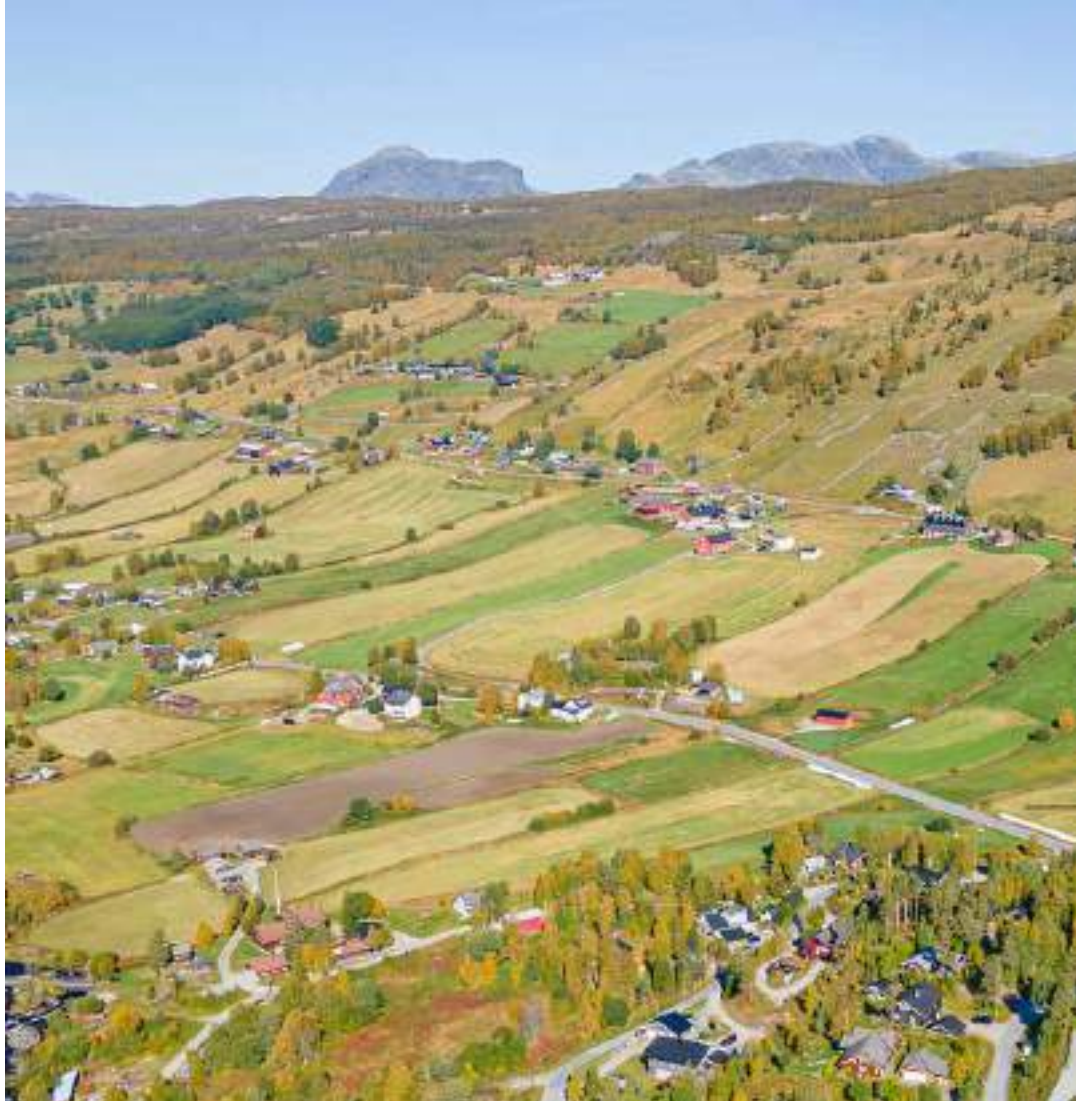


AUGUST 2024



RAPPORT:

UTFORSKING OG UTVIKLING AV NYE REGIONALE BUSTAD- SAMARBEID I HALLINGDAL

Undervegsrapport frå prosjektet «Utforsking og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal». Prosjektet er ein del av regionalt program for bolyst i Hallingdal 2022-2025.

OPPSUMMERING 02

I juni 2023 fekk Hallingdalsregionen, ved Ål kommune, tilsegn om tilskot til prosjektet “Utforsking og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal” frå ordninga *Bustadutvikling i distrikta*. Ordninga er administrert av Husbanken og Distriktssentret på vegne av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

Hallingdal/ Ål var ein av 14 tilskotsmottakarar i tildelingsåret 2023/2024. Dette dokumentet er eit vedlegg til sluttrapporten av prosjektet som skal leverast til Husbanken innan 30.11.2024.

I juni 2024 fekk Hallingdal/ Ål tilsegn om tilskot frå same ordning til vidareutvikling av prosjektet gjennom ei ny satsing: “Regionalt bu-pilotkontor i Hallingdal”. Dette prosjektet skal foregå 2024-2025.

Med tanke på at det no er løyvd midlar til ei vidareføring, er det hensiktsmessig å sjå dei to prosjekta under eitt. Denne rapporten kan derfor gjerne lesast som ein *del-rapport* og ei midtvegsevaluering av det større, pågåande arbeidet som skal foregå ut 2025.

Hovudfokuset i rapporten er på å dokumentere tiltak og aktivitetar som er gjort i 2023/2024, evaluere førebels oppnådde resultat og samle kunnskap som til no er henta inn i arbeidet.

Prosjektet har så langt bidrege til å auke kompetansen i prosjekt-organisasjonen når det gjeldt Hallingdalskommunene sine handlingsrom, roller og moglege verkemidlar i bustadpolitikken. Det har også vore lærerikt å sette seg inn i prosjekta til dei andre tilskotsmottakarane og det er oppretta kontakt med tanke på erfaringsutveksling med fleire av dei. Vi har også fått auka kompetanse på både større anbudsprosessar og på konsept-utviklingsprosessar.

Prosjektet har vidare frambrakt ny innsikt og kunnskap om bustadbehov- og preferansar hjå utvalte innbyggargrupper i Hallingdal. Det har tidlegare særleg mangla kunnskap om kva bustadpreferansar personar med annan landbakgrunn enn norsk, har. Dette har vi no oppdaterte innsikt om. Prosjektet har også bidrege til aukt dialog mellom offentlege og private aktørar, og ein ny, felles arena for drøfting av bustad- og bu- og blilystproblematikk, gjennom bustadnettverket i Hallingdal.

I 2022 gjekk Hallingdalskommunene, Regionrådet i Hallingdal, omstillingsprogrammet Sats på Hallingdal og Buskerud fylkeskommune (tidl. Viken) saman om ei forpliktande, treårig satsing på «bu- og blilyst» i regionen.

Program for bolyst i Hallingdal 2023-2025 vart vedteke i programstyret oktober 2023 og har som mål å finne ut *kva tiltak som gir best effekt i regionen når det gjeldt å halde på innbyggjarar, hindre at dei flyttar ut og tiltrekke seg nye tilflyttarar.*

Vidare er det eit mål at etter gjennomførte delprosjekt, skal programmet over i drift i kommunene. Det er også eit mål å få ein mer systematisk oversikt over kva som allereie er kartlagt på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå, knytt til “bu- og blilyst”. Dette kan i dag vere vanskeleg å skaffe seg oversikt over. Der det finst lite eller begrensa informasjon med relevans for Hallingdals-regionen skal programmet gjere utfyllande kartlegging, slik at behov vert tydeleggjort.

Programmet har definert tre utvalde innsatsområder: Bustadutvikling, trivsel og tilhøyre, og attraksjonskraft. Kvart innsatsområde blir arbeidd med gjennom eigne prosjekt, men det er også lagt vekt på tett samarbeid og dialog mellom prosjekta for å sikre eit heilheitleg perspektiv på bu- og blilyst.

Program for bolyst er eigd av kommunene ved ordførarane. I programstyret sit kommunedirektørgruppa i Hallingdal (KRU), leiar i Regionrådet, Buskerud fylkeskommune og Distriktssenteret. Regionrådet har i tillegg programleiinga, medan tilsette frå kommunene er prosjektleiarar og prosjektgruppe-medlemmer i dei tre innsatsområda/ underprosjekta.

Denne rapport omhandlar innsatsområdet *bustadutvikling*. Prosjektet skal utvikle nye samarbeidsformer og modellar for korleis kommunene i Hallingdal saman kan ta ei pådrivarrolle i bustadutvikling, i lys av eit heilheitleg stadsutviklingsperspektiv.

Ål kommune har prosjektleiinga. Prosjektet har tredelt finansiering: Eigeninnsats frå Ål kommune a kr 200 000, tilskot frå Sats på Hallingdal a kr 200 000 og tilskot frå Husbanken/ Distriktssenteret a kr 250 000.

OVERORDNA MÅL I PROSJEKTET:

Prosjektet skal drøfte og analysere korleis Hallingdal som region kan løyse vanlege distriktsutfordringar knytt til bustadutvikling, til dømes ved å:

- Kartlegge og prøve ut nye modellar for samarbeid med aktørar i regionen (og mellom kommuner på tvers) som reduserer tapsrisikoen ved nybygging og kjøp av nybygde hus.
- Kartlegge og prøve ut nye modellar for samarbeid med aktørar om fleirbustadprosjekt som t.d. prøvebustader, generasjonsbustader, kollektivbustader og utleigebustader.
- Teste ut nye typer medverknadsverkstader og andre aktivitetar som engasjerer og skapar dialog med innbyggjarar, bustadaktørar og potensielle tilflyttarar.

Gjennom prosjektet håpar vi å oppnå:

- Aukt kompetanse i og mellom kommunene om innovative og alternative samarbeidsformer innan bustadutvikling, gjennom læring av kvarandre, erfaringsdeling frå andre og tettare dialog.
- At det er etablert eit felles kunnskapsgrunnlag for kva ein heilheitleg bustadpolitikk er, basert på forskning, kartlegging og kunnskapsinnhenting.
- Oppdatert innsikt i kommunene om ulike målgrupper sine ulike behov, og ulike løysingar tilpassa desse.
- Aukt innbyggarmedverknad gjennom t.d. kvalitative intervju og medverknadsverkstad.

Bustadhus i Hemsedal kommune. Foto: Hallingdølen



GJENNOMFØRTE TILTAK / AKTIVITETAR

05



Offentleg-privat bustadnettverk

Hausten 2023 vart offentleg-privat bustadnettverk i Hallingdal etablert i regi av Regionrådet og Hallingdal Næringshage (v. Bjarte Reve). Det er organisert som eit eige prosjekt, finansiert av Sats på Hallingdal, men det har samarbeid tett med dette prosjekt m.a når det gjeldt kartleggingar og workshops, inkl. spørreundersøkinga om bustadbehov (sjå neste pkt.). Nettverket har vore ein viktig arena for å drøfte problemstillingar i dette prosjekt og sikre dialog mellom ulike aktørar.



Spørreundersøking om bustadbehov

Nettverksprosjektet og dette prosjekt samarbeida ved årsskiftet 2023/2024 om å gjennomføre ei digital spørreundersøking om bustadbehov- og preferansar blant innbyggjarar og potensielle tilflyttarar. Undersøkinga vart satt opp med bistand fra Anna Design/ Growlab. Målgrupper: Potensielle tilflyttarar, førstegangs-etablerarar, innbyggjarar med annan landbakgrunn og personar over 60 år. Vi nådde 1100 respondentar, korav 950 i målgruppene.



Medverknadsmøter og workshops

Rapport med funn frå spørreundersøkinga har danna grunnlag for medverknadsarbeid og ei rekke møter i 2024. Nettverket fekk t.d. ein grundig presentasjon og gjennomførte ein utfyllande workshop, fasilitert av Anna Design i samarbeid med dette prosjektet, 30.01.2024.

Funn er også presentert og arbeidd med på bustadmøter for seniorar, i samarbeid med Ål bygdekvinnelag (mars) og Ål Pensjonistforening (april og juni). Der bidrog også utbyggjarar og arkitektar. Funn er også presentert på møte i regi av Bu i Skurdalen, eit frivillig/ innbyggjarinitiert bulystprosjekt i Hol kommune, der også lokale bankar, ordførar i Hol og bulystprosjekt i Ål og Nore & Uvdal var med.

Sist, men ikkje minst, vart funn lagt fram på heildags regional samling om bulyst i Hallingdal på Gol 03.06.2024, der politisk og administrativ leiing frå kommunene og regionen deltok. Her vart det arbeidd med planar for vidare tiltak.



Fokusgruppeintervju

For å få utfyllande innsikt til vidare arbeid gjennomførte vi i samarbeid med dei to andre innsatsområda (attraksjonskraft og trivsel/ tilhøyre) tre fokusgrupper med tilsaman 35 unge vaksne innbyggjarar, samt med ti arbeidsgjevarar, i mai 2024. Også dette vart gjort med bistand fra Anna Design (finansiert av dette prosjekt). Funn frå fokusgruppene har vore viktige for å definere vidare tiltak.



Konseptutvikling

I tråd med prosjektet sitt mål om å “prøve ut nye modellar for samarbeid med aktørar om fleirbustadprosjekt” (som t.d. prøvebustader, generasjonsbustader, kollektivbustader og utleigebustader) brukte vi medverknadsmøter med seniorar til å få innspel til potensielle sosiale buformer i Hallingdal. Innspela vart nytta av arkitektfirmaet KINICO til å utarbeide konseptskisser til eit leiligheitsbygg og eit småhuskonsept. Begge konsepta er laga med tanke på at dei skal kunne nyttast til vidare utvikling i heile regionen.



Formidling, deling og læring

Prosjektet, inkludert spørreundersøkinga og bustadnettverket, har også fått brei omtale i lokalavisa Hallingdølen, noko som har bidrege til å vekke engasjement og interesse for bustadtematikken. Ål kommune har halde presentasjonar på webinar i mars og på bustadkonferanse i Lom 22.05.2024. Vi har vidare hatt møter med prosjektleiinga for tilsvarande bustadutviklingsprosjekt i Folldal kommune, og får hausten 2024 besøk fra Skjåk kommune. Konseptutviklingsarbeidet saman med KINICO er formidla i digitale flater, både gjennom eigne heimesider og i eige nyheitsbrev.

Anna Tokle Amundsen frå Anna Design har base i Møre og Romsdal, men har bistått prosjektet med tjenstedesign, workshopfasilitering og utforming av spørreundersøking (i samarbeid med bustadnettverket). Samarbeidspatnar har vore Mads Pålsrud frå Growlab. Her er Anna på workshop med bustadnettverket 30.1.2024. Foto: Hallingdølen.



1. Behovskartlegging

Kva er dei enkelte kommunene sine bustadbehov? Kva er felles og kva er unikt for den enkelte? Kva er næringslivet sine utfordringar knytt til bustadmarknaden? Kva er eksisterande innbyggjarar og potensielle tilflyttarar sine bustadbehov og preferansar anno 2023-2024?

Oppnådd resultat:

- Innlegg frå kvar kommune om bustadbehov på bustadnettverksmøte 18.03.2024.
- Innlegg frå næringslivet om utfordringar/ behov på nettverksmøte 28.05.2024 samt workshop med kommuner og næringsliv 30.01.2024.
- Digital spørreundersøking med 1113 respondentar gjennomført desember-januar 2024.
- Fokusgrupper med innbyggjarar og arbeidsgjevarar gjennomført 13. og 14.05.2024.

Gjenstår: Innhente skriftleg innsikt/ materiell frå kommunene: Tomtereserver, bustadpolitiske strategiar og planer i kommunene, oppfølging av buplikt osv.

Gjennomførast innan: 01.11.2024

2. Lys i alle glas

Kva er status for ubebudde bustader i Hallingdal anno 2024/2025 og er det behov og ynskje i kommunene om å gjere eit nytt «Lys i alle glas»-prosjekt, t.d. etter modell frå Nord-Gudbrandsdalen?

Oppnådd resultat: Dette arbeidet er ikkje påbegynt. Etter å ha sondert interesse i programstyret (Kommunedirektørutvalet i Hallingdal) i mars 2024, er dette lagt på vent då det vart lågt prioritert.

Gjenstår: Avklare med programstyret om eventuell gjennomføring skal iverksettast, t.d. som del av oppdraget til regionalt bu-pilotkontor, eller om dei ikkje anser dette som eit prioritert fokusområde.

Gjennomførast innan: 01.10.2024

3. Organisatorisk samarbeid

Kartlegge interesse og undersøke moglegheita for å etablere ein bustadorganisasjon, eit boligbyggelag eller eit IKS i Hallingdal som jobbar med bustadbygging.

Oppnådd resultat:

- Sondering om interesse i digital spørreundersøking til kommunedirektørar i mars 2024 - samla sett ynskje om å få vite meir/ få betre grunnlag for vidare vurdering.
- Også drøfta i bustadnettverksmøter våren 2024. Der er det løfta moglegheit for å sjå til "Oslobolig" for å vurdere etablering av noko tilsvarende i Hallingdal. Sjå oslobolig.no. Nettverket har prioritert vidare arbeid med dette.
- Utgreiing om moglege modellar for korleis ein (eventuelt) kan etablere formelle organisatoriske samarbeid er i prosess. Forespørsel sendt ut juni 2024, marknadssdialog og leverandørval blir gjort i august/september.

Gjenstår: Gjennomføre kartlegging med bistand frå ekstern leverandør. Følge opp rapport og eventuelle anbefalingar i rapport med vidare arbeid, som ein del av regionalt bopilotkontor 2025.

Gjennomførast innan: 01.02.2025

4. Økonomisk samarbeid

Kartlegge interesse og undersøke moglegheita for å opprette eit regionalt fond eller eit annan finansielt instrument som kan gje garantiar for byggelån eller tilbakekjøpsgarantiar.

Flå, Ål og Hol kommune har i dag kommunale tilskotsordningar retta mot bustadkjøparar- og byggarar. Er det ynskjeleg eller hensiktsmessig å vurdere regionale tilskotsordningar, som eit alternativ?

Oppnådd resultat:

- Sondering om interesse i digital spørreundersøking til kommunedirektørar i mars 2024 - samla sett ynskje om å få vite meir/ få betre grunnlag for vidare vurdering.
- Utgreiing om moglege modellar for korleis ein (eventuelt) kan etablere felles fond og samarbeid er i prosess. Forespørsel sendt ut juni 2024, marknadssdialog og val av leverandør blir gjort i august. Oppstart kartlegging i september.

Gjenstår: Gjennomføre kartlegging med bistand frå ekstern leverandør. Følge opp rapport og eventuelle anbefalingar i rapport med vidare arbeid, som ein del av regionalt bopilotkontor 2025.

Gjennomførast innan: 01.02.2025

5. Regionalt bu-pilotkontor

09

Kartlegge interesse og undersøke moglegheita for å etablere ein regional kompetanse- og rådgjevingsfunksjon i Hallingdal, som m.a kan vere prosjektlos/ bindeledd mellom bustadbyggjarar (individ, bedrifter og andre samanslutningar) og kommuner.

Oppnådd resultat:

I sondering med kommunedirektørar vart det ytra ønske om betre grunnlag før ein eventuelt går vidare med dette. Det vart difor beslutta søkt om midlar til eit forprosjekt som skal sjå på mogleg organisering-, drifts og finansieringsmodell for ein slik funksjon.

- Søknad til Husbanken/ Distriktssenteret vart innvilga med tilsegn a kr 550 000 i juni 2024. Midlane skal primært gå til å etablere ei prosjektstilling i inntil 1 år. som skal jobbe fram drifts- og finansieringsmodell for eit potensielt regionalt bupilotkontor.

Gjenstår:

- Etablere prosjektorganisasjon og skrive prosjektplan.
- Etablere samarbeidsavtaler og partnerskap med t.d. lokale bankar.
- Søke midlar frå stiftingar o.l. for å evt kunne fullfinansiere prosjektstilling.

Gjennomførast innan 30.11.2025



Over: Susanne S. Østro fra Eiendomsmegler1 og Stian Oland fra Hallingdal Hyttetjeneste på workshop 30.1.2024. Arbeid med funn fra bustadkartlegginga i Hallingdal.



Til venstre: Engasjement på medverknadsverkstad om sosiale buformer for eldre. Med bygdekvinnelaga i Ål, 13.3.2024

Under: Avstemming ved hjelp av klistremerker og plakatar på workshop med bygdekvinnelaga i Ål.





Maria Grevsgård, prosjektleiar i Sats på Hallingdal, og Lars Erling Granrud, bygdeutviklar i Nore & Uvdal, på workshop 18.3.2024

Øverst til venstre: Dagleg leiar i Skue Sparebank, Tony Kjøl, presenterer banken sitt syn på bustadmarknaden i Hallingdal på nettverksmøte 18.3.2024.

Nederst til venstre: Ordførar i Gol, Heidi Granli, presenterer bustadbehov i Gol.





Stort oppmøte og engasjement hjå deltakarane på bustadmøter for eldre i Ål kulturhus 24.4 og 4.6.2024. Arrangement i samarbeid med Ål pensjonistforbund.

På møtene har det både vore informasjon, foredrag, medverknadsarbeid, orienteringar om DEB-klubbar og digitale avstemmingar.





Over: Presentasjon av bustadprosjektet "Fjell-ljom" i regi av Bu i Skurdalen, eit innbyggjarinitiert bulystprosjekt i Hol kommune.

Frå venstre: Kåre Gåsbakk, Sparebank1 Hallingdal; Tony Kjøl, Skue Sparebank; Sigrid Simensen Ilsøy, ordførar i Hol; Lars Erling Granrud; bygdeutviklar i Nore & Uvdal; Britt Haugen; Bu i Skurdalen, Mari Fjørtoft; Bu i Skurdalen.

Til ventre: Tilflyttar i Ål, Line L. Berg blir filma av fotograf Vegard Breie i samband med fokusgruppeintervju 13.05.2024.



GRUPPAS TRE PRIORITERTE TILTAK:

KRITERIER TIL Å PRIORITERE TILTAKENE:

- TILTAKETS NYTTE/EFFEKT FOR Å FÅ FLERE INN PÅ BOLIGMARKEDET I HALLINGDAL
- TILTAKETS KOSTNADER
- TILTAKETS GJENNOMFØRBARHET INNEN 2026

Dreft + notér:

Hvilke dekker kriteriene best?
Hva er enkleste versjon av tiltaket, versjon 1.0, som vi kan sette igang med først?
Hvem skal stå ansvarlig og hvem er samarbeidspart?

TILTAK 1
Lei til eie

TILTAK 2
"Halling bolig"

TILTAK 3
Lønne gamle småbruk til bolig. Flere boerker

Til venstre: Svarark frå workshop i bustadnettverket i Hallingdal 28.5.2024. Deltakarane jobba i grupper med å prioritere tiltak for vidare arbeid.



INNSIKT OM BUSTAD-MARKNADEN I HALLINGDAL

For det første har prosjektet gitt oss innsikt i at det er store lokale variasjonar i bustadmarknaden i regionen. Hallingdal har ikkje *ein* bustadmarknad, men mange små.

Det er store skilnader i bustadmarknaden mellom kommunene, men også innad i ei og same kommune. Faktorar som påverkar bustadmarknadene lokalt, er t.d. fritidsbustadmarknaden, tilflytting- og fråflytting, buplikt, sentrumsutvikling, næringsutvikling, bygging av sentrumsnære leiligheiter, kommunale planer og reguleringspolitikk, og vilje og interesse til å satse hjå lokale investorar og utbyggerar.

Prosjektet har så langt gitt oss følgande *generelle innsikt* som regionen, inkludert kommunene og bustadaktørar, bør jobbe vidare med:

Høge forventningar om låge prisar

Innbyggjarar i, og potensielle tilflyttarar til, Hallingdal, har ulike forventningar knytt til pris for nye og brukte bustader basert på ulike områder i dalen. Men det er generelt ei forventning om at bustader i Hallingdal skal vere rimelegare enn tilsvarande bustader i meir sentrale, bynære strøk. Det er også forventningar om at bustader i grendene (spreidt busetnad) skal vere rimelegare enn bustader i kommunesentra.

Ingen bustadtrapp

Førstegongskjøparar i Hallingdal går ikkje “bustadtrappa” på same måte som førstegongskjøparar i enkelte byar, som i takt med livsendringar kjøper seg større og større bueiningar. Slik kjøper dei seg også tradisjonelt “opp” i pris, verdiauke og bukvallitet. I Hallingdal ynskjer unge etablerarar å oppnå høgast mogleg kvalitet og storleik på bustaden allereie ved første gongs etablering. Det bidreg t.d. til at også enkelthushaldningar ynskjer seg relativt store einebustader, og det relativt tidleg i vaksenlivet og yrkeskarrieren.

Reell marknadsverdi?

Bankar og eigedomsmeglarar i Hallingdal nyttar likens med andre e-takst som bransjestandard og verktøy for å berekne verdi på eigedomar. E-takstverdi er basert på statistiske data for m.a. standard, beliggenheit og salspris for tilsvarande bustader i nærområdet. Saman med den enkelte megjar sine erfaringar og kunnskap om bustadmarknaden dannar dette grunnlag for marknadsverdien som blir brukt til berekning av lån og ved prissetjing. I områder i Hallingdal der det i fleire tiår har vore omsatt svært få bustader, bidreg statistikken til å setje e-taksten/ marknadsverdien til bustader lågt. Kanskje også lågare enn det reell etterspørsel tilseier at den bør vere?

Økonomi og finansiering

Eit eksempel som viser ei typisk "utfordring" i bustadmarknaden i Hallingdal, er dette: Eit ungt, utdanna par med eitt born, ynskjer å etablere seg i ei grend i regionen. Begge har studert og kjem med ettertrakta arbeidskompetanse. Dei ynskjer å bygge ein stor familiebusad - planen er å slå seg ned her "for godt".

Nyetablerte og med samla høg studiegjeld finn dei ut at bankane ikkje kan gi lån til meir enn 1/3 av "draumehuset". Marknadsverdien, basert på beliggenheit og omsetnadsstatistikk, er nemleg for låg - langt lågare enn byggekostnadene.

Saman med utbyggjar reknar dei på prosjektet, men sjølv om dei reduserer storleiken dramatisk, bidreg høge materialprisar, kostnad til handtverkarar og fordyrande byggetekniske krav til at det blir umogleg for dei å finansiere bustaden med eit ordinært bustadlån og opptent eigenkapital.

I prosjektet er dette eit av fleire eksempel/floker som stadig går att og har vorte drøfta:

- *Handlar det om forventningar?* Bør vi jobbe med forventningsavklaring opp mot etablerarar for å skape meir realistiske bilete av kva ein kan få til på bustadmarknaden i Hallingdal? Kva vil det eventuelt gjere med attraksjonskrafta til regionen? Ein del av Hallingdal sin attraktivitet er nettopp knytt til "draumen om eit stort hus med hage".
- *Handlar det om boliglånsforskriften?* Er det politisk handlingsrom for å påverke denne i samband med årets revidering, og kunne ein t.d. ha jobba for at studielån ikkje skal takas med i gjeldsgradberekningar, i distrikts-kommuner?
- *Handlar det om eigeomsverdi*, som beskrive over? Finst det andre måtar å berekne den, som tek betre høgde for regionens statiske bustadmarknad og at folk i stor grad etablerer seg for eit "livsperspektiv"?
- *Handlar det om stimulering?* Er problemstillinga mest effektivt løyst med direkte stimulering av enkeltindividua det gjeldt, i form av t.d. tilskudd til tilflyttarar, tilskudd til unge bustadbyggjarar osv? Kva tilskotsordningar fungerer eventuelt best - og med kva effekt?

Manglande Husbank-kompetanse

For å halde fram med eksemplet over, så kan ein tenke at det unge paret som ikkje får lån i den lokale banken, i staden undersøker moglegheta for startlån frå Husbanken. De henvender seg til kommunen, men der blir dei henvist til NAV som administrerer ordninga på vegne av kommunen.

NAV viser til Husbanken.no, og den digitale søknadsportalen. På husbanken.no finn dei god og generell informasjon, men på kommunen og det lokale NAV-kontoret sine heimesider står det lite om kommunens spesifikke praksis for startlån. Informasjonen dei les er også motsigande. Det oppgis at unge i etableringsfasen ikkje kvalifiserer til startlån. Samstundes står det at ein kan få startlån viss det er avgjerande for at ein skal kunne fortsette å jobbe i kommunen og det er behov for arbeidskompetansen.

Kort sagt: Det unge paret opplever informasjonen om Husbanken som mangelfull og uoversiktleg. Dei skulle ynskje det fantes ein instans i kommunen eller NAV lokalt som kunne rettleie dei gjennom prosessen. I kommunen er det også usikkerheit knytt til kva som er gjeldande retningslinjer for startlån. Skal det kun brukast til vanskelegstilte,

kan startlån gis til eldre og korleis skal ein eigentleg praktisere “distriktsunntaket”, som sier at kommunen kan nytte startlån for å behalde og rekruttere arbeidskraft?

Prosjektet har så langt vist at det kan vere mykje å hente på å samle kompetansen om Husbanken i Hallingdal, og å jobbe meir strategisk med å heve kompetansenivået kring aktuelle ordningar både i kommunene og hjå innbyggjarane.

Tapsrisiko = etableringsrisiko

Tapsrisikoen knytt til nybygg enkelte stader i regionen, kombinert med få brukte bustader på marknaden, fører til det vi kan kalle ein sosial “etableringsrisiko”.

Vi ser nemleg at tilflyttarar som blir buande lenge i midlertidige legebustader er meir tilbøyelege til å flytte vekk/ ut frå Hallingdal etter relativt kort tid enn dei som fort kjøper eller bygger.

Årsaker til at tilflyttarar ventar med å kjøpe eller bygge er imidlertid at det blir opplevd som usikkert og ein for stor risiko å skulle investere i eit nybygg eller å pusse opp ein eldre bustad i regionen. Her er det imidlertid lokale/kommunale forskjellar. Så lenge ein ikkje vel å etablere seg med eigen bustad, opplever ein heller ikkje å vere bunde til Hallingdal. Den sosiale kontrakten, både for tilflyttaren og for lokalsamfunnet (som er usikker på om hen blir verande), er då skjør.

Denne problemstillinga viser at det er tett samanheng mellom bustadproblematikken, trivsel og tilhøyre og attraksjonskraft. Altså at alt spelar saman i eit heilheitleg bilete av “bu- og blilyst”.

Få tilgjengelege sentrumsnære tomter

Igjen ei problemstilling med ulike lokale variasjonar, men generelt viser bustadkartlegginga utført i 2023/2024 at fleirtalet av innbyggjarar og potensielle tilflyttarar ynskjer å bu i sentrumsområda i Hallingdalskommunene.

Jordvernet er i dag styrkt og blir forvalta av kommunene gjennom jordlova og plan- og bygningslova, og legg ofte begrensningar på det som kan vere attraktive bustadområder i regionen. Balansen mellom stads- og samfunnsutvikling og bevaring av jord- og landbruksressursar er ein problemstilling som høyrer med i diskusjonane om bustadutvikling i kommunene.

Oppfølging av buplikt

Gjennom prosjektet har det også stadig kome opp problemstillingar knytt til oppfølging av buplikt i kommunene. Det har i bustadnettverksmøte vorte hevda at det i enkelte bustadfelt, i nokre kommuner i regionen, er “svarte felt” i motsetning til “lys i alle glas”.

Kommunene har ulike verkemiddel og metoder for å følge opp buplikta, men det trengs ein betre oversikt over korleis det blir gjort og dokumentert. Kan hende er dette noko som eit regionalt bu-pilotkontor kan arbeide med, eventuelt som ein del av eit lys-i-alle-glas-arbeid? Kan ein til dømes bruke samanstilling av data som allereie finst i kommunene, til meir effektivt framskaffe oversikter over tomme bustader?

VEDLEGG



På dei neste sidene finn du følgande vedlegg:

- Bustadkartlegginga vinteren 2024 er oppsummert gjennom seks “personas” som blir presentert her. Ytterlegare oppsummering av funn finst i eigen rapport.
- Fokusgruppene gjennomført våren 2024 er også oppsummert i eigen rapport. Hovedfunn er presentert her.
- Konseptskisser for småbrukstunet “Reveskogen” er lagt ved her. Prosjektet er også meir utfyllande presentert på heimesida: <https://reveskogen.my.canva.site/>
- Konseptskisser for det sosiale leiligheitsbygget “Solenga” er lagt ved her. Prosjektet skal også på sikt få eiga heimeside.

Eva
30 år



Fakta

Bosted: Gol
Bolig: Leilighet, leier

Født og oppvokst i Hallingdal. Er singel og bor alene i en leilighet hun leier på Gol.

Er i full jobb.



Behov

Eva ønsker å fortsette å bo i Hallingdal, mye på grunn av **naturen** og **landskapet** og **folkene som bor der**. Det viktigste for henne er **gode utsiktsforhold** og **gode og trygge oppvekstmiljø** for kommende barn. **Nærhet til jobb** er også viktig.

Hun synes det er for **høyt prisnivå** på både leiligheter og eneboliger. Det er også **få boliger** på markedet.

Hun mener at det kan være flere eldre som ønsker å flytte til leilighet, noe som kan frigjøre flere eneboliger til sånne som henne, men at det kan være stor risiko for de eldre, og at de kanskje ikke ønsker mer lån.



Økonomi og eierskap

Inntekt i husstanden: ca 500.000 kr.

Kan kjøpe for: ca 2-3 millioner kroner.

For å finansiere boligen sin ser hun for seg at hun kanskje kan kvalifisere til **startlån fra Husbanken**. Hun vet ikke helt hva det vil si, men det høres interessant ut for henne. Ellers er hun interessert i **Leie til eie** eller kanskje **Bostart** eller lignende.

Fellesarealer er hun veldig interessert i, men vil helst ikke at prisen på boligen skal bli dyrere. Så hun vil helst finansiere med å **betale høyere månedlige fellesutgifter**. Hvis det trengs kan hun også **gi fra seg litt privat areal** i bytte mot mer fellesarealer.

Hun ser for seg å kjøpe sin første bolig om **2-3 år**. Hun tror ikke hun har mulighet til å kjøpe noe nytt, så det er mest realistisk å **kjøpe noe brukt**.

Eva
30 år



Fakta

Bosted: Gol

Bolig: Leilighet, leier

Født og oppvokst i Hallingdal. Er singel og bor alene i en leilighet hun leier på Gol.

Er i full jobb.



Fellesskap og deling

Hun kan være interessert i å dele areal med andre, men da først og fremst **forsamlingslokaler**, **aktivitetsrom** og **utearealer**. Dette kan helst finansieres gjennom månedlige fellesutgifter.

Når det kommer til **utstyr og verktøy** er dette også interessant, og hun ser både de **økonomiske og miljømessige fordelene** ved å ikke eie alt selv.

Det er **mindre viktig** for henne å dele bad, kjøkken og stue/oppholdsrom. Hun liker å ha **sitt eget privatliv**.



Hjem og nabolag

Eva er mest interessert i å bo i **enebolig**, og ønsker å fortsette å bo der hun bor, alternativt i **Ål sentrum**, der synes hun det er fint. Hun har også en liten drøm om **småbruk**, men gleder seg til hun får en **egen hage** en gang, hvor hun kan plante litt grønnsaker og bærbusker.

Dersom hun skulle ha råd til å kjøpe noe nytt er det viktig for henne å kunne **påvirke planløsning og utearealer** i kjøpsprosessen.

I huset ønsker hun ideelt sett **2-3 soverom**. **Bod/lagringsplass** og **garasje** er viktig for henne, ellers ønsker hun seg et eget rom som kan være **vaskerom**.

Hun vil helst bo i samme nabolag med **andre i samme livssituasjon** som seg selv. Kanskje kan hun finne en kjæreste?

Olga
45 år



Fakta

Bosted: Hovet

Bolig: Enebolig som de eier selv

Bodd i Hallingdal i 13 år.

Bor sammen med sin ektefelle og barn.

Er i full jobb.



Behov

Olga er **arbeidsinnvandrер** som har slått røtter i Hallingdalen. Hun kom på grunn av arbeid, og jobber i 100% stilling. Her vil hun bo for resten av livet tenker hun.

Hun **bor i egen enebolig i dag**, og har ingen tanker om å kjøpe ny. Skulle hun vurdere å kjøpe ny bolig måtte hun få litt bedre råd, boligene på markedet må bli billigere og det måtte være flere boliger å velge i. **Og hun vil fortsatt bo i egen enebolig, helst en brukt bolig.**

I huset sitt har Olga behov for **3 soverom, garasje, lagringsplass, vaskerom og gjesterom.**

Et rom til hjemmekontor, kjellerstue og et rom som kan leies ut er også interessant.



Økonomi og eierskap

Inntekt i husstanden: ca 700.000 kr.

Kan kjøpe for tror hun: ca 2-3 millioner kroner.

Olga ser at "**eie til leie**" og **startlån** er ordninger hun kunne benyttet seg av, **men kjenner ikke så godt til de ordningene som finnes.**

Siden Olga har egen bolig nå, så følger hun ikke så veldig godt med på markedet i Hallingdal. Hun syns det virker som at utvalg av leiligheter som er planlagt og under oppfølging nå er ganske ok.

Olga
45 år



Fakta

Bosted: Hovet

Bolig: Enebolig som de eier selv

Bodd i Hallingdal i 13 år.

Bor sammen med sin ektefelle og barn.

Er i full jobb.



Fellesskap og deling

Olga tenker ikke at å dele med andre har så mange fordeler, men ser at det er **økonomiske fordeler ved å slippe å kjøpe alt utstyret hun trenger selv**, og at det er miljømessige fordeler ved å kjøpe mindre utstyr og ting, og dermed redusere forbruk.

Man blir også lettere kjent med folk hvis man deler på ting, og man kan hjelpe hverandre

Hvis hun skulle delt noen fellesareal som f.eks aktivitetsrom, så tenker hun at familiens ideelle private areal kan reduseres for å finansiere fellesarealene.



Hjem og nabolag

Olga tenker at **nærhet til jobben, trygge oppvekstvilkår for barna og interessante jobber** er et viktig kriterie for å velge bosted. Natur og godt naboskap er også viktig.

Olga tror at en **miks av naboer fra ulike generasjoner og i ulike livssituasjon og bakgrunn er viktig for et godt nabolag**. Arkitektur og utforming av bygg og omgivelser er også en viktig faktor mener Olga

Mulig tilflytter

Johan

33 år



Fakta

Bosted: Oslo

Bolig: Leilighet, eier selv

Født og oppvokst i Hallingdal.
Har også hytte der i dag.
Har partner og ett barn.
Er i full jobb.



Behov

Johan og partneren er interessert i å flytte tilbake til Hallingdal, særlig på grunn av **nærhet til familie**, men også på grunn av **nærhet til natur** og at det er et ønske å **bo mer landlig** og med **flott utsikt**. De er også glad i alle **fritidsaktivitetene** Hallingdal byr på. Før de tar steget er det viktig å **finne jobb** til den ene men helst til begge.

I valg av bosted er det viktig med **gode og trygge oppvekstmiljøer** og **interessante jobbtilbud**. De er ikke fornøyd med boligmarkedet i Hallingdal slik det er i dag, og savner **flere attraktive boliger, flere tilgjengelige boliger og mer variasjon**.



Økonomi og eierskap

Inntekt i husstanden: ca 1.100.000 kr.

Kan kjøpe for tror han: ca 5-6 mill. kr.

De ønsker først og fremst å **eie boligen sin alene**.

De synes det er spennende på se på mulighetene for andre finansieringsmuligheter, særlig **leie til eie**.

Dersom de skulle kjøpt en bolig hvor man deler areal med naboene er de interessert i å **redusere sitt privat areal for å kunne finansiere det**, men det kan også **legges på 3-5% mer i kjøprisen**.

Johan
33 år



Fakta

Bosted: Oslo

Bolig: Leilighet, eier selv

Født og oppvokst i Hallingdal.
Har også hytte der i dag.
Har partner og ett barn.
Er i full jobb.



Hjem og nabolag

De ser først og fremst etter en **enebolig**, men bærer og så på en **drøm om å bo på et småbruk**. For dem er det særlig viktig at det er **god arkitektonisk kvalitet** på det som bygges. Og det er fint om det er mulig å **gå eller sykle** i hverdagen. Det er mindre viktig at det er naboer i samme livssituasjon som en selv.

Boligen de ønsker seg er en som er ganske stor, med **3-4 soverom**. Det er viktig med **god lagringsplass** og **garasje**.

Kan mest tenke seg å kjøpe noe som **bygges nytt**, fordi de ser at det ikke er så mange attraktive boliger på markedet nå. De ønsker å **påvirke planløsning, materialvalg og uteområder**.

De kunne tenke seg å flytte om **2-3 år**, og kan være positive til å **prøvebo i et halv til ett år** før de flytter.



Felleskap og deling

Når det kommer til grad av fellesskap er det aller viktigst å ha en form for **skjermet privatliv**, men at det er fint å kunne dele på slik som **aktivitetsrom** og **forsamlingslokaler, utearealer/hage** og **utstyr/verktøy**.

De tenker det er **positivt økonomisk** å ikke eie alt utstyr og verktøy selv, noe som også er **positivt for miljøet** – at man forbruker mindre.

De tenker også at det er positivt å kunne **hjelpe hverandre** og **kjenne naboene sine bedre** når man bor tettere, og deler areal.

Astrid
68år



Fakta

Bosted: Ål sentrum
Bolig: Enebolig, eier selv

Født og oppvokst i Hallingdal.
Pensjonist.

Bor i enebolig sammen med
ektefellen sin.



Behov

Astrid og ektefellen **bor i en enebolig som de tenker de godt kan bli gamle i.**

Dagens bolig vil kanskje fungere slik den er, selv med økt behov for omsorg og pleie. De har mulighet for å kunne bo på ett plan, **så de er ikke interessert i å gjøre noe særlig med boligen sin for å tilpasse den til økte pleiebehov.**

Skulle de likevel flytte til en annen bolig når hun blir eldre, da er det helst i ei **leilighet i et bofelleskap** i ÅL sentrum sammen med andre seniorer hvor en kan dele på fellesarealer.

De viktigste kriteriene for valg av bosted er **nærhet til butikk og servicefunksjoner, godt naboskap og mulighet for å gå og sykle i hverdagen.**



Økonomi og eierskap

Inntekt i husstanden: ca 600.000 kr.
Kan kjøpe for tror hun: ca 2-4 mill. kr.

De ønsker først og fremst å eie boligen sin alene, men hvis de må flytte engang, så er det helst i et bofelleskap i ÅL sentrum sammen med andre seniorer hvor en kan dele på fellesarealer.

Skulle hun likevel kjøpe noe nytt, og benytte alternative finansieringsmuligheter, så er det **Leie til eie som er første valg, Deretter deleie – på en god nr 2.**

Hvis hun skulle gå inn for en slik ordning ville hun **betalt for fellesområdene via den månedlige husleien**, eller redusere sitt private område for å slippe å betale mer.

Astrid
68år



Fakta

Bosted: Ål sentrum

Bolig: Enebolig, eier selv

Født og oppvokst i Hallingdal.
Pensjonist.

Bor i enebolig sammen med
ektefellen sin.



Hjem og nabolag

For å skape gode naboskap mener Astrid det er viktig å ha **landlige omgivelser rundt seg, som gir rom for situasjoner der en lett kommer i kontakt med folk**, og samtidig kort avstand til servicefunksjoner, butikker og kafeer.

Arkitektonisk utforming har også noe å si for trivsel mener Astrid.

Hvis hun flytter trenger hun **10-20 m2 lagringsplass og bare en bitte, liten hage**

Det viktigste for henne å være med å **påvirke ville vært selve planløsningen**, og så **materialvalg**. Hun foretrekker å varme opp med ved, men innrømmer at det hadde vært deilig med gulvvarme og en varmepumpe i tillegg.

Astrid har ikke noe sterk formening om boligmarkedet i Hallingdal, men er vel ikke veldig imponert



Bomiljø og deling

Astrid ser fordeler ved bofelleskap, og å dele fordi man enklere kan hjelpe hverandre, det er enklere å være sosial, og det gir miljømessige og økonomiske fordeler ved å ikke eie alt selv.

Skulle Astrid flyttet ville hun valgt leilighet i bofelleskap - som hun eier selv. Der ville hun hatt 2 soverom, lagringsplass, garasje, vaskerom og gjesterom.

Det hun syns er **greit å dele er aktivitetsrom, forsamlingslokaler, utearealer, utstyr og verktøy og hage**.

Mulig tilflytter

Sverre

50 år



Fakta

Bosted: Bærum

Bolig: Enebolig

Har hytte i Hemsedal, men ingen annen relasjon til stedet. Er gift, med to barn som har flyttet ut. Er i full jobb.



Behov

Sverre eier ei hytte på Hemsedal som han trives veldig godt i. Han liker veldig godt **landskapet og naturen** i Hemsedal, og her har han gjort det han elsker mest: **fritidsaktiviteter**, slik som å stå på ski, og være ute i naturen. **Sosialt miljø og venner** er også viktig for han, og her møter han flere han har til felles med.

Han ser for seg å flytte til Hallingdal **om 2-4 år**. For at han skal ta valget er det viktig at han og kona har en **relevant og interessant jobb** først.

Han ser også at det er **få boliger** som han ønsker seg på markedet i Hallingdal – **fine tomter** for **enebolig** og **småbruk**.

Han er også litt nervøs for om han kanskje **kan tape penger** på å kjøpe en bolig i distriktet. Men han ser at **prisnivået på eneboliger** er ganske ok, så han kan få mye for pengene.



Økonomi og eierskap

Inntekt i husstanden: ca 2.000.000kr/året i husstanden.

Kan kjøpe for tror han: ca 6 millioner kroner og mer.

Hvis han selger boligen sin i Bærum får han veldig mye for den, og har god råd til å **bygge nytt** og **eie selv**, som er drømmen. Det kan også være aktuelt at foreldrene hans kan gi **forskudd på arv** for å ha mer å rutte med.

Han har hørt at det finnes løsninger slik som **Bostart**, hvor man kan kjøpe boligen for 10-15% under markedspris, og at utbygger kan kjøpe tilbake boligen til indeksregulert pris. Dette er interessant for han, da føler han at det er mindre risiko.

Leie til eie kan også være interessant.

Mulig tilflytter

Sverre

50 år



Fakta

Bosted: Bærum

Bolig: Enebolig

Har hytte i Hemsedal, men ingen annen relasjon til stedet. Er gift, med to barn som har flyttet ut. Er i full jobb.



Hjem og nabolag

Sverre ønsker å bo mer **landlig**, og er ute etter en unik tomt på f.eks. **Geilo, Hemsedal eller Trøim**, hvor han kan bygge en egen **enebolig**. Det kan også være aktuelt for han å **gjøre om hytta til helårsbolig**. Dersom det kommer noen flotte **leiligheter** for salg kan det også være aktuelt. Han har også lurt på om han kanskje skal kjøpe et **småbruk**, det er mange vakre eiendommer.

Han ønsker **tre-fire soverom**, og god plass til **bod/lagringsplass**. Et **vaskerom** og et eget flott rom til **hjemmekontor**. God plass i **garasjen** er også viktig. Han ønsker helst å **bygge selv**, for å kunne ha best mulig **kontroll på resultatet** både når det gjelder **planløsning, materialvalg og uteområder**. Det er ønskelig å bo i en bolig med **flott arkitektur**.

Det er viktig med gode **utsiktsforhold** og **nærhet til naturopplevelser**, men samtidig å kunne **gå og sykle i hverdagen**. Han ønsker at det skal være litt **bypreg** på tettstedet/sentrum i nærheten av der han bor.



Felleskap og deling

Sverre er i utgangspunktet **ikke særlig interessert** i alt dette med deling og fellesarealer. Han er interessert i å bo for seg selv, med mest mulig skjermet privatliv.

Men han ser at det med å dele på **forsamlings-lokaler** og **aktivitetsrom** kan være fint. **Utstyr og verktøy** kan også være lurt. Det er absolutt både økonomiske og miljømessige fordeler med å dele, og at man enklere kan hjelpe hverandre.

For å finansiere fellesarealer kan han godt betale mer ved kjøp. Det kan være helt opp til **15% av boligens kjøpssum**.

Miloslav

35 år



Fakta

Bosted: Hemsedal

Bolig: Leilighet som han leier

Bodd i Hallingdal (litt på og av)
i 2-3 år.

Bor alene.

Er i full jobb nå.



Behov

Miloslav er **sesongarbeider**, har bodd mye av og på, men har bodd her noen år til sammen nå. Han vet ikke hvor lenge han vil komme til å bo her, er rett og slett litt usikker på fremtiden sin. **Hvis han skal se for seg å kjøpe en bolig må han få bedre økonomi, og det må bli rimeligere og flere boliger på markedet.** Skulle dette skje, så kan han tenke seg å kjøpe noe innen et par år.

Miloslav kunne tenke seg å bo enten i Ål, Gol, Nesbyen eller Geilo hvis han skulle kjøpt seg en bolig. **Drømmen er en enebolig.** Miloslav kunne tenke seg en **bruktbolig** som han kan flytte rett inn i.



Økonomi og eierskap

Inntekt i husstanden: ca 400.000kr/året i husstanden.

Kan kjøpe for tror han: ca 1-2 millioner kroner.

Miloslav ser at "**eie til leie**" og **startlån** er ordninger han kanskje kunne benyttet seg av, **men kjenner dårlig til de ordningene som finnes.**

Miloslav

35 år



Fakta

Bosted: Hemsedal

Bolig: Leilighet som han leier

Bodd i Hallingdal (litt på og av)
i 2-3 år.

Bor alene.

Er i full jobb nå.



Fellesskap og deling

Miloslav tenker at **fordeler med å dele arealer og utstyr med andre** er at at man enklere kan hjelpe hverandre.

Ellers har han ikke tenkt så mye over dette spørsmålet siden alt er litt usikkert. Han vet ikke om han blir boende.



Hjem og nabolag

Miloslav vil **eie sin enebolig alene**, og ha 3 soverom. Andre viktige egenskaper med boligen er garasje. Så ønsker han seg også bodplass, vaskerom og gjesterom.

Hvis han skulle kjøpt seg en helt ny bolig ville han helst flytta inn i ferdig prosjektert bolig, og **vært med å påvirke planløsningen**. Det hadde også vært fint å kunne fått sagt noe om **utearealer og materialvalg**.

Personas frå fokusgrupper

Mai 2024

Personas

En persona er en konstruert person, laget for å reflektere noen gjennomgående trekk ved en gruppe personer med likheter. Vi har i denne rapporten bygget videre på personas laget til prosjektet om boligutvikling for Hallingdal Næringshage høsten 2023.

Arbeidsgivere får ingen persona, fordi de ikke representerer brukerperspektivet i denne sammenhengen.



Johan

36 år
med barn



Eva

30 år
uten barn



Olga

45 år
annen landbakgrunn

Hovedfunn

Alle fokusgruppene mener **Hallingdal er en god region å bo i**. Folk setter stor pris på naturen, friluftslivsmuligheter, ro/stillhet.

Det er utfordrende å være ny: et "**skjult samfunn**" som er vanskelig for nyinnflyttere å få tilgang på:

- Boliger omsettes utenfor markedet.
- Mye aktiviteter og tilbud som folk ikke vet om.
- Kommunen er vanskelig å komme i kontakt med: du må kjenne noen.
- Skjult arbeidsmarked: noen får stillinger for seg og sin kompetanse

På tvers av grupper **savner man mye av det samme**:

- Lekeplasser (foreldre og annen landbakgrunn)
- Andre aktiviteter enn sport
- Lavterskel møteplasser

Ulik praksis i å hjelpe innbyggere i å ta egne initiativer. Noen opplever mye støtte fra kommunen sin, andre skulle gjerne hatt mer.

Mange mener at **boligmarkedet er for lite** og at det i mange tilfeller oppleves dyrt. Priser og tilgang varierer innad i regionen.

Næringslivet er åpne for strategisk samarbeid med kommunene, men ønsker langsiktige satsinger, ikke korte prosjekter.

Det finnes mange **ressurssterke ildsjeler** som har ulike behov for å bli støttet og hjulpet.

18-39 år uten barn

Hovedfunn

- Folk som flytter til, eller tilbake til Hallingdal: det tar lang tid for noen av disse å finne et sosialt miljø. De som har vokst opp i Hallingdal må starte på nytt, det miljøet de hadde er borte.
- Man strever med å få kjøpe bolig. Markedet oppleves lite, og mye selges utenom og det oppleves dyrt.
- Vanskelig å være sosial på kveld, fordi det er vanskelig å komme seg hjem.
- Vanskelig å få vite om og få oversikt over ting som skjer.
- Dette er en ressurssterk gruppe som kan bidra til økt trivsel og tilhørighet hvis det legges tilrette for det.

"Jeg vil ikke bo i leilighet eller boligfelt. Hvis jeg ikke får tak i et småbruk blir jeg ikke boende"

"Samme her".

"Har bodd her i 2 år, men tok 1,5 år før jeg fant noen å hengo med etter jobb."

"Det er ikke noe trekkplaster med trekkspill. De jeg kjenner er ikke så interessert.."

Når noe skjer på Ål er det for hele Hallingdal, så da burde jo også hele Hallingdal være med på å skaffe bussene".



"Mitt Hallingdal"

For Eva er det viktig å bo **nærme naturen**, å ha ski- og turmuligheter rett utenfor døra. Det er det hun liker best ved Hallingdal. Hun kaller seg selv **eventyrlysten**, og liker å utforske også utenfor løypene.

Hallingdal har også en **ro og stilhet** hun setter stor pris på, og det er **trygt og trivelig** her.

Hun liker også **folkene som bor der**. Det viktigste for henne er **gode og trygge oppvekstmiljø** for kommende barn, selv om hun er litt bekymra for det hun hører om at det blir mer og mer narkotika i dalen. **Nærhet til jobb** er også viktig for henne.

Hun liker å ha **frihet** til å dra dit hun vil når hun vil, og da er **bilen** veldig fin å ha. Hun drar innimellom til Oslo, hvor hun bodde tidligere.



Trivsel og tilhørighet

Eva flytta tilbake for 2 år siden, men har **strevd med å finne folk** å være med etter jobb. Hun er litt **introvert**, og liker å **bli invitert** med på ting heller enn å ta initiativ selv.

Hun har etter hvert funnet et sosialt miljø, og **trives bedre** og bedre. Men hun synes fortsatt at det **skjer lite** i dalen, og at det det er irriterende vanskelig å **få med seg det som skjer**. Når det først skjer noe, er det **vanskelig å komme seg hjem**. Det går ikke buss, og taxi er lite fleksibelt.

Hun synes **kulturtilbudet** har blitt litt dårligere de siste årene, og hun har inntrykk av at de som arrangerer er en del eldre enn henne. Hun er ikke så interessert i folkemusikk.

Det **motiverer** henne å se at andre folk gjør noe, da får hun selv inspirasjon til å bidra tilbake. Hun vurderer å engasjere seg i **politikken**, fordi hun er engasjert på vegne av kommunen.



Boligbehov

Inntekt i husstanden: ca 500.000 kr.

Kan kjøpe for: ca 2-3 millioner kroner.

Hun synes det er for **høyt prisnivå** på både leiligheter og eneboliger. Prisene kan variere veldig i dalen, og hun ser ikke at hun har råd til å bo i Hemsedal der hun egentlig ønsker å bo. Hun føler også at mange boliger er takstert høyt, selv om de f.eks. har gammelt elektrisk anlegg.

Det er også **få boliger** på markedet opplever hun. En venninne av henne måtte kjøpe **utenfor markedet** via en venninne. Hun holder utkikk etter sånne muligheter, fordi hun har inntrykk av at det er mye som selges uten at det legges ut.

Hun mener at det kan være flere eldre som ønsker å flytte til leilighet, noe som kan **frigjøre flere eneboliger** til sånne som henne, men at det kan være stor risiko for de eldre, og at de kanskje ikke ønsker mer lån.

For å finansiere boligen sin ser hun for seg at hun kanskje kan kvalifisere til **startlån fra Husbanken**. Kommunen har **etablerertilskudd**. Det er positivt, men det er ikke så nyttig for henne, fordi hun ikke kan bruke det som egenkapital, så det hjelper ikke for å få lån fra banken. Hun er også usikker på om hun vil bo i samme bolig i 5 år. Ellers er hun interessert i **Leie til eie** eller kanskje **Bostart** eller lignende.

Fellesarealer er hun veldig interessert i, men vil helst ikke at prisen på boligen skal bli dyrere. Så hun vil helst finansiere med å **betale høyere månedlige fellesutgifter**. Hvis det trengs kan hun også **gi fra seg litt privat areal** i bytte mot mer fellesarealer.

Hun ser for seg å kjøpe sin første bolig om **2-3 år**. Hun tror ikke hun har mulighet til å kjøpe noe nytt, så det er mest realistisk å **kjøpe noe brukt**.

18-39 år med barn

Hovedfunn

- Hvordan støtte ildsjelene? Hva trenger de?
Vanskelig å få tillatelser til å få gjennomført grasrot-initierte utviklingstiltak
- Finne ildsjelene i Hallingdal som kan være koblere.
Eller ansette en **bygdekobler**
- Rusproblematikk: bekymret for oppvekstvilkår for unge
- Hvordan få vite om det som skjer?
Litt jungeltelegraf i dag.
- Ikke så opptatt av mobilitet. Bil er noe alle har

Hvis du har en interesse er det initiativets makt

Hvorfor er det ikke en "Visit Hallingdal?"

Vi liker ikke papirmølla, men vi liker å lage ting

Drømmer om småbruk, med en liten landsby rundt, med jevnaldrende, hvor barna kan springe rundt. Det uplanlagte - for store og små



Mitt Hallingdal

For Johan er Hallingdal **åpent, fritt og trygt**. Her kan han slippe ut ungene, de kan leke ute uten av trafikken dunderer forbi. Her er det **nydelig natur** rundt deg, og Johan har **familie i nærheten**. De avlaster med barnevakt og skaper trygge oppvekstvilkår for ungene hans.

Johan hører om ting som skjer, men syns det er vanskelig å få det med seg. Det er litt tilfeldig hvordan slik informasjon når han, så han savner å vite hvor han skal skaffe seg info om arrangementer og aktiviteter



Trivsel og tilhørighet

Johan trives best når hele familien er med. En perfekt dag er en sommerdag hvor de sykler til et tjern for å bade. Alle er i godt humør, sola skinner, og venner henger seg på. På ettermiddag kommer det folk tilfeldigvis innom, og kanskje får de gjort noen nødvendige småting.

En fjelltur eller en treningsøkt er også en fin dag. Får de barnevakt på kvelden, så er det prikken over ién. Da hadde det vært fint å gå på pub eller konsert.



Boligbehov

Inntekt i husstanden: ca 1.100.000 kr.

Kan kjøpe for tror han: ca 5-6 mill. kr.

De ønsker først og fremst å **eie boligen sin alene**.

De synes det er spennende på se på mulighetene for andre finansieringsmuligheter, særlig **leie til eie**.

Dersom de skulle kjøpt en bolig hvor man deler areal med naboene er de interessert i å **redusere sitt privat areal for å kunne finansiere det**, men det kan også **legges på 3-5%** mer i kjøprisen.

Johan og partneren flyttet tilbake til Hallingdal, på grunn av **nærhet til familie**, men også på grunn av **nærhet til natur** og et ønske å **bo mer landlig**, med **flott utsikt**. De er også glad i alle **fritidsaktivitetene** Hallingdal byr på.

I valg av bosted er det viktig med **gode og trygge oppvekstmiljøer** og **interessante jobbtilbud**. De er ikke fornøyd med boligmarkedet i Hallingdal slik det er i dag, og savner **flere attraktive boliger, flere tilgjengelige boliger** og **mer variasjon**.

Annen landbakgrunn

Hovedfunn

- Veldig vanskelig å få rett informasjon. Den varierer ettersom hvem du spør.
- Det er helt grunnleggende ting dere glemmer å fortelle oss fordi dere tror vi vet
- Et innflytterkontor som kan svare på helt grunnleggende ting når man er ny i Norge
- Vinteren er ekstra vanskelig

Når man klarer å fortelle en vits - en stor seier!

Ha en "FN-dag" hvor alle som har annen landbakgrunn kan bruke nasjonaldrakter - få vise frem sin kultur med mat,



"Alle sier - kom på juletefest, men så vet man ikke hva det går ut på... Slike ting kommer noen ganger veldig plutselig, også vet vi ikke hvordan vi skal oppføre oss

Når man reiser så savner man Norge. Når du er i Norge savner du andre land. Så forstår du at du savner det som VAR...

Vi prøvde på NAV, men de forstår ikke hva vi mener, **fordi det er noe alle burde vite.** Mange vet ikke at det er noe som heter "Finn.no"



Mitt Hallingdal

Det beste med Hallingdal er nærheten til alt. Lite støy og fin natur. Folk er hyggelige:-)

Olga får ikke jobbet med det hun egentlig er utdannet som. Det er fordi arbeidsmarkedet er mindre variert på små steder enn i byer. Og uten bil er du litt hjelpesløs. Det hindrer at du kan jobbe et sted og bo et annet sted, og det hindrer deg i å delta på aktiviteter.

Olga tenker også at det finnes for få hus som er store nok på boligmarkedet i Hallingdal, som kanskje hindrer folk i å bli værende?

Olga savner høgkultur innen musikk, konsert og teater.

Som mor så ser Olga at det er litt vanskelig å komme utenfra som ungdom. Når du ikke kan språket er det vanskelig i starten å bli kjent med andre ungdommer. Og det er lite tilbud for de som ikke liker idrett.



Trivsel og tilhørighet

Olga trives aller best når det skjer mye rundt henne. Dager som 17. mai og Pride, hvor folk pynter seg, smiler og er sosiale er fine dager. Da går praten lett, og folk er mer åpne. **Vinteren er vanskeligere.** Da er alle hjemme med sine familier og venner. Det er korte dager, og uten bil er det vanskelig å delta på ting som skjer.

Olga kunne tenke seg en LYSfest om vinteren:-) Og kanskje kunne Hallingdal arrangert en "FN-dag" hvor alle som har annen landbakgrunn kan bruke sine nasjonaldrakter. Da får de vise frem sin kultur med mat, musikk og leiker. Dette bidrar også til at ungene kan verdsette sin kultur, og å beholde identiteten.

Når du kommer ny et sted, så er det vanskelig å finne ut av ting, og du får mye, men ulik informasjon etter som hvem du spør. Olga lurer på om et innflytterkontor kunne vært lurt?



Boligbehov

Inntekt i husstanden: ca 700.000 kr.

Kan kjøpe for tror hun: ca 2-3 millioner kroner.

Olga er **arbeidsinnvandrер** som har slått røtter i Hallingdalen. Hun kom på grunn av arbeid, og jobber i 100% stilling. Her vil hun bo for resten av livet tenker hun.

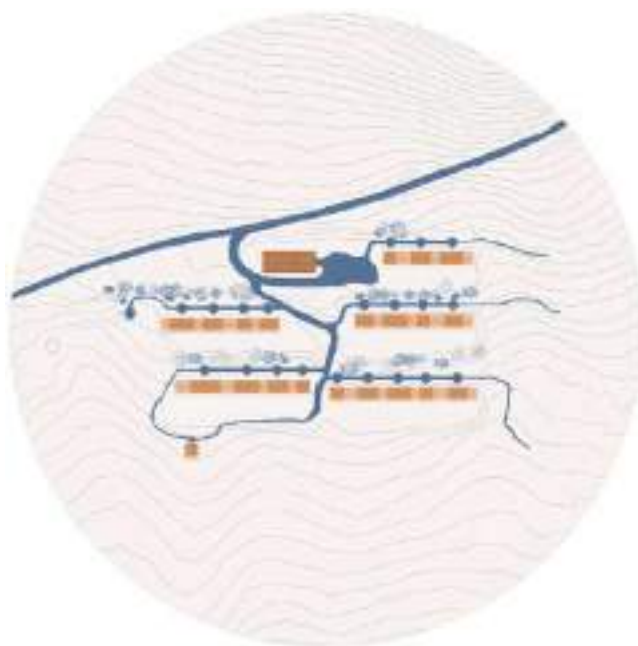
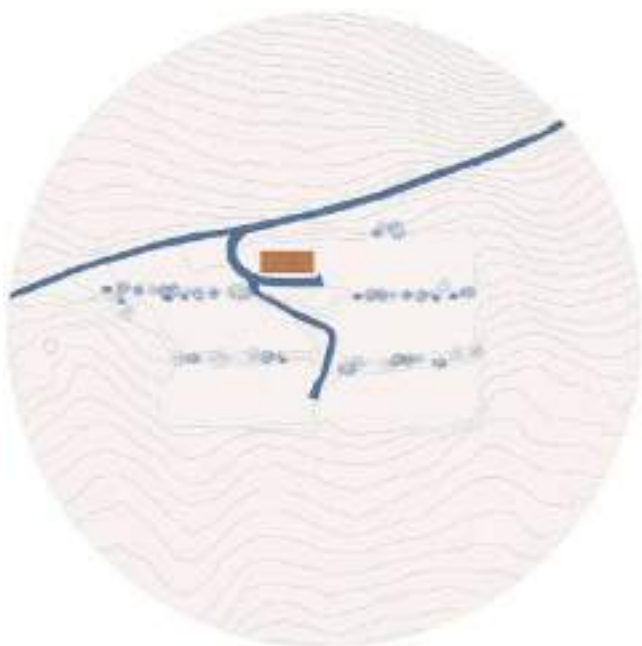
Hun **bor i egen enebolig i dag**, og har ingen tanker om å kjøpe ny. Skulle hun vurdere å kjøpe ny bolig måtte hun få litt bedre råd, boligene på markedet må bli billigere og det måtte være flere boliger å velge i. **Og hun vil fortsatt bo i egen enebolig, helst en brukt bolig.**

I huset sitt har Olga behov for 3 soverom, garasje, lagringsplass, vaskerom og gjesterom.

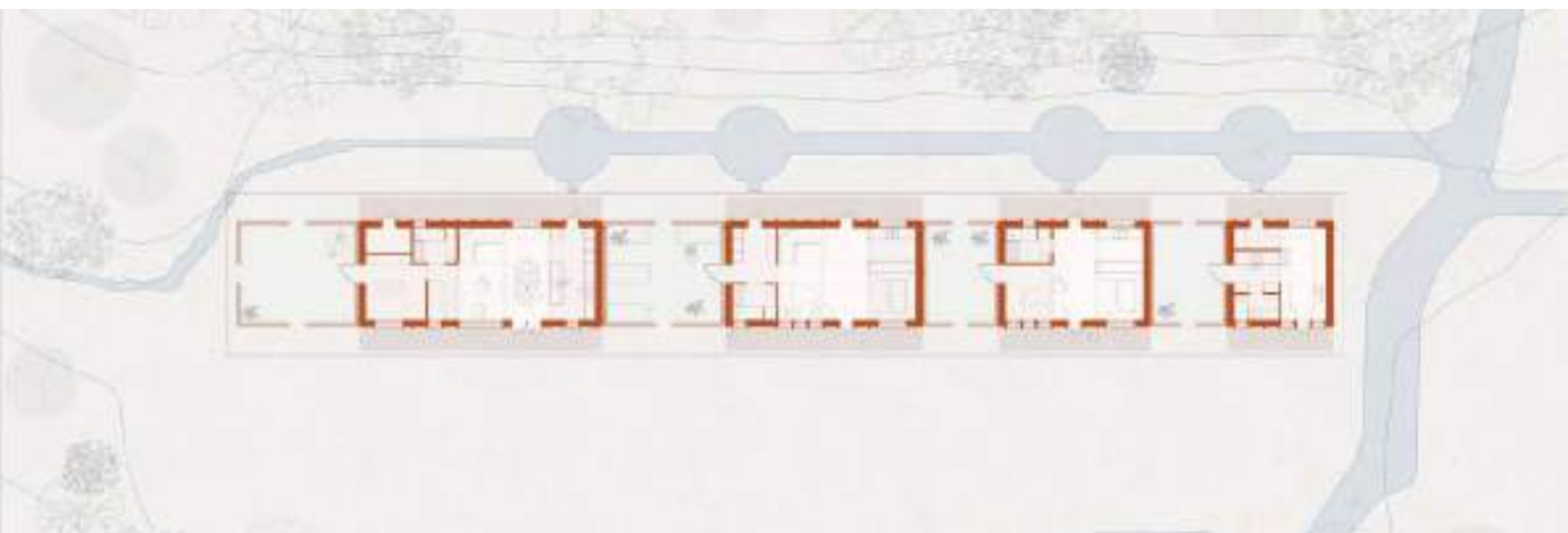
Et rom til hjemmekontor, kjellerstue og et rom som kan leies ut er også interessant.

Olga ser at "eie til leie" og startlån er ordninger hun kunne benyttet seg av, men kjenner ikke så godt til de ordningene som finnes.





Konseptskisse: “Reveskogen” Småbrukstun i skogen. KINICO Arkitekter



Bustadkonseptet for Reveskogen er enkelt:
Du koblar eit trehus i valgt storleik med eit drivhus i valt storleik. Husa blir bygd på rekke for å vere mest mogleg energieffektive, og er plassert på pålar for å skåne naturen og omgjevnadene.

Reveskogen vil bestå av plass- og energieffektive modulhus av heiltre, satt saman med tilhøyrande drivhus.



Sosial bærekraft er viktig i Reveskogen og målet er å skape eit bumiljø prega av delingskultur og fellesskap, mellom anna med felleslokaler, delebilar og badstove.

Alle bustadene i Reveskogen blir plassert på pålar utan at det er naudsynt å hogge eller sprengje på tomte.

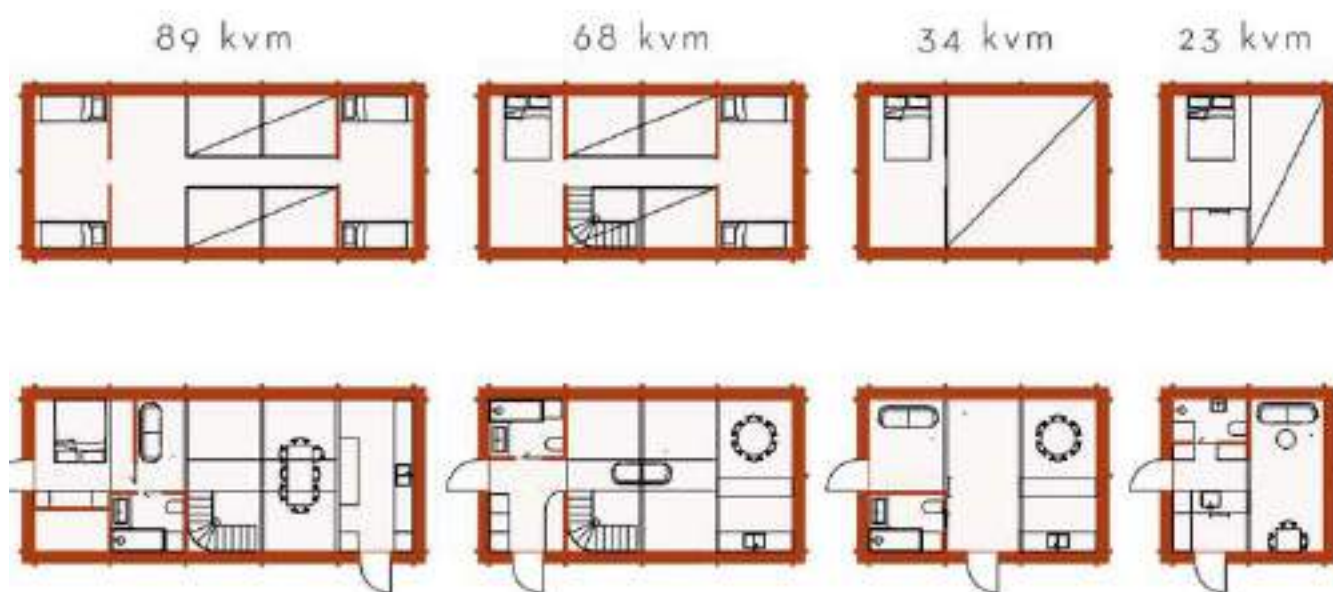
Bustadene kjem i fire ulike storleikar:

Micro er 23 kvm med eitt soverom.

Mini er 34 kvm med eitt soverom.

Medium er 68 kvm med to soverom.

Large er på 89 kvm med tre soverom.



CA 20 STYKK





Konseptskisse: “Solenga”.

**Sentrumsnære
leiligheiter i sosialt
bufellesskap.**

KINICO Arkitekter.



Bustadkonseptet for Solenga er leiligheiter i ulike storleikar i eit større bygg i sentrum, suppleert med ulike typer fellesareal. Leiligheitene er tenkt at kan passe bebuarar i ulike livssituasjonar: Nokre er til einslege, andre til par og nokre til familiar. Det er eit viktig aspekt ved konseptet at de skal blande generasjonar i eit felles, sosialt bummiljø.

Konseptskissene inkluderer i tillegg til leiligheiter eit stort fellesareal på bakkeplan med ulike funksjonar: Her kan det vere alt frå felleskjøkken til stove til aktivitetsrom. Rommet er teikna for å kunne delast inn i ulike soner til ulike formål. Bygget er også teikna med drivhus på taket på den eine fløyen, som eit ute/inne-felleareal til dyrking og rekreasjon.



Konseptskisser av Kinico Arkitektur, for konseptet "Solenga".
 Leilighetsbygg i sentrum med sosiale buformer.
 Øverst: Ulike soner i fellesarealet på bakkeplan.
 Nederst: Flytande overganger mellom fellesareal inne og ute på bakkeplan. Fasader inspirert av tradisjonell byggeskikk i Hallingdal. Med balkong får bebruarane også separate, private soner.



Arbeid i laftehall. Foto: Hendug.no



Denne del-rapporten er eit pågåande arbeid og vil bli oppdatert undervegs. Eventuelle feil og manglar er forfattaren sine eigne.

Denne utgave: August 2024.
Skrive av: Anne Nordheim



Ål kommune, Torget 1, 3570 Ål



32 08 50 00



aal.kommune.no

BIDRAGSYTARAR I PROSJEKTET:



Anne Nordheim
Prosjektleiar,
Ål kommune



Mari F. Bjørnstad
Eldsjel og initiativtakar,
Bu i Skurdalen



KINICO
Nicolai Larasse
og Kine Fagerheim



Bjarte Reve
tidl. dagleg leiar,
Hallingdal Næringshage



Anna T. Amundsen
Dagleg leiar,
AN.NA design



Mads Pålsrud
Dagleg leiar,
GrowLab

PROSJEKTET ER STØTTA AV:



Husbanken



Distriktsenteret
Kompetansesenter for distriktsutvikling

SAMARBEIDS- PARTNARAR:



BUSKERUD
FYLKESKOMMUNE



HALLINGDAL



HALLINGDAL
NÆRINGSHAGE®



FJELLNETTVERKET