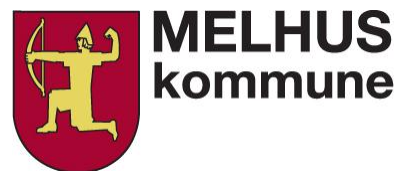


Helhetlig tiltaksplan for **boligbygging**



Vedtatt av kommunestyret 05.05.15



*Forsidefoto: Takk til beboerne i Melhusvegen 436 for velvillig posering en fin høstdag i 2012
foto Melhus kommune/Tove Hellem*

Forord

Trondheimsregionen er i vekst og det er stort behov for attraktive boliger og bosteder i regionen. Melhus ønsker å ta sin del av veksten. Gjennom foreliggende plandokument, «*Helhetlig tiltaksplan for boligbygging*», har kommunestyret trukket opp strategier og virkemidler for boligbyggingen i kommunen.

Etter at E6 ble flyttet ut av Melhus sentrum har det vært stor byggeaktivitet i Melhus sentrum. Gjennom en knutepunktstrategi legger vi nå til rette for tilsvarende effekt for Kvål, Ler og Lundamo, nå som E6 skal flyttes utenom disse tettstedene. Men knutepunktstrategien gjelder også for de andre tettstedene i kommunen. Dette er et langsiktig arbeid, og for å lykkes er vi avhengige av godt samspill og samarbeid mellom grunneiere, næringsaktører, lag- og foreninger og kommune.

Jeg inviterer alle inn i dette viktige arbeidet og ønsker oss alle lykke til!

Jorid Oliv Jagtøyen
Ordfører

05.05.15

Innhold

.....	1
1	7
Innledning.....	7
1.1 Bestilling fra kommunestyret	7
1.2 Nasjonal boligpolitikk	7
1.3 Organisering av arbeidet.....	8
1.4 Avgrensning.....	8
.....	8
2	8
Om boligmassen i kommunen.....	8
2.1 Boligbygging i Melhus	8
2.2 Boligtypefordeling i boligmengden 2013.....	9
2.3 Boligtypefordeling i nybygde boliger 2003-12	10
2.4 Boligtypefordeling i planlagte boliger 2013-22	10
.....	12
3	12
Befolkningen	12
.....	14
4	14
Areal for boligutvikling i kommunen.....	14
.....	15
5	15
Om kommunens rolle i boligbyggingen.....	15
5.1 En oversikt.....	15
5.2 Om Melhus kommunes rolle	17
5.3 Boligaktører i Melhus og forventninger til kommunen.....	19
5.4 Virkemidler i boligpolitikken	19
.....	20
6	20
Kommunens vedtatte mål.....	20
.....	23
7	23
Gjennomføringsutfordringer i Melhus	23
7.1 Kommuneplan og relevante gjennomføringsforhold.....	23
7.2 Delplaner og områdereguleringer, og relevante gjennomføringstema	24
7.3 Økonomi	25
7.4 Utbyggingsavtaler.....	26
7.5 Kommunale boliger	27

7.6	Eiendomsforvaltning	27
7.7	Offentlig infrastruktur.....	28
8	29
	Boligpolitiske tiltak.....	29
9	33
	Sluttord.....	33
9.1	Definisjoner	33
9.2	Kildehenvisninger.....	34

1 Innledning

Bakgrunn for et planarbeid er alltid greit å ha med seg. Her får du kort orientering om bakgrunnen for det dokumentet du nå holder i hånden.

1.1 Bestilling fra kommunestyret

Gjennom vedtak av «Vegvalg – prioritering av planarbeid i kommunestyreperioden» - Planstrategi for 2012-2015 bestilte kommunestyret en Helhetlig tiltaksplan for boligbygging. Bakgrunnen for bestillingen var bl.a. et ønske om økt boligbygging i kommunen og få realisert allerede planavklarte områder.

1.2 Nasjonal boligpolitikk

I regjeringen sin boligmelding «Bygge – bu – leve, Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) foreslås flere tiltak for å få fortgang i boligbyggingen. Også gjennom rikspolitiske retningslinjer legger staten mål for boligpolitikken.

Staten er opptatt av å få til en fortgang i boligbyggingen. Boligmeldingen peker på flere tiltak som skal bidra til dette. Den enkelte kommune har likevel et selvstendig ansvar for å legge til rette for gode gjennomføringsprosesser.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er under utforming av Stortinget. Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen, både i kommune og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Retningslinjene skal også bidra til bedre og mer effektive planprosesser.



Foto: Hus og folk - «Det skal bo folk i husan»

1.3 Organisering av arbeidet

Arbeidet med tiltaksplanen er gjennomført som ledd i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. Innspillsfrist var 1.juni 2013. Formannskapet er planmyndighet og har deltatt i arbeidet gjennom bl.a. arbeidsmøter og seminar.

I januar 2013 ble det invitert til boligseminar med utbyggerne i kommunen. Formålet med seminaret var todelt. Det ene var å bidra til gode innspill til arealdelarbeidet, mens det andre var å få synspunkter på hvordan kommunen kan forbedre sitt planarbeid når det gjelder boligbygging. Helhetlig tiltaksplan for boligbygging omhandler flere av de momentene som ble berørt på boligseminaret.

1.4 Avgrensning

Den helhetlige tiltaksplanen for boligbygging ser nærmere på kommunens rolle i realisering av boligbyggingen.

Arealdelen har sikret ulike type areal for boligbygging i hele kommunen, mens tiltaksplanen ser nærmere på kommunen som pådriver og tilrettelegger for å sikre boligbygging i de områdene som er satt av til formålet i arealdelen.

Kommunen har en boligsosial handlingsplan. Denne er først og fremst et verktøy for å hjelpe de vanskeligstilte på boligmarkedet. Planen omhandler bl.a. en oversikt over ulike gruppers boligbehov, tilgjengelige virkemidler og satsingsområder og tiltak.

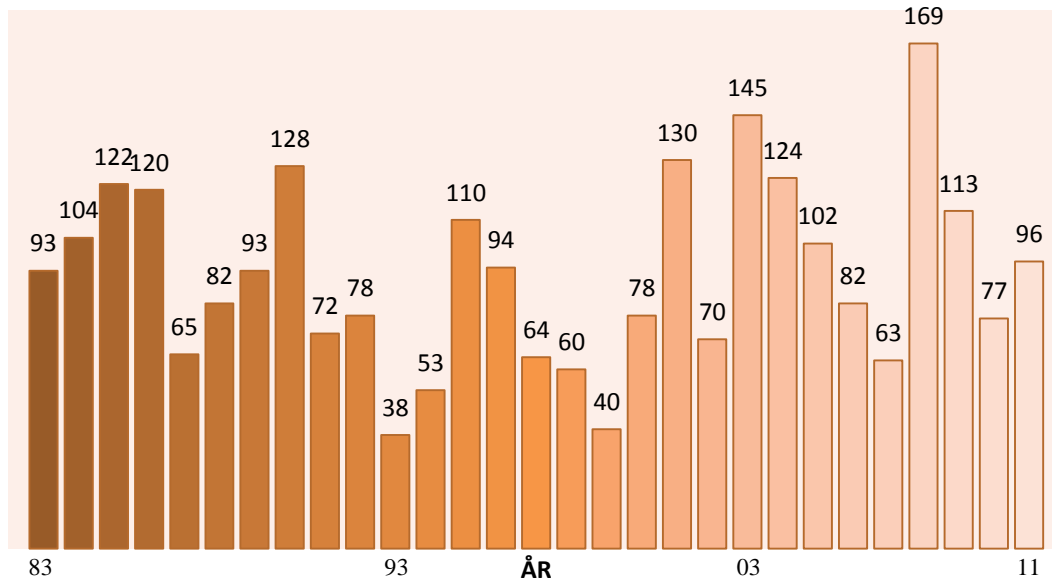
2 Om boligmassen i kommunen

I dette kapitlet presenteres data knyttet til boligmassen i kommunen. Data er hentet ut fra Statistisk sentralbyrå, og tilgjengeliggjort av Trondheimsregionen i januar 2013.03.01

2.1 Boligbygging i Melhus

I perioden 1983 – 2012 er det bygd 2665 boliger i Melhus – i snitt er dette 95 boliger i året. Tabellen under viser svingninger i boligbyggingen fra år til år i denne perioden.

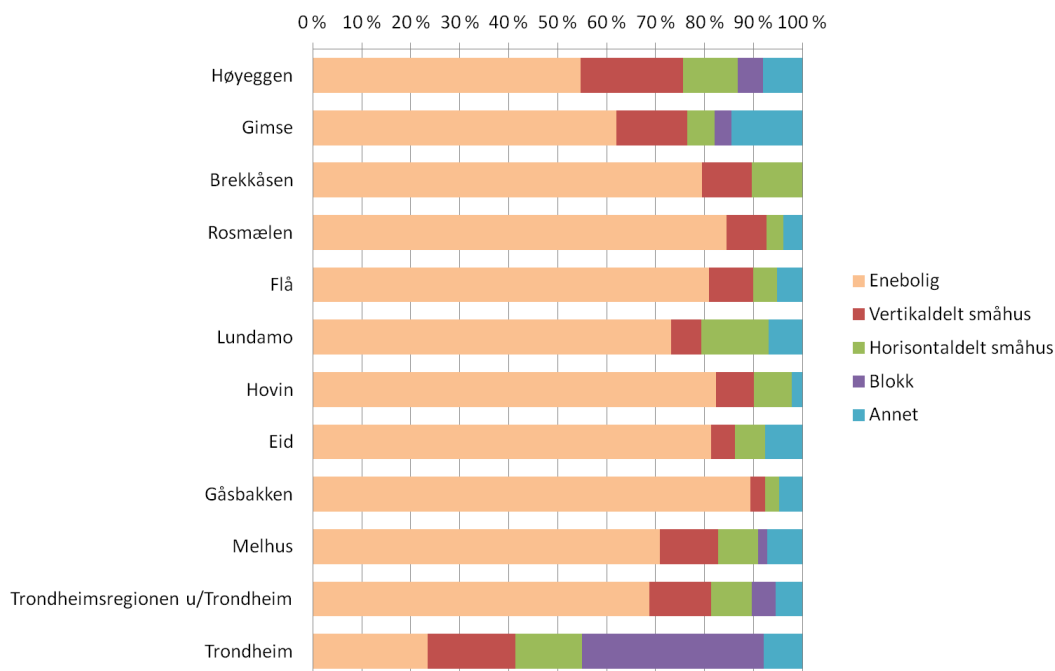
Boligbygging pr år i Melhus i perioden 1983 - 2011



Kilde: Trondheimsregionen

2.2 Boligtypefordeling i boligmengden 2013

Pr. januar 2013 fordelte de ulike boligtypene seg slik figuren under viser, i de ulike skolekretsene.



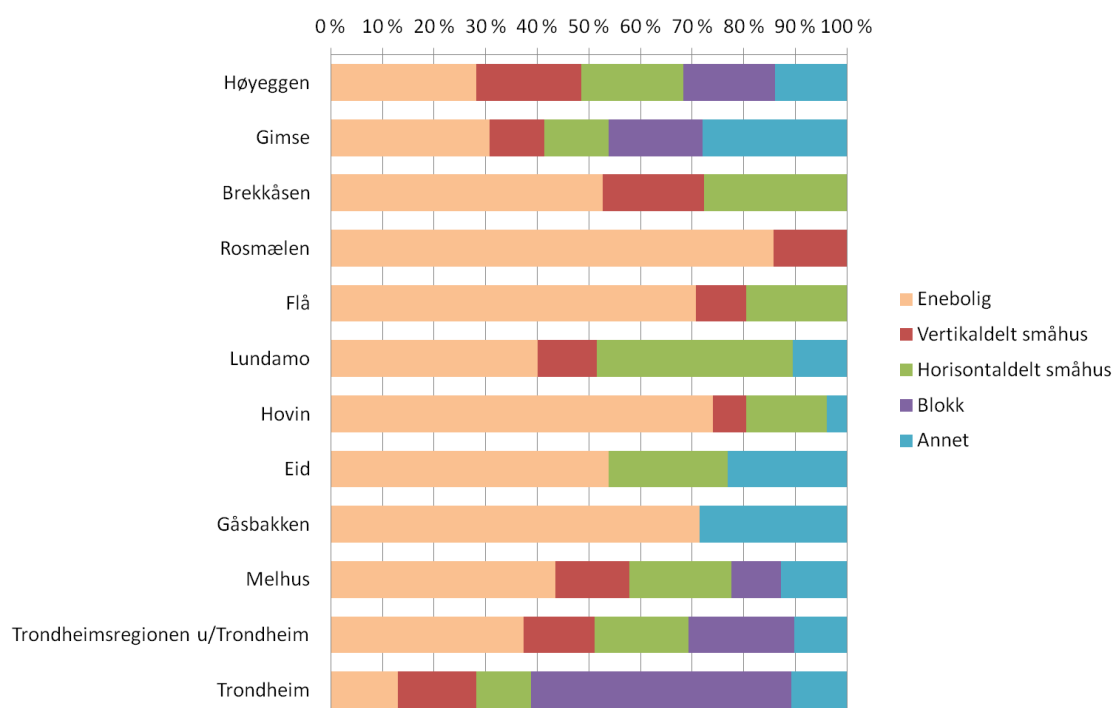
Kilde: Trondheimsregionen

Kommunens samlede fordeling sees i nedre del av figuren hvor også Trondheim og de andre kommunene i Trondheimsregionen inngår.

Omtrent 70% av den totale boligmassen i kommunen består av eneboliger. Resterende 30% er fordelt på småhus og blokk, med størst andel på småhus.

2.3 Boligtypefordeling i nybygde boliger 2003-12

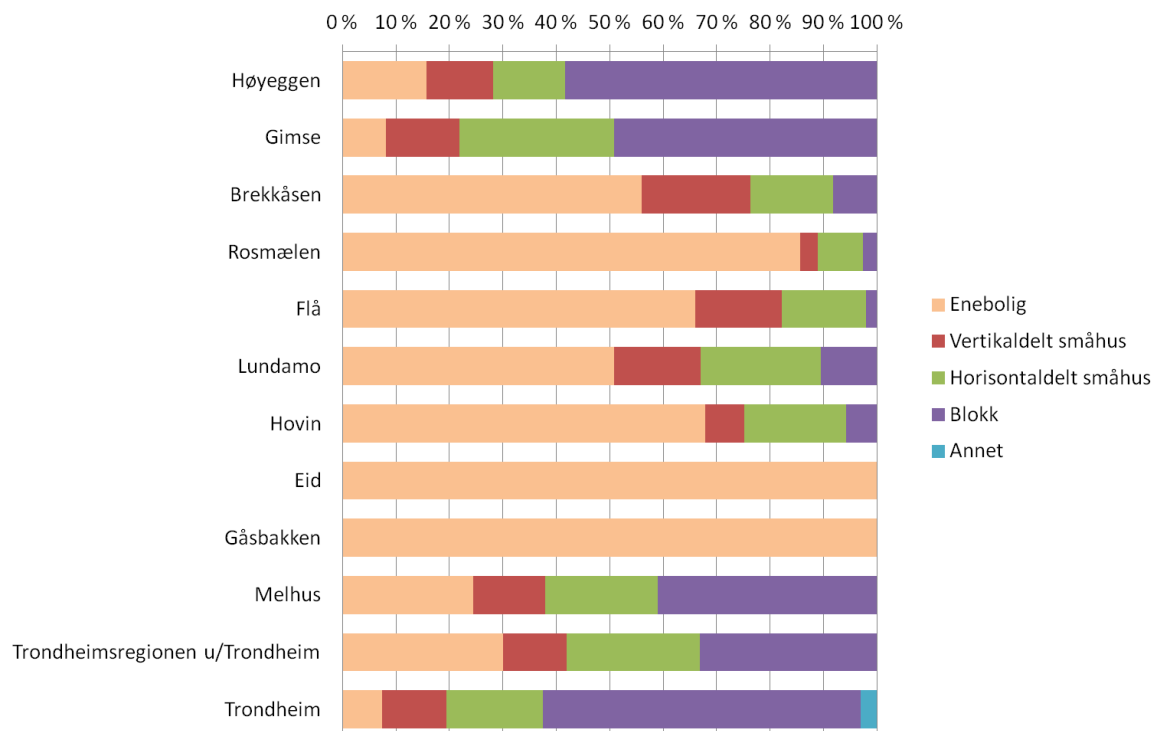
Boligbyggingen de siste 9 år har hatt større andel av småhus og blokk enn tidligere. Andelen eneboliger som er bygd er gått noe ned de senere år. De siste 9 årene fordeler boligbyggingen seg på 45% eneboliger, 35% småhus og 10 % boliger i blokk. 10 % utgjøres også av annet.



2.4 Boligtypefordeling i planlagte boliger 2013-22

Statistikken viser at andelen enslige er økende – dette kombinert med at en stadig aldrende befolkning ønsker lettstelte leiligheter kan tilsi at kommunene i større grad bør stimulere / legge til rette for ulike typer leiligheter i blokk. På flere av folkemøtene i tilknytning til rullering av arealdelen har behovet for lettstelte leiligheter vært tema.

Figuren under viser at dersom man legger prognose TR 2012 til grunn forventes / bør det legges til rette for en boligbygging i perioden 2013-22 slik figuren under viser. For Melhus betyr dette at rundt 40 % av boligbyggingen bør skje som leiligheter i blokk, mens prosentandel eneboliger bør være ca 25%.



Tabellen under viser hvordan de ulike aldersgruppene i kommunen bodde i 2001 og i 2009. I 2001 bodde f.eks hele 85,8% av 40-49 åringene i eneboliger, men denne andelen har sunket til 81% i 2009. Tilsvarende utvikling ser vi i aldersgruppen 80+. I 2001 bodde 62,8 % av denne aldersgruppen i eneboliger, mens prosenten var sunket til 48,6 % i 2009. Enklere boformer etterspørres i stadig større utstrekning, både hos eldre, men også hos andre aldersgrupper.

2001	0-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80 +
Enebolig	83,5	81,0	81,8	85,8	85,0	85,0	79,3	62,8
Vertikaldelt småhus	11,4	9,6	12,3	9,2	9,1	9,1	10,1	10,7
Horisontaldelt småhus	3,9	6,3	4,9	3,5	4,5	4,5	6,7	15,3
Blokk	0,2	1,6	0,2	0,4	0,1	0,1	0,0	0,0
Annet	0,9	1,4	0,9	1,1	1,3	1,3	3,9	11,2
SUM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

2009	0-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80 +
Enebolig	81,9	77,3	79,2	81,0	83,9	78,9	68,7	48,6
Vertikaldelt småhus	12,0	11,0	11,1	11,0	9,2	11,8	14,2	11,6
Horisontaldelt småhus	4,1	7,0	5,6	4,7	3,6	4,3	6,9	12,6
Blokk	0,7	2,2	1,3	0,8	0,8	0,9	3,5	2,3
Annet	1,2	2,6	2,8	2,6	2,5	4,1	6,7	25,0
SUM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Endring	0-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80 +
Enebolig	-1,6	-3,7	-2,6	-4,8	-1,1	-6,1	-10,6	-14,2
Vertikaldelt småhus	0,6	1,4	-1,1	1,8	0,2	2,7	4,1	0,9
Horisontaldelt småhus	0,2	0,7	0,7	1,2	-1,0	-0,2	0,1	-2,8
Blokk	0,5	0,6	1,1	0,3	0,7	0,7	3,5	2,3
Annet	0,3	1,1	1,9	1,5	1,2	2,8	2,9	13,8
SUM	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Kilde: Trondheimsregionen

I et samarbeidsprosjekt mellom geografisk institutt, NTNU og Trondheim kommune i 2008 ble innflyttere i to boligprosjekter i Melhus kartlagt; Lena terrasse og et boligområde på Brekkåsen (to boligområder i Trondheim og ett i Stjørdal ble også kartlagt). Resultater fra undersøkelsen vedr. Melhus antyder bl.a:

- Boligtyper i Lena terrasse er leiligheter i blokk, mens hovedtyngden i undersøkte område på Brekkåsen er eneboliger med innslag av tomannsbolig/rekkehus.
- Ca 70% som flyttet inn i Lena terrasse var over 60 år, mens rundt 80% i boligområdet på Brekkåsen var under 40 år
- Gjennomsnittlig husstandsstørrelse i Lena terrasse var 1,47, mens i boligområdet på Brekkåsen var husstandsstørrelsen 2,98
- Ca 45% av innflytterne i Lena terrasse kom fra en annen del av Melhus, mens tilsvarende prosent i boligområdet på Brekkåsen var ca 25%
- Ca 25% av innflytterne i Lena terrasse kom flyttende fra Trondheim kommune, mens tilsvarende prosent i boligområdet på Brekkåsen var ca 50%.

Hvordan bør Melhus kommune forholde seg til endringer i boligtypebehovet, bør kommunen gjøre noe annet enn i dag – evt hva ?

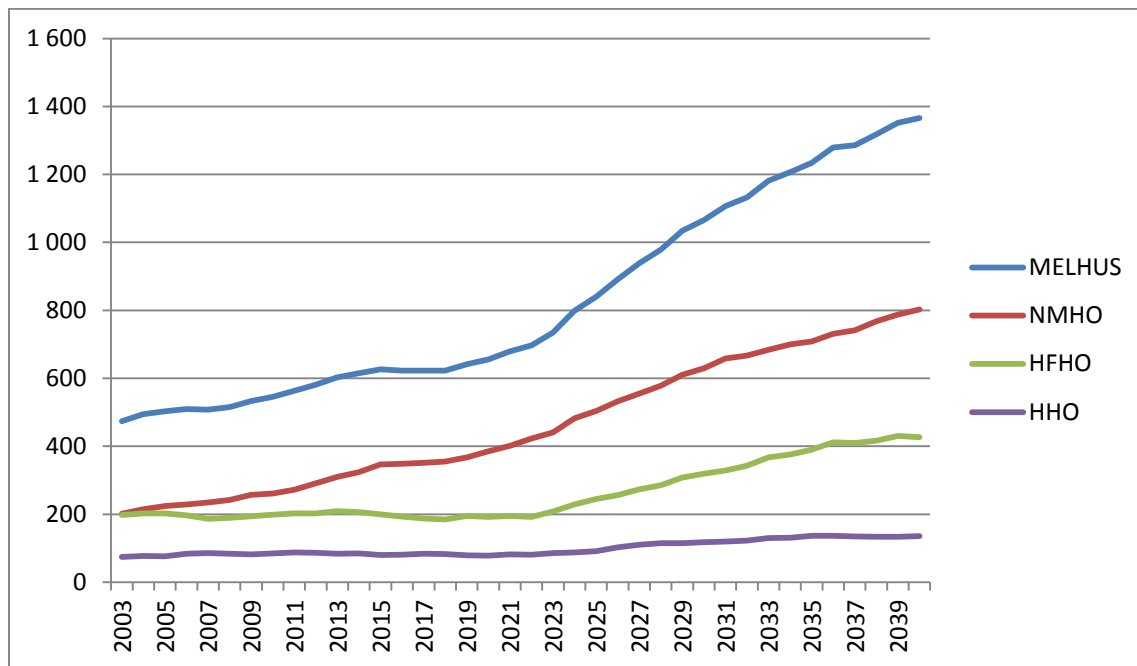
3 Befolkningen

Hvem bor i Melhus, hvor gamle er de og hvordan ønsker de å bo? Nye befolkningsprognoser leveres kommunen årlig gjennom samarbeidet i Trondheimsregionen og danner bl.a. grunnlaget for å kunne si noe om dette.

Befolkningsveksten har i snitt ligget på rundt 1,5 % årlig siste tiår. Befolkningsprognosen for 2014 (middelalternativ) viser at kommunen fortsatt vil ha befolkningsvekst i årene som kommer og at det vil være vekst i alle aldersgrupper.

Figuren under viser en sterk vekst i aldersgruppa 80+ etter 2020. Veksten er sterkest i nedre Melhus og Horg/Flå. Veksten i denne gruppa vil være stor i hele landet.

Det er god grunn til å anta at behovet for lettstelte leiligheter i tettstedssentrene vil øke de kommende årene – og at dette vil frigjøre eneboliger på boligmarkedet. Dette – sammen med at mange unge etterspør leiligheter før de stifter familie bidrar til at behovet for mindre boformer trolig vil øke sterkt i årene som kommer.



Figur/Kilde: Befolkningsprognose middelalternativ 2014 (Trondheimsregionen). NMHO = Nedre Melhus helse- og omsorg, HFHO = Horg – Flå helse og omsorg og HHO = Hølonda helse og omsorg. Den blå linja illustrerer veksten for hele kommunen. Figuren viser økningen i aldersgruppen 80+ fra 2003 til 2040.

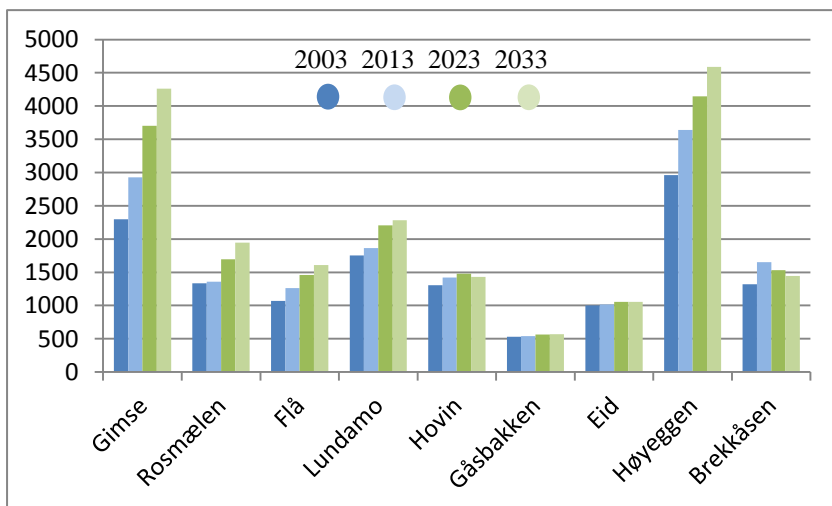
Undersøkelsen omtalt i kap. 2.4 kan tyde på at sentralitet er en viktig boligpreferanse – dvs at boligen ligger nært butikker og kollektivknutepunkt. Dette er ett av temaene som folk har vært opptatt av i mange av folkemøtene som har vært gjennomført de siste årene.

I perioden 2007-2011 bidro arbeidsinnvandring (Polen og Lithauen) sterkt til veksten i kommunen. Vi vet lite om innvandrerbefolkningens boligbehov og ønsker.

Har behovet for flere lettstelte leiligheter konsekvenser for kommunens rolle i boligpolitikken? Evt. hvilken?

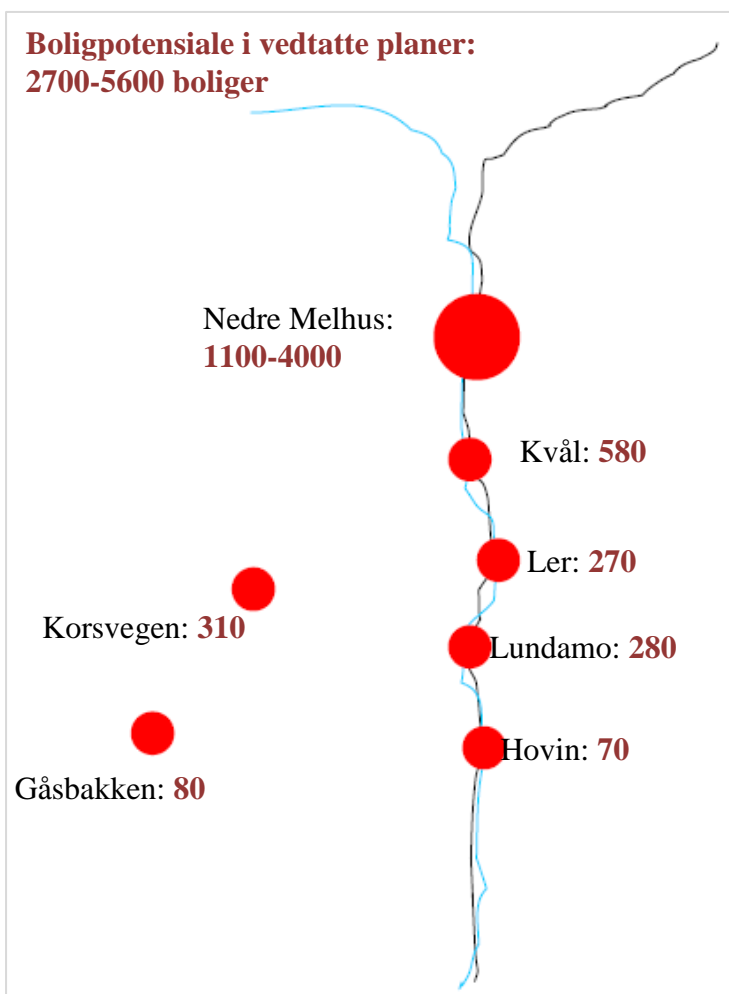
4 Areal for boligutvikling i kommunen

Har vi nok areal for boligutvikling? Ligger de på rett plass i forhold til det som kan se ut til å være behovet, og er arealene gjennomførbare?



Det er Lundamo, Flå og Melhus sentrum som har hatt den største veksten de siste årene. Figuren til venstre gir et bilde av statistikk og prognose pr. høst 2013.

Boligpotensiale i vedtatte planer: 2700-5600 boliger



Vedlegg Arealer for boligutvikling (vedlegg til rullering av arealdelen) gir en oversikt over alle planavklarte arealer for boligutvikling i Melhus pr. 1. januar 2014. Vedlegget beskriver boligpotensialet i gjeldende planer og sier noe om antatt boligbehov basert på forventet vekst, jfr. prognosen i 2012

Oppsummert har kommunen tre typer arealer for boligutvikling:

- I sentrum av tettstedene
- Felt i tilknytning til tettstedene
- Områder for spredt boligbygging sør og vest i kommunen

I alle tettstedene i kommunen er det gode muligheter for mer effektiv arealbruk – og spesielt gjelder dette for sentrum av Lundamo, Ler og Kvål nå når E6 skal legges om. Kommunen har her en unik mulighet til å skape attraktive og kompakte tettsteder hvor tilgjengeligheten til skole, barnehage, kollektivtilbud, fritidsaktiviteter og arbeidsplasser er god.

I snitt bygges det ca 100 boliger i Melhus hvert år (siden 1983-2011). Arealberegningene som er utført i Vedlegg Arealer for tettstedsutvikling viser at det er et potensial for et sted mellom 2700 – 5600 boliger i dagens planverk.

Boligbehovet i en fireårsperiode er 4-500 boliger - dagens planverk har potensiale for ca 5 ganger mer enn dette behovet. Boligbehovet fram mot 2025 er ca 1100 boliger – dagens planverk har potensiale for ca 2 ganger dette behovet.

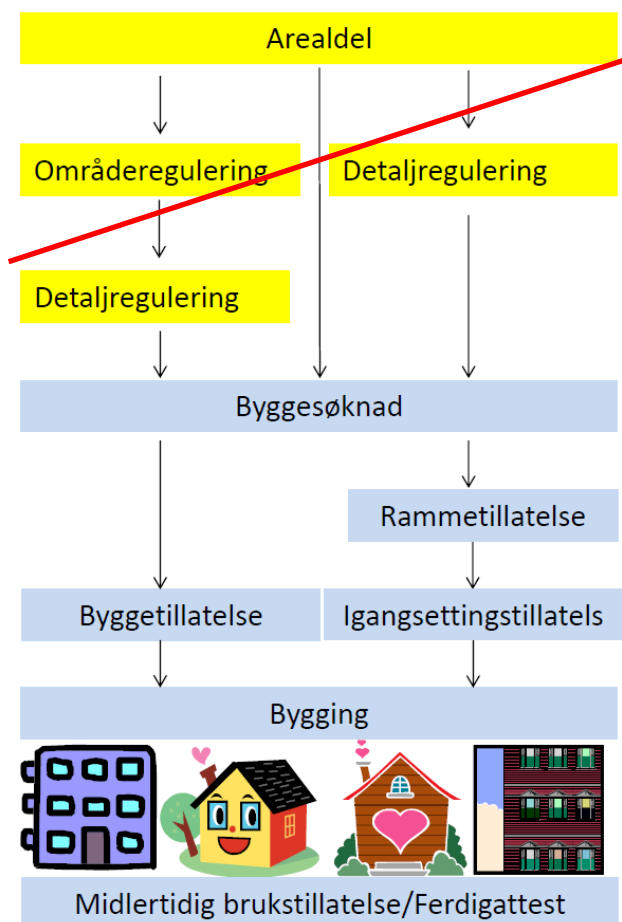
Å skape attraktive sentrumsområder i tettstedene er et mål. Utover det å sette av areal, på hvilke andre måter har kommunen mulighet til å bidra til dette? Hva kan de private aktørene evt. bidra med?

5 Om kommunens rolle i boligbyggingen

Kommunens rolle i boligbyggingen har endret seg. Fra å delta aktivt med tomtekjøp og utbygging på 70- og 80-tallet til i dag, å bli en mer passiv kontrollør. Dette kapitlet ser nærmere på kommunens rolle i boligbyggingen.

5.1 En oversikt

Kommunens hovedoppgaver i boligpolitikken er å sørge for en tilfredsstillende forsyning av byggeklare tomter og i størst mulig grad ivareta befolkningens ulike boligbehov. Mange kommuner håndterer disse oppgavene uten vesentlige problemer. Det er først og fremst kommuner med et sterkt press på boligmarkedet som møter problemer av en slik karakter at det utløser behov for et omfattende kommunalt engasjement. Primært dreier dette seg om storbykommunene og andre kommuner med tilflyttingsoverskudd.



Veien til en byggeklar tomt kan illustreres slik figuren til venstre viser.

I dette løpet har kommunen ulike roller. I arbeidet med arealdel og områderegulering er det kommunen som har ansvar for utarbeidelse (oversiden av rød strek), mens for detaljreguleringer og byggesøknader er det som oftest private som utarbeider og kommunen som saksbehandler innkomne forslag (under rød strek). Mens saksbehandlingen er gebyrfinansiert, er arbeidet med arealdel og områdereguleringer dekt over det kommunale budsjettet.

Det tar tid å utvikle et boligområde, og til kjøperen kan vri nøkkelen om i døra. Forut har både kommune og private aktører arbeidet i flere år med arealavklaringer, kostnadsfordeling, infrastrukturtiltak etc. Enkelte av områdene blir kanskje aldri realisert som følge av for store kostnader ved gjennomføringen.

Vekstkommuner står ovenfor et dilemma. Kommunen har ikke inntektgrunnlag for å investere i sosial og teknisk infrastruktur som følge av en sterk befolkningsvekst. Uten tilgang på nye boligarealer vil prisen på eksisterende boliger presses i været, noe som heller ikke er ønskelig. Bruk av utbyggingsavtaler der dekning av utgifter til fysisk infrastruktur inngår kan være med på å løse denne utfordringen, men fordrer bl.a at kommunen i større grad har en helhetlig tilnærming til boligbyggingen.

Kommunene organiserer sitt boligpolitiske arbeid svært forskjellig. De fleste kommunene opererer med et skille mellom den utbyggingsrettede og den boligsosiale delen av boligpolitikken. Dette gjelder også for Melhus. Behandlingen av boligspørsmål preges av sterk fragmentering. De færreste kommuner har tradisjon for tverrsektorielt samarbeid på dette området. Melhus kommune har en egen Boligsosial Handlingsplan.

På 1970- og 1980-tallet var det svært vanlig at kommunene kjøpte opp grunn og klargjorde den for utbygging ved å sørge for nødvendig infrastruktur (jfr. Melhus tomteselskap etablert i 1965). Denne aktiviteten er synkende. En kartlegging utført av NIBR/NBI bekrefter at kommunenes engasjement i boligbyggingen er redusert.

Boligforsyningen er i dag, med få unntak, privatisert. Både utbygging og forvaltning er i all hovedsak utført av private aktører. Initiativ til utbygging og utarbeidelse av reguleringsplaner skjer for det meste av private utbyggere. Dette er også tilfellet i Melhus. Kommunen blir dermed en mer passiv kontrollør der innflytelsen i stor grad avhenger av kvaliteten på de overordnede planer og bestemmelser. Utbyggingsavtaler mellom kommune og utbygger kan gi kommunen flere muligheter i forhold til å sikre at nødvendig infrastruktur kommer på plass

i forbindelse med boligbygging. Enkelte kommuner har fortsatt å kjøpe opp tomter til boligformål, og leier eller selger disse til interesserte utbyggere. Den kommunale styringsmuligheten er uansett sterkest på attraktive tomter i pressområder i oppgangstider.

5.2 Om Melhus kommunes rolle

Melhus kommune som arealtilrettelegger

Gjennom arealdelen til kommuneplanen har kommunen sørget for at det er tilstrekkelig med areal for boligutvikling. Arbeidet med overordnet planlegging, i betydning arealdelen til kommuneplanen, har de senere årene vært en prioritert oppgave i kommunen.

Arbeidet med detaljreguleringer er det i hovedsak private aktører som utarbeider. Kommunens rolle er å ta i mot og saksbehandle innkomne detaljreguleringsforslag.

Nytt i plan- og bygningsloven er områdereguleringsplan. Dette er en plantype som kommunene har ansvaret for. Pr. i dag har Melhus kommune liten erfaring med dette planverktøyet. Plantypen er godt egnet i områder med mange og ulike interesser, eksempelvis i sentrum av tettstedene våre.

For å sikre gode helhetlige løsninger er det for en del områder i Melhus behov for at kommunen tar en mer aktiv og offensiv rolle. Dette gjelder spesielt tettstedene hvor E6 flyttes ut av tettstedssenteret.



Tegning av Thora på Rimol, ikledd Melhuskjolen, tegnet av elev fra 3. trinn på Høyeggen skole.

Melhus kommune som utbygger

Melhus Tomteselskap AS ble stiftet i 1965 og eies av Melhus kommune og Melhusbanken. Selskapet erverver areal, gjør arealet byggeklart og overdrar disse til tomtesøkere. I så måte agerer de som et hvilket som helst privat utbyggingsfirma. Kommunen vedtok i juni 2009 en strategi for kommunens eierskap i ulike foretak. I vedtaket om Melhus tomteselskap heter det:

”Melhus kommune ønsker gjennom selskapet å sørge for fremtidsrettede og miljøriktige løsninger i utbyggingsområder. Det er viktig at selskapet både tar samfunnsansvar og driver etter forretningsmessige prinsipper.

Melhus kommune forventer at selskapet tar initiativ for å sikre boligbygging innen alle sentra av kommunen. Melhus kommune forventer at selskapet bygger opp tilstrekkelig egenkapital til å utøve sin aktivitet, jfr bedriftens mål. Melhus kommune vil vurdere sammenslåing mellom AS Melhus tomteselskap og Melhus næringsareal AS”



Melhus kommunes boligsosiale arbeid

Kommunene har gjennom lovverket plikt til å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte. Til grunn for Melhus kommunes boligsosiale arbeid ligger Boligsosial handlingsplan som sist ble vedtatt i kommunestyret i 2011.

Den boligsosiale planen har trukket opp 6 mål for boligsosialt arbeid:

1. Melhus kommune skal møte vanskeligstilte boligsøkende med en samordnet, helhetlig og oversiktlig boligjeneste
2. Kommunen skal til enhver tid være i stand til å hjelpe vanskeligstilte som trenger det mest med tanke på bosetting
3. Melhus kommune skal ha gode rutiner for å skaffe gjennomgangsboliger for den delen av befolkningen som akutt har behov for midlertidig bosetting.
4. Kommunen skal bistå vanskeligstilte innbyggere med å skaffe seg og beholde egen bolig
5. Kommunen skal være pådriver til å etablere rimelige boliger til grupper som har vanskelig for å etablere seg i det ordinære boligmarkedet.
6. Melhus kommunes boliger skal ha en enkel, men god standard og være utformet slik at de har en fleksibel bruk.

Til hvert av målene er det definert tiltak og målgruppe. Melhus kommune har ikke hatt tradisjon for å ivareta det boligsosiale i utbyggingsavtaler. Dette har bl.a. sammenheng med at bruken av utbyggingsavtaler i kommunen er relativt ny.

5.3 Boligaktører i Melhus og forventninger til kommunen

Melhus kommune inviterte i februar 2013 boligaktørene til dialog rundt boligutviklingen i kommunen. Ett av temaene som ble drøftet var hvordan Melhus kommune kan bli bedre når det gjelder gjennomføring av boligbyggingen i kommunen. Forhold som her ble berørt var:

- Viktig at områder som legges ut til boligbygging er økonomisk gjennomførbare
- At det er god dialog mellom boligaktøren (grunneier og utbyggere) og kommunen i form av møter, seminarer etc
- At rekkefølgekravene er realistiske og gjenspeiles i realistiske utbyggingsavtaler
- At kommunen bidrar til at de offentlige instansene er samordnet i den enkelte utbyggingssaken
- At kommunen har kompetanse

Dialogen med næringen er viktig for kommunen. Noen kommuner har faste møtepunkt med boligaktørene. Dette er noe Melhus kommune vil vurdere i tiden framover.

5.4 Virkemidler i boligpolitikken

Kommunens virkemidler i boligpolitikken er nærmere beskrevet i Boligsosial handlingsplan, og det henvises til denne for supplerende informasjon. Virkemidlene er:

- Planlegging etter plan- og bygningsloven
- Tematiske planer (Boligsosial handlingsplan, Helhetlig tiltaksplan for boligbygging)
- Utbyggingsavtaler og områdeplanlegging
- Grunnerverv
- Kommunen som aktiv utbygger og oppkjøper
- Samarbeid med andre, avtaler
- Formidling av Husbankens låne- og tilskuddsordninger
- Formidling og tildeling av kommunale boliger
- Boligrådgivning

Hvordan kan kommunen samarbeide med grunneiere og utbyggere for å bidra til gode bokvaliteter og sentrumsfunksjoner i tettstedene? Hva bør et slikt samarbeid evt. bestå av?

6 Kommunens vedtatte mål

Her presenteres vedtatte mål og strategier som har innvirkning på kommunens boligpolitikk. Vedtakene er fattet i samfunnsdelen til kommuneplanen i 2009 og i Klima- og energiplanen 2013. Videre har kommunen forpliktet seg gjennom det interkommunale arealplanarbeidet.

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder både mål og strategier av relevans for boligbyggingen i kommunen. Figuren under illustrerer vedtatte mål og strategier. Tabellen under gjengir mål og strategier slik det er nedfelt i gjeldende planverk.

Vedtatte mål Jfr. Kommuneplanens samfunnsdel og Klima- og energiplan	Vedtatte strategier Jfr. Kommuneplanens samfunnsdel og Klima- og energiplan
Miljø, klima og energi <i>Melhus kommune skal føre en bærekraftig og langsiktig miljø-, klima- og energipolitikk. Dette skal gjenspeiles i kommunens planlegging, drift og tjenesteproduksjon.</i>	<i>Strategi 1.2.2</i> <i>Klimavennlige energiløsninger skal kunne kreves ved planlegging og utbygging av større bolig- og næringsarealer.</i>
	<i>Strategi 1.2.3</i> <i>Det skal satses på en klimavennlig areal- og transportplanlegging, der det legges til rette for gode kollektivtilbud og satsing på gang- og sykkelveger samt fritidstilbud i nærmiljøene.</i>
Folkehelse og livskvalitet <i>Melhus skal være en foregangskommune innenfor folkehelsearbeid og skal ha fokus på forebyggende og helsefremmende arbeid, trivsel og livskvalitet for alle grupper av befolkningen. Dette skal gjenspeiles i kommunens planlegging, drift og tjenesteproduksjon.</i>	<i>Strategi 1.4.7</i> <i>Det skal sikres og tilrettelegges gode arenaer for fysisk aktivitet tilpasset forskjellige gruppers funksjonsnivå både i naturen og i tettstedene. Det skal opparbeides leke- og aktivitetsarealer for aktivitetstilbud av typen «kom når du vil».</i>
Bolig- og tettstedsutvikling <i>Melhus skal oppleves som en attraktiv kommune å bo og arbeide i. Det skal legges til rette for en årlig befolkningsvekst på 1,5%.</i>	<i>1.5.1</i> <i>Melhus kommune skal delta aktivt i regionalt samarbeid om disponeringen av areal til fremtidig utbygging og økt satsing på kollektivtransport, både buss og tog.</i>
	<i>1.5.2</i> <i>Melhus kommune skal stimulere til utbygging i alle kommunens sju tettsteder. Melhus kommune skal sørge for at det til enhver tid er byggeklare tomter i alle deler av kommunen. Videre kan kommunen vurdere å ta større ansvar for investeringer i infrastruktur ut fra distriktpolitiske hensyn.</i>
	<i>1.5.5</i> <i>Sentrum i tettstedene skal utvikles ved bruk av</i>

	<p><i>universell utforming og ved å tilrettelegge for gode møteplasser samt gode bo- og servicetilbud til innbyggerne. Kommunen skal framstå som estetisk ryddig og innbydende.</i></p> <p>1.5.6 <i>Ved tilrettelegging av bolig- og næringsareal skal det vektlegges å utnytte dagens infrastruktur og avlaste nedre Melhus, spesielt med tanke på barnehage – og skolekapasitet</i></p>
<p>Kulturlandskap og naturlandskap <i>Melhus kommune skal gjennom sin arealplanlegging legge vekt på en langsiktig utviklingsstrategi der jordvern, kulturlandskap og langsiktig forvaltning av naturressurser er viktige forutsetninger. Målet er å stoppe avgangen av den mest verdifulle dyrkajorda.</i></p>	<p>1.6.1 <i>Føre et aktivt jordvern og samordne jordvernpolitikken i Trondheimsregionen.</i></p>
	<p>1.6.5 <i>Det skal legges til rette for friluftsliv og viktige friluftsområder skal sikres gjennom kommunens arealplanlegging.</i></p>
<p>Klima og energiplan <i>Redusere utslippene av klimagasser med 30% innen 2020 i forhold til utslippene i 1991</i></p>	<p><i>Redusere utslipp fra transport</i></p>
	<p><i>Alternativ energiforsyning og energibruk</i></p>

Boligbyggingen i nedre Melhus har utviklet seg ut fra sentrum og i tre hovedakser – Løvset, Brekkåsen og Gimse. De senere år har det også vokst fram et tettsted også på Sjøberg (jfr. SSB's tettstedsarbeid).

Boligutviklingen i nedre Melhus skal fortsatt ha fokus på sentrum – både den delen som legger på østsiden av Gaula og den på vestsida. Ny boligbygging utenfor det som er definert som sentrum skal først og fremst skje ved de tre aksene – og primært aksene Brekkåsen.

Det skal fortsatt legges til rette for boligutvikling i og ved de 7 tettstedene i kommunen. Boligutviklingen her skal bidra til at eksisterende infrastruktur utnyttes, at arealene har høy utnyttelse og bidrar til at kollektivknutepunktene styrkes.

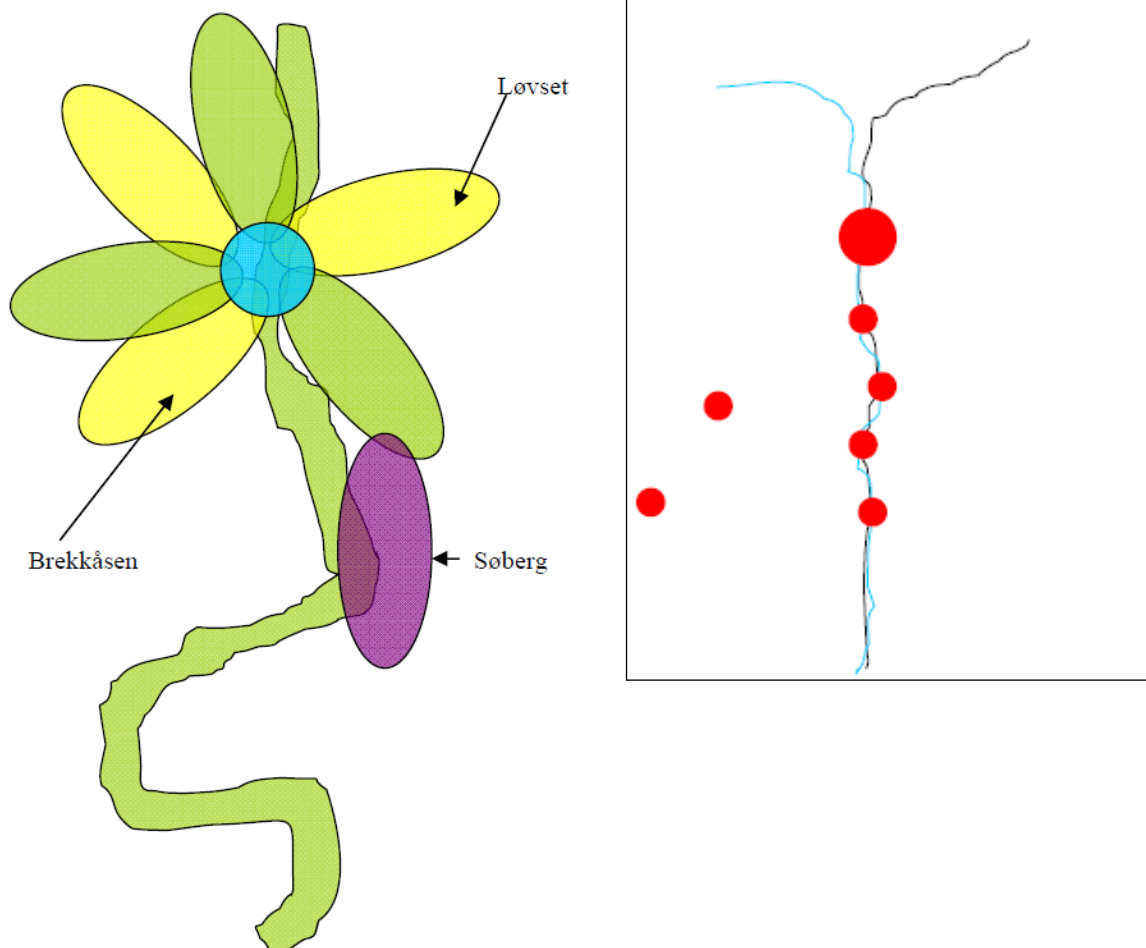
Det skal legges særskilt vekt på å «omforme» sentrum av tettstedene når E6 legges utenom.

- I sentrum av tettstedene
- Felt i tilknytning til tettstedene/eksisterende infrastruktur
- Områder for spredt boligbygging sør og vest i kommunen

Denne politikken videreføres

Det er vedtatt at det skal utarbeides sentrumsplaner for Kvål, Ler og Lundamo. Brekkåsen. Politikken med sentrumsplaner og større områdeplaner videreføres.

Kriterier for gode utbyggingsområder: topografi, ikke dyrkamark, unngå soner med flom og kvikkleir (evt. legg inn avbøtende tiltak som er mulig å gjennomføre), gjenbruk av arealer, i tilknytning til eksisterende infrastruktur.



Å ha boligpolitiske mål er hensiktsmessig av flere grunner. Det skaper forutsigbarhet i markedet - noe som er positivt. Enkelte mål er definert i samfunnsdelen til kommuneplanen – hvilke boligpolitiske mål bør Melhus kommune ha?

7 Gjennomføringsutfordringer i Melhus

En ting er at areal for boligbygging er satt av i planverket, men den videre planleggingen må inneha planløsninger som ikke koster mer enn at det er mulig å bygge ut. I dette kapitlet presenteres utfordringer i tilknytning til gjennomføring av boligbyggingen.

Tabellen under viser de ulike plannivåene og hva som bør vurderes med tanke på gjennomføring av utbygging. Avsnittene under tabellen konkretiserer disse forholdene nærmere.

Plantype	Kommuneplan	Delplaner som: - Kommunedelplan - Områderegulering	Rammetillatelse Detaljregulering
Relevante gjennomførings-tema/forhold	Vegadkomst Gang- og sykkelveger Vann- og avløp Transportbehov Topografi Grunnforhold, ras/utglidn. Kapasitet på skole barnehage etc Avstand og lokalisering i forhold til infrastruktur Bredbånd Gatelys	Områdemodeller Grunneiersamarbeid Fordelingsprinsipper Forholdsmessighet og nødvendighet Felles planlegging Kostnader Flomveier Blå og grønne strukturer	Enkeltavtaler Utforming/ innhold Forhandling

7.1 Kommuneplan og relevante gjennomføringsforhold

I forbindelse med en rullering av arealdelen til kommuneplanen mottar kommunen mange boliginnspill. Forhold som vurderes før et område innarbeides i planverket er/skal være:

- Hva kreves av tyngre offentlig infrastruktur der kommunen, eller andre offentlige instanser må bidra? Hvilken økonomisk konsekvens har disse, og er det realistisk at disse skaffes til veie i planperioden?
- Er det avhengighet til statlige eller fylkeskommunale investeringer – og er det realistisk at disse skaffes til veie i planperioden?
- Er det områder der flere private må bidra til felles infrastrukturtiltak sammen med for eksempel kommunen – i hvilken grad er det vilje og kapasitet til grunneiersamarbeid / grunneierbidrag der ofte store summer er involvert?
- Er det usikkerhetsfaktorer ved gjennomføringen som kan forsinke/stoppe utbyggingen på et senere tidspunkt? Ex kvikkleire, topografi
- Er utbygging av området økonomisk gjennomførbart? (henger sammen med punktene over).

Dersom et område er lokalisert ved eksisterende infrastruktur og utenfor kvikkleireutsatte områder er det større sannsynlighet for at utbyggingsområdet er økonomisk gjennomførbart enn om området ligger i avstand til for eksempel eksisterende infrastruktur.



Det å ha mange arealer avsatt til boligformål i arealdelen betyr nødvendigvis ikke at det blir forgang i boligbyggingen. Det er avgjørende at planavklarte områder både er egnet for formålet – og ikke minst at kostnadene med realiseringen er innenfor det markedet er villig til å betale for. Melhus kommune har flere områder i sin arealdel hvor kostnadene kan se ut til å bli så høye at det ikke gir grunnlag for utbygging (eks Brannåsen).

I gjeldende arealdel er det flere små / mindre utbyggingsområder. Flere av disse er lokalisert uten at det er etablert gang- og sykkelveg og annen offentlig teknisk infrastruktur. I realiteten betyr dette at gjennomføringen kan la vente på seg.

7.2 Delplaner og områdereguleringer, og relevante gjennomføringstema

Når et område er vist som utbyggingsområde i arealdelen skal det utvikles gjennom en reguleringsplan. Er området stort med flere grunneiere, og det allerede er pågående aktivitet på området vil tema som grunneiersamarbeid, fordelinger og forholdsmessighet bli et tema. I slike situasjoner kan privat/offentlig samarbeid om områdeplanlegging og utbyggingsavtaler være løsningen. Områder som pr. i dag trolig vil kreve en slik modell er f.eks Lundamo, Ler, Søberg og Kvål. Dette vil også kunne være egnet for Brekkåsenområdet og Søberg.

Med områdemodeller menes gjennomføringsmodeller for et planområde med flere grunneiere og prosjekter. I de fleste plansituasjonene etablerer kommunen modellen. Formålet med en områdemodell er å sikre:

- Finansiering av felles infrastruktur
- Likebehandling av grunneiere og utbyggere innenfor området
- Forholdsmessighet når det forhandles utbyggingsavtaler

Et av hovedprinsippene i modellen er at fellestiltak (veisystem, grønnstruktur/park/torg, gang- og sykkelveger mv) kostnadsberegnes og at bidrag fra utbyggerne skjer etter en utregnet modell (for eksempel m² tomteareal, antall boenheter mv). Områdemodellen er særlig aktuell i områder med flere grunneiere og utbyggere, og i omformingsområder. Ofte vil dette være sentrumsområder eller sentrumsnære områder.

Områdemodeller brukes i større omfang enn tidligere. En evaluering gjort av Asplan Viak AS i 2009 viser at 2/3 har positive erfaringer med denne måten å realisere byggetiltak på.



Hovedutfordringene er å sikre god organisering, gjennomføring av viktig felles infrastruktur og godt integrert plan- og avtaleprosesser. Bruk av områdemodell er bare mulig dersom kommunen tar en tilretteleggingsrolle i plan – og gjennomføringsprosessene. Godt samarbeid mellom kommune og private – og med andre offentlige myndigheter om de er involvert er avgjørende.

For å sikre god kvalitet på gjennomføring og resultat er det viktig at momenter beskrevet over er håndtert i prosessen. Dårlig kommunikasjon og manglende eierforhold bidrar til dårlige helhetsløsninger verken kommune eller innbyggere er tjent med.

Melhus kommune har liten erfaring med bruk av områdemodeller og områdereguleringer, men modellen vurderes som særlig aktuell i tettstedene da utfordringene her er større enn ved mindre utbygginger på en grunneiers grunn – og krever at kommunen inntar en mer aktiv tilretteleggingsrolle (koordinering) med grunneier, utbygger og kommunen som aktør.

Områdemodeller / områdereguleringer er et viktig grep for gjennomføring i mange situasjoner. Dette er bare mulig hvis kommunen har en utbyggingspolitikk og en aktiv tilretteleggingsrolle i plan- og gjennomføringsprosessene sine.

7.3 Økonomi

Det er ikke uvanlig at en detaljregulering medfører infrastrukturiltak som for eksempel nye vegløsninger, gang- og sykkelveger, vann- og avløpsledninger. For at utbyggingen skal kunne realiseres raskt er det viktig at det offentlige (kommune, stat eller fylkeskommune) har satt av budsjettmidler som samsvarer med ønsket utbyggingshastighet. For eksempel kan det være viktig å få på plass kritisk infrastruktur som en vei for å få i gang en utbygging - kapital bør derfor være tilgjengelig. Dersom midler mangler vil utbyggingen la vente på seg. Der kommunen forskutterer offentlig infrastruktur kan dette tas inn igjen gjennom dekningsbidrag fra utbyggere gjennom utbyggingsavtaler.

Er det lang avstand fra utbyggingsområdet til f.eks vann- og avløpsledningene og manglende gang- og sykkelveg, påvirker dette kostnadene på utbyggingen. Dette kombinert med kompliserte grunnforhold (for eksempel kvikkleire) gjør at enkelte utbyggingsområder aldri blir gjennomført.

7.4 Utbyggingsavtaler

Det er viktig med gode avtaler som avklarer hvem som skal betale hva når en reguleringsplan skal gjennomføres. Ofte er dette spørsmål som dukker opp når arbeidet med utbyggingsavtalen skal utformes – dvs etter reguleringsplanen er vedtatt. I dialogen rundt innholdet i utbyggingsavtalen er det ikke uvanlig at man finner at det er lite realisme i rekkefølgebestemmelsene. Og i enkelte tilfeller må man gå omveien om reguleringsendring – noe som tar unødig tid. Det er derfor en stor fordel om utbyggingsavtalen utarbeides samtidig med reguleringsplanen.

En undersøkelse utført av Asplan Viak viser at rundt 80% av utbyggerne opplever utbyggingsavtalen som et nyttig verktøy for plangjennomføring. Den oppleves som nyttig av flere grunner:

- Utbyggingsavtalen sikrer gjennomføring og binder også kommunen som part og skaper derved forutsigbarhet.
- Er et godt alternativ når kommunen ikke selv kan ta ansvaret for å bygge offentlig infrastruktur
- Er et svært viktig virkemiddel i komplekse utviklingsområder med mange private og offentlige parter

Ansvar for å forhandle utbyggingsavtaler bør være klart plassert i kommunens organisasjon. I Melhus er ansvaret plassert hos virksomhet for arealforvaltning med bistand fra utviklingsseksjonen. Politisk ligger ansvaret hos formannskapet som planmyndighet, og hos kommunestyret når større bevilgninger er nødvendig jfr. delegasjonsreglementet.

Mange kommuner opplever at spørsmål rundt forholdsmessighet er et krevende forhandlingstema. 60% av kommunene mener det er gjennomføringssituasjonen og finansieringsutfordringene som er hovedutfordringen – det mangler kort og godt offentlige bevilgninger. En del av utbyggerne på sin side, opplever at bestemmelsen om forholdsmessighet har gjort det lettere å komme fram til mer balanserte avtaler. Forskutteringsavtaler mellom utbygger og kommune er ikke uvanlig.

Melhus kommune har liten erfaring med bruk av utbyggingsavtaler og enda mindre erfaring med andre former for avtaler i boligutviklingssammenheng. Primært skyldes dette at behovet ikke har vært til stede, men også kommunens kompetanse på området. Dette er imidlertid i endring. Kommunen har en årlig befolkningsvekst på rundt 1,5 % - dette sammen at behovet for gode helhetlige utbyggingsløsninger er større enn tidligere, gjør at kommunen i større grad bør vurdere avtaler mellom utbygger, grunneiere og kommune som verktøy. Større press på utbyggingsområder gir større behov for utbyggingsavtaler.

7.5 Kommunale boliger

Det er til enhver tid mangel på boliger til boligsosiale behov. Gjennomgangsboligene bør ikke være for store, samt ha en enkel standard da disse skal være avhjelpende boliger i en overgangsperiode, og målet er å få husstanden ut på det ordinære boligmarkedet. Disse boligene bør ligge sentralt og nær kollektivakser da dette ofte er brukergrupper som ikke har egen bil. Eneboligen har sine fordeler, men behovet for leiligheter beliggende sentralt og i gang/sykkelaavstand til buss- og togstopp er i dag større.

I et 5-10 års perspektiv er det, for kommunen som helhet, meldt behov for:

- 2 kriseboliger
- 6 boliger til tyngre brukere med oppfølgingsbehov
- 6-8 boliger for personer som bor i uegnete boliger i dag
- 5-10 ungdomsboliger
- 2 bofellesskap
- Lokalt for mobile boliger (de mest vanskeligstilte)

(Kilde: Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur – utarbeidet i forbindelse med arealdelen til kommuneplanen).

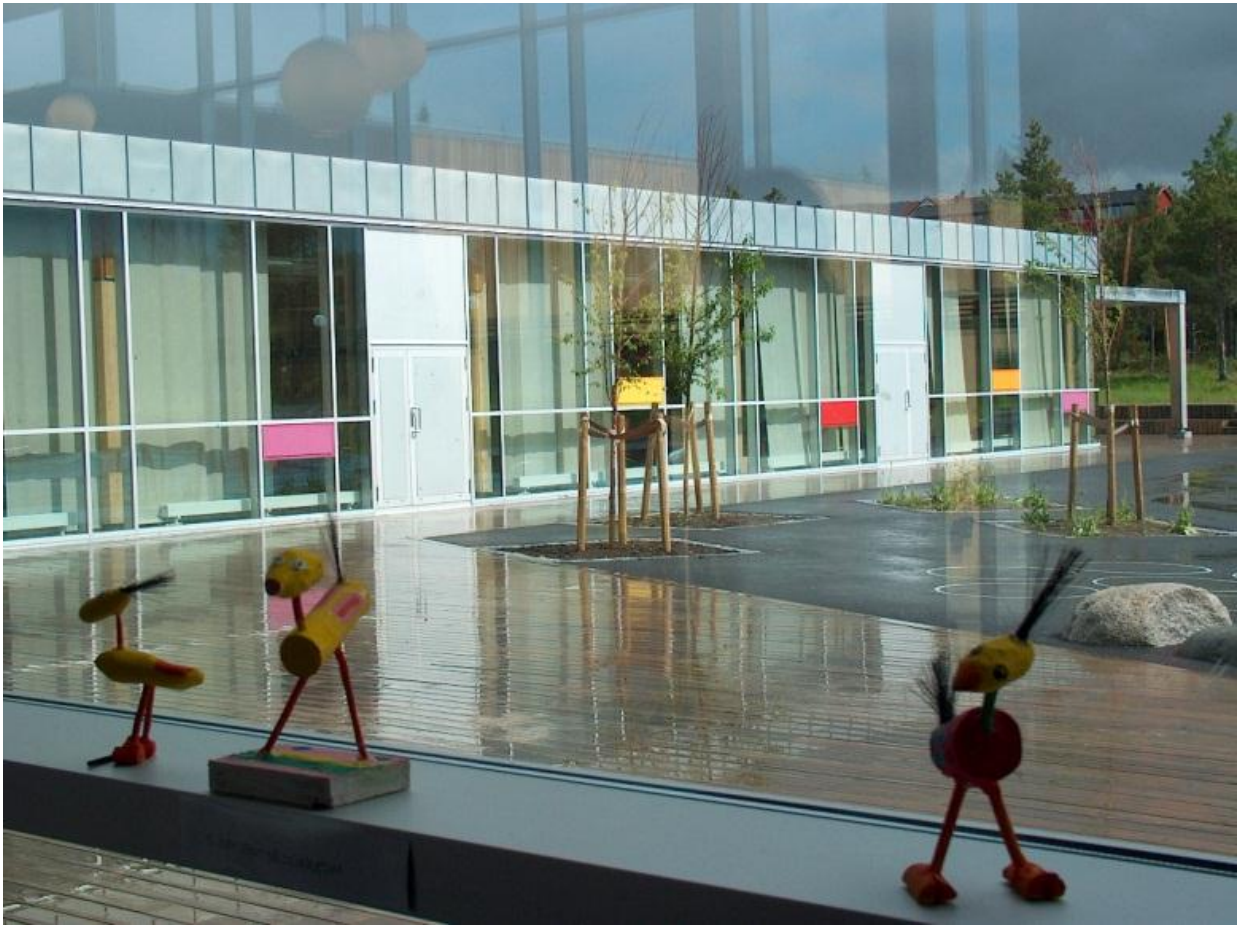
Kommunen har en rolle i å legge til rette for denne type boliger i sentrum av alle tettstedene. Det er tilstrekkelig med areal til boligutvikling i kommunen, og i sentrum av flere av tettstedene skal det utarbeides sentrumsplaner (områdeplaner). Kommunens ansvar er her bl.a. å stimulere til at boliger/ leiligheter i større grad bygges ut av private i samarbeid med kommunen (eks utbyggingsavtaler) og ved hjelp av husbankens virkemidler.

7.6 Eiendomsforvaltning

Melhus kommune er hjemmelshaver på 282 ulike eiendommer i kommunen. Rundt 120 av eiendommene inneholder bygningsmasse, mens rundt 160 er vegareal, friområder, lekeplasser og areal for tekniske installasjoner. Kommunen eier bare unntaksvis boligtomter og næringstomter.

Enkelte arealer kan være nyttige at er i kommunalt eie. Befolkningsvekst generer behov både for skoler, barnehager, idrett og kulturbygg. Eiendommer kan også brukes som del av avtaler med private, lag og organisasjoner for å stimulere til god sentrumsutvikling.

Politikken innenfor området i Melhus er pr. i dag å eie områder og bygg hvor det er kommunal aktivitet. Kommunen har pr. i dag ingen politikk på strategiske tomtekjøp – for eksempel som ledd i utvikling av attraktive sentrumsområder i tettstedene.



Bilde: Fra Brekkåsen skole

7.7 Offentlig infrastruktur

At kommunen har en definert og forutsigbar boligpolitikk har innvirkning på prioritering av investeringer på ulike deler av den offentlige infrastrukturen. Oppgradering av ledningsnettet er nødvendig flere steder i kommunen, men bør prioriteres der hvor tyngden av boligbyggingen skjer.

Kan Melhus kommune bli bedre til å vurdere realismen i nye boligområder, og evt. på hvilken måte? Kan de private aktørene bli bedre til å vurdere realismen i prosjektene, og evt. på hvilken måte? Hvilke konsekvenser har dette?

8 Boligpolitiske tiltak

Foran er kommunens vedtatte mål beskrevet og hvilke utfordringer det er i gjennomføringen av boligbyggingen. I dette kapitlet foreslås tiltak som kan bidra til en raskere gjennomføring av boligbyggingen.

Kapitlene foran beskriver status innenfor flere områder innenfor kommunal boligpolitikk. I dette kapitlet foreslås tiltak som «svar» på utfordringene kommunen står ovenfor. Tiltakene som foreslås er delt i tre hovedkategorier:

- Tiltak som handler om lokalisering av boligbyggingen
- Tiltak som handler om bokvaliteter
- Tiltak som handler om virkemidler

Tiltak	Følges opp gjennom	Tilfredsstillende mål/strategi nr i samfdel
Om lokalisering av boligbyggingen		
a) Kommunen skal praktisere en knutepunktstrategi. Dette betyr at i og ved kollektivknutepunktene skal kommunen legge til rette for høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Kollektivknutepunkter i Melhus er: Melhus sentrum, Kvål sentrum, Ler sentrum, Lundamo sentrum, Hovin sentrum og Korsvegen sentrum.	Områdereguleringer Detaljreguleringer Utbyggingsavtaler Økonomi- og handlingsplan Hovedplan vann og avløp Trafikksikkerhetsplan	1.2.3 1.5.1 1.5.2 1.5.5 1.5.6 Klima- og energiplanen
b) Boligbyggingen skal bidra til å styrke kollektivtilbudet. Dette betyr at det skal legges til rette for økt boligbygging i gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunktene. Boligbygging her skal ha høy arealutnyttelse.	Arealdelen Områdereguleringer	1.5.1 Redusere utslipp transport Klima- og energiplan
c) Nye boligområder skal, som utgangspunkt, ikke lokaliseres på dyrkamark. I de tilfeller dyrkamark likevel velges skal utbyggingen ha høy arealutnyttelse og ligge ved / i sentrum av tettstedene.	Arealdelen	1.6.1
d) I nedre Melhus skal nye boligområder etableres nært kollektivknutepunktet og i tilknytning til eksisterende	Arealdelen	1.2.3 1.5.1 1.5.6

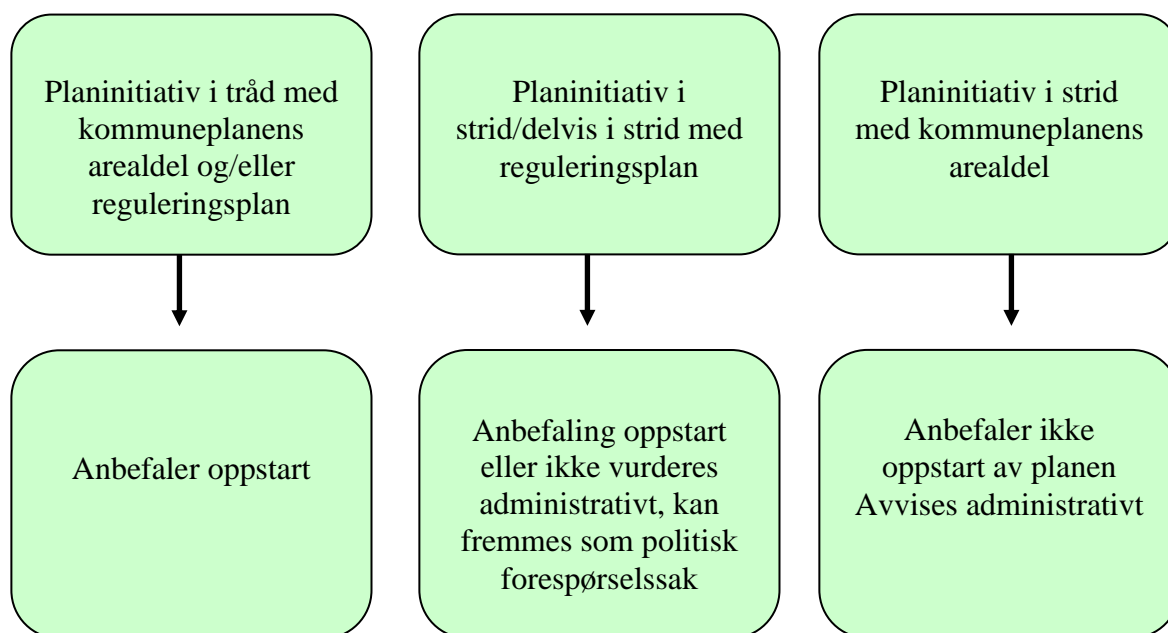
infrastruktur (blomsten).		Klima- og energiplan
e) Nye boligarealer skal være gjenstand for en gjennomføringsvurdering før de innarbeides i planverket, herunder vurdering av: topografiske forhold, grunnforhold, lokalisering i forhold til offentlig infrastruktur, økonomiske konsekvenser.	Arealdelen	
f) Boligbygging nord i kommunen skal skje gjennom fortetting og feltutbygginger, mens sør i kommunen skal boligbyggingen skje i sentrum av tettstedene, i felt og som spredt boligbygging.	Arealdelen	1.5.2 1.6.1
g) Med mindre avbøtende tiltak kan gjennomføres skal nye boligområder ikke lokaliseres i fareområder.	Arealdelen	
Om bokkvaliteter / kvaliteter i boligbyggingen		
a) Det skal legges til rette for et variert boligtilbud, bl.a. skal andel av leiligheter i tilknytning til sentrum av tettstedene økes.	Områdereguleringer Detaljreguleringer Utbyggingsavtaler	1.5.5
b) Boligbyggingen skal bidra til en fysisk aktiv befolkning. Dette betyr at boligene skal ha tilgang til gode uterom, gang- og sykkelveger, sykkelparkering og at det skal tilstribes gangavstand til sentrale gjøremål (skole, barnehage, kollektivknutepunkt, fritidsaktiviteter)	Områdereguleringer Detaljreguleringer Utbyggingsavtaler Norm for utearealer Økonomi- og handlingsplan Trafikksikkerhetsplan	1.2.3 1.4.7 1.5.5 1.6.5
c) Boligbyggingen skal bidra til at alternative energikilder tas i bruk til oppvarming.	Arealdelen Områdereguleringer Detaljreguleringer Utbyggingsavtaler	1.2.2 Alternativ energiforsyning og -bruk
d) Offentlige uterom som parker, plasser/torg og holdeplasser skal holde høy kvalitet. Universell utforming skal vektlegges samt fokus på estetikk i utforming av sentrene.	Planprogram Områdereguleringer Detaljreguleringer Utbyggingsavtaler Norm for utearealer Økonomi- og handlingsplan Driftsplaner	1.4.7 1.5.5
e) Gang- og sykkelveger prioriteres inn mot og i kollektivknutepunktene.	Arealdelen Områdereguleringer Detaljreguleringer Utbyggingsavtaler Trafikksikkerhetsplan	1.2.3

Virkemidler (med virkemidler menes her juridiske, økonomiske og organisatoriske virkemidler – herunder også rutiner og prosesser internt/eksternt)		
a) Planinitiativ som er i strid med arealdelen til kommuneplanen vil rådmannen som hovedregel avvise. Se figur under.	Pbl §12-2 og §12-3	1.2.3 1.5.6 1.6.1
b) Kreve felles planlegging jfr. pbl 11-8 e) der hvor det er mange interesser og felles planlegging nødvendig for gode løsninger.	Arealdelen Områdereguleringer Utbyggingsavtaler	
c) Det er behov for flere prinsippavklaringer ang. kommunens bruk av utbyggingsavtaler. Herunder: <ul style="list-style-type: none"> • fordeling av kostnader mellom ulike utbyggere i et område og kommunen. Dette gjelder kostnader knyttet til offentlig teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, park, lekeplasser, turveier, stier). Fordelingsprinsipper. • Hvordan forkjøpsrett på boliger for vanskeligstilte skal ivaretas • Situasjoner når det er aktuelt for kommunen å forskuttere 	Det legges fram en sak til behandling i formannskap og kommunestyre. Saken skal avklare hvordan det skal arbeides med utbyggingsavtaler. For eksempel deles kommunen inn i områder hvor behov for ny infrastruktur vurderes. Dette danner grunnlag for å beregne en som i forhold til BRA som skal innbetale ved alle utbygginger innenfor området.	
d) Utforming av ervervsstrategi. Det er behov for prinsippavklaringer rundt kommunal eiendomsforvaltning og utvikling. Dette fordi det er stort press på arealer i Melhus og rollen kommunen inntar påvirker bokvaliteter mellom husene.	Det legges fram en sak for formannskap og kommunestyre for nærmere avklaringer.	1.5.2 Boligsosial handlingsplan
e) Arena for samhandling / møteplasser for ulike arealaktører (bolig, idrett, etc)	Seminar/verksted gjennomføres ved behov.	Lokaldemokrati og brukermedvirkning
f) Melhus kommune skal ta en aktiv rolle i utforming av sentrum av tettstedene. Dette gjelder så vel planlegging som opparbeiding av felles uterom, parker og grøntanlegg.	Planstrategi Økonomi- og handlingsplan Utbyggingsavtaler Ervervsstrategi	
g) Utarbeide sentrumsplaner for tettstedene Kvål, Ler, Lundamo, Melhus sentrum og Hovin.	Planstrategi Økonomi- og handlingsplan	1.2.3, 1.4.7, 1.5.2 1.5.5, 1.5.6, 1.6.1
h) Ved knappe økonomiske ressurser skal kommunen prioritere sine ressurser inn mot sentrum av tettstedene (kollektivknutepunktene) framfor	Hovedplaner for VVA Økonomi- og handlingsplan	1.5.2 1.5.6

vedtatte boligfelt lokalisert utenfor tettstedene.		
i) I og ved kollektivknutepunktene økes kapasitet på VVA og brannvannsdekning etter følgende kriterier: <ul style="list-style-type: none"> • Pågående reguleringsarbeid (eks E6, områdereguleringer, detaljreguleringer) • Forventet befolkningsvekst • Kapasitet på VVA, renovasjon • Oppgraderingsbehov 	Hovedplanarbeid for VVA Utbyggingsavtaler Økonomi- og handlingsplan Realistisk prioriteringsplan	1.5.6
j) All utbygging skal bidra til et fond for park og grøntanlegg til bruk i og i tilknytning til sentrum av tettstedene	Prinsippavklaring på hvordan dette gjøres Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsavtaler	

Til punkt a) under virkemidler:

Arealdelen har vært gjenstand for en lang og omfattende prosess med svært mange involverte. Fra privatpersoner, via lag og organisasjoner, utbyggere, næringsliv og regionale myndigheter. I prosessen er problemstillinger vurdert og veid, drøftet og diskutert – og man har funnet fram til en løsning som nedfelles i en juridisk bindende plan. Det legges til rette for at planinitiativ i tråd med planen gjennomføres, mens initiativ i strid med planen som hovedregel vil bli avvist. Arealdelen til kommuneplanen og reguleringsplaner fungerer som avtaler mellom kommunen og de som har deltatt i planprosessen. Det er, og skal ikke være enkelt å gjøre unntak fra planen.



Figur: Planer i strid med arealdelen vil som hovedregel bli avvist.

Kapitlet foreslår en rekke boligpolitiske tiltak for kommunen. Er dette de «riktige» tiltakene? Hva er det viktigste kommunen kan gjøre for å få fortgang i boligbyggingen? Evt. hva mangler av tiltak?

9 Sluttord

Foreliggende tiltaksplan har sagt noe om status på ulike områder innenfor boligbyggfeltet – og foreslått tiltak. Tiltaksplanen legges med dette fram for politisk behandling.

Rådmannen håper tiltaksplanen, sammen med Vedlegg arealer for boligbygging (som ble utarbeidet til rullering av arealdelen), kan være konstruktive bidrag til den politiske debatten rundt boligbygging i kommunen.

9.1 Definisjoner

Kollektivknutepunkt

Et knutepunkt kan defineres som de reisendes bindeledd mellom to transportmidler. Det etableres altså kollektivknutepunkter fordi det er behov for, eller er skapt en mulighet for, å bytte transportmiddel underveis på reisen. Kollektivknutepunktene kan ha flere funksjoner:

- Sted med overgangsmuligheter mellom regionale kollektivtilbud (tog, ekspressbusser) og det lokale rutetilbudet.
- Byttepunkt for ulike lokale rutetilbud.
- Sted der en har mulighet til å bytte til/fra et kollektivt transportmiddel til/fra et individualisert transportmiddel.

Knutepunkter dreier seg altså ikke bare om bytte mellom to eller flere kollektive transportmidler, men kan også være et byttepunkt mellom for eksempel privatbil og buss. De store kollektivknutepunktene fyller flere funksjoner, for eksempel som byttepunkt både mellom lokale rutetilbud, regionale rutetilbud og fra bil til buss. De minste knutepunktene fyller en funksjon, som for eksempel omstigningspunkt fra individualisert transport til lokal buss.

Tettsted

Dersom det bor minst 200 personer der, og avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 m definerer SSB som tettsted.

Sentrum

Sentrum er begrep som brukes for å definere de viktigste områder med sentrumsfunksjoner i et tettsted. Begrepet er definert av SSB som et område satt sammen av en eller flere

sentrumskjerner og en sone på 100 meter rundt. En sentrumskjerne er definert som et område med mer enn tre ulike hovednæringsgrupper med sentrumsfunksjoner. I tillegg til detaljvarehandel, må offentlig administrasjon eller helse- og sosialtjenester eller andre sosiale og personlig tjenester være representert. Avstanden mellom virksomhetene skal ikke være mer enn 50 meter.

Transformasjon

Omdanning, endring, overgang fra en tilstand til en annen. I dette tilfellet omdanning fra mer ekstensiv arealbruk til mer intensiv bruk. Eksempel fra flateparkering til bolig- og næringsbygg med parkering i kjeller.

9.2 Kildehenvisninger

- Planlegging og gjennomføring av reguleringsplaner, Norsk Eiendom i samarbeid med en rekke aktører
- Utbyggingsavtaler og virkemidler i gjennomføring av arealplaner, foredrag og presentasjoner fra Asplan Viak AS v/Erik Plathe
- NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken, Kommunal- og regionaldepartementet
- Meld.St.17 «Bygginge – bu – leve, bustadpolitikken» lagt fram i 2013.
- Forslag til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (sendt på høring oktober 2013)
- Gjennomføring av reguleringsplaner, virkemidler og verktøy. Erfaringer fra Trondheim kommune. Presentasjon fra Ragnhild Børmer Trondheim kommune.
- Vedlegg Arealer for boligutvikling
- Arealdelen til kommuneplanen
- Boligseminar – gruppeoppgave 12.02.13
- Boligplan for Hitra kommune
- Boligbyggeprogram for Hvaler kommune
- Boligbyggeprogram for Eigersund kommune

