



Voss herad

Tema bustad

Fellesmøte kommunale råd 16. mars 2026

Agenda for dagen

Innleiing (10min) – Leiarar av råda

Orientering frå teknisk (25 min)

Kommuneplanen sin arealdel – Kjersti Næss Finne

Informasjon om arbeidet med bustadstrategi m.m. - Hans-Erik Ringkjøb

Medvirkningsarbeid – innspel til arealplan (45min)

Pause (10min)

Husbanken – Startlån - Kari Trana (Husbanken, Voss herad) (10min)

Leigeprisar og bustøtte – Merete Risnes Johansen (NAV) (15min)

Orientering frå teknisk

Informasjon om arbeidet med kommuneplanen sin arealdel - Kjersti Næss Finne

- Rammar for arbeidet med revisjon av arealplanen, visjon, arealstrategi m.m.
- Status bustadareal og informasjon om bustadanalyse
- Korleis koma med innspel

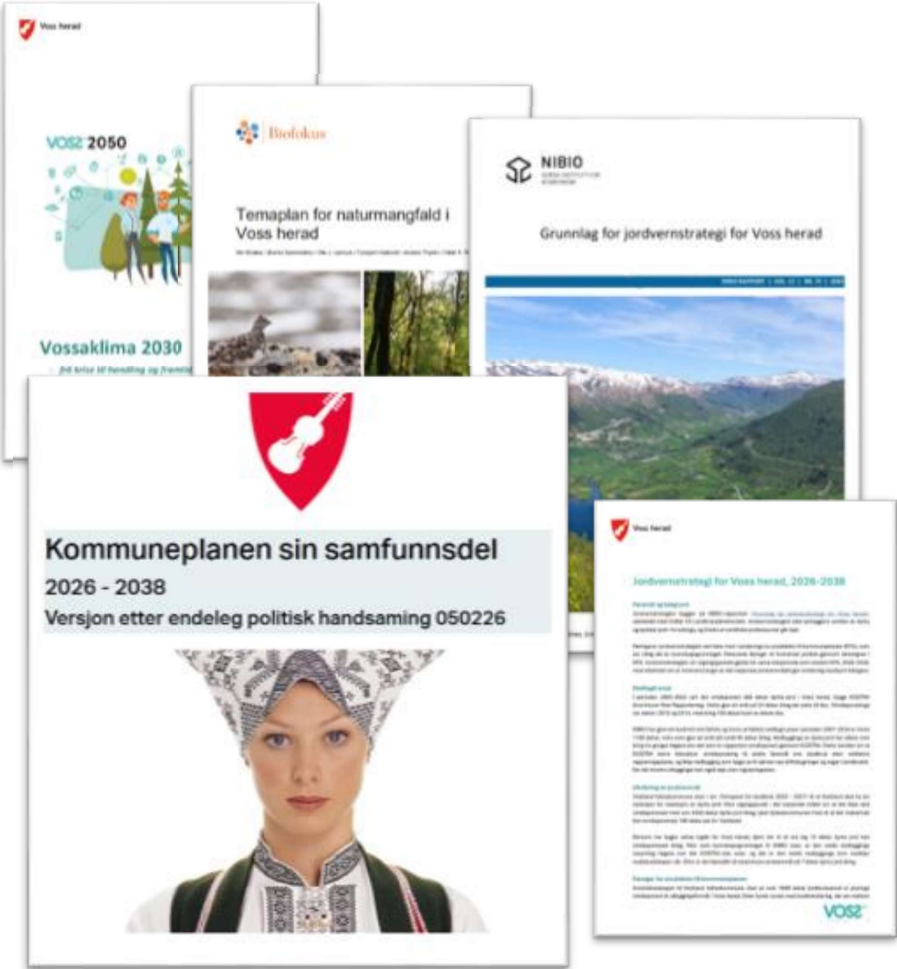
Informasjon om arbeidet med bustadstrategi m.m. - Hans-Erik Ringkjøb

- Ulike begrep (privat vs. kommunalt, kollektiv vs. bofellesskap, definisjon på «omsorgsbolig»)
- Kommunale bustadar - status 2025-2026

- Kor mange kommunal bustadar har vi i voss herad?
- Kor mange er i bruk?
- Kor mange er ledig?
- Kor mange står til oppussing/ubenytt, og kor lenge?
- Kor mange står på liste som søker kommunal bustad.
- Kva er målet for “turnover”? Kva er utfordringsbilete?

Forventninger og føringar for arealpolitikken

Lokale føringar



Regionale føringar



Nasjonale føringar





KOMMUNEPLANEN SIN SAMFUNNSDEL

Vedteken 05.02.26

5 overordna mål:

1. Voss er ein attraktiv stad å bu, besøkja, arbeida og driva næring, der kulturkrafta fremjar både vekst og vern
2. Voss er bygd for alle, og innbyggjarane opplever meistring, tryggleik og deltaking i fellesskap
3. I Voss kuttar me klimagassutsleppa og tek vare på naturen for framtidige generasjonar
4. I Voss er me budd på å handtera større uynskte hendingar
5. Voss herad er ein berekraftig kommuneorganisasjon, økonomisk robust med tenester på rett nivå



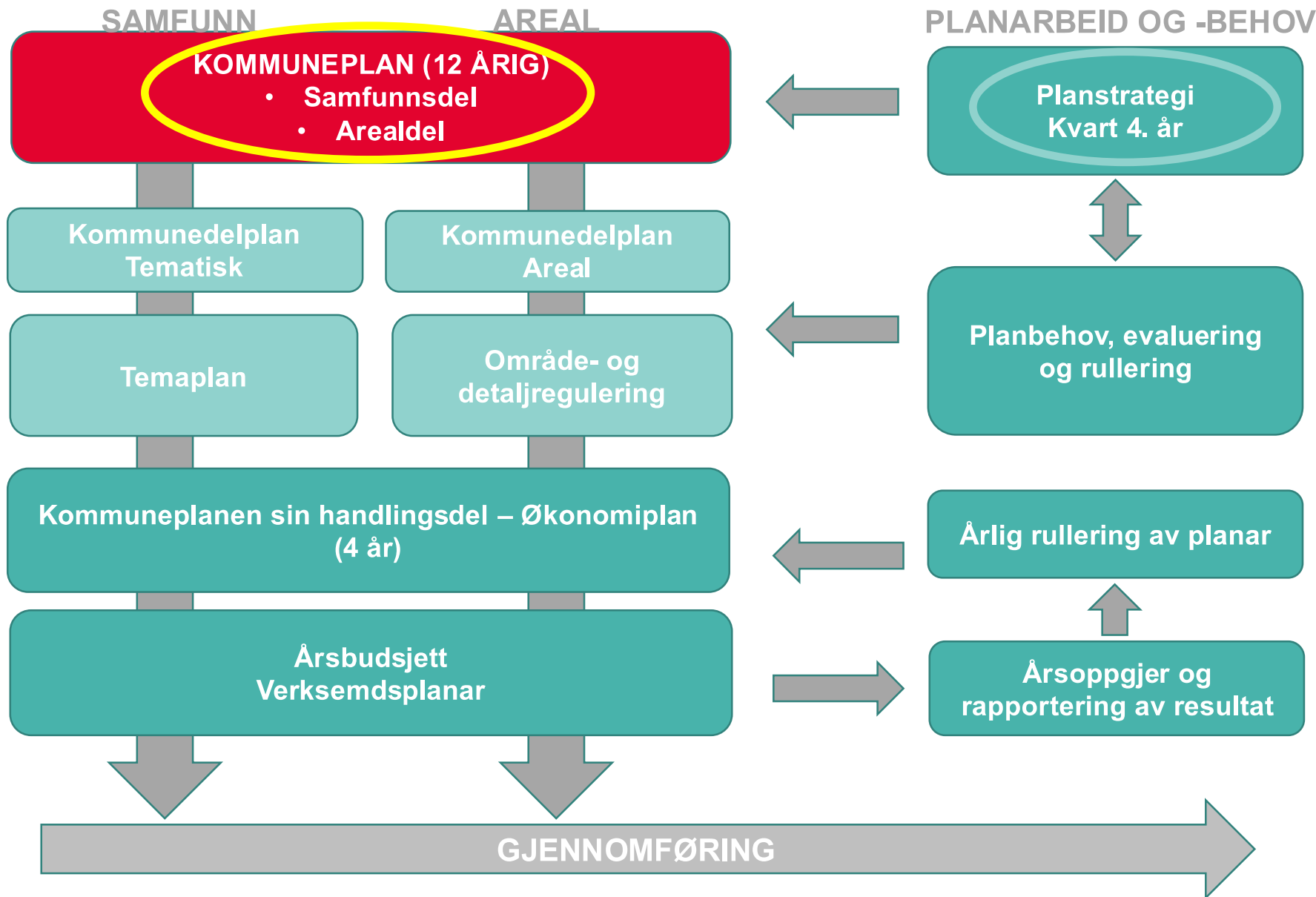
Arealstrategi -

**vedteken 05.02.26 som del av
kommuneplanen sin samfunnsdel**

*Arealstrategien byggjer opp under mål og strategiar i samfunnsdelen og gjev **overordna føringar for kommunen si fysiske utvikling i eit langsiktig perspektiv.***

Nokre viktige føringar for nye innspel:

- Nullvisjon for nedbygging av dyrka mark og natur
- Bustadbygging, primært knytt til region- og grendasentra
- Bustadtypar eigna for ulike livsfasar
- Bubilparkering og sentrumsnært areal for camping/bubil, service/oppstillingsplass for turistbussar, og energistasjon/kvileplass for større køyretøy
- Bruk av grå areal og eksisterande bygningsmasse
- Ikkje nye område for fritidsbustader



Kommuneplanen sin arealdel Dekar

Samla areal	2 080 430
-------------	-----------

Areal bustad-/sentrumsføremål	8 201
-------------------------------	-------

Planreserve

Samla planreserve	8 992
-------------------	-------

Planreserve bustad-/sentrumsføremål	1 651
-------------------------------------	-------

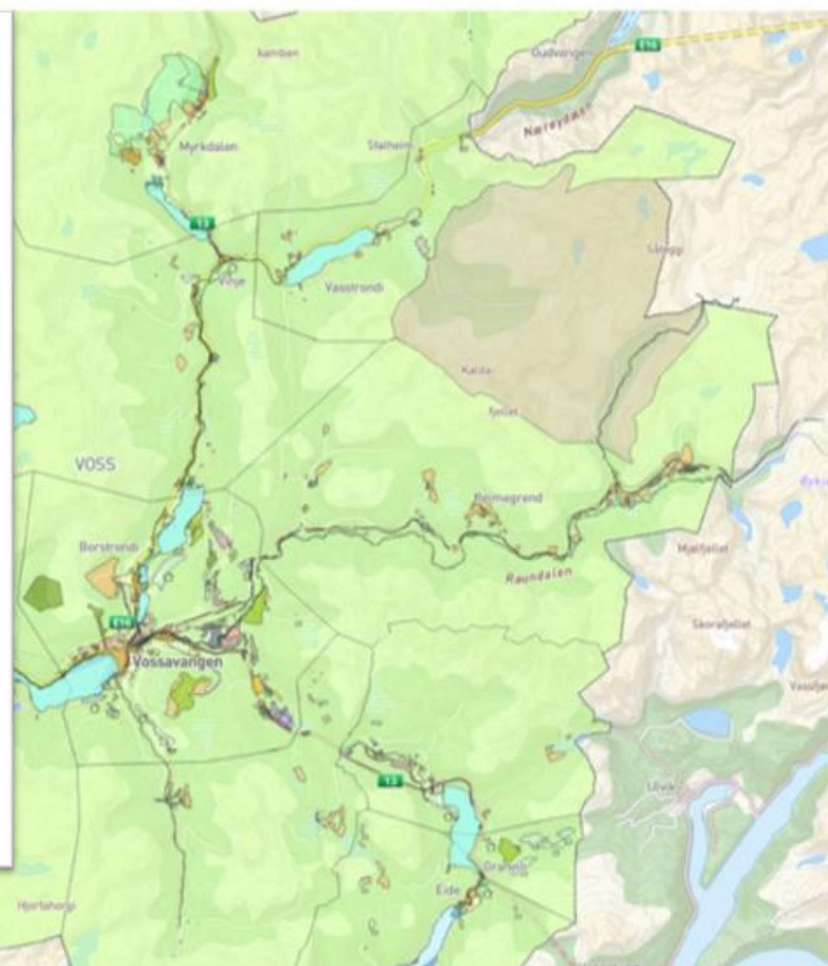
- av dette

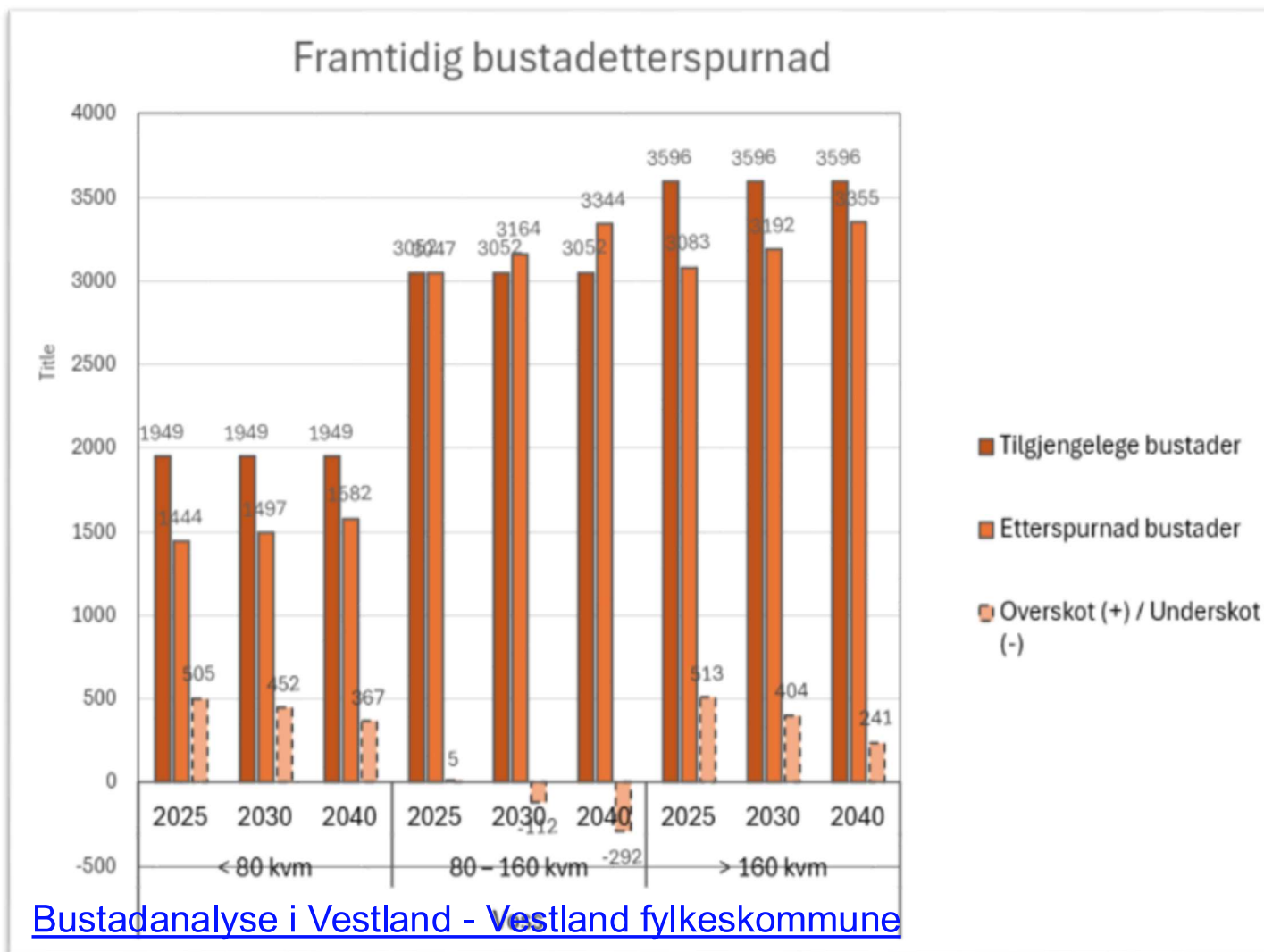
dyrka mark	351
------------	-----

myr	37
-----	----

skog	1 167
------	-------

	96
--	----





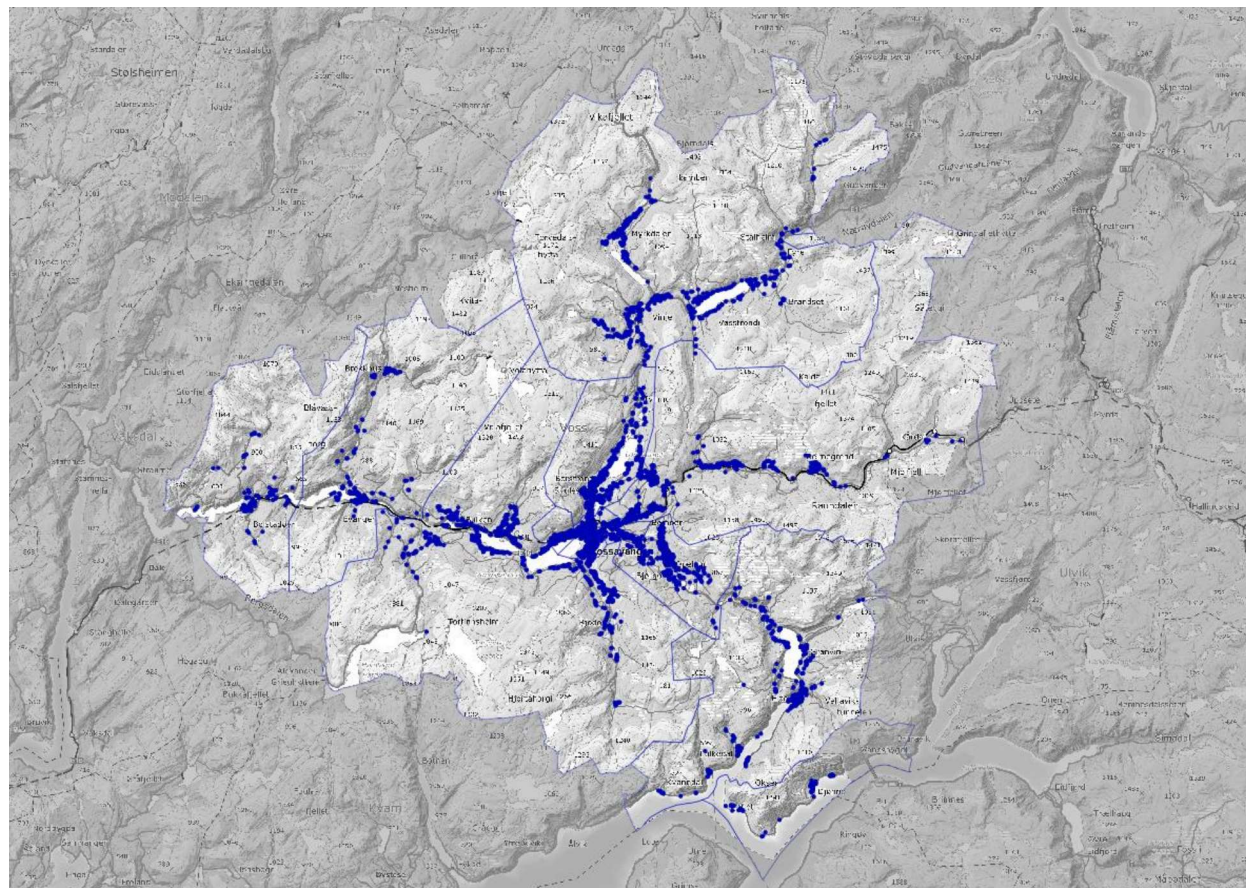
SSB: Befolkningsframskriving, hovudalternativet (MMMM)

Befolkningsframskriving, hovudalternativet (MMMM)						
2026	2030	2031	2035	2040	2045	2050
1 051	1 038	1 045	1 055	1 064	1 047	1 017
2 075	2 024	2 003	1 922	1 910	1 939	1 935
793	865	850	846	788	770	780
9 396	9 414	9 460	9 511	9 524	9 517	9 464
3 437	3 664	3 697	3 900	4 108	4 221	4 350
16 752	17 005	17 055	17 234	17 394	17 494	17 546
(framskrivinga viser høgare tal enn det faktisk har blitt. Blir oppdatert kvart andre år, ny rundt sommar 2026)						

		Faktiske folketal			
		2018	2020	2025	2026
621 Voss	0-5 år	1030	1042	1023	1012
	6-15 år	1879	1863	1994	1970
	16-19 år	813	821	787	823
	20-66 år	8891	8995	9256	9195
	67 år eller eldre	2895	3019	3376	3438
	Sum	15 508	15 740	16 436	16 438

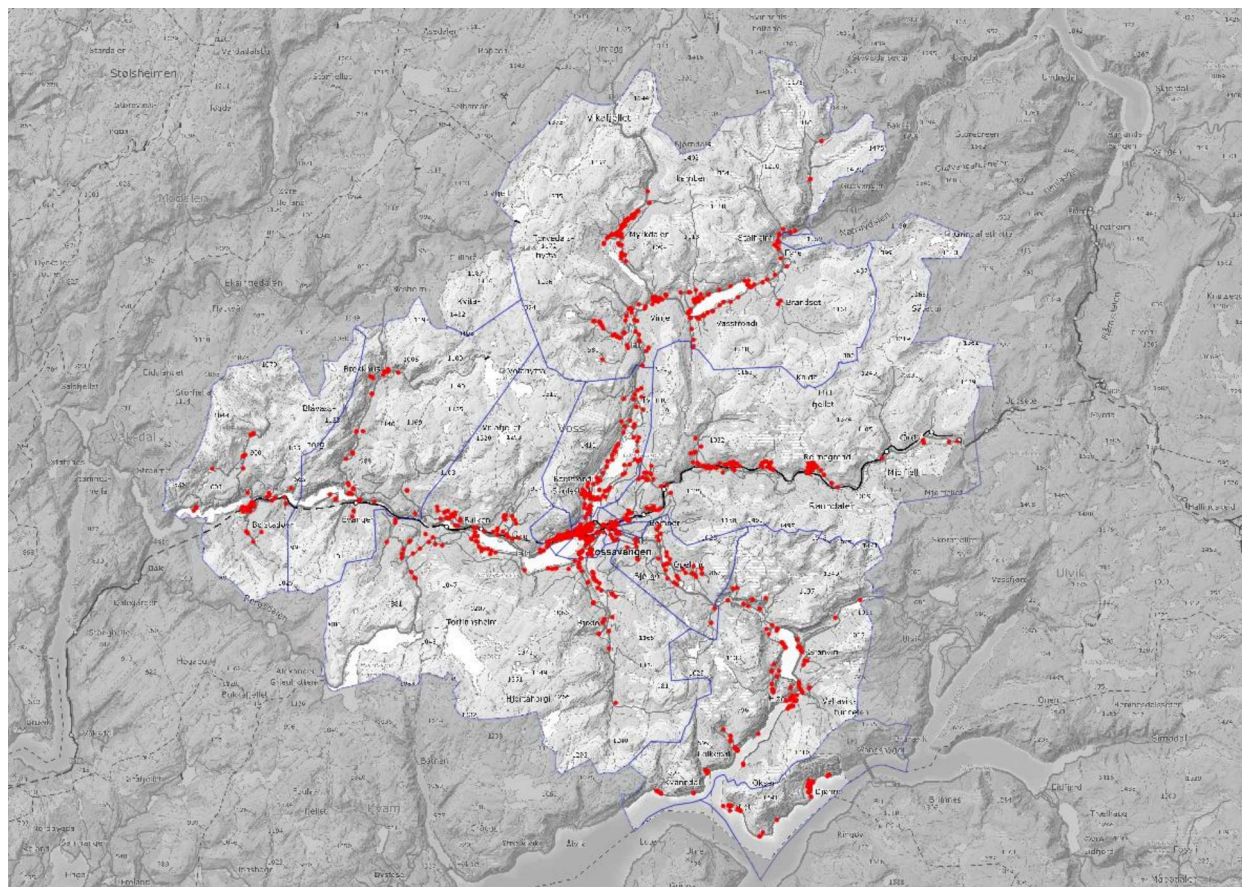
16 500
innbyggjarar
i Voss herad

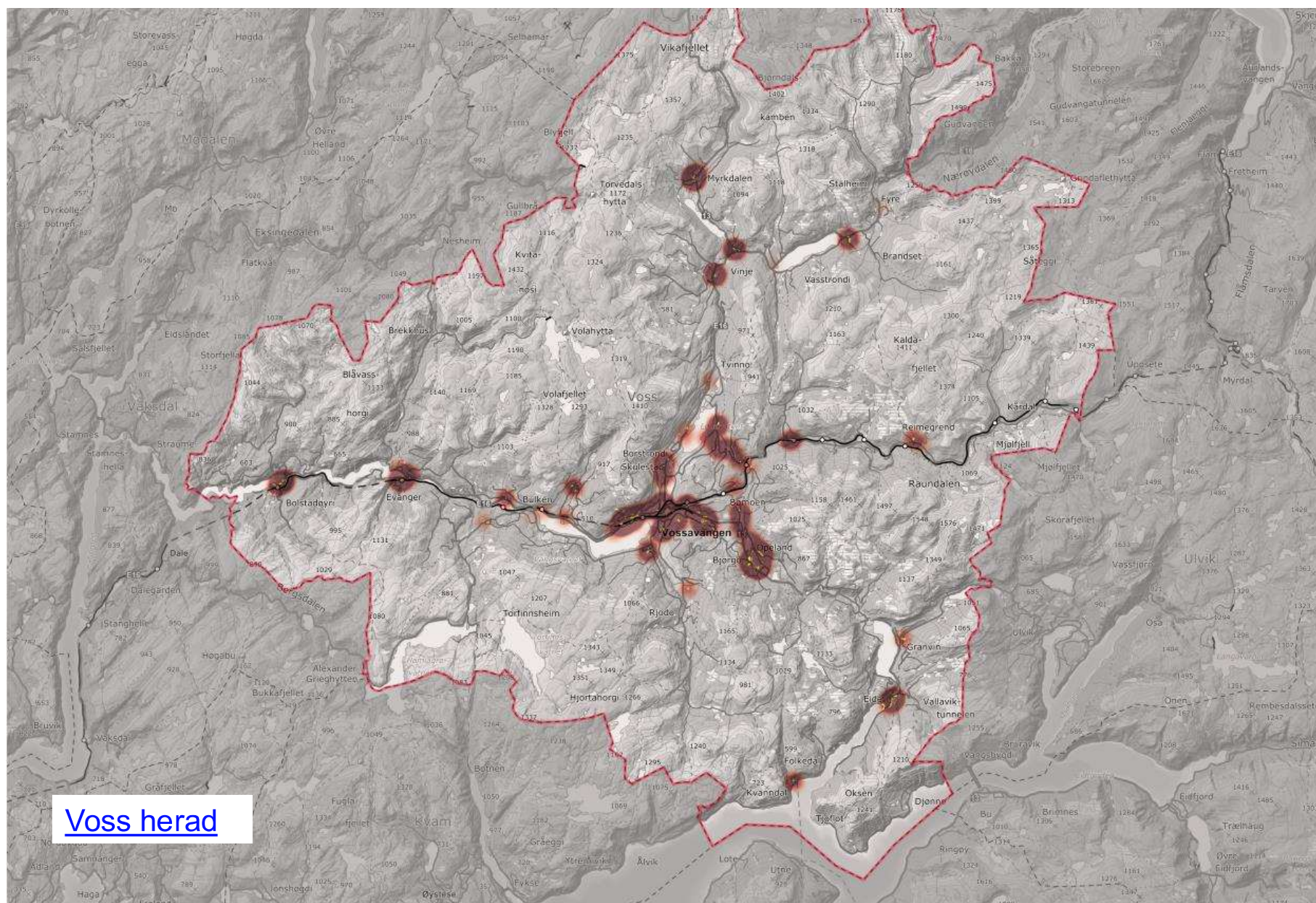
8600
bustader
i Voss herad



1160
potensielt
tomme bustader
i Voss herad

13,4%
potensielt
tomme bustadhus
i Voss herad





Bustadtyper - klassiske

- Einebustad
- Leilegheit
- Eige eller leige



Omsorgsbustader

- Omsorgsbustader som kvalifiserer til tilskot frå husbanken - må ha vedtak på å få bustad
- Omsorgsbustader med heildøgns omsorg
- Bustader med livsløpsstandard



Servicebustader

- Bufellesskap der ein bur i eit felles bygg/kompleks, men i eigen bustad/husvære med kjøkken, bad, soverom mm
- Har eige vertskap/resepsjonist som hjelper til i kvardagen
- Tilrettelagt for ulike aktivitetar og sosial aktivitet mellomm bebruarane
- Kan vera ulikt innretta, td innrett til visse grupper, eller innretta på bu- og bebuarmangfald



Foto:
Stiftinga sosialbygget

Bufellesskap

- Bufellesskap der ein bur i eit felles bygg/kompleks, men i eigen bustad/husvære med kjøkken, bad, soverom m m
- Har ikkje eige vertskap/resepsjonist som hjelper til i kvardagen
- Tilrettelagt for ulike aktivitetar og sosial aktivitet mello mm bebruarane
- Døme Helgetun i Bergen, Vindmølleparken i Stavanger
- Kan og vera bufellesskap med bemanna omsorg



Leige vs eige

- Det store målet for mange i Noreg - eiga bustaden sin
- Kva med å gå frå eige til leige? Ein renessanse for det å ha det godt som leigetakar? Jf Sosialbygget og tilhøyrande husvære eller Helgetun.
- Politikk: Kan råda jobbe for at det kan bli gjeve tilskot frå Husbanken til prosjekt der eldre eller ulike grupper kan leige bustader til ein overkommeleg pris?

Leigekontrakt vs Skøyte

Tvildemoen

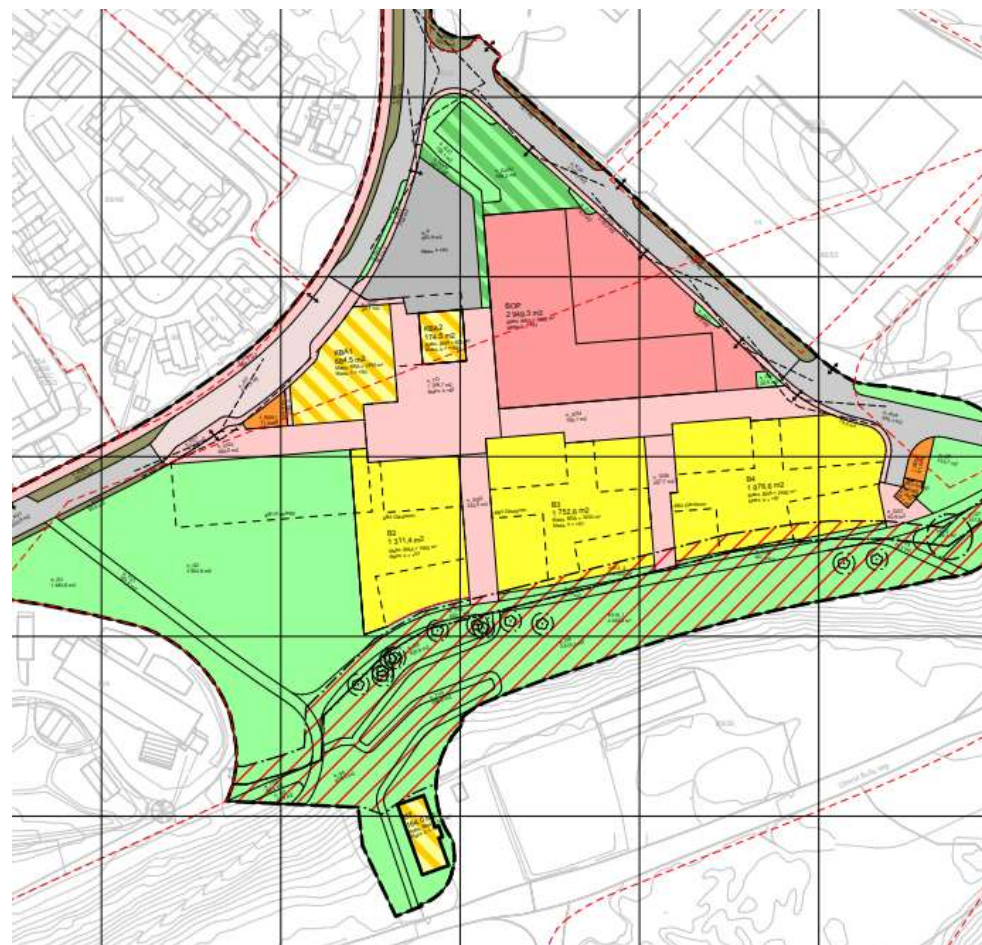


Prosjekt på Tvildemoen

- Realisera og leggja til rette for at Tvildemoen vert bygd ut i tråd med plan for å sikra fleire bustader og for å leggja til rette for næring.

Vedteken reguleringsplan øvre platå

- Brannstasjon realisert
- Neste steg bustader
- I planen er det opna for 15 900 m² BRA.
Bustader og kombinerte føremål utgjør 12 400 m². Plass til 120 einingar
- Rekkefølgekrav
 - Felleshus



Boligmangfold = beboermangfold

Tomt: 9,5 daa
Total BRA: 10 100m²
Utnyttelse: 106 %
Byggehøyder: 2-6 et.
Ca 80 000,- pr. m²

Etablererboligene:
Fra 45,3 m² – 73,5 m²
6 3-roms og 4 2-roms

Omsorgsboligene i
bofellesskap:
61,7 m² – 66,3 m²

Personalbase: ca. 350
m²

Boligmangfold = beboermangfold

- 6 omsorgsboliger i bofellesskap
- 10 etablererboliger
- 28 boliger i bofellesskap, Gaining By Sharing
- inntil 3 kommunale utleieboliger
- + ca. 50 ordinære boliger



Stavanger kommune

Vegen vidare på Tvildemoen

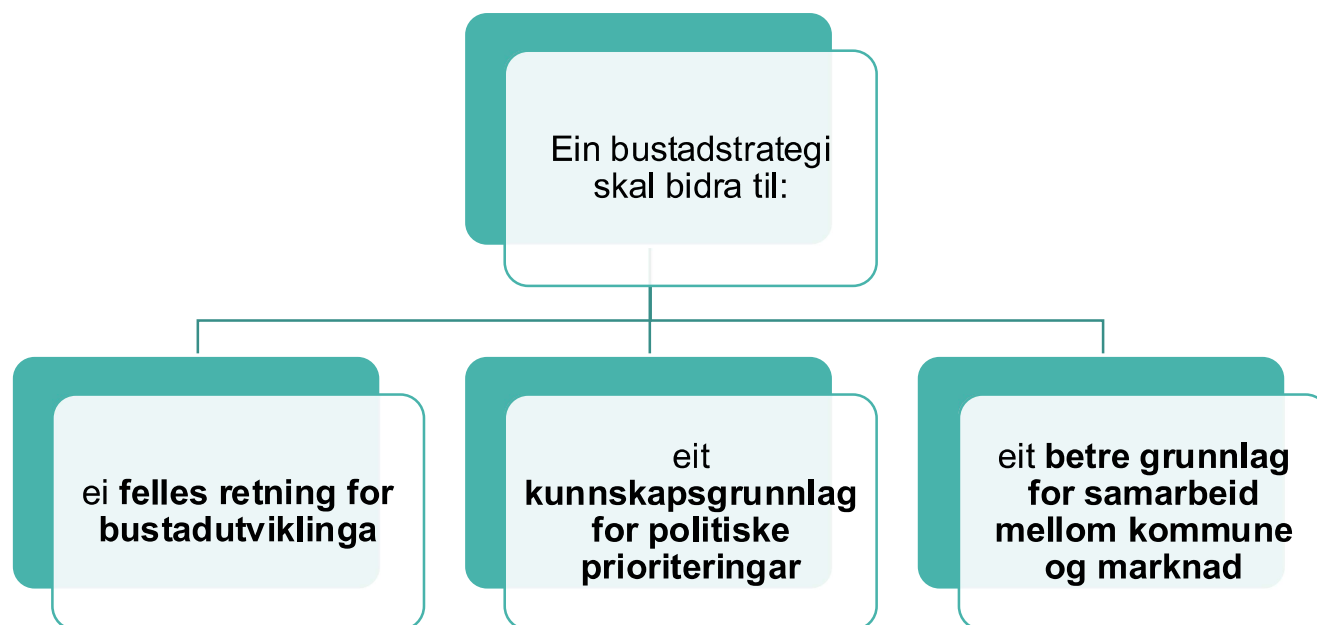
- Få definerte dei kommunale behova
- Studera nærare prosjekt andre plassar som me kan lære av
- Verta einig med grunneigar
- Laga konkurransegrunnlag med grunnlag i reguleringsplanen for området
- Legga ut i marknaden

Bustadstrategi

Voss herad arbeider no med ein bustadstrategi

- arbeidet skal gi retning for bustadutvikling i heradet
- strategien vert utvikla i samspel mellom politikarar, kommune og dei som arbeider med bustadutvikling

Kva er ein bustadstrategi ?



Sentrale spørsmål i strategiarbeidet

Strategien tek utgangspunkt i tre spørsmål:

- kva bustader treng me?
- kvar bør dei byggjast?
- korleis kan dei realiserast?



Bustadutvikling på Voss

Bustad handlar om meir enn bygg og eigedom

Bustaden påverkar mellom anna:

- helse og livskvalitet
- deltaking i arbeid og utdanning
- oppvekstvilkår for born
- deltaking og tilhøyrse i samfunnet

Bustad vert difor ofte omtalt som den **fjerde velferdspilaren**

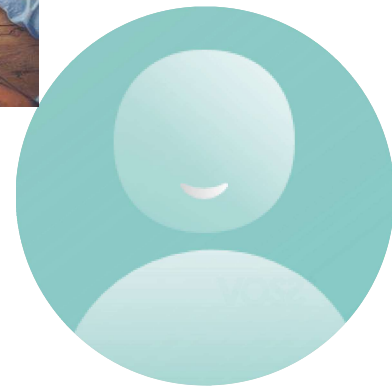


Samspel mellom marknad og kommune

Bustadpolitikken i Noreg byggjer på eit slikt samspel

Hovudprinsipp:

- Dei fleste skaffar bustad gjennom marknaden
- Kommunen skal leggja til rette for eit **velfungerande bustadmarknad**
- Kommunen har ansvar for å **følgja opp dei som ikkje klarer dette sjølve**



Kva skal bustadstrategien bidra til?

- skapa eit felles grunnlag for bustadbehov og utviklingstrekk
- peika ut ei tydeleg retning for bustadutviklinga i åra framover
- synleggjera viktige prioriteringar
- leggja til rette for betre samspel mellom kommune, politikarar og næring



Fakta kommunale bustader

- 345 stykk
- Alle som bur der har vedtak om kommunale bustad
- Av totalen jamt 10 stykk til oppussing til ei kvar tid. Dette er eit sundt tal med omsyn til rotasjon og vedlikehald av bustader
- 10 stykk i hus som treng større rehabilitering og løyvingar.
- **Mange av bustadane er bundne opp fordi me veit at dei som bur der vil bli buande – typisk innbyggjarar som treng tenester gjennom heile livet - kanskje me kan få omlag 30 % av bebuarane vidare til ordinær bustad- understrekar kanskje**

Mål innan bustadarbeidet

- Overordna mål: Få fleire til å klara seg utan kommunal bustad. Bustad er noko som kvar og ein av oss i prinsippet har ansvar for gjennom heile livet
- Delmål: Få ned tal kommunale bustader som ikkje er i produksjon
- Delmål: Kunne levera til tenestene, ikkje minst når behov endrar seg – fleksibilitet – av og til må me snu oss rundt på minuttet.



Gruppearbeid

Gruppe 1

Aud Marit
Bjørn Egil
Yngvar
Knut Ståle

Agnete (referent)

Gruppe 3

Nicole
Khalil
Ksenia

Siri (referent)

Gruppe 5

Gerd
Anne-Louise
Sveinung

Perline (referent)

Gruppe 2

Anne Ingebjørg
Marta
Bridget

Elin (referent)

Gruppe 4

Roble
Judy
Stein Helge

Martine (referent)

Gruppe 6

Gunnar
Bjørn
Ragnhild

May (referent)

Spørsmål til diskusjon – 30 min.

1. Kva type bustad treng vi akutt på Voss?
2. Korleis skal dette løysast? Gje så mange deltaljar som mogleg (plassering, finansiering, organisering).
3. Kva er den største utfordring når det gjeld bustad på Voss i dag?
4. Kva er gruppa sitt forslag til løysing?

Deling i plenum – 15 min.

Pause – 10 min.





Voss herad

Husbanken - startlån

Ved Kari Trana

Startlån

- Husbankmidlar som kommunen låner for vidare utlån
- behovsprøvd
- må kunne betena lånet
- pant i bustad
- lågare rente enn vanleg bank
- nedbetalingstid inntil 50 år
- ikkje krav om eigenkapital
- samfinansiering med lokale bankar
- bustaden skal vera nøktern og rimeleg

Du kan søka startlån viss du...

- er i ein familie med born med behov for ein stabil og trygg bustad
- ikkje får lån i vanleg bank og ikkje kan spare til eigenkapital
- kan mista bustaden ved tvangssal på grunn av bustadgjeld
- har særlege sosiale eller helsemessige utfordringar
- er eldre og bur i ein ueigna bustad
- har nedsett funksjonsevne og må tilpassa bustaden

Nokre tal

	Søknader (inkl. tilskot)	Utbetalningar lån	Beløp utbetalte lån	Avslag
2024	67	12	23 783 954	32
2025	45	24	50 938 181	15



Voss herad

Leigepreiser og bustøtte

Ved Merete Risnes Johansen, Nav