

Bustadattraktivitet i Vest-Telemark

Utgåve: 01
Dato: 2017-03-28

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgjevar: Vest-Telemarkrådet
Rapportnamn: Bustadattraktivitet i Vest-Telemark
Utgåve/dato: /28.03.17
Oppdrag: 606187-01–Avrop 2 Bustadattraktivitet
Oppdragsskildring: Analyse av bustadmarknad og bustadattraktivitet i Vest-Telemark
Oppdragsleiar: Steinar Onarheim

Skriven av: Steinar Onarheim, Rune Fanastølen Tuft og May Britt Hernes
Kvalitetskontroll: May Britt Hernes

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

FØREORD

Vinteren 2016 inngjekk Asplan Viak rammeavtale med Vest-Telemarkrådet om «Attraktiv nærings- og kompetansestruktur Vest-Telemark», til dagleg kalla «ByR Vest-Telemark» (Byregionprogrammet Vest-Telemark). Prosjektet har midlar frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet sitt byregionprogram som er departementet si satsing for å styrke vekstkrafta og auke kunnskapen om samspelet mellom by og omland.

Denne rapporten utgjer arbeidet i Asplan Viak sitt fyrste avrop i rammeavtalen og gjeld bustadattraktivitet i Vest-Telemark. Oppdraget har gått ut på å sjå på styrking av bustadsattraktivitet gjennom fokus på bukvalitet, behov og utviklingspotensiale i samspel mellom sentrum og omland.

Arbeidet har vore leia av ei arbeidsgruppe beståande av representantar frå alle seks kommunane Tokke, Vinje, Seljord, Kviteseid, Fyresdal og Nissedal, samt at fylkeskommunen har vore representert. Kontaktpersonar har vore Ole Dalen (Vest-Telemarkrådet) og Elisabeth Lid (Kviteseid Kommune).

Det har vore svært interessant å bli kjend med Vest-Telemark gjennom dette arbeidet. At konsulent ikkje var særleg kjend i regionen og difor har sett Vest-Telemark utanfrå trur me trur me har vore ein føremon som opphevar ulempene ved å ikkje kjenne regionen godt frå før

Det har vore ei utfordring å spisse arbeidet utifrå det relativt vide temaet bustadattraktivitet. Oppdragsgjevar har også vore klar på at ein ikkje heilt visste kva dei eksakte problemstillingane var i arbeidet før ein starta opp. Var det til dømes attraktiviteten til sjølve bustadane eller til regionen som skulle avdekkast? I rapporten har me sett på begge deler, men med hovudvekt på det siste. Me har også prøvd å avdekke faktiske forhold rundt bustadmarknaden i Vest-Telemark.

I arbeidet har vore gjort ein del nybrottsarbeid, der ein mellom anna har brukt ein kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ metode (intervju og GIS-analysar). Me håpar og trur at resultatet er matnyttig for kommunane og at det er eit godt grunnlag for vidare arbeid med å utvikle attraktive bustader, og få fleire til å busette seg i regionen.

Steinar Onarheim har vore oppdragsleiar og hatt hovudansvar for gjennomføring av intervju, GIS-analysar og rapportskriving. May-Britt Hernes har hatt hovudansvar for kapitla om erfaringar frå andre prosjekt og elles bidrege i rapportskriving. Rune Fanastølen Tuft har hatt ansvar for notatet om kombinerte føremål (vedlegg), og samstundes hatt ei rolle som rådgjevar for kommunane i høve dette temaet. Fanastølen Tuft og Hernes har forøvrig, saman med Fredrik Barth, vore viktige diskusjonspartnarar i høve metode for arbeidet og det faglege innhaldet i rapporten.

Bergen, 28.03.2017

Steinar Onarheim
Oppdragsleiar

May Britt Hernes
Kvalitetssikrar

INNHALDSLISTE

Samandrag.....	7
DEL I – DAGENS SITUASJON OG UTVIKLINGSTREKK; FOLK, NÆRING OG BUSTAD ..	12
Innleiing.....	12
1 Dagens situasjon og utviklingstrekk.....	12
1.1 Demografisk utvikling.....	12
1.2 Flytting	14
1.3 Pendling	16
1.4 Sentralitet; nærleik til arbeidsplassar, handel og service	18
1.6 Sysselsetting og næring.....	19
1.7 Næringshagar	20
2 Bustadsituasjonen i Vest-Telemark- Kvantitativ tilnærming	21
2.1 Bustadmasse	21
2.2 Bustadbygging	24
2.3 Omsetting av bustader.....	26
2.4 Leigemarknaden	27
3 Bustadsituasjonen i Vest-Telemark- Kvalitativ tilnærming	27
3.1 Nærare om intervjuar og metoden	27
3.2 Korleis opplever folk bustadtilgangen i Vest-Telemark?.....	29
3.3 Kva type bustader og bustadområder ynskjer folk i Vest-Telemark?.....	33
DEL II – ERFARINGAR FRÅ ANDRE PROSJEKT OG STUDIAR.....	38
4 Erfaringar frå andre prosjekt og studiar.....	38
4.1 Konkrete døme på bustadattraktivitetsprosjekt.....	39
4.2 Døme på bruk av plan- og bygningslova sitt regelverk om kombinerte føremål	45
4.3 Studie av små, usikre eller stagnerande bustadmarknader	47
4.4 Korleis vil folk bu? Erfaringar frå Noreg og Sverige	47
DEL III –ATTRAKTIVE BUSTADOMRÅDER I VEST-TELEMARK – GIS-ANALYSAR.....	51
5 Kvar i Vest-Telemark finn ein kvalitetane som folk ynskjer?	51
5.1 Metode for GIS-analyser.....	51

5.2	Attraktivitetskart for kommunesentra	52
6	Tilråding for vidare arbeid	60
6.1	Kva vil vere attraktive bustadprosjekt i Vest-Telemark?	60
6.2	Tilråding for oppgåvefordeling	62

VEDLEGG: Bruk av kombinerte arealformål Plan og Bygningslovens § 12-5

SAMANDRAG

Tidlegare analysar av Vest-Telemark har vist at regionen har låg bustadattraktivitet. Det har og vore hevda at det ikkje er nok, eller gode nok bustader tilgjengeleg. Vest-Telemark har og hatt nedgang i folketalet sidan midten av 1980-talet, og som andre distriktsregionar i Noreg så ynskjer ein å snu denne trenden. Bustadtilgang og bustadattraktivitet er eit av verkemidla ein har for å få folk til å flytte til-, og bli buande i regionen. Korleis tilgangen er på bustader, og korleis attraktiviteten er på bustadane er to hovudproblemstillingar for denne rapporten.

Kva seier statistikken om bustadtilgangen?

Om ein ser på statistikken så er det ikkje nokre tydeleg teikn på at det er lite bustader tilgjengeleg i regionen. Tal personar per bustad viser ein nedgang frå 1,8 i 2006 til 1,73 i 2016, og nedgangen er om lag den same som i Telemark. Dette heng truleg saman med trenden i Noreg med færre personar per hushald, heller enn at det har blitt dårlegare tilgang på bustader. I tillegg går kurva for folketalsutviklinga noko brattare nedover enn kurva for bygging av bustader i perioden 2000-2016, så heller ikkje dette indikerer at det skal vere noko aukande bustadmangel i Vest-Telemark.

Når det gjeld samansettinga av type bustader så har Vest-Telemark 83,2% einebustader medan talet er 62,8% i heile Telemark. Utbyggingstakta for einebustader i Vest-Telemark har dei siste fire åra og vore høgare enn for andre typar bustader slik at den høge andelen ikkje ser ut til å avta.

Bygginga av bustader varierer svært mykje frå år til år og frå kommune til kommune. Vinje, Seljord og Kviteseid er kommunane der det har vore bygd klart mest bustader sidan år 2000, medan det i Fyresdal nesten ikkje har vore noko bygging etter 2004.

Korleis opplever folk bustadtilgangen?

Arbeidsgruppa for dette arbeidet peika tidleg ut tilsette i næringshagane og i verksemder med tilsvarande profil, som hovudmålgruppe for dette arbeidet. Det har difor vore gjennomført intervju med til saman 17 personar som høyrer til i denne målgruppa. I tillegg vart det gjort 13 intervju med nøkkelpersonar i privat og offentleg verksemd.

Intervjua viste at det er relativt store skilnader i korleis ein opplever bustadtilgangen, og dette varierer etter livssituasjon, geografi og i tid. Enkelte har opplevd det som uproblematisk å finne bustad medan andre har hatt store problem. Det er naturlegvis geografiske skilnader, men sjølv innafor same området kan skilnadane variere mykje. Dette heng saman med at folk har ulike krav (ein ung singel mann har t.d. vanlegvis lågare krav enn par i etableringsfasen), men og med kva tid ein har vore på bustadjakt. Bustadmarknaden i kommunane er så liten at små tilfeldigheter, eller strukturelle endringar, kan endre tilgangen mykje. Til dømes kan ein oppgang i off-shorenæringa, med påfølgande oppbemanning i ei lokal verksemd, brått medføre stort press på bustadmarknaden i ein kommune.

Ikkje alle som flyttar på landet ønsker einebustad eller småbruk. Det er og ein del som har ønske om lettstelte bustader, enten det er leilegheit eller småhus/ rekkehus, og det kan gjerne vere til bustader som er til leige. Leigemarknaden verkar å vere vanskelegare enn kjøpsmarknaden, særskilt om ein ynskjer noko meir enn ein sokkelleilegheit med enkel standard. Leige av bustad er mindre forpliktande og vert følt tryggare enn kjøp eller

sjølvbygging, som inneberer stor risiko for at ein ikkje får pengane att dersom ein skal selje vidare.

For dei som ønsker å kjøpe bustad (einebustad eller anna type bustad) er det vanskeleg å finne noko bra, særskilt om ein har særskilte krav til standard og beliggenhet. Nøkkelinformantar i eigebransjen bekrefta og at det var ein trend at folk ønsker ein høgare standard enn før, men samstundes er mindre villig til å bruke eiga tid og ressursar på oppussing. Det verkar og å vere ei trend at sentral beliggenhet vert meir attraktivt for alle typar bustader.

Mange av informantane har erfart at det ikkje nødvendigvis talet ledige bustader som er problemet, men informasjon om- og tilgangen på dei. Det er framleis ofte jungeltelegrafene som rår når ein er på jakt etter bustad, og særskilt på leigemarknaden. Særskilt om ein er tilflyttar kan det difor vere vanskeleg å få bustad. I tillegg vert mange av dei møtt med skepsis, eller manglande forståing for bustadbehovet: «Kvifor skal du leige av meg, det er jo så mange andre bustader tilgjengeleg?». Dei som har ledige bustader vel då å behalde bustaden «just in case», eller for å ha den som fritidsbustad. For dei som har hatt ein arbeidsgjevar som har vore aktiv i å skaffe bustad har det derimot vore lettare å få napp.

Ein del vel å byggje eigen bustad i mangel på bustader til sals. Tilgangen på tomtar vert opplevd relativt bra dei fleste stader i regionen, men mange av tomtane manglar likevel dei kvalitetane folk ynskjer og her kan kommunane med fordel sette høgare krav. Det er forøvrig eit problem at det kostar like mykje å bygge i Vest-Telemark som i byane og at ein difor ber ein større risiko ein ved å leige bustad. I Seljord har ein opplevd at folk heller byggjer og buset seg i Bø fordi bustadprisane her er høgare og risikoen for å ikkje få igjen pengane ved eit eventuelt seinare sal er mindre.

Eldre er ikkje ein del av hovudmålgruppa i rapporten, men bustadtilgangen for dei eldre er likevel relevant. Prognosane viser at befolkningsandelen over 70 år vil auke frå 15% i dag til om lag 25% i 2040. Mange eldre sit på einebustader som kunne vore friggitt til t.d. barnefamiljar på bustadjakt. At eldre kjøper seg meir lettstelt leilegheit med meir sentral beliggenhet er ein trend ein ser i Noreg, og som og kan gjere seg gjeldande i Vest-Telemark.

Kva kvalitetar ynskjer folk?

Preferansane i høve bustadattraktivitet varierer og etter livssituasjon, geografi og i tid. Ein barnefamilie i etableringsfasen vil ha andre preferansar enn ein ung singel mann. Kva som vert sett på som attraktivt vil variere frå år til år og det vil også vere skilnader frå stad til stad. For å illustrere variasjonen kan ein sjå føre seg eit spenn der småbruk eller einebustad med stor tomt, langt utafor kommunesenteret, ligg i eine enden. Det andre ytterpunktet kan vere ein toroms sokkelleilegheit sentralt i kommunesenteret, utan eige uteareal. Ein finn kjøparar langs heile denne skalaen, og det er gjerne spesifikke kvalitetar ved den enkelte bustaden som avgjer om den er attraktiv på marknaden.

I denne rapporten har me forsøkt å avdekke dei viktigaste kvalitetane som hovudmålgruppa ser etter ved ein bustad og i eit bustadområde. Nokre nemner sentral lokalisering, gjerne med moglegheit for å gå til jobb eller der ungane kan sykle til skulen. Nærleik til barnehage, daglegvarebutikk, kulturtilbod og fritidsaktivitetar er og trekt fram av somme. For enkelte er det viktige å ha sosiale møtestader der ein kan treffe andre, og dette kan vere i eit sentrum eller det kan inkluderast i sjølve bustadprosjektet.

Soltilhøve, særskilt på ettermiddag- og kveldstid er attraktivt, og det same gjeld utsikt. Utsikt mot, og nærleik til vatn vert ofte trekt fram som viktig. Om ein bur nær vatnet så opnar det seg moglegheiter for bading, fiske, båtliv på sommaren og skigåing og skøyteløp om vinteren.

Tilgang på natur og friluftsliv vart ikkje trekt fram av særskilt mange i intervjuet, men kanskje kan dette forklarast med at desse kvalitetane vert teke for gitt. Uansett kvar ein bur i Vest-Telemark så har ein svært god tilgang på natur og friluftsliv.

Småbruk er attraktivt på bustadmarknaden, men dette har fyrst og fremst samanheng med at det er ei stor kjøpargruppe som strekk seg utanfor regionen. Småbruka til sals er ofte i dårleg stand og er i følgje informantar i eigebransjen difor ikkje automatisk lettseld. Når det gjeld sal av småbruk kan sentral lokalisering og vere viktig fordi det då og opnar for andre kjøpargrupper ein dei som jaktar på «det gode liv på landet». Dersom det følger jaktterreng med småbruk er dette ein kvalitet som ofte gir høg etterspurnad og god pris.

Erfaringar frå andre prosjekt og studiar

I denne rapporten er det trekt fram døme på bustads- og stadutviklingsprosjekt frå andre stader i Noreg; Iveland, Hovin, Hasvik, Hamarøy, Vegårshei og Vaksdal/Stanghelle/Dale. Prosjekta har litt ulike karakter, der nokon har eit breitt fokus på befolkningsvekst, og der bustadutvikling er ein del av løysinga. Andre av prosjekta er konkrete bustadprosjekt der den kvalitative utforminga og innhaldet i bustadane er tillagt større vekt. Noko av det som vert trekt fram som viktig, og som er felles for to eller fleire av prosjekta kan summerast opp med følgjande stikkord:

- Bustadane bør ha sentral plassering
- Bustadane bør ha høg kvalitet
- Det bør vere fleksibilitet i bygningsmassen og variasjon i type bustader
- Ein bør legge til rette for sosial samvær/ sosiale møtestader
- Ein bør sjå bustadbehovet hos ulike målgrupper i samanheng
- Kommunen bør vere aktiv (t.d. bidra med tilrettelegging, rettleiing, subsidiering, barnehageplass eller liknande)

Erfaringar frå denne type prosjekt tilseier at stader som lukkast i å skape vekst ikkje ser på bustadattraktivitet åleine, men har ein heilskapleg, systematisk og langsiktig tilnærming til utfordringa. Å skape attraktive bustader er berre ein del av utfordringane knytt til det å skape vekst i regionen. Mellom anna er jobb, sosial infrastruktur, stadutvikling og omdømme er kvalitetar som og gjerne er vel så viktige. Ein kommune som tek heilskapleg grep om bustadtilbodet i kommunen og tek ei aktiv rolle i samfunnsutviklinga har større føresetnad for å lukkast.

I rapporten er det og trekt fram nokre studiar og analysar som er relevant i høve bustadattraktivitet og stadsutvikling. Ei undersøkinga av bu- og flyttemotiv i Noreg har vist at familie, bustad og stad/miljø er dei tre viktigaste flyttemotiva, og at stad/miljø er viktigaste motiv for om folk vert buande på ein plass eller ikkje.

I Sverige er det gjort grundige geografiske analysar av kva folk tykkjer er attraktivt i høve bustadområder, og liknande analyser er mellom anna gjort i Bergen. Nokre av desse parametrane meiner me er overførbare til analysar av bustadattraktivitet i Vest-Telemark, mellom anna basert på det som har kome fram i intervjuet. Døme på dette er soltilhøve, utsiktstilhøve, nærleik til vatn og nærleik til daglegvarebutikk, service, kultur og møteplassar.

Bruk av kombinerte føremål i plan- og bygningslova for å realisere bustadprosjekt

Noko av utfordringa i Vest-Telemark har vore at få utbyggjarar tør å satse på bustadprosjekt fordi risikoen er for stor. Ved å kombinere ulike føremål i eit prosjekt kan det derimot vere større sjans for å få lønnsemd i prosjekta. Det er utarbeida eit eige notat (vedlegg til rapporten) som tek føre seg moglegheitene rundt å kombinere ulike føremål. Kort oppsummert så kan ein sei at kombinasjon av ulike arealføremål kan gjerast både med omsyn til faktisk utnytting og med omsyn til ulik utnytting over tid.

Det er mogleg, etter plan og bygningslova, å kombinere ulike føremål, til dømes næring, bustader og fritidsbustader. Dette fungerer best i sentrale områder og er gjort til dømes på Geilo. Det er også mogleg å etablere eit område for eit føremål og seinare endre føremålet til private fritidsbustader etter ein gitt periode. Dette vert mellom anna prøvd ut i Krødsherad. Ein anna variant er å endre frå fritidsbustader til heilårsbustader gjennom føresegner i kommuneplanen. Dette har vore gjort i mellom anna Ringebu, Engerdal og Trysil.

Kvar finn ein dei attraktive bustadområda i Vest-Telemark?

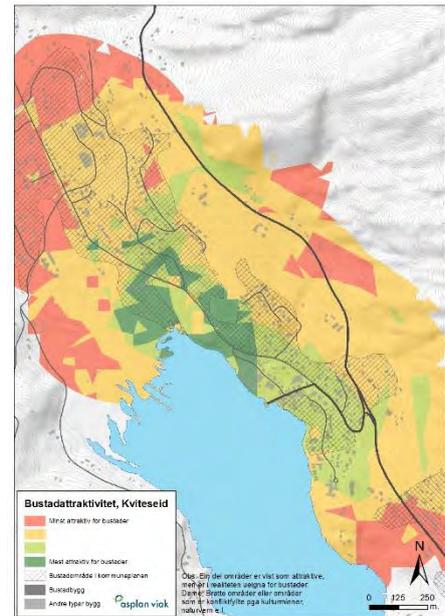
Basert på det som kom fram i intervju, samt erfaringar frå andre prosjekt og studiar, vart det utarbeide ei liste med parameter for bustadattraktivitet i Vest-Telemark, og som var utgangspunkt for GIS-analyser (Geografisk Informasjons System). Parametrane var:

Tabell 1-1: Parameter som ligg til grunn for analysane som er gjort for å finne dei mest attraktive områda for bustader til hovudmålgruppa.

- **Soltilhøve**
- **Utsiktstilhøve**
- **Gangavstand til dagleg handel**
- **Gangavstand til barnehage og/eller barne- og ungdomsskule**
- **Gangavstand til sosiale møtestader og/eller idrettsanlegg (idrettsanlegg, kulturbygg, samfunnshus, servering)**
- **Gangavstand til næringshage og/eller liknande arbeidsplasskonsentrasjonar**
- **Nærleik til vatn**

Sol- og utsiktstilhøve vart vekta 50% høgare enn dei andre parametrane og for dei øvrige parametrane var det gjort ei avstandsvektning slik at ein fekk høgare score jo nærare målpunktet ein kom. Gangavstand til næringshage og/eller liknande arbeidsplasskonsentrasjonar er lagt inn som ein parameter sidan hovudmålgruppa for heile undersøkinga var tilsette i næringshage eller tilsvarande verksemder.

Analysane vart gjort for alle seks kommunesentra, og er gjort for å finne dei mest attraktive område i kvart senter, ikkje for å samanlikna sentra seg imellom. For kvart kommunesenter er det og vist bustadområde frå kommuneplan/ kommunedelplan for å sjå om nokon av områda som er mest attraktive for bustader og er tilrettelagt for dette allereie i dag. Analysane viser at alle kommunesentra har områder som både har høg attraktivitet og som samstundes ligg inne som bustadføremål i kommuneplanen/ kommunedelplanen.



Figur 1-1: Døme på kart over bustadattraktivitet, Kviteseid.

Kva type bustader bør ein satse på?

Det er føreslege at etablering av moderne lettstelte moderne leiligheiter, eventuelt i kombinasjon med nokre små hus/rekkehus, er type bustader som vil vere attraktive for den gruppa som er definert som hovudmålgruppe i prosjektet.

Tabell 1-2: Forslag til type bustader som kan vere aktuelle for hovudmålgruppa.

Type bustad	Primær målgruppe	Leige eller eige?	Beliggenhet
Lettstelte leiligheiter med moderne standard	Single eller par som ikkje har bestemt seg for om dei vil slå seg ned i regionen	Primært utleige	Sentralt
Små hus/ rekkehus	For par i etableringsfase eller barnefamiljar. (Har slått seg ned eller vurderer å slå seg ned)	Primært utleige	Relativt sentralt. Gå/sykkelavstand til skule

Dette må vere bustader som gjer at folk vil bli buande på grunn av bustaden og ikkje på trass av bustaden. Eit slikt «BliBu»-prosjekt må ha ein beliggenhet som i størst mogleg grad oppfyller krava til attraktive bustadområde (parametrane i Tabell 1-1).

Bygga og uteareala må vere av høg standard arkitektonisk og miljømessig og ein bør tenke nytt når det gjeld det funksjonsmessige innhaldet i prosjektet. Ein kan sjå føre seg utstrakt bruk av deling, både av rom i bygget, uteareal og fasilitetar, der ein vert tilbydd ein pakke med ting som ein ikkje får tilgang på i byen. Døme kan vere felles kjøkken og opphaldsrom, felles hobbyrom, delebåt, felles grønsakshage, og kanskje til og med ei deleku?

DEL I – DAGENS SITUASJON OG UTVIKLINGSTREKK; FOLK, NÆRING OG BUSTAD

INNLEIING

Bakgrunnen for at Vest-Telemarkrådet ville sjå nærare på bustadattraktiviteten finn ein mellom anna i Telemarksforskning si Regionale analyse for Vest-Telemark (TF-notat nr.91/2015) som mellom anna seier at hovudutfordringar i Vest-Telemark er for få nyetableringar, samarbeid mellom kommunane og bustadattraktivitet. Denne rapporten omhandlar altså det siste av desse utfordringane. Eit av utgangspunkta for dette arbeidet har vore ei nærings- og samfunnsanalyse (Vest Telemark Næringsforum, 2015) der ein mellom peikar på at ein kan auke regionen sin attraktivitet som bustadregion gjennom erfaringsutveksling der ein koplar ein attraktiv arbeidsmarknad med variera bumiljø i heile regionen.

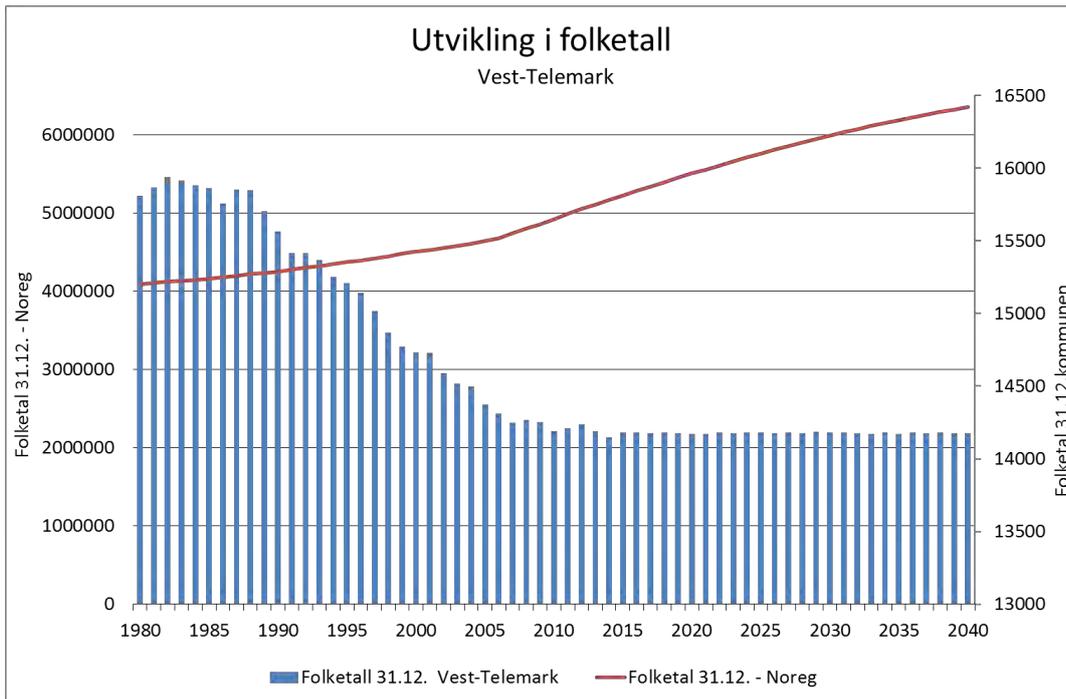
Ei av årsakene til at oppdragsgjevar ynskja denne rapporten har mellom anna vore eit inntrykk av at det ikkje er nok bustader tilgjengeleg og at regionen per i dag ikkje har evna «å bygge seg ut av» dette. Kostnadane ved å bygge er om lag like høge i Vest-Telemark som i resten av landet, og det er difor få utbyggjarar som tør byggje nytt. Folk forventar like høg bustadstandard i Vest-Telemark som andre stader, men betalingsvilligheten er noko lågare. Folk er redde for å bli sitjande att med ein bustad som ein ikkje får seld til tilsvarande pris. Det gjer at mange av dei som ikkje er sikre på om dei vil slå seg ned i regionen heller ikkje vil investere noko særleg i bustad.

1 DAGENS SITUASJON OG UTVIKLINGSTREKK

I dette kapitlet tek me føre oss dagens situasjon og utviklingstrekk i Vest-Telemark dei siste åra når det gjeld demografi, flytting, sysselsetting, næringsutvikling og pendling. Dette er eit viktig bakteppe for å sei noko om utviklinga framover. Til dømes vil dagens demografiske samansetting ha tyding for kva bustadbehov ein vil få framover.

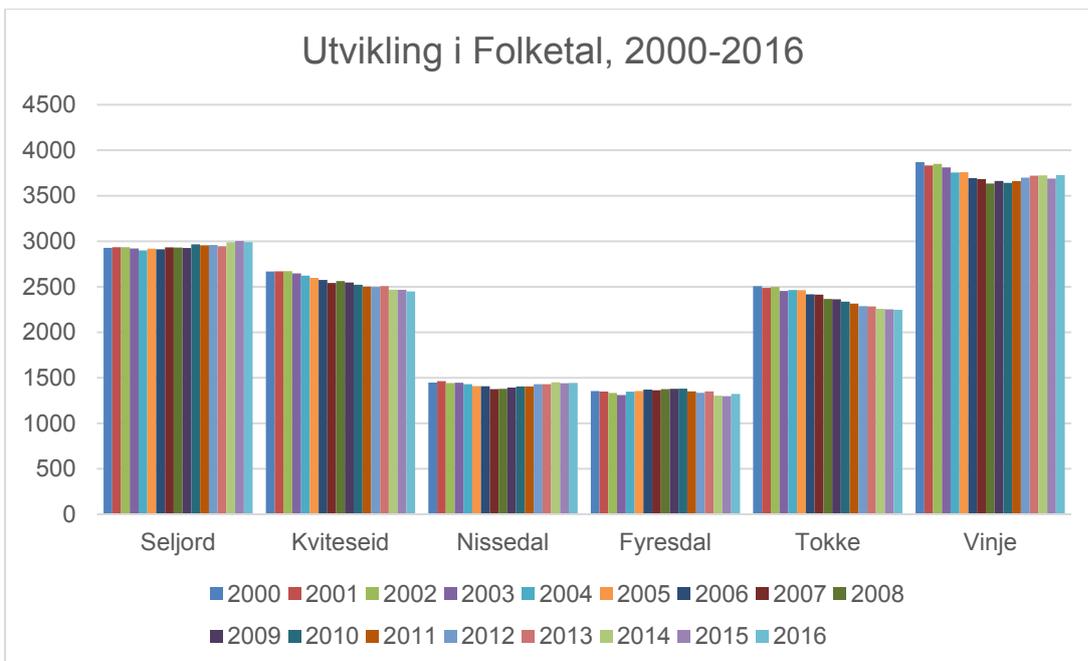
1.1 Demografisk utvikling

Vest-Telemark har hatt ein nedgang i folketalet sidan 1980-talet (Figur 1-1), men der nedgangen har flata ut sidan om lag 2005. Dette til skilnad frå Norge totalt sett som har hatt jamn vekst. SSB sin prognoser viser stabilt folketal i regionen framover, medan utviklinga i Noreg er spådd ein sterk vekst. Prognosane baserer seg på ei framskriving av utviklinga siste åra, men der denne er justert i høve forventa konjunkturar. Store strukturelle endringar/ trendbrot vil kunne medføre at utviklinga vert annleis enn prognosane tilseier. Til dømes vil større endringar i oljepris kunne påverke sysselsettinga og utviklinga i folketal både i Noreg og i Vest-Telemark.



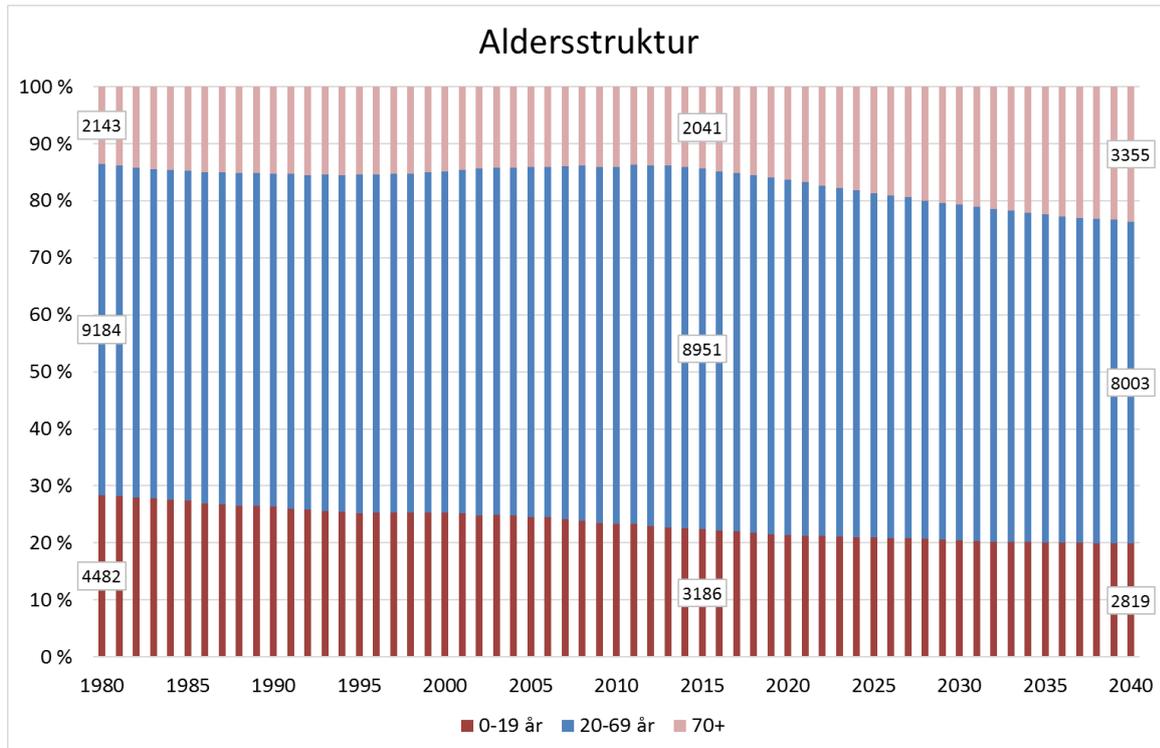
Figur 1-1: Utviklinga i folketal, Vest-Telemark og Noreg. Historisk og prognoser fram mot 2040. Kjelde: SSB/PANDA.

Figur 1-2 syner utviklinga i folketal for kvar av kommunane i perioden 2000-2016. Seljord har for det meste hatt vekst, medan Nissedal og Vinje har hatt ein liten vekst dei siste åtte åra. Kviteseid og Tokke har hatt jamn nedgang medan Fyresdal har vore relativt stabil.



Figur 1-2: Utvikling i folketal, kommunevis. Kjelde: SSB

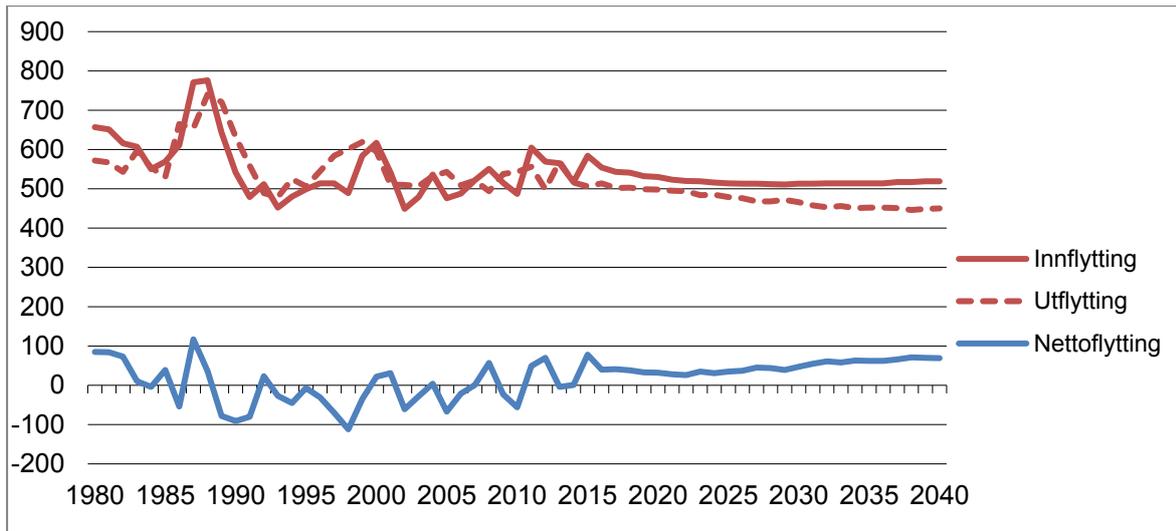
Figur 1-3 viser historisk utvikling og prognoser for befolkningsstruktur i Vest-Telemark fordelt på tre ulike aldersgrupper, 0-19 år, 20-69 år og 70+ år. Fram til om lag 2012 var den årlege prosentvise veksten relativt lik i dei tre aldersgruppene. Etter dette ser ein at det vert vesentleg fleire i 70+gruppa og at prognose spår nedgang i dei to andre gruppene. Dette viser eldrebølga som er på veg. I dag er om lag 15% av folketalet over 70 år medan andelen er venta å vere nærare 25% i 2040. Busetjing av eldre vil difor vere ein del av løysinga i høve bustadsituasjonen i regionen.



Figur 1-3: Aldersstruktur i Vest-Telemark. Historisk og prognose fram mot 2040: Kjelde: SSB/PANDA

1.2 Flytting

Tala for innflytting og utflytting viser store variasjonar i Vest-Telemark frå år til år (Figur 1-4). Som hovudtrend har det vore ein periode med netto tilflytting på byrjinga av 80-talet. Deretter var det ein del år med netto utflytting etter 1987. Frå 2011 har det vore netto innflytting att. I SSB sine prognoser er det forventna noko meir innflytting enn utflytting framover.

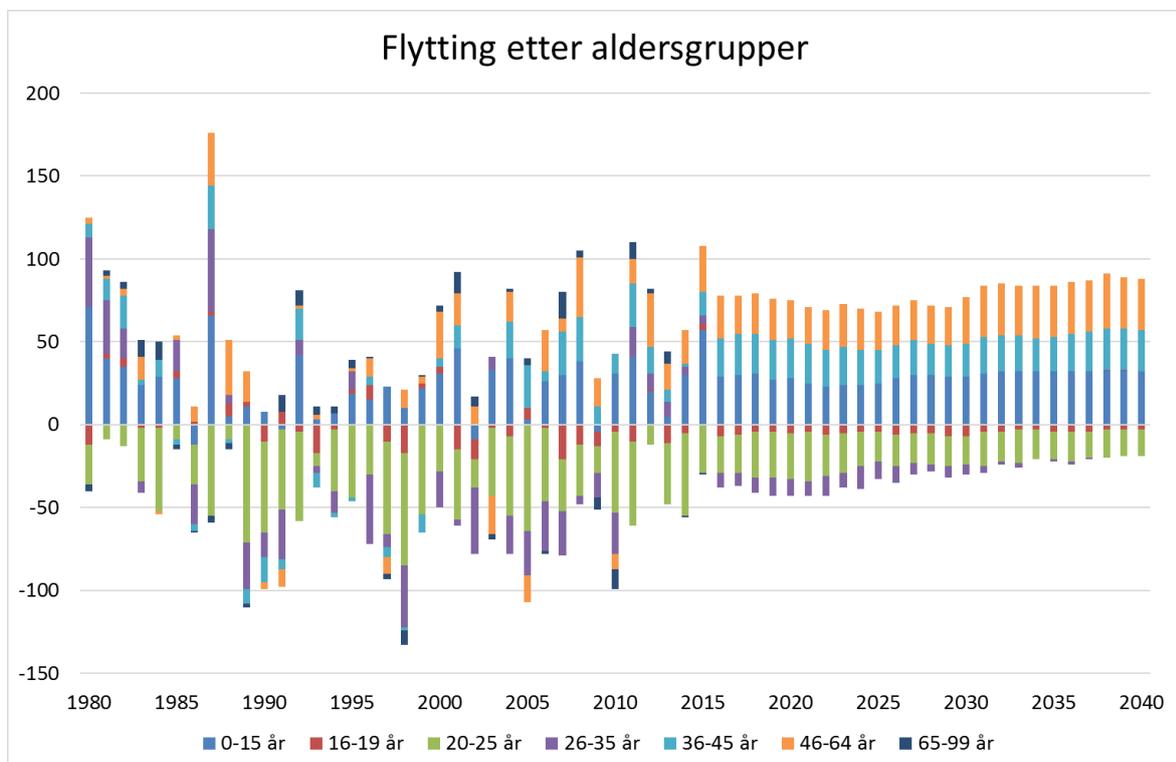


Figur 1-4: Tal flyttingar til og frå Vest-Telemark. Kjelde: SSB/PANDA

Figur 1-5 viser kva aldersgrupper som flyttar til og frå Vest-Telemark. Historisk, frå 80-talet til i dag har det stort sett vore netto tilflytting av born i alderen 0-15 år og vaksne i alderen 36-45 år og 46-64 år. Dette tyder på at det er ein del barnefamiljar som flyttar til regionen.

Det er dei unge som i størst grad flyttar ut. Særskilt er det mange mellom 20-25 år som flyttar ut, men også i alderen 16-19 år og 26-35 år.

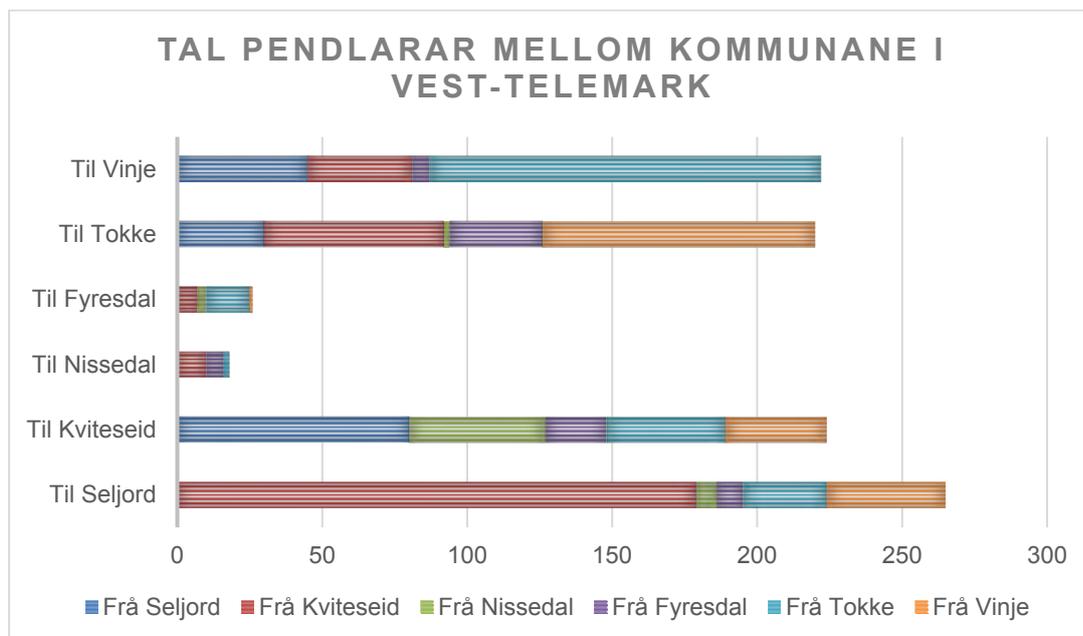
Blant dei eldre i alderen 65-99 år er det ein del variasjonar frå år til år, men i eit fleirtal av åra har det vore netto tilflytting.



Figur 1-5: flytting til/frå Vest-Telemark etter aldersgrupper. Kjelde: PANDA/ SSB

1.3 Pendling

Figur 1-6 syner pendling mellom kommunane i Vest-Telemark. Det er mykje pendling mellom Seljord og Kviteseid, og særskilt i retning mot Seljord. Det er også mykje pendling mellom Tokke og Vinje, der den høgaste andelen går i retning mot Vinje. Nissedal og Fyresdal har lite innpendling frå øvrige kommunar i Vest-Telemark.

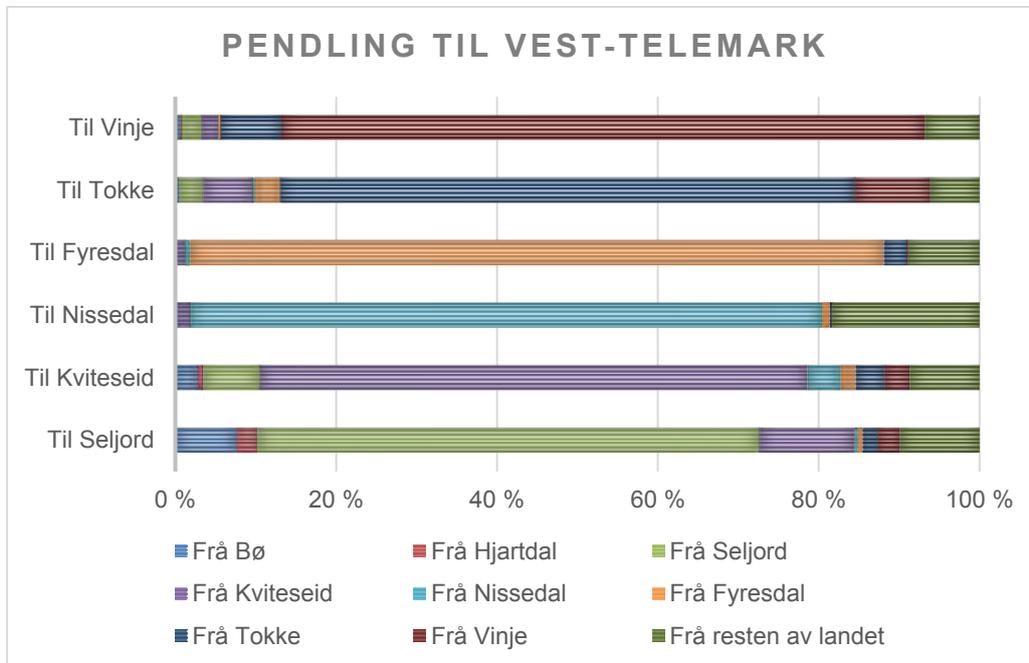


Figur 1-6: Pendling mellom kommunane i Vest-Telemark, 2015. Pendling internt i kvar kommune er ikkje teke med. Kjelde SSB, 2017.

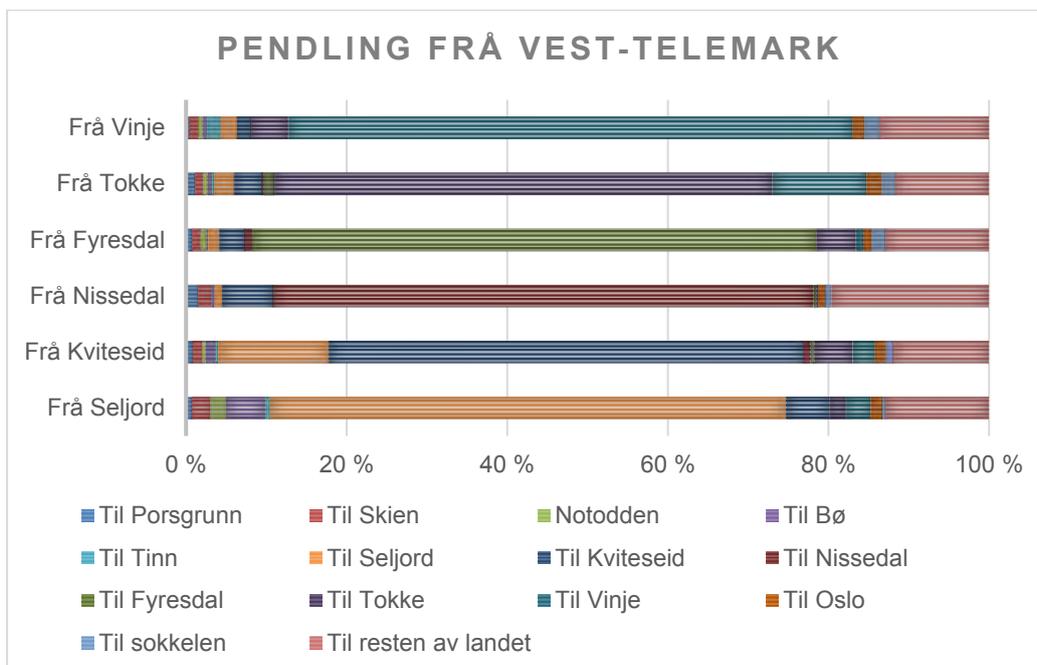
Figur 1-8 og Figur 1-7 viser korleis reiser til og frå kommunane, inkludert interne reiser, fordeler seg i prosent. Her er også dei nabokommunane utanfor Vest-Telemark med høg pendlerandel til/frå Vest-Telemark teke med. I tillegg er resterande pendling til/frå regionen summert i ein «resten av landet-kategori». Når det gjeld pendling ut frå regionen er Oslo og sokkelen teke med sidan mange pendlar til hovudstaden eller jobbar off-shore. Nokre viktige poeng som ein kan trekke ut av denne statistikken er:

- Om lag 80% av dei som er sysselsette i Vinje bur i same kommune, noko som er eit høgt tal samanlikna med nabokommunane.
- Vinje, Tokke og Fyresdal kommunen med størst andel pendlarar til sokkelen.
- Tokke er kommunen som har størst innpendling frå Fyresdal. Tokke er forøvrig kommunen i Vest-Telemark med minst inn- og utpendling til «resten av landet»
- Fyresdal har den lågaste andelen utpendling og nesten 85% er sysselsett i eigen kommune. Dette gjenspeglar at Fyresdal ligg eit stykke unna dei andre kommunane geografisk.
- Den høge andelen pendlarar til og frå kommunar utanfor Vest-Telemark gjenspeglar at Nissedal ligg litt perifert i regionen og derimot har større interaksjon med andre nabokommunar i sør, t.d. Åmli.

- Kviteseid er kjenneteikna av at det er pendlarar frå mange kommunar, noko som mellom anna skuldast den sentrale geografiske plasseringa i regionen.
- Seljord er kommunen med lågast andel sysselsette frå eigen kommune (under 65%). Seljord har på same måte som Kviteseid innpendling frå mange kommunar. I høve utpendling så er biletet nokolunde det same.



Figur 1-7: Pendlarar til Vest-Telemark frå Vest-Telemark og andre delar av landet (berre kommunar som har minst 50 pendlarar til Vest-Telemark er med), 2015. Kjelde: SSB, 2017.



Figur 1-8: Pendlarar frå Vest-Telemark til Vest-Telemark og andre delar av landet (berre kommunar som har minst 50 pendlarar frå Vest-Telemark er med) og til sokkelen, 2015. Kjelde: SSB, 2017.

1.4 Sentralitet; nærleik til arbeidsplassar, handel og service

Ein stor del av reisene til og frå jobb i distrikta skjer med bil. Dette er mellom anna ei følgje av at kvar kommune eller tettstad i seg sjølv ikkje kan ha eit breitt nok tilbod av arbeidsplassar til at alle innbyggjarane kan få jobb der. Om ein derimot tek med arbeidsplassane i nabokommunane vert arbeidsmarknaden langt større. Det varierer kor langt folk er villig til å pendle, men vanlegvis er 50-60 minutt maksgrensa, og for nokon er så lite som 25 minutt maks pendleavstand. Tabell 1-1 syner kor mange andre kommunesenter som er innafor 25 og 50 minutt frå kommunesentra i Vest-Telemark. Sidan hovudkonsentrasjonen av arbeidsplassar i distrikta ligg i kommunesentra, og også det meste av handel, service/ offentlege tenester ligg der, gir dette eit bilete av sentraliteten.

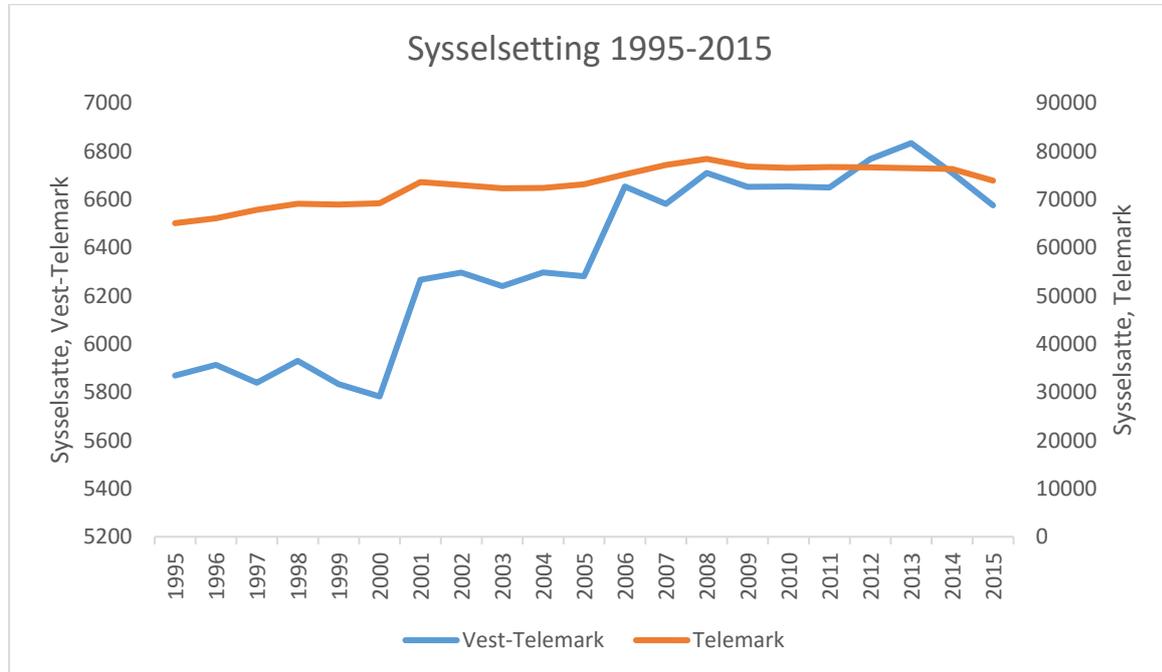
Innafor 25 minutt køyring har alle kommunesentra i Vest-Telemark berre 1 eller 0 andre kommunesenter innan rekkevide. Innafor 50 minutt har Seljord og Kviteseid klart flest andre kommunesenter, hhv. 7 og 6. Moland og Åmot er kommunesentra med færrest andre kommunesenter innafor 50 minutt.

Tabell 1-1: Tal andre kommunesenter som er innafor 25 og 50 min køyreavstand frå kommunesentra i Vest-Telemark.

Kommunesenter og kommune	Tal kommunesenter innafor 25 min	Tal kommunesenter innafor 50 min
Åmot (Vinje)	1	3
Dalen (Tokke)	1	4
Seljord (Seljord)	1	7
Kviteseid (Kviteseid)	1	6
Moland (Fyresdal)	0	2
Treungen (Nissedal)	0	4

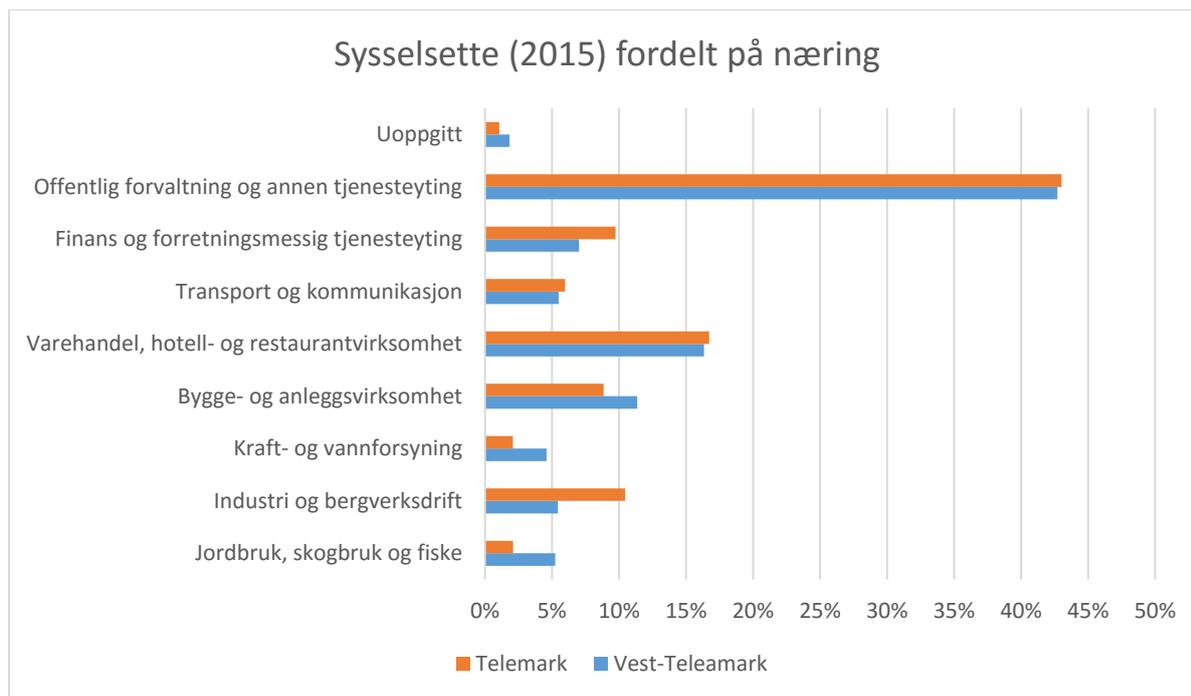
1.6 Sysselsetting og næring

Sysselsetjinga i Vest-Telemark har stort sett vore stigande frå 1995 fram til ei utflating frå 2008 til 2014 (Figur 1-9). Frå 2014 til 2015 var det ein markant nedgang i sysselsette. Same utviklinga har og vore i heile Telemark fylke.



Figur 1-9: Sysselsette i perioden 1995-2015, Vest-Telemark og Telemark fylke. Kjelde: SSB

Som i andre regionar i landet så er det det offentlege forvaltning og anna tenesteyting som sysselset mest folk både i Vest-Telemark og i heile fylket, og andelen er på over 40%. Hotell- og restaurantverksemd er nest største næringa, og har 16% av dei sysselsette i Vest-Telemark. Bygg- og anleggverksemd er tredje største næring i Vest-Telemark med over 10% av dei sysselsette, og dette er høgare enn for fylket forøvrig. Jordbruk og skogbruk er og ei viktig næring i regionen sett i høve til resten av fylket.



Figur 1-10. Sysselsette fordelt på hovudnæringar i Vest-Telemark og Telemark, 2015. Kjelde: SSB.

1.7 Næringshagar

I Vest-Telemark er det i dag etablert tre næringshagar; i Fyresdal, Kviteseid og Seljord. Næringshagane utgjer ein viktig del av næringslivet i regionen. Næringshagane skapar grunnlag for framvekst av nye, større og meir attraktive "arbeidsmarknadsklynger" og er eit satsingsområde framover.

Vest-Telemark Næringshage i Kviteseid er ein klassisk SIVA¹ næringshage. Denne formidlar SIVA sine tenester inn i området. I hagen er det ikkje berre verksemder frå Kviteseid, men og frå kommunane rundt.

Det er etablert ein sjølvstendig næringshage i Fyresdal, initiert av eksisterande næringsliv med god støtte frå kommune og fylkeskommune. 1. trinn av utbygginga stod klar i august 2014. Byggetrinn 2 opna hausten 2016 og husar mellom anna Fyresdal kommune.

I Tokke og Seljord er det gjennomført forstudiar for etablering av tilsvarende næringshagar som i Fyresdal. Kombinasjonen av eit sterkt næringsliv saman med offensive kommunar kan skape grunnlag for å samle kompetente verksemder under same tak for vekst og utvikling av både eksisterande og nye verksemder. I Tokke er stikkordet "Kraft og kompetanse" med den maritime verksemda Scana Mar-EI som drivande kraft. I Seljord bygger ein vidare ut frå eit eksisterande næringshagemiljø, og ser for seg ei koping mot mellom anna bankmiljøet. Seljord er særleg sterke på handel og reiseliv, og vil kunne vere ein motor i utvikling innan

¹ SIVA. «SIVA er statens virkemiddel for tilretteleggende eierskap og utvikling av bedrifter og nærings- og kunnskapsmiljø i hele landet, med et særlig ansvar for å fremme vekstkraften i distriktene. Hovedmålet er å utløse lønnsom næringsutvikling i bedrifter og regionale nærings- og kunnskapsmiljø. Kjelde:siva.no.

denne sektoren. Også andre sektorar er godt til stades i denne kommunen, mellom anna knytt til planar for offshore relatert industri på Århus industriområde.

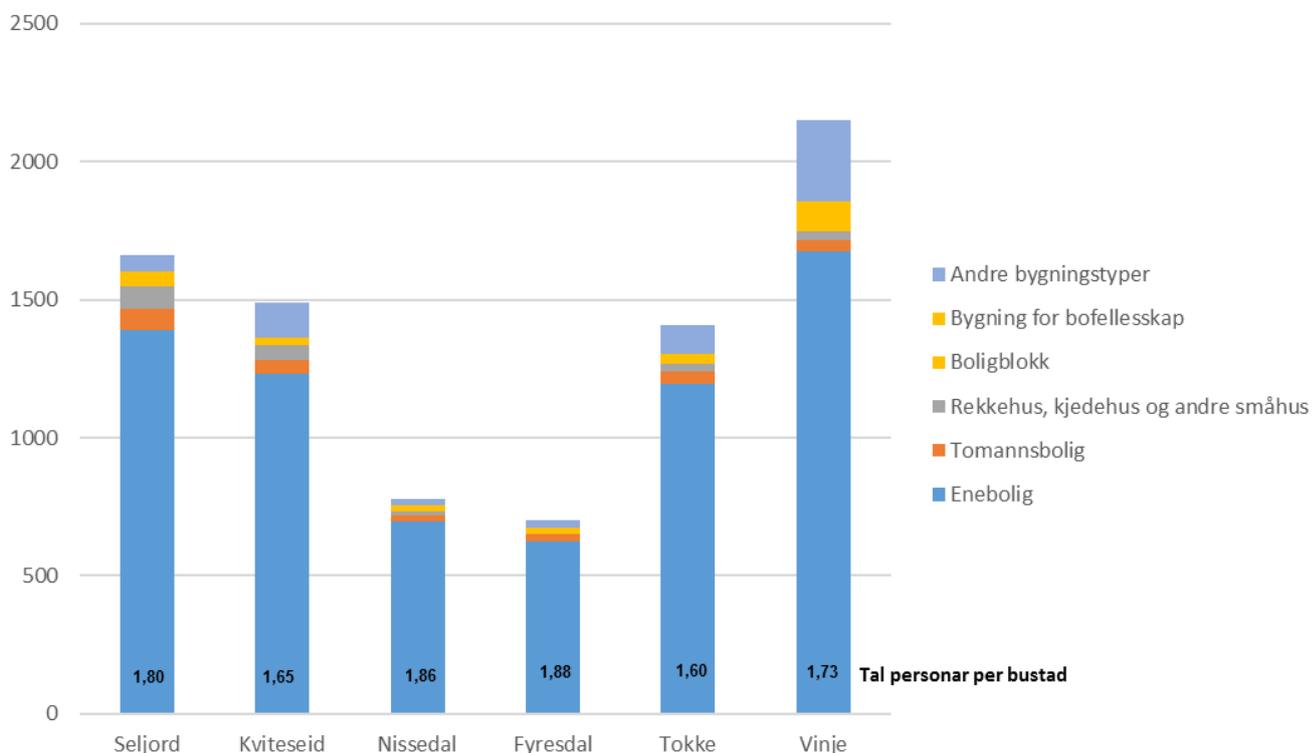
I Vinje og Nissedal er det også planar for å realisere utvikling av lokale næringshagemiljø. I Vinje er det ønskeleg å bygge ut kunnskapsstrukturen rundt kommunens sterke kulturliv og tradisjonskust. Vinje har markert seg sterkt i nasjonal samanheng innan feltet, og ønskjer å utvikle dette vidare. I tillegg er det sterke reiselivsdestinasjonar i kommunen, men også spennande industrielle/offshoreretta miljø. Vinje har også eit sterkt kompetansemiljø innan attføring i Rauland.

2 BUSTADSITUASJONEN I VEST-TELEMARK- KVANTITATIV TILNÆRMING

I dette kapitlet søker me å få ei oversikt over bustadmarknaden ut frå kvantitative data på bustadmasse, bustadbygging, omsetting av bustader og andel eige- og leigebustader i regionen.

2.1 Bustadmasse

Figur 1-1 og syner tal bustader i kvar av Vest-Telemarkkommunane. Vinje er kommunen med flest bustader og Fyresdal og Nissedal har færrest.



Figur 2-1: Tal bustader fordelt på type bustad og kommune. Tal personer per bustad i kommunen er vist som siffer på søyla. Kjelde: SSB.

Om ein ser på tal bustader i høve innbyggjartalet (svart tekst på søylene i Figur 2-1) så har Fyresdal og Nissedal flest personar per bustad og Tokke og Kviteseid har færrest. Dette har mellom anna samanheng med type bustader som er i kommunane.

Tabell 2-1 under viser prosentvis fordeling av type bustader. Alle kommunane har ein svært høg andel einebustader. Snittet er på 83,2% i Vest-Telemark medan snittet er 62,8% i heile Telemark. Fyresdal er kommunen med høgast andel (88,9%) og Vinje har lågast andel (77,9%).

Seljord er einaste kommunen med eit nokolunde høgt tal rekkehus/kjedehus (5,1%) og denne kommunen har også eit høgt tal tomannsbustader (4,5%). Snittet for Vest-Telemark er på hhv. 2,6% rekkehus/kjedehus og 3,2% tomannsbustader.

Vinje har høgast andel bustader i bufellesskap og bustader i «andre bygningstypar»².

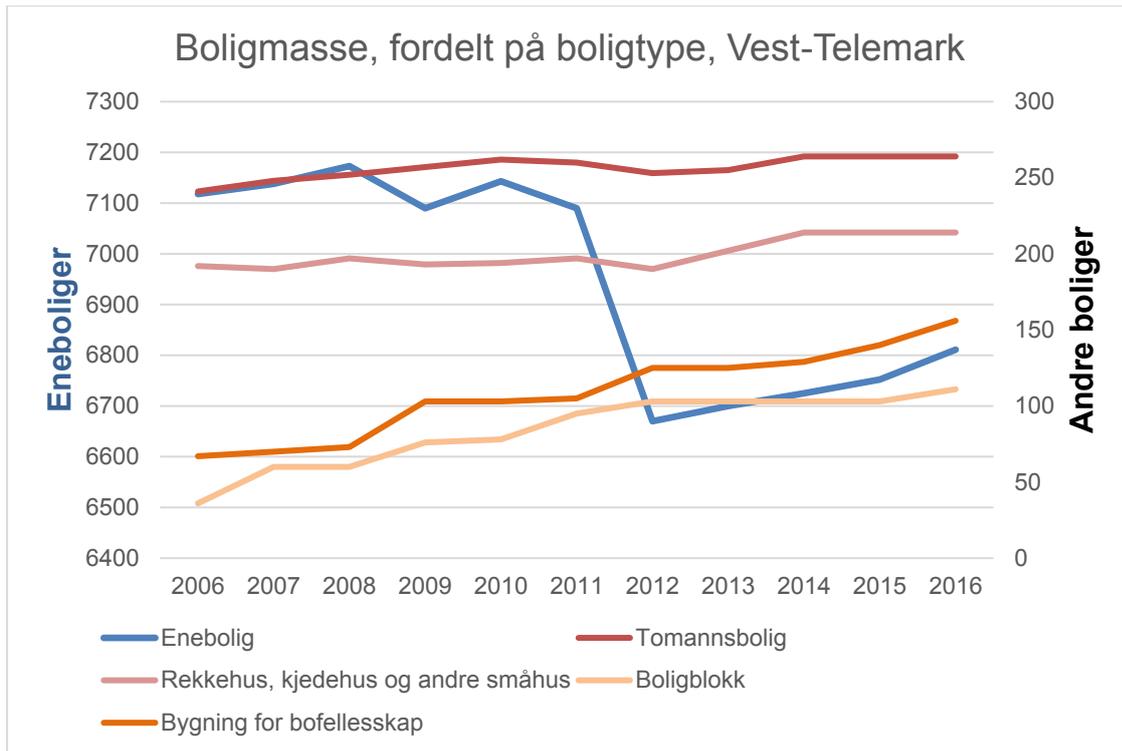
Tabell 2-1: Fordeling av type bustader per kommune. Kjelde: SSB, 2016.

Type bustad:	Seljord	Kviteseid	Nissedal	Fyresdal	Tokke	Vinje	Vest-Telemark	Telemark
Einebustad	83,6 %	82,9 %	89,7 %	88,9 %	84,9 %	77,9 %	83,2 %	62,8 %
Tomannsbustad	4,5 %	3,3 %	3,2 %	3,6 %	3,5 %	1,9 %	3,2 %	7,6 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	5,1 %	3,8 %	1,4 %	0,4 %	1,9 %	1,5 %	2,6 %	10,0 %
Bustadblokk	2,3 %	0,0 %	0,9 %	3,3 %	0,9 %	1,4 %	1,4 %	11,7 %
Bygning for bufellesskap	0,8 %	1,6 %	2,1 %	0,0 %	1,6 %	3,7 %	1,9 %	2,2 %
Andre bygningstypar*	3,7 %	8,5 %	2,7 %	3,8 %	7,3 %	13,6 %	7,7 %	5,7 %
Totalt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Om ein ser på historisk endring i bustadmassen, Figur 2-2, så har det vore ein jamn auke på alle typar bustader i heile regionen³. Bufellesskap og einebustader er bustadtypane som har auka mest dei siste fire åra slik at den høge andelen einebustader ikkje ser ut til å avta.

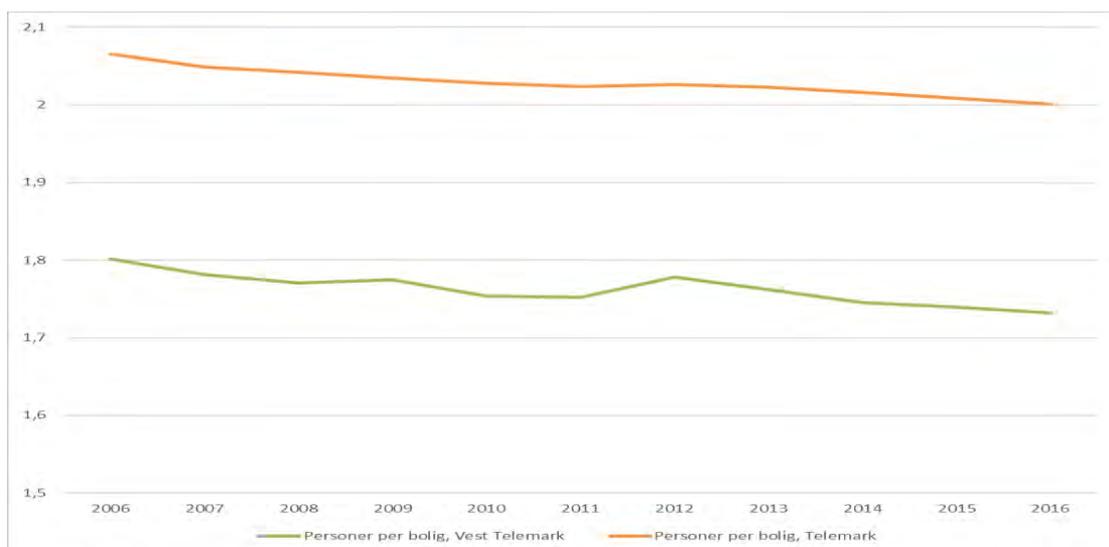
² Andre bygningstypar inkluderer i hovudsak bustadar i garasjar, i næringsbygg og andre bygningstypar som ikkje er bustadbygg.

³ Nedgang i tal einebustader i 2012 skuldast endring i registrering hos SSB.



Figur 2-2: Historisk utvikling av bygging av bustader, Vest-Telemark. Kjelde: SSB, 2016. PS: Nedgang i tal einebustader i 2012 skuldast endring i registrering hos SSB.

Når det gjeld tal personar per bustad har dette minka jamt (med unntak av 2012-2013 då det var litt stigning) frå 1,80 i 2006 til 1,73 i 2016 (Figur 2-3). Dette er ein nedgang på 3,8%. Nedgangen skuldast nok i hovudsak at hushalda vert stadig mindre. I Noreg har det vore ein nedgang i personar per hushald på 3,1% i perioden 2006-2016.



Figur 2-3: Tal personar per bustad i Vest-Telemark og i heile Telemark (bebudde og ubebudde bustader). Kjelde: SSB, 2016.

I Telemark fylke er det langt høgare tal personar per bustad enn i Vest-Telemark, men talet har minka i om lag same takt som i Vest-Telemark. Nedgangen har vore på 3,1% frå 2006-2016 og difor noko lågare enn i Vest-Telemark. Det er altså ikkje teikn på at det har blitt færre bustader tilgjengeleg i Vest-Telemark enn i Telemark som heilskap.

At Vest-Telemark har færre personar per bustad enn Telemark kan mellom anna forklarast med den høge andelen einebustader. Skilnaden kan og vere ein indikator på at det er fleire bustader som står tomme i Vest-Telemark sidan grunnlagsdataene for figuren er basert på både bebudde og ubebudde bustader. Statistikk frå folke- og bustadtellinga i 2011 viser nettopp at Vest-Telemark har langt fleire ubebudde bustader enn Telemark fylke har⁴.

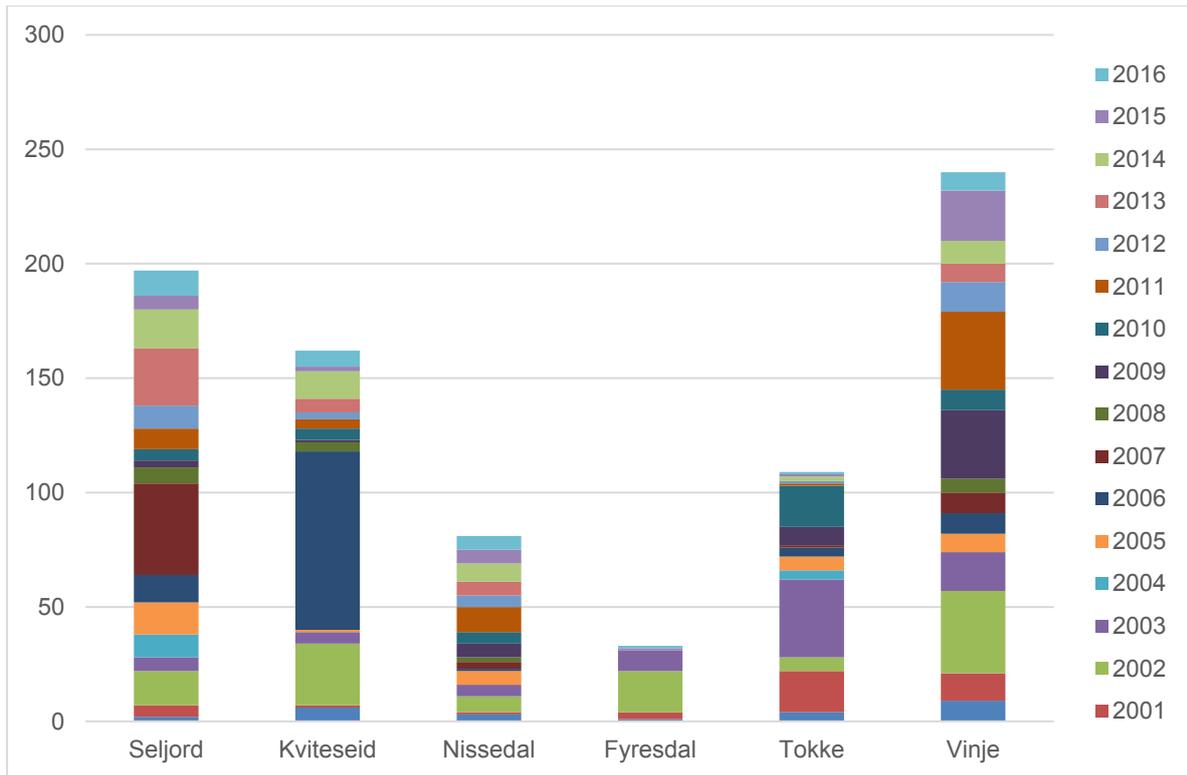
Tabell 2-2: Andel bebudde bustader. Kjelde: Folke- og bustadtellinga, 2011. Statistikk henta frå SSB i 2017.

Kommune	Andel bebudde bustader
Seljord	83,9 %
Kviteseid	75,4 %
Nissedal	80,9 %
Fyresdal	84,8 %
Tokke	71,4 %
Vinje	75,8 %
Vest-Telemark	77,8 %
Telemark	92,0 %

2.2 Bustadbygging

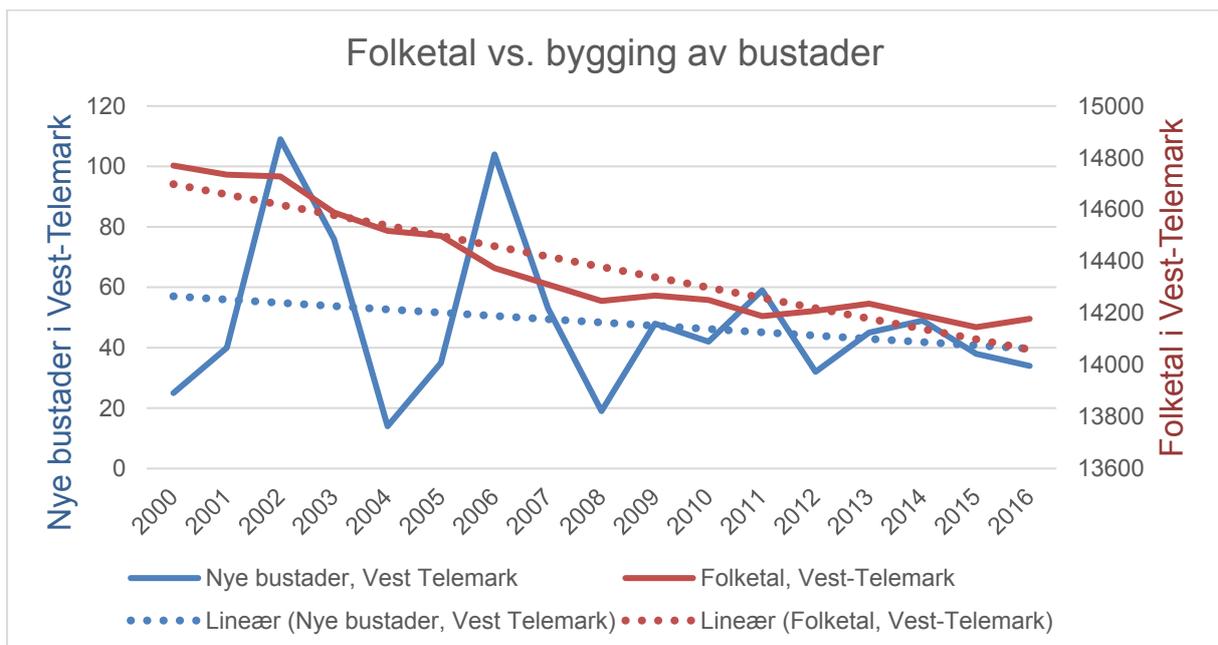
Bustadbygginga varierer mykje frå år til år. Dei siste 16 åra er det i Vinje det har vore bygd flest bustader, etterfylgt av Seljord og Kviteseid. Det har nesten ikkje vore bustadbygging i Fyresdal etter 2003.

⁴ Tal frå SSB, 2017. 2011 var siste år slik teljing var gjort og det føreligg difor ikkje nyare tal en dette. Ubebudde bustader er beregna ut frå differansen mellom tal bustader i alt og bebudde bustader. SSB presiserer at dette er to tal som begge har ei viss usikkerhet, noko som totalt sett gir ein relativt stor usikkerhet i anslaget.



Figur 2-4: Bustadbygging i kommunane, fordelt på år. Kjelde: PANDA, 2016

Om ein ser på bustadbygginga i heile Vest-Telemark så har denne gått jamt nedover sidan 2016. I same perioden har folketalet hatt ein sterkare nedgang enn bustadbygginga. Heller ikkje her ser ein difor noko teikn til at det vert færre bustader tilgjengeleg i regionen.

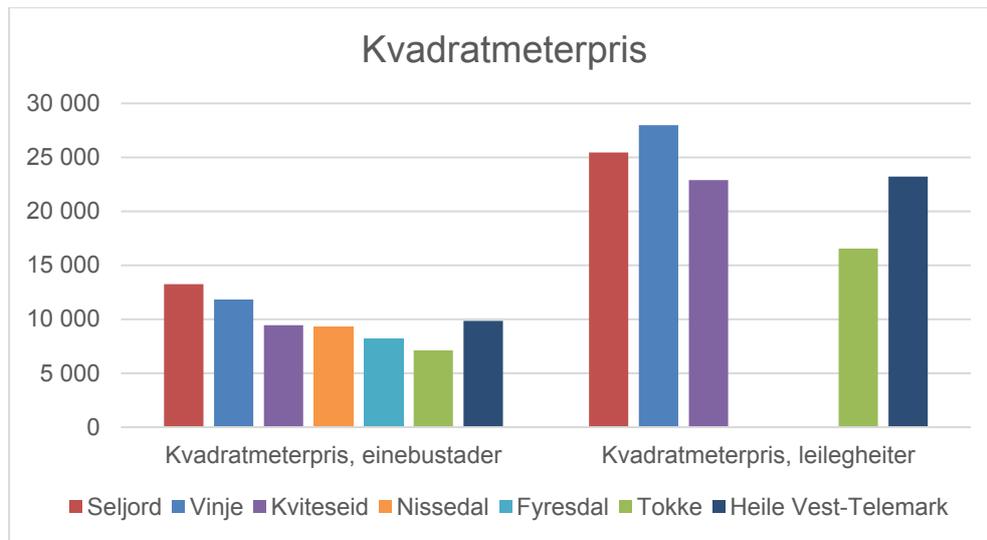


Figur 2-5: Utvikling i folketal sett i høve bygging av bustader.

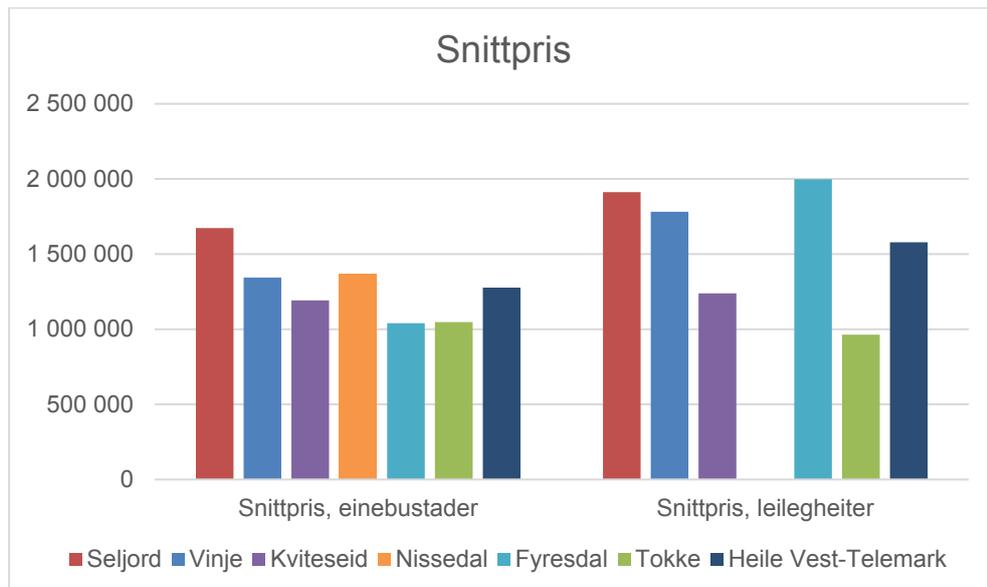
2.3 Omsetting av bustader

Tal for omsetting av bustader viser at Seljord og Vinje har høgast kvadratmeterpris og snittpris på einestader, og ligg og noko over snittet for heile Telemark (Figur 2-6 og Figur 2-7). Kviteseid, Nissedal, Tokke og Fyresdal har lågast pris og ligg alle under gjennomsnittleg kvadratmeterpris for einestader i Telemark.

For leilegheiter er biletet meir variert og det er heller ikkje alle kommunane som har hatt sal av slike bustader dei siste ti åra (manglar difor søyle i figuren). Seljord og Vinje har hatt den høgaste kvadratmeterprisen og ligg over snittet i Telemark. Kviteseid ligg jamt med dette snittet.



Figur 2-6: Kvadratmeterpris på einestader og leilegheiter per kommune i Vest-Telemark, oktober 2013-oktober 2016. Kjelde: Vest-Telemark blad, 15.11.16



Figur 2-7: Snittpris på einestader og leilegheiter per kommune i Vest-Telemark, oktober 2013-oktober 2016. Kjelde: Vest-Telemark blad, 15.11.16.

2.4 Leigemarknaden

Leigemarknaden utgjer ein viktig del av bustadmarknaden mange stader i Noreg. Sjølveigarandelen låg på 78,3% i Vest-Telemark i 2011⁵, og andelen er ganske lik mellom dei ulike kommunane. Andelen er 2,6% prosentpoeng lågare enn i heile Telemark. Nissedal og Vinje er kommunane med høgast sjølveigarandel.

Tabell 2-3: Leigeandelen i Vest-Telemark og Telemark etter folke- og bustadteljinga i 2011. Kjelde SSB, 2016.

	Seljord	Kviteseid	Nissedal	Fyresdal	Tokke	Vinje	Vest-Telemark	Telemark
Sjølveigar	78,8 %	77,2 %	79,1 %	78,4 %	77,3 %	79,0 %	78,3 %	80,9 %
Leige	21,2 %	22,8 %	20,9 %	21,6 %	22,7 %	21,0 %	21,7 %	19,1 %

I Vest-Telemark er det vanskeleg å få oversikt over kva og kor mange objekt som faktisk er tilgjengeleg på leigemarknaden. Det er heller ikkje mogleg å få ei oversikt over prisutviklinga. Ulike kanalar som Finn.no og lokalavis vert brukt til å formidle utleige, men i tillegg er og jungeltelegrafan ein viktig kanal. Dette er og noko ein ser i mange andre distriktskommunar i Noreg og er ikkje spesielt for Vest-Telemark.

3 BUSTADSITUASJONEN I VEST-TELEMARK- KVALITATIV TILNÆRMING

3.1 Nærare om intervju og metoden

3.1.1 Hovudmålgruppa for intervju

Arbeidsgruppa i bustadattraktivitetsprosjektet avgjorde tidleg at tilsette i næringshagane skulle vere hovudmålgruppe for prosjektet, og at det i hovudsak var desse som skulle intervjuast. I næringshagane finn ein mange unge tilsette med relativt høg utdanning, enten tilflyttarar eller folk som har tilknytning til regionen frå før (t.d. er heilt eller delvis vakse opp der). Mange av desse er og i etableringsfasen. Dette er ei målgruppe som ein ynskjer skal busette seg i regionen, men som ofte flyttar vekk etter eit par år i regionen. I arbeidsgruppa var det ei oppfatning av at enkelte av dei som flyttar gjer dette i mangel på ein attraktiv bustad. Det var ikkje nødvendigvis slik at bustadsituasjonen var ein utløysande flyttefaktor, men at det ville vore større sjanse for at vedkommande blei verande dersom han/ho hadde ein attraktiv bustad.

Sidan ikkje alle kommunane har eigne næringshagar har det i tillegg vore intervju av tilsette i verksemdar der profilen for dei tilsette kan samanliknast med dei ein finn i næringshagane. Til saman har 17 personar frå næringshagar eller denne type verksemd vore intervjuet. Dette utgjer det me kallar «hovudmålgruppa» i fortsettinga av rapporten.

⁵ Tal frå SSB, 2016. 2011 var siste år at folke- og bustadteljing var gjort og det føreligg difor ikkje nyare tal en dette.

Biletet som vert presentert i påfølgande kapittel syner korleis informantane våre erfarer bustadmarknaden, og kva kvalitetar dei ser etter ved bustader/ bustadområder. Svara som kjem fram i intervju viser ein del av synspunkta og preferansane i regionen, men er ikkje nødvendigvis representativt for alle i målgruppa. Det vil vere til dels store skilnader, mellom anna utifrå ulik alder og geografi, men me presenterer her ein «temperaturmålar» for våre informantar sine synspunkt og preferansar i høve temaet bustadattraktivitet.

I rapporten omtalar me enkelte stader andre målgrupper sine synspunkt og preferansar dersom det har relevans for hovudmålgruppa. Til dømes er bustadsituasjonen for eldre relevant fordi mange eldre sit på einestader som kunne vore frigitt til andre. Bustadsituasjonen for eldre er difor ein viktig del av bustadkretsløpet som hovudmålgruppa og er ein del av.

I tillegg til intervju med hovudmålgruppa, har det også vore intervju av 13 ulike nøkkelpersonar frå næringsliv og det offentlege. Nokre av intervju med nøkkelpersonane fann stad etter at gruppeintervju vart gjort og denne rapporten var påbyrja. Dette gav oss moglegheit til å etterprøve moglege samanhengar som me fann ved gjennomgang av intervju.

Artikkel i Vest-Telemark blad, 15/10 2016, er også nytta som kjelde. Her er mellom anna 4 eigeidomsmeklarar i regionen intervju.

Det som kom fram i intervju er, saman med erfaringar frå andre prosjekt og studiar (Del II), er grunnlag for val av parameter for GIS-analysane (Del III).

3.1.2 Nærare om gruppeintervju

Det vart gjennomført tre gruppeintervju med personar som er i hovudmålgruppa for undersøkinga. Ein av fordelane med gruppeintervju som metode er at ein kan få fram gode diskusjonar om temaet, og at ein på denne måten får avdekt synspunkt frå den enkelte deltakar som ein elles kanskje ikkje ville fått fram.

Totalt deltok 17 personar i gruppeintervju med fem eller seks personar i kvar gruppe. For å finne kven som spesifikt skulle delta vart det brukt ein sentral kontaktperson i kvar næringshage/ verksemd som hadde god kjennskap til dei tilsette og kunne plukke ut kandidatar. Dei som vart invitert med på intervjuet måtte vere etablert i regionen og ha eit forhold til bustadmarknaden der. Det kunne vere både tilflyttarar og folk som har vakse opp i regionen. Ein e-post med informasjon vart sendt ut til dei aktuelle, og det var friviljug å delta. Gruppeintervju vart gjennomført fysisk i næringshagen/ verksemda og varte 30-60 minutt. Ein intervjuguide vart brukt for å sikre at dei same problemstillingane vart diskutert på alle tre gruppeintervju.

Tabell 3-1: Oversikt over informantane som deltok på dei tre gruppeintervju

Gruppeintervju med:	Tal deltakarar på gruppeintervju	Tal ulike verksemdar som var representert i gruppa	Andel av gruppa som var fødd og oppvaks i Vest-Telemark
Telemark næringshage, Kviteseid	5	4	40%
Fyresdal næringshage	6	5	33%
AiR, Rauland ⁶	6	1	50%

⁶ AiR-klinikk har status som landsdekkande helseinstitusjon i spesialisthelsetenesta og er ein del av Rehabiliteringssenteret AiR as – ein privat ideell organisasjon (non-profit) som består av einingane

3.1.3 Nærare om nøkkelinformantane

Nøkkelinformantane har vore personar frå næringsliv, det offentlege eller frå organisasjonar som har god kjennskap til bustadsituasjonen i Vest-Telemark. Det er mellom anna leiarar i næringslivet som sjølv har erfaringar med å finne bustad til tilsette i verksemda og det er personar som på andre måtar har god kjennskap til bustadmarknaden og/ eller bustadpreferansane i regionen.

Lista over nøkkelinformantar har vorte til etter «snøballmetoden», der me starta med ei liste utarbeida i saman med oppdragsgjevar. Etter kvart som intervjuet vart gjort så dukka det opp forslag til andre personar som var relevant å snakke med. Det vart sendt ut e-post med informasjon til dei fleste av informantane i forkant av intervjuet.

Verksemd	Lokalisering
AiR	Vinje
Vest-Telemark Næringsutvikling	Vest-Telemark
Seljord kommune	Seljord
Treungen Teknologipark AS	Nissedal
Silvaconsult	Fyresdal
Sweco	Seljord
Scana Mar-el	Tokke
NC Spectrum	Kviteseid, Fyresdal
Telemark Kildevann	Fyresdal
Sparebank Sør, Kviteseid	Kviteseid
Sparebank Sør, Nissedal	Nissedal
Sparebank Sør, Fyresdal	Fyresdal
Advokat Inge Evja	Kviteseid

Alle intervjuet av nøkkelpersonane vart gjort per telefon. Nokre av bedriftene på lista var også representert på gruppeintervjuet (sjå kapittel 3.1.2).

3.2 Korleis opplever folk bustadtilgangen i Vest-Telemark?

3.2.1 Bustadtilgangen varierer etter livssituasjon, tid og stad

I dei ulike intervjuet kom det fram at folk opplever bustadtilgangen ulikt. Dette er ikkje overraskande, og ein kan summere opp desse skilnadane i tre hovudpunkt:

- Skilnader i bustadtilgang grunna ulike livssituasjonar
- Geografiske skilnader i bustadtilgangen (internt i regionen og internt i kvar kommune).
- Skilnader i bustadtilgangen over tid

AiR-klinikk og Nasjonal kompetansetjeneste for arbeidsretta rehabilitering. Senteret vart etablert i 1986 og har sidan oppstarten vore leiande innan fagfeltet arbeidsretta rehabilitering. Kjelde: <http://rehabilitering.no/>

Naturleg nok vil livssituasjonen vere avgjerande i høve kva folk etterspør. Barnefamiliar er ofte på jakt etter ein bustad eller ein tomt med god plass. Single og par utan barn ser gjerne etter bustad som er meir lettstelt og storleik på bustad og uteareal har mindre fokus.

Det har også av stor tyding kor tungt ein er etablert i regionen. Single eller par som flyttar pga. jobb, og elles er utan tilknytning til regionen, ser gjerne etter bustad som i lita grad låser dei for ein lengre periode. Dette vil då primært vere utleigebustader. Ein barnefamilie som allereie er etablert i regionen (har jobba der i lengre tid og/eller har slekt og familie der) vil vanlegvis vere langt meir klar for å slå rot, og ser seg dermed om etter eigen bustad eller tomt dei kan byggje på.

I spørsmålet om bustadmarknaden er det og ein del geografiske skilnader. Til dømes så har Seljord eit relativt høgt omlaup av bustader i høve dei andre kommunesentra. Det heng mellom anna saman med tilgang på arbeidsplassar lokalt, og at det er kort avstand til Bø. Kommunesentra som ligg mindre sentralt plassert i høve bustad- og arbeidsplasskonsentrasjonar har ein heilt anna marknad. Men også internt i kvar kommune er det skilnader. Kommunesentra har større attraktivitet enn mindre sentrale områder. Samstundes så kan det vere andre tettstader enn kommunesenteret som og har høg etterspurnad etter bustader. Dette kan t.d. vere fordi staden har unike kvalitetar eller fordi næringslivet på staden etterspør bustader for sine tilsette. Døme på dette er Rauland i Vinje.

Den tredje faktoren som utgjer skilnad i bustadmarknaden er variasjon over tid. Medan enkelte av informantane sa at det var lett å finne plass å bu, svarer andre, i om lag same livssituasjon og på same plass, at det har vore svært vanskeleg. Nøkkelinformantar med god kjennskap til bustadmarknaden har bekrefta dette. Tilgangen på bustader kan variere mykje, også over korte periodar. I nokre tilfelle skuldast dette strukturelle endringar slik som at ei lokal verksemd tilsett fleire personar på kort tid, og der dette kan vere avhengig av overordna struktur, t.d. oppbemanning i offshorerelatert næring som resultat av endringar i oljepris. Andre gonger kan det vere meir tilfeldig, og skuldast t.d. at fleire objekt vert lagt ut samstundes. Generelt kan ein sei at Vest-Telemark har ein liten bustadmarknad, og innafor kvar kommune er marknaden enda mindre. Det gjer at små hendingar eller tilfeldighetar kan slå kraftig ut på marknaden.

3.2.2 Har Vest-Telemark tilstrekkeleg- og rett type bustader?

Er det nok bustader i Vest-Telemark?

Me har tidlegare sett at det er mange ubebudde bustader i Vest-Telemark og at tal personar per bustad går nedover. Utifrå statistikken så skulle altså dette tilsei at det er nokolunde bra tilgang på bustader, eller i det minste at tilgangen ikkje har blitt dårlegare enn før. Det er likevel ikkje slik at ein utifrå dette kan slutte at bustadtilgangen er god nok. For det fyrste kan ein setje spørjeteikn om det er rett type bustader i regionen (både eksisterande bustader og dei som blir bygd). Ein kan og spørje om standarden på bustadmassen passar det folk etterspør.

Nokre av bedriftsleiarane som vart intervjuva meinte at det var grei tilgang og at «dersom ein har bestemt seg for å flytte til regionen så finn ein seg alltid ein plass å bu». Manglande

bustad var ikkje ein faktor som set ein stoppar for rekrutteringa. I gruppeintervjua med tilsette var biletet meir fragmentert. Nokon hadde ikkje hatt vanskar med å finne bustad, medan andre hadde hatt store problem. Til dømes verkar det å vere langt lettare for single menn, enn for familiar eller par som planlegg å stifte familie. Det har truleg samanheng med lågare krav til standard, men og kva type bustad ein ser etter: «Me har vore på jakt etter kva som helst» kommenterte ein informant som i Kviteseid hadde sett både etter utleige- og salsobjekt i lang tid utan å lukkast.

Fleire av dei som har vore intervjua peikar på at det ikkje nødvendigvis er tal ledige bustader som er problemet, men at mange av dei er vanskeleg tilgjengeleg. Det handlar både om-, og korleis, ledige bustader vert formidla, men og den kollektive forståinga av bustadtilgangen. Nokon sit på tomme bustader «just in case», andre bruker det som feriebustad. Ofte er det ikkje ei forståing for at det faktisk er folk der ute som treng bustad. «Dåke kan jo berre leige ein annan stad, det er jo nok bustader» er ei haldning som fleire på bustadjakt har vore møtt med. Særskilt kan dette vere vanskeleg for tilflyttarar som ikkje har eit nettverk av familie eller vener i området der ein søker bustad.

Kommunale bustader bidrar i nokon kommunar til å løyse bustadsituasjonen i periodar med sterkt press. Bl.a. i Fyresdal er det tilgjengeleg kommunale bustader med ok standard, men det er det ikkje mogleg å bu der lenger ein tre år. Forøvrig er det peika på det er for lite kjend at dei kommunale bustadane er tilgjengeleg for alle på leigemarknaden. I mange av kommunane er tilgangen på kommunale bustader avhengig av flyktningsituasjonen sidan dei ofte er busett her.

Leige, eige eller bygge?

Livssituasjonen vil ofte vere avgjerande for om ein ynskjer å kjøpe bustad, bygge bustad eller å leige bustad. Det kom fram i intervjua at det kanskje er leigemarknaden som er den vanskelegaste, og det gjeld for alle kommunane i regionen. Særskilt om ein ynskjer noko meir enn ein liten sokkelleilighet er det ofte vanskeleg. Leige av hytter kan og vere eit alternativ, men standarden er ofte ikkje den beste, samstundes som plasseringa ofte er usentral. Eit problem i høve leigemarknaden er at mange av objekta ikkje ligg ute i «formelle kanalar» som t.d.Finn.no, og at ein ofte må gå via jungeltelegrafan for å finne ein stad å bu. Dette gjer det ekstra vanskeleg for tilflyttarar. At dei som sit på potensielle utleigeobjekt i tillegg ofte er skeptisk til å leige ut til framande gjer det enda vanskelegare. Hjelp frå arbeidsgjevar eller frå kommunen har vore til stor nytte for mange som har vore på jakt etter leigebustad.

Leige er særskilt aktuelt for folk som ikkje har bestemt seg for å etablere seg på staden. Dette kan vere tilflyttarar som har fått ny jobb eller single eller par som ikkje ønsker å binde seg til staden gjennom å kjøpe bustad. Å kjøpe seg bustad i Vest-Telemark kan vere risikabelt fordi ein risikerer å ikkje få seld, eller å få mindre igjen enn det ein gav for bustaden. Då er leige eit tryggare alternativ, fram til ein avgjer kva ein skal gjere vidare.

Dersom ein har bestemt seg for å slå seg ned for godt, eller i det minste for ein lengre periode, er kjøp av bustad eit alternativ. Men også når det gjeld bustadkjøp kan det vere vanskeleg å finne noko som passar, og tilfeldigheitane avgjer gjerne kva ein finn. Einebustad for småbarnsfamiliar kan til dømes vere vanskeleg å finne, i alle fall dersom ein har spesifikt

krav om kva kommune/tettstad ein ynskjer å bu i. Dette gjeld meir eller mindre i heile regionen.

Det som er til sals kan ofte vere usentralt og ha dårleg standard. For mange er oppussing eller totalrenovering uaktuelt både på grunn av kostnad, men ikkje minst på grunn av alt arbeid og tida det krev. Informantane frå eigeidsbransjen seier og at det er ein trend at folk ynskjer høgare standard enn før, samstundes som dei i mindre grad er villig til å pusse opp sjølv.

Bygging av eigen einebustad gjer ein vanlegvis ikkje utan at ein vil etablere seg og er sikker på å bli på staden i lang tid framover. Dette har mellom anna samanheng med at byggekostnadane er så høge at ein truleg ikkje får igjen pengane om ein sel bustaden etter nokre år. I Seljord har ein opplevd at folk vel å heller bygge i Bø fordi sjansen er større for å få att kostnaden dersom ein skal flytte. Kjøp av tomt og nybygging er difor ofte for barnefamiliar eller par som planlegg familieauke. Tilgangen på tomtar verkar å vere relativt bra i alle delar av regionen, men det er ikkje alltid at tomtane har dei eigenskapane folk ser etter. Når somme likevel vel å byggje kan det ofte vere i mangel på tilgjengelege bustader for sal eller leige. Å byggje ein einebustad er ikkje så mykje dyrare enn å kjøpe dersom kjøpet inneberer store oppussings-/renoveringskostnader. Fleire av informantane peika på at dei opphavelig hadde sett etter einebustad for sal, men at salsobjekta var i så dårleg stand, eller låg så lite sentralt, at dei enda opp med å kjøpe tomt og bygge sjølv.

Når det gjeld tomtar så var det fleire informantar som peika på at det er vanskeleg å få oversikt over kva tomtar som er tilgjengeleg, både kommunale og private tomtar. Det var også manglande informasjon om tilskotsordningane som finnes i enkelte kommunar, til dømes i Fyresdal og Tokke.

Finn ein rett type bustader i Vest-Telemark?

Analysane av bustadmassen i kapittel 2.1 viste at andelen einebustader i Vest-Telemark var på 83,2% i 2016. Alle kommunane i regionen ligg høgt, men Nissedal og Fyresdal utmerker seg med nesten 90% einebustader. Vinje ligg klart lågast med 78%. Andelen einebustader i heile Noreg er på under 50% så dette er høge tal, men likevel normalt for distriktskommunar.

Ein kan likevel setje spørjeteikn ved om regionen treng så mange einebustader i høve andre typar bustader. Ein informant sikta til dette og sa at «ein skal liksom ha eit hus når ein bur i Fyresdal». Derimot ser ein at folk no etterspør andre løysingar og buformer enn før, både fordi husstandssamansettinga er i endring (færre personar per husstand) og fordi preferansane endrar seg. Det er ikkje slik at alle som flyttar på bygda gjer det for å få seg einebustad, det er også dei som ynskjer seg meir lettstelte bustader. Til dømes vil leilegheitsbygg, gjerne sentrumsnært, også vere interessant, særskilt for dei som ikkje har etablert seg med familie og liknande. Leilegheitene kan då gjerne vere for utleie, slik at leigar ikkje treng binda seg til staden gjennom kjøp.

Ein trend som ein ser elles i landet er at eldre flyttar frå einebustad til leilegheit, då primært kjøp av leilegheit. Leilegheitene er langt meir lettstelt og gjerne også meir sentrale enn tidlegare bustad, med kort avstand til handel og dagleg service. Dette er bør også interessant i Vest-Telemark. For det fyrste så vil det skape meir liv i sentrum og gi større

kundegrunnlag for butikkar osv. For det andre så vil ein få frigjort einebustader til barnefamiljar og liknande. Ved bygging av leilegheiter for eldre kan ein soleis få ein betre sirkulasjon i bustadmarknaden, og oppnå ein bustadmasse som er meir i tråd med behovet i befolkninga.

Rekkehus og tomannsbustader har det vore lite fokus på i intervju og analysane. Det er likevel grunn til å tru at det er noko marknad for dette. Til dømes vil rekkehus til leige vere eit aktuelt trinn på vegen mot eigen einebustad. Til dømes kan dette vere attraktivt for eit par med born som flyttar til regionen, men som ikkje har bestemt seg om dei vil bli verande (turnuslegepar eller liknande).

3.3 Kva type bustader og bustadområder ynskjer folk i Vest-Telemark?

Om bustadattraktivitet. Kva ynskjer folk, kva ser dei etter?

På same måte som for tilgang og etterspurnad av bustader, varierer også bustadpreferansane etter livssituasjon, tid og geografi. Ein barnefamilie i etableringsfasen vil ha andre preferansar enn ein ung singel mann. Kva som vert sett på som attraktivt vil variere frå år til år og det vil også vere skilnader frå stad til stad. For å illustrere variasjonen kan ein sjå føre seg eit spenn der småbruk eller einebustad med stor tomt, langt utafor kommunesenteret, ligg i eine enden (Figur 3-1). Det andre ytterpunktet kan vere ein toroms sokkelleilegheit sentralt i kommunesenteret, utan eige uteareal. Ein finn kjøparar langs heile denne skalaen, og det er gjerne spesifikke kvalitetar ved den enkelte bustaden som avgjer om den er attraktiv på marknaden.



Figur 3-1: På bustadmarknaden finn ein alt frå sokkelleilegheit i eine enden av skalaen til småbruk eller einebustad med stor tomt i andre enden av skalaen.

Av dei som har flytta til Vest-Telemark på grunn av ny jobb er enkelte redde for å «brenne bruene» til staden dei kjem frå. Nokre let vere å selje bustaden der ein flyttar frå fordi ein ikkje vil, eller er usikker på om ein vil slå seg ned i Vest-Telemark. Då ynskjer ein gjerne å leige ein rimeleg utleigebustad med enkel standard for å kunne ha råd til å sitte med to bustader. Dette kan vere det eine ytterpunktet i skalaen. Representant i den andre enden av skalaen kan vere familiar som ynskjer småbruk eller svært stor tomt for å ha plass til hobby, til dømes hest. Målgruppa for denne studien er tilsette i næringshagane og liknande verksemder, og denne målgruppa kan vere representert i begge desse ytterpunktta, men i størst grad ein stad midt imellom.

Sentralt eller stort?

Fleire av dei i målgruppa, og som deltok på gruppeintervju, peika på at sentral lokalisering var viktig. Det er ikkje sikkert at bustaden treng ligge midt i sentrum, men til dømes så er det kommentert at det er attraktivt med sykkelavstand til skulen. Nærleik til skule, barnehage, daglegvarebutikk og fritidsaktivitetar gjer livet enklare og får kvardagen til å gå opp. Skule, barnehage og daglegvarebutikk er også viktige funksjonar som fungerer som møteplass og kan skapa liv til eit sentrum.

Ønske om gangavstand til jobb er og noko som har vore peika på av enkelte i intervju. I praksis er dette gjerne synonymt med sentrumsnært sidan mange av dei største arbeidsplassane ligg i eller nær sentrum. Nøkkelinformantar i eigebransjen har også bekrefta at det er ein trend at mange ynskjer å bu sentrumsnært.

Det er ikkje slik at alle som vil bu på landet ynskjer å bu for seg sjølv langt ute i skogen. På same tid er det framleis mange som ynskjer å ha god plass rundt seg og ser på dette som ein av dei store føremonene ved å bu i distriktet. Ein tomt på under 1 daa. kan for mange opplevast for liten, og somme ynskjer gjerne så mykje som 2 daa. bl.a. for å ha rom for å dyrke hobbyar (hund, bil e.l.). Dei som ynskjer såpass stor tomt synes gjerne det er greitt å bu eit stykke unna sentrum også. Ein av nøkkelinformantane peika på at kommunane må tørre meir når det gjeld utvikling av tomtar. Tomtane må ha høg kvalitet når det gjeld sentralitet, beliggenhet og storleik for at folk skal ynskje å bygge der. Det finnes mellom anna døme på tomtar som ligg usentralt og «består av knust fjell langt opp i bratte lia», og som ikkje er tilpassa omgjevningane. Desse har vist seg svært vanskeleg å selje.

Sosiale treffstader er viktig for mange

Det å ha ein sosial møtestad i nærleiken, til dømes kafé eller pub, vart trekt fram av mange i intervju. Særskilt om ein kjem som tilflyttar utanfrå, utan familie eller anna nettverk på staden, kan det vere behov for å treffe andre. Det kan vere vanskeleg å bli integrert i lokalmiljøet, særskilt om ein ikkje har familie, og då kan treffstadene vere viktige. Med småbarn er det lettare fordi ein blir kjend med folk gjennom skule- og barnehagearrangement, idrettsarrangement og andre fritidsaktivitetar.

Sosiale møtestader treng ikkje nødvendigvis vere eit tilbod som ein finn i sjølve tettstadene. Ein kan og sjå føre seg at sosiale arenaer vert etablert i samband med bustadprosjekt. Det var mellom anna forslag om at bustadprosjekt vert etablert med forsamlingsrom der ein t.d. kan ha felles matlaging eller ha andre typar aktivitetar. Slike rom kan og vere av meir uformell karakter og til dømes fungere som ei felles TV-stove. Ein kan og sjå føre seg at andre areal vert nytta som fellesgode; verkstad/hobbyrom, tun med benkar, felles område for dyrehald eller dyrking av mat (parsellhage) etc.

Kor langt er ein villig til å pendle?

Sjølv om det har vore noko nedgang siste åra er arbeidsmarknaden i Noreg framleis god. Dei fleste klarer å finne seg jobb innan rimeleg avstand, også i Vest-Telemark.

Pendlestatistikken i kapittel 1 viste at det er mykje pendling mellom kommunane i Vest-Telemark, og også noko ut av regionen. Det er spesielt mange pendlarar mellom Seljord og Kviteseid og mellom Tokke og Vinje. Nissedal og Fyresdal har noko mindre pendling til dei andre fire kommunane. Intervjua bekreftar også at det er stor grad av pendling mellom kommunane på tvers av kommunegrensene, og at Nissedal og Fyresdal ikkje er like integrert med dei andre kommunane fordi kommunesentra ligg litt lenger unna.

På spørsmålet om kor langt folk er villig til å pendle svara samtlege at maksgrensa truleg ligg ein stad mellom 40 og 60 minutt. I nokon få tilfelle er ein også villig til å køyre enda lenger. Folk aksepterer at lang køyreavstand til jobb er ein del av det å bu i distriktet. Ei reise på 40-60 minutt er uansett ikkje så veldig langt om ein samanliknar med til dømes Oslo der mykje tid går vekk i køkøyring eller på andre transportmiddel.

Sol, utsikt, vatn og natur

Mykje sol, god utsikt og nærleik til sjø er nærast universelle faktorar som gjer ein bustad attraktivt, og dette gjeld og for Vest-Telemark. Sjølv om det ikkje er saltvatn i Vest-Telemark er det mykje vatn og innsjøar. Dei lange innsjøane og kanalane er noko av det som kjenneteiknar regionen, og som er eit identitetsbyggande element. Å ha moglegheit til å bade like utanfor sin bustad, og kanskje og ha eigen båt plass like ved, er svært attraktivt. På vinterstid kan også vatnet fungere som rekreasjonsområde, til dømes skigåing eller å gå på skøyter.

Utsikt er og rekna for å vere av stor tyding i høve bustadattraktivitet. Det vil sjølvsagd vere ulikt kva ein ynskjer utsikt til. Å kunne sjå sjø/vatn er vanlegvis rekna som noko av den finaste utsikten ein kan ha, enten ein kjem frå Vest-Telemark eller ein annan stad. Likeins liker mange å kunne sjå langt utover eit landskap som ein identifiserer seg med. Telemark sin natur er mellom anna kjenneteikna av mykje skog, fjell, knausar og kupert landskap, og utsikt mot nettopp denne type natur er for mange rekna å vere attraktivt.

Sol er ein tredje attraktivitetsfaktor som er meir eller mindre universell, i alle fall i Noreg der mengda sol i året er avgrensa. Draumen for mange er ein solrik bustad, gjerne med eigen terrasse eller hage der sola kan nytast så lenge som mogleg. Ettermiddags- og kveldsol vert vanlegvis rekna å vere mest attraktiv sidan dette er tidspunktet ein er mest heime. Dersom ein i tillegg har morgonsol så er det eit pluss for bustaden.

Tilgangen på jakt-, fiske- og friluftsmoglegheitene er svært gode i regionen, og er ein kvalitet mange set pris på. Særskilt er det mange som peikar på dei gode jaktmoglegheitene. Ved sal av småbruk kan jaktterrenget vere ein avgjerande faktor for etterspurnaden og kjøpssummen. I gruppeintervjua var det enkelte som nemnde jakt og natur som ein viktig faktor for valet om å bu i regionen, sjølv om det ikkje var mange som trekte det fram eksplisitt. Årsaka kan vere at ein tar det for gitt at naturen er like utanfor stovedøra, og at det ikkje er ei aktiv vurdering ein gjer ved kjøp av bustad. Det er i alle fall tydeleg at natur og friluftsliv er ein viktig del av Vest-Telemark, og der ein har «varemerke» som Morgedal, Haukelisetter og Telemarkskanalen som viktige attraksjonar og innfallsportar til naturen.

Småbruk er attraktivt, men...

Småbruk vert gjerne peika på som svært attraktivt, særskilt for folk som flyttar frå byen og ynskjer meir ro og nærleik til naturen. Av dei som vart intervjua var det ikkje nokon som hadde vore særskilt på jakt etter dette, sjølv om det for enkelte kunne vore aktuelt. Ofte er småbruka som er til sals i svært dårleg stand, og kanskje så dårleg at ein må rive og bygge nytt.

Aktørar i eigedomsbransjen bekreftar at småbruk til sals oftast er meir attraktivt på bustadmarknaden enn andre typar bustader. Dette heng mellom anna saman med at småbruka er aktuelle for ei kjøpargruppe som og strekk seg langt utanfor regionen. Dersom det følger med godt jaktterreng kan det vere eit ekstra pluss.

Fleire småbruk har hatt mange bodgivarar og har vore seld til ein bra pris. Det er likevel ikkje slik at småbruka automatisk er lettseld. Også når det gjeld småbruk er lokalisering viktig. Til dømes vil småbruk som ligg nært tettstadane vere attraktivt og for småbarnsfamiliar som ønsker sentrumsnær plassering med kort veg til skule, barnehage etc. Småbruk med meir perifer plassering vil vere mest attraktiv for dei som kjøper småbruk for småbruket sin del, og ikkje primært på grunn av det ligg der det ligg.

3.3.1 Moglege bustadprosjekt/ tomteprosjekt i Vest-Telemark

Basert på gruppeintervjua og intervjua med nøkkelinformantane kan ein summere opp ei liste over moglege bustadtypar (eller typar tomt) som kan vere aktuelle i Vest-Telemark. Lista er ikkje uttømmende, men peikar på det behovet som er oppgitt frå informantane, og som kan gi ein betre bustadmarknad i regionen.

Tabell 3-2: Bustadtypar/ typar tomtar som kan vere aktuelle å utvikle i Vest-Telemark.

Type bustad	Primær målgruppe	Leige eller eige?	Beliggenhet
Lettselte leiligheiter med moderne standard	Single eller par som ikkje har bestemt seg for om dei vil slå seg ned i regionen	Primært utleige	Sentralt
Små hus/ rekkehus	For par i etableringsfase eller barnefamiliar. (Har slått seg ned eller vurderer å slå seg ned)	Primært utleige	Relativt sentralt. Gå/sykkelavstand til skule
Leiligheiter for eldre	Eldre som bur i ein bustad	Primært utleige	Sentralt
Rimelege leiligheiter med enkel standard	Folk som kjem for å jobbe i regionen, men som ikkje tør å brenne bruene der dei kjem frå (t.d. å selje bustaden)	Leige	Relativt sentralt, men ikkje avgjerande.
Tomtar på minst 1-2 daa.	Familiar eller par i etableringsfasen som har slått seg ned i regionen	Eige	Relativt sentralt. Helst gå/sykkelavstand til skule
Store tomtar på 20 daa	Familiar som har slått seg ned i regionen og har særskilte ønsker relatert til hobby/ yrke	Eige	Treng ikkje ligge sentralt.

Når det gjeld hovudmålgruppa i denne rapporten, dvs. tilsette i næringshagane eller liknande verksemdar, er det særskilt dei to fyrste bustadtypane på lista som vil vere aktuelle. Ei nærare skildring av korleis ein kan tenkje seg at desse bustadane bør vere og kor dei kan ligge vert presentert i Del III, kapittel 6.

DEL II – ERFARINGAR FRÅ ANDRE PROSJEKT OG STUDIAR

4 ERFARINGAR FRÅ ANDRE PROSJEKT OG STUDIAR

Det overordna målet i Vest-Telemark, som i dei mange liknande regionar, er befolkningsvekst. Tilgang på bustader og arbeid er viktige komponentar som må vere på plass for at folk skal etablere seg i regionen. Vest-Telemarkregionen synes å ha bra med arbeidsplassar, medan tilgangen på rett type bustader er avgrensa. For å få tilgang på bustader så må enten nokon flytte ut av eksisterande bustader eller det må byggast nye. Begge deler kan vere ei utfordring, og heng samstundes saman. Utbyggjarar kviar seg for å byggje nytt når ein ikkje er trygg på å få tent inn investeringane. Å få folk til å flytte ut krev at dei har ny bustad å flytte inn i, men dette vert problematisk når ingen vågar å bygge nytt. Samstundes så vert mange bustader ståande som fritidsbustader i staden for sal eller utleige. Årsaka kan vere både økonomiske omsyn (t.d. lågare pris på sal av ein bustad enn kostnaden for kjøp av ny bustad) og juridiske (t.d. at det fylgjer med jaktrettar til småbruk, og at eigar difor ynskjer å behalde det for eigen jakt, eller utleige til jakt).

Erfaringar frå andre stader tilseier at stader som lukkast i å skape vekst ikkje ser på bustadattraktivitet åleine, men har ein heilskapleg, systematisk og langsiktig tilnærming til utfordringa. Å skape attraktive bustader er berre ein del av utfordringane knytt til det å skape vekst i regionen. Mellom anna er jobb, sosial infrastruktur, stadutvikling og omdøme kvalitetar som gjerne er vel så viktige. Ein kommune som tek heilskapleg grep om bustadtilbodet i kommunen og inntek ei aktiv rolle i samfunnsutviklinga har større føresetnad for å lukkast. Kommunar som lukkast i å vere vekstkraftige og framtidsretta er kjenneteikna av å vere aktive samfunnsutviklarar, kople ulike sektorområde saman og har eit langsiktig og heilskapleg grep om arbeidet. I tillegg spelar dei på lag med innbyggjarane og det lokale næringslivet.

KS har i sitt folkevaldprogram satt fokus på den handlekraftige kommunen. På bakgrunn av ein gjennomgang av stadutviklingsprosjekt og forskning peikar ti suksesskriterier seg ut for å få folk til å bu eller bruke ein stad:

- Styrk sentrums- og tettstadsutviklinga
- Begrens bilbasert handel og kontorarbeidsplassar utanfor sentrum
- Sambruk i sentrum
- Prioriter gange, sykkel og kollektivaksar
- Planlegg for ein aktiv, fysisk og sosial kvardag for alle
- Ver ein garantist for kvalitet i bumiljø
- Sikre blågrøne element og trygge buområde
- Bygg oppunder stadeigen identitet
- Mangfold i bustadmarknaden

Figur 4-1 KS sine ti bod for å gjere staden attraktiv Kjelde: Den handlekraftige kommunen. KS 2017

Dei skisserar vidare seks verkemiddel for å få det til:

- Regionalt samarbeid, uansett størrelse, i vekst eller stagnasjon
- Gje retning til utviklinga
- Vere ein garantist for kvalitet i by- og tettstadsmiljø, bumiljø og bustad
- Ha god administrativ kompetanse og kapasitet
- Vere med å påverke bustadbygginga
- Ha ei god rollefordeling mellom kommune, utbyggjarar og innbyggjarar

4.1 Konkrete døme på bustadattraktivitetsprosjekt

Under er det samla nokon døme og erfaringar frå andre stader som har jobba med bustadattraktivitet på ein heilskapleg måte. Utvalet av prosjekt er gjort utifrå kven som er hovudmålgruppa for denne rapporten. Dei prosjekta som er presentert i kapittel 4.2 er valt ut fordi dei syner døme på kombinert bruk av bustad-fritidsbustadføremål som er innafor plan- og bygningslova. Dette er løysingar som kan gjere det lettare å få finansiert bustadprosjekt i regionar som Vest-Telemark.

4.1.1 Iveland kommune

Iveland kommune ligg i Aust-Agder og har om lag 1300 innbyggjarar. Kommunen hadde utfordringar med eit einsarta bustadmarknad og spreidd bustadbygging, fordelt mellom tre tettstader. For å svare på utfordringane har dei utvikla landsbyprosjektet Åkle der det er i ferd med å skapast eit levande sentrum med fokus på miljø og tilgjenge. Prosjektet inneheld varierte bustader, butikkar og sosiale treffpunkt⁷. Første fasen inneheld næringsbygg med diverse butikkar, bibliotek og kafé og 8 leiligheiter. I andre fase vert det bygd 30 leiligheiter på om lag 80-90 kvadrat. Prosjektet har mellom anna vunne Byggeprisen for 2016 i Kristiansand Byggeforum.

Utdrag frå juryen: *Kommunen har oppnådd attraktive boliger, kultur- og næringsutvikling, gjennom blant annet aktiv bruk av arkitektur som virkemiddel, miljøkrav til materialbruk og byggeteknikk, utstrakt brukermedvirkning, fokus på en tilrettelegging for et bredere botilbud for innbyggere og bedret grunnlaget for et lokalt næringsliv. Årets prisvinnere har tilført byggebransjen, lokalsamfunnet og regionen betydelige verdier. Arbeidet fremstår som fremtidsrettet, bærekraftig og forbilledlig for god stedsutvikling, også utover egen kommunegrense, sier juryen videre i sin begrunnelse.*

⁷ Meir informasjon om prosjektet på <https://www.arkitektur.no/iveland?page=0>



Figur 4-2 Illustrasjon: Iveland kommune/Ola Roald arkitektur. Kjelde Husbanken



Figur 4-3 Åkle Foto: Finn Terje Uberg, Iveland kommune Kjelde Kristiansand kommune

Norske arkitektars landsforbund har summert opp erfaringane slik:

«Det er meget utfordrende å forsøke å gjennomføre et prosjekt i denne skalaen i en distriktskommune. Vanlige markedsmekanismer er fraværende, og det er vanskelig å få andre utbyggere enn kommunen til å utvikle noe ut over vanlige standard eneboliger eller tomannsboliger. Gjennom å informere bredt om kommunens ambisjoner for

kommunesenteret, og ved å «henge seg på» ulike satsinger, er det oppnådd mye inspirasjon og læring som er videreformidlet til lokal bygningsbransje. Forankring av prosjektet blant barn og eldre har også vært en viktig del av prosessen. De unge er neste generasjons voksne innbyggere som kommunen ønsker å beholde, og de eldre har mye historisk kunnskap om stedet som må bringes videre. Politikerne i kommunen, ledet an av ordfører og varaordfører, har vært offensive gjennom flere kommunestyreperioder, noe som har vært helt avgjørende.»

«Erfaringene i prosjektet har vist at kommunen må ha «en hånd på rattet» i utviklingen, og ikke overlate utviklingen til markedskreftene. Det var avgjørende for realiseringen av prosjektet at kommunestyret hadde visjoner for fremtidens kommunesentrum på Birketveit. Gjennom prosjektet har politikerne, lokalbefolkningen og bygningsbransjen sett at det er viktig å prioritere energi/miljøkonsept og estetikk. En annen viktig suksessfaktor har vært det målrettede fokus på å få gjennomført det lokalbefolkningen har gitt av innspill. Det ble umiddelbart tatt tak i de minst kompliserte forslagene, slik at man raskt i prosessen kunne vise til konkrete resultater. Dette ledet til optimisme og tro på prosjektet.»

4.1.2 Hovin – Tinn kommune

Våren 2011 vart det igangssatt eit samarbeid mellom Tinn kommune, Context AS og Hovin utvikling. Prosjektet har som målsetting å byggje fleire bustader i Hovin og at bustadene skal gje tilflyttarar moglegheita til å prøvebu i Hovin. Bustadene må ha stor fleksibilitet og god kvalitet slik at dei som prøvebur dei, vel å busetje seg i Hovin. Konseptet tilbyr bueiningar med ulik storleik og der storleiken kan endrast. Det er moglegheit for sosialt samvere slik at faren for einsamheit reduserast og bygningsmassen effektiviserast. Konseptet vil ha ein særleg relevans i utkant-Noreg der den dominerande bustadtypen er einebustaden som er lite eigna for å ta vare på behova til dei som ikkje er innanfor den tradisjonelle kjernefamilien. Prøvebustadene tilbyr bustader med høg standard, fellesareal og tilpassa storleik til den einskilde brukar.

4.1.3 Hasvik kommune

Hasvik er en fiskerikommune i Finnmark som har snudd utviklinga frå nedgang til vekst. Dei har delteke i ulike prosjekt, mellom anna den treårige satsinga på bustadetablering i distrikta drifta av Husbanken. Dei siste 5 åra har dei hatt ein vekst på 12,5 % og det har vore bygd 17 nye bustader, både private og kommunale. I tillegg kjem fleire planlagde bustader. Dei har hatt kommunale tiltak som gratis, ferdig tinglyste tomter på 1100-1200m², fritak for tilknytingsavgifter til veg, vann og kloakk, samt tilskot på 100.000 kroner til dei som bygger privat bustad og har bidrege til oppsvinget. Dei har dessutan tilbudd gratis barnehageplass til utanlandske tilflyttarar i 10 månader. Ovanfor potensielle utbyggjarar har kommunen vore på tilbodssida og gitt rettleiing og hjulpet til i søknadsprosessar. Dei har og vektlagd rask og effektiv handsaming av byggjesaker. For å gje god grobotn for det private leigemarknaden, har kommunen satt opp dei kommunale leigetakstane.

4.1.4 Hamarøy kommune

Gjennom den sokalla Hamarøymodellen, har kommunen realisert rundt 100 bueiningar. Halvparten av dei er til vanskelegstilte og den andre halvparten er til den ordinære

bustadmarknaden. Hausten 2010 var det prekær mangel på bustader i Hamarøy. Denne mangelen var ein kritisk faktor for rekruttering i arbeidslivet. Det var arbeidsplassar, men ein mangla bustader. Løysinga var å fokusere på heilskapleg bustadpolitikk. Det vart satt fokus på korleis kommunane betre kunne ta i bruk verkemidla som var tilgjengelege, særleg frå Husbanken. Ved å sjå behovet for bustader til vanskelegstilte i samanheng med tilsvarande behov hos ordinære bustadsøkerer, kunne ein utvikle integrerte og heilskaplege bustadmiljø⁸.



Figur 4-4: Svingen hybelhus med seks utleigeleiligheter, på tegnebrettet. Kilde biblioteket.husbanken.no



Figur 4-5: Dalheim Park på Innhavet. 8 leiligheter. Kilde veiviser Bolig for velferd. Foto Arvid Olsen/Husbanken

⁸ Hamarøymodellen er nærare skildra i denne brosjyren: <http://www.husbanken.no/boligetablering-i-distriktene/brosjyre-om-hamaroymodellen/>

4.1.5 Vegårdshei

Vegårdshei i Aust-Agder har bevisst nytta bustader som verkemiddel for å vekst i bygda. Dei vart med i utviklingsprosjektet «Den levande bygda»⁹ i 2007. dei hadde ei mål om å kunne ha 100 nye bustader innan 2018, men allereie i 2016 har dei fått nærare 200 nye skattebetalarar til bygda. Dei aller fleste av nyetableringane har skjedd mindre 500 m frå sentrum. Kommunen har forankra prosjektet i kommuneplanen og bevisst nytta planverktøyet for å gjennomføre utviklinga. Der ligg kommunen sin overordna visjon og verdiar. Heilskapleg utvikling av sentrum som betyr fortetting, variasjon i bustader, korte avstander, møteplassar og fibernett har vore sentrale stikkord i utviklinga. Kommunen bestilte ei grundig kartlegging av areala i sentrum, kva områder som nyttast i dag, potensialet for gode møteplassar og for fortetting. Einebustader var det mange av i kommunen og prosjektet har satsa på leiligheiter og tomannsbustader for å skape eit meir mangfaldig tilbod. Kommunen har gått aktivt inn som grunneigar og det er til ein kvar tid om lag 20 byggjeklare tomter og 20 tomter til regulering i eller nær sentrum. Erfaringa syner at folk vil bu i mindre bustader i sentrum og universell utforming er ein fordel.



Figur 4-6 Håvet bustadområde i Vegårdshei sentrum med 18 leiligheiter til høgre og 16 tomannsbustader til venstre. Kjelde Husbanken - Forbildeprosjekter

Rådmannen trekk fram desse suksesskriteriene:

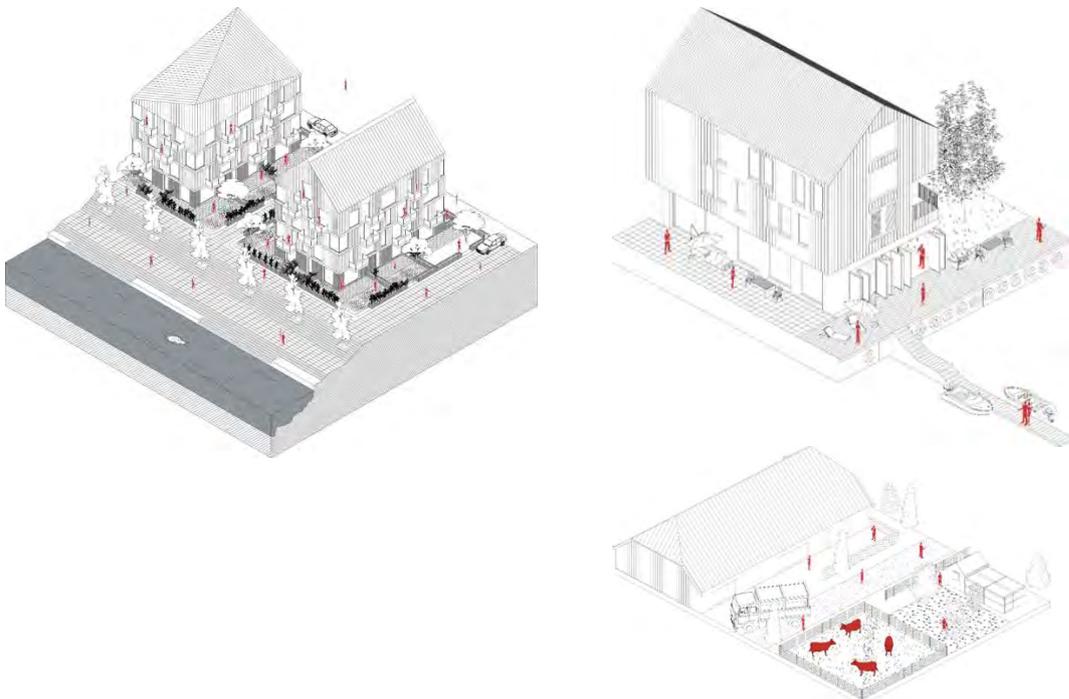
- Fokus på måloppnåing
- Breitt lokalt engasjement og eigarskap
- Marknadsføring av bygdas eksisterande kvalitetar
- Marknadsføring av utviklinga undervegs
- Politisk vilje til gjennomføring
- God prosjektleiing

4.1.6 Vaksdal, Stanghelle, Dale

I prosjektet «Bergensbaneregionen 2040- Voss og Vaksdal kommunar» har Asplan Viak utarbeida stadanalyse og moglegheitstudie for tettstader i Vaksdal. Vaksdal er nabokommune til Bergen i aust, men har, til tross for sin nærleik til ein storby, ikkje teke del i den folkeveksten Bergensregionen har opplevd. Med utgangspunkt i den planlagde

⁹ «Den levande bygda» er eit avslutta nettverkssamarbeid mellom kommunane Vegårdshei, Åmli, Iveland, Aust-Agder Fylkeskommune og Husbanken. Målet med nettverket var å utvikle metodar og konkrete eksempel som førar til vekst i innbyggjartal som andre kommunar kan lære av.

oppgraderinga av jernbanelina mellom Arna og Voss, som vil forkorte reisetida betydeleg er det i tillegg til moglegheitstudia utarbeida konsept som kan vere interessante også for Vest-Telemarkregionen. Prosjektet har fokus på gode bustadkvalitetar. Som i Vest-Telemark er det er her vanskeleg å få investorar og private til å byggje mellom anna fordi det er ein usikker bustadmarknad. Kostnadane ved å byggje er dei same som andre stader, og løysinga kan ikkje vere at man ein skal byggje med mindre kvalitet. Her er det utarbeidd konsept kalla «herlighetskonsept» der ein vert tilbydd ikkje berre bustad, men ein heil pakke med kvalitetar du gjerne ikkje får i byen. I tillegg til bustaden kan ein til dømes få eigen hyttetomt/støl, parselhage i nabolaget og ein andel i ei ku. Bustadene vil vere eit godt bidrag til ein differensiert bustadtilbod. Prosjektet inneheld og sosiale møteplassar.



Figur 4-7: Skisser for «herlighetskonsept» for bustader i Vaksdal, Stanghelle og Dale. Kjelde: Bergensbaneregionen 2040, Asplan Viak 2017.



Figur 4-8: Skisser for «herlighetskonsept» for bustader i Vaksdal, Stanghelle og Dale. Kjelde: Asplan Viak 2017

4.2 Døme på bruk av plan- og bygningslova sitt regelverk om kombinerte føremål

Plan- og bygningslova gir kommunane stor mulighet for å styre arealutnyttinga innanfor vedtatt overordna nasjonal arealpolitikk.

Ved utarbeiding av reguleringsplan er utgangspunktet at ulike arealføremål kan kombinerast innbyrdes så langt det ikkje er motstrid mellom føremåla når aktiviteten på, eller bruken av arealet skjer, jf. plan og bygningslova § 12-5. Kombinasjon av ulike arealføremål kan gjerast både med omsyn til faktisk utnytting og med omsyn til ulik utnytting over tid.

Bruk av kombinerte arealføremål for *bebyggelse og anlegg* er vurdert å være betre eigna ved utvikling av tettstader og knutepunkt enn i områder med utbygging av frittliggande småhus (tradisjonell feltutbygging).

Som del av arbeid med dette prosjektet er det utarbeidd eit eige notat, «*Bruk av kombinerte arealføremål – plan- og bygningslovens §12-5*». Notatet gir nærare omtale av bruk av kombinerte formål.

4.2.1 Kombinerte føremål knytt til faktisk bruk, t.d. næring/bustad/fritidsbustad

For å oppretthalde bustadstrukturen, og unngå at sentrale destinasjonar blir reine turistdestinasjonar, har nokre kommunar, t.d. Hol kommune sett krav om at det i ein del prosjekt i sentrale deler av kommunen og skal være en del heilårsbustader. Dette er løyst ved at en del av sentrale bygg i sentrum av m.a. Geilo har krav om at det skal være en prosentvis del heilårsbustader i tillegg til andre formål. Som regel er det næringsformål i første etasje og deretter bustader og fritidsbustader i dei neste etasjane.



Figur 4-9: Geilo sentrum der det har vore kombinert bustad og fritidsbustad i same byggeprosjekt.

Slik kombinasjon av ulike arealføremål kan gi positive effektar i sentrumsnære områder med stabil etterspurnad, mens det i meir perifere områder med mindre etterspørsel kan være vanskelig å få effekt av å kombinere ulike formål, spesielt bustader og fritidsbustader. Bl.a. vil det vere lite attraktivt, kanskje spesielt for barnefamiliar, å etablere seg i eit område med mange fritidsbustader. Ei anna ulempe er at slik kombinasjon av føremål medfører høgare krav om tilretteleggingsgrad, til dømes leikeplass, belysning etc. Dermed får ein høgare kostnader enn dersom området vart tilrettelagd berre for fritidsbustader. Ein kan også få den

effekten at fritidsbustader vert omsett for høgare pris enn heilårsbustader, med påfølgande krav om at kommunen må medverke til å endre reguleringsføremaal slik at heilårsbustader kan omsettast som fritidsbustader.

4.2.2 Kombinert formål knytt til ulik bruk over tid: Fritids- og turistformål til fritidsbygg

Bygg regulert til fritids- og turistføremaal er ein bestemt type bygg, der utleigehytter og fritidsbustader vert drive i ein kommersiell samanheng. Dette i motsetnad til fritidsbygg som omhandlar ordinære privateigde fritidsbustader. Det finnes ulike eksempel på reguleringsplanar der kombinasjonsføremalet og inneheld andre former for næringsføremaal i tillegg til fritids- og turistformål.

I Krødsherad kommune har ein nylig (2016) vedteke ein reguleringsplan der det etter 10 år er gitt rom for å gjere utleigeeiningar om til private fritidseiningar utan anna krav enn at 10-års fristen er oppfylt. Dette er gjort for å støtte opp om utvikling av ein destinasjon, der det ikkje er økonomisk lønsamt å bygge utleigeeiningar grunna høge byggekostnader. Ved muligheit for sal etter 10 år kan utbyggjar få refundert innbetalt MVA, noko som kan bidra til at etablering av utleigeeiningar kan gå frå å være tapsbringande til å bli lønsamt.

4.2.3 Bruk av KPA-føresegner som grunnlag for å gi dispensasjon for endra arealbruk – frå fritidsbustad til heilårsbustad

Kommunen kan, gjennom føresegner til kommuneplanens arealdel, legge til rette for at fritidsbustader kan endrast til heilårsbustad. Slik bruksendring er søknadspliktig etter plan- og bygningslovas § 20-1, bokstav d, og krev nabovarsling. Vidare vil det i dei fleste tilfelle krevje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan då ei slik endring som regel vil vere i strid med gjeldande arealføremaal.

Dersom kommunen opnar opp for ei slik prosedyre må det settast klare og eintydige krav til m.a. søknadsprosess, standard på bygning og infrastruktur. Det bør vidare være eit vilkår at eigar, innan ein nærare gitt tidsfrist, melder endring av bustadadresse i folkeregisteret til den aktuelle eigedom. Det vil gi kommunen økt innbyggartilskot som kan dekke utgiftene til kommunale tenestetilbod som skule og helsestell.

Heimelen har vært brukt m.a. i store hyttekommunar som Ringeby, Engerdal og Trysil.

4.3 Studie av små, usikre eller stagnerande bustadmarknader

Ein rapport frå Norut Alta (2010)¹⁰ gir ei oversikt over kva som kjenneteiknar bustadmarknaden i små, usikre bustadmarknader og ser på samanhengar mellom bustadmarknaden, befolknings- og sysselsettingsutviklinga. Vinje er ein av 8 case-kommunar i rapporten, og noko sentrale funn var:

- Små bustadmarknader har lita variasjon i type bustadar som finnes og som blir omsatt i marknaden.
- Det er knytt økonomisk risiko til usikre bustadmarknader.
- Stagnerande bustadmarknader fører til stagnerande verdi- eller prisutvikling, og avtakande eller ingen byggeaktivitet, som igjen fører til aldrande og lite attraktiv bustadmasse.
- Variasjonar i slike marknader er fyrst og fremst knytt til den langvarige befolkningsutviklinga.
- Erfaringar frå case-kommunane viste at dei fleste kommunane har ei viss rolle som tilretteleggar og samarbeidspartnar i bustadutviklinga.
- Det er få kommunar som tar rolla som utviklingsaktør og bidrar med bygging av bustadar utover behova til vanskeligstilte.
- Engasjementet og rolla til kommunane i bustadpolitikken heng tett saman med andre lokale aktørar, som lokalt næringsliv, bankar, utbyggjarar, verkemedelaktørar og innbyggjarane i kommunen.

4.4 Korleis vil folk bu? Erfaringar frå Noreg og Sverige

Å finne parametre for kva kvalitetar folk ser etter er utfordrande. Dette er ulikt frå person til person og frå stad til stad, men det finnes likevel nokre fellestrekk. I kapittel 3.3 presenterte me, basert på intervjuar som vart gjort, korleis folk i Vest-Telemark sjølv ynskjer å bu. I tillegg ynskjer me i dette kapitlet å vise til andre studiar på feltet og som kan vere interessant for Vest-Telemark.

4.4.1 Flytte- og bumotiv

Stader si attraksjonskraft tyder stadig meir for kvar folk ønsker å busette seg. I femte utgåve av Plan i 2011 (Aure, Langset og Sørli, 2011) kunne ein mellom anna lese om flyttemotiv. Ein del av dette vil kunne ha endra seg etter at undersøkinga vart gjort, men mange av flyttemotiva er nok og dei same i dag.

¹⁰ *En analyse av små, usikre eller stagnerende boligmarkeder*, Norut Alta - Áltá 2010. Analýsa frá Norut er nærare omtala i vedlegget til denne rapporten («Bruk av kombinerte arealformål- Plan og bygningslovens §12-5»).

Familie er den viktigaste årsaka til at folk flyttar. 27% av nordmenn opplyser dette som viktigaste årsak, medan talet er på heile 32% i byar og tettstader (utanom storbyane). Bustad er nest viktigast i Norge med 25%. I tillegg er stad og miljø viktig (21%).

Tabell 4-1: Viktigaste flyttemotiv i 1972 og 2008. Alle tall i prosent. Kilde: Aure, Langset og Sørli, 2011.

	Arbeid	Bolig	Sted/miljø	Familie	Utdanning	Helse
Norge-1972	37	29	9	13	10	2
Norge- 2008	20	25	21	27	4	3
Storby (Norge)	29	17	15	26	11	2
Byer/tettsteder (Norge)	20	19	22	32	4	3

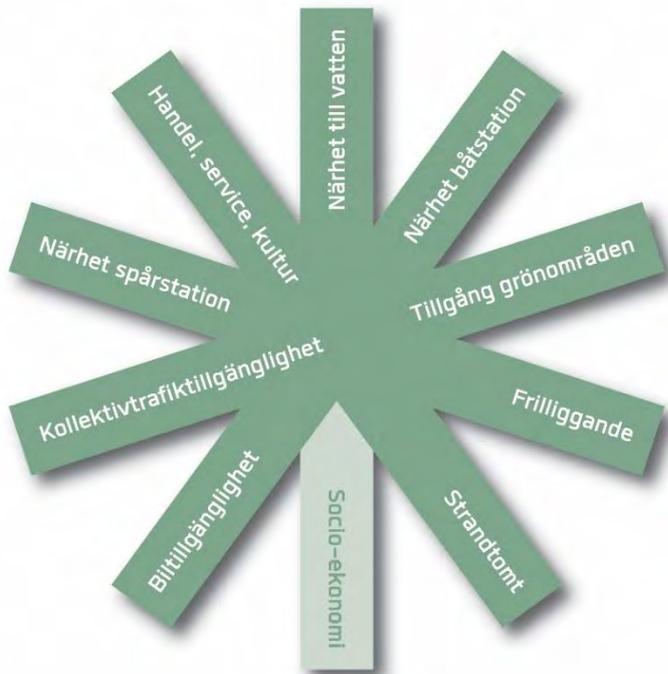
I same undersøking vart det og undersøkt bumotiv; kvifor folk blei buande på ein stad. Dette fordi flytting og bufasthet ikkje nødvendigvis treng å vere to sider av same sak. På spørsmål om kvifor folk vart buande på ein stad svarte heile 31 % at stad/miljø var viktigaste årsak. Derneft var arbeid, familie og bustad viktig.

Tabell 4-2: Viktigste motiv for å bli boende. Alle tall i prosent. Kilde: Aure, Langset og Sørli, 2011.

	Arbeid	Bolig	Sted/miljø	Familie	Utdanning	Helse
Norge-2008	19	17	31	19	1	11

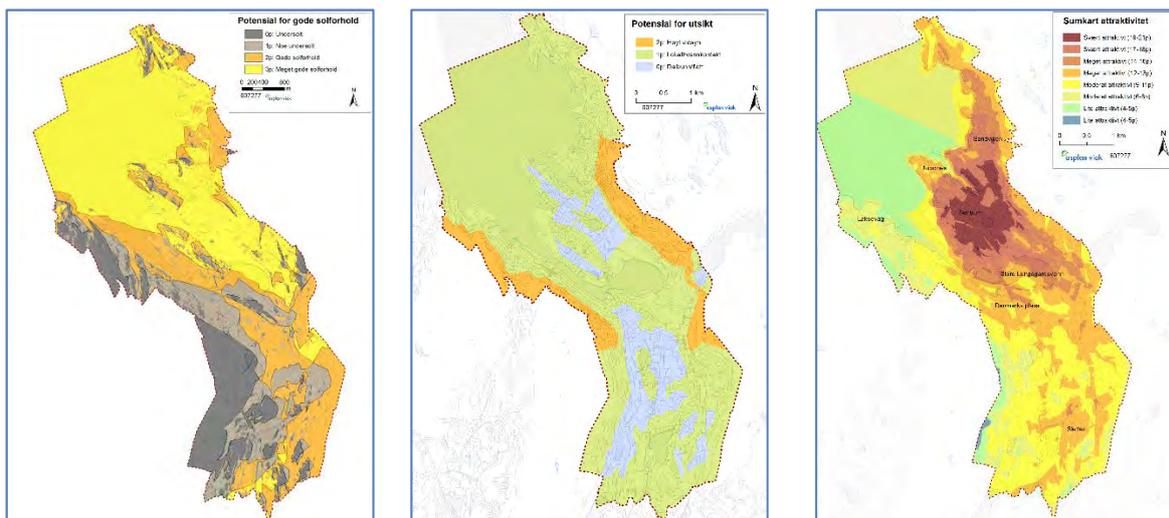
4.4.2 Stadskvaliteter og attraktivitet

Det svenske forskingsdrivne konsulentfirmaet Spacescape har jobba mykje med å identifisere parametarar for kva folk tykkjer er attraktivt i høve bustadområder. Spacescape har i samarbeid med statistikkbyrået Evidens mellom anna gjennomført ei analyse (2013) av bustadsal i Stockholm i perioden 2010-2011. Føremålet var å identifisere og skilje frå kvarandre lokaliseringsfaktorar som hadde tyding for prisnivået. Figur 4-10 viser ei oppsummering av kva som vart funne å vere viktige lokaliseringsfaktorar for prisnivået på småhus.



Figur 4-10: Stadskvaliteter for småhus. Kjelde: «Vardering av stadskvaliteter». Spacescape, 2013.

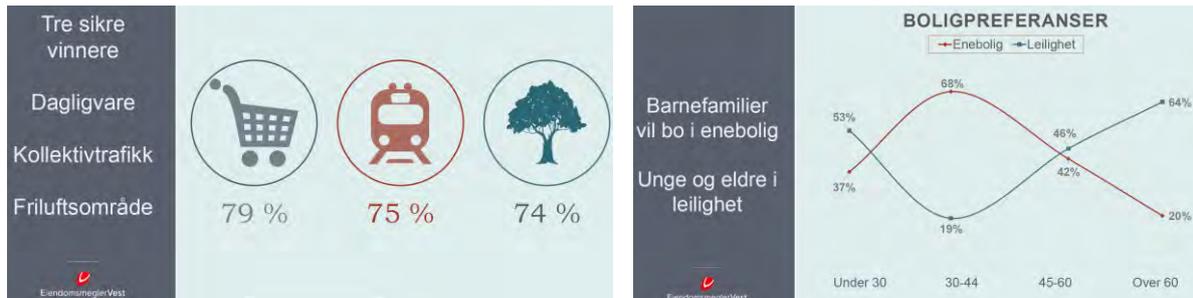
Studiane og metodane til Spacescape har og vore utgangspunkt for analyser som er gjort andre stader. I arbeidet med attraktivitetskart i Bergen¹¹ tok ein utgangspunkt i Spacescape sine faktorar for attraktivitet, men justerte noko på desse i høve til at Bergen har brattare fjell som blant anna gjer soltilhøva meir viktig. Det blei gjort ei sol/skygge analyse for byen for ulike tider på døgnet, der ettermiddags- og kveldsol vart vektleggde høgast. Utsikt var også ein viktig del av analysane i Bergen og her var utsikt mot vatn og vidsyn utover byen vektleggde.



Figur 4-11: Eksempel på attraktivitetskart i Bergen. Frå venstre mot høgre: Potensial for gode soltilhøve, potensial for utsikt og sumkart for attraktivitet (8 parametre er med her). Kjelde: Asplan Viak, 2017.

¹¹ GIS-basert fortetningsanalyse for Bergens sentrale deler, Asplan Viak 2017. (Rapporten er ikkje ferdigstilt og offentliggjort per mars 2017.)

I sitt føredrag på Bergenskonferansen 2017 (10.01.17) hadde adm.dir. Sverre Gjessing i Eiendomsmeidler Vest eit innlegg om «Hvordan vil folk bo?». Her presenterte han ei undersøking som viste «tre sikre vinnere» for kva folk ville ha nær bustaden: daglegvare, kollektivtrafikk og friluftsområde. Videre presenterte han samanhengen mellom alder og boligpreferanser. Unge ynskjer i stor grad å bu i leilegheit, men når ein rundar 30 så er det einebustad som er preferansen for fleirtalet. Når ein er rundt 50-60 år så er det igjen leilighet som er mest etterspurt.



Figur 4-12: «Hvordan vil folk bo?» Kjelde: Føredrag på Bergenskonferansen 2017. V/ Sverre Gjessing, adm.dir. Eiendomsmeidler Vest, 10.01.17.

4.4.3 Kan studiane av bustadattraktivitet overførast til Vest-Telemark?

Enkelte av parametrene for bustadattraktivitet går igjen i fleire av analysene over, slik som nærleik til/ utsikt mot vatten og nærleik til butikk. Nærleik til grøntområde/ friluftsområde er også ein gjenganger, men dette er ikkje teke med i analysene for Vest-Telemark. Årsaken er at alle områdene i regionen har svært god tilgang til natur/ friluftsområder og ei GIS-analyse vil difor ikkje kunne skilje ut nokre områder som betre enn andre.

Analysene og studiane presentert over er i hovudsak gjort ut frå eit byperspektiv. Enkelte av parametrene er typisk urbane og er i lita grad relevant for Vest-Telemark, mellom anna kollektivtilgjenge og nærleik til togstasjon. Diverre er det ikkje gjort liknande analyser for rurale områder, men dei urbane parametranne har likevel ein del element som er overførbare til distrikta. Sol og utsikt er ofte høgt verdsett, noko som kom tydeleg fram i intervju med busette i Vest-Telemark. Nærleik til, eller utsikt mot vatn er og trekt fram av mange. Når det gjeld nærleik til handel, service, kulturtilbod, møteplassar o.l. var dette også noko som vart peika på i intervju. GIS-analysene i kapittel 5 er difor mellom anna basert både på studiar som er trekt fram i kapittel 4.4, men tilpassa utifrå det som har kome fram i intervju.

DEL III –ATTRAKTIVE BUSTADOMRÅDER I VEST-TELEMARK – GIS-ANALYSAR

5 KVAR I VEST-TELEMARK FINN EIN KVALITETANE SOM FOLK YNSKJER?

I kapittel 3 presenterte me kva informantane i intervjuar tykte var viktig parametarar for attraktive bustader og bustadområde. I kapittel 4 presenterte me døme på prosjekt der det har vore lagt ned mykje arbeid for å få til nettopp dette. Me presenterte og studiar som har teke føre seg bustadattraktivitet på ein meir kvantitativ og analytisk måte.

I dette kapitlet vidarefører me det som vart funne i kapittel 4 og 5 ved bruk av GIS-analyse (Geografisk InformasjonsSystem). Arbeidet som er gjort, der ein mellom anna bruker kvalitative informasjon (intervju) til å gjere kvantitative analyser inneheld mykje nybrottsarbeid. Me vonar at arbeidet er til nytte, og at metoden kan brukast og vidareutviklast i liknande prosjekt.

5.1 Metode for GIS-analyser

Analysane er gjort for kommunesentra i kvar kommune. Dette fordi kommunesentra truleg har størst potensial for nye bustader. Metoden kan også relativt enkelt overførast på andre tettstader i regionen. Resultatkartar i analysane er 100% bestemt av kva parameter ein puttar inn, og korleis ein vektar dei. Det er fullt mogleg å gjere nye analysar med annleis vekting.

Det har ikkje vore eit poeng å setja dei enkelte kommunesentra opp mot ein annan, men å finne dei mest attraktive områda for bustader innafor kvart kommunesenter.

5.1.1 Sju parametarar

Basert på intervjuar, erfaringar frå andre prosjekt og studiar, har me identifisert ei liste på sju parametarar som inngår i GIS-analysane:

Tabell 5-1: Oversikt over parametre som er teke med i analyser for å finne områder som er attraktive for bustader.

- Soltilhøve
- Utsiktstilhøve
- Gangavstand til dagleg handel
- Gangavstand til barnehage og/eller barne- og ungdomsskule
- Gangavstand til sosiale møtestader og/eller idrettsanlegg (idrettsanlegg, kulturbygg, samfunnshus, servering)
- Gangavstand til næringshage og/eller liknande arbeidsplasskonsentrasjonar
- Nærleik til vatn

Sol og utsiktstilhøve

Parametrane soltilhøve og utsiktstilhøve har begge blitt vekta 50% meir enn dei andre parametrane i Tabell 5-1.

For å finne områda med best soltilhøve har me lagt høgare vekt på ettermiddags- og kveldssol. For å finne områda med best utsikt er det lagt mest vekt på utsikt mot vatn, men også vidsyn mot fjell og landskap har vore viktig.

Gangavstand

Dei fem siste parametrane i Tabell 5-1 er vekta likt i høve ein annan. Poenget her har vore å identifisere områder der ein kan gå til eit eller fleire av målpunkta. Maks gangavstand er satt til 1000 meter, men det er gjort ei gradert avstandsvektning slik at jo kortare gangavstand ein har jo høgare score får området i det endelege kartet.

Alle målpunkta (daglegvarebutikk, barnehage, barneskule, ungdomsskule, idrettsanlegg, kulturbygg, samfunnshus, servering/kafé og næringshage) har vore kvalitetssikra av tilsette i kvar enkelt kommune. Dette var naudsynt sidan feilplassering eller manglande plassering av eit målpunkt vil kunne få relativt stort utslag på analysane.

Nærleik til næringshage er teke med som parameter sidan det var bestemt av arbeidsgruppa at tilsette i næringsagane var ei vektlagd målgruppe. For dei kommunane som ikkje har næringshage (Nissedal, Åmot og Tokke) er det identifisert arbeidsplasskonsentrasjonar med liknande profil hos dei tilsette som ein finn i næringsagane.

Nærleik til vatn

Denne parameteren er analysert på om lag same måte som gangavstand til målpunkta. Jo nærare vatnet ein kjem (innafor maks 1000 m.) jo høgare score får området. Alle vatn er teke med i analysane, både store og små. For stader som har større stillflytande elv er desse og teke med sidan det vil kunne vere attraktivt å bu langs elva (fiske- og bademoglegheiter etc).

5.2 Attraktivitetskart for kommunesentra

I dette kapitlet vert det presentert kart for kvar det er mest attraktivt å etablere bustader basert på parametrane i kapittel 5.1.1. Her må ein vera obs på at fargeval i skalaen «Minst attraktiv for bustader» til «Mest attraktiv for bustader» er basert på ei klassifisering for å best

mogleg få fram skilnadane mellom områda i kvart kommunesenter. Ein kan difor ikkje samanlikne karta for dei ulike kommunesentra direkte mot ein annan¹².

Sjølv om eit område er vist som attraktivt for bustadområde i kartet, så er det ikkje sikkert at område er aktuelt for bustader. For det fyrste kan det allereie vere utbygd. For det andre kan det vere eit område som er for bratt, skredfarleg, flaumutsett eller konfliktfyllt i høve naboar, kulturverdi, naturverdi, friluftssinteresser eller liknande. For det tredje kan området vere planmessig ueigna for bustader, og vil krevje ny plan dersom det skal bli omgjort til bustadbygging.

Det må bemerkast at analysane er overordna. Ein må sjå meir detaljert på områda som er mest aktuelle dersom det skulle bli aktuelt med realisering. Kva type bustader ein ynskjer å bygge vil og ha stor tyding for val av tomt.

I karta er det vist områder som planmessig opnar for bustader (skraverte områder i kart). Dette er områder avsett til bustadføremål (eksisterande eller framtidig) i kommuneplanen¹³ og som difor er særskilt aktuelle for å etablere nye bustadprosjekt. Det er ikkje undersøkt i kor stor grad desse bustadområda allereie er utbygd.

Seljord har og ein del områder for sentrumsføremål. Dette er areal som kan vere aktuelle for bustader og dei er difor vist i kartet (raude skraverte områder).

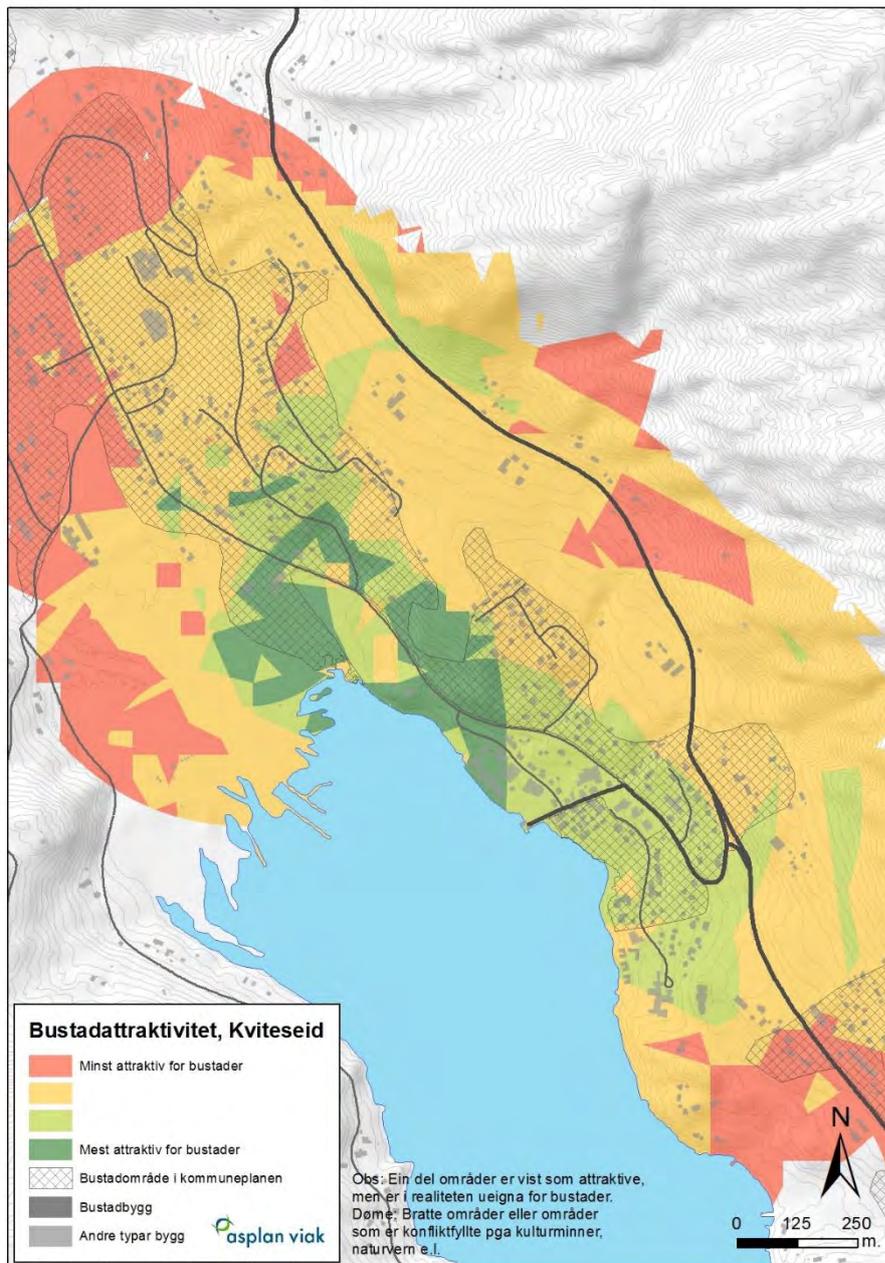
¹² I datagrunnlaget ligg det ei meir finnmaska verdisetting av attraktiviteten slik at det er mogleg å gjere ei meir detaljert framstillinga av attraktiviteten i kvart kommunesenter om ein ynskjer det.

¹³ For dei kommunane som har eigne kommunedelplanar i kommunesentra (Vinje, Nissedal og Seljord) så er det dette kommunedelplanen som blir vist i karta.

5.2.1 Kviteseid

I Kviteseid er det områder ved vatnet nord for Kviteseidbyen som kjem ut med høgast bustadattraktivitet. Her er det bra utsikt mot vatnet, relativt gode soltilhøve, nært vatn og nært fasilitetar som daglegvare, servering, kino, næringshage etc. Sidan barnehage, skule og idrettsanlegg ligg eit lite stykke nord for sentrum så blir attraktiviteten «trekt» mot områda nord for Kviteseidbyen.

Bustadområda i kommuneplanen dekkjer fleire av dei mest attraktive (mørkegrøne) områda og det bør difor vere mogleg å finne aktuelle lokaliseringar for nye bustadprosjekt utan å måtte utarbeide ny plan.

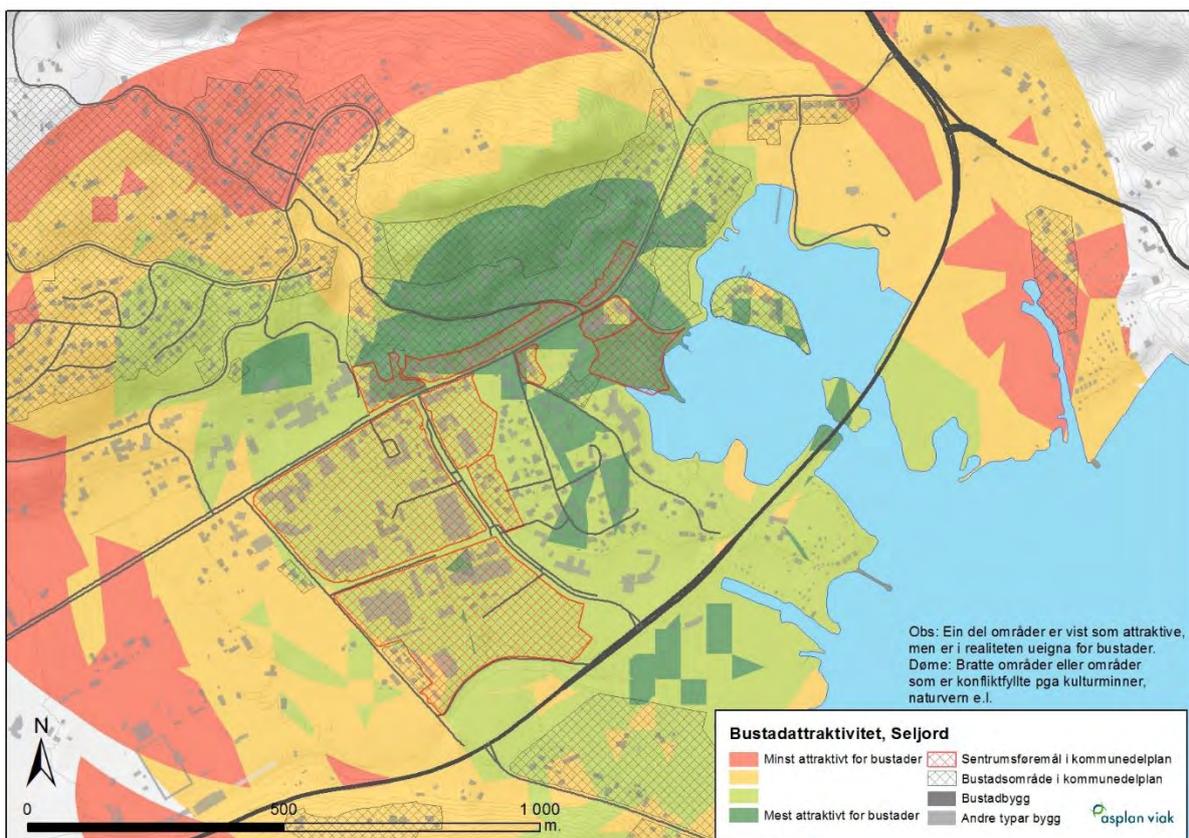


Figur 5-1: Bustadattraktivitet, Kviteseid, Kviteseid kommune.

5.2.2 Seljord

I Seljord er det kombinasjonen av nærleik til ulike fasilitetar (m.a. næringshage) og nærleik til vatn som gjer at område nordaust for sentrum utmerkar seg som mest attraktivt. Områda opp mot Bringåsnuten har også gode utsiktstilhøve og kjem difor godt ut.

Bustadområda i kommuneplanen dekkjer fleire av dei mest attraktive (mørkegrøne) områda og det bør difor vere mogleg å finne aktuelle lokaliseringar for nye bustadprosjekt utan å måtte utarbeide ny plan. Det er også ein del areal som er avsett til sentrumsføremål (raud skravur) som ligg i den mest attraktive sona og difor kan vere aktuell for bustadprosjekt.

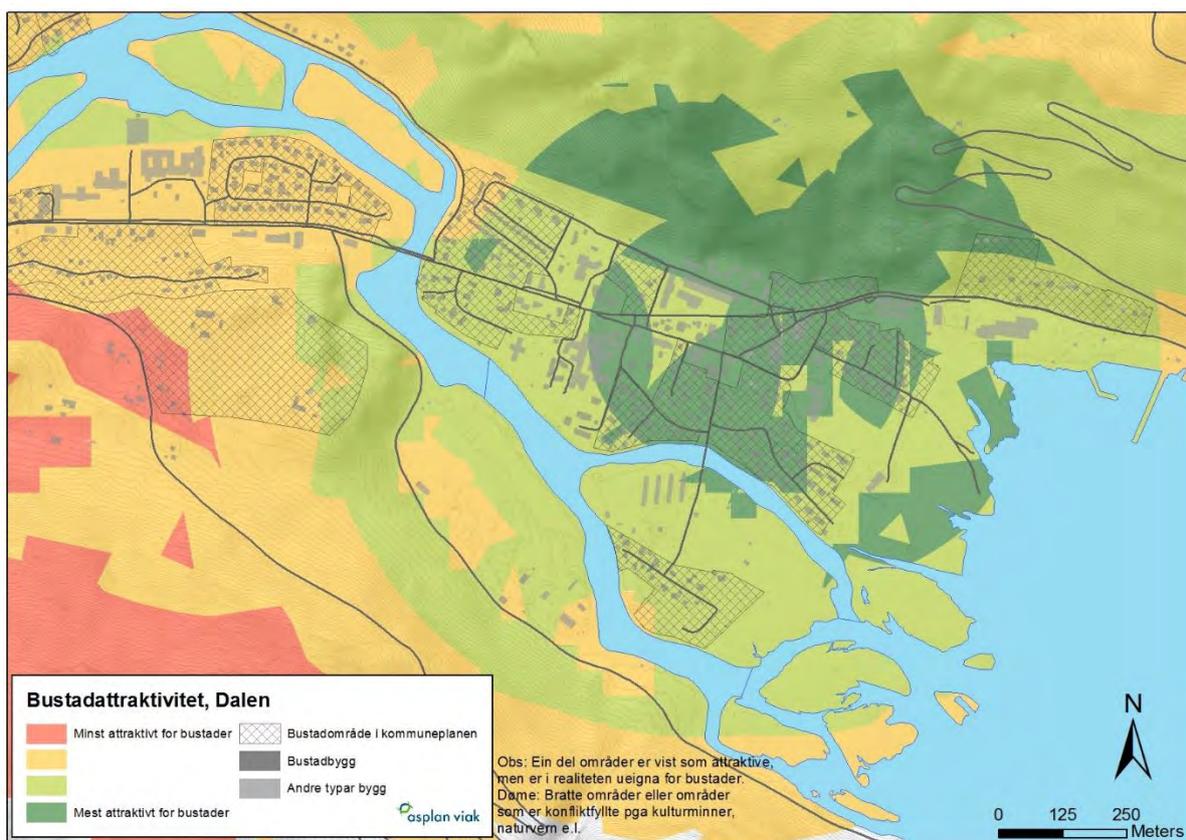


Figur 5-2: Bustadattraktivitet, Seljord, Seljord kommune.

5.2.3 Dalen

I Dalen finn ein dei mest attraktive områda for bustad i sentrum, frå rådhuset og ned mot Buøy. Dei fleste mørkegrøne områda nord for dagens bebyggelse er i realiteten så bratte at det ikkje vil vere aktuelt å bygge noko der, men i sentrum av Dalen ligg det fleire areal avsett til bustadføremål som kan vere aktuelle.

Det er og nokre flekkar nede ved vatnet som scorar høgt på bustadattraktivitet. Dette på grunn av utsikten mot- og nærleiken til Bandak. Her er det imidlertid ikkje avsett areal til bustadføremål i dag.

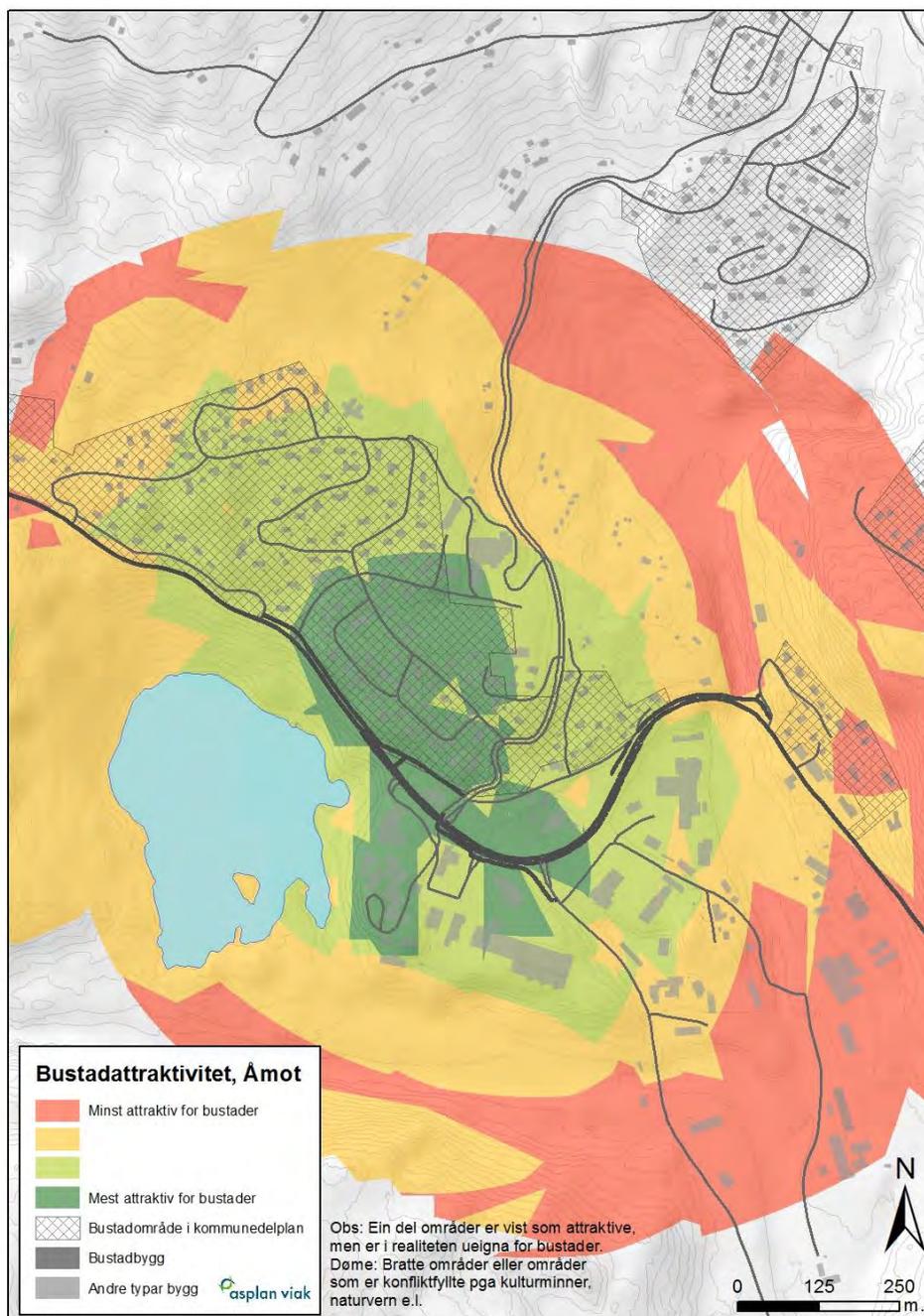


Figur 5-3: Bustadattraktivitet, Dalen, Tokke kommune.

5.2.4 Åmot

Bustadattraktivitetsanalysene i Åmot viser eit «sirkulært» resultat, der attraktiviteten avtek jamt frå sentrum og utover, men der størstedelen av dei mest attraktive områda ligg på nordsida av E134. Årsaken til dette mønsteret er at sol- og utsiktstilhøva er noko betre på nordsida av vegen, samstundes som ein finn fleire viktige målpunkt her; skule, barnehage, idrettsanlegg, kulturbygg og samfunnshus. På sørsida av vegen har ein derimot daglegvarehandel, servering og viktige arbeidsplasskonsentrasjonar.

Ein relativt stor del av områda som kjem ut med høgast bustadattraktivitet er og satt som bustadføremål i kommuneplanen.



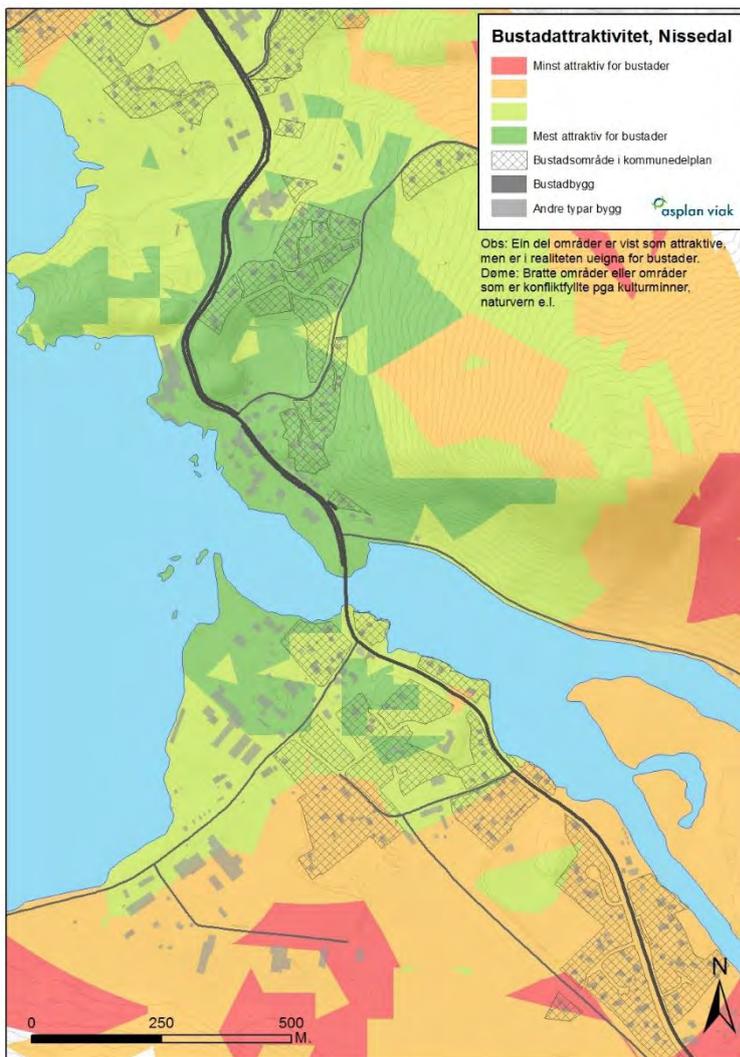
Figur 5-4: Bustadattraktivitet, Åmot, Vinje kommune

5.2.5 Treungen

I Treungen er det mest attraktive bustadområda spreidd flekkvis over fleire delar av kommunesenteret, frå skulen i nord til næringsområde sør for Tveitsund bru i sør. Områda mellom rådhuset og skulen scorar høgt på grunn av at dei ligg nær både daglegvarehandel, skule, barnehage, servering, idrettsanlegg, kulturbygg og arbeidsplasskonsentrasjonar. Her er også gode soltilhøve og nokre stader også gode utsiktstilhøve.

Dei områda som har høg attraktivitet sør for Tveitsund bru scorar høgt mellom anna på grunn av svært god utsikt mot vatnet. Soltilhøva er også bra, samstundes som det er kort veg til målpunkt som daglegvare, arbeidsplasskonsentrasjonar og idrettsanlegg (klubbhus og fotballbane)

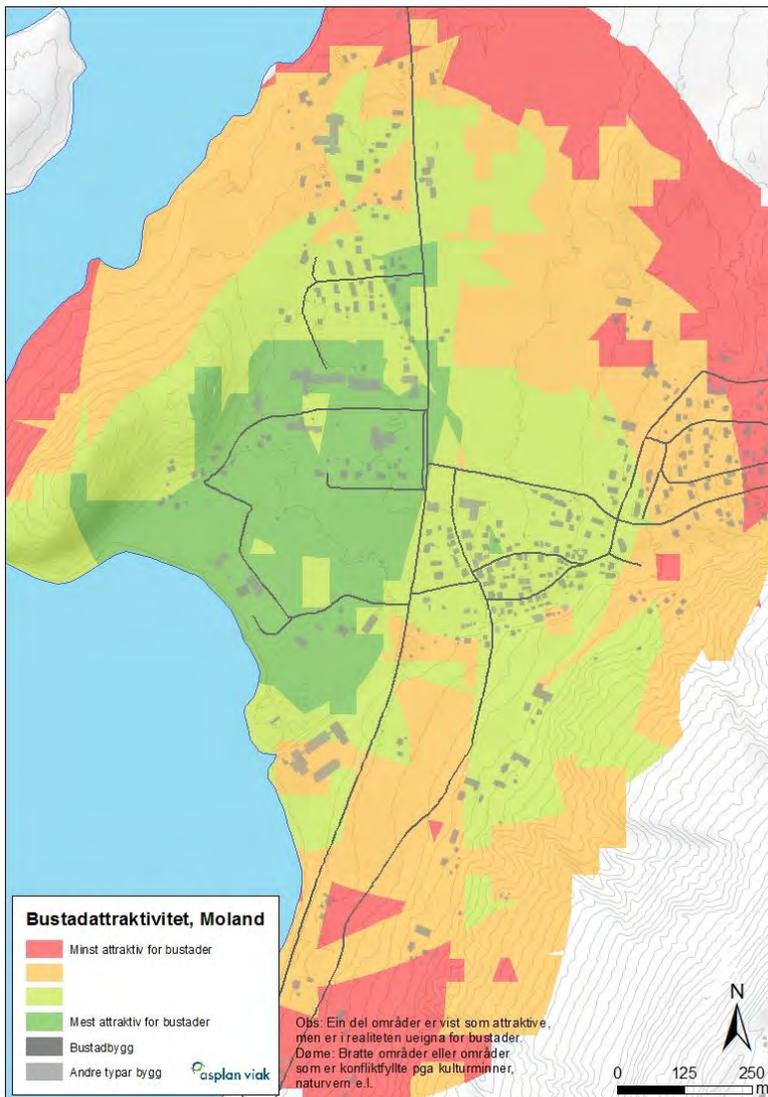
Nokre av bustadområda i kommuneplanen, særskilt rundt skulen, overlappar med område som scorar høgt på attraktivitetskartet. Sør for Tveitsund bru er det derimot relativt dårlig match mellom dei mørkegrøne områda og bustadområda i kommuneplanen.



Figur 5-5: Bustadattraktivitet, Treungen, Nissedal kommune.

5.2.6 Moland

I Moland finn ein dei mest attraktive områda mellom fylkesveg 355 og Fyresvatn. Her er det sjonært og relativt bra utsikt. Næringshagen er eit målpunkt som ligg lokalisert nede ved vatnet, og her er det også god utsiktstilhøve, noko som gjer at ein får ein høg score nede ved Stranda. Nord- og austover er det svært kort avstand til daglegvarebutikk, barnehage, skule, idrettsanlegg, samfunnshus og kafé/servering slik at heile strekningen langs fylkesvegen, opp til skulen, scorar høgt. Soltilhøva er også høvesvis bra i dette området, sjølv om dei ikkje er like gode som i den vestvendte lia aust for fylkesvegen.



Figur 5-6: Bustadattraktivitet, Moland, Fyresdal kommune. Kommentar: Det er ikkje motteke kommuneplan/kommunedelplan for Moland ved ferdigstilling av rapport og bustadområder er difor ikkje vist i kartet.

6 TILRÅDING FOR VIDARE ARBEID

6.1 Kva vil vere attraktive bustadprosjekt i Vest-Telemark?

I denne rapporten har me peika på tilhøve som bør vere til stades for å få til attraktive bustadprosjekt i Vest-Telemark. I intervjuar har det kome fram ein del synspunkt på kva som er attraktivt ved ein bustad og eit bustadområde. I Del II såg me nokre dømer frå Noreg og utlandet på kva som kan vere attraktive bustadprosjekt. I Del III vart det gjort ei kvantitativ analyse av kva områder i dei ulike kommunesentra i Vest-Telemark som faktisk har dei kvalitetane som hovudmålgruppa etterspør.

Me vil i dette kapitlet sjå nærare på kva type bustadprosjekt som me trur har størst sjans for å lykkast for at folk i hovudmålgruppa skal ha lyst til å bli buande i Vest-Telemark. For å gå tilbake til figuren i kapittel 3.3 så handlar det om å finne ein type bustad som kan plasserast på skalaen mellom sokkelleilegheit med enkel standard eller småbruk (evt. einebustad med stor tomt).



Figur 6-1: Kvar på skalaen mellom sokkelleilegheit og einebustad med stor tomt/ småbruk finn ein bustader som vil vere attraktive for hovudmålgruppa?

I kapittel 3.3.1 vart det presentert ei liste over moglege bustadtypar (eller typar tomt) som kan vere aktuelle i Vest-Telemark. Det er dei to fyrste bustadtypene på denne lista som me meiner er mest relevant i høve hovudmålgruppa:

Tabell 6-1: Type bustader som vil vere mest aktuelle for hovudmålgruppa.

Type bustad	Primær målgruppe	Leige eller eige?	Beliggenhet
Lettstelte leiligheter med moderne standard	Single eller par som ikkje har bestemt seg for om dei vil slå seg ned i regionen	Primært utleige	Sentralt
Små hus/ rekkehus	For par i etableringsfase eller barnefamiljar. (Har slått seg ned eller vurderer å slå seg ned)	Primært utleige	Relativt sentralt. Gå/sykkelavstand til skule

Ein kan tenkje seg at desse bustadtypene vert kombinert i eit større bustadprosjekt, der leilegheitene utgjer størsteparten av ta bustader. Småhusa vil vere aktuelle både for flytting internt (t.d. er par som bur i leilegheit og ventar barn, men ønsker å bli buande på same stad), og for andre som flyttar til. Leilegheitene og småhusa bør ligge tett opp til ein annan fysisk slik at dei kan nytte dei same fellesareala og fellesgodene (uteareal, parkering osv).

Bustadane vil vere ei form for prøvebustadprosjekt, der målet er å tilby attraktive bustader som bidrar til at folk får lyst til bli verande. Og der ein då har moglegheita til å skifte over til ein større bustad dersom ein ønsker det. Det vil primært vere snakk om utleigebustader, men ein kan og sjå føre seg at nokon vert for sal.

Ved å kombinere ulike typar bustader i same prosjekt får ein også eit meir variert bumiljø, som kan bestå av både single, par, familiar etc. Ein kan og sjå føre seg at enkelte bueiningar vert bygd for andre målgrupper, til dømes eldre eller som fritidsbustader. Ein kan og sjå føre seg at enkelte av bueiningane i periodar vert leigd ut til turistføremål, til dømes i sommarferien då det vil vere størst sjans for at nokon av einingane står tomme. Dette vil i så fall kunne bidra til å redusere den økonomiske risikoen i prosjektet.

Bustadane kan vere både for folk som har vakse opp/ har tilknytning til regionen og for tilflyttarar. Enkelte av nøkkelinformantane peika på at det var nok bustader og at «det ordnar seg alltid med ein plass å bu». Det stemmer nok ofte at dersom nokon har bestemt seg for å flytte til Vest-Telemark så er det ikkje bustadsituasjonen som set ein stoppar for dette. Og det er nok heller ikkje slik at folk bestemmer seg for å flytte til regionen fordi dei kan tilby attraktive bustader. Attraktive bustader finn ein mange stader i Noreg, både i byar og på bygda. Når ein skal utvikle attraktive bustader i Vest-Telemark bør hovudmålet difor vere på å halde på dei som kjem. Fokuset må vere på «bustader som gjer at folk blir buande» og ikkje «bustader som gjer at folk flyttar hit». Eit høveleg namn kunne i tilfelle kanskje vere «BliBu»?

Kvalitetane ved eit området der «BliBu» kan etablerast vil vere dei som allereie nemnd tidlegare i denne rapporten:

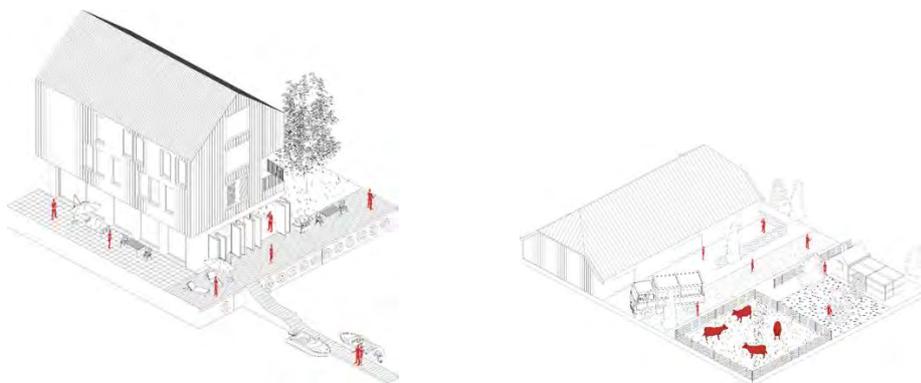
- Gode soltilhøve, særskilt på kvelds- og ettermiddagstid.
- Gode utsiktstilhøve.
- Attraktiv beliggenhet nær vatn, helst ved vatn.
- Sentral beliggenhet i sentrum, med kort veg (helst gangavstand) til målpunkt som daglegvarebutikk, barnehage, skule, sosiale møtestader (kafé/ servering, samfunnshus osv), kulturtilbod og idrettstilbod.
- Kort veg til arbeidsplasskonsentrasjonar, og til næringshage for dei kommunane som har dette.

Når det gjeld det siste punktet, så har det for heile oppdraget vore ei føring at ein skal knytte bustadmiljø opp mot arbeidsplassar, og spesielt mot næringshagane der dette finnes. Ein av bakgrunnane for oppdraget var Nærings- og samfunnsanalyse (Vest-Telemark Næringsforum, 2015) som mellom anna peika på at ein kan auke regionen sin attraktivitet som bustadregion ved å kople ein attraktiv arbeidsmarknad med variert bumiljø. For dei kommunane som har- eller får eigen næringshage, eller tilsvarande konsentrasjon av ulike kompetansemiljø, vil det difor vere eit mål å etablere bustadprosjekt i umiddelbar nærleik til næringshagen. Kanskje kan ein sjå føre seg at «BliBu» vert eit supplement til næringshagen?

Kvalitetane ved eit bustadprosjekt, der ein tek sikte på at folk vert buande på grunn av bustaden og ikkje på trass av den, må vera høge. Bygga og uteareala må vere av høg standard arkitektonisk og miljømessig. Ein bør også tenke nytt når det gjeld det funksjonsmessige innhaldet i bustadprosjektet, og utforminga av bygget kan gi svara på noko

av det som intervjuar har vist er etterspurt. Ein kan og sjå føre seg utstrakt bruk av deling, både av rom i bygget, uteareal og fasilitetar og at ein vert tilbydd ein pakke med ting som ein vanskeleg får tilgang på i byen. Nokre forslag til innholdsmessige/ funksjonsmessige kvalitetar som «BliBu» kan ha:

- Sosiale møteplassar inne og ute; felles kjøkken, felles opphaldsrom/TV-stove, uteopphaldsrom/tun, lekeplass og liknande.
- Fellesrom for hobbyar og fritidsaktivitetar: hobbyrom, treningsrom, bibliotek og liknande.
- Felles gardsbygg for dyrehald (både som hobby og for matauk), med til dømes parsellhage, deleku, delesau eller delehøns.
- Deling av fasilitetar for praktiske formål og for hobbyar : delebil, delesykkel, delebåt (eller båt plass) og liknande.
- Eigen besøkshybel/besøkssoverom for bebuarar som har besøk (reduserer behovet for eit ekstra soverom i kvar bueining).



Figur 6-2: Kan framtidens "BliBu" i Vest-Telemark bli noko slikt? Bustader med felles kjøkken, delebåt og kanskje ei deleku? Illustrasjon: Bergensbaneregionen 2040, Asplan Viak.

6.2 Tilråding for oppgåvefordeling

Som avslutting vil me gje ei tilråding for korleis ulike oppgåver kan fordelast mellom kommunen, Vest-Telemarkrådet og fylkeskommunen framover. Tilrådinga gjeld både i høve å få til attraktive bustadområde i Vest-Telemark, men og meir generelt i høve å skape ein velfungerande bustadmarknad i regionen.

Kva kan kommunane gjere:

- Utvikle eit kunnskapsgrunnlag om det heilskaplege behovet for bustader i kommunen
- Ha eit oppdatert planverk retta mot vekst
- Heilskapleg fokus på busetting i planverket
- Ha informasjon om tilgjengelege bustader og tomtar (leige, og evt sal) og kva finansieringsordningar som finnes i kommunane.
- Vere formidlar av tilgjengelege bustader (utleige og sal), særskilt for tilflyttarar. (Bør vere person med lokaltilknytning og tillit lokalt).

- Lage ein pakke for moglege investorar, der ein tydeleggjer kommunen si rolle og kva ein kan bidra med
- Utvikle gode bustadområder
- Ta ei tydeleg rolle i samfunnsutviklinga
- Legge til rette for eit mangfald av bustader
- Vidare kartlegging og definisjon av attraktive områder for bustadbygging i kvar tettstad. Prioritere dei beste tomtane til fellesområde og til bustader
- Tilby rettleiing og bistand i søkeprosessen for dei som ynskjer å byggje bustad
- Ta ei tydeleg rolle i bustadpolitikken
- Samarbeide med private aktørar

Kva kan Vest-Telemarkrådet gjere

- Lage ein informasjonspool om tilgjengelege bustader i regionen som vert gjort tilgjengeleg via kommunane sine heimesider
- Få utarbeidd ein rettleiar for attraktive senter/bustader i Vest-Telemark
- Synleggjere for innbyggjarane at det faktisk er eit bustadbehov i regionen og at ein bidrar til å utvikle lokalsamfunnet ved å leige ut/ selje sin bustad.
- Gjere ei moglegheitsstudie for bustadprosjekt basert på funn i denne rapporten

Kva kan Fylkeskommunen gjere:

- Støtte oppunder gode tiltak
- Rettleie kommunane innan stadutvikling
- Få utarbeidd ein rettleiar for attraktive senter/bustader i Vest-Telemark

Oppdragsgiver:	Vest-Telemarkrådet
Oppdrag:	606187-01 – Avrop 2 Bustadattraktivitet
Dato:	15.03.2017
Skrevet av:	Rune Fanastølen Tuft
Kvalitetskontroll:	May Britt Hernes

BRUK AV KOMBINERTE AREALFORMÅL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12-5

INNHOLD

1	Innledning.....	1
2	Boligmarkedet i regionen	1
3	Bruk av kombinerte formål	2
3.1	Arealformål i reguleringsplan	3
3.2	Kombinasjon av ulike arealformål med hensyn på faktisk utnyttelse	4
3.3	Kombinasjon av ulike arealformål i tid	5
3.4	Ulike typer fritidsboliger.....	6
3.5	Erfaring med bruk av kombinerte formål	7
4	Dispensasjon fra- eller endring av vedtatt reguleringsplan	8
4.1	Dispensasjon	8
4.2	Endring av gjeldende plan	9
5	Oppsummering.....	10

1 INNLEDNING

Dette notatet er en del av større arbeid for å utrede temaet *Bustadattraktivitet i Vest-Telemark regionen*. Notatet gir innledningsvis en kort omtale av noen kjennetegn på boligmarkedet i regionen med utgangspunkt i tidligere utredninger. Videre drøftes rammene for plan- og bygningslovens regler om bruk av kombinerte arealformål i reguleringsarbeid, og noen eksempler på slik bruk. Utredningen avgrenses til bruk av kombinerte formål innenfor arealformålet "*bebyggelse og anlegg*" beskrevet i plan- og bygningslovens §12-5, 1. punkt.

2 BOLIGMARKEDET I REGIONEN

Boligmarkedet i Vest-Telemark vurderes langt på vei å være lik det som omtales i rapporten "*En analyse av små, usikre eller stagnerende boligmarkeder*" (Norut Alta - Áltá 2010). Rapporten gir en oversikt over kjennetegn ved boligmarkedet i små, usikre boligmarkeder og belyser sammenhenger mellom boligmarkedet, befolknings- og sysselsettingsutviklingen.

Den gir videre en omtale av case-studier fra 8 kommuner for å belyse hvilke utfordringer kommunene har på boligmarkedet. En av case-kommunene er Vinje kommune.

Noen av de sentrale funn som rapporten dokumenterer er:

- *Sammenhengene mellom lokale utviklingstrekk og boligmarkedet er komplekse og sammensatte.*
- *Omtrent halvparten av kommunene i landet har små, usikre eller stagnerende boligmarkeder.*
- *Små boligmarkeder har liten variasjon i type boliger som finnes og som blir omsatt i markedet.*
- *Det er knyttet økonomisk risiko til usikre boligmarkeder.*
- *Stagnerende boligmarkeder medfører stagnerende verdi- eller prisutvikling, og avtakende eller ingen byggeaktivitet, som igjen fører til aldrende og lite attraktiv boligmasse.*
- *Variasjoner i slike markeder er først og fremst knyttet til den langvarige befolkningsutviklingen.*
- *Erfaringer fra case-kommunene viste at de fleste kommunene har en viss rolle som tilrettelegger og samarbeidspartner i bustadutviklingen.*
- *Det er få kommuner som tar rollen som utviklingsaktør og bidrar med bygging av boliger utover behovene til vanskeligstilte.*
- *Engasjementet og rollen til kommunene i boligpolitikken henger tett sammen med andre lokale aktører, som lokalt næringsliv, banker, utbyggere, virkemiddelaktører og innbyggerne i kommunen.*

Det vil være nyanser og lokale variasjoner, både internt i regionen og innenfor enkeltområder i kommunene som ikke stemmer helt med det bildet rapporten gir. Likevel synes rapportens hovedfunn i stor grad å samsvare med den beskrivelsen som oppdragsgiver har gitt vedrørende boligmarkedet i regionen.

For oppdragsgiver har det vært ønskelig å utrede om bruk av plan- og bygningslovens regelverk knyttet til kombinerte formål kan medvirke til økt investeringslyst og boligproduksjon i regionen.

3 BRUK AV KOMBINERTE FORMÅL

I dette kapittelet gis det innledningsvis en kort oversikt over utvikling av plan- og bygningslovens regelverk om bruk av kombinerte formål, gjeldende lovs §12-5. Deretter omtales muligheter for bruk av kombinerte formål, før det avslutningsvis vises noen eksempler på bruk av kombinerte formål i reguleringsplan.

3.1 Arealformål i reguleringsplan

"Arealformålet er arealplankartets grunnleggende bestanddel" (Veileder T-1490, s.38).

Arealformålet i et plankart angir hvilke typer av funksjoner (bruksformål) som kan etableres innenfor planområdet, og hvilke typer inngrep som kan tillates. For en detaljert tolkning av reguleringsplanens innhold må plankartet leses i sammenheng med planens andre dokumenter.

Tidligere plan- og bygningslov av 1985 § 25, 2. ledd ga mulighet for å kombinere ulike arealformål innenfor samme geografiske avgrensing. Denne muligheten er videreført i gjeldene plan- og bygningslov av 2008 §12-5, der det i 1. ledd, 2. setning heter:

"Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes og med hensynssoner."

Ved utarbeiding av reguleringsplan er utgangspunktet altså at ulike arealformål kan kombineres innbyrdes så langt det ikke er motstrid mellom formålene når virksomheten eller bruken finner sted.

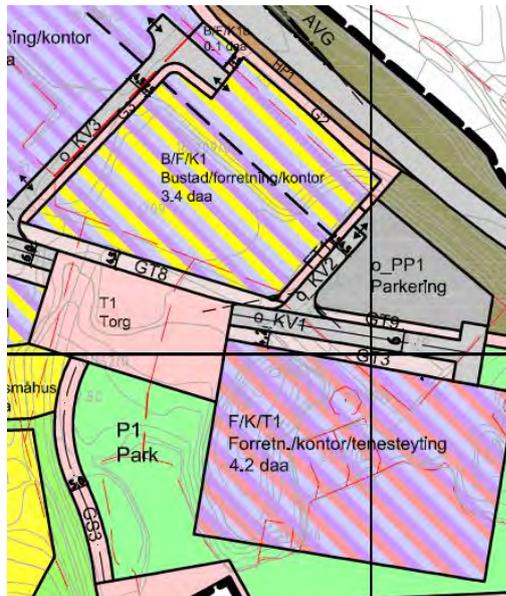
I tidligere lov (1985) var det uttrykkelig bestemt i §25, siste ledd at det:

«(...)kan også fastsettes at område eller bygning etter en nærmere angitt tid eller når nærmere angitte vilkår er oppfylt, skal gå over fra ett reguleringsformål til et annet».

Tidligere ordlyd som omhandler tidsavgrenset arealkombinasjon er ikke videreført i gjeldende lovtekst, og det er derfor ulike oppfatninger om det fortsatt kan reguleres kombinerte formål der bruken endres over tid, f.eks. ved ulike årstider, eller når en gitt hendelse som er beskrevet i tilhørende reguleringsbestemmelser inntreffer. I *Veileder til utarbeiding av reguleringsplaner* (T-1490) utgitt av Miljøverndepartementet (2011), fremgår det i kap. 4.1.8 at ulike arealformål kan være tidsavgrenset, men det er som omtalt over, ikke en del av dagens lovtekst.

I juridisk litteratur, bl.a. Pedersen m.fl.: *Plan og bygningsrett (2010)*, legges til grunn at denne type regulering fortsatt er mulig.

3.2 Kombinasjon av ulike arealformål med hensyn på faktisk utnyttelse

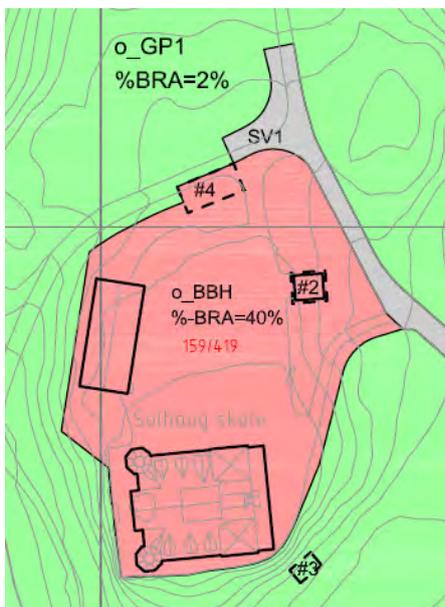


Som beskrevet innledningsvis avgrenses omtalen av kombinert bruk i dette dokumentet til formål som inngår i hovedformålet "bebyggelse og anlegg", angitt i lovens §12-5, punkt 1.

Av del 3 i gjeldende *Veileder til kartforskriften* fremgår at man kan kombinere ulike hovedformål for samme areal.

I eksempelet vist i figur 1 vises ulike kombinasjoner av arealbruk under hovedformålet *bebyggelse og anlegg*. De ulike formålene går frem av påskrift på det enkelte feltet.

Figur 1: Utsnitt av reguleringsplan med arealformål i ulike kombinasjoner.



Ulike underformål kan fritt kombineres, også under annet hovedformål, forutsatt at det ikke er motstrid mellom formålene når virksomheten/bruken finner sted. Dette gir utallige kombinasjonsmuligheter for å lage en fleksibel reguleringsplan.

En slik kombinasjon er illustrert i figur 2. Her viser plankartet et bestemmelsesområde (#4) for opparbeiding av parkeringsareal for HC-parkering innenfor hovedformålet som er tjenesteyting (Barnehage). I eksempelet er kombinasjonen fulgt opp i tilhørende planbestemmelsene der det heter:

9.4: Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres parkeringsplass for bevegelseshemmede.

Figur 2: Eksempel på kombinasjon av underformål under annet hovedformål ved bruk av bestemmelsesområde merket #4.

Kombinasjon av ulike formål kan gjøre reguleringsplanen mer fleksibel og gjennomførbar i form av at det

- muliggjør å tilrettelegge for ulike funksjoner innenfor samme areal (fotavtrykk)
- muliggjør en etappevis utvikling av planområdet
- muliggjør etablering av arealformål som i seg selv ikke er økonomisk realiserbar

- muliggjør sambruk av ulike arealer, ute eller innomhus

I sentrumsnære områder (byer og tettsteder) benyttes kombinasjonen næring/kontor/bolig mye. Areal på gateplan (reguleres ofte med inntil 4,5 m innvendig høyde) benyttes gjerne til ulike næringsaktiviteter, mens andre formål som tjenesteyting og boliger lokaliseres til de øverste etasjene, gitt at de har kvaliteter tilpasset formålet.

En slik funksjonsblanding kan gi grunnlag for å opprettholde og videreutvikle nødvendige funksjoner i en by eller tettsted, der det å ha fastboende for bl.a. å opprettholde aktivitet og hendelser over hele døgnet er avgjørende for stedets attraktivitet og eksistens.

På en del reiselivsdestinasjoner, spesielt i tilknytning til sentrale områder på ulike



Figur 3: Næringsareal, kontor og bolig innenfor samme prosjekt. Parkering er lagt til underetasje.

vintersportssteder, har kombinasjon av næringsformål (fritidsboliger for utleie) og fritidsbebyggelse vært brukt. Det har gitt mulighet for etablering av en "ny" type fritidsbolig (sentrumsnære leiligheter) som i stor grad bygger opp om grunnlaget for stedets handelsrettede og tjenesteytende næringsliv på en annen måte enn det et tilsvarende antall fritidsboliger/sengeplasser i et tradisjonelt hyttefelt medfører. Denne typen fritidsboliger kan omfatte både utleieenheter innenfor næringsvirksomhet knyttet til formålet *fritids- og turistformål*, og private fritidsboliger som hører inn under

arealformålet *fritidsbebyggelse*.

Erfaring fra ulike prosjekter viser at denne kombinasjonen kan gi gode resultater i sentrale områder på den enkelte destinasjon, gitt at det er etterspørsel (et fungerende marked) etter de ulike arealformålene, i hovedsak helårsboliger, fritidsboliger og næringsarealer.

3.3 Kombinasjon av ulike arealformål i tid

Det er, som tidligere omtalt, ulike oppfatninger om det fortsatt kan reguleres kombinerte formål der bruken endres over tid, og ikke minst hvilke arealformål det i så fall kan omfatte. Det synes å være en klar oppfatning at regulering til alternerende bruk, der arealer har ulik bruk varierende med årstid eller sesong må være tillatt, jf. Pedersen m.fl.: *Plan- og bygningsrett* s. 306. Eksempel kan være der deler av skianlegg benyttes til parkering eller annen bruk i sommersesongen.

Det er videre antatt at det ligger innenfor kommunal planmyndighet å bestemme en formålsrekkefølge, det vil si at reguleringsplanen gir direkte hjemmel for å endre fra et reguleringsformål til et annet. Vilkårene for en slik overgang forutsettes å være entydig beskrevet i tilhørende reguleringsbestemmelser.

Et eksempel på en slik formålsendring er når en fyllplass går over til annet bruksformål etter et visst antall år, ved et gitt planeringsnivå, eller etter at et gitt antall m³ er deponert og

arealet er tildekket. Det kan også tenkes at et masseuttak kan endres til næringsareal med mulighet for oppføring av bygg og annen infrastruktur etter at masseuttaket er opphørt.

Det er imidlertid knyttet en viss usikkerhet til om det ligger innenfor lovens ramme å gi bestemmelser som ensidig endrer formålet for bygninger (hele eller deler av) uten andre vilkår enn at et bestemt tidspunkt inntreffer.

Et annet alternativ for å endre arealbruk som beskrevet over, er å utarbeide og vedta en ny reguleringsplan som angir den nye arealbruken for planområdet.

I en nylig vedtatt reguleringsplan i Krødsherad kommune (mai 2016) var forslagsstillers ønske at det etter 10 år skulle gis en mulighet for å omgjøre fritidsboliger etablert som arealformålet fritids- og turistformål (kommersiell utleie) til fritidsbebyggelse, uten at det skal stilles ytterligere vilkår til omgjøringen.

Forslagsstiller gir i planbeskrivelsen følgende begrunnelse for ønsket:

Pr i dag er det ikke økonomisk lønnsomt å bygge utleiesenger og leiligheter med utleieplikt er ikke salgbare med dagens byggekostnader. For skianlegget er det imidlertid interessant og lønnsomt med flere utleiesenger, men ut fra ovennevnte er det pr i dag ingen som vil bygge dem. Forslagsstiller ønsker derfor å gi et incitament for utbyggere ved mulighet for at de kan selge leiligheter fritt etter 10 år. I tillegg til at bygningsmasse kan selges som ordinære leiligheter etter ti år vil man få refundert MVA. Dette vil bidra til at utbygging av utleieleiligheter kan gå fra å være tapsbringende til å bli lønnsomt, samtidig som skianlegget tilføres sårt trengte utleiesenger. I tillegg til dette vil man med en slik løsning få en naturlig rullering av utleieleiligheter slik at gamle fases ut og nye og mer moderne kommer til.

Den konkrete reguleringsbestemmelse, som tilsynelatende er vedtatt uten at det fremgår at det var noen politisk diskusjon om innholdet, og eventuelle fremtidige utfordringer for kommunen ved en slik bestemmelse, har følgende ordlyd (vår understreking):

*På området merket **F/T1** kan det oppføres bygg med leiligheter og næringsarealer. Bebyggelsen **skal brukes til kommersiell utleie i 10 år etter brukstillatelse og kan deretter enten benyttes til fritidsbebyggelse eller fortsatt kommersiell utleie.***

En slik ensidig tidsbestemt formålsendring uten andre vilkår reiser en del spørsmål som kommunen, som planmyndighet må ha et bevisst forhold til. Selv om en slik regulering, der f.eks. utleieenheter kan omgjøres til private fritidsboliger uten utleieklausul, eller at fritidsboliger kan omgjøres til helårsboliger (eller motsatt vei) kan på kort sikt medvirke til økt investeringslyst og bedre investorers rammevilkår. Fritidsboliger, med den standard som generelt bygges i dag, blir ofte brukt som "hjem nr. 2". For kommunene kan endring som omtalt på sikt gi utfordringer i forhold til å yte det tjenestetilbudet som brukerne av fritidsbebyggelsen har krav på.

3.4 Ulike typer fritidsboliger

Kommunal- og moderniseringsdepartementet redegjør i en uttalelse fra september 2012 om forskjellen mellom underformålene "fritids- og turistformål" og "fritidsbebyggelse". Fritids- og turistformål er en bestemt type næringsbebyggelse i forbindelse med turisme, der utleiehytter og fritidsboliger drives i en kommersiell sammenheng. Dette i motsetning til fritidsbebyggelse

som omhandler ordinære privateide fritidsboliger. Det finnes også en rekke eksempler på reguleringsplaner der kombinasjonsformålet inneholder andre typer næringsformål i tillegg til fritids- og turistformål.

Departementet legger til grunn at det er den faktiske bruken, og ikke eierforholdene som er avgjørende for om tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsformål. Dette er ikke til hinder for at fritidsboliger som er regulert til "*næringsbebyggelse*" (turistbedrift) kan selges til private. Det må, etter departementets syn, legges til grunn at utleieperioden for slike enheter bør utgjøre minst 9 måneder i året, kfr. Miljøverndepartementets brev av 11. mai 2011, for at reguleringsformålet næring skal være oppfylt.

3.5 Erfaring med bruk av kombinerte formål

Det er gjennom arealplanene kommunene kan styre formålene innenfor overordnede ønsker og strategier. En utbygger eller investor vil, dersom det ikke ligger noen føringer i plangrunnlaget og under ellers like forhold, velge å investere i det prosjektet som gir minst risiko og størst avkastning (lønnsomhet).

Gjennom en lengre periode (siste 10-15 år) har det generelt vært stor etterspørsel etter ulike typer fritidsboliger, både som utleieenheter og for salg til private. For å opprettholde boligstrukturen, og unngå at sentrale destinasjoner blir rene turistdestinasjoner, har noen kommuner, f.eks. Hol krav om at det i en del prosjekter i sentrale deler av kommunen også skal være en andel helårsboliger. Det er løst ved at en del av sentrale bygg i sentrum av bl.a. Geilo har krav om at det skal være en prosentvis andel helårsboliger i tillegg til andre formål. Som regel er det næringsformål i første etasje og deretter boliger og fritidsboliger i øvrige etasjer.

En slik blanding av arealformål kan gi positive effekter i sentrale områder med en stabil etterspørsel, mens det i mer perifere områder med lavere etterspørsel kan være vanskelig å få effekt av å kombinere ulike formål, spesielt bolig og fritidsboliger.

Utenfor tettsteder vil det med stor sannsynlighet være lite attraktivt for fastboende, spesielt barnefamilier, å etablere seg med helårsbolig i et område eller bygg med stort innslag av fritidsboliger. Det kan gi uforutsigbarhet med hensyn bl.a. sosial infrastruktur, fremtidig utvikling av salgspriser i annengangs markedet, og det er fare for å komme i den situasjonen at fritidsboliger omsettes for langt høyere m² pris enn helårsboliger. I slike tilfeller kan det fort komme et krav om at kommunen må medvirke til å endre på reguleringsformålene slik at også helårsboliger kan omsettes som fritidsboliger.

Kombinasjon av ulike boligformål som omtalt over vil medføre at det stilles krav om høyere tilretteleggingsgrad med bl. a. krav til standard på kommunalteknisk infrastruktur og opparbeiding av f.eks. fellesarealer med areal til lek, privat uteareal, belysning og andre fasiliteter som kreves i tilknytning til etablering av helårsboliger. Dette vil gi høyere kostnader enn opparbeiding av felt for kun fritidsboliger, og det er tvilsomt om markedet er villig for å betale for dette.

Det er stor sannsynlighet for at fritidsboligene i slike felt må subsidiere enheter for helårsboliger for å oppnå kostnadsdekning. Det kan gi en konkurransevridende effekt i

forhold til utbyggingsfelt for kun fritidsboliger, som i utgangspunktet vil ha lavere krav til tilrettelegging av ulik infrastruktur.

Dersom kommunen ønsker å øke tilbudet på helårsboliger kan slike kombinasjonsprosjekter, der en kombinerer ulike arealformål, være en mulighet som er verd å prøve ut. Det forutsetter at prosjektet tilpasset til, og lokalisert i et område av kommunen der det er etterspørsel både etter helårsboliger og fritidsboliger (og gjerne næringsarealer), kfr. eksempel fra Geilo. Da kan bygging og salg av fritidsboliger være grunnlag for å få bygget en andel helårsboliger, som kanskje må selges til selvkost eller lavere pris, subsidiert av fritidsboligene.

Kommunene bør ha en avklart og omforent holdning til en del av de problemstillinger som kan oppstå som resultat av slike prosjekter før de settes i gang.

4 DISPENSASJON FRA- ELLER ENDRING AV VEDTATT REGULERINGSPLAN

I forbindelse med utvikling av et område kan det oppstå eller komme frem forhold som gjør det nødvendig å søke dispensasjon fra, eller endre innholdet i gjeldende plangrunnlag for å få gjennomført et planlagt tiltak.

Plan- og bygningslovens kap.19 gir regler for søknad og behandling av dispensasjonssaker, mens reglene for endring av reguleringsplan finnes i lovens §12-14 m.fl.

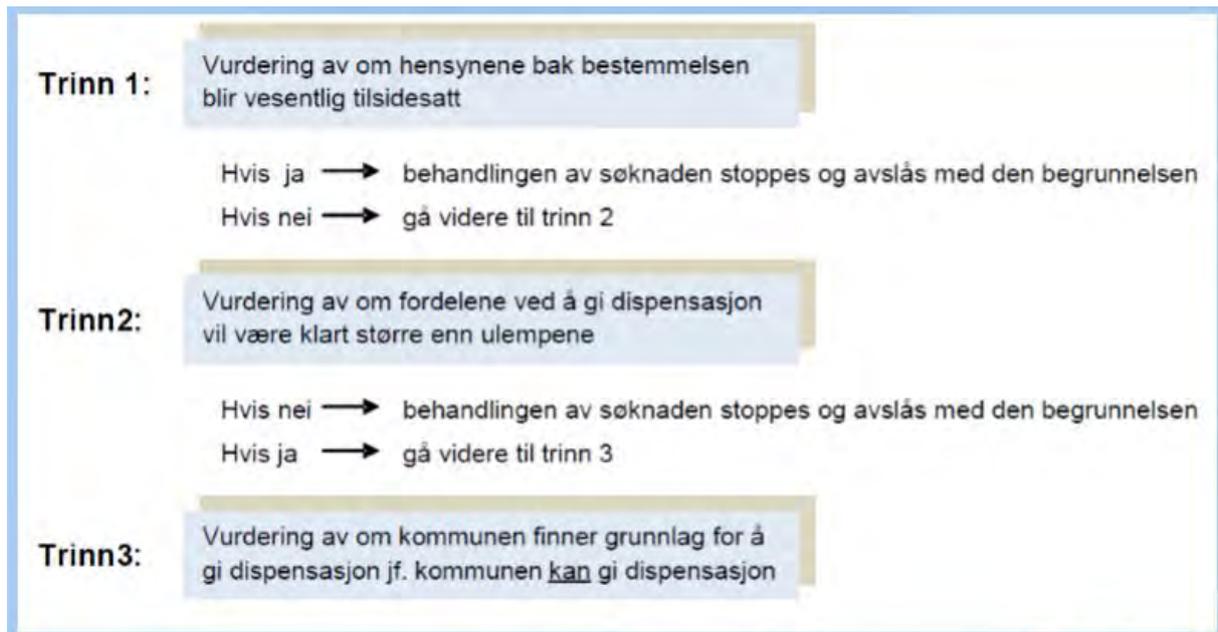
4.1 Dispensasjon

En dispensasjon er en tillatelse til å fravike vilkår, gitt i bestemmelser eller planer etter plan- og bygningsloven, til gunst for søker. Reglene om dispensasjon er omtalt i plan- og bygningslovens kap. 19. Dispensasjonen kan være varig eller midlertidig.

Dispensasjon kan kun gis for enkelttilfeller, og gir ingen endring av bestemmelsene eller arealplanen som sådan.

Dispensasjon gitt i medhold av plan- og bygningslovens §19-2 er et enkeltvedtak som kan påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningslovens § 28. Plan- og bygningslovens §1-9, tredje ledd er en særregel som gir klagerett for bl.a fylkeskommunen og berørt statlig organ «*dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde*».

Ved behandling av dispensasjonssøknader må kommunen ta stilling til om vilkårene som er gitt i §19-2 er oppfylt. Kommunens vurderinger, og ulike utfall ved behandling av dispensasjonssøknad, er vist i figur 4.



Figur 4: Vurderinger kommunen må gjøre etter § 19-2.

Det er en vanlig oppfatning at en dispensasjonssøknad vil gi mindre arbeid for søker, og ta mindre tid å få behandlet enn å endre gjeldende plan. Dette er ikke alltid tilfelle. Spesielt i tilfeller der dispensasjonsvedtaket blir etterfulgt av en klage.

4.2 Endring av gjeldende plan

Endring av gjeldende reguleringsplan følger i utgangspunktet de samme regler som ved utarbeidelse av ny plan. Dette går frem av plan og bygningslovens § 12-14. Det fremgår i 2. ledd at det for mindre reguleringsendring kan legges opp til en enklere prosess.

For endring av reguleringsplan som er vurdert å være av «mindre art» vil etterfølgende beskrivelse dekke de fleste tilfeller.

1. Avklaringsmøte med aktuell kommune for å avklare om endringen er en mindre reguleringsendring eller om denne må behandles som en vanlig detaljregulering.
2. Det varsles om oppstart dersom det kan være tvil om det er tale om en mindre endring, eller ordinær endring. Varslet må opplyse om at det er aktuelt å behandle forslaget som en mindre reguleringsendring.
3. Endringsforslaget sendes til uttale hos berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Dette gjøres når planforslaget er fullstendig og komplett. Uttalefrist settes normalt til 3 uker.
4. Det er ikke krav om at forslag til mindre og små endringer skal utlegges til offentlig ettersyn som beskrevet i § 12-10. Det samme gjelder for kunngjøring av endelig vedtak. Underretning om vedtak sendes til berørte myndigheter som har hatt merknader, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket.

5. Varslings- og saksbehandlingskravene for mindre endringer følger av forvaltningslovens, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, 3. ledd, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Endringsforslaget bør omfatte oppdatert plankart og reviderte bestemmelser som viser endringen. Det utarbeides en kort planbeskrivelse med en beskrivelse av endringene, behovet og konsekvensene av disse.

Som alternativ til endring av reguleringsplan bør det, dersom endringen medfører at innholdet i, eller vesentlige forhold ved gjeldende plangrunnlag blir berørt, vurderes å melde oppstart av ny reguleringsplan.

Stortinget vedtok 25. februar 2017 en rekke endringer i plan- og bygningsloven. Lovendringene er ment å gi forenklinger og en mer effektiv planprosess. En av endringene, som pr. dato ikke er iverksatt omfatter endringsreglene i § 12-14. Hvordan lovendringen vil bli å praktisere er ikke avklart.

5 OPPSUMMERING

Plan- og bygningsloven gir kommunene stor mulighet for å styre arealutnyttelsen innenfor vedtatt overordnet nasjonal arealpolitikk.

Bruk av kombinerte arealformål for *bebyggelse og anlegg* er bedre egnet i tilknytning til utvikling av tettsteder og knutepunkter enn i områder med utbygging av frittliggende småhus (tradisjonell feltutbygging).

Kommunene må, ved utøvelse av sin rolle som planmyndighet, ha en bevisst holdning til bruk av reguleringsformål og tilhørende bestemmelser som tilsynelatende kan gi kortsiktige gevinster (for kommune og investorer) men uforutsette utfordringer (for kommunen) på sikt.

Søknad om dispensasjon fra, og mindre endring av reguleringsplan, kan være egnet virkemiddel å bruke i enkeltsaker. Dersom målet med endring er generelle endringer innenfor planområdet bør det meldes oppstart av ny reguleringsplan.