



Voss herad

Innspelsmøte for byggje- og eigedomsnæringa i samband med ny bustadstrategi

9. mars 2026



Agenda

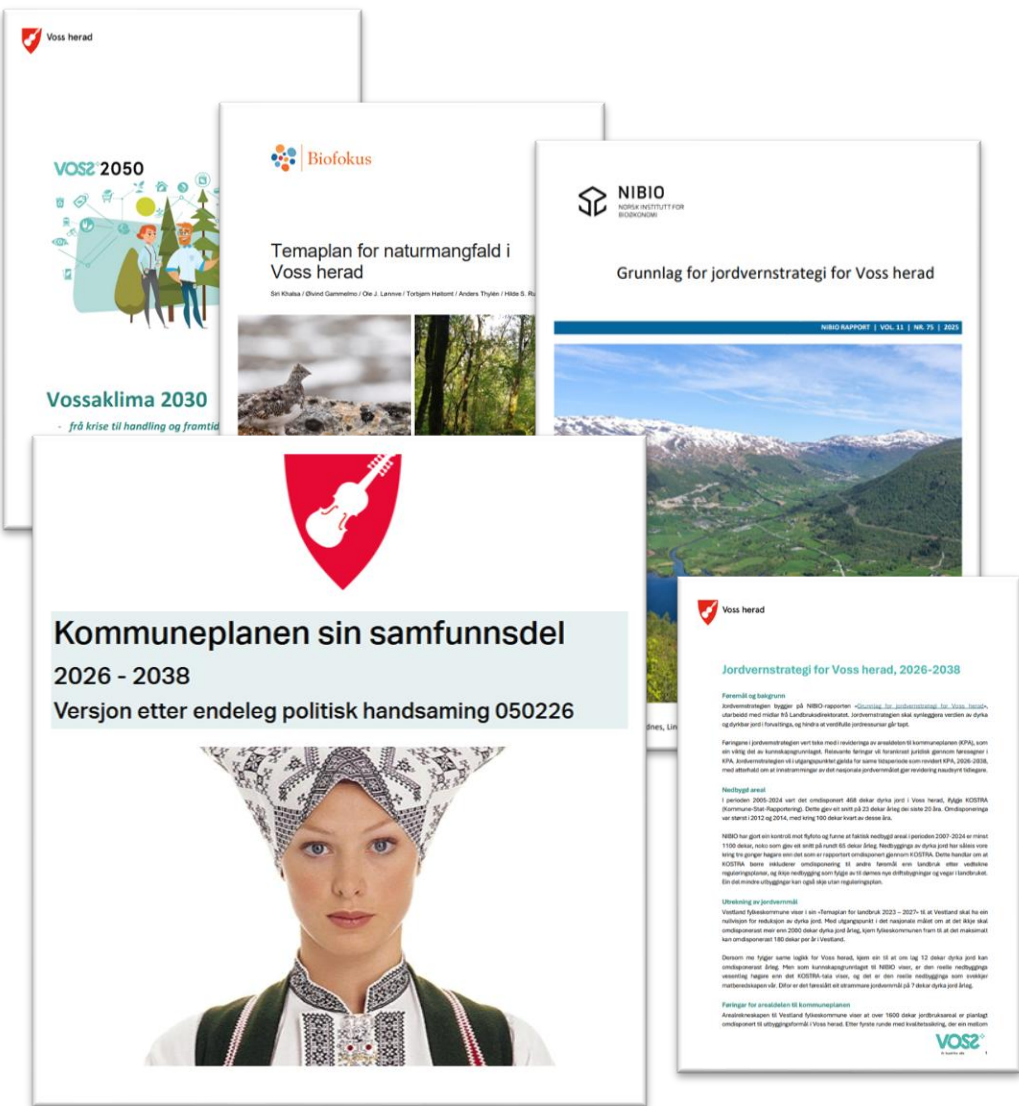
- Bustadareal i kommuneplanen
- Bustadmangfald og kommunens rolle v/ Oda Solberg
- Prosjekt på Tvildemoen v/Hans Erik Ringkjøb
- Bustadstrategi v/Kyrre Sudmann Mandelid
- Diskusjon og innspelsrunde
- Oppsummering
- Ope møte om bustadutvikling (for dei som ynskjer)

Bakgrunn for møtet

- Vidareføring av dialogen me har hatt med næringa tidlegare
- Leggja til rette for open og konstruktiv dialog om korleis kommunen og næringa saman kan møte framtidige bustadbehov på Voss

Forventningar og føringar for arealpolitikken

Lokale føringar



Regionale føringar

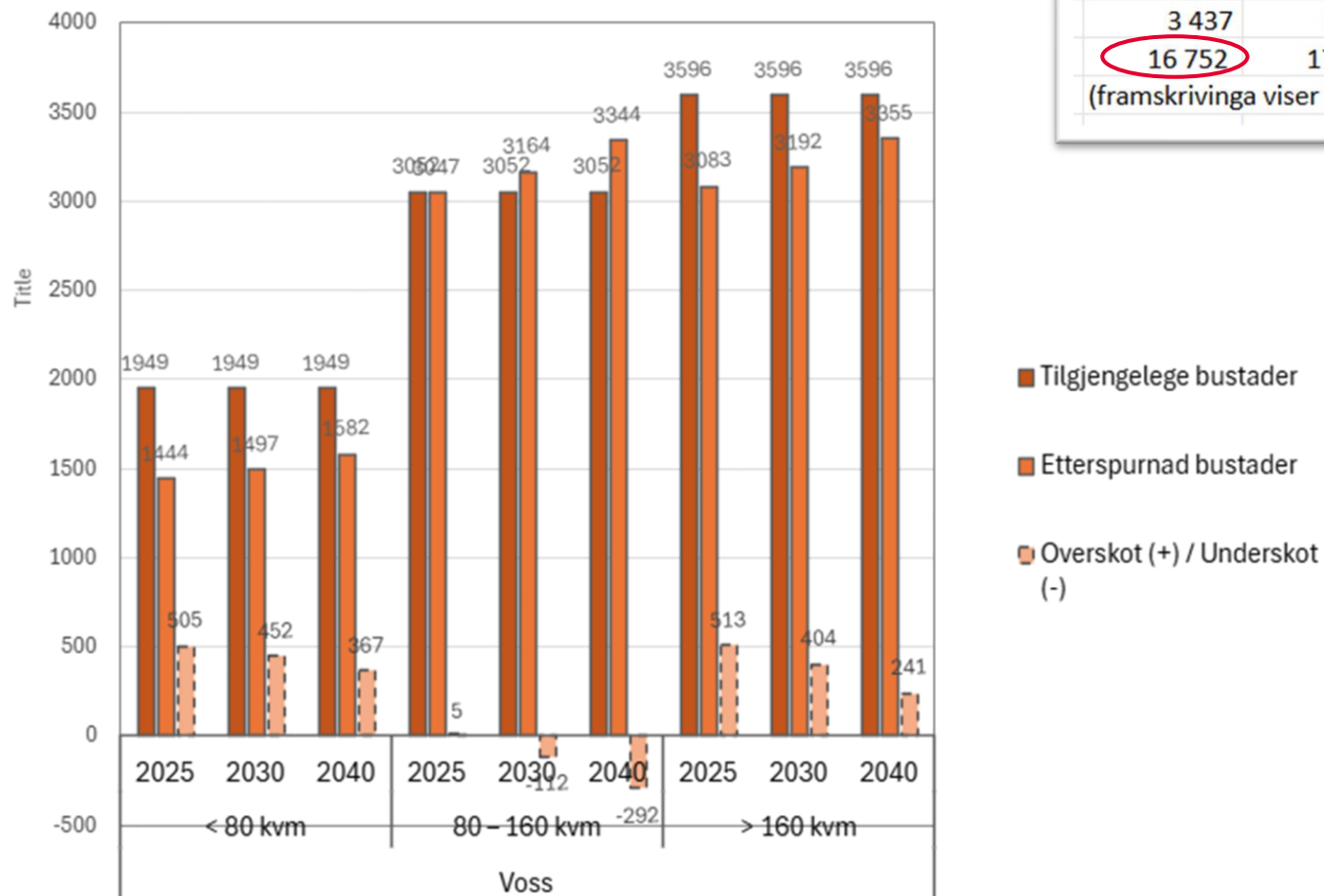


Nasjonale føringar

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027²
- Statlege planretningslinjer for klima og energi (2024)³
- Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)⁴
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)⁵
- Nasjonal transportplan 2025-2036⁶
- Klimamelding 2035 – på vei mot lavutslippssamfunnet⁷
- Bærekraftig bruk og bevaring av natur - Norsk handlingsplan for naturmangfold⁸



Framtidig bustadettespurnad



Befolkningsframskriving, hovedalternativet (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
21 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

Kommuneplanen sin arealdel Dekar

Samla areal 2 080 430

Areal bustad-/sentrumsføremål 8 201

Planreserve

Samla planreserve 8 992

Planreserve bustad-/sentrumsføremål 1 651

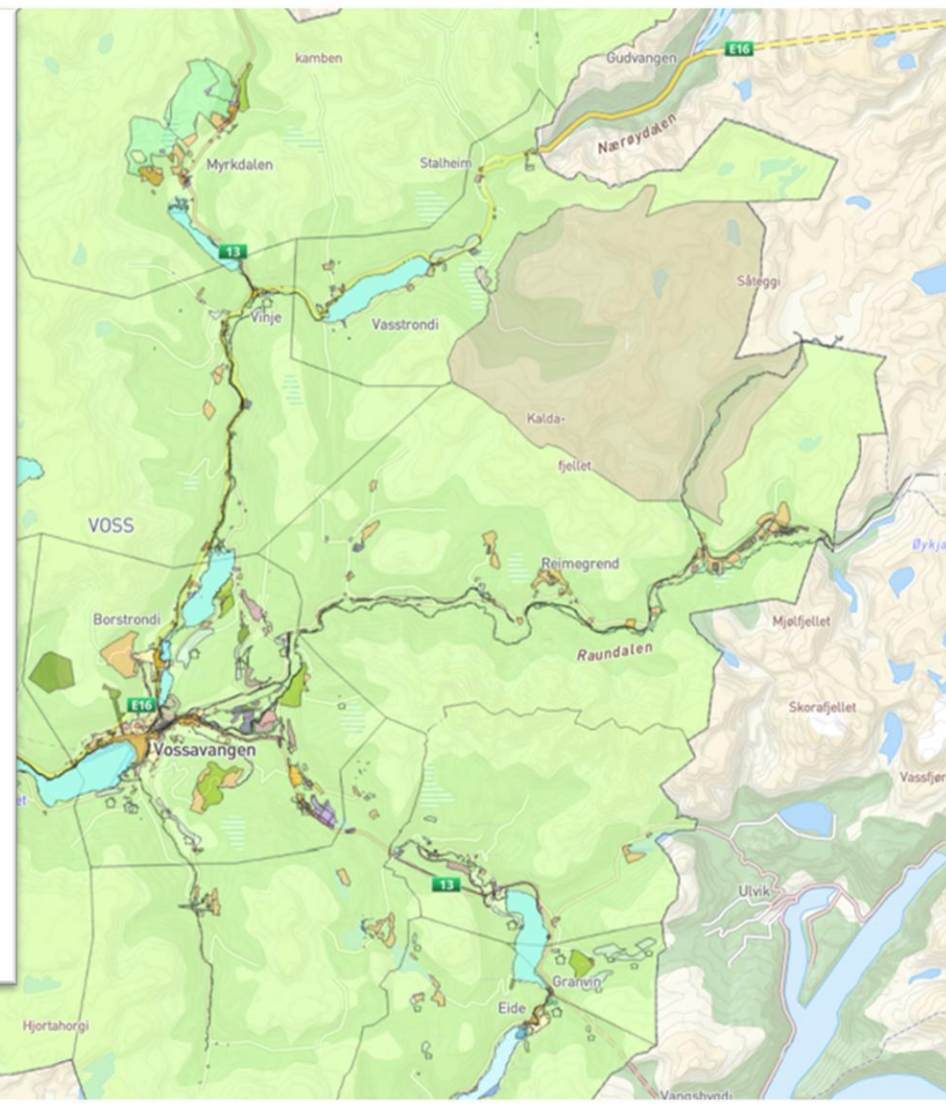
- av dette

dyrka mark 351

myr 37

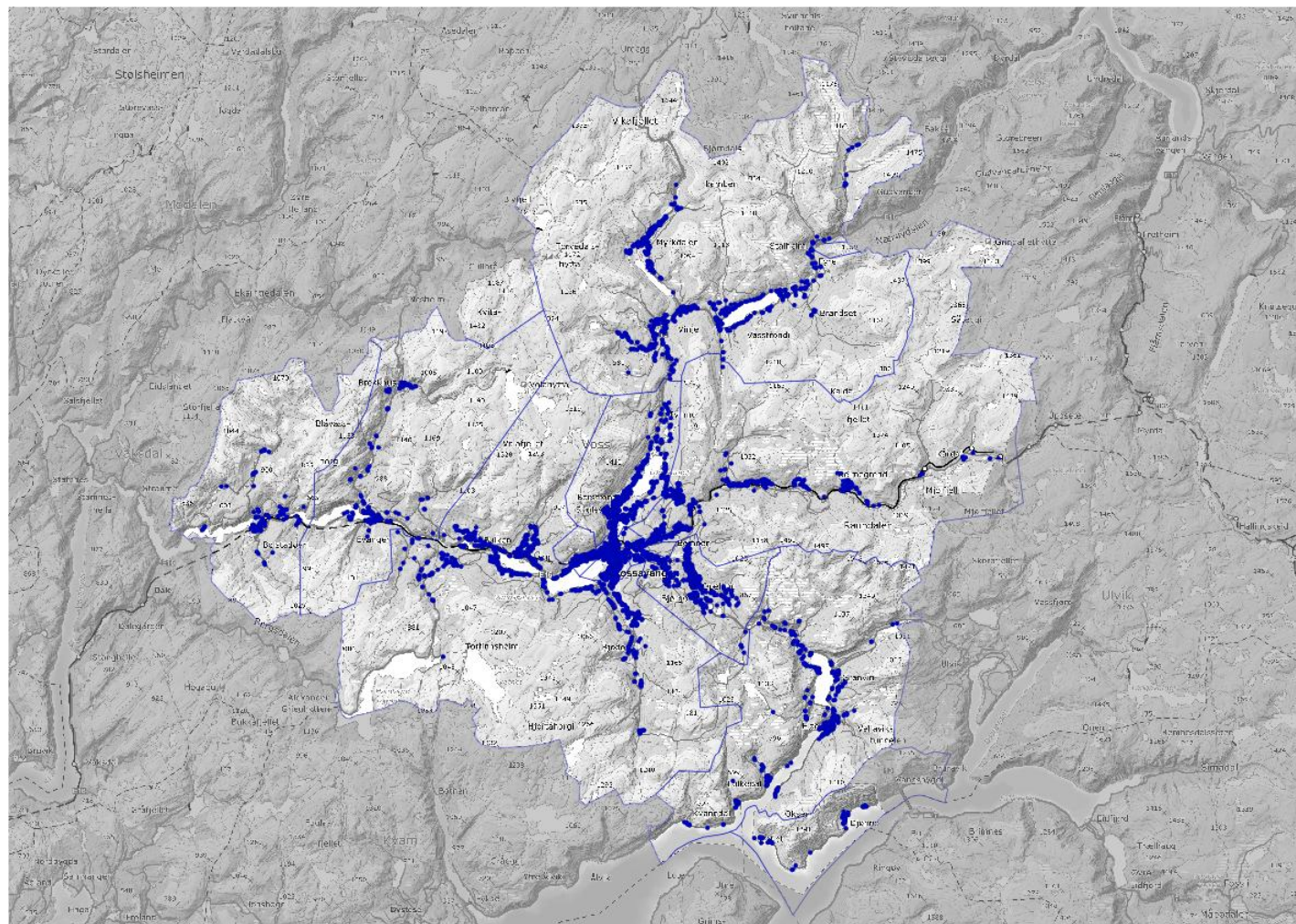
skog 1 167

96



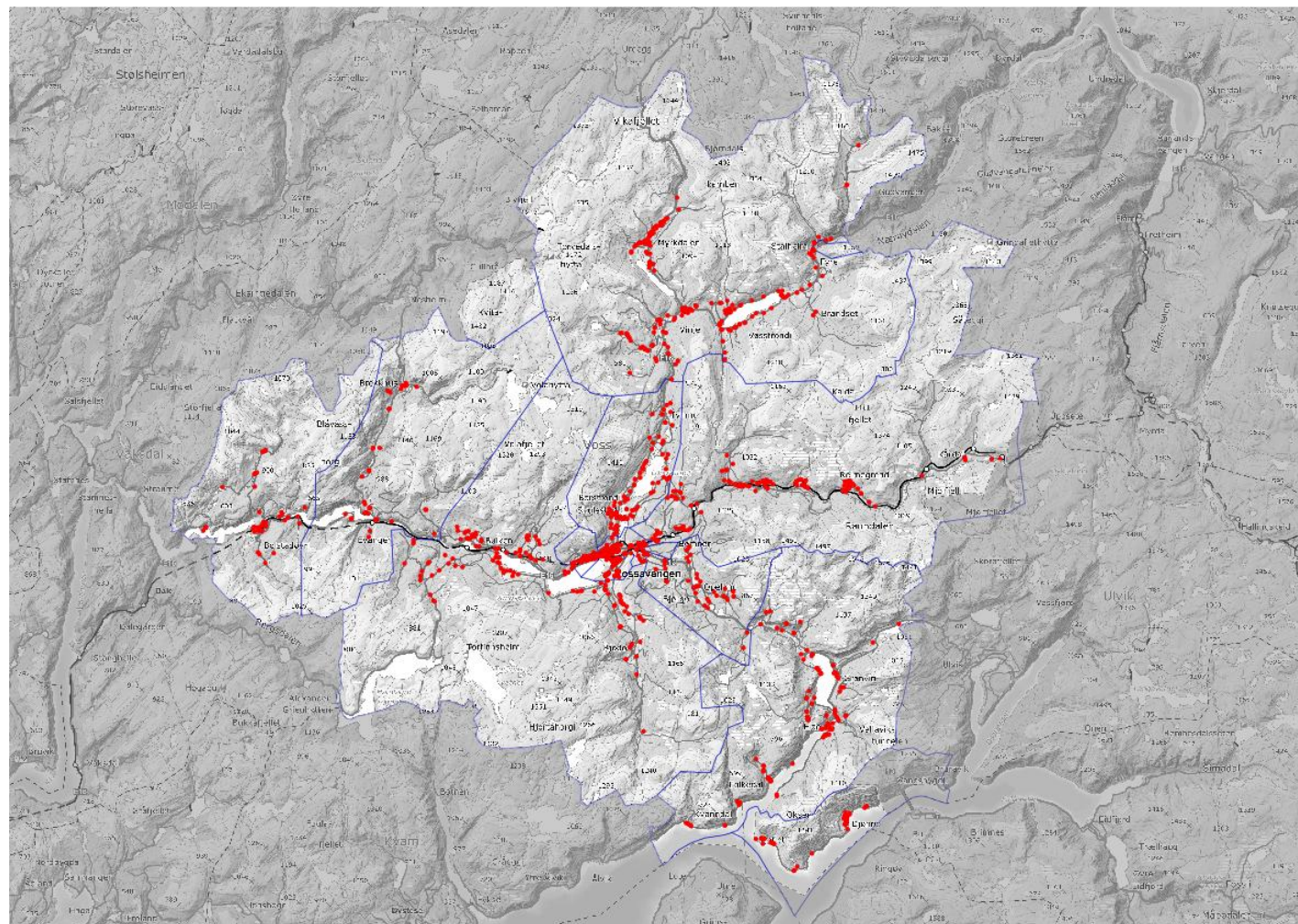
16 500
innbyggjarar
i Voss herad

8645
bustadhus
i Voss herad



1160
potensielt
tomme bustadhus
i Voss herad

13,4%
potensielt
tomme bustadhus
i Voss herad

















Korttidsutleie utfordrer boligmarkedet og reiselivet: Kommunene må få kontroll

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

Publisert 30.07.2025

Eiendomsmegler: – Selger til flere utlendinger enn nordmenn

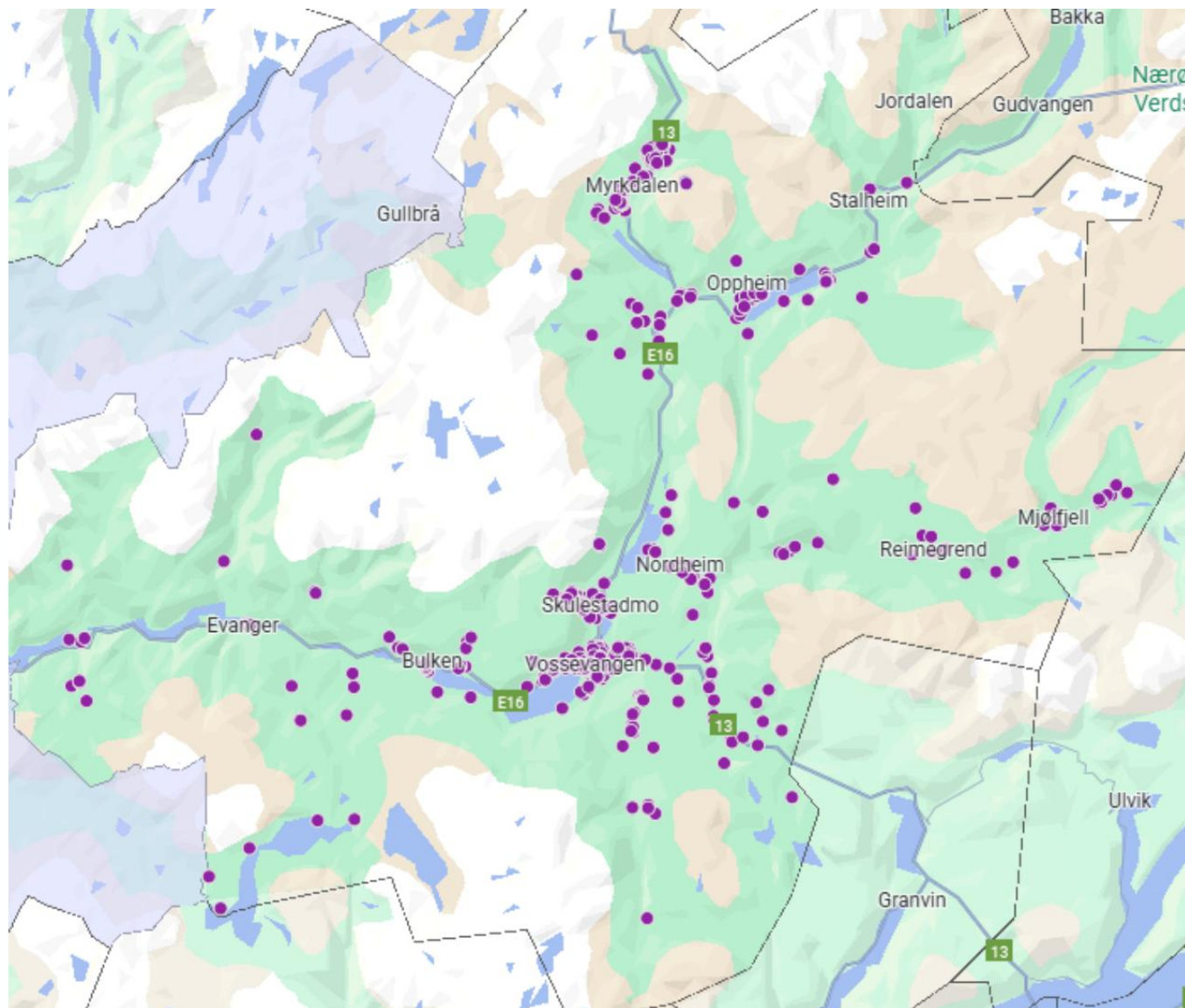
Aldri før har utlendinger utgjort en like betydelig kjøpergruppe i den norske fjellheimen, og én destinasjon peker seg ut som klar favoritt.



Bolig

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

Kart som viser
kvar ein finn
kortidsutleige i
Voss Herad





Voss herad

Bustadmangfald og kommunens rolle

Oda Solberg, Natural State

Tvildemoen

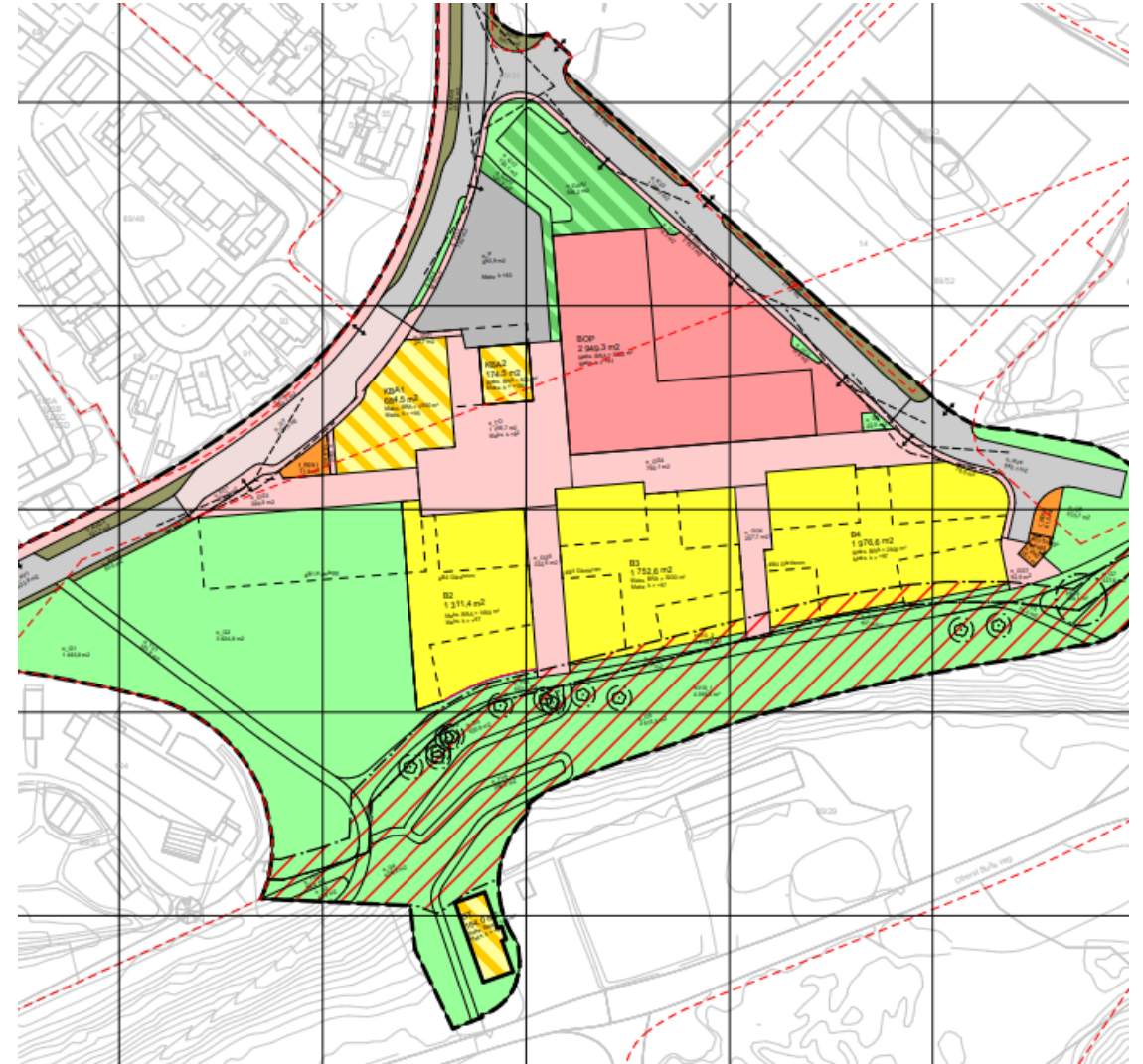


Prosjekt på Tvildemoen

- 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
- 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



Vegen vidare

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

Pause



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 ?

Ein bustadstrategi skal bidra til:

- **ei felles retning for bustadutviklinga**
- **eit kunnskapsgrunnlag for politiske prioriteringar**
- **eit betre grunnlag for samarbeid mellom kommune og marknad**

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

Diskusjon og innspelsrunde



Diskusjon og innspel

1. Bustadbehov

Kva bustadtypar opplever de at det er størst behov for i Voss?

2. Hindringar i bustadutvikling

Kva opplever de som dei største barrierane for å utvikla bustader i dag?

3. Prioritering av utvikling

Kvar meiner de det er viktigast å leggja til rette for bustadutvikling framover?

4. Samspel mellom kommune og næring

Kva kan me gjera for å skapa meir føreseielege og gode rammer for bustadutvikling?

No er det viktig å vera konkret...

- Kva skal til for at næringa klarar å mobilisera rundt større utviklingsprosjekt?
- Kva skal til for at me får på plass privat-offentleg samarbeid?
 - Er det det offentlege eller det private som skal gå fyrst?
- Kva gjer me med finansiering – kan me få på plass ein pilot med finansiering innan kort tid?
- Kva skal til for at me får sett på ulike modellar for lånefinansiering for kjøpar
- Kva er neste steg for utvikling på Vangen ref moglegheitsstudie