

BYGDEVEKSTAVTALEN RINDAL/HOLTÅLEN

Bakgrunnsnotat for;

DELMÅL 2 - TILTAK 2

«Mulighetsdialog om arealbruk, boligbygging og tettstedsutvikling i distriktet»

Holtålen kommune

Lokalsamfunnsutvikling i Holtålen:

Utgangspunktet for planlegging og lokalsamfunnsutvikling i Holtålen ligger i kunnskapsgrunnlaget om Holtålen, og i utfordringene og mulighetene vi står ovenfor.

Behovet for arbeidskraft, og de demografiske endringene med flere eldre og en mindre andel av befolkningen i yrkesaktiv alder henger tett sammen og utgjør kanskje den største utfordringen for kommunen i årene som kommer. Behovet for flere innbyggere i yrkesaktiv alder er derfor et viktig mål for kommunens samfunnsutvikling.

Gruppen unge voksne er i denne sammenhengen særskilt viktig. Kunnskapsgrunnlaget vårt viser at bolig og jobb er to nøkkelfaktorer for at folk skal bo i Holtålen. Hvis vi forutsetter at det kartlagte arbeidskraftbehovet vil dekke kriteriet arbeid, så er bolig en gjensstående sentral nøkkelfaktor.

Vi har utarbeidet egne kunnskapsgrunnlag om hvor og hvordan folk ønsker å bo i Holtålen, og det korte svaret er at nøkkelen ligger i et variert boligtilbud. Likevel, ser vi på aldersgruppen 20 til 39 år, altså etableringsgruppen og den mest aktuelle befolkningsgruppen til å bidra til å fylle arbeidskraftbehovet, så ser vi tydelige tegn på at enebolig, gjerne med spredt beliggenhet eller som definisjonen småbruk, er en klar preferanse for valg av bosted. Dette harmonerer godt med svar som at ro og fred, god plass og fin natur er viktige faktorer for de som sier at de ønsker å bo i Holtålen.

I tillegg til dette vet vi også at det er mange andre faktorer som spiller inn på kommunens attraktivitet som bosted.

Problemstilling:

Mange av dem som velger å bosette seg i Holtålen har en tilknytning til kommunen. Det kan være en fordel i form av at de da primært velger Holtålen framfor andre kommuner. Om du har en sterk tilknytning til et sted så kan det være en tilknytning til en kommune, en tilknytning til ei spesiell bygd/grend eller tilknytning til et bestemt gårdsbruk.

Folk er forskjellige, og vi vet at dette gjenspeiler seg i hva som må ligge til rette/være mulig for at folk skal bosette seg i Holtålen. Om vi bruker bestemt type bolig/bosted som eksempel på en viktig faktor for valg av bosted, så kan vi med stor sikkerhet si at det ikke er mulig å tilrettelegge for alle potensielle innbyggere med ledige tomter kun i tradisjonelle og regulerte boligfelt.

For noen er muligheten til å bygge bolig i nærheten av der de har vokst opp, eller i det miljøet de ønsker å bo og leve et viktig argument for at de skal ta valget om å bosette seg i kommunen. Hvordan planlegger vi for dette?

Vi har også kartlagt eksisterende boligmasse i kommunen der det ikke er bosatt folk i dag, og som slik sett utgjør en ubenyttet reserve av boliger (ubenyttet i den forstand at de ikke brukes som heltidsboliger). Gjennom registreringen har vi funnet 131 slike eiendommer. Vi har i denne kartleggingen konsentrert oss om gårdsbruk/småbruk og eiendommer med noe mer areal enn vanlige boligtomter på 1-2 dekar. Det er ulike grunner til at disse eiendommene ikke brukes til boligformål. En del av dem brukes til fritidsformål, og en del av dem blir lite/ikke brukt.

Vi ønsker å følge opp denne kartleggingen med å finne ut av hvorfor den enkelte eiendom ikke brukes som bolig, og hva som eventuelt er de begrensende faktorene for at de ikke benyttes til bolig eller selges til noen som vil bo der. Vi ser at en del av disse eiendommene trolig vil måtte deles opp/deles i fra for at noe skal skje med dem. Dette på grunn av at de eksempelvis er kjøpt som tilleggseiendommer til gårdsbruk. Dette gjør at det kanskje ikke er aktuelt å selge hele eiendommen, men hvis en for eksempel får beholde dyrkajorda så kan det være aktuelt å selge resten sammen med bygningsmassen. Poenget er at fradeling av bygningsmasse på en eiendom med ei lita tomt (ca. 1 dekar) rundt trolig ikke resulterer i en attraktiv boligeiendom, etter vår kunnskap om hvordan folk ønsker å bo i Holtålen. Dette krever trolig at kommunen må ha retningslinjer og føringer for denne typen saker. Kanskje kan det lages retningslinjer for denne typen saker som både kan være til gagn for landbruket, og samtidig utløse en attraktiv boligreserve?

Utfordringsbildet gjør oss i en viss grad i stand til å vite hva det er vi skal eller burde planlegge for. Hvordan vi skal gjøre det representerer utfordringen.

Virkemidler vi har per i dag knyttet til bolig:

- Vi har tilgjengelige ledige boligtomter i regulerte områder, men med laber interesse.
- Vi har mulighet for spredt boligbygging i sone LNFR-spredt i kommuneplanen, men med en del begrensninger/kriterier.
- Vi har et vesentlig antall boliger og bosteder som benyttes til fritidsformål, eller som står helt ubenyttet – altså en teoretisk boligreserve i eksisterende bebyggelse, men, vi har ingen gode verktøy for aktivisering av denne boligreserven.

Hvilke mulige tiltak ser vi for oss?

Vi vet at mange ønsker å bo på småbruk eller i enebolig med god plass, det vil si med ei romslig tomt. Vi vet også at en forholdsvis nærhet til sentrum er et viktig kriterium for mange.

Vi vet at en del av den eldre befolkningen kan tenke seg å flytte nærmere sentrum i leiligheter, noe som igjen kan frigjøre eneboliger og småbruk for yngre aldersgrupper. En kombinasjon av å legge til rette for boligbygging etter målgruppens preferanser, samt å styrke bredden av boligtilbudet med eksempelvis flere leiligheter i nærheten av sentrum tror vi kan være viktige mål for å svare ut noen av hovedmålene våre. Konkret har vi foreløpig diskutert følgende mulige tiltak:

- Definere sentrumssoner i Ålen og Haltdalen, der en kan ha noe mer «åpne» bestemmelser for bl.a. boligbygging. En kan tenke seg at det i disse sonene skal være en muligheter for boligbygging med færre begrensninger enn i andre deler av kommunen. Utnyttelsesgrad og grense for krav om reguleringsplan kan være eksempler på krav som kan åpnes noe i slike sentrumssoner. Dette kan være spesielt aktuelt når det gjelder etablering av leilighetsbygg med 4 til 10 enheter. Kanskje kan et slikt tiltak være et incentiv til en form for fortetting, i den grad det er mulig og ønskelig i Holtålen?
- Utforme retningslinjer og føringer for kommunal behandling av saker som omhandler deling av eiendommer, som ivaretar landbruksinteressene, samtidig som det kan tilgjengeliggjøre en del av boligreserven som i dag står ubrukt.
- Bruke samfunnsdel og arealstrategi som overordnede føringer for arealbruk, og ha en mer åpen arealdel (i alle fall i definerte soner), der tiltak som er i tråd med overordnede mål og føringer i samfunnsdel og arealstrategi kan tillates. Det vil si en arealdel som åpner opp for tiltak som svarer ut viktige lokalsamfunnsutfordringer i tråd med overordnede føringer i plan.

Med andre ord: overordnede mål og satsingsområder forankret i plan skal kunne veie tungt i saker som dukker opp og som nødvendigvis ikke er kurant uten at det gjøres en del avveininger. Dette kan bidra til å redusere antallet dispensasjoner i fra plan, og det kan også gi kommunen en form for mulighetsmargin for tilfældigheter og/eller lykketreff, eksempelvis dersom tid/sted gir en privat utviklingsaktør eller næringsaktør et begrenset mulighetsrom for etablering av tiltak. Det vil fortsatt være behov for dispensasjonsbehandlinger i tilfeller der andre viktige hensyn og mål (eksempelvis jordvern) blir vesentlig berørt.

Erfaringsmessig ser vi at tidsvinduet kan være mindre i distriktet enn i bynære områder. Etablering av for eksempel leilighetsbygg for salg til private har naturlig høyere risiko og lavere fortjeneste ved utbygging i Holtålen enn i Melhus. Det kan ha preventiv effekt for investorer dersom fleksibiliteten og framdriften ikke harmonerer med de økonomiske og praktiske behovene som må oppfylles for å kunne gjøre en forsvarlig etablering. Dette er områder det er utfordrende å være på forskudd med for kommunen, spesielt på detaljnivå.

Utfordringer sett opp mot regionale og nasjonale føringer og hensyn:

Vi opplever at fylkeskommunen og statsforvalteren kjenner Holtålen godt gjennom målekriterier, planer, tilsyn og lignende. Slik sett er utgangspunktet for en god samhandling om saker, planer og lokalsamfunnsutvikling veldig godt.

Kommuner og lokalsamfunn har forskjellige utgangspunkt og utfordringer, og svaret på «ivaretagelse av regionale og nasjonale hensyn» i en kommune er kanskje ikke svaret i en annen kommune. Vi ser derfor at ivaretagelse av nasjonale og regionale mål og hensyn bør kunne differensieres, og vi mener at statsforvalter og fylkeskommune bør settes i posisjon til å bruke sitt skjønn til å differensiere hvordan slike hensyn best ivaretas basert på ulike lokalsamfunnsutfordringer.

Dette forutsetter at kommunene forankrer sine utfordringer og målsettinger i overordnede planer, og gjenspeiler dette i saker som har tilknytning til utvikling av lokalsamfunnet. I tillegg må kommunene være bevisste på ivaretagelse av nasjonale og regionale hensyn i egne planer.

Oppsummering:

Holtålen kommune ser muligheter i å utvikle samhandlingen mellom kommune og statsforvalter og fylkeskommune i planprosesser og andre saker om lokalsamfunnsutvikling. Vi tror at Holtålen kan svare ut egne utfordringer på en måte som også ivaretar nasjonale og regionale hensyn og målsettinger. Å synliggjøre og være bevisst dette vil kreve en del av kommunen, men også av statsforvalter og fylkeskommune. Vi ser oppsummert for oss følgende:

- ❖ Vi må ha rom i planene for tilfeldigheter som faller innenfor de overordnede målene om utviklingen av lokalsamfunnet.
- ❖ Det bør være rom for differensiering / ulike måter å ivareta hensyn og mål, også regionale og nasjonale, i ulike kommuner/lokalsamfunn.
- ❖ Kommunen må prioritere og forankre satsingsområder og mål for lokalsamfunnsutvikling i overordnet planverk. I tillegg må en være bevisst på at prioritering av noe medfører at andre ting ikke skal være like prioritert – eksempelvis fritidsbebyggelse.
- ❖ Statsforvalter/fylkeskommune må forsøke å imøtegå kommunene med råd/veiledning basert på ulike kommuners utfordringer og muligheter. Målsettinger og hensyn som statsforvalter/fylkeskommune er satt til å sørge for at blir ivaretatt bør kunne ivaretas på ulike måter i ulike kommuner. Statsforvalter/fylkeskommune kjenner kommunene godt, og med et godt samspill bør dette være mulig.