

# Boligstrategi

Vedtatt av Hol kommunestyre 24. februar 2022

Sak 21/2022

HOL  
KOMMUNE



## Innhold

1. Hvorfor trenger vi en boligstrategi for Hol kommune?.....	3
2. Overordnede føringer .....	3
3. Hva skaper et godt bomiljø?.....	6
4. Ulike boligsosiale løsninger .....	9
5. Boligstrategiske tiltak i distriktskommuner.....	10
6. Harde fakta om Hol kommune .....	11
7. Hol kommunes arbeid for boligutvikling .....	16
8. Kommunens boligsosiale arbeid.....	17
9. Vurdering.....	19
10. Strategier, prinsipper og tiltak.....	20
11. Litteraturliste.....	23
Vedlegg 1. Eksempler på boligstrategiske tiltak i distrikts-Norge .....	24

## 1. Hvorfor trenger vi en boligstrategi for Hol kommune?

*I konkurransen med byene og andre kommuner, ønsker vi å fremstå som en attraktiv bo- og arbeidskommune. Vi er en stolt nasjonalparkkommune og et fantastisk reisemål, men først og fremst skal Hol være et sted man vil bo og leve «det gode liv». Hol kommune ønsker å beholde de som bor og vokser opp her, og være attraktiv for nye innbyggere. Kommunen har et godt utgangspunkt for en positiv befolkningsutvikling. Innsatsen må legges i gode og varierte arbeidsplasser og et godt botilbud.*

*Vår visjon er at Hol kommune skal være en trygg og god kommune å vokse opp og bo i, med vekst i folketallet, der arbeidsmarkedet er variert og hele kommunen er i bruk.*

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

I kommuneplanens samfunnsdel er det definert en målsetning om minst 5000 innbyggere i kommunen i 2030. Per 1.10.2021 er innbyggertallet 4478.

I Handlings- og økonomiplanene for 2019-2022, 2020-2023 og 2021-2024 er det vedtatt å «utarbeide en helhetlig boligstrategi for Hol kommune. Stikkord: regulerte boligområder, mangfold i boligtilbud, attraktivitet for nyetablerere, eldreboliger, boliger for vanskeligstilte.»

Denne boligstrategien utreder føringer, fagstoff, anbefalinger, eksempler fra andre kommuner og behov, og presenterer prinsipper og tiltak for boligutvikling i kommunen, ihht. vedtatte strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Boligstrategien danner en del av kunnskapsgrunnet for revisjonen av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan Geilo. Boligstrategien danner også grunnlaget for satsinger og tiltak i kommende Handlings- og økonomiplaner og årsbudsjett, og eventuelt andre relevante kommunale planer.

I arbeidet med denne strategien har det vært gjennomført medvirkning. Det har vært sendt ut spørreundersøkelser til utflyttere, innbyggere og boligbyggere. Det har vært gjennomført innspillmøter med Rådet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse og med Ungdomsrådet. Grende- og tettstedsutvalg har gitt skriftlige innspill til strategien i en tidlig fase og det ble avholdt dialogmøter med grende- og tettstedsutvalg som del av begrenset høring av strategien etter førstegangsbehandling i Kommuneplanutvalget.

## 2. Overordnede føringer

Hol kommune plikter å følge en rekke nasjonale strategier og statlige planretningslinjer. Regjeringens forventningsbrev til kommunene oppsummerer og synliggjør viktige prioriteringer fra alle disse. I tillegg har vi regionale planer og strategier, og Hol kommunes egne planer. I det følgende løfter vi frem de viktigste punktene fra alle disse.

## 2.1 Regjeringens forventinger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

### Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

- Aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitikk som styrker sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.
- Vektlegge arkitektur og kvalitet i de bygde omgivelsene, og planlegge med utgangspunkt i stedets særpreget, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk.
- Ivareta byrom og blågrønn infrastruktur med stier og turveger som sikrer naturverdiene, hensyn til overvann og legger til rette for fysisk aktivitet og naturopplevelser for alle.
- Sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.
- Ivareta barn og unges interesser og skape trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø.
- Ivareta gode vilkår for god psykisk og fysisk helse i planleggingen.
- Legge til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- Boligsosiale hensyn gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
- Legge til rette for leie-til-eie løsninger for vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Ha et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.
- Motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidra til utjevning av sosiale forskjeller. Legge universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse og ivareta folkehelsehensyn i planleggingen.

### FNs bærekraftsmål som grunnlag for regional og kommunal planlegging

I Regjeringens forventinger til regional og kommunal planlegging fremheves det at FNs bærekraftsmål legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.



Figur 1. FNs 17 bærekraftsmål

## 2.2 Regional planstrategi for Viken fylkeskommune

Utdrag fra langsiktige utviklingsmål for Viken fylkeskommune:

### **Natur, klima og planetens tålegrense**

I 2030 er hensynet til naturen og planetens tålegrense grunnleggende for all samfunnsutvikling i Viken. Viken er et bærekraftig og klimasmart lavutslippssamfunn, som har god kunnskap til våre økosystemer, og som tar vare på det biologiske mangfoldet, naturområdene og matjordene i Viken. Resultatet er gode levekår og et godt livsgrunnlag for dagens og morgendagens innbyggere.

### **God livskvalitet og like muligheter**

I 2030 lever alle mennesker i Viken verdige og meningsfulle liv. Fylket kjennetegnes av gode, varierte boområder med levende møteplasser. Kulturlivet og foreningslivet er rikt, og vi kan dyrke natur- og friluftinteressene våre. Vikensamfunnet er åpent, mangfoldig og inkluderende.

### **Grønn og rettferdig verdiskaping**

Vekst og verdiskaping i Viken tar hensyn til naturen, ivaretar samfunnssikkerhet og beredskap, og skaper velferd og god livskvalitet for innbyggerne.

### **Omstilling og tillit**

I 2030 er Viken et sterkt og trygt samfunn, som kan møte både kjente og uforutsette utfordringer og endringer. I 2030 deltar mange innbyggere i utviklingen av Viken, og vi har tillit til hvordan fylket styres. Innbyggerne har fremtidsro og opplever høy grad av trygghet, livskvalitet, tilhørighet, frihet og tillit.

## 2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

*Befolkning og bolig. Mål: minst 5.000 innbyggere i kommunen i 2030.*

Strategier for å nå målet:

Hol kommune skal:

- skape trivelige og gode bomiljø gjennom helhetlig og samordnet areal- og transportplanlegging.
- bidra til at det er tilgjengelige boliger og tomter på Geilo og i alle grendene gjennom kommunal tilrettelegging og samarbeid med private grunneiere.
- avsette tilstrekkelig sentrumsnære arealer til boligutvikling for fremtiden. I tettsteds- og bygdesentra skal boligbygging prioriteres fremfor andre utbyggingsformål.
- være pådriver for iverksettelse av vedtatte reguleringsplaner for boligområder.
- opprettholde og aktivt følge opp boplikt som et verktøy for å sikre at boliger forblir på markedet for fastboende. Herunder skal det vurderes å oppheve slektskapsunntaket.
- samarbeide regionalt om profilering av Hallingdal som bosted.
- ha gode boligsosiale tilbud for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet med å mestre egne boforhold.

### *Langsiktige arealstrategier*

#### Boligutvikling

Når kommunen har som mål å øke innbyggertallet, må den sørge for tilstrekkelige arealer til bolig nå og i all overskuelig fremtid. Hovedvekten av utviklingen må komme i tettstedene og grendene. Da er det viktig at disse ikke er bygget inne mellom hytteområder og industriområder. Områdene rundt

sentrum som settes av til boligformål, må således være store nok til å tåle vekst i innbyggertallet langt utover planperioden.

For å få gode boligområder med trivelig nærmiljø og godt oppvekstmiljø, er det viktig at det bor folk i husene. Det blir derfor viktig å, i den grad det er mulig, sørge for at boligområdene har hus som benyttes som helårsbolig og ikke hytter.

Kommunen har behov for større mangfold i boligtilbudet. Nye typer boliger i sentrumsnære områder, slik som leilighetsbygg og flermannsboliger vil kunne være attraktivt for flere grupper. Unge i en etableringsfase vil kunne få en enklere vei inn på boligmarkedet. Eldre som ønsker kortere vei til tjenester og mindre jobb med stell og vedlikehold av hus og hager, vil kunne flytte til en sentrumsnær leilighet og overlate enebolig eller bruk til neste generasjon eller innflyttere.

#### Sentrumsutvikling Geilo

Geilo sentrum skal være et kompakt, levende og trivelig sentrum for alle. Det skal være et knutepunkt for ferdsel, handel og forretning, men også et attraktivt bo- og besøkssentrum. Sentrum skal være godt tilrettelagt og tilgjengelig for alle, og ha kapasitet til å ta imot de mange gjestene i høysesongene.

Videre utvikling av sentrum skal legge til rette for gode møteplasser og flere aktivitetstilbud, på tvers av generasjoner og med en blanding av organiserte og uorganiserte aktiviteter. Geilos historie bør fremheves, og nasjonalparklandsbyprofilen tydeliggjøres.

#### Grendeutvikling

Helhetlig planlegging av bolig- og næringsområder skal bidra til å skape gode og funksjonelle grendesentrum. Møteplasser og aktivitet i sentrum, er således viktig for å skape levende grender og identitet.

Det skal finnes areal avsatt til boligutvikling i alle grendene. Det skal også finnes næringsareal i grendene, som egner seg for etablering av kontorfellesskap, salgsbedrifter o.l.

#### Naturmangfold

Ved all utbygging må natur- og miljøhensyn ha et sterkt fokus for å sikre naturmangfold og allmennhetens tilgang til naturopplevelser i sitt nærmiljø.

### 3. Hva skaper et godt bomiljø?

De følgende avsnittene er basert på utdrag fra en rekke publikasjoner (med kildehenvisning).

#### 3.1 Stedstilhørighet og omdømme

Stedstilhørighet handler både om stedets fysiske rammer (naturen) og de sosiale og kulturelle aspektene ved samfunnet (Sølvberg-Louison, 2017). Involvering er viktig for å bygge tilhørighet til kommunen blant innbyggerne. Kultur, fritidstilbud, og møteplasser skaper sosialt miljø og bidrar til å knytte mennesker sammen (Distriktssenteret, 2018).

Et godt omdømme styrker konkurransekraften og øker attraktiviteten. Det er det daglige arbeidet med vegvedlikehold, kvaliteten i skolen og i hjemmebasert omsorg, åpenhet, tilgjengelighet, investeringsvilje og innbyggermedvirkning som bygger omdømme (Distriktssenteret, 2018).

### 3.2 Boliger og levende sentrum

Det er velkjent at folk trekkes mot «levende» tettsteder, mens lite befolkete og nedslitte områder kan oppfattes som utrygge for mange. Norske boligtradisjoner, med enebolig i tettstedenes utkanter som en vanlig boform, bidrar heller ikke til liv i sentrumsområdene etter arbeidstidens slutt. Bor folk i ulike alder og livsfaser i sentrum, bidrar det til levende sentrum (Skogheim & Ekne Ruud, 2018).

Et attraktivt og bærekraftig tettsted er tett, mangfoldig, sosialt, kreativt, kulturelt, demokratisk og grønt. Det er kort vei mellom folk og mellom viktige hverdagsfunksjoner, og er et ideelt resultat av planlegging i tråd med overordna statlige planretningslinjer og prinsipper for god tettstedsutvikling (Skogheim & Ekne Ruud, 2018). Det er viktig å kunne tilby ulike typer handel og service, variasjon i boligmassen, gode velferdstjenester, kulturliv, grøntområder og møteplasser for ulike befolkningskategorier (parker, grønne lunger, torg og serveringssteder). Oppgradering av utearealer, med parker og lekeanlegg, gjør at folk oppholder seg i disse områdene. Hensikten er at sentrum skal bli mer tilgjengelig og mer hyggelig å oppsøke og oppholde seg (Skogheim & Ekne Ruud, 2018).

### 3.3 Aldersvennlige samfunn, boliger og flergenerasjonskonsepter for aktivitet og fellesskap

Et aldersvennlig samfunn bygger på prinsippene for et bærekraftig samfunn. Lokale sentrum bør utvikles slik at man kan nå nødvendige hverdagstjenester til fots og på sykkel. Det bør også være et godt kollektivtilbud og grøntområder og turveier som binder stedet og kommunen sammen. For at flere eldre skal klare seg mest mulig selv og kunne motta tjenester i eget hjem må boligen være universelt utformet og det må være lett å komme til og fra egen bolig og til andre viktige samfunnsfunksjoner som lokalbutikk, helsetjenester og kulturtilbud (KS, 2020). Det vil gjøre at så mange som mulig kan klare seg hjemme så lenge som mulig (Høyland, Denizou, Halvorsen, & Moe, 2020).

Aldersvennlige boliger er ikke spesialtilpassede boliger for eldre, men boliger som gjør den mer brukbar og passer for alle aldre. Dører som er brede nok for rullator og rullestol er også brede nok til å få inn møbler (og ny vaskemaskin). God planlegging av bad gir mulighet for plassering av stellebord eller tørkestativ og har samtidig nok areal til å manøvrere en rullestol om det blir nødvendig (KS, 2021).

SINTEF-rapporten «Bo hele livet – Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung» ser på ulike «flergenerasjonskonsepter», for å etablere lokalmiljø i tråd med ambisjonene i Stortingsmeldingen «Leve hele livet». Eksemplene i rapporten viser at fysisk nærhet og samlokalisering er et sterkt virkemiddel for at ulike mennesker skal møtes og samhandling kan skje. Dette må derfor betraktes som et viktig strategisk virkemiddel for å realisere målsettingene om levende og blandede lokalsamfunn.

Generasjonsmøter støttes av fysisk nærhet, men generasjonene trenger ikke nødvendigvis å «bo under samme tak», det kan være nok å være naboer. Det er viktig at det finnes arealer (ute og inne) og aktiviteter å møtes om. Videre kan organisatorisk samarbeid være en viktig faktor for at samhandling og møter faktisk skjer.

Det å bo sammen med andre kan være en god strategi for å forhindre ensomhet og inaktivitet. For å følge opp Stortingsmeldingen «Leve hele livet», er det ikke nok å utvikle universelt utformede boliger – boligene må også i større grad inspirere til fellesskap og aktiviteter. Erfaring tilsier at et bomiljø kan

være selvdrevet og positivt, gitt at andelen som er skrøpelige ikke blir for stor (Høyland, Denizou, Halvorsen, & Moe, 2020).

### 3.4 Boliger og boligområder

Norske arkitekters landsforbund og Arkitektbedriftene i Norge belyser i en rapport fra 2017 viktige kvaliteter som bør ligge til grunn når boliger og boområder skal utvikles. Det er mulig å oppnå gode bokvaliteter uten at alle de aktuelle kvalitetene er oppfylt. Det handler om riktige, helhetlige prioriteringer, og å velge inn viktige kompenserende goder der andre kvaliteter er vanskelig å oppnå.

Boligområder bør:

- være trafiksikre og tilrettelagt for barns oppvekst og rekreasjon
- ha god kollektivdekning og være tilrettelagt for syklende og gående.
- være tilknyttet gater og veier som gir enkel adkomst til kollektivtransport
- bestå av bebyggelse, gater og uterom som har en variert utforming med klare og gjenkjennelige knutepunkter.
- ha nærhet til grønne områder, offentlige og kommersielle tilbud og sosial infrastruktur
- ha en størrelse og utforming som sikrer variert vegetasjon, lokal overvannshåndtering, tilstrekkelig sol mot boliger, uteoppholdsareal og grønne lunger.
- Ha trygge og lune uteområder som er skjermet mot støy, og med god tilkomst fra boligene.
- bygges på en måte som sikrer trygghet, trivsel og deltakelse.
- ha en sammensetning som gir en variasjon av beboere som skaper mest mulig kontinuerlig tilstedeværelse og aktivitet.

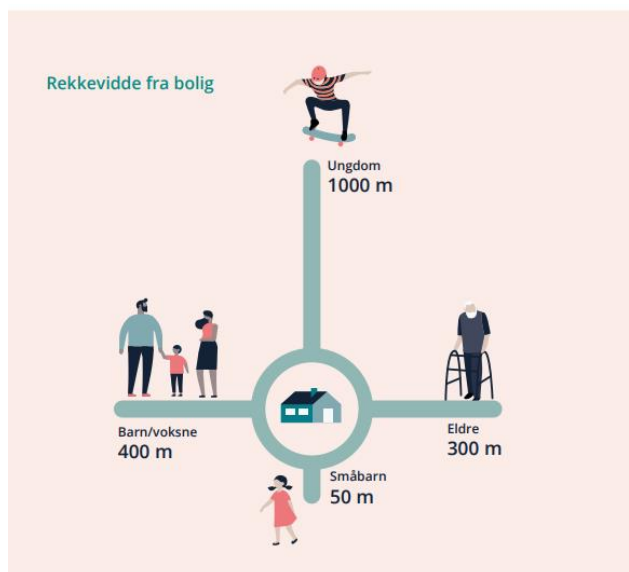
Boligen bør:

- ha gode og funksjonelle planløsninger med rom som er lette å møblere.
- legge til rette for at barn kan trives, leke og vokse opp, for sosiale aktiviteter og sammenkomster.
- tilrettelegge for at beboerne kan utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre.
- ha gode dagslysforhold, aller helst gjennomlysning, utsyn, skjerming mot innsyn,
- tilgang til skjermet uteplass.
- ha god lydisolasjon.
- ha tilstrekkelig lagringsplass inne i selve boligen (i tillegg til sportsbod).
- være fleksibel nok til å tilpasse seg ulike behov, funksjonsevne og livsfaser (Norske arkitekters landsforbund og Arkitektene i Norge, 2017)

### 3.5 Hvordan utforme boligområder med lav bilavhengighet

Hvis man skal tilrettelegge for at flest mulig skal bevege seg til fots til, fra og innad i boligområder, bør man utvikle boligområder med korte avstander mellom boliger, skole, barnehage, servicetilbud og arbeidsplasser, ihht overordnede føringer.





Figur 2. Illustrasjonen viser hvor langt ulike aldersgrupper beveger seg fra bolig (Helse og omsorgsdepartementet, 2020).

#### 4. Ulike boligsosiale løsninger

I denne delen gis en oversikt over ulike boligsosiale virkemidler og tiltak, som kommune og/eller privatpersoner kan benytte seg av.

##### **Leie til eie for vanskeligstilte**

Husstanden oppfyller ikke kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men er i målgruppen for leie av kommunal bolig. Kommunen vurderer at husstanden har et potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt. Kommunen fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøpspris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering.

##### **Leie til eie for unge/personer i etableringsfasen med boliglån i bank**

Husstanden oppfyller ikke kravene til egenkapital og får dermed ikke lån i bank på nåværende tidspunkt, selv om de kan ha betjeningsevne. Husstanden har potensiale for å eie, og er derfor interessant for utbyggere. Utbygger, eventuelt i samarbeid med kommune, fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens behov. Husstanden inngår et leieforhold, vanligvis i tre eller fem år. Prisstigning i leieperioden tilkommer leietaker helt eller delvis og representerer egenkapital på kjøpstidspunktet. Sparing i perioden kan også bidra til opparbeidelse av nødvendig egenkapital. Ved utløpet av leieperioden kjøper husstanden boligen til prisen fastsatt i år 0. Kjøpet finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, egenkapital i form av prisstigning på boligen, samt lån i bank.

##### **Eie først - med startlån**

Mangel på egnede, stabile og gode leieboliger for barnefamilier i gode bomiljø har medført ekstra fokus på hvordan kjøp av bolig med startlån kan være forsvarlig for husstander med svak økonomi. Gjennom fast kontaktperson skal familien få helhetlig hjelp og støtte til å nå sitt potensial. Kjøp av egen bolig kan være et av tiltakene for å løfte familien ut av fattigdom på sikt.

Familier med lav inntekt, og som er avhengig av økonomisk støtte fra NAV i perioder, kan få hjelp til å kjøpe bolig ved hjelp av startlån. Videre må familien få nødvendig støtte og oppfølging underveis. Startlånet kan løpe avdragsfritt i perioder familien er avhengig av økonomisk støtte fra NAV. Kommunen kan avtale en opsjon for kjøp av boligen etter en avtalt periode dersom familien ikke blir selvhjulpel eller fortsatt boligeie ikke oppfattes som en god løsning. Eie først krever godt samarbeid mellom de relevante enhetene i kommunene og høy grad av boligsosial oppfølging av familien.

#### **Kjøp av bolig med startlån**

For personer med lav og usikker inntekt er startlån gjerne eneste muligheten for å kunne kjøpe egen bolig.

#### **Private utleieboliger med rett til kommunal tilvising eller tildeling**

Ved bruk av Husbankens grunnlån og tilvisingsavtale blir kommunen en proaktiv bestiller av utleieboliger gjennom private aktører.

Når kommunen har tilvisingsrett, betyr det at kommunen har rett til å tilvise en ledig leiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen avgjør hvem som anses som vanskeligstilt.

Eieren/utleieren og boligsøkeren inngår leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser.

## 5. Boligstrategiske tiltak i distriktskommuner

Boligsatsinger virker positivt både på boligmarked og lokalsamfunn i distriktskommuner, viser Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) sin rapport fra 2017.

Studien viser at flere kommuner jobber aktivt og helhetlig for å legge til rette for mer velfungerende boligmarkeder. Det handler både om å se boligpolitikk som virkemiddel for å trekke til seg flere innbyggere, men også om boligutvikling som kan bidra til bedre livskvalitet for ulike befolkningsgrupper, samt et effektivt kommunalt tjenestetilbud. Det har ført til mer velfungerende boligmarkeder, med større variasjon av eide og leide boliger, mer sirkulasjon i boligmassen og flere etableringsmuligheter.

Ved å bevisst jobbe med bolig- og sentrumsutvikling, også ut fra et folkehelse- og omsorgsperspektiv, gjennom bygging av sentrumsnære og universelt utformede leiligheter i «tøffel-avstand» til offentlige og private tjenester og funksjoner, vil kommunen kunne tilby flere omsorgstjenester i brukernes egne hjem. En strategisk sentrumssatsing kan motvirke sosial isolasjon og ensomhet blant eldre som tidligere bodde langt fra tettstedet. Det samme kan tenkes å gjelde for andre befolkningsgrupper, for eksempel flyktninger og arbeidsinnvandrere.

Kommunen behøver ikke selv å stå for alle de ulike tiltakene. Studien viser at boligsatsingene har utløst optimisme i lokalsamfunnet og at kommunene og private utbyggere finner gode løsninger sammen, men kommunen må ta initiativ. Kommunen må stå frem som sentral endringsagent, som tar en lederrolle i et boligmarked med liten privat investeringsvilje. Det innebærer at kommunene må evne å se utover og utvide forståelsen av det boligsosiale ansvaret og rammene for markedsbasert boligbygging. Det offentlige må ta initiativ og gå inn med tiltak i «tynne boligmarkeder». Det vil ikke nødvendigvis si bygging av boliger eller investeringer i tomter eller infrastruktur, det kan også handle om strategier som kan «sparke i gang markedsmekanismene» eller fungere som bindeledd mellom boligsøkere, entreprenører og Husbanken.

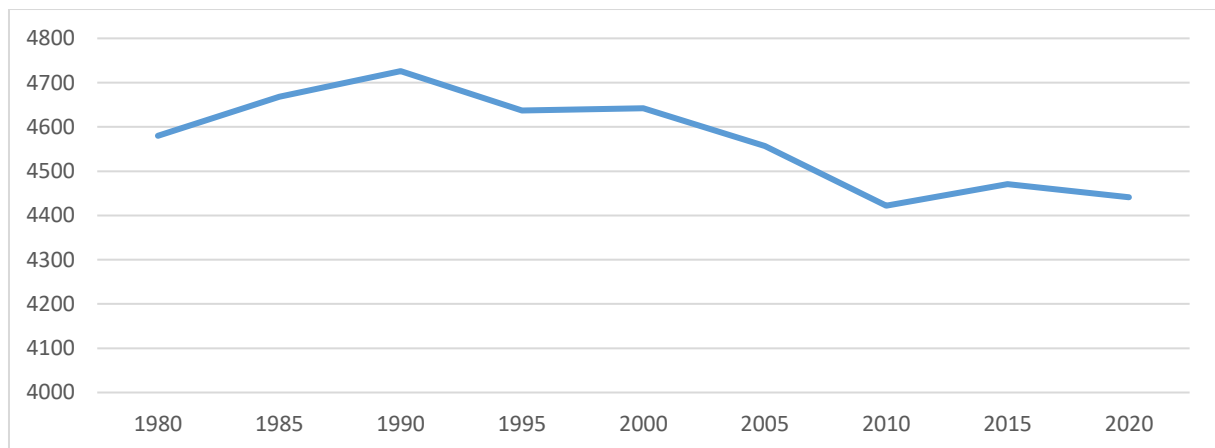
Kommuner som lykkes, kombinerer økonomiske virkemidler, reguleringer og god kommunikasjon. Eksempler fra rapporten er gjengitt i Vedlegg 1.

## 6. Harde fakta om Hol kommune

### 5.1 Befolkningsutvikling fram til i dag

Folketallet har vært relativt stabilt de siste 10 årene (fig.3). Det er en del tilflytting til kommunen, men det er også høy utflytting. Fra 2015 til 2020 var den innenlandske tilflyttingen på i snitt 177 personer pr. år, mens innenlands utflytting var på i snitt 207 personer, altså nettoinnflytting på -30. Tilsvarende tall for innvandring fra utlandet i samme periode var 73 og utvandring 39, altså nettoinnvandring 34 i snitt (SSB-kilde 09588).

Befolknings sammensetningen får betydning for befolkningsutviklingen på lang sikt. De siste tiårene har det vært lave fødselstall. Barnekullene som tidligere tiår lå på mellom 50-60 barn, har nå har stabilisert seg rundt 40 barn årlig i kommunen (SSB-kilde 06913). I 2020 ble det født 35 personer i kommunen, og antall døde var 55.



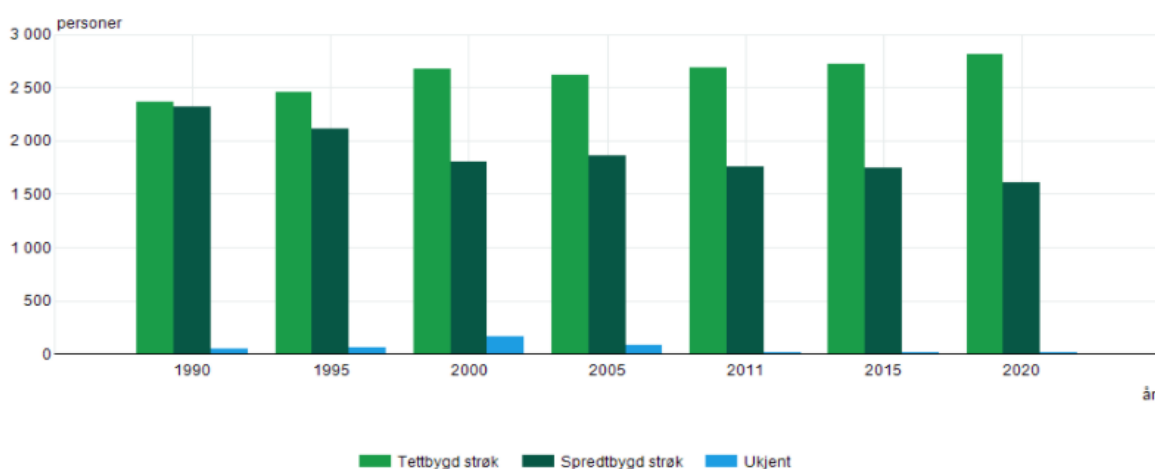
Figur 3. Befolkningsendringer i Hol kommune 1980-2020, SSB-kilde 06913

Tabell 1 viser folketallsutviklingen i de ulike grendene og tettstedene i kommunen. Tabellen viser også hvor stor andel av befolkningen som bor i de ulike grendene og tettstedene i prosent (horisontalt i tabellen). Tabellen viser at andelen av kommunens innbyggere som bor på Geilo og Kvisla/Lien har økt. Høyre kolonne viser endring i folketall i antall og prosent fra 2015 til 2021 for hver grend og tettsted.

	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2015-2021 Endring i antall og %
<b>Holet og Moen</b>	827 18 %	799 18 %	752 17 %	710 16 %	692 16 %	684 15 %	-26 -3,7 %
<b>Hovet og Sudndalen</b>	525 11 %	526 12 %	506 11 %	524 12 %	474 11 %	477 11 %	-47 -9,0 %
<b>Dagali</b>	162 3 %	157 3 %	152 3 %	153 3 %	127 3 %	124 3 %	-29 -19,0 %
<b>Skurdalen</b>	227 5 %	229 5 %	198 4 %	191 4 %	194 4 %	195 4 %	4 2,1 %
<b>Kvisla/Lien</b>	435 9 %	486 11 %	455 10 %	459 10 %	461 10 %	468 11 %	9 2,0 %
<b>Geilo</b>	2404 52 %	2293 50 %	2312 52 %	2386 53 %	2449 55 %	2444 55 %	58 2,4 %
<b>Haugastøl og Ustaoset</b>	56 1 %	63 1 %	42 1 %	38 1 %	33 1 %	33 1 %	-5 -13,2 %
<b>Uoppgitt krets</b>	6 0 %	4 0,10 %	5 0,10 %	10 0,20 %	11 0,30 %	9 0,20 %	-1 -10 %
<b>Sum</b>	<b>4642</b>	<b>4557</b>	<b>4422</b>	<b>4471</b>	<b>4441</b>	<b>4434</b>	<b>-37</b> <b>-0,8 %</b>

Tabell 1 Folketallsutvikling i Hol kommune 2000-2021 fordelt på grendene, antall personer og andel av kommunens innbyggere. Kolonnen til høyre viser endringen i hvert tettsted i antall personer og prosentvis endring fra 2015 til 2020, SSB-kilde 04317

Figur 4 viser fordelingen av kommunens innbyggere i tettbygd og spredtbygd strøk. Ifølge SSBs definisjoner skal en hussamling registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Spredtbygde strøk er alle områder utenfor. I 2020 bodde 2816 personer (63,4 % av innbyggerne) i tettbygd strøk.



Figur 4 Folkemengde etter tettbygd/spredtbygd 1991-2020, SSB-kilde 05212

## 5.2 Befolkningsutvikling framover

I sitt hovedalternativ spår SSB en svak befolkningsvekst i Hol kommune (tab.2). En utfordring ligger i at befolkningsøkningen i stor grad kommer i de øvre aldersgruppene, mens det ser ut til å bli en reduksjon av innbyggere i arbeidsfør alder.

De samme trendene er omtalt i NOU 2020:15 *Det handler om Norge*, som viser at det blir flere eldre og færre unge i distriktene. Dette kan i sum gi en relativt stabil folketallsutvikling, men det blir færre yrkesaktive per innbygger (tab. 3). Gitt disse utviklingstrekkene mener utvalget at målet for distriktene framover ikke bør være vekst i seg selv, men å skape et godt samfunn for menneskene som bor der. Gode tjenester til innbyggerne vil kreve at distriktspolitikken legger til rette for at flere unge flytter til distriktene.

	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Ant. pers. endring 2025-2050	%-vis endring 2025-2050
<b>0-17 år</b>	757	695	715	731	746	759	764	+69	+9,93 %
<b>18-49 år</b>	1687	1667	1651	1647	1605	1562	1542	-125	-7,5 %
<b>50-66 år</b>	1076	1071	1064	1031	1042	1063	1066	-5	-0,47 %
<b>67-79 år</b>	671	736	752	792	818	821	794	+58	+7,88 %
<b>80-89 år</b>	188	245	342	390	419	448	492	+247	+100,82 %
<b>90 år og eldre</b>	55	59	61	93	130	155	178	+119	+201,69 %
<b>Sum</b>	<b>4434</b>	<b>4473</b>	<b>4585</b>	<b>4684</b>	<b>4760</b>	<b>4808</b>	<b>4836</b>	<b>+363</b>	<b>+8,12%</b>

Tabell 2 Framskrevet folkemengde i Hol kommune etter aldersgruppe og år, SSB-kilde 12882, hovedalternativet

	2020		2050	
	Antall personer	% av total befolkning	Antall personer	% av total befolkning
Personer som er 70 år og eldre	736	16,6%	1279	26,4%
Antall personer 80 år og eldre	247	5,6%	670	13,9%
Samlet fruktbarhetstall for kvinner	1,52		1,76	
Forventet levealder kvinner	87,2		91	
Forventet levealder menn	83,8		88,7	
Forsørgerbrøk eldre (Antallet over 65 år relativt til antallet i alderen 20-65 år)	0,41		0,66	
Forsørgerbrøk yngre (Antallet under 20 år relativt til antallet i alderen 20-65 år)	0,34		0,35	

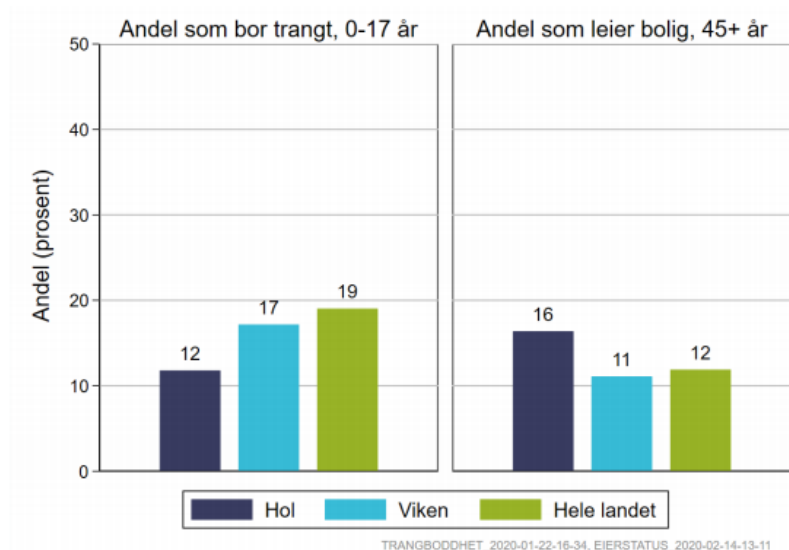
Tabell 3 Kilde: SSB, Befolkningsframskrivinger fram til 2050 for hver enkelt kommune

## 5.3 Bo- og eierforhold

Folkehelseprofilen for Hol kommune 2020 viser at i aldersgruppen 45 år og eldre er andelen som bor alene høyere enn i landet som helhet. Andelen av aldersgruppen 45 år og eldre som leier bolig er også høyere enn landet ellers (fig. 5, til høyre). Dette kan være et signal om at boligmarkedet kan ha for få boliger, for liten variasjon og at prisen er for høy for enkelte. Andelen som eier/leier har ligget stabilt på ca. 80%/20% i perioden 2015-2019 (SSB-kilde 11038).

En svært høy grad av befolkningen i Hol kommune bor i eneboliger (85%) (tab.4). Det kan være blant årsakene til at andelen barn som bor trangt er lavere enn snittet (fig. 5, til venstre). Andelen av befolkningen i kommunen som bor på landbrukseiendom var 16 % i 2020 (SSB).

Gjennomsnittlig antall beboere per husholdning i 2020 er i Hol 2,01. Tilsvarende tall er for Ål 2,13, Hallingdal uten Hol 2,07 og hele landet 2,15 (SSB-kilde 09747).



Figur 5 Trangbodhet og leid bolig (2018), Folkehelseprofil Hol kommune 2020

	Antall personer						Personer (prosent)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Boliger i alt</b>	4339	4363	4398	4395	4352	4319	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Enebolig</b>	3690	3715	3771	3761	3701	3674	85,0	85,1	85,7	85,6	85,0	85,1
<b>Tomannsbolig</b>	279	244	255	245	248	239	6,4	5,6	5,8	5,6	5,7	5,5
<b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b>	147	164	153	155	157	159	3,4	3,8	3,5	3,5	3,6	3,7
<b>Boligblokk</b>	32	34	38	50	52	47	0,7	0,8	0,9	1,1	1,2	1,1
<b>Annen boligbygning</b>	191	206	181	184	194	200	4,4	4,7	4,1	4,2	4,5	4,6

Tabell 4 Boligtyper, antall personer (til venstre) og prosent (til høyre) over årene 2015-2020, SSB-kilde 11509

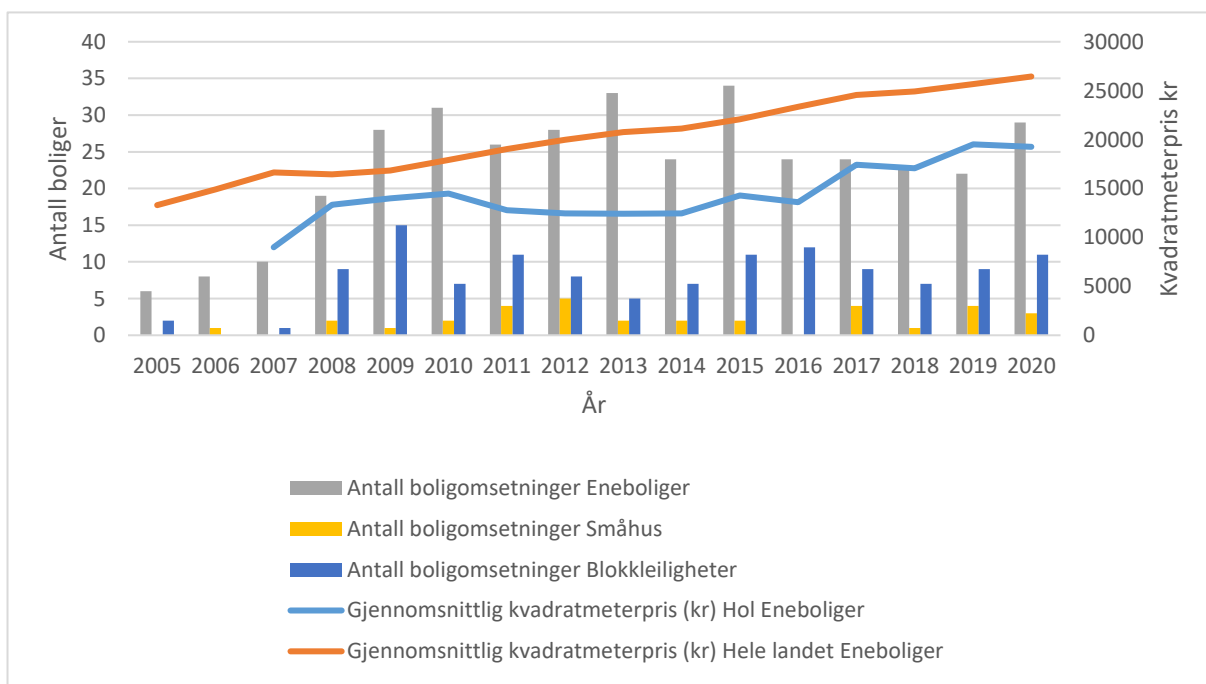
## 5.4 Bygging og omsetning av boliger

Tabell 5 viser antall igangsettingstillatelser gitt for nye ene- og tomannsboliger i de enkelte grendene i Hol kommune i perioden 2008-2021.

Område	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Sum
Dagali						1			1						2
Haugstøl-Ustaaset														1	1
Holet-Hovet	2	6		2		2	2	1						2	17
Skurdalen											1	1	1	2	5
Sudndalen-Myrland					1		1								2
Geilo	7	4	3	2	5	7	8	3	2	3	5	4	7	9	69
Utenfor utsnitt	1						1								2
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>98</b>

Tabell 5 Antall igangsettingstillatelser på nye ene- og tomannsboliger gitt i de ulike sonene i perioden 2008 - 2021.

Figur 6 viser omsetning av brukte boliger i kommunen og gjennomsnittlig kvadratmeterpris for eneboliger i Hol og landet forøvrig. For perioden 2007-2020 er kvadratmeterprisen for brukte eneboliger i Hol kommune i snitt ca. kr 6700,- lavere enn for landet.



Figur 6 Antall boligomsetninger og gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr), brukte selveierboliger 2005-2020 (SSB-kilde 06035)

Det er ca. 22 ledige, kommunale boligtomter klare for utbygging. De ligger i Hol (Grønlie og Høgehaug vest), Hovet (Kyrkjehaugane og Moen) og Sudndalen. Videre jobber kommunen med å ferdigstille arbeidet med boligfelt Grønlie i Hol, der vil det være rundt 15 tomter.

Av private boligtomter ligger det enkelte, ferdig regulerte boligtomter i flere grender.

I reguleringsplanen for Geilo sentrum har byggeområdene stort utbyggingspotensiale med høy utnyttelse og maks høyde. Det er tillatt med forretning/kontor, bolig, turistbedrift og enkelte områder har tillatt 30% fritid. Et estimat viser at det kan bygges inntil ca. 700 nye boligenheter i dette

området. Merk! Som følge av dette er kombinasjonsformål, kan utbygger velge formål. Ellers på Geilo finnes det ca. 60 private, ferdig regulerte boligtomter, og fem godkjente reguleringsplaner med areal avsatt til flermannsboliger/leilighetsbygg med et estimert antall enheter på ca. 200.

## 7. Hol kommunes arbeid for boligutvikling

Fram til 1990-tallet var det nesten utelukkende kommunen som stod for boligutviklingen gjennom å regulere boligfelt med byggeklare tomter. Områder med årstall for regulering:

Sudndalen, 1986; Hovet, to felt fra 1970-tallet, ett revidert 1987; Hol, tre felt fra 1973, 1974 og 1982; Grønlie, 1985 og 2013; Ustaoset, 1982; Dagali, 1992; Geilo, flere felt fra 1970-tallet og frem til 1988; Skurdalen, et felt som aldri ble ferdig regulert, men to kommunale tomter ble overdratt vederlagsfritt til Fjell-Ljom/Skurdalen bu- og bygdelag i 2018.

I det videre definerer boligstrategien følgende fem tettsted i kommunen: Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali. Hovedvekten av boligene i disse tettstedene er boligformål, og per i dag finnes det viktige funksjoner i tettstedene, slik som dagligvarebutikk, barnehage eller skole. Ikke alle disse fem tilfredsstillende SSB sin definisjon av tettsted, en hussamling registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. For Hol kommune sin del er det allikevel hensiktsmessig å definere alle disse fem som tettsted.

### Kommunalt tilskudd til unge boligsøkende

I 2009 vedtok Hol kommunestyre at: «Førstegangsetablerere under 35 år tilbys et kommunalt tilskudd på kr. 150.000,- til bygging eller kjøp av bolig eller leilighet». Selve reglementet ble vedtatt i sak 99/09 og revidert i sak 55/10 i Hol kommunestyre. Tilskudd kunne gis til førstegangs unge boligsøkende opptil 35 år. Søker måtte stå som eier av boligen og bosette seg i boligen på helårsbasis, med bindingstid på 5 år.

I 2010 og 2011 ble delt ut 20 tilskudd a 150.000,-, altså 3 MNOK pr år. I tillegg betalte Hol kommune tinglysningsgebyr på ca. kr 2.000 pr sak, til sammen kr 80.000,-. I 2012 var det budsjettert 4,5 MNOK og i 2013 3,9MNOK, men det ble utbetalt noe mindre enn budsjettert disse to årene, før ordningen ble avviklet f.o.m. 2014.

I desember 2011 ble det utarbeidet en rapport med gjennomgang av innvilgede tilskudd. Den fant at de fleste søknadene kom fra personer som allerede var oppvokst/bosatt i Hol kommune. 6 av 40 mottagere flyttet fra andre kommuner.

Ervervet bygningstype av de 40 tilskuddene:	Bosted på de 40 tildelingene:
<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 landbrukseiendommer</li><li>• 22 eneboliger</li><li>• 13 leiligheter</li><li>• 1 enebolig nybygd</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 32 Geilo</li><li>• 4 Hol</li><li>• 3 Hovet</li><li>• 1 Dagali</li></ul>



## 8. Kommunens boligsosiale arbeid

Kommunen plikter å tilby ulike typer boliger med ulike typer tjenester ihht. ulike typer regelverk:

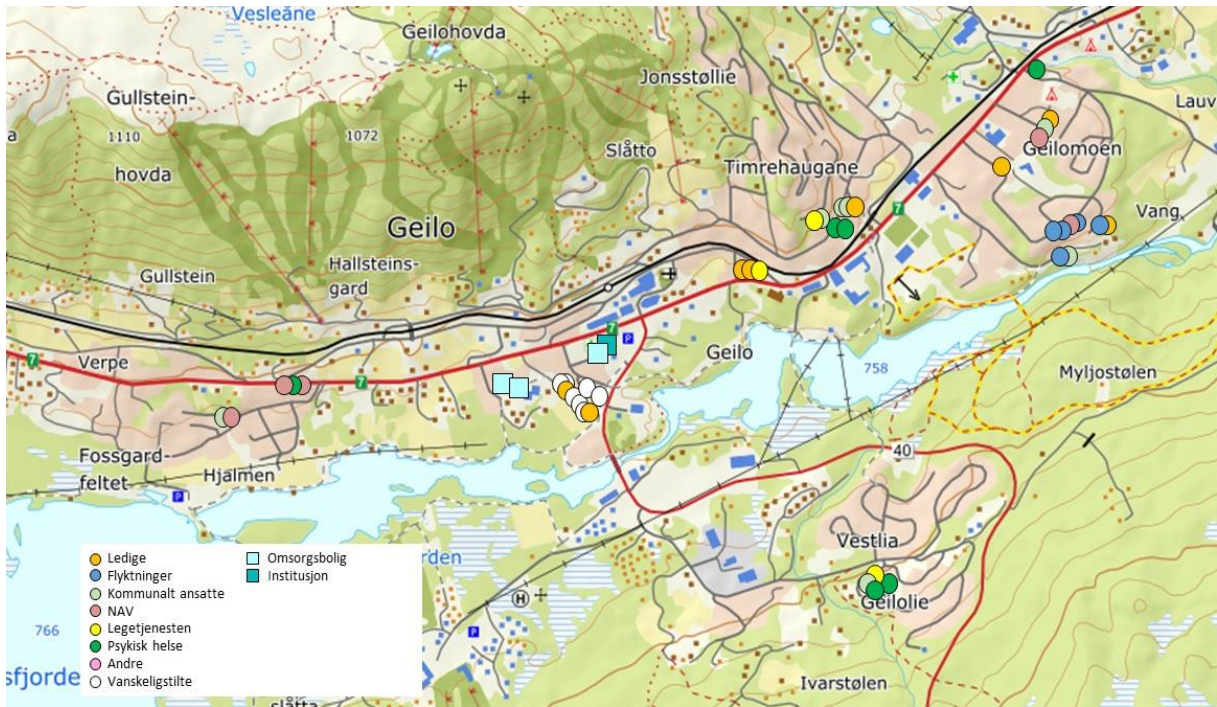
- **Omsorgsbolig med heldøgnsbemanning**
- **Omsorgsbolig uten bemanning (men med f.eks. hjemmesykepleie)**
- **Sykehjemsplass**
- **«Annen bolig»** - En ny kategori boliger innført i 2021, som blir tildelt spesielle vanskeligstilte. Boligene var tidligere definert som omsorgsboliger, men oppfyller ikke lenger kravene til disse. Det er en egen tildelingsgruppe for «annen bolig».
- **Kommunale utleieboliger** - Ihht. gjeldende retningslinjer for Hol kommunes utleieboliger skal kommunen medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan skaffe bolig på det ordinære boligmarkedet. Kommunen skal også ha boliger til å bosette flyktninger. Kommunale utleieboliger er også et virkemiddel for å rekruttere arbeidstakere til kommunen. Leietiden er maks 2 år for kommunalt ansatte. Maks 3 år for flyktninger og vanskeligstilte, men kan fornyes med 2 nye år. I enkelte tilfeller kan det inngås avtale over lengre tid etter avtale med spesialenheten.

### *Kommunale boliger og beliggenhet*

For beboerne i kommunale boliger er avstand til servicetilbud, skole og barnehage viktig, fordi mange av beboerne ikke har bil. I Hol og Hovet ligger de kommunale boligene stort sett i nærhet til enten matbutikk og barnehage (Hovet) eller barnehage, skole og helsetjenester (Holet) (fig 8). I Dagali er det to enheter innenfor gangavstand til matbutikk, og i Skurdalen er det én enhet innenfor gangavstand til oppvekstsenteret. For Geilo er dette bildet ganske annerledes. Omkring halvparten av boligene på Geilo ligger i nærhet til sentrum (24 boliger). De resterende 22 boligene ligger utenfor gangavstand til sentrum (fig 7). Når det gjelder avstand til skoleområdet er flere av boligene innenfor gangavstand.

### *Erfaringer fra eiendomsavdelingen vedrørende kommunale utleieboliger*

Det ser ikke ut til at størrelse på boligen er avgjørende for bruken, da det varierer med familier og aleneboende. Plassering er viktig, og det er press på boliger sentralt på Geilo. I den senere tid har det blitt et økende behov for små, enkle boliger til personer innen psykisk helse eller rus. Det er også behov for enkle boliger med flere soverom til flyktningfamilier. Mange innenfor disse gruppene har ikke bil og de trenger derfor å bo sentralt, i nærhet til butikk og/eller skole og barnehage.



Figur 7 og 8 Oversikt over kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og institusjoner på Geilo, i Hovet og Holet.

### Andre boligsosiale virkemidler brukt i Hol kommune

- **Husbankens startlån**

Kommunen låner penger fra Husbanken for videre fordeling. Rammen for startlån varierer fra år til år, men har de siste 5 årene ligget mellom 2-4 MNOK pr år. Vedtas i kommunens årsbudsjett. Ca. 10 søknader årlig i Hol. Hallingdalskommunene har felles praksis, med inntil kr 500 000,- i startlån. Kommunen kan gi fullfinansiering, men det må behandles politisk.

Målgrupper (som fastsettes av Husbanken):

Barnefamilier

Økonomisk vanskeligstilte

Personer med nedsatt funksjonsevne

Distriktkommuner kan også velge å gi startlån til andre målgrupper, f.eks. innen yrkesgrupper hvor det er vanskelig å rekruttere nok/kompetent arbeidskraft.

- **Husbankens boligtilskudd**

Det settes av kr 500 000,- i året til dette formålet.

Ca. 2-3 søknader årlig i Hol, tilskuddets størrelse er vanligvis inntil kr 100 000,-

Målgrupper og formål:

Barnefamilier

Personer med nedsatt funksjonsevne

Økonomisk vanskeligstilte med lav og/eller usikker inntekt

- Refinansiering av lånegjeld

Personer som står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg kan også få tilskudd til å refinansiere lånet, slik at de kan beholde boligen sin.

- Utbedring/omgjøring av eksisterende bolig

Husstander, enkeltpersoner og eldre med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende i boligen over tid.

- **Husbankens bostøtte**

En statlig støtteordning for personer med lav inntekt og høye boligkostnader. Ofte en del minstepensjonister som får bostøtte. Foregår ved søknad direkte til Husbanken.

## 9. Vurdering

En høy andel, 85 %, av innbyggerne i kommunen bor i enebolig, og det fremkommer av spørreundersøkelsene at det er et stort behov for flere mindre enheter, og mange ønsker at disse enhetene ligger sentralt til, både på Geilo og i de andre tettstedene i kommunen. En bør derfor tenke en form for sentrumsutvikling i alle tettstedene i kommunen. Denne boligstrategien definerer fem tettsted i kommunen: Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali. Hovedvekten av boligene i disse tettstedene er boligformål, og per i dag finnes det viktige funksjoner i tettstedene, slik som dagligvarebutikk, barnehage eller skole.

Et prinsipp om flere boliger i gangavstand til tettstedssentra vil kunne bidra til mer kompakte sentra, og ved å legge til rette for universelt utformede gang- og turveger, attraktive friområder og møteplasser ute og inne, vil en kunne skape mer liv, økt sosialt fellesskap og trivsel. En avgrensning for hva som skal gjelde som sentrum kan defineres gjennom Kommuneplanens arealdel. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel skal det settes av områder til boliger i eller nært sentrum av tettstedene og grendene. Det vil kunne bidra til mindre bilavhengighet i hverdagen, bedre folkehelse, økt trafikksikkerhet og redusert støv, støy og klimagassutslipp.

Å fremskaffe flere lettstelte, mindre enheter med kort gangveg til dagligvarebutikk, møteplass, bussholdeplass e.l. er særlig viktig for at flere skal kunne møte alderdommen i sitt eget hjem og kunne bo og klare seg hjemme så lenge som mulig. Det vil være ressursbesparende for kommunen. Ved å prioritere utvikling av leiligheter, rekkehus og småhusbebyggelse i eller tett på sentrum, ihht. overordnede føringer, vil man frigjøre eneboliger som kan overtas av den gruppen (potensielle) innbyggere som ønsker enebolig.

Det å overta en eldre enebolig vil for mange innebære betydelig arbeid og kostnader til oppgradering, modernisering og energieffektivisering. For at dette skal være en reell og attraktiv løsning må en slik prosess være så enkel og rimelig som mulig.

## 10. Strategier, prinsipper og tiltak

Med utgangspunkt i strategiene for befolkning og bolig i kommuneplanens samfunnsdel er det utarbeidet noen prinsipper som tas med i arbeidet med kommuneplanens arealdel/kommunedelplanen for Geilo, samt andre tiltak som må innarbeides i Handlings- og økonomiplanen (HØP) eller andre aktuelle planer.

### Strategier i kommuneplanens samfunnsdel:

- *Hol kommune skal skape trivelige og gode bomiljø gjennom helhetlig og samordnet areal- og transportplanlegging.*
- *Hol kommune skal avsette tilstrekkelig sentrumsnære arealer til boligutvikling for fremtiden. I tettsteds- og bygdesentra skal boligbygging prioriteres fremfor andre utbyggingsformål.*

**Følgende prinsipper benyttes ved revidering av kommuneplanens arealdel/kommunedelplanen for Geilo og andre relevante planer:**

Hol kommune skal:

- Prioritere areal til boliger i tettstedene Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali sentrumsnært, ihht. overordnede føringer.
- Prioritere utvikling av universelt utformede leiligheter/små enheter i disse områdene.
- Unngå fritidsboliger/kalde senger i og nær sentrumsområder.
- Unngå kombinasjonsformål. Der det ikke er naturlig eller egnet med rendyrket boligformål skal boligaspektet stå i fokus for å sikre gode, gjennomtenkte løsninger som først og fremst skaper et godt bomiljø.
- Tilrettelegge for attraktive og universelt utformede møteplasser som kan tjene ulike alders- og brukergrupper, både ute og inne, gjennom aktiv bruk av blågrønn-strukturer, aktiviteter å samles om, og utforming som tar høyde for sol-, nedbørs- og vindforhold.
- Tilrettelegge for universelt utformede gang- og sykkelveger i og ut av sentrumsområdene, hvor myke trafikanter ferdes trafiksikkert.

**Følgende tiltak innarbeides i relevante planer og iverksettes:**

- Tydelig skilting, merking og god tilrettelegging av gang- og sykkelveier, turveier/-stier og skiløyper fra sentrumsområdene og ut i terrenget.
- I samarbeid med lag, organisasjoner og andre frivillige skal eksisterende lekeplasser i etablerte nabolag/boligområder rustes opp. Ulike alders- og brukergrupper skal hensyntas.

### **Strategi i kommuneplanens samfunnsdel:**

- ***Hol kommune skal opprettholde og aktivt følge opp boplikt som et verktøy for å sikre at boliger forblir på markedet for fastboende. Herunder skal det vurderes å oppheve slektskapsunntaket.***

### **Følgende tiltak innarbeides i relevante planer og iverksettes:**

- Det gjøres en utredning av boplikten, som tar for seg effekter, fordeler og ulemper av boplikten slik den er i dag, og ulike varianter av den, f.eks. oppheving av slektskapsunntaket, samt hvilket handlingsrom kommunen har til å f.eks. legge føringer på at hoveddelen/størsteparten av boligen skal brukes som bolig, om boplikten kan soneinndeles osv., og hvilke konsekvenser, fordeler og ulemper slike endringer vil kunne medføre.

### **Strategier i kommuneplanens samfunnsdel:**

- ***Hol kommune skal bidra til at det er tilgjengelige boliger og tomter på Geilo og i alle grendene gjennom kommunal tilrettelegging og samarbeid med private grunneiere.***
- ***Hol kommune skal være pådriver for iverksettelse av vedtatte reguleringsplaner for boligområder.***
- ***Hol kommune skal samarbeide regionalt om profilering av Hallingdal som bosted.***

### **Følgende prinsipper skal ligge til grunn for kommunens arbeid fremover:**

#### **Hol kommune skal:**

- Være en aktiv pådriver for privat boligbygging i hele Hol kommune
- Være en aktiv utviklingsaktør og tilrettelegge for attraktive, byggeklare boligtomter i Hovet, Holet/Moen, Skurdalen og Dagali.

### **Følgende tiltak innarbeides i relevante planer og iverksettes:**

- Synliggjøre og markedsføre kommunale og private boligtomter
- Arrangere boligbyggerkurs

- Arrangere «boligmesse»
- Gjennomgang av interne rutiner for å gi god og oppdatert informasjon og veiledning, effektiv saksbehandling og sørge for at dialogen med kommunen gir en god opplevelse.
- Utrede kommunal tilskuddsordning og andre aktuelle tiltak/virkemidler for energieffektivisering av eldre boliger.
- Utrede kommunal tilskuddsordning og andre aktuelle tiltak/virkemidler for boligbygging med utleiedel sentrumsnært i tettstedene utenom Geilo.

### **Strategi i kommuneplanens samfunnsdel:**

- ***Hol kommune skal ha gode boligsosiale tilbud for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet med å mestre egne boforhold.***

### **Følgende prinsipper skal ligge til grunn for kommunens arbeid fremover:**

- Hol kommune skal ha tilfredsstillende kommunale utleieboliger innenfor gangavstand fra Geilo sentrum og/eller skole og barnehage til alle vanskeligstilte som trenger det. Det må vurderes om eventuelle nye kommunale boliger bygges av kommunen selv eller gjennom alternative løsninger/samarbeid med private.
- Hol kommune skal ha tilgang på tilfredsstillende kommunale utleieboliger innenfor gangavstand fra sentrum av Hovet, Holet/Moen, Skurdalen og Dagali. Antall boliger skal være tilpasset etterspørsel.
- Hol kommune skal ha minst 1 kommunal utleiebolig i Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali til bruk som «prøvebolig»/gjennomgangsbolig for målgrupper utenfor gjeldende retningslinjer, f.eks. ungdom og unge voksne under 35 år, barnefamilier eller andre. Det utarbeides egne retningslinjer for dette formålet.
- Kommunale boliger som ikke ligger innenfor gangavstand fra sentrum av Hovet, Holet/Moen, Geilo, Skurdalen og Dagali, og som ikke kan brukes som «prøvebolig»/gjennomgangsbolig skal avhendes.

### **Følgende tiltak innarbeides i relevante planer og iverksettes:**

- Synliggjøre de økonomiske virkemidlene Husbanken tilbyr gjennom kommunen
- Øke rammen for Husbanklån ved behov

## 11. Litteraturliste

- Distriktssenteret. (2018). *Livskraftige lokalsamfunn - tilfeldig og planlagt?*
- Farner Rogne, A. (2021, 04 13). *Økonomiske analyser 3/2016 - Hvor godt treffer befolkningsframskrivingene?* Hentet fra [https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/270397?\\_ts=1556db62308](https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/_attachment/270397?_ts=1556db62308)
- Folkehelseinstituttet (FHI). (2020). *Folkehelseprofil Hol kommune.*
- Helse og omsorgsdepartementet. (2020). *Sammen om aktive liv, Handlingsplan for fysisk aktivitet 2020-2029.*
- Høyland, K., Denizou, K., Halvorsen, T., & Moe, E. (2020). *SINTEF Fag 65 - Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung.* SINTEF.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.*
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *NOU 2020:15 Det handler om Norge - Bærekraft i hele landet - Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene.*
- KS. (2020). *Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn.*
- KS. (2021, 08 03). *Bolig og et aldrende samfunn 2020.* Hentet fra <https://www.ks.no/fagomrader/velferd/aldersvennlige-lokalsamfunn/handbok-i-aldersvennlige-lokalsamfunn/7-bolig-og-et-aldrende-samfunn/>
- Norske arkitekters landsforbund og Arkitektene i Norge. (2017). *Bo- og boligkvalitet.* Oslo.
- Rambøll. (2014). *Gode eksempler på boligstrategiske tiltak i distriktet.* Distriktssenteret.
- Skogheim, R., & Ekne Ruud, M. (2018). *NIBR-rapport 2018:1 Vitalisering av sentrum.* Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR).
- Statistisk sentralbyrå (SSB). (2021, 04 13). *Befolkningsframskrivinger fram til 2015 for hver enkelt kommune.* Hentet fra <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/befolkningsframskrivinger-fram-til-2050-for-hver-enkelt-kommune-sok-i-kart>
- Sølvberg-Louison, A. C. (2017). *Utvikling av et sosialøkologisk bomiljø på Kjelsrud i oslo - En transformasjonsprosess med fokus på blågrønne strukturer, sosiale relasjoner og stedstilhørighet.*
- Sørvoll, J., & Kvamme Løset, G. (2017). *NOVA Rapport 3 Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner.* Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- veiviseren.no. (2021, 08 03). *Utleieboliger med tilvisningsavtale i Ringsaker.* Hentet fra <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/eksempler-og-erfaringer/utleieboliger-med-tilvisningsavtale-i-ringsaker>
- Visnes Øksenholt, K., Tønnesen, A., & Tennøy, A. (2016). *TØI-rapport 1530 - Sammendrag: Hvordan utforme selvforsynte boligsatelitter med lav bilavhengighet?* TØI.

## Vedlegg 1. Eksempler på boligstrategiske tiltak i distrikts-Norge

### *Boligsatsing bygger bygda*

Rapporten *Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner* fra 2017 gir eksempler på hvordan distriktskommuner har jobbet med boligstrategiske tiltak (Sørvoll og Kvamme Løset 2017). Den viser hvordan flere kommuner jobber aktivt og helhetlig for å legge til rette for mer velfungerende boligmarkeder. Det handler både om å se boligpolitikk som virkemiddel for å trekke til seg flere innbyggere, men også om boligutvikling som kan bidra til bedre livskvalitet for ulike befolkningsgrupper, samt et effektivt kommunalt tjenestetilbud. Det har ført til mer velfungerende boligmarkeder, med større variasjon av eide og leide boliger, mer sirkulasjon i boligmassen og flere etableringsmuligheter.

Rapporten understreker at boligsatsingene i casekommunene generelt er brede og helhetlige. De dekker hele det kommunale ansvarsområdet i boligpolitikken:

- areal- og reguleringsplanlegging
- videreformidling av statlige låne- og tilskuddsordninger
- samarbeid med private
- allmenn boligforsyning
- fremskaffelse av boliger til vanskeligstilte

Kommunene i studiet har hatt ulike prioriteringer, noen utvalgte caser beskrives mer utfyllende:

- **Hasvik:** Inkludering av arbeidsinnvandrere
- **Ullensvang:** Sterkere utleiemarked og stimulere til mer profesjonelle utleiere
- **Vegårshei:** Boligpolitikk som første ledd i helse- og omsorgspolitikken
- **Hamarøy:** Boligfremskaffing med nye samarbeidsmodeller mellom kommune og private utbyggere.

Pga. økonomiske utfordringer ønsket kommunen å utvikle en modell hvor kommunen slapp ansvaret og utgiftene knyttet til å eie og drifte boliger. Hamarøymodellen innebærer at private eier og drifter utleieboliger understøttet av langsiktige leieavtaler med kommunen, Husbankens grunnlån og Husbankens tilskudd til utleieboliger.

Hamarøy kommune annonserte etter private entreprenører på Doffin i tråd med offentlige anbudsregler, og krever at de bygger og drifter utleieboliger både for kommunens målgrupper og det ordinære markedet. Utbyggerne som ble valgt har fått grunnlån til alle boligene, og tilskudd til boligene ment for vanskeligstilte. Videre kan de selge boligene i markedet etter 20 år om de selv ønsker. Dette henger sammen med lengden på leieavtalene i modellen. Kommunen har tildelingsrett til 50 prosent av utleieboligene i 10 år, samt opsjon om å forlenge denne retten i ytterligere 10 år.

Hamarøy kommune har også gjennomført en gradvis oppjustering av de kommunale husleiene. Dette er et ledd i arbeidet med å stimulere privat utleie også utenfor Hamarøymodellens rammer.

Sentrumsutvikling er et annet viktig stikkord i kommunens boligsatsing.

Modellen har bidratt med flere kommunalt disponerte boliger uten at kommunen har fått økt sine utgifter til investering, drift og vedlikehold. I tillegg har den ført til nye utleieboliger på det private markedet. Det er videre avgjørende for modellens gjennomførbarhet at utbyggere tør å satse som følge av at langsiktige leieavtaler og Husbankens låne- og tilskuddsmidler. I tillegg har utbyggerne mulighet til å realisere verdiene av boligene som



oppføres for kommunens brukere etter 20 år. Det kan være en viktig gulrot for private. Forutsatt at utbyggerne sørger for vedlikehold på en god og kostnadseffektiv måte, kan de altså tjene penger ved å selge boliger på lang sikt. Det skiller Hamarøymodellen fra ordinære offentlig-private-samarbeidsavtaler hvor eiendomsretten vanligvis tilfaller det offentlige etter at kontraktsperioden har utløpt.

- **Herøy i Nordland:** Boligutvikling gjennom kommunalt boligselskap som strategi for fast bosetting av arbeidsinnvandrere.

Herøy hadde mange arbeidsinnvandrere fra EØS-området, men boligmangel og et svakt fungerende boligmarked var en bremse for bosetting.

Herøys boligsatsing er en del av et bredere attraktivitets-, inkluderings-, og omdømmearbeid. Opprinnelig ønsket Herøy i likhet med mange andre kommuner å legge til rette for bygging av private entreprenører for utleie og salg. Ved oppstarten av boligsatsingen i 2010 viste det seg imidlertid vanskelig å få private utbyggere på banen. Det er en av årsakene til at kommunen opprettet Herbo AS, et eget boligselskap som bygger leieboliger for flykninger, vanskeligstilte og ordinære boligsøkere. Formålet med selskapet er å eie, forvalte og drifte utleieboliger i kommunen. En viktig oppgave i oppstarten var å bygge nye utleieboliger. Ved etablering overtok HerBo AS noen oppgaver som tidligere hadde ligget hos teknisk etat knyttet til forvaltning av noen kommunale eiendommer/boliger, og Herbo AS har overtatt og kjøpt andre boliger i kommunen som er renoveret og pusset opp, og som leies ut til innbyggere i kommunen. En viktig målgruppe for utleieenheter har vært vanskeligstilte på boligmarkedet, tilflyttere, arbeidsinnvandrere og ungdommer i etableringsfasen.

HerBo AS har bidratt sterkt i endringen av boligmarkedet i Herøy kommune. I tillegg har utbygging av nye leiligheter bidratt til et mer konkurransedyktig utleiemarked i hele kommunen. Nye utleieenheter som eies av HerBo AS har en svært god standard, som også har betydd at leieprisen har vært reelle markedspriser. Dette har betydd at private utleiere også har hatt mulighet til å øke sine utleiepriser, samtidig som det oppleves at det er reell konkurranse på leiemarkedet. Utleieboligene er 100 prosent finansiert gjennom Husbanklån.

- **Grong:** Kommunen som aktiv boligbygger

Grong kommune gjennomførte en intern omorganisering og opprettet en egen boligavdeling hvor alle kommunens boligfunksjoner er samlet. Det var også for å øke og samle kommunens kompetanse og arbeidsoppgaver på boligområdet. Boligavdelingen har vært ett av flere tiltak for å øke den kommunale innsatsen i det lokale boligmarkedet.

Boligavdelingen forvalter kommunale boliger, finansielle virkemidler, og jobber opp mot Grong boligstiftelse, som utvikler og ivaretar kommunale tomter. Økonomiavdelingen og servicekontoret i kommunen, er også involvert i boligavdelingen. De ansatte i boligavdelingen jobber med de samme arbeidsoppgavene som før, men gjennom å være i samme avdeling jobber de mer helhetlig og strategisk. En egen boligavdeling er et enkelt tiltak og som Grong opplever har gjort kommunens boligarbeid mer oversiktlig og brukervennlig.

Grong boligstiftelse

Samarbeider med kommunen og har avtale med kommunen om forretningsførsel samt flere fremleieavtaler med kommunen på deler av boligporteføljen. Boligstiftelsen har i perioder hatt en anstrengt økonomi, men fremstår etter hvert som en stabil og sentral boligtilbyder i kommunen.

Grong boligbygg AS

Grong boligbygg eies i all hovedsak av lokale entreprenører samt Grong kommune (30% og største aksjonær). Grong boligbygg AS ble etablert i 2011 i forbindelse med byggingen av et leilighetsbygg. I 2016 består porteføljen til Grong boligbygg av 28 enheter med i all hovedsak

hybler og små leiligheter. Boligene er både til ordinært utleie, mindreårige flyktninger samt lærlinger, skoleungdom og studenter. Grong boligbygg har i likhet med Grong boligstiftelse et tett samarbeid Grong kommune da Grong kommune har ansvaret for å drifte utleien gjennom en forvaltningsavtale, samt en fremleieavtale på boligene til mindreårige flyktninger (Distriktssenteret, Rambøll 2014).

- **Ringeby:** Kommunen som kobler i markedet

I likhet med distriktkommuner flest har Ringeby tradisjonelt vært en eneboligkommune. Boligsatsingen i Ringeby forsøker imidlertid å legge til rette for leilighetsbygging i sentrum som ledd i arbeidet med å gjøre kommunen mer attraktiv for tilflyttere, inkludering av flyktninger og tilpasse boligtilbudet til det aldrende samfunnets behov. Kommunen satser bevisst på å bidra til et mer levende sentrum gjennom tilrettelegging for private boligprosjekter, og har også hatt en ansatt i 100 prosent stilling som har jobbet med bolyst og landsbyutvikling over flere år.

Pr. 2017 hadde boligsatsingen i Ringeby ført til 16 kommunale utleieboliger/gjennomgangsboliger rettet mot ungdom opptil 35 år og flyktninger i fem minutters gåavstand fra sentrum. Det har også blitt oppført mange kommunale omsorgsboliger i sentrumsnære områder. Det ble etablert 24 heldøgnsomsorgsplasser i form av omsorgsboliger for leie. Kommunen har også 35 omsorgsboliger med lavere bemanning. Denne satsingen på omsorgsboliger med ulikt tjenestenivå har gjort det mulig å avvikle hele sykehjemstilbudet i kommunen.

Foruten satsingen på sentrumsutvikling, gjennomgangsboliger og omsorgsboliger er Ringeby valgt ut som case som følge av en bred tilnærming til boligarbeidet, og vektlegging av kommunens rolle som matchmaker mellom banker, entreprenører, boligsøkere og nasjonale myndigheter som Husbanken. Kommunen arrangerer årlige boligborg (bo- og byggemesse) for å skape møteplasser hvor utbygger og boligsøker kan møtes, der utbyggingsaktørene inviteres spesielt med oppfordring om å komme med ideer og forslag til løsninger i boligmarkedet. Ringeby har også et eget boligborg på Facebook som synliggjør boligbehovet, og bidrar til formidlingen av kontakt mellom leiere og eiere og kjøpere og selgere.

- **Kvam:** Boligutvikling integrert i tettstedsutviklingen

Norheimsund har et relativt velfungerende boligmarked der private bygger og omsetter boliger. Satsingen i Norheimsund har et folkehelseperspektiv; sykkel- og gangstier er prioritert inn til sentrum og i sentrum. Sentrumsatsingen i Kvam er – i likhet med satsingen i Bø i Telemark – et eksempel på styring gjennom plan. Den kan fungere som et eksempel for lignende småbykommuner som ønsker å fremme et kompakt sentrum med fokus på fotgjengere og syklisters fremkommelighet.

Satsingen har bidratt til et mer levende sentrum. Det er etablert en badestrand midt i sentrum, noe som medfører stor aktivitet i sentrum på godværsdager. Strandveien som ble etablert går forbi fine hotell og badestrand med tilknyttet sandvolleyballbane. Det bidrar til Norheimsunds attraktivitet både for ungdom og turister. Butikkene i sentrum har opplevd økt omsetning som følge av satsingen. Dette var spesielt tydelig de første årene.

- **Iveland:** Boligsatsing som motvekt til sosial isolasjon og svar på «samfunnets aldring»

Etableringen av et nytt sentrum med universelt utformede leiligheter på Åkle i Birketveit har vært en viktig del av kommunens satsing. Før Åkle-prosjektet fantes det i realiteten ikke et sentrum i Iveland med møteplasser og mulighet for sosial kontakt.

Boligsatsinga i Iveland har bidratt til et mer velfungerende lokalt boligmarked. I tillegg til et økt boligtilbud har også leilighetene på Åkle ført til frigjøringen av eldre eneboliger og gårdsbruk til barnefamilier.

- **Bø i Telemark:** Boligpolitikk som del av sentrumsstrategi

Bø har et selvgående boligmarked hvor private bygger boliger på kommersielle vilkår i tråd med kommunens areal- og reguleringsplaner. I motsetning til de fleste andre casekommunene har innbyggertallet i Bø økt kraftig de siste tiårene.

Boligsatsingen i Bø er en målrettet sentrums-satsing med vekt på formålstjenlig arealplanlegging. Alle større boligfelt legges i sykkel- og gangavstand til sentrum, og kommunen opererer med restriksjoner på butikketableringer utenfor sentrum. Det betyr at de skapes et kompakt sentrum med mange funksjoner, og det har vært viktig for bygdebyens attraktivitet.

Bø har en målsetting om å fremme økt boligbygging, for eksempel i form av sentrumsnære leiligheter for eldre eller rimelige boliger for unge førstegangsetablerere. Denne målsettingen skal i utgangspunktet realiseres uten statlige og kommunale tilskuddsmidler eller andre former for offentlige subsidier. I stedet satser kommunen på privat gjennomføring av kommunale målsettinger og reguleringsplaner. Denne strategien har ikke fungert helt uten problemer. Kommunen hadde en periode problemer med å få private utbyggere til å oppføre leiligheter og rekkehus i boligområder tett på sentrum. Det fantes en viss konservatisme hos utbyggerne, en tanke om at folk i landlige Bø først og fremst ville bo i enebolig. Etter dialog med kommunen og utvikling på markedet, bygges det nå konsentrert bebyggelse også utenfor sentrum i tråd med kommunens ønsker og planer. Utbyggerne har erfart at det finnes et marked for leiligheter i Bø. Det gjelder for eksempel universelt utformede leiligheter tilpasset eldre og seniorer som ønsker å planlegge for alderdommens krav (Sørvoll & Kvamme Løset, 2017).

- **Ringsaker:** Helhetlig satsing og bruk av tilvisningsavtaler

Kommunen har et relativt desentralisert bosettingsmønster med to små byer (Moelv og Brumunddal) og mange bygdesentre. Det er over år arbeidet med å styrke kommunens økonomi gjennom innbyggervekst, blant annet gjennom tilrettelegging av tomter, byutvikling, infrastruktur, næringsutvikling, satsing på oppvekst, kultur, arrangementer, attraktivitet og markedsføring. En har snudd en til dels krevende utvikling til vekst både i befolkningstall, handel, boligmarked og næringsliv.

Tilrettelegging for salg av tomter og boliger har høy prioritet. Det er lagt til rette for utbygging på en rekke steder i kommunen gjennom reguleringsplanarbeid. Kommunen tilrettelegger og selger også tomter.

For å imøtekomme etterspørselen etter utleieboliger og tilskynde aktiviteten i boligmarkedet, gikk kommunen i 2015 ut og søkte samarbeid med private utbyggere. 6 aktører meldte sin interesse og alle har inngått en eller flere tilvisningsavtaler med kommunen.

Grunnlaget for tilvisningsavtalen er at utbygger bygger nye boliger i henholdsvis Moelv og Brumunddal med grunnlansfinansiering fra Husbanken. Kommunen får tilvisningsrett på 40 % av boenhetene i hvert enkelt prosjekt og sikrer seg gjennom dette tilgang på flere utleieboliger utover kommunens egne boliger. Dette har vært forløsende for flere boligprosjekter (veiviseren.no, 2021).