



AURE KOMMUNE

Boligpolitisk plan 2024

Aure kommune

Vedtatt i kommunestyret 25.06.2024

VILL
VAKKER
OG VENNLIG

Innhold

1. Kort om boligplanen	3
Kommunens boligpolitikk	3
Nasjonale og regionale føringer for boligpolitikken	4
Føringer i gjeldende samfunnsdel.....	5
Bærekraftig boligforsyning.....	5
Arealplansituasjonen og arealreserver til bolig.....	6
2. Boligsituasjonen i Aure	6
3. Overordnede mål for boligpolitikken i Aure.....	9
Aure kommune skal være en attraktiv kommune å bo i	9
Aure kommune skal sikre alle innbyggere en trygg bolig.....	9
4. Innsatsområder.....	10
Koordinert organisering av boligområdet i kommunen.....	11
Aktiv kommunal tilrettelegging for igangsetting av boligprosjekter rettet mot prioriterte grupper .	12
Prioritert planlegging og gjennomføring av boligutvikling i Aure sentrum	15
Styrke Aure sin attraktivitet som bostedskommune.....	16

«Hjem er dit du går når du har brukt opp alle andre steder»

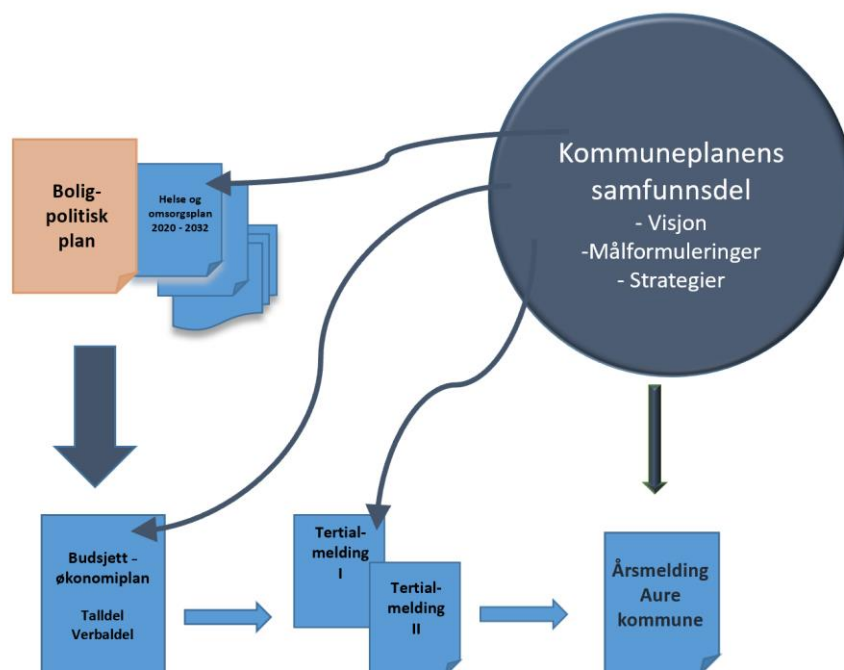
John Le Carré



1. Kort om boligplanen

Kommunens boligpolitikk

En boligpolitisk plan er et strategisk verktøy for å planlegge kommunens mål, tiltak og prioriteringer innenfor boligområdet. Planen ligger under kommuneplanens samfunnsdel og har som mål å bidra til å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.



Figur 1 Plasseringen av den boligpolitiske planen i plansystemet i Aure kommune

Den boligpolitiske planen har langsiktige mål for boligsektoren og satsinger med tiltak som i første rekke har et perspektiv rettet mot denne kommunestyreperioden. Tiltak som krever økonomiske prioriteringer avklares i handlings- og økonomiplanen. Planen er gjeldende til den tas opp til ny vurdering.

I norsk boligpolitikk er det en tydelig rollefordeling. Staten fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand og kompetansetiltak. Kommunene har ansvar for å planlegge og tilrettelegge for bygging og utbedring av boliger, samt sørge for at også vanskeligstilte har et boligtilbud. Samtidig eier, bygger og forvalter private aktører boligmassen. Selv om den norske boligpolitikken i stor grad er markedsbasert, spiller kommunene en viktig rolle som samfunnsutvikler, innenfor boligpolitikken. Planen omfatter både den generelle og den sosiale boligpolitikken.

Nasjonale og regionale føringer for boligpolitikken

Den overordnede målsettingen for norsk boligpolitikk er at **alle skal bo trygt og godt**. I dette ligger det at bolig er et grunnleggende gode som skal være tilgjengelig for alle, uavhengig av inntektsnivå.

Tilstrekkelig boligbygging er lagt til som et hensyn i plan- og bygningsloven §3-1. Avveining mellom hensynene er et viktig ledd i planprosessen. Det går fram av forarbeidene til lovendringen at det vil være «hensiktsmessig å vurdere behovet for boligbygging opp mot lokale forhold, som for eksempel forventet befolkningsutvikling, prioriterte byutviklingsområder og kollektivdekning».

Alle trenger et trygt hjem er den gjeldende nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024). Strategien har fire mål:

- Flere skal kunne eie sin egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling
- Kommunene skal legge til rette for en boligpolitikk med rom for alle

I de nye nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2023-2027 framheves boligforsyningen under hovedkapitlet trygge og inkluderende lokalsamfunn. Her er regjeringens forventninger:

- Det legges opp til å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by
- Samlokalisering skal prioriteres for å styrke stedenes attraktivitet
- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i tråd med regionale og kommunale behov
- Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft i 2023. Formålet er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Den nye boligmeldingen til nåværende regjering ble lagt fram mars 2024 og kan tyde på større rolle for offentlig innsats i boligpolitikken framover, herunder også for kommuner med hjelp fra staten. Boligmeldingen har flere viktige hovedpunkter, blant annet skal det legges til rette for førstegangsetablerere gjennom bedre låneordninger, arbeide for å balansere behovet for å bevare eksisterende boliger samtidig som det bygges nye og forsterke innsatsen for de som ikke selv klarer å skaffe seg egen bolig.

Bu trygt heime ble lansert av regjeringen i 2023, med mål om å skape aldersvennlige samfunn og forbedre helsehjelpen til eldre. Reformen fokuserer blant annet på tilpassede boliger som gjør det trygt for eldre å bo hjemme og levende lokalsamfunn som fremmer aktivitet og fellesskap. Eldreboligprogrammet 2024-2028 er en del av bu trygt heime- reformen, og skal stimulere til at flere

eldre tar ansvar for og blir mer bevisste sin egen boligsituasjon. Samtidig som at personer som ikke har midler til å tilpasse eksisterende bolig eller flytte til en mer egnet bolig, blir ivaretatt.

Fylkesstrategi for attraktive byer og tettsteder 2023-2026 har som mål å styrke og utvikle eksisterende by- og tettstadsenter, fremme bærekraftig arealbruk og transport, og legge til rette for sosial bærekraft. Fylkesstrategien legger til rette for samarbeid mellom kommunene og Fylkeskommune for å utvikle levende og attraktive tettsteder i Møre og Romsdal.

Nordmørestrategien har flere målsettinger for å øke bolyst og bostedsattraktivitet i samarbeid med de andre kommunene på Nordmøre, blant annet å skape og utvikle gode nærmiljø og tettsteder i alle kommuner, verne om kultur og natur som verdifulle for trivsel og mangfold og utvikle gode tjenester.

CRPD (FNs konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne) skal følges opp. Dette innebærer at alle planer og tiltak må vurderes opp mot konvensjonens mål om å sikre like rettigheter og muligheter for personer med funksjonsnedsettelse.

Føringer i gjeldende samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel for Aure kommune 2021-2033 er kommunens viktigste styringsdokument og har fire satsingsområder. Viktige hovedmål knyttet til bolig og som skal følges opp i den boligpolitiske planen er:

- Aure skal fremstå som bostedsattraktiv. Bostedsattraktiviteten skal utvikles og synliggjøres på en slik måte at det blir et avgjørende kriterium for at personer, familier og næringsliv etablerer seg i kommunen.
- Aure kommune skal opprettholde folketallet, og legge til rette for planmessig utvikling av tettsteder hvor det eksisterer offentlig/ privat tjenesteyting.

I samfunnsdelen er det trukket opp arealstrategier om at kommunesenteret Aure og tettstedene Nordlandet og Tømmervågen / Leira skal prioriteres i henhold til bolig og næringsutvikling. Arealstrategiene skal fungere som en bro mellom samfunnsdelen og kommuneplanens arealdel og er en «bestilling» inn mot arbeidet med arealdelen når denne tas opp til revisjon.

Bærekraftig boligforsyning

Det overordnede målet for boligpolitikken er at alle skal bo trygt og godt. Samtidig skal boligforsyningen være bærekraftig. Sosial bærekraft handler om bolig for alle og kvaliteter i boliger, uteområder og nærmiljø som skaper god livskvalitet. Miljømessig bærekraft handler om et utbyggingsmønster for nye boliger som bruker allerede utbygde areal på en god måte, reduserer areal- og transportbehov og skjærer natur og landbruksområder mot utbygging. Det handler også om klimatilpasning og energivennlige utbyggingsløsninger og bruk av miljøvennlige byggematerialer. Samtidig må boligutbyggingen ha økonomisk bærekraft for å bli gjennomført, både for boligaktører og for kommunen.

Dette er ofte utfordrende og vil innebære målkonflikter og ulike utfordringer, og kommunen vil ikke i alle tilfeller kunne svare ut alt. Kommunen må vurdere sine boligutfordringer, boligpolitikk og virkemiddelbruk ut fra alle de tre bærekraftdimensjonene.

Arealplansituasjonen og arealreserver til bolig

Kommuneplanens arealdel for Aure er fra 2016. Det er vedtatt at kommuneplanen skal rulleres med oppstart i 2025. Samtidig er det vedtatt at områdeplan for Aure sentrum skal igangsettes med oppstart i 2024. I kommuneplanens arealdel er det avsatt mye areal til bolig og det er en stor boligreserve. Det er også mange ferdigregulerte områder som ikke er utbygget. De fleste av disse ble regulert før årtusenskiftet. De ubebygde tomtene er hovedsakelig regulert for eneboliger eller mindre flermannsboliger. I nærheten av Aure sentrum finnes det fortsatt en del regulerte tomter som er ubebygde, men reserven her er mindre enn i andre deler av kommunen og mesteparten av boligreserven ligger godt utenfor Aure sentrum. I sentrum av Aure er det mange gamle reguleringsplaner som er til hinder for nye boligprosjekter og tilrettelegging av boliger som kommunen har behov for. Som en del av arbeidet med områdeplan vil det gjennomføres en planvask med sikte på å rydde opp i dette og på den måten fornye plangrunnlaget i sentrum.

I kommunen for øvrig er det også en utfordring at det er en del eldre reguleringsplaner. Det vil være en svært omfattende prosess å rullere ev. oppheve tidligere planer, mange av planene er laget på initiativ fra private og eierskapet til grunnen er for en stor del også privat. I forbindelse med rulling av kommuneplanens arealdel bør planvask tas opp til drøfting.

2. Boligsituasjonen i Aure

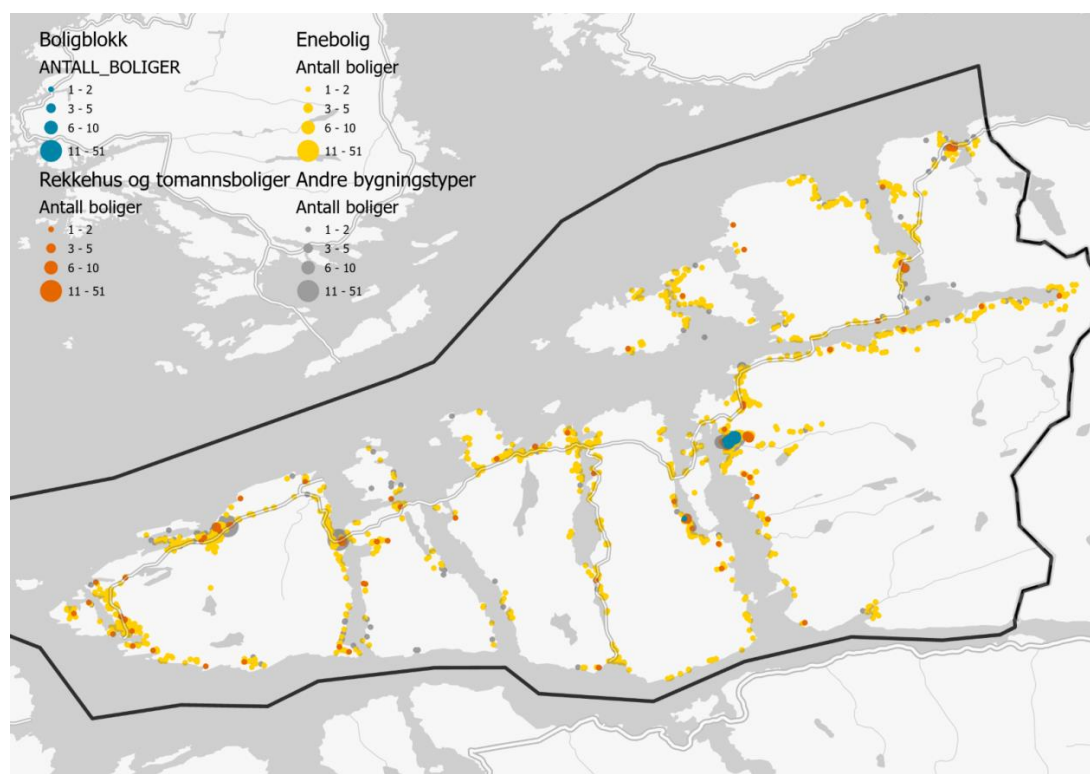
Det bor om lag 3.400 personer i Aure kommune i dag. Kommunen har i enkelte perioder siden 90-tallet opplevd befolkningsvekst, men den langsiktige trenden i folketall har vært nedadgående allerede i flere tiår. Ifølge SSBs regionale befolkningsframskrivninger kan det ventes ytterligere nedgang i befolkningen i Aure, særlig i de kommende 5-10 årene. Om ti år ventes det om lag 150 flere i alderen 80+ og nesten 300 færre i alderen 20-67 år sammenlignet med situasjonen i dag. En slik utvikling kan tilsi endringer i boligbehovet framover.

Ifølge kommuneplanens samfunnsdel skal Aure kommune legge til rette for planmessig utvikling av tettsteder hvor det finnes offentlig og privat tjenesteyting og hvor det finnes forutsigbare planer for arealbruk. Aure sentrum skal videreutvikles som attraktivt og levende kommunesenter med offentlige og private tjenester og boliger. Samtidig skal det legges til rette for videre planmessig utvikling av dagens bolig- og næringsbebyggelse i Kjørsvikbugen og Tømmervåg og for fortsatt bosetting i grendene. I samfunnsdelen presiseres at kommunen fortsatt vil være positiv til boligbygging i spredte områder når infrastruktur og øvrige forhold er tilrettelagt.

Samlet antall husholdninger i Aure har økt litt de siste 15-20 årene, til tross for nedgangen i folketall. Det har blitt flere aleneboende og flere par uten hjemmeboende barn. Endringen i sammensetningen

av husholdninger, med flere husholdninger med få personer og færre større husholdninger, kan tyde på et behov for flere mindre boenheter framover. Et eventuelt behov for mindre boenheter bør også sees i sammenheng med aldring av befolkningen og behov for boliger som er bedre tilpasset folk med funksjonsnedsettelse.

I Aure har eneboliger vært den dominerende boligtype i lang tid, det har vært lite endring knyttet til dette og boligmassen er lite variert. Det har kommet noen boligblokker de siste 10 årene, men det finnes fortsatt få leiligheter. Boligmassen i Aure er i all hovedsak eldre. Kun 15 prosent av boligene har kommet siden årtusenskiftet. Både de eldre og de nyere boligene ligger i all hovedsak spredt langs kysten i kommunen. Folk bor noe tettere i og rundt Aure sentrum samt på Tømmervåg og Leira vest i kommunen.

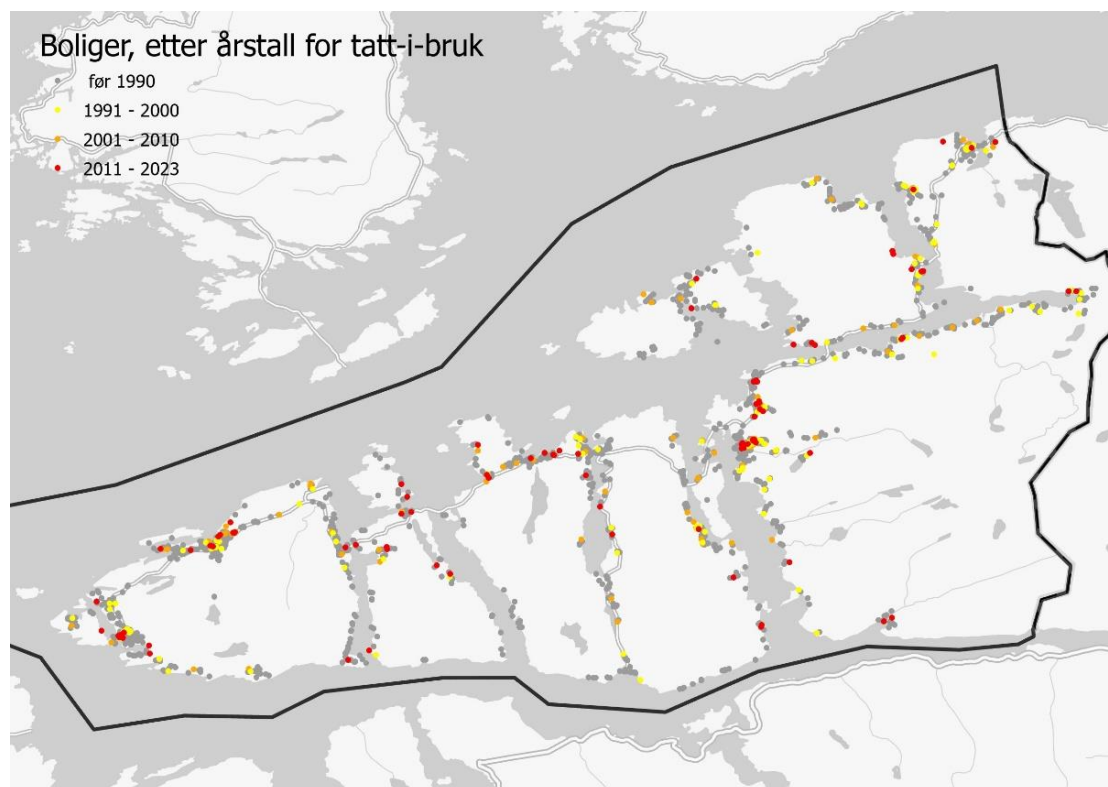


Figur 2 Boligtyper og lokalisering i Aure. Kilde: Boliganalyse for Aure kommune utarbeidet av Asplan Viak 2024

De fleste som bor i Aure, eier egen bolig, men 17-18 prosent leier. Markedet for kjøp og salg av boliger i Aure er svært begrenset. Det omsettes vanligvis mellom 10 og 20 boliger i Aure per år. Prisstatistikken viser at prisnivået for boliger i Aure er om lag halvparten av snittet for hele landet og 70-80 prosent av nivået for fylket og Kristiansund. Boligprisene i Aure har vokst i tråd med veksten i hele landet de siste 10 årene.

Det er høyere bruk av hjemmetjenester i Aure enn i hele landet, både for eldre (67+) og for folk under 67 år. Det samme gjelder for bruk av kommunale boliger til helse- eller omsorgsformål. Det gir grunnlag for å spørre om utfordringer med boligsituasjon kan henge sammen med høyere bruk av noen former for helse-/omsorgstjenester i Aure.

Det er langt flere boliger enn husholdninger i kommunen. Det tyder på at det finnes en viss reserve av boliger som ikke er fullt utnyttet som primærboliger. Slike boliger står ikke nødvendigvis tomme. De kan være i bruk som fritidsbolig eller sekundærbolig. Gitt at det finnes mange eldre boliger i Aure, kan noen slike boliger være i dårlig stand eller ikke i tråd med boligstandarden som folk ønsker i dag. Likevel finnes det indikasjoner på at det kan være en viss ledig boligkapasitet i kommunen.



Figur 3 Boligbygg i Aure etter byggeår. Kilde: Boliganalyse for Aure kommune utarbeidet av Asplan Viak 2024

Kommunens tjenesteledere opplever at det er et stort boligbehov i sentrum. Dette er knyttet både til eldre som ønsker en lettstelt bolig og ungdom, lærlinger og familier som ønsker å bo sentralt. Arbeidsstedets nærhet spiller en avgjørende rolle for bosettingspreferanser, og det er spesielt viktig for kommunen å legge til rette for boliger som kan bidra til at det er lettere å rekruttere kvalifisert personell. Omsorgsenheten har et stort behov for å sikre tilstrekkelig med boliger til ulike brukergrupper.



Tegning Edvart Simonsen

3. Overordnede mål for boligpolitikken i Aure

Aure kommune skal være en attraktiv kommune å bo i

Aure skal skape et miljø som gjør at folk ønsker å bo og arbeide i kommunen. Bostedsattraktivitet kan påvirkes av flere faktorer, som infrastruktur, natur, kultur, trygghet, arbeidsmuligheter, skoler, helsetjenester og fritidsaktiviteter. Aure skal jobbe med å forbedre de faktorene som påvirker bostedsattraktiviteten. Dette innebærer blant annet å investere i infrastruktur, tilrettelegge for grønne områder, støtte kulturliv, skape gode arbeidsmuligheter og fremme et trygt og inkluderende samfunn. Samtidig skal kommunen aktivt formidle sterke sider ved bostedsattraktiviteten til potensielle innbyggere og næringsliv, slik at folk ønsker å bo å etablere seg i Aure.

I kommuneplanens samfunnsdel 2021- 2033 er et av hovedmålene til kommunen:

«Bostedsattraktiviteten skal utvikles og synliggjøres på en slik måte at det blir et avgjørende kriterium for at personer, familier og næringsliv etablerer seg i kommunen».

Aure kommune skal sikre alle innbyggere en trygg bolig

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet gir føringer for kommunens overordnede planlegging av boligforsyning. Loven sier at kommunen skal fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet, med utgangspunkt i en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommuneplanens samfunnsdel for Aure kommune skal ikke rulleres i denne kommunestyreperioden. Det boligsosiale feltet er et viktig område, og for Aure kommune er det naturlig å innarbeide mål for det boligsosiale arbeidet i den boligpolitiske planen.

Aure skal sikre at det finnes boliger som er økonomisk overkommelige for alle, uavhengig av inntekt. Boligene som tilbys skal være tilrettelagt for ulike livssituasjoner og tilpasset den enkeltes behov, for eksempel tilpasninger som gjør det lettere for eldre å bo hjemme lengre, eller tilrettelegging for personer med spesielle behov. Kommunen skal legge til rette for at boligene er plassert i trygge og gode nabolag og vil prioritere boliger som ligger sentralt med tilgang til skoler, barnehager, helsetjenester og offentlig transport. Aure kommune har følgende mål for det boligsosiale feltet:

«Øke tilgjengeligheten til rimelige og egnede boliger og sikre at alle innbyggere har en trygg og tilpasset bolig».

4. Innsatsområder

Den boligpolitiske planen skal være et strategisk verktøy. I løpet av planprosessen har det blitt gjennomført en helhetlig boliganalyse for å definere den nåværende boligsituasjonen. Denne analysen har blitt drøftet sammen med sektorlederne, og funnene fra analysen har dannet grunnlaget for politiske verksteder. Her har mål og innsatsområder blitt diskutert og prioritert.

På bakgrunn av denne prosessen er det definert fire hovedinnsatsområder som skal følge opp de overordnede målene for boligpolitikken i Aure:

- Koordinert organisering av boligområdet i kommunen
- Aktiv kommunal tilrettelegging for igangsetting av boligprosjekter rettet mot prioriterte grupper
- Prioritert planlegging og gjennomføring av boligutvikling i Aure sentrum, Nordlandet og Tømmervåg / Leira.
- Styrke Aure sin attraktivitet som bostedskommune

Ulike virkemidler må benyttes sammen for å kunne nå målene for den boligpolitiske planen. Husbankens oversikt over helhetlig virkemiddelbruk tar for seg både strategiske virkemidler, husbankens virkemidler og kommunens virkemidler og er et viktig verktøy i arbeidet fremover. I tillegg er arealplanlegging er et av de viktigste virkemidlene for å nå kommunens mål i boligpolitikken.

Helhetlig virkemiddelbruk 								
FORUT- SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING		OVERSIKT OVER BEHOV		DISTRIKTPOLITISKE HENSYN I PLAN			
INNSATS- OMRÅDER	Fremskaffe utleieboliger		Bygge nye eierboliger		Kjøpe bolig	Beholde og tilpasse bolig		Omsorgsbygg
STRATEGI	Kommunen 1. kjøper boliger 2. bygger nye boliger	Samarbeid med prof. Utbyggere/utleiare	Utbygger bygger boliger for salg	Privatpersoner bygger i egen regi	Bistå vanskeligstilte med å kjøpe bolig. Ele til leie Ele først	Bistå personer til å bli boende i eid eller leid bolig	Oppgradere/tilpasse eksisterende boliger	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleieboliger	Lån til utleieboliger	Lån til boligkvalitet - Oppføring av - Livsløpsbolig; - Miljøvennlig bolig	Lån til boligkvalitet - Oppføring av - Livsløpsbolig; - Miljøvennlig bolig	Startlån Bostøtte Investeringstilskudd	Startlån (eid bolig) Bostøtte	Lån til boligkvalitet - Oppgradering Startlån (eid bolig) Energiltak	Investeringstilskudd Bostøtte Energiltak
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser BRL-loven Utbyggingsavtaler Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler	Strategisk boligpolitikk Tilvisningsavtale Tidelingsavtale Innleie Rimelig tomt Festet tomt	Rimelig tomt Festet tomt Rask saks-behandling	Rimelig tomt Festet tomt Rask saks-behandling	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering og tilpasning	Øk. Rådgivning Tilskudd til etablering Veiledning Bo-oppfølging Tjenester Øk. sosialhjelp	Øk. Rådgivning Tilskudd til -prosjektering og utredning - tilpasning Byggeteknisk rådgivning	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

Figur 4 Oversikt over ulike virkemidler. Kilde: Husbanken, 2024

Koordinert organisering av boligområdet i kommunen

Organisering og samordning av ansvar for boligområdet i kommunen er av avgjørende betydning for å sikre at alle innbyggere har tilgang til trygge og egnede boliger. Boligområdet berører flere sektorer, som helse, sosialtjenester, byggesaker, og planlegging. Aure kommune skal etablere en koordinert organisering for oppfølging av boligområdet og innsatsområdene i boligplanen, med klart plassering av ansvar for koordinering som også legger til rette for tverrfaglig samarbeid. Dette skal bidra til mer helhetlige løsninger innen boligområdet, en mer målrettet innsats og effektiv ressursbruk, samt større forutsigbarhet for private utbyggere. Dette innsatsområdet må prioriteres for å kunne fordele ansvar for tiltakene under de ulike innsatsområdene.

I tillegg skal kommunen prioritere samarbeid med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette inkluderer blant annet Husbanken, NAV, og andre relevante instanser.

Aure kommune skal
• Etablere en koordinert organisering med klar ansvars plassering for oppfølging av boligområde og de fire innsatsområdene i boligplanen.
• Prioritere samarbeid med Husbanken, NAV og andre relevante instanser for å styrke arbeidet med bolig for alle
• Være forutsigbar og godt koordinert i samhandlingen med boligutbyggere
• Gi god veiledning til utbyggere og husstander om tilskudd og virkemidler for miljø og energitilpasning av boliger

Samarbeidspartnere:



Aktiv kommunal tilrettelegging for igangsetting av boligprosjekter rettet mot prioriterte grupper

Å inkludere alle grupper i boligpolitikken bidrar til sosial bærekraft og skaper et samfunn der alle har muligheten til å bo trygt og godt, uavhengig av inntekt eller livssituasjon. Dette omfatter det ordinære boligmarkedet, mellomsjiktet og boliger for vanskeligstilte som har krav på hjelp til sitt boforhold.

Mellomsjiktet omfatter boligsøkere som ikke kvalifiserer for sosiale boliger, men som likevel har utfordringer med å komme inn på det private boligmarkedet.

Vanskeligstilte omfatter personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Årsakene er sammensatte; lav og/eller ustabil inntekt, høy gjeldsbelastning, helseutfordringer eller sosial adferd som gjør det vanskelig å komme inn på eie-markedet eller finne egnet leiebolig på egenhånd.

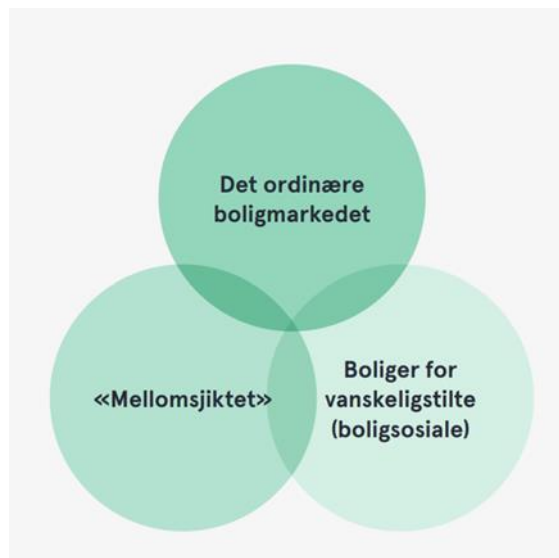
Prioriterte grupper for en aktiv kommunal tilrettelegging i samarbeid med private er:

- Boliger for de som har vanskelig for å komme seg inn på boligmarkedet
- Egnede sentrumsnære leiligheter for eldre
- Attraktive boliger for rekruttering av arbeidskraft

Boliger for de som har vanskelig for å komme inn på boligmarkedet

Ved bruk av ulike virkemidler kan kommunen bistå de som er vanskeligstilte på boligmarkedet, slik at de får en trygg og god bolig. Dette kan for eksempel enten være ved å tilby leie av kommunal bolig, ved råd og veiledning bidra til at flere kan beholde bolig, eller ved å formidle startlån til kjøp av egen bolig.

Startlån er et viktig verktøy for å hjelpe økonomisk vanskeligstilte med å få tilgang til egen bolig. Dette kan også være et viktig verktøy rettet mot personer i mellomsjiktet og Aure kommunen skal utvide bruken av startlån, for eksempel til unge i etableringsfasen eller personer som kan spare, men likevel trenger økonomisk støtte for å komme inn på boligmarkedet. Aure skal også utvikle leie til eie prosjekter som «ungbolig». Dette gir blant annet muligheten til å bo i en egen bolig mens de sparer opp egenkapital.



Figur 5 Ulike grupper i boligmarkedet. Kilde: Asplan Viak, 2023

Tiltak som rimelige leieboliger kan være avgjørende for denne gruppen. Aure kommune ønsker å samarbeide med private utbyggere for å bygge flere rimelige boliger. Boligene bør være sentrumsnære med tilgang til offentlige tjenester og transport.

Aure kommune skal videre se nærmere på mulighetene til å benytte tilvisningsavtaler i samarbeid med private utleiere, og med finansiering fra Husbanken. Målet er å supplere kommunenes egne utleieboliger med trygge og gode boliger for de som faller utenfor det ordinære boligmarkedet.

Egnede sentrumsnære leiligheter for eldre

Mange eldre bor i store hus som ligger usentralt i forhold til offentlige tjenester og tilbud. Noen eldre ønsker seg en mer lettstelt bolig i sentrum, mens andre ønsker fortsatt å bli boende i eksisterende bolig. Derfor er det både et behov for flere nye, aldersvennlige boliger og behov for tilrettelegging og ombygging av eksisterende bolig slik at denne blir mer egnet. Kommunen skal benytte blant annet startlån til eldre som ønsker å bygge om boligen sin. I tillegg skal kommunen vurdere tilskudd for rehabilitering av eksisterende boliger for å gjøre de mer tilgjengelige.

Attraktive boliger for rekruttering av arbeidskraft

Kommunen står overfor boligutfordringer som er tett knyttet til rekruttering og kommunen som tjenesteleverandør. I Aure er det omfattende bruk av innleid arbeidskraft. Aure kommune har store aktører innen olje/gass, havbruk, verftsindustri og landbruk som periodevis har bruk for sesongarbeidere. Det er også en utfordring for flere tjenester i kommunen å rekruttere og beholde kvalifisert personell. Kommunen har periodevis bruk for midlertidige boliger til f. eks vikarer, turnusleger, turnusfysioterapeuter og studenter i praksis.

Flere har et kortvarig behov som ikke alltid dekkes av det private markedet. Aure kommune ønsker å stimulere til bygging av attraktive boliger og leiligheter fortrinnsvis i de tre satsingsområdene som kan bidra til å dekke behovet knyttet til rekruttering av arbeidskraft.

Aure kommune vil vurdere tilby utbyggere utbyggingsavtale for å gi utbyggere forutsigbarhet for gjennomføring av boligutbygging. Utbyggingsavtale er regulert i plan- og bygningslovens kapittel 17 og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. en utbyggingsavtale kan det avtales mellom kommunen og utbygger om hvem som har ansvar for finansiering og gjennomføring av teknisk og grønn infrastruktur og boligpolitiske tiltak. Boligpolitiske tiltak kan omfatte antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Aure kommune skal

- Tilby utbyggere utbyggingsavtale og andre tiltak som kan redusere økonomisk risiko i private utbyggingsprosjekt når disse fremmer boligutvikling for prioriterte grupper
- Utvide bruken av startlån for å hjelpe flere fra leie til eie
- Bruke tilvisningsavtaler i samarbeid med private
- Utvikle «leie til eie» prosjekter, for eksempel “ungbolig”
- Vurdere tilskudd for rehabilitering av eksisterende boliger for å gjøre boligene mer tilgjengelige.
- Vurdere kommunale kjøp av boliger i boligprosjekt med høy måloppnåelse for kommunens boligpolitikk til kommunale formål eller videresalg
- Arbeide aktivt for å få etablert nye boligprosjekt i de tre satsingsområdene Aure sentrum, Nordlandet og Tømmervåg / Leira.



Prioritert planlegging og gjennomføring av boligutvikling i Aure sentrum

Aure har en stor arealreserve til boligformål i ulike deler av kommunen. Samtidig er det et stort behov for flere og egnede boliger i Aure sentrum. Boliganalysen viser at det særlig vil være et behov for leiligheter og mindre, lettstelte boliger i sentrum blant annet på grunn av økende antall eldre, flere enpersonshusholdninger og husholdninger med par uten barn. Dette er boliger som også kan være attraktive for nyetablerere og rekruttering av arbeidskraft.

Per i dag er det mange (23) eldre reguleringsplaner i sentrum, som er til hinder for utvikling og igangsetting av nye boligprosjekter. Områdeplan for sentrum er under arbeid skal gi nye rammer for boligutviklingen i sentrum. Mye av infrastrukturen i sentrum er på plass, og kommunen ønsker også å kunne legge til rette for igangsetting av boligprosjekter parallelt med planarbeidet for områdeplanen. Dersom det er behov, er kommunen positiv til å dispensere fra gjeldende reguleringsplaner i sentrum eller foreta mindre endringer innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Sentrale føringer i slike saker vil være at:

- Boligprosjektet retter seg mot prioriterte grupper boligsøkende
- Prosjektet er tråd med føringer i fastsatt planprogram for områdereguleringen
- Det kan etableres nødvendig teknisk og grønn infrastruktur

Å legge til rette for bolig og bomiljø er avgjørende for at folk skal kunne trives. I arbeidet med områdeplanen og nye reguleringsplaner i sentrum bør en legge til rette for at boligene tilpasses til krav om universell utforming og tilgjengelighet. Grøntområder, lekeplasser og fellesarealer er viktig for trivsel. Boligområder bør ligge nær dagligdagse fasiliteter som butikker, skoler og helsetjenester.

Aure kommune skal
• Prioritere arbeidet med områdeplan for Aure sentrum med sikte på vedtak i 2025
• Stimulere gjennomføring av boligprosjekter i sentrum for prioriterte grupper boligsøkende
• Vurdere dispensasjon fra eldre reguleringsplaner for boligprosjekter som retter seg mot prioriterte grupper og er i tråd med føringer i fastsatt planprogram for områdeplan Aure sentrum
• Legge til rette for gode bomiljø og boliger gjennom planleggingen

Styrke Aure sin attraktivitet som bostedskommune

Aure kommune har sterke fortrinn knyttet til natur, næring, gode tjenester og reiseliv. Den er en attraktiv friluftslivskommune med kvaliteter som mange ønsker seg. Mange drømmer om endringer i livsstil og flere flytter med ønske om naturopplevelser eller småbruk. Aure har sterke fortrinn knyttet til livsstilsflytting. For å tiltrekke seg innbyggere, næringsliv og besøkende er det viktig at kommunen synliggjør sin attraktivitet og vilje til å satse på boligutvikling. Dette er også viktig for at dagens innbyggere skal kunne være stolte av kommunen de bor i og skape bolyst.

Aure kommune har utarbeidet strategisk næringsplan med tiltaksdel som skal løfte kommunens arbeid med næringsutvikling, der et av satsingsområdene er omdømme. Aure kommune skal i samarbeid med andre aktører arbeide for å skape et positivt omdømme for kommunen.

I søknaden for bygdevektstavtale for Aure og Smøla er det lagt vekt på behovet for å jobbe med nærings-, bosteds- og besøksattraktivitet for å skape bolyst for de som bor der, men ikke minst for å rekruttere den kompetansen som næringslivet trenger. Gjennom bygdevektstavtalen skal Aure blant annet finne partnere for å løse tverrsektorielle utfordringer for bolyst, rekruttering, sentrumsutvikling, nærings-, bosteds-, og besøksattraktivitet. Kommunens unike kjennetegn bør markedsføres gjennom ulike kanaler, som nettsider, brosjyrer, sosiale medier og arrangementer.

Aure kommune skal
• Etablere et samarbeid med ulike partnere for å jobbe med nærings-, bosteds og besøksattraktivitet
• Synliggjøre kommunens sterke fortrinn knyttet til næring, natur, gode tjenester og reiseliv gjennom ulike kanaler som nettsider, brosjyrer og sosiale medier
• Informere om boligpolitisk plan, muligheter til å bosette seg i Aure og hva kommunen kan bidra med blant annet gjennom nettsider og sosiale medier

