

Sluttrapport

Regionalt bu-pilotkontor i Hallingdal / Boligguiden

Husbanken – saksnummer: 2024/12702-5

Tilskuddsmottaker: Ål kommune

Prosjektperiode: 2024–2025

Rapportdato: 29.01.2026



Innhold

1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn og regional kontekst.....	4
3. Formål og målsetting	5
3.1 Overordnet formål.....	5
3.2 Delmål	5
4. Organisering og gjennomføring.....	5
4.1 Organisering	5
4.2 Arbeidsform.....	6
5. Hovedfunn og behovsbildet i regionen	6
6. Boligguiden – fra pilot til regional løsning.....	8
7. Vurdering av drifts- og finansieringsmodeller	9
8. Måloppnåelse og oppfølging av Husbankens tilsagn	10
9. Erfaringer og læringspunkter	10
10. Videreføring og anbefalinger	10
11. Vedlegg.....	12

1. Sammendrag

Prosjektet *Regionalt bu-pilotkontor i Hallingdal* heretter (heretter kalt **Boligguiden**), har hatt som formål å videreføre fase 1 av et regionalt samarbeid om boligpolitikk og bosetting, og å utvikle et helhetlig beslutningsgrunnlag for etablering av en varig, regional boligkompetansefunksjon i Hallingdal. Prosjektet er finansiert gjennom tilskudd fra Husbanken og med bidrag fra næringslivet i regionen.

Hallingdal står overfor sammensatte og strukturelle utfordringer på boligfeltet, som har direkte konsekvenser for befolkningsutvikling, rekruttering av arbeidskraft, kommunenes evne til å levere tjenester, og den langsiktige bærekraften i lokalsamfunnene. Prosjektet har derfor hatt et tydelig regionalt og strategisk perspektiv, der bolig ses som et sentralt virkemiddel i samfunns- og næringsutviklingen.

Gjennom prosjektperioden er det gjennomført kartlegginger, analyser og dialogprosesser med kommuner, næringsliv, utbyggere, frivillige organisasjoner og brukergrupper. Arbeidet har avdekket store variasjoner i kommunal kapasitet og kompetanse på boligfeltet, et betydelig behov for samordning og kompetansedeling, samt et tydelig behov for en felles regional inngang til boligveiledning og informasjon.

Som et konkret resultat av prosjektet er [Boligguiden](#) etablert som en regional, digital boligveiledningstjeneste rettet mot innbyggere og tilflyttere, samtidig som den fungerer som et felles verktøy for kommunene og regionale aktører på boligfeltet. Boligguiden er ment å fungere som en felles inngangsport for informasjon om bolig, bosetting og relaterte virkemidler i Hallingdal, og gir relevant informasjon samlet på ett sted. Løsningen er utviklet med flerspråklig innhold og KI-basert veiledning, og er tilgjengelig for alle.

Prosjektet har også levert et tydelig politisk sluttprodukt. Den 19. desember 2025 vedtok Regionrådet i Hallingdal å videreføre Boligguiden som et regionalt tiltak, med kommunal medfinansiering, integrasjon på [Hallingdal.no](#)¹ og videre prosjektledelse i Hallingdal Næringshage. Dette vedtaket² oppfyller forutsetningene i Husbankens tilsagnsbrev om politisk forankring og konkret videreføring.

Samlet vurderes prosjektet å ha oppnådd sine mål fullt ut. Det foreligger nå et solid kunnskapsgrunnlag, en operativ digital løsning og en politisk forankret modell for videre drift.

¹ [Hallingdal | Regionrådet for Hallingdal](#)

² Vedlegg: Regionrådets vedtak

2. Bakgrunn og regional kontekst

Hallingdal er en region med høy aktivitet innen reiseliv og fritidsboligbygging, samtidig som regionen står overfor betydelige utfordringer knyttet til demografi, arbeidskraft og tilgang på egnede boliger for fast bosetting. Over tid har regionen opplevd en kombinasjon av moderat befolkningsvekst, en aldrende befolkning og økende konkurranse om arbeidskraft, kombinert med store forskjeller i kommunenes økonomiske handlingsrom.

Disse utviklingstrekkene forsterkes av begrenset tilgang på egnede boliger, særlig for grupper som unge i etableringsfasen, arbeidstakere som vurderer flytting til regionen, samt eldre som ønsker å tilpasse bosituasjonen til nye livsfaser.³ Samtidig finner en del tilflyttere det vanskelig å etablere seg da ett stort antall av boligene selges utenom det åpne markedet.

Boligmarkedet i Hallingdal kjennetegnes videre av relativt lav nybyggingstakt for boliger, en høy andel fritidsboliger og store lokale variasjoner mellom kommunene. Boligpolitikken er i stor grad kommunalt forankret, med ulike strategier, virkemiddelbruk og ressursnivå. Dette har bidratt til fragmenterte løsninger og noe begrenset regional samordning. Initiativet med Boligguiden er ment til å skape bedre koordinering på tvers av kommunegrensene.

Flere analyser, herunder regionale utredninger av [kompetanse](#)⁴- og arbeidskraftbehov, peker på bolig som en kritisk flaskehals for videre utvikling i regionen. Manglende tilgang på egnede boliger påvirker både offentlig og privat sektor, og svekker regionens evne til å rekruttere og beholde nødvendig arbeidskraft innen blant annet helse, omsorg, utdanning, reiseliv og industri.

På bakgrunn av dette ble det gjennomført en regional kartlegging av boligbehov i perioden 2023–2024. Kartleggingen avdekket et betydelig gap mellom boligpriser og kjøpekraft i regionen, særlig for unge i etableringsfasen og personer med innvandrerbakgrunn. Videre ble det identifisert et behov for større variasjon i boligtyper, samt alternative finansierings- og eiermodeller som kan senke terskelen for etablering i boligmarkedet.⁵

Kartleggingen viste også at kommunene i Hallingdal sto overfor mange av de samme boligpolitiske utfordringene, men med ulik praksis, kompetanse og virkemiddelbruk, og med begrenset regional samordning. Samtidig ble det pekt på et tydelig potensial for samarbeid om kunnskapsdeling, felles utviklingsprosjekter, finansiering og dialog med regionale og statlige aktører.

³ Rapport: Asplan Viak: Boligutvikling i Hallingdal

⁴ [Fremtidens kompetansebehov i Hallingdal | Menon Economics](#)

⁵ [Microsoft PowerPoint - Rapport regional boligutvikling Hallingdal](#)

I denne konteksten har det vært et tydelig behov for å løfte boligspørsmål fra å være et rent kommunalt plan- og markedsanliggende til å bli et felles regionalt utviklingstema. Prosjektet Boligguiden er forankret i dette behovet, og bygger videre på tidligere regionale satsinger innen bolyst, stedsutvikling og samarbeid mellom kommunene, næringsliv og frivillighet. Kartleggingen av boligbehov danner et sentralt kunnskapsgrunnlag for prosjektet og har vært avgjørende for utformingen av Boligguiden som et regionalt tiltak.

3. Formål og målsetting

3.1 Overordnet formål

Prosjektets overordnede formål har vært å utvikle et beslutningsgrunnlag for etablering av en regional boligkompetansefunksjon i Hallingdal, med vekt på samordning, kompetansedeling og bedre utnyttelse av tilgjengelige virkemidler.

3.2 Delmål

Prosjektet har hatt følgende delmål:

- Kartlegge behov og utfordringer på boligfeltet regionalt
- Vurdere og anbefale aktuelle drifts- og finansieringsmodeller for en regional boligfunksjon
- Definere felles regionale boligoppgaver og roller
- Styrke kompetansen om Husbankens virkemidler i kommunene
- Utvikle og teste en felles digital løsning for boligveiledning
- Legge grunnlag for politisk forankring og videreføring av prosjektet

4. Organisering og gjennomføring

4.1 Organisering

Ål kommune har formelt vært tilskuddsmottaker og prosjekteier for prosjektet. Etter en innledende fase ble prosjektlederansvaret i januar 2025 overført til Hallingdal Næringshage. Dette skjedde etter ønske fra både kommunene og næringslivet, og bidro til tydeligere regional forankring, økt gjennomføringskapasitet, og bedre kobling mot øvrig regionalt utviklingsarbeid.

Prosjektet har vært organisert med prosjektleder, styringsgruppe og bred involvering fra relevante aktører i regionen.

4.2 Arbeidsform

Prosjektet har benyttet en kombinasjon av kvalitative og kvantitative metoder, herunder:

- Kartlegging og analyse av eksisterende kunnskap, planer og rapporter
- Dialogmøter og intervjuer med kommuner og regionale aktører
- Åpne medvirkningsprosesser og møter med innbyggere og brukergrupper
- Samarbeid med næringsliv, banker og utbyggere
- Utvikling og testing av digital løsning

Denne arbeidsformen har bidratt til bred involvering, felles forståelse og forankring av funn og anbefalinger.

5. Hovedfunn og behovsbildet i regionen

Kartlegginger, analyser og dialogprosesser gjennomført i prosjektet tegner et sammensatt, men samtidig konsistent bilde av boligbehovene i Hallingdal. Funnene viser at utfordringene er strukturelle, og i stor grad felles på tvers av kommunene, selv om de slår ulikt ut lokalt.

For det første avdekkes det et tydelig behov for bedre samordning og kompetansedeling mellom kommunene.⁶ Flere kommuner har begrensede ressurser til å arbeide strategisk med boligpolitikk, og kompetansen på feltet er ofte personavhengig. Dette bidrar til sårbarhet og ulik praksis i bruk av virkemidler, herunder Husbankens ordninger, og begrenser mulighetene for langsiktig og helhetlig boligpolitikk.

Videre viser prosjektet et tydelig behov for bedre tilgjengelighet til samordnet informasjon og veiledning knyttet til boligmarkedet. Både innbyggere og tilflyttere opplever det som krevende å orientere seg i utvalget av boliger på markedet, ledige tomter, regelverk og støtteordninger. Informasjonen fremstår ofte fragmentert og lite koordinert, noe som skaper terskler for etablering og bosetting i regionen.

Denne mangelen på oversikt og tidlig veiledning oppleves også som utfordrende for boligutbyggere. Flere peker på at mulige kjøpere i mange tilfeller har uavklarte forutsetninger når de kommer i kontakt med markedet, noe som kan forsinke salgsprosesser og øke usikkerheten i nye boligprosjekter. Utbyggerne har derfor fremhevet behovet for bedre og mer tilgjengelig informasjon i tidlig fase, som kan bidra til mer realistiske forventninger og økt forutsigbarhet i etterspørselen.

Bankene peker på tilsvarende utfordringer. Flere opplever at kunder tar kontakt sent i kjøpsprosessen, uten tilstrekkelig kunnskap om finansieringsmuligheter, krav til egenkapital eller relevante støtteordninger. Dette kan føre til lengre prosesser og i noen

⁶ Rapport Asplan Viak: Boligutvikling i Hallingdal

tilfeller frafall. Bankene har derfor uttrykt et tydelig behov for tidligere og bedre informasjonsflyt til potensielle boligkjøpere, både gjennom digitale løsninger og gjennom kompetansehevende tiltak, slik som konferanser og fagmøter som har blitt gjennomført i regi av Boligguiden.

Prosjektet viser også at boligbehovene må forstås i sammenheng med livsfaser og samfunnsutvikling. Eldrebølgen, økende behov for arbeidskraft og nye utdanningstilbud i regionen forsterker behovet for en mer helhetlig boligpolitikk. Manglende flyt i boligmarkedet bidrar til lite variert boligtilbud, flere boliger står tomme, og utfordringer knyttet til rekruttering av arbeidskraft og langsiktig bosetting.

Som del av prosjektet er det gjennomført dialogmøter med Pensjonistforbundet i Hallingdal, Flyktningtjenesten i Ål kommune, Skue Sparebank, Fjellmegleren, og flere regionale boligutbyggere. Alle har gitt positive tilbakemeldinger på Boligguiden som digital løsning, og Flyktningtjenesten har særlig fremhevet verdien av flerspråklig innhold. Samtidig har flere aktører pekt på at flere brukere har behov for personlig veiledning i tillegg til digital informasjon. Disse innspillene har vært viktige i vurderingen av videre driftsmodell og underbygger anbefalingen om en hybrid løsning.

Det har også blitt gjennomført flere åpne og inkluderende arenaer for kompetansedeling, dialog og mobilisering knyttet til boligpolitikk og boligutvikling i regionen. I mars 2025 ble det arrangert en regional boligkonferanse på Gol, med bred deltakelse fra kommunene i Hallingdal, finansinstitusjoner, boligutbyggere og andre relevante aktører.

Konferansen hadde boligpolitikk i et regionalt perspektiv som hovedtema, og programmet omfattet blant annet presentasjon av regional boligrapport ved Asplan Viak⁷, innlegg fra Husbanken om virkemidler og finansieringsordninger, workshop med deltakerne samt paneldebatt om utfordringer og muligheter knyttet til boligpolitikk i Hallingdal⁸. Konferansen bidro til å styrke felles kunnskapsgrunnlag, synliggjøre sammenhenger mellom bolig, arbeidskraft og stedsutvikling, og skape en arena for dialog på tvers av sektorer og kommunegrenser.

I tillegg ble det gjennomført et åpent møte om boligutvikling i Nesbyen kommune i oktober 2025 som samlet over 70 deltakere fra kommune, næringsliv og innbyggere. Møtet la vekt på erfaringsdeling og konkrete eksempler på boligutvikling fra både Nesbyen og andre kommuner i Hallingdal. Det ble presentert lokale planer og prosjekter, erfaringer fra offentlig–privat samarbeid om boligutvikling i Ål kommune, samt initiativ knyttet til tilflytting og dugnadsbasert boligutvikling i Skurdalen. Videre ble finansiering,

⁷ Rapport Asplan Viak: Boligutvikling i Hallingdal

⁸ Oppsummering Workshop: Boligkonferanse: Boligpolitikk i Hallingdal

Husbankens virkemidler og alternative eiermodeller som leie-til-eie belyst gjennom innlegg fra Skue Sparebank, NAV og Ringbo boligbyggerlag.

Erfaringene fra disse arrangementene viser et betydelig engasjement for boligspørsmål i regionen, og understreker behovet for arenaer som kombinerer faglig påfyll, praktiske eksempler og åpen dialog. Innspillene har bidratt direkte til videreutviklingen av Boligguiden, og underbygger behovet for både digitale løsninger og fysiske møteplasser som del av en helhetlig regional tilnærming.⁹

Samlet sett viser prosjektet at boligutfordringene i Hallingdal er av regional karakter, og at løsningene bør utvikles innenfor felles rammer og verktøy, med rom for lokal tilpasning. Et regionalt samarbeid gir økt robusthet, bedre ressursutnyttelse og høyere kvalitet i arbeidet med boligpolitikk og bosetting i Hallingdal.

6. Boligguiden – fra pilot til regional løsning

Boligguiden springer direkte ut av tidligere regionalt utviklingsarbeid på boligfeltet i Hallingdal, der behovet for en varig kompetansefunksjon og bedre samordning ble tydelig. Prosjektet ble etablert for å videreføre dette arbeidet i en mer operativ og tilgjengelig form, med mål om å samle kunnskap, veiledning og virkemidler i en felles regional løsning.¹⁰

Som svar på de identifiserte behovene er Boligguiden utviklet og etablert som en regional, digital boligveiledningstjeneste. Løsningen er utviklet som et alternativ til etablering av ett fysisk bopilotkontor, og er ment å fungere som en felles regional inngangsport for boligrelatert informasjon, veiledning og kompetansedeling i Hallingdal.

Boligguiden samler og strukturerer informasjon om bolig, bosetting og relaterte virkemidler på ett sted. Tjenesten gir veiledning om boligkjøp og leie, kommunale tilbud, Husbankens ordninger og lokale forhold av betydning for bosetting. Dette bidrar til å redusere terskler for etablering, gi bedre oversikt for brukerne og samtidig støtte kommunene og bankene i deres veiledningsarbeid, samt boligutbyggere med informasjon om kommende prosjekter.

Løsningen er utviklet i tett dialog med kommuner, næringsliv og brukergrupper, og kombinerer redaksjonelt innhold med KI-basert veiledning. Dette gir både bred tilgjengelighet og mulighet for tilpasset informasjon, samtidig som innholdet kan videreutvikles i takt med behov og endringer i regelverk og virkemidler. Et sentralt prinsipp i utviklingen har vært universell utforming og åpen tilgjengelighet.

⁹ Vedlegg: Oppsummering av Workshop boligkonferanse

¹⁰ [Microsoft PowerPoint - Rapport regional boligutvikling Hallingdal](#)

Boligguiden bør også sees i sammenheng med et bredere regionalt arbeid med bo- og blilyst, der bolig, trivsel, tilhørighet og attraktivitet ses i sammenheng. Erfaringer fra dette arbeidet viser at Boligguiden bør forstås som mer enn en ren boligportal; i det videre arbeidet skal den også fungerer som en inngangsport til helhetlig informasjon om bosetting og liv i regionen. Dette er også en av grunnene til at det er besluttet å integrere siden på hallingdal.no, som er regionens hovedportal for «bo og leve», og samtidig sikre en tydelig og regional forankring i alle kommunene gjennom både konferanser og åpne møter om boligutvikling.

7. Vurdering av drifts- og finansieringsmodeller

Prosjektet har vurdert ulike modeller for videre drift av en regional boligkompetansefunksjon i Hallingdal. Vurderingene har tatt utgangspunkt i identifiserte behov i regionen, økonomisk bærekraft, geografiske forhold og målgruppenes behov for både tilgjengelighet og oppfølging.

Etablering av et fysisk, regionalt boligkontor ble vurdert tidlig i prosjektet, men beslutningen om å ikke prioritere et slikt kontor ble tatt i tett dialog med prosjekteier, og Husbanken ble orientert om dette på et tidlig tidspunkt. Begrunnelsen for å gå bort fra fysisk kontor var både økonomisk, knyttet til geografisk plassering og tilgjengelighet i en langstrakt region. Et fysisk kontor vurderes å gi begrenset rekkevidde sammenliknet med kostnadene, og innebærer risiko for skjev geografisk tilgjengelighet.

Vurderingene har derfor i hovedsak stått mellom en hel-digital modell og en hybrid modell som kombinerer en regional digital løsning med lokal forankring i kommunene. En hel-digital modell gir lave driftskostnader og høy tilgjengelighet, men har begrenset evne til å ivareta brukere med behov for personlig veiledning og oppfølging.

En hybrid modell, der Boligguiden fungerer som regional kunnskapsbase og felles inngangsport, supplert med lokale kontaktpunkt i kommunene, vurderes å gi best samlet måloppnåelse. Modellen kombinerer digital tilgjengelighet og effektiv ressursbruk med lokal nærhet og mulighet for individuell veiledning, og bygger videre på eksisterende kommunale strukturer¹¹

Disse vurderingene er lagt til grunn for anbefalingene om videre drift av Boligguiden, og er politisk forankret gjennom vedtak i Regionrådet i Hallingdal 19. desember 2025.

¹¹ Vedlegg: Drift og finansieringsmodeller

8. Måloppnåelse og oppfølging av Husbankens tilsagn

Prosjektet er gjennomført i tråd med forutsetningene i Husbankens tilsagnsbrev. Tilskuddsmidlene er benyttet til prosjektledelse, kartlegging, gjennomføring av boligkonferanser og utvikling av løsning og utarbeidelse av beslutningsgrunnlag.

Prosjektet har levert:

- Kartlegging av drifts- og finansieringsmodeller
- Definerer av oppgaver for en regional boligfunksjon
- Åpent møte og konferanse om boligutvikling
- Etablering av en konkret pilotløsning
- Politisk vedtak om videreføring og finansiering

Dette innebærer at prosjektets sluttprodukt fullt ut samsvarer med Husbankens formål med tilskuddet.

9. Erfaringer og læringspunkter

Prosjektet har gitt flere viktige læringspunkter:

- Boligpolitikk bør behandles som et regionalt utviklingstema, ikke kun som et lokalt planansvar
- Digitale løsninger gir stor merverdi, men må kombineres med organisatorisk forankring
- Tidlig og bred involvering gir bedre eierskap og mer realistiske løsninger
- Tydelig rolle- og ansvarsdeling er avgjørende for varig drift

10. Videreføring og anbefalinger

Prosjektet anbefaler at Boligguiden videreføres som en regional boligveiledningstjeneste med hybrid driftsmodell. Dette innebærer regional koordinering, digital plattform og lokal forankring i kommunene, og gjennom ett samarbeid med bo og blilyst gjennom regionalt bolystforum.

Prosjektet skal også fungere som en kompetansehevende funksjon og gjennomføre boligkonferanser og temamøte i kommunene som ønsker det.

Vedtak i Regionrådet 19. desember 2025 legger grunnlaget for dette, gjennom kommunal medfinansiering, integrasjon på hallingdal.no og videre prosjektledelse i Hallingdal Næringshage¹²

Prosjektet vurderes dermed å ha lagt et solid fundament for langsiktig arbeid med bolig, bosetting og samfunnsutvikling i Hallingdal.

¹² Vedlegg: Regionrådets vedtak

11. Vedlegg

1. Forslag til ulike drift og finansieringsmodeller
2. Regionrådets vedtak
3. Oppsummering av workshop: Boligkonferanse
4. Presentasjon av Boligguiden til Regionrådet
5. Rapport: Asplan Viak: Samarbeid om boligutvikling i Hallingdal
6. Artikkel Hallingdølen fra Boligkonferanse: Samarbeid om bustadpolitikk kan bli dalens største fortrinn
7. Regnskapsutdrag med revisorattest

Forslag til ulike drift og finansieringsmodeller

Vi har utarbeidet 3 alternative driftsmodeller for videreføring av Boligguiden i Hallingdal, samt en regional boligkompetansefunksjon etter avsluttet pilotfase:

1. Fysisk boligkontor
2. Hel-digital regional modell
3. Hybrid modell – digital løsning med lokal forankring

Forsalgene bygger på erfaringer, funn og læring, samt politiske føringer og vedtak i Regionrådet i Hallingdal.

Felles utgangspunkt og vurderingskriterier

Pilotprosjektet har dokumentert at boligutfordringene i Hallingdal er strukturelle og regionale i sin natur. De berører bosetting, rekruttering av arbeidskraft, tjenesteyting, inkludering og sosial bærekraft. Uavhengig av valgt driftsmodell må en regional boligkompetansefunksjon oppfylle følgende kriterier:

- gi oppdatert tilgang til boligkompetanse og kunnskap i hele Hallingdal
- være økonomisk bærekraftig over tid
- ha tydelig politisk og administrativ forankring
- kunne samhandle effektivt med kommunene og næringslivet
- være tilgjengelig for både innbyggere, tilflyttere og utbyggere
- ivareta Husbankens mål om læring, overførbarhet og offentlig tilgjengelighet

Driftsmodell 1: Fysisk bo-pilotkontor

Beskrivelse

I denne modellen etableres et **fysisk regionalt bo-pilotkontor**, med fast lokasjon i én av Hallingdalskommunene. Kontoret fungerer som et regionalt boligkontor med bemanning og faste åpningstider.

Kontoret tilbyr personlig boligveiledning, møter, kurs og oppfølging, og fungerer som et synlig kontaktpunkt for boligspørsmål i regionen.

Organisering

- Eier: Regionrådet i Hallingdal
- Vertskommune: én kommune (lokalisering må avklares)
- Drift: egen enhet eller gjennom vertskommune / regional aktør
- Ressursbehov: 1 årsverk med tillegg til økte kostnader til administrasjon og leie av kontor

Hovedoppgaver

- Personlig boligveiledning
- Kompetanseheving og kurs
- Samhandling med kommuner og virkemiddelapparat

Fordeler

- Høy grad av personlig oppfølging
- Tydelig fysisk og symbolsk tilstedeværelse
- Egnet for brukere med sammensatte behov

Utfordringer

- Høyt kostnadsnivå (lønn, lokaler og drift)
- Risiko for geografisk skjevhet
- Mindre tilgjengelig for deler av regionen
- Mindre skalerbar løsning

Driftsmodell 2: Heldigital regional modell

I denne modellen videreføres Boligguiden som en ren digital, regional boligveiledningstjeneste, med én felles inngangsport for hele Hallingdal. All veiledning, informasjon og samhandling skjer digitalt.

Boligguiden fungerer som et kunnskapsnav og informasjonsverktøy, og erstatter behovet for fysisk tilstedeværelse.

Organisering

- Eier: Hallingdal Næringshage/ Regionrådet i Hallingdal
- Operativ drift: Hallingdal Næringshage
- Ressursbehov: ca. 10% stilling

Hovedoppgaver

- Drift og videreutvikling av digital plattform
- Redaksjonelt ansvar og kvalitetssikring
- Oppdatering av informasjon om virkemidler, og nye boligprosjekter
- Digital veiledning og statistikk

Fordeler

- Lavest kostnadsnivå
- Enkel organisering

- Lik digital tilgang for alle kommuner
- Høy skalerbarhet

Begrensninger

- Begrenset egnethet for brukere med behov for personlig oppfølging
- Lav lokal synlighet
- Avhengig av digital kompetanse hos brukerne
- Begrenset tilgang for næringslivet

Driftsmodell 3: Hybrid modell (anbefalt)

Beskrivelse

Hybridmodellen kombinerer en regional digital løsning med lokal forankring i hver kommune, og løpende oppfølging gjennom kurs og konferanser, men uten etablering av nytt fysisk kontor.

Boligguiden fungerer som felles inngangsport og kunnskapsbase, mens kommunene tilbyr lokal kontakt gjennom eksisterende funksjoner. Det er også tenkt at næringslivet kobles på gjennom kurs og konferanser.

Organisering

- Eier: Hallingdal Næringshage/ Regionrådet i Hallingdal
- Regional koordinering og drift: Hallingdal Næringshage
- Ressursbehov regionalt: ca. 20 % stilling
- Lokale kontaktpunkt: kommunale funksjoner, bank og utbyggere

Rolle- og ansvarsdeling

Regionalt nivå: Digital plattform og KI-basert veiledning, kompetanseheving og fagstøtte, samordning av Husbankens virkemidler, analyse, statistikk og rapportering

Lokalt nivå: Personlig veiledning ved behov, oppfølging og støtte ved behov, kobling til lokale boligprosjekter og tjenester

Fordeler

- God balanse mellom tilgjengelighet og nærhet
- Styrker lokalt eierskap og legitimitet
- Bedre egnet for sårbare grupper
- Fleksibel og skalerbar modell

Forutsetninger

- Tydelig rolleavklaring
- Enkle samhandlingsrutiner
- Forankring i næringslivet og kommuner

Sammenlikning av modellene

Kriterium	Digital	Hybrid	Fysisk
Kostnadsnivå	Lav	Lav-Middels	Høy
Tilgjengelighet	Høy	Høy	Middels
Lokal nærhet	Lav	Middels-høy	Middels
Regional likhet	Høy	Høy	Lavere
Skalerbarhet	Høy	Høy	Lav
Risiko	Lav	Lav	Høy

Helhetlig vurdering

Pilotprosjektets erfaringer viser at behovet for boligveiledning i Hallingdal er reelt, men at behovet varierer betydelig mellom målgrupper. Samtidig er regionens økonomiske handlingsrom begrenset, og løsningen må gi mest mulig effekt per investert krone.

Den fysiske boligkontormodellen gir høy grad av personlig oppfølging, men vurderes som lite hensiktsmessig som hovedmodell i Hallingdal på grunn av kostnadsnivå, geografisk skjevhet og begrenset rekkevidde.

Hybridmodellen gir best samlet måloppnåelse ved å kombinere regional styrke og lokal fleksibilitet, og bygger videre på allerede etablerte strukturer.

Anbefaling

Basert på en samlet vurdering anbefales:

1. **Hybrid modell** som hovedløsning for videre drift
2. **Hel-digital modell** som minimums- eller beredskapsløsning
3. **Fysisk boligkontor** vurderes kun ved særskilte behov eller som midlertidig tiltak i avgrensede perioder

Denne anbefalingen er i tråd med prosjektets funn, Husbankens føringer (tilsagnsbrev) og Regionrådets vedtak om videreføring av Boligguiden Hallingdal.

Videre arbeid

- Forankre valgt modell administrativt i kommunene
- Avklare roller og kontaktpunkt lokalt
- Etablere årlig evaluering av effekt og bruk
- Vurdere behov for justering av modell over tid

Regionrådets vedtak

MØTEBOK REGIONRÅDET FOR HALLINGDAL

Møtedato: 19. desember 2025

Stad: Kommunestyresalen i Nesbyen

SAK 77/25 VIDAREFØRING OG FORANKRING AV BOLIGGUIDEN I HALLINGDAL

Forslag til vedtak:

1. Kommunane deltek vidare i Prosjekt Boligguiden med eit årleg tilskot på kr 30.000 kvar eller 180.000 totalt etter eiga fordeling. For 2026 blir dette finansiert frå Regionrådet sitt disposisjonsfond, Frå 2027 blir det innarbeid i Regionrådet sitt budsjett.
2. Regionrådet ser at Boligguiden kan vera eit viktig verktøy for busetting, rekruttering og regional utvikling, og nettsidene blir derfor innarbeid på «hallingdal.no.»
3. Hallingdal Næringshage vidarefører prosjektleiinga gjennom ei prosjektleiarstilling på ca. 20 %. Prosjektet skal evaluerast før desember 2026.
4. Prosjektet skal gjennomføre bustadkonferansar eller temamøte i kommunar som ønskjer det, med støtte frå bubolystforum, og med innhald tilpassa lokale behov

Oppsummering av Workshop Bustadkonferanse:

Boligpolitikk i Hallingdal 14.03.2025

Workshop v Asplan Viak – bordark

Oppsummering ved: Anne Nordheim, 25.03.2025

Kommunens utbyggingspolitikk og samarbeidet mellom kommune og utbyggjarar om bustadutvikling:	Leigemarkedet er ei felles utfordring i Hallingdal og m.a. viktig for rekruttering:	Behovet for samarbeid om kompetanseutvikling og erfaringsoverføring mellom kommunene i Hallingdal om bustadutvikling, er eit funn frå undersøkinga:
<i>Kva er bustadnæringa si forventing til kommunene si tilretteleggingsrolle og kva er kommunene sine forventningar til bustadnæringa?</i>	<i>Kva vil det kreve av kommunen og bustadnæringa å utvikle ein attraktivt og større leigemarknad?</i>	<i>Kva er gode grep for at kommunene i Hallingdal får til dette på ein god og effektiv måte?</i>
SVAR:	SVAR:	SVAR:
Frå næringa: Kommunikasjon og samarbeid er heilt grunnleggande Kommunen må invitere næring inn frå start, ikkje berre sitte ved skrivebordet sitt... Store skilnader på kommunene: - Ulikt samarbeid/evne - Organisering - Tiltak for kjøp/oppgradering (støtteordningar)	Utleige må vere sentralt plassert Ved bruk av blanda formål i plan der ein kan velge mellom fritid/næring/bustad velger ein det som gir størst økonomisk avkastning – det er ikkje bustad Fellesgodefinansiering til blå/grønn/grå infrastruktur slik at ikkje alt fell på bustadbyggjarar (som ofte har fleire/strengare krav til den type infrastruktur)	«Kommuneledelsen skjønner ikke at de må la de ansatte, kompetente menneskene ha samarbeidsprosjekter, formalisert – ikke bare frivillig! Det er de som jobber med det i hvert kommune som må delta, lede og utvikle prosjektene, ikke bare lederne. Det gjør arbeidet/ arbeidsplassene interessante, man får videreutviklet kompetansen og beholdt folk.»

Appen/ portalen MÅ ha oppdatert informasjon: - Meiningslaus ellers - Kommunale bustader/ tomter kan visast der	Større grad av kommunalt/ privat samarbeid Transformasjon av kommunale bygg (også gjennom priv/off samarbeid)	
Næringa sine forventningar: Gode, oppdaterte og langsikte arealplaner (eks. Svøo i Hemsedal) Områderegulering Rekkefølgekrav Kommunen sine forventningar: At det blir bygd bustader etter etterspørsel: - Prisnivå - Storleik - Type bustad (ref kartlegging regionalt bulystprogram)	Samarbeid off/privat Leige til eige Tilvisning Deleige Utlyse eit kommunalt behov i media for utleigebustader Det MÅ vere eit behov før ein startar utbygging!	Bustadpolitisk nettverk regionalt og andre nettverk / samarbeid Møteplassar offentleg/privat
Forutsigbarheit Forventningar Kompetanse NAV Bu- og blilyst: - Kontinuitet - Trivsel - Turist/fastbuande	Koble senior og unge Aktiv kommunal involvering Prøvebu-konsept	Boligguide Kompetanse NAV ➔ Faste møtepunkt mellom kommune., næringsliv og verkemiddelapparat ➔ Eks faste møtepunkter med aktørane

Proaktive kommuner		
Kommunens forventning: - Felles forståelse - Bruker kommunens tilgjengelige virkemidler for lite - Arealdelen	Kommunene må vurdere å kjøpe/ bygge omsorgsbustaderr i bygg med ulike formål Hvordan få utbyggere til å satse på bygg til utleie? Regulere bustader med utleigeeiningar	Møte med ulike aktører for å dele erfaringer Uformelle møter mellom utbyggere, plan og bygg Jobbe kunnskapsbasert
Sette av område til bustadbygging og næring Både det private og det offentlege må kjenne sitt samfunnsansvar Næringa blir invitert til møter om bustadutvikling: Fort å drukne i informasjon Næringa må engasjere seg når planer blir lagt ut	Kunnskap om behov og eksisterande marknad Ha nok og varierte utleigeobjekt Kontaktnettverk for kor ein kan leige Leige til eige?	Regionalt bu- og blilystprogram: - Må halde fram - Kven eig ansvaret - Kan det vere evig? Nettsider treng kontaktinfo til fysiske personar Regional bustadkonferanse årleg
Sunt og nært samarbeid for å fremje bustadutvikling	Statlege verkemiddel, ha oversikt	Digital portal Møteplassar som denne!

Arealpolitikk: Ledige og varierte + attraktive tomter Kommunal infrastruktur VA Utbyggingsavtaler og føreseielegheit Tilrettelagt avgiftspolitikkk/ gebyr – utsette betaling = dele risiko Samarbeid om virkemiddelbruk Konstruktivt samarbeid, realistiske forventningar God og nær dialog. Utviklingsfokus. Rettleiarrolle. Ynskje om at dei private også ser at dei kan ta ei rolle i samfunnsutviklinga lokalt	Tilvisningsavtaler/ leiligheiter (40% kommunalt) Leige til eige Fleire burettslagsmodellar	
Bustadnæringa si forventning: - Gode utbyggingsavtaler - Kommuna stå som utbygger av	Kommunale tildelingsleiligheiter (Husbanken)	Treff som dette, jamnlege møteplassar, nettverk, kompetansebygging

infrastruktur for å få mva tilbake - Forutsigbarheit og system – likt for alle utbyggjarar - Må ligge i arealplan – ha dialog med næringsliv om denne! Kommunens forventning: - Utvikler bustader til ulike målgrupper/ livsfaser f.eks modulhus, mindre hus, tilpassa bustader, livsløpsstandard - Miks av ulike grupper (unge/eldre) møte på tvers av generasjonar -	Auke kompetansen på utleige Kan kommunene koble utleigefirmaer og utbyggjarar? Kan kommunen bistå med å følge opp utleige? (Eigedomsavdelingen)? Stramme opp buplikta	Samspel mellom næring og kommune
Bustadnæringa: Korleis handtere enkeltaktørar – mtp forfordeling? Konkurransen? Dialog? Kva er moglegheitene? Mogleg med forutsigbarheit? Peike ut komande areal?	Næringa: Må kunne regnast heim (økonomi) Kommune: Mogleg å støte prosjekta? På individnivå (m f.eks bustøtte eller kommunalt tilskot) eller på prosjektnivå? Kommune: Insentiv til å realisere meir sentralt beliggande og lettstelt – bruke noe «spart» gevinst – subsidiere utleige?	LoReBo-Forum Lokalt regionalt buforum Lokalt om konkrete prosjekt Regionalt om kunnskapsdeling Jf pkt 1 + NB: Oppfølging: <i>Ein</i> kontaktperson i kvar kommune!

Fleire småprosjekt f.eks m kjøpsavtale? Gradvis utbygging? Meir info frå kommuna: Kva er det samla bustadbehovet? Kan kommuna gjere areal klare for sal? Koble kommuna sine startlånskunder og bustader som byggast?	NB! Behov for betre data om leigemarknaden – kva er behova? Registrere alle utleigebustader i «sentralt» register? Få kostnader ned!	
Lyttande kommune, og som tilrettelegg Ei kommune i forkant planmessig Lange briller! Private aktørar må tenke på fleire typer bustader alder, økonomi m.m. Differensiering og ulike grupper	Inkludere andre næringar også, ift f.eks sesongarbeidarar Opne opp for alternative løysingar bl.a for unge, eldre: -eige til leige -eldre som heller vil leige (vaktmester, brøyting mm) Leiligheitene må kunne vere tilrettelagt for forskjellige behov Kommunene bør kjøpe einingar i bustadbygg og leige ut	Kommunene må spele kvarandre gode Forskjellige konsept i forskjellige kommuner Det er ingenting i vegen for at kommunene kan selge inn kvarandre etter busettar sine behov
Bustadnæringa si forventning til kommune:	Kunnskap om virkemidla	Samarbeid om bustadretteiar - Info

-Risikoreduksjon -Tilrettelegge attraktive områder -Gode planprosessar: m tydelege forventningar, gode rettleiingar og god dialog Kommunen sin forventning til næringa: -Tiltak som kommunen bidreg inn i, når samfunnsmål - God planoppfølging – følge opp retningslinjer	Samarbeid om modellutvikling - Næringsutvikling Marknadskompetanse Info/ kommunikasjon Utvide typologien? - Mindre einingar? - Modulbygg? - Byggekluss-tekning? Staten? Staten styrke virkemidla? - Sosiale buformer - Tryggleiksbustader? - Tilskot utleigebustader?	- Kommunikasjon

Andre viktige innspel som kan bidra til å lukkast med bustadutvikling i Hallingdal:

- Samarbeidet med turistnæringen må fungere, fordi alle er avhengige av hverandre:
- *Besøksforvaltning*
- *Fellesgodefinansiering*
- *Et godt sted å bo er et godt sted å besøke*
- *Fra reiselivsdestinasjon til vertskapssamfunn*
- Utforske nærmare / få kunnskap om innbytte av eldre bustader i nye leiligheter som f.eks i Nesbyen
- Tips til innhald på bustadguiden: Språk + Hurtigknapp til «er du utenlandsk statsborger» eller likn
- Satse og gjennomføre!
- Kollektiv
- Varierte arbeidsplassar og utdanningstilbod
- Læringar og få dei til å bli
- Anerkjenne at folk vil bu i heile kommunen, ikkje berre i sentrum

- Buplikt
- Oppgradering av eksisterande bustader
- Attraktive, regulerte tomter
- Kunnskapsoverføring, samarbeid, idèverkstad i kvar kommune og regionalt
- Positive medarbeidarar og utviklingsorienterte og løysingsorienterte folk i både privat og kommunal sektor – det er folka som tel!
- Satsing mot unge førstegangskjøparar
- Samarbeid med ordinære bankar med ift finansiering og risikofordeling
- Buplikt
- Kollektivtilbod
- Ved salg av kommunal tomt: sette frist for utbygging
- Tørre å fortette meir i sentrum; bygge i høgda
- Bli betre til å nytte og fremme Husbanken sine virkemiddel
- Fremme Boligguiden
- Hallingdal.no
- Jobbihallingdal.no
- Samarbeid på tvers av kommuner, men også med forskjellige, andre næringer
- Viktig å tenke på dei ikkje-digitale i utviklinga av bustadguiden, også dei med språkutfordringar
- Gebyrfritt byggelån? Bankane/ finansieringsinst si rolle i samfunnsutviklinga

Innspel /refleksjonar frå virkemiddelapparatet etter konferansen:

Husbanken:

«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.»

Distriktssentret:

DS1: «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.»

DS2:

«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?»



Boligguiden i Hallingdal – Videreføring og forankring

**Sak: Videreføring av Boligguiden som
regionalt tiltak i Hallingdal**

Regionrådet 28.11.2025

BAKGRUNN

Boligguiden er utviklet som en del av et regionalt boligpilot samarbeid mellom Hallingdal Næringshage, kommunene og næringslivet.

- Hallingdal står overfor utfordringer i boligmarkedet
 - boligmangel, prisvekst og lav nybyggingstakt
- Ulik kompetanse i kommunene om finansielle støtteordninger
- Lite tilgjengelig informasjon for innbyggere, tilflyttere og utbyggere
- Svak kobling mellom næringsliv og boligpolitikk





FINANSIERING OG FORMÅL

Finansiering av prosjektet

Finansiering kommer fra Husbanken og næringslivet, men ingen kommunal finansiering så langt.

Hovedmål

Målet har vært å utvikle en varig, effektiv og brukervennlig løsning for boligveiledning som støtter privatpersoner, kommunene og næringslivet.

STATUS PÅ PROSJEKTET

Digital boligplattform

Boligguiden tilbyr en digital plattform med KI-chatbot og flerspråklig veiledning for boligkjøp og støtteordninger.

Samarbeidspartnere

Prosjektet har etablert godt samarbeid med banker, meglere, kommuner og utbyggere for bedre boligrelatert støtte.

Digital og fysisk kontakt

Prosjektet prioriterer digital løsning, men ser behov for fysiske kontaktpunkter for bredere rekkevidde.

Potensial for boligpolitikk

Plattformen kan bli et sentralt verktøy for boligutvikling og økt tilflytting gjennom bedre ressursutnyttelse.



FORSLAG TIL VIDEREFØRING

Kombinasjonsmodell for videreføring

Anbefaler en hybrid modell som kombinerer digitale og fysiske tjenester for Boligguiden.

Digital regional portal

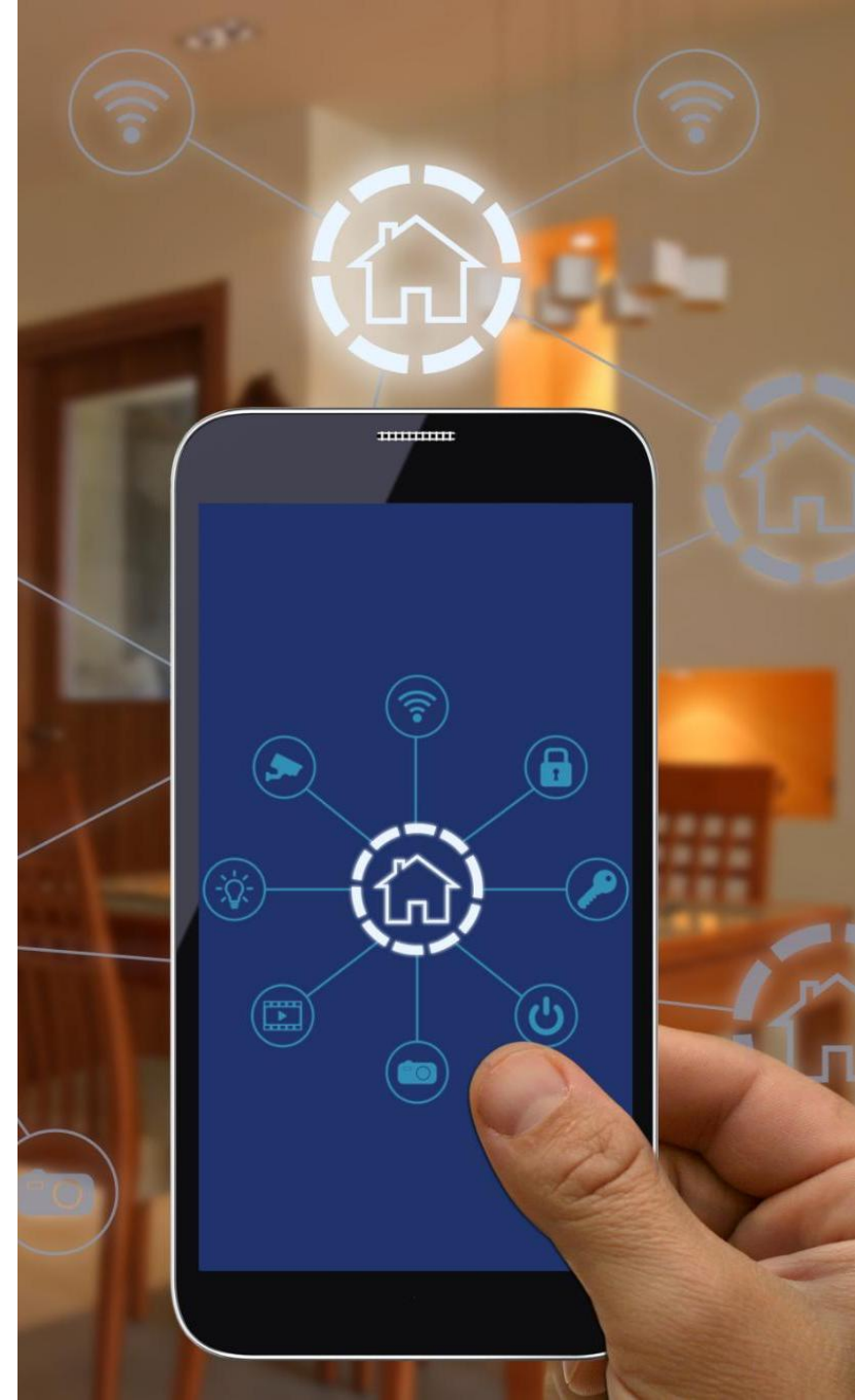
Boligguiden må integreres med hallingdal.no som en felles regional portal for bolig og etablering.

Funksjoner og videreutvikling

Plattformen bør inkludere chatbot, flerspråklig støtte, boligoversikt og tilflyttertjenester for bedre brukeropplevelse.

Fysisk og faglig forankring

Etabler prosjektkoordinator og kommuneansvarlige med kompetanse innen boligforvaltning og Husbankens ordninger.





BOLIGGUIDENS FREMTIDIGE ROLLE OG STRATEGISKE BETYDNING

- **Koordinerende kompetanseorgan:**
Boligguiden kan utvikles til et sentralt organ som koordinerer kommunenes bolig- og støtteordninger, og fungerer som en tjeneste for boligkjøpere og tilflyttere med relevant informasjon og veiledning.
- **Samarbeid mellom offentlige og private aktører:**
Plattformen legger til rette for samarbeid mellom offentlig og privat sektor innen boligprosjekter, og styrker den regionale boligpolitikken.
- **Styrking av regionens attraktivitet:**
Boligguiden støtter Bo- og blilyststrategien i Hallingdal, regional rekruttering og næringsutvikling, samt kompetansebygging i kommunene.
- **Samordning og bærekraft:**
Initiativet bidrar til samordning av boligpolitikken på tvers av kommunene og skaper en mer helhetlig og bærekraftig boligpolitikk i regionen.
- **Tilrettelegging for tilflytting og bosetting:**
Boligguiden bidrar til å styrke regionens attraktivitet og tilrettelegge for tilflytting og bosetting, noe som er avgjørende for fremtidig vekst og utvikling.

FORSLAG TIL FINANSIERING

TILTAK	KOSTNAD
Prosjektkoordinator	Kr 250.000
Aktiviteter (boligkonferanser)	Kr 195.000
Drift og videreutvikling av chatbot	Kr 36.500
Teknisk drift og vedlikehold av nettside	Kr 18.500
Totalt årlig behov	Kr 500.000

Forslag til fordeling av kostnader:

- Næringslivet: kr 320 000
- Kommunene: 30.000 per kommune (totalt 180.000)

BEHOV FOR AVKLARING



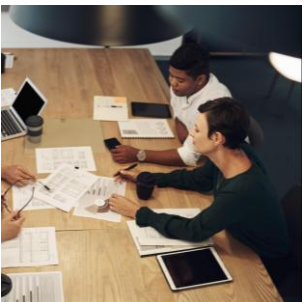
Prosjektets verdi og mål

Boligguiden er et viktig verktøy for å øke bo- og blilyst, tilflytting og regional utvikling i Hallingdalskommunene.



Offentlig medansvar

Næringslivet ønsker å bidra, men krever tydeligere offentlig ansvar og engasjement for prosjektets videreføring.



Kommunenes rolle og finansiering

Det er nødvendig med avklaring om kommunenes rolle, eierskap, forankring og økonomiske medfinansiering for prosjektet.



FORSLAG TIL VEDTAK

Medfinansiering for deltakelse

Kommunenes deltagelse krever en medfinansiering på 30.000 kroner hver, som et grunnlag for samarbeid og utvikling.

Boligguiden som verktøy

Boligguiden anerkjennes som et sentralt verktøy for bosetting, rekruttering og utvikling i Hallingdal-regionen.

Gjennomføring av boligkonferanser

Prosjektet forplikter seg til å arrangere boligkonferanser for kommuner som ønsker økt kunnskap og videreutvikling av boligstrategier.

Samarbeid om boligutvikling i Hallingdal

Hallingdalskommunenes boligpolitiske rolle og
mulighetsrommet for samarbeid om regional boligutvikling

Utkast 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**

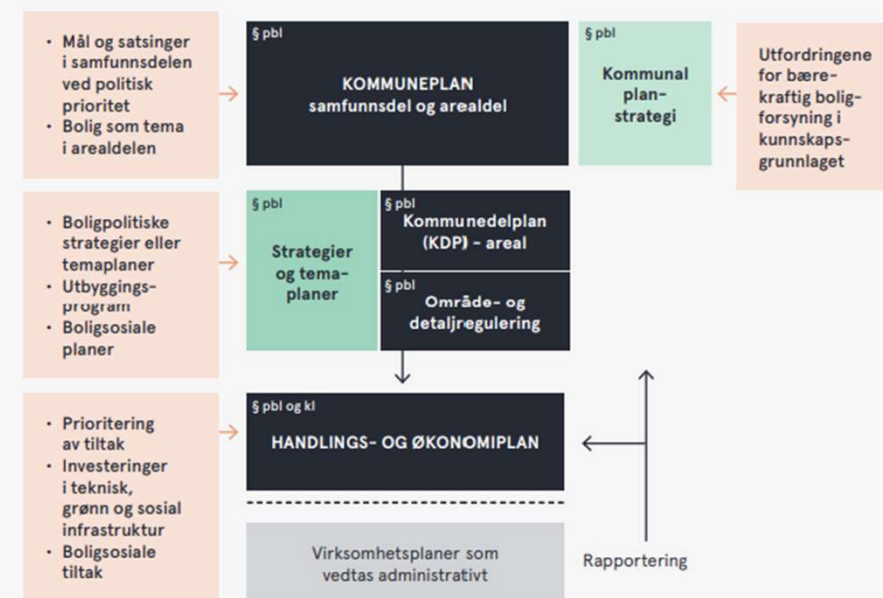


Bolig er et samfunnstema med omfattende samordnings- og koordineringsbehov som trenger god forankring i det kommunale plansystemet. Avhengig av prioritet i kommunen kan bolig komme inn på flere plannivå.

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 hovedformålene
- 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**

Nyheiter →

Samarbeid om bustadpolitikk kan bli dalens største fortrinn

Det er gjennomført ei grundig kartlegging av bustadpolitikken i Hallingdal. I framtida bør det satsast meir på samarbeid på tvers av kommunane.



Regionalt program for bolyst i Hallingdal og Hallingdal Næringshage arrangerte temadag om bustadpolitikk. Stad: Stim work **FOTO:** EVY MYHRE



Evy Myhre

Journalist i Hallingdølen

Oppdatert: 18 timer siden

Kort oppsummert

- Kartlegging viser ulike behov i bustadmarknaden og betydninga av kommunalt samarbeid i Hallingdal.
- Kommunane har klare mål for bustadpolitikken, men fleire planar treng oppdatering.
- Årleg bustadkonferanse foreslått som møteplass for å styrke bustadpolitikken.

Oppsummeringa er laga av AI-verkøyet ChatGPT og kvalitetssikra av våre journalistar.

Vis mindre ^

Det er eit av råda frå konsulentane i Asplan Viak AS, som nyleg la fram sine analysar på ein temadag på Stim i Gol. På oppdrag av den regionale satsinga *Bu- og blilyst i Hallingdal*, har dei kartlagt bustadpolitikken i dalen.

Eit klart funn i rapporten er at samarbeid mellom kommunane er både naudsynt og fullt mogleg – trass i ulike behov og ein viss konkurranse mellom kommunane. No vert det løfta fram konkrete idear for korleis kommunane i fellesskap kan sikre vekst, bu- og blilyst – og reell handling.

– Konkrete idear

– Dette gir ambisjon og konkrete idear å jobbe vidare med, seier Anne Nordheim, prosjektleiar for bu- og blilyst i Ål.



Regionalt program for bolyst i Hallingdal og Hallingdal Næringshage var arrangørar av temadagen. Dei presenterte Asplan Viak, Husbanken og fleire opp på scenen for å fortelje om bustadpolitikk og utvikling. **FOTO:** EVY MYHRE

Hallingdal har ei rekkje bustadutfordringar - høge prisar, mangel på sentrumsnære og rimelege bustader, og press på leigemarknaden – ikkje minst for unge og eldre.

Samstundes viser rapporten at bustadmarknaden varierer frå kommune til kommune, og fleire slit med å løyse problema kvar for seg.

– Det handlar om å dele meir

Det kjem fram at alle kommunane har eit bevisst forhold til bu- og blilyst, men det er forskjellige behov og synspunkt. Konsulentane peiker på at bustadpolitikken også er prega av eit konkurranseelement - alle vil gjere det dei kan for å auke vekst og utvikling i *sin* kommune. Eit samarbeid kan då bli utfordrande, men det er likevel eit potensial i dette.

– Eit samarbeid kan gå føre seg på fleire måtar. Det handlar om å dele meir kunnskap og erfaringar på tvers i regionen, meiner Nordheim.





Med work shop og felles interesse for utvikling, sette deltakarane i gang med fyrste runde av samarbeidet. Idear og ambisjon kom på arket, og det einaste som kunne stoppe dei var kreativiteten. **FOTO:** EVY MYHRE

I rapporten vert det løfta fram tre hovudpunkt:

1. Felles løysingar på bustadutfordringar
2. Nye samarbeidsmodellar som reduserer risiko ved nybygg og kjøp
3. Utp prøving av alternative bustadformer som prøvebustader og generasjonsbustader

Desse skal ikkje berre teoretiserast om – det skal prøvast ut i praksis.

Ønskjer årleg konferanse

Eit sentralt grep er å styrke den kommunale bustadpolitikken. Kartlegginga viser at mange kommuneplanar treng oppdatering, og at politiske ambisjonar må følgjast opp av handling og ressursar.

– Dette er noko kommunane både bør og må ha fokus på. Dette kan ikkje løysast av private. Det hjelper ikkje å skape ei spennande bygd, om det ikkje er plassar å bu, seier Nordheim.

Ho lanserer også idéen om ein årleg bustadkonferanse i Hallingdal – ein møteplass for utbyggjarar, politikarar og fagfolk, der konkrete løysingar kan ta form.

– Hit kan me invitere alle. Dette gjer Hallingdal unikt. Alle kan sitte rundt same bord og jobbe med utvikling og framtid. Dette gir ambisjon og konkrete idear å jobbe vidare med, seier Nordheim.

UTFORSK TEMA:

HALLINGDAL	ÅL	NESBYEN	FLÅ	HEMSEDAL	HOL	GOL	BOLYST	SAMARBEID
UTVIKLING	KOMMUNE	KOMMUNEPLAN	INSPIRASJON	NORE OG UVDAL	HUSBANKEN			
ØKONOMI	PROGRAM	POLITIKK	KONKURRANSE	RISIKO	SYNSPUNKT	FRAMTIDA		

< 16/45 >

Sjå alle stillingar



Kokk - 100 % fast stilling

Generell søknad

Sjukepleiar, 92 % fast stilling
- natt



📍 Gol 🕒 06.04.2025

📍 Gol 🕒 31.12.2025

📍 Gol 🕒 31.03.2025

📍 G

Lignende artikler



**Dobbelt jubileum: –
Det kjennest viktigare
enn nokon gong**



**Politikarane om
hemmelegald: – Å
ikkje vere open, gir
grobotn for
spekulasjonar og rykte**



**– Eg ønsker at verda
må bli litt snillare**

Vi benytter cookies for å forbedre brukeropplevelsen. Se vår cookieerklæring for flere detaljer. [Les mer](#).

Ansvarleg redaktør
Embrik Luksengard

Opningstider
Kundesenter mån-fre: 08.00-16.00
Telefon: 32 08 65 00

Adresse

Sundrevegen 79, 3570 Ål

Kontakt oss
Redaksjonen
Kundeservice
Marknad

Hallingdølen arbeider etter **Vær Varsom-plakatens** regler for god presseskikk. Se også **Redaktøransvar**. Hallingdølen har ikke ansvar for innhold på eksterne nettsider som det lenkes til. Alt innhold er opphavsrettslig beskyttet 2025 © Hallingdølen.

Informasjon om bruk av «cookies» og personvernpolicy.

Samtykkeinnstillinger

Informasjon om åpenhetsloven.