



Lurøy kommune

PROSJEKTBEKRIVELSE

Boliger og bomuligheter i Lurøy

Delprosjekt for
Lurøy – Liv laga i nye daga



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	HENSIKTEN MED PROSJEKTET	3
2	PROSJEKTETS MÅLSETNING.....	3
3	PROSJEKTETS OMFANG OG RAMME.....	4
4	ANSVARFORHOLD.....	4
5	ORGANISERING	4
5.1	STYRINGSGRUPPE	5
5.2	PROSJEKTLEDER (PL)	5
5.3	PROSJEKTGRUPPE.....	5
5.4	ARBEIDSGRUPPER	6
5.5	PROSJEKTGRUPPEMØTE.....	6
6	PROSJEKTJENNOMFØRING	6
7	BUDSJETT / FINANSIERING	7
8	HOVEDAKTIVITETER OG TIDSPLAN	8

1 Hensikten med prosjektet

Hvorfor gjennomfører vi dette prosjektet?

Prosjekt «Boliger og bomuligheter» inngår som et delprosjekt i et større prosjekt: «Lurøy, Liv laga i nye dager». Hovedprosjektet er den overordnede planen for bosetting, rekruttering, markedsføring og rekruttering, med fokus på bosetting og trivsel i lokalsamfunnene i Lurøy kommune.

Kommunestyret vedtok i budsjettsak for 2023:

«Boligbyggingen i kretsene må økes for å skape mulighetsrom for økt tilflytting. Lurøy kommunestyre ber om at det framlegges en plan for økt boligbygging som ivaretar de kretsvisse behov for både næringsliv og befolkning. Utredningen må også ta for seg ulike mulige samarbeid mellom kommunen og private aktører.»

2 Prosjektets målsetning

Hva skal vi oppnå ved å gjennomføre dette prosjektet?

Hovedmål:

- Øke privat boligbygging for å imøtekomme et stigende boligbehov.

Resultatmål:

- Stimulere til økt boligbygging uten at dette gjennomføres av Lurøy kommune
- Øke kunnskap om hvilke muligheter som finnes for å tilrettelegge for boligbygging slik at disse kan benyttes i utvikling av Lurøy kommune.
- Definere konkrete virkemidler som skal tas i bruk.

Fra samfunnsdelen så heter det:

- Nye boligtilbud bør fokusere på viktige trivselsfaktorer. Nærhet til tjeneste- og aktivitetstilbud i kretsene vil stimulere tjenester og tilbud, og øke attraktivitet på boligene.
- Lurøy kommune skal ha en boligplan for alle innbyggergrupper og som imøteser privat og offentlig sektors fremtidige behov. Kvalitet for alle.

3 Prosjektets omfang og ramme

Hvilke rammer må vi holde oss innenfor?

Prosjektets hensikt og målsetning skal imøtekommes - men ikke for enhver pris, uavhengig av tid og ressurser, og utenfor enhver grense. Prosjektets omfang beskriver hvilke rammer som er satt for prosjektet og dets gjennomføring.

Gjennom prosjektet skal kommunen avklare hvilke virkemidler som skal tas i bruk i arbeidet med tilrettelegging og stimulering til økt boligbygging. Det må utredes et kunnskapsgrunnlag hvor muligheter, begrensninger og risiko fremkommer. Utredningen skal danne grunnlag for at kommunestyret kan beslutte hvilke tiltak som skal gjennomføres.

I selve utredningsarbeidet vil det ikke være behov for tilleggsressurser, men en kan anta at det i tiltaksdelen vil bli behov.

4 Ansvarsforhold

Hvem har ansvar for hva i prosjektet?

Kommunestyret: Er prosjekteier gjennom sitt vedtak om gjennomføring av prosjektet.

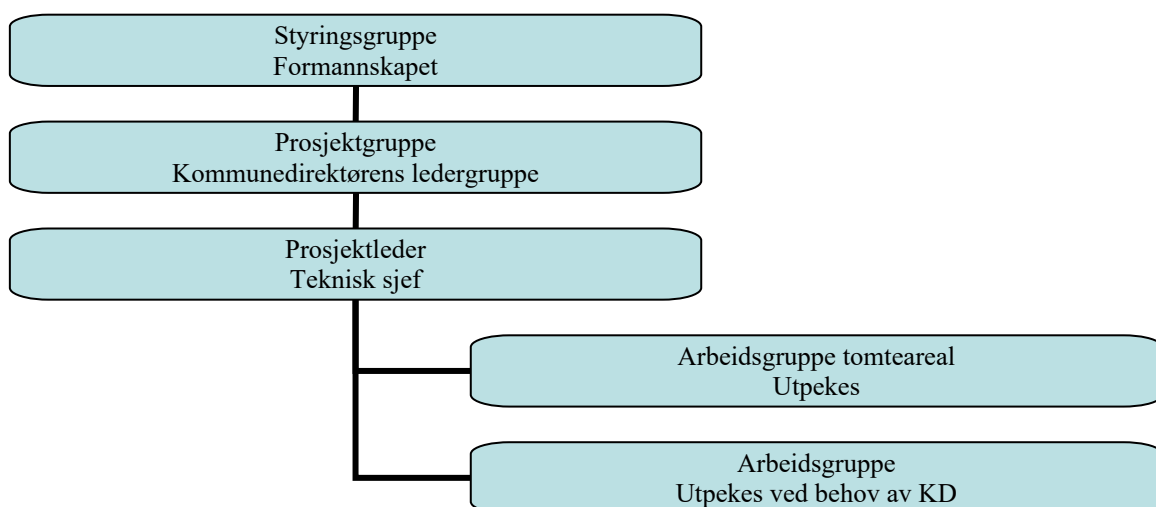
Formannskapet: Er styringsgruppe for prosjektet, noe som innebærer å ta prinsipielle avgjørelser underveis i arbeidet når det er nødvendig. Dersom det er behov for å bruke økonomiske ressurser i prosjektperioden, skal formannskapet ta stilling til det.

Kommunedirektøren: Er prosjektansvarlig og besørger nødvendig fremdrift i utredningsarbeidet. Kommunedirektøren er ansvarlig for at det rapporteres til styringsgruppen.

Før en fordypet seg i prosjektets detaljplan for gjennomføring er det vurdert hensiktsmessig å beskrive det ansvar som de mer sentrale parter, grupperinger og enkeltindivid i prosjektet har, innenfor prosjektet generelt sett. De mer detaljerte ansvarsforhold er inkludert i den til enhver tid gjeldende prosjektplan.

5 Organisering

Prosjektet organiseres i henhold til modell:



5.1 Styringsgruppe

Styringsgruppen skal styre prosjektet og holde møter ved behov. Møtene skal planlegges i forhold til fremdriftsplanen slik at styringsgruppen kan følge opp fremdrift i forhold prosjektets hovedmilepæler. Styringsgruppen kan holde sine møter telefonisk/videokonferanse. Det enkelte medlem i styringsgruppen kan be om at det holdes møte. Møter skal også holdes dersom prosjektleder eller de prosjektgruppen ber om det. Styringsgruppemøter avholdes normalt i forbindelse med formannskapsmøtene, jfr møteplan. Kommunedirektøren eller den han bemyndiger kan møte i styringsgruppen.

Leder av styringsgruppen: *Ordfører*

Styringsgruppens oppgaver omfatter blant annet :

- treffe beslutninger angående mål, rammer, planer
- godkjenne leveranse i henhold til hovedmilepæler

Det er styringsgruppens ansvar å sette i verk tiltak der prosjektet selv ikke klarer å løse problemene.

5.2 Prosjektleder (PL)

PLs oppgaver i prosjektet er å:

- utarbeide detaljert prosjektplan
- følge opp prosjektet mht. fremdrift, ressursforbruk, resultater og kvalitet
- foreta rapportering til prosjektets styringsgruppe
- sørge for at vedtak fra styringsgruppen blir gjennomført i prosjektet
- påse at intern kvalitetssikring blir gjennomført i henhold til plan

Rapportering om fremdrift og eventuelle avvik skal skje til prosjektets styringsgruppe etter behov.

Prosjektleder er: Teknisk sjef

5.3 Prosjektgruppe.

Prosjektgruppe er Strategisk ledergruppe.

Prosjektgruppens oppgaver omfatter blant annet :

- følge opp prosjektet med hensyn til fremdrift og ressurser
- godkjenne prosjektbeskrivelse, prosjektplan og krav om endringer

5.4 Arbeidsgrupper

Det skal ved behov etableres arbeidsgrupper for delprosjekter.

Det skal etableres en arbeidsgruppe som arbeider med tomteareal. Herunder kartlegger behov for areal, mulige areal og kostnader.

Gruppen(-e) skal rapportere til Prosjektleder

5.5 Prosjektgruppemøte

Avtales i hht. fremdriftsplan.

6 Prosjektgjennomføring

1. Boligpolitisk plan er noen år gammel og må/bør revideres i forbindelse med dette prosjektet. Den vil kunne danne grunnlag for noen tiltak, mulige støtterordninger med mer. Definere boligbehov i de ulike kretsene. Hva trenger vi av boenheter? Dette er arbeid som bør utføres relativt raskt
2. Kartlegge virkemidler. Hva finnes av virkemidler for å oppnå flere boliger/bomuligheter i Lurøy. Dialog med Husbanken og ev andre aktører for å oppnå kunnskap om mulighetene. Tilgjengelige virkemidler fra disse aktørene vil være essensielt for at vi skal oppnå mer boligbygging og mer tilrettelegging utleieboliger i kommunen. Skal en kunne benytte de så må en da også ha god kunnskap om de.
3. Hva finnes av mulige samarbeidsmåter mellom kommunen og private med tanke på boligbygging. Hvordan er ordningen med tilvisningsavtaler? Skal/kan kommunen samarbeide med private aktører for å skape boliger? Skal Lurøy kommune kjøpe leiligheter i nye boligprosjekter for å sørge for at entreprenør får grunnlag for å starte utbygging? (Et generelt krav fra bankene er at et prosjekt må ha 60% forhåndssalg før en gjør beslutning om å iverksette bygging.)
4. Dialog mot aktuelle private aktører vil være helt nødvendig for å få et godt resultat. Hva ønsker de av kommunen for å skape bomuligheter? Hva ser de som utfordringer i dag og hvilke muligheter ligger det i Lurøy?
5. Har Lurøy kommune dekket opp sine behov innenfor boliger for vanskeligstilte/nødboliger/omsorgsboliger? Kan vi tilrettelegge for at noen av de som bor i kommunale leiligheter selv kan bygge/eie sin egen bolig? Hvordan kan Lurøy kommune ev bidra?
6. Dialog og kunnskapsinnhenting fra andre kommuner og ev stiftelser o.l. som har lyktes (eller er i ferd med å lykkes) vil være viktig for å finne de rette virkemidlene i en slik prosess.

7. For å bygge nye boliger så vil det være nødvendig å definere behov for tomtearealer til boligbygging, kartlegge aktuelle areal, lage intensjonsavtaler med mer.
Definere hva er formålet med anskaffelsen?
 - Kommunale utleieboliger
 - Tomter til private
 - Tomter til firmaerDet må også fastsettes salgspris på kommunalt boligareal slik at dette er forutsigbart for de som ev ønsker å kjøpe tomteareal av Lurøy kommune. Avklarering omkring hvem som skal eie arealene, hvem tar kostnader med opparbeidelse/regulering mm. Hvordan oppnår vi mer tilgjengelig boligareal som er lett å få kjøpt?
8. Kommunale virkemidler må vurderes. Blant annet: Hva skal være praksis med startlån? Hvordan skal «Folk i Husan» tilskuddet være utformet. Hvordan skal kommunen handtere dette fremover i forhold til personalressurser? Fra leie til eie. Andre tiltak?
9. Det vil være behov for diverse vedtak underveis i en slik prosess slik at det gis fremdrift og vi får avklart forhold og ev gitt bevilgninger som trengs for å komme videre
10. Pilotprosjekter kan være aktuelt. På Kvarøy er det dialog omkring muligheten for tilvisningsavtale for bygging av utleieenheter. Det kan trolig også komme frem andre slike tiltak underveis i perioden

Del 2

Når virkemidler blir vedtatt så vil det være nødvendig å avklare hvordan dette skal gjøres, hva skal være av kommunal medvirkning/tilrettelegging

Herunder

- Vedtak om størrelse på låneopptak til startlån
- Ev erverve tomteareal om det blir besluttet at Lurøy kommune skal kjøpe opp areal og tilrettelegge for salg
- Hvordan, hvor og når skal det utlyses tildelingsavtaler
- Vurdere kjøp av boliger/leiligheter i private utbyggingsprosjekter, herunder finansiering

7 Budsjett / Finansiering

Kostnader

Egen arbeidstid	I innledende fase	
-----------------	-------------------	--

Finansiering

Innenfor driftsbudsjettet	I innledende fase	
---------------------------	-------------------	--

Kostnader med tiltak vil komme frem underveis i prosjektet. Dette legges frem til politisk behandling

8 Hovedaktiviteter og tidsplan

Hovedaktivitet	Ansvar	Tid	Utført
1. Ha et klart politisk styringsverktøy (boligpolitisk plan revideres)	Kommunedirektør	3. tertial 23	
2. Kartlegge mulige virkemidler (Husbanken, startlån, tilskudd, leie før eie, med mer)	Prosjektleder	Sept 23	
3. Kartlegge mulige samarbeidsmåter offentlig/privat (tilvisningsavtaler, samarbeid privat/kommune, kjøp av boenheter i utbyggingsprosjekter, andre?)	Prosjektleder	Okt 23	
4. Dialog med private aktører (borettslag, entreprenører, firmaer som eier boliger for utleie i Lurøy mm, banker)	Prosjektleder	Høsten 23	
5. Boligsosiale behov <ul style="list-style-type: none"> • Har vi udekte behov innenfor dette segmentet? • Finnes det potensiale for at flere beboere i kommunale leiligheter selv kan bygge, og ev virkemidler for å få dette til. 	Prosjektgruppa (HSO-sjef)	Okt 23	
6. Dialog med andre kommuner/stiftelser som har fått til dette eller er i god prosess	Prosjektleder	Mai-sept 23	
7. Finne areal for attraktive boligtomter <ul style="list-style-type: none"> • Pris på tomter som selges? 	Arbeidsgruppe tomter	Høsten 23	
8. Kommunale virkemidler. Hva skal Lurøy kommune bidra med?	Prosjektgruppa	Høsten 23	
9. Foreslå konkrete tiltak ovenfor politisk nivå omfang, kostnader, virkemidler med mer		Fortløpende ved behov og til budsjett for 2024	
10. Pilotprosjekter <ul style="list-style-type: none"> • Teste ut tilvisningsavtale på Kvarøy 	Prosjektleder	Høsten 23	
11. Størrelse på opptak av startlån	Kommunaldirektør	Budsjett for 2024	
12. virkemidler jfr del 2 under pkt 6		fortløpende	