

## Søknadsskjema for satsningen Boligetablering i distriktet.

Søknadsfrist: 1. mars 2012

<b>Søker</b>			
<b>Kommune</b>	Granvin herad		
<b>Kontaktperson</b>	Ebbe Dam Meinild	<b>Stilling</b>	Plansjef
<b>E-post adresse</b>	ebbe@granvin.kommune.no	<b>Telefonnummer</b>	40403871

**Status boligsituasjon**

Gi en kort omtale av boligsituasjonen i kommunen.  
(Utfordringer knyttet til næringsutvikling, rekruttering til kommunen, boliger for vanskeligstilte, tilflytting generelt)

Granvin herad har opplevd nedgang i folketalet dei siste åra, samtidig som det er dårleg tilgang på bustader, både for kjøp og leige. Med negativt fødselsoverskot ønskjer me å stimulera tilflytting, men har opplevd ein del hindringar i utviklinga av bustadmarknaden. Det ønskjer me å gjera noko med.

Granvin ligg i pendleavstand til regionsentra Voss og Norheimsund og har ein aktiv arbeidsmarknad prega av stor ut- og innpendling. Moelven Granvin Bruk er største private arbeidsgjevar, men her er og mange mindre bedrifter. Skog/trenæringa og heradet er største tilbydar av kompetansearbeidsplassar, og dette ønskjer me å satsa vidare på.

Ein opplever frustrasjon frå yngre folk, da det er vanskeleg for dei å kome inn på bustadmarknaden, både med nybygg, brukte einebustader og leige (leilegheiter). Bak denne frustrasjon merkar me ein vilje og eit ønskje om å satsa i Granvin, og bustadsituasjonen vert opplevd som ein flaskehals i så måte.

Marknaden for brukte bustader og leige er lite dynamisk. Langt den største delen av husværa er einebustader. Tiltak for å nytte tomme hus til utleige har vore brukt og ein ser no at potensialet her er ved å være uttømt. Det er bortimot ingen tilgjengelege byggetomter for sal. Ein ser tendens til auka interesse for sentrumsnærleik, men samtidig kan ein og tenke seg at tilknyttinga til regionsentra kan gi moglegheiter nærmare desse.

Gjennomgangsbustadar er eit anna stort behov. Her tenker ein særleg på grupper som kan ha vanskar med å kome til: yngre, unge m. barn, innvandrarar, grupper som treng hjelp/omsorg. Dei husværa heradet disponerar er primært tenkt til sosiale føremål. En del er tilrettelagt, og ligg nær opptil sjukeheimen. Dei vert brukt og av tilsette i heradet, som jobbar i omsorgseininga. Det er inga grense på kor lunge en kan bu her og dei fungerer meir som ein del av omsorgseininga enn som gjennomgangsbustader.

Men ting skjer. Heradet er i byrjinga av ei ope planidé-prosess på Stasjonsområdet, som er eit sentralt område, og håpar at dette kan bli ein del av løysinga, i tillegg til andre tiltak; sjå neste avsnitt. Av andre faktorar kan nemnast at det i Granvin no er stor aktivitet på infrastruktur. Ein har gjennomført fleire opprustingar av kommunal veg dei siste åra og intensiverer dette no, til dels med støtte frå Statnett. Statens Vegvesen har og stor aktivitet med Vossapakko, Kvammapakken, to rassikringsprosjekt ved Granvinsfjorden, nytt kryss og rasteplass ved Fv7/Rv13 og ny busshaldeplass/kollektivknutepunkt. Til saman gir dette eit stort løft og Granvin vert sentral i høve til samferdsel i Hardanger. Dette må me nytta oss av. Me har stor tru på at distriktssatsinga kan bidra til dette.

**Status boligpolitikk**

Hvordan arbeider kommunen med boligpolitikken? (Eksempelvis forankring av arbeidet og målsettinger, samarbeid med andre aktører, mm.)

Den store utfordringa for Granvin herad i åra framover er å auke folketalet, noko som mellom anna er vektlagt i framlegg til planstrategi ([link](#)). Konkret kan ein tenkje seg fleire måtar å oppnå dette på: 1) nye bustadfelt/tomter; 2) nye bygg på eksisterande tomter og 3) betre utnytting av eksisterande bygg – sal/utleige. Heradet jobbar difor med bustadpolitikken på fleire frontar samtidig:

Open planprosess for Stasjonsområdet ([link](#)) (pkt. 2): I 2010 kjøpte heradet tidligare NSB sitt stasjonsområde sentralt i Granvin, med tilgang til fjord/kai, elv og rekreasjonsområde. Me har med hjelp frå Fylkeskomm. og Husbanken nyleg gjennomført ein moglegheitstudie med tre ulike arkitektkontor (presentasjonane er for store til epost, men sjå [link](#)). Prosjektet Framtidas bygder er og ein viktig del her. Her ønskjer me å få til ei utvikling der ein tilgodeser ulike grupper, og då særleg dei med vanskeleg tilgang på

bustadmarknaden. Der kan fleire grupper kan være brukarar, som t.d. unge og gamle, av same type tilbod, alt etter kor etterspurnaden finst. Ambisjonar om å leggje til rette for miljøvennlege løysingar er og viktig her.

Planlegging – arealdel og regulering ([link](#)) (pkt 1): I planstrategien har ein vedteke å revidera areal til bustadfelt i gjeldande komm.plan/arealdel. Dette på bakgrunn av førre avsnitt. Gjeldande plan var ikkje god nok i ein situasjon der heradet skal ta aktivt grep og regulera nye bustadfelt. Me ønskjer ein arealplan som inneheld løysingar for kort og langsiktig utvikling. Ei tverrpolitisk arbeidsgruppe er satt saman og vil og sjå bustadsituasjonen i si heilskap.

Flytt til Hardanger ([link](#)) (pkt. 1-3): Ei regional satsing gjennom Hardangerrådet, der ein kartlegg og konkret prøver påverka bustadsituasjonen i alle Hardanger-kommunar. Det har vært stort fokus på tilflytting frå inn og utland, men ein ser no at tilgangen på bustader er ei utfordring. I det seinaste har ein fått fleire undersøkingar som underbygger dette (sjå under «andre prosjekter» og vedlegg). Utvikling av bustadområde er difor eit nytt fokusområde for samarbeidet i dei neste åra.

I tillegg jobbar me aktivt med fleire samarbeidsprosjekt som kan bidra til utviklinga på fleire nivå – sjå under «samarbeidspartnarar».

## Mål med satsingen

Hva er kommunens målsetting med deltakelse i satsingen?

Granvin skal utvikle seg som levande og god plass å bu, både for barn og vaksne. Me har ein god skule og barnehage, gode tenester, godt sosialt og kulturelt miljø og samtidig nærleik til større arbeidsmarknader mm. Me skal være ein kommune som alle i Voss/Hardanger kan tenke seg å bu i. Strukturelt sett må det være eit mål å forstå utviklinga til no. Kva slags faktorar er i spel og korleis kan me påverke dei.

Konkret er Heradet si målsetting knytt opp mot dei tre punkt som nemnt: 1) nye bustadfelt/tomter; 2) nye bygg på eksisterande tomter og 3) Ein betre utnytting av eksisterande bygg. I tillegg er omdømmebygging og kunnskap/kompetanse sentrale moment her. Tre og skog er som nemnt sentralt i Granvin, både som kompetanse og identitet (sjå vedlagte notat). Dette ønskjer me å styrke. Når gjeld bustad er det fleire innfallsveger, døme på dette er:

-Tre som byggmateriale - Bygda har omfattande kompetanse innan tradisjonell byggeskikk i Granvin og ein ønskjer å fremme/etablere kunnskap om tre som miljøvennleg byggeteknikk.

-Tre frå skog til produkt – Kunnskapsbasert utvikling. Granvin har tre-industri, *Moelven Granvin Bruk* hjørnesteinsbedrifta i bygda, eit topp moderne sagbruk der det meste er datastyrt. Hovedkontoret for *Vestskog AS* held til i Granvin. Dette er ein organisasjon for skogeigarar i Hordaland og Rogaland, og som driv tømmeromsetnad, planlegging og rådgjeving.

-Tre som energi - Sagbruket har også det største bioenergianlegget i Hordaland. fleire offentlege bygg i Granvin er tilrettelagde for fjernvarme og ein jobbar med planar for samarbeid og utviding. Med dette kan nye bygg forsynast med miljøvennleg oppvarming.

Ein ser difor at målet må være å løyse dei strukturelle problema som pregar bustadmarknaden, men samtidig fokusera nokså konkret på tilhøve som ligg til rette og utviklar det me er gode på. Bærekraftigheit, kvalitet og fleksibilitet er nøkkelord her.

## Strategi for løysning

Hvordan kan deltagelse i satsingen bidra til å løse boligutfordringene i kommunen?

Slik me ser det er satsinga «skreddarsydd» til det arbeid Granvin herad ønskjer å gjere for å møte våre utfordringar vedkomande bustadsituasjonen. Satsinga si todeling i fokus på hhv. Kunnskap/kompetanse og etablering, er ein måte me ønskjer å jobbe på, da begge delar er viktige, spesielt når ein ser på ein berekraftig utvikling på kort og lang sikt. Det som er viktig for oss no er å skjønne korleis me best mogleg får dette til: her treng me kunnskap og å formidle denne kunnskap vidare til andre aktørar, som t.d. grunneigarar, utbyggerar, byggmeistarar og bedrifter elles, som er del av potensielle samarbeidskonstellasjonar. Me treng å tenke nytt, men gjerne med utgangspunkt i det me kan godt, og dette må me stimulera til. Gruppa av personer som har behov for bustad er heterogen og det er viktig å leggje til rette ut frå det.

Me ønskjer i distrikssatsinga å bygge vidare på den viteninnsamling som har funne stad til no. Om ein les dei ulike rapportar går det klart fram at mange kommunar slit med dei same problema. Me ønskjer difor å vidareformidla våre erfaringar til andre med liknande utfordringar.

Me les døma på tiltak i tilskotsordninga med stor interesse. Som nemnt tidligare i pkt 1-3, ser me at utfordringa har fleire sider og at me må presse på og stimulera på ulike måtar. Dei nemnte tiltak er verkemidlar som vil passe godt i høve dei utfordringar me har med bustadsituasjonen i Granvin. Me må være kreative og stimulera til utvikling. At Granvin herad har eit stramt budsjett gjer og at me ser dette som ei god hjelp vidare. Me opplever at det er stort engasjement rundt dette i bygda, men at heradet kan og bør være pådrivar.

## Samarbeidspartnere

Hvilke eksterne parter samarbeider kommunen med i forhold til boligetablering? (Klikk boks for å merke av)

Utbyggere

IMDI

Lokalutvalg/ ildsjeler

Arbeidsgivere

Husbanken

Andre (spesifiser)

### Andre prosjekter

Deltar kommunen i andre samfunnsutviklingsprosjekter i regi av KRD, fylkeskommunen eller andre der bolig er tema? (Eks. LUK, Bolyst, Husbanken). Oppgi eventuell kontaktperson hos statlige aktører. (Navn, telefonnummer, epost)

Open planprosess for Stasjonsområdet ([link](#)): Hordaland Fylkeskomm.: Kari Øvsthus ([Kari.Ovsthus@hfk.no](mailto:Kari.Ovsthus@hfk.no)), Husbanken: oddvar Rørtveit, oddvar.rortveit@husbanken.no. Prosjektet har så langt vært ein open prosess der mange ulike aktører var vore involvert: det lokale næringsliv, byggmeistarar/utbyggerar, lokale lag, ungdomsråd, eldreråd mm.

Framtidas Bygdar ([link](#)): Ved å gjennomføre gode stedsutviklingsprosesser, bruke kortreiste materialer og lokal energi kan bygdene bli gode forbilder for fremtidig planlegging. Prosjektet er et samarbeid mellom Zero, TreFokus og NAL. Trefokus: Aasmund Bunkholt ([aasmund.bunkholt@trefokus.no](mailto:aasmund.bunkholt@trefokus.no)), NAL: Maren Hersleth Holsen [mhh@arkitektur.no](mailto:mhh@arkitektur.no). Prosjektet er i startfasen, men prosjektets fokus på bærekraftighet er noko me ser fram til å jobba med.

Flytt til Hardanger: Samarbeid Hardangerrådet, fylkeskommunen og dei 7 Hardangerkommunane ([link](#)). Prosjektleiar Anette T. Hjeltnes, tlf. 99 00 57 90

Tresatsing: På dei satsningsområder som er knytt opp til tre/skog er det samarbeid med mange ulike aktørar innen næringa/fylket/Innovasjon Norge: Moelven Wood, Kystskogbruket, Vestskog, lokale skogeigarar, Fylkesmannen, Landbruksavdelinga, Innovasjon Norge Hordaland m.fl.

Rapportar om bustadsitaasjonen: På det seinaste har me fått to rapportar som belyser ulike aspekt ved flytting og bustad i Granvin.

- NORUT v. Vigdis Nygård: *En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene*. Rapport 2012:1 (vedlagt)
- 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 (vedlagt)

## Utvikling i kommunen

### Befolkningsutvikling fra 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell [01222: Befolkningsutvikling \(K\)](#)

Befolkningsutvikling, etter tid, statistikkvariabel og region	
	Folketalet ved utgangen av kvartalet
	1234 Granvin
2006K3	972
2007K3	975
2008K3	954
2009K1	947
2009K3	945
2010K1	952
2010K3	952
2011K1	938
2011K3	925

Kommentar: Det er klart at folketalet totalt sett har gått ned i perioden. Likevel ser ein at nedgangen ikkje er eintydig. Ein må prøve å gjere seg klart kva slags verkemidlar som har størst effekt i høve til kostnad.

### Netto tilflytting/fracflytting 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell [05471: Innenlandsk innflytting, utflytting og nettoinnflytting \(K\)](#)

Innenlandsk flytting, etter tid, statistikkvariabel og region			
	Innflytting	Utflytting	Nettoinnflytting
	1234 Granvin	1234 Granvin	1234 Granvin
2000	23	29	-6
2001	28	32	-4
2002	16	22	-6
2003	26	39	-13
2004	27	42	-15
2005	27	37	-10
2006	36	38	-2
2007	17	35	-18
2008	26	43	-17
2009	36	37	-1
2010	29	27	2

Kommentar: Det er verd å merke seg at utflyttinga ligg relativt stabilt over åra. I dei åra nettoinnflyttinga nærmar seg 0 er det fordi innflyttinga har gått opp. Dette styker egentlig berre bakgrunnen for tiltaka nemnd i tekstdelen.

### Framskrivning av befolkning i yrkesaktiv alder 20-66 år, og 67 år og eldre fra 2011 til 2020

Ref. SSB tabell [07459: Folkemengde, etter kjønn og ettårig alder. 1. januar \(K\)](#)

Framskrevet folkemengde, etter region, alder, alternativ, tid og statistikkvariabel		
	2011	2020
	Folkemengde	Folkemengde
1234 Granvin		
20-66 år		
Lav nasjonal vekst (Alternativ LLML)	553	521
Høy nasjonal vekst (Alternativ HHMH)	553	537

Lav innvandring (Alternativ MMML)	553	521
Høy innvandring (Alternativ MMMH)	553	535
67 år eller eldre		
Lav nasjonal vekst (Alternativ LLML)	180	202
Høy nasjonal vekst (Alternativ HHMH)	180	209
Lav innvandring (Alternativ MMML)	180	204
Høy innvandring (Alternativ MMMH)	180	205

Kommentar: Me tok med litt ulike scenarier. Det går fram at dei ulike scenarier først og fremst påverkar den arbeidsføre gruppe. Utviklinga her er altså til dels konjunkturstyrt, og me må difor prøve best mogleg å legge til rette for at vekst regionalt kan få effekt i Granvin og.

## Boligmarkedet

### Antall omsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB, tabell [06035: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger \(K\)](#)

Selveierboliger, etter region, boligtype, tid og statistikkvariabel						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger
1234 Granvin						
Eneboliger	4	1	1	1	:	4
Blokkleiligheter	1	0	:	:	:	:

Kommentar: Med lite folketal slå små endringar stort ut. Tendensen er at tilgangen på brukte bustader er avgrensa. Som Norut skriv om nabobygda Ulvik: «Situasjonen er som i andre mindre kommuner, at eldre fraflytta hus ikkje legges ut for salg, men blir i familien og benyttes til fritidsbolig.» (s.24) Dette trolig og gjelde i Granvin.

### Antall igangsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB tabell [05940: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype \(K\)](#)

Boligbygg, etter region, bygningstype, tid og statistikkvariabel					
	2006	2007	2008	2009	2010
	Igangsatte boliger	Igangsatte boliger	Igangsatte boliger	Igangsatte boliger	Igangsatte boliger
1234 Granvin					
111 Enebolig	0	1	3	0	1

Kommentar: Alle bustader inkludert i tabellen kan knyttast til eit bustadfelt på fem tomter. Dette kan tolkast slik at det finst ei etterspurnad om ein har gode tomter tilgjengeleg.

## Priseksempel leid, brukt og ny bolig

Ref. <http://www.finn.no/finn/realestate/pulse/priceinfo/>

Det er for dårleg statistisk grunnlag for eksemplane frå Finn, men me kan sitere ein del av Norut sin rapport om Granvin: «Gjennomsnittlig prisnivået har i denne perioden vært kr. 849 000, og dette er også det laveste blant Hardangerkommunene. Likeledes har prisstigningen vært noe lavere enn andre kommuner med 8 % fra første halvdel av 2000-tallet til andre halvdel.» (s.28) Kommentrar: Det er nok framdeles slik at Granvin ligg under nabokommunane på prisnivå. Likevel ser ein tendens til ei utjamning av dette. Der er kan og vanskeleg å forutsette kva plassering og bustadtype som verdsettast høgt av marknaden. Dette treng me meir kunnskap om.

### Antall utleieboliger pr.1000 innbyggere – inndelt i:

- boliger med tjenester – omsorgsboliger

Ref. SSB, tabell [07790: F1. Konsern - Pleie og omsorg - nivå 3 \(K\)](#)

Igjen er statistikken mangelfull, men Norut sin rapport gir ein god indikasjon: «Kommunen har 18 leiligheter i selskap som kommunen er medeier i. Kommunen har også bygd omsorgsboliger, og har god tilgang på dette. Boligstiftelsen, som eies av

næringslivet og kommunen har 12 enheter. Halvparten ble bygget i 2000, mens resten er forholdsvis nye fra 2010. Disse boligene har to soverom. En del eldre ønsker å leie seg inn i boligstiftelsen for å få tilgang til en enklere bolig, og det er derfor venteliste for å komme inn. En kan også anta at nyere enheter og bedre standard er en viktig årsak til at disse er populære. Dette gir også en indikasjon på at det er marked for flere enheter av denne typen.» (s.29)

Kommentar: Her ser ein behov for framtidsretta bygging med tanke på å ta vare på tilgangen for mange ulike grupper: Grupper som treng særleg oppfølging og nærleik til pleiefunksjonar, eldre som ønskjer å bo nær sentrum, unge (evt. m barn og andre grupper som td. Flyktningar. Stasjonsområdet spillar ein sentral rolle her.

- gjennomgangsboliger

Ref. SSB, tabell [06493: N1. Konsern - Bolig - nivå 2 \(K\)](#)

Her finn me heller ikkje noko bra talgrunnlag. Norut-rapporten sier ytterligere om utleige: «Kommunen har et forholdsvis bredt privat utleiemarked. Det er stort sett leiligheter i eneboliger som leies ut, og det er ikke vanskelig å få disse utleid.» (s.29)

Kommentar: Ein ønskjer sjølvsagt å stimulere til privat utleige, men grunna heradet sin trange økonomi har ein fokusert på andre tiltak enn tilskot til no.

### Verdifall på nybygde boliger

*I mange kommuner erfares det verdifall på salg av nybygde boliger. Gi eksempler på dette hvis det har forekommet*

Me ikkje konkrete eksempler på dette. Men blant dei som har bygd seg einebustad er det ein kjent sak at om ein bygger i Granvin kan ein ikkje forvente å få inn pengane att. Om ein privat bygger einebustad her er det difor med eit ganske langt perspektiv i høve til økonomi.

### Startlånbruk 2006-2010 (Husbanken henter inn statistikk data for dette!)

Utfylt søknadsskjema med eventuelle vedlegg merkes med "Søknad Boligetablering i distriktet" i emnefeltet, og sendes [postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no) innen 1. mars 2012.