

PROSJEKTRAPPORT

TILSKOT TIL BUSTADTILTAK I DISTRIKTA, 2023

Ål kommune / Regionalt program for bulyst i Hallingdal



Ål sentrumspark, nyoppført burettslag i Ål kommune i regi av utbygger Hallingdal Hytteservice.
Fellesarealer utvikla i dialog med innbygarane og kommunen.

«Utforsking og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal 2023-2025»

Ål, 30. mai 2025.

Samandrag

Prosjektet «Utforsking og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal 2023-2025», leia av Ål kommune på vegne av det regionale programmet for bulyst i Hallingdal, har vore eit samarbeid mellom Ål kommune, Regionrådet i Hallingdal og fleire offentlege og private aktørar, med støtte frå Husbanken og Distriktssenteret.

Målet har vore å utvikle kunnskap og samarbeid for berekraftig og behovsbasert bustadutvikling i Hallingdal, som eit svar på demografiske utfordringar og bustadmangel.

Hovudaktivitetar og funn

Prosjektet gjennomførte ei kartlegging av bustadbehov (2023–2024) som viste eit stort gap mellom bustadprisar og kjøpekraft, særleg for unge og innvandrarar. Det er eit klart behov for meir varierte bustadtypar og alternative finansieringsmodellar.

Basert på funna i kartlegginga, utvikla vi konseptskisser til to bustadkonsept:

- Solenga: Sentrumsnært burettslag med sosiale buformer for ulike aldersgrupper.
- Reveskogen: Plasseffektive, naturnære bustader med fellesskapsløysingar.

Prosjektet si kartlegging av bustadpolitikk i kommunane avdekte felles utfordringar, men også ulik praksis og låg grad av regional samordning. Det vart likevel identifisert potensial for samarbeid om kunnskapsdeling, finansiering og dialog og påverknad opp mot regionale og statlege føringar.

Som eit resultat av arbeidet i prosjektet er det no satt i gong eit pilotprosjekt kalla «Boligguiden Hallingdal». Dette er tenkt utvikla til eit regionalt bu-pilotkontor for å vidareføre arbeidet frå prosjektet og utvikle ein kompetansefunksjon for bustadfeltet.

Resultat og effektar

Prosjektet har styrka kompetansen på bustadutvikling i Ål kommune, skapt nye samarbeidsarenaer og bidrege til auka medverknad og samarbeid med innbyggjarar og utbyggjarar.

Ål kommune har fått status som GNIST-kommune og arbeider i 2025-2026 vidare med bustadstrategiar og sentrumsutvikling.

Læring og vegen vidare

Prosjektet viser at prosessbasert arbeid med brei medverknad gir meir treffsikre og innovative løysingar. Samtidig har det vore utfordrande å sikre forankring i alle kommunar. Vidare arbeid bør fokusere på å styrke regional koordinering, sikre varig finansiering og vidareutvikle Boligguiden som ein felles ressurs.

Innhald

Samandrag	1
1 Innleiing.....	4
1.1 Bakgrunn for prosjektet.....	4
1.2 Mål	5
2 Organisering	6
2.1 Prosjektorganisering	6
2.2 Økonomi.....	6
2.3 Forankring.....	7
3 Samarbeid	7
3.1 Delprosjekta i regionalt program for bulyst	7
3.2 Bustadnettverket i Hallingdal	7
3.3 Andre samarbeidspartnarar	8
4 Aktivitetar og resultat.....	9
4.1 Kartlegging av bustadbehov og preferansar	9
4.1.1 Kva fann vi ut?	9
4.2 Konseptutvikling bustadtypologiar.....	11
4.2.1 Kva fann vi ut?	11
4.3 Kartlegging av Hallingdalskommunene sitt bustadpolitiske arbeid og moglegheitsrommet for regionalt samarbeid	13
4.3.1 Kva fann vi ut?	14
4.4 Igangsetting pilotprosjekt – «Boligguiden Hallingdal»	16
4.4.1 Kva fann vi ut?	16
5 Prosess og arbeidsmetodikk	17
5.2 Workshops	18
5.3 Fokusgrupper om bulyst	18
5.4 Kjøp av ekstern kompetanse	19
6 Erfaringar og læring	19
6.1 Suksessfaktorar	19
6.2 Fallgruver.....	20
6.3 Måloppnåing.....	20
7 Vegen vidare	21
7.1 Bustadutvikling i Ål	21
7.2 Bustadutvikling i Hallingdal.....	21

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn for prosjektet

Ål kommune begynte så smått å jobbe med «bu- og blilyst» i 2019 då Kommunestyret på sin årlege strategikonferanse løfta fram demografiutvikling og fråflytting som dei viktigste og største utfordringane kommunen stod ovanfor, framover.

Etter ha delteke i «Innovasjonsløft», etablert ei tverrfagleg prosjektgruppe og generelt jobba mykje med å finne ut korleis ein best burde innrette «bu- og blilystarbeidet», vedtok kommunen i mai 2022 å etablere eit treårig prosjekt og tilsette ein prosjektleiar. «[Bu- og blilystprosjektet i Ål kommune 2022-2025](#)» var med det eit faktum¹.

Nokre månader tidlegare, same år, hadde [Gol kommune etablert eit 1,5-årig marknadsføringsretta bulystprosjekt](#), delfinansiert med midlar frå privat næringsliv. Og i 2023 fulgte Nesbyen kommune etter med eit [bulystprosjekt som delvis var organisert av kommunen og delvis av nærings- og destinasjonsselskapet](#).

Hallingdalsregionen har lang tradisjon for å samarbeide på tvers av kommunegrensene og dette gjaldt også raskt for området «bu- og blilyst». Parallelt med oppretting av dei tre kommunale bulystprosjekta i Ål, Gol og Nesbyen initierte derfor Regionrådet i Hallingdal oppretting av eit «bulystforum» med representantar frå kvar av dei seks Hallingdalskommunene.

Målet var å etablere eit administrativt fagnettverk i skjæringspunktet tilflyttingsarbeid, næring og samfunnsutvikling, for erfaringsdeling og utviklingsarbeid på tvers. Med Regionrådet i ein koordinerande funksjon og rullering mellom kommunene om å arrangere, vart det gjennomført tre-fire møter i Bulystforum i året.

Nettverket fanga etter kort tid interessa til Viken (no Buskerud) fylkeskommune, som ynskte at Hallingdal skulle vere pilot for deira satsing på regional stadsutvikling, besøksforvaltning og bu- og blilyst. Kommunene, Regionrådet og fylket gjekk derfor i 2023 saman om eit meir forpliktande 2-årig samarbeid i form av eit «program for styrking av bu- og blilyst i regionen».

Med ambisjonar om at programmet kanskje kunne bli til eit forskingsprosjekt, vart [Distriktssentret](#) og [Fjellnettverket](#) forespurt om å bli samarbeidspartnarar. Programmet sitt formål var kort sagt: Å teste tiltak (for å behalde innbyggjarar, unngå at dei flyttar, men også å tiltrekke nye tilflyttarar) med sikte på å skaffe innsikt om kva som ville gje best effektar – og deretter å implementere dei som gav god effekt i kommunal drift.

¹ Bestillinga til Bu- og blilystprosjektet i Ål var opprinneleg eit marknadsførings- og rekrutteringsprosjekt, men i dialog med styringsgruppa vart fokuset endra til å ha eit breiare stadsutviklingsfokus, som inkluderte bustad, samfunnsplanlegging, sosiale møteplassar, oppvekstmiljø, inkludering og informasjons- og kommunikasjonsarbeid. Prosjektet i Ål blir avslutta hausten 2025 og går då over i drift.

Med utgangspunkt i at bu- og blilyst har eit breitt omfang, både med tanke på målgrupper, interessentar og fokusområde, vart det etablert tre delprosjekt i det regionale bulystprogrammet for Hallingdal:

Attraksjonskraft

Trivsel og tilhøyre, og

Bustadutvikling.

For delprosjektet bustadutvikling tok Ål kommune ei primus motor rolle. Gjennom det kommunale bulystprosjektet hadde vi allereie erfart at bustad var ein grunnleggande føresetnad for «bu- og blilyst» og at i Hallingdal som region (samt i dei fleste enkeltkommunene) var ein statisk og «tynn» bustadmarknad ein reell brems for tilflytting, eit hinder for å behalde innbyggjarar og ein faktor med stor påverknad på både attraksjonskraft/ omdøme og trivsel og tilhøyre.

Ål kommune hadde derfor byrja å sette seg inn i kva grep vi som kommune kunne gjere for å bidra til ein meir berekraftig bustadutvikling, og vart med det peikt ut som ansvarleg for delprosjektet om bustad i det regionale programmet.

Våren 2023 søkte Ål/ Hallingdal om midlar frå den nyoppstarta ordninga tilskot til bustadutvikling i distrikt frå Husbanken/ Distriktssentret. I denne rapporten presenterer vi korleis vi har arbeida med prosjektet som vi då fekk tilsagn til; «Utforsking og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal».

1.2 Mål

Eit av fem overordna mål i bulystprogrammet 2023-2025 er at Hallingdal: «gjennom et solid samarbeid mellom offentlige/private aktører har evnet å finne løsninger for bærekraftig og behovsbasert boligutvikling for å møte demografiutfordringene og å styrke lokalsamfunnene.»

Delprosjektet "Utforsking og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal" har primært jobba for å bygge kunnskap, kartlegge utfordringar og etablere samarbeid mellom aktørar, med mål om at vi ved prosjektslutt skulle ha etablert eit felles kunnskapsgrunnlag om Hallingdalskommunenes bustadpolitiske arbeid og moglegheitsrom for samarbeid, som kan nyttast for å drøfte korleis ein kan styrke bustadsatsingane i den enkelte kommune og regionalt.

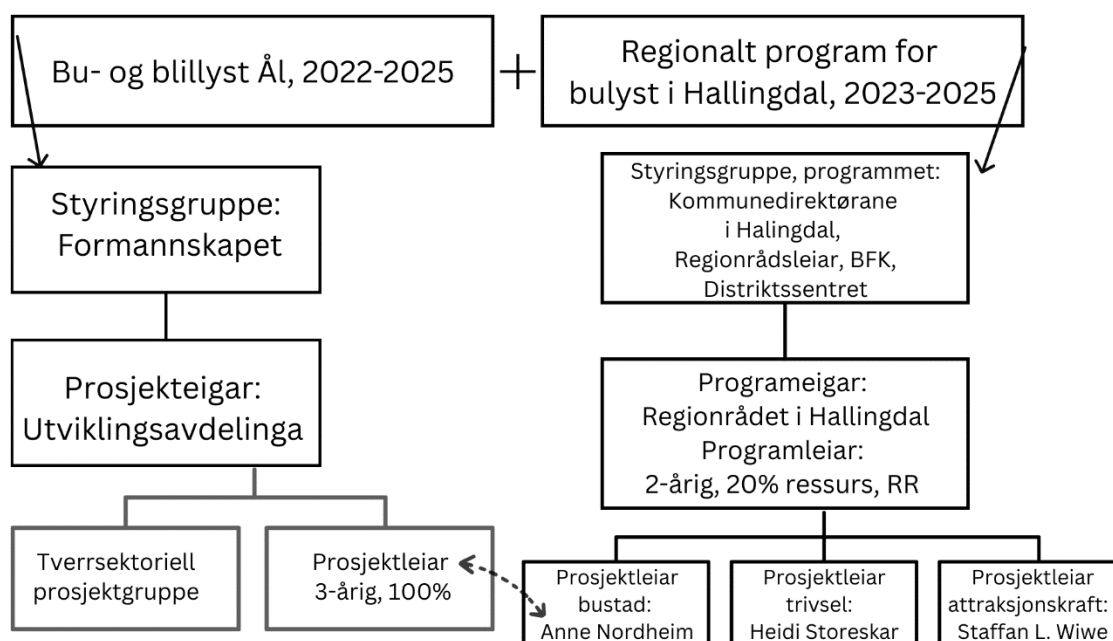
2 Organisering

2.1 Prosjektorganisering

Prosjektet har både hatt ei kommunal og regional overbygning, og har vore leia av Anne Nordheim, prosjektleiar for bu- og blilyst i Ål kommune 2022-2025.

Som eitt av tre delprosjekt i Regionalt program for bulyst i Hallingdal har vi rapportert til programstyret (Kommunedirektørane i Hallingdal, Buskerud fylkeskommune og Distriktssentret) og programeigar ([Regionrådet i Hallingdal](#)), samt samarbeida tett med prosjektleiarane frå dei andre to delprosjekta.

Som ein del av Ål kommune sitt bu- og blilystprosjekt har vi rapportert til Formannskapet (styringsgruppa), orientert jamnleg i Kommunestyret og sektorutval, og vore underlagt Utviklingsavdelinga i kommunen (prosjekteigar).



2.2 Økonomi

Kostnader til prosjektleiing (løn) har vore dekt gjennom Ål kommune sitt bu- og blilystprosjekt. Kostnader til aktivitetar og tiltak har vore dekt gjennom tilskotsmidlar frå Sats på Hallingdal og Husbanken/ Distriktssenteret.

Sjå vedlegg 1 – Prosjektrekneskap, for detaljar.

2.3 Forankring

Prosjektet har vore godt forankra både økonomisk, politisk og administrativt i Ål kommune. Det har vore meir krevande å få god forankring i dei resterande Hallingdalskommunene.

Då regionalt bulystprogram vart etablert i 2023 jobba vi innleiingsvis mykje med brei forankring på tvers av kommunene. Hol og Hemsedal kommune (via kommunens bulystforum-representantar) bidrog i oppstart av prosjektet, men grunna ressursutfordringar fekk vi aldri etablert ein varig, tverrkommunal prosjektorganisasjon.

At Ål kommune har vore aleine om eit prosjekt som har hatt eit regionalt omfang, har utvilsomt vore ei utfordring. Det blir drøfta meir i rapportens kap. 6, om erfaringar.

3 Samarbeid

Prosjektet har samarbeida breitt gjennom ulike innfallsvinklar med ei rekke aktørar i lokalsamfunnet, både kommunalt og regionalt.

3.1 Delprosjekta i regionalt program for bulyst

Vi har hatt eit tett samarbeid med dei to andre delprosjekta i det regionale bulystprogrammet i Hallingdal: Attraksjonskraft og trivsel og tilhøyre. Det har bidrege til ei heilskapleg tilnærming til bu- og blilyst som er svært verdifull. Prosjekta har hatt jamnlege møte 1-2 gonger pr mnd i heile programperioden, samt halde ei rekke felles presentasjonar for programstyret. Vi har også samarbeida tett om:

- Bestilling av kvalitativ analyse av bustad, attraksjonskraft og trivsel/tilhøyre i Hallingdal våren 2024. Samarbeid om å fasilitere fire fokusgrupper med til saman 40 personar. Ekstern bistand frå [AN:NA Design](#) + [Growlab](#).
- Regional samling om bu- og blilyst i Hallingdal i juni 2024. Presentasjon av funn frå den kvalitative analysen og bustadkartlegginga samt anna kunnskapsgrunnlag. Samarbeid om å fasilitere workshop om regionale og kommunale bulysttiltak for politikarar og administrativ leiing i kommunene.

3.2 Bustadnettverket i Hallingdal

Hausten 2023 etablerte [Hallingdal Næringshage](#) (med tilskot frå omstillingsprogrammet [Sats på Hallingdal](#)) eit offentleg-privat bustadnettverk, som vi i perioden 2023-2024 samarbeida tett med². Bustadnettverket dekte t.d. ein del av kostnadene knytt til gjennomføring av bustadbehovskartlegginga og har arrangert fleire møter mellom

² Bustadnettverket vart avslutta hausten 2024.

næringsliv og kommunene. Vi bidrog med workshopfasilitering på to av fem nettverksmøter. Samarbeidet med bustadnettverket har vore viktig i høve til:

- å ha ein arena for å drøfte bustadtema på tvers av kommuner og ulike aktørar
- å få løfta tematikken inn på politisk og næringslivets dagsorden
- å etablere nye samarbeid og konstellasjonar på tvers av regionen og av ulike aktørar



Workshop om funn frå bustadkartlegginga i Hallingdal, på møte i Bustadnettverket 30.01.2024. Foto: Hallingdolen.no

3.3 Andre samarbeidspartnarar

Vi har i tillegg hatt eit tett og godt samarbeid med:

- [Husbanken](#): Rådgjeving, finansiering, formidling og erfaringsdeling.
- [Distriktssenteret](#): Rådgjeving og drøfting, spesielt knytt til utlysning av oppdrag om bustadpolitisk utgreiing i 2024-2025. Finansiering, formidling, erfaringsdeling.
- [Sats på Hallingdal](#): Finansiering til dette prosjekt og bustadnettverket i Hallingdal.
- [AN:NA Design](#) og [Growlab](#): Design/ tenestedesignbyrå som har utført kvantitativ bustadkartlegging og kvalitativ bulystanalyse på bestilling. Har også halde [DOGAs dybdekurs i designdrive innovasjon](#) for Ål kommune³.
- [KINICO Arkitektar](#): Arkitektkontor som har utforma konseptskisser og jobba med marknadsanalyser av desse.
- [Hallingdal Hytteservice](#): Lokal utbyggjar med nedslagsfelt i heile regionen. Tett samarbeid om behovsbasert utbygging, innbyggarmedverknad og nye bustadmodellar.
- [Bu i Skurdalen](#): eldsjeldrive bulystprosjekt i Hol kommune som har utvikla tomtefelt, bygd prøvebustader og bustader for sal. Erfaringsdeling.
- Ål pensjonistforbund, Ål eldrelag og Bygdekvinnelaga i Ål: Samarbeid om bustadmøter for eldre.

³ Dybdekurset i designdrive innovasjon vart finansiert av prosjektet Sentrumsutvikling i Ål kommune og er ikkje del av dette prosjektrekneskap.

4 Aktivitetar og resultat

Her følger ei oversikt over aktivitetar i delprosjektet, i kronologisk rekkefølge.

4.1 Kartlegging av bustadbehov og preferansar

Saman med bustadnettverket i Hallingdal gjennomførte vi des 2023- jan 2024 ei digital spørreundersøking hjå innbyggjarar og potensielle tilflyttarar til regionen. Formålet med kartlegginga var å få oppdatert kunnskap om bustadbehov og preferansar. Vi var også særleg interesserte i å undersøke haldningar til sosiale buformer og nye finansieringsløysingar (leige-før-eige, deleige osv). Målgruppene for undersøkinga var: Potensielle tilflyttarar, førstegangsetablerarar, innbyggjarar med annan landbakgrunn og personar over 60 år. Vi sendte ut to undersøkingar og fekk totalt 113 respondentar.

4.1.1 Kva fann vi ut?

Det er eit gap mellom inntekt og opplevd kjøpeevne for bustad i Hallingdal:

Av førstegangskjøparar oppgir 71% av dei spurte at dei ikkje har moglegheit til å kjøpe ein bustad til over 3 mill. Spesielt gjeldt dette for kategorien unge Hallingdølar opp til 45 år. Av desse bur mange aleine, men mange bur også med partner/ektefelle og er i jobb. Ei brei innvandrar-gruppe har for låg samla inntekt sjølv om dei bur med partner/ektefelle og er i jobb. Gjennomsnittsprisen på ein bustad i Hallingdal var i 2022 3,1 mill. kr. Ein kan anta at dette har auka.

Det finst eit tilflyttingspotensial, men mangel på bustader og relevante jobbar er ein brems:

Totalt 468 personer svarta at dei er interesserte i å flytte til Hallingdal frå andre stader i landet. Det som stoppar dei frå å flytte er antal ledige bustader på den opne marknaden. Det er også behov for "relevante jobbar" til tilflyttargruppa. Denne gruppa har god økonomi: 19% oppgir at dei har moglegheit til å betale 6 millionar eller meir for ein bustad. Mange i tilflyttar-kategorien er i dag hytteeigarar i Hallingdal. Mange har også vakse opp i Hallingdal og ynskjer å flytte heim.

Respondentane er misfornøgde med bustadtilbodet i Hallingdal:

Få er fornøgde med bustadmarknaden i Hallingdal i dag, spesielt er det negativitet rundt prisnivå på både leiligheiter og einebustader, og antal bustader på marknaden.

Ynskje om meir variert bustadtypologi og ulike finansieringsalternativ

Det er generelt eit ønske om eit meir variert bustadtilbod i heile regionen. I tillegg til einebustader er det ønskeleg med fleire leiligheiter og rekkehus. Mange er også nysgjerrige på minihus/kompakthus og det å bu i sosiale buformer. Heile 35% av gruppa 60+ seier at dei ønsker å eige aleine, men som del av ein sosial buform. Ca halvparten av respondentane er interessert i "leige til eige" og andre finansierings-former som er lite utbreitt i Hallingdal, enno.

Naturnære bustader har attraksjonsverdi

Det er gjennomgåande at folk ønsker å bu i «landlege omgjevnader» og samtidig kunne gå og sykle i kvardagen.

4.1.1.1 Kva resulterte det i?

Funn frå spørreundersøkinga er summert i ein hovudrapport og gjennom utarbeiding av seks ulike «personas» som representerer eit tverrsnitt av målgruppene sine behov, preferansar og haldningar til spørsmåla i undersøkinga.

Hovudrapporten og persona-galleriet vart presentert for kommunene og næringslivet i regionen på workshop i bustadnettverket i januar 2024. Lokalavisa Hallingdølen fulgte opp undersøkinga med fleire artiklar om funn og workshopen i nettverket. Dette bidrog igjen til å skape ein debatt og eit større søkelys på bustadtematikk i Hallingdal.

Bustadnettverket jobba våren 2024 med oppfølging av kartlegginga med tanke på å utvikle nye finansieringsalternativ for bustadkjøp i Hallingdal, m.a. ved å sjå til Oslobolig som ein mogleg modell for offentleg-privat bustadsamarbeid. Det er per i dag kun Hemsedal kommune som jobbar vidare med ei utgreiing av dette.

I Ål kommune brukte vi kartlegginga til å løfte temaet om sosiale buformer på fleire opne møter med aldersgruppa 60+, der vi også inviterte lokale utbyggjarar til å lytte til innspel og å delta i konseptutvikling.⁴ Eitt av feire resultat av denne prosessen var at Hallingdal Hytteservice valte å planlegge og realisere Ål sentrumspark (eit sentrumsnært burettsslagsprosjekt i Ål) med ein stor grad av fellesskapsfunksjonar som var ønska av målgruppa 60+. Då leiligheitane vart lagt ut for sal i april 2025 vart 11 av 20 leiligheiter selt umiddelbart, noko som bekreftar funn om at sosiale buformer er attraktivt hjå dei som nedskalerer frå ein bustad til ein mindre bueining.

Her kan du lese og laste ned funn frå kartlegginga, oppsett med personas og funn frå workshopen med næringsliv og kommuner i Bustadnettverket 30.01.2024:

[Bustadkartlegging Hallingdal 2023-2024 - Hovudfunn.pdf](#)

[Bustadkartlegging Hallingdal 2023-2024 - Personas.pdf](#)

[Bustadkartlegging Hallingdal 2023-2024 - Workshop om funn.pdf](#)

I mai 2024 vidareutvikla vi peronas-galleriet gjennom ei kvalitativ kartlegging der vi intervjuar tilflyttarar/ innbyggjarar i Hallingdal. Funn frå fokusgruppeintervjua bekrefta i stor grad funna frå den kvantitative kartlegginga. Rapporten frå den kvalitative kartlegginga kan du laste ned her: [Bulystkartlegging Hallingdal 2024 - kvalitativ undersøking fokusgrupper.pdf](#)

⁴ Inkludert «Bustadmøte for eldre» 24.4. og 4.6.2024 (saman med Ål pensjonistforbund) og på møte i Ål Eldrelag 16.10.2024.

4.2 Konseptutvikling bustadtypologiar

For å «operasjonalisere» funna frå kartlegginga med tanke på vidare utvikling, engasjerte vi vinteren 2024 arkitektkontoret KINICO til å utvikle to bustadkonseptskisser.

Bestillinga var open og kortfatta. Innanfor ei fastsett ramme ynskte vi oss «ei undersøking av moglegheiter og konsept for to bustadtyper:

1. Eit ruralt beliggande småbrukstun med rimelege, plasseffektive bustader med småbruksinspirert preg, som kan attrahere tilflyttarar og førstegangskjøparar
2. Ei urban, sentrumsnær, sosial buform for seniorar og familiar, som er attraktiv for seniorar som vil bu sentralt og familiar som ikkje ønsker/har råd til eigen einebustad.»

Konsepta vart utvikla i dialog mellom kommunen og KINICO, og med medverknad frå om lag 100 innbyggjarar i aldersgruppa 60+ som deltok på konseptutviklingsworkshop, og ca 10 småbarnsfamiliar som deltok på befarings-workshop i skogen. For begge skissene hadde vi aktuelle tomter avsett til bustadformål, som vart lagt til grunn for utarbeiding av områdeplan for konsept.

4.2.1 Kva fann vi ut?

Av dette arbeidet har vi først og fremst lært at bustad er eit tema som engasjerer og som innbyggjarar i ulike livsfasar har eit stort ønske om å vere med å utvikle og utforme. På møter og arrangement der temaet har vore oppe til diskusjon, har det delteke over 100 peronar. Prosjektet har vist oss at innbyggjarengasjement er ein stor verdi, som når realisert på ein konstruktiv måte og med gode rammer, kan gi stor gevinst for private utbyggerar, kommune og lokalsamfunnet.

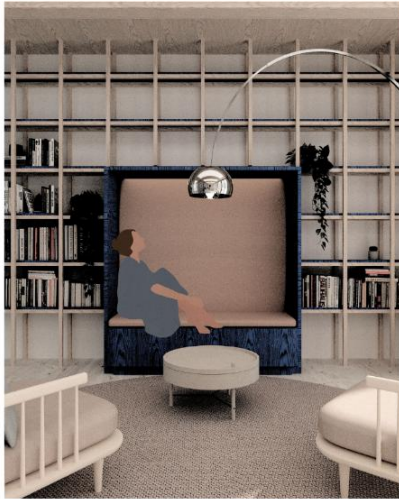
Vi har også opplevd at utbyggerar set stor pris på å bli inkludert i kommunale utgreiingsprosjekt, sjølv om det er tidleg og ein berre er på «tenke- og drøymestadiet». Utbyggerane har meldt tilbake til prosjektet at det har hatt stor verdi for dei at kommunen har gjort behovs- og preferansekartleggingar og invitert til opne arrangement.

For bustadprosjektet Ål sentrumspark (Hallingdal Hytteservice), som hadde prosjektstart parallelt med vårt prosjekt, har dialogen med innbyggjarane og funn og innspel frå kartlegging og konseptutvikling blitt ein del av prosjekteringa. Vi ser altså at vi som kommune ved å ta ei samarbeids- og dialogbasert tilretteleggjarrolle har hatt stor påverknad på eit privat utbyggingsprosjekt.

4.2.1.1 Kva resulterte det i?

Konseptskisse 1: Solenga

Bustadkonseptet for Solenga er leiligheiter i ulike storleikar i eit større bygg i Ål sentrum, supplert med ulike typer fellesareal.



Konseptskisser av Kinico Arkitektar, for konseptet "Solenga".
Leilighetsbygg i sentrum med sosiale buformer.
Øverst: Ulike soner i fellesarealet på bakkeplan.
Nederst: Flytande overgangar mellom fellesareal inne og ute på bakkeplan. Fasader inspirert av tradisjonell byggeskikk i Hallingdal. Med balkong får bebuarane også separate, private soner.

Leiligheitene i Solenga er tenkt for bebuarar i ulike livssituasjonar: Nokre er til einslege, andre til par og nokre til familiar. Det er eit viktig aspekt ved konseptet at det skal blande generasjonar i eit felles, sosialt bumiljø.

Fellesarealet på bakkeplan har ulike funksjonar: Her kan det vere alt frå felleskjøkken til stove til aktivitetsrom.

Konseptskisse 2: Reveskogen

Konseptskisse til plasseffektive, mindre bustader som kan passe i grendene, spredte bustadområde eller meir naturnært i alle kommuner i Hallingdal. Konseptet har ein stor grad av berekraft, modultilpassing og appellerer til dei som har ein «småbruks-draum».

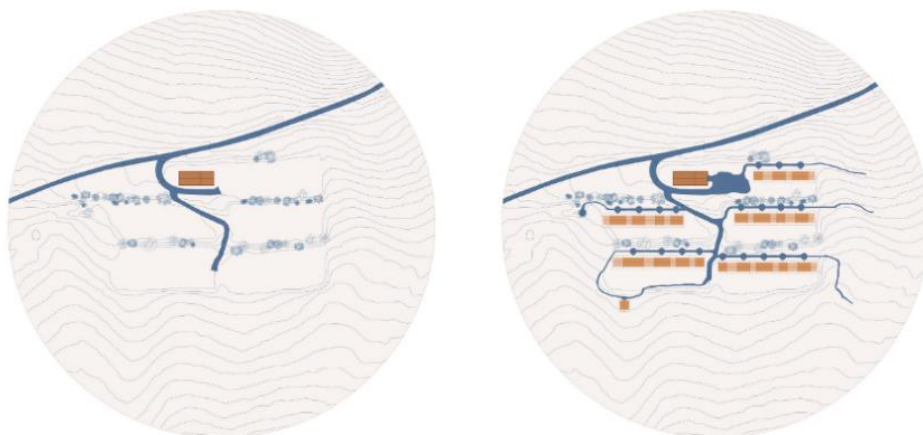
Det er lagt opp til fellesskapsfunksjonar i form av delte uteområder, dele-syklar og delt verkstad/stove. Einingane varierer i storleik frå mikro til large, frå 25 kvm til 90 kvm.

For konseptet Reveskogen utvikla vi ei eiga nettside: [Reveskogen bufellesskap i Ål](#) og eit nyheitsbrev som ein kunne abonnere på for å halde seg oppdatert om framdrift. Nyheitsbrevet har i dag over 50 abonnentar og vi er i dialog med seks husstandar som har meldt interesse for å følgje den vidare utviklinga med tanke på mogleg framtidig kjøp. Det blir også arbeidd med avklaring rundt ideell tomt/beliggenheit og kva rolle kommunen og/eller private utbyggarar skal ta i utvikling og gjennomføring.

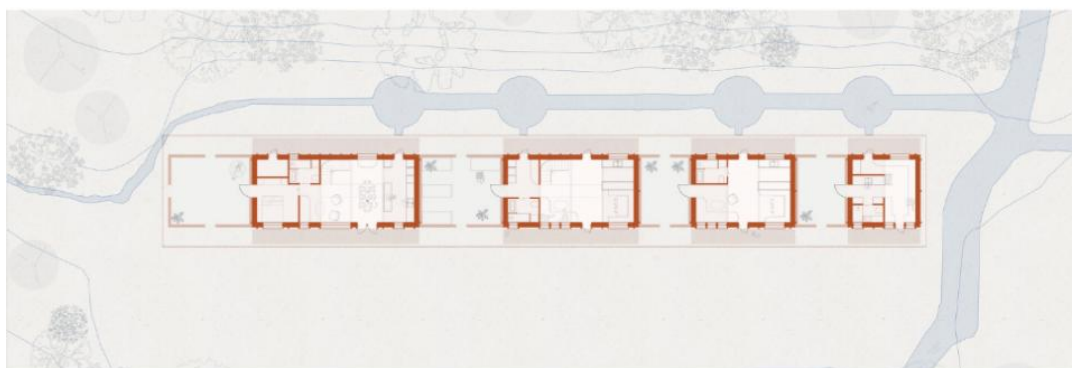
I oktober 2024 gjennomførte vi i samarbeid med KINICo Arkitektar ein workshop med nokre av interessentane for bukonseptet. Funn frå workshopen, som kan sjåast som ein

tidleg marknadsdialog, kan du lese her: [Reveskogen Workshop_Sammendrag og veien videre KINICO.pdf](#)

Sjå vedlegg 2 – for dei fullstendige konseptskissene for Reveskogen og Solenga.



Konseptskisse: “Reveskogen” Småbrukstun i skogen. KINICO Arkitekter



Bustadkonseptet for Reveskogen er enkelt: Du koblar eit trehus i valgt storleik med eit drivhus i valt storleik. Husa blir bygd på rekke for å vere mest mogleg energieffektive, og er plassert på pålar for å skåne naturen og omgjevnadene.

Reveskogen vil bestå av plass- og energieffektive modulhus av heiltre, satt saman med tilhøyrande drivhus.

4.3 Kartlegging av Hallingdalskommunene sitt bustadpolitiske arbeid og moglegheitsrommet for regionalt samarbeid

I prosjektet har vi også gjennomført ei grundig kartlegging av Hallingdalskommunenes bustadpolitiske arbeid og moglegheitsrommet for samarbeid. Kartlegginga vart utført av Asplan Viak ved Tina Lund og Erik Plathe i perioden oktober 2024- februar 2025, og resultat av arbeidet vart lagt fram på ein regional bustadkonferanse for kommunene, næringsliv og andre på Gol i mars 2025.

Formålet med kartlegginga var å undersøke korleis kommunene i Hallingdal i dag handterer bustadtematikken kvar for seg - og samla, og kva moglegheitsrom dei såg for seg for framtidig samarbeid på tvers av kommunene. Metodisk vart kartlegginga gjennomført som ei blanding av dokumentanalyse, semistrukturerte intervju med leiargruppene i kommunene, drøftingswebinar med administrativ og politisk leiing, webinar med næringslivet og på ein fysisk workshop med alle aktørane, på bustadkonferansen 14.3.2025.

Resultatet av kartlegginga er presentert i sluttrapporten «Samarbeid om boligutvikling i Hallingdal. Hallingdalskommunenes boligpolitiske rolle og mulighetsrommet for samarbeid om regional boligutvikling». Sjå vedlegg 3.

4.3.1 Kva fann vi ut?

Kartlegginga peikar på at det finst felles bustadutfordringar for kommunene i Hallingdal:

- Det er generelt høge bustadprisar for nybygging i forhold til kva ein får for eldre bustader og kva markedet aksepterer/klarar.
- Det er generelt ein mangel på rimelege og mindre bustader sentralt/ i sentrumsområda.
- Det er eit behov for varierte, fleksible bustadløysingar for både unge og eldre.
- Press på leigemarknaden utfordrar blant annet rekruttering til tenesteområda.

Markedet aleine klarer ikkje å løyse behovet for bustader og ulike bustadtyper i Hallingdal, og det er viktig at kommunene i Hallingdal avklarar sitt engasjement i bustadpolitikken og at ein vurderer korleis ein kan utvikle «eit heilheitsansvar» for bustad i organisasjonane.

Kommunene i Hallingdal framhevar imidlertid i liten grad regionale løysingar på bustadutfordringar. Dei ser først og fremst eit behov for å løyse bustadpolitikken på eit kommunalt nivå, fordi:

- Bustad har eit konkurranseelement for å sikre vekst og utvikling i den enkelte kommune
- Bustadmarknadene er ulike i Hallingdalskommunene

- Ansvar for bustadutvikling er delt over mange sektorer i kommunen, og over ulike sosiale behov

«Samtidig er det områder hvor samarbeid mellom kommunene kan gi mer effektive løsninger. Erfaringsdeling og læring på tvers av kommunene er viktig, spesielt når det gjelder felles utfordringer som høye boligpriser, mangel på rimelige boliger og behovet for fleksible boligløsninger for ulike aldersgrupper. Samarbeid kan også gi bedre tilgang til statlige midler, for eksempel fra Husbanken, og bidra til å møte kravene som stilles til boligbygging på en mer effektiv måte. Samarbeid, kompetanse og erfaringsoverføring mellom kommunene om boligutvikling.

Videre kan samarbeid mellom kommunene være nyttig i arbeidet med å påvirke regionale myndigheter, spesielt når det gjelder arealavklaringer og bedre differensiering i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet i distriktene. Dette vil kunne legge til rette for mer effektiv arealbruk og boligbygging som er tilpasset regionale behov.

Selv om det er fordeler med samarbeid på visse områder, er det viktig at kommunene beholder muligheten til å forvalte sin egen boligpolitikk. Dette gir dem frihet til å utvikle løsninger som er tilpasset deres spesifikke behov, samtidig som de kan samarbeide om felles utfordringer der det gir gevinst for regionen som helhet.» (Asplan Viak, Samarbeid om boligutvikling i Hallingdal, 2025).

4.3.1.1 Kva resulterte det i?

Arbeidet med kartlegginga av bustadarbeidet i kommunene har gjeve resultat på fleire frontar. Kommunedirektørane har meldt om at prosessen i seg sjølv, der det m.a. vart gjennomført gruppeintervju med leiargruppene i kvar kommune, har bidrege til nye innsikter om utfordringsbiletet og drøftingar/ refleksjonar internt, om korleis dei kan organisere seg på bustadfeltet for å møte framtidige behov og ambisjonar. Hemsedal kommune har t.d. byrja å sjå på ei meir tverrfagleg organisering av bustad.

I Ål kommune er funn frå kartlegginga presentert for Sektorutval for teknisk, næring og ressurs og vi har no (juni 2025) ei politisk sak om å utarbeide eit handlingsprogram for bustadutvikling som skal følgje budsjettplan 2026-2028. Med denne håpar vi å kunne tiltaksfeste og strategifeste viktige grep som rapporten anbefalar, samt å legge inn vidare utvikling av Reveskogen og Solenga.

Utgreiingsoppdraget til Asplan Viak omfatta ikkje å gi anbefalingar til korleis kommunene skulle løyse det bustadpolitiske, men skulle løfte opp moment for vidare drøfting i og mellom kommunene. Rapporten kjem med forslag til følgande grep:

- Vidareutvikle samarbeid med utbyggjarar
- Utleigebustader for vekst og rekruttering
- Bruke statlege ordningar som startlån aktivt

- Aktiv kommunal tomtepolitikk i sentrumsområdene for å møte bustadbehova framover
- Drøfte korleis kommunene i Hallingdal kan samarbeide om kunnskapsutvikling og deling om bustad

4.4 Igangsetting pilotprosjekt – «Boligguiden Hallingdal»

For å kunne fortsette å følge opp og styrke innsatsen i arbeidet vi har beskrive over, søkte vi også i 2024 Husbanken/ Distriktssentret om tilskot til bustadtiltak i distrikta. Vi fekk då tilsagn på å gjere eit forprosjekt på (pilote) eit regionalt bu-pilotkontor og midlar for å tilsette ein prosjektressurs til dette.

For å oppnå reell og brei regional forankring, som vi har sett at var vanskeleg så lenge prosjektet låg plassert i ei kommune, valte vi å etablere samarbeid med Hallingdal Næringshage om bupiloten. Næringshagen er no prosjekteigar og har tilsett ein prosjektleiarressurs – prosjektet har også fått tittel «Boligguiden Hallingdal». Finansiering er delvis ved tilskot til bustadtiltak i distrikt og delvis ved midlar frå næringslivet, inkludert fleire lokale utbyggjarar og Skue sparebank.

Målet med forprosjektet/ piloten er å kartlegge kva som kan ligge til ein mogleg regional kompetansefunksjon på bustad, og å komme opp med moglege drifts- og finansieringsmodellar for denne, i samarbeid med kommunene og andre aktørar i Hallingdal.

4.4.1 Kva fann vi ut?

Det vi foreløpig har funne ut, er at i eit heilskapeleg bu- og blilystperspektiv er det viktig at «Boligguiden Hallingdal» ikkje avgrensar seg til å kun handle om bustad, men også implementerer andre faktorar som trivsel og tilhøyre og attraksjonskraft.

4.4.1.1 Kva resulterte det i?

Boligguiden er i seg sjølv eit resultat av dette prosjektet, og etter vårt syn; eit eksempel på at vi er på veg til å lukkast med vår målsetjing om «å gjennom et solid samarbeid mellom offentlige/private aktører har evnet å finne løsninger for bærekraftig og behovsbasert boligutvikling for å møte demografiutfordringene og å styrke lokalsamfunnene.»

Det er imidlertid for tidleg å si noko om resultat av piloten, då den så vidt er starta opp. Det blir spanande å sjå korleis kommunene, Næringshagen og Regionrådet saman utviklar prosjektet når regionalt bulystprogram i Hallingdal i juni 2025 blir avslutta.

5 Prosess og arbeidsmetodikk

I dette prosjektet har vi hatt ei meir open og prosessbasert tilnærming enn det som ofte er vanleg i bustadprosjekt. Vi har i størst mogleg grad tatt utgangspunkt i utfordringane og jobba oss framover basert på dei, heller enn å forsøke å oppnå førehandsdefinerte løysingar.

Vi har hatt stor nytte av å jobbe med kompetansemiljø på design og arkitektur og har forsøkt å tileigne oss kompetanse på designmetodikk og denne måten å jobbe på, for vidare bruk i andre prosjekt.

Det ser vi at har gitt effekt; i 2025 fekk Ål kommune som ein av fem norske kommuner tilsegn om å bli med i GNIST Innovasjon, eit nyskapande og innovativt program for berekraftig lokalsamfunnsutvikling i regi av DOGA og Nordic Edge. Kommuner som tidlegare har hatt GNIST-status har ofte opplevd at det har hatt ein stor verdi for bustad- og bul- og blilystarbeid.

Det vi har utforska i aller størst grad er tidleg og brei medverknad (bl.a. i konseptutvikling og innsiktsarbeid), og stor grad av dialog. Resultatet av dette er meir behovsbaserte, meir nyskapande og betre funderte løysingar og løysingsforslag.

I Ål har den dialogbaserte tilnærminga, arbeidsmåten med ei rekke opne møter og arrangement og prosessen med dette prosjektet bidrege til at lokale byggeaktørar trekker fram Ål kommune som ein aktiv og engasjert støttespelar i bustadutvikling, som dei ser som ein naturleg samarbeidspartnar og sparringspartnar også i tidleg fase av prosjekt.



Stort oppmøte og engasjement hjå deltakarane på bustadmøter for eldre i Ål kulturhus 24.4 og 4.6.2024. Arrangement i samarbeid med Ål pensjonistforbund.

På møtene har det både vore informasjon, foredrag, medverknadsarbeid, orienteringar om DEB-klubbar og digitale avstemmingar.



5.2 Workshops

Som nevnt har vi hatt fleire møter med aldersgruppa 60+ for å formidle funn frå bustadkartlegginga. På desse møta har vi også satt søkelys på framtidens bustader og sosiale buformer. Vi har lagt opp til arbeidsverkstad der dei eldre sjølv har fått kome med innspel til korleis dei kan tenke seg å bu i framtida. Metoden var å lage bøker med bilete og korte tekstar som beskriv deira ideelle bustad. Verkstaden vart fasilitert med bistand frå KINICO Arkitektur og er oppsummert i konseptskissene for «Solenga». Lokale utbyggjarar var også inviterte til å delta og innspel vart m.a.

implementert i Ål sentrumpark.

5.3 Fokusgrupper om bulyst

Dei tre delprosjekta i regionalt program for bulyst Hallingdal gjennomførte i mai 2024 tre fokusgrupper med unge vaksne innbyggjarar i Hallingdal, og ein med arbeidsgjevarar i regionen. Her drøfta vi tema frå alle tre innsatsområdene. Tenestedesignarane AN:NA Design/ Growlab bisto i fasilitering av fokusgruppene og har samanfatta funna i denne rapporten:

Funna har i stor grad påverka det vidare arbeidet i regionalt bulystprogram, særleg i delprosjektet for trivsel og tilhøyre. For delprosjektet bustadutvikling bidrog fokusgruppene bl.a. til å kvalitetssikre og «fylle ut» funna frå bustadkartlegginga.

5.4 Kjøp av ekstern kompetanse

I anskaffinga av oppdraget med å kartlegge Hallingdalskommunene sin bustadpolitikk fekk vi nyttig erfaring med innovativ anskaffing, mellom anna gjennom marknadsdialog med aktørar i fagmiljøet i forkant av konkurransen. Det å gå nokre ekstra rundar med anskaffinga, inkludert å ta seg tid til dialog og inkludere innspel i den endelege utlysinga, bidrog til at vi fekk svært gode tilbod og gjennom valt leverandør (Asplan Viak) fekk eit sluttresultat av høg kvalitet, som vi opplever at har stor nytteverdi. Distriktssentret var her til stor hjelp med rådgjeving og sparring, både i forkant av og under evalueringa av tilboda.

6 Erfaringar og læring

Prosjektet har gitt Hallingdal, og spesielt Ål kommune som prosjektansvarleg, eit stort løft i bustadarbeidet og har (så langt) bidrege til:

- Auka kunnskap om/ kompetanse på bustadutvikling, inkludert heilheitleg virkemiddelbruk, dialogbasert bustadutvikling og bustadfeltet si rolle i samfunnsplan.
- Etablert eit felles kunnskapsgrunnlag om kommunene i regionen sitt bustadpolitiske arbeid og eventuelt moglegheitsrom for samarbeid.
- Oppdatert innsikt i bustadbehov og -preferansar hjå ulike innbyggargrupper. Det gir eit solid grunnlag for å utvikle målretta og meir behovsbaserte tiltak i framtida.
- Styrka samarbeid mellom offentlege og private aktørar. Det legg til rette for meir effektiv og koordinert innsats i bustadutviklinga.
- Utviklinga av nye bustadkonsept, inkludert sosiale buformer, viser potensialet for innovative løysingar som kan bidra til å skape attraktive og berekraftige bumiljø i Hallingdal, som har eit stort potensiale for å rekruttere og behalde innbyggjarar.
- Aukt kommunal kompetanse på konseptutviklings-, kartleggings- og anbudsprosessar, noko som er viktig for framtidige bustadprosjekt og for å kunne utvikle og implementere nye bustadkonsept i regionen.
- Brei omtale i media og aktiv deling av kunnskap og erfaringar har bidrege til å vekke engasjement og interesse for bustadtematikken i kommunen og regionen. Vi tykkjer særleg det er stas at andre distriktskommuner og fylker tek kontakt for å hauste erfaringar og lære av Ål/Hallingdal, og deler gjerne av våre erfaringar så langt.

6.1 Suksessfaktorar

Vi trur at det å jobbe prosessbasert med ei open tilnærming til at det kan kome fram løysingar undervegs i prosessane, er ein av suksessfaktorane for prosjektet og dei resultata vi har oppnådd. Når ein jobbar ut frå eit *utfordringsbilete* i staden for eit løysingsperspektiv, er ein moglegens meir open for innspel og medverknad undervegs

som kan frambringe nye perspektiv og ukjente løysingar. Vi trur at denne måten å jobbe på også har bidrege til å opne opp for det potensialet som ligg i innbyggjarane og aktørane i lokalsamfunnet sjølv, ved at vi har engasjert, informert og iverksatt innspel som har kome frå dei og for dei.

6.2 Fallgruver

Den store utfordringa i prosjektet har vore å sikre påkobling og engasjement frå dei andre kommunene i Hallingdal som ikkje har bidrege like hands on og aktivt i arbeidet som det Ål kommune har hatt moglegheit og kapasitet til å gjere. Til tross for at prosjektet er ein del av det regionale programmet for bulyst (som er administativt og politisk forankra i samtlege kommuner) har ikkje dei andre kommunene vore spesielt delaktige før i sluttfasen, då dei gjennom kartlegginga av bustadarbeidet i kvar kommune vart involvert (først gjennom intervju av leiargruppene og deretter gjennom workshop i mars der funn vart drøfta). Då vi arrangerte regional bustadkonferanse på Gol 14.3.2025 var det gledeleg å sjå at samtlege kommuner var godt representerte og aktivt engasjerte seg i drøftingane av kartlegginga.

Vi ser at vi skulle lagt meir vekt på og tid til å sikre forankring i den tidlege fasen. Når det er sagt har også klimaet for regionale prosjekt og samarbeid i Hallingdal vore krevjande i program/prosjektperioden. Det er store (aukande) skilnader på kommunene sine økonomiske og ressursmessige føresetnader til å delta i utviklingsarbeid som går ut over det lovpålagte (og/eller i eigen kommune).

6.3 Måloppnåing

I søknaden om tilskot til bustadtiltak i distrikt 2023 skreiv vi at resultata vi såg for oss å oppnå i dette prosjekt, til dømes kunne vere:

- 1) At det i Hallingdal vert etablerer ein bustadorganisasjon, eit boligbyggelag eller eit IKS som jobbar med bustadbygging, f.eks av prøvebustader for tilflyttarar, på tvers av kommunene.*
- 2) Eit anna alternativ er at sluttproduktet blir ein kompetanse- og rådgjevingsfunksjon som t.d. kan vere prosjektlos og/eller kurse enkeltpersonar, brukargrupper, utbyggjarar og byggefelleskap i utbyggingsprosessar.*
- 3) Ein tredje moglegheit er at sluttproduktet blir oppretting av eit regionalt fond eller annan finansielt instrument som kan gje garantiar for byggelån eller tilbakekjøpsgarantiar.*
- 4) Alternativt (eller i tillegg) kan prosjektet revitalisere arbeidet Hallingdalskommunene allereie har gjort på Lys i alle glas (ca 2014), men denne gong som regionalt prosjekt, og med større medverknad i lokalsamfunnet.*

Vi er i dag nærmast resultat i alternativ 2, ein kompetanse- eller rådgjevingsfunksjon, i form av pilotprosjektet «Boligguiden». Vi har ikkje har kome så langt som å realisere dei andre foreslåtte alternativa, men føresetnadene for å få til gode, realistiske drøftingar på

regionalt og/eller kommunalt nivå om desse moglege grepa, er etter endt prosjekt mykje betre enn dei var då vi byrja.

7 Vegen vidare

7.1 Bustadutvikling i Ål

Prosjektet har gitt eit unikt utgangspunkt for vidare bustadarbeid i Ål kommune. Per juni 2025 heldt vi på med handlingsprogram for bustadutvikling, der m.a. kommunal tilskotsordning, Reveskogen, aldersvenlege bustader, styrka bruk av Husbanken-virkemiddel og samarbeid med utbyggjarar er tenkt vidare utvikla og konkretisert i forslag til budsjett- og økonomiplan.

På bakgrunn av bu- og blilystarbeidet i kommunen, og dette bustadprosjektet fekk dessutan Ål kommune status som GNIST-kommune 2025-2026. Vi skal no i gong med spanande prosessar knytt til planarbeid og eit attraktivt og aldersvenleg sentrum. Vi trur GNIST vil styrke og vidareutvikle arbeidet som er lagt ned i dette prosjektet.

Det opplever også at det er ei generell utvikling i retning av eit meir dynamisk bustadmarknad i Ål, med fleire bustader til sals og til leige, og ein ny vilje til å teste nye løysingar som t.d. leige-før-eige og utvikling av ulike bustadtyper.

7.2 Bustadutvikling i Hallingdal

I oktober 2024 vedtok Hallingtinget «[Regionplan for Hallingdal 2025–2028](#)» med følgande målsetjing og handlingsplan:

Mål 5.1: Det er etablert samarbeid mellom offentlege og private aktørar om bustadutvikling i alle kommunar, og utarbeidd strategiar for styrka regionalt samarbeid på bustadfeltet.

5.1.1 Vurdere modellar for å gjera det lettare å koma inn på bustadmarknaden

5.1.2 Pilotere eit «opplysningskontor for bustad» i Hallingdal

5.1.3 Kartlegge kommunen sitt bustadpolitiske arbeid og moglegheitsrom for samarbeid, styrker og svakheiter

5.1.4 Heve kompetansen på verkemiddelbruk i kommunene gjennom t.d. bustadkonferanse, kursing osv

Mykje av det som er jobba fram i dette prosjekt er med andre ord forankra på tvers av kommunene og ligg i mandatet til Regionrådet å jobbe med dei neste åra. Det regionale programmet for bulyst i Hallingdal bli avslutta sommaren 2025, men samarbeid på tvers av kommunene heldt fram i Bulystforum. Forprosjektet som skal greie ut moglegheitsrommet for Boligguiden har starta opp som eit offentleg-privat prosjekt med brei forankring. Kommunene får i løpet av hausten anbefalingar frå forprosjektet på kva innhald, drifts- og finansieringsmodell ein slik teneste kan ha.

Vedlegg

- Vedlegg 1: Prosjektrekneskap
- Vedlegg 2: Konseptskisser Reveskogen og Solenga.
- Vedlegg 3: Kartlegging av kommunane si bustadpolitiske rolle og moglegheitsrommet for samarbeid 2025

Vedlegg 1 Prosjektrekneskap

Utforsking og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal.

SUM

-37 685,82 kr

Prosjektrekneskap

Finansiering/ inntekter		650 000	
	Husbanken / Distriktssentret tilskot til bustadutvikling i distrikta 2023	250 000	
	Sats på Hallingdal, tilskot 2023	200 000	
	Ål kommune eigeninnsats prosjektleiing	200 000	Finansiert av Ål kommune prosj. 390 Bu- og blilyst.
Utgifter		687 685,82	Utgiftsført pr 16.05.2025
	Kvalitativ kartlegging, fokusgruppeintervju 2024	70 679,81	ANNA Design+ Growlab
	Utarbeiding konseptskisser og marknadsanalyse/workshop, 2024	130 806,25	KINICO Arkitekter
	Møter, verkstader osv 2024	27 225,60	Annonser, bevertning, lokal- leige m.m.
	Kartlegging kommunenes bustadpolitikk 2024-2025	250 000	Asplan Viak – avtalt fastpris inkl mva.
	Administrasjon	379,23	Print osv
	Prosjektleiing	200 000,00	Ål kommune ca 20% ressurs 1.8.2023-1.5.2025

Merknad til rekneskapet:

Årsaken til at prosjektrekneskapet ikkje er i balanse er at vi i mars 2025 arrangerte ein regional bustadkonferanse, der vi la fram funn frå kommune-kartlegging og presenterte pilotprosjektet Boligguiden.

Til konferansen hadde vi utgifter til leige av lokaler, bevertning og honorar til Asplan Viak i samband med at dei hadde ein 2t workshop. Arrangementet ligg inne som ein av aktivitetane i prosjektet vi fekk tilsegn til i 2024 (Tilskot til bustadutvikling i distrikta 2024).

K I N I C O



HER VIL EG BU OG BLI

BOFELLESSKAP





Trivelig å dyrke i lag med andre



Høve til å ha barnebarn +
oldebarn (eigne og låne) på
besøk



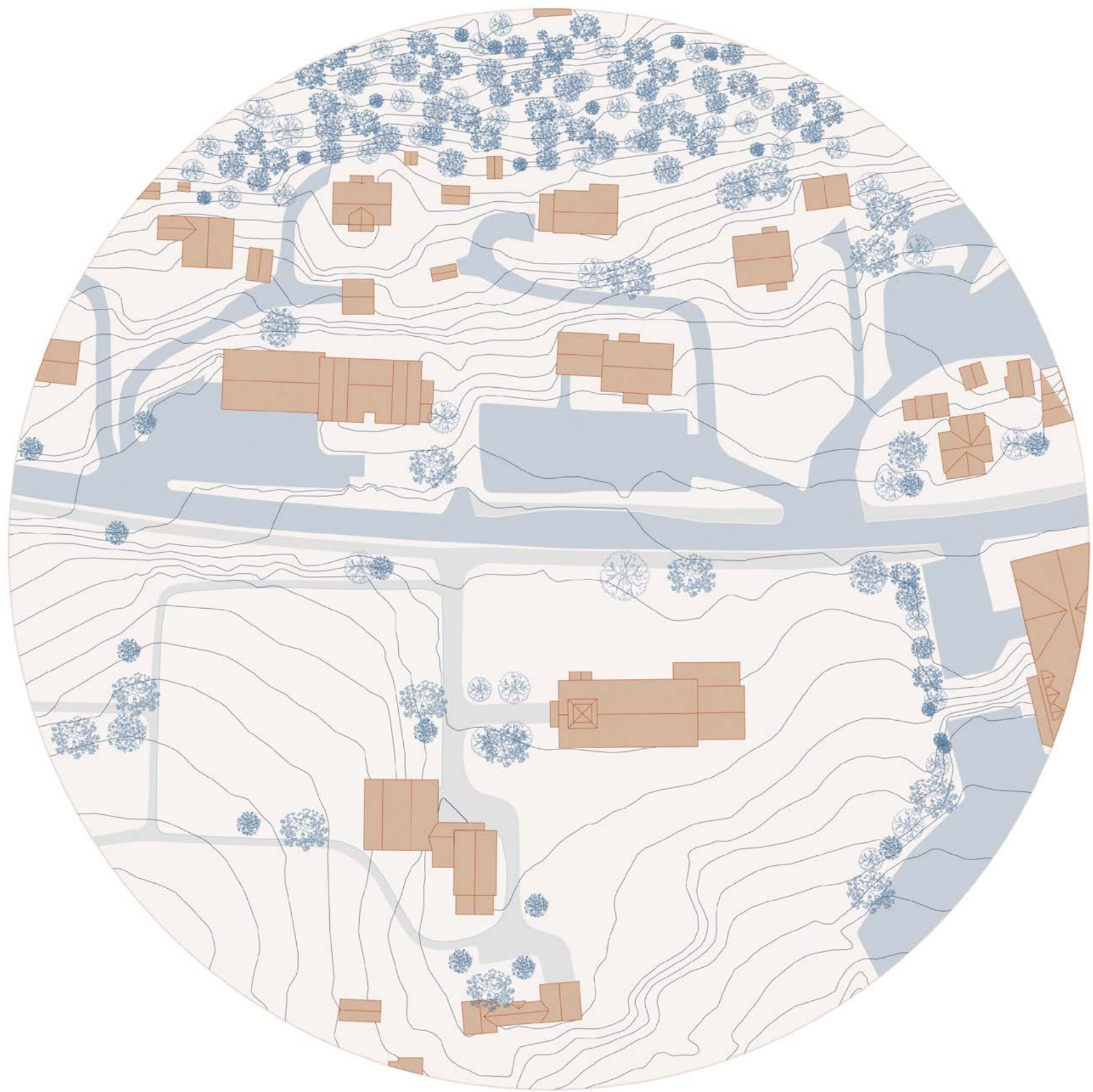
Vedarbeid og vedfyring er sosial
aktivitet. Folkehelse + trivsel

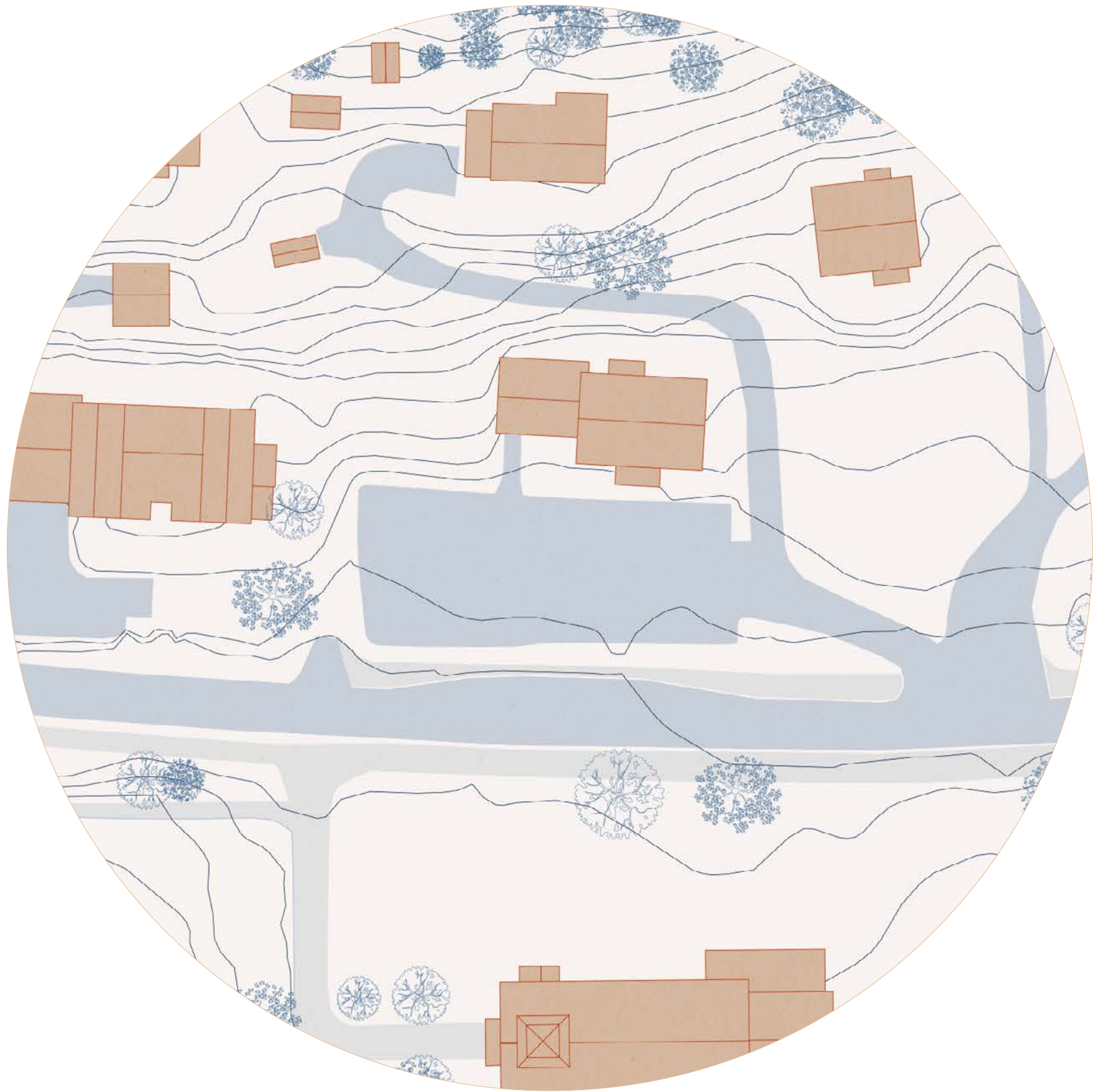


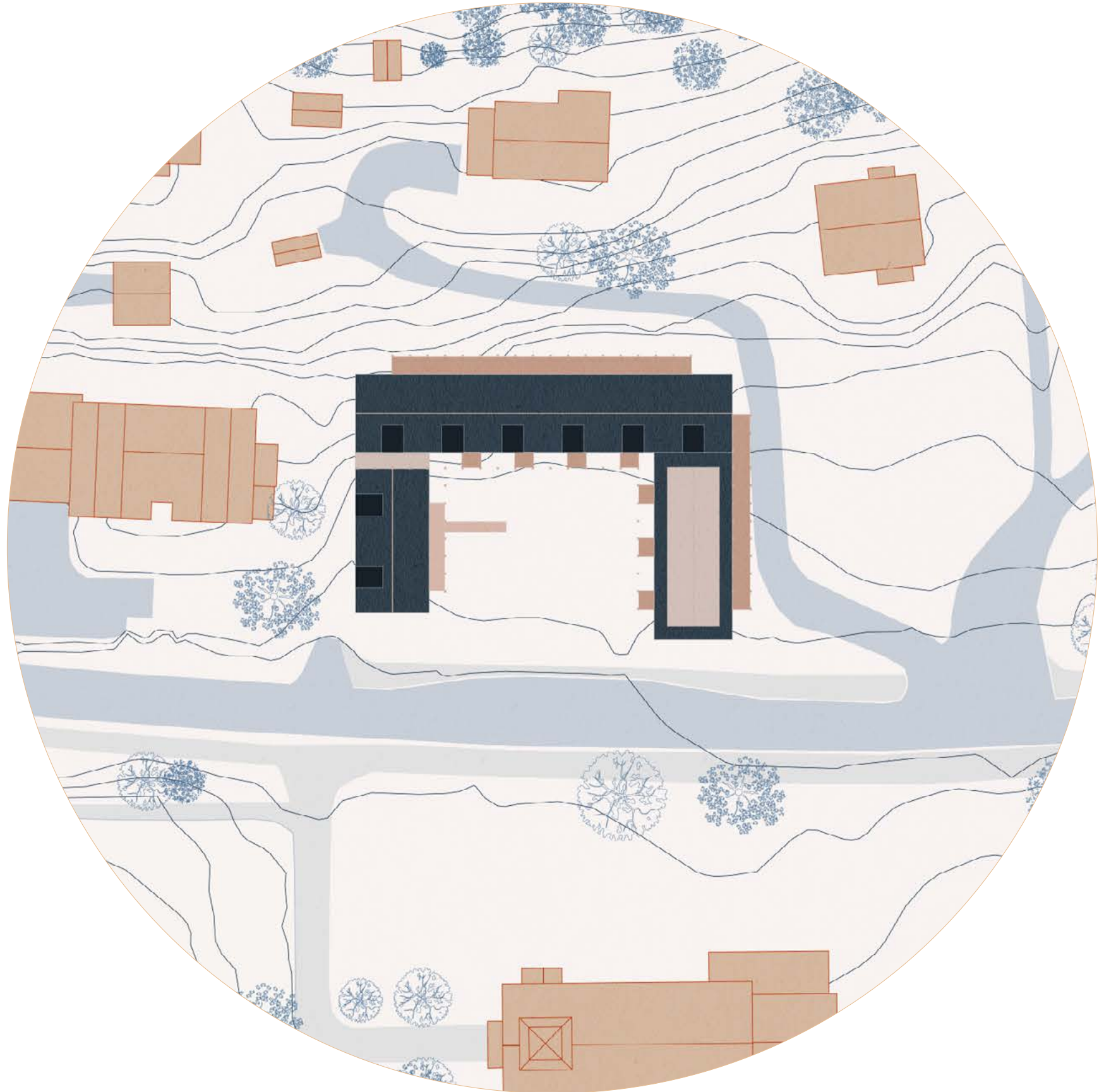
Dyrke jord + vennskap.
Elskar å ha jord på hendane



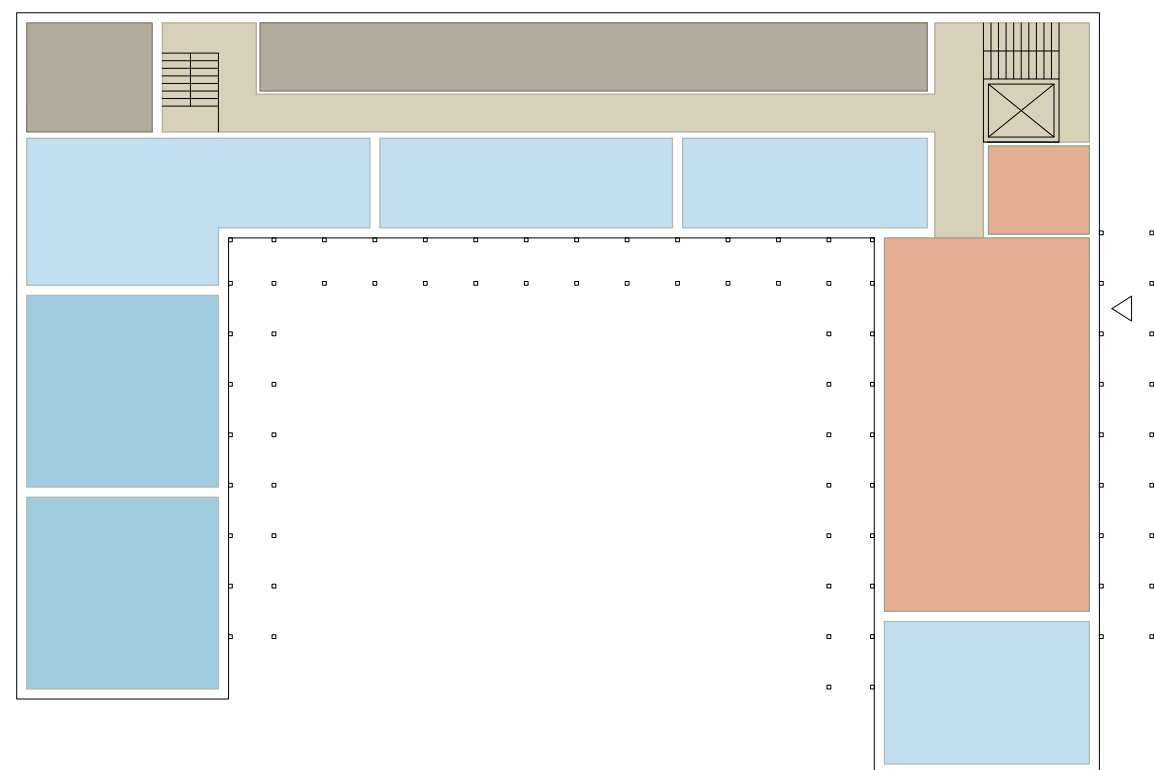
Høve til fysisk aktivitet og
galskap/moro/leik



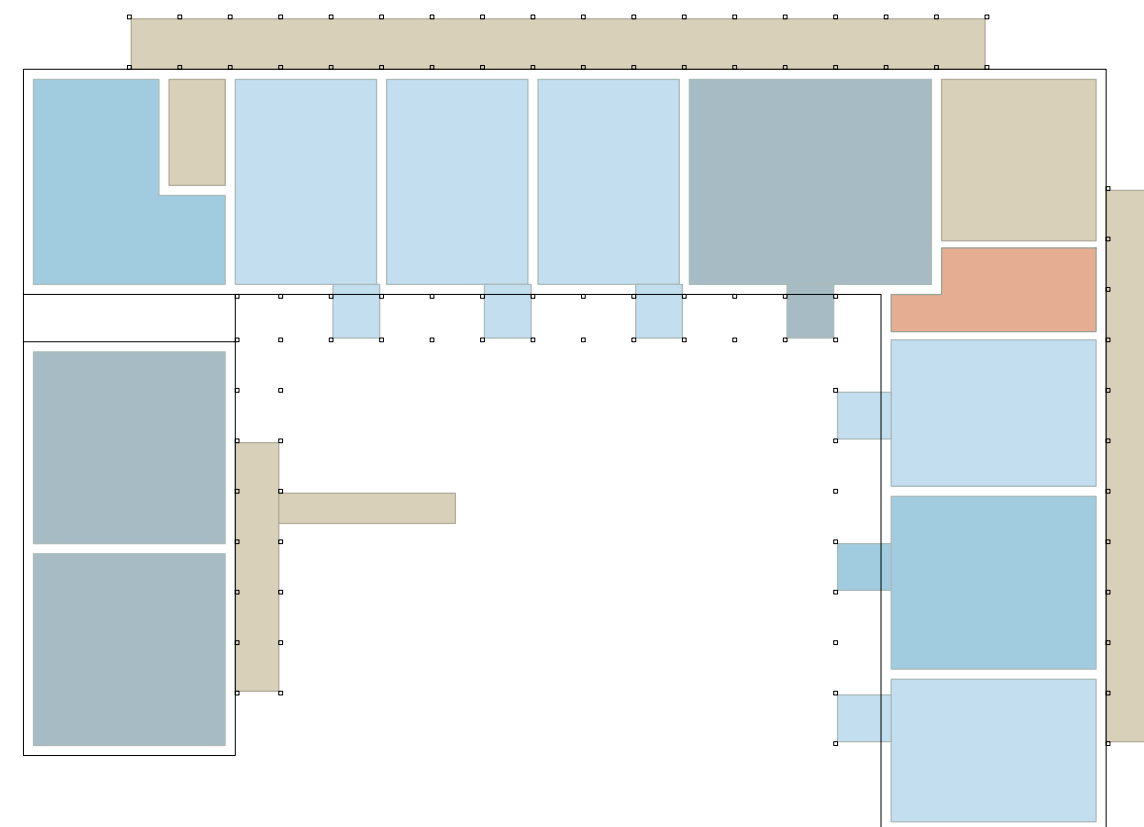




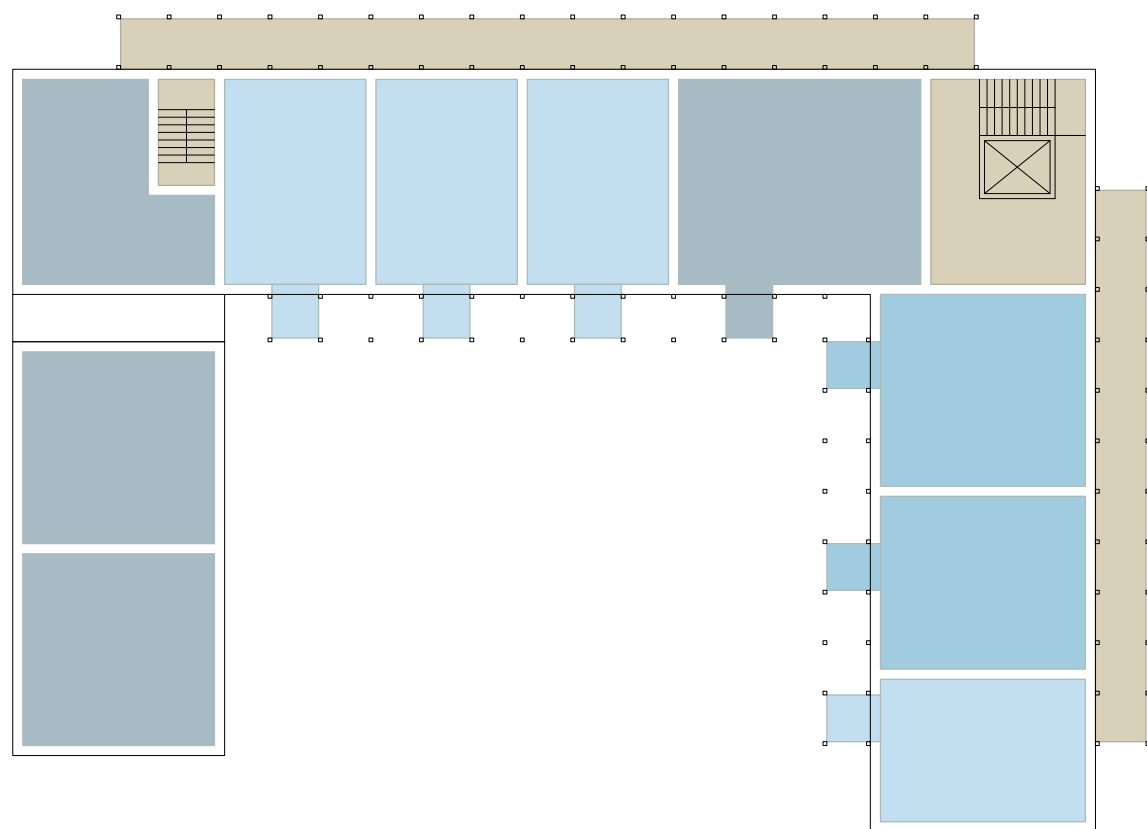




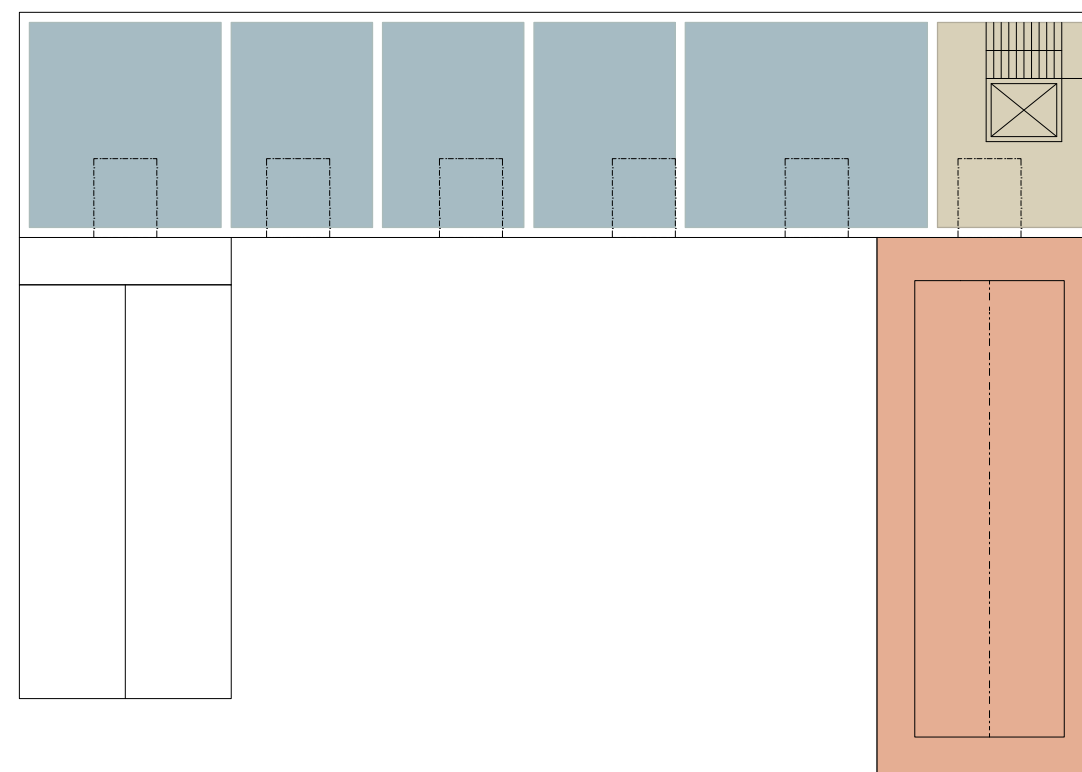
1. ETASJE



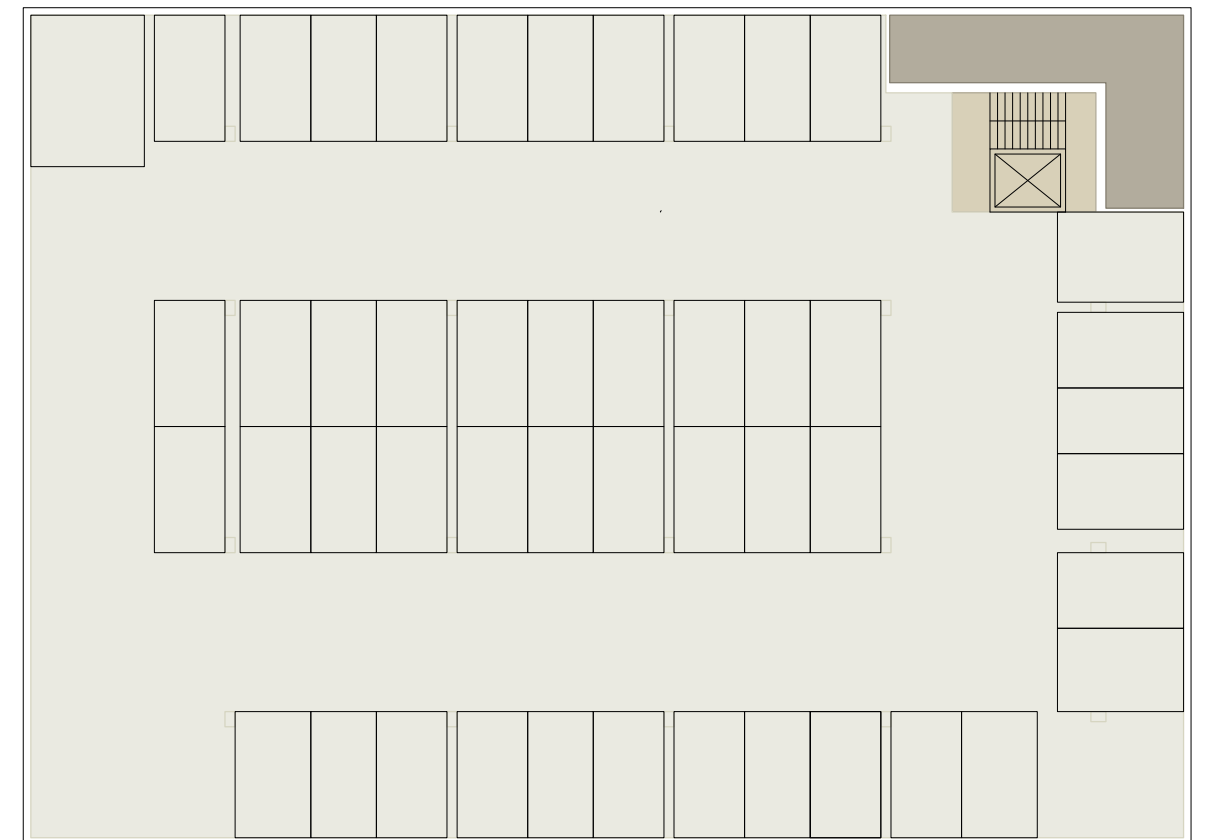
2. ETASJE



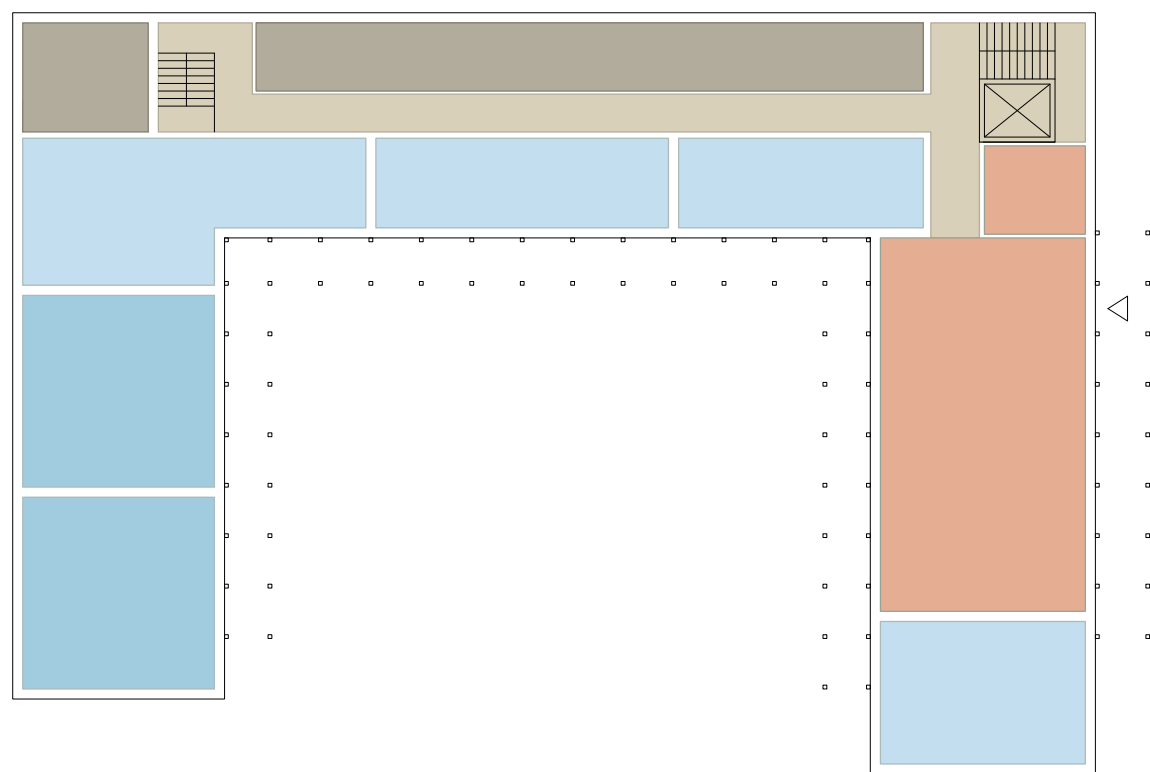
3. ETASJE



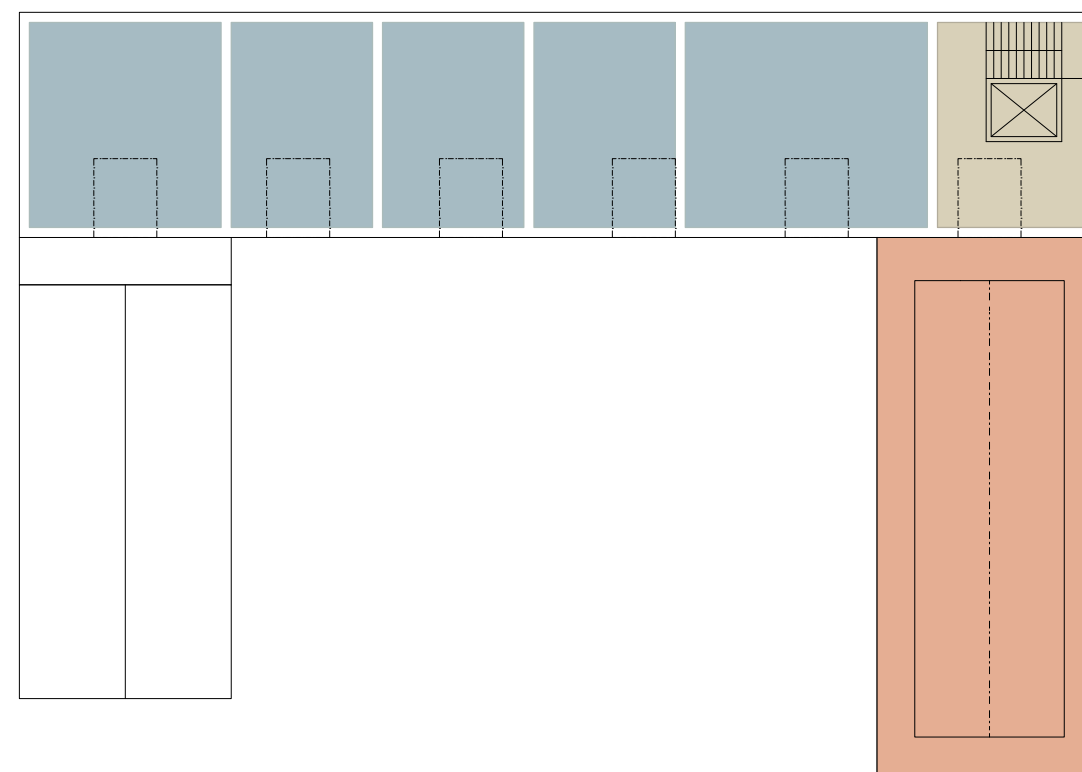
4. ETASJE



PARKERINGSKJELLER



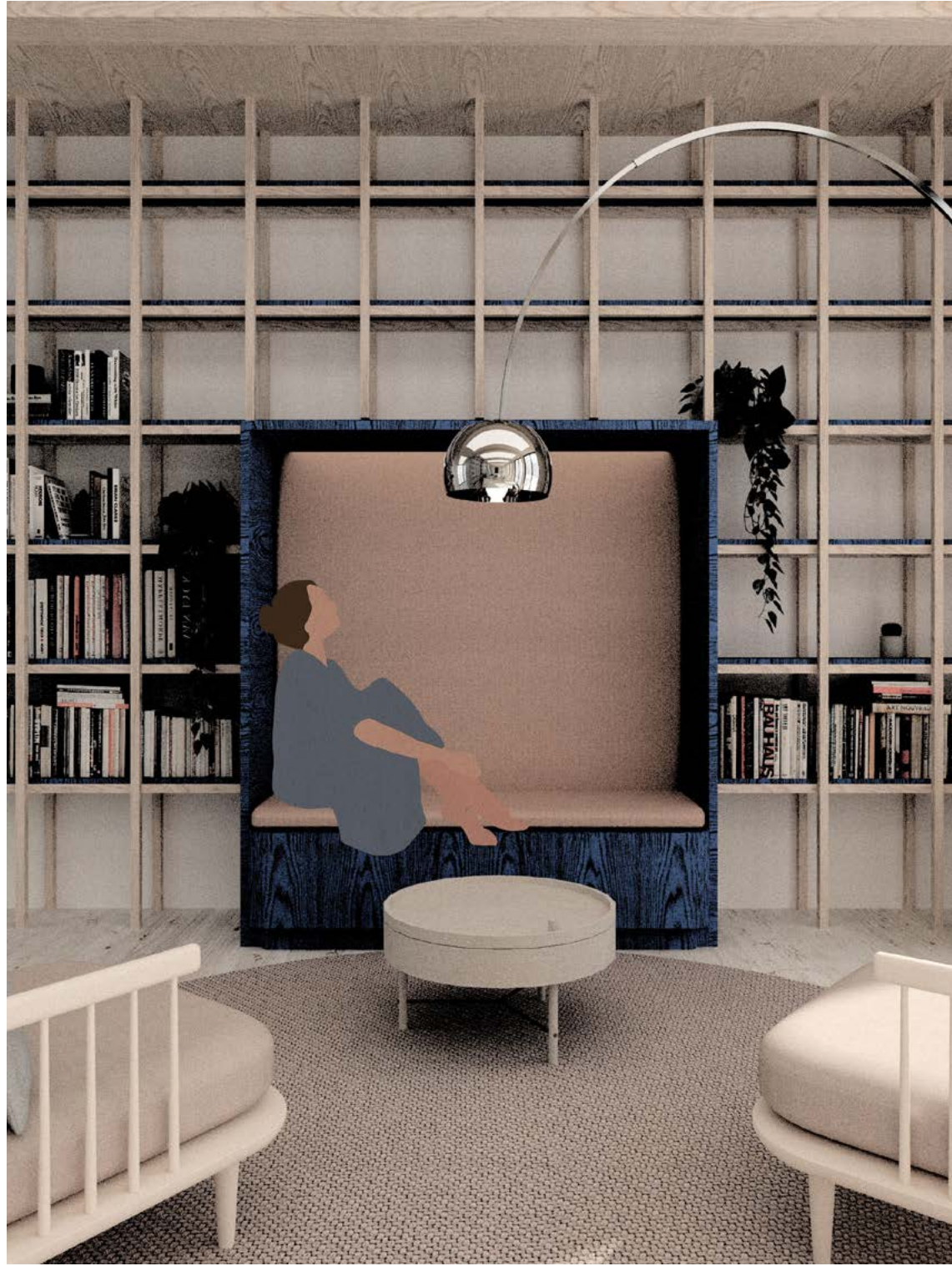
1. ETASJE - STORSTUEN



4. ETASJE - DRIVHUS

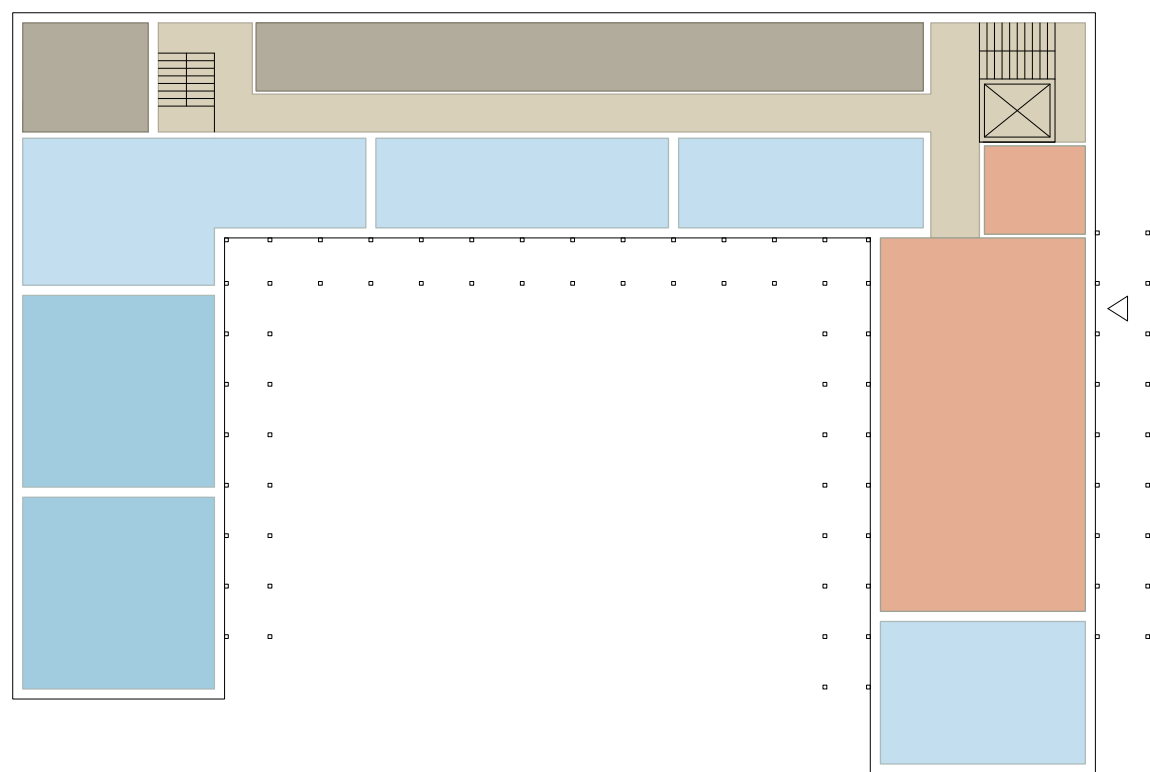




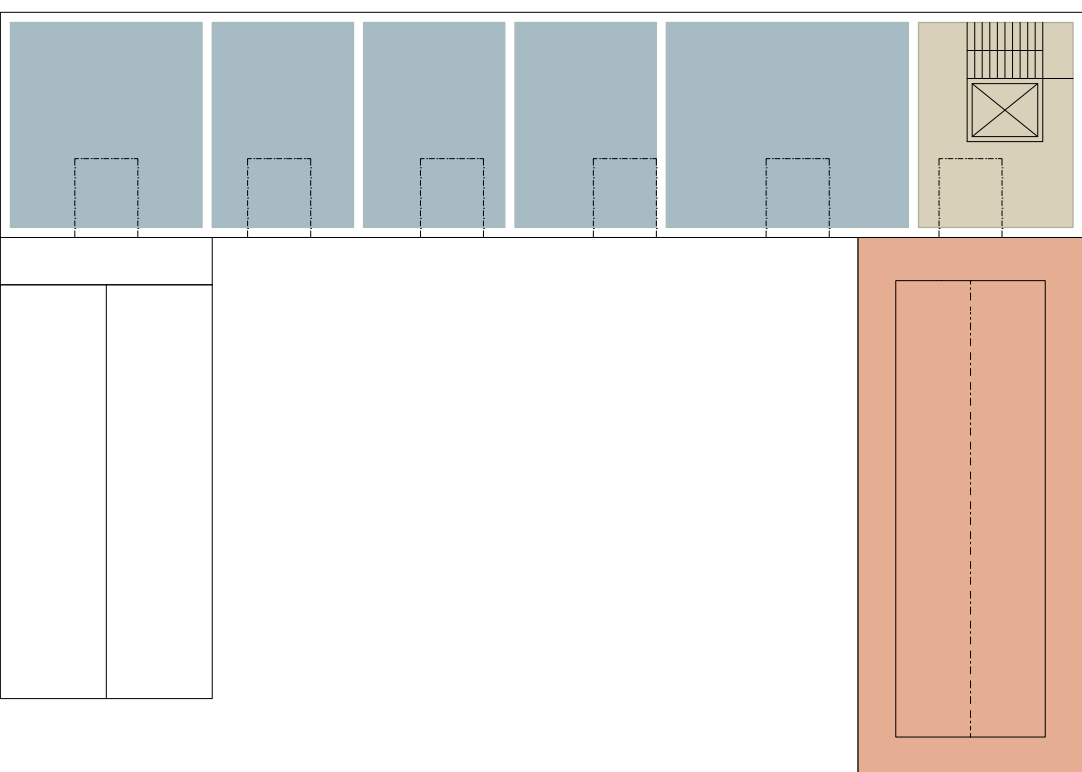








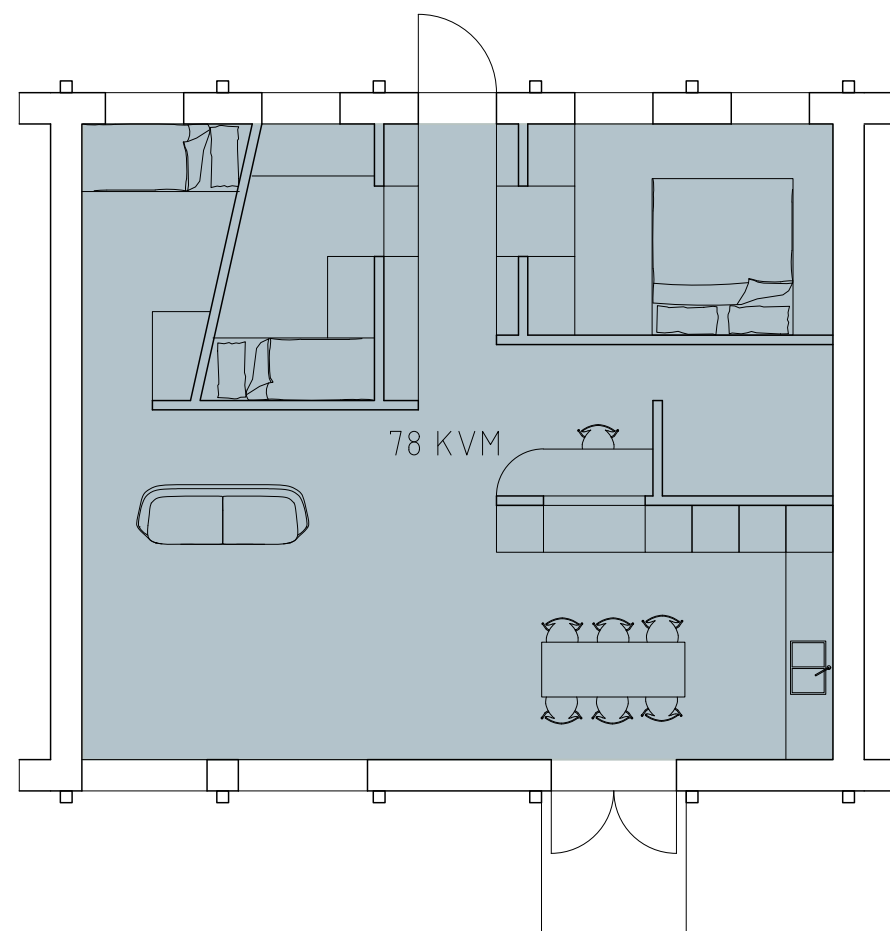
1. ETASJE - STORSTUENE



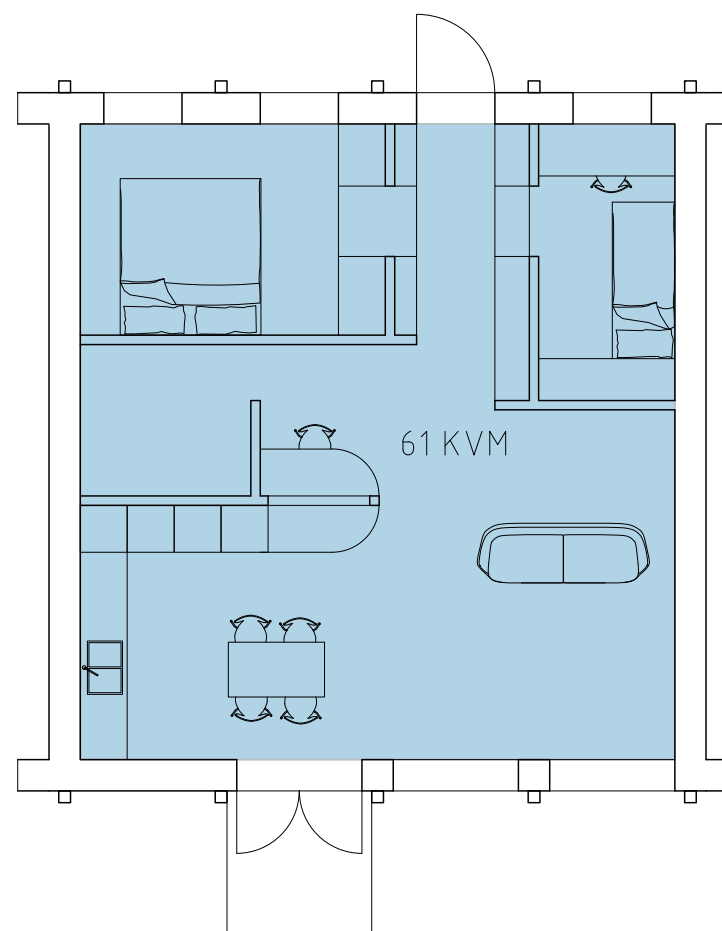
4. ETASJE - DRIVHUS



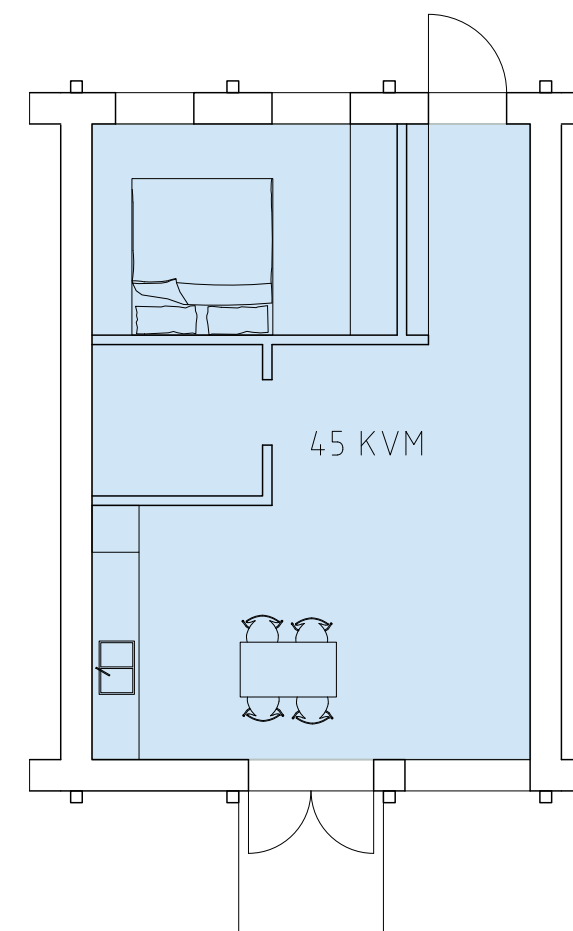
78 - 100 kvm



61 kvm



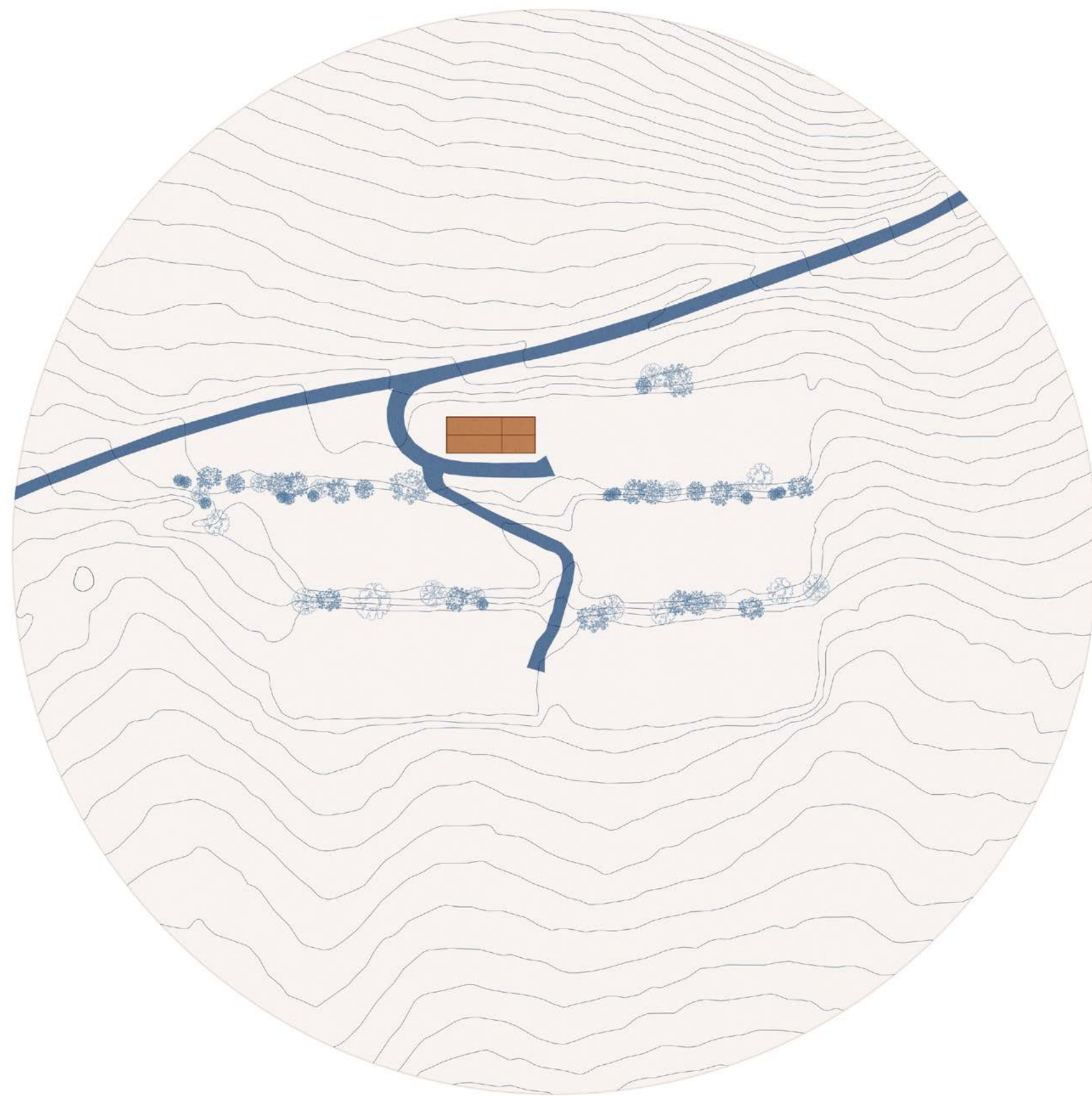
45 kvm



LEILIGHETER - 25 STYKK

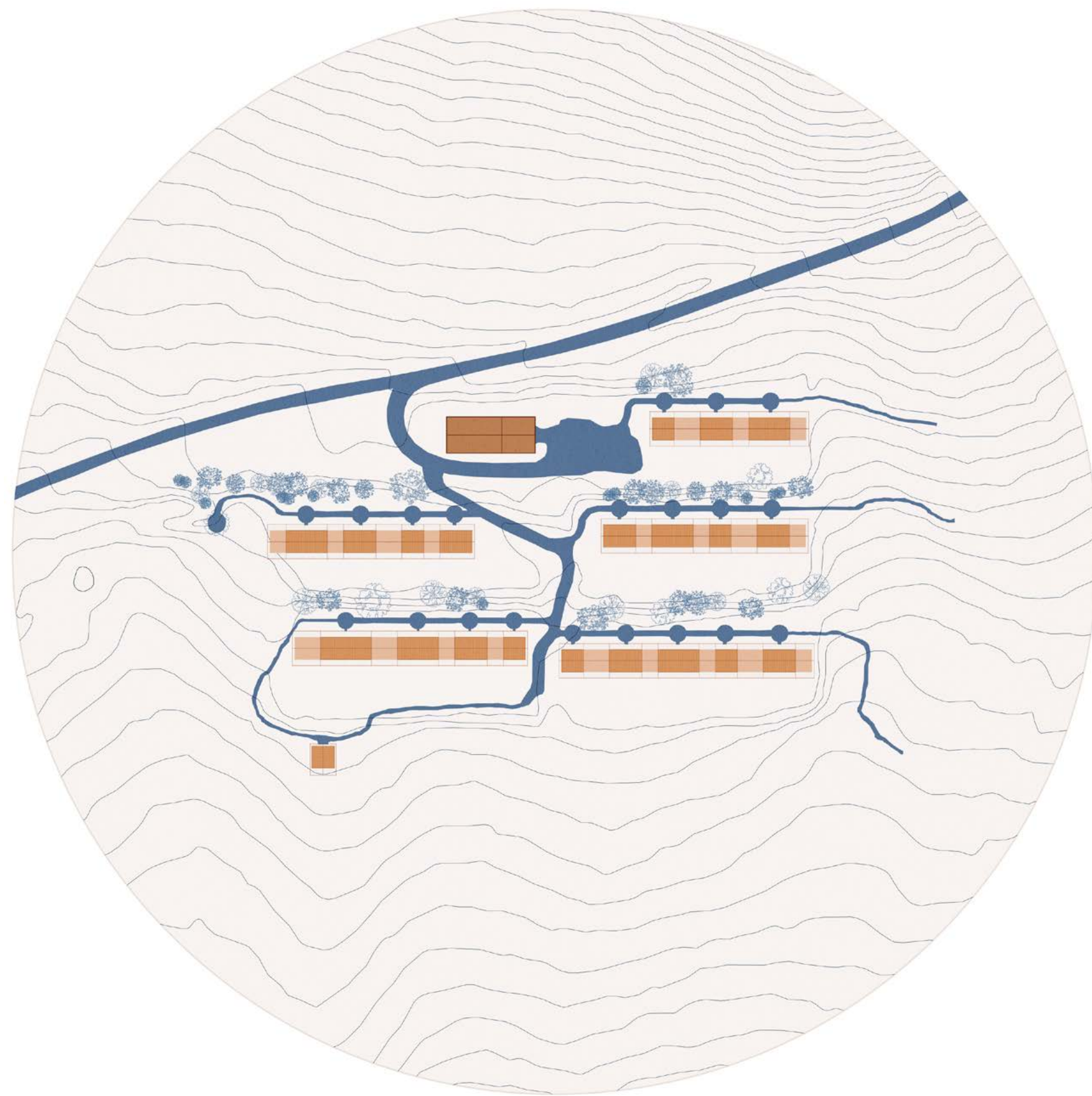


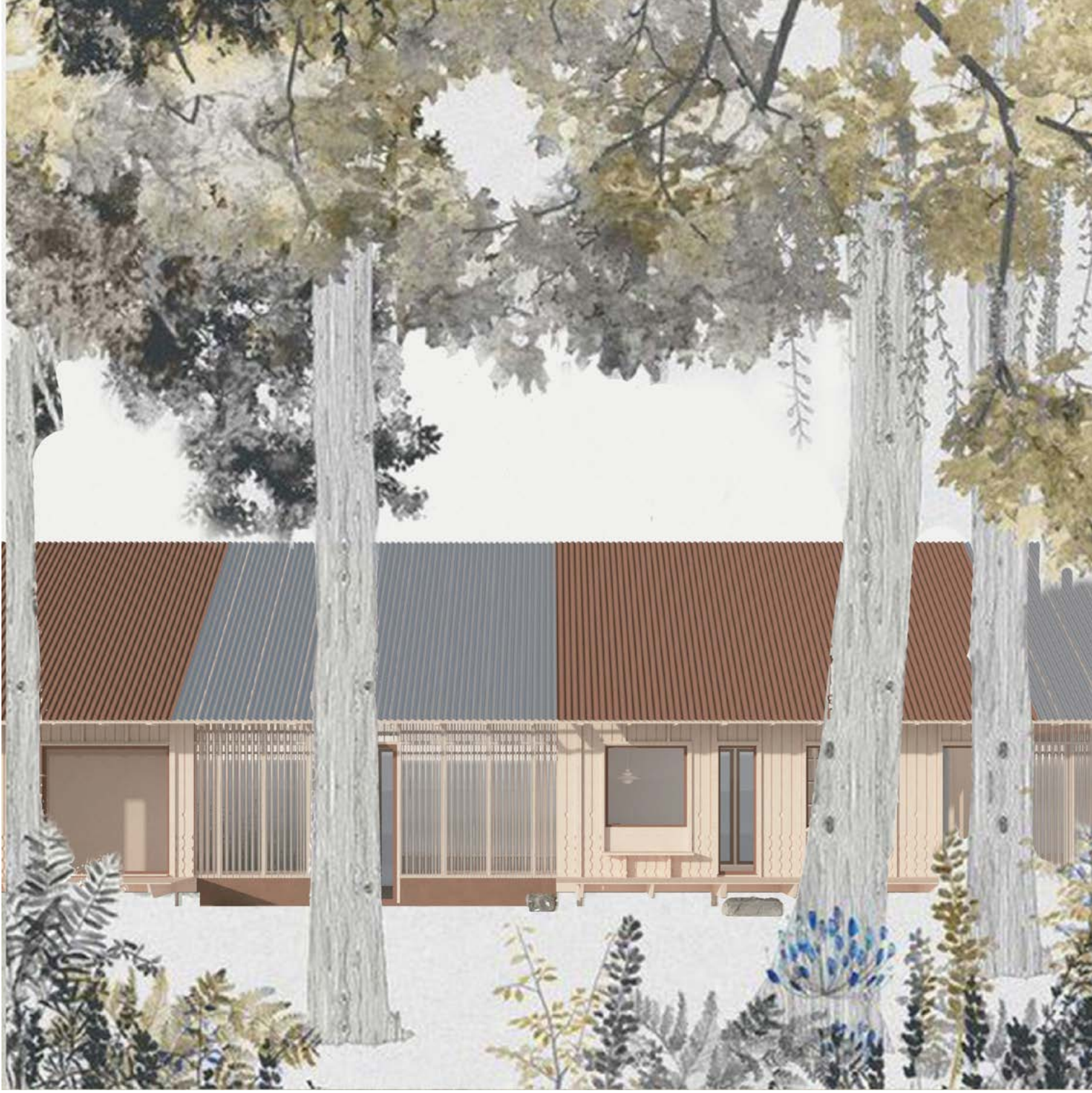
REVESKOGEN



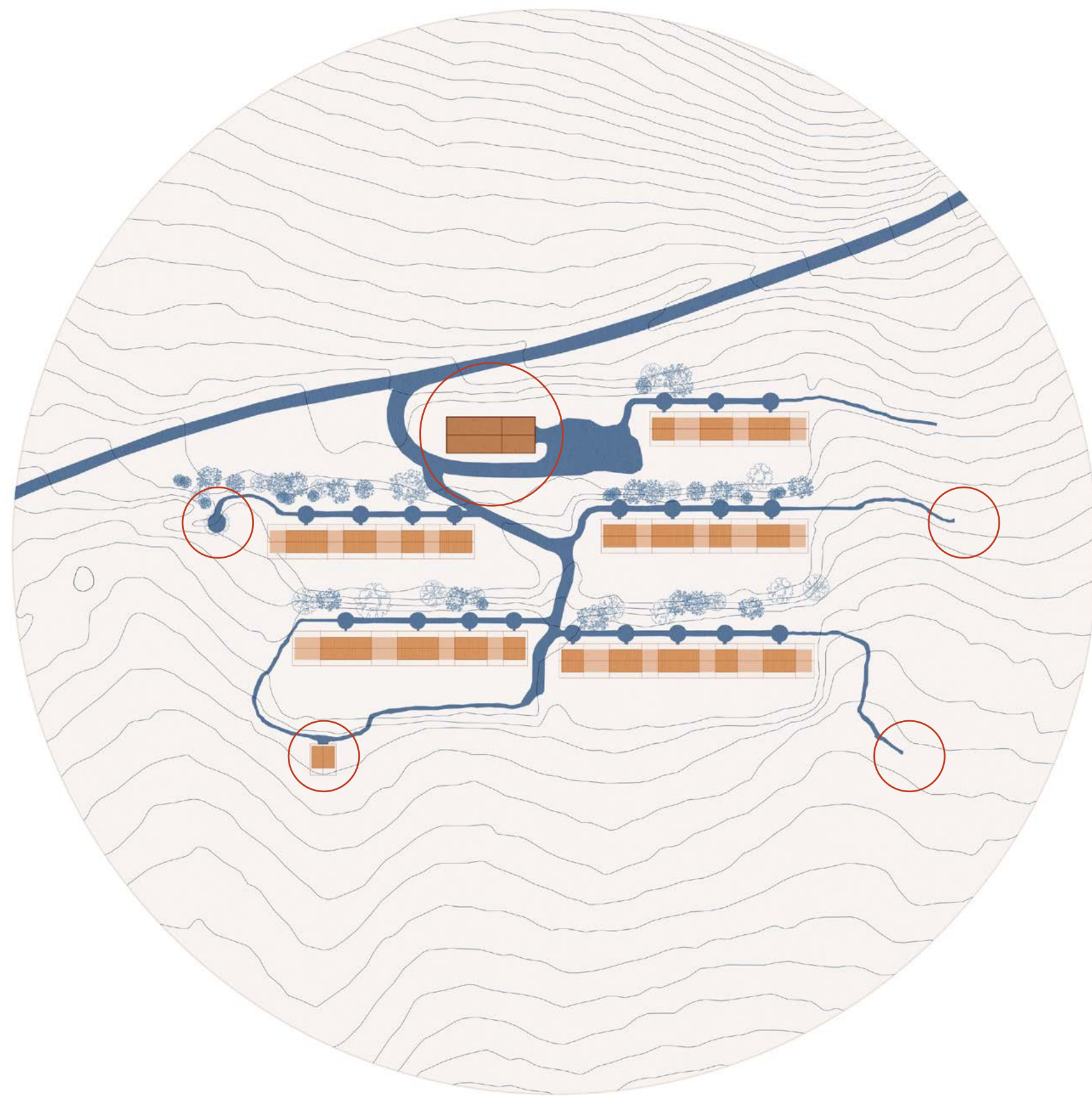


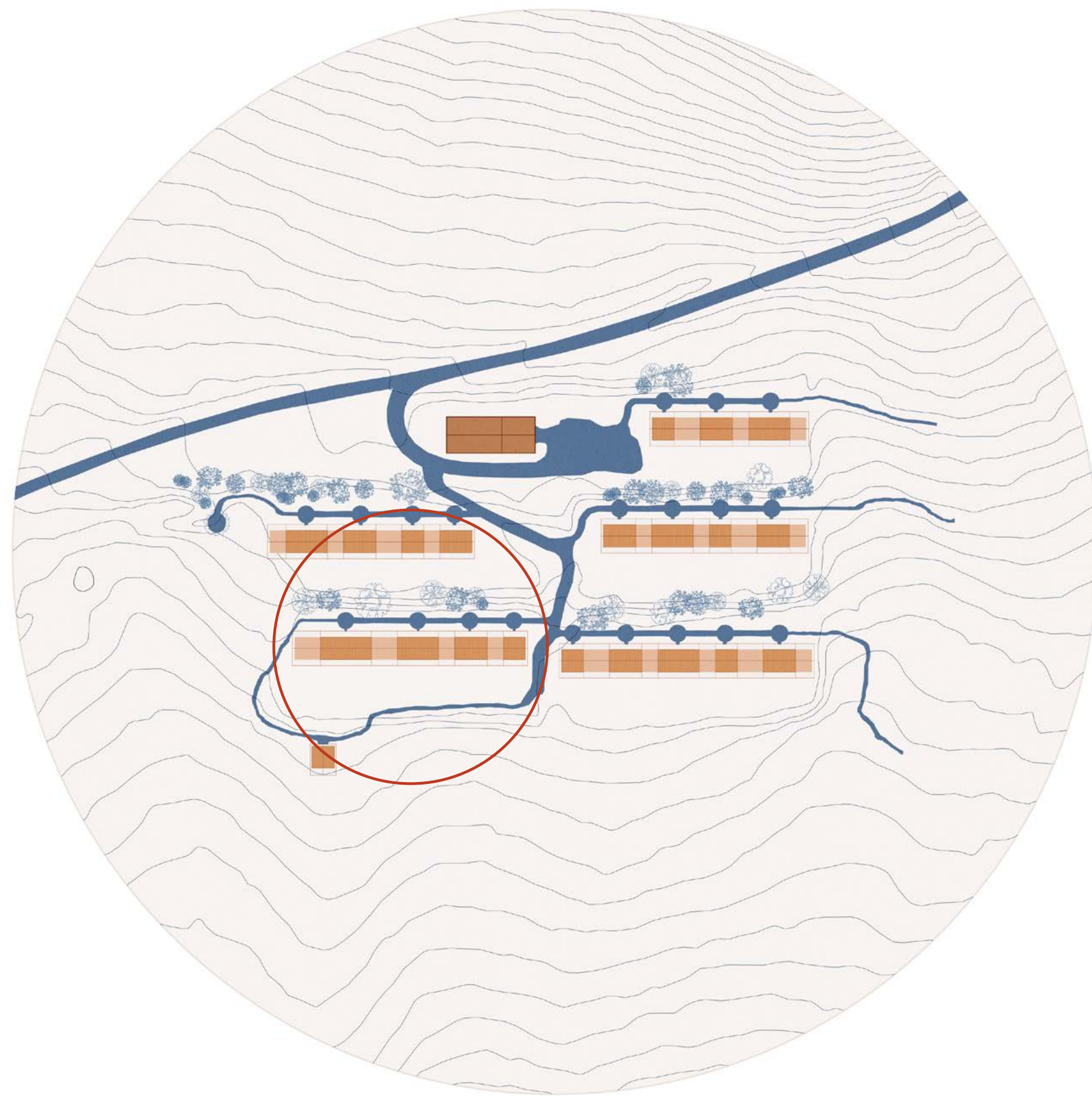




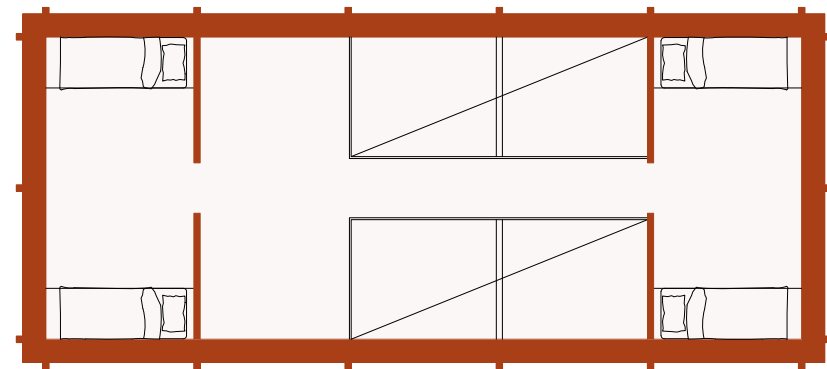




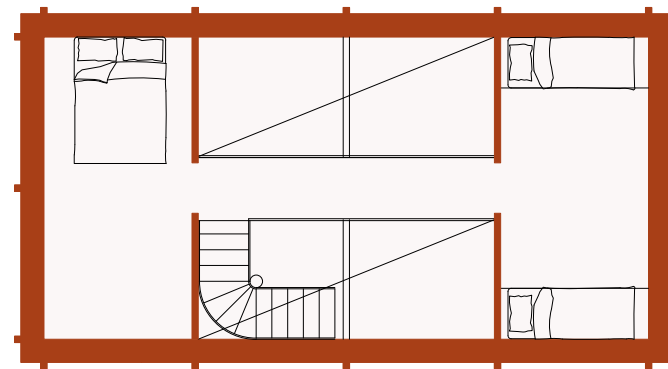




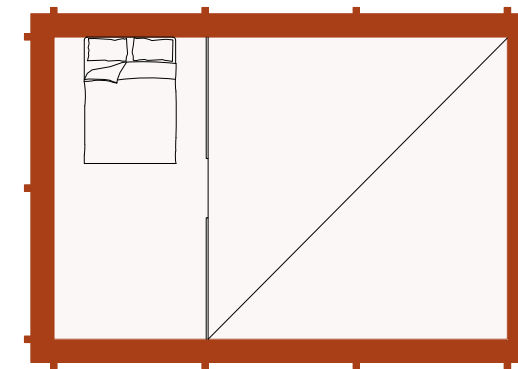
89 kvm



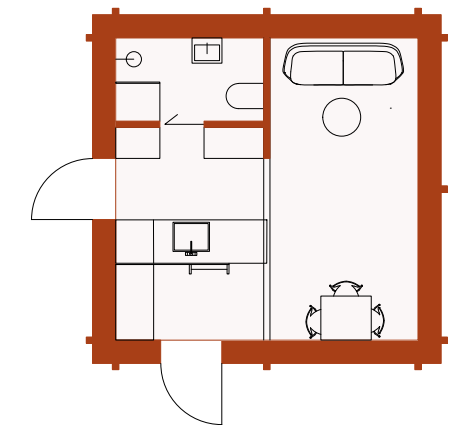
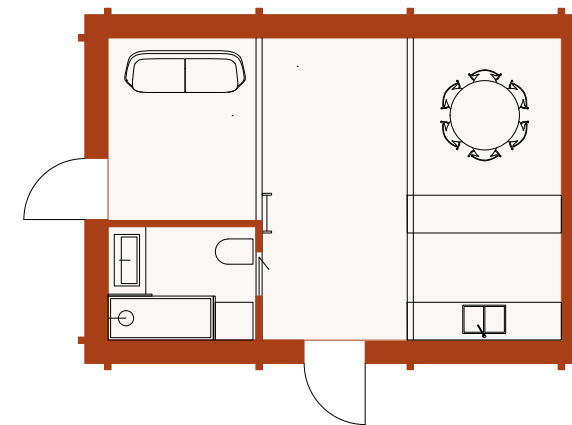
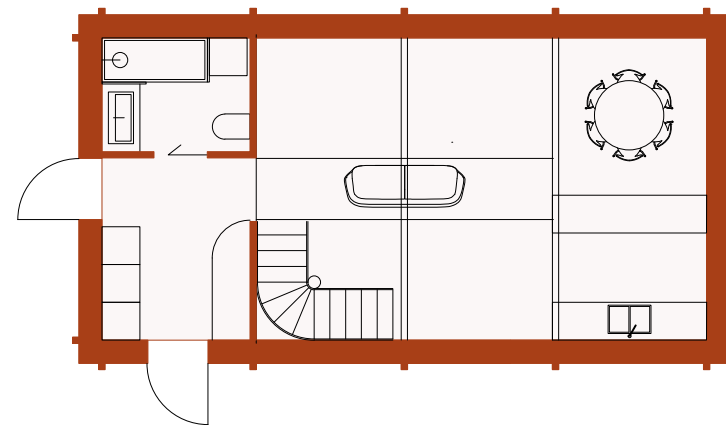
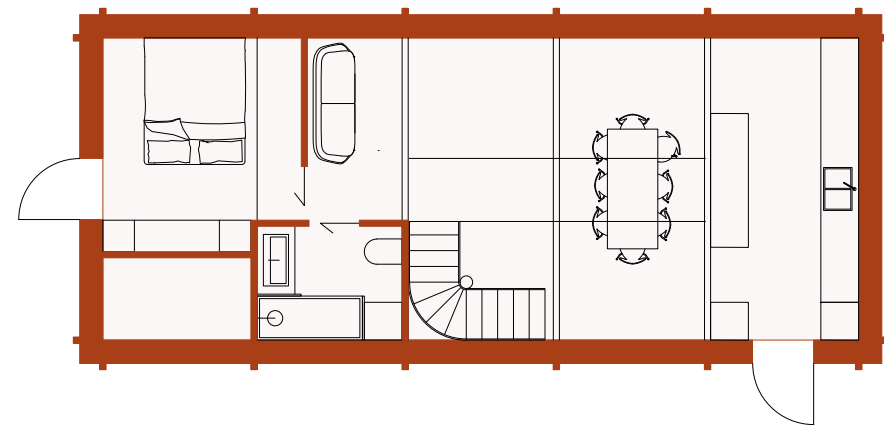
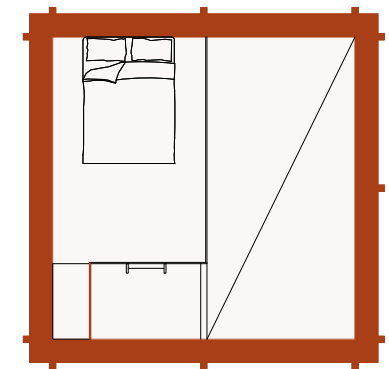
68 kvm



34 kvm



23 kvm



CA 20 STYKK



Samarbeid om boligutvikling i Hallingdal

Hallingdalskommunenes boligpolitiske rolle og
mulighetsrommet for samarbeid om regional boligutvikling

11.04.2025



1. Innledning

På vegne av det regionale programmet for bulyst i Hallingdal har Ål kommune bestilt en boligutredning. Målet med utredningen er å fremskaffe kunnskap om hvordan de seks Hallingdalskommunene, både individuelt og samlet, arbeider med boligpolitiske spørsmål. Dette inkluderer hvilke roller kommunene har som boligpolitiske aktører, og hvordan de jobber med boligpolitiske utfordringer.

Utredningen skal, basert på boligpolitiske forutsetninger og behov, undersøke hvordan de seks kommunene vurderer utfordringer og handlingsrom, både med hensyn til vekst- og utviklingsambisjoner, samt velferdspolitiske behov. Spesielt skal utredningen fokusere på muligheter for samarbeid på tvers av kommunene.

Dette skal resultere i et kunnskapsgrunnlag som kan benyttes av det regionale bulystprogrammet som beslutningsgrunnlag for en drøfting av mulige retninger for kommunalt eller interkommunalt samarbeid på boligpolitikken område, med tanke på videre utredning.

Oppdragsansvarlig for regionalt bulystprogram har vært Anne Nordheim, prosjektmedarbeidere i Asplan Viak har vært Tina Lund og Erik Plathe.

INNHold



1. Innledning
2. Metode
3. Bolig for alle
4. Boligpolitiske mål og utfordringer i Hallingdalskommunene
5. Felles utfordringer for boligsituasjonen i Hallingdal
6. Boligpolitikk tilpasset kommunenes situasjon og behov
7. Tema for boligutvikling videre i Hallingdal

2. Metode

Som grunnlag for utredningen er det blitt gjennomført en prosess med innhenting av informasjon og innsikt fra ulike aktører i Hallingdal. Dette har inkludert intervjuer og diskusjoner med kommunedirektørens ledergruppe i alle de seks Hallingdalskommunene, der det ble delt viktige perspektiver på de boligpolitiske utfordringene og mulighetene som kommunene står overfor.

I tillegg har det vært gjennomført drøftinger med utbyggere i Hallingdal for å få et innblikk i deres erfaringer, behov og synspunkter på utviklingen av boligmarkedet i regionen. Dette har bidratt til å belyse hvordan utbyggere oppfatter de aktuelle utfordringene, samt hvilke faktorer som påvirker deres beslutningstaking i forhold til boligbygging.

For å samle ytterligere innsikt og fremme diskusjon på tvers av kommunene, ble det også arrangert et webinar for alle de involverte kommunene. Dette webinaret ga deltakerne mulighet til å dele erfaringer og diskutere utfordringer.

Hallingdal næringsshage og regionalt program for bolyst arrangerte også en temadag om boligpolitikk der funnene fra utredningen og viktige tema for oppfølging ble diskutert i gruppearbeid bestående av både politikere, administrasjon og utbyggere.

Gjennom disse aktivitetene har utredningen fått et kunnskapsgrunnlag som både reflekterer de lokale forholdene i hver kommune, samtidig som det gir et helhetlig bilde av de felles utfordringene og mulighetene på tvers av Hallingdal.



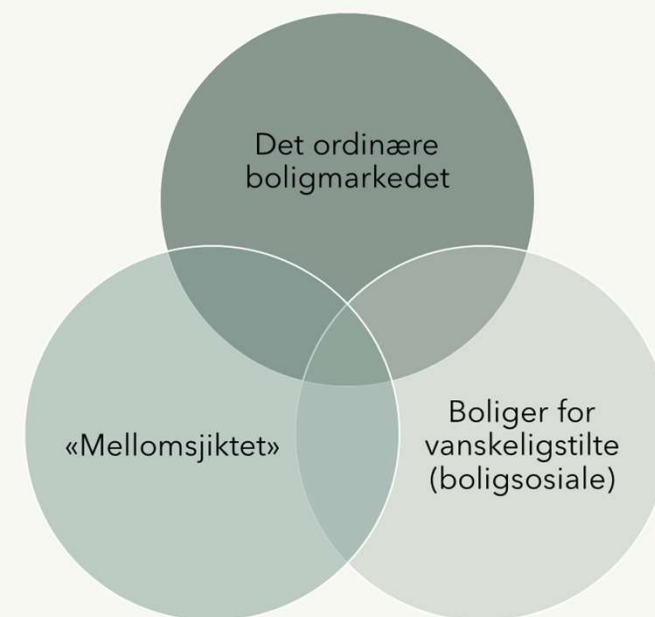
3. Bolig for alle

Den overordnede målsettingen for norsk boligpolitikk er at alle skal bo trygt og godt. I dette ligger det at bolig er et grunnleggende gode som skal være tilgjengelig for alle, uavhengig av inntektsnivå. Likevel er boligbygging og fordeling i all hovedsak overlatt til markedet, der boliger blir fordelt etter økonomisk evne, og ikke etter behov.

I den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken deles boligmarkedet inn i tre grupper. Mellomsjiktet består av husholdninger som i dag ikke har råd til et ordinært boliglån, men som kan kjøpe bolig etter en periode med sparing. De som er vanskeligstilte på boligmarkedet, er husholdninger som ikke har mulighet til å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd.

Mange kommuner opplever at det ikke bygges nok boliger, eller riktig type boliger, for mellomsjiktet, til tross for at det er planlagt for flere boliger. Dette gjelder både bykommuner og distriktskommuner. Å bygge boliger sentralt i kommunene er vanskelig, spesielt når høye boligpriser gjør at mange, særlig barnefamilier, ikke har råd til å bo der. Dette kan føre til at mellomsjiktet i befolkningen vokser.

Størrelsen på mellomsjiktet varierer fra sted til sted og henger sammen med tilbudet av nye boliger og brukte boliger. Nybyggingen skjer ut fra etterspørselen og lokal areal- og utbyggingspolitikk. Hvis boligpolitikken ikke tar hensyn til behovet for boliger til grupper som enslige eller barnefamilier med vanlig inntekt og uten hjelp fra foreldre, kan det føre til at mellomsjiktet blir større. Dette kan gjøre at folk må flytte til andre kommuner for å finne bolig, noe som igjen kan føre til mer pendling og økt transportbehov.



Figur 1-1 Ulike grupperinger i boligmarkedet, kilde: Asplan Viak

4. Boligpolitiske mål og utfordringer i Hallingdalskommunene

- *Boligutfordringene er i endring. Det er ikke alltid samsvar mellom boligutfordringer, mål og gjennomføring i kommunene*
- *Mange kommuneplaner er gamle og trenger oppdatering*
- *I noen kommuner pekes det på et behov for bedre organisering og ansvarsfordeling for oppfølging av boligpolitikken*



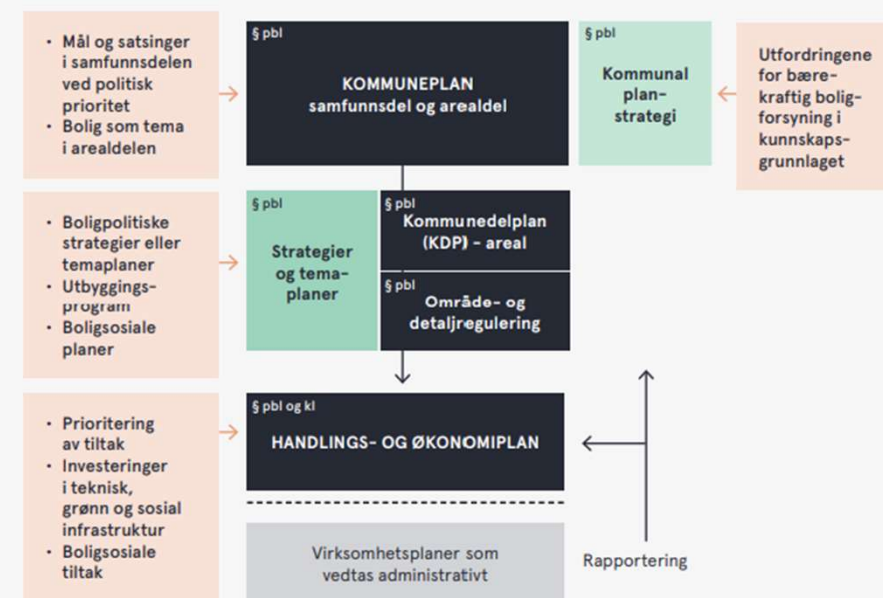
**Det er behov for et
«helhetsansvar» for
bolig i
Hallingdalskommunene**

Bolig er et samfunnstema med omfattende samordnings- og koordineringsbehov som trenger god forankring i det kommunale plansystemet. Avhengig av prioritet i kommunen kan bolig komme inn på flere plannivå.

De fleste kommunene i Hallingdal har definert tydelige mål for boligpolitikken i samfunnsdelen av kommuneplanen, men flere samfunnsdeler er eldre og trenger trolig en oppdatering for å reflektere de endrede boligutfordringene. Boligsituasjonen endres stadig, og det er ikke alltid samsvar mellom de identifiserte utfordringene i hver enkelt kommune, de overordnede målene og gjennomføringen av tiltak.

Flere av kommunene har valgt å følge opp boligpolitiske mål fra kommuneplanens samfunnsdel gjennom andre planverk, mens noen kommuner jobber mer konkret med prosjekter og tiltak, til tross for at de ikke har utarbeidet formelle boligpolitiske planer. Dette kan gjøre det utfordrende å få en helhetlig tilnærming til boligpolitikken.

Når det gjelder organiseringen av boligfeltet, er det vanlig at arbeidet med bolig i de fleste kommunene organiseres og koordineres gjennom kommunedirektørens ledergruppe. Likevel peker noen kommuner på behovet for en bedre organisering, med en tydeligere ansvarsfordeling for oppfølging og gjennomføring av boligpolitikken. Dette vil kunne bidra til en mer systematisk og målrettet tilnærming til boligspørsmålene.



Figur 1-2 Boligforsyning i plansystemet, kilde: Asplan Viak

ÅL

- Overordnede mål for boligpolitikken ligger i samfunnsdelen fra 2015 og kan trolig trenge oppdatering.
- Ledergruppen «operativ» i gjennomføringen av boligpolitikken. Tett samarbeid med næringslivet
- Har mangel på boliger og utleieboliger og behov for sentrumsnære leiligheter. Mangler på omsorgsboliger og etterslep på vedlikehold. Behov for omsorgsboliger framover fordi mange eldre bor i gamle hus utenfor sentrum.
- Offentlig privat samarbeid om bygging av sentrumsnære leiligheter på kommunale tomter der kommunen har garantert for et minimum antall solgte enheter har vært en suksess. Mangel på sentrumsnære kommunale tomter kan være en utfordring framover.
- Bo og blilyst- programmet ser ut til å ha vært viktig for gjennomføring og oppfølging av boligpolitikken

GOL

- Overordnede mål for boligpolitikken i samfunnsdelen fra 2018 og brukes som grunnlag for kommunens helhetlige boligpolitiske arbeid. Kan trolig trenge oppdatering.
- Har et velfungerende boligmarked med et variert boligtilbud uten særskilt kommunalt engasjement.
- Kommunen har tett dialog med utbyggere for å klargjøre hva de trenger av vilkår for å sette i gang boligprosjekter.
- Kommunen har et godt samarbeid med store lokale entreprenører. Har bygget 3 større leilighetsanlegg de siste 5 årene
- Aktiv kommunal tomtepolitikk. Eier områder som er regulert til bolig. Gitt rimelig tomt til boligspareklubb for eldre for å stimulere denne type boform og redusere trykket på omsorgsboliger
- Mange arbeidsinnvandrere og bruker startlån aktivt for grupper som har utfordringer med å få lån til bolig
- Leiemarkedet er utfordrende blant annet pga mottak av mange flyktninger

HOL

- Boligstrategi fra 2022, KPS fra 2018. Arealdelen under rullering med boligutvikling som et av hovedmålene
- Det er behov for en større diskusjon om boligutfordringene i kommunen og hvordan de kan løses, spesielt med hensyn til balansen mellom utvikling av grendene og behov for sentrumsnære mindre boliger i nærheten av kommunal tjenesteyting.
- Det er en utfordring at private utbyggere foretrekker å investere i fritidsboliger, viljen til å investere i vanlige boliger er lav
- Kommunen ønsker bedre samarbeid med utbyggere og se på ulike former for risikodeling. Det finnes boliger og tomter som ikke utnyttes på grunn av risiko og investeringer i infrastruktur.
- Tilskudd til førstegangsetablerere har vært attraktiv. Budsjettet er økt, tilskuddet per søker er redusert.
- Utfordringer med rekruttering for tjenestene knyttet til mangel på bolig

HEMSEDAL

- Ny boligpolitisk plan er vedtatt i 2024. Mye vil handle om gjennomføringen av den
- Behov for bedre tverrsektoriell organisering og klarere ansvarsfordeling for å gjennomføre boligpolitikken.
- Lokalt boligkontor diskuteres.
- Høye boligpriser og et stramt leiemarked. Sesongarbeidere presser leiemarkedet.
- Behov for flere kommunale utleieboliger. Lav andel kommunalt disponerte boliger.
- Behov for flere sentrumsnære boliger og større boligvariasjon. Mange regulerte eneboligtomter i privat regi. Behov for mindre boliger til førstegangsetablerere og vurdering av hvilken rolle kommunen skal ta i dette.
- Jobbe for bedre samarbeid mellom kommunen og private aktører for å sikre tilstrekkelig boligvariasjon og redusere risikoen ved ønsket boligutvikling framover.

NESBYEN

- Overordnede mål for boligpolitikk i kommuneplanens samfunnsdel fra 2018 brukes som grunnlag for kommunens boligpolitiske arbeid. Kan trolig trenge oppdatering
- Ønsker primært å sikre gode boforhold for de som bor der, akutt behov for boliger på grunn av flomsikringstiltakene. Behov for å tilpasse boligpolitiske modeller til de spesifikke utfordringene og ressursene i Nesbyen.
- Lokal hytteprodusent er en viktig samarbeidspartner som tilpasser seg boligmarkedet. Har vært en suksess med utvikling av boligprosjekter med lave priser
- Utfordrende for utbyggere å få løsninger tilpasset Husbankens krav
- Mangel på boliger gjør det vanskelig å rekruttere arbeidskraft og tilby boliger til nyansatte
- Utfordringer med å få godkjent reguleringsplaner for nye boligområder, regionale myndigheter har innsigelser

FLÅ

- Overordnede mål for boligpolitikken i samfunnsdelen fra 2022 og brukes som grunnlag for kommunens boligpolitiske arbeid
- Høye byggekostnader og stramt boligmarked
- Flå- modellen med boligtilskudd til unge har hjulpet tilflyttere inkludert flyktninger og lokale ungdommer med å etablere seg i Flå
- Tett samarbeid med utbyggere for boligutvikling og bygging av leiligheter i sentrum. Ser på muligheter for leilighetskomplekser med muligheter for å redusere pris.
- Ser potensial for felles dialog med regionale myndigheter, det er utfordringer med innsigelsesmyndighetene
- Tett samarbeid mellom kommune og næringsliv, stadig behov og muligheter for å starte nye prosjekter (Flå vekst)
- Høye boligpriser og leiepriser er vanskelig å «akseptere» av befolkningen
- Ledergruppen og kommunestyret er sentrale i beslutningsprosessene

5. Felles utfordringer for boligsituasjonen i Hallingdal

- *Høye boligpriser i kommunene - i forhold til hva man får for eldre boliger og hva markedet aksepterer/klarer*
- *Det er mangel på rimelige og mindre boliger sentralt/sentrumsområdene*
- *Det er et behov for varierte fleksible boligløsninger for både unge og eldre*
- *Press på leiemarkedet utfordrer blant annet rekruttering til tjenesteområdene*



Markedet alene klarer ikke løse behovet for boliger og ulike boligtyper i Hallingdal

Boligsituasjonen i Hallingdal preges av flere felles utfordringer som går igjen på tvers av kommunene. En av de mest fremtredende problemstillingene er høye boligpriser, spesielt i forhold til hva man får for eldre boliger. Dette gjelder ikke bare kjøp av bolig, men også i leiemarkedet, der prisene ofte er uforholdsmessig høye i forhold til hva markedet aksepterer eller hva folk har råd til. Boligprisene er et betydelig hinder for både tilflytting og for etablering på boligmarkedet, noe som i særlig grad rammer unge, barnefamilier og eldre på jakt etter mindre boenheter.

En annen gjennomgående utfordring er mangelen på overkommelig priset og mindre boliger, spesielt i sentrumsområdene. I mange av kommunene i Hallingdal er det et tydelig behov for boliger som er mer tilgjengelige for dem som ønsker å bo nær sentrum, enten det er for unge som starter på boligmarkedet eller eldre som ønsker å bo mer sentralt og praktisk.

I tillegg er det et økende behov for varierte og fleksible boligløsninger, både for unge som ønsker seg sitt første hjem, og eldre som kanskje ønsker en mindre bolig tilpasset sine behov. Det er et stort behov for boligtyper som kan tilpasses endrede livssituasjoner, som for eksempel universelt utformede boliger, bofellesskap eller tilpassede seniorboliger. Dette er viktig for å kunne møte befolkningens ulike behov og bidra til økt tilgjengelighet for alle aldersgrupper.

En annen utfordring er presset på leiemarkedet. Etterspørselen etter leieboliger er stor, spesielt i de mer sentrale områdene. Dette er problematisk, ikke bare for dem som søker bolig, men også for næringslivet og offentlig sektor i regionen. Høye leiepriser gjør det vanskelig å rekruttere og beholde ansatte i viktige tjenesteområder som helsevesen, skole og barnevern, ettersom det blir en utfordring å tilby attraktive og tilgjengelige boliger til arbeidsstyrken.

Disse utfordringene peker på behovet for en helhetlig og målrettet boligpolitikk i Hallingdal, som både adresserer prisnivået, boligsammensetningen og tilgjengeligheten i markedet. Det er behov for flere og mer fleksible boligløsninger som kan imøtekomme de forskjellige behovene i befolkningen, samtidig som det må legges til rette for et mer bærekraftig leiemarked som kan støtte både bosetting og arbeidsmarkedet i regionen.

6. Boligpolitikk tilpasset kommunenes situasjon og behov

- *Bolig har et konkurranseelement for å sikre vekst og utvikling i den enkelte kommune*
- *Boligmarkedene er ulike i Hallingdalskommunene*
- *Ansvar for boligutvikling er delt over mange sektorer i kommunen, og sosiale behov*
- *Regionale løsninger blir lite fremhevet av kommunene*



**Det er et behov for å
håndtere
boligpolitikken
primært på et
kommunalt nivå**

Boligpolitikken i Hallingdal krever en tilnærming som er tilpasset de ulike kommunenes spesifikke behov og forutsetninger. Det er et tydelig behov for å håndtere boligpolitikken på kommunalt nivå, fordi hver kommune har sine egne unike utfordringer og muligheter. Kommunene i regionen varierer i størrelse, økonomi og boligmarkedets dynamikk, noe som gjør at en ensartet eller felles regional boligpolitikk ikke nødvendigvis vil være effektiv for alle.

For eksempel har Gol et velfungerende boligmarked der etterspørselen er stabil og der boligbygging skjer uten større kommunal involvering. I denne kommunen er det kanskje mindre behov for direkte styring fra kommunen, ettersom markedet fungerer relativt godt på egenhånd. På den annen side har andre kommuner i Hallingdal et behov for at kommunen tar en mer aktiv rolle i boligutviklingen for å sikre vekst og utvikling. I disse tilfellene kan kommunen spille en viktig rolle ved å tilrettelegge for boligutvikling, både ved å skape attraktive boligområder og ved å sørge for at det bygges boliger som møter innbyggernes behov, særlig for unge og eldre.

Bolig har også et konkurranseelement i mange av kommunene, da tilgangen på attraktive boliger kan være en viktig faktor for å tiltrekke både nye innbyggere og arbeidskraft. Kommunene ønsker å være konkurransedyktige i forhold til tilflytting og vekst, og dette kan i stor grad avhenge av boligsituasjonen. Kommunene som har et variert boligtilbud og rimelige priser, vil være mer attraktive for både unge familier og arbeidstakere, noe som kan bidra til økonomisk vekst og økt aktivitet i lokalsamfunnet.

Når det gjelder behovet for regionale løsninger, er dette lite fremhevet av kommunene. Boligpolitikk på regionalt nivå kan oppleves som mindre fleksibel og ikke alltid godt tilpasset de spesifikke behovene i den enkelte kommune. En felles regional tilnærming kan være vanskelig å implementere effektivt, fordi den ikke nødvendigvis tar hensyn til de varierende markedsforholdene, boligbehovene eller kommunenes økonomiske rammevilkår.

Det er derfor viktig at boligpolitikken håndteres på kommunalt nivå, fordi dette gir kommunene større handlingsrom til å utvikle politikk som er tilpasset egne utfordringer og muligheter. Ved å ha kontroll over boligpolitikken kan kommunen prioritere de tiltakene som er mest relevante for deres kommune og innbyggere, samtidig som de kan samarbeide med nabokommunene om enkelte områder der det er gjensidige fordeler. En kommunalt forankret boligpolitikk gjør det lettere å reagere raskt på endringer i boligmarkedet og tilpasse tiltak etter lokale behov og ønsker.

7. Tema for boligutvikling videre i Hallingdal

- *Kommunenes utbyggingspolitikk og samarbeidet mellom kommune og utbyggere*
- *Leiemarkedet som felles utfordring*
- *Samarbeid, kompetanse og erfaringsoverføring mellom kommunene om boligutvikling*
- *Områder som synes å ha vært en suksess i Hallingdal*
- *Områder kommunene bør jobbe mer med*

**Kommunene må
avklare sitt
engasjement i
boligpolitikken**

Kommunens utbyggingspolitikk og samarbeidet mellom kommune og utbyggere om boligutvikling

Samarbeidet mellom kommune og utbyggere om boligutvikling er trukket fram som et sentralt tema for boligutviklingen i Hallingdal. Det er et lite marked der behov og tilbud endres fort, og situasjonen varierer mellom kommunene. Det har vært høy prisvekst for å bygge boliger og det er krevende for små bedrifter og ta risiko i boligutviklingen.

Fra byggenæringen er det framhevet at kommunikasjon og samarbeid med kommunene er helt grunnleggende, der næringslivet må inviteres inn for å være med å løse boligutfordringene kommunene har. Gode oppdaterte planer, aktiv bruk av de virkemidlene kommunen har selv eller via statlige ordninger, og at det legges til rette for utbygging på attraktive områder sees på som viktig. Kommunene må ta ansvar for infrastruktur i samarbeid med utbyggere, skape forutsigbarhet for gjennomføring gjennom bruk av utbyggingsavtaler og tilby mva -kompensasjon på kommunal infrastruktur som skal overtas av kommunen.

Fra kommunene vektlegges det at det er viktig at byggenæringen ser at de kan ta en rolle i samfunnsutviklingen lokalt, og jobber sammen med kommunene om å utvikle boliger til ulike målgrupper/livsfaser. Det fremheves også at byggenæringen har en god planoppfølging av de føringene kommunene har gitt gjennom planer.

Innsigelser og statlige sektorinteresser som ikke tilpasses situasjonen i Hallingdal sees på som en utfordring fra både kommunen og utbyggere

Momenter fra diskusjonen i konferanse om boligpolitikk i Hallingdal 14.03.25

- Konstruktivt samarbeid - realistiske forventninger
- Felles ansvar utbyggere og kommune som samfunnsutviklere
- Bankene må også være med i et felles boligløft
- Gode planprosesser med tydelige forventninger, god rettledning og god dialog

Leiemarkedet som felles utfordring

Leiemarkedet og mangel på egnede utleieboliger er en felles utfordring i Hallingdal. Leiemarkedet er også viktig for rekruttering og for de som ønsker å flytte til Hallingdal for å prøvebo før de flytter mer permanent. Det er et tydelig behov for gode utleieboliger sentralt i kommunene, og i kommuner med mange sesongarbeidere.

Det pekes på at utvikling av flere utleieboliger vil kreve større grad av offentlig privat samarbeid og bruk av ulike boligmodeller som leie til eie, tilvisningsavtaler og deleie. Aktiv kommunal involvering blir vektlagt.

Formidling av hvor det er utleieboliger til boligsøkere framheves også som et viktig tema.

Momenter fra diskusjonen i konferanse om boligpolitikk i Hallingdal 14.03.25

- Bedre oversikt over behovene i leiemarkedet i Hallingdal
- Utvikle leiligheter tilrettelagt for forskjellige behov
- Kommunale insentiv til å realisere mer sentralt beliggende lettstelte boliger som også er egnet til utleie
- Legge til rette for utleie gjennom planarbeid og bygging av mindre enheter sentralt
- Kontaktnett for hvor en kan leie bolig som ny i Hallingdal

Samarbeid, kompetanse og erfaringsoverføring mellom kommunene om boligutvikling



Boligutfordringene i Hallingdal er både felles og spesifikke for de enkelte kommunene, og derfor er det viktig at hver kommune utvikler en boligpolitikk tilpasset sine egne behov og forhold. Kommunene har best oversikt over lokale utfordringer som infrastruktur, klimatilpasning og tilgang til sentrumsnære tomter, og en tilpasset boligpolitikk gir større fleksibilitet og bedre muligheter for å håndtere disse. Dette gir kommunene direkte ansvar for å utvikle løsninger som møter behovene til deres innbyggere og lokale utbyggere.

Samtidig er det områder hvor samarbeid mellom kommunene kan gi mer effektive løsninger. Erfaringsdeling og læring på tvers av kommunene er viktig, spesielt når det gjelder felles utfordringer som høye boligpriser, mangel på rimelige boliger og behovet for fleksible boligløsninger for ulike aldersgrupper. Samarbeid kan også gi bedre tilgang til statlige midler, for eksempel fra Husbanken, og bidra til å møte kravene som stilles til boligbygging på en mer effektiv måte.

Videre kan samarbeid mellom kommunene være nyttig i arbeidet med å påvirke regionale myndigheter, spesielt når det gjelder arealavklaringer og bedre differensiering i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet i distriktene. Dette vil kunne legge til rette for mer effektiv arealbruk og boligbygging som er tilpasset regionale behov.

Selv om det er fordeler med samarbeid på visse områder, er det viktig at kommunene beholder muligheten til å forvalte sin egen boligpolitikk. Dette gir dem frihet til å utvikle løsninger som er tilpasset deres spesifikke behov, samtidig som de kan samarbeide om felles utfordringer der det gir gevinst for regionen som helhet.

Momenter fra diskusjonen i konferanse om boligpolitikk i Hallingdal 14.03.25

- Faste møtepunkt mellom kommune, næringsliv og virkemiddelapparat
- Årlig boligkonferanse
- Felles digital boligportal for Hallingdal

Fra boligkonferansen Gol 14.03.25

«Vi hadde en inspirerende og nyttig dag på Gol! Bare det å få en gjennomgang av Asplan Viak sin rapport ga oss mye nyttig kunnskap om boligmarkedet i Hallingdal. Vi er ellers imponert over den brede deltagelsen fra alle sentrale aktører i Hallingdal som var både engasjerte, tydelig og hadde mange gode spørsmål.

Noen funn som vi noterte oss, er at leiemarkedet er den største utfordringen og det er mer eller mindre samarbeid med kommuner og private aktører til tross for flere gode initiativ i Hallingdal. Det bli signalisert at det mangler formaliserte arenaer for samarbeid og felles møter med Husbanken.

Det ønsker vi å ha dialog om, for å imøtekomme behovet for en arena for tema bolig. Vi opplever ellers at det er varierende bruk av startlån, og håper at vi klarte å inspirere til å utnytte denne ordningen bedre.»

Husbanken

«Mitt inntrykk generelt er sterkt engasjement for tema, og vilje til å kome vidare. Samstundes ei erkjenning av at bustadutvikling har eit konkurranseelement i seg. Kommunane vil sjølve styre gjennomføring og strategiar for dette. Samstundes behov for styrkt kunnskapsgrunnlag. Erfaringa frå Hallingdal tilseier at det er mykje bra som kan gjerast i fellesskap mht analyser, kartleggingar og etablering av møteplassar for bransjeaktørar, kommunar, finansinstitusjonar mm. Mitt inntrykk er at det er ønskje om ein regional møteplass, der feks Husbanken, fk, regionale finansinstitusjonar, mfl deltek. Det treng heller ikkje stå i vegen for at det også finnast slike meir lokale forum.»

Distriktssenteret

«Slike dager er viktige for å dele kunnskap, muligheter og nettverk. Selv om kommunene sier de ikke vil samarbeide sterkere om boligutvikling har de alltid noe å lære av hverandre sitt arbeid. Bra at digitalt boligkontor blir godt mottatt. Hallingdal er en felles bo- og arbeidsmarkedsregion. Dermed er det naturlig at kommunene også tar en sterke boligpolitisk rolle. I det ligger også felles kunnskapsutvikling- og deling. For hvem eier sannheten om kunnskapen - dette har vi behov for fremover for å utvikle Hallingdal?»

Distriktssenteret

Områder som synes å ha vært en suksess i Hallingdal

- *Velfungerende samarbeid mellom kommune og lokale utbyggere – i noen prosjekter har dette fungert godt*
- *Aktiv kommunal tilrettelegging og tomtepolitikk i sentrumsområdene*
- *Boligtilskudd til førstegangsetablerere*
- *Fleksible og realistiske boligløsninger som leie til eie varianter, eldres bospareklubb mm.*
- *Startlån fra Husbanken som får flere inn på boligmarkedet*
- *Bolig har blitt satt på dagsorden gjennom regionale initiativ*

Erfaringsdeling kan gi et utviklingspotensial for boligutvikling i Hallingdal

Kommunene bør jobbe mer med

- *Videreutvikle samarbeid med utbyggere*
- *Utleieboliger for vekst og rekruttering*
- *Bruke statlige ordninger som startlån aktivt*
- *Aktiv kommunal tomtepolitikk i sentrumsområdene for å møte boligbehovene fremover*
- *Drøfte hvordan kommunene i Hallingdal kan samarbeide om kunnskapsutvikling og deling om bolig*

**Kommunene må
avklare sitt
engasjement i
boligpolitikken**