



# Bustadkonferansen i Hardanger 2012

Kunsthuset Kabuso i Øystese

Arrangørar:





## – Flytt til Hardanger er eit

# glitrande døme på regionalt

Politisk rådgjevar Laila Melkevoll i kommunal- og regionaldepartementet opna Bustadkonferansen i Hardanger med å understreka at det finst ikkje enkle løysingar på bustadutfordringane.

– Me må ha ein heilskapleg og langsiktig bustadpolitikk der kommunane og lokale tiltak må spela ei viktig rolle. Her er Hardangerrådet og prosjektet Flytt til Hardanger eit glitrande døme på eit slikt godt engasjement, sa ho.

Politisk rådgjevar Laila Melkevoll i kommunal- og regionaldepartementet understreka kor viktig det er å kunna ta heile landet i bruk. For at distrikta skal vera livskraftige er bustadpolitikken viktig, og eit variert bustadtilbod er ein føresetnad for å få utvikling. Som eit døme på tiltak regjeringa har iverksatt, trakk ho fram Bulyst-programmet, som i løpet av dei tre siste åra har starta opp 100 lokale tiltak for å sikra levedyktige kommunar i distrikta. Ein fellesnemnar ved desse bulyst-tiltaka er at dei alle skaper lokalt engasjement og entusiasme.

KRD har gjennom Husbanken starta eit pilotprosjekt som heiter «Boligetablering i distriktene» der prosjekt i Granvin herad og Ullensvang herad er med. Målet er å skaffa kunnskap og erfaring frå ulike tiltak for å auka bustadetableringa i distrikta.



**STOR MEDIEDEKNING:** I vekene før bustadkonferansen var det mange artiklar i media som tok opp utfordringane i bustadpolitikken i Hardanger. Dette var nok medverkande til den store oppslutnaden på Bustadkonferansen.

# engasjement i bustadpolitikken



**TA HEILE LANDET I BRUK!:** Politisk rådgjevar Laila Melkevoll i kommunal og regionaldepartementet understreka kor viktig det er å kunne ta heile landet i bruk.

### DOBLA DELTAKARTAL SIDAN I FJOR

Det var også stort engasjement i salen i Kabuso i Øystese da konferansen vart starta opp.

Det er andre året på rad at “Flytt til Hardanger” skipar til ein bustadkonferanse, og i år har Husbanken Region Vest vore ein viktig samarbeidspartnar. I fjor deltok det vel 45 personar på konferansen i Ulvik, i år var deltakartalet på 85 personar.

– Dette seier noko om kor sterkt bustadpolitikken engasjerer lokalt her i Hardanger, seier prosjektleiar Anette T. Hjeltnes.

– Det har vore fleire store oppslag om bustadutfordrin-

gane, både på Voss og i Hardanger. Det er klart at dette er godt stoff, sidan alle på ein eller annan måte vert påverka av bustadpolitikken og bustadmarknaden. Det er vanskeleg å finna bustader i marknaden både på Voss og i fleire av hardangerkommunane, difor trur eg at mange ynskjer å møtast og drøfta konstruktive løysingar på problemet, seier Anette T. Hjeltnes i Flytt til Hardanger.

Prosjektet Flytt til Hardanger er starta opp med stønad frå Hordaland fylkeskommune, dei sju hardangerkommunane og Hardangerrådet. Visjonen til Flytt til Hardanger er at Hardanger skal vere ein utviklande region med fokus på tilflytting, trivnad og regionalt samarbeid. Hardanger skal ha attraktive bukommunar.



**TO FRÅ AURLAND, MØTAST I HARDANGER:** NRK-journalist, kåsar og humorist Finn Tokvam var møteleiar på konferansens dag ein, og vart overraska over å møte sambyggingen sin Olav Ohnstad frå Husbanken. – Må me verkeleg til Hardangar for å møtast?, undra Tokvam.

## – Engasjerte kommunar klarer

# bustadutfordringane

Langsiktig plan. Kommunen må sjølv investera. Kommunen må vera engasjert. Husbanken må tidleg inn i prosjektet.

Dette var stikkordsmessig oppskrifta på suksess i bustadpolitikken i distriktskommunar, ifylgje seniorrådgjevar Olav Ohnstad frå Husbanken.

### SUKSESSHISTORIE FRÅ LINDÅS

Han orienterte om bustadprosjektet Lynghagen i Lindås kommune som vart innflyttingsklart våren 2011. Dette bustadprosjektet inkluderer 30 bustader, der 23 av dei er øymerka unge barnefamiljar og dei sju andre er tilrettelagt som kommunale bustader, finansiert mellom anna av Startlån og kommunal stønad, på den måten kan kommunen nå sine bustadpolitiske mål. Vestbo var utbyggjar, og dei kjøpte tomta til marknadspris.

### KOMMUNAL TOMTEGEVINST VART BUSTØTTE

Inntektene frå tomtosal, ein million kroner, sette Lindås kommune av på eit fond som vart nytta til å gje stønad etter behovsprinsipp til dei som søkte.

– Dette bustadprosjektet har vore ein suksess. Ein viktig årsak har vore ein langsiktig plan som ein har fylgt, samt at kommunen var vore aktiv heile tida, og ikkje minst at dei sjølve investerte kapital i prosjektet, nemlig delar av gevinsten frå tomtesalet, sa Olav Ohnstad frå Husbanken.



# Det vert fleire utleigebustader

Rolf Nesheim frå bustadutbyggjaren Waldegruppen var heilt klar i sin spådom om framtida i bustadmarknaden. – Stadig fleire kjem til å leiga i staden for å eiga eigen bustad i åra som kjem.

Han meiner at auka befolkningsvekst og ein sterk prisauke på bustad vil føra til at færre klarer å finansiera eigen bustad sjølv. I dag eig heile 90 prosent av nordmenn sine egne bustader, berre ti prosent leiger.

– Eg er sikker på at denne prosenten kjem til å auka. Difor vil etterspurnaden etter utleigebustader auka sterkt i åra som kjem. Dette har og samanheng med endra familiemønster, sa Rolf Nesheim. Det vert fleire einhushaldningar, pr i dag er det 40 % einhushaldningar i Noreg.

Waldegruppen, er ein av fleire private bustadutviklarar i Hordaland. Dei er 200 tilsette i selskapet, og lagar ca. 100 nye heimar for familiar i år, og truleg for 200 familiar neste år. I tillegg leiger dei ut om lag 90 bueiningar i Bergen, Meland, Lindås og Ulvik. Dei har ein

omsetnad årleg på 575 millionar kroner og er såleis ein av dei store utbyggjarane av bustader i Hordaland.

## ROS TIL "BERGENSMODELLEN" FRÅ UTBYGGJAR

Rolf Nesheim sa at Husbanken som statens verkemiddel i bustadpolitikken er ein viktig katalysator for å skapa balanse i bustadmarknaden. Han peika i denne samanheng på "Bergensmodellen", som har fungert særst godt i bygging av nye bustader for vanskelegstilte. Bergensmodellen inneber at utbyggjarar som f.eks. Waldegruppen kan få lån i Husbanken til utvalde bustadprosjekt over heile 50 år, på gode vilkår. – Dette er eit godt tiltak som gjer at me har god røynsle med å byggja bustader til dei sokalla vanskelegstilte. Med hånda på hjartet kan eg seia at me aldri har hatt noko problem med å ha denne gruppa som leigetakarar i våre utleigebustader, sa Rolf Nesheim.



**UTLEIGEBUSTADER ETTERS PURD:** – Etterspurnaden etter utleigebustader vil auka sterkt i åra som kjem. Dette har og samanheng med endra familiemønster, sa Rolf Nesheim frå Waldegruppen. Her saman med konferansier Finn Tokvam og Leiv Vambheim frå Hardangerrådet. Leiv Vambheim var konferansier på bustadkonferansens andre dag.



## Hardanger har oppnådd

*ein positiv flyttestraum!*

Innvandringa har hatt mest å seia, men og redusert utflytting har medverka til at Hardanger i perioden frå 2009 til 2011 har hatt ein positiv flyttestraum samla sett.

Dette slo rådgjevar Stian Skår Ludvigsen frå Hordaland fylkeskommune fast, då han gjekk gjennom nye tal frå flyttematrisa for Hardanger på bustadkonferansen i Øystese.

Nettotilflyttinga har auka markant i aldersgruppa mellom 27 og 42 år. Desse har ofte born med seg, noko som forsterkar den positive utviklinga. Målgruppa til Flytt til Hardanger (FTH) har vore personar i etableringsfase, 25–45 år, og ein kan såleis stadfesta at FTH har oppnådd målsettinga om å få fleire frå denne målgrup-

pa til å flytta til Hardanger, og ein har gjennom denne tilflyttinga klart å snu folketalsutviklinga i Hardanger til ei positiv utvikling.

Ludvigsen som arbeider med analyse, utgreiing og dokumentasjon i fylkeskommunen, sa at utviklinga kan innebera ein ny, positiv trend for Hardanger. Ein kan klara å oppretthalda denne positive trenden ved at den store arbeidsinnvandringa til Noreg no er i ferd med å spreia seg til heile landet, også distriktskommunane.



# TIPS frå Husbanken

## til Hardanger

Avdelingsdirektør Stig Stark-Johansen frå Husbanken, Region Vest, gav fylgjande tips til Hardanger-kommunane i hans innlegg om korleis aktiv bustadpolitikk kan gje folketalsutvikling i distrikta:

- Sjekk ut kva bygg som kan bli bustad
- Sjekk ut dei mange tomme fritidsbustadane, naustene og gardsbrukene
- Skap dermed eit breitt bustadmarknad
- Marknadsfør moglege bustadar og tilgjengelige bustadar
- Gje kompetanse til Tenestetorg / Servicetorg (dei reelle ledige bustadane i distrikta finn du ikkje på Finn.no)
- Kommunen må sjølv byggja
- Legg til rette for prøvebuing/gjennomgangsbustader
- Kommunen må setja seg inn i Husbankens tilbod
- Ein kan først leiga, så eiga, den same bustaden
- Skaff kompetent personell i kommunane, det er ikkje alltid naudsynt å kjøpa inn dyre konsulentar.

### Regionalt arbeid:

- Tilstrekkelig personell/kompetanse på byggesak – rask handsaming – Regional kommunal saksbehandling?
- Regionalt kommunalt tomteselskap?
- Regionalt plankontor – reguleringsplaner/kommuneplanar?



**FOKUS PÅ BUSTADPOLITIKKEN:** Avdelingsdirektør Stig Stark-Johansen frå Husbanken, Region Vest og prosjektleiar Anette T. Hjeltnes frå prosjektet Flytt til Hardanger nytta ein pause i programmet til å drøfta utfordringar i bustadmarknaden i Hardanger.

# Trebygda Granvin

Treet er det heilt unike ved Granvin. Dette er konklusjonen av Granvin herads sitt omdømeprosjekt, sa assisterande rådmann Olav Seim, i hans innlegg på bustadkonferanse.

Granvins omdømeprosjekt starta opp med å spørja kva dei egentleg ynskte å oppnå og kva som er heilt unikt med Granvin. Svaret ein kom fram til etter fleire rundar med diskusjonar var: Trebygda Granvin: Heradet har lange tradisjonar med produksjon av Tre, Moelven Granvin Bruk er ein stor arbeidsplass, og tre er det nok av.

Stasjonsområdet i Granvin sentrum er sjølve indrefiletet i heradet. Dette området eig heradet, og det er no peika ut til tilrettelegging for nybygg.

– Når det gjeld nybygg i Granvin, så er det vårt mål at desse skal byggast i tre, i tråd med vårt omdøme. Me vonar at me kan få ført opp eit signalbygg i tre på det gamle stasjonsområdet, sa Seim.

## ÅRETS TRESKALLE:

– Kanskje me skal dela ut Årets Treskalle i Granvin, som eit supplement til årets kulturpris? funderte Olav Seim på i sitt innlegg.



**OMFAVNAR TREET:** Assisterande rådmann Olav Seim omfavnar eit tre. Det gjer også Granvin Herad, treet er nemleg det heilt unike med Granvin. Dette er konklusjonen av Granvin herads sitt omdømeprosjekt.

# Distriktsparadokset Granvin

– For tida opplever me ein paradoksal utvikling i bustadområdet i Granvin. Me har fleire som ønskjer å busetja seg i bygda, men dei finn ikkje plass å bu, sa assisterande rådmann frå Granvin Olav Seim, i hans innlegg på bustadkonferansen.

– Det er flaskehals på tilgang av byggjetomter og utleigebustader, medan folketallet går nedover med bakgrunn i mellom anna negativt fødselsoverskot. Dette er jo stikk i strid med det ein skulle forventa.

Han la ikkje skjul på at kommunen ikkje har vore aktiv nok i tilrettelegginga for bustad i Granvin. Dette er noko me no tek fatt på å snu, sidan me veit at mange vil flytta til oss.

Olav Seim sa at Granvin har dempa folketalsreduksjonen mykje på bakgrunn av auka innvandring, og då særskild frå Tyskland og Polen, og prosjektet "Flytt til Hardanger" har vore positivt for Granvin.

Seim understrekar at husvære forsvinn ut av marknaden av ulike årsakar. Ein del eigarar av potensielt tomteareal og av bustadhus bur utanfor heradet og er ikkje interesserte i å selja. Dette går mest ut over førstegongsetablerarar, då det er dei som ikkje slepp til. Dette er ikkje eit fenomen Granvin er åleine om. Dette erfarer ein i fleire av hardangerkommunane, og andre distriktskommunar i Noreg.

# Barneskular

## viktige for busetting

– Me har sett her i Kvam at det er vanskeleg å få folk til å busetja seg i dei minste grendene i kommunen dersom barneskulen er lagt ned. Dette er eit faktum, sa advokat Øyvind Kvåle i Advokatane Kvåle og Skeie ANS.

Han nytta Kvam kommune som eit døme på bustadmarknaden i distrikta. Som mange andre stader så er det relativt høge prisar og ein fungerande marknad i dei sentrale plassane i kommunen, som Norheimsund og Øystese. I dei mindre grendene, som har mista både barneskular og butikk, er trenden heilt motsatt. Her er det ingen bustadutvikling, og få som ynskjer å busetja seg. Desse smågrendene stagnerer, medan sentra veks.

Han understreka at folk er svært oppteken av beliggenheit. Alt for lenge har ein tilbydt nye tomter som manglar både nærleik til sjø og utsikt. – Her i Kvam har me mange flotte moglege tomter ved sjøen. Skal me få folk til å busetja seg i Hardanger framover, må me ha fine tomter, dvs. sol og utsikt, og gjerne strandareal, sa advokat Kvåle.

### **SMÅGRENDENE STAGNERER, SENTRE VEKS**

– Det er klart at når det har kome om lag 100 nye bustader på marknaden i løpet av dei siste fem åra, så har det hittil i år vore tilnærma kjøpars marknad i Norheimsund, sa advokat Øyvind Kvåle i Advokatane Kvåle og Skeie ANS. Dei er den største eigedomsmeklaren

i Kvam og Jondal og tek dagleg tempen på utviklinga i bustadmarknaden. Han fortel at det både i Norheimsund og Øystese normalt er gode prisar, tilnærma det ein kan kalla "Åsaneprisar". Også i Øystese har det vore bygt mange nye bustader i løpet av dei seinare åra. Tilflyttinga til Norheimsund og Øystese har auka dei siste åra, medan dei mindre bygdene har «krympa» noko.

– Eigedomsmarknaden fungerer godt i Kvam og til dels i Jondal. Eg trur nok at utviklinga neste år vil falla attende til seljars marknad. Vi har hatt ein spesiell situasjon i år med mange nye bustader for sal. Dermed vil me etter kvart få ein marknad der prisane på bustader, spesielt i Norheimsund og Øystese, vil stiga grunna auka etterspurnad i høve til tilbodet av bustader. Det er like dyrt å byggja ny bustad enten det er sentralt eller ute i ei mindre bygd. Den store skilnaden er at det ikkje er særleg stor risiko for verdifall på ein ny bustad i Øystese og Norheimsund. I dei mindre bygdene er denne risikoen kanskje meir reell. Dette fører gjerne til at folk heller vel å byggja nytt i dei store sentra, og ikkje i dei mindre bygdene, sa Øyvind Kvåle.



**SMÅGRENDENE I NEGATIV SPIRAL:**  
Advokat Øyvind Kvåle i Advokatane Kvåle og Skeie ANS sa at dei mindre grendene, som har mista både barneskular og butikk har ingen bustadutvikling, og få som ønskjer å busetja seg.



## Industribyane i Hardanger er heilt unike

Hardingane bør vere stolte av industristadene i Hardanger. Det finst ikkje andre regioner i Noreg som har tre industribyar, med lange og gode tradisjonar. Ålvik, Tysedal og Odda har ein unik arkitektur.

Desse tre fabrikkbyane midt i Hardanger er heilt unike, sa BT-journalisten og forfattaren Eva Røyrane i sitt innlegg på bustadkonferansen.

Ho snakka om etableringa av industribyane i Hardanger som starta for om lag hundre år sidan, basert på ei bok ho nettopp har gjeve ut. Hennar råd til konferansedeltakarane var at hardingane må utnytta desse stadane betre når ein ynskjer å få folk til å flytta til regionen.



**FERSK BOK:** BT – journalisten og forfattaren Eva Røyrane har nyleg lanserte ei bok som tek føre seg industribyane i Hardanger. Desse unike byane må Hardanger vere flinkare til å nytta seg av i marknadsføringa av regionen, sa ho i sitt innlegg på bustadkonferansen.

## Prøvebustad som regionalt utviklingsverktøy

Seniorrådgjevar Trude Risnes frå Distriktsenteret meinte at tiltaket prøvebustader kan vera konkret døme på effektiv bustadpolitikk.

Ho synte til vellukka prøvebustader i kommunane Vinje og Austevoll, der tilflyttarar kan prøvebu ein bustad inntil maks tre år. Etter den tid må dei avgjera om dei vil kjøpa bustaden. Enkelte kommunar, som Vinje, tilbyr dei tre første åra også subsidierte husleiger.

Andre tiltak ho peika på var å tilretteleggja for gjennomgangsbustader, stimulera til sal av brukthus og sjølvbyggarkurs. Kommunen må ta ei rolle på bustadmarknaden, var hennar klare råd.

– Men det viktigaste er at arbeidsinnvandraren eller flyktningen vert sett. Dette kan ein ikkje vedta, dette handlar om kulturen i kommunen. Eit tiltak her kan til dømes vere å tilby gratis norskkurs, sa Trude Risnes frå Distriktsenteret.

Ho understreka at arbeidsinnvandring er avgjerande for framtidig folketal i distriktskommunane, og at ein må ha gjennomgangsbustadar på plass for å kunna ta imot arbeidsinnvandrarar.



**GODE RESULTAT I VINJE OG AUSTEVOLL:** Seniorrådgjevar Trude Risnes frå Distriktsenteret synte til vellukka prøvebustader i kommunane Vinje og Austevoll, der tilflyttarar kan prøvebu ein bustad inntil maks tre år.

## – For lite byggjeklart regulert

# bustadareal i Hardanger

– Årsaken til at det ikkje vert bygt fleire bustader i Hardanger er mangelen på byggjeklart regulerte bustadareal i kommunane, sa dagleg leiar Arne Lundestad frå Kvammabygg på bustadkonferansens andre dag.

Dagleg leiar Arne Lundestad frå Kvammabygg sa at byggjekostnadane vil vera like i heile Hardanger. Skilnaden vil vera i tomttekostnader, infrastruktur og terrengets innverknad på grunnarbeidskostnadane. Men to faktorar kan påverka prisen; det er stordriftsføremonar ved innkjøp og arbeidstimar. Ved bygging av fleire einingar samstundes, som f.eks. 50 utleigebustader, kan dette gje stordriftsføremonar på om lag 10 prosent. Men han meinte at ei så stor utbygging vil vera lite realistisk i Hardanger. Det er ei betre løysing å byggja i takt med etterspurnaden.

### DET ER MANGEL PÅ BUSTADER FOR FØRSTEGONGSETABLERARAR

Det er mangel på bustader, spesielt for førstegongsetablerarar, med ein prislapp under 3 millionar.

Han viste til fleire prosjekt Kvammabygg har gjennom-

ført der ein har hatt prisleik, og viste eksempel på at det er mogleg å koma ned i ein kvadratmeterpris på kr. 17 300–24 300 på tomannsbustader/rekkjehus.

### GÅ SAMAN OM BYGGJEKLARE, RIMELEGE TOMTER!

Det viktigaste tiltaket ein kan gjere for å auka bustadbygginga i Hardanger må vera å utvikla bustadareal, i både privat og offentleg regi. Hardanger manglar dei store private eigedomsaktørane, men det er mange små og mellomstore aktørar. Dersom det hadde vore utvikla fleire arealplanar og infrastruktur kan desse aktørane betre gå i gang med bygging, på byggjeklare tomter.

– Ein god løysing kan vera at alle kommunane i Hardanger går saman om dette for å tilretteleggja for attraktive byggjeklare, og rimelege tomter!, sa Arne Lundestad.

### PROSJEKT I ØYSTESE:

- |                   |                        |                       |
|-------------------|------------------------|-----------------------|
| 1. Tomannsbustad: | 100 Kvm, 19 000 kr/Kvm | = 1 900 000 kr totalt |
| 2. Tomannsbustad: | 115 Kvm, 15 700 Kr/Kvm | = 1 805 500 kr totalt |
| 3. Rekkjehus:     | 120 Kvm, 20 750 kr/Kvm | = 2 490 000 kr totalt |

**GÅ SAMAN!:** Dagleg leiar Arne Lundestad frå Kvammabygg sa at hardangerkommunane og entreprenørar bør gå saman om å tilretteleggja byggjeklare, rimelege tomter.







**FRAMTIDSBILETE?:** – Ei så stor utbygging av Bu kan vere starten på eit nytt senter i regionen, sa landskapsarkitekt Knut Hellås frå Asplan Viak.

## Ein innovativ landsby på Bu?

Landskapsarkitekt Knut Hellås frå Asplan Viak orienterte om scenariet "Ein innovativ landsby på Bu" i tilknytning til opninga av Hardangerbrua 2013. Han sa at ein må ta sikte på å skapa ein innovativ landsby som har bomiljøkvalitetar som i kraft av seg sjølv trekkjer innbyggjarar.

Han viste til at nye samferdselsprosjekt i regionen gjer at nye stadar vert sentrale, og ei utvikling i desse områda må takast med i drøftinga av framtidig utvikling i Hardanger.

Asplan Viak ser for seg at ein kan utvikla Bu basert på to ulike utgangspunkt:

1. Tiltrekke seg livsstilsflyttarar
2. Samla fellesfunksjonar for kommunane rundt brua, som f.eks. plan, tiltak for å etterleve Samhandlingsreforma, m.m..

### EIN INNOVATIV LANDSBY

Deler av folkeveksten i regionen dei siste åra er på grunn av det gode arbeidet kommunane og Hardangerrådet har gjort gjennom arbeidet med "Flytt til Hardanger" prosjektet. Ein kan vidareutvikla dette arbeidet og bygge ein ny tettstad for menneske som ser seg om etter små gardsbruk, og eit rolegare liv. Ein kan både ta sikte på å tiltrekke seg nye nederlendarar, og menneske busett i Vossaregionen som ynskjer seg større plass og andre opplevingar i det å bu. Det er fleire nordmenn i dag som ynskjer seg nettopp det. På Bu har ein høve til å tilby større tomter og bueningar, og ein kan for eksempel tilby fellesfunksjonar som felles fjøs og felles beite som kan gjera at ein kan kombinera eit arbeidsliv på Voss med ein meir landleg buform på Bu. I sluttrapporten "Flytt til Hardanger" vert dette også trekt fram som eit ynskje blant 31-åringane som er vakse opp i Hardanger. Dette er eit konsept som difor

når ein relativt stor marknad, og som me veit det er etterspurnad etter.

Han oppmoda Hardanger til å søkja landbruksmyndigheita for å få i gang eit prøveprosjekt på Bu.

### **SAMLA FELLESFUNKSJONAR**

Fyrst kan ein sjå på dei funksjonane som ikkje har stor dagleg kundekontakt, til dømes eit felles plankontor, med landbrukskontor, økonomifunksjonar, brannvesen, og kanskje ambulansetenesta. Det er mogleg at kommunane vil spare pengar på å sentralisera desse tenestene til Bu. Det er også sannsynleg at "samhandlingsreforma" til regjeringa gjer det naudsynt å tenkja slik på sikt. Reforma kan såleis vera fyrste skritt i retning av ein ny by i Hardanger. Me har valt å leggja dei nye tenestene i ein "cluster" (klyngje) midt i området, på kommunegrensa mellom Eidfjord og Ullensvang. Områda i Ullensvang er kanskje dei finaste for bustadutvikling, så sjølv om desse er nærare brukaret, ynskjer me å trekkja tenesteclusteren inn sentralt i området. Ein kan også til dømes leggja eit kontorfellesskap her. På dette viset kan ein la unge gründarar få billege lokale, på ein stad der også andre unge arbeider. Dette har gitt gode resultat andre stadar.

Viss clusteren ser ut til å fungera, kan ein på sikt opna for beskjeden bustadbygging på Bu, både på Eidfjord og Ullensvang-sida. Bustadane bør etablerast nord for vegen. Slik kan ein starte bygginga av ein ny by. Ein har då eit arbeidsintensivt senter, bustader på kvar side, og eit vakkert kulturlandskap i bakgrunnen. Og langt fram i tid kan ein sjå på moglegheitane med å byggja også i kulturlandskapet.

Viss ein skal byggje ut Bu, må det vera tett og ein må ha gode kvalitetar i og kring bustadane. Ei utvikling på Bu må truleg fylgja same planframgang som Naustdal kommune. Jordvernet i Noreg er sterkt, såleis også vern av fornminne, kulturlandskap og landskapsbilete. Ein god planprosess, der ein i tilstrekkeleg grad syner kva positive effektar ei utbygging vil gje, synest naudsynt.

Ved god planlegging vil dette kunna verta ein attraktiv plass å bu på sikt. Me trur området har ei vekstkraft, kanskje større enn fleire av tettstadane som ligg i nærleiken. Ei så stor utbygging av Bu vil vera starten på eit nytt senter i regionen, og kunna vera det fyrste skrittet i retning av ei mogleg framtidig kommunesamanslåing.

*(Utdrag basert på foredrag og analysen «Moglegheitsstudie Hardangerbruregionen, Asplan Viak, 2010)*



## Vegen vidare

*ved prosjektleiar Anette T. Hjeltnes*

Etter to inspirerande dagar i Øystese er me klare for å fortsetja det viktige arbeidet med bustad i Hardanger. Planen er at me skal ferdigstillast kommunale bustadpolitiske strategidokument og ein regional bustadpolitisk plan før nyttår i år. Det vil verta mange og gode diskusjonar i bustadgruppa framover. Bustadgruppa omfattar alle 7 hardangerkommunane, Fylkeskommunen, Fylkesmannen og Husbanken. Måla med desse strategidokumentane er at Hardanger skal ha auka merksemd på bustad, og at ein skal få ein god bustadpolitikk på både kort- og lang sikt.

Oppmodinga frå alle oss som arbeidar med tilflytting er klar: Prioriter bustad og tiltak for å forbetra bustadmarknaden i Hardanger, bustad er ein avgjerande faktor for å få tilflytting og utvikling i Hardanger!



# Bustadprogram 2012

## TORSDAG, 20. SEPTEMBER

Konferansier: Journalist, kåsør og humorist Finn Tokvam

- Kl. 12.00 – 13.00 Lunsj
- Kl. 13.00 – 13.20 **Opning av bustadkonferanse: Bustadutvikling i distrikta**  
Kommunal og regionaldeptet, politisk rådgjevar Laila Melkevoll
- Kl. 13.20 – 13.50 **Bustad og kommunal planlegging – korleis ivareta langsiktig bustadforsyning**  
Hordaland Fylkeskommune, Regionalavdelinga, plansjef Marit Rødseth
- Kl. 13.50 – 14.20 **Tilrettelegging for unge etablerarar på bustadmarknaden**  
Lindås kommune, leiar for bestillarkontoret Svein Gjerstad
- Kl. 14.20 – 14.50 **Etablering av utleigebustader i distriktet - Korleis kommunen kan medverka**  
Waldegruppen, administrerande direktør Håkon Nesheim
- Kl. 14.50 – 15.05 PAUSE
- Kl. 15.05 – 15.30 **Folketalsutvikling i Hardanger, ny tid i Hardanger?**  
Hordaland Fylkeskommune, Analyse, utgreiing og dokumentasjon, rådgjevar Stian Skår Ludvigsen
- Kl. 15.30 – 15.55 **Kan aktiv bustadpolitikk gje folketalsutvikling?**  
Husbanken, Region vest, avdelingsdirektør Stig Stark-Johansen
- Kl. 15.55 – 16.25 **Trebygda Granvin: Bustad og folk**  
Granvin herad, assisterande rådmann Olav Seim
- Kl. 16.25 – 16.45 PAUSE
- Kl. 16.45 – 17.15 **Etablering av industribyane i Hardanger, ei styrt samfunnsutvikling**  
BT-journalist, Eva Røyrane
- Kl. 17.15 – 17.45 **Ein innovativ landsby på Bu?**  
Asplan Viak, sivilarkitekt Fredrik Barth / landskapsarkitekt Knut Hellås
- Kl. 17.45 – 18.00 **Oppsummering**  
Flytt til Hardanger, prosjektleiar Anette T. Hjeltnes
- Kl. 19.30 **Middag på Hardangerfjord hotell m/ sos.samvær**

## FREDAG, 21. SEPTEMBER

Konferansier: Dagleg leiar i Hardangerrådet, Leiv Vambheim

- Kl. 09.00 – 09.30 **Bustad som regionalt utviklingsverktøy**  
Distriktssenteret, Seniorrådgjevar Trude Risnes
- Kl. 09.30 – 09.50 **Attraktive bustader i Hardanger**  
Advokatane Kvåle og Skeie ANS, advokat Øyvind Kvåle
- Kl. 09.50 – 10.20 **Rimeleg utleigebustader og tilrettelegging av bustadareal**  
Kvammabygg, dagleg leiar Arne Lunestad
- Kl. 10.20 – 10.40 PAUSE
- Kl. 10.40 – 11.05 **Korleis få ein god planprosess og unngå motsegner**  
Fylkesmannen i Hordaland, seksjonsleiar for Kommunal- og planavdelinga Berit Rystad
- Kl. 11.05 – 11.45 **Framtidens omsorgsutfordringer – med fokus på bustad**  
Husbanken, Region vest, avdelingsdirektør Stig Stark-Johansen
- Kl. 11.45 – 12.00 Oppsummering  
Hardangerrådet, dagleg leiar Leiv Vambheim
- Kl. 12.00 – 13.00 Lunsj



# HARDANGERKONFERANSEN

## 2012



### KOMPETANSE OG REKRUTTERING I HARDANGER

**MÅLSETJING: KLOKE HOVUD OG FLINKE HENDER VIL BU I HARDANGER**

**UTFORDRINGA:**

Nye samferdselsmønster skaper nye naturlege bu- og arbeidsområde i Hardanger, og Hardanger må tilretteleggja for attraktive område for næringsliv, etablering og busetnad.

- Kva er attraktivt og korleis kan me verta meir attraktive?
- Skal Hardanger vera Naturreservat eller attraktivt bu- og næringsregion?

**KOMPETANSE FOR FRAMTIDA.**

Næringslivet og offentleg forvaltning i Hardanger må kjempa om å tiltrekkja seg kompetanse. Hardanger må også gje utdanningstilbod som arbeidslivet etterspør og vera eit attraktivt leveområde.

- Klarer næringslivet å skaffa den kompetansen dei treng?
- Kva behov har Hardangerregionen for framtidig kompetanse?

**HARDANGERKONFERANSEN 2012 VIL HA FOKUS PÅ  
KOMPETANSEBEHOVET OG -TILGANGEN I REGIONEN.  
RIKTIGE OG VIKTIGE TILTAK FOR GOD MATCH?**

**Set av onsdag 14. og torsdag 15. november 2012,  
lunsj-til-lunsj-konferanse i Eidfjord.  
Då vert du oppdatert og tar del i diskusjonen  
om grunnlaget for framtidige utvikling i Hardanger.**

**INVITASJON OG SPANANDE PROGRAM KJEM I BYRJINGA AV OKTOBER.**

Hardangerkonferansen er eit samarbeidstiltak mellom:



HORDALAND BONDELAC



Eidfjord Kommune







# Lag ein god

# bustadpolitikk!

Plansjef i Hordaland fylkeskommune Marit Rødseth understreka at det er viktig å laga ein god bustadpolitikk i forkant av planutforminga.

Når ein skal starta med ein bustadpolitisk plan, må ein sjå nærare på kva rolle kommunen har, og bruka kommuneplanens samfunnsdel. Ein må tenkja heilskapleg og gjera analyser av utfordringar og moglegheiter, setja seg mål og strategiar, og sjå kva føringar dette får for sektorplanar, handlingsprogram, og gjera kopling til økonomiplan og verksemdplan.

I Samfunnsplanen bør ein debattera desse temaene: Folketal og bustad, geografisk fordeling, sosiale behov, flyttepåverknad, 0-konsesjon/buplikt, landbruksbygg.

Kommunen har mange roller, alt frå planlegging til tomtekjøp og tilrettelegging. Vidare kan kommunen involvera seg i interkommunalt samarbeid, og ta ansvar for å utvikla konsept rundt eige/leigebustader, og andre stimuleringsiltak.

## SKAL DET BU FOLK I ALLE GRENDER?

Når det gjeld Kommuneplanens arealdel, skal han ha ein overordna karakter med plankart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing. Samtidig skal ein skildra kva ein vil oppnå, val og grunngjeving.

Når ein skal laga bustadplan, må ein henta kunnskap om tomtereserver, fortettingspotensiale, bustadtypebehov, lokaliseringpolitikk, kvalitetskrav og nypris/bruktpreis i kommunen/regionen.

Kva kjenneteiknar attraktive bustadmarknader? Det må vera variasjon når det gjeld både type bustad og pris. Når personar i etableringsfase er på jakt etter bustad, vektlegg ein faktorar som kvalitet på bustad, utsikt/sol, transport og at det er eit barnevennleg område.

Skal det bu folk i alle grender? Ein må våga å drøfta lokalisering og sentralisering, ein må sjå på plassar der folk vil bu og tilretteleggja der.

## SJÅ PÅ FRAMTIDIG FOLKETAL

Når ein skal vurdera framtidig bustadbehov, må ein sjå på framtidig folketal: Kven kjem til å flytta til oss: Kjønn, alderssamansetting, familiestorleik, tal einhushaldningar no og framover, etc.

## TRE TIPS I BUSTADPOLITIKKEN:

- Tenk langsiktig og berekraftig
- Avklar kommunen si rolle
- Ha god kontakt med grunneigarar og utbyggjarar

Plansjef hjå Hordaland fylkeskommune  
Marit Rødseth.





# Kommuneplanen,

## det viktigaste verktøyet

Kommuneplanen er kommunens viktigaste verktøy for utvikling. Fylkesmannen ynskjer ikkje at arealbruken skal vedtakast gjennom sakshandsaming av enkeltsaker. **Om** og **kvar** skal vedtakast gjennom kommuneplanen, **korleis** gjennom detaljplanlegginga, sa Seksjonsleiar for kommunal- og planavdelinga Berit Rystad.

Fylkesmannen si rolle er å sikre ei tilstrekkeleg bustadbygging i kommunane. Fylkesmannen skal sikre gode løysingar basert på ulike samfunnsomsyn i eit lang-siktig perspektiv (berekraftig utvikling). Fylkesmannen skal stimulera til auka bustadbygging, og leggja vekt på klare grenser mellom byggjeområde og LNF. Det er ynskjeleg med auka konsentrasjon av bygging, spesielt i by- og tettstader.

Fylkesmannen kan fremja motsegn til kommunale planar der låg arealutnytting gjev for få bustader eller eit utbyggingsmønster som ikkje er i tråd med nasjonale retningslinjer.

### TILRETTELEGG SENTRALT

Professor Jens Kr. Hansen ved Geografisk institutt, Universitetet i Bergen, seier at skal kommunane freista å styra busetting og folketalsutvikling, lyt kommunane

leggja til rette for ein offensiv bustadpolitikk sentralt i kommunen, med spesiell tilrettelegging for ungdom og vekt på sosial planlegging, til dømes trivselstiltak.

### SLIK UNNGÅR DE MOTSEGN

Motsegner frå Fylkesmannen kan forseinka prosessen med å få ein plan godkjend. Om ein ynskjer å unngå motsegn, er det viktig å gjera fylgjande:

- Ta utgangspunkt i kommuneplanen der ein har gjort den overordna planlegginga.
- Vurdera innspel opp mot overordna målsetting, siliingsprosess.
- Sjå etter attraktive bustadområde i kommuneplanprosessane: Ta ut det uaktuelle!
- Fokus på strandsone, jordvern og ROS.



*Berit Rystad, er Seksjonsleiar for kommunal- og planavdelinga hjå Fylkesmannen i Hordaland.*