruppa born og unge i låginntekstfamiliar er viktig, men vil vise til at denne gruppa er omtalt i den bustadpolitiske planen sitt kap. 2.1.1. Når det gjeld drøftinga knytt til spreidd busetnad meiner rådmannen at ein kommunen som Masfjorden, med null vekst/ negativ vekst i folketalet, kan tillate seg å ha ein aktiv politikk for spreidd bustadbygging i grendene, utan at dette kjem i særskilt konflikt med FN sine berekraftsmål. At ein ikkje skal byggja på dyrkbar jord eller på stadar der det ligg føre viktige miljøinteresser må fangast opp i kvar enkelt sak.

**7. Brev frå Masfjorden Frp v/ Ørjan Daae dagsett 01.12.2022**, som kjem med følgjande kommentarar til handlingsplanen:

Punkt 4: Frp meiner at alle kommunale bustader som ikkje er bygd etter teknisk forskrift 10 må seljast, og gjerne til leigetakarar, ungdomar i etableringsfasen eller tilflyttarar til kommunen. Grunngevinga er at det vert dyrt for kommunen å behalda og vedlikehalda eldre bustadar, og at brukte bustader er billegare enn å byggja nye.

Punkt 5: Frp meiner at kommunen må utlyse til private aktørar slik at gamleheimen på Sandnes kan utviklast til seniorbustader, og der kommunen kan leige ein etasje. Ønskjer at konseptet skal ha lokale til heimhjelp, aktivitetsrom, eventuelt vinterhage med meir.

Punkt 6: Frp ønskjer at det må leggjast til rette for bygging av bustader i LNF område enkeltvis. Det vert vist til at mange unge kjem frå gardsbruk og ønskjer å bu på heimlassen. Vidare ønskjer Frp at kommunen utfordrar 100-metersbeltet langs sjø og tilgangen til sjø.

*Rådmannen tek synspunkta til orientering, og meiner at mykje av det som merknaden handlar om alt er teke med i plandokumentet. Vidare vil ein vise til at det vert jobba med å få ein aktør til å ta ansvar for å byggja om Gamleheimen til fleirmannsbustad. Dersom det politisk er ønskje om å gjera noko meir ut av denne eigedomen, må det koma som eit politisk initiativ med vedtak i kommunestyret.*

**8. Brev frå Masfjorden Venstre v/ Alf Strand dagsett 01.12.2022**, som kjem med fråsegn til planen, og innleiingsvis sluttar seg i hovudsak til innhald og prioritering i planframlegget, og deretter har følgjande merknader:

« Kommunestyret må drøfta grundig kor mykje av denne planen det er realistisk å få utført innan perioden.

Masfjorden Venstre støttar kriteria for plassering av omsorgsbustader, sjå pkt. 2.1.3. Kommunen må sjølv spela ei aktiv rolle, slik at ein har tilgjengelege tomter på dei stadene kommunen ynskjer å plassera omsorgsbustadene. (Pkt. 2 og 3 i handlingsplanen).

Ut frå tidlegare erfaringar kan det visa seg nødvendig å omregulera og oreigna tomteland.

Sjukeheimen på Sandnes har stått tom i over 20 år. Det er på høg tid at arbeidet med å selja eigedommen blir prioritert. Den saka bør avsluttast av det sitjande kommunestyret.

Krav og ynskje om fortetting i bustadpolitikken må følgjast opp i praksis.

Kommunen slit i dag med å rekruttera fleire grupper personale. Kommunen bør ha eigna og

attraktive bustader til utleige for nøkkelpersonell, og gjerne med subsidiert husleige, slik at desse kan bu i kommunen. I dag har me stor innpendling av tilsette i denne gruppa.»

*Rådmannen tek synspunkta til orientering, og meiner at mykje av det som merknaden handlar om er teke med i plandokumentet. Vidare vil ein vise til at det vert jobba med å få ein aktør til å ta ansvar for å byggja om Gamleheimen til fleirmannsbustad. Når det gjeld prioriteringar vil ein vise til at mykje av det som vert nedfelt i handlingsdelen er tiltak som administrasjonen bør ha kapasitet til å jobba med, eller ved å samarbeide/ henta inn kompetanse frå andre t.d. plankonsulentar/ utbyggjarar.*

#### **9. Eldrerådet gjorde i møte den 21.11.2022** følgjande vedtak i sak 016/2022:

«Eldrerådet ynskjer at det vert lagt til rette for fleirmannsbustadar i grendene. Slik at det vert eit tilbod til seniorar og ungdom.»

*Rådmannen tek synspunkta til orientering, og meiner at mykje av det som merknaden handlar om er teke med i plandokumentet. Samstundes ser ein at dette vedtaket handlar om å påverka innhaldet både i nye reguleringsplanar og framtidige kommuneplanar, slik at det også vert sett av tomter til fleirmannsbustad i nye byggjeområde, og at dette behovet kan presiserast inn i både punkt 3 og punkt 6 i handlingsdelen for perioden 2023 – 2032.*

#### **Vurdering**

Rådmannen viser til at det er kome inn mange merknader til planen under høyringa, og at desse har medverka til at planen er vorte endra på ein del område. Eit tema som har fått stor fokus er omsorgsbustadane på Matre, og om Matre i framtida skal ha omsorgsbustader. Rådmannen har forståing for dei merknadane som handlar om at Matre er ein god stad også for eldre, og meiner at dette synspunktet no er ivareteke i det reviderte plandokumentet av 30.12.2022, som no vert lagt fram til slutthandsaming. Samstundes ønskjer ein å vera tydleg på at ein vil prioritere kommunal deltaking i bustadprosjektet Haugsvær Panorama. Her er det også inngått ein bindande utbyggingsavtale, jf. kommunestyresak 048/2021 i møte den 28.10.2021.

Uansett vil ein understreka at kommunen er avhengig av å få investeringstilskot frå husbanken før det vert bygd nye omsorgsbustader, og at dei nasjonale rammene til dette føremålet i 2023 er kraftig redusert. Nye prosjekt må uansett innarbeidast i samband med budsjettarbeidet.

#### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at bustadpolitisk plan for Masfjorden kommune 2022 – 2032 vert godkjent.

#### **Formannskapet - 006/2023**

#### **FS - behandling:**

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

**FS - vedtak:**

Bustadpolitisk plan for Masfjorden kommune 2022 – 2032 vert godkjent.

Det vert vist til vedlagde plandokument av 30.12.2022.

**Kommunestyret - 006/2023****KS - behandling:**

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

**KS - vedtak:**

Bustadpolitisk plan for Masfjorden kommune 2022 – 2032 vert godkjent.

Det vert vist til vedlagde plandokument av 30.12.2022.