



Boligpolitisk plan for Flakstad 2016 – 2020

Vedtatt av Flakstad kommunestyre
Xx/xx 2016



Forord

Boligpolitisk plan for Flakstad er et kommunalt plandokument som skal bidra til bedre boligtilbud og flere innbyggere og positiv utvikling. Planen er utarbeidet av Flakstad kommune med deltakelse av ei politisk utpekt plangruppe samt bidrag fra lokale og eksterne aktører og ressurser.

Boligmarkedet i Flakstad har behov for nye grep for å skape dynamikk og gi muligheter for bolig til nye innbyggere. Hele kommunen skal tas i bruk, og dette krever prioritering av ressurser og innsats over tid. Nye botrender gir muligheter for å skape utvikling og gode bomiljø flere steder i Flakstad.

Vi håper at planen blir fulgt opp og oppdatert, slik at den holdes aktuell og kan brukes som et konkret verktøy for boligutvikling og vekst i Flakstad kommune.

Ramberg, mars 2016

Hans Fredrik Sjørdal
Ordfører

Kurt Atle Hansen
Nærings- og utviklingssjef



Innhold

Innhold

Forord	2
1.1 Bakgrunn. Hva er en boligpolitisk plan?	5
1.2 Krav til planprosessen og plandokumentet	5
1.3 Nasjonale og regionale føringer	6
1.4 Lover som regulerer boligsektoren	6
1.5 Andre aktuelle planer i Flakstad kommune	7
2. Målsettinger og organisering	7
2.1 Hovedmål	7
2.2 Delmål	7
2.3 Målgrupper, strategi og tiltak	8
2.4 Organisering av planarbeidet	8
3. Utviklingstrekk på boligsektoren	9
3.1 Generelt	9
3.2 Ungdom og unge familier med barn	9
3.3 Arbeidsinnvandrere	9
3.4 Unge eldre; 60+	10
3.5 Fritidsboliger og sekundærboliger	10
4. Kartlegging av boligsituasjonen i kommunen	11
4.1 Befolkningsutvikling	11
4.2 Arbeidssted, bosted og pendling	11
4.3 Fordeling av boligmassen i Flakstad	12
4.4 Arealplan	13
4.5 Omsorgsboliger (boligsosiale forhold)	16
5 Kommunens bruk av boligøkonomiske virkemidler	19
6 Tiltak og samarbeid – nye boligstrategier	20
6.1 Kommunens oppgaver	20
6.2 Nye løsninger i kommunene	21
6.3 Fremtidens fiskevær	22
6.4 Boligstrategi for Flakstad; fortetting og rendyrking av særpreg	23
6.5 Ramberg som et moderne service- og kommunesenter	24
6.6 Aktivisering av tilgjengelige boligområder	26
6.7 Mulige samarbeidspartnere i ny organisering av boligmarkedet	27
7 Referanser	28
8 Boligpolitisk handlingsplan for 2016 - 2020	29
9 Vedlegg	31



Bolighus på Vikten som illustrerer kreativ byggeskikk.

"God byggeskikk er det "alminnelige gode". Den avgrenser seg mot forflatet massekultur og mot individuelle, arkitektoniske markeringer. Nye bygninger kan først bli god byggeskikk når de passer til stedet der de står (tilpasning til klima, natur og eksisterende bygningsmiljø). God byggeskikk betyr dessuten at det er god utnyttelse av energi, materialer, transport og økonomiske ressurser" (Bjørneboe og Guttu, 1993/Sintef 2014).

Alle foto i planen er tatt av Kurt Atle Hansen. Kartutsnitt er fra Kommuneplanens arealplan2010-2021 for Flakstad eller klipp fra åpen kartbase på nett.

1. Innledning

1.1 Bakgrunn. Hva er en boligpolitisk plan?

Flakstad kommune har opplevd tilbakegang i folketallet og samtidig mangel på arbeidskraft til lokalt næringsliv gjennom de siste årene. En viktig årsak til dette er mangel på boliger, og et boligmarked som ikke har fungert slik det skal for å dekke opp etterspørsel etter ulike typer boliger.

Forstudier som ble gjennomført i 2013 og 2014 dokumenterer at det er lite samsvar mellom behov og tilbud av boliger, og de boligene som finnes i markedet ligger ikke der folk helst vil bo. Dette gjelder både privatboliger, omsorgsboliger og sesongboliger for arbeidere. Det er også et stort problem i Flakstad at det ikke er tilgjengelig areal til boligbygging pga begrensninger i topografi, skredfare, jordbruksareal, kulturminner, fiskerihavner samt veger og infrastruktur. Mange uavklarte eierforhold medvirker også til å skape problem. Flakstad er en fiskerikommune, og mye areal i kommunen er knyttet til fiskerivirksomhet og dermed lite tilgjengelig for andre formål.

Boligpolitisk plan er et politisk styringsredskap som kommunen skal styre etter for å løse sine oppgaver på boligsektoren. Planen skal legge grunnlag for mer effektiv og samkjørt innsats, og godt samarbeid med befolkning, næringsliv og boligaktører.

Boligpolitisk plan skal være et strategisk verktøy for å planlegge kommunens mål, tiltak og prioriteringer innenfor boligområdet.

De fleste kommunene har en eller annen variant av plan som regulerer innsatsen på boligområdet . Flakstad trenger en slik boligpolitisk plan som fastlegger mål og strategisk retning for hvilken utvikling som ønskes i kommunen. Planen skal kunne brukes aktivt til oppfølging og eventuelt avklaring av alle viktige forhold for å oppnå et godt fungerende boligmarked. Planen skal rulleres på tiltaksdelen hvert år ifm budsjettbehandlingen, og hele planen skal oppdateres senest hvert fjerde år.

1.2 Krav til planprosessen og plandokumentet

Boligpolitisk plan er en temaplan etter plan- og bygningslovens §11-1. Dette betyr at det skal følges formelle regler for utarbeiding og vedtak av boligpolitisk plan. Bl.a. det varsles før oppstart av planarbeidet, aktuelle parter skal involveres og ferdig planutkast skal ut på høring før endelig politisk vedtak kan skje. Dette er fulgt opp, og alle formelle krav til prosess og innhold er på plass.

Plangruppa ble utpekt av Formannskapet i mars 2014, og nærings- og utviklingssjefen ble utpekt som leder. I startvedtaket ble det gitt mandat for arbeidet, og dette omfattet bl.a. vurdering av fremtidig organisering av boligmarkedet og samarbeid med ulike boligaktører og faglige nettverk som kan tilføre kompetanse og ressurser ift boligutvikling.

Det har vært politisk forankring gjennom plangruppe utpekt av Formannskapet som er kommunens planutvalg. Det har også vært orientert i Formannskapet om prosessen med boligpolitisk plan. Videre har det vært dialog med en rekke lokale og eksterne aktører på boligområdet. I tillegg er det før den formelle planstarten gjennomført et forprosjekt i samarbeid med det nasjonale nettverket Framtidens

bygder ledet av Norske Arkitekters Landsforening, og med faglige arrangement og befaringer hvor det var god deltakelse fra byggebransjen i Lofoten.

1.3 Nasjonale og regionale føringer

Norsk boligpolitikk har som overordnet mål at alle skal kunne bo trygt og godt. Dette er en bærebjelke i den norske velferdspolitikken. Stortingsmelding nr. 17 (2010-2013) *Bygge-bu-leve* definerer statens boligpolitiske mål slik:

- Boliger for alle i gode bomiljø.
- Trygg etablering i eid og leid bolig.
- Boforhold som fremmer velferd og deltaking.

Boligstandard og tilgang på ulike typer boliger er viktig for å skape gode tjenester i kommunene, men også for å skape arbeidsplasser og vekst i næringslivet i kommunen.

NOU 2011:15 *Rom for alle* peker på at kommunen har ansvar for gjennomføring av boligpolitikken, og at dette er grunnlag for å løse andre oppgaver for velferd og utvikling. Viktige suksesskriterier som kommunene må søke å oppnå ut ifra sine forutsetninger er:

- Samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020) presiserer kommunenes ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

Rollefordeling i boligpolitikken (kilde: Husbanken)

Staten	Kommunene	Private aktører
Lovverk	Boliger for vanskeligstilte	Bygger
Finansiering	Plan- og bygningsmyndighet	Forvalter
Kompetanseutvikling	Tomte- og boligtilgang	Eier
		Omsetter

1.4 Lover som regulerer boligsektoren

Plan- og bygningsloven (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2008) setter formelle krav til byggesaksprosessen, og skal sikre at kommunen ivaretar nødvendige hensyn til bl.a. universell utforming, byggeskikk og generelt gode bomiljø.

Lov om sosiale tjenester i NAV (Arbeids- og sosialdepartementet, 2009)

NAV har ansvar for informasjon og veiledning, økonomisk støtte, midlertidig botilbud, individuell plan samt kvalifisering sprogram med tilhørende støtte. NAV har også en del forebyggende tiltak. En god del av oppgavene til NAV er naturlig relatert til boligspørsmål.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (Helse- og omsorgsdepartementet, 2011) regulerer de kommunale pleie- og omsorgstjenestene, og omfatter til en viss grad omsorgsboliger og tilrettelegging for bolig.

I tillegg er det bestemmelser i andre lover som regulerer boligbygging i Flakstad, bl.a. Jordloven, Kulturminneloven samt Havne- og Farvannsloven.

1.5 Andre aktuelle planer i Flakstad kommune

Flakstad kommune har vedtatt følgende planer som vil ha relevans for boligpolitisk plan:

- Helse- og omsorgsplan i Flakstad (2013)
- Rusmiddelpolitisk plan
- Klima- og energiplan
- Plan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2014-2016 (2014). En av planens 4 strategier (hovedlinjer for gjennomføring) er at det skal tilrettelegges for gode bomiljø med tilgang til nærområder som gir varierte naturoplevelser. Nærmiljøanlegg skal utvikles i alle tettstedene i Flakstad, og de skal være allsidige og åpne for alle.

2. Målsettinger og organisering

Målsettingene i boligplanen skal være konkrete, målbare, og enkle å forstå. Hovedmål har flere delmål som sammen med strategi og tiltak utgjør den helhetlig målsettingen med planen.

2.1 Hovedmål

Boligpolitisk plan skal bidra til å sikre bosetting og trivsel i Flakstad kommune gjennom å legge til rette for attraktive bomiljø og gode servicefunksjoner.

2.2 Delmål

Planen setter følgende delmål som angir nødvendige innsatsområder som skal følges opp for å konkretisere og oppfylle hovedmålet.

Følgende delmål er satt for arbeidet:

1. Organisering og oppfølging i boligsektoren
2. Attraktive bomiljø som skaper nærhet og tilhørighet, og som gir bolyst og tilflytting
3. Boligosiale tilbud
4. Strategisk tilpasning

2.3 Spesielle målgrupper, strategi og tiltak

Planen skal rettes inn mot å løse kommunens ansvar på boligområdet. Dette innebærer at planen må møte behovet til følgende målgrupper:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder utviklingshemmede, personer med problem ift rus/psykiatri samt flyktninger
- Eldre med særskilte behov
- Aktiv politikk ift unge i etableringsfasen, tilflyttere og arbeidsinnvandrere
- Personer som vil prøvebo i kommunen
- Kommunalt ansatte

På bakgrunn av kartlagt boligpolitisk nåsituasjon er det satt strategi og tiltak for hvordan de enkelte delmålene skal oppnås. Strategiplanen bør ha et langsiktig perspektiv, men tiltaksplanen henger sammen med den årlige økonomiplanen og bør rulleres oftere. Se eget kapittel om strategi.

2.4 Organisering av planarbeidet

Formannskapet i Flakstad er kommunens planutvalg, og vedtok 18.3. 2014 å igangsette arbeidet med boligpolitisk plan (FS-040/14) basert på saksfremlegg og gjennomførte forstudier.

Fremtidig organisering av boligmarkedet og eventuelt etablering av boligselskap skal vurderes ifm boligplanen, som en oppfølging av tidligere vedtak i kommunestyret. Videre ble det fastlagt at det burde legges opp til samarbeid med andre boligaktører og deltakelse i faglig nettverk som Framtidens bygder, som kan tilføre kompetanse og andre ressurser ift boligutvikling i Flakstad. Dette er fulgt opp.

Det ble valgt ei plangruppe med følgende sammensetning:

Anita Pettersen/Eva Sæthre	Flakstad boligstiftelse
Egil Arne Myklebust,	Byggebransjen
Steinar Evjen	Politisk representant
Vibeke Solhaug	Politisk representant
Ole Bakkejord,	Leder helse og omsorgssjef, Flakstad kommune
Dag Walle,	Leder teknisk avdeling, Flakstad kommune
Kurt Atle Hansen,	Nærings- og utviklingssjef, Flakstad kommune (leder)

Arbeid med boligpolitisk plan er gjennomført iht planskisse fremlagt til Formannskapet, og planprosessen er kjørt med deltakelse og høring iht formelle krav i Plan- og bygningsloven.

Rullering av boligpolitisk handlingsplan skal skje minst hvert fjerde år, men tiltaksdelen rulleres hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Ansvar for rulleringen ligger hos rådmannen eller den han bemyndiger.

3. Utviklingstrekk på boligsektoren

3.1 Generelt

Et godt boligmarked kjennetegnes ved at det er et variert boligtilbud som tilfredsstiller markedets behov, og tilstrekkelig nybygging og renovering av boliger for salg utleie.

Et variert boligtilbud innbefatter:

- Utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet
- Utleieboliger og/eller tjenesteboliger for innflyttere som vil "prøvebo" kommunen
- Førstehjem- boliger for arbeidsinnvandrere og unge som vil etablere seg
- Sentrumsnære leiligheter beregnet på seniorsegmentet
- Eneboliger for barnefamilier

Lofoten som ellers i landet opplever en utvikling med økt interesse for å bo i tettsted og nær kommunikasjoner og servicefunksjoner. Mange distriktskommuner opplever nye boligpreferanser innen visse grupper, og at kommunene må strekke seg for å imøtekomme dette. NIBR viser til at nye botrender innebærer at det ikke er selve boligen eller boligtypen som er viktigst når folk flytter, men heller *kvaliteter ved stedet* (NIBR-rapport 2014:1). Dette gjelder for både tilflyttere og tilbakeflyttere.

Flakstad har i november vedtatt 2015 vedtatt å bosette til sammen 50 flyktninger for årene 2015-2019, og det bli behov for å betrakte dette som en egen gruppe ift boligpolitikken.

3.2 Ungdom og unge familier med barn

De unge i distriktene ønsker fortsatt å bo i enebolig, enten eldre eller nybygd i boligfelt med egen hage eller et lekeområde i nærheten. Økonomien gjør likevel at disse ofte bor i sokkelleilighet eller andre rimelige løsninger. Mange vil bo nært familie og venner, men for noen er lokalisering i forhold til arbeidsplassen viktigst. Særlig er det vekt på at stedet må ha skole, barnehage og butikk. Et annet moment er det økende antallet samlivsbrudd og påfølgende behov for bolig med plass til besøk av barna.

3.3 Arbeidsinnvandrere

Det er relativt mange av dem i Flakstad. De bor her i perioder av ulik varighet og har dermed større variasjon i boligpreferanser. Innenfor fiskerinæringen skjer det en rask utvikling med økt bruk av arbeidskraft fra Øst-Europa og andre land. Dissearbeider oftest sesong og oppholder seg 3-9 mnd i kommunen. Av rundt 100 arbeidsinnvandrere er det kun et titalls som bosetter seg fast i kommunen og får familien til å flytte hit. Fiskeribedriftene løser ofte boligbehovet med midlertidige tilpasninger, og enkel standard som skal holde husleien lav. Et resultat av dette er at kommunen får mange søknader om dispensasjon fra regelverk og reguleringsplaner.

For fiskerikommunen Flakstad er det viktig at hovednæringen blir attraktiv for unge arbeidere, og at unge familier vil bosette seg her. Dette er ingen selvfølge med dagens arbeidsmarked. I det voksende fiskeværet Myre i Vesterålen slår rådmannen alarm om at få unge familier blir boende i kommunen, mens jobbene utføres av stadig flere arbeidsinnvandrere på korte kontrakter og i midlertidige boliger. Totalt kommer rundt 300 arbeidsinnvandrere til Øksnes kommune hver vinter, og dette presser boligsituasjonen (vol.no).

3.4 Unge eldre; 60+

Den klareste nye trenden er 60+-generasjonen som består av mange med god økonomi, god helse og ønske om aktiv fritid inn i alderdommen. Stadig oftere selger de eneboligen sin og flytter til leiligheter nær sentrum og havnemiljø. I kystkommuner som Flakstad er lett tilgang til fritidsbåt, butikk og kafé viktig for deres livsstil. Mange utbyggere har realisert populære boligprosjekt i Lofoten med leilighet på kaikanten og båtplass og sosiale møteplasser like ved. Dette har ikke kommet i Flakstad enda, men dette må vurderes seriøst for å fange opp den økende interessen.

3.5 Fritidsboliger og sekundærboliger

En viktig utviklingstrend i boligsektoren er at stadig flere har mer enn en bolig, og da gjerne slik at hovedbolig er nær arbeidsstedet og fritidsbolig er et sted med naturkvaliteter eller nær slekt og familie. Mange år med relativt stabil økonomisk fremgang og lav arbeidsløshet har skapt god økonomi blant folk. Mange har nå anskaffet seg sekundærbolig for å kunne oppholde seg der de har fritidsaktiviteter, familie eller andre behov for bolig.

For Flakstad er det kommet stadig flere søknader om bygging av fritidsbolig, og det er gjerne relativt store bygg med høy standard ift tradisjonelle hytter som har vært vanlig langs kysten. Størst interesse har det vært i Nusfjord, Krystad og Korshavn. Det tvinger seg også frem en regulering av "hyttebyer", der kommunen må legge til rette og følge opp ift infrastruktur nærmest som for vanlige boligfelt. Noen områder som for eksempel Jusnes er regulert til kombinert bolig/fritidsbolig, og dette kan bli en vanlig situasjon flere steder fremover.



Fritidsbolig på Jusneset, Ramberg, ferdig høsten 2015.

Flakstad har opplevd økende interesser for å bygge fritidsboliger de siste årene, og dette utgjør et betydelig arbeidspress ift oppfølging og saksbehandling i kommunen. Spesielt er det mange dispensasjonssøknader og uklare formål og konsekvenser som gir merarbeid. Samtidig har de utlagte boligfeltene stort sett ikke blitt bygget ut som planlagt.

Årsakene til dette er flere, men generelt er det klart størst interesse for å bo nært havneområder og i visse naturskjønne områder.

4. Kartlegging av boligsituasjonen i kommunen

4.1 Befolkningsutvikling

Tall fra SSB viser at det bor litt flere menn (rundt 10) enn kvinner i Flakstad, og forskjellen holder seg nokså stabil.

Tabell for framskrevet befolkningsutvikling i Flakstad kommune (SSB tabell 10213 MMMM)

År Alder			2014	2016	2020	2025	2030	2035	2040
Totalt			1368	1353	1324	1305	1278	1254	1232
0-5 år			69	77	81	89	83	76	73
6-15 år			164	134	127	137	148	155	145
16-19 år			96	92	66	50	58	57	62
20-66 år			762	763	756	723	665	616	614
> 67 år			277	287	294	306	324	350	338

Ved inngangen av 2014 var det 1368 innbyggere i Flakstad. I plan for omstilling og utvikling i Flakstad er det satt som mål å stabilisere folketallet. Prognosetallene fra SSB etter middels nasjonal vekst på viktige variabler (alternativ MMMM) viser imidlertid at kommunen vil få redusert folketallet.

Grappa 20-66 år ligger rundt 750 de neste 10 årene og stabiliserer seg rundt 615 etter en nedgang frem til 2030. Dette betyr at boligutviklingen må ta høyde for minst dette volumet. Flakstad hadde 621 husholdninger i 2001, og dette var redusert til 556 husholdninger i 2011 i følge SSB.

4.2 Arbeidssted, bosted og pendling

Arbeidsplasser og rekruttering

De fleste arbeidsplassene i Flakstad er innen fiskeri, bygg og anlegg samt offentligsektor. Rundt 150 er profesjonelle fiskere, og fiskemottakene baserer seg på mye arbeidsinnvandrere. Tilgang på arbeidskraft både i kommunen og næringslivet er viktig for å legge til rette for tilflytting til kommunen.

1859 Flakstad	2010	2012	2014
Sysselsatte som bor og arbeider i kommunen	666	660	631
Innpendlere	108	131	131
Utpendlere	169	170	188
Arbeidssted i kommunen	605	621	574

Det er 40 – 60 flere som pendler ut enn de som pendler inn til Flakstad. Dette indikerer mangel på arbeidsplasser, og at arbeidsplasser i Flakstad ikke kan besettes med kun lokal kompetanse. Snittalderen på de yrkesaktive i Flakstad ligger på 44 år, noe lavere enn Røst og høyere enn Vestvågøy.

Arbeidssted, bosted og pendling

Ser vi på hvor innpendlerne til Flakstad kommer fra, så er det følgende fordeling:

Arbeidssted i Flakstad	2010	2012	2014
Bosatt og arbeid i Flakstad	497	490	443
Pendlere fra Vestvågøy	61	79	71
Pendlere fra Moskenes	11	15	18
Pendlere fra Vågan	7	8	13
Andre (605/621/574 totalt)	29	43	29

Antallet sysselsatte 15-74 år i Flakstad kommune (ikke medregnet fra/til utlandet) var følgende (SSB 2013): Totale arbeidsplasser var i 2013 i Flakstad var 760. 565 av disse arbeidet i bostedskommunen og 195 pendlet ut fra Flakstad. 633 yrkesaktive som bor i Flakstad, og 127 pendler inn.

Utpendling fra Flakstad er størst til Vestvågøy, med 118 personer (2013), 105 (2012) og 105 (2011).

Innpendling var også størst fra Vestvågøy, med 69 personer (2013), 79 (2012) og 59 (2011).

Utviklingen med netto utpendling ser ut til å fortsette, og da mest til Vestvågøy. Det blir derfor viktig å utforme en boligpolitikk i Flakstad som fungerer i denne situasjonen.

4.3 Fordeling av boligmassen i Flakstad

Antall bebodde boliger i Flakstad

	2001	2011
Under 80 m2	151	58
80-99 m2	118	26
100-119 m2	82	69
120-159 m2	125	151
160-199 m2	84	146
200-249 m2	40	65
Over 250 m2	23	27
Uoppgitt	0	13
Sum	623	555

Det er normalt at små boliger utvides og oppgraderes til større areal, og dette ser vi at tabellen viser.



På Napp er boligene samlet mellom vegen og fjellet, og nær havna.

Bebodde boliger, grunnkrets 2011, alle bygningstyper (Kilde: SSB)

Myrland/Sandnes/Napp	118
Vikten/Vareid/Kilan	61
Nusfjord/Strømøy	14
Nesland/Skjelfjord	41
Ramberg/Flakstad	129
Sund/Strømsnes	50
Mølnarodden/Andopen	35
Krystad/Selfjord	7
Hovdan/Torsfjord/Korshavn	45
Valle/Ytresand	37
Uoppgitt grunnkrets	17

4.4 Arealplan

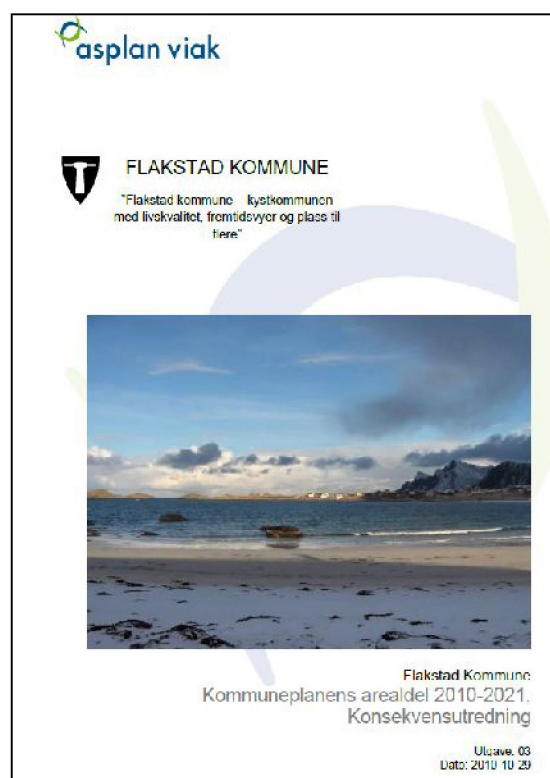
Gjeldende arealplan ble utarbeidet for Flakstad kommune av Asplan Viak, og ble vedtatt i 2011. I planen står det at boliger og servicefunksjoner som barnehager, skoler og omsorgsboliger bør skje i eksisterende sentre og tettsted.

Boligtomter

Boligområder er lagt ut på Napp, Fredvang, Sund og Andopen. I tillegg kan det skje spredt boligbygging mange steder i kommunen. Bygging i framtidige boligområder vil kreve reguleringsplan. De fleste tomtene er på Napp og Ramberg.

Det er i arealplanen lagt opp til konsekvensutredning av enkelte områder ift boligbygging, bl.a. Myrland, Napp og Vikten. Det kan også bli krav om konsekvensutredning for andre områder som skal utbygges. Det er hensyn til rasfare, kulturminner, høyspentledninger, riksveg, landbruk, havnefunksjoner og lekeområder som særlig er problematisk mange steder i Flakstad.

Flakstad har i vedtatt reguleringsplan relativt godt om boligtomter totalt sett. Problemet er at de ligger på feil plass ift etterspørsel og ønske om utbygging. Nesten ingen grunneiere har solgt boligtomter eller bygd hus for salg eller utleie de siste årene, med unntak for feltet på Jusnes og på Sandneset.



Beskrivelse av tomteområdene i kommunen følger av arealplanen fra 2011, der det tillates ca 25 boligtomter/fritidsboliger i LNF-områder. Det er tidlige avsatt 17 tomter i Fugleberget i Sund, men det har kun blitt lagt vann, veg og avløp til dette feltet.

Det ble i tillegg i arealplanen 2011 planlagt følgende nye boligfelt med til sammen ca 80 boliger:

Boligområder (framtidig)				
Område	Navn/Sted	Arealbruk	Areal	Boliger
B4	Nappskaret	Framtidig bolig	209 daa	Ca. 5
B5	Skredkollen Napp	Framtidig bolig	124 daa	Ca. 10
B10	Fredvang nord	Framtidig bolig	198 daa	Ca. 5
B11	Fredvang sør	Framtidig bolig	167 daa	Ca. 5
B12	Sund	Framtidig bolig	50 daa	Ca. 5
B13	Ramberg nord	Framtidig bolig	101 daa	Ca. 10
B15	Andopen (nord)	Framtidig bolig	31 daa	Ca. 4
B16	Andopen (sør)	Framtidig bolig	20 daa	Ca. 4
B18	Ramberg, Justneset	Framtidig bolig/fritid	190 daa	Ca. 18
B19	Ramberg, Justneset	Framtidig bolig	100 daa	Ca. 12

Tomtesituasjon i 2015

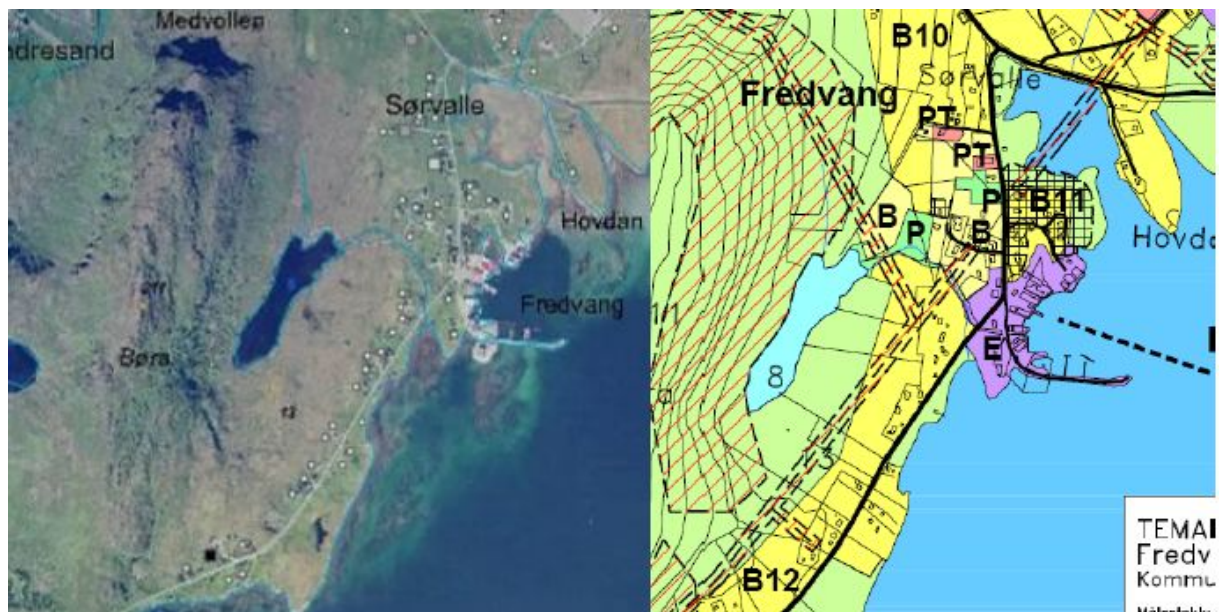
Av de planlagte boligfeltene er det flere som helt eller delvis er ubenyttet. Justneset på Ramberg er delvis utbygget, og det ble i løpet av 2014/2015 klart for bygging av boliger/fritidsboliger på hele dette feltet. I Sund ble det planlagt et større felt som kommunen har klargjort med vann og avløp, men dette står også på vent.



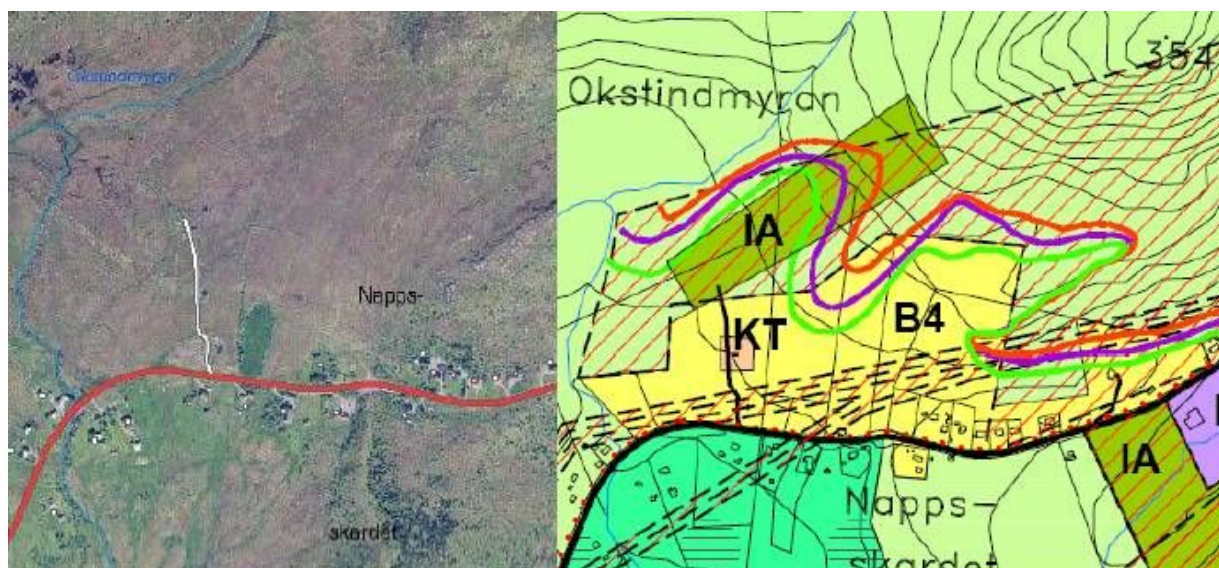
Nybygg på Jusneset høsten 2015

De boligfeltene som ligger gjeldende arealplan er blitt delvis uaktuelle pga flere forhold. Viktigste årsak er at boligbransjen har sine klare hensyn å ivareta, og etterspørselen etter tomter er størst nær tettsted med servicefunksjoner. Således er det ønske om flere tomter på Napp og Ramberg, men det står ubrukte tomter tilgjengelig andre steder i Flakstad.

Noen utbyggere har kjøpt områder for boligbygging de siste årene, men dette er kun for mindre felt. Kommunen har behov for flere tilrettelagte boliger, men det er svingninger i hvilke typer tilrettelegging dette gjelder. Fredvang og Napp er eksempler på at regulerte boligområder ikke har blitt utbygd av ulike årsaker.



Fredvang har regulert inn en del nye boligtomter gjennom fortetting og nye boligfelt, men få av disse er bygd.



Napp har mulige boligtomter regulert inn på Nappskaret, men området må avklares ift høyspentledninger og rasfare.

Det ble i 2015 vedtatt reguleringsplan for et boligfelt i Vassdalen ved E10 nord for Ramberg. Dette forutsetter imidlertid at det etableres gang/sykkelveg fra Ramberg slik at Vegvesenet godkjenner avkjørsel.



Regulert boligfelt i Vassdalen ved E10 nord for Ramberg.

Det er ikke lagt ut boligfelt i havneområdene, og Kystverket har sterke føringer mot å tillate boligbygging nær fiskerihavnene. Flakstad "mister" dermed storparten av de attraktive boligområdene som opplagt vil ville vært interessant for boligaktørene å utvikle.

"Tomme" boliger og fritidshus

En problemstilling for kommunen og lokalsamfunnene er at mange eldre hus overtas til fritidsbolig. Disse står ubrukt store deler av året, samtidig som det er mangel på tilgjengelige boliger i kommunen. Denne problemstillingen er tatt opp i et bolyst-prosjekt på Fredvang, og det er kartlagt "ledige" fritidsboliger og kontaktet eiere med forespørsel om utleie eller salg. Responsen har vært relativt lav, og de fleste vil holde på boligen selv om de knapt bruker den i praksis. Kommunen har gjennom lover og planverk per i dag få muligheter til å påvirke denne situasjonen.

Behov for revidering av arealplan

Arealplanens forutsetninger er ikke blitt fulgt opp med den boligbyggingen kommunen har hatt, og det har skjedd en gradvis konsentrasjon av nybygde boliger til visse steder i Flakstad. På Krystad har mange fritidsboliger/hytter blitt bygd de siste årene. Årsaken til at arealplanen ikke er fulgt opp er bl.a. endring i tilbudet for barnehage, skole og annen service som er viktig for bosetting.

Et annet moment kan være at arealplanen setter krav om utarbeiding av reguleringsplan også for mindre prosjekt, noe som medfører ekstra tidsbruk og kostnader i byggeprosjekt.

4.5 Omsorgsboliger (boligsosiale forhold)

Kommunen har ansvar for boligsosiale forhold, og skal hjelpe personer som er vanskeligstilte på det ordinære boligmarkedet for kortere eller lengre perioder (jf. kapittel 5). Dette er oftest to grupper:

- Personer med lavinntekt, som enten bor i uegnet bolig eller har høye boutgifter
- Personer som er bostedsløse
- Rus/psykiatri/PU
- Flyktninger/asylsøkere

Kommunale boliger

Kommunen eier og driver Solhøgda sykehjem på Napp, og har i tillegg PU-bolig på Fredvang, Firkløveren omsorgsbolig på Fredvang og 6 omsorgsboliger på Ramberg. De kommunale boligene administreres av Flakstad kommune, og behovsprøving utføres av tiltaksgruppa under Pleie og omsorg.

De kommunale gjennomgangsboligene brukes bare delvis etter hensikten. Kommunen har plikt til å skaffe midlertidig botilbud til de som har behov for det, men målet er at flest mulig skal få etablert en egen bolig.

Boligens navn/ adresse	Type bolig	Målgruppe	Eier/ Leier	Tilstand	Verditakst
Firkløveren, Fredvang	4 leiligheter	Oms-bolig	FK		
Eldrebolig 1-3 Ramberg	3 leil i rekke	Oms-bolig	FK		
Eldrebolig 4-6 Ramberg	3 leil i rekke	Oms-bolig	FK		
PU-bolig, Fredvang	Enebolig	PU	FK		

Flakstad ligger langt etter sammenlignbare kommuner mht omsorgsboliger. Behov for denne typen boliger må ses i lys av både demografisk utvikling, konsekvenser av Samhandlingsreformen, og hvordan folk kan bli boende i egen bolig lengst mulig. Helse og omsorgsplan for Flakstad kommune (vedtatt 2013) viser til at det må etableres flere og bedre boligtilbud for denne sektoren.



Omsorgsboliger på Ramberg.

Også i Flakstad kan det tenkes prosjekt med at omsorgsboliger samordnes med sykehjem for å forenkle det kommunale tjenestetilbudet. Videre kan enkelte nye boliger tilpasses brukere med særlige behov og disponeres av kommunen. Dette er gjort i flere kommuner med godt resultat, og Husbanken har ressurser til å bidra. Det må vurderes om eksisterende boliger kan omgjøres til gjennomgangsboliger, eller tilrettelegges slik at folk kan bli boende lengre hjemme i sin egen bolig.

Det er behov for flere omsorgsboliger i Flakstad, og disse bør ligge nær service og andre tilbud som kan gi god bokvalitet. Flakstad har ingen boliger egnet for pasienter som har kombinert problematikk ift rus/psykiatri (jf. Kommuneplan for helse- og omsorgstjenestene 2013-2023). Kommunen har ikke

avlastningsplasser til barn/ungdom. Det er behov for bedre koordinering mellom de ulike helsetjenestene i Flakstad, samt klarere ansvar og oppfølging ift boligsosialt arbeid.

Det er tidligere vedtatt i kommunestyret at Flakstad kommune kan delta i etablering av et eiendomsselskap, der kommunen legger inn egenkapital (1,6 mill) i form av aktuell boligmasse.

Boligens navn/ adresse	Type bolig	Målgruppe	Eier	Tilstand	Verditakst
Jusbo 1, Jusnes	Enebolig	Legebolig	FK		
Jusbo 2, Jusnes	Enebolig	Tannlegebolig	FK		
Napp tidl. barneved hage	Enebolig	Familie/andre	FK		
Sola, Napp sykehjem	6 enheter	Oms-boliger	FK		

Sola ligger i sykehjemmet på Napp og er fullbelagt. Det er stor pågang etter flere enheter. Barnehagen ligger like ved sykehjemmet, og kan være aktuell til annet bruk.

Kommunalt disponerte boliger

Flakstad kommune har tidligere disponert flere boliger, men det er nå kun 1 leilighet i rekkehuset Ungbo på Jusnes som kommunen leier. Stranda boligstiftelse på Fredvang er avviklet, og deres 3 leiligheter er solgt til private. Flakstad boligstiftelse har solgt sine 2 boligenheter , en på Napp og en på Ramberg, med 3 leiligheter i hver. Nordbygda grendelag har en bolig på Napp.

Husleienivå og gjennomstrømning i utleieboliger

Husleien er regulert årlig og ligger på 7.500 kr per mnd for legebolig og tannlegebolig, og betydelig lavere for omsorgsboliger. Økt husleie gir økt bostøtte. Generelt har Flakstad kommune hatt husleie som har ligget under vanlig markedsleie. Dette er begrunnet med at boligen skal brukes av personer med svak økonomi. Dette har medført at kommunale utleieboliger har bidratt til å svekke prisnivået i markedet, og dermed undergrave lønnsomheten i nye boligprosjekt. Dette er samme mekanisme som en har opplevd i mange andre kommuner.

Mange blir boende i boligen for lenge, selv om situasjonen og behovet har endret seg. Gjennomstrømningen i boligen skjer ikke så snart som ønskelig, og det blir ikke nok fleksibilitet ift kommunens behov for utleieboliger.



Jusbo 2, tannlegebolig på Jusneset, bygd på 1980-tallet.

5 Kommunens bruk av boligøkonomiske virkemidler

Staten har ulike virkemidler som kommunen kan søke om, men ikke alle kommuner utnytter disse ordningene optimalt. Bl.a. kan økning i kommunal husleie utlignes av økt bostøtte uten at kommunen må ta hele belastningen.

I Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) Bygge – bu – leve, om boligpolitikken varsler Regjeringen at regelverket for grunnlån vil bli tilpasset slik at det kan gis lån til utleieboliger.

Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020, setter som mål at alle skal ha et godt sted å bo. Prioriterte innsatsområder er

- hjelp fra midlertidig til vanlig bolig
- hjelp til å skaffe egen bolig

Som et viktig sentral boligpolitisk virkemiddel, skal Husbanken supplere der markedet svikter.

Kommunen behandler søknader om bostøtte, og utbetaling slir direkte fra Husbanken. Kommunen behandler også startlån og boligtilskudd. Utleieboliger får ikke startlån, men det kan søkes om grunnlån. Tildeling av lån er behovsprøvd.

Boligtilskudd til etablering og utbedring for vanskeligstilte er oftest relativt små beløp. Begrensning i fradragsreglene har redusert mulighetene til bostøtte.

Vestvågøy kommune har gjennom et prosjekt tilgang til detaljert informasjon om lokal bruk av Husbanken. Det bør utarbeides nærmere statistikk og analyse av Flakstad kommune sin bruk av slike virkemidler.

Husbankens virkemidler 2013

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning for husstander med lave inntekter og høye utgifter.

Startlån er til hjelp for personer som ikke får lån fra private banker, eller som mangler egenkapital.

Grunnlån skal fremme universell utforming og miljø i nye og eksisterende boliger, finansiere boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene.

Boligtilskudd skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte, og gis til etablering /utbedring/ tilpassing eller refinansiering.

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. Ordningen forvaltes av Husbanken i samarbeid med fylkesmannen.

Tilskudd til prosjektering og tilpassing for funksjons-hemmede med behov for tilrettelegging i egen bolig.

Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, og kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig. Tilskudd til etablering benyttes gjerne som en toppfinansiering når en bolig skal finansieres.

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Prioriterte tiltak er bolig til bostedsløse og flyktninger, personer som trenger oppfølgingstjenester, og vanskeligstilte med barn.

Rentekompensasjon for skole og svømmeanlegg skal bidra til rehabilitering og nybygg av skoler og svømmehaller.

Rentekompensasjon for kirker skal stimulere til sikring og bevaring av kirkene, kirkenes utsmykning og inventar.

Tilskudd til tilstandsvurdering er rettet mot borettslag, sameier og lignende som vil vurdere tiltak for innenfor universell utforming, miljøvennlig rehabilitering, og gode estetiske løsninger.

Tilskudd til heis er rettet mot eiere av eksisterende boligbygninger med minst tre etasjer som skal prosjektere og installere heis i bygningen.

6 Tiltak og samarbeid – nye boligstrategier

6.1 Kommunens oppgaver

Boligoppgavene i en kommune vil normalt være følgende (se vedlegg for nærmere info):

- Overordnet planlegging
- Bomiljø
- Boligfremskaffelse
- Boligtildeling
- Forvaltning, drift og vedlikehold
- Bo- oppfølging
- Boligfinansiering

Utkantkommunene er vurdert i den sentrale boligsatsingen. Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) om boligpolitikken, slår det fast at utkantkommuner må samarbeide med mange aktører for å utvikle boligmarkedet. Innbyggerne selv, lokalt næringsliv og fylkeskommunene trekkes frem spesielt. Staten vil bidra gjennom Husbanken, fylkesmannen og Distriktssenteret.

Boligmarkedet skal stimuleres bl.a. gjennom nye utviklingsprosjekt i enkelte kommuner, og her må kommunene selv være aktive. F.eks. kan kommunene søke prosjekt for å motivere eiere om å renovere og leie ut boligen i en periode. Videre må det være en tomtereserve, altså ferdig regulerte tomter som utbyggere kan realisere relativt raskt.



Kommunene må være mer proaktive ift boligsektoren. Bl.a. må det inviteres til dialog med private utbyggere, eiendomsbesittere og utflyttede Flakstadværingene som sitter med barndoms-hjemmet som en ledig bolig. Dette har en spesiell status for de fleste, og kan være vanskelig å selge for familien.

Mange landbrukseiendommer har ikke fast bosetting, og dermed kan bolig selges eller leies ut. Den sentrale eiendomspolitikken endres nå slik at grensen for priskontroll heves til 2,5 mill kr når landbrukseiendom med bolighus skal selges. Samtidig blir det enklere å dele landbrukseiendom slik at jord og skog kan selges og drives videre av aktive bønder.

6.2 Nye løsninger i kommunene

De siste årene har flere distriktskommuner i samarbeid med bl.a. Husbanken, Kommunal- og Moderniseringsdepartementet og Distriktssenteret igangsatt flere prosjekt for utvikling av nye modeller innen boligutvikling i svake marked.

Hadsel kommune har bygget 20 boliger for bedrifter som ansetter nye folk, der ferdige boliger overtas av bedriftene for salg videre til de ansatte som flytter dit. Hamarøy kommune samarbeider med privat utbygger, og har realisert flere boliger for ulike grupper og slik at kommunen i starten har disponeringsrett for halvparten. Gildeskål kommune har innført markedsbasert husleie for kommunens boliger, og har oppnådd økt investeringslyst hos boligaktørene.

Flakstad kommune har god dialog med Husbanken, og har vært på studieturer til Hamarøy, Helgeland og Solund og med oppfølgende befarings- og møter i Flakstad. Det er også gjennomført seminarer og fagmøter i Flakstad de siste to årene med regionale aktører fra byggebransjen invitert. Det skal arbeides videre for å få flere boliger i omløp.

Muligheter i utnytting av eksisterende boligmasse må sees på, f.eks. den gamle skolen på Fredvang som kommunen har vedtatt å frigjøre for salg eller annet bruk. Det blir også viktig å ta vare på lokale ildsjeler og initiativ og å følge opp bolystprosjektet på Fredvang som har hatt fokus på boligspørsmål.

Et eksempel er tiltaket i Skjelfjord, som også hadde utspring i et lokalt bolystprosjekt. Her har innbyggerne etablert et AS og kjøpt den gamle bygdeheimen, og i januar 2016 kan 7 nye leiligheter tas i bruk.



Boligtrender i Lofoten

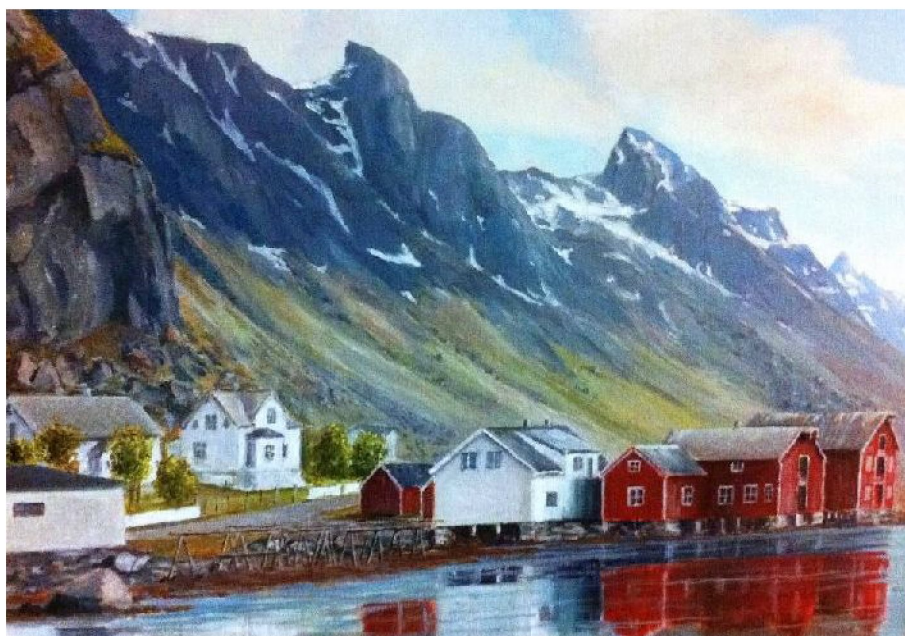
Eldre står i kø for å sikre seg leiligheter på Leknes, men interessen for eneboliger er langt mindre. Dette omfatter også pensjonister fra Moskenes og Flakstad som ønsker å bo mer sentralt og lettvindt. Eldre og enslige ønsker å bo i leiligheter, og rekkehus er aktuell fremfor eneboliger for å få ned kostnadene. Nærhet til et moderne bo- og servicesenter slik som de har på Leknes er viktig for mange eldre.

Også mange yngre enslige ønsker rimelig leilighet med flere soverom, og dette henger nok sammen med ny livsstil og flere samlivsbrudd de siste årene. Boligaktører i Lofoten ser tydelig denne utviklingen (Lofotposten 30.10.15). Antallet nye eneboliger er i Vestvågøy nede i under 30 per år, og i Svolvær har det vært under 10 de siste årene. Hustypene endrer seg også, og da slik at mesteparten av boarealet er på et eller halvannet plan. Kjeller og hobbytorm velges gjerne bort for å få ned kostnadene, og kvisten inngår ofte i større rom.

6.3 Fremtidens fiskevær

Flakstad er en fiskerikommune der folk bor i eller ved fiskeværerne, og der hensynet til fiskeriene veier tungt i all bruk og disponering av grunneiendommer. Havne- og farvannsloven legger også føringer for utvikling i fiskerihavnene, men denne tolkes tilsynelatende noe ulikt i små og store havner. I tillegg er det gjerne tyngre økonomiske aktører og større byggeprosjekt som planlegges og "tvinges igjennom" i byene langs kysten, og som gir nye områder med leiligheter på kaikanten eller ved sjøen innenfor molo og fiskerihavn. Mens det skjer en tilpasning i landbrukspolitikken ift nye boligpreferanser og utviklingstrekk i distriktskommunene, så har det ikke skjedd en slik tilpasning i havnepolitikken.

Flakstad må ta initiativ til å klargjøre mulig boligbygging der folk helst vil bygge, og der boligaktørene kan få lønnsomme byggeprosjekt realisert. Her kan stedskvaliteter utnyttes til å skape gode og attraktive bomiljø, der tilgang til havn og båtliv er et sentralt element. Dette innebærer avklaring av mulig boligbygging i nærheten av fiskerihavnene, uten at dette hindrer utvikling av fiskerinæringen.



Folk har alltid bodd tett ved vegen og sjøen på Ramberg.

Moloer og allmenningskaier er etablert som infrastruktur for den totale samfunnsutviklingen i kystkommunene, ikke bare for fiskefartøy og fiskeindustri. Det har i noen år vært sviktende rekruttering til kystfiske. Dette henger bl.a. sammen med for dårlig tilrettelegging for unge familier som kan kombinere livet i fiskebåten og på kaia med aktiv deltakelse i et moderne lokalsamfunn. Dette merker Flakstad godt, og det er en medvirkende årsak til at kommunen fikk omstillingsstatus i 2012. En rigid fortolkning av regler som stopper ny modell for boligetablering i fiskerihavnene blir en direkte trussel for videre utvikling av kystfiskeriene, og dermed mot mange kystkommuner.

Mulige løsninger er allerede definert gjennom arbeidet i Flakstad kommune med utviklingstiltak og gjennom denne forstudien. En forsiktig renovering av gamle fiskerianlegg og buer i havnene, med bygging av kombinerte næringsbygg med boliger for sesongutleie samt noen faste kaileiligheter, kan

løfte de små fiskeværerne og oppfylle de mål som ble satt i gjeldende kommuneplan for Flakstad. Husbanken og andre kan inviteres som samarbeidspartnere i slike utviklingsprosjekt.

6.4 Boligstrategi for Flakstad; fortetting og rendyrking av særpreg

Gjennom forstudier og forprosjekt med Fremtidens bygder/NAL har det kommet tydelig frem at Flakstad må gjøre noen strategiske veivalg ift boligbygging. Dagens arealplan fungerer ikke, og de områdene som er regulert til boligformål blir ikke utbygd.

Et klart behov i kommunen er å utvikle tettstedene til mer attraktive bomiljø, og dermed også mer livskraftige ift næringsutvikling og rekruttering. Kommunen trenger et godt servicesentrum som kan spille de andre tettstedene og fiskeværerne gode.

Stedsanalyse, områdeplaner

Det er behov for å tydeliggjøre forutsetninger for boligpolitikken i Flakstad, herunder de stedskvalitetene som folk legger vekt når de skal planlegge boligkjøp eller bygging. De vurderinger som ble gjort i arealdelen av Kommuneplan for Flakstad har vist seg å ikke holde stikk. Boligbygging har ikke skjedd som forventet i de områder som var lagt ut til boligfelt og fortetting. Som bl.a. NIBR peker på, må utkantkommunene bli flinkere til å synliggjøre stedskvaliteter i rurale områder. Mange søker til Flakstad for å finne urørt natur, god plass, stillhet og mye vekslende vær. Dette kan gi muligheter for en spennende og positiv utvikling.

Tradisjonelt har folk i Flakstad bodd i fiskevær og på småbruk langs sjøkanten. Tilgangen på dyrka mark, beiteland, torv, drikkevann, kai og veg har ofte avgjort hvor folk kunne bygge og bo. Den smale kyststripa mellom fjell og sjø gir mange steder sterkt begrensa byggeareal. Dyrka mark, veger, driftsbygninger og fiskeriaktivitet begrenser videre. Det samme gjør rasfarlige områder og verneverdige naturområder.

Det økende antallet personer og grupper som kommer til Flakstad, samt den store interessen for å beholde boliger knyttet til barndom, slekt og familie tilsier at folk synes det er fint i Flakstad på mange måter. Slike stedskvaliteter må kartlegges og defineres nærmere, slik at de kan forstås og tas hensyn til i videre boligplanlegging. Her kan Husbanken, Distriktssenteret, NIBR og andre bistå med faglige kunnskapsressurser.

Estetikk, byggekikk og særpreg

Attraktive bomiljø skapes når hensyn til estetiske prinsipper og bygningsmessige løsninger fungerer godt sammen og forsterket lokale forhold slik at det blir positive særpreg. Dette er ofte krevende, særlig når det velges kataloghus for rask bygging og lave kostnader. Byggeskikknøkkelene er et verktøy som Husbanken har utviklet for å lette arbeidet med planlegging og fysisk utforming i byggesaker.

Plan- og bygningsloven § 29-2 stiller krav om visuelle kvaliteter, og er en slags ny "skjønnhetsparagraf": *"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."* Kommunen bør i større grad bruke reguleringsplan og andre planer som juridisk verktøy for å fremme estetiske hensyn av flere årsaker (Sintef 2014):

- Mer forutsigbart
- Estetikkravene blir bredere lokaldemokratisk forankret
- Styrker kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling

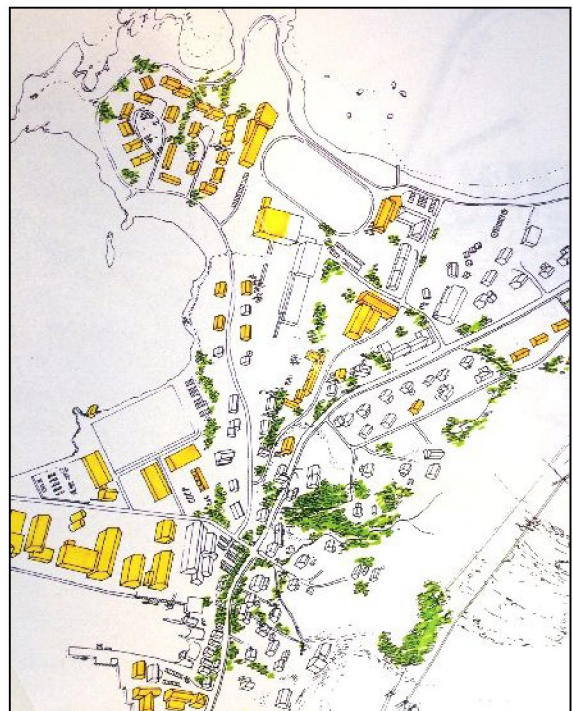
6.5 Ramberg som et moderne service- og kommunesenter



Flakstad kommune har behov for utvikling av hele kommunen, og tilrettelegging av boligtomter og fritidsområder i takt med etterspørselen. Likevel er det nødvendig i starten å konsentrere kommunens knappe ressurser på de faktorene som gir størst effekt på kort sikt, og som kan gi bedre muligheter for hele kommunen på lengre sikt.

Flakstad kommune er i utredningsprosess frem til 2016 mht sammenslåing eller nærmere samarbeid med andre kommuner. Uansett hva som blir utfallet av dette, så vil det være strategisk riktig å satse på utvikling av Ramberg som et viktig servicesenter for Vest-Lofoten. Både lokale innbyggere, pendlere, turister og andre kan bruke tjenester i Flakstad dersom det legges bedre til rette. Oppgradering av E10 gjennom Flakstad kommer de nærmeste årene, og dette vil få innvirkning på mange områder.

Ramberg har behov for utvikling på flere områder, bl.a. gang/sykkelveg med trygg tilgang til Jusneset og videre nordover langs E10. Videre bør det bygges flere boliger gjennom fortetting og fornuftig arealdisponering. Gode adkomstveger og attraktive fellesområder med universell utforming og samspill med servicetilbud vil løfte stedet. Stedsutviklingsprosjektet på Ramberg 1994-95 gav idéer til utvikling, og flere løsninger har modnet i ettertid.

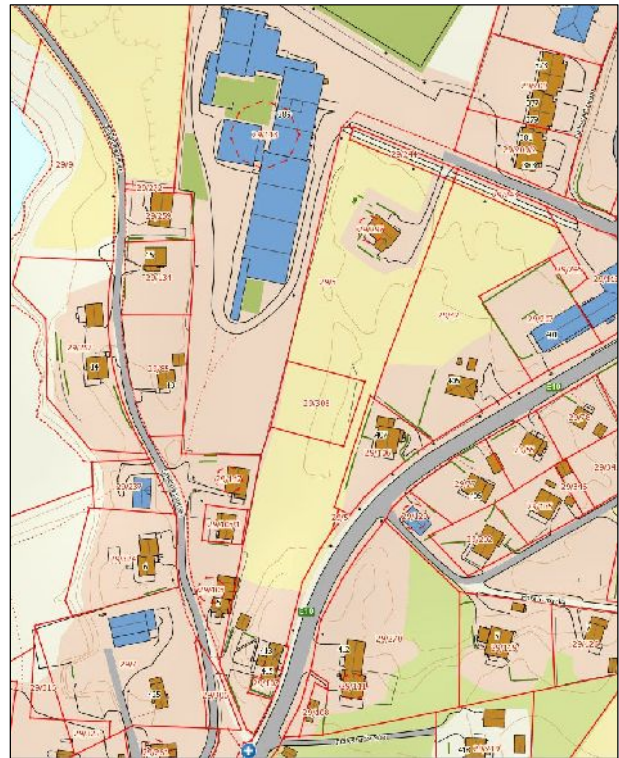


Samlokalisering av omsorgstilbud

Flakstad kommune er i Robek, og må gjøre tiltak som gir økonomisk innsparing samtidig som kvaliteten i tilbudene utvikles. Helse, omsorg og skole er de største utgiftspostene for kommunen. Samtidig er det behov for å omlegge tjenester og rutiner gjennom å samlokalisere og modernisere driften.

Mye tid og kostnader går i dag til transport med tilbudene lokalisert på flere steder. Mindre transport gir lavere vedlikehold og personalet kan utnyttes mer kostnadseffektivt. Dette kan også gi bedre vaktordning og økt sikkerhet.

Det mest aktuelle tiltaket er å bygge omsorgsboliger på Ramberg for aktuelle målgrupper, og samtidig få noen boliger til salg/utleie til andre private. Dette kan gjøres i kommunal regi eller som samarbeid med en boligaktør. Kjøp av areal er nødvendig for å realisere dette, og det er igangsatt dialog med aktuelle grunneiere.



Arealet mellom Ramberg skole, manufakturen og skolevegen er et naturlig sentrumsområde som bør utvikles med flere kvaliteter. Her er det velegnet til bygging av omsorgsboliger, gangstier og attraktive uteområder, som også samspiller med en utvikling av skolen.

Utvikling av Ramberg skole med fellesfunksjoner

Ramberg skole har store behov for utbedringer, samtidig som skolen bør tilpasses et lavere elevtall enn den ble bygget for. Kommunen har store kostnader med gamle bygg, og det er stadig nye tekniske krav som må følges opp.

Flakstad har mange målgrupper som trenger areal. En del av skolen kan inngå i nye fellestilbud som



etableres på flere av de områdene som kommunen har ansvar for ift bolig og oppfølging.

Det er potensial for å skape gode tilbud og positive synergieffekter, samtidig som det holdes et skille mellom de ulike grupper. Se skisse til løsning for Ramberg skole med nye funksjoner (vedlegg).

6.6 Aktivisering av tilgjengelige boligområder

Det må vurderes hvilke av boligområdene som er avsatt i dagens arealplan for spredt boligbygging eller boligfelt som kommunen skal legge aktivt til rette for. Dette gjelder bl.a. Fredvang med to områder på til sammen 10-20 boliger, og Sund med to felt på til sammen 22 boliger.

Det kan være aktuelt med reguleringsendring som tillater kombinert bygging av bolig/fritidsbolig i disse områdene. Dette bør skje etter nærmere analyse og klar avgrensning i regulerings-bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel fra 2010 slår fast at enkelte områder må konsekvensutredes nærmere mht enkelte tema.



Deler av Fugleberget i Sund er regulert til boligområde.

Flakstad har ikke mange områder tilgjengelig for bolig som ligger i slakt terreng nær hav og veg. På Fredvang er det et felt rundt Firkløveren (B11 Fredvang sør) og et felt Draugenplassen (B10 Fredvang nord). Disse feltene bør kunne markedsføres og utvikles parallelt med andre utviklingstiltak i bygda, slik at området blir mer attraktivt for bosetting.

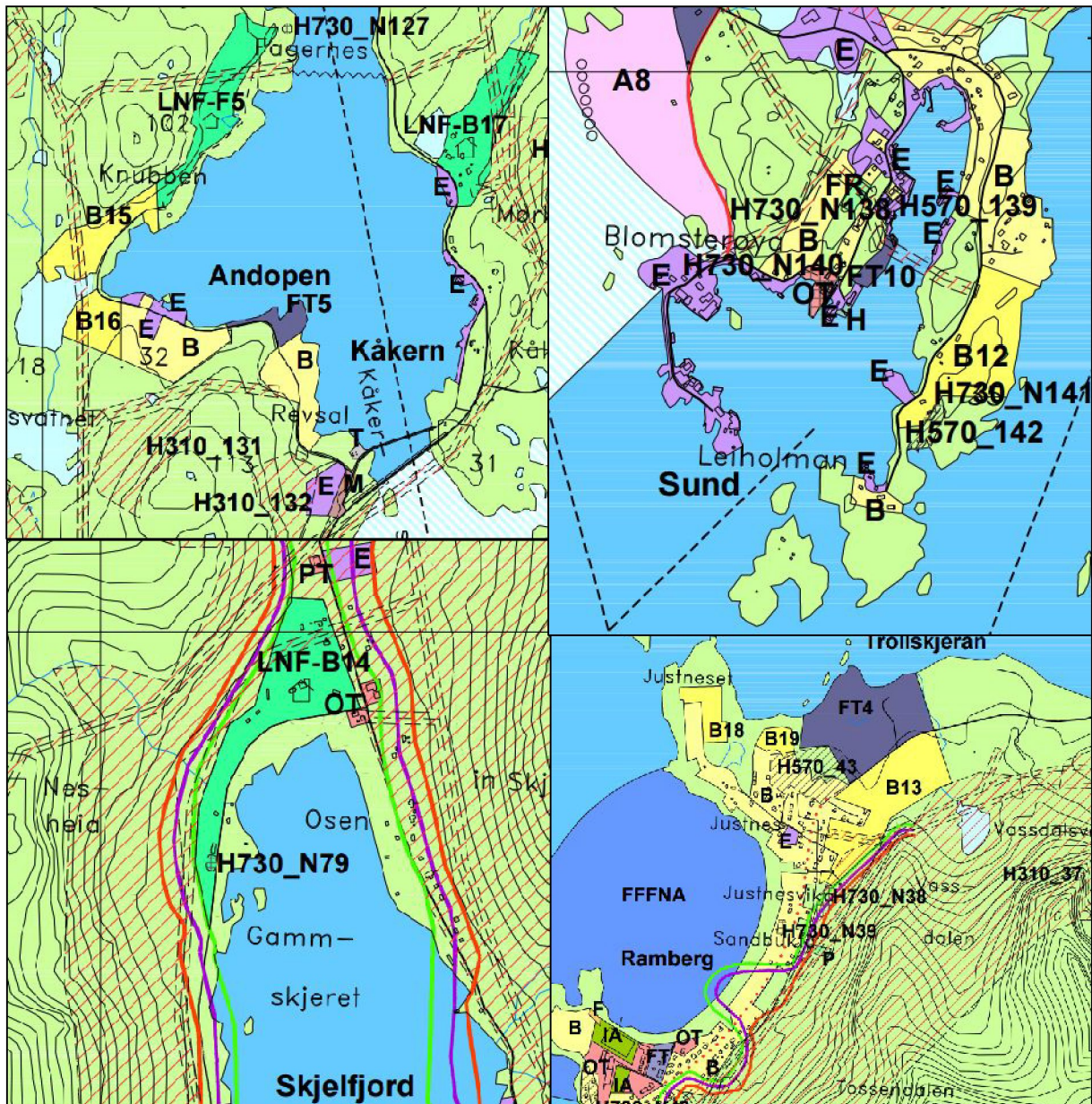
Det er utført et arbeid ifm bolystprosjekt på Fredvang, og det bør sees videre på muligheter ift havneutviklingen og nye tiltak for stedsutvikling rundt Draugenplassen, Fredvangleira og den nedlagte skolen.



Regulert boligareal på Fredvang mot Draugenplassen.

Andre områder som er lag ut til bolig vil antakelig kreve noe mer tilrettelegging og eventuelt reguleringsendring til fritidsboliger. Dette gjelder hele eller deler av feltet Fugleberget sør i Sund, B15 Andopen nord og B16 Andopen sør. Det planlagte boligfeltet B12 i Sund og feltene B4 og B5 på Napp bør nok beholdes bolig for å bidra til fast bosetting i kommunen.

Flere av feltene begrenses av skredsoner, og det kan innebære at det må gjøres geologiske undersøkelser for å klarere ift rasfare. Dermed kan det i realiteten være langt mindre areal tilgjengelig enn forutsatt i arealplanen. I rasutsatte områder som for eksempel Skjelfjord vil det kunne vinnes boligareal ved fylling ut i fjæresonen.



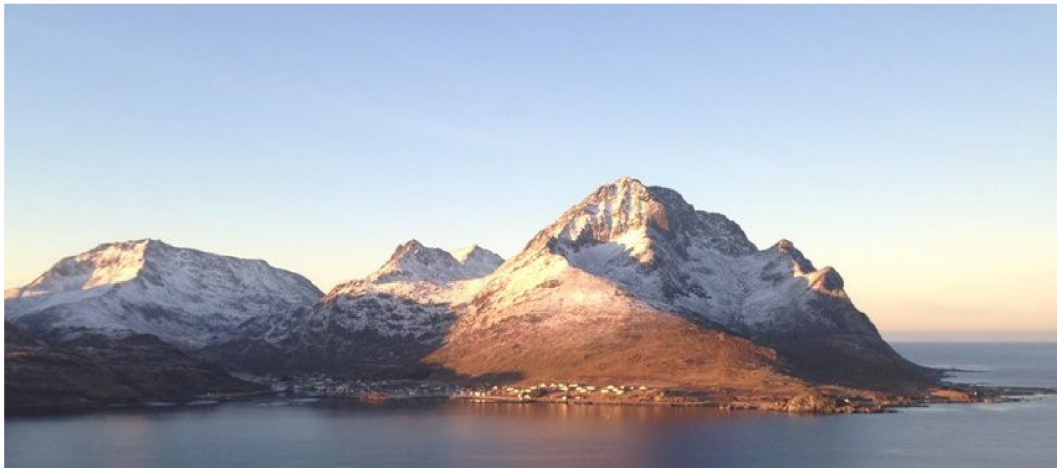
6.7 Mulige samarbeidspartnere i ny organisering av boligmarkedet

Flakstad kommune har tidligere samarbeidet med Flakstad boligstiftelse og Stranda boligstiftelse om leie av omsorgsboliger. Disse er nå avviklet, og boligene er overtatt av private selskap. Eventuell videre leie

vil måtte avklares med de nye eierne. Kommunen har behov for bygging av flere nye omsorgsboliger bl.a. på Ramberg. Hamarøy-modellen er aktuell å bruke til oppføring av nye enheter. Modellen er at kommunen inngår leieavtale for et antall nye boligenheter mot at utbygger leier ut tilsvarende antall i det ordinære boligmarkedet.

Det har i forstudien og tidligere utviklingsarbeid vært kontakt og dialog med en rekke aktører som har sagt seg villig til å delta i samarbeid med Flakstad kommune på generelt grunnlag, og eventuelt på konkrete prosjekt innen boligutvikling. Det har også vært dialog med andre kommuner og aktører som stiller seg positive til samarbeid om boligprosjekt. Husbanken gir råd og veiledning ift boligutvikling, og har tilskudd til bl.a. omsorgsboliger. Nordland fylkeskommune har vedtatt Strategi for stedsutvikling, og der gis støtte til uteområder, planveiledning og kompetanseutvikling.

Det er dialog med private grunneiere og næringsrivende ifm havneutviklingsprosjekt på Napp som startet 2015, og det er interesse for å se på nye løsninger for å bygge sesongboliger for sesongarbeidere som også kan brukes til andre grupper.



7 Referanser

Plan for stedsutvikling Ramberg, K. Gjernes arkitektkontor 1995
Hamarøy-modellen. Et boligpolitisk kinderegg for distriktene? Husbanken 2013
Boligmarkedet i Flakstad. Flakstad Utvikling 2013
Forstudie boligpolitisk plan. Flakstad kommune 2014
Orientering byggeskikk, NKF fagkonferanse, Sintef 2014
Boligpreferanser i distriktene, NIBR--rapport 2014:1
Strategi for stedsutvikling. Nordland fylkeskommune 2015

8 Boligpolitisk handlingsplan for 2016 - 2020

Handlingsplanen bygger på informasjon og analyse i plandokumentet. Handlingsplanen skal revideres årlig ifm kommunens økonomiplan og budsjettbehandling. Ansvar, tid og kostnader er vanskelig å fastsette, og dette må vurderes nærmere ifm vedtak og rullering av planen.

Boligpolitisk plan skal bidra til å sikre bosetting og trivsel i Flakstad kommune gjennom å legge til rette for attraktive bomiljø og gode servicefunksjoner.

FK = Flakstad kommune, BN = byggebransjen, GE = grunneiere, SP = samarbeidspartner, LF = lag/foreninger, VVK = Vestvågøy kommune, H = Husbanken, NFK = Nordland fylkeskommune

Emne	Spesifisert	Ansv	Tidsrom (og kostnad)					Pri.
			(År 1)	(År 2)	(År 3)	(År 4)	(År 5)	
Delmål 1	Organisering og oppfølging i kommunen og boligmarkedet							
Tiltak 1	Planlagte/regulerte boligtomter som dekker behovet for boliger ift boligtype, antall, beliggenhet og bokvalitet. Inkl. tomteareal for fritidsboliger.	FK, BN GE	x	x	x	x	x	1
Tiltak 2	Kjøp av areal til boligtomter i aktuelle områder i Flakstad.	FK, GE	x		x		x	
Tiltak 3	Samarbeide med boligaktører for bygging og drift av omsorgsboliger (salg/utleie).	FK, SP	x	x	x	x	x	1
Tiltak 4	Oppjustere husleie ift reelle driftskostnader og markedsnivå.	FK	x			X		2
Tiltak 5	Nye samarbeidsmodeller ift kommunens boligforpliktelser	FK, LF, BN, HB		X		X		3
Delmål 2	Attraktive bomiljø med bolyst og tilflytting							
Tiltak 1	Stedsanalyse; kartlegge stedskvaliteter på aktuelle områder i Flakstad evt. som del av områdeplanlegging.	FK,HB, LF, GE	X	X				1
Tiltak 2	Realisere planlagte boligfelt i arealplanen, og stimulere til nye enkeltbygg omkring i kommunen som gir fortetting og godt bomiljø.	FK, BN, SP,GE	X	X	X	X	X	1
Tiltak 3	Utvikle modell for kombinerte næringsbygg/boliger ved fiskerihavnene, som kan styrke kystkulturen og fiskerinæringen. Følge opp forprosjektet Fremtidens fiskevær i samarbeid med lokale aktører og eksterne fagmiljø.	FK, BN, HB, GE	X	X	X			1

Tiltak 4	Velge gode løsninger ift klima- og energihensyn, jf. vedtatt KE-plan	FK, NFK	X	X	X		X	2
Tiltak 5	Sette fokus på miljø og bokvalitet, og forsterke positive steds kvaliteter (materialbruk, byggeskikk, estetikk m.v.) som gir attraktive bomiljø.	FK, HB, NFK		X	X	X		2
Tiltak 6	Tilby startboliger for de som vil prøvebo i Flakstad	FK, SP		X	X	X	X	3
Tiltak 7	Stimulere flere til å eie sin egen bolig.	FK, HB		X	X	X	X	3
Delmål 3	Boligsosiale tilbud							
Tiltak 1	Tilby bolig til alle i Flakstad som er vanskeligstilte i det vanlige boligmarkedet, jf. vedtatt Helse og omsorgsplan.	FK, HB	X	X	X	X	X	1
Tiltak 2	Etablere omsorgsboliger på Ramberg som en funksjonell klynge med økt sikkerhet, samarbeid og bedre ressursutnyttelse.	FK, SP	X	X	X			1
Tiltak 3	Ha omsorgsboliger på Ramberg, Fredvang, Napp og eventuelt Sund i tråd med behovet.	FK, BN, LF		X	X	X	X	2
Tiltak 4	Bedre service og trygghet, samt forebygging av skader i omsorgsboliger.	FK, SP	X		X		X	3
Tiltak 5	Gode botilbud til flyktninger og asylsøkere som bosetter seg i kommunen, og som har særlige behov ift botrening og integrering.	FK, VVK	X	X	X	X	X	1
Tiltak 6	Individkartlegging for å kartlegge boligsosiale behov og utfordringer.	FK, HB	x	x	x	x	x	1
Delmål 4	Strategisk tilpasning							
Tiltak 1	Utarbeiding av områdeplaner for fiskeværene Napp, Ramberg og Fredvang som fremmer samspill med fiskeri og steds kvaliteter, og som gir potensial for tilpasset boligbygging.	FK, SP, LF	X	X	X			1
Tiltak 2	Utvikle Ramberg som sentrum for administrasjon og service, med muligheter ift fremtidens Lofoten.	FK, SP, BN		X	X	X	X	2
Tiltak 3	Utvikle Napp som mulig boligforstad til Leknes, og med omsorgsboliger for Flakstad og Vestvågøy.	FK, BN, VVK, SP		X	X	X	X	2
Tiltak 4	Tilrettelegging av områder for fritidsboliger (hyttebyer) i Flakstad som kan gi positiv utvikling.	FK, LF, GE		X	X	X	X	3
Tiltak 5	Samarbeid med havnekomitéene om tilgang til båtplasser for familier som bygger ny bolig.	FK	X	X	X	X	X	2

9 Vedlegg

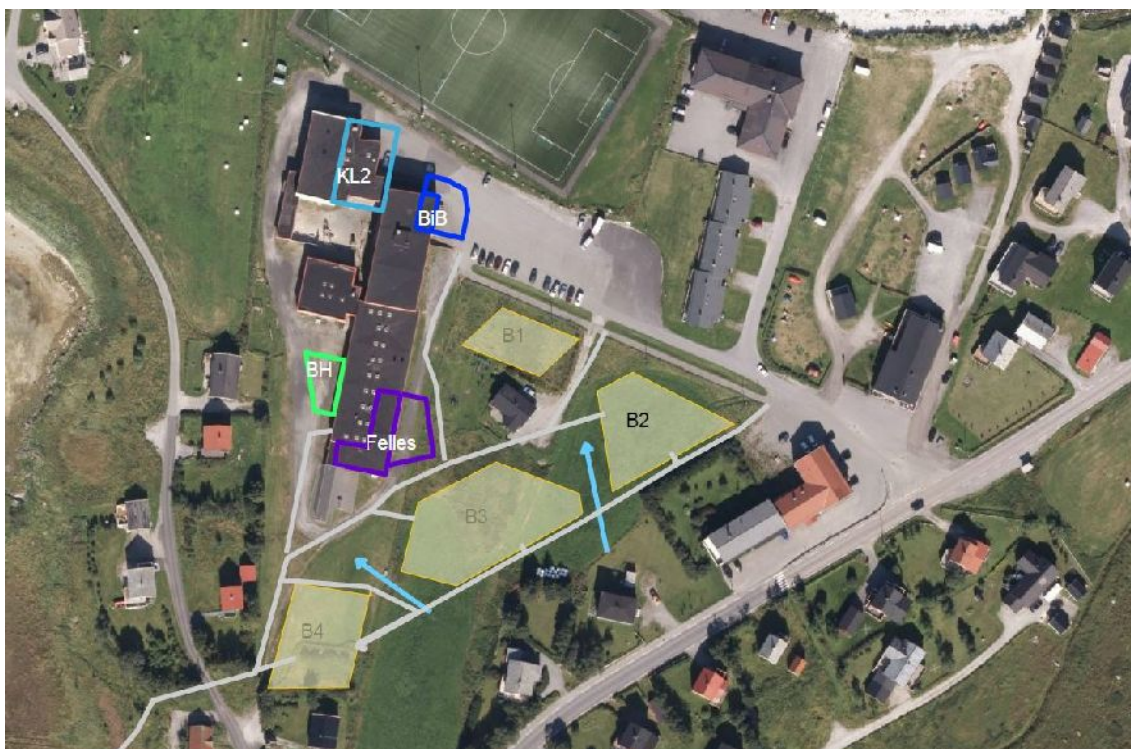
Vedlegg 1: Områder avsatt til boligformål i Flakstad iht. arealplan 2011

Sted	Navn	Plan omr.	Tomter	Regulering	VVA
Napp	Hauan		5	Overfor gammelskolen. 3 bygg planlagt /søkt av ulike byggherrer.	ja
Napp	B4 Nappskaret	B4	5	Regulert til boligformål i kommuneplan. Ikke startet. Reg-plan kreves.	nei
Napp	B5 Skredkollen	B5	10	6 stk innenfor skredgrense, ovenfor nappstunnellen. Skredvoll må bygges.	nei
Napp			10-12	Fortetting i bebygd område	Delvis
Viktegn				LNF-B, spredt boligbygging. Mulige tomter m fortetting. 2 tometer iflg. k-plan er bebygd.	Delvis
Nusfjord	Boligområde		4	Fortetting i dagens boligområde. Regulert til boligformål i kommuneplan.	nei
Ramberg	Justneset	B18	18	Privat reg-plan. kombinert bolig/fritid. Byggestart 2015.	Ja
Ramberg	Justneset	B19	12	Privat reg-plan. Bolig. Byggestart 2014.	Ja
Ramberg	Sandnes		5	Reguleringsplan klar.	Ja
Ramberg	Ramberg nord, Vassdalen		35-43	Reg-plan vedtatt. Må ha GS-veg langs E10 til Ramberg.	nei
Ramberg	Generelt		6	Fortetting i bebygde områder	
Skjelfjord			4-10	Fortetting i bebygd område. Mulige tomter på fylling i strandkanten.	Delvis
Fredvang	Fredvang nord	B10	5-10	Regulert boligformål i kommuneplan. Fradeling enkelttomter tillattes. Kulturminne H730 opphevet.	nei
Fredvang	Fredvang sør	B11	5-10	Regulert til boligformål i kommuneplan	nei
Fredvang			5	Fortetting.	Nei
Krystad			6	LNF BFområde- godkjent antall i planperioden. Fradeling enkelttomter tillattes.	delvis
Sund		B12	6	regulert til boligformål i kommuneplan	Nei
Sund	Fugleberget sør		17	Reg.plan foreligger, må oppdateres. Eierforhold uavklart.	Delvis
Sund			6	Fortetting i bebygd område	delvis
Andopen	Andopen nord	B15	4	Reg til boligformål i kommuneplan. Enkelttomter kan fradeles (fortetting).	delvis
Andopen	Andopen sør	B16	4		
Mølner- odden			4	Reg til boligformål i kommuneplan. Enkelttomter kan fradeles (fortetting).	Delvis
Andre			5	Fortetting andre steder i Flakstad.	
	Sum		181-207		

Vedlegg 4: Ide-skisse omsorgstun i Ramberg sentrum



Kjøp av ca 5 daa tomt ved skolen gir mulighet til å bygge rundt 10-15 boenheter i kompakt tunløsning. Ramberg skole kan eventuelt ombygges med fellesfunksjoner i søndre fløy, nytt bibliotek mot ankomstparti/idrettshall og nytt klasserom i 2. etage mot nord.



Vedlegg 3: Aktører som er brukt som referansegruppe ifm boligplanen

Vestvågøy Eiendomsdrift v. daglig leder Lennart Vebostad

Selskapet drifter et stort antall bygninger for Vestvågøy kommune, og har erfaring og kompetanse på planlegging, bygging, drift og vedlikehold. De mener å ha flere gode løsninger som kan kopieres til Flakstad, og vil gjerne vurdere mulig salg av tjenester. Kan også være interessert i å delta i fastere organisert samarbeid med Flakstad.

Vestvågøy boligstiftelse v. daglig leder Glenn Holm

Har bygd over 200 boliger i Vestvågøy siden 2009, og har flere prosjekt på gang. Nye Leknes bo- og servicesenter på 4.000 m² og 32 leiligheter blir ferdig høsten 2014. Integrerer universell utforming og nye tekniske løsninger for oppvarming i bygg som gir klima- og energieffekt og bedre lønnsomhet på sikt.

Vestvågøy kommune v. kommunalsjef Asbjørn Horn

Mange fra Flakstad jobber i Vestvågøy og pendler daglig. Vestvågøy opplever også press på byggeklare tomter. Her fungerer markedet og gir en sentraliserende effekt rundt tettstedene i kommunen. Diskusjonen går om kommunen skal styrløsninger for stedsutvikling i re etableringen i sentrum/periferi. Kommunen har boligpolitisk handlingsplan fra 2011, og har vedtatt i 2013 å ta en mer aktiv rolle i bolig- og tomtepolitikken. Link på hjemmesida til ledige boligtomter.

Hamarøy kommune v. rådmann Elin Eidsvik

Kommunen har samarbeidet med Husbanken og privat utbygger, som igjen har involvert flere lokale bolig/bygningsfirma. Det er satt opp et antall leiligheter på Oppeid og Ulvsvåg der kommunen har tildelingsrett for inntil halvparten, og der Husbanken gir tilskudd til disse.

BBI AS v. daglig leder Bernt Langås

Bedriften har stått sentralt i Hamarøy-prosjektet og har bygget en rekke boliger for ulike brukergrupper. Flere typer tilpasning er løst, og Husbanken har vært inne med tilskudd. Er også inne i boligprosjekt i Gildeskål og andre distriktskommuner. Har vært på møte og befaring i Flakstad, og ser flere muligheter for boligprosjekt her.

Lokale boligaktører

Det har vært dialog med Egil Arne Myklebust, Erlend Salomonsen, Kristian Lennertsen m.fl. og det legges opp til videre involvering i det videre arbeidet. I tillegg har flere aktører i Vestvågøy deltatt på fagmøter og befaring i Flakstad.

Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)

Flakstad kommune har deltatt i prosjektet Fremtidens bygder sammen med ca 10 andre kommuner i Norge. Hensikten har vært å se på mulige løsninger for stedsutvikling i kommunene som samtidig ivaretar hensyn til klima og miljø. Det foreligger rapport fra dette prosjektet.

Vedlegg 4. Boligoppgaver for kommunene i følge Husbanken

- Overordnet planlegging
 - Samfunnsdel i kommuneplanen
 - Arealplanlegging
 - Oversikt over generelle boligbehov
 - Oversikt over boligbehov hos vanskeligstilte
 - Bomiljø
 - Nærmiljø/bomiljøarbeid (prosjekter)
 - Tilrettelegging og fornyelse av boligområder
 - Boligfremskaffelse
 - Byggesaksbehandling
 - Byggherre for ombygging og utbygging
 - Kontakt med private entreprenører
 - Utbyggingsavtaler
 - Kjøp/innleie av kommunale boliger
 - Boligformidling i det private leiemarkedet
 - Boligtildeling
 - Tildeling av kommunal bolig (alle målgrupper: gjennomgangsboliger, omsorgsboliger, boliger for eldre, mennesker med funksjonshemming, personalboliger etc).
 - Forvaltning, drift og vedlikehold
 - Ledelse, administrasjon, drift og ettersyn
 - Vedlikehold
 - Tilrettelegging og rehabilitering
 - Inngåelse av husleiekontrakter
 - Husleieinnkreving
 - Innflyttings -og utflyttingsrutiner
 - Bo- oppfølging
 - Oppfølging knyttet til husleiekontrakt
 - Botrening
 - Gjeldsrådgivning
 - Tjenesteyting (eks. hjemmetjenester)
 - Boligfinansiering
 - Tildeling av lån og tilskudd til bygging /kjøp av nye boliger
 - Tildeling av lån og tilskudd til utbedring av bolig
 - Tildeling av personrettede lån og tilskudd til etablering i bolig
 - Økonomisk rådgivning
 - Bostøtte
 - Økonomisk sosialhjelp til boligformål
-