

Politisk verkstad om bustadutvikling

Formannskap, plan og økonomi

Utval for levekår

19. mars 2026

Agenda for dagen

14:30 – 14:40 Forflytting til BygdaLab'en og enkel matservering

14:40 – 14:55 Bustadareal i kommuneplanen, bustadanalyse, premiss og marknadstrender v/Kjersti og Kaia

14:55 – 15:10 Bustadstrategi og bustadpolitikk v/Hans-Erik

15:10 – 15:35 Gruppearbeid/kafedialog

15:35 – 15:55 Oppsummering gruppearbeid og spørsmål

15:55 – 16:00 Kort beinstrekk

16:00 – 16:15 Tema Airbnb. Innleiing ved Stefan Karlstrøm, byggesak Aurland kommune

16:15 – 16:30 Spørsmål og oppsummering/avslutning

Bustadareal i kommuneplanen

Bustadanalyse

Premiss og marknadstrender

Ved
Kjersti Næss Finne
Kaia Finne

Forventninger og føringar for arealpolitikken



Arealstrategi - nokre viktige føringar:

- 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

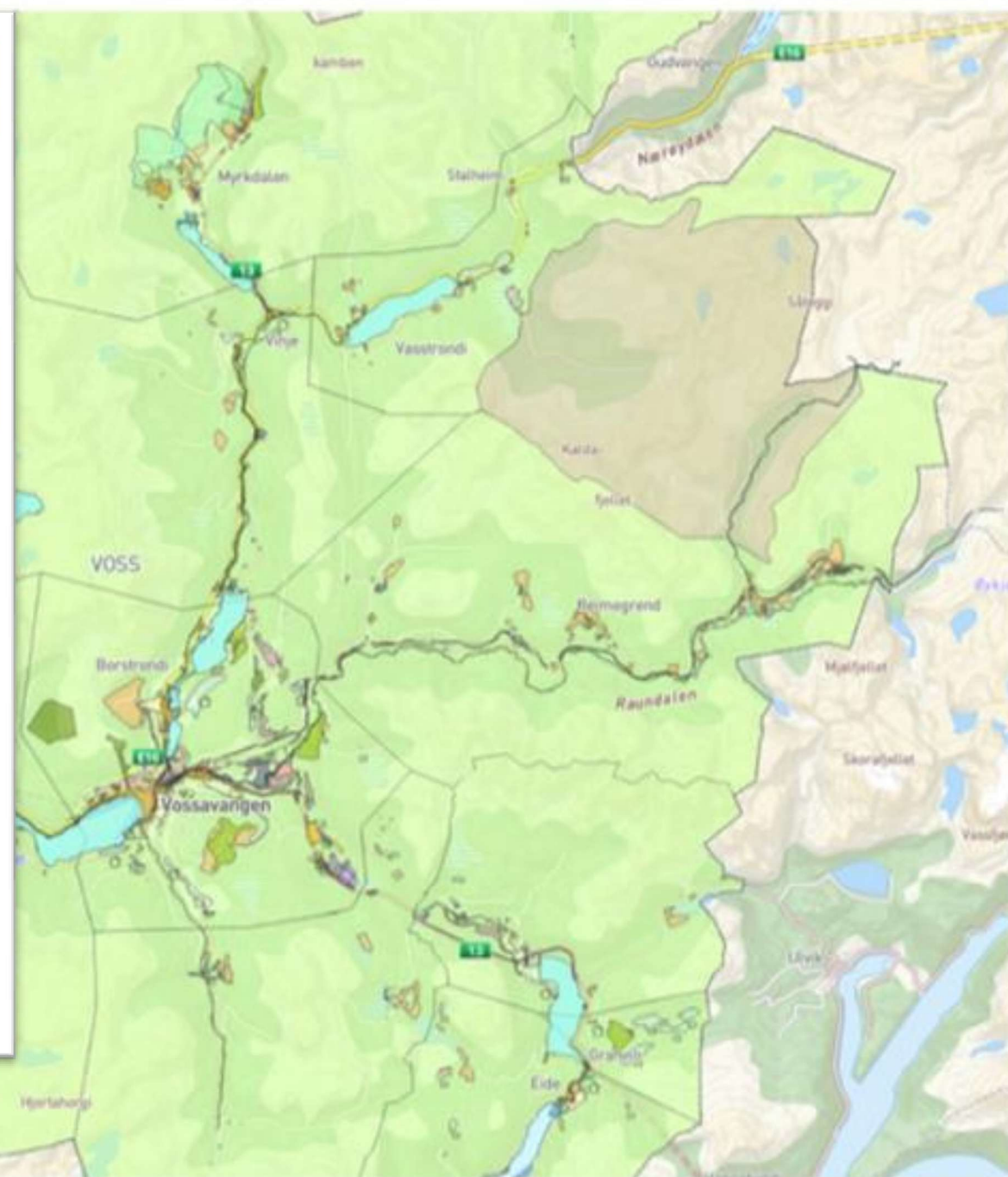
- av dette

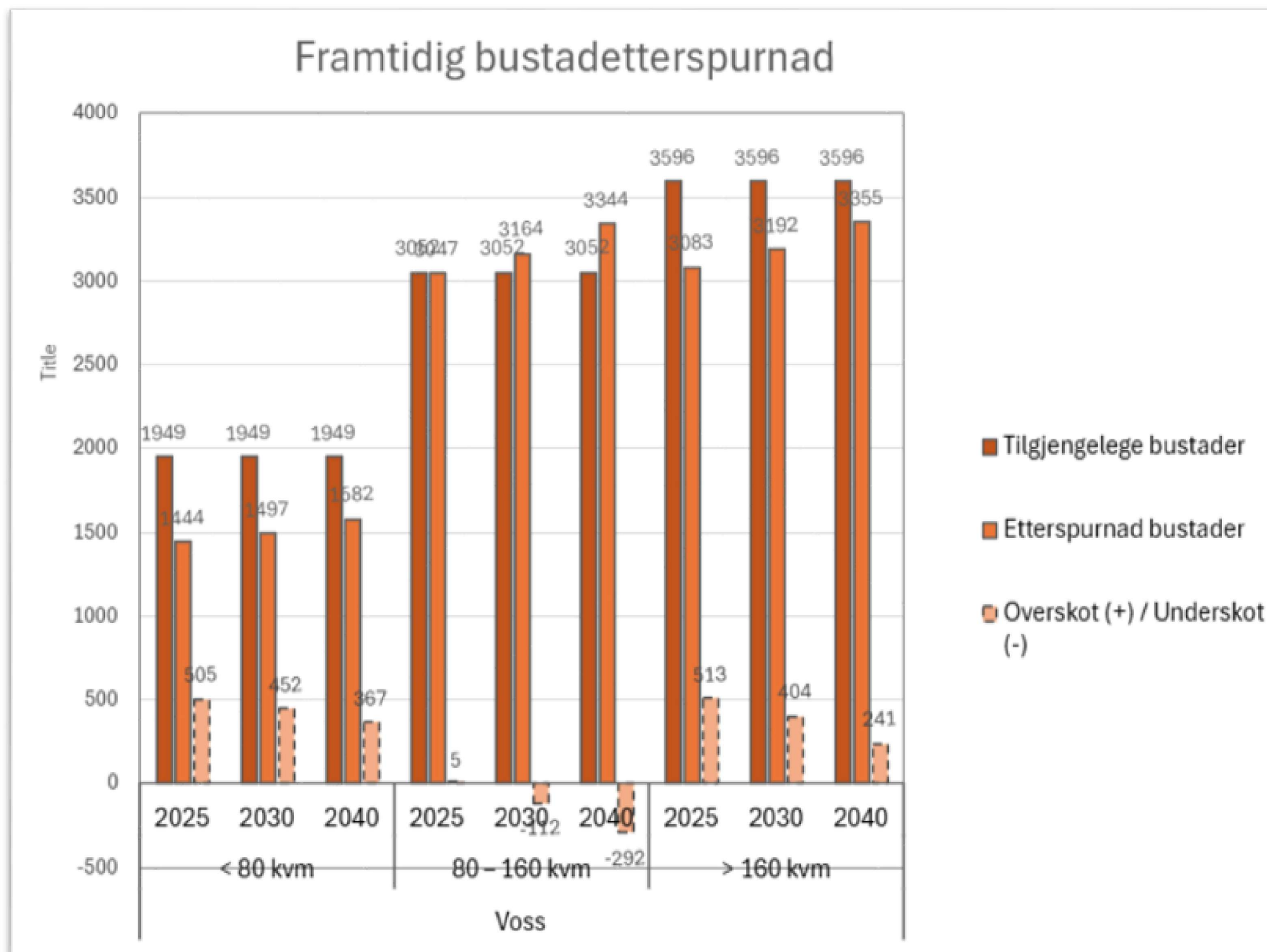
dyrka mark 351

myr 37

skog 1 167

96





[Bustadanalyse i Vestland - Vestland fylkeskommune](#)

SSB: Befolkningsframskriving, hovudalternativet (MMMM)

		Befolkningsframskriving, hovudalternativet (MMMM)						
		2026	2030	2031	2035	2040	2045	2050
621 Voss	0-5 år	1 051	1 038	1 045	1 055	1 064	1 047	1 017
	6-15 år	2 075	2 024	2 003	1 922	1 910	1 939	1 935
	16-19 år	793	865	850	846	788	770	780
	20-66 år	9 396	9 414	9 460	9 511	9 524	9 517	9 464
	67 år eller eldre	3 437	3 664	3 697	3 900	4 108	4 221	4 350
	Sum	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

Ca. 600 fleire i 2030 enn i dag

- Lik vekst blant yrkesaktive og eldre

Ca. 950 fleire i 2040 enn i dag

- 330 fleire i yrkesaktiv alder
- 670 fleire eldre

Utvikling folketal 2018-2026

		2018	2026	Endring frå 2018
Vest	Bolstad	233	238	5
	Evanger	400	395	-5
	Bulken	852	901	49
Sentrum				
	Voss sentrum	6 573	7 082	509
Nord				
	Vinje	1 351	1 353	2
Aust				
	Palmafossen	1 747	1 903	156
	Skulestadmoen	2 059	2 098	39
	Bjørgum	1 346	1 356	10
Sør				
	Granvin	929	1 010	81
	Oksen	68	73	5
Uoppgitt		18	29	11
Totalsum		15 576	16 438	862

Sentrum veks mest

- 60 % av veksten har vore i sentrum
- 82 % av veksten har vore i sentrum og sentrumsnære strok (sentrum, Palmafossen og Skulestadmoen)

Granvin og Bulken har vakse

- Granvin har hatt størst vekst av grendene (9 %)

Grendene i ytterkant veks ikkje

- Grendene lengst frå sentrum har om lag ikkje hatt vekst (varierer frå år til år)

Tal og prognose hushaldningar 2018 - 2040

		2018	2026	2031	2040	Endring frå 2026-2040
Vest	Bolstad	143	146	148	143	-3
	Evanger	250	247	255	250	3
	Bulken	406*	429*	446	471	42
Sentrum						
	Voss sentrum	3983	4291	4483	4690	399
Nord						
	Vinje	769	770	774	781	11
Aust						
	Palmafossen	310	338	360	390	52
	Skulestadmoen	1070	1090	1105	1120	30
	Bjørgum	476	480	496	516	36
Sør						
	Granvin	552	600	607	612	12
	Oksen	52	56	52	52	-4
Totalsum		8011	8447	8726	9025	578

Funn:

- Behov for nye bustader/hushaldn.:
 - 280 frå 2026-2031
 - 580 frå 2026-2040
- Har kome ca. 430 frå 2018-2026
- K5 kan gje nye behov i vest
- Størst vekst i bustadbehov til eldre – sentrumsnære leilegheiter?
- **Samla behov i regionsenteret: 481**

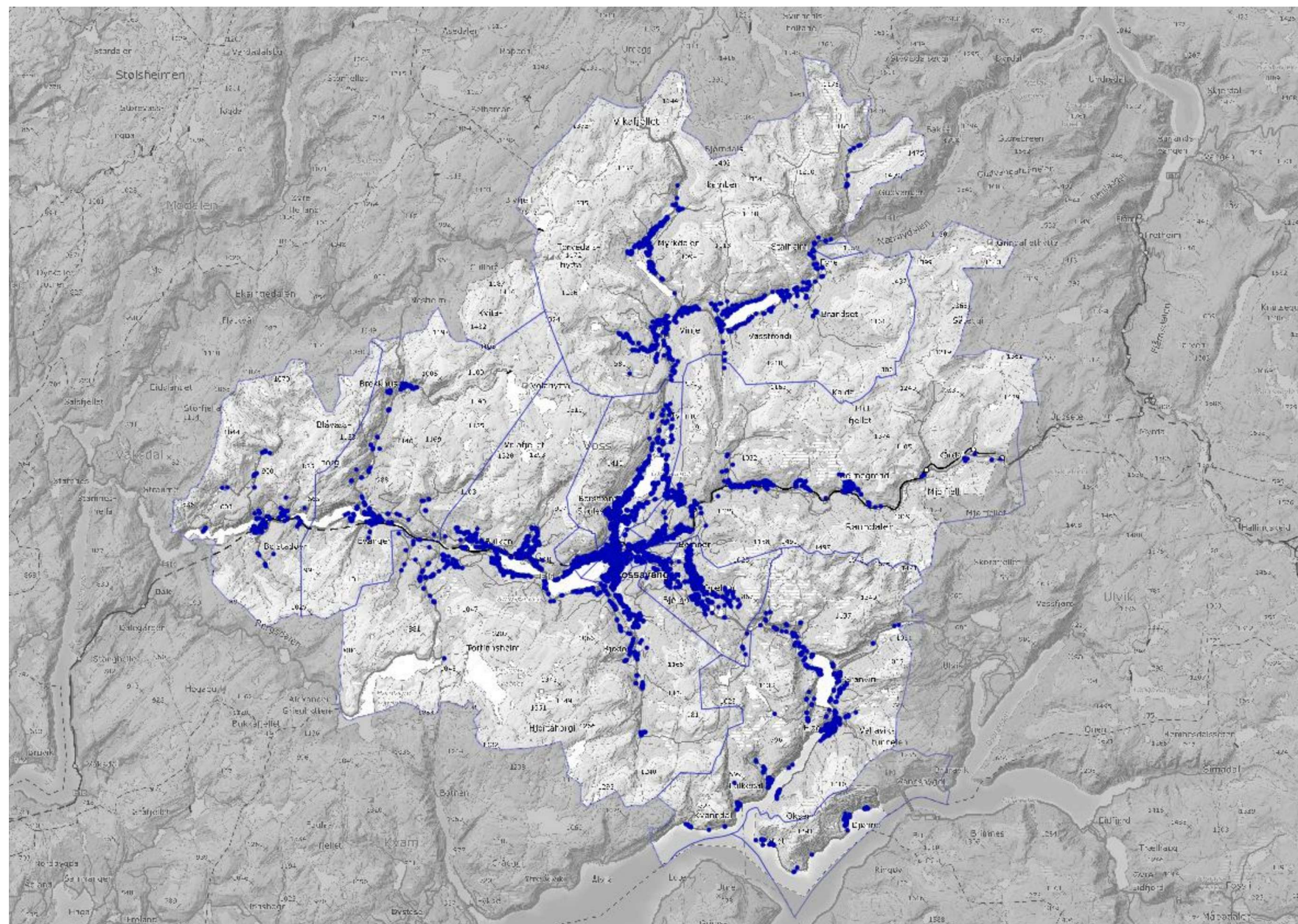
Føresetnader:

- Snitt på om lag 1,9 pers per hushaldning – varierende mellom grendene/grunnkretsane
- Har ikkje teke omsyn til potensiell effekt frå K5

Lys i gamle hus

16 500
innbyggjarar
i Voss herad

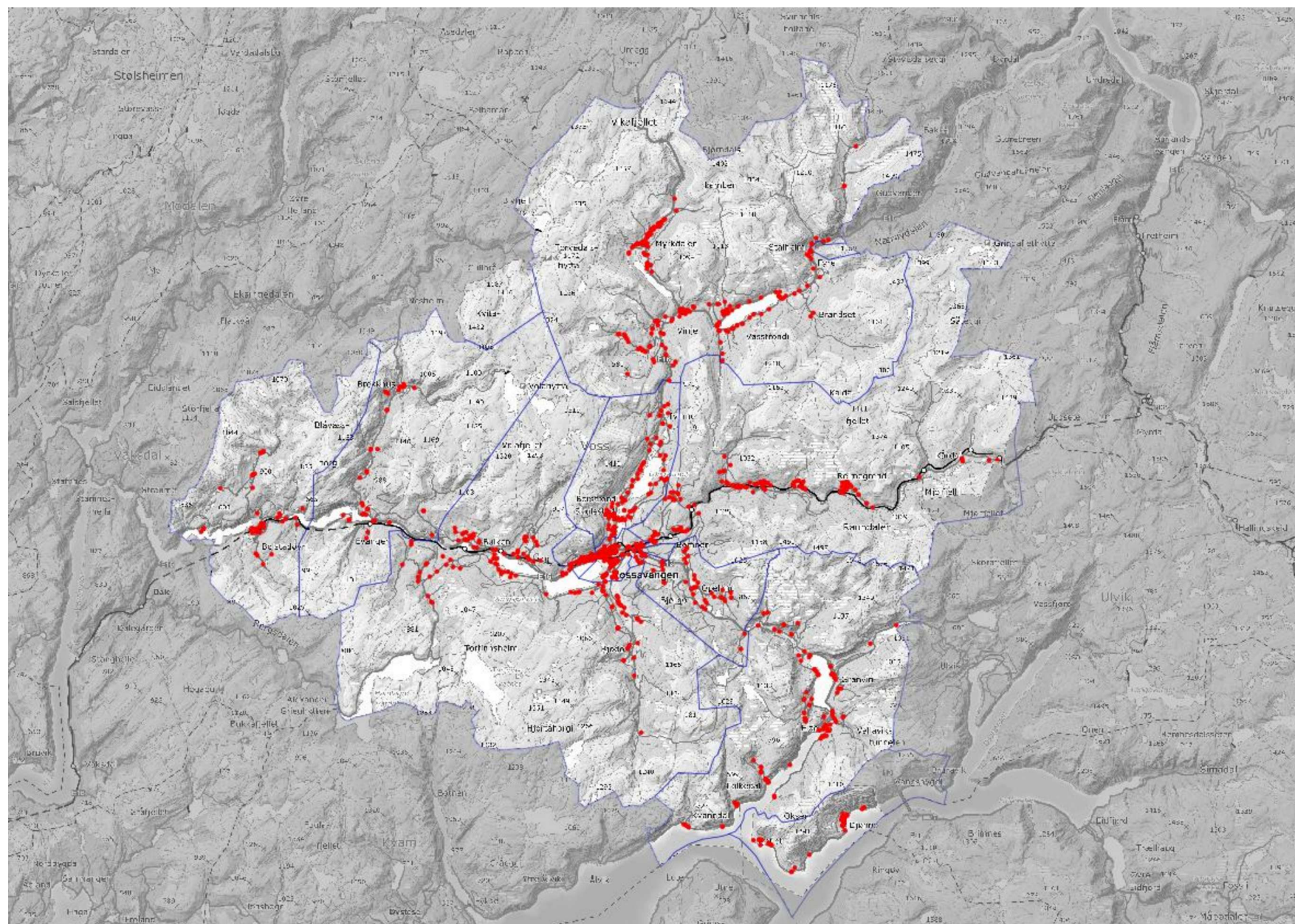
8645
bustader
i Voss herad



Lys i gamle hus

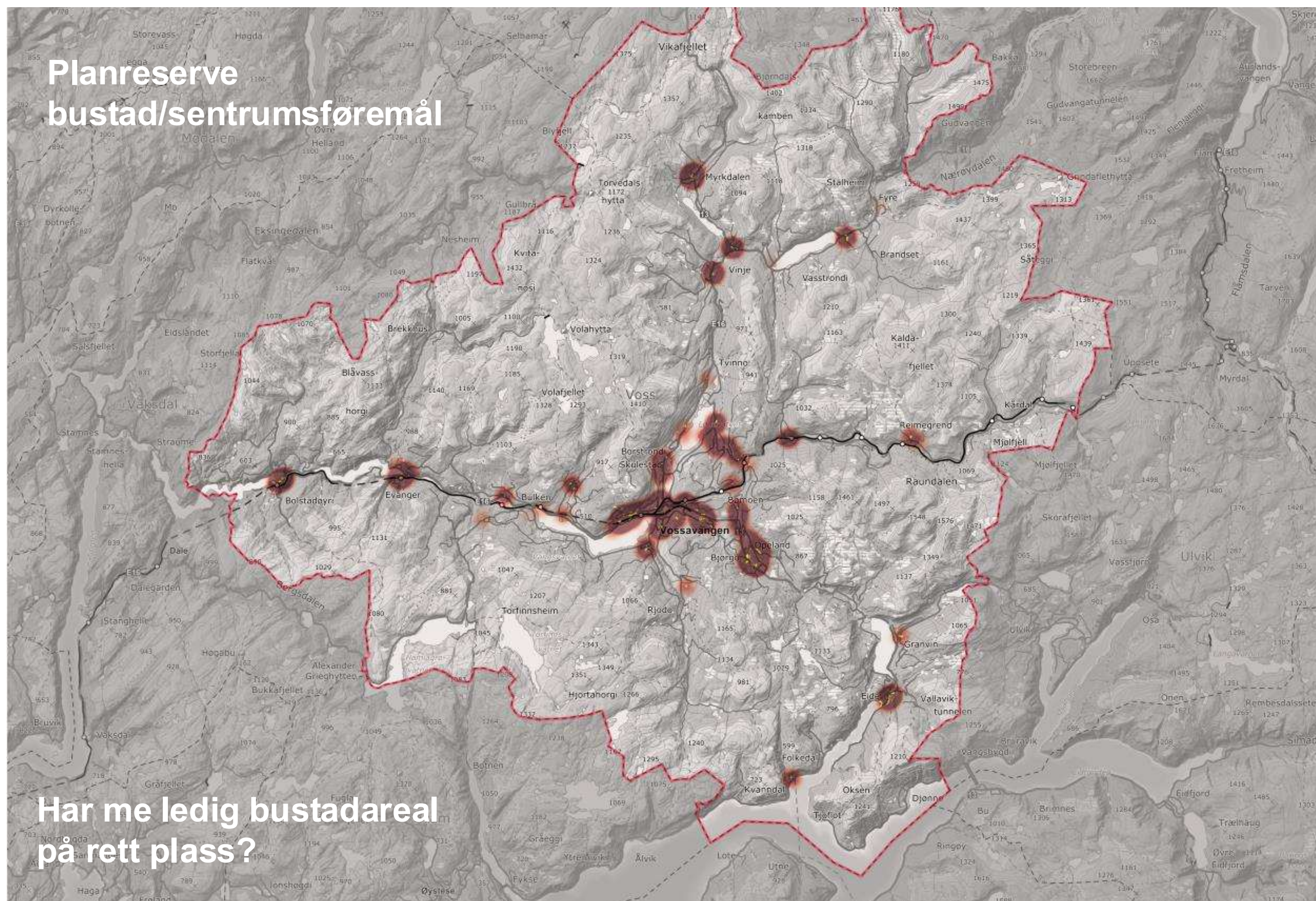
1160
potensielt
tomme bustader
i Voss herad

13,4%
potensielt
tomme bustader
i Voss herad





Planreserve bustad/sentrumsføremål



Har me ledig bustadareal
på rett plass?















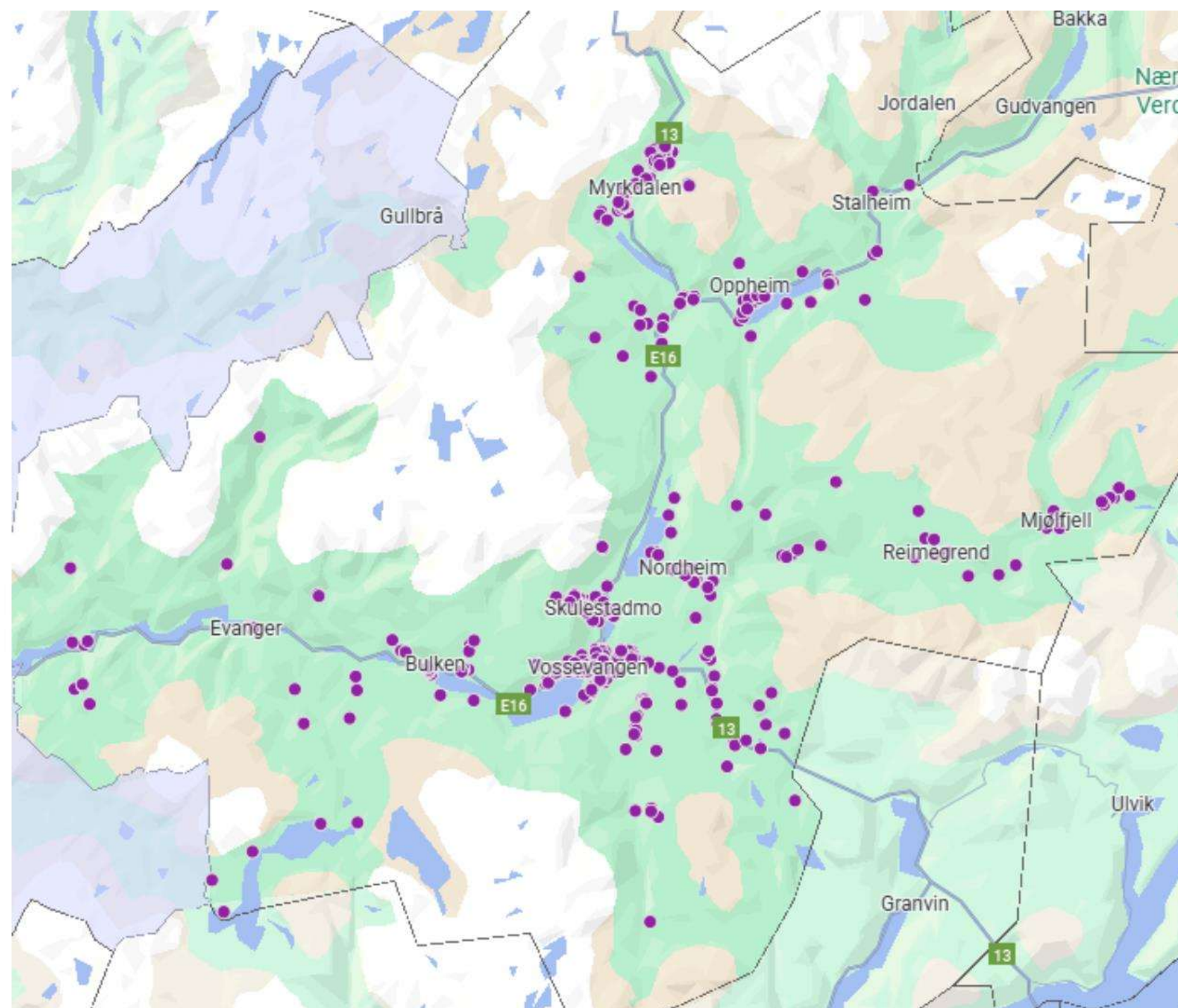


Korttidsutleie utfordrer boligmarkedet og reiselivet: Kommunene må få kontroll

[Overnatting](#), [Destinasjon](#), [Politikk](#)

Publisert 30.07.2025

Kart som viser
kvar ein finn
kortidsutleige i
Voss Herad



Eiendomsmegler: – Selger til flere utlendinger enn nordmenn

Aldri før har utlendinger utgjort en like betydelig kjøpergruppe i den norske fjellheimen, og én destinasjon peker seg ut som klar favoritt.



Bolig

Publisert 8. jan. 08:02 | Oppdatert 12. jan. 14:28

Bustadstrategi og bustadpolitikk

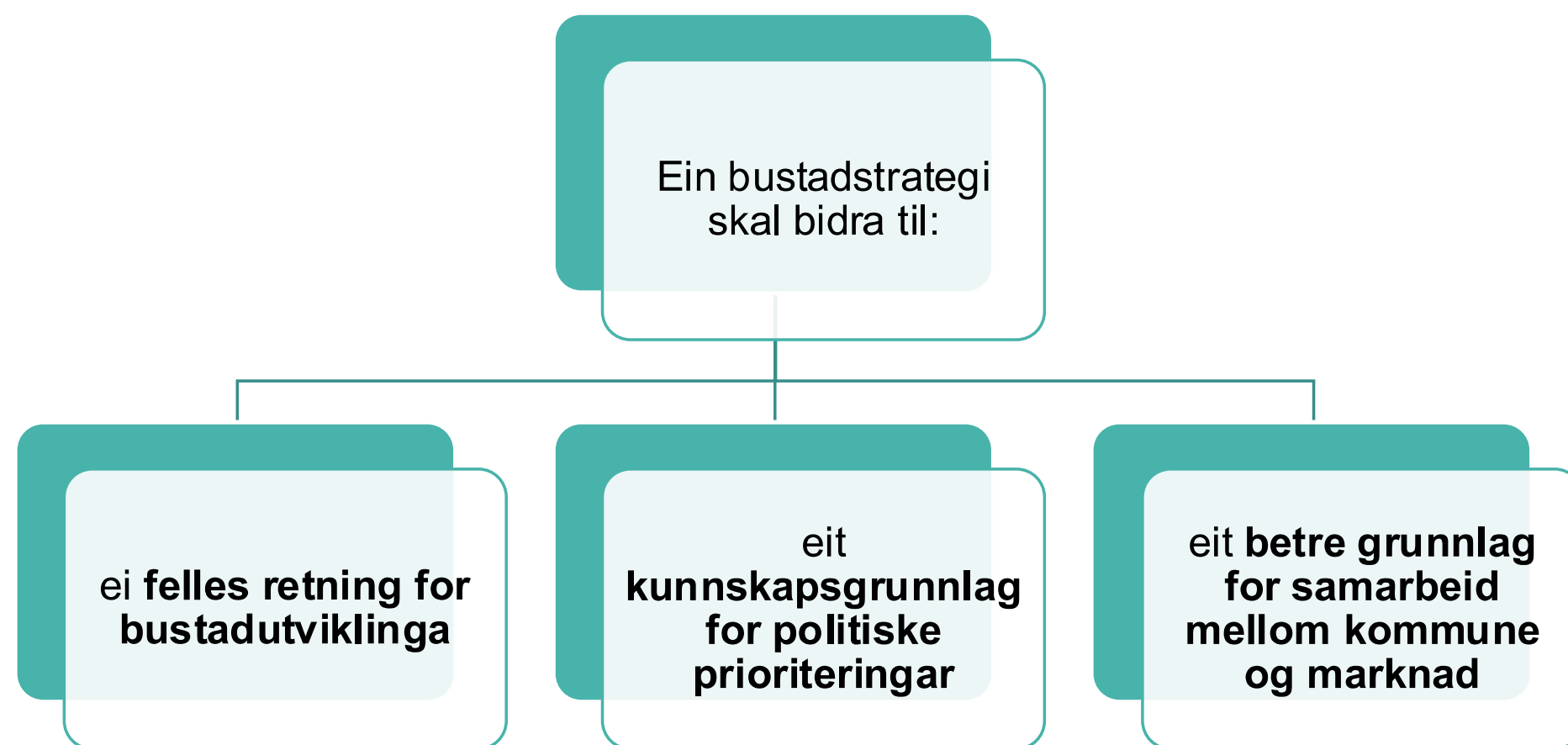
Ved Hans-Erik Ringkjøb

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 tilhøyrslø i samfunnet

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

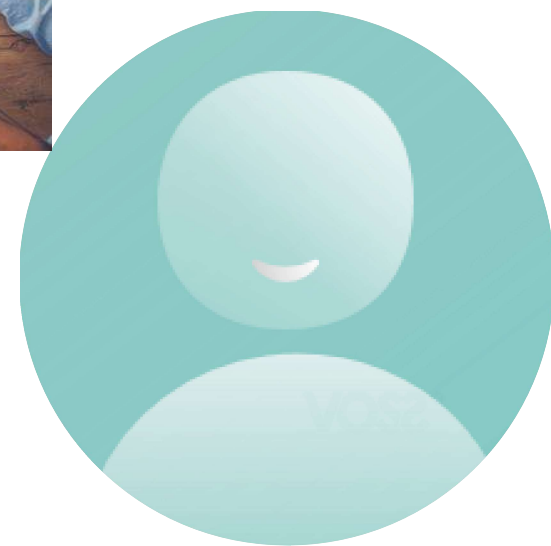


Samspel mellom marknad og kommune

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 sunt tal med omsyn til rotasjon og vedlikehald av bustader
- 10 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.



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

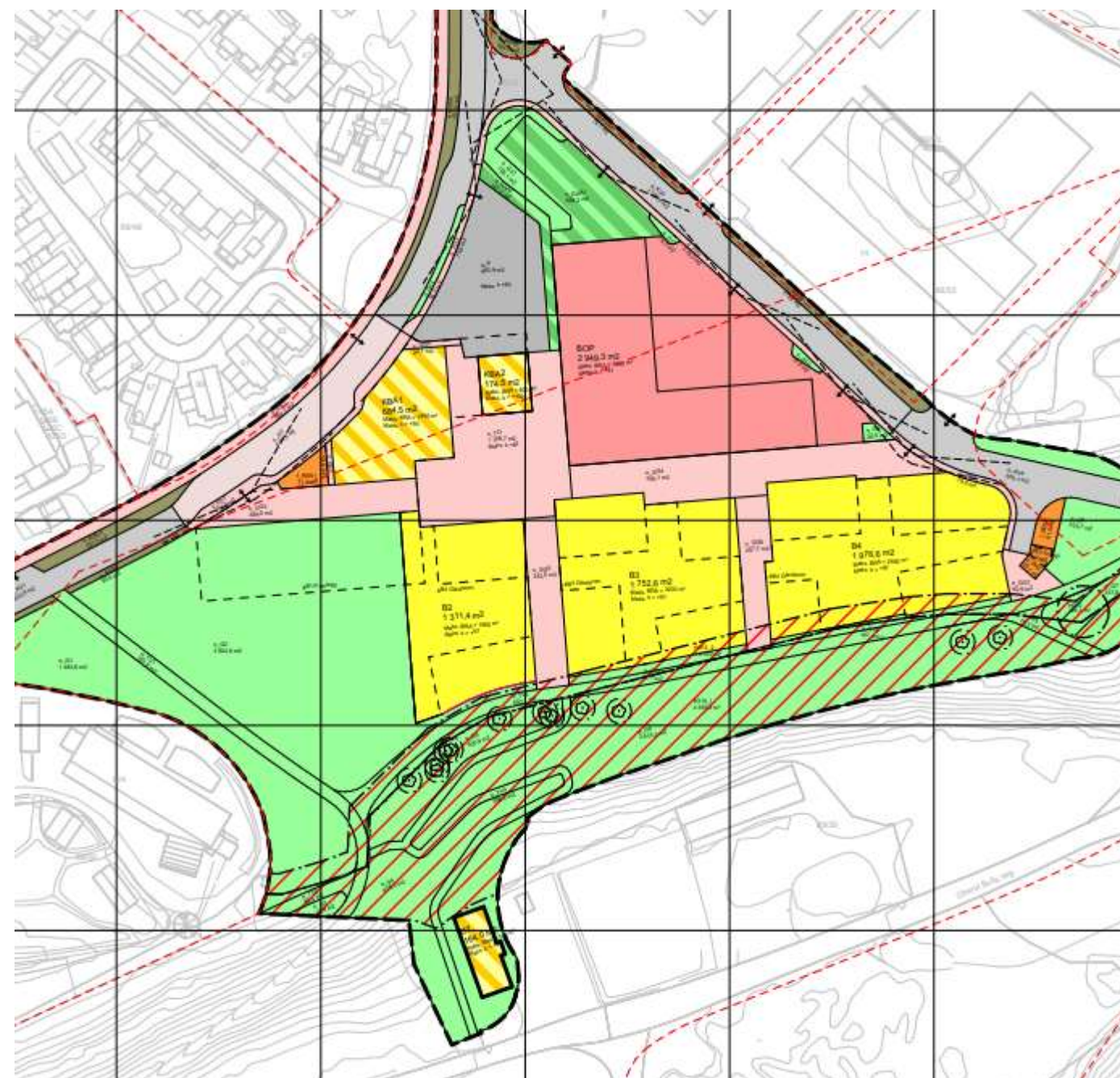


Prosjekt på Tvildemoen

- 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 plata

- Brannstasjon realisert
- Neste steg bustader
- I planen er det opna for 15 900 m² BRA. Bustader og kombinerte føremål utgjer 12 400 m². Plass til 120 einingar
- Rekkefølgjekrav
 - Oppstramming Regimentsvegen, gjort
 - Planfri undergang under riksvegen (er på plass)
 - Ny kryssløysing RV 13 (etter 10500m² med bustader)
 - 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

- 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



Voss herad

Gruppearbeid

Gruppe 1

Tonje Ljones Såkvitne, Sp

Gry Bystøl Gladheim, Sv

Erik Flage, H

Øystein Måkestad, Krf

Gruppe 3

Samson Hamre, Sp

Tommy Mo Aarethun, Ap

Sveinung Riber, H

Bridget Penny, R

Gruppe 2

Benedicte Kragh, Ap

Dag Sandvik, Sv

Lars Gunnar Øye, INP

Spørsmål til gruppearbeidet

1. Kva type bustader bør prioriterast i arbeidet med KPA?
2. Kor i kommunen er det viktig å prioritera bustadareal?
3. Kva rolle bør kommunen ta i arbeidet med bustadutvikling?

Oppsummering og spørsmål

Pause *fram til 16.00*





Voss herad

16.00 – 16.30

Tema Airbnb

Ved Stefan Karlstrøm

Takk for i dag!

Arbeid med KPA 2026 - førebels framdriftsplan

- **INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL**
- fram til 25. mars [Voss herad - kommuneplanen sin arealdel | MittInnspill](#)
- Bygdalab og opne møter – mars
- Politiske verkstader – mars – april – mai
- Planforum – 9. juni
- Første gangs handsaming/offentleg ettersyn – 3. september

