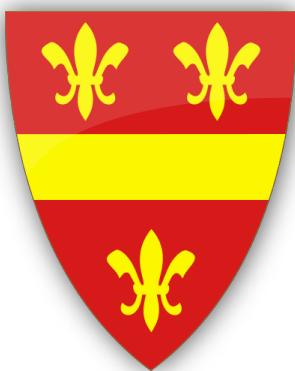


2013 - 2017

# Bustadpolitisk handlingsplan for Ullensvang herad

Med fokus på fortetting, integrering og variasjon  
i bustadmarknaden

Ullensvang herad sin bustadplan for 2013 – 2017 gir føringar for ei bustadutvikling som legg til rette for berekraftig utvikling, ved å oppretthalda tilgjengeleg bustadareal i heradet generelt og leggja til rette for fortetting i pressområda spesielt.



## Planprosess

Prosess	Periode
Dokument utarbeid i tidsrommet, av prosjektgruppa	november 2012 – februar 2013
Offentleg høyring & sak i heradsråd (UNG, ER, RFU)	1. mars – 1. april
Endringar	2. april – 26. april
Politisk handsaming - FSK	27. mai
Endeleg vedtak - HST	17. juni



## Innhald

<b>Planprosess .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Innleiing .....</b>	<b>4</b>
1.1 Statlege føringer .....	5
1.2 Kommuneplanen: «Ullensvang i endring» .....	5
1.3 Forholdet til andre kommunale planar.....	6
1.3.1 Bustadsosial handlingsplan.....	6
1.3.2 Helse- og omsorgsplan 2013 – 2020.....	6
1.3.3 Eldreplan .....	6
1.3.4 Energi- og klimaplan.....	7
1.3.5 Regional næringsplan .....	7
1.3.6 Andre kommunale vedtak.....	7
<b>2. Dagens situasjon og utfordringar .....</b>	<b>8</b>
2.1 «Ny tid for Hardanger?» .....	8
2.2 «Ullensvang: Prognosar for folketalet, 2012 – 2040» .....	10
2.3 «En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene».....	11
<b>3. Oversikt over tomt- og bygningsressursar .....</b>	<b>12</b>
3.1 Ledige kommunale tomt- og bygningsressursar (februar 2013).....	12
3.2 LNF spreidd bustad.....	12
3.3 Kommunale husvære.....	12
3.4 Bygningar med fleire private bustadar til eige og leige.....	13
3.5 Private reguleringsplanar for bustad .....	13
3.6 Framtidige reguleringsplanar .....	13
3.6.1 Sekse (Markastå) .....	13
3.6.2 Lofthus (sentrum) .....	13
3.6.3 Hauso .....	14
3.6.4 Kinsarvik (Husefeltet) .....	14
3.6.5 Bu .....	14
3.6.6 Kinsarvik sentrum .....	14
3.6.7 Vines .....	14
<b>4. Bustadstrategisk verkemiddel .....</b>	<b>15</b>
4.1 Kommunale ordningar.....	15
4.1.1 Tilskot til kjøp av bustadtomt .....	15
4.2 Husbanken sine ordningar .....	15
4.2.1 «Bustadetablering i distrikta» .....	15



4.2.2 Grunnlån.....	15
4.2.3 Startlån.....	15
4.2.4 Bustadtilstkot.....	16
4.2.5 Bustøtte .....	16
4.2.6 Investeringstilstkot til sjukeheimspllassar og omsorgsbustadar .....	16
4.3 Ny bruk av gamle landbruksbygg.....	16
<b>5. Mål og strategiar .....</b>	<b>17</b>
5.1 Mål .....	17
5.2 Strategiar for arealbruk .....	17
5.3 Strategiar for kommunale bustadordningar .....	17
5.4 Strategiar for administrering.....	18
5.5 Økonomiske investeringar.....	19
<b>Vedlegg.....</b>	<b>20</b>
Kjelder.....	20
LNF spreidd bustad.....	21
Alsåker – Kvalvik .....	21
Lote – Vines .....	21
Hauso .....	22
Nå .....	23
Måge – Nornes .....	24
Espe .....	25
Hovland og Sekse .....	25
Ystanes – Instanes .....	26
Bjotveit – Tveisme .....	27

## 1. Innleiing

Ullensvang herad sin bustadpolitiske handlingsplan er ein temaplan som følgjer opp *Kommuneplan for 2011-2022*. Temaplanen er eit verktøy for vidare utvikling av bustadarealet i heradet og tek stilling til statlege, regionale og lokale vurderingar og retningslinjer. Hardangerrådet sitt prosjekt «Flytt til Hardanger» og Husbanken si satsing «Bustadetablering i distrikta» er to av hovudårsakane til at ein bustadplan no vert prioritert. Arbeidet med denne planen er prioritert i heradet sin *Planstrategi for 2012 – 2016*, under arbeidstittelen «Bustadpolitisk handlingsplan».

Bustadplanen er ikkje utarbeidd etter Plan- og bygningslova (PBL) sine juridiske kriterier. Planen er såleis ikkje juridisk bindande på det vis som andre kommunedelplanar/temaplanar etter PBL.

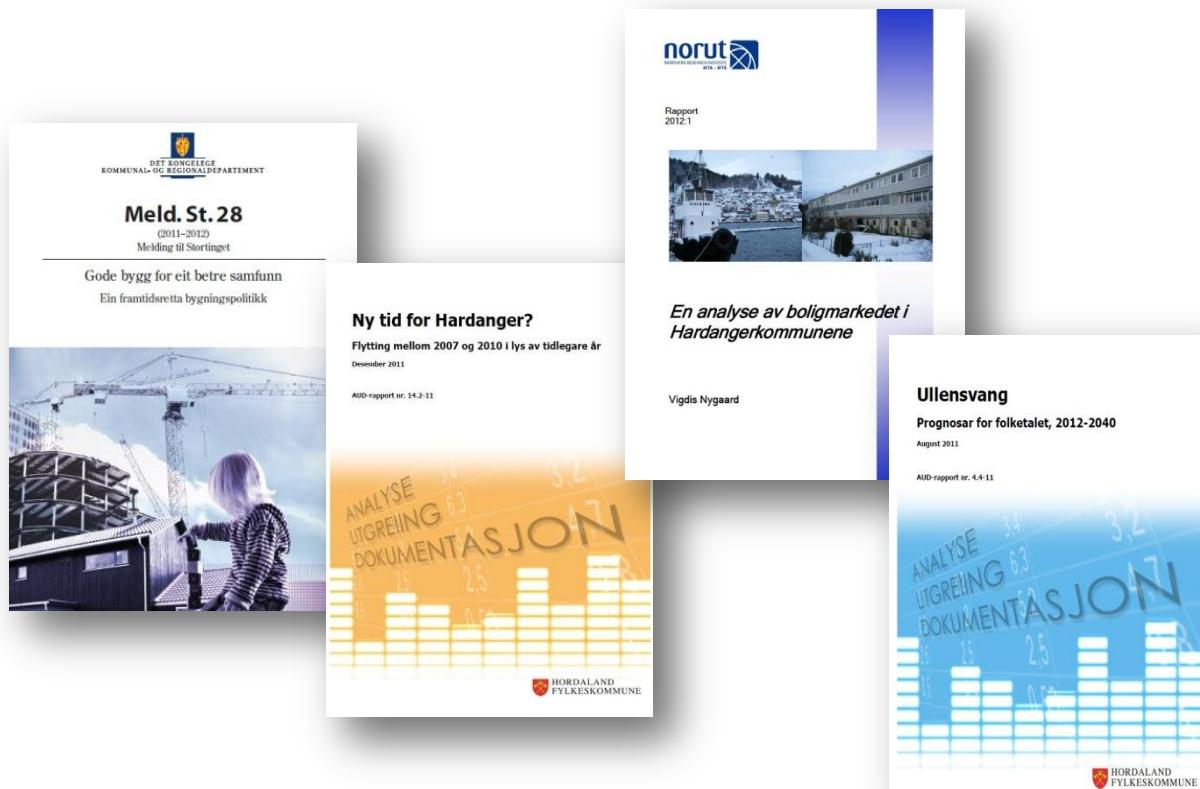
Planvedtaket kan ikkje pålagast. Det er derfor ingen nye element i planen som går ut over den kommunale samfunns- og arealplanlegginga som er vedteken i kommuneplanen. Planen er eit politisk og administrativt forvaltningsverktøy i samsvar med overordna dokument og føringer, og derav namnet «Bustadpolitisk handlingsplan».

«Vi formar bygningane våre,  
deretter formar dei oss.»

-Winston Churchill

Planen er utarbeidd av den same administrative «bustadgruppa» som har ansvar for Husbanken si satsing nemnd ovanfor. Plandokumentet reflekterer vurderingar, jamfør kommuneplanen og vurderingsgrunnlaget inkludert i dokumentet. Innspel til planen er inkludert ved ein fire veker lang offentleg høyringsprosess, saksvedtak i heradet sine råd (Ungdomsrådet, Eldrerådet og Råd for funksjonshemma), politisk vedtak i Formannskapet og endelig politisk vedtak i Heradsstyret.

Eit av satsingsområda til heradet er utvikling av bustader og attraktive grender. Planen gir oversikt over bustadsituasjonen og alternative bustadstimulerande verkemiddel. Mål og strategiar gir føringer for ei bustadutvikling som legg til rette for berekraftig utvikling, ved å oppretthalda tilgjengeleg bustadareal i heradet generelt og leggja til rette for fortetting i pressområda spesielt.



## 1.1 Statlege føringer

Det Kongelege Kommunal- og Regionaldepartement kom den 15. juni 2012 med ei melding til Stortinget (Meld.St. 28) med tittelen «Gode bygg for eit betre samfunn: Ein framtidsrette bygningspolitikk». Hovudvekta i meldinga sine statlege mål, føringer og verkemiddel ligg på *dei fysiske bygga* og på statens verkemiddel for å fremje berekraftige bygg som skal fungere for dei som bruker bygga, over lang tid og med lågast mogleg ressursbruk.

### Bustadmarknaden i distrikta

For mange kommunar er det ei utfordring å finne gode og attraktive bustader til innflyttarar. Mange mindre distriktskommunar har ein bustadmarknad med for liten fleksibilitet. Det er for lite variasjon i tilbodet: Ledige bustader blir ikkje lagde ut for sal, leigemarknaden er avgrensa, og det blir ofte bygd få nye bustader fordi byggjekostnadene overstig marknadsverdien.

Tilbakemeldingar frå ei rekke kommunar viser at eit dårlig bustadtilbod kan hindre bedrifter i å vekse, fordi det gjer det vanskelegare å rekruttere naudsynt arbeidskraft til den lokale arbeidsmarknaden. Kommunar kan ha arbeidsplassar, men altså ikkje bustader å tilby. Regjeringa lanserer derfor i 2012 ei treårig satsing for å medverke til attraktive lokalsamfunn. Satsinga skal vere med på å gje eit auka tilbod av ulike typar bustader.

### Regjeringa sin visjon og mål for bygningspolitikken

Visjon		
Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg		
(Bygg og byggkvalitetar)	Hovudmål	(Prosessar for gode bygg)
	Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg	Betre og meir effektive byggjeprosessar
Delmål		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidsriktig arkitektur og god byggjeskikk skal medverke til attraktive stader</li> <li>Sikre bygg skal møte klimaendringane</li> <li>Bygg skal ha tilfredsstillande inneklima, og ein skal unngå bruk av helse- og miljøfarlege stoff</li> <li>Prosentdelen av tilgjengelege og universelt utforma bygg skal aukast innan 2025</li> <li>Energibruken i bygg skal reduserast monaleg innan 2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelverk og byggjesaksprosessar skal vere enkle, føreseielege og brukarvenlege</li> <li>Gode bygg føreset aktørar med riktig kompetanse</li> <li>Smartare bruk av IKT skal gje meir kostnadseffektive byggjeprosessar og auka produktivitet</li> <li>Tilsyn og kontroll skal motivere til auka seriøsitet i næringa og færre byggfeil</li> </ul>	

### Husbanken

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av bustadpolitikken. Målet for bustadpolitikken er at alle skal bu godt og trygt, og Husbanken sitt bustadsosiale arbeid er ein viktig berebjelke i den norske velferdspolitikken. Husbanken forvaltar økonomiske verkemiddel som bustøtte, tilskot og lån, og medverkar med kunnskapsutvikling, rådgjeving og kompetanseoverføring til kommunar, frivillig sektor og andre aktørar.

## 1.2 Kommuneplanen: «Ullensvang i endring»

Den kommunale bustadplanen skal med utgangspunkt i vedteken kommuneplan vere ein prioritert plan for planlegging og utbygging av tomteareal og tilrettelegging for bustadbygging for kommuneplanperioden. Eit av satsingsområda til heradet er utvikling av bustader og attraktive grender. Basert på dagens etterspurnad etter nye bustadomter vil heradet i første omgang prioritera nye bustadfelt i bygdene Sekse, Lofthus og Vines (Kommuneplan, samfunnsdel, s. 15).

Etter ein lang periode med fall i folketalet, viser folketalet no ein viss auke. Det er positivt på alle måtar, men for å utnytta potensialet for tilflytting, må heradet ha tilgang til både attraktive bustadomter og husvære i grender som vert oppfatta som attraktive. Tilgang på leigebustader er viktig i første fasen når folk skal flytta hit. Det er mange eldre bustader som står tomme, utfordringa er å få desse renovert og ut på uteigemarknaden. Heradet kan bidra ved å etablera ordningar med tilskot og rimelege lån. Som ein naturleg neste fase kjem bygging av eigen bustad, det krev tilgjengelege attraktive bustadomter. Basert på dagens etterspurnad etter nye bustadomter vil heradet i første omgang prioritera nye bustadfelt i bygdene Sekse, Lofthus og Vines.

Det er ikkje lenger slik at alle bygdene har alt (skule, barnehage, butikk, bank, post). Dei bygdene som vil overleva må finna sin plass i det nye samfunnet, dei må skapa trivsel og bulyst utan mange offentlege tilbod. Dei gamle møteplassane må erstattast med nye sosiale møteplassar. Det vil også vera større krav til kommunikasjon mellom bygdene, slik at alle innbyggjarane har god tilgang til offentlege tilbod som finnes utanfor eiga bygd. Ullensvang opplever relativt stor tilflytting av personar frå andre land og med anna kulturbakgrunn. Gjennom sosiale møteplassar og god kommunikasjon mellom bygdene kan det leggjast til rette for god integrering av dei som flytta hit, slik at dei finn seg til rette og vert ein naturleg del av lokalsamfunnet.

Utfordringa med bustadutvikling i Ullensvang herad er at den er spreidd, der utviklinga skjer gjennom utvikling av mange smågrender (Kommuneplan for Ullensvang herad 2011 – 2022, samfunnsdel, s. 17):

Det er utfordrande å bu i ein region med spreidd busetnad, og i Ullensvang er busetnaden endå meir spreidd enn i dei andre Hardangerkommunane. Våre nabokommunar kan stort sett fokusera sitt arbeid rundt utvikling av ein sentral tettstad som skal vera motoren og sentralnerva i kommunen. Slik er det ikkje i Ullensvang, her er Kinsarvik kommunesenter, men i størrelse og innhald er Kinsarvik ei bygd mykje lik dei andre bygder i heradet. Det gir oss heilt spesielle utfordringar, utvikling av Ullensvang skjer gjennom utvikling av mange smågrender.

Føresegn for bygg og anlegg er skildra i kommuneplanen sine føresegn, under punkt 4.0. Føresegn for spreidd bustad er skildra under punkt 5.3.

### 1.3 Forholdet til andre kommunale planar

Denne bustadpolitiske handlingsplanen legg tematisk føring for Ullensvang herad si ønska arealdisponering og samfunnsutvikling. Dokumentet er eit bustadpolitisk handlingsverktøy, i samsvar med gjeldande planar. Planen er såleis i samsvar med overordna plan, og er også vurdert samla i høve til andre relevante planar. Det gjeldande politisk vedtekne styringsdokumentet for framtidig planlegging er: *Kommunal planstrategi for Ullesvang herad 2012 – 2016*. Dokumentet prioritærer heradet sitt offentlege planarbeid i gjeldande politiske periode. Strategien kan reviderast i perioden.

#### 1.3.1 Bustadsosial handlingsplan

Ullensvang herad har plikt om å gje eit bustadtilbod for vanskelegstilte etter både Lov om sosiale tenester i NAV og Helse- og omsorgstenestelova. Gjeldande plan er frå 2007.

Arbeid med ny plan er starta, jamfør Kommunal planstrategi for Ullensvang herad 2012 – 2016.

#### 1.3.2 Helse- og omsorgsplan 2013 – 2020

Arbeid med ny plan er starta, jamfør *Kommunal planstrategi for Ullensvang herad 2012 – 2016*.

#### 1.3.3 Eldreplan

Arbeid med ny plan startar i 2013, jamfør *Kommunal planstrategi for Ullensvang herad 2012 – 2016*.

### 1.3.4 Energi- og klimaplan

*Energi- og klimaplan for Ullensvang herad 2011 – 2015* gjer synleg rolla til bustadar i høve til berekraftig utvikling. Det er estimert at heradet har 157 000 m<sup>2</sup> private bustadar og energibruken er i all hovudsak basert på elektrisitet (hovudtal 2008, s. 12). (Gjennomsnittleg kWh pr. hushald i kommunen er 20 704, medan fylkesgjennomsnittet er 17 432.) Biobrensel (i hovudsak ved) utgjer òg ein vesentleg del for hushalda.

Teknisk forskrift i Plan- og bygningslova og støtteordningar frå staten (Husbanken) stiller krav om energieffektivisering i bygg. Heradet er i denne samanheng ein *tilretteleggjar, forvaltar og haldningsskapar* som må aktivt utfordra, motivera og gi råd til næringsliv og privatpersonar.

Energi- og klimaplanen stadfestar ei rekke tiltak som heradet skal gjennomføre, for eksempel Tiltak 1.3.4 (s. 21) om lågenergibustader/passivhus: «Ullensvang herad skal arbeide aktivt for å etablere eit attraktivt bustadområde med lågenergibustadar og "passivhus", anten som eit kommunalt felt, eller gjennom avtale med private utbyggjarar.»

### 1.3.5 Regional næringsplan

Arbeid med ny plan startar i 2013, jamfør *Kommunal planstrategi for Ullensvang herad 2012 – 2016*.

### 1.3.6 Andre kommunale vedtak

Bustadar for personar over 60 år eller andre som har trong for tilpassa bustad, jamfør plan- og næringsutvalet sitt vedtak i sak 31/97 og 39/97, gjeld tomtene 10-22 i reguleringsplanen for Kalhagen, Kinsarvik, vedtatt i 2012.



## 2. Dagens situasjon og utfordringar

### 2.1 «Ny tid for Hardanger?»

Hordaland fylkeskommune, Regionalavdelinga, Analyse, utgreiing og dokumentasjon (AUD) kom i slutten av 2011 ut med rapporten «Ny tid for Hardanger? Flytting mellom 2007 og 2010 i lys av tidlegare år» (AUD-rapport nr: 14.2-11). Rapporten, som er del av fylkeskommunen si deltagning i prosjektet «Flytt til Hardanger» i lag med Hardangerrådet og hardangerkommunane, gir innsyn i flyttestraumane i regionen. For heradet sin del er det meir hensiktsmessig å sjå på regionale trendar, då kommunale variasjonar gjer eit snevert syn statistisk sett.

#### **Samandrag frå rapporten:**

Ser vi bort frå innvandring, er det i hovudsak ikkje mengda innflyttarar som bidreg til den positive utviklinga i nettoflyttinga dei siste åra, men den reduserte mengda utflyttarar (Figur 1). Soleis, kan *Flytt til Hardanger*-kampanjen ha vore mest vellukka som ein *ikkje-flytt-frå-Hardanger*-kampanje.

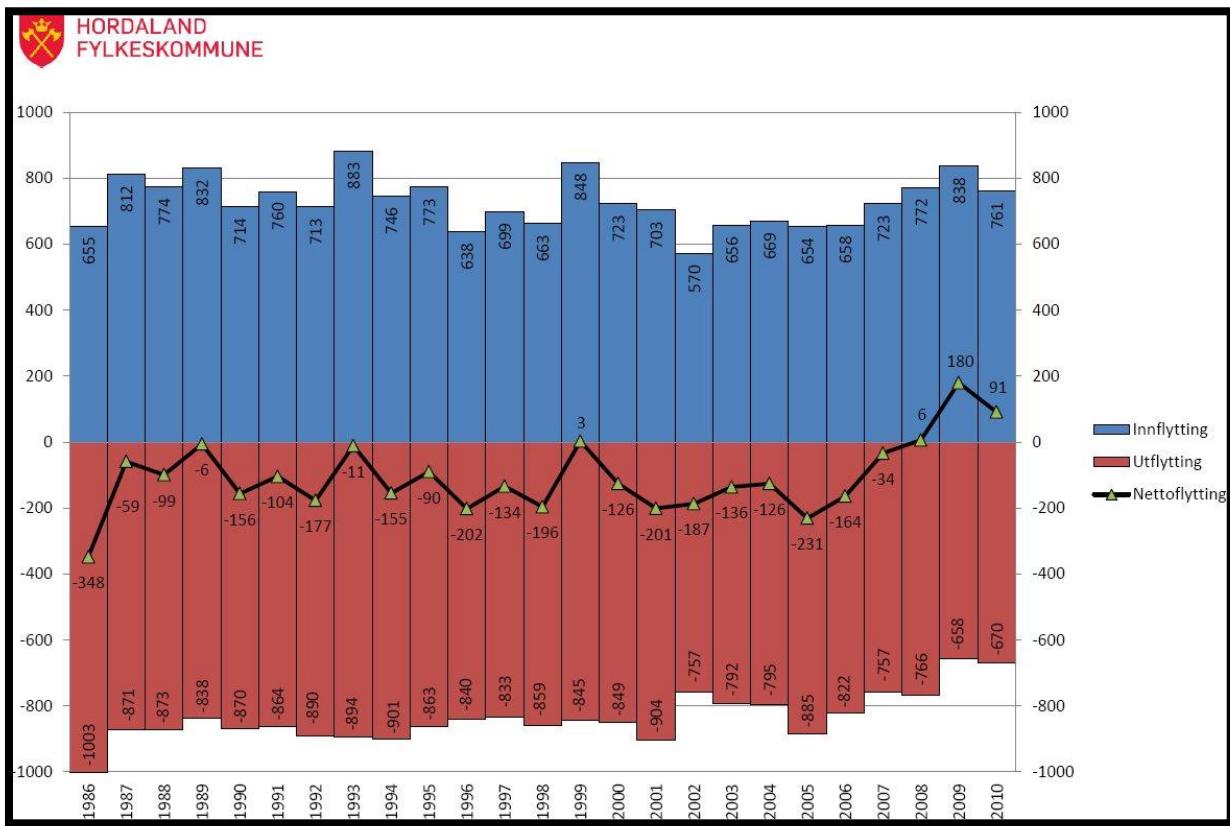
Innvandring er det mest synlege bidraget til folkevekst (eller minska folketalsreduksjon) for Hardanger, men det er ei rekke andre faktorar som spiller inn, og redusert utflytting er det viktigaste. Hardanger har hatt ei aukande tilflytting sidan 2003, og ei redusert utflytting sidan 2006. Av dei siste 25 åra er det berre fire år at Hardanger har hatt eit flytteoverskot, og det er berre tre år at det har vore samla folkevekst i Hardanger.

Spesielt viktig er den reduserte utflyttinga mot bergensregionen dei siste åra, men akkurat denne mobiliteten er det ikkje sikkert ein ønskjer å redusere. Det er naturleg at det er stor grad av flytting frå Hardanger til Bergen, fordi studentar treng å flytte nær universitet og høgskole, og det vil vere ein stor gevinst for Hardanger om dei klarar å få høgt utdanna hardingar til å flytte heim att etter endt utdanning.

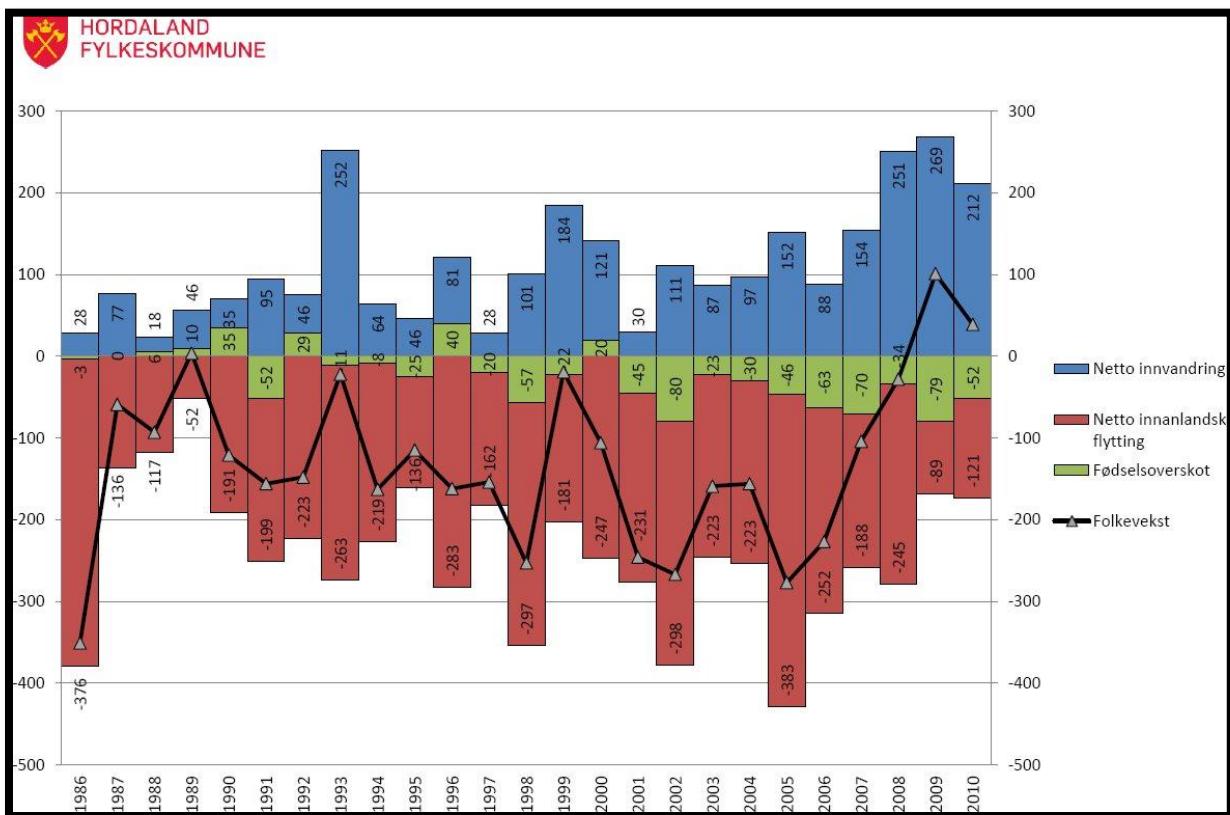
Fødselsunderskotet er kraftig medverkande til den negative folkeveksten (Figur 2). Sist Hardanger hadde fødselsoverskot var i 2000. Fødselsunderskotet i Hardanger er eit problem. Desse barna er snart i ungdomsskolealder, og om få år flyttar dei frå Hardanger for å få seg vidaregåande utdanning og arbeidserfaring. Om dei busett seg og får barn andre stader, kan *eigenrekryttinga* som ligg i fødselsoverskotet frå 2000 gå tapt.



Figur 1: Netto flytting i Hardangerregionen 1986 - 2010



Figur 2: Folkevekst i Hardangerregionen 1986 - 2010



## 2.2 «Ullensvang: Prognosar for folketalet, 2012 – 2040»

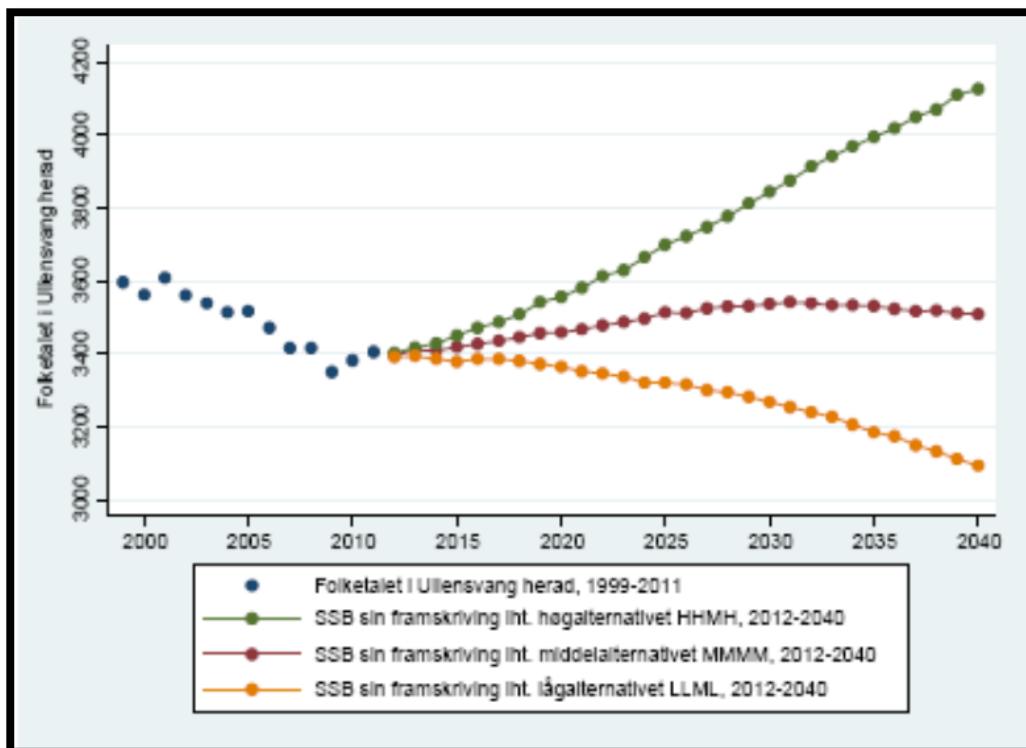
Hordaland fylkeskommune, Regionalavdelinga, Analyse, utgreiing og dokumentasjon (AUD) kom i 2011 ut med rapporten «Ullensvang: Prognosar for folketalet, 2012 – 2040» (AUD-rapport nr: 4.4-11). Rapporten ser på utvalde krinsar i Ullensvang herad (Figur 3). Metoden baserer seg på ein føresetnad om at folketalet i dei einskilde delane av Ullensvang vil utvikla seg etter same mønster som den historiske utviklinga. Den statiske framskrivinga for heradet totalt sett syner tre ulike alternativ (Figur 4).

Om kommunen vil, seier rapporten, kan den truleg styre mykje av balansen mellom områda via styrт næringsutvikling og bustadbygging. Prognosane er basert på historisk utvikling og tar ikkje omsyn til kva konkrete framtidsplanar Ullensvang har for dei einskilde områda. Det er Kinsarvik som f  r det meste av veksten i Ullensvang om folketalet utviklar seg likt med utviklinga dei siste 13 åra.

Figur 3: Fordeling av venta folketalsutvikling, 2012-2040, i forhold til beste gjetting og SSB MMMM (2011)

	Nordvest-sida	Utne	Vikebygd	Sekse	Lofthus	Kinsarvik	Ringøy	Oksenhalvøya	Sum av prognosane
2011	188	476	643	502	886	538	97	71	3405
2020	173	492	643	495	888	594	95	64	3444
2040	131	519	631	469	907	726	88	60	3531
Endring 2011-2040	-30%	9%	-2%	-7%	2%	35%	-9%	-15%	4%

Figur 4: Venta folkevekst i Ullensvang 2012-2040 (h  g-, middel- og l  galternativet)



## 2.3 «En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene»

Northern Research Institute (NORUT) har i 2012 på oppdrag frå Hardangerrådet laga rapporten «[En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene](#)». Rapporten analyserer bustadmarknaden i Kvam, Jondal, Granvin, Ulvik, Eidfjord, Ullensvang og Odda. For Ullensvang konkluderer rapporten (s. 18):

Kommunen er inne i en periode med positiv befolknings- og sysselsettingsutvikling som krever oppmerksomhet og politiske prioriteringer. Lav omsetning av brukte boliger har ført til satsing på å komme opp med attraktive tomter. Dette krever et omfattende arbeid med å legge til rette i nye områder. En liten kommune må derfor prioritere å ta ett område av gangen. Eksempler fra Ullensvang viser også utfordringer med kapasitet på plansida. Når kommunen får en befolkningsvekst i løpet av kort tid, vil en måttet prioritere de mest prekære behovene i kommunenesenteret Kinsarvik.

Ullensvang har klart å få noen private aktører interessert i å bygge ut på kommunale tomter, men foreløpig har det ikke kommet søknader om private reguléringsplaner. Det er positivt at private aktører har kommet på banen, men leilighetsprosjektet på Ulvasand har vært vanskelig å selge, og viser att denne typen boliger er vanskelig å selge, særlig hvis det ikke ligger veldig sentralt.

Private utleieboliger er fremdeles en utfordring da det er et lite variert tilbud på markedet. Særlig for de som kommer flyttende til kommunen for første gang, er det viktig å ha tilgjengelige utleieenheter. Kommunen har gjort en god jobb med bruk av startlån for å få innbyggere over i egen bolig. Særlig når prisnivået er såpass høyt i kommunen, er dette et viktig virkemiddel som kan gjøre egen bolig oppnåelig for flere.

### Statistisk data for Ullensvang

<b>Innbyggere 1. januar 2011</b>	<b>3405</b>
<b>Befolkningsutvikling 2001 – 2011</b>	<b>-6 %</b>
- Befolkningsutvikling 2006 – 2011	-2 %
- Sysselsette (arbeidssted) 2010	1495
<b>Sysselsettingsutvikling (arbeidssted) 2000 - 2010</b>	<b>+3 %</b>
- Sysselsettingsutvikling (arbeidssted) 2005 – 2010	+16 %
<b>Innpending av sysselsette (arbeidssted) 2010</b>	<b>21 %</b>
- fra kommuner rangert etter omfang (>= 5 %)	Odda
<b>Utpendling av sysselsette (bosted) 2010</b>	<b>35 %</b>
- til kommuner rangert etter omfang (>= 5 %)	Odda
<b>Gjennomsnittspris omsatte boligeiendommer 2006 – 2010</b>	<b>1 344 000</b>
- Gjennomsnittspris 2006 – 2010/ (1+andel enebolig)	728 000
- Antall boliger totalt 2008	1 854
- Andel eneboliger i boligmassen 2008	85 %
- Antall omsatte boligeiend. årlig pr. 1000 av antall boliger, gj.snitt 2006-10	10
- Årlig prisstigning omsatte boligeiendommer fra 2001-05 til 2006-10	+14 %
- Nybygging: Igangsatte boliger årlig pr. 1000 boliger i perioden 2006-10	2
- Fritidsboligers (hytter og hus) andel av alle boliger og fritidsboliger 2010	12 %
- Gjennomsnittspris omsatte fritidsboliger 2006-10	875 000
- Startlån sum i % av omsetning av boligeiendommer 2006-10	6 %
- Antall startlån i % av antall omsetninger av boligeiendommer 2006-10	26 %
- Gjennomsnittlig startlånbeløp i % av gjennomsnittsverdi for boligeiend. 2006-10	22 %
- Ant. boliger med grunnlån til oppf. i % av antall omsetn. 2005-09	4 %
- Antall boliger med grunnlån til utbedr. i % av ant omsetn. 2005-09	0 %

### 3. Oversikt over tomt- og bygningsressursar

Oversikt over reguleringsplanar er tilgjengeleg på heradet si heimeside.<sup>1</sup>

#### 3.1 Ledige kommunale tomt- og bygningsressursar (februar 2013)

Stad	Ledig	Merknad
Utne (Ytrehagen)	2	
Utne (Vassbakken)	5	
Aga (Fletene)	5	Mogleg at fleire tomter kan opparbeidast. Nye krav må vurderast.
Aga (Syreflot)	3	Varierande kvalitet på tomtene.
Nå (sentrum)	3	Privat utbygging, uferdig (Gnr 55/1).
Hovland (Segelgjerd)	3	Varierande kvalitet på tomtene.
Hovland	2	
Loftthus (Klokkgarden)	2	10 tomter kan i tillegg opparbeidast om ny veg blir etablert, jamfør reguleringsplanen.
Loftthus (Legena)	1	Mogleg at ei tomt ekstra kan verta lagt til, med justering.
Kinsarvik (Huse)	1	Reguleringsplanen for bustadfeltet skal reviderast i 2013.
Kinsarvik (Kalhagen)	8	Av desse er 4 tomter «på hand» og dermed ikkje selde.
Kinsarvik (Bråvoll: tilpassa tomter)	5	Ei av tomtene er særslita.
<b>TOTALT:</b>	<b>40</b>	

#### 3.2 LNF spreidd bustad

Kommuneplanen inkluderer fleire areal som er regulert Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF) der det er tillate spreidd bustadbygging. Kart: sjå Vedlegg (s. 17-28). Følgjande område er teke med i planen:

Stad	Tomter	Merknad
Bjotveit – Tveisme	5	Fordelt på 2 område
Ystanes – Instanes	4	
Sekse	3	
Hovland	3	
Espe	4	
Måge – Nornes	4	Nord for bustadfeltet på Nornes
Nå	4	
Hauso	3	
Lote – Vines	5	
Alsåker – Kvalvik	5	
<b>TOTALT:</b>	<b>40</b>	

#### 3.3 Kommunale husvære

I 2013 har heradet tilbod om bustad/omsorg for eldre på følgjande stadar:

Stad	Utleigebustadar (totalt)	Omsorgsbustadar (totalt)	Innleidde bustadar (totalt)
Utne	9	7	2
Nå	4	0	0

<sup>1</sup>[http://www.ullensvang.herad.no/index.php?option=com\\_dropbox&view=dropbox&Itemid=169&format=raw&task=download&mime\\_type=application%2Fpdf&sub\\_folder=%252FPlanregister&file=Reguleringsplanar%2520i%2520Ullensvang%2520herad.pdf](http://www.ullensvang.herad.no/index.php?option=com_dropbox&view=dropbox&Itemid=169&format=raw&task=download&mime_type=application%2Fpdf&sub_folder=%252FPlanregister&file=Reguleringsplanar%2520i%2520Ullensvang%2520herad.pdf)

<b>Hovland</b>	0	0	1
<b>Lofthus</b>	8	0	3
<b>Lofthus (Ulvasand)</b>	3	0	2
<b>Kinsarvik</b>	22	31	3
<b>TOTALT:</b>	<b>46</b>	<b>38</b>	<b>11</b>

### 3.4 Bygningar med fleire private bustadar til eige og leige

Utleigebustadar i privat regi er ikkje vist i nokon av heradet sine tidligare planar. Bustadar til leige er gjerne også for sal, men dette varierer. Tal utleigebustadar varierer og ei fullstendig oversikt er vanskeleg å garantera. Lista nedanfor inkluderer såleis berre tal for større utleigebustadar i heradet.

Stad	Totalt til leige/eige	Merknad
<b>Utne</b>	3	I butikkbygget
<b>Hovland</b>	8	Under bygging/renovasjon. 2 nye under arbeid.
<b>Lofthus (Sentrum: Tunvoll)</b>	3	
<b>Lofthus (Sentrum: Bakkatun)</b>	5	
<b>Lofthus (Sentrum: Handelslaget)</b>	6	Under bygging.
<b>Lofthus (Ulvasand)</b>	20	Regulert både heilårs- og fritidsbustad/ både til leige og for sal.
<b>Kinsarvik brygge</b>	12	Hybel/pensjonat
<b>TOTALT:</b>	<b>57</b>	

### 3.5 Private reguleringsplanar for bustad

Stad	Ledig	Merknad
<b>Måge</b>	1	

### 3.6 Framtidige reguleringsplanar

#### 3.6.1 Sekse (Markastå)

Arbeid med ny reguleringsplan for bustadfelt på Markastå, Sekse i 2012. Planarbeidet er vurdert å vera endeleg godkjent i 2013, med arbeidsstart i 2014. Føremålet med planen er å utvida eksisterande bustadfelt i Flisabakken, med eit fortettande byggjemønster. Om lag 10 – 15 bueininger er skissert for området.

#### 3.6.2 Lofthus (sentrum)

Arbeid med oppdatert reguleringsplan for sentrum av Lofthus starta i 2010. Planarbeidet er vurdert å vera endeleg godkjent i 2013. Føremålet med planen er å oppnå betre utvikling av sentrum, ved å leggja til rette for ny infrastruktur og nye arealplanmessige løysingar. Sentrumsbustadar er del av planen.





### 3.6.3 Hauso

Arbeid med ny reguleringsplan for Hauso starta i 2009. Planarbeidet er vurdert å vera endeleg godkjent i 2013, men realisering av planen kan verta sett på vent til 2015 grunna økonomiske tilhøve. Føremålet med planen er å utbeta veg og skule, samt legga til rette for 5 - 10 fleire bustadomter ved eksisterande bustadfelt.

### 3.6.4 Kinsarvik (Husefeltet)

Arbeid med revidering av eksisterande reguleringsplanar for bustadområdet på Huse starta i 2009. Dette arbeidet har sidan blitt nedprioritert, men skal vidareførast i 2013, jamfør *Kommunal planstrategi for Ullensvang herad 2012 – 2016*. Revidering av eldre planar er naudsynt for å betre tilpassinga av nye tiltak med eksisterande bustadar. Dette sikrar effektiv sakshandsaming og rettferdig forvaltning for eksisterande og nye innbyggjarar.

### 3.6.5 Bu

Kommuneplanen stadfestar at på Bu er areal bandlagt i påvente av interkommunal kommunedelplan i samarbeid med utvikling av areal kring Hardangerbrua. Arbeid med ny plan startar i 2014, jamfør *Kommunal planstrategi for Ullensvang herad 2012 – 2016*.

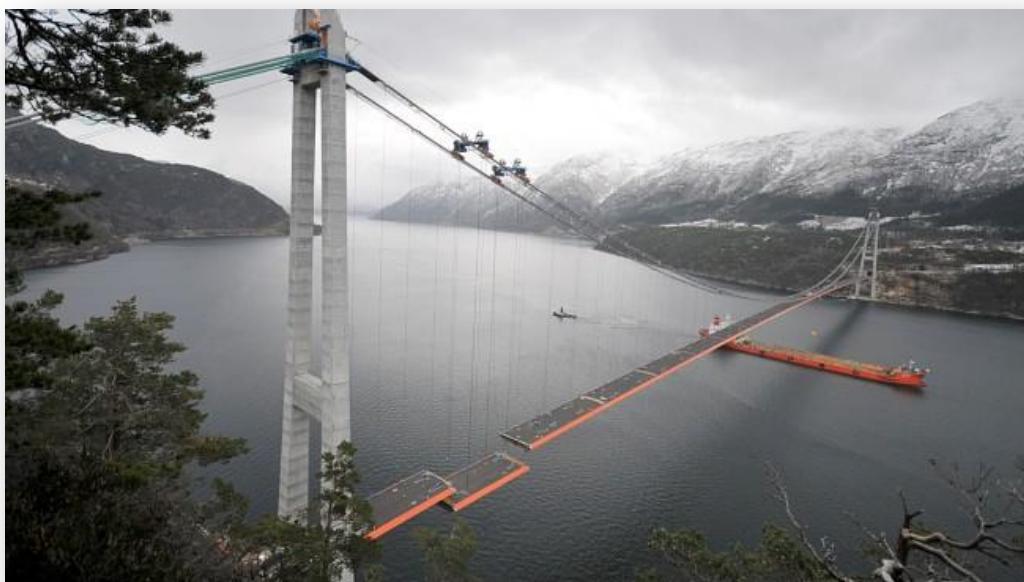
To moglegheitsstudier, utarbeidd av Asplan Viak og Norconsult, eksisterer for området ved Hardangerbrua på Bu. Tankar kring grad og type utvikling for området spenner seg i to retningar. Planprosessen skal legga til rette for ein større demokratisk og politisk debatt, samt samarbeid med grunneigarar og næringsinteresser. Planarbeidet vil sannsynleg ta lang tid å handsame. Det er derfor viktig å også legge til rette for føremålstenleg utvikling der allereie no. Eventuelle utviklingsønskjer frå grunneigarar må vurderast på individuell basis, i samsvar med generelle føringar i kommuneplanen. Det er derimot ikkje rett å legga til rette for bustadetablering på Bu før ein kommunedelplan er endeleg vedtatt.

### 3.6.6 Kinsarvik sentrum

Planen er frå 1983 og fungerer dårlig som rettleiar for den type sentrumsutvikling Kinsarvik opplever. Arbeid med ny plan startar i 2014, jamfør *Kommunal planstrategi for Ullensvang herad 2012 – 2016*.

### 3.6.7 Vines

Heradet forpliktar seg i Kommuneplanens samfunnssdel (s.15) å prioritera Vines, etter Sekse og Lofthus. Dette er basert på dagens (2011) etterspurnad etter nye bustadomter. Arbeid med bustadregulering for Vines er ikkje prioritert i perioden 2012 – 2016, jamfør *Kommunal planstrategi for Ullensvang herad*. Sidan den tid har skulen på Vines blitt lagt ned. Etablering av bustadar i skulebygget kan vurderast som eit alternativ.



Bilde:  
nrk.no

## 4. Bustadstrategisk verkemiddel

### 4.1 Kommunale ordningar

#### 4.1.1 Tilskot til kjøp av bustadtomt

Hovudformålet med tilskotet er å sikra eit stabilt og veksande folketal. Gjennom å gi tilskot til tomtekjøparen kan heradet motivera for at det vert eit større mangfold og tilbod i bustadtomter. Det vil gi dei ulike grendene moglegheten til sjølve å få etablert nye bustadtomter, utan at heradet må vera direkte involvert som utbyggjar. Det kan resultera i at tilboden på tomter aukar i områder der etterspurnaden er stor.

Ullensvang herad gir eit tilskot på kr. 200.000 til alle som startar bygging av bustadhus på privat areal i Ullensvang. Det vert gitt eitt tilskot pr. bustadtomt. Bygging på allereie etablerte kommunale tomter gir ikkje kjøpar rett til tilskot.

Heradet har lenge subsidiert bustadtomter i ferdig regulerte og tilrettelagte bustadfelt, ved å ikkje justera utsalspris i høve til kostnaden. Verknaden på byggenivået, som følgje av denne subsidieringa, er ikkje dokumentert. Det er derfor mindre sannsynleg at heradet i framtida vil leggja nye tomter for sal til under kostnadsnivået. Dersom heradet i framtida legg ferdig regulerte og opparbeide bustadtomter – til full kostnadspris – vil bygging på slik tomt gi grunnlag for tilskot.

### 4.2 Husbanken sine ordningar

#### 4.2.1 «Bustadetablering i distrikta»

Ullensvang herad er ein av 12 kommunar i landet som er valgt ut til å delta i ei treårig satsing i regi av Kommunal- og regionaldepartementet. Husbanken har ansvar for gjennomføring av prosjektet i samarbeid med kommunane. Målet med satsinga er å bidra i utviklinga av attraktive lokalsamfunn gjennom å stimulera til auka tilbod av ulike typer bustader. Prosjektet går i tidsrommet 2012-2014.

Satsinga er todelt:

1. "Kunnskapsutvikling, kompetanseheving og betre løysingar for auka bustadetablering gjennom betre forankring av bustadpolitikken i det kommunale planarbeidet, og auka engasjement blant fleire aktørar i heradet."
2. "Utprøving av ei tilskotsordning for auka bustadetablering i distrikta."

Ullensvang heradsstyre har i sak 123/12 gjort følgjande prioriteringar for arbeidet i Ullensvang:

"Prioritering av tiltak som søker om tilskot vert i samsvar med Ullensvang herad sitt hovudmål for deltaking i prosjektet. Hovudmålet er å bruka tilskotsordninga slik at den tilfører bustadmarknaden i heradet ein auke i variasjonen av tilbod på leigemarknaden i dei områda der etterspurnaden er størst."

#### 4.2.2 Grunnlån

Grunnlånet kan nyttast til å bygge nye bustader, utbetring av bustader, ombygging av bygningar til bustader, og kjøp av nye og brukte utleigebustader for prioriterte grupper. Det blir stilt krav til kvalitet, miljø og universell utforming for å få grunnlån.

#### 4.2.3 Startlån

Startlån er ei behovsprøvd låneordning som skal medverka til at husstandar med svak økonomi, som unge i etableringsfasen, barnefamiliar, einslege forsørgjarar, funksjonshemma, flyktningar, personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar, skal kunna skaffa seg ein nøktern og eigna bustad. Startlånet kan nyttast til kjøp av bustad, oppføring av bustad, utbetring av bustad og refinansiering. Startlån vert vanlegvis gitt som ei toppfinansiering som vert brukt i kombinasjon med bankfinansiering. Ullensvang herad lårer inn startlånmidlar frå Husbanken til vidareutlån til enkeltpersonar. Ullensvang herad tilbyr startlån til Husbanken si flytande rente med eit tillegg på 0,25%.

#### 4.2.4 Bustadtiskot

Bustadtiskotet skal medverka til å skaffa og sikra eigna bustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det kan søkjast om tilskot i samband med etablering eller ved utbetring/tilpassing. Ved vurdering av tilskot, vert det lagt vekt på søkeren sin økonomi. Bustadtiskot er strengt behovsprøvd i høve søkeren sin økonomiske situasjon. Berre dei aller mest vanskelegstilte kan rekne med å få bustadtiskot.

#### 4.2.5 Bustøtte

Bustøtte er ei statleg økonomisk støtteordning som tek sikte på å redusera buutgiftene for private husstandar. Ordninga er rettighetsbasert, og føremålet med den statlege bustøtta er å sikra husstander med låge inntekter og høge buutgifter ein høveleg bustad. Tildelinga av bustøtte er behovsprøvd. Det vil sei at det vert stilt krav til husstanden og bustaden. Deretter er det forholdet mellom buutgifter og inntekter som avgjer utmålinga av bustøtte.

#### 4.2.6 Investeringstiskot til sjukeheimslassar og omsorgsbustadar

Tiskot skal stimulera kommunane til å fornya og auka tilbodet av sjukeheimslassar og omsorgsbustadar for personar med behov for helse- og sosialtenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemmning.

### 4.3 Ny bruk av gamle landbruksbygg

Det er fleire eksempel på ombygging av eldre landbruksbygg til nye bruksføremål, også her i Ullensvang.<sup>2</sup> Dette er ein positiv måte å bevare eksisterande bygningsmasse og vidareutvikla lokal næring og bustadalternativ. Heradet stiller seg generelt positiv til slike tiltak. SMIL-strategien<sup>3</sup>, 2013-2016, støttar opp om slike tiltak.



<sup>2</sup> Hardanger Harmoni, Bleie: <http://arnhildbleie.vpweb.no/default.html>

<sup>3</sup> Strategi for Spesielle Miljøtiltak i Landbruket (SMIL) er utarbeidd av landbruksavdelinga i heradet.

## 5. Mål og strategiar

### 5.1 Mål

Bustadutvikling i Ullensvang herad skal leggja til rette for berekraftig utvikling og levande lokalsamfunn med gode levekår. Bustadutviklinga skal oppretthalda tilgjengeleg bustadareal i heradet generelt og leggja til rette for fortetting i pressområda spesielt.

### 5.2 Strategiar for arealbruk

Ullensvang herad vil leggje til rette for bustadutvikling som best mogleg forvaltar arealbruken i område med offentlege og private teneste- og servicetilbod. Fortetting, integrering og variasjon i bustadmarknaden skal skapa eit meir robust og fleksibelt samfunn. Form, funksjon og plassering skal vurderast opp mot ei heilskapleg og berekraftig samfunnsutvikling. Lokal identitet og sær preg er best tent med å balansera mengda nye bygg med rehabilitering og vidare utvikling av eksisterande bygningsmasse.

#### a. Oppgradering av eksisterande bustadfelt

Investera i infrastruktur naudsynt for å realisera fleire byggjeklare tomter.

#### b. Reguleringsendringar

Vurdera mogelegheita for integrering av varierte reguleringsføremål i høvelege område gjennom reguleringsarbeid, særleg i bygdesentera og tettstadane.

#### c. Nye bustadområde

Kommunen skal prioritera Sekse, Lofthus og Vines for framtidige bustadområder. Prioriteringa av kvar heradet skal regulere bustadfelt bør vurderast opp mot kvar det er press på marknaden og muligheta for at den plasseringa skapar ei føremålstenleg samfunnsutvikling.

#### d. Fortettande bustadalternativ

Leggja til rette for tomannsbustadar, rekkehus o.l. og rekkjehus i nye og eksisterande bustadareal. Støtte nyskapande bustadformer, f.eks. «TUN+».<sup>4</sup>

#### e. Nyskapande bruksendringar

Leggja til rette for bruk av næringsbygg på gardar som bustad.

### 5.3 Strategiar for kommunale bustadordningar

Ullensvang herad vil leggje til rette for bustadutvikling som er best mogleg sameint med utleigemarknaden. Mange av strategiane i bustadplanen får såleis direkte innverknad på dei kommunale bustadordningane.

#### f. Leigeavtalar

Vurdera bruk av kommunal involvering i private prosjekt gjennom leigeavtalar, slik at dei vert realisert.

#### g. Tidfesta leigeavtalar

Legga til rette for gjennomgangsbustadar gjennom tidfesta husleigeavtalar.

#### h. Utleigesatsar

Regulera dei kommunale utleigesatsane, og gjera dei betre tilpassa markedet for utleigebustadar, også for private.

#### i. Rehabilitering av bustad/omsorgsbustadar

Oppretthalda tidsriktig kvalitet av kommunale bustadar ved å sikre gode rutinar for naudsynt vedlikehald og utskifting.

<sup>4</sup> Distriktscenteret, TUN+: <http://www.distriktscenteret.no/lokalt-utviklingsarbeid/tun>

**j. «Frå leige til eige»**

Dette er ein bustadmodell der hushald inngår ein leiekontrakt med kommunen og samtidig får ein avtale der dei blir gitt rett til å kjøpe bustaden etter 5 år.<sup>5</sup> Heradet skal prøve ut denne modellen, med etterhald om godkjenning innan rammene for pilotprosjektet «Bustadetablering i distrikta».

## 5.4 Strategiar for administrering

Ullensvang herad vil legge til rette for bustadutvikling gjennom informativ og effektiv administrering.

**k. Effektiv sakshandsaming**

Effektiv sakshandsaming gjennom tverrfagleg samarbeid, høg fagkompetanse og koordinering av ressursar.

**l. Informasjon om attraktive tomter**

Informera om attraktive tomter for utvikling, som legg til rette for gode soltilhøve, utsikt, nærliek til fjorden og tilgang til fjellet.

**m. Kartlegga og synleggjera bustadmassen**

Gjennom prosjektet «Flytt til Hardanger» har heradet kartlagt og synleggjort privat bustadmasse med behov for oppgraderinger til heilårsbruk. Ei tidvis justering og vidareutvikling av denne kartlegginga vil vere føremålstenleg i vidare arbeid med å ta eksisterande bustadar i bruk. Ref. websak: 08/688.

**n. Støtteordningar**

Heradet og private aktørar bør aktivt gjere bruk av ordningane til Husbanken, Enova, Hordaland fylkeskommune og andre instansar som ønskjer å stimulera til best mogleg samfunnsutvikling. Desse ordningane krev i mange tilfelle at kommunen går inn med ein eigenandel. Investeringa må gå frå heradet sin investeringspost i økonomiplanen.

<sup>5</sup> NIBIR/Husbanken (2009) notat: «Fra leie til eie – eller delt eierskap»:  
[http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3441/fra\\_leie\\_eie.pdf](http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3441/fra_leie_eie.pdf)

## 5.5 Økonomiske investeringar

Målet om å styrka og styra utviklinga av heradet gjennom betre bustadpolitikk krev mest av alt strategisk og målretta administrativt arbeid. Nokre delar av strategien krev økonomisk investering, som må inkluderast i heradet sin økonomiplan. Dei økonomiske investeringane er ikkje talfesta og krev nærmare oppfølging gjennom arbeid med rullering av kommuneplanen, utarbeiding av ein handlingsplan til kommuneplanen (per i dag har ikkje kommuneplanen ein handlingsdel), og revidering av økonomiplanen.

Nedanfor følgjer ei liste over prioriterte investeringar som er naudsynt for å realisera bustadpolitikken i Ullensvang:

Strategi	Særskilt investering	Periode
<b>Arealbruk</b>		
a. Oppgradering av eksisterande bustadfelt	Prioritera investeringar til dette i økonomiplanen, med fokus på pressområda. Sjå merknadane i punkt 3.1 ovanfor.	Årleg
b. Reguleringsendringar	Ingen særskilt investering	Årleg
c. Nye bustadområde	Ingen særskilt investering	Årleg
d. Fortettande bustadalternativ	Ingen særskilt investering	Årleg
e. Nyskapande bruksendringar	Ingen særskilt investering	Årleg
<b>Bustadordningar</b>		
f. Leigeavtalar	Uvisst	Årleg
g. Tidfesta leigeavtalar	Ingen særskilt investering	2013-2014
h. Utleigesatsar	Ingen særskilt investering	2013-2014
i. Rehabilitering av bustad/omsorgsbustadar	Uvisst	2014-2017
j. «Frå leige til eige»	Uvisst	2014-2017
<b>Administrering</b>		
k. Effektiv sakshandsaming	Ingen særskilt investering	Årleg
l. Informasjon om attraktive tomter	Informasjonsdisplay Heradshuset og eiga brosjyre på heimesida og «Flytt til Hardanger»; for innbyggjarar, tilflyttarar, bedrifter, etc.	2013-2014
m. Kartlegga og synleggjera bustadmassen	Ingen særskilt investering	Årleg
n. Støtteordningar	Uvisst (krev normalt eigne midlar til delfinansiering for å få eksterne tilskot)	Årleg

## Vedlegg

### Kjelder

Distriktsenteret, «TUN+ -modell for alternativ boligbygging»: <http://www.distriktsenteret.no/lokalt-utviklingsarbeid/tun>

Hardanger Harmoni, Bleie: <http://arnhildbleie.vpweb.no/default.html>

Hordaland fylkeskommune, Regionalavdelinga, Analyse, utgreiing og dokumentasjon (AUD), «Ny tid for Hardanger? Flytting mellom 2007 og 2010 i lys av tidlegare år» (AUD-rapport nr: 14.2-11).

Hordaland fylkeskommune, Regionalavdelinga, Analyse, utgreiing og dokumentasjon (AUD), «Ullensvang: Prognosar for folketalet, 2012 – 2040» (AUD-rapport nr: 4.4-11).

Det Kongelege Kommunal- og Regionaldepartement, (15. juni 2012) Melding til Stortinget (Meld.St. 28) «Gode bygg for eit betre samfunn: Ein framtidssrette bygningspolitikk»:

<http://www.regjeringen.no/pages/37918068/PDFS/STM201120120028000DDDPDFS.pdf>

NIBIR/Husbanken (2009) notat: «Fra leie til eie – eller delt eierskap»:

[http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3441/fra\\_leie\\_eie.pdf](http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3441/fra_leie_eie.pdf)

Northern Research Institute (NORUT), (Rapport 2012:1) «En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene»:

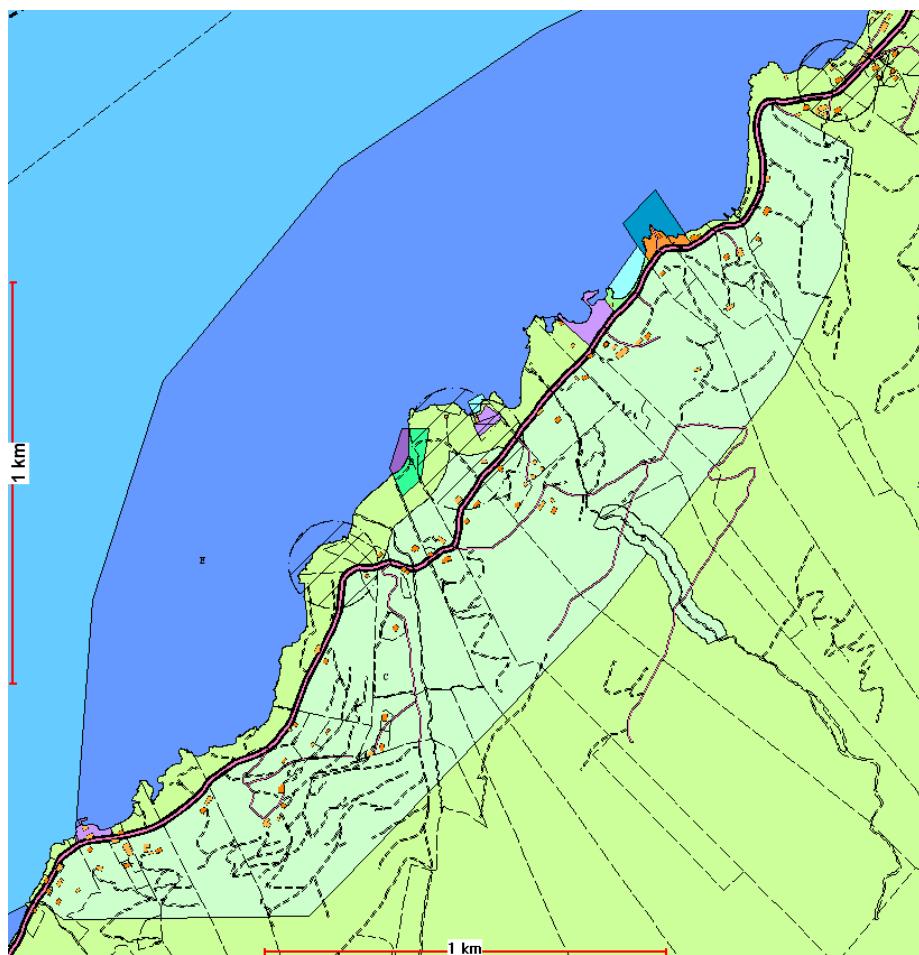
[http://www.norut.no/alta/content/download/4570474/9296289/version/1/file/Boligmarked\\_Hardanger-Norutrapport\\_2012\\_1.pdf](http://www.norut.no/alta/content/download/4570474/9296289/version/1/file/Boligmarked_Hardanger-Norutrapport_2012_1.pdf)

NRK.no (bilde av Hardangerbrua): <http://www.nrk.no/nyheter/distrikt/hordaland/1.9826125>

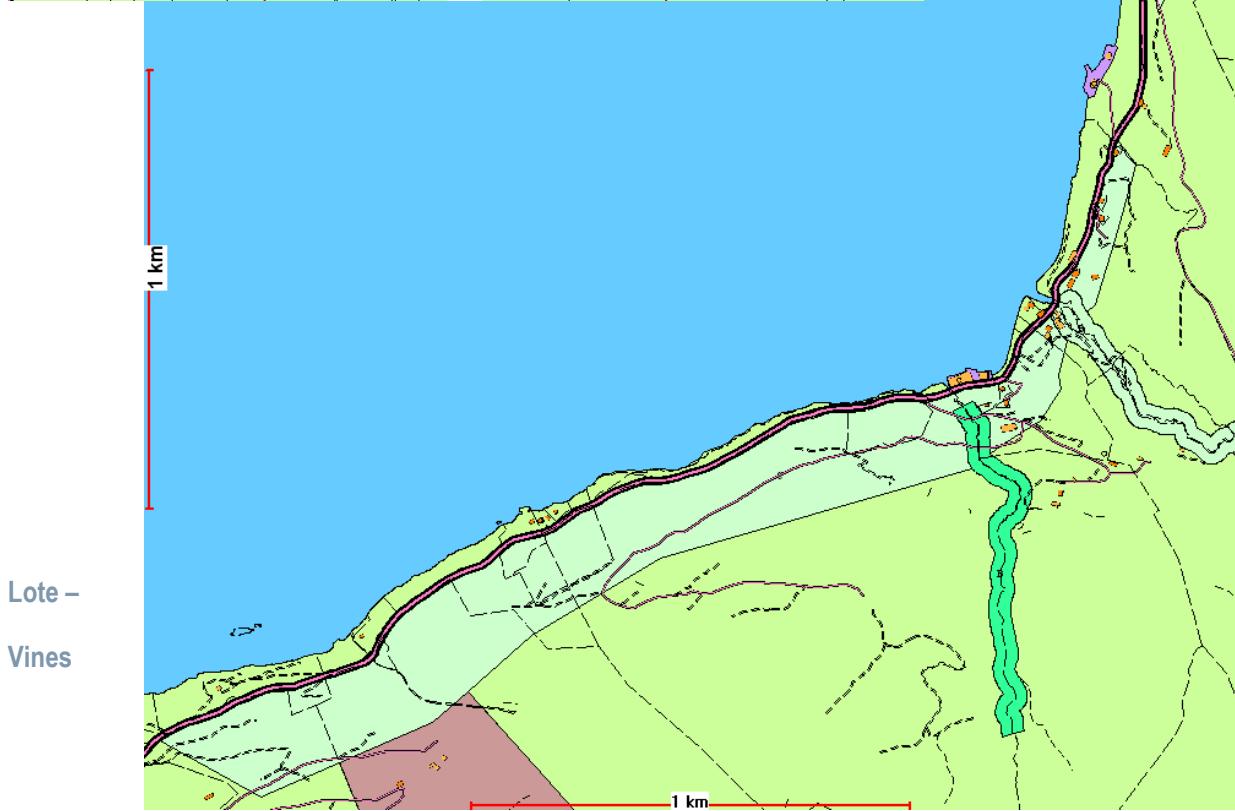
Ullensvang herad, Reguleringsplanar:

[http://www.ullensvang.herad.no/index.php?option=com\\_dropbox&view=dropbox&Itemid=169&format=raw&task=download&mime\\_type=application%2Fpdf&sub\\_folder=%252FPlanregister&file=Reguleringsplanar%2520i%2520Ullensvang%2520herad.pdf](http://www.ullensvang.herad.no/index.php?option=com_dropbox&view=dropbox&Itemid=169&format=raw&task=download&mime_type=application%2Fpdf&sub_folder=%252FPlanregister&file=Reguleringsplanar%2520i%2520Ullensvang%2520herad.pdf)

LNF spreidd bustad

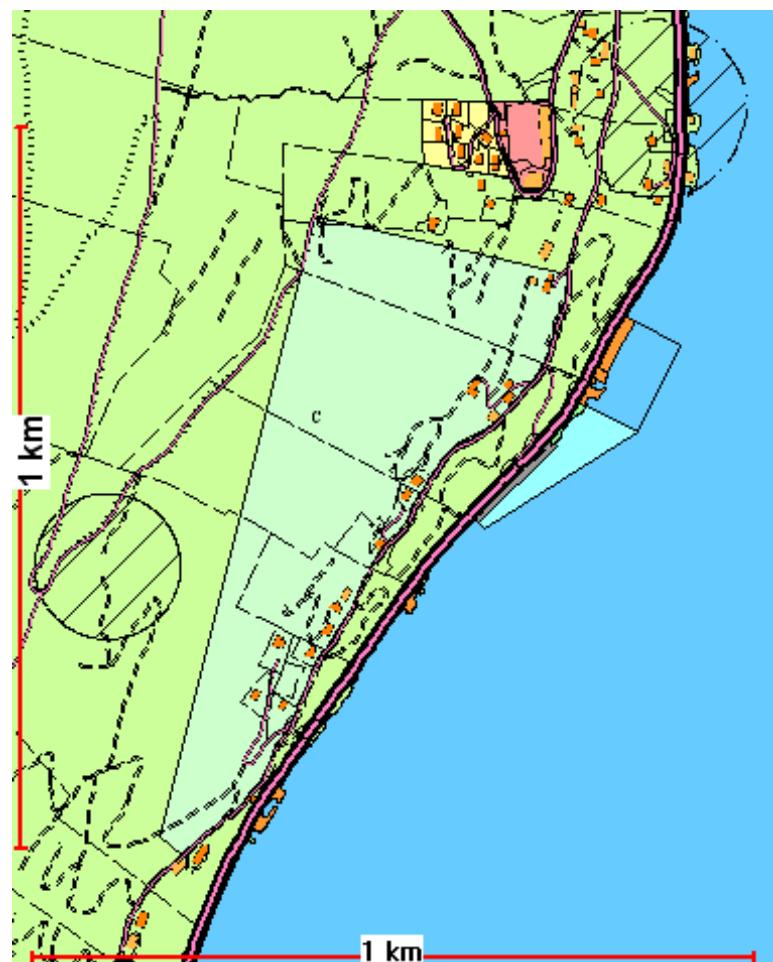


Alsåker – Kvalvik

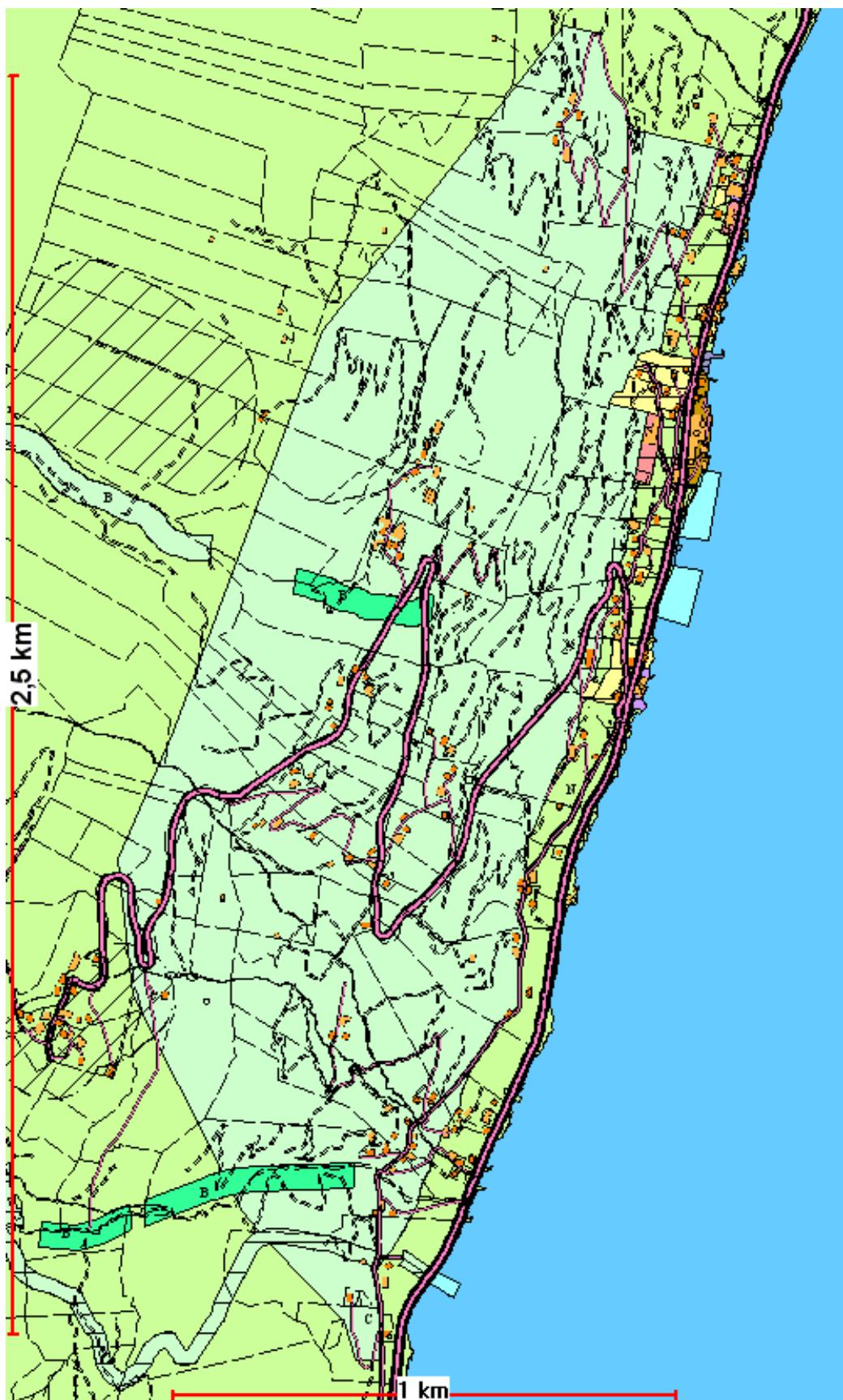


Lote –  
Vines

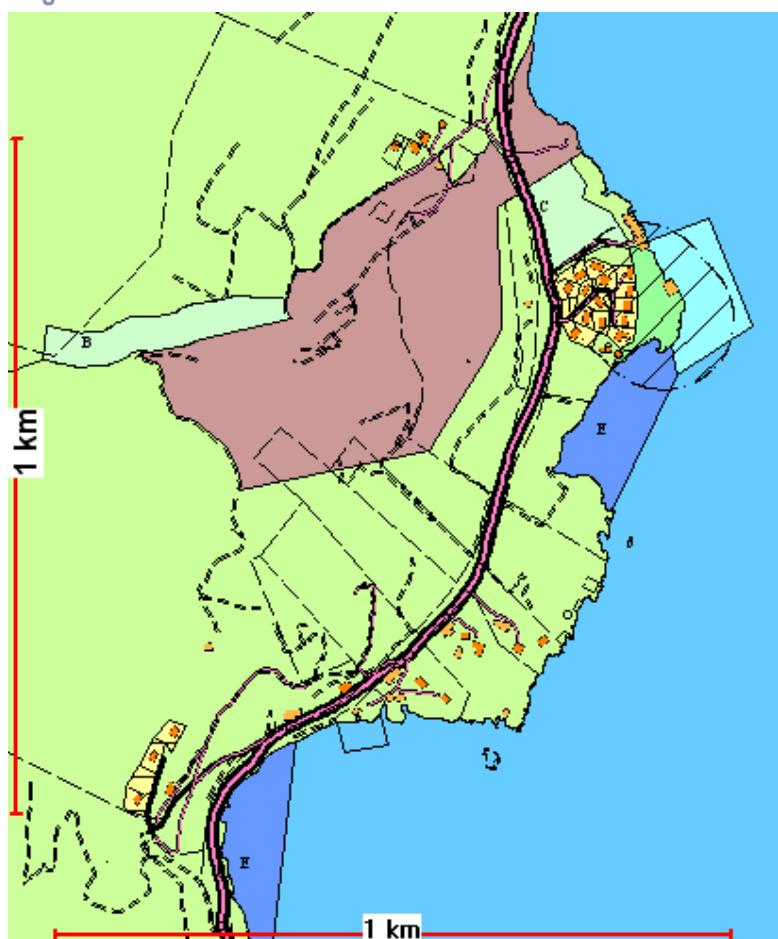
Hauso



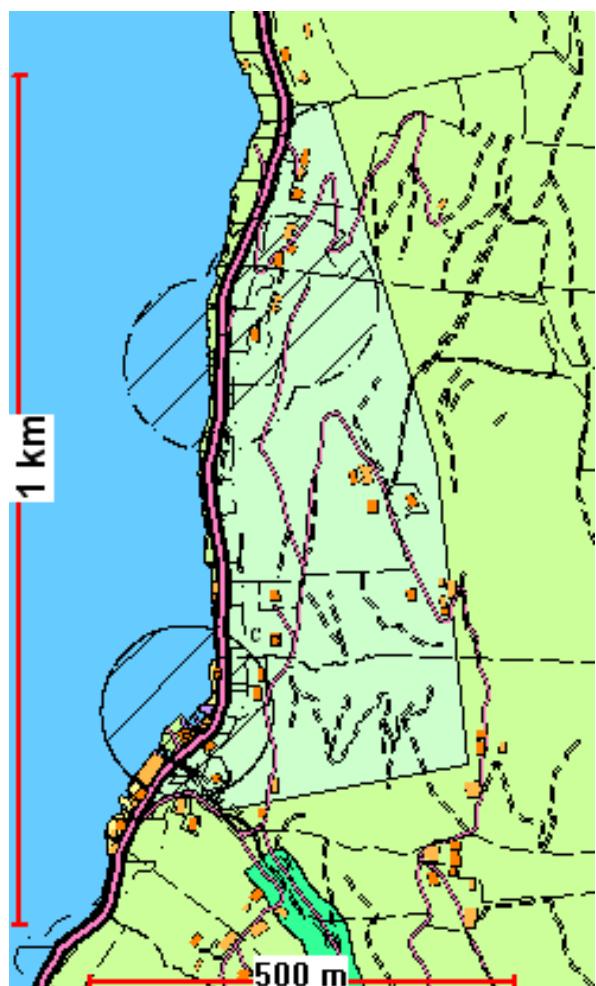
Nå



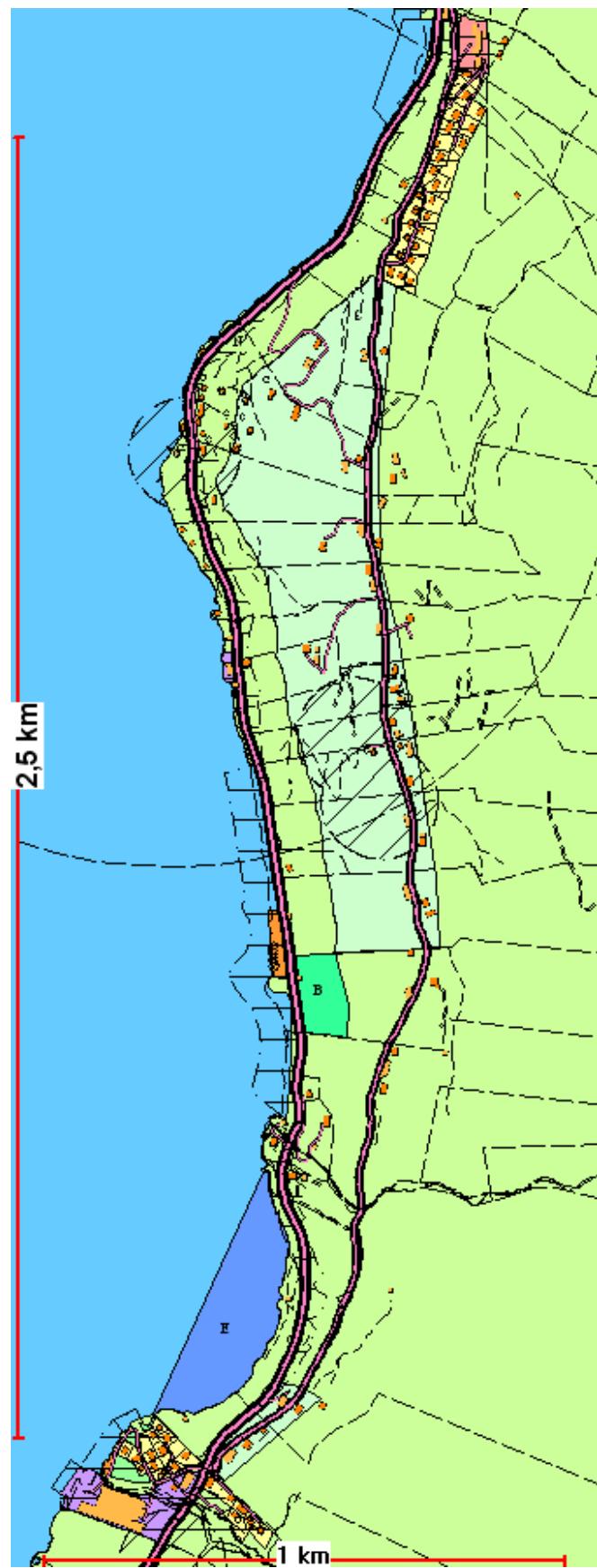
Måge – Nornes



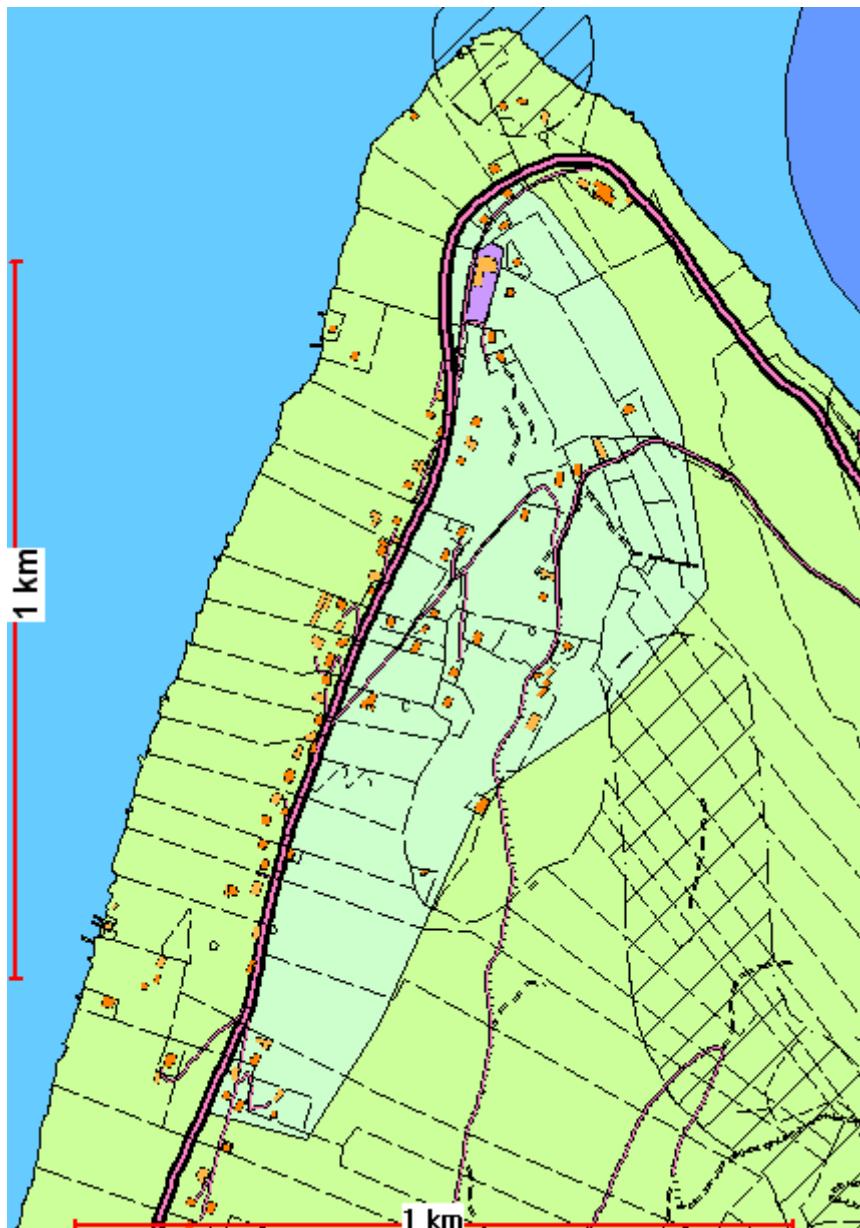
Espe



Hovland og Sekse



Ystanes – Instanes



Bjotveit – Tveisme

