

Bustadmarknaden i Sogn

Ein gjennomgang

Pelle Engesæter



IDEAS2EVIDENCE RAPPORT 6/2014



IDEAS2EVIDENCE
Bygger kunnskap

Bustadmarknaden i Sogn

Ein gjennomgang

Pelle Engesæter

IDEAS2EVIDENCE RAPPORT 6/2014

IDEAS2EVIDENCE
GJENNOMFØRT PÅ OPPDRAG FOR SOGN REGIONRÅD

© ideas2evidence 2014
ideas2evidence
Villaveien 5
5007 Bergen
Telefon: 91817197
post@ideas2evidence.com
Bergen, juni 2014

FORORD

Rapporten er utarbeidd av ideas2evidence på oppdrag av Sogn regionråd. Føremålet med rapporten er å kaste lys over bustadmarknaden i Sogn, samt å gje ein statusoversikt over kommunane i Sogn sitt arbeid med bustadplanlegging. Sogn regionråd har vore serskilt oppteken av i kva grad er tilgangen på bustader i dag er til hinder for næringsutvikling, sysselsetjingsauke og folketalsvekst i regionen, og kva tiltak kommunane gjer på dette området. Rapporten peikar avslutningsvis på tiltak kommunane/ Sogn regionråd kan setje i verk for å betre bustadmarknaden i regionen.

Ideas2evidence vil få rette stor takk til kontaktpersonane i dei ni kommunane som høyrer inn under Sogn regionråd. Kontaktpersonane har i ein elles travel kommunevardag tatt seg tid til å leite fram saksopplysingar om stoda på bustadmarknaden, dekar bustadareal, tal på tomme hus - og ein rekkje andre spørsmål. Vi vil få rette ein stor takk til kommunane for stor velvilje. Ein serleg takk til Lærdal som tross brannkatastrofen som greip stygt inn i bustadsituasjonen i kommunen, tok seg tid til å svare på spørsmåla våre.

Takk også til Thorbjørn Årethun ved Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane har medverka med innspel undervegs, og som har stått for PANDA-køyinga vi har nytta i rapporten.

Kontaktperson hos Sogn regionråd har vore dagleg leiar Karina Nerland. Ho har også kome med verdfulle merknader til rapporten.

Pelle Engesæter har vore oppdragsleiar for oppdraget og har utarbeid rapporten for ideas2evidence.

BERGEN, JUNI 2014.

Innhald

1	Innleiing	10
1.1	Mangel på adekvate bustader	10
1.2	Mandat	10
1.3	Kommunar som inngår i utgreiinga	11
1.4	Framskrivning av folketal og bustadbehov.....	12
1.5	Informasjonsinnhenting	13
2	Kunnskapsstatus	14
2.1	Flytting.....	14
2.1.1	Mange faktorar verkar inn.....	14
2.1.2	Attendeflyttarar, karriereflyttarar og utanlandske arbeidsinnvandrarar	15
2.2	Bustadpreferansar	15
2.2.1	Attendeflyttarar og tilflyttarar har ulike preferansar.....	15
2.2.2	Draumen om einestad.....	16
3	Dagens situasjon.....	17
3.1	Demografi.....	17
3.1.1	Folketal	17
3.1.2	Folketilvekst.....	18
3.1.3	Alderssamansetning	20
3.2	Bustadmassen i kommunane	21
3.3	Eigarstruktur.....	22
3.4	Hushaldstorleik.....	24
3.5	Arealsituasjonen i kommunane.....	25
3.5.1	Tilgjengeleg bustadareal alle kommunar	25
3.5.2	Private utbyggjarar i kommunane	25
3.5.3	Offentlege bustadeigarar	26
3.5.4	Kommunale utleigebustader	27
3.6	Regional integrasjon.....	27
4	Den regionale framtida.....	28
4.1.1	Folketal	28
4.1.2	Sysselsette	29
4.1.3	Prognosar for bustadbyggebehovet.....	30

5	Bustadmarknaden i Sogn	32
5.1	Tilbod og etterspurnad	32
5.2	Den synlege bustadmarknaden	33
5.3	Ein lite oversiktleg marknad	33
5.3.1	Varierende kommunal oversikt	33
5.3.2	Bustadtilbod i kommunane	34
5.3.3	Etterspurnad etter bustader	34
5.3.4	Intern flytting.....	35
5.4	Livsfase og livstil	36
6	Korleis møter kommunane bustadutfordringa?.....	37
6.1	Kommunale målsettingar og tiltak	37
6.1.1	Samla oversyn.....	37
6.1.2	Høyanger	38
6.1.3	Balestrand.....	38
6.1.4	Leikanger	39
6.1.5	Sogndal	39
6.1.6	Luster	40
6.1.7	Årdal	40
6.1.8	Vik	41
6.1.9	Lærdal	42
6.1.10	Aurland	42
6.2	Utfordringar.....	43
6.2.1	Innvandring frå utlandet.....	43
6.2.2	Små bustadmarknader	43
6.2.3	Dei tomme husa	44
6.3	Kommunale fellestrekk og særtrekk	45
6.3.1	Fem kriterier	45
6.3.2	Tredeling av kommunane i Sogn	46
6.4	Regionale drivkrefter som påverkar bustadmarknaden i regionen	47
6.5	Interkommunalt samarbeid.....	48
7	Avslutning	49
7.1	Oppsummering.....	49
7.1.1	Ugunstig demografisk situasjon	49
7.1.2	Ugunstig næringsutvikling i mange kommunar.....	49

7.1.3	Ikkje veldig stor etterspurnad etter bustader	49
7.1.4	Unge frå kommunane flytter ut, utanlandske arbeidsinnvandrar flytter inn	49
7.1.5	Mistilhøve på bustadmarknaden?	50
7.1.6	Kommunane har tilstrekkeleg areal til bustadbygging.....	50
7.1.7	Bustadbygging i alle grender	50
7.2	Bustadmarknaden vil endre seg i åra framover	50
7.3	Det er ikkje tilgang på bustader som hindrar vekst	51
7.4	Regional kamp om innbyggjarar?.....	51
7.5	Satsing over alt – eller konsentrert satsing?	52
7.6	Kva kan kommunane gjere?	53
7.6.1	Utvikle attraktive sentre	53
7.6.2	Offentleg – privat samarbeid.....	54
7.6.3	Bustadpolitisk planlegging.....	55
7.6.4	Kommunal økonomisk stønad som stimuleringsiltak	55
7.6.5	Andre tiltak.....	56
	Litteraturliste	58

1 Innleiing

1.1 Mangel på adekvate bustader

Mangel på adekvate bustader for sal eller leige, er i stigande grad dei siste åra trekt fram som ein viktig grunn til at ikkje fleire vel å busette seg i mindre distriktskommunar (sjå mellom anna Distriktsenteret, KRD og Asplan Viak). ideas2evidence har i oppdraget «Tilflyttingsarbeid i distriktskommunar» for Distriktsenteret peika på bustadmangel som ein av fleire årsaker som gjer tilflyttingsarbeid til mindre kommunar i distrikta vanskeleg. I sluttrapporten «Tilflytting for enhver pris» av Gro Marit Grimsrud og Marit Aure (NORUT) kan vi lese på side 137: *«Flere av prosjektlederne gir uttrykk for at de gjennom tilflyttingsarbeidet er blitt overrasket over at hjemstedet deres ikke har hatt det aller mest nødvendige å tilby sine tilflyttere; nemlig en bolig av akseptabel standard. For hvem skulle i utgangspunktet tro at et fraflyttingsområde ikke har hus å tilby? Det som startet som nokså storstilte tiltak for å hanke inn flyttere fra de nærmeste storbyene har endt opp i arbeid for å utvikle boligmarkedet, som i mange distriktskommuner sies å ikke fungere (Nygaard et al 2010). Dette er særlig tydelig i Vest-Telemark og Hardanger, og i en del av Placementkommunene. Prosjektlederne er overbevist om at de hadde fått flere tilflyttere om boligmarkedet hadde vært bedre. Sammenhengen mellom boligmarkedet og tilflytting krever altså mer oppmerksomhet og er et tema som har stor oppmerksomhet i dag.*

1.2 Mandat

Sogn regionråd ønskjer ein gjennomgang av bustadmarknaden i kommunane og stiller følgjande spørsmål:

- Kor stor er etterspurnaden etter og tilbodet av ulike bustadtyper?
- Korleis er balansen på bustadmarknaden for ulike grupper (førstegongsetablerarar, studentar, barnefamiljar osv.)?
- I kva grad er tilgangen på bustader i dag til hinder for næringsutvikling, sysselsetjingsauke og folketalsvekst?
- Korleis vil bustadmarknaden endra seg i åra framover?
- Kva kan kommunane gjera på bustadmarknaden for å auka tilflyttinga?

Det er eit ønske frå oppdragsgjevar at analysen bør få fram kommunane sine utfordringar når det gjeld å leggje til rette for ein godt fungerande bustadmarknad og det bør gjerast samanlikningar på tvers av kommunane for å få fram fellestrekk og ulikskapar.

1.3 Kommunar som inngår i utgreiinga

Følgjande kommunar inngår i utgreiinga:

- Høyanger
- Balestrand
- Leikanger
- Sogndal
- Luster
- Årdal
- Lærdal
- Aurland
- Vik



Figur 1.1 Kart som viser kommunane i Sogn regionråd.

1.4 Framskriving av folketal og bustadbehov

Framskrivningane av folketal, bustadbehov og arbeidsplassar er gjort ved bruk av den regionaløkonomiske planleggings- og analysemodellen PANDA. Framskrivingsperioden er 2014 til 2030 og det er gjort framskrivingar for kommunane Høyanger, Vik, Balestrand, Leikanger, Sogndal, Aurland, Lærdal, Årdal og Luster. Framskrivningane er utarbeidd av Sogn og Fjordane fylkeskommune for denne utgreiinga.

Folketalsutviklinga i PANDA vert bestemt av fødselsoverskotet og nettoflyttinga (innanlands innflytting og innvandring minus innanlands utflytting og utvandring). Fødselsfrekvensar og dødsratar har mykje å seia for folketalsutviklinga på lang sikt, men i eit 10 – 15 års perspektiv er det flyttinga som betyr mest for innbyggjartalet i ein region.

I modellen er det nytta ulike dødsratar etter alder, kjønn og region. Dette inneber at alle kommunane i Indre Sogn får dei same dødsratane. Vi har lagt til grunn ein moderat nedgang i dødsratane i dei ulike aldersgruppene i åra framover.

Fødselsfrekvensane for kvinner varierer med alder og kommune, og vi har lagt til grunn at fødselsfrekvensane i framskrivingsperioden er lik frekvensane i perioden 2009 - 2012.

Kommunane får òg eit ”påfyll” av personar gjennom nettoflytting. Vi har lagt til grunn at den årlege nettoflyttinga til sogneregionen aukar moderat fram mot 2020, for deretter å gå noko ned. Til grunn for desse vurderingane ligg:

- Utvidinga av EU, den økonomiske krisa i Europa og den store etterspurnaden etter arbeidskraft i Norge har gitt ein svært stor arbeidsinnvandring til landet og til Sogn dei siste åra. Etter kvart som den økonomiske situasjonen på kontinentet blir betre, vil færre søke arbeid i Norge. Dette vil truleg redusere talet på arbeidsinnvandrarak til Sogn.
- SSB har i sine nasjonale innvandringsprognosar lagt til grunn at talet på innvandrarak til Noreg vil gå ned frå om lag 40 000 pr. år i åra 2013 – 2014 til om lag 22 000 pr. år frå og med 2015 og utover.
- I sine regionale innvandringsprognosar ventar SSB at talet på innvandrarak til Sogn og Fjordane vil gå ned frå om lag 8700 i perioden 2011 – 2020 til om lag 4100 i perioden 2021 – 2030.
- Etter ein periode med sterk vekst i talet på arbeidsinnvandrarak er det og grunn til å venta auka utvandring, fordi nokre av dei flyttar til byane eller returnerer til heimlandet. Dette vil og redusera nettoinnvandringa, og dermed nettoflyttinga, til Sogn.

1.5 Informasjonsinnhenting

Data- og informasjonsgrunnlaget i rapporten er basert på ein kombinasjon av spørjeskjema, samtalar, epost, dokumentgjennomgang og statistikk.

- **Statistikk:** Framskrivningane av folketal, bustadbehov og arbeidsplassar er, som omtalt ovanfor, gjort ved bruk av den regionaløkonomiske planleggings- og analysemodellen PANDA. Andre demografiske data er henta inn frå Statistisk sentralbyrå (SSB). Data om husstandar og bustadtypar er basert på Folke- og bustadteljinga i 2011 (SSB).
- **Intervju/samtalar:** Vi har hatt samtalar med relevante nøkkelpersonar (næringssjefar, kommuneplanleggjarar, «tilflyttingsagentar») i følgjande kommunar: Høyanger, Vik, Luster og Aurland. Dei fire kommunane representerer ulike kommunetypar, har ulike geografisk lokalisering og har ulik demografisk utvikling.
- **Spørjeskjema:** Det har vore nytta eit kortfatta spørjeskjema sendt ut til kontaktpersonar i dei ni kommunane. Alle kommunane svarte.
- **Bruk av epost:** Kommunane har svart på spørsmål sendt dei på epost.
- **Kommunale plandokument:** Det er gjort bruk av dei plandokumenta kommunane har sendt oss på førespurnad om relevante dokument. Dokumenta er av til dels ulik karakter, omfang og relevans. Vi har i ettertid til dels supplert med dokument henta frå kommunane som ikkje var tilgjengelege i første omgang. Vi syner her til oversikt i litteraturlista.
- **Andre dokument og rapportar:** Det er blitt nytta relevant fagpublikasjonar, både frå FoU-miljø og Innovasjon Noreg, samt relevante publikasjonar som dreier seg om tema for rapporten.

Thorbjørn Årethun ved Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane har medverka med innspel undervegs.

Det har ikkje vore rom for samtalar med tilflyttarar til kommunane. Vi har likevel nytta informasjon i rapporten frå tilflyttarar til distriktskommunar henta frå andre undersøkingar.

2 Kunnskapsstatus

2.1 Flytting

2.1.1 Mange faktorar verkar inn

Mangel på adekvate bustader i mange distriktkommunar er berre ein av fleire faktorar som kan verke inn på tilflytting – og utflytting. Det er som regel ei heil rekke med faktorar som skal oppfyllest før ein husstand vel å flytte frå ein stad til ein annan. Kva desse faktorane er, vil avhenge av *kven* som flyttar, *kvar* ein flyttar og *kvifor* ein flyttar. Kort fortalt; flyttarar i ulike livsfasar og med ulik bakgrunn vil ha ulike motiv for å flytte til ein stad, og vil gjerne spørje etter ulike kvalitetar på tilflyttarstaden. Faktorar som næringsstruktur, demografisk struktur, fysisk miljø, fritidstilbod, servicetilbod, bustadtilbod og sentralitet vil vere av betydning for tilflyttarar/potensielle tilflyttarar. Kva som tel mest heng ofte saman med livsfase og grad av tilknytning til kommunen.

Flytting – og *tilflytting*, kan i grove trekk analysere og forstå i lys av to typar teoriar; dei som fokuserer på *motiv for å flytte* (åtferdsbasert flytteteori) og dei som fokuserer på *attraktivitet og omdømme* (strukturelt basert flytteteori). Begge tilnærmingar synest å vere relevante for denne undersøkinga då dei fokuserer på ulike aspekt ved tilflytting og nyttar ulike metodologiske grep, men åtferdsbasert flytteteori vil stå mest sentralt. Fokus for åtferdsbaserte flyttemotivundersøkingar er den einskilde flyttar sine motiv for å flytte, både skyve- og trekkefaktorar. Norske flyttevane- og flyttemotivundersøkingar har i hovudsak vore åtferdsbaserte med vekt på *individuelle flyttemotiv*. Flyttemotivundersøkingar er vanlegvis baserte på omfattande surveyundersøkingar, gjerne supplerte med kvalitative intervju.

I studiar av tilflytting er det viktig å skilje *reine motiv for flytting* frå a) *relevante vilkår for at tilflytting skal skje*, og b) *attraktivitetstilhøve*, det vil seie relevante tilhøve som kan vere med å avgjere om moglege tilflyttarar finn den aktuelle kommunen/staden tilstrekkeleg attraktiv for å flytte dit. Dette er vist i tabellen under (ikkje uttømmande). Som regel vil fleire motiv vere vevd inn i einannan. Ofte vil det vere ein kombinasjon av skyve- og trekkefaktorar; ein flyttar for å oppnå noko betre enn kva ein har. Desse motiva kan vere svært samansette.

Tabell 2.1 Flyttemotiv, vilkår for flytting og relevante faktorar. Tabellen er ikkje uttømmande.

FLYTTEMOTIV – dei mest vanlege	VILKÅR FOR FLYTTING - døme	RELEVANTE FAKTORAR
<ul style="list-style-type: none"> - Relasjonar (slekt og vener) - Geografi og kjærleik - Arbeid - Attraktiv stad 	<ul style="list-style-type: none"> - Relevant arbeid - Tilgang på adekvat bustad - Tilgang på attraktive buområde - Tilgang på relevante servicetilbod - Tilgang på relevante fritids- og kulturtilbod - Akseptabel tilgjenge til større sentra, arbeidsplassar (om behov) 	<ul style="list-style-type: none"> - Næringsstruktur - Næringslivsutvikling/ arbeidsplassvekstg - Befolkningssamansetning - Befolkningsutvikling - Sentralitet - Omdømme

Attraktivitetsstudiar har på si side meir fokus på strukturelle tilhøve som næringsstruktur, arbeidsplassvekst, folketalutvikling og sentralitet for å forklare kvifor nokre kommunar er meir attraktive enn andre (sjå t.d. Vareide m.fl. 2013).

2.1.2 Attendeflyttarar, karriereflyttarar og utanlandske arbeidsinnvandrarar

Folk flyttar av ulike årsaker og reflekterer gjerne livsfasen hushaldet er i. Flytting frå ein kommune til ein annan vil i mange høve vere i form av attendeflytting – gjerne i kombinasjon med livsfaseflytting. Vi veit frå flyttestudiar at flytting til distriktskommunar i stor grad dreier seg om *attendeflytting*, ein flyttar tilbake til heimkommunen – eller til regionen, etter endt utdanning, når ein får familie eller når ein blir pensjonist. Det er også vanleg å flytte til mindre distriktskommunar grunna arbeidstilbod for unge nyutdanna med høgare utdanning, som t.d. lærarar, kommuneplanleggarar og personar med teknisk utdanning. Denne typen tilflyttarar flytter gjerne ut etter ei stund (*karriereflytting*), om då ikkje vedkommande finn seg ein partner på staden, eller har tilknytning til staden eller regionen. Attendeflyttaren og karriereflyttaren vil truleg stille ulike krav til bustad, alt etter kva tidsperspektiv dei har for busettinga og etter kva livsfase dei er i. Medan attendeflyttarar ofte vil ha eit sosialt nettverk på staden i form av slekt og vener som kan medverke til å skaffe bustad, vil tilflyttarar utan tilknytning til tilflyttingsstaden som regel mangle dette nettverket.

I dei seinare åra har dei fleste distriktskommunar opplevd tilflytting av utlendingar på søk etter arbeid. Desse kjem i hovudsak frå europeiske land som Sverige, Polen, Tyskland, Nederland og Litauen. Tilflyttinga av utanlandske arbeidssøkjjarar er så stor at den opprettheld folketalet i mange distriktskommunar og medverkar i stor grad til at desse lokalsamfunna fungerer. Ikkje minst er mange reiselivsverksemdar i distrikta avhengige av utanlandsk arbeidskraft i sesongen, men også heilårsverksemdar nyt godt av dei mange utanlandske tilflyttarane. I tillegg kjem innvandrarar som har fått opphald i landet på humanitært grunnlag. I denne gruppa er det ikkje uvanleg med familiegjenforeining, slik at talet på innvandrarar kan bli relativt stort for mange mindre kommunar.

2.2 Bustadpreferansar

2.2.1 Attendeflyttarar og tilflyttarar har ulike preferansar

NIBR har i ein rapport¹ (Ruud m.fl. 2014) funne gjennom intervju med unge tilbakeflyttarar at få i denne gruppa har preferansar som går i retning av å vilje busetje seg i «i sentrum og kunne «gå til alt; uansett ville de kjørt bil når du skulle noe i sentrum». Rapporten viser også til at unge tilbakeflyttarar gjerne er barnefamiliar utan serskilt behov for uteliv, men snarare set pris på sosialt liv i eit buområde med gode nabolagskvalitetar, gjerne med utsikt til hav og fjell. Det urbane livet får desse familiene tilfredsstilt gjennom feriebesøk eller helgebeseøk i storbyar. I følgje rapporten ønskjer tilflyttarar utan tilknytning til kommunen i større grad å busetje seg nærare sentrumsområda.

NIBR identifiserer to kategoriar: dei som har flytt rett heimanfrå og som etablerar seg på heimstaden med ein gang og stifter familie tidleg, og dei som flytter for å ta utdanning og kjem attende til heimstaden for å etablere seg. Rapporten peikar på at det ser ut til å vere ein generell trend at unge etablerer seg tidleg på mindre stader, gjerne som følgje av at dei som ikkje dreg ut for

¹ Ruud m.fl. 2014: Bustadpreferansar i distriktene. NIBR-rapport 2014:1.

å ta utdanning raskt etablerer seg med «hus og barn» på heimstanden (sjå t.d. Onsager m.fl. 2012). Deira bustadbehov vil følgjeleg likne behovet som husstandar som er 10-15 år eldre har. Rapporten peikar også på at unge som i oppveksten var busett i eit spreiddbygd område i kommunen har ein tendens til å flytte til regionsenteret/tettstaden når dei relativt tidleg kjem i ein familie-etableringssituasjon.

NIBR-rapporten oppsummerar slik:

Tilbakeflyttarane vil ha eige hus:

Tilbakeflyttarane har eit medvete val av buområde. Dei har lokalkunnskap om staden og tar eit aktiv val om flytte heim etter fleire år med byliv. Einebustad i barnevenlege omgjevnadar er tingen.

Arbeidsinnvandrerne vil leige bustad:

Arbeidsinnvandrarar, både norske og utanlandske, har ikkje kunnskap om staden og bustadmarknaden der frå før. Mange kjem utan eigenkapital og ønskjer å leige mellombels – dei vil prøvebu. Dei som bestemmer seg for å bli verande kjøper seg gjerne hus etter ei stund. Utanlandske arbeidsinnvandrarar kjøper gjerne oppussingsobjekt.

Unge eldre vil ha leiligheit:

I alle casekommunene blir det fortalt om eldre som flytter til leiligheit i sentrum – «og da snakker vi ikke om omsorgsboliger». Dei unge eldre, 60+-generasjonen, tar eit livsstilval om å forlate det gamle gardsbruket og flytte til ei lettstelt leiligheit med god balkong, utsikt og moderne komfort.

2.2.2 Draumen om einebustad

Draumen om einebustad er tydeleg blant dei fleste grupper som vil etablere seg i distriktskommunar; ein buset seg ikkje «på landet» for å bu i blokk eller rekkjehus som i byen – sjølv om dette i første omgang kan bli løysinga for mange. For unge førstegangsetablerarar, anten dei er tilflyttarar eller oppvaksne i kommunen, er leigemarknaden mest attraktiv på grunn av mangel på kapital til å kjøpe bustad. På sikt er det einebustad som er bustadvalet for denne gruppa – om dei vel å bli buande i distriktskommunen. Ein vanske førstegangsetablerar gjerne møter i mange distriktskommunar er at det er mangel på leigebustader (Grimsrud og Aure 2013). Leigemarknaden står tradisjonelt ikkje sterkt i distriktskommunar, og det er ofte få tilgjengelege sokkelleilegheiter i kommunane.

Draumen om einebustad er også preferansen til unge vaksne attendeflyttarar, dei som flytter attende til heimkommunen etter endt utdanning og kanskje nokre få år i jobb. Dei fleste i denne gruppa vil ha bustadkapital og vil truleg også ha eit sosialt nettverk av familie og/eller vener i kommunen eller bygda slik at dei vil ha lettare for å kunne nå draumen om einebustad raskare enn den førre gruppa. I følge NIBR vil mange i denne kategorien overta og pusse opp barndomsheimen eller besteforeldrenes hus, eller dei får gratis tomt av familien.

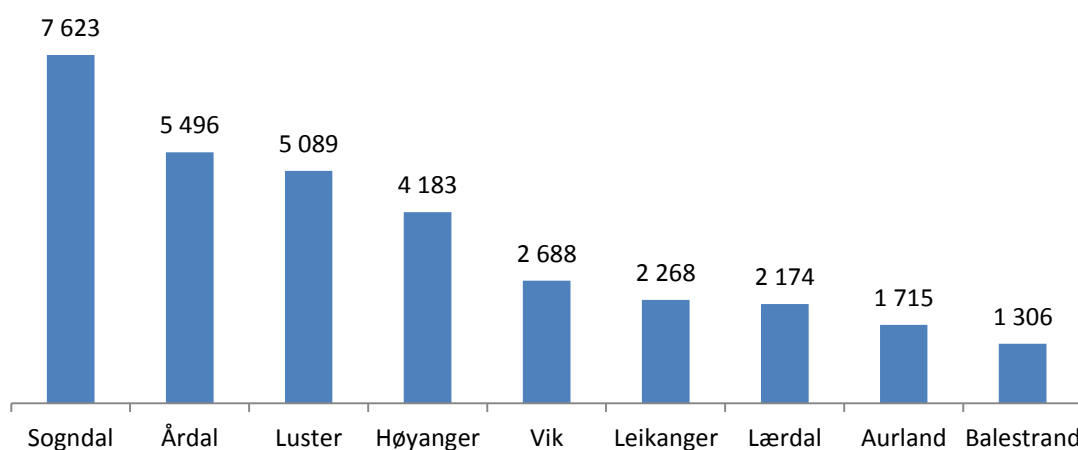
3 Dagens situasjon

Oversikten er basert på statistikk frå SSB, og av opplysingar frå dei ni kommunane, både i form av svar på konkrete spørsmål, i kommunale plandokument og i andre kommunale dokument.

3.1 Demografi

3.1.1 Folketal

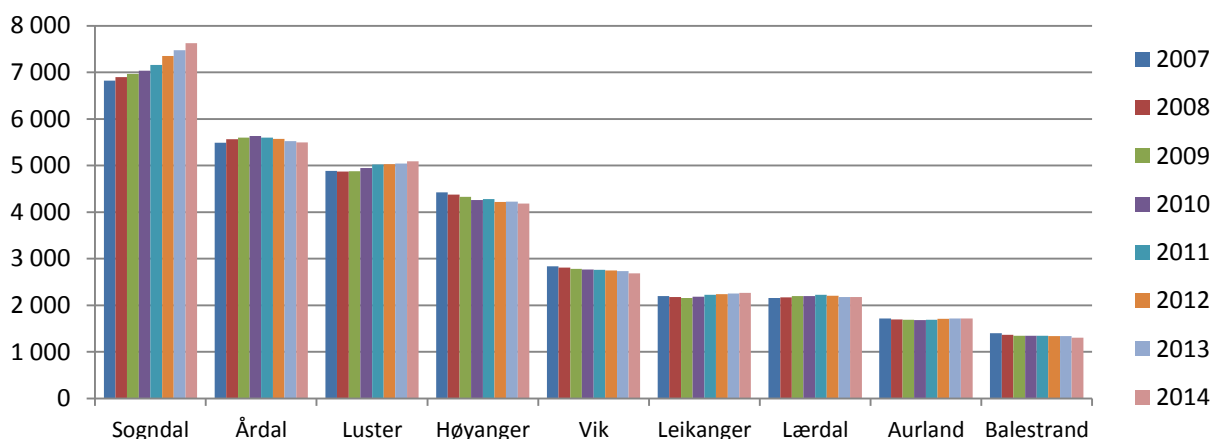
Kommunane som høyrer inn under Sogn regionråd er av svært ulik storleik; regionsenteret Sogndal har vel 7 600 innbyggjarar, fylgt av Årdal med om lag 5 500 innbyggjarar og Luster med vel 5 000. Balestrand er den minste kommunen med rundt 1 300 innbyggjarar.



Figur 3.1 Folketal i kommunane i Sogn per 1. januar 2014. SSB.

Folketalsutviklinga går i ulik retning for dei ni kommunane i Sogn; Sogndal med nabokommunane Leikanger og Luster har hatt solid vekst i folketalet i perioden 2007-2014, medan Høyanger, Vik og Balestrand har hatt negativ folketalsutvikling. Årdal har hatt negativ folketalsutvikling sidan 2010, medan Lærdal og Aurland har hatt ein høvesvis stabil utvikling i perioden.

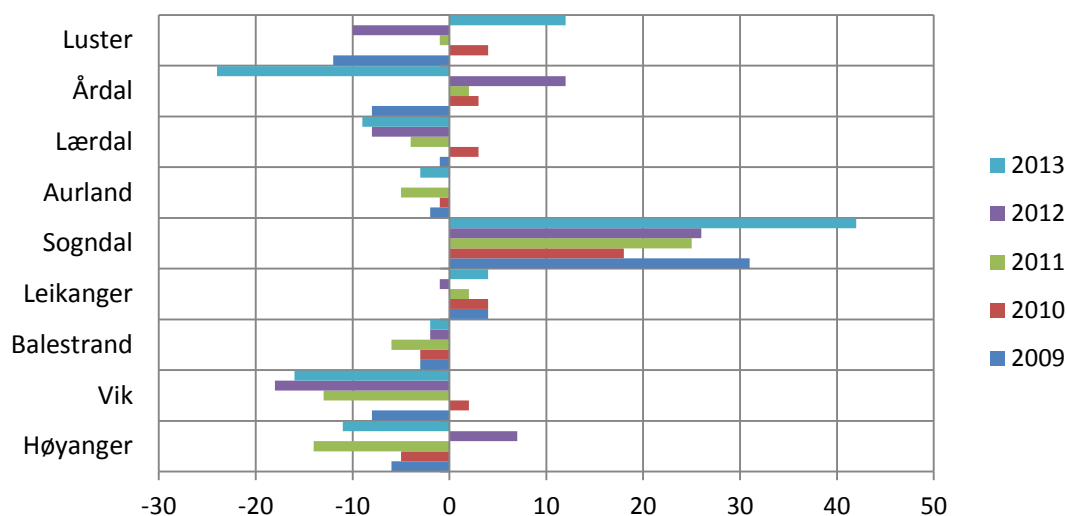
Det er verdt å merke seg at det er regionsenteret Sogndal som har den klart største folketalsveksten i regionen, fylgt av nabokommunane, medan industrikommunane Høyanger, Vik og Årdal har negativ folketilvekst.



Figur 3.2 Folketalsutvikling per 1. januar kommunar i Sogn 2007 – 2014. SSB

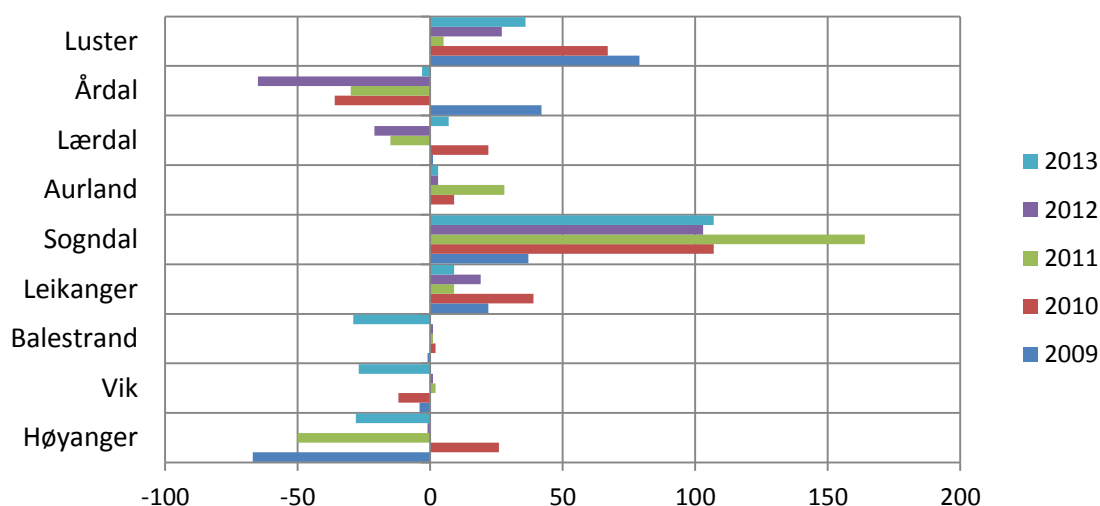
3.1.2 Folketilvekst

Fødselsoverskot er ein indikator på god demografisk berekraft i ein kommune. Ein kommune med fødselsoverskot er eit teikn på at kommunen har mange kvinner i reproduktiv alder – eller at dei kvinnene som får barn også får mange barn sjølv om dei ikkje er så mange. I Sogn og Fjordane er det siste det mest typiske, med unntak for vekstsentra som Førde og Sogndal. I Sogn er det berre Sogndal som over lengre tid har hatt eit solid fødselsoverskot mellom 2009 og 2013, medan dei fleste andre kommunar har hatt fleire døde enn fødte i perioden.



Figur 3.3. Fødselsoverskot kommunar i Sogn 2009 – 2013. SSB

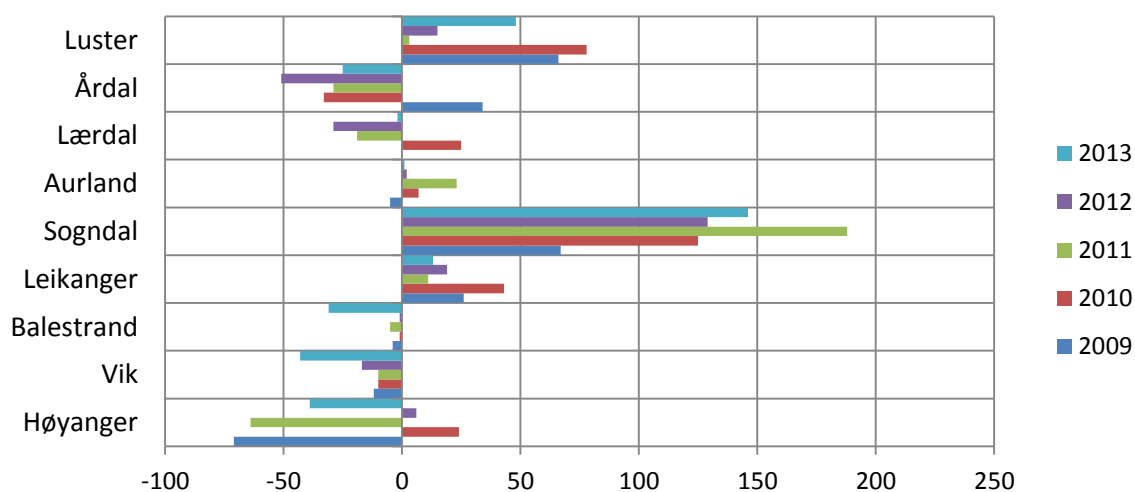
Sogndal saman med nabokommunane Luster og Leikanger, samt Aurland, er dei einaste kommunane i regionen som har hatt meir tilflytting enn utflytting i perioden 2009-2013. Fleire av dei andre kommunane har i visse år hatt positiv flyttebalanse, men ikkje tilstrekkeleg til å oppnå folketilvekst. Årdal og Høyanger har den største negative flyttebalansen i regionen i denne perioden.



Figur 3.4. Nettoflytting kommunar Sogn 2009 – 2013. SSB

Utflytting er viktigaste årsak til at innbyggartalet går ned i Sogn, dette til trass for høvesvis høg innvandring til regionen. Det er også ein overvekt av unge kvinner som flytter ut av kommunane, og dei fleste kjem ikkje attende til oppvekstkommunen. Dette fører også til at dei fleste kommunane i Sogn har negativ fødselsbalanse, noko som ytterlegare svekker folketilveksten. Vekstkommunen Sogndal har både høg nettoinnflytting og fødselsoverskot, medan industrikommunane Årdal, Høyanger og Vik har både høg nettoutflytting og fødselsunderskot over lengre tid. På grunn av at innvandrarak også gjerne flyttar vidare etter ei tid, vil mindre kommunar med stor innvandring eller som mottar mange flyktningar også få stor utflytting til andre norske kommunar – og då ofte i større og meir sentrale kommunar. Til trass for dette medverkar tilflytting frå utlandet i stor grad til å halde folketalet oppe i mange kommunar i Sogn – som i resten av landet. Men for å få ein sunn demografisk utvikling trengs det ikkje berre tilflytting, tilflyttarane må også setje barn til verda i kommunane – og bli buande der.

Figur 3.5 viser korleis folketilveksten har utvikla seg i kommunane i Sogn frå 2009 til 2013. Sogndal har hatt den klart mest positive utviklinga, saman med Luster og Leikanger.



Figur 3.5. Folketilvekst i kommunar i Sogn 2009 – 2013. SSB

Utan tilflytting frå utlandet ville samtlege kommunar i regionen hatt fleire utflyttarar enn innflyttarar ved utgangen av 2010 og 2013, men unntak av Leikanger og Luster. Til og med vekstkommunen Sogndal ville hatt fleire utflyttarar enn innflyttarar om det ikkje hadde vore for tilflytting av innvandrarar. Innvandring har størst betydning i Høyanger, Vik, Balestrand og Årdal. Dette går fram av tabell 3.1 som viser betydinga av innvandring som differansen mellom netto innvandring og netto innflytting. Vi ser at det er store skilnader i til- og utflytting i dei ni kommunane i dei to åra 2010 og 2013. Slike årlege endringar vil ha størst betydning for bustad- og arbeidsmarknaden i små kommunar.

Tabell 3.1 Tilhøvet mellom netto innvandring og netto innflytting 4. kvartal i 2010 og 2013 i Sogn.

	2010			2013		
	Netto Innvandring	Netto innflytting	Utan innvandring	Netto innvandring	Netto innflytting	Utan innvandring
Høyanger	34	26	-8	31	-28	-59
Vik	24	-12	-36	27	-27	-54
Balestrand	3	2	-1	-2	-29	-27
Leikanger	15	39	24	-2	9	11
Sogndal	116	107	-9	120	107	-13
Aurland	17	9	-8	24	3	-21
Lærdal	27	22	-5	12	7	-5
Årdal	16	-36	-52	78	-3	-81
Luster	29	67	38	35	36	1

Kjelde:SSB.

3.1.3 Alderssamansetning

Alderssamansetninga i kommunane i Sogn skil seg frå landssnittet ved at dei fleste kommunane har færre under 20 år, færre mellom 20 og 64 år og ein langt høgare andel over 64 år. Det er berre Sogndal, Høyanger og Luster som har ein høgare andel under 20 år enn landssnittet, og det ingen kommunar som ligg over landssnittet i dei to andre alderskategoriane. Sogndal er kommunen som kjem nærast landssnittet. Den store andelen i samtlege kommunar i Sogn over 64 år peikar i retning av forgubbing i mange kommunar. Dette er serleg tydeleg i Vik, Årdal, Aurland og Høyanger. Tabell 3.2 viser aldersstruktur i kommunane i Sogn jamført med landssnittet. Merk at for landssnittet så omfattar den midtarste alderskategorien personar 20 til 66 år, medan tilsvarende for kommunane er 20-64 år. Dette får også innverknad på kategorien over 64 år. Vi vurderer det slik at denne skilnaden er av mindre betydning i denne samanheng.

Tabell 3.2 Aldersstruktur i Sognkommunane jamført med landet sett under. Prosent.

	Høyanger	Vik	Balestrand	Leikanger	Sogndal	Aurland	Lærdal	Årdal	Luster	Noreg
Under 20 år	25,4	23,0	23,8	26,6	24,9	20,9	23,7	21,8	25,8	24,6
20-64 år	54,2	52,5	56,3	55,0	59,5	58,5	55,8	57,0	54,9	61,7*
Over 64 år	20,4	24,5	19,9	18,4	15,7	20,5	20,5	21,2	19,3	13,7

Kjelde: PANDA *) For Noreg omfattar andelen aldersgruppa 20-66 år

3.2 Bustadmassen i kommunane

Einebustaden (inkl. våningshus) er det dominerande bustadtypen i Sogn. Årdal skil seg ut ved å vesentleg innslag av andre bustadtyper som rekkjehus, tomannsbustader og bustadblokker.

Høyanger, Leikanger og Sogndal har òg alle ein viss andel rekkjehus, medan det berre er Sogndal som vesentleg innslag av bufellesskap.

Med unntak av Sogndal, Årdal og Høyanger er bustadstrukturen i kommunane generelt lite retta inn mot nye buformer med færre i husstanden, og mot dei som ønskjer å bu i anna enn einebustad. Det er karakteristisk at det generelt er få bustader, både mindre og større, til leige i Sognekommunane.

Tabell 3.3 Bustadmassen i Sognekommunane i 2013 etter bustadtype. SSB 2013

	Eine- bustad	Tomanns- bustad	Rekkje- hus	Bustad- blokk	Bufelles- skap	Anna	Totalt
Høyanger	1615	284	295	112	73	76	2455
Vik	1341	15	8	39	33	169	1605
Balestrand	594	59	72	16	14	20	775
Leikanger	874	77	111	9	4	24	1099
Sogndal	2867	283	532	125	508	188	4503
Aurland	848	81	37	2	17	61	1046
Lærdal	1062	36	81	2	0	43	1224
Årdal	1387	528	297	544	9	164	2929
Luster	2412	146	85	24	65	40	2772
Sogn	13000	1509	1518	873	723	785	18408

Omfattar bebudde og ikkje-bebudde bustader

Tabell 3.4 Bustadmassen i Sognekommunane i 2013 etter bustadtype. Prosentvis fordeling. SSB 2013

	Eine- bustad	Tomanns- bustad	Rekkje- hus	Bustad- blokk	Bufelles- skap	Anna	Totalt
Høyanger	65,8	11,6	12,0	4,6	3,0	3,1	100,0
Vik	83,6	0,9	0,5	2,4	2,1	10,5	100,0
Balestrand	76,6	7,6	9,3	2,1	1,8	2,6	100,0
Leikanger	79,5	7,0	10,1	0,8	0,4	2,2	100,0
Sogndal	63,7	6,3	11,8	2,8	11,3	4,2	100,0
Aurland	81,1	7,7	3,5	0,2	1,6	5,8	100,0
Lærdal	86,8	2,9	6,6	0,2	0,0	3,5	100,0
Årdal	47,4	18,0	10,1	18,6	0,3	5,6	100,0
Luster	87,0	5,3	3,1	0,9	2,3	1,4	100,0
Sogn	70,6	8,2	8,2	4,7	3,9	4,3	100,0

Omfattar bebudde og ikkje-bebudde bustader

Tabell 3.5 viser netto bustadtilkomst i kommunane etter 2010, dvs veksten i talet på bustader etter at bustadbortfall som følgje av t.d. samanslåing er tatt med. Det er totalt kome til 612 bustadeiningar i Sogn etter 2010. Balestrand og Luster har negativ utvikling, dvs at det er blitt færre bustadeiningar i

de to kommunane etter 2010 og fram til i dag. Dette kan skuldast feil i kjeldegrunnlaget eller at bustadavgangen (t.d. som følgje av samanslåing, brann eller at dei på annan måte har blitt definert som ikkje-bustadhus ved registreringa i 2013).

Tabell 3.5 Netto bustadtilkomst etter 2010.

	Bustader bygd etter 2010
Høyanger	41
Vik	95
Balestrand	-12*
Leikanger	61
Sogndal	354
Aurland	38
Lærdal	37
Årdal	47
Luster	-49*
Sogn	612

**)Negativ netto bustadtilkomst kan skuldast feil i datagrunnlaget, eller stor bustadavgang i perioden.*

Kjelde: SSB, Statistikkbanken

Det er også truleg mange hus i kommunane som i dag står tomme eller som ikkje er i dagleg bruk. Kommunane har varierende oversikt over slike hus. Luster, som har registrert tomme hus, har meir enn 340, Høyanger oppgjev å ha om lag 300, Årdal har om lag 50 dei veit om, og Høyanger har om lag 40 som dei veit.

3.3 Eigarstruktur

Dei fleste bebudde og ubebudde bustader i Sogn er i privat eige, i følgje Statistisk sentralbyrå. Det er også ein del bustader som er eigde av private føretak; i Sogndal er 10 prosent av bustadane eigde av private føretak. I dei andre kommunane er andelen mykje lågare. Burettslag som eigarform finn ein stort sett berre i industrikommunane Høyanger og Årdal; i Årdal er 23 prosent av bustadane eigde gjennom burettslag. I Vik, Balestrand, Leikanger og Lærdal er det ikkje burettslag. Ein del bustader er i kommunalt eige i samtlige kommunar, dette er truleg i hovudsak bustader kommunane er pålagde å disponere. I nokre kommunar eig også fylket og staten nokre bustader, dette er truleg i hovudsak bustader som er til disposisjon for tilsette i fylke og stat.

I følgje folke- og bustadteljinga i 2011² eigde om lag 72 prosent bustadane sine sjølv i Sogn, medan om lag 25 prosent leiger bustaden. Berre rundt 4 prosent eig bustaden gjennom burettslag. Andelen sjølveigarar er høgare i Sogn enn i landet sett under eitt der andelen ligg på 66 prosent, men samstundes er eigarskap gjennom burettslag mykje lågare. Her ligg andelen på rundt 15 prosent landet sett under eitt.

² Folke- og bustadteljinga 2011 var ei utvalsundersøking. Sjå <http://www.ssb.no/fobhushold/>

Tabell 3.6 Eigarstruktur bebudde og ubebudde bustader 2013. SSB

	Privatpersoner	Private foretak	Borettslag og boligbyggelag	Kommunalt eie	Fylkes-eie	Statlig eie	Anna	Totalt
Høyanger	1 904	120	191	128	13	29	47	2 432
Vik	1 506	44	0	36	0	3	7	1 596
Balestrand	682	2	0	49	0	1	21	755
Leikanger	1 017	18	0	30	10	9	0	1 084
Sogndal	3 681	441	41	155	0	3	50	4 371
Aurland	920	21	8	66	7	9	3	1 034
Lærdal	1 089	31	0	84	1	8	1	1 214
Årdal	1 983	117	672	123	0	1	3	2 899
Luster	2 535	87	12	98	0	3	11	2 746

Sjølveigarandelen er høgast i Leikanger med 82 prosent og lågast i Årdal med 61 prosent, men Årdal har til gjengjeld høgast andel som eig bustaden gjennom burettslag. I Balestrand og Sogndal er det 31 prosent som leiger bustaden, medan snittet for Sognekommunane ligg på rundt 25 prosent. Årdal er kommunen med færrest som leiger bustaden med vel 15 prosent, fylgt av Leikanger med 18 prosent.

Tabell 3.7 Eigarform bebudde bustader i Sogn. SSB. Folke- og bustadteljinga 2011

	Sjølveigar åleine eller gjennom sameige	Eig gjennom burettslag eller aksjeselskap	Bustaden vert leigd	Totalt
Høyanger	1 276	130	420	1 826
Vik	833	3	312	1148
Balestrand	403	3	182	588
Leikanger	744	0	161	905
Sogndal	2 104	43	977	3 124
Aurland	528	3	203	734
Lærdal	675	0	220	895
Årdal	1 538	604	396	2 538
Luster	1 531	18	465	2 014

Tabell 3.8 Eigarform bebudde bustader i Sogn Prosentvis fordeling..

SSB. Folke- og bustadteljinga 2011

	Sjølveigar åleine eller gjennom sameige	Eig gjennom burettslag eller aksjeselskap	Bustaden vert leigd	Totalt
Høyanger	69,9	7,1	23,0	100,0
Vik	72,6	0,3	27,2	100,0
Balestrand	68,5	0,5	31,0	100,0
Leikanger	82,2	0,0	17,8	100,0
Sogndal	67,3	1,4	31,3	100,0
Aurland	71,9	0,4	27,7	100,0
Lærdal	75,4	0,0	24,6	100,0
Årdal	60,6	23,8	15,6	100,0
Luster	76,0	0,9	23,1	100,0
Sogn (snitt)	71,6	3,8	24,6	100,0

3.4 Hushaldstorleik

Hushaldstorleiken i Sogn skil seg frå landssnittet ved å ha lågare andel 1 personhushald og høgare andel hushald med 5 eller fleire personar. For hushald med 2, 3 og 4 personar ligg Sogn likt med landet elles.

Det er til dels store skilnader mellom kommunane i Sogn med omsyn til hushaldstorleik; Aurland og Balestrand har begge 41 prosent hushald som består av ein person, medan Leikanger har 31 prosent. Snittet for kommunane i Sogn er 37 prosent og landssnittet er 39,6 prosent. Årdal har 39 prosent med 1 personhushald og ligg på landssnittet. Dei fleste andre kommunane i Sogn ligg godt under landssnittet.

Ein stor andel hushald med 1 person vert sagt å vere eit typisk trekk ved samfunnet i dag, serleg i byane, og vert gjerne sett i samanheng med auke i samlivsbrot og nye buformer. Dette kan vere tilfelle for Aurland og Balestrand også, men det er større grunn til å tru det skuldast anten høg arbeidsinnvandring av einslege eller høg andel eldre – eller begge deler. Vi veit frå andre undersøkingar at arbeidsinnvandrar ofte kjem som einslege i første omgang – for å prøvebu og prøvearbeide, for så i neste omgang få resten av familien til kommunen. Vel og merke om ein vel å bli buande i kommunen.

Tabell 3.9 Hushaldstorleik 2011 i Sognkommunar. Prosentfordeling.

SSB. Folke- og bustadteljinga 2011

	Hushaldstorleik 2011				
	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers+
Høyanger	37,5	29	13	11,1	9,4
Vik	37,1	28,6	11,1	11,5	11,7
Balestrand	40,9	25,5	12,4	12,1	9,2
Leikanger	30,8	31,1	13,9	13,4	10,8
Sogndal	37,8	26,6	12,3	13,4	10
Aurland	41,2	23,3	12,2	13,7	9,6
Lærdal	34,2	26,5	15,6	12,3	11,4
Årdal	39	30,4	12	13,4	5,3
Luster	33,8	27,3	13,1	13,6	12,3
Sogn (snitt)	36,9	27,6	12,8	12,7	10,0
Noreg	39,6	28,1	12,6	12,7	7,0

3.5 Areal situasjonen i kommunane

3.5.1 Tilgjengeleg bustadareal alle kommunar

Vik, Årdal og Leikanger oppgjev å ha utarbeidd oversikt over planlagde bustadutbyggingar i den komande planperioden (som vil variere frå kommune til kommune), medan Lærdal og Luster delvis har gjort dette. Aurland, Balestrand og Høyanger har ikkje utarbeidd ein slik oversikt. Sogndal har utarbeidd delar arealplan (KPA) der det er gjort greie for planlagde bustadutbyggingar i kommunen.

Når det kjem til planlagde bustadeiningar, kan samtlege kommunar med unntak av Aurland vise til tal for planlagde bustadeiningar. Tala må sjølvstøtt bli sett i samanheng med kommunestorleik, eksisterande bustadmasse og kommunens vurderte bustadbehov generelt. Sjølv kommunar med negativ folketalsutvikling har bustadbygging for å erstatte naturleg bustadavgang og for å ha nye bustader å tilby busette og tilflyttarar. Ingen kommunar byggjer bustader øyremerkte potensielle norske eller utanlandske arbeidsinnvandrarar eller andre tilflyttarargrupper.

Tabell 3.10 Areal regulert eller avsett til bustadformål per mai 2014. Kjelde: Kommunane

Kommune	Daa	Lokalisering
Høyanger	197	I alle kommunedelar
Vik	331	Mest på Vangsnes og i Vikøyri
Balestrand	40 + 150	I alle kommunedelar, vekt på sentrumsnære område
Leikanger	40+*	I alle kommunedelar, vekt på sentrumsnære område
Sogndal	352	I alle kommunedelar, vekt på sentrumsnære område
Luster	Ca 90**	I alle kommunedelar
Årdal	54 + 91	I alle kommunedelar, vekt på sentrumsnære område
Lærdal	Manglar	
Aurland	55 + 190	I alle kommunedelar. Fleire område må vurderast på nytt

*) Oppgjeve areal per januar 2013. Det manglar arealomfang for fleire regulerte tomter.

***) Oppgjeve areal per mai 2014. Det manglar arealomfang for fleire bustadfelt, både ferdig regulerte og felt som skal regulerast.

Samtlege ni kommunar har tilgjengeleg areal til bustadutbygging (jf tabell 3.10) form av regulerte areal eller areal avsett i kommuneplanen. I nokre kommunar kan delar av det uregulerte arealet (arealreserven) ligge i områder som ved ny vurdering kan vise seg å ligge i fareområder, t.d. melder Aurland om at delar av deira arealreserve ligg i område som kan vise seg bli vurderte som rasfarlege. Samtlege kommunar har målsettingar om bustadutbygging i heile i kommunen, men fleire av kommunane har klart formulerte føresegnar og mål om at ein vesentleg del av bustadutbygginga skal kome innan gang og sykkelavstand frå sentrum og/eller frå skular og andre tenester ein brukar ofte.

3.5.2 Private utbyggjarar i kommunane

Reguleringsplanar kan fremjast og utarbeidast av både det offentlege (kommunar, Statens vegvesen) og private – som regel anten privatpersonar eller entreprenørfirma. Blant kommunane i Sogn er tilhøva i dag noko varierende, men private står i dei fleste kommunane for ein vesentleg del av bustadutbygginga, både entreprenørfirma som byggjer for sal og privatpersoner som byggjer for seg sjølv.

Det vil alltid vere eit symbiotisk tilhøve mellom kommunane og private utbyggarar og tilbydarar på bustadmarknaden. Kommunen er avhengig av at private byggjer bustader og utbyggarane er avhengige av kommunane legg til rette areal og infrastruktur. Dei fleste reguleringsplanar vert i dag lagt fram av private i samband med konkrete byggeprosjekt. Den kjensgjerning at kommunane i dag er avhengige av private utbyggarar speglar generelle endringar i bustadpolitikken og rammevilkår for bustadbygging dei seinare åra. Dette får, i følgje Berit Nordahl (2012) i boka *Boligmarked og boligpolitikk*, den følgje at kommunane i mindre grad enn før sit på tomtereserver til bustadbygging.

Tabell 3.11 *Bruk av private utbyggarar i kommunane.*

	Bruk av private utbyggarar i kommunane. Kva svarar kommunane?
Høyanger	Det er pr. dags dato bare ein reguleringsplan for bustad som er under utarbeiding av privat aktør og det er ein privatperson. Ellers har det ikke vore nokon private planar dei seinare åra.
Vik	Kommunen er utbyggjar. Det er pt ingen entreprenørar som driv med bustadbygging, men nokre privatpersonar i småskala.
Balestrand	Det er p.t. 2-3 einbustader under bygging og 3-4 under planlegging så langt ein kjenner til. Utbyggjar er privatpersonar/familiar. I tillegg er bygging av leiligheiter under planlegging i sentrumsnært område. Potensialet er i overkant av 30 leiligheiter – kan byggjast ut i fleire trinn. Byggjastart våren 2015. Utbyggjar: Entreprenørfirma.
Leikanger	Private utbyggingsplanar utgjer om lag 60 prosent av det totale. Dei private utbyggarane er husfirma og entreprenørar.
Sogndal	Det er i hovudsak private som står for reguleringsplanane i kommunen. I 2013 hadde kommunen oppstart av 17 detaljreguleringsplanar, av desse var 4 frå Statens vegvesen, og 8 for bustadføremål. Tal planar til bustadføremål varierer noko frå år til år (4 i 2012, 7 i 2011), og er i hovudsak private planar. Kommunen laga i 2012 detaljreguleringsplan for Kjørnes IV, som er seinaste offentlege bustadbyggjeplanen. Av dei private planane er det i hovudsak grunneigarar som fremjar planar for nokre få bustader, medan eigedomsutviklarar og entreprenørar utvikler større felt. Unnataket frå dette er Knagenhjelm, som har fremja plan for bustadfeltet på Bråtane. Dei to største utviklarane dei seinare åra har vore lokale: Aasen og Øverlid og Dvergsdal og Sunde. I lag med Lerum, held Veidekke for tida på med planar for utvikling av Lerumstomta. Kommunen kjenner ikkje til initiativ frå bustadbyggjelag.
Luster	I mindre grad, men aukande. Det er 2 område på Hafslo som private arbeider med reguleringsplan. I Gaupne har private bygd ut to område. Samt at i Gaupne blir det oppført næringsbygg med bustadar i 2 etg.
Årdal	I kommunen er omtrent alle reguleringsplanar som er vedtekne dei siste 10 åra private eller i samarbeid med private/kommunen. Utbyggarane fordelar seg ganske jamt på privatpersonar, entreprenørar og bustadbyggjelag. Dei siste åra har kommunen likevel merka at færre private byggjer bustadar, truleg pga lågkonjunktur i kommunen
Lærdal	Privatpersoner og entreprenørar
Aurland	Pr i dag er det private som er aktive utbyggarar i kommunesenteret. slik har det vore sidan byrjinga på 2000. Utbyggarane er lokale entreprenørar

3.5.3 Offentlege bustadeigarar

Samtlege kommunar er bustadeigarar, men i ulik grad (jf tabell 3.8). Den kommunale bustadmassen er for ein stor del bunden opp i lovpålagde forpliktingar ovanfor vanskelegstilte og utsette grupper, og er såleis ordinært ikkje tilgjengeleg for tilflyttarar. Tal frå SSB (SSB 2013) viser at fylkeskommunen

eig bustader i nokre kommunar, i hovudsak i Høyanger og Leikanger (jf tabell 3.6). Staten eig bustader først og fremst i Høyanger (29 bustadeiningar), men også til ein viss grad i Leikanger og Aurland . Bustadane er truleg til bruk for statleg tilsette i dei tre kommunane.

3.5.4 Kommunale utleigebustader

Alle kommunane har kommunale utleigebustader, noko dei også er pålagde å ha. Sidan kommunale utleigebustader primært er tiltenkt vanskelegstilte i kommunen er slike leilegheiter i utgangspunktet ikkje til disposisjon for tilflyttarar. I følgje vår undersøking har Årdal flest kommunale utleigebustader med 133, fylgt av Høyanger med 100.

Lærdal, Årdal og Høyanger har i dag bustader som dei kan tilby tilflyttarar. Dette heng truleg saman med at sjukehuset i Lærdal normalt har bustader å tilby nøkkelpersonell og vikarierande legar og anna helsepersonell (og som ikkje er nytta som midlertidig husvære for dei bustadlause etter brannen), og at «Verket» i Årdal og Høyanger tilsvarande har gjennomgangsbustader for kortidstilsette, vikarar og nøkkelpersonell. Dei andre kommunane har ikkje slike bustader.

Luster kommune disponerer ein stor bustadmasse. Ein del er organisert i Stiftinga Luster Utleigebustader (SLU), og ein leilegheit i bustadbyggjelag (Steinahagen) med eige budsjett/rekneskap. Bustadmassen dekkjer kommunale bustadplikter, sosiale behov, rekruttering og etablering. Utleige er administrert av Servicetorget, og ei bustadnemnd står for prioritering/inntak. Husleigesatsane vert fastsett i årleg sak om kommunale betalingsattsar. Vedlikehalds-oppgåvene vert dekkja av teknisk drift og større arbeid vert gjort når det er skifte av leigetakarar. Rådmannen v/Eigedom, eventuelt SLU, har ansvar for sal og nybygg.

3.6 Regional integrasjon

Tabell 3.12 viser pendlingsstraumar mellom kommunane siste kvartal 2012 (SSB). Vi ser at det var konsentrasjon av arbeidsreiser til Leikanger og Sogndal, men også at det er høvesvis stor utpendling frå Høyanger til Førde og Aurland til Voss. Det er ein del arbeidsreiser mellom Lærdal og Årdal, og frå Årdal til Sogndal. Elles går det fram at både Årdal og Høyanger i stor grad har sysselsette frå egne kommunar. Det er relativt stor utpendling frå Sogndal til Luster.

Tabell 3.12 Pendlingsstrømmer i Sogn per 4.kvartal 2012. SSB

Bukommune	Arbeidskommune										
	Voss	Høyanger	Vik	Balestrand	Leikanger	Sogndal	Aurland	Lærdal	Årdal	Luster	Førde
Voss	6 017	0	4	0	5	10	19	3	1	2	4
Høyanger	1	1 542	5	17	5	15	0	5	9	1	95
Vik	15	4	1 153	7	32	34	5	4	1	2	10
Balestrand	0	61	13	516	33	25	0	1	1	4	11
Leikanger	4	0	12	10	842	212	2	9	7	6	11
Sogndal	2	3	16	10	371	3 021	9	63	76	141	81
Aurland	29	1	2	0	4	18	698	25	12	5	1
Lærdal	4	2	3	1	12	38	36	780	97	21	8
Årdal	1	1	0	0	7	50	0	39	2 408	8	8
Luster	5	1	1	2	106	496	3	17	42	1 761	30
Førde	5	20	2	18	28	28	0	2	1	5	5 796

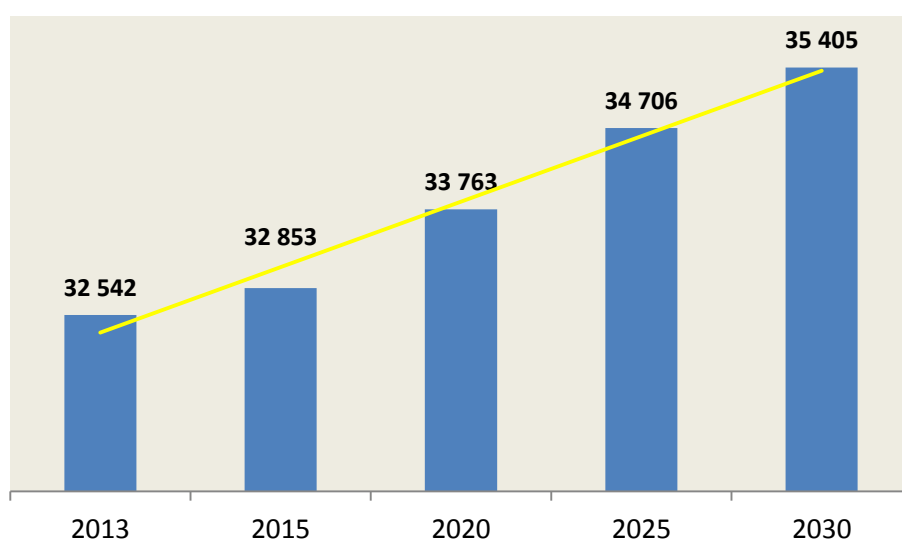
4 Den regionale framtida

4.1.1 Folketal

Framskrivningane er gjort ved bruk av den regionaløkonomiske planleggings- og analysemodellen PANDA³. Føresetnadane for framskrivningane er gjort greie for i avsnitt 1.4.

Sogn sett under eitt er venta å ha om lag 35 400 innbyggjarar i 2030, det vil si ein folketilvekst på rundt 2900 personar i høve til 2013. Dette er mindre enn veksten i Sogndal åleine og skuldast den relativt høge reduksjonen i folketalet i Høyanger, Årdal og Vik i perioden fram mot 2030.

Det er innvandring frå utlandet som sørgjer for at folketalet vert halde opp i kommunane i Sogn – som elles i landet, og som i stor grad medverkar til folketalsauken fram mot 2030.

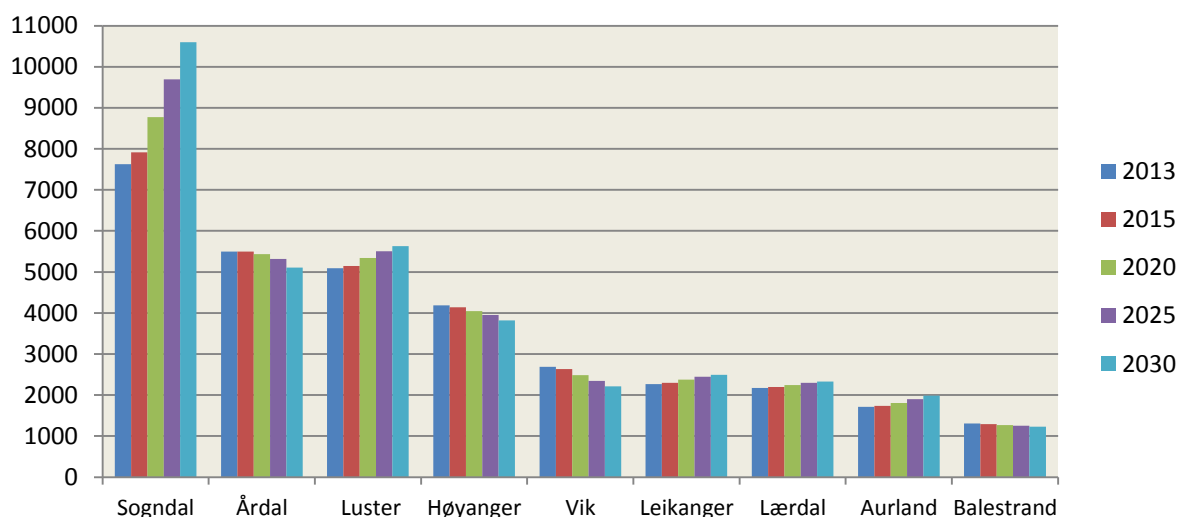


Figur 4.1 Folketalsframskriving for Sogn 2013-2030. SSB/PANDA

Sogndal kan i 2030 ha rundt 10 600 innbyggjarar av regionens 35 400 innbyggjarar. Det er Sogndal saman med Luster og Leikanger som står for det meste av den forventede veksten, men også Lærdal og Aurdal kan sjå føre seg ein liten vekst i folketalet fram mot 2030. For dei tre industrikommunane Årdal, Høyanger og Vik er folketalet venta å bli kraftig redusert i perioden.

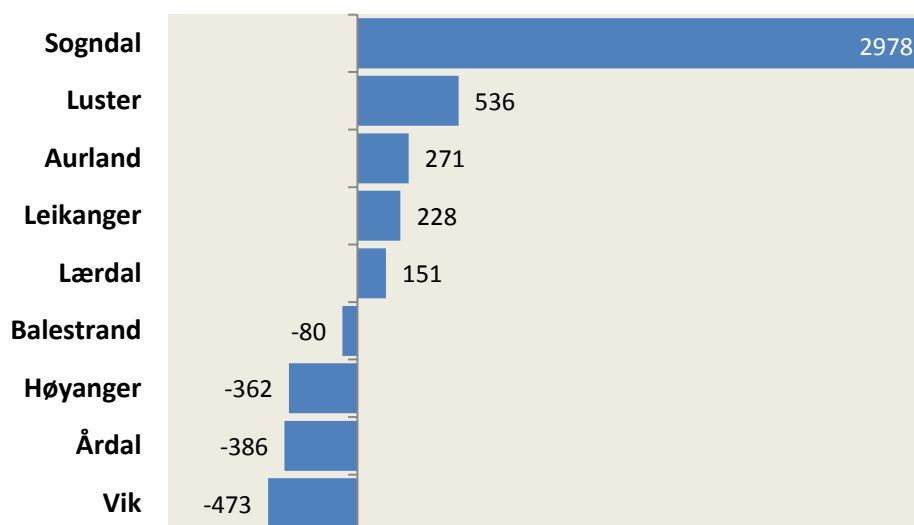
Fødselsfrekvens og dødsratar har mykje å seia for folketalsutviklinga på lang sikt, men i eit 10 – 15 års perspektiv er det flytting som betyr mest for innbyggjartalet i ein region.

³ PANDA-analysane er kjørt av Sogn og Fjordane fylkeskommune for bruk i dette oppdraget.



Figur 4.2 Folketalsframskriving for kommunane i Sogn 2013-2030. SSB/PANDA

Figur 4.3 viser venta endring i folketalet med utgangspunkt i dei føresetnader som er lagt inn i PANDA-modellen. Fram mot 2030 er det venta ein folketaksauke i Sogndal på nærare 3000 personar, medan Vik er venta å miste om lag 470 innbyggjarar. Også Årdal, Høyanger og Vik ligg an til å miste mange innbyggjarar fram mot 2030 med grunnlag i dagens føresetnader.

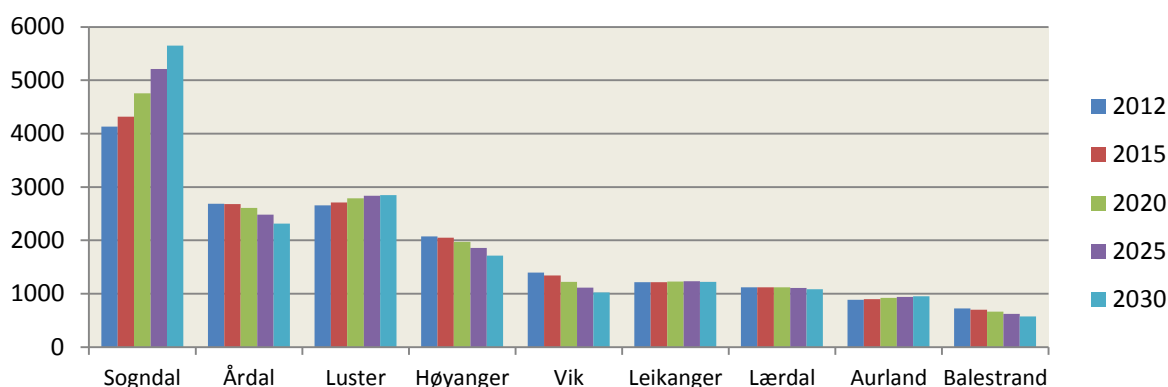


Figur 4.3 Folketalsendring i Sognkommunar 2013-2030. Kjelde: SSB/PANDA

4.1.2 Sysselsette

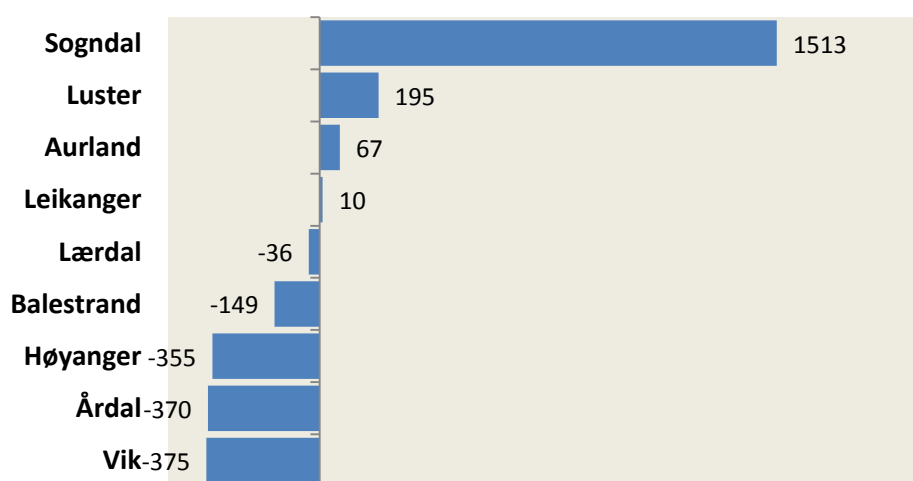
Prognosane for sysselsettingsutviklinga i Sogn fram mot 2030 følgjer i stor grad prognosane for folketalsutvikling. Dette er naturleg sidan folketalsutvikling og utvikling på arbeidsmarknaden heng nøye saman; ein kommune med positiv næringsutvikling vil som regel også ha ei positiv folketalsutvikling – og omvendt. I kva grad folketalsutviklinga kjem i same kommune som veksten i arbeidsplassar kjem, vil mellom anna vere avhengig av moglegheiter for pendling innan ein felles bu- og arbeidsmarknadsregion. PANDA gjev inga framskriving av behovet for arbeidskraft. Framskrivinga følgjer automatisk av folketalsframskrivinga og ein føresetnad om konstant yrkesdeltaking.

Endringsprognosane for talet på sysselsette i kommunane fram mot 2030 er basert på dagens utviklingstrekk, det vil sei at kommunar med negativ historisk sysselsettingsutvikling vil få lagt denne til grunn for utviklinga framover. Det betyr at også framtida kan påverkast gjennom tiltak i dag og dei næraste år, t.d. gjennom arbeidsplassutvikling og folketalsauke i kommunane i Sogn.



Figur 4.4 Prognosar for vekst i sysselsetting i kommunane i Sogn fram mot 2030. Kjelde: PANDA

Det er grunn til å vente at veksten i sysselsetjing vil kome i dei same kommunane som vil få vekst i folketalet fram mot 2030. Storparten av sysselsetjingsveksten vil kome i Sogndal som kan vente seg vel 1500 fleire sysselsette i 2030 enn kva kommunen hadde i 2012. Få andre kommunar i regionen kan vente seg serleg vekst i sysselsetjinga fram mot 2030, berre Luster, Aurland og Leikanger kan i følgje PANDA-prognosane vente ein viss auke, Luster mest med 195. Verst ser det ut til å kunne gå for Høyanger, Årdal og Vik som alle ser ut til å kunne få mellom 355 og 375 færre sysselsette i 2030 enn i dag. Vurdert i prosent av folketalet vil Vik få klart størst reduksjon i sysselsetjingstalet med 375 færre i 2030.



Figur 4.5 Framskrivning av sysselsette i Sognerådskommunane 2012-2020. Kjelde: SSB/SFFK

4.1.3 Prognosar for bustadbyggebehovet

Bustadbehovet i framtida vil i stor grad bli påverka av folketalet og alderssamansetjinga. I tillegg vil og hushaldsstrukturen i ulike aldersgrupper og for menn og kvinner verka inn på det framtidige

bustadbehovet. I PANDA vert historiske hushalds- og bustadfrekvensar kopla mot folketalsprognosen, og dette gir eit overslag over bustadbehovet i framtida. For prognoseperioden legg modellen til grunn uendra hushaldsstruktur og bustadtypepreferansar i alle aldersgrupper. Denne føresetnaden om konstante bustadpreferansar inneber at dersom fleire over 60 år i framtida etterspør husvære og bufellesskap framføre einebustader vil dette ikkje bli reflektert i prognosen. Ulempa med å bruke historiske data som grunnlag for prognoser om framtidig bustadbehov er nettopp at dei er «historiske», med andre ord at dei byggjer på utviklingstrekk slik dei var dei første 10-åra på 2000-talet. Mellom anna vert ikkje endra bustadpreferansar og endringar i hushaldsstrukturen teke omsyn til, og som vi veit kan mykje endra seg på 15 år – frå 2015 til 2030. PANDA-prognosane har heller ikkje tatt omsyn til bustadavgang som følgje av brann, samanslåing av einingar, forfall, med meir. Bustadbyggebehovet som vist i tabell 4.1 må følgeleg bli sett på som anslag. Sjølv om bustadpreferansane ser ut til å vere i ferd med å endre seg i retning av preferansar for mindre bueiningar, er det ingen grunn til å tru anna enn at einebustaden framleis vil vere den mest populære bustadtypen i Sogn også i 2030.

PANDA-prognosane viser at det berre er Sogndal av kommunane i Sogn som vil ha eit vesentleg bustadbyggebehov fram mot 2030. Prognosen viser at Sogndal fram mot 2030 vil ha behov for vel 1300 bueiningar noko som svarar til 88 bueiningar om året – om vi legg til grunn situasjonen slik han var i åra fram mot 2014. Sogndal kommune har i sine egne prognosar (i kommuneplanens arealdel) teke utgangspunkt i SSB sin framskrivingsalternativ (som avvik noko frå PANDA-prognosen), men som viser at det vil bli behov for mellom 30 og 90 bustadeiningar i året for å halde tritt med venta folketilvekst i ulike framskrivingsalternativ.

Tabell 4.1 Årleg bustadbyggebehov i Sogn 2015-2030. Bueiningar. PANDA

	Venta bustadbehov i 2030	Årleg bustadbyggebehov 2015-2030
Høyanger	-57	0
Vik	-162	0
Balestrand	-1	0
Leikanger	139	9
Sogndal	1316	88
Luster	314	21
Årdal	-57	0,7 (gjeld bufellesskap)
Lærdal	120	8
Aurland	153	10
I alt	1822	121

Av dei andre kommunane i regionen er det først og fremst Luster som vil ha eit visst byggebehov (21 einingar i perioden). Aurland, Leikanger og Lærdal kan i følgje prognosane vente folketalsauke i perioden og vil såleis også ha behov for ei viss nybygging av bustader på mellom 8 og 10 einingar i året. Vi strekar under at prognosar for bustadbyggebehov heng nøye saman med folke- og næringsutvikling i kommunane og regionen (Sogn). Prognosane er utarbeidde på grunnlag av utviklinga fram mot 2013, ein periode med relativ sterk innvandring (i hovudsak frå Europa) til kommunane i Sogn. Det er i dag uvisst korleis arbeidsmarknadssituasjonen i Europa vil utvikle seg, men ei betring på situasjonen vil truleg føre til redusert utvandring til land som Noreg – og følgeleg også til kommunar i Sogn.

5 Bustadmarknaden i Sogn

Det samla tilbodet og etterspurnaden av bustader i ein region eller kommune utgjer bustadmarknaden i området. I dag er prisdanninga i bustadmarknaden fri, det vil sei at marknaden ikkje er regulert. Det er såleis tilhøvet mellom tilbod og etterspurnad – marknaden - som i stor grad styrer prisnivået i regionen eller kommunen. Ein kommune med stor etterspurnad etter bustader vil følgjeleg som regel ha ein høg kvadratmeterpris per bustad, medan tilhøvet er omvendt i kommunar med liten etterspurnad etter bustader. Dette biletet blir moderert av den til kvar tid gjeldane utlånsrente frå bankane og reguleringar på bankane sin utlånsmoglegheiter som t.d. krav til eigenkapital.

Bustadmarknaden består av flyttekjeder der nokon flyttar ut av eksisterande bustader og noko flyttar inn. Dei som flyttar ut flyttar anten inn i ein ny bustad eller i ein brukt bustad, det vere seg i kommunen eller i ein annan kommune. Det vanlege er at husstandar på bustadsøk søker større bustader ved t.d. hushaldsauke og/eller betre økonomi. Dei mindre bustadane blir så tilgjengelege for t.d. førstegongsetablerarar eller andre grupper som ikkje treng eller ønskjer store bustader. Eit anna døme kan vere pensjonistar som sel ein større einbustad for å kjøpe ein ny og lettstelt sentral leilegheit. Einebustaden blir då i prinsippet tilgjengeleg for dei som søker større bustad.

5.1 Tilbod og etterspurnad

Bustadmarknaden i Sogn skil seg i utgangspunktet ikkje frå kva ein finn i andre distriktsregionar som slit med tilflytting (og som har ein relativt svak arbeidsmarknad), som t.d. Hardanger. Den synlege bustadmarknaden er prega av einbustader – med og utan folk i, og ein generell mangel på bustader for leige. Det er nesten berre einebustader som vert lyst ut for sal i Sogn, med unntak av i Årdal der det er ein viss marknad for burettslagsbustader i form av rekkjehus og lågblokker. I dei andre sognekommunane er burettslagsmarknaden så å seie fråverande. Det er generelt få bustader annonsert til leige i kommunane.

Arbeidsinnvandrarar frå utlandet er i dag den største tilflyttargruppa til kommunane i Sogn. Vi veit at utanlandske arbeidsinnvandrarar i liten grad etterspør einebustader eller tomter (Ruud m.f. 2014; Grimrud og Aure 2013; Flytt til Hardanger 2013). Dette har både med livssituasjon og økonomi å gjere. Utanlandske arbeidsinnvandrarar er ingen einsarta gruppe (jf. kap. 2.1), dei kjem både med og utan familie og har av den grunn òg ulike bustadbehov og –preferansar. Den økonomiske situasjon deira er som regel ikkje den beste for den norske bustadmarknaden, og styrer i stor grad dei val dei har på den lokale bustadmarknaden.

Samstundes som det kan sjå ut som om det er eit mistilhøve mellom etterspurnad og tilbod på den lokale bustadmarknaden, får vi eit inntrykk av at både arbeidsinnvandrarar frå utlandet og unge livsstiltilflyttarar som søker seg til Sogn på grunn av naturen og moglegheiter for å drive med friluftaktivitetar, ikkje har vesentlege vanskar med å skaffe seg bustad i kommunane. Grunnen kan vere så enkel at desse gruppene er viljuge til å akseptere ein låg bustandard for ein kortare periode. Medan dei bur enkelt og med låg standard brukar arbeidsinnvandrarar til å sjå seg om etter eit større hus med plass til familien som vil kome etter. Denne bustaden kan gjerne vere eit oppussingsobjekt. Frå andre delar av landet veit vi at innvandrar går saman om å kjøpe eit såkalla oppussingsobjekt, pussar dette opp og anten sel for å gje grunnlag for nytt kjøp, eller dei blir buande i bustaden. Kva

som skjer er eigentleg avhengig av familiesituasjonen til dei involverte og om dei har planar om å busetje seg i kommunen (Ruud m.f. 2014; Grimsrud og Aure 2013).

Attendeflyttarar er den tilflyttingskategorien kommunane ser ut til å føretrekke (Grimsrud og Aure 2013) av di dei - ikkje utan grunn - vert rekna som den mest stabile tilflyttargruppa. Dei fleste i denne kategorien vil truleg ha både slekt og vener i heimkommunen som kan hjelpe til med etableringa. Det er innan denne tilflyttarkategorien ein finn flest som ønskjer å skaffe seg tomt og bygge eige hus, gjerne på familiens eigedom. Unge barnefamiliar i distriktskommunar ønskjer også einebustad.

5.2 Den synlege bustadmarknaden

Eit innblikk i bustadmarknaden i Sogn får ein få gjennom å sjå på kva slag og omfang av bustader som vert lagt ut for sal og leige i kommunane frå eigedomsmeklarar og på kommunale heimesider. Per i dag er det berre Lærdal, Luster og Balestrand som formidlar bustader for sal og leige på sine heimesider. Omfanget er ikkje omfattande.

I mai 2014⁴ var det i følgje Finn.no til saman 191 brukte og nye bustader for sal i Sogn. Årdal hadde flest bustader for sal (58) fylgt av Leikanger med 25. Vekstkommunen Sogndal hadde berre 11 bustader annonsert for sal. Aurland var einaste kommune der det ikkje var annonsert bustader for sal. Det var ikkje uventa flest einebustadar/2-mannsbustader for sal i samtlege kommunar (totalt 122), fylgt av leilegheiter i blokk og sokkel. Det er få einingar i rekkehus for sal. Det var samstundes annonsert 8 bustadtomter for sal i Sogndal (sentrum og Kjørnes).

Det var berre fire treff på husvære til leige i Sogn. Blant dei fire var det fleire studenthyblar i Sogndal. I kva grad dette reflekterer leigemarknaden i Sogn per i dag skal vere uvisst, men det peikar sterkt i retning av ein liten leigemarknad i kommunane – med unntak for studenthyblar i Sogndal. Oversynet i Finn.no står opp under det vi veit om leigemarknaden i distriktskommunar (t.d. Ruud m.fl 2014 og Grimsrud og Aure 2013), samt informasjon gitt frå kommunane i samband med arbeidet med denne rapporten. Kommuneadministrasjonane har jamt over liten oversikt over den private leigemarknaden.

Ein liten synleg leigemarknad er ikkje det same som at det ikkje finst leigebustader i kommunane i Sogn. I følgje Folke- og bustadteljinga frå 2011 (SSB 2011) er om lag kvar fjerde bustad i regionen ein leigebustad (jf tabell. 3.8). Balestrand og Sogndal har størst leigeandel med 31 prosent, medan Årdal har lågast med 15,6 prosent.

5.3 Ein lite oversiktleg marknad

5.3.1 Varierende kommunal oversikt

Annonsane i Finn.no viser den synlege bustadmarknaden i Sogn. Det finst sjølvstg ein privat marknad som ikkje går fram av bustadannonser på Finn.no og eventuelt andre stader, det same gjeld

⁴ Dato: Finn.no 9.mai 2014: <http://www.finn.no/finn/realestate/homes/browse?areald=20014>

for bustader som vert leigd ut av offentlege og private aktørar. Denne marknaden er vanskeleg å identifisere og kvantifisere, men han finst. Vår gjennomgang har vist at kommunane i varierende grad har oversikt over denne marknaden, det vanlege er at kommunane ikkje har slik oversikt.

5.3.2 Bustadtilbod i kommunane

Kommunane i Sogn har varierende oversikt over bustadtilbod i eigen kommune. Aurland, Lærdal, Årdal, Luster, Leikanger og Balestrand melder at dei har oversikt over kva bustader som er til leige eller for sal, medan Vik, Sogndal og Høyanger ikkje har denne oversikten. Lærdal, Luster og Balestrand formidlar husvære for sal og leige på sine heimesider.

Aurland og Sogndal har per i dag ikkje oversikt over tomme bustader i kommunen, men Aurland er i gang med eit prosjekt som skal kartlegge samtlege tomme hus i kommunen innan utgangen 2014. Vik kommune opplyser at det «er mange», Luster kommune melder at det står over 340 tomme hus i kommunen, Høyanger har rundt 300 og Årdal har rundt 50. I Lærdal er det for tida (våren 2014) ingen ledige bustader som følgje av brannen i januar 2014. Sogndal er den einaste kommunen i Sogn med eit visst press på bustadmarknaden, dette vert også reflektert i bustadproduksjonen.

5.3.3 Etterspurnad etter bustader

Kommunane har generelt lite konkret oversikt over kven som etterspør bustader i kommunen. Det har ikkje lukkast oss å få informasjon frå eigedomsmeklarar i regionen over kven som etterspør bustad i dei ni kommunane. Den største tilflyttargruppa er utanlandske arbeidsinnvandrarar, men det grunn til å tru at den største gruppa med etterspørjarar etter bustader er kommunens egne innbyggjarar (jf NRK Sogn og Fjordane 01.02.2013)⁵.

I følgje dei opplysningar kommunane sjølv gjev om kven det er som etterspør bustader i kommunen er det inga einsarta gruppe. Etterspørjarane kan vere unge par i etableringsfase med og utan born, det kan vere jobbsøkjjarar i alle aldre og nasjonalitetar (og som også kan vere unge par i etableringsfasen), og det kan vere unge einslege førstegongsetablerarar frå kommunen som ønskjer å leige ein mindre leilegheit. Det er også ein viss etterspurnad frå seniorar etter mindre leilegheiter (kjøp) nær servicetilbod og butikkar. Dette siste kan eigedomsmeklarar i fylket også melde om.

Luster kommune har avslutta tilflyttingsprosjektet «Folk i fleire hus» som hadde til føremål å få til fast busetnad i fleire av husa som stod tomme i kommunen. Prosjektet retta seg primært mot landbrukseigedomar, men inkluderte også bustadhus på andre eigedomar, i område av kommunen som hadde størst fråflytting. Dette er dei mest perifere grendene i kommunen. Det viste seg at prosjektet i staden har ført til auka tilflytting i andre grender enn kva som var tiltenkt. Dei som busette seg i kommunen som følgje av prosjektet var interessert i landbruksdrift, restaurering av bygningar, natur- og friluftstilbod – og god plass. Dei fleste var yngre par i etableringsfasen.

Bustadmarknaden i regionsenteret Sogndal ber preg av dei nasjonale trekka i bustadmarknaden. Her er det særleg i sentrumsområdet det er stor etterspurnad. Karakteristisk her er at folketalsveksten dei tolv siste åra i hovudsak har vore i sentrum, medan folketalet i dei mindre sentrale grendene har

⁵ <http://www.nrk.no/sognogfjordane/selde-rekordmange-eigedomar-i-fjor-1.10895324>

vore noko lunde stabilt. Kommunen vert med jamne mellomrom kontakta av personar som ynskjer å byggje bustad, og ein viser då til ledige tomter i private bustadfelt og dei kommunale i Kjørnes IV som no ligg ute for sal. Kommunen har elles ikkje grunnlag for å seie kven det er som ynskjer å kjøpe bustad, men dette omfattar både attendeflyttarar og tilflyttarar i tillegg til interne flyttingar.

Tabell 5.1 viser samla svara frå kommunane på spørsmål om kven som spør etter bustad i kommunen

Tabell 5.1 Kven etterspør bustader i kommunane? Svar frå kommunane i Sogn

Kommune	Kven spør etter bustader i kommunen? Svar frå kommunane.
Høyanger	Hovudtyngda av dei som etterspør bustad vil eg tru er småbarnsfamiliar i 30 åra, men det blir fort syning.
Vik	Ingen serskilt oversikt.
Balestrand	Etterspørsel etter bustader i Balestrand kjem frå alle aldersgrupper og familiestorleikar, også frå nokre som ønskjer fritidsbustad.
Leikanger	Nytilsette i etableringsfase og eldre som vil selje einebustader for å få noko meir lettvindt nærare sentrum
Sogndal	Med jamne mellomrom vert vi kontakta av personar som ynskjer å byggje bustad, og vi viser då til ledige tomter i private bustadfelt og dei kommunale i Kjørnes IV som no ligg ute for sal. Vi har elles ikkje noko grunnlag for å seie kven det er som ynskjer å kjøpe bustad, men etter eigne erfaringar er dette både attendeflyttarar og tilflyttarar i tillegg til interne flyttingar.
Luster	Vanskeleg å sei konkret kven som spør etter bustadar, men det er i all hovudsak privatpersonar. Dei fleste ønskjer tomt, men og nokon som etterspør rekkehus. Gjennom prosjektet «Folk i fleire hus» var det pågang frå potensielle tilflyttarar som ønska å kjøpe hus – eller aller helst gårdsbruk – grendene i kommunen.
Årdal	Det er ikkje ei gruppe som peiker seg ut og etterspør bustadar i kommunen. Alle grupper frå eldre via barnefamiliar og utanlandske fins på bustadmarknaden.
Lærdal	For tida: Brannoffer, sosialt trengande, einslege forsørjarar ved samlivsbrudd, flyktingar som me skal ta imot, personar som har fått arbeid i kommunen eller i bedrifter i Lærdal, personar som ynskjer starta opp med arbeidsplasser i kommunen
Aurland	Ein blanding av unge i etableringsfasen med eller utan born. samt eldre som ønskjer å selje einebustad og kjøpe seg ei mindre buening i rekkjehus eller fleirmannsbustad. Generelt ein blanding av attendeflyttarar og tilflyttarar som søker ein annan livsstil/levemåte enn det byen tilbyr.

Arbeidsinnvandrarar frå utlandet, i hovudsak frå Polen og Litauen, utgjer ein vesentleg del av tilflyttarane til kommunane i Sogn og utgjer med det ei stor gruppe blant dei som treng ein stad å bu. I tillegg kjem flyktingar, mange frå land i Afrika. Som for etnisk norske utan tilknytning til kommunen vil innvandrarar også ha preferansar som speglar situasjonen dei er, t.d. vil ein einsleg mann truleg kunne ta til takke med enklare innkvartering for ein periode enn kva ein barnefamilie ville kunne. Dette gjeld truleg i like stor grad for etnisk norske.

5.3.4 Intern flytting

NRK Sogn og Fjordane kunne i februar i 2013 melde at det i 2012 vart selde rekordmange eigedomar i Sogn og Fjordane. I følgje Egedomsmeikling Sogn og Fjordane AS skuldast ikkje salet i første rekkje tilflytting, men derimot flytting innan kommunen. Det typiske her er «eldre» i alle aldrar som sel einebustad og kjøper seg meir lettstelt leilegheiter, gjerne nær tenestetilbod og butikkar. Denne trenden som har vore eit vanleg byfenomen ei lang tid, ser no ut til å vere på full fart inn også i distriktskommunar. Det ein her ser veks fram er at godt vaksne som ønskjer mindre leilegheiter i

distriktskommunane kjem inn på same bustadmarknaden som unge førstegangsetablerarar i same kommune og moglege tilflyttarar til kommunen.

Sal av eigedomar går også bra i nabokommunane til regionsetra, melder eigedomsmeklarane⁶. Det reflekterer til ein viss grad tilflyttingstala som viser at det i første rekke er desse kommunane i tillegg til regionsentra sjølve, som får tilflytting, men kan òg vise til ein god kommuneintern marknad.

5.4 Livsfase og livstil

Flytting – og bustad, har i stor grad med livsfase å gjere, men livsstil spiller også ofte inn når det kjem til val av kvar ein skal bu og korleis ein ønskjer å bu. Med «livsstil» siktar vi her til verdiar og preferansar knytt til *kven ein er eller ønskjer å vere saman med korleis ein ønskjer å leve livet sitt*. Både livsfase og livsstil verkar inn på bu- og bustadpreferansar; somme vil bu i by og somme på «landet», somme vil bu i sentralt og somme i landlege omgjevnadar, somme vil bu i einbustad, andre i mindre bustader, osv.. Uansett, det er relativt få som flytter over kommunegrenser etter 35-årsalderen, medan flytting innan kommunane har nesten ingen øvre «aldersgrense» sjølv om det også her er slik at det er færre som flyttar etter fylte 35 år (Sørliie 2012).

Vi veit frå tidlegare undersøkingar (m.a. Grimsrud & Aure 2013; Ruud m.fl. 2014) at ulike grupper tilflyttarar eller potensielle tilflyttarar gjerne har ulike bu- og bustadpreferansar, og at skilja ofte går på livsfase og om dei er attendeflyttarar (gjerne med nettverk i kommunen) eller ikkje. Attendeflyttarar til distriktskommunar har gjerne bestemt seg for å etablere seg i kommunen og kjøper einbustad eller skaffar seg tomt til å byggje einbustad, jobbsøklarar utan tilknytning til kommunen søker gjerne å leige bustad i første omgang (prøvebustad) før dei eventuelt vel å etablere seg og kjøpe. Kva type bustadpreferansar jobbsøklarar utan tilknytning til staden har, og kva bumiljøpreferansar dei har, vil variere etter livsfase, økonomi og livsstil (livsstiltilflyttar eller «vanleg» tilflyttar). I denne kategorien finn ein stort sett yngre personar under 40 år, unntaket kan vere arbeidsinnvandrar frå utlandet. Unge einslege har andre preferansar enn litt eldre etablerte par med barn, unge livsstiltilflyttarar (som t.d. skientusiastar i Luster og Sogndal) er gjerne på jakt etter særmerkte hus som ikkje treng ha topp standard. Arbeidsinnvandrar bur gjerne enkelt den første tida, men ønskjer seg større og betre husvære om resten av familien kjem etter.

Frå Sogndal les ein om unge norske livsstilsinnflyttarar som flyttar til kommunen på grunn av moglegheiten der for å drive med friluftaktivitetar⁷. For denne gruppa er ikkje bustaden det viktigast i første omgang, heller ikkje det å ha ein jobb å gå til, men dei moglegheiter staden kan by på. Dette er ei gruppe som truleg heller vil leige enn å kjøpe i første omgang, men som dei fleste kommunane ikkje har tilbod til i dag. Det verkar likevel som om livsstiltilflyttarar klarer seg på bustadmarknaden.

Utanlandske arbeidsinnvandrarar ser også ut til å klare seg bra i dei lokale – eller regionale arbeidsmarknadane; kanskje av di dei ikkje har så høge bustadambisjonar som norske tilflyttarar. Frå Hardanger høyrer vi om polske innflyttarar som kjøper billig, pussar opp og sel med forteneste etter ei tid. Då har dei gjerne råd til å kjøpe ein større bustad for så å få resten av familien til kommunen.

⁶ NRK Sogn og Fjordane 1.2.2013

⁷ BT-magasinet laurdag 10. mai 2014.

6 Korleis møter kommunane bustadutfordringa?

6.1 Kommunale målsettingar og tiltak

6.1.1 Samla oversyn

Kommunane vart stilte ei rekkje spørsmål om bustadmarknad og bustadbygging. Tabellen under summerer opp svara. Vi gjer merksam på at svara som regel har merknader knytt til som nyanserer svara. Desse opplysningane er tekne med i vår analyse av bustadmarknaden.

Generelt kan vi si at dei fleste kommunane synest å vere vel optimistiske med omsyn til folketalsutvikling og bustadbyggjebehov. Kommunane har gjerne målfesta konkret folketalsauke innan planperioden og ser byggebehovet ut frå dette. Det seier seg sjølv at det for mange kommunar i Sogn ikkje er serleg realistisk. Samstundes kan det vere ein god strategi å legge ut nye bustader både for sal og leige i kommunane.

Kommunane ser ut til å ha eit rimeleg omfang av regulerte bustadtomter og har ein meir enn stor nok arealreserve til å dekkje bustadbyggjebehov i mange år framover (jf kapitel 4 og tabell 4.1). Vi vurderer det som fornuftig av kommunane å sette av rikeleg med bustadareal for framtidig bruk.

Under tabellen vert kommunane sine eigne vurderingar og målformuleringar angående bustadbygging vist (jf kap.3.5).

Tabell 6.1 Bustadsituasjonen i kommunane i Sogn per mars 2014. Svar frå kommunane

Spørsmål	Vik	Aur	Lær	Årdal	Luster	Sogn	Leik	Bal	Høy
Har kommunen utarbeid oversikt over planlagde bustadutbyggingar (t.d. bustadbyggeprogram) i kommunen dei komande åra?	Ja	Nei	Delvis	Ja	Delvis	Nei	Ja	Delvis	Nei
Om lag kor mange bustader (hus, leiligheter) står i dag tomme i kommunen?	Mange	?	0	Ca 50	340+	?	5	Ca 40	Ca 300
Kor mange utleigebustader har kommunen til disposisjon?	18	10	18	133	58	60	12	26	100
Har kommunen i dag ledige bustader å tilby tilflyttarar?	Nei	Nei	Ja	Ja 12	I liten grad	Nei	Nei	Nei	Ja 5
Har kommunen oversikt over etterspurnad etter bustader i kommunen?	Nei	Nei	Ja	Ja	Nokså bra	Nei	Brukbar	Ja	Nei
Har kommunen oversikt over tilbodet av bustader i kommunen?	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Brukbar	Ja	Nei
Kor mange bustadeiningar er planlagd i den komande planperioden?	Ca 20 per år	?	35+	140	Delvis	60/år	60	5-10 per år	24
Kor mange bustader har blitt bygd i kommunen dei siste 5 åra?	50 25/25	55	23	15/år	39	325	52	5 Eineb.	11
Er det samsvar mellom venta tilgang på byggjeareal i kommunen og venta folketalsutvikling?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

6.1.2 Høyanger

Kommunens vurdering (i Planprogram for kommuneplanens arealdel):

Målsetting om tilflytting inneberer fokus på bustadtilbodet i kommunen, og då eit meir variert bustadtilbod i form av t.d. større tomter, tun-utbygging og/eller leilegheiter. Ny bustadbygging bør plasserast slik at det styrkar eksisterande infrastruktur og sosialt miljø. Kommunen sin strategi for bustadbygging skal vere todelt; regulerte bustadfelt/tettare utbygging i tettbygd strøk (bygdelaga og kommunesenteret) og opning for spreidd busetnad elles i kommunen.

Kommunesenteret skal vere ei drivkraft lokalt der ein har fokus på å utvikle eit miljø for handel, næring og kultur for alle innbyggjarane i kommunen. For å kunne realisere nye og attraktive bustadar og andre funksjonar må ein ha fokus på transformasjon av blant anna tidlegare næringsareal, samt fortetting. I sentrumsområde generelt legg kommunen opp til at ein bør sjå på moglegheita for sentrumsnære leilegheiter og nye næringsareal som kan skape aktivitet og verke vitaliserande på områda.

I framlegg til kommuneplanen sin arealdel som skal bli vedtatt hausten 2014 er det satt av nærare 200 daa med areal til bustad. Dette er både eksisterande og framtidig, men areal som pr. dags dato ikkje er bygd på. Det er lagt ut areal både i tettstader og i spreiddbygde kretsar. Det er planlagt 19 einebustader i Lavik og 5 i Bjordal i den komande planperioden.

Kommunen opplyser at det ikkje er tilgang på bustader som er utfordringa for tilflytting til kommunen, men kva stand det er på bustadane som kjem på marknaden. Dårleg tilstand på bustader er serleg eit problem i Høyanger tettstad, men mange eldre bygg frå 1930-1950 som kjem for sal. Desse bustadane krev store investeringar for å kome på dagens standard.

Det vert opplyst at skal kommunen oppnå vedtekne målsettingar for folketalsutvikling, så er tilrettelegging for ytterlegare bustadbygging eit viktig tiltak.

6.1.3 Balestrand

Mål i kommuneplanen

Kommunen har som overordna mål å leggje til rette for buområde med høg kvalitet i alle delar av kommunen. Det er aktuelt å leggje rammer for fleire buområde:

- Sentrumsnære buformer med livsløpsstandard
- Buområde i meir ordinære bustadområde, men med vekt på store og fine tomter
- Buområde med naturgjevne kvalitetar (tilgang til sjø, storleik o.l)
- Areal avsett i kommuneplanen i heile kommunen er i overkant av 150 daa. Dette er ikkje regulert.
- Regulert areal for bustadføremål i heile kommunen er ca 40 daa. Dette kjem i tillegg til arealet nemnt ovanfor.
- Framlegg til næringsplan 2014-2017 vart politisk handsama i februar 2014. Her er det påpeika at bustad er viktig og konkrete tiltak er føreslegne.
- Bustadpolitisk plan: Gjere attraktive leiligheiter med god plassutnytting og kvalitet tilgjengeleg for sal til innbyggjarar i Balestrand og for potensielle tilflyttarar.

Det vert opplyst frå kommunen at ved å ta i bruk alt areal som i kommuneplanen er avsett til bustadføremaal, inkl. det som er regulert, vil det anslagsvis vere potensiale for inntil 150 nye bustader. Det er sentrumsnært attraktivt areal tilgjengeleg for bygging av leilegheiter. Det er også til sals tomter for einestader, men her er det potensiale for regulering og sal av meir attraktive tomter.

Bustadpolitisk plan vart vedteken i juni 2013. Eit av tiltaka i bustadpolitisk plan er «sentrumsnære sjølvveigande bueininger». Kommunen er i gang med å realisere dette, og har mellom anna kjøpt eit sentrumsnært areal der det er inngått ein opsjonsavtale for kjøp etter behov. Bygging vert starta opp når det er selt minimum 3 leiligheiter. Planen er oppstart av sal før sommaren 2014 og byggjeart i 2015. Etablering av «*prøvestad*» er eit anna mål i bustadpolitisk plan.

Balestrand er som einaste kommune frå Sogn og Fjordane med i satsinga «Boligbygging i distriktene». Planen er ein av fleire resultat av denne satsinga. Den inneheld både noko kartlegging av situasjonen og tiltak. Kommunen har også fått midlar til å yte direkte støtte til bustadbygging, noko som har ført til at det har kome i stand noko bustadbygging i kommunen mot tilnærma null dei føregåande åra. Prosjektet er tre-årig, siste år er 2014.

«Bustadmarknaden» er ein gratis annonseplass på heimesida til Balestrand kommune med oversyn over både kommunale og private tomter, samt hus/leiligheiter for utleige og sal. Dette er ein service som etter kvart er kjend hos mange og fungerer bra når det gjeld utleige, i følgje Balestrand kommune. Kommunen har i dag ikkje husvære å tilby til andre enn nye tilsette i kommunen.

6.1.4 Leikanger

Kommunen har ein del reservar i gjeldande arealplan. Dei planlagde bustadområda i gjeldande arealplan er spreidd i kommunen på i alt 12 ulike stader. Kommunestyret har likevel som strategi at i arealplanen skal minst 75% av dei planlagde bustadene ha maksimum ti minuttar gangavstand frå sentrum og at bustadareala nær sentrum skal ha høgast utnytting (bustader pr. arealeining). Grunngevinga for denne strategien er å fremja ein effektiv utnytting av eksisterande og ny infrastruktur som vegnett, offentlege og private bygg og tenester. Ein slik strategi ventar kommunen vil gje ein miljømessig effekt på grunn korte reiselengder og større mogelegheiter for utnytting av fjordvarme til oppvarming.

Kommunen har 12 utleigebustader til disposisjon.

I kommuneplanens arealdel er det avsett 120 daa til bustadbygging. Ingen areal utanom.

6.1.5 Sogndal

I vurderinga av korleis bustadbehovet i kommunen bør løysast, har ein lagt vekt på å sikre bustadområde med gode kvalitetar i nærområde og gode lokalklimatiske tilhøve, nærleik til tenestetilbod, naturområde, eksisterande infrastruktur og trygge område.

Kommunens arealplan for 2013-2023 legg opp til at det meste av bustadbygginga fram mot 2040 vil kome i Sogndal sentrum og i tilgrensa område, men planen legg samstundes opp til bustadbygging i alle delar av kommunen. Kommunen legg opp til høg arealutnytting i Sogndal sentrum og i

Kaupanger i form av fortetting . Det vert også lagt opp til bygging av fleire studenthyblar, noko som er venta gje mindre press på den ordinære leigemarknaden i kommunen.

Det er til saman sett av 352 daa areal til bustadføremål i planperioden.

6.1.6 Luster

Kommuneplanens samfunnsdel legg som føring for arealdelen at det skal leggjast til rette for bustadbygging i alle bygder. Det skal vidare leggast til rette for god variasjon i bustadtilbodet for ulike aldersgrupper, funksjonshemming osv. Ut frå planstatus og prioriteringar vert sju kommunale felt i ulike delar av kommunen gjort klare for utbygging i stor eller mindre grad, totalt 180 bueiningar⁸. I privat regi (entreprenør) er det per i dag planar om 6 bueiningar.

Storparten av utbyggingane ser ut til å gjelde einebustader, men det er også vedteke utbygd terrassehus (Beheim2) og utleigebustader i regi av Stiftinga Luster utleigebustader (SLU). Det er knytt vilkår til desse utleigebustadane, slik at dei truleg ikkje er tilgjengelege for ordinære husstandar som vurderer eller ønskjer å flytte til Luster. Utleigebustadane skal byggjast i Gaupne.

Rådgjever (eigedom) Jan Magne Svåi fortel at tomme hus i kommunen ikkje direkte er til hinder for næringsutvikling og sysselsetjingsauke, men at det av og til kan vere vanskeleg for ny arbeidskraft å finne ein stad å bu raskt nok. Når det gjeld t.d. nøkkelpersonar til ei bedrift, hjelper kommunen til med å finne bustad. Svåi fortel at Luster truleg hadde fått fleire tilflyttarar om det var lett å få tak i hus. Gjennom prosjektet «Folk i fleire hus» har kommunen arbeidd for å få fleire gardsbruk og hus utan fast busetnad ut på «sal evt leige». Det har ikkje vore så lett, fortel han. Luster kommune har etterspurnad frå relativt mange som ynskjer å kjøpe eit småbruk, men seljarane er få.

6.1.7 Årdal

I følgje kommuneplanens arealdel (2011-2023) er kommunens langsiktige mål å heve talet på innbyggjarar frå 5600 til 6300. For å nå dette målet er det behov for om lag 300 nye bustader i følgje kommunen. Dette er eit langsiktig mål, i følgje kommunen. I kommuneplanperioden (2011-2023) er det lagt til grunn at det vil vere behov for mellom 100 og 200 nye bustader, av desse vert det anslått at 30 prosent vil vere einebustader med eit brutto arealbehov på 1,5 – 2,5 daa per bustadeining i snitt, og 70 prosent rekkjehus og leilegheiter med eit brutto arealbehov på 0,8 daa per bustadeining. Denne optimismen står i sterk kontrast til PANDA-prognosane i kapitel 4 og dei framskrivingane som er viste i tabell 4.1.

- Areal sett av bustadbygging i kommuneplanens arealdel: til saman ca 91 daa (Som må regulerast før bustadbygging)
- Areal regulert til bustadføremål (ledige tomter) ikkje medrekna i kommuneplanens arealdel: 54 daa.

Ved sida av utbygging av bustader i og ved sentrumsområda samt i felt, vert det ført opp nokre bustader utanfor tettstadane. Denne spreidde utbygginga har vore og vil vere eit supplement til

⁸ Kjelde: Dokumentet Budsjett 2014/Økonomiplan 2014-2017/Planleggingsprogram 2014-2017. Luster kommune 2014.

utbygginga som føregår innanfor tettstadane og regulerte i felt utanfor tettstadene. Gjennomgang av områda som er klar for utbygging eller nærmar seg planavklart, viser at det er arealbruksavklart ein betydeleg bustadreserve i kommunen. Dette femnar om 40 tomter i Seimdsdalen, knapt 50 einingar i ulike prosjekt/planer på Årdalstangen og vel 50 einingar i ulike prosjekt/planer i Øvre Årdal (Kjelde: Kommuneplanens arealdel 2011-2023).

6.1.8 Vik

Vik er den kommunane i Sogn som i størst grad slit med folketalsnedgang. Hovudmål for plan- og utviklingsarbeidet i Vik kommune er følgjeleg å snu folketalsnedgangen. For planperioden 2013-2024 har kommunen ei målsetting om å nå 2 800 innbyggjarar i 2024. Eit viktig delmål er at kommunesenteret Vik og bygdene Arnafjorden, Vangsnes, Feios og Fresvik skal utviklast vidare som levande og attraktive lokalsamfunn.

Hovudtrekk i revidert arealplan 2013-24 for bustader:

- Tilrettelegging for fortetting og konsentrert bustadbygging i Vik sentrum. (30daa)
- Nytt sentrumsnært bustadområde på Tenold, for høg utnytting (Ca 40da)
Området er steg 1 i ei langsiktig satsing på Tenold-Følid som bustadområde i hovudsoknet.
- Nye bustadområde for frittliggjande einbustader på Vangsnes. (Ca 250daa)
- Nye sentrumsnære bustadområde i Feios (20daa) og Fresvik (Ca 11daa)
- Opning for spreidd bustadbygging for å stimulera busetting i utkantane.

Kommunen har sett følgjande kriterier for utvikling av nye bustadområde:

- Nye større byggeområde for bustader bør liggje i gang/sykkelavstand frå skule/barnehage
- Det skal planleggast for høg arealutnytting i og nær Vik sentrum
- Ny bustadbygging i sentrumsområdet skal i hovudsak vere konsentrerte småbustader

Areal regulert eller avsett til bustadføremål per mai 2014: 331 daa.

Bulystprosjektet «Velkomen til Vik»

Kommunen har etablert bulystprosjektet Velkomen til Vik med føremål å snu ei negativ folketalsutvikling. I prosjektet vil kommunen møte denne problemstillinga på to måtar; gjennom tiltak som styrkar bulyst og trivsel for dei som allereie bur i kommunen (og på den måte hindre fråflytting) og gjennom tiltak for ny tilflytting utanfrå. Tiltaka vil i mange tilfelle gå hand i hand og vere eigna for både å oppretthalde bulyst og for å stimulere til tilflytting.

Prosjektet har følgjande samarbeidspartnarar:

- Bygdelaga: Utvikle og gjennomføre bygdeutviklingsprosjekta
- Vik Næringsssamskipnad: Utvikling av arbeidsplassar
- NAV: EURIS nettverket og lokal språkopplæring
- Distriktssenteret: Rådgiving
- Sogn og Fjordane fylkeskommune: Rådgivar og samarbeidspartnar
- Lag og Organisasjonar: Sentrale deltakarar i bygdeutviklingstiltaka
- Nettverket av næringssefjar i regionen: Erfaringsoverføringar mellom kommunane.

Prosjektet har følgjande aktiviteter:

1. Å gjere Vik kommune og bygdene attraktive å flytte til gjennom etablering av gode basistilbod/tenester for tilflyttarar.
2. Å tiltrekke nye innbyggjarar til kommunen og bygdene gjennom kontakt mot målgrupper og
3. aktive tiltak for busetting.
4. Å gjere Vik kommune og bygdene til ein attraktiv stad å bu gjennom vidareutvikling av tilbod og tenester.
5. Å arbeide for ein forbetring av infrastrukturen slik at innbyggjarane i Vik kommune kan utvide sitt geografiske arbeidsområde.

Nærings sjef Odd Rune Turvoll fortel at kommunen gjennom prosjektet planlegg å bygge gjennomgangsbustader for tilflyttarar i Fresvik, Vik og Arnafjord. Prosjektet har postar for utvikling og bygging av nye gjennomgangsbustader på om lag 15,5 millionar kroner, samt 1 million kroner til restaurering av bustader. Prosjektet Velkomen til Vik er tildelt inntil 2 000 000 kroner i Bulystmidler i 2013. Nærings sjefen opplyser også at unge under 35 år får 500 000 kroner i avslag på kommunale tomter.

6.1.9 Lærdal

Lærdalsøyri vart råka av storbrann 18. og 19. januar 2014 og mange hus strauk med. Dette førte til akutt bustadmangel i kommunen. Kommunen er i skrivande stund fullt oppteken med å utarbeide reguleringsplanar og arbeid i kring oppattbygginga. Situasjonen er slik at kommunen er i ein unntakstilstand med omsyn til planarbeid og kapasitet til å svare på spørsmål angående prosjektet Bustadmarknaden i Sogn.

Lærdal kommune har inntil i år (2014) måtte forholde seg til gamle flaumsonekart frå NVE som gjorde det vankeleg å innfri krav til flaumsikring ved bygging. Kommunen har no fått laga nye kart og gamle planar er henta fram. I kommunens sin planstrategi for komande planperiode er det planlagt 35 bustader som no kan byggjast med nytt flaumsonekart.

Kommunen har per i dag 18 eigde bustader og 7 på framleige. Kommunen har bustadformidling på heimesida der ein kan melde inn hus for sal og for leige, eller om ein vil kjøpe eller leige bustad.

6.1.10 Aurland

Kommuneplan frå 2009 som mellom anna har sett av framtidig bustadareal. Aurland kommune sin rolle i bustadbygginga i kommunen er at han erverver grunn og legg til rette infrastruktur til bustadbygging. Pr i dag har kommunen tomter tilgjengelige i Vassbygdi, Flåm og (Gudvangen litt usikker status i høve rasfareproblematikk). I Aurland er det nokre få private tomter som ikkje er bebygd. Elles har kommunen erverva og jobbar med erverv av fleire bustadområde i samsvar med kommuneplanen. Dei siste åra er det private utbyggjarar som har bygd ut bustadar i Aurland. Kommunen har lite areal som kan nyttast til framtidig bustadbygging, og dette arealet er i stor grad areal som er dyrka mark. Kommunen har og store utfordringar knytt til rasfare og flaum.

Aurland kommune har fått statlege midlar til eit bulystprosjekt – Bergteken. Tittelen på prosjektet spelar på Aurland sin identitet som fjellkommune og til dei mange huldresegnene om at folk blei bergtekne – lokka av dei underjordiske. Målsettinga med prosjektet er at fleire skal falle for Aurland

og såleis medverke til å auke folketalet i kommunen. Målsettinga i prosjektet om auka tilflytting er forankra i Aurland kommune sin kommuneplan, frå 2007, og i kommunal planstrategi for 2012-2015. Det er tilsett eigen prosjektleiar i 50 prosent stilling. Ein viktig del av bulystprosjektet er kartlegging av bustadmassen i kommunen. Kartlegginga er komen i gang og skal vere avslutta innan 30.juni 2015.

Aurland kommune har pr i dag ikkje bustad til andre enn dei kommunen er forplikta til å skaffe hus til. Det vi seie at folk som flyttar til kommunen må skaffe bustad sjølv. Dette er ei utfordring, i følge kommunen, fordi dei også utgjør eit område som er svært attraktivt å ha feriebusad i. Det er få bustadar til leige og sal. Mange som flyttar til Aurland opplever det som vanskeleg å få tak i bustad, i følge kommunen sjølv.

Det er satt av til saman 145 daa til bustadareal i planperioden.

6.2 Utfordringar

6.2.1 Innvandring frå utlandet

Eit karakteristisk trekk ved tilflytting til Sogn er kor viktig utanlandsk innvandring er. Utan denne innvandringa ville folketalutviklinga vore negativ i samtlige kommunar. Dette er situasjonen i svært mange regionar i landet, t.d. i Hardanger (Grimsrud og Aure 2012), ein region med mange likskapstrekk med Sogn. Eit like karakteristisk trekk er at kommunane ikkje ser ut til å ha tatt dette serleg innover seg med omsyn til å tilpasse bustadtilbodet til utanlandske tilflyttarar, anten dei kjem som einslege eller som familiar. Tilflyttingsarbeidet i norske distriktskommunar dreier seg i hovudsak om å få utflytta til å vende heim. Dette kom også fram i ein studie av tilflyttingsarbeid i norske distriktskommunar som ideas2evidence saman med Møreforskning og Norut utførte for Distriktsenteret (Grimsrud og Aure 2012, Grimsrud og Aure 2013). Utanlandske tilflyttar utgjør sjølvstilt ingen homogen gruppe, men dei har det til felles at dei ikkje har tilknytning til tilflyttingskommunen, og truleg i liten grad også til det norske samfunnet. Dette gjer at dei vil ha serleg store utfordringar på bustadmarknaden, kanskje ikkje minst i små kommunar.

6.2.2 Små bustadmarknader

Bustadmarknadane i samtlige kommunar i Sogn med unntak av Sogndal er små. På spørsmål om tilgangen på bustader i kommunen i dag er til hinder for a) næringsutvikling, b) sysselsettingsauke og c) folketilvekst⁹, svarer kommunane med utgangspunkt i ein femdelte skala, svært ulikt.

I Årdal og Sogndal vert ikkje tilgangen på bustader sett på som noko problem, medan i Aurland, Lærdal og Luster ser dei på dårleg bustadtilgang som ei utfordring. Dette kan sjølvstilt ha samanheng med at Luster har hatt serskilt fokus på tilflytting i samband med «Folk i fleire hus» prosjektet som nyleg er avslutta, Aurland på si side har starta opp eit tilflyttingsprosjekt, og Lærdal var nyss ramma av den store brannkatastrofen då dei fekk spørsmålet.

⁹ Dei tre faktorane næringsutvikling, sysselsettingsauke og folketilvekst heng nøye saman, ved eit endring på ein faktor også truleg vil gje seg utslag i endring på dei to andre. Vi har sett på snittvurderingane på dei tre spørsmåla ut frå ein skala på 1 = i svært stor grad, og 5 = i svært liten grad. Vi tolkar svar under 3 som uttrykk for at bustadmarknaden ikkje er tilfredsstillande sett med kommunens eigne auge.

Tabell 6.2 Betydinga av tilgang på bustader. Kommunane si vurdering

På ein skala frå 1 til 5 der 1=i svært stor grad og 5=i svært liten grad, svar på følgjande spørsmål:	Vik	Aur	Lær	Årdal	Luster	Sogn	Leik	Bal	Høy
Er tilgangen på bustader i kommunen i dag til hinder for næringsutvikling?	4	3	1	5	2,5	4	4	3	4
Er tilgangen på bustader i kommunen i dag til hinder for sysselsetjingsauke?	4	2	3	5	2,5	4	4	3	4
Er tilgangen på bustader i kommunen i dag til hinder for folketalsvekst?	2	2	3	5	2	4	3	2	3
Snittvurdering	3,3	2,3	2,3	5	2	4	3,8	2,7	3

Utfordringa for dei som skal inn på bustadmarknaden for første gong, anten dei kjem frå kommunen eller er tilflyttar, er at det ofte er få bustader tilgjengelege i små marknader. Samstundes er det heller ikkje så mange som etterspør bustader i dei minste kommunane. Dette gjeld ikkje minst førstegangsetablerarar der flyttestatistikken viser at denne kategorien har ein tendens til å etablere seg i ein større kommune enn oppvekstkommunen som følgje av utdanning og val av arbeidsplass. Nokre av desse vender attende til oppvekstkommunen under kategorien «attendeflyttar». For denne kategorien er det som regel ikkje vanskar med å skaffe seg adekvat bustad i følgje samtalar med tilsette i kommunane, om ikkje med ein gong så på relativ kort sikt (sjå også Ruud m.fl. 2014). Tilflyttarar konkurrerer med kommunen sine egne innbyggjarar på marknaden.

Det er også ein usikker marknad i mange kommunar der etterspurnaden er låg, mange er redde for ikkje å få seld huset sitt om det ligg i «feil del» av kommunen, og tilflyttarar vegrar seg for å kjøpe hus av di dei fryktar det kan bli vanskeleg å få seld det att om dei finn ut at dei ikkje blir verande – eller ønskjer å kjøpe eit nytt hus i kommunen. Dette er vårt inntrykk gjennom samtalar med og informasjon frå representantar for kommuneadministrasjonane i Sogn, samt frå andre undersøkingar og dokument (m.a. Ruud m.fl. 2014, Grimsrud og Aure 2013).

6.2.3 Dei tomme husa

Ei utfordring mange kommunar slit med er at det står tomme hus som ikkje inngår i bustadmarknadene. Det er mange grunnar til at hus står tomme; t.d. kan husa vere nytta av utflyttarar som fritidshus, dei kan vere i så dårleg stand at dei ikkje er eigna for sal eller utleige, eller familien ønskjer å halde huset «i familien». I følgje opplysningar gitt av kommunane er det serleg i Vik, Aurland, Lærdal, Balestrand og Høyanger tomme hus vert nytta til fritidshus. I dei andre kommunane er tilhøvet heilt motsett, noko som går fram av tabellen under.

Tabell 6.3 Bruken av «tomme hus». Kommunane si vurdering

På ein skala frå 1 til 5 der 1=i svært stor grad og 5=i svært liten grad, svar på følgjande spørsmål:	Vik	Aur	Lær	Årdal	Luster	Sogn	Leik	Bal	Høy
I kva grad vert hus som i dag står tomme i hovudsak nytta av eigar som fritidshus/feriehus?	1	1	1	5	1	4	4	2	1

Kommunane vi har vore i kontakt med er godt kjende med det tilsynelatande paradokset at det kan vere vanskeleg å finne bustader for tilflyttarar, norske som utlendingar, samstundes som det står ledige hus mange stader rundt om i kommunen. Det er den same erfaringa Grimsrud og Aure (2013) gjorde i si studie av tilflyttingsarbeidet i norske kommunar.

6.3 Kommunale fellestrekk og særtrekk

6.3.1 Fem kriterier

Folketalsutvikling

Folketalsutviklinga viser om ein kommune er i vekst eller ikkje. Vekst i folketallet er eit sunnheitsteikn for kommunane, og fører gjerne til vekst i handel og sysselsetting. I dag er det berre Sogndal og Leikanger som har vekst å snakke om i Sogn, dei andre kommunane har i beste fall jamn utvikling. Dei fleste kommunane har negativ fødselsballanse, noko som er uheldig på lengre sikt.

Sentralitet

Køyring på 60 minutt eller meir frå kommunesenter til regionsenter tilseier låg sentralitet, køyring på mellom 30 og 59 minutt tilseier middels sentralitet, og køyretid på 30 minutt eller under tilseier høg sentralitet. Fire kommunar kvalifiserer til låg sentralitet, to til middels sentralitet og tre til høg sentralitet. Sogndal, Leikanger og Luster er dei mest sentrale kommunane. Høyanger ligg nærare Førde enn Sogndal i reisetid, og delar av kommunen er sentral i høve til reisetid til Førde.

Næringsstruktur

Dersom vi set skilje mellom kommunar med hovudtynga av næringar knytt til primærnæringar og sekundærnæringar på den eine sida, og kommunar med stor andel sysselsette knytt til tertiærnæringar (tenesteyting) og offentleg sektor (også i hovudsak off.sektor), finn vi ein tredeling av kommunane om lag på same måten som for sentralitet og folketalsutvikling; Sogndal og Leikanger kjem best ut, og dei tre mest typiske industrikommunane (Vik medrekna sjølv om landbruk står sterkt i kommunen) på botnen.

Bustadmarknad

Ein velfungerande bustadmarknad er viktig for ein kommune som ønskjer å stå fram som attraktiv. Ein god bustadmarknad må ha balanse mellom tilbod og etterspurnad, og det må vere ulike bustadtyper på marknaden.

Grad av integrasjon

Arbeidsmarknadsintegrasjon er eit mål for kor godt integrert arbeidsmarknaden i kommunen er med arbeidsmarknaden utanfor kommunen. Sagt på ein annan måte: Kor lett er det å bu i ein kommune og arbeide i ein annan? Arbeidsmarknadsintegrasjon vert målt ved hjelp av ut- og innpendlingstal for kommunen. Vik og Årdal har dårlegast integrasjon, medan Sogndal, Leikanger og Luster er best integrerte. Høyanger, og då serleg Vadheim og grendene vest for Høyanger sentrum, ligg godt innanfor akseptabel reiseavstand til Førde, men ikkje til Sogndal. Og i Flåm i Aurland har dei kortare reise til Voss enn Sogndal. Sogn utgjer ikkje ein AB-region, men fleire. Det er i første rekkje

nabokommunar som små AB-regionar i fylket, men kommunar som Høyanger og Aurland høyrer også med i ein felles arbeids- og buregion med høvesvis Førde i Sunnfjord og Voss i Hordaland.

Sjå også avsnitt 3.6 som omtalar pendlingsstraumar mellom kommunane i Sogn. Tabell 3.11 viser mellom anna at det er stor innpendling til Leikanger og Sogndal, og at det er fleire i Høyanger som har arbeidsstaden sin i Førde enn i Leikanger og Sogndal.

6.3.2 Tredeling av kommunane i Sogn

Med bruk av dei fem kriteria folketalsutvikling, sentralitet, næringsstruktur, bustadbygging og integrasjon (sjå over), kan vi identifisere ein tredeling av kommunane i Sogn med omsyn til fellestrekk og særtrekk. Leikanger, Sogndal og Luster utgjer ein klasse for seg grunna positiv folketalsutvikling, høg sentralitet, gunstig næringsstruktur, nok areal til venta bustadetterspurnad og stor grad av arbeids-integrasjon. Årdal, Vik og Høyanger har også fleire likskapstrekk som i denne samanheng er negative, som negativ folketalsutvikling, låg sentralitet, uheldig næringsstruktur og svak eller middels integrasjon, og kjem følgjeleg dårleg ut på dei fleste av dei same kriteria. Lærdal og Aurland kjem begge i ei mellomstilling.

Dei fem kriteria er knytte til ein annan ved at endring i eitt kriterium ofte vil føre til endring i eitt eller fleire andre kriterium. T.d. vil ei positiv folketalsutvikling i kommunen henge saman med ein positiv næringsutvikling, og kommunar med positiv folketalsutvikling og næringsutvikling er ofte kommunar som er godt integrerte i ein arbeids- og buregion. Sentrale kommunar som regionsentre har ein tendens til å trekke til seg både folk og næringar, og såleis legge grunnlag for vekst både i folketal og i arbeidsplassar. Dette verkar i sin tur attraktivt på tenestetilbydarar av ulikt slag (jf Vareide & Nygård 2013). Og så bortetter.

Kommunar med positiv folketalsutvikling, høg sentralitet, variert næringsstruktur med høgt innslag tenesteytande næringar, god regional integrasjon og ein velfungerande bustadmarknad, kjem best ut i den regionale kommunekampen. Dette gjeld tre kommunar: Sogndal, Leikanger og Luster. Sogndal og Leikanger har storparten av arbeidsplassane i denne felles bu- og arbeidsmarknadsregionen. Når det gjeld bustadbygging ser alle kommunane ut til å ha tilstrekkeleg areal til bustadføre mål framover, men både etterspurnad og behov varierer sterkt mellom kommunane. Det er berre Sogndal, og til ein viss grad Leikanger og Årdal, som har ein viss storleik over bustadmarknadene og har ulike bustadtyper på marknadene. Sogndal og Leikanger utgjer det næraste ein kjem pressområde i Sogn, medan Årdal i dag opplever sterkt utflytting med dei verknader det har på bustadmarknaden. I samtlege kommunar er offentleg sektor størst. I nokre kommunar er det vanskeleg å peike ut dei viktigaste næringane. Det er her viktig å hugse på at folketalsutvikling og næringsutvikling/arbeidsmarknad i kommunane som regel er sterkt relaterte.

Tabellen under har tre fargekodar for å identifisere kommunar med lik eller tilnærma lik utcome på dei fem kriteria. Det er kortarte reise tid frå samtlege delar av Høyanger til Førde enn Sogndal, medan tabellen er basert på reisetid til Sogndal som regionsenter. Om Høyanger hadde sokna til Förderegionen hadde kommunen kome betre ut i tabell 6.4. Høyanger er forholdsvis godt integrert med nabokommunane Førde og Balestrand, men ikkje med resten av kommunane i Sogn.

Tabell 6.4 Fellestrekk og særtrekk ved kommunane i Sogn

Kommune	Folketalsutv.	Sentralitet	Næringsstrukt.	Integrasjon	Bustadmarkn
Høyanger	Negativ	Låg sentralitet	Industri/landb	Integrert	Svak
Vik	Negativ	Låg sentralitet	Industri/land	Svakt integrert	Svak
Balestrand	Negativ	Låg sentralitet	Reiseliv/variert	Integrert	Svak
Leikanger	Positiv	Høg sentralitet	Off.adm. Statlig adm.	Godt integrert	God?
Sogndal	Positiv	Høg sentralitet	Variert	Godt integrert	God
Luster	Positiv	Høg sentralitet*	Landb./div	Godt integrert	Svak
Årdal	Negativ	Låg sentralitet **	Industri	Svakt integrert	Akseptabel ?
Lærdal	Stabil	Middels sentral.	Landbruk	Integrert	Unntakstilst.
Aurland	Stabil	Middels sentral.***	Landb/reiseliv	Integrert	Svak

⌘Basert på reisetid til Sogndal. Det er kortare reisetid til Førde enn til Sogndal frå alle kommunedelar.

*Frå Gaupne. 30 min. Frå Luster 63 min. ** Frå Årdalstangen 63 min. Frå Øvre Årdal 88 min

*** Frå Aurlandsvangen 85 min. Frå Flåm 90 min. Til Vossevangen frå Flåm/Aurlandv. 64 min/59 min.

6.4 Regionale drivkrefter som påverkar bustadmarknaden i regionen

Det regionale aspektet er viktig av fleire årsaker; ikkje minst er det viktig å sjå kommunar som utgjer ein meir eller mindre regional samhandlings- og identitetsregion under eitt. Sjølv om ikkje alle medlemskommunane i Sogn regionråd har like stor grad av intraregional samhandling høyrer dei til same region og er meir eller mindre nabokommunar. Slik sett utgjer dei ein overordna ABS-region med regionsenteret Sogndal i sentrum som det er naturleg å analysere under eitt

Bustadmarknaden i ein region må sjåast i samheng med ei rekkje faktorar. For det første er det slik at næringsutvikling og folketalutvikling vert vevd stadig tettare saman, og slik at det eine verkar inn på det andre og omvendt. Ein kommune med positiv næringsutvikling vil også ha vekst i folketalet, og med det også kamp om bustader – og gjerne også dei «rette» bustadane. I tillegg til desse faktorane vil grad av sentralitet, infrastruktur, klima, bu- og oppveksttilhøve, kultur- og aktivitetstilbod, utdanningstilbod, arbeidsplassar og næringsstruktur spele inn i vurderinga om ein stad er attraktiv eller ikkje for å etablere seg i.

Bustadmarknaden i ein region heng saman med arbeidsmarknaden i regionen. Arbeidsmarknaden kan i sin tur vere delt inn i fleire arbeids-, bu- og serviceregionar. Sjølv om det finn stad arbeidsreiser mellom dei fleste av medlemskommunane i Sogn regionråd, går det eit hovudskilje mellom ytre og indre, og mellom nord og sør for Sognefjorden. Vik, Balestrand, Leikanger og Sogndal har mykje samhandling i form av arbeidsreiser (Vik har lettare tilgjenge til dei ytre kommunane på nordsida av fjorden enn til kommunane på sørsida – med unntak av Voss), og Sogndal, Aurland, Lærdal, Årdal og Luster har samhandling. Sogndal er på mange måtar navet i denne samhandlinga.

6.5 Interkommunalt samarbeid

Interkommunalt samarbeid om å leggje til rette for bustader har vore lansert i andre distriktsregionar, mellom i Hardanger og i Østerdalen¹⁰. Tanken er at når nabokommunar samarbeider på mange andre område, så må dei også kunne samarbeide om å tilby potensielle tilflyttarar bustader. Dei kan bu i ein kommune og arbeide i ein annan.

Bustadakkvisisjon er ein gamal og velprøvd strategi kommunane seg i mellom i kampen om innbyggjarar – og skattebetalarar. Dei kommunane som la til rette for bustadutbygging nær grensa til ein større kommune med arbeidsplassar og kanskje mangel på attraktive tomter eller tilstrekkeleg med bustadutbygging, var vinnarane. Luster kommune har ein god tradisjon på dette feltet ovanfor regionsenteret Sogndal. I dag ser vi at Vik legg til rette for utbygging på Vangsnes i stor stil, noko som ikkje er dumt om tanken er å få kortare arbeidsreise til Sogndal eller Leikanger. Spørsmålet er om ein slik satellittutbyggingsstrategi er gunstig med tanke på å utvikle Vik som ein attraktiv kommune å bu i på sikt. Kanskje burde ein heller satse sterkare på å utvikle Vikøyri som eit attraktivt senter som på sikt kanskje kunne trekke til seg både arbeidsplassar og tilflyttarar?

Utfordringa med interkommunalt samarbeid på bustadmarknaden er at kommunane innan ein felles bu- og arbeidsmarknad i stor grad konkurrerer om innbyggjarane – meir enn om arbeidsplassane. Det er meir lønsamt å ha skattebetalarar enn å ha arbeidsplassar. Slik sett trur vi det vil vere vanskeleg å få til eit slikt samarbeid. Samstundes er det viktig å sjå regionen under eitt, i alle fall må nabokommunar ha ein felles strategi med tanke på bustadpolitikk og næringsutvikling. Dette handlar såleis i stor grad om samferdsel og om akseptable reisetider innan ein felles bu- og arbeidsmarknad. Her kan vi leggje til ein «s» som står for service eller tenesteyting, slik at vi får ein ABS-region.

Nabokommunar kan og bør leggje til rette for kommunale eller interkommunale nettsider med informasjon (på fleire språk) om bustader til sals og til leige i dei respektive kommunane¹¹. Då vil potensielle tilflyttarar lettare kunne orientere seg om moglegheiter og kva kommune som verkar mest attraktiv etter deira preferansar. Ein slik nettstad vil også skape ei positiv tevling kommunane seg i mellom om å vere den mest attraktive for tilflyttarar, men også for eigne innbyggjarar. Det beste ville truleg vore om kommunane hadde utvikla vidare kvar sine spesialitetar og særmerke. Då kunne det vekse fram spanande ABS-regionar¹² i Sogn.

Ingen av kommunane i Sogn har i dag samarbeid angående bustadbygging.

¹⁰ <http://www.husbanken.no/boligetablering-i-distriktene/deler-erfaringer-om-boligetablering-i-distriktene/hus-til-folk-tolga/>

¹¹ Sjå t.d. «Regional strategidokument for bustad i Hardanger. 2013» og Ruud m.fl.2014.

¹² Arbeids-, bu- og serviceregionar

7 Avslutning

7.1 Oppsummering

7.1.1 Ugunstig demografisk situasjon

Den demografiske situasjonen i Sogn er ikkje god. Det er høvesvis for mange eldre og for få barn og unge. Det vert ikkje fødd tilstrekkeleg med barn til å oppretthalde folketallet og tilflyttinga er for låg i dei fleste kommunane til at det blir ein berekraftig demografisk utvikling. Utan innvandring frå utlandet ville samtlege kommunar i Sogn ha ein dårlegare folketalsutvikling. Prognosar for folketalsutviklinga viser at det i første rekke er Sogndal som vil ha ein positiv folketalsutvikling i åra som kjem. I perioden fram mot 2030 vil Sogn få om lag 3000 fleire innbyggjarar i følgje prognosane.

7.1.2 Ugunstig næringsutvikling i mange kommunar

Mange kommunar i Sogn slit med ein ugunstig næringsutvikling, dette på trass av at det i mange kommunar også finst innovative og levedyktige verksemder. Det er i stor grad fordelinga mellom nedgangs- og oppgangsnæringar som styrer utviklinga. Sogndal er klart best stilt av kommunane med sitt relativt samansette næringsliv, saman med «forvaltningskommunen» Leikanger. Arbeidsplassar og folketalsutvikling heng saman, og når arbeidsplassane forsvinn, forsvinn også folk. Og omvendt. Tilflytting har ein tendens til å skape grobotn for nye verksemder – og arbeidsplassar, som i sin tur medverkar til auka tilflytting. Men til og med vekstkommunen Sogndal må i dag sette si lit til innvandring frå utlandet for å oppretthalde folketilveksten.

7.1.3 Ikkje veldig stor etterspurnad etter bustader

I følgje opplysningar gjeve av kommunane er det ikkje stor etterspurnad etter bustader frå tilflyttarar i dei respektive kommunane. Det er berre Sogndal som har eit visst press på bustadmarknaden, og det verkar som om kommunen i dag greier å handtere etterspurnaden etter bustader. Ingen kommunar i regionen kan vise til konkrete døme på at dei har mista tilflytting som følge av mangel på adekvat bustad, men fleire av informantane kom inn på behovet for «prøvebustad». Kommunane vedgår at leigemarknadene i kommunane i dag er for dårleg, og at det kan gje eit dårleg signal til potensielle tilflyttarar. Konsekvensen kan vere at dei ikkje søker jobb i kommunen eller regionen, og då heller ikkje tar kontakt med kommunen. Eller det kan vere at dei i staden søker bustadmarknaden i regionsenteret Sogndal som har ein større marknad.

7.1.4 Unge frå kommunane flytter ut, utanlandske arbeidsinnvandrarar flytter inn

Flyttestatistikken fortel ganske klart at tilflytting ikkje er ei stor utfordring for åtte av ni kommunar i Sogn. Dei som flyttar ut er i første rekkje unge menneske, og dei fleste kjem ikkje attende. Dei som flyttar inn er i første rekke utanlandske arbeidsinnvandrarar og husstandar som har fått opphald på humanitært grunnlag, samt attendeflyttarar. Litt enkelt kan ei seie at utanlandsk arbeidskraft tar dei lokale jobbane som lokal ungdom i dag ikkje vil ha. Denne demografiske endringsprosessen gjev føringar for den lokale bustadmarknaden ved at det truleg vert færre unge frå kommunen som etterspør bustad – og arbeid i kommunen eller regionen, men fleire utanlandske tilflyttarar som etterspør bustad og arbeid. Kva dette gjer med den lokale bustadmarknaden gir ikkje denne rapporten svar på, men det er god grunn til å tru at det har ein betyding på sikt.

7.1.5 Mistilhøve på bustadmarknaden?

Den dominerande bustadtypen i Sogn er einebustaden, og det finn ein òg att i salsannonsane for bustader i regionen. Årdal er unnataket der det både er ein viss andel blokkleilegheiter og rekkehus for sal. Samstundes veit vi det er etterspurnad etter «prøvebustader» og mindre leilegheiter i distriktskommunar også.

Det er likevel også slik at det nettopp er draumen om rimeleg einebustad i landlege omgjevnader som er drivkrafta for mange til å velje å busette seg i ein distriktskommune, vel og merkje om andre føresetnader for tilflytting er tilstades (jf kap.2.1). Det å kunne tilby einebustader i attraktive omgjevnader, har vore – og er framleis – eit vesentleg attraktivitetsfaktor mange distriktskommunar har for å trekke til seg tilflyttarar, anten desse er attendeflyttarar eller familiar på jakt etter andre verdiar og levesett enn det t.d. ein by kan gje dei.

7.1.6 Kommunane har tilstrekkeleg areal til bustadbygging

Gjennomgangen har vist at kommunane ser ut til å ha tilstrekkeleg areal til disposisjon for bustadbygging. PANDA-prognosane viste at det for dei fleste kommunane ikkje vil vere behov for bustadbygging sidan kommunane vil få ein negativ folketalsutvikling fram mot 2030. Dette biletet må modererast noko; sjølv kommunar med negativ folketalsutvikling vil ha behov for ei viss bustadutbygging for å erstatte bustader som blir borte frå marknaden. Men, bustadbyggebehovet vil uansett ikkje vere stort i dei fleste kommunane i Sogn. Sjølv om bustadmassen i mange kommunar truleg ikkje tilfredsstillar dagens standard med omsyn til storleik og funksjonalitet, vil han truleg kunne ha eit potensial for rehabilitering og oppussing. Det kan vere at det nettopp er slike bustader som er ideelle for nokre tilflyttarar – men ikkje for andre.

I nokre kommunar, som Aurland, er arealsituasjonen prega av usikre naturtilhøve (ras og/eller flaum). Det kan sjå ut som om kommunane i stor grad har lagt ut areal med låg utnyttingsgrad, dvs einebustadtomter. Dette gjeld både regulerte tomter og arealreserven.

7.1.7 Bustadbygging i alle grender

Gjennomgangen har vist at kommunane i stor grad legg opp til tradisjonell bustadutbygging i «alle grender». Dette skjer i mange høve på kostnad av å utvikle eit attraktivt kommunesenter, men fleire kommunar vektlegg likevel utbygging i og ved eksisterande senterbusetnad.

7.2 Bustadmarknaden vil endre seg i åra framover

Trude Risnes i Distriktssenteret meiner at bustadmarknaden i distrikta ikkje fungerer som i sentrale strøk. Difor er det behov for å tenkja meir nyansert rundt bustadplanlegging, nettopp fordi ting endrar seg.

– Me har unge folk som kjem til Sogn, men som gjerne etterspør noko anna enn store einebustader, som ofte er norma. Kanskje treng me meir målgruppetenking. Og kva vil dei eldre ha? Det er endringar i behov og ønskjer hjå «dei nye» gamle, seier Risnes. Ho trur ikkje alle kommunar har vore i takt med behovet.

– Men Luster har gjort strategiske val og lagt til rette for bustader nær Sogndal.

Det er god grunn til å vente at bustadmarknaden i Sogn vil endre seg i tida framover som følgje av etterspurnad av nye tilflyttargrupper. Dette er ei utvikling mange kommunar har opplevd i fleire år allereie. Kor lenge denne situasjonen vil vare, er uvisst. Dei nye gruppene er i første rekkje

arbeidsvandrara frå Europa og innvandrara som er gitt opphald på humanitært grunnlag, men òg livsstilflyttarar frå Noreg og Europa – anten desse er unge ski- og friluftsentusiastar på jakt etter den perfekte puddersnøen, par som søker småbruk i perifere kommunedelar eller nederlendarar på jakt etter den perfekte alternative livsstil. I tillegg til kjem attendeflyttarar. Den siste gruppa flyttar heim til sine egne og er av den grunn den mest trufaste. Når stoda i Europa endrar seg til det betre er det god grunn til å vente at innvandringa vert mindre og det kan tenkast mange innvandrara vil reise attende til heimlandet.

Det vil på denne bakgrunnen vere problematisk å hevde at bustadmarknaden konkret vil endre seg til det eine eller det andre. Er det noko vi veit, så er det at framtida er uviss. Det er likevel slik at nokre trekk ved den framtidige bustadmarknaden som synes ganske klar: Etterspurnaden etter prøvebustader, leigebustader og attraktive einbustader i attraktive delar av kommunane, har komen for å bli.

7.3 Det er ikkje tilgang på bustader som hindrar vekst

Det er ikkje tilgang på bustader som er det avgjerande med omsyn til lokal og regional utvikling. Heller ikkje i Sogn. Men, bustadmarknaden er ein av fleire faktorar som spelar inn når det dreiar seg om kor attraktive kommunane i Sogn er for både egne innbyggjarar og potensielle tilflyttarar. Fleire av kommunane i Sogn har i dag ein nesten fråverande synleg leigemarknad, og det er i seg sjølv uheldig.

Det er god grunn til å tru at potensielle *norske arbeidstilflyttarar* sonderar bustadmarknadene i aktuelle tilflyttingskommunar før dei vurderer å søkje jobb der eller i regionen. Dersom dei etter eit slikt søk ikkje finn bustadmarknaden attraktiv eller relevant, kan det vere dei tek kontakt med kommunen dersom det er veldig viktig for dei å kome til nettopp den kommunen. Og det er det sjeldan om ein ikkje er frå kommunen, er livsstilflyttar, er nyutdanna og har fått jobb i kommune eller i annan offentleg stilling, eller er nøkkelpersonell i ei privat bedrift.

Fleire av kommunane har kommunalt eigde bustader som kan stillast til disposisjon for kommunalt tilsette eller nøkkelpersonell til bedrifter i kommunen (om ikkje bedriftene sjølv har dette). I nokre kommunar, serleg Høyanger og Leikanger, har både stat og fylke også bustadeigedomar (jf tabell 3.6), truleg til bruk for tilsette i statlege og fylkeskommunale bedrifter.

7.4 Regional kamp om innbyggjarar?

I dag er det Sogndal saman med nabokommunen Leikanger som kan by på den største og mest varierte arbeidsmarknaden i regionen. Det er også truleg at denne arbeidsmarknaden vil vekse i åra som kjem, dersom vi legg dagens trend til grunn. Om vi legg ei slik utvikling til grunn, vil også folketalsveksten i Sogndal og Leikanger, samt Luster, halde fram. Kanskje på kostnad for dei andre kommunane i Sogn?

- Ulike befolkningssegment etterspør ulike bustadtyper. Eit mangfaldig bustadtilbod vil bli stadig viktigare. Dette har ikkje kommunane i Sogn i dag.
- Bustadutbygging i kommunane vil truleg kome nær større regionale arbeidsplasskonsentrasjonar, dvs nærast mogleg Sogndal/Leikanger - og Voss.

Det viktige spørsmålet vil her vere: Kva konsekvensar vil dette ha for bustadmarknaden i kommunane og regionen – og for kommunane? Ein konsekvens kan bli at kampen om sårt tiltrengte innbyggjarar vil bli tøffare i tida som kjem.

Tanken om regionalt samarbeid om bustadbygging har blitt lansert i mellom anna Hardanger, og Sogn regionråd lurar på om det kan vere noko å prøve ut i Sogn også. I dag er det ikkje eit slikt samarbeid, og det har heller ikkje vore på dagsorden. Det er mykje som talar for at eit slikt samarbeid kan bli problematisk av den enkle grunn at kommunane ikkje ser nytten i å samarbeide om innbyggjarar og skattebetalarar. Tal innbyggjarar veg også tungt på vektskåla når det kjem til statlege overføringsmidlar. Då er det nok lettare å samarbeide om arbeidsplassar, eller i det minste i bli samde om at ikkje alle kommunar treng ha eit vidt spekter av arbeidsplassar så lenge innbyggerane har rimeleg kort reise til arbeidsplassar i andre kommunar.

Løysinga for kommunane kan då bli å kanalisere framtidig bustadutbygging til dei områda av kommunen som ligg nærast større regionale arbeidsmarknader som Sogndal/ Leikanger, Førde – og Voss. Ein kan i dag sjå ein slik tendens i Luster med bustadbygging i Hafslo nær grensa til Sogndal, og i Vik på Vangsnes der kommunen legg opp til bustadutbygging ved ferjeleiet med samband til nordsida av Sognefjorden. I Høyanger, som har kortare reisetid til Førde enn til Sogndal, vil ein tilsvarande kunne prioritere bustadutbygging i Vadheim (35 minuttar til Førde) og Kyrkjebø, men sjølv kommunesenteret har ein nesten dobbelt så lang reisetid til Sogndal som til Førde. Geografien kan kome til å styre utbyggingsmønsteret i kommunane i Sogn.

7.5 Satsing over alt – eller konsentrert satsing?

Gjennomgangen har vist at kommunane i Sogn i stor grad planlegg bustadutbygging i alle delar av kommunen – med andre ord satsing over alt. Nokre kommunar har likevel ein uttalt politikk på at mykje av framtidig vekst skal komme i sentrale område – konsentrert satsing.

Det kan vere viktig for kommunane å satse på utvikling i alle delar av kommunen av fleire årsaker, t.d. kommunal identitet, ivaretaking av kulturlandskap, av di det faktisk bur folk der osb. Samstundes vil ei desentralisert bustadutbygging som mange kommunar legg opp til gje svakare grunnlag for ei satsing på utvikling av attraktive tettstader. Ein attraktiv tettstad er ein stad der folk arbeider og lever, det er ein stad med aktivitetar i form av handel, tenesteyting og kulturtilbod – og folk som bruker tilboda. For å utvikle attraktive stader må også folk bu der. Vi oppfattar at mange kommunar legg opp til ein Ole Brumm strategi – «ja takk, begge delar» - i bustadutbyggingspolitikken.

I kva grad dette er ein berekraftig strategi for kommunar som ønskjer å stå fram som attraktiv bustadkommune er sjølv sagt avhengig av kven som er målgruppa for «strategien». Dersom kommunen legg opp til å få flest mogleg attendeflyttarar til kommunen, er dette truleg rett strategi.

Attendeflyttarar, i alle fall dei yngre, buset seg gjerne i den grenda dei er vaksne opp og har familie – gjerne med tomt. Dei er ikkje så opptekne av å bu sentralt, men kan også gjerne bu i bustadfelt med andre i same livsfase. Skal dei til kommunesenteret brukar dei bilen, anten dette ligg nært eller fjernt. Dersom kommunen ønskjer å stå fram som ein attraktiv kommune for moglege tilflyttarar utan røter i kommunen, er det meir tvilsamt om ein desentralisert utviklingsstrategi er det rette.

Grunnen til at kommunane målfestar desentralisert utvikling i kommunen er sjølvstekt i første rekke med tanke på kommunens eigne innbyggjarar, og ikkje på potensielle tilflyttarar. Det er viktig for kommunane å sørge for tilnærma lik utvikling i dei mange små grendene rundt om i kommunen. Utan levande grender mister kommunane delar av identiteten sin og kulturlandskapet gror att. Utfordringa er at denne politikken kan gå på kostnad av å utvikle eit kommunesenter som er attraktivt både for dei som i dag bur i kommunen og dei som vurderer å flytte til kommunen.

Det er truleg viktig for kommunane å melde frå til omverda at flyttar ein til oss får ein gratis eller rimeleg tomt der tilflyttaren sjølv kan byggje seg hus. Det er likevel tvilsamt om dette er noko som appellerer til unge arbeidssøkjjarar eller kule friluftsentusiastar frå byen som vil realisere seg sjølv. Derimot treff tomt og sjølvbygging truleg betre attendeflyttarar der minst ein i huslyden har røter i kommunen.

7.6 Kva kan kommunane gjere?

Kva kan og bør så gjerast for å få den lokale bustadmarknaden meir attraktiv for tilflytting og busetting generelt?

Utgangspunkt 1:

Kommunane har ulike strukturelle og naturgjevne føresetnader, samt ulike utfordringar med omsyn til bustadmarknaden. Kommunen sine tiltak må tilpassast dette.

Utgangspunkt 2:

Bustadsøklarane utgjør ingen homogen gruppe, dei har ulike motiv for å flytte til kommunen, og dei har ulike bustadpreferansar. Kommunen sine tiltak må tilpassast dette.

7.6.1 Utvikle attraktive sentre

Kommunane må våge ta diskusjonen om kommunen skal målfeste utvikling i alle grender eller om ein skal satse på å utvikle eit levedyktig kommunesenter, eventuelt fleire levedyktige sentra om det er aktuelt – som i Årdal der ein har to klart definerte sentra. Kommunane i Sogn har alle særprega kommunesentre og/eller tettstader som bør utviklast vidare. Kvar kommune har sitt særprega kommunesenter som på ulikt vis reflekterer kommunens identitet og historie. Fleire av kommunesentra har bygningshistoriske miljø av stor kulturhistorisk betydning, som t.d. Lærdalsøyri, Vikøyri, Sogndalsfjøra og Høyanger sentrum. Dette gjev eit unikt grunnlag for utvikling av attraktive tettstader. Eit levedyktig kommunesenter – eller senter generelt – har eit visst spekter av varehandel og offentlege og private tenester, men det må også bu menneske der eller innan kort avstand. Eit levande og attraktivt senter er eit senter som blir brukt - også etter at butikkane er stengde.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland (høyringsframlegg) peikar her på nokre interessante tilhøve som også vil gjelde for sentra i Sogn. Mykje dreiar seg om kommunal tilrettelegging, og stikkordet er fleirbruk (sjå ramme under).

«Tenestetilbod og butikkar stengjer mange stader tidleg på dagen og kan gi eit sentrum utan folk ettermiddag og kveld. Ved å leggje til rette for organisasjonsliv, fritidsaktivitet, trenings- og kulturtilbod i sentrum kan ein skape liv og aktivitet over ein større del av døgret. Heildøgnsaktivitet kan verke kriminalitetsførebyggjande. Funksjonar som har aktivitet om natta som sjukeheimar/ lokalmedisinske senter og vaktentralar kan vere gunstig å lokalisere nære sentrum. Dobbeltbruk av lokale, med ein funksjon på dagtid og ein annan på kveldstid, kan vere ressursparande.

Koordinering av opningstider mellom ulike funksjonar, både offentlege og private, kan gjere sentrum meir attraktivt. Langope bestemte dagar og opning på visse søndagar kan utnyttast til å gi sentrum konkurransefortrinn. Senter som er attraktive i reiselivssamanheng kan med fordel vurdere opningstider i høve til lukketidsbestemmelsane.»

Henta frå: Regional plan for attraktive senter i Hordaland – HØYRINGSFORSLAG – 27.05.2014

7.6.2 Offentleg – privat samarbeid

Gjennomgangen peikar i retning av at det i dag er lite samarbeid mellom offentlege og private aktørar med tanke på bustadutbygging. Utbygging skjer anten i regi av kommunen eller av entreprenørar eller private som byggjer eige hus. Gjennomgangen har også vist at det i dei fleste kommunane er stor mangel på utleigebustader.

Hamarøymodellen

Eit døme på vellukka samarbeid mellom kommune og private aktørar finn vi i Hamarøy kor dei har utvikla den såkalla «Hamarøy-modellen» som regional samarbeidsmodell for framskaffing av kommunalt disponerte utleigebustader i ein region. I Hardanger, ein region som på mange måtar er like Sogn og har dei same utfordringar, vurderer ein å legge denne modellen til grunn for offentleg – privat samarbeid. Vi foreslår at denne modellen òg vert vurdert i Sogn. Modellen er omtalt under.

«Hamarøy opplevde rundt 2010 at nybygg vart forbunde med stor risiko som følge av nedgang i folketalet, bustadmangel og negativ medieomtale. Det var venta at kommunen skulle ta alt ansvar og all risiko. Det makta ikkje kommunen åleine, og det blei satt i gang ein prosess for å finne aktuelle samarbeidsaktørarar på det bustadpolitiske området. Hausten 2010 vart kommunen med i Husbanken sitt prosjekt «Helhetlig boligpolitikk og betre virkemiddelbruk i distriktet». Same haust vart bustadmangelen i Hamarøy slått opp i media, noko som førte til at eit større entreprenørfirma i Bodø kontakta kommunen for samarbeid. Entreprenørfirmaet så fortene og moglegheiter, og kommunen fekk ein etterlengta større samarbeidspartnar. Hamarøymodellen var i emning.»

Gjennom *Hamarøymodellen* er alle kostnader knytt til forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av eigedommar lagt på utbyggjar. Kommunen får med dette ein annan ønska vinst, nemleg inga auke av den kommunale eigedomsmassen og ingen auka driftskostnader i dei kommunale budsjetta. Dette førte til at Hamarøy kommune fekk 40 nye bustader, både til vanskelegstilte og til ordinære bustad-søkjjarar utan at det kosta dei ei krone. Samstundes vart private aktørar sikra god finansiering og utleige av bustadane. Dette er i følge Husbanken ein vinn-vinn situasjon for aktørane¹³.

¹³ <http://www.husbanken.no/boligetablering-i-distriktene/hamaroymodellen/>

Ein viktig lærdom frå Hamarøymodellen er at kommunane må kunne by på langsiktige leigeavtalar for å få fart på den lokale bustadmarknaden. Dette vil sørge for at det kjem private utbyggjarar på banen som vågar å investere i bustadbygging i kommunen, slik ein opplevde i Hamarøy kommune. Eit viktig poeng her er at så lenge kommunen går god for dei bustadsosiale behov, kan også private aktørar få Husbankfinansiering¹⁴.

Bergensmodellen

Ein liknande modell som Hamarøymodellen er den såkalla Bergensmodellen. Denne går kort ut på følgjande:

- Utbyggjar etablerar og eig bustadane samt er ansvarleg for utleigeverksemda. Utbyggjar og kommunen inngår ein samarbeidsavtale der det kjem klart fram at kommunen disponerer/ tildeler bustadane i 20 år, like lenge som nedbetaling av tilskot. Husbanken finansierer bustadane med lån og tilskot. Bustadutbygging etter denne modellen vil ikkje laste kommunen sitt investeringsbudsjett, samstundes som leigetakarane får rett på kommunal- og statleg bustønad¹⁵.

Denne modellen er vurdert i Hardanger som ein samarbeidsmodell for framskaffing av bustader for unge og tilflyttarar til Hardanger. Modellen bør vere relevant også for Sogn.

7.6.3 Bustadpolitisk planlegging

Husbanken er ein viktig drivkraft og aktør for bustadetablering i distrikta. Sju av tolv kommunar som deltek i den treårige satsinga «Boligetablering i distriktene» i regi av Husbanken har utarbeidd heilskaplege bustadplanar, medan tre kommunar arbeider med saken. Balestrand er ein av kommunane i prosjektet og har også utarbeidd bustadpolitisk plan.

Ein viktig bodskap frå prosjektet er at *langsiktig bustadpolitisk planlegging* er viktig for å løyse utfordringane og nå måla i den kommunale bustadpolitikken¹⁶. I dette ligg det at bustadplaner må ta høgd for bustadbehovet til alle som bur i kommunen, og fokusere på korleis kommunane kan leggje til rette for fungerande bustadmarknader. Kommunane må med andre ord ikkje berre fokusere på tiltak for dei mest vanskelegstilte. Vi vil leggje til at kommunane i si bustadpolitiske planlegging også må ta høgd for dei utfordringar som ligg i at mange kommunane har ein dårleg utvikla bustadmarknad med omsyn til visse tilflyttingskategoriar. Vi tenker her i første rekke på leigemarknaden og moglegheita til kunne *prøvebu*. Eit tiltak i denne samanheng kan vere å kartlegge tomme hus i kommunen med tanke på moglegheiter for utleige. Luster har gjennomført ei slik kartlegging, medan Aurland har så vidt starta opp.

7.6.4 Kommunal økonomisk stønad som stimuleringstiltak

Gjennomgangen har vist at det finst mange tomme hus i kommunane som utgjer eit potensiale for utleige og sal. Det er vidare god grunn til å tru at mange av desse husa ikkje vert lagt ut på

¹⁴ <http://www.husbanken.no/boligetablering-i-distriktene/konferanse-om-boligetablering-i-distriktene-2014/fra-ide-til-bolig-for-utbyggeren/>

¹⁵ Forslag henta frå «Regionalt strategidokument for bustad i Hardanger 2013. Flytt til Hardanger

¹⁶ <http://www.husbanken.no/boligetablering-i-distriktene/boligpolitisk-planlegging-i-distriktene/>

bustadmarknadene av di det vil krevje omfattande restaureringsarbeid – og det kan vere kostbart. Løysinga kan vere at kommunen kan gje huseigar økonomisk stønad i form av rentefritt lån og eingongstilskot av eit mindre beløp. Dette vert gjort i Eidfjord der kommunen gir eit rentefritt lån på kr 150 000 og eit tilskot på kr 50 000 på visse vilkår¹⁷. Eit av vilkåra er at huset skal leigast ut i minimum 5 år eller at dersom eigar er utanbygdsbuande at han sjølv flyttar inn i huset og brukar det som bustad.

7.6.5 Andre tiltak

I tillegg til tiltaka omtalt ovanfor, kan kommunane sjølv sagt nytte seg av tradisjonelle tiltak som:

- Tilskot til kjøp av tomt
- Gratis kommunal tomt til bygging av utleigebygg
- Tilskot til bygging på kommunal tomt

Etablering av bustadsamvirke (bustadbyggjelag) kan også vere eit tiltak for å få fleire inn på bustadmarknadene. I dag er denne bustadforma lite utvikla i Sogn, med unntak av i Årdal og til dels i Sogndal.

¹⁷ Forslag henta frå «Regionalt strategidokument for bustad i Hardanger 2013. Flytt til Hardanger.

Litteraturliste

- Flytt til Hardanger: Regionalt strategidokument for bustad i Hardanger. 2013.
- Grimsrud, Gro Marit & Marit Aure. 2012: Målgrupper, aktiviteter og budskap i distriktskommunene tilflyttingsarbeid. Resultater fra en spørreundersøkelse. Ideas2evidence rapport 1/2012. Bergen. ideas2evidence og Norut.
- Grimsrud, Gro Marit & Marit Aure, 2013: Tilflytting for enhver pris? En studie av utflyttingsarbeid i norske distriktskommuner. Ideas2evidence rapport 4/2013. Bergen. ideas2evidence og Norut.
- Medby, Per, Peter Austin, Viggo Nordvik og Oddny Grethe Raad, 2002: Flyttekjedemekanismer. En utredning om sammenhengen mellom boligproduksjon og fordeling. BYGGFORSK. 347 Prosjektrapport 2003
- Ruud, Marit Eckne m.fl. 2014: Boligpreferanser i distriktene. NIBR.rapport 2014/1
- Sørli, Kjetil, Marit Aure & Bjørg Langset, 2012: Hvorfor flytte? Hvorfor bli boende? Bo- og flyttemotiver de første årene på 2000-tallet. NIBR-rapport 2012:22
- Vareide, Knut & Hanna Nyborg Storm, 2012: Regional analyse Høyanger. TF-notat nr.73/2012
- Vareide, Knut & Hanna Nyborg Storm, 2012: Regional analyse Sogn. TF-notat nr.88/2012
- Vareide, Knut & Marit Owren Nygaard, 2013: Regional analyse Sogn og Fjordane. TF-notat 35/2013

Følgjande offentlege dokument frå kommunane er nytta i rapporten:

- Aurland kommune: Kommunal planstrategi 2012-2015. Vedteken 15.11.2012
- Aurland kommune: Kommuneplanen sin handlingsdel med økonomiplan. 2014-2017. Vedteken av kommunestyret 19.12.2013
- Balestrand kommune: Presentasjon av bustadpolitisk plan. Bustadbygging Holmamyrane Balestrand Næringsforum 28.1.2014
- Balestrand kommune: Kommuneplan for Balestrand kommune 2010 – 2020. Arealdelen. Vedteke av kommunestyret 25.03.2010
- Leikanger kommune: Kommuneplan 2008 – 2016. Arealdel. Kommunedelplan Leikanger. Vedteken av Leikanger kommunestyre den 25.juni 2009 i sak 26/09.
- Leikanger kommune: Potensiale for bustadbygging i Leikanger pr. januar. 2013. Dokument.
- Luster kommune: Sluttrapport. Folk i fleire hus 2010-2013.
- Luster kommune: Budsjett 2014/Økonomiplan 2014-2017/Planleggingsprogram 2014-2017. Vedteke av Luster kommunestyre 19.12.2013, sak 84/13
- Luster kommune: Kommuneplanen sin samfunnsdel (KPS) 2013 – 2024. Vedteken 20.06.2013
- Sogndal kommune: Arealdel til kommuneplanen 2013-2023. Vedteken i kommunestyret 14.11.2013
- Sogndal kommune: Potensielle bustadområde i tettstaden Sogndal. 12.04.2013.
- Vik kommune: Kommuneplan for Vik kommune 2013-24. Arealdelen. Tekstdokument. Vik formannskap 21.2.2014
- Årdal kommune: Kommuneplanen 2011-2023. Arealdelen. Planomtale. Endeleg vedteken plan endra i samsvar med kommunestyret sitt vedtak i sak 059/12 den 14.06.2012