

Utvikling og etablering av boligtilbud i Holtålen kommune

Åpen invitasjon til entreprenører innenfor bolig- og eiendomsutvikling om å gjennomføre en-til-en-møter med Holtålen kommune om fremtidig utvikling og etablering av boligtilbud i Ålen og Haltdalen.

Invitasjonen er kunngjort på websider og i digitale medier tilhørende Holtålen kommune. Varsel om publisering er sendt til entreprenører som tidligere har vist interesse til Holtålen kommune for denne typen utvikling, og til entreprenører som gjennom tidligere samarbeid naturlig ligger i kommunens adresselister, begrenset til selskap med forretningsadresse i kommunene Holtålen, Midtre Gauldal, Røros og Os.

Invitasjonen er åpen for alle.

Publiseringsdato: 17. september 2024



Invitasjon til totalentreprenører innen bygg- og eiendomsutvikling

Bakgrunnen for invitasjonen er et lokalt behov for utvikling og etablering av nye boligtilbud i Holtålen kommune. Utgangspunktet for invitasjonen er regulerte og ubebygde boligområder i Holtålen kommune der kommunen er grunneier. Eksempler på dette er;

1. Jensåsvollan, plan-id 85 i Ålen
<https://www.arealplaner.no/holtalen5026/arealplaner/search?term=jens%C3%A5svollan>
2. Grøt skole, plan-id 74 i Haltdalen
<https://www.arealplaner.no/5026/arealplaner/91>

Intensjonen med tiltaket er fra Holtålen kommune sin side å stimulere til ny boligutvikling. Kommunen ønsker å etablere kontakt med entreprenører for å identifisere mulige og aktuelle modeller for boligetablering i aktuelle områder.

Formålet med dialogen er å inspirere entreprenører til å i egen regi ta del i boligutviklinga i Holtålen, og gjennom det oppnå boligfornyelse og ønsket økning i differensierte boligtilbud for det private boligmarkedet i Holtålen.

Gjennom en-til-en-møter kan kommunen og entreprenørmarkedet i felleskap identifisere løsninger og modeller som gjør boligutviklingsprosjekter i Holtålen kommune realiserbar for privat næringsliv.

Holtålen kommunes behov

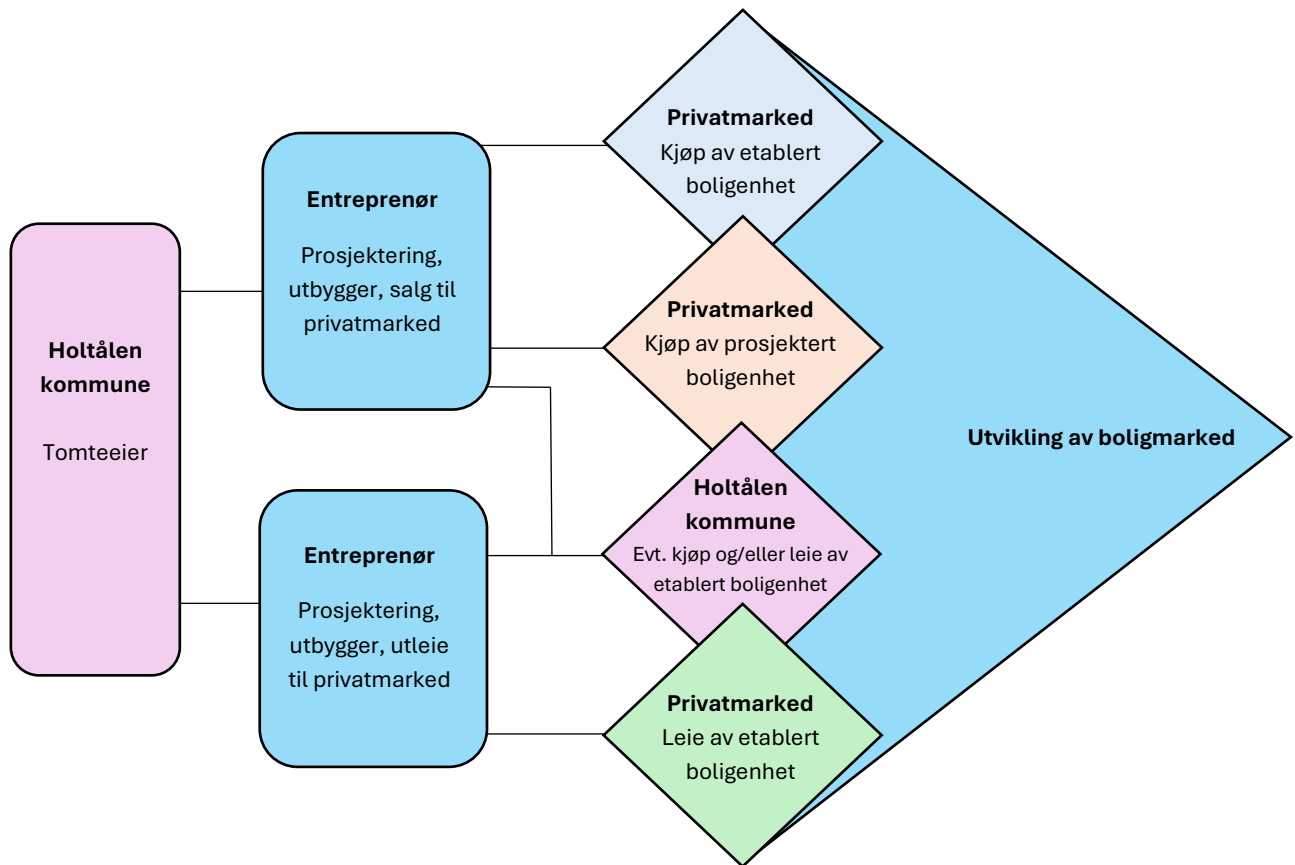
Holtålen kommune skal legge til rette for utvikling og etablering av et differensiert boligtilbud. Lokalsamfunnet har et dokumentert behov for nye, private boligtilbud. Behovet gjelder for befolkningen som helhet, og er ikke direkte knyttet til særskilte brukergrupper. Boligtilbudet bør styrkes på både eie- og leiemarkedet.

Holtålen kommune legger ikke premisser for om boliger skal etableres som leiligheter eller frittstående eneboliger. Entreprenørmarkedet oppfordres til, som del av sine egne vurderinger, å ta stilling til hvilke enheter som vil være mest egnet i forhold til markedet og området, og hva som er mest egnet i forhold til praktisk og økonomisk gjennomføringsevne.

Holtålen kommune har på nåværende tidspunkt ikke selv et definert behov for anskaffelse av boliger til egen tjenesteproduksjon. Det kan likevel være aktuelt for kommunen å vurdere modeller for leie eller kjøp av et ukjent antall enheter som del av formålet med å stimulere til ny og lokal boligutvikling.

Ved oppstart av boligutviklingsprosjekt vil Holtålen kommune legge til rette for nødvendige rammer gjennom eksisterende reguleringsplaner, og i felleskap med entreprenører lete etter mulighetsrom ved evt. behov for mindre vesentlig endringer i reguleringsplaner eller lignende.

Konseptskisse for utvikling og etablering av boligtilbud



Andre relevante grunnlag for utvikling og etablering av boligtilbud

Finansieringsløsninger fra Husbanken er et nasjonalt verktøy som bidrar til å øke muligheten for innbyggere til å eie egen bolig. Det oppfordres til å vurdere etablering av boligenheter som er godkjent for husbankfinansiering. «Lån til boligkvalitet» i Husbanken er en låneform som er tilgjengelig for alle. Lån til boligkvalitet deles inn i to kvaliteter – lån til miljøvennlige boliger og lån til livsløpsboliger. For at private skal kunne søke om denne typen finansiering er det en forutsetning at boligen er forhåndsgodkjent hos Husbanken.

Lån til boligkvalitet må ikke forveksles med startlån, men, det er viktig å merke seg at disse lånetypene kan kombineres. Startlån kan blant annet i tilfeller der privat boligkjøper ikke har tilstrekkelig egenkapital benyttes som grunnlag for boligetablering eller kjøp av bolig.

Når det gjelder startlån er det kommunene selv som forvalter saksbehandling av låneordningen. Denne typen finansiering benyttes ofte for å gi private med økonomiske utfordringer tilgang til boligmarkedet, men, det kan også være et verktøy for å hjelpe eksempelvis førstegangsetablerere inn på boligmarkedet, eller et verktøy for å bidra til at barnefamilier fortsatt kan bli boende i egen bolig.

Startlån kan også benyttes som verktøy i tilfeller der den lokale boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde eksisterende arbeidsforhold eller vanskeliggjør etablering av ny og nødvendig arbeidskraft. Startlån kan være et verktøy i tilfeller der boligsituasjonen lokalt (mangel på egnet bosted) hindrer utvikling av det lokale næringslivet. I tillegg kan startlånet benyttes til eldre som ønsker å gå fra uegnet bolig til en mer egnet aldersvennlig bolig.

Linker til informasjon om finansieringsløsninger i Husbanken:

<https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/boligkvalitet/>

<https://husbanken.no/person/startlaan/>

Opplysninger om generell tomtetilgang

Holtålen kommune eier i dag flere byggeklare tomter i regulerte områder. Alle tomtene er å forstå som tilgjengelig for det åpne markedet. Dette gjelder også i perioden frem til denne prosessen er gjennomført.

For de regulerte områdene Jensåsvollan og Grøt skole er det satt spesielle og tidsbestemte bestemmelser om salgspris pålydende 1 krone pr. enkelttomt. Tomteprisene er satt med klausul om at tomt ikke kan overdras til kjøper før det foreligger godkjent byggesøknad, og at tomt må bebygges i 2025.

Holtålen kommune forbeholder seg retten til å avslå kommersielle henvendelser om forhåndsreservering eller intensjonskjøp av tomter med tidsbestemte salgsbestemmelser frem til prosessen med en-til-en-møter er gjennomført. Det opplyses om at Holtålen kommune ikke kan avslå eller unnlate å behandle byggesøknader på de nevnte tomtene dersom det skulle komme inn i løpet av prosessperioden.

Ved kommersielle henvendelser knyttet til andre tomteområder vil aktørene bli henvist til å delta i prosessen med en-til-en-møter.

Proessen som skal gjennomføres

Entreprenører som ønsker å delta på prosessen må melde seg på til en-til-en-møter innen **14. 10 2024**. Som vedlegg til påmeldingen ønsker vi at det utarbeides et kortfattet innspillnotat med overordnede beskrivelser av løsninger som leverandøren kan bidra med for å løse omtalte behov.

Påmelding og innspillnotat merkes **Boligutvikling Holtålen** og sendes til Holtålen kommune på e-post epost@holtalen.kommune.no.

Innspillnotat med tilhørende beskrivelser og løsninger unntas offentligheten jf. offentlighetsloven §23.

En-til-en-møter gjennomføres med aktuelle entreprenører i **uke 44**. En-til-en-møtene vil legge grunnlaget for videre progresjon i utvikling og etablering av boligtilbud i Holtålen kommune.

Eventuell utvelgelse eller prioritering

Det vil bli gjennomført en-til-en-møter med alle entreprenører som melder seg på innen fristen. Holtålen kommune vil forsøke å tilrettelegge for at boligutvikling kan gjennomføres av flere entreprenører, også i samme reguleringsområde – om ønskelig og om mulig.

I tilfeller der flere entreprenører ønsker å gjennomføre boligutvikling med utgangspunkt i samme tomter eller samme beliggenhet, vil det foretas en prioritering på bakgrunn av antall enheter som tilgjengeliggjøres for markedet, entreprenørens gjennomføringsevne, gjennomføringstidspunkt og framdrift, salgspris på ferdige boenheter, og en generell vurdering av hvilken betydning de ulike prosjektene vil ha for variert og tilstrekkelig boligtilgang.

Dersom prioriteringspunktene ikke skiller nevneverdig mellom entreprenørene vil tilgangen til ønskede tomter avgjøres ved loddtrekning.

Innbyder

For Holtålen kommune:

Olve Morken

Enhetsleder kultur, plan og utvikling
olve.morken@holtalen.kommune.no
+47 950 66 677

Arve Hitterdal

Prosjektmedarbeider Bygdevekst
arve.hitterdal@holtalen.kommune.no
+47 950 21 657