



Regional satsning på boligutvikling



**Jorun Utne - Regionrådet for Hallingdal &
Bjarte Reve - Hallingdal Næringsshage**





Boligutvikling og en aktiv boligpolitikk fra kommunene er en viktig forutsetning for bo- og blilyst i Hallingdal; for regionens attraksjonskraft og for nåværende og kommende innbyggere sin opplevelse av trivsel og tilhørighet.

Bo- og blilyst i Hallingdal

Litt bakgrunn..

- Regionrådet for Hallingdal fremmet ønske om at det jobbes med bo- og blilyst i alle Hallingdals kommuner
- Vedtatt Hallingtinget oktober 2021
- Bolystforum opprettet 2022
 - To representanter fra Hemsedal, Hol, Ål, Gol, Nesbyen, Flå
 - Erfarings- og samarbeidsforum

Program for bo- og blilyst Hallingdal

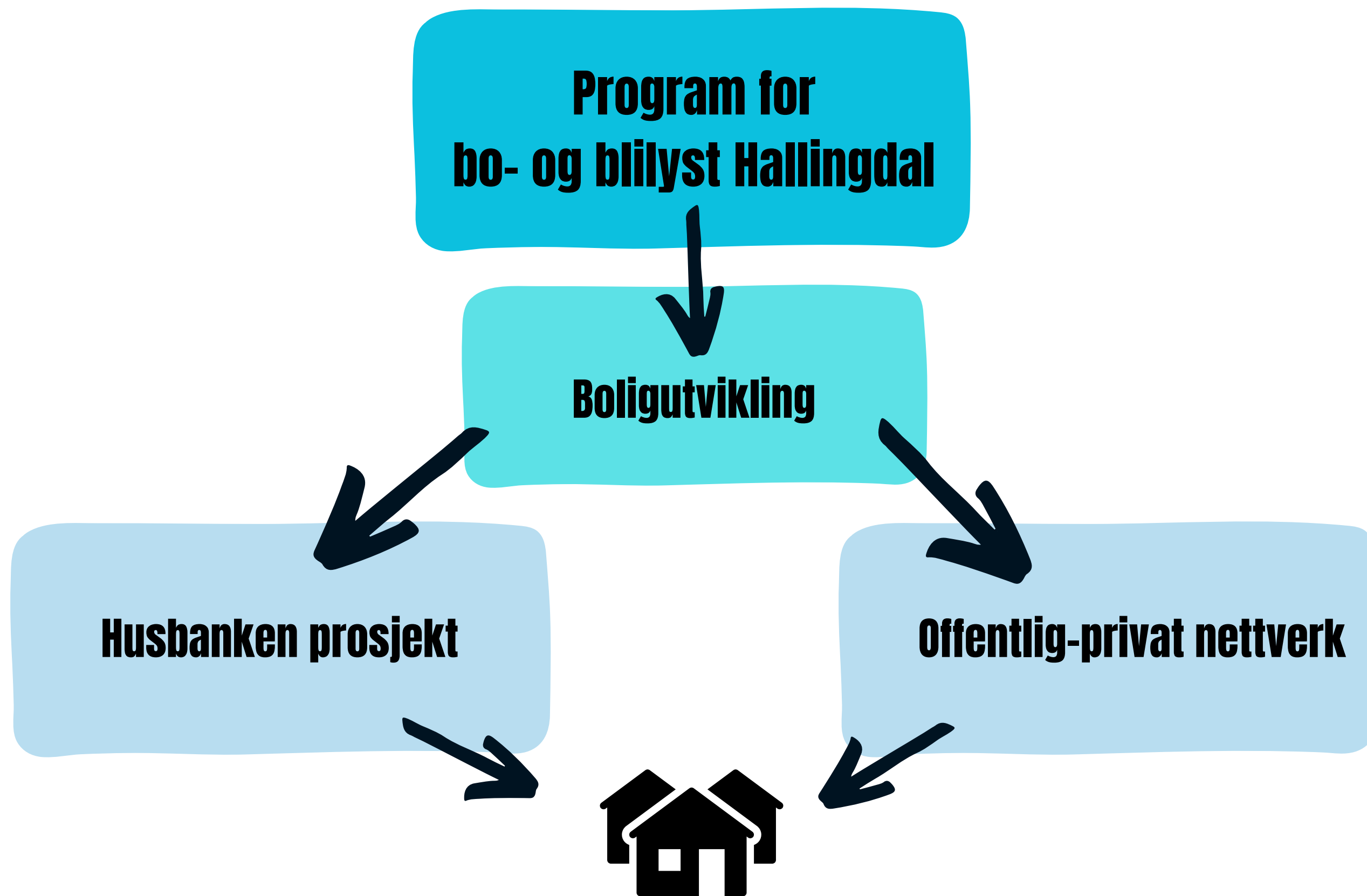
3 innsatsområder

Boligutvikling

Trivsel og tilhørighet

Attraksjonskraft





Hva ønsker vi å oppnå?

Hallingdal har gjennom et solid samarbeid mellom offentlige/ private aktører evnet å finne løsninger for bærekraftig og behovsbasert boligutvikling for å møte demografiutfordringene og å styrke lokalsamfunnene.

Hva skal gjøres?

- Analysere og drøfte hvordan Hallingdal somregion kan løse vanlige distriktsutfordringer knyttet til boligutvikling.
- Kartlegge og prøve ut nye modeller for samarbeid med aktører i regionen, og mellom kommuner på tvers, som reduserer tapsrisikoen ved nybygging og kjøp av nybygde hus.
- Kartlegge og prøve ut nye modeller for samarbeid med aktører om flerboligprosjekt som f. eks: Prøveboliger, generasjonsboliger, kollektivboliger og utleigeboliger.
- Etablere et offentlig – privat nettverk som samler kommunene ved rådmann/ plansjef og eiendomsutviklere i et nettverk med formål om å øke volumet på boligbygging i Hallingdal.

Flere og rimeligere boliger i Hallingdal

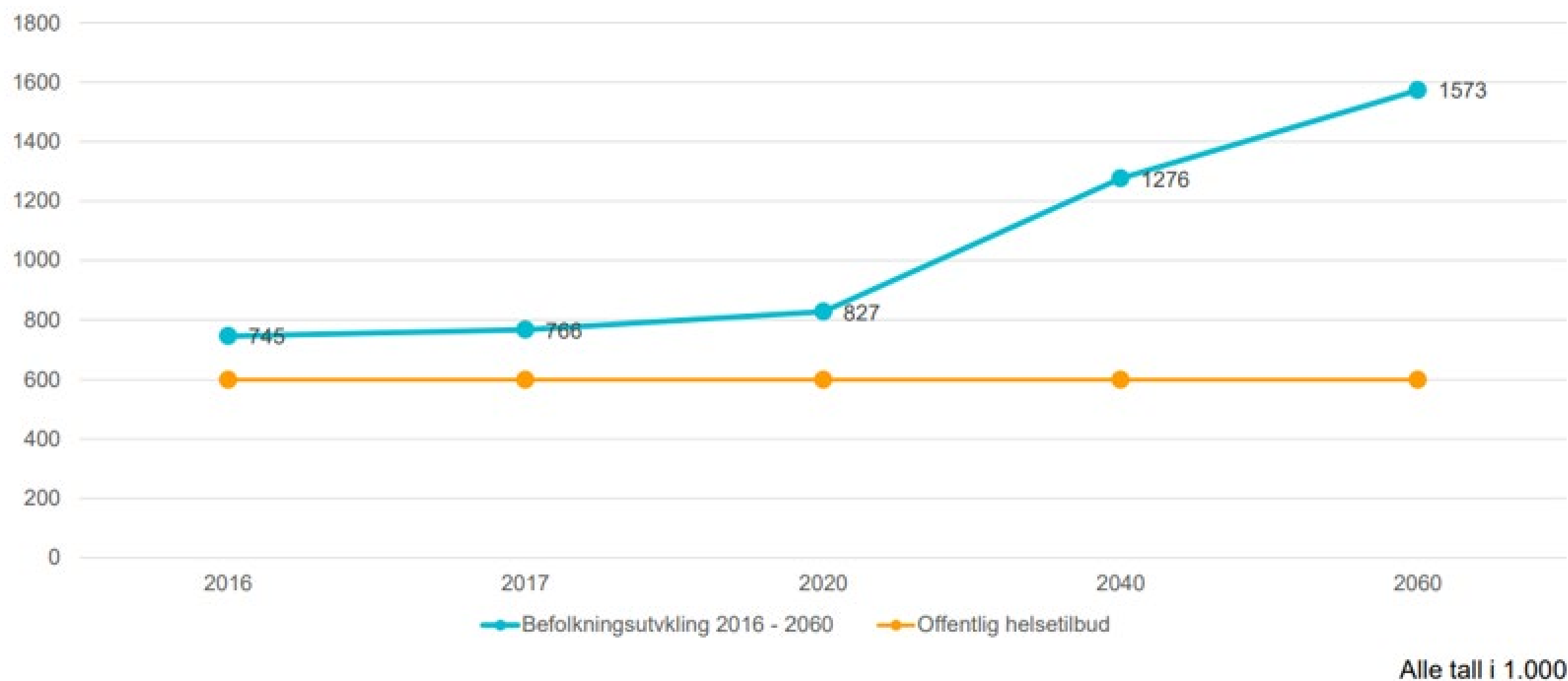
Temadag Bolig Hemsedal, 20.10.23

- Bjarte Reve, daglig leder Hallingdal næringsshage AS

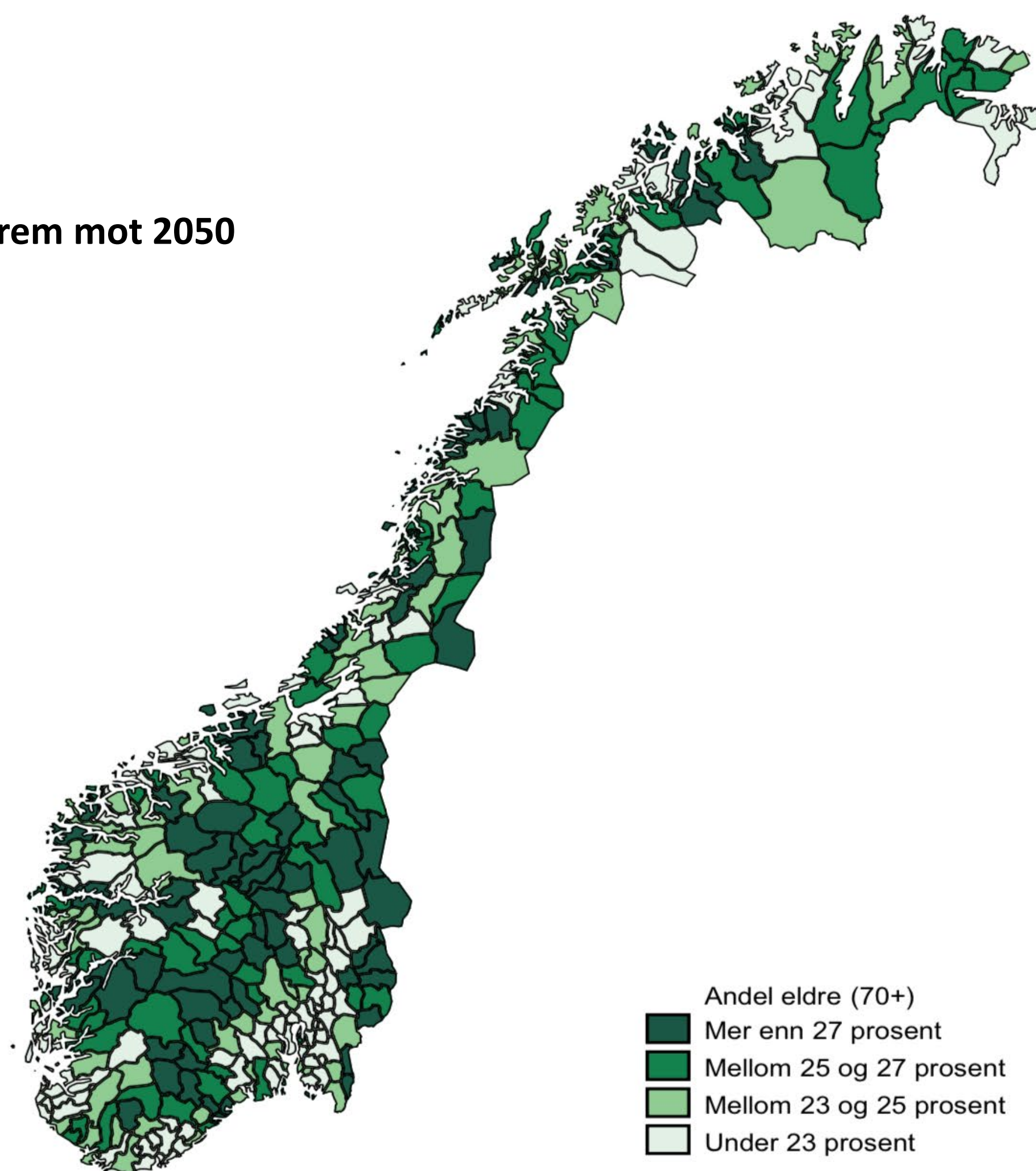


**HALLINGDAL
NÆRINGSHAGE**

Befolkningsutviklingen i Norge (over 67 år)

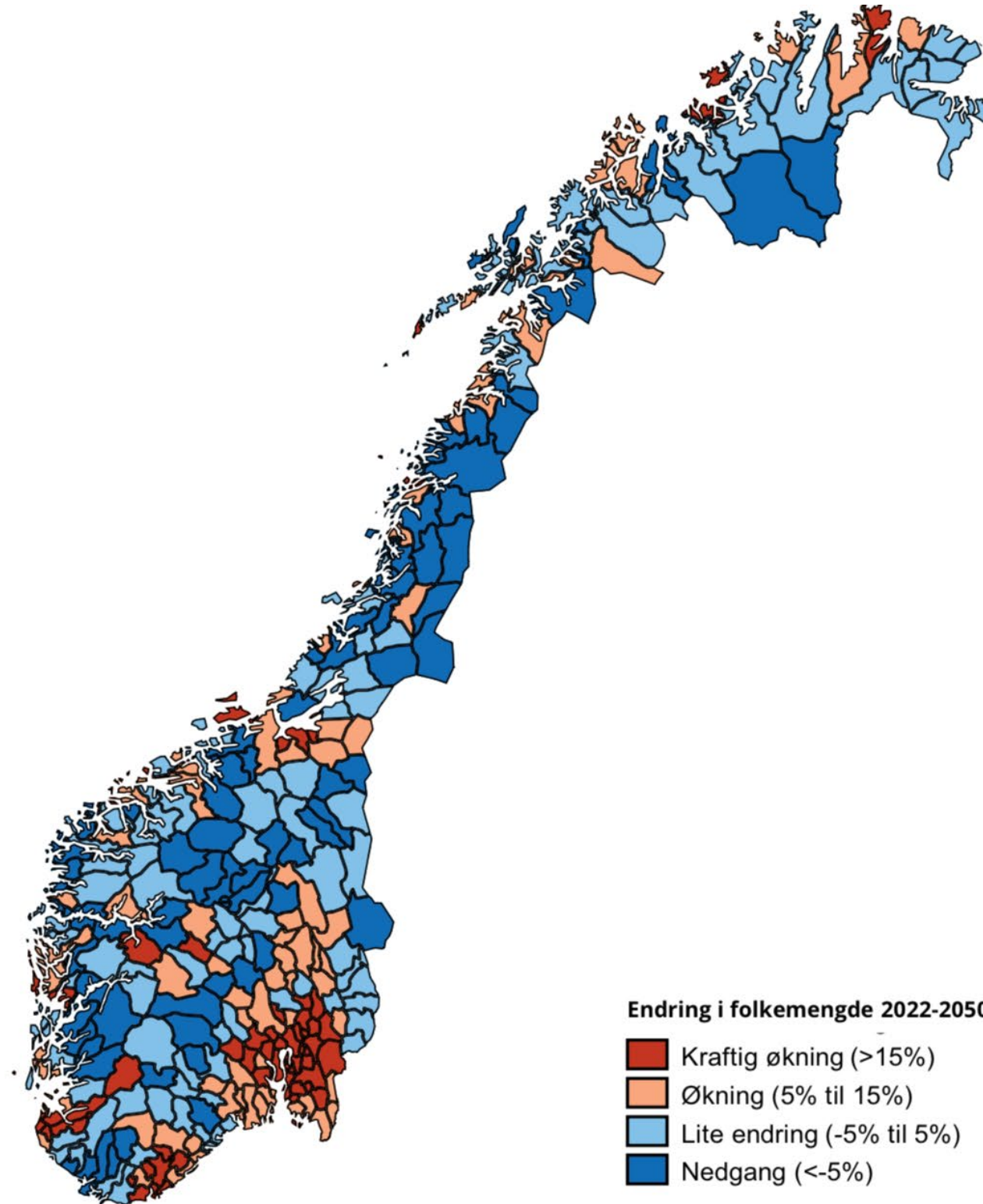


Flest eldre i distriktsnorge frem mot 2050



Endring mot 2050, kilde SSB

Svært ulikt hvor befolkningsveksten kommer



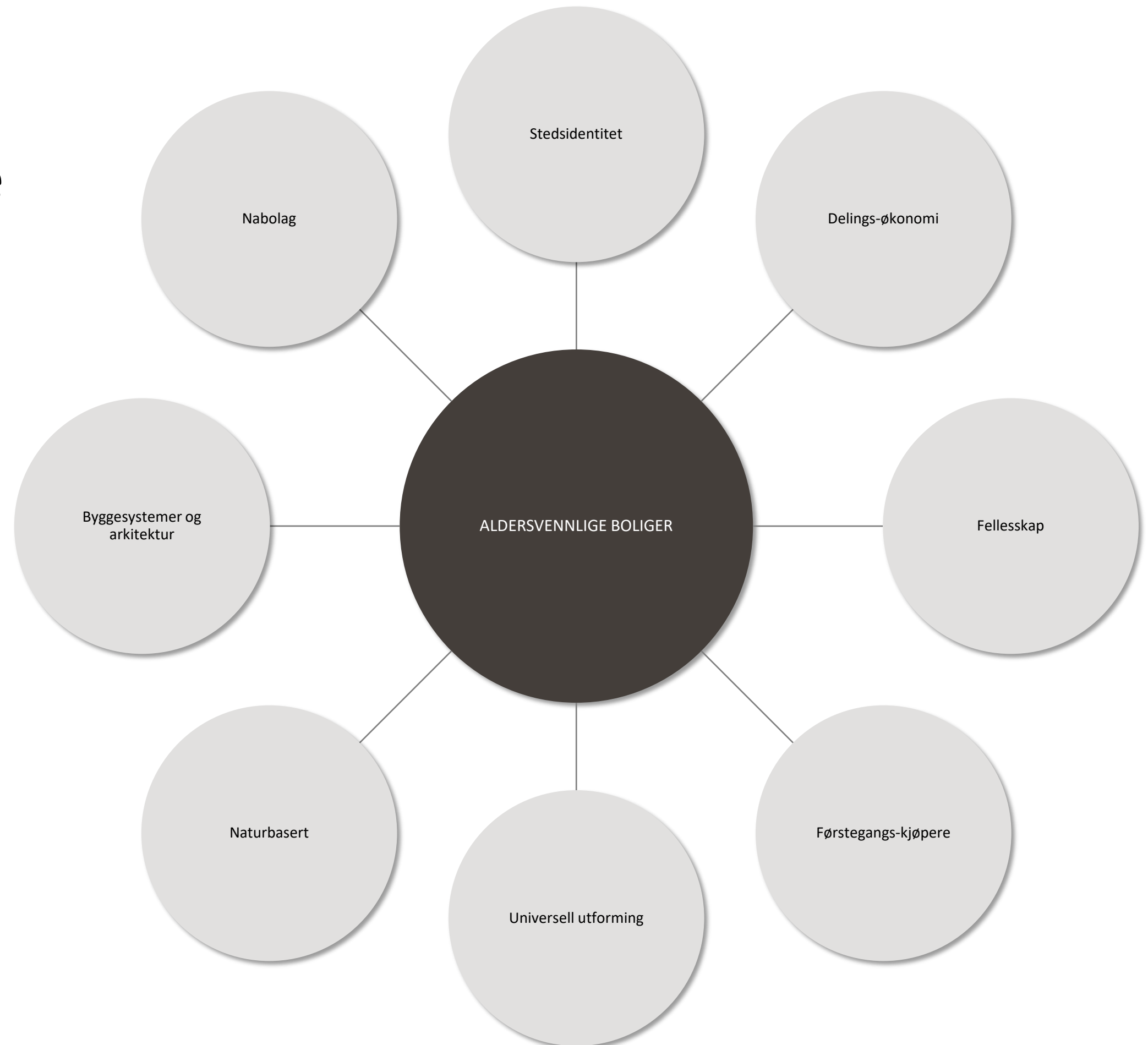
Hva er sosiale boformer?

- Ett bærekraftig bomiljø der du får bruke dine ressurser for andre, og blir del av et felleskap.
- Åpent både for lokale beboere og fra lokalmiljøet på tvers av generasjoner.



Hva mener vi er «aldersvennlige boliger»?

- Aldersvennlige boliger ≠ eldreboliger
- Boliger som dekker flere trinn på «boligtrappen»
- Boliger – og et område - man kan leve og bli gammel i
- Boliger med en sosial dimensjon
- Boliger med et blandet bomiljø
- Boliger man har råd til



Aldersvennlige boformer: «Kan afhjælpe ensomhed»

Kilde: Realdania, DK

- Undersøgelser foretaget af Realdania viser, at det at bo sammen med andre kan være med til at afhjælpe ensomhed.
- Hele 93 % af beboerne i seniorbofællesskaber fortæller, at de oplever øget livskvalitet, og 76 % oplever bedre sociale relationer. Det er bl.a. derfor, at Realdania i indsatsen 'Rum og fællesskaber for ældre' har støttet udviklingen af en række bofællesskabsprojekter i hele landet.



Hallingdal 2.0?

NABOSKAP =
FELLESSKAP

Viktigheten av de
små møteplassene,
på tvers av
generasjoner

MANGFOLD

Boliger, natur,
kultur og handel
der alle er
velkommen

Sikre gode bomiljø
under utbygging

Miljø, sosial
bærekraft, og
økonomisk
bærekraft

= stedet der vi
føler oss hjemme

=og ønsker å vende
tilbake til

5. Strategiske grep for kommunal boligpolitikk

1. Bygg kunnskap og velg politisk retning
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
3. Avklar administrativ ansvars plassering og organisering
4. Vær en strategisk eiendomsaktør
5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
6. Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter



Kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken

- «Bolig for alle» - et nasjonalt mål som kommunene har en viktig rolle i å nå.
- Utnytter kommunene dagens virkemidler i boligpolitikken godt nok, og er det behov for nye virkemidler?
- Sees det boligpolitiske arbeidet tydelig nok som en del av en samlet, ønsket samfunnsutvikling, og utnyttes kraften i det å sette politisk retning godt nok?

Aktør

Pådriver

Premiss-
leverandør

Hvilken rolle tar kommunene?

Arealpolitikk
som hensyn-
tar bolig for
alle, sosio-
økonomiske
hensyn og
bokvalitet

Samarbeid
med andre
offentlige
myndigheter
om bolig for
alle

Samarbeid
med
boligutviklere
om bolig for
alle

Utbyggings-
politikk og
bruk av
utbyggings-
avtaler

Kommunal
eiendoms-
og tomte-
politikk

Kommunal
bolig-
forvaltning

Boligsosiale
tiltak

Utnytter kommunene dagens virkemidler godt nok, og er det behov for nye?

Case: Boligutvikling i Nesna, Nordland

Bakgrunn

- Vedvarende ønske hos næringsliv
- Stedsutvikling
- Politiske initiativ
- Boligososiale behov
- Mottak og bosetting .

Grep

- Volumstudie samfunnshus
- Gjennomgang av tomter
- Besøk av boligutviklere
- Dialog med tomteeiere
- Fastsettelse av tomtepriser
- Framlegg av boligpolitiske sak kommunestyret

LOKALT BOLIGMARKED NESNA LOKALT NÆRINGSLIV BOLIGFELT HUSBYGGING

Nesna planlegger å få bygget 100 nye boenheter for å huse forventet befolkningsvekst: - Håper på rask byggestart



Forstudie, forankring av offentlig-privat samarbeid for økt boligbygging i Hallingdal



Bolignettverk som samler Hallingdal

Arbeidsform:

- Det etableres et offentlig – privat nettverk i 2023-2024 som samler kommunene ved rådmann/plansjef og eiendomsutviklere i et nettverk med formål å øke volumet på boligbygging i Hallingdal. Hallingdal næringshage foreslår åpen invitasjon.
- De som allerede har bekreftet sin deltagelse er Hallingdal hytteservice, Fysst, Hendug, Bygg Team Gol, Reine element, HRP, Sequoia og Nyt Hallingdal. Det vil søkes å trekke inn en ekstern boligutvikler utenom Hallingdal som kan gi noen ytterligere perspektiv til prosjektet.
- Politisk ledelse i alle Hallingdalskommuner, Regionrådet og SATS på Hallingdal er positive til initiativet
- Arbeidsform: Nettverksmøter/workshop mellom kommunene i Hallingdal og eiendomsutviklere som er fasilitert av prosjektleder. Tjenstedesigner trekkes inn for å kartlegge hindringer for økt bolig-bygging i Hallingdal og for å sikre at brukernes behov er ivaretatt ved utvikling av nye typer boliger.

Effekter av prosjektet:

- Økt boligbygging i Hallingdal, spesielt for førstegangskjøpere, men også for seniorer
- Redusert saksbehandlingstid i plan og reguleringsprosessen
- Effektiv bruk av aktuelle Husbank virkemidler i Hallingdal
- God medvirkning med innbyggere, mulige tilflyttere, og andre interessenter slik at brukerbehov er fanget opp ved utvikling av nye typer boliger
- Tilgang på regulert tomteareal som kan benyttes til boligbygging, enten gjennom salg fra kommunene for eget tomteareal, eller private grunneiere som selger tomteareal.
- Utvikling av type bolig som fungerer i distriktskommuner og som både er kostnadsgunstig å bygge, men som gir god bo kvalitet for førstegangskjøpere
- Utvikling av en type boligtun med vekt på fellesskapsfunksjoner der et felles hus kan benyttes til aktiviteter som felles måltider, aktiviteter m.m. (Modell etter aldersvennlige boformer)