

Marit Ekne Ruud  
Lene Schmidt  
Kjetil Sørli  
Ragnhild Skogheim  
Guri Mette Vestby

# Boligpreferanser i distriktene



**NIBR**

Norsk institutt for by- og regionforskning

# Boligpreferanser i distriktene

## Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2005:17	Slik vil eldre bo. En undersøkelse av fremtidige eldres boligpreferanser
NIBR-notat 2009:106	Unges boligpreferanser
NIBR-rapport 2012:5	"Derfor blir vi her" – innvandrere i Distrikts-Norge
NIBR-rapport 2012:22	Hvorfor flytte? Hvorfor bli boende? Bo- og flyttemotiver de første årene på 2000-tallet
NIBR-rapport 2013:12	Utvikling og livskraftig kystsamfunn. En studie av tre små kystkommuner
NIBR-rapport 2013:19	BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest
NIBR-rapport 2013:22	Unges etablering på boligmarkedet – er stigen trukket opp?
NIBR-rapport 2013:25	Fremtidige boligbehov

Rapportene koster fra kr 250,- til kr 350,- og kan bestilles fra NIBR:

Gaustadalléen 21

0349 Oslo

Tlf. 22 95 88 00

Faks 22 60 77 74

E-post til

[nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)

Publikasjonene

kan også skrives ut fra

[www.nibr.no](http://www.nibr.no)

Porto kommer i tillegg til de oppgitte prisene

Marit Ekne Ruud  
Lene Schmidt  
Kjetil Sørli  
Ragnhild Skogheim  
Guri Mette Vestby

# **Boligpreferanser i distriktene**

NIBR-rapport 2014:1

**Tittel:** **Boligpreferanser i distriktene**

**Forfatter:** Marit Ekne Ruud, Lene Schmidt, Kjetil Sørli, Ragnhild Skogheim og Guri Mette Vestby

**NIBR-rapport:** 2014:1

**ISSN:** 1502-9794  
**ISBN:** 978-82-8309-009-3

**Prosjektnummer:** 3206

**Prosjektnavn:** Bustadpreferansar i distrikta

**Oppdragsgiver:** Distriktssenteret

**Prosjektleder:** Marit Ekne Ruud

**Referat:** Rapporten setter søkelys på hva bolig og bomiljø betyr for bosetting og tilflytting i distriktene, og hva som er etterspurte kvaliteter ved boligen, bomiljøet og stedet. Undersøkelsen er basert på intervjuer av kommunalt ansatte, boligutviklere og befolkningsgrupper i ulike livsfaser i fire distriktskommuner

**Sammendrag:** Norsk og engelsk

**Dato:** Februar 2014

**Antall sider:** 173

**Pris:** 250

**Utgiver:** Norsk institutt for by- og regionforskning  
Gaustadalléen 21,  
0349 OSLO  
Telefon: (+47) 22 95 88 00  
Telefaks: (+47) 22 60 77 74  
E-post: [nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)

**Vår hjemmeside:** <http://www.nibr.no>

Trykk: X-ide  
Org. nr. NO 970205284 MVA  
© NIBR 2014

# Forord

Denne rapporten diskuterer hva bolig og bomiljø betyr for bosetting og tilflytting i distriktene, og er i hovedsak basert på casestudier i de fire distriktskommunene Nord-Aurdal, Eid, Alstahaug og Skjervøy.

Studien er gjennomført av NIBR på oppdrag fra Distriktssenteret, og er utført i perioden oktober 2013-januar 2014.

Marit Ekne Ruud har vært prosjektleder og har hatt hovedansvar for gjennomføringen av rapporten. Lene Schmidt, Ragnhild Skogheim og Guri Mette Vestby har vært medforfattere i alle deler av rapporten. I tillegg har alle fire gjennomført feltarbeid og har hatt hovedansvar for gjennomføring og fremstilling av hver sin casekommune. Vi var to forskere i hver kommune. Kjetil Sørlic har tatt for seg demografisk utvikling i hver av casene med utgangspunkt i regional folketallstatikk fra SSB. Evelyn Dyb har vært kvalitetssikrer.

Vi vil rette en stor takk til alle informantene som tok seg tid til å snakke med oss og å la seg intervju. Det gjelder både beboere, boligutviklere, representanter fra næringslivet, ansatte i kommunene og politisk ledelse.

Til slutt vil vi takke våre oppdraggivere Trude Risnes og Mona Handeland for godt og konstruktivt samarbeid.

Oslo, januar 2014

Evelyn Dyb  
Forskningsjef

# Innhold

Forord .....	1
Sammendrag.....	5
Summary .....	12
DEL I    Innledning.....	19
1    Tema og problemstillinger .....	20
1.1    Bakgrunn .....	20
1.2    Problemstillinger .....	22
1.2.1    Kunnskapsstatus .....	22
1.2.2    Casestudier .....	22
1.2.3    Gode grep .....	25
1.3    Hva forstår vi med boligpreferanser?.....	26
1.4    Oppbygging av rapporten.....	28
2    Metode og datakilder .....	30
2.1    Casestudier .....	30
2.1.1    Intervjuer.....	30
2.1.2    Dokumenter og forskningslitteratur.....	32
2.1.3    Befolkningsstatistikk.....	32
2.2    Erfaringer og refleksjoner fra feltarbeidet.....	32
2.2.1    Demografisk analyse.....	34
Del II    Hovedtrekk .....	37
3    Hva tilbys? Boliger i kommunene .....	38
3.1    Boligtilbudet i kommunene .....	38
3.2    Markedsmekanismene i små boligmarkeder – tilbud og etterspørsel .....	39
3.3    Samarbeid og rollefordeling.....	44
4    Hva etterspørres? Boligpreferanser.....	48
4.1    Hvilke boligpreferanser har de unge?.....	48
4.2    Hvilke boligpreferanser har arbeidsinnvandrere?.....	53
4.3    Hvilke boligpreferanser har aldersgruppen 60+? .....	57
5    Hva vektlegges? Sted, nærmiljø og bolig.....	63

5.1	Hva betyr stedet?.....	63
5.2	Hva betyr bomiljøet? .....	66
5.3	Hva betyr boligen når en skal velge bosted? .....	69
5.4	Urbane eller rurale preferanser? .....	71
Del III	Casekommunene .....	75
6	Fagernes i Nord-Aurdal.....	76
6.1	Fagernes i en større region: Valdresregionen.....	76
6.2	Demografiske trekk .....	77
6.3	Boligsituasjonen i Fagernes .....	78
6.3.1	Satsing på sentrumsnære boliger.....	80
6.3.2	Boligpriser, muligheter og etterspørsel .....	80
6.3.3	Samarbeid og rollefordeling.....	82
6.3.4	Utfordringer.....	83
6.4	Hvordan fungerer boligmarkedet på Fagernes for ulike grupper? .....	86
6.4.1	Hvilke kvaliteter etterspørres av befolkningen? .....	90
7	Eid kommune .....	93
7.1	Norfjordeid som regionsenter.....	93
7.2	Demografiske trekk .....	93
7.3	Boligsituasjonen i Eid.....	94
7.3.1	Behov for flere leiligheter .....	95
7.3.2	Boligpriser, boligmarked og etterspørsel .....	97
7.3.3	Samarbeid og rollefordeling.....	99
7.3.4	Utfordringer.....	99
7.4	Hvordan fungerer boligmarkedet for ulike grupper? .....	100
7.5	Hvilke kvaliteter er viktige for befolkningen i Eid? .....	102
7.5.1	Kvaliteter og mangler i Eid.....	104
8	Sandnessjøen i Alstahaug kommune .....	106
8.1	Sandnessjøen – senter på Helgelandsskysten.....	106
8.2	Demografiske hovedtrekk .....	107
8.3	Boligsituasjonen i Sandnessjøen .....	107
8.3.1	Etterspørsel og boligpriser – endringer i markedet .....	109
8.4	Hvordan fungerer boligmarkedet for ulike grupper? .....	111
8.5	Hvilke kvaliteter etterspørres – Sandnessjøen som bosted .....	113



---

9	Skjervøy kommune.....	119
9.1	Skjervøy kommune – regionsenter i Nord-Troms...	119
9.2	Skjervøy: Demografiske hovedtrekk .....	119
9.3	Boligsituasjonen i Skjervøy .....	120
9.3.1	Behov for leiligheter .....	122
9.3.2	Boligpriser og etterspørsel .....	123
9.3.3	Samarbeid og rollefordeling.....	124
9.3.4	Utfordringer.....	125
9.4	Hvordan fungerer boligmarkedet for befolkningen på Skjervøy? .....	126
9.4.1	Stedskvaliteter som etterspørres .....	129
9.4.2	Livsstiler påvirker sentrumsutvikling .....	132
DEL IV	Avslutning .....	133
10	Hovedfunn og kunnskapsoverføring.....	134
10.1	Hva tilbys av boliger i kommunene og hva gjør kommunene med boligtilbudet? .....	134
10.2	Hva etterspørres – hvilke boligpreferanser? .....	137
10.3	Hva vektlegges? .....	142
10.4	Hva kommunene kan gjøre – gode grep .....	144
	Litteraturliste .....	148
	Vedlegg 1 Demografiske hovedtrekk i casekommunene.....	153

---

# Sammendrag

*Marit Ekne Ruud, Lene Schmidt, Kjetil Sørli, Ragnhild Skogheim og Guri Mette Vestby*

## **Boligpreferanser i distriktene**

NIBR-rapport 2014:1

Formålet med denne studien er å fremskaffe ny kunnskap om hva bolig og bomiljø betyr for bosetting i og tilflytting til distriktene, og hva som er etterspurte kvaliteter ved selve boligen og det omkringliggende bomiljøet. Arbeidet skal bidra til mer vektlegging av boligpreferanser og kvaliteter ved bomiljøet og stedet i boligplanleggingen. Kunnskapen skal bidra til å synliggjøre gode grep som distriktskommuner kan vurdere i fremtiden for å være attraktive som bosted for bofaste og mulige tilflyttere. Studien gir også innblikk i dagens boligplanlegging i distriktene.

Rapporten tar utgangspunkt i følgende tre problemstillinger:

- Hvilke typer boliger kan kommunene tilby, og hva gjør kommunene for å få til et egnet boligtilbud til ulike befolkningsgrupper?
- Hvilke boligpreferanser har befolkningen, hvilke egenskaper ser de etter når de skal skaffe seg bolig?
- Hvilken betydning har bomiljøet og stedet for valg av bolig?

Studien er først og fremst basert på caseundersøkelser i de fire distriktskommunene Nord-Aurdal, Eid, Alstahaug og Skjervøy. Kommunene fungerer som bo- og arbeidsmarkedssentre for sine regioner og representerer dermed et alternativ til bosetting i byene. Kommunene har også en viss grad av sentrumsstruktur med sentrumsgater, forretninger og møteplasser.

I casestudiene har vi intervjuet fire befolkningskategorier: ungdom, unge voksne tilbakeflyttere, arbeidsinnvandrere og unge eldre

mellom 60 og 70 år. I tillegg har vi intervjuet boligutviklere, kommunalt ansatte og politisk ledelse.

### **Hva tilbys av boliger i kommunene?**

Det er hovedsakelig eneboliger som dominerer i våre casekommuner, og boligmassen er i stor grad eldre. Det finnes få privateide leiligheter i de fire kommunene. Felles for kommunene er også at det er begrenset tilgang på leieboliger og at særlig leieprisene er høye.

Generelt viser våre casestudier at kommunene de siste årene har hatt lite fokus på boligspørsmål. Dette kommer fram både i kommunenes plandokumenter og i samtaler med de ansvarlige for boligutviklingen i kommunene. Boligutvikling i casene dreier seg først og fremst om å opparbeide tomter og legge til rette for eneboligbygging i randsonene. De siste årene er det til en viss grad også tilrettelagt for leilighetsutbygging i sentrumsområdene. En av årsakene til at boligspørsmålet ikke er høyt på agendaen kan være at de fram til nå har hatt et ganske godt fungerende boligmarked i forhold til etterspørsel, samt at boligetablering / bygging i hovedsakelig ses på som private aktørers ansvar og anliggende, i tråd med dreiningen i norsk boligpolitikk i senere år.

Bildet er imidlertid i ferd med å endre seg og vi ser nå en mer nyansert etterspørsel fra befolkningsgrupper med ulike behov og med større grad av livsstilspreferanser, og som kommunene nå tar tak i. En risiko for kommunene ved å satse på større utbyggingsprosjekter er at boligmarkedet er lite og sårbart, og det er relativt få boliger som avsettes årlig. Utbyggere tør ikke bygge ut større prosjekter fordi de ikke vet om de får solgt, eller de deler opp i flere byggetrinn. Dette kan medføre dårlig utnyttelse av tomtene.

### **Hva etterspørres? Boligpreferanser**

Funnene viser at eneboligen fremdeles står sterkt som den foretrukne boligformen i distriktene. Vi finner dette blant alle gruppene og i alle casekommunene. Særlig er dette tydelig blant *ungdom og unge familier med barn*. En naturlig forklaring er at det først og fremst er eneboliger som tilbys lokalt, som alltid har vært det lokale boligmarkedet og det er den boligformen folk her er vant med og de unge er vokst opp med, og følgelig har det ikke vært alternativer. Valgene har i stor grad stått mellom eldre eneboliger i

etablerte boligfelt eller å bygge selv, enten på arvet tomt eller i nytt felt. Tilgjengelige leiligheter har stort sett vært private utleieboliger i sokkeletasjer i eneboliger, noe som ikke anses som gunstig eller attraktivt for unge familier i etableringsfasen.

Selv om det har begynt å skje noe i de lokale boligmarkedene i form av flere nye leiligheter som bygges nær sentrum, vises det ingen tendens til at det er de unge familiene som ønsker å kjøpe leiligheter.

Blant *arbeidsinnvandrerne* finner vi større variasjon når det gjelder boligpreferanser enn hos de andre. Dette skyldes at de har varierende arbeids- og stedstilknytning med ulik grad av midlertidige eller permanente kontrakter, og varierende botid i kommunen. De som vil etablere seg i kommunen med familien sin har de samme preferansene som de andre; de ønsker å kjøpe eneboliger. Selv om denne gruppen som oftest har mindre startkapital er det mulig å realisere huskjøp, fordi særlig eldre eneboliger som trenger oppussing er prisgunstige.

Ser vi på de som er *60 + generasjonen*, finner vi et annet bilde. Flere ønsker å flytte til leilighet nærmere sentrum. Her har det skjedd en mentalitetsendring som i stor grad kan relateres til deres livsstil. Livsstilen handler om noe mer enn å ”bli eldre” og å legge til rette for alderdommen. Generelt har denne gruppen gjennomgående bedre helse og er i bedre form sammenlignet med samme aldersgruppe tidligere. Dette betyr at de kan bruke penger på seg selv, på reiser og på å dyrke fritidsinteresser. For de fleste i våre casekommuner handler boligpreferansene om å kunne flytte nærmere de service- og kulturtilbudene som stedet har og bruke dem aktivt, og bli mindre bundet opp av stell og vedlikehold av hus og hage. Tiden skal frigjøres til å nyte.

Funnene viser imidlertid at en fortsatt vil ha noen av eneboligens kvaliteter selv om en bor sentralt. Hvorvidt en faktisk flytter avhenger også av boligtilbudet og prisnivået. Det må tas med i betraktningen at de som oftest får mindre igjen for sine eldre eneboliger enn hva de må gi for nye leiligheter, noe som påvirker deres valg.

### **Hva vektlegges? Bolig, nærmiljø og sted**

Funnene viser at kvaliteter ved selve *boligen* eller boligtypen ikke er det mest sentrale når en skal velge å flytte til et nytt sted eller flytte

innen samme kommune. Kvaliteter ved stedet er minst like viktig. Med unntak av de som eier/arver en eiendom som for eksempel en gård, så er det ikke selve boligen som får folk til å flytte til et sted. Det er egenskaper og kvaliteter ved selve stedet og de ulike grunnene til at akkurat dette stedet velges framfor andre som har betydning, enten det dreier seg om tilflyttere eller tilbakeflyttere.

Det er imidlertid visse forskjeller på såkalte internflyttere, det vil si de som flytter over en kommunegrense, men innad i regionen, og de som flytter fra fjernere områder. De interne regionflytterne har for det første større forhåndskunnskap om konkrete boligområder i tettstedet/småbyen og for det andre kan det være spesielle boligønsker som på et gitt tidspunkt lar seg realisere. For eksempel vil en del ha pendlet inn til en arbeidsplass i regionsenteret, og har kanskje ventet på at spesielle boligmuligheter der skulle dukke opp eller prosjekter ferdigstilles.

*Bomiljøet og nabolaget* betyr mye når en skal velge bosted. Det handler både om fysiske egenskaper ved selve boområdet som nærhet til naturen eller nærhet til sentrumsfunksjoner, men først og fremst handler det om det sosiale miljøet og i hvilken livsfase naboene er i. For unge barnefamilier er det viktig å ha skoler og barnehager og andre småbarnsfamilier i nabolaget, som både gir barna gode lekemuligheter og foreldrene trygghet og sosiale relasjoner til andre i samme situasjon og livsfase. Å bo i nærheten av andre i samme situasjon kan også lette hverdagens logistikk ved at man kan kjøre og hente hverandres barn i barnehager, skoler og fritidsarenaer. For de unge eldre er det i tillegg til å ha et sosialt fellesskap viktig å bli sett, noe som gir trygghet dersom en trenger hjelp. For arbeidsinnvandrere er det å bo i et sosialt bomiljø der man kjenner naboene avgjørende for trivsel og integrering.

Hvilken betydning har *stedet*? Det er flere faktorer som bidrar til å gjøre et sted eller region attraktiv. Det som peker seg ut som grunnleggende attraktivitetsdimensjoner er beliggenhet og sentralitet, variert arbeidsmarked (helst med kompetansearbeidsplasser) og gode tjeneste-, helse- og velferdstilbud, og gode kommunikasjoner. Andre dimensjoner er kultur- og opplevelsestilbud, gode omgivelseskvaliteter og bygningsmessige kvaliteter. Felles for tilbakeflyttere/ikke-utflyttede i våre case er at stedstilhørighet er basert på naturen og landskapet, og på sosiale bånd til familie og venner de er oppvokst med. Dette

får dem til å føle seg hjemme. Dette dreier seg om det som betegnes som *emosjonell stedstilbørighet*, det vil si emosjonelle og symbolske bånd eller relasjoner mellom mennesker og steder. Beboerne er også opptatt av et levende sentrum. Selv om det i alle fire kommunene var i gang eller planer for ”sentrumsutvikling” med flere boliger savnes særlig sosiale, uformelle møteplasser i form av kaféer og spisesteder. Særlig blant arbeidsinnvandrere kom dette fram. Unge familier var mer opptatt av et levedyktig forretningsliv. En utfordring som flere var inne på er handling på internett som flere og flere benytter seg av og som raskt kan forringe handelstilbudene, og derved mylderet av folk i sentrum.

Hvilke mentale bilder av byen versus distriktene har informantene i våre casekommuner, og hva har disse å si for valg av bosted? Tilbakeflytterne / de unge familiene opplever storbyen som stressende og støyende og med mye tidsbruk til og fra jobb og barnehage, og med manglende nærhet og nettverk i nabolaget. Det urbane blir følgelig assosiert med et stressende byliv, en livsstil de ikke ønsker å være en del av som småbarnsforeldre. Deres preferanser knyttes til det rurale, til det gamle idealet om det homogene nærmiljø, til landlige og barnevennlige omgivelser med fred og ro og nære relasjoner i nabolaget og familie. Det betyr imidlertid ikke at de unge tilbakeflytterne som velger å bo i slike omgivelser ikke er moderne eller kan ha en urban livsstil. Det handler om å inneha begge livsstiler, som kan velges og velges bort avhengig av preferanser og hverdagsliv.

En annen side ved urbanitet finner vi hos gruppen 60+. Det kan se ut som det er en økende trend til at de velger å flytte til en mer sentralt beliggende leilighet men nærhet til byens ulike tilbud. De kan sies å inneha en moderne, urban erfaring, men der det moderne også innehar elementer av det tradisjonelle. På mindre steder vil det være mulig å opprettholde noen av eneboligens fordeler selv om en bor mer sentralt, for eksempel sjøutsikt og kort vei til naturen. Denne doble erfaringen kommer fram i møtet mellom nye boformer som leiligheter i sentrum representerer, og de eldre eneboligene. Det blir dermed både brudd og kontinuitet, der nye og reviderte mønstre og roller oppstår. Det betyr at de vil kunne utvikle nye sosiale relasjoner og sosiale møtesteder, samtidig som de innehar de gamle. De vil kunne ha begge roller. For kommunen kan det ligge en effektiviseringsgevinst ved at flere

eldre flytter til mer sentralt beliggende boliger etter vert som de eldre får behov for kommunens hjemmetjenester.

Det er kanskje nettopp noe av det som er fordelene med våre case: at en kan forene ønsker om typisk rurale kvaliteter med mer urbane kvaliteter fordi en har kort vei til naturen samtidig som kommunesentrene gjerne har et rimelig godt butikk- og service- og tjenestetilbud.

### **Hva kan kommunene gjøre for å ivareta boligbehovet?**

*Kommunene bør ha en samlet oversikt på kommunens hjemmeside over så vel eksisterende som planlagte boliger, leiligheter, småbruk, boligtomter og tomter som er under regulering. På denne måten kan potensielle tilflyttere og tilbakeflyttere vurdere mulighetene litt fram i tid, og ikke behøve å se hva som er til slags eller leie på et gitt tidspunkt. Det etterlyses også mer aktiv tilbakeflyttingsstrategier.*

Kommunene kan med fordel synliggjøre og markedsføre både de typisk rurale kvalitetene og de mer urbane kvalitetene ved stedet i tråd med boligpreferansene til spesielt ungdom/unge voksne, eldre og ulike grupper av arbeidsinnvandrere. Forskning har vist at kommunene har et noe ensidig fokus på de rurale kvalitetene i sin markedsføring.

Vi ser at det er behov for et mer mangfoldig boligmarked enn det vi finner i dag, selv om eneboligen fortsatt dominerer som ønsket boform. Det er særlig behov for små boliger som egner seg for førstegangsetablerere og de som ikke helt vet om de vil etablere seg i kommunen. Kommunene kan gjennom reguleringsplaner *regulere enkelte områder og eiendommer for utbygging av mindre boliger*. Det er også behov for flere litt mer romslige leiligheter egnet for eldre som vil flytte til kommunesenteret.

Det vil være behov for større grad av *interkommunalt samarbeid om boligutvikling*, der en ser på bolig- arbeidsmarkedsregionen i en større sammenheng. Med økt mobilitet og økt etterspørsel etter mangfold og muligheter i arbeid og fritid, vil folks vurderinger være regionale.

I flere av hjørnesteinsbedriftene i kommunene er arbeidsplassene behjelpelig med å skaffe boliger, og noen disponerer også boliger til sine ansatte. Vi ser at det kan være behov for mer *samarbeid*

---

*mellom kommunen og det private næringslivet / arbeidsgivere om bolig til tilflyttere.*

Det vil være behov for at kommunene *utarbeider planer som viser boligtilbudet og fremtidige boligbehov* i sin kommune. Både denne undersøkelsen og andre studier viser at det er behov for større fokus på boligtilbud og forventet boligbehov i kommunene. Behovet for boligbyggeprogrammer er også omtalt i Meld.St.17 (2012-2013).

*Strategier for å være mer proaktive* vil være mer aktivt å invitere eiendomsbesittere, private utbyggere og utflyttede innbyggere som sitter på "barndomshjemmet" for å drøfte muligheter og samarbeid omkring bolig- og eiendomsutvikling.. I tillegg bør kommunene ta initiativ overfor unge voksne som nå bor utenfor kommunen der de kartlegger hvilke boligpreferanser denne gruppen har, og der de ser på hvordan kommunen kan imøtekomme behovet.



# Summary

*Marit Ekne Ruud, Lene Schmidt, Kjetil Sorlie, Ragnhild Skogheim and Guri Mette Vestby*

## **Rural housing preferences**

NIBR-report 2014:1

The purpose of this study is first to learn more about the importance of housing and residential environments to habitation patterns and migration from urban to rural areas, and second to identify the features and qualities people want to see in homes and neighbourhoods. The study will help planners place more emphasis on housing preferences and neighbourhood attributes when drafting housing development plans. It will also serve to highlight mechanisms authorities in rural communities may want to consider looking ahead. The study also gives an idea of how housing developments are planned in rural areas today.

The report takes the following research questions as its point of departure:

- What types of housing can local authorities offer and what are local authorities doing to provide suitable housing for different population groups?
- What are the housing preferences of the population, and which features do home seekers tend to look for?
- What is the impact of the neighbourhood and place on housing choices?

The study consists primarily of case studies in four rural municipalities: Nord-Aurdal, Eid, Alstahaug and Skjervøy. Municipalities act as residential and employment centres in their respective regions and an alternative to living in larger urban areas. The municipalities also have a certain urban structure with central streets, shops and venues where people can meet and socialize.

We interviewed four categories of people in our case studies: young people, young adults returning to their home municipality, migrant workers and young seniors aged 60–70. We also interviewed developers, local authorities and political leaders.

### **What sort of housing is available in the municipalities?**

Single-family/detached homes tend to dominate in our case municipalities, and the housing stock is generally quite old. There are not many privately owned flats in the four municipalities. A common feature shared by these municipalities is the limited provision of rental housing and rents in particular tend to be high.

Our case studies indicate that local authorities have given little thought in general to housing in recent years. This is evident in municipal planning documents and in conversations with officers in charge of housing in the municipalities. The role of the housing authorities is essentially limited to making land ready for construction and enabling the construction of detached homes in peripheral areas. A certain amount has been done in recent years to facilitate the construction of flats in the town centres. One of the reasons why housing has not attracted much attention may be that until now the housing market has worked relatively well in terms of demand, and because the establishment and building of homes are primarily the responsibility and business of private actors.

This situation is about to change, however. The demands of the different population groups are becoming more eclectic; they have different needs and more pronounced lifestyle preferences. While local authorities are currently addressing these more recent developments, committing to major housing projects is risky because the housing markets are small and sensitive, and relatively few homes change hands annually. Builders are not eager to get involved in large-scale projects because there is no guarantee they will manage to sell every unit, or whether the building process will be run across several stages. This can lead to poor utilization of the land.

### **What does the public want? Housing preferences**

According to our findings, the most preferred type of housing in rural areas among all groups and in each of the case municipalities remains the detached or single family home. This is especially the case among the *youth and young families with small children*. A natural

explanation is that this type of housing is what is available on the local housing market; it is what people in these areas are used to; and it is the type of housing the young have grown up in. In that no other options are available in practice, people have had to choose between buying an older detached home in an established estate or building a house themselves on inherited land or in a new estate. Flats to rent are usually in privately owned houses, often on the ground floor of detached houses, an option considered neither particularly appropriate for nor attractive to young people starting a family.

Although local housing markets are changing and flats are being built in greater numbers near town centres, as a general tendency, young families are not interested in buying flats.

There is greater variation in the housing preferences of *immigrant workers* than other groups. This is because their commitments to jobs and areas vary according to the type of work contract – temporary or permanent – and length of residence in the municipality. Immigrant workers who intend to settle in the municipality have the same preferences as others: they want to buy a detached house. Although this group tends to have less initial capital, they manage all the same to purchase a home because older houses, often requiring renovation, are more affordable.

Turning to at the *60+ generation*, a different picture emerges. Members of this generation are more likely to want to move to a centrally located flat. There has been a change in outlook largely to do with the lifestyle of this group. Lifestyle means more than simply “growing older” and preparing for old age. The over-sixties are generally in better health and better shape than their earlier contemporaries, which gives them more money to spend on themselves, trips and pastimes. For most of the people in our case municipalities, housing preferences boil down to getting nearer to the various services and entertainments the place has to offer and use them actively, and be less constrained by chores and keeping house and garden in good repair. Time should be freed up and enjoyed.

Nevertheless, our findings show that people still want some of the advantages of the detached home even if they are living in the middle of town. Whether people actually move depends on the availability of flats and prices. Another factor to be considered is

---

that people often get less for their older house than they have to pay for the new flat. This will obviously affect choices and decisions.

### **What is emphasized? Housing, neighborhood, place**

Our findings show that attributes of the home or housing type are of key importance for decisions whether to move within in the present municipality or outside. Attributes and characteristics of the area or place are just as important. With the exception of people who own or inherit a property such as a farm, it is not the home as such that motivates people to move to a new place. It is the location and the various reasons why they have chosen this particular place rather than others, irrespective of whether the people moving are newcomers or returning residents.

There are certain differences between what are known as internal migrants, i.e. people who move to a new municipality within the same region, and people who migrate from remote areas. Internal regional migrants will know more about residential areas in the town and may also have special housing preferences which a certain place and time can fulfil. For example, some people will have commuted to work in the regional centre and may have been waiting for a particular type of housing to be available or project completed.

The residential environment and neighbourhood play a significant role in housing decisions. It is about the physical characteristics of the area such as proximity to nature and centre amenities, but mainly the social milieu and stage of life among the neighbours. It is important for young families to have other young families in the vicinity; the children will have an opportunity to play, and parents will feel reassured living near others in the same situation and stage of life. Living near others in the same situation can also make it easier to manage the logistics of everyday life. People can pick up each other's children from the day-care centre, schools and after-school activities. For the young elderly, in addition to belonging to a community, it is important to be seen, which is reassuring if people need help. For migrant workers, living in areas where they know the neighbours can be crucial to their general sense of well-being and community integration.

What is the impact of the *place*? There are several factors that contribute to making a place or region attractive. The basic dimensions attractiveness appears to be physical location and centrality, diversity in the jobs market (preferably with skilled jobs), a decent variety of services, health and social services, and satisfactory communications infrastructure. Other dimensions include culture and entertainment, good neighbourhood and building standards. Common to people moving within the community and those returning from elsewhere in our case communities are what constitute their attachment to the area: the natural environment and landscape, social ties to family and childhood friends. They make them feel at home. It is about what is termed as the *emotional attachment to a place*, i.e. affective and symbolic ties to or relationships with people and places. Residents also want a vibrant town centre. Although the authorities in all four municipalities were planning or undertaking “town centre redevelopment projects”, including increasing the number of housing units, there are few informal venues in the form of cafés and restaurants where people can get together. This was one of the points raised by migrant workers in particular. Young families were more likely to look for a flourishing business environment. One of the challenges mentioned by several respondents comes from internet shopping, which more and more people are doing, but which is likely to reduce the number of retail businesses and people in the town centre.

What sort of mental images do our informants have of urban and rural areas in our case municipalities, and how do these images affect their residential decisions? Returning migrants and young families associate city life with stress and noise, time spent on commuting and delivering and collecting children from day-care centres, impersonal relations and lack of connections in the neighbourhood. Urban life is therefore associated with stress, a type of lifestyle they prefer to avoid as parents of young children. They opt rather for the rural, the old ideals of homogeneous communities, the countryside and child-friendly environments, peace and quiet and proximity to family and friends in the neighbourhood. This does not mean, however, that young returning residents who prefer to live in a rural setting don't have a modern outlook or urban lifestyle. It is about having both

lifestyles, which can be activated and deactivated depending on preferences and options in everyday life.

Another aspect of urbanity was evident in informants aged 60 and over. While they can be said to be familiar with a modern, urban lifestyle, the “modern” in their case includes elements of the traditional. This dual experience emerges where new living arrangements, represented for example by living in a flat in the town centre, merge with the ideals of living in the traditional detached houses. What we find then are both discontinuities and continuities, out of which new and refashioned patterns and roles take shape. It also means they will be able to develop new social relations and social venues, while holding fast to the old. They can cultivate both roles.

### **What can local authorities do to meet their housing needs?**

Local authorities should present *an overview on the municipality's own website* of existing and planned houses, flats, smallholdings, building land and zoned land. This will help potential new residents and returnees assess the possibilities a little ahead, without having to see what happens to be on sale or for rent at any given time. We also recommend a more pro-active policy to encourage people back to the municipality.

A wider variety of types of housing than what exists today is needed, even though the detached home continues to be the most popular alternative. There is a particular need for small homes, suitable for first-time buyers and people who haven't made up their minds whether they want to settle down in the community on a more permanent basis. Local authorities can use zoning or area development plans *to reserve certain areas and properties for the construction of smaller homes.*

Looking at the housing and job market region in a wider perspective, there will be a need to enable greater *inter-municipal cooperation on housing developments.* With increased mobility and demand for diversity and opportunities in work and leisure, people's considerations will have a regional scope.

Some of the cornerstone businesses in the municipalities are ready to help employees find a place to live and some have housing where employees can live. It might be useful, however, *if local*

*authorities and businesses/employers worked more closely together on housing for newcomers.*

Local authorities should *draft plans illustrating the supply of housing and projected housing needs* in their municipality. Both this and other studies reveal a need to focus more strongly on housing supply and projected housing needs in the municipalities. The need for housing programmes is discussed, moreover, in the Report to the Storting no. 17 (2012–2013).

*Strategies aimed at strengthening a pro-active approach* include making a greater effort to invite property owners, private developers and ex-residents sitting on a property such as a childhood home to come together and discuss how they can work together. In another strategy, second-homeowners could be given an opportunity to live in their second homes on a permanent basis. Local authorities could also look into the housing preferences of young adults living outside the municipality and look at ways of meeting them.

## DEL I Innledning



# 1 Tema og problemstillinger

Formålet med denne studien er å fremskaffe ny kunnskap om hva bolig og bomiljø betyr for bosetting i og tilflytting til distriktene, og hva som er etterspurte kvaliteter ved selve boligen og det omkringliggende bomiljøet. I tillegg diskuteres betydningen av bolig og bomiljø i lys av eksisterende kunnskap om bolig- og flyttemotiv og teorier om attraktive steder. Studien gir også innblikk i dagens boligplanlegging i distriktene. Et overordnet mål er at studien skal bidra til mer vektlegging av boligpreferanser og kvaliteter ved bomiljøet og stedet i boligplanleggingen, samt å synliggjøre gode grep på hvordan distriktskommunene kan bli attraktive for bosetting og tilflytting i fremtiden.

## 1.1 Bakgrunn

De siste årene har det vært økt interesse for boligsituasjonen i distriktene, noe som også er bakgrunnen for dette prosjektet fra Distriktsenteret. Som det pekes på i konkurransegrunnlaget, trengs det mer kunnskap om temaet i distriktpolitisk sammenheng og hva som representerer muligheter og barrierer i lokale boligmarkeder.

Mange steder i distrikts-Norge preges av mangel på tilgjengelige boliger og lite variasjon i boligtilbudet, for eksempel når det gjelder boliger i ulike prisklasser. Det er en utfordring i mange småkommuner at boligmassens sammensetning er skjev med en (for) stor andel eneboliger. Det bygges lite nytt og utleiemarkedet er mange steder begrenset. Dette kan være et hinder for å lokke til seg potensielle tilflyttere/tilbakeflyttere, som familier i etableringsfasen, ungdom/unge voksne som har problemer med å komme inn på det ordinære boligmarkedet og eldre (se for eksempel Vestby og Ruud 2008).

St.meld.17 (2012-2013) peker på disse og andre boligrelaterte utfordringer som knytter seg til å få vekst og utvikling i distriktene.

I 2012 startet det daværende Kommunal- og regionaldepartementet et satsingsprogram, "Boligetablering i distriktene", som skal gå over tre år. Programmet skal bidra til utvikling av kunnskap om boligetablering i distriktene.

Utgangspunktet for satsingen var en erkjennelse av at boliger er vel så viktig som arbeidsplasser og kommunal service for å skape attraktive lokalsamfunn og sikre vekst. Distriktene sliter ofte med fraflyttede boliger som blir stående tomme store deler av året, mens tilgjengelige boliger ligger på feil sted. Det pekes på dårlig fungerende boligmarked som hindrer unge i å etablere seg og arbeidsinnvandrere i å prøvebo. Forventninger om at det skal være billig å bo på landet, samt risiko for tap ved nybygg, begrenser mulig vekst (Boligetablering i distriktene 2013). 12 kommuner deltar i satsingen. I kartleggingen av status i disse kommunene går det fram at kommunene har mange like utfordringer, men som likevel påvirkes av ulike lokale forhold. Utfordringene dreier seg om at kommunene har for få boliger på leiemarkedet, at boliger står tomme, tilgjengelige boliger er uegnet og det er risiko for fallende boligpriser. Felles er også at de fleste kommunene ønsker seg flere innbyggere men at de i liten grad har gjort strategiske vurderinger knyttet til boligmarkedet (ibid.).

Vi vil her kortfattet peke på noen studier som utgjør viktig kontekstkunnskap for vår studie av bostedspreferanser i distriktene. En studie som er gjennomført av Nygaard m.fl. (2010) viser at kommunens engasjement i boligpolitikken og boligforsyningen foregår i et samspill med en rekke andre aktører, som lokalt næringsliv, banker, utbyggere, innbyggere, ildsjeler, virkemiddelaktører og andre. Studien viser at kommunens rolle kan være som tilrettelegger og samarbeidspart for boligutvikling. Det er få kommuner i denne studien som tar rollen som utviklingsaktør og bidrar med bygging av boliger utover behovene til kommunens vanskeligstilte. Forfatterne peker på at kommunens rolle i boligmarkedet må tilpasses situasjonen, altså lokale kontekster, slik vi forstår det. Boligen utgjør i liten grad et selvstendig flyttemotiv, bortsett fra når det dreier seg om eiendom i familien. Som Aure m.fl. (2011), Sørli m. fl (2012) påpeker er forhold knyttet til *sted og miljø* blitt stadig viktigere som flyttemotiv. Dette avspeiles også i konkurransegrunnlaget for denne

utlysningen, der både bolig, bomiljø og bosted vektlegges. Dersom et godt tilbud av arbeidsplasser er å finne mange steder, kan ulike steds kvaliteter være tunga på vektskåla for å velge å bosette seg i én kommune framfor andre.

Det er flere faktorer som bidrar til å gjøre et sted eller region attraktiv. Grunnleggende attraktivitetsdimensjoner er variert arbeidsmarked (helst med kompetansesarbeidsplasser) og gode tjeneste-, helse- og velferdstilbud. De senere årene er *urbane kvaliteter* trukket fram som en attraktivitetsdimensjon, gjerne i kombinasjon med *rurale kvaliteter*/småsamfunnskvaliteter (Onsager mfl 2012).

## 1.2 Problemstillinger

Oppdraget har en tredelt problemformulering:

### 1.2.1 Kunnskapsstatus

For det første omfatter studien kunnskapsstatus som formidler eksisterende kunnskap om boligmotiv og motiver for bosetting og flytting, og som også trekker inn teorier om utvikling av attraktive steder. Vi har valgt å trekke inn kunnskapsstatusen som en del av våre analysekapitler og relatere det til våre funn. Analysekapitlene omfatter først og fremst del II, kapitlene 3 – 5.

### 1.2.2 Casestudier

For det andre omfatter oppdraget en casebasert studie der vi har foretatt kvalitative studier i fire utvalgte distriktskommuner (nærmere om utvalg og metode i neste kapittel). Casestudiene utgjør hoveddelen av oppdraget, og i denne delen har vi formulert følgende problemstillinger:

#### **1. Hvilke typer boliger kan kommunene tilby, og hva gjør kommunene for å få til et egnet boligtilbud til ulike befolkningsgrupper?**

Boligtilbudet i distriktskommunene består for en stor del av eneboliger, en boligtype som matcher barnefamilienes behov. Boligmarkedet domineres også av eieboliger. Samtidig vet vi at andre grupper, som for eksempel ungdom og arbeidsinnvandrere,

ofte har behov for midlertidige utleieboliger, og at flere eldre etterspør mer lettstelte boliger i sentrum.

- Hva gjør kommunene for å tilrettelegge for et mer variert boligtilbud?

Det er også av betydning å få mer kunnskap om utbyggeres og kommunenes rolle og arbeid med bolig- og stedsutvikling.

De senere årene har boligbyggingen i stor grad skjedd som fortetting i byer, tettsteder og bygdesentre, drevet av preferanser for mer urbane kvaliteter, politiske ønsker om redusert areal- og transportbruk og utbyggeres ønsker om økt tomteutnyttelse.

- I hvilken grad er kommunene opptatt av fortetting i sin utbyggingspolitikk?

Et tredje tema er samarbeidet mellom de lokale boligutviklingsaktørene og kommunene.

- Hva er eventuelle hindringer for å få til en ønsket bolig- og stedsutvikling, hva er suksesskriteriene?

## **2. Hvilke boligpreferanser har befolkningen, og hvilke egenskaper ser de etter når de skal skaffe seg bolig?**

Vi vet at ulike befolkningsgrupper kan ha forskjellige boligpreferanser og som først og fremst avhenger av livsfase og livsstil. Boligpreferanser kan også gjerne variere mellom for eksempel bofaste og tilflyttere. Unge vil som oftest etterspørre andre boligtyper og boligegenskaper enn godt voksne, og de som bor midlertidig og ikke har bestemt seg for å bli har antakelig andre preferanser enn de som vil bli boende.

Denne studien bidrar til økt kunnskap om boligpreferanser blant disse gruppene; blant tilflyttede unge voksne og barnefamilier, samt tilflyttere fra utlandet. I tillegg er det viktig å kartlegge de bofastes boligpreferanser, spesielt unge voksne og barnefamilier, med sikte på at de skal bli boende og hva som skal til for at ungdom skal komme tilbake etter endt utdanning. Endelig vil det være viktig å kartlegge bofaste eldres boligpreferanser med sikte på flytting til en tilgjengelig og mer "eldrevennlig" bolig.

For mange *barnefamilier* er eneboligen den mest foretrukne boligtypen. Det gjelder ikke minst barnefamilier som bor i distriktene, eller som søker seg til distriktene. Enebolig og stor

tomt ses av barnefamiliene som en viktig faktor for å gi barn gode oppvekstvilkår, som ofte forbindes med *typiske rurale kvaliteter* slik de gjerne markedsføres av distriktskommunene.

- I hvilken grad finner vi disse preferansene hos vår gruppe og hva er det de vektlegger ved valg av bolig?

Utfordringer i distriktene er at mange *eldre* bor i store eneboliger på store tomter med dårlig tilgjengelighet og ofte usentral beliggenhet. Selv om eldre prinsipielt sett kunne ønske en mindre, bedre tilrettelagt bolig (for eksempel med heis) og med mer sentral beliggenhet, er det et problem at prisen en kan oppnå for egen bolig ofte ikke er tilstrekkelig til å kunne kjøpe en ny leilighet.

- I hvilken grad opprettholdes de samme, tradisjonelle boligpreferansene blant de eldre og hvilke endringer kan avdekkes?

*Arbeidsinnvandrere* opplever ofte problemer med å skaffe seg bolig når det flytter til en distriktskommune, både fordi det kan være mangel på utleieboliger og fordi mangel på egenkapital og sikkerhet for banklån hindrer dem i å kunne kjøpe bolig den første tiden.

- I hvilken grad er boligmarkedet tilpasset arbeidsinnvandrere som ikke vet om de vil bli boende?
- Hvilke preferanser har denne gruppen når det gjelder boliger og stedskvaliteter?
- Hvordan blir tilflyttere tatt i mot av de bofaste?

### 3. Hvilken betydning har bomiljø og stedet for valg av bolig?

Attraktive boligtilbud og bomiljø dreier seg for eksempel om variert boligsammensetning med hensyn til typer boliger, størrelse og eieform. Det dreier seg også om gode uterom, møtesteder inne så vel som ute, nærhet til natur og arbeidsplasser og til offentlige og private servicetilbud (se for eksempel Guttu og Schmidt 2010, Ruud m.fl. 2011). Dette omfatter også sosiale møtesteder og lavterskeltilbud som er rettet mot ulike aldersgrupper eller interessegrupper i nærmiljøet og som bidrar til stedstilhørighet (se for eksempel Ruud m.fl. 2011 og Ruud og Vestby 2011).

Bomiljøet kan forstås i skjæringspunktet mellom det fysiske nærmiljøet som boligen er en del av og sosiale dimensjoner, som

handler om den mening som tillegges et sted gjennom bruk og erfaring. Dette samsvarer med Dagfinn Ås (1988) sin definisjon av bomiljø som omfatter samspillet mellom de fysiske omgivelsene, menneskene og den sosiale organiseringen. De senere årene har det vært økt fokus på bomiljø og dets betydning for trivsel og velferd, særlig i de større byene. Dette sees blant annet i sammenheng med mangel på fellesskap som ofte mangler i heterogene miljøer i by, og som beboere som av ulike årsaker ikke er i jobb og oppholder seg mye hjemme savner (Ruud 2003, Ruud m.fl. 2011). Bomiljøstudier viser at grad av trivsel ofte har sammenheng med å føle seg som en del av et nabolag, ”å bli sett” av andre, men som ikke nødvendigvis handler om å ha sterke sosiale bånd til naboer (se for eksempel Ruud 2001, 2003, Ruud og Vestby 2011).

Vi vet at beliggenhet i stor grad er det som etterspørres ved boligsalg i storbyene, og at boligens kvaliteter kan komme i annen rekke. I denne studien ønsker vi å få mer kunnskap om hvilke egenskaper og kvaliteter som legges mest vekt på, og hvordan beboere vurderer disse faktorene opp mot hverandre i distriktskommunene.

- Hvilke preferanser har ulike befolkningsgrupper når det gjelder bolig, bomiljøet og stedet?
- Hva representerer mangler når det gjelder boligtilbud og stedskvaliteter? Kan for eksempel fravær av noen kvaliteter og tilbud bidra til at noen ikke ønsker bli boende?

I casestudiene har vi også gjennomført **demografiske analyser** for hver casekommune der vi ser på aldersstruktur, aldersgruppene yngre og eldre og flyttebalanser (nærmere om dette i kapittel 2). I casebeskrivelsene er hovedtrekkene gjengitt, mens de detaljerte analysene for hvert case ligger som vedlegg.

### 1.2.3 Gode grep

I denne siste delen ser vi på hva kommunene kan gjøre av gode grep i boligplanlegging og boligutvikling basert på våre funn og på nyere kunnskap på feltet. Hvilke erfaringer kan overføres til andre distriktskommuner, og hva kan en gjøre bedre eller være med bevisst på? Anbefalingene trekkes fram i siste kapittel.

### 1.3 Hva forstår vi med boligpreferanser?

Boligpreferanse har ulike definisjoner i litteraturen avhengig av problemstillinger og fagtradisjoner. En vanlig forståelse av begrepet boligpreferanse er det som er ideelt for eller mest ønsket av individer eller hushold (Beamish m.fl. 2001). Boligpreferanser forstås da som *ønsker og drømmer* om hvordan og hvor man ønsker å bo, men uten at disse nødvendigvis blir realisert.

En annen forståelse av boligpreferanser er boliggetterspørsmål i et boligmarked. Boligpreferanser forstås da som en viktig kunnskap om *boligforsyning og markedets behov* for ulike typer boliger til ulike segmenter i markedet. Preferansene kartlegges som oftest gjennom ulike typer bruker- og markedsundersøkelser der målet er å få kunnskap om hva markedet etterspør (Ruud 2009). Denne tilnærmingen har sitt utspring i økonomisk teori og har som premisse at den mest rasjonelle måten å distribuere goder og service vil følges av markedets krav (Ytrehus 2001). Preferanser kan følgelig både bidra til å påvirke boligbygging og utbyggingsprosesser gjennom markedsundersøkelser, og indirekte gjennom hva hushold velger.

For det tredje kan boligpreferanser også omfatte *praksis* i forhold til hvor og hvordan folk faktisk bor, og til beboeres flyttemønstre. Boligpreferanser eller hva slags bolig man ønsker eller velger, kan knyttes til følgende forhold: til *livsstil*, der valgene bestemmes ut fra hvilke grupper men identifiserer seg med, til *økonomi*, samt til kunnskap om *boligmarked* og eksisterende boligtilbud og hva som er *realistiske alternativer*. En viktig dimensjon er også *tidsaspektet* som differensierer mellom planer på lengre sikt så vel som på kort sikt (Dahlgren og Siksiö 1987).

Det er ikke uproblematisk å anvende preferanser i sammenheng med boligforsyning, noe som blant annet Ytrehus peker på (Ytrehus 2001). For det første tas det for gitt et perfekt marked, der aktørene forventes å ha all nødvendig kunnskap om boligmarkedet som deres preferanser baseres på. Det er en kjent sak at det er stor forskjell på hva befolkningen vet om ulike sider ved boligmarkedet og hvilke ressurser de har. For det andre er preferanser formet og reflektert ut fra en institusjonell ramme som varierer avhengig av sosialisering og sosiale posisjoner. Her kommer ulike samfunnsforhold og kultur inn som sentrale

faktorer. Personlige preferanser er da vanskelig å anvende som utgangspunkt for boligutvikling. For det tredje må også psykologiske mekanismer tas i betraktning. Preferanser utformes innenfor et mulighetsrom for den enkelte der en har ønsker og behov ut fra egen posisjon.

Det er imidlertid viktig å skille mellom preferanser og faktisk adferd. Forholdet mellom preferanser og faktisk adferd må ses i lys av andre elementer. Flere faktorer påvirker boligvalg, og som formes av de mulighetene som finnes og som justeres underveis i livsløpsprosessen (Sørli 2009). Det kan handle om verdier, om økonomisk status, om kulturelle normer, og om livsstil. Det handler også om økonomisk evne eller hvor i livsløpet man er (Sørli 2009).

Verdier i denne sammenhengen relateres til *boligverdier* som bidrar til å forklare preferanser og valg. Boligverdier som rammeverk for preferanser ble utviklet allerede på 1940-tallet (Beamish m.fl.2001:10). Det omfatter blant annet verdier som estetikk, komfort, bekvemmelighet, trygghet, helse, personlige interesser, privatliv og sosialt nettverk. Det kan også omfatte økonomi.

Når det gjelder *kulturelle normer* varierer dette avhengig av kulturell bakgrunn, vaner og sosialisering. Det handler om preferanser både på romstørrelse og romfordeling i boligen, hustype, eieform og kvalitet. Det handler også på preferanser på nabolag og beliggenhet. Nabolagspreferanser er i dag det som gir de største utfordringene i boligplanlegging og byutvikling. Konsekvenser av nabolagspreferanser og valg av boligområde, særlig i de større byene, kan føre til segregerte områder med homogen befolkningssammensetning.

Både i planlegging av boligutbygging og ikke minst i markedsføring av boliger, har *livsstil* fått en økende betydning, og sies å være det som har størst betydning i dag når en skal velge bolig. Dette gjelder særlig ved salg av boliger i byene. Livsstil påvirkes og formes av mange faktorer som alder, utdanning, sosio-økonomisk status, interesser og familiesituasjon. Livsstil kan dreie seg om måtene individer forholder seg til tilværelsen og lever sine liv, og uttrykker sin personlighet og identitet i relasjon til andre (Miegel 1990).



Disse kategoriene fører over til andre forhold ved boligen som påvirker preferanser og valg, nemlig kvaliteter ved stedet. Nyere forskning viser at det ikke bare er egenskaper ved selve boligen som er med på å påvirke boligpreferanser i dag (Sørliie m.fl. 2012). Når hushold velger bolig innenfor sitt mulighetsrom er også sted avgjørende for valg (ibid.) Stedskvaliteter og beliggenhet vektlegges også i stor grad i boligannonser. Dersom boligpreferanser i økende grad kobles til preferanser på nabolag og stedskvaliteter vil dette ha innvirkning på planlegging av utbygging- og boligutvikling i kommunene.

I følge Sørliie får befolkningen også stadig mer ”urbane preferanser” når de skal velge bosted. Dette begrunnes med at det i stor grad er født færre barn i distriktene i løpet av de par siste generasjonene, og som igjen påvirker neste generasjons valg tilsvarende foreldrenes flyttinger. Det er særlig storbyområdet som har hatt en vekst. Oppvekststed er utgangspunkt for flytting når barna blir voksne. Derfor er det vanskelig å motvirke at befolkningen sentraliseres og at en stadig større andel av landets barnekull får mer urbane utgangspunkt for sine valg enn forgjengerne hadde. Det betyr at flyttestrømmen fra distriktene har foregått jevnt siden 1990 (Sørliie 2010). Disse tendensene kan altså forstås som at den unge delen av befolkningen har mer urbane preferanser enn tidligere.

I hvilken grad våre funn i denne undersøkelsen underbygger dette diskuteres nærmere i rapporten.

## 1.4 Oppbygging av rapporten

Rapporten er delt i fire hoveddeler. *Første del* omfatter innledningskapitlene, som foruten dette kapitlet presenterer utvalg av casekommuner, metode og data i kapittel 2. Kapitlet reflekterer også over erfaringer med feltarbeidet og datatilfang.

I *del II* presenteres hovedtrekk i studien, delt i tre kapitler. Kapittel 3 diskuterer kommunenes boligtilbud og boligpolitikk, og samarbeidet mellom de lokale aktørene og kommunene, risikovurderinger og rolleavklaring. I kapittel 4 presenteres befolkningsgruppens preferanser. Hva er det de legger mest vekt på når de skal velge bolig? Er det boligen eller andre forhold? I

kapittel 5 diskuteres de tre romlige kategoriene bolig, bomiljø og sted opp mot informantenes preferanser.

I *del III* beskrives hver enkelt casekommune i kapitlene 6-9, der vi tar opp demografiske forhold og flyttemønstre, kommunenes boligutvikling og boligpolitikk, samarbeid med andre aktører, de ulike befolkningsgruppens erfaringer med boligmarkedet og hvilke preferanser og kvaliteter de etterspør i kommunene.

Til slutt i *del IV* diskuteres funnene og der vi trekker fram gode erfaringer og gode grep som har overføringsverdi til andre kommuner.

I *vedlegget* ligger detaljerte demografiske analyser for hver casekommune.

## 2 Metode og datakilder

### 2.1 Casestudier

Vi har valgt de fire casekommunene etter noen kriterier som vi ønsket å ivareta. For det første fungerer kommunene som bo- og arbeidsmarkedssentre for sine regioner og representerer dermed et alternativ til bosetting i byene. For det andre har kommunene en viss grad av sentrumsstruktur med sentrumsgater, forretninger og møteplasser. For det tredje ligger kommunene geografisk spredd og representerer ulike distrikter og regioner og med forskjellig næringsgrunnlag, boligmarkeder og topografi.

Ut fra disse kriteriene har vi valgt Nord-Aurdal kommune med vekt på Fagernes som er regionsenter for fjellbygdene i Valdres-regionen, Eid kommune med Nordfjordeid som er et viktig kommunikasjonsknutepunkt og administrasjons- og handelssenter i Sogn og Fordane, Alstahaug kommune der Sandnessjøen spiller en sentral rolle på Helgelandsskysten og Skjervøy kommune i Nord-Troms der tettstedet et maritimt knutepunkt for regionen.

#### 2.1.1 Intervjuer

Studien har en kvalitativ innretning der dataene i første rekke er basert på intervjuer med ulike aktører og befolkningskategorier.

##### **Kommunale og private boligaktører**

Den første kategorien omfatter ansatte i kommunen og private aktører som jobber innen boligutvikling og boligmarkedet. Intervjuer *med politikere og ansatte i kommunen* belyser kommunens arbeid og strategier for boligbygging og lokalsamfunnsutvikling.

Her ser vi på hvilke strategier det legges opp til når det gjelder boligbygging, som blant annet framgår av overordnede planer og dokumenter; deriblant boligsosiale handlingsplaner. Vi ser også på

hva som er kommunenes handlingsrom i boligutviklingen. Kommunene står i stadig mindre grad selv for boligbyggingen, men er avhengig av utbyggere/private aktører for å få bygget boliger. Dette representerer kontekstkunnskap som kan bidra til å belyse boligmessige utfordringer i casekommunene.

*Intervjuer med eiendomsutviklere og andre næringsaktører gir viktig informasjon om det lokale boligmarkedet.*

### **Ulike befolkningsgrupper**

Når det gjelder ulike befolkningsgrupper har vi valgt ut følgende kategorier som både representerer bofaste, innflyttere og tilbakeflyttere:

- Unge i etableringsfasen mellom 18-25 fra stedet. Denne gruppen skal flytte hjemmefra for første gang.
- Unge voksne som har flyttet tilbake til stedet etter å ha vært borte grunnet for eksempel utdanning eller jobb andre steder
- Arbeidsinnvandrere
- Unge eldre i alderen 60+

### **Både gruppeintervjuer og personlige intervjuer**

Intervjuene er både personlige intervjuer med enkeltpersoner og gruppeintervjuer. Gruppeintervjuene ble stort sett foretatt med de ulike befolkningsgruppene. Begrunnelsen for å velge gruppeintervjuer var både å nå flere informanter innen begrensede tidsrammer under oppholdet, og for å kunne få mer kunnskap gjennom en gruppedynamikk der informantene utfyller hverandre og gir tykkere situasjonsbeskrivelser i tillegg til egne erfaringer.

Vi har intervjuet mellom 15 og 22 informanter i hver kommune. Det inkluderer tre gruppeintervjuer med ulike befolkningsgrupper i hver kommune, i tillegg til enkeltintervjuer med ungdom og beboere som av ulike årsaker ikke var med på gruppeintervju. I tillegg inkluderer det ansatte i kommune, politisk ledelse samt private eiendomsutviklere. Til sammen utgjør informantgruppen 70 personer.

### 2.1.2 Dokumenter og forskningslitteratur

Som den andre kildekategorien anvender vi relevante dokumenter som kommunale plandokumenter og boligprogrammer, samt brosjyrer og informasjonsmateriell som omhandler kommunene og regionene. Disse kan ta for seg nøkkelfakta om kommunene, men også hva stedene har å tilby av fritidsaktiviteter, kulturtilbud og natur.

I tillegg anvendes forskningslitteratur og andre tilsvarende undersøkelser for å relatere våre funn til en større kontekst.

### 2.1.3 Befolkningsstatistikk

Den tredje kildekategorien som anvendes er regional folketallstatistikk fra SSB.

## 2.2 Erfaringer og refleksjoner fra feltarbeidet

Som det framgår over valgte vi fire befolkningsgrupper som skulle intervjues i grupper. I tillegg ønsket vi intervjuer med sentrale aktører i kommunen som jobber med boligspørsmål og boligutvikling, både fra ansatte i kommunen og politikere, i tillegg til private aktører.

Det ble satt av tre dagers besøk til hver casekommune, og vi var derfor avhengig av at avtaler om tid og sted for de forskjellige intervjuene var avklart på forhånd. Vi kontaktet sentrale personer i hver kommune for å få tilrettelagt et opplegg for intervjuer, i tillegg til at vi fikk hjelp fra oppdragsgiver. Tilrettelegging handlet om både å skaffe navn på og kontakte aktuelle informanter innen de ulike kategoriene og å avtale tidspunkt og sted for intervjuene. Målet var å samle 6-8 personer i hver gruppe.

De lokale kontaktpersonene ga oss navn på aktuelle informanter etter relativt kort tid, og vi fikk disponere møterom i kommunehuset til gruppeintervjuene. Uten denne hjelpen hadde vi ikke kunne gjennomføre feltarbeidet som vi hadde lagt opp til. Forskergruppen brukte imidlertid mye tid på å få kontakt med de aktuelle informantene på forhånd. De aktuelle personene var vanskelige å nå på telefon. Flere som vi etter hvert fikk tak i fortalte at de av prinsipp ikke svarer på ukjent nummer, og sjekker

alltid avsender før de ringer tilbake. Og uten e-postadresser fikk vi ikke tatt den første henvendelsen for å presentere prosjektet og hva vi etterspurte.

Da vi dro ut til kommunene hadde vi imidlertid avtaler om gruppeintervjuer med minst fem personer i hver gruppe i hver casekommune. Enkelte grupper besto av åtte-ti informanter, det gjaldt særlig unge tilbakeflyttere. Dette inkluderte venner av dem vi snakket med og som videreformidlet avtalt tid og sted, samt hensikten med undersøkelsen.

Gjennomføringen av gruppeintervjuene ble imidlertid ikke som forventet fordi vi opplevde flere ganger at enkelte informanter ikke dukket opp til avtalen. Dette gjaldt særlig de yngste. Til tross for avtale med flere uteble denne gruppen fra gruppeintervjuer i samtlige casekommuner. Enkelte av disse fikk vi likevel intervju med etter nye avtaler mens vi var på stedet, da enkeltvis. Blant de andre informantene kom det også enkelte steder færre personer enn vi hadde på blokka, oftest tre-fire personer. Det medførte at opplegget i gruppen som vi hadde planlagt ble endret noe. Vi kunne her gå mer i dybden på enkeltes erfaringer og refleksjoner enn vi gjør med flere til stede. I ettertid ser vi at datatilfanget fra gruppeintervjuene er fyldige og at disse små gruppene fungerte vel så godt som større grupper.

En kan stille spørsmål ved hvorfor flere av informantene uteble fra avtalene om gruppeintervjuer, til tross for at de sa de ville komme og til tross for at avtalene kom på plass ikke mange dagene før de skulle gjennomføres. Når det gjelder den yngste gruppen kan det være at bolig som tema foreløpig ikke har så stor betydning for dem. Flere skal først flytte ut av bygda for å ta utdanning, og så får de se hva som skjer, mens andre allerede har flyttet inn i en sokkelleilighet og venter på å opparbeide seg kapital til å kunne bygge eget hus i et av de nye boligfeltene. For denne siste gruppen er dette en vanlig boligkarriere som det ikke reflekteres rundt, fordi ”det er sånn man gjør det her.”

Generelt viser også erfaringene fra for eksempel surveyundersøkelser og meningsmålinger at det etter hvert har blitt vanskeligere å få folk til å stille opp som informanter, og disse generelle tendensene kan bidra til å belyse hvorfor flere av de vi spurte vegret seg for å stille opp til intervju i denne undersøkelsen.

## 2.2.1 Demografisk analyse

For hver casekommune har vi laget en liten demografisk analyse, basert på regional folketallstatistikk. Det er ikke folketallet i seg selv som er det sentrale. Ved hjelp av et sett med indikatorer, knyttet til aldersstrukturer og demografiske bølger kan utviklingen i kommunene og regionene de ligger i, tolkes nærmere (se Sørli 1995).

Her gir vi en generell innledning til analysene. Eldrebølgen, som lenge har vært et relativt kjent fenomen, er en slik indikator. På landsbasis står vi nå foran en kraftig eldrebølge, som vil begynne å slå inn i kommende tiår. Vi har også å gjøre med en yngre bølge som landet vil få merke konsekvenser av. Den gir utsikt til en vekst på drøye 20 prosent i aldersgruppen 26-35 år i kommende tiår for landet som helhet.

Det spesielle med denne **yngrebølgen** er at den representerer en markant endring i rammebetingelsene for flytting, rekruttering og regionale forskjeller i vekst og fall for tiåret som kommer. Det tilsvarende blikket på de samme rammene for ti år siden viste nemlig det motsatte. Landet sto da foran en bølgedal med utsikt til 15 prosent nedgang i denne aldersgruppen, 26-35 år. Dette innbød til økende arbeidsinnvandring, hvilket vi også fikk. I tiåret bak oss økte innvandringen i denne aldersgruppen så mye at bølgedalen på landsbasis ble utjevnet (med 14 av de 15 prosentene).

Selv om denne bølgedalen på landnivå altså tilnærmet ble eliminert, er det fortsatt store regionale skjevheter. Bølgedalene regionalt var svært skjevt fordelt allerede i utgangspunktet, og etterpå har regionalfordelingen av innvandringen forsterket dette. Selv om alle typer områder og kommuner har fått tilvekst gjennom innvandring (med reduserte bølgedaler) siste tiår, er de regionale forskjellene ved det som er igjen av bølgedalene relativt sett blitt større. Dette kan gjøre at potensialet for arbeidsinnvandring i alder 36-45 år i kommende tiår ligger an til å få en mer desentral profil enn den vi hadde ved inngangen til tiåret bak oss.

Vi får som nevnt en kraftig **eldrebølge**, som fram mot 2023 slår kraftigst inn i aldersgruppen mellom 70 og 80 år. På landsbasis er det utsikt til en vekst på hele 49 prosent i denne gruppen, et anslag som antakelig vil stige med ytterligere noen prosentpoeng i løpet av kommende tiår, på grunn av fortsatt avtakende dødelighet.

For å kunne skille mellom kommuner som får bølgen raskt eller mer etter hvert, har vi i analysen splittet bølgen i to, med skille på hver sin side av bølgetoppen. På landsbasis slår disse to halvdelene av eldrebølgen omtrent like sterkt ut, med utsikt til henholdsvis 29 og 28 prosent vekst i de to aldersgruppene som i 2023 vil være henholdsvis 76-85 år og 66-75 år.

Fram til nå har landet opplevd en bølgedal for de eldre. I løpet av tiåret bak oss fikk landet færre eldre. Det gjelder aldersgruppen som nå er 76-85 år. Utsikten for denne gruppen videre peker på landsbasis mot en nedgang på 9 prosent innen disse i 2023 vil være 86-95 år. Bølgedalen var dypere tidligere, men økt overlevelse (avtakende dødelighet) har gradvis redusert bølgedalen, og vil antakelig redusere den ytterligere fra 85 år og oppover.

Eldrebølgene er i likhet med yngrebølgen, også regionalt skjevt fordelt. Kommuner med svært ung befolkning, av den type som vi finner i storbyomlandene, får generelt de største utslagene av eldrebølgen. Grunnen er at mens disse områdene har lavest innslag av personer i de eldste og små årskullene nå, har de høyere innslag av de store kullene som rykker opp på eldre alderstrinn framover. Der forskjellene mellom årskull av denne grunn er store, blir også eldrebølgene store.

Små og perifere kommuner med gammel befolkning får av motsatt grunn de minste eldrebølgene. Generelt har slike kommuner store innslag av små årskull, som framover blir skiftet ut med årskull som kommunene har lavere innslag av. Dermed blir forskjellene mellom kullstørrelsene mindre enn på landsbasis og bølgeutslagene tilsvarende små. Dette gjelder generelt, altså der aldersstrukturen i kommunene har normal profil, uten spesielle bulker eller spesielle særtrekk. Med normalt menes at innslagene av de eldre øker med alderen. Slik er det i flertallet av periferikommunene, men ikke (som vi skal se) i samme grad i de regionale sentrene.

De regionale forskjellene i den kommende eldrebølgen gir seg utslag, i tråd med det som er beskrevet over, at storbyomlandene ligger an til å få høyest bølge, med gjennomsnitt på 57 prosent, de store byene litt mindre med 49 prosent (som for landet), små og mellomstore bykommuner i gjennomsnitt 43 prosent, og periferikommunene i gjennomsnitt kun 37 prosent. Mellom storbyomland og periferi er forskjellen, som altså skyldes ulikhet i



alderstrukturer, så mye som 20 prosentpoeng (tenk: et femtedels årskull!).

Vi ser også på **flyttebalanser** for tre grupper i tiårsperspektiv, og plasserer ti aldersfaser i hver gruppe. Først har vi ungdomsfasene, som vi definerer som faser som for de yngste strekker seg fra 6 til 16 år og for de eldste fra 15 til 25 år. Så har vi fasene i overgangen fra ungdom til unge voksne, som for de yngste strekker seg fra 16 til 26 år og for de eldste fra 25-35 år. Til slutt tar vi med de aldersfasene som i størst grad er preget av nyetablering og ferdigetableringer med hensyn til jobb- og familie. Dette er faser som for de yngste strekker seg fra 26 til 36 år og for de eldste fra 35 til 45 år.

Det meste av all flytting i voksen alder skjer i disse fasene. Barneflyttingene følger i stor grad med. Innvandringen i siste tiårsperiode ga som sagt naturlig nok positive flyttebalanser på landsnivå, 9 prosent både for barn og ungdom og for de etablerte. For de unge voksne var nettogevinsten hele 22 prosent på landsnivå.

Selv om innvandring bidro til økte gevinster eller reduserte tap i de fleste kommuner, ga innenlandsk flytting fortsatt flyttetap de fleste steder utenfor storbyområdene.

## Del II Hovedtrekk

## 3 Hva tilbys? Boliger i kommunene

I dette kapitlet presenteres hovedtrekk om boligmarkedet og boligpolitikken i casekommunene, og hvordan kommunene og private aktører samarbeider om boligutvikling.

### 3.1 Boligtilbudet i kommunene

Boligtilbudet i distriktskommuner varierer stort, og det er særlig spredtbygde kommuner med små kommunesentra som befinner seg i en situasjon der mangel på boliger, eller på variasjon i boligtilbudet, er en av barrierene i kommunens bestrebelser for å styrke befolkningsutviklingen. Kommunene ønsker tilflyttere, inkludert arbeidsinnvandrere, men strever med å ha et tilfredsstillende boligtilbud. I våre casekommuner er dette litt annerledes ettersom alle er kommuner med et større tettsted eller en liten by som senter. Dessuten er både Fagernes, Eid og Sandnessjøen regionsentre, mens Skjervøy har en status som regionalt maritimt senter. De ble valgt ut nettopp fordi de kunne tenkes å være såpass livskraftige at de kan representere et ruralt-urbant distriktsalternativ til større storbyområder. Boligtilbudet i disse sentrene er trolig relativt bedre sammenlignet med kommuner uten slike sentre. Det betyr ikke at det jevnt over er et godt tilbud, men bolig mangelen er ikke prekær og det finnes muligheter selv om det er mangler.

#### **Fortsatt stor vekt på eneboligbygging**

Kommunene legger fortsatt stor vekt på tilrettelegging av eneboligtomter for barnefamilier, og eneboliger er fortsatt etterspurt av barnefamiliene. Kommunene spiller en aktiv rolle i regulering og opparbeiding av eneboligtomter, også i mindre kretser. For de fleste barnefamiliene er det imidlertid avgjørende at det finnes

skole- og barnehage tilbud i nærheten for at en enebolig i mindre kretser skal være aktuelt.

### **Økt fokus på behov for leiligheter**

Det ser ut som det er et økende fokus på behovet for leiligheter i kommunesentrene. Det gjelder både behovet for kommunale utleieboliger og leiligheter for salg og utleie. For arbeidsinnvandrere er det gjerne behov for utleieboliger, i alle fall i startfasen. De søker vanligvis å leie på det private markedet. Der det er stort press på utleiemarkedet speiles det i høye priser, der tilflyttere med lite kapital og/eller manglende kontakter opplever at de tilbys leiligheter som både er dyre og dårlige.

At det er økt fokus på bygging av leiligheter henger også sammen med en økende tendens blant godt voksne og yngre eldre til å flytte til leilighet i sentrum. Det har derfor blitt bygget et økende antall nye leiligheter i sentrum i våre casekommuner, samt istandsatt leiligheter i hus/næringseiendommer, men med lokale variasjoner. Der det har vært stort press i markedet har det ført til stor prisstigning, noe som i neste omgang gjør det attraktivt for boligbyggerne å utvikle nye boligprosjekter. Denne tendensen kan finnes i alle casene, men med ulik styrke og omfang.

## **3.2 Markedsmekanismene i små boligmarkeder – tilbud og etterspørsel**

### **Lokale boligmarkeder**

De lokale boligmarkedene er ulike, blant annet som følge av endringer i kommunenes situasjon for eksempel når det gjelder næringsutvikling og tilflytting. Noen steder har det vært store svingninger i boligmarkedet, andre steder mer på det jevne. Men uansett ulike markedssituasjon lokalt så det ut som at nyboligsalget hadde stoppet opp i alle casekommuner høsten 2013. Det speiler trolig den generelle situasjonen på boligmarkedet i Norge høsten 2013, samt at det har vært lokale faktorer som har forsterket denne tendensen.

I Sandnessjøen forventet de en stor tilflytting på grunn av oljeleting. Det skapte en ”boom” og nærmest en ”klondyke”-stemning i boligmarkedet med prispress og påfølgende omfattende

utbygging inntil markedet igjen stoppet opp i løpet av 2013. Det skyldes blant annet at tilflyttingen ikke ble så stor som ventet.

Det samme har skjedd om enn i mindre målestokk på Eid. Der har det også blitt bygget et relativt stort antall nye leiligheter i sentrum i senere år. Det skyldes ikke forventninger om stor tilflytting, men først og fremst at private utbyggere så markedet for leiligheter blant de eldre. Også her har markedet stoppet opp i løpet av 2013.

På Fagernes har utbyggerne også først og fremst satset på leiligheter i Fagernes sentrum, blant annet på grunn av at det er større aksept for at eldre flytter fra eneboligen eller våningshuset. Også i Skjervøy har det vært en viss tilvekst av leiligheter i sentrum i senere år. Og også her er det utbyggere som først og fremst har satset på å tilby leiligheter til eldre som ønsker å flytte fra eneboligen. Mange av disse leilighetene er imidlertid leieboliger enten i form av nybygg eller rehabiliterte eldre bygg. Utbyggerne hevdet at eldre gjerne ønsker å leie. De eldre vi intervjuet var ikke nødvendigvis enige i det. Årsakene til at det er flere utleieboliger i Skjervøy kan også henge sammen med at enkelte utbyggere selv har et ønske om å drifte et slikt boligtilbud fordi de åpenbart ser det som en forretningsmodell. På Fagernes derimot hevdet utbyggerne at det ikke er grunnlag for å bygge boliger for utleie. Hovedforklaringen som ble anført var at det ikke er så mye billigere å bygge leilighetskomplekser på Fagernes enn i mer sentrale byområder, men på grunn av lavere inntekt blant folk var betalingsevnen- og viljen lavere slik at det ikke var mulig å ta en leie som ville få regnestykket til å gå opp på en tilfredsstillende måte. Det speiler ulike boligmarkeder, ulike prisnivå, men kan også dreie seg om ulike kultur.

Det er med andre ord først og fremst forventninger om økt tilflytting og Eldres boligønsker som er drivkraften for at private utbyggere har satt i gang bygging av leiligheter i kommunesentrum i senere år.

At det er behov for rimeligere boliger til ungdom/unge voksne og andre ser ikke ut til å ha samme oppmerksomhet blant utbyggerne. Kommunene på sin side ser også ut til å ha lite oppmerksomhet på dette, selv om en er seg bevisst behovet.

På Fagernes har det også blitt bygget leiligheter i et rekkehuskompleks med Husbankfinansiering og muligheter for å ta i bruk

Startlån. Dette var svært populært og ble raskt solgt unna. I Skjervøy viste en til nabokommuner som hadde vært flinke til å ta i bruk Husbankens ulike låne- og tilskuddsordninger og tok mål av seg til å satse mer på dette i fremtiden. Vi har ingen eksempler på boliger spesielt tilrettelagt for ungdom/unge voksne i Eid eller Sandnessjøen. Det er et generelt problem at det mangler egnede boliger til ungdom/unge voksne og andre som ønsker å leie en mindre bolig. En tidligere studie (Skogheim m.fl. 2011) viste at ungdom/unge voksne var raske til å flytte til nabokommunen når det ble utviklet et egnet boligtilbud til dem der. Denne studien var fra Svelvik, men den kan trolig ha overføringsverdi også til andre, mer rurale, områder.

En utfordring når det gjelder slike små boligmarkeder kan være at det ikke finnes *boligbyggelag* som tradisjonelt har stått for et rimeligere boligtilbud til blant annet ungdom/unge voksne. Boligbyggelagene har tradisjonelt bygget flere mindre leiligheter i blokkbebyggelse eller småhus og boliger med en noe rimeligere standard. Kjøperne nyter godt av rimelige felleslån, som regel finansiert via Husbanken. De kan nøye seg med å finansiere innskuddet, og får dermed en lavere inngangsbillett til sin nye bolig. Tidligere bygget boligbyggelagene også til selvkost, men denne ordningen forsvant ettersom prisreguleringen ble opphevet på 1980-tallet. I Eid ble flere mindre boligbyggelag slått sammen til et større boligbyggelag. Det ble utviklet et prosjekt for noen år siden, men som ikke ble realisert. Hva som var årsakene til det fremsto som noe uklart. Noen pekte på feil beliggenhet, andre på at det var feil tidspunkt.

*Sokkelleiligheter* i eneboliger har også tradisjonelt vært et mulig tilbud til ungdom og andre som ønsker å leie bolig. I Skjervøy opplevde en at det ikke lenger finnes et så stort tilbud av ledige sokkelboliger. Det skyldes, ifølge kommunen, at de som bygger enbolig ikke lenger ser det som nødvendig for å finansiere boligen. I Tromsø derimot er det fortsatt mer vanlig, ifølge kommunen, fordi kostnadene ved boligbygging der er høyere. Eksempelet viser at det kan være store lokale variasjoner i tilbudet av utleieboliger som følge av at ulik markedssituasjon i ulike små boligmarkeder.

Tilflyttere som ønsker å leie bolig er kanskje i en enda vanskeligere situasjon. Det ser ut som de først og fremst er avhengig av boligtilbud fra bedriften, ellers må de skaffe bolig gjennom

bekjente eller på det åpne markedet. De som ikke har noe nettverk kan risikere å måtte ta til takke med de dårligste og dyreste boligene, slik tilflyttere til Eid opplevde. En tilflytter viste til erfaringer fra hjemlandet der det er et krav om at all privat utleie formidles gjennom utleiefirma, og mente at en burde etablere en lignende ordning i Norge. Det ville i større grad sikre leietakerne mot urimelig forskjellsbehandling i leiemarkedet, ifølge vedkommende. Det finnes private utleiefirma i Norge, men det er ikke noe krav om at all utleie skal formidles gjennom et firma.

### **Endrete rammevilkår og konsekvensene for boligtilbudet**

Boligpolitikken i Norge har i senere år vært basert på å legge til rette for et velfungerende marked, se boligmeldingen, Meld.St.17 (2012-2013) og St.meld.nr. 23 (2003-2004). Markedsmekanismene, det vil si at boligtilbyderne utvikler et egnet boligtilbud på bakgrunn av boligbehov blant boligkjøperne, ser ut til å fungere tilfredsstillende i våre casekommuner når det gjelder eldres boligbehov, det vil si grupper i befolkningen med en viss kjøpekraft, selv om det er lokale variasjoner. Det er eldres behov for leiligheter som er viktigste årsak til at private har bygget en del sentralt beliggende leiligheter i kommunesentrene i de senere år. Godt voksne som selger eneboligen har betalingsevne, selv om det finnes eksempler på at de faktisk må ta opp lån siden den gamle boligen selges for en lavere pris enn inngangsbilletten til ny sentrumsleilighet. Når det gjelder barnefamiliers behov for eneboliger er det fortsatt kommunene som har et hovedansvar for dette gjennom å tilrettelegge tomter for eneboligbygging. Selv om kommunene disponerer tomter selv, og som reguleres til eneboliger både enkeltvis og gjennom feltutbygging, er de fleste tomtene og eiendommene likevel privateide og utbygging må derfor skje gjennom private utbyggere. Skjervøy kommune er et unntak her, siden kommunen eier så å si all tomtegrunn. Grunnen var tidligere i statlig eie (kirkens eiendom). Responsen blant private boligbyggere har ikke i samme grad fulgt opp andre gruppers behov, verken ungdom/unge voksne eller tilflyttere/arbeidsinnvandrere med behov for mindre/rimeligere leiligheter enten for kjøp eller leie.

Kommunene har heller ikke utviklet noen strategier som bidrar til at ungdom/unge voksne eller arbeidsinnvandrere kan skaffe seg egnet bolig. Kommunene må prioritere vanskeligstilte og andre

grupper med særskilte behov i sitt boligpolitiske arbeid. Heller ikke de private utbyggerne har ungdom/unge voksne og arbeidsinnvandrene som sine målgrupper. Det kan med andre ord se ut som at disse gruppene faller mellom to stoler.

NOU: "Rom for alle" (KRD 2011) legger fortsatt stor vekt på eierboligpolitikken. Utvalget foreslår en større satsing på leie- til eie modeller (ibid:65) for å få sluse flere inn på eiermarkedet. Det erkjennes at det er mange utfordringer i leiemarkedet og at det er et stort press i leiemarkedet (ibid: 16). Det drøftes derfor behovet for en frivillig sertifiseringsordning for å skape økt botrygghet for leietakere. En ser også behovet for å ha større fokus på useriøse utleiere som kan utnytte vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet (ibid: 75). Det er likevel ingen større satsing på ikke kommersielle utleieboliger bortsett fra økt satsing på studentboliger.

Utleiemarkedet i Norge er stort sett avgrenset til enten kommunale boliger for vanskeligstilte eller utleieboliger på det private markedet. Det betyr at ungdom/unge voksne/tilflyttere og andre fortsatt vil være avhengige av tilbudet på det private leiemarkedet. Der det er et stramt boligmarked er det disse gruppene som rammes hardest og må ta til takke med boliger som kan være både dyre og dårlige. Distriktskommunene er i særlig grad avhengige av arbeidsinnvandring for å opprettholde bosettingen. Det er derfor behov for økt oppmerksomhet på både tilflyttere og andre gruppers behov for et egnet boligtilbud, ikke minst på leiemarkedet. Forslaget fra en tilflytter i Eid om et mer regulert system for utleie av private boliger, for eksempel at utleie bør skje gjennom profesjonelle utleiefirma, bør evt. utredes nærmere. Det vil trolig kunne bidra til å hindre urimelig forskjellsbehandling.

Situasjonen i de lokale boligmarkedene i våre case er ulike, avhengig av lokale forhold. Samtidig er det en rekke utfordringer når det gjelder å skaffe boliger til ulike grupper med mer begrenset kjøpekraft, men uten at de kommer inn under kommunens ansvarsområde. En kan derfor si at de lokale boligmarkedene ikke fungerer tilfredsstillende. Nygård m.fl. (2010) fant at markeds-kreftene fungerer dårlig på små steder med liten boligomsetning.



### 3.3 Samarbeid og rollefordeling

For å få fram et egnet boligtilbud er det et gjensidig avhengighetsforhold mellom kommunene og private tilbydere på boligmarkedet. Kommunen er avhengig av at private bygger boliger, og utbyggerne er avhengige av kommunal velvilje i plan- og byggesaksbehandlingen. De fleste reguleringsplaner (detaljreguleringer) fremmes i dag av private i forbindelse med konkrete byggeprosjekter.

At kommunene er avhengig av private utbyggere speiler generelle endringer i boligpolitikken og rammevilkår for boligbyggingen i senere år, se Nordahl (red. 2012). Det betyr blant annet at kommunene i begrenset omfang sitter på tomtereserver til boligbygging. Skjervøy kommune er imidlertid et unntak her, siden kommunen som nevnt eier store områder i Skjervøy etter at kommunen kjøpte tomtegrunn fra staten, som i sin tid eide grunnen (kirkens eiendom).

Samarbeidet mellom kommunen og private utbyggere ser ut å ha litt ulik karakter i de ulike casekommunene. Stort sett fungerer samarbeidet bra, sies det. Det kan se ut som utbyggerne generelt gjerne ønsker en noe mer proaktiv kommune, det vil si at kommunene gjerne kunne ta mer direkte kontakt for å utvikle boligtilbudet. Det er blant annet en utfordring at det finnes mange ulike grunneiere/eiendomsutviklere, og utbyggere etterlyser en mer aktiv og koordinerende innsats fra kommunens side for å utvikle eiendommene. Kommunene på sin side er redde for å forskjellsbehandle ulike aktører og inntar derfor en noe avventende posisjon. De viser til den private eiendomsretten og at det er opp til grunneierne å vurdere hvordan de ønsker å utvikle sin eiendom. Forholdet ser ut å være karakterisert av en viss distanse, slik det ble sagt i Fagernes. Noen steder kan samarbeidet av ulike grunner ha blitt vanskeliggjort. I Skjervøy har flere prosjekter stoppet opp av ulike grunner, blant annet innsigelser fra fylkeskommunen. Men kommunen var også klar over at uenigheter mellom kommunen og utbygger om boligprosjekter har vanskeliggjort samarbeidet. Det ble antydnet både forskjellsbehandling og gammelt nag, som kan hindre eller forsinke byggeprosjekter. Slike samarbeidsrelasjoner kan være særlig sårbare på små steder der "alle kjenner alle" på godt og vondt. Dette til tross for at kommunen eier tomtegrunn for boligbygging også i Skjervøy sentrum. Det skulle tilsi at

Skjervøy kommune er i en relativt sett mer gunstig situasjon når det gjelder å få fram et boligtilbud.

Kommunene på sin side kan ha utfordringer med hensyn til å skaffe tilstrekkelig med boliger til vanskeligstilte og det økende antallet flyktninger og asylsøkere de skal ta imot. For eksempel har Skjervøy kommune i forbindelse med revisjonen av boligsosial handlingsplan lagt inn behov for et større antall flyktningeboliger.

På Skjervøy snakket de for øvrig om Hamarøymodellen<sup>1</sup> som en god modell for samarbeid mellom private aktører og kommunen som de selv ikke har vurdert, men som de vet brukes i nabokommunen Storfjord og som de ønsker å se nærmere på. Fordelen med denne samarbeidsmodellen er at alle kostnader for drift og vedlikehold er pålagt utbygger, og innebærer også redusert risiko for utbygger siden kommunen går god for halvparten av boligene.

Også Eid kommune hadde behov for flere kommunale boliger, men opplevde det som utfordrende å få til et samarbeid med utbyggere om å få til et egnet boligtilbud. Utbyggerne ga uttrykk for at de var usikre på markedet for salg av boliger dersom de ble samlokalisert med kommunale boliger.

Den siste boligmeldingen, Meld.St.17 (2012-2013:61) påpeker at selv om kommunens styring av boligbyggingen har blitt redusert de siste tiårene har kommunene fortsatt en rekke virkemidler for å stimulere til boligbygging. Her oppfordrer en kommunene til i større grad å legge til rette for kommunikasjon og koordinering mellom grunneiere, utbyggere og andre interessenter, slik utbyggere i våre case etterlyste. Det vises også til blant annet bruk av områderegulering, at en kan kreve felles reguleringsplanlegging

---

<sup>1</sup> Hamarøymodellen (Husbanken 2013) er et eksempel på hvordan kommunen og utbyggere i fellesskap fikk bygget kommunale boliger for vanskeligstilte og boliger for det ordinære boligmarkedet. Kommunen inviterte lokale utbyggere til å være med og annonserte et tallfestet behov for et antall boliger for vanskeligstilte på Doffin og etterlyste tilbud fra private utbyggere. Kommunen samarbeidet tett med Husbanken for å utnytte Husbankens ulike ordninger best mulig. Avtalen med utbygger innebærer at kommunen har tildelingsrett til et antall boliger i minst 10 år med opsjon på 10 år til.

for flere eiendommer innen et område eller kjøpe tomter for å påvirke utviklingen av byggeprosjekter.

### **Risikohåndtering**

Boligbygging i små lokale markeder kan være forbundet med en særlig risiko nettopp fordi det er små markeder som er særlig sårbare for konjunktursvingninger nasjonalt og lokalt. Det innebærer økt risiko for alle som bygger bolig, både de som bygger egen enebolig og utbyggere som bygger for et marked. Det så ut som boligsalget mer eller mindre hadde stoppet opp i alle våre casekommuner høsten 2013. Det speiler trolig den generelle situasjonen i boligmarkedet høsten 2013.

På Eid var det høsten 2013 flere nybygde boliger til salgs, som innebærer en stor risiko for lokale utbyggere. De vil være avhengig av eventuelt å leie dem ut dersom de ikke får solgt boligene, og at de fremover må søke seg inn på andre markeder med behov for nybygg. Det kan igjen bety at kompetanse og erfaring fra boligbygging blir svekket, og i verste fall gjøre det vanskelig å satse på boligbygging selv om markedet skulle ta seg opp igjen. En mer forsiktig tilnærming ser vi for eksempel på Skjervøy. Utbyggere som planla å bygge ny enebolig der var bevisste at en må ha et langsiktig perspektiv fordi en ikke kan forvente å få igjen den investerte kapitalen i tilfelle salg. I Sandnessjøen har eiendomsutviklerne også tilpasset seg et vanskeligere boligmarked ved at de bygger mindre og billigere rekkehusleiligheter, der de har gått ned fra 120 kvm til 80 kvm.

Finansiering av nye boliger i små og sårbare boligmarkeder kan også være en utfordring. Husbanken har tradisjonelt vært en viktig långiver som på en annen måte enn ordinære banker har hatt et særlig distriktpolitisk ansvar for å ta slik risiko. Husbankens ordninger med startlån og grunnlån er de viktigste virkemidlene for å stimulere til bosetting i boligmarkeder der ordinære kredittinstitusjoner kan være mindre villige til å ta risiko. Nygård (2010) fant at bruken av startlån er noe overrepresentert i små og usikre boligmarkeder.

Finansiering av nye boliger kan representere en risiko for private banker. Informanter påpeker for eksempel at den lokale banken i Skjervøy stiller høyere krav til egenkapital ved søknad om lån til ny bolig enn i Tromsø. På den andre siden mente en representant fra

den lokale banken at man har god kjennskap til lånsøkere på et lite sted, og dermed bedre muligheter for å vurdere søkerens kredittverdighet.

En utfordring i små boligmarkeder er at det bare er avsetning på et begrenset antall nye boliger pr år. Det betyr, som det for eksempel kom fram på Eid, at tomtene ikke blir godt nok utnyttet. Der en kunne ha bygget 10-12 leiligheter blir det i stedet bare bygget seks leiligheter fordi markedet ikke kan absorbere flere nye boliger på en gang.

## 4 Hva etterspørres? Boligpreferanser

Dette kapitlet tar for seg generelle trekk ved boligpreferanser blant de forskjellige befolkningsgruppene som vi har studert i de fire casekommunene. Vi vil trekke fram det som er felles i materialet og som følgelig kan gi et mer generelt bilde av preferansene for de ulike livsfasene.

### 4.1 Hvilke boligpreferanser har de unge?

Hvilke generelle preferanser og ønsker har unge i etableringsfasen? Etableringsfasen for unge strekker seg som kjent over mange år for de fleste, og det er derfor viktig å nyansere hvem vi snakker om når vi trekker fram noen felles kjennetegn. Først skal vi gi en kort kunnskapsstatus.

#### **Generelle trekk ved unges livsfase**

Det er viktig å nyansere ungdomsgruppen både i forhold til alder og livssituasjon. Det er stor forskjell på ungdom i begynnelsen av eller rundt 20-årene og unge rundt 30 år. (Begrepet ungdom strekker seg i dag lengre i forhold til alder enn tidligere, blant annet pga senere etablering). Den første gruppen er i en fase der utflytting fra foreldrehjemmet skjer for første gang. Etablering i egen bolig utenfor hjemmet skjer gjerne over lang tid, med flyttinger inn og ut hjemmefra, og i foreløpige bosituasjoner. Den andre gruppen har etter hvert fått utdanning og jobb, og er i en etableringsfase på mer permanent basis, for eksempel ved første boligkjøp (Ruud 2009). Disse to gruppene har til dels ulike behov og preferanser. Boligetablering er altså en fase som henger sammen med overganger i forhold til frigjøring fra foreldrehjemmet, utdanning, jobb og familieetablering. Tidspunktet for når man flytter hjemmefra henger for eksempel sammen med starten

av et utdanningsløp eller yrkeskarriere, og det første boligkjøpet er ofte nært knyttet til etablering av parforhold og familie (Sandlie 2008:23).

Fra Sverige hevdes det at boligforskningen i liten grad har vært rettet spesielt mot ungdom, fordi man har gått ut fra at ungdom har etterspurt spesielle boligtyper som små leiligheter, kollektive løsninger, studenthybler etc. Begrunnelsen har vært at ungdom antas å ha begrensede økonomiske forutsetninger (SOU 2007:14:86). I tillegg til økonomiske forutsetninger er ungdommens livsstil relevant å trekke inn som forklaring på unges boligpreferanser, der vi vet at ungdom gjerne bor på en annen måte enn det man gjør senere i livet (ibid.).

I Norge skjer de unges boligetablering i et eierdominert samfunn. Dette gjør ungdom i etableringsfasen ekstra sårbare, både i forhold til tilgang på bolig og hvordan man vil bo. For de fleste unge er leiemarkedet det mest aktuelle. Det er altså de strukturelle forholdene kombinert med ungdommens livsstil som ofte gjør denne gruppen ekstra sårbare i forhold til boligsituasjonen (Ruud 2009).

Hvem er de unge i denne undersøkelsen? Blant våre informanter i etableringsfasen finner vi både *unge i begynnelsen av 20-årene* som nettopp har flyttet hjemmefra og de ”*unge voksne*” som er i 30-årene og som har vært i etableringsfasen i noen år. Uavhengig av alder finner vi at noen etablerer seg i egen bolig raskt, mens andre bruker litt tid avhengig av livssituasjon, arbeidssituasjon og eventuelt utdannelsesforløp. Materialet kan følgelig deles i to kategorier: de som har flyttet rett hjemmefra og etablerer seg på hjemstedet med en gang, og som stifter familie tidlig, og de som flytter for å ta utdanning og kommer tilbake til hjemstedet for å etablere seg.

Våre funn viser seg å være en generell trend i småsamfunn. Også tidligere studier bekrefter at det er vanligere med tidligetablering på slike små steder; flere av de som ikke drar ut for utdanning får raskt samboer og barn (se for eksempel Onsager m.fl. 2012). Deres boligbehov ligner dermed behovet som personer som er 10-15 år eldre har. Statistisk viser det seg at disse unge som i oppveksten var bosatt i et spredtbygd område flytter inn til regionsenteret/tettstedet når de relativt tidlig kommer i en familieetableringssituasjon (Sørli m.fl. 2012).

Hva er disse ungdommene opptatt av når de skal skaffe seg en bolig, hva er det de etterspør? Og hvilke tilbud finnes lokalt for denne gruppen? Hvilke valg har de?

### **Drømmen om enebolig**

Den første gruppen, **de yngste** som flytter rett fra foreldrehjemmet leier som oftest sin første bolig i form av sokkelleilighet. De synes å etablere seg med samboer/ektefelle tidligere, og gjerne også barn. For denne gruppen er for eksempel en kollektiv boform som studenter gjerne bor i noen år, fraværende. Disse ungdommene etterspør ikke kvaliteter eller egenskaper ved boligene. For dem er det viktig at de *får tak i en egen bolig* til seg selv og eventuelt familien, og som de har økonomi til å betjene. Det er først og fremst *leiemarkedet* som er aktuelt fordi de færreste har nok boligkapital til å skaffe seg lån til hus. De blir fort hengende i leiemarkedet en stund, og de må noe ned i standard for å realisere sitt første boligkjøp. En del får hjelp fra foreldre. De som etablerer seg med en samboer som har vært yrkesaktiv i flere år og som har lettere tilgang på lån kommer også raskere inn på eiemarkedet.

På sikt er det *eneboligdrømmen* som gjelder. Å bo i leilighet, enten det er nybygde sentrumsnære leiligheter eller i mer landlige omgivelser ser de ikke på som et alternativ, i alle fall ikke i overskuelig framtid. At enebolig er førstevalget må også sees i lys av at det er den boligformen de unge er vokst opp med.

Den andre gruppen er **unge voksne tilbakeflyttere**, de som flytter tilbake til hjemstedet etter endt utdanning og kanskje noen år i jobb. Også denne gruppen har *sterke preferanser for enebolig*. Dette er personer som har vært på boligmarkedet en stund, men som nå etablerer seg mer fast. Da er spørsmålet enten å kjøpe en enebolig eller å kjøpe en tomt å bygge selv. Helst vil de bygge eget hus fordi eneboligmarkedet i disse distriktskommunene i stor grad består av eldre hus som må rehabiliteres.

Hvordan har de mulighet til å realisere ønsket om enebolig? Noen overtar barndomshjemmet eller besteforeldres hus og pusser opp dette. Eller de får gratis tomt av familien. Prisnivået både på eneboliger og på tomter er relativt gunstig i våre casekommuner, og der kommunene tilrettelegger tomtearealer i nye felt. Tilbakeflytterne har som oftest hatt arbeidsinntekt en stund, og har kunnet opparbeide seg nok kapital til å innfri vilkår for lån.

Generelt viser nyere studier at dagens unge står overfor en høyere etableringssterskel i dagens boligmarked enn tidligere, og leieandelen blant denne gruppen har økt (Johannessen m.fl. 2013:9). Geografisk varierer dette noe, og blant årsakene kan vi finne få tilgjengelige boliger for kjøp og boligmarkeder som har lite varierte boligtyper. I tillegg kan det være dyrt å leie boliger i kommunene. Dette betyr at det kan være vanskelig for unge å spare til egenkapitalkravet for å få lån mens de leier bolig (ibid.).

### **Vil helst bo utenfor sentrum**

Husene behøver ikke være i nærheten av sentrum. Snarere tvert i mot. Tomtene som etterspørres er først og fremst tomter som ligger utenfor sentrum, som gjerne har utsikt og er omgitt av vakker natur. For eksempel for de som er vokst opp ved havet betyr det mye å kunne se utover havet og fjellene rundt. De har lokalkunnskap om hvor det er bra å bo, og naturen på hjemstedet har ofte vært et savn de årene de bodde andre steder.

Turmuligheter utenfor døra er også viktig. Denne gruppen er i en livsfase der det å ha et aktivt friluftsliv faller naturlig, og de vet hvilke muligheter som finnes på hjemstedet. De senere årene har interessen generelt for å bruke naturen økt blant den yngre del av befolkningen, noe som vises blant annet i rekordhøyt medlemskap i Den norske turistforeningen.<sup>2</sup> Vi ser også en økt interesse for å utnytte naturen på nye og mer ekstreme måter som å kjøre ned bratte fjellskråninger på ski, isklating i frosne fossefall, fjellklating, rafting og havpadling. Felles for våre fire case er at de er lokalisert i flott natur, enten det er fjell, fjord eller hav. I møte med tilbakeflytterne fortelles det om aktiv bruk av de mulighetene som ligger utenfor stuedøra, og som kan ha vært med på å trekke de unge tilbake til hjemstedet.

Å ville bo utenfor sentrumsområdene er ikke ensbetydende med at de ikke vil ha folk i nærheten. Det sosiale teller mye og det er gjerne tomter i boligfelt som etterspørres.

### **Naboer i samme livsfase**

Et annet kriterium som etterspørres er ikke minst nærhet til skole og barnehage. Skole- og barnehagestrukturen har mye å si for de

---

<sup>2</sup> I følge DNTs hjemmesider var medlemstallet i 2012 ca 260 000 medlemmer, og har steget jevnt de siste årene. ([www.turistforeningen.no](http://www.turistforeningen.no)).



unge barnefamilie og deres bostedspreferanser. Som oftest sammenfaller dette med nye boligfelt som kommunen har regulert der unge barnefamilier etablerer seg.

De stiller også visse krav til nabolaget. Naboer i samme livsfase og trygge, barnevennlige omgivelser står høyt på prioriteringslista. De vil ha «plass» rundt huset, det skal være natur og en romslig følelse av å bo litt for seg selv, men likevel rett nær andre og i nærheten av kollektivtransport. Dette er kvaliteter som sammen med god tilgang til natur og rike muligheter for friluftsliv vurderes å være gode og sunne oppvekstvilkår for barn. Sentrumsnærhet er som sagt ikke blant de kvalitetene som denne gruppen etterspør.

Hva med de urbane kvalitetene? De flytter ikke primært tilbake til hjemkommunen for å få urbane kvaliteter. Som tilbakeflyttere vet de hva de får og har aktivt valgt bort byene de gjerne har bodd i noen år. Det er nettopp ønske om landlige omgivelser for sine barn som har bidratt til valget om å vende hjem. De som er tilbakeflyttere har ikke kommet hjem for å bo i «by». Informanter på Eid påpekte likevel at eneboliger nær sentrum ble vurdert som attraktive, selv om dette ofte kan være eldre eneboliger. I en del tilfeller ble yngre familier boende i sentrum i lengre tid før de eventuelt hadde økonomi til å finansiere kjøp av enebolig.

Funnene fra intervjuer med de unge tilbakeflytterne viser at få i denne gruppen har preferanser som går i retning av å bo i sentrum og kunne «gå til alb»; for uansett ville de kjørt bil når de skulle noe i sentrum. Dessuten er deres livsstil ikke basert på hyppig uteliv men på sosialt liv i et tett boligområde med mange barnefamilier. Dette er nabolagskvaliteter som rangeres høyt. Beliggenheten i naturskjønne omgivelser inngår også i preferanse-regnskapet; utsikten til hav og fjell og nærheten til sjøen teller mye. Det fortelles at familiene får tilfredsstilt det urbane bylivet når de ønsker ved å oppsøke storbyer i ferier eller de tar seg en helgetur.

Tilflytterne er de som velger å flytte til kommunen på grunn av jobb eller de flytter med partner som opprinnelig er fra stedet. Disse viser seg å være mer opptatt av tilgjengelighet enn tilbakeflytterne, det vil si at vi har mer nyanserte funn der flere også vil bo nærmere sentrumsområdene. De kan også henge sammen med at arbeidsinnvandrere ikke nødvendigvis har bil, i alle fall ikke den første tiden. Et annet forhold er at en hovedtyngde av tilflyttingen skjer av personer som er oppvokst i regionen eller

naboregionen. Dette innebærer at de ikke er ukjente med dette tettstedet/regionsenteret fra tidligere, og mange har kanskje gått på videregående skole der, jobbet der og benyttet stedet til handel, service, kultur og arrangementer.

## 4.2 Hvilke boligpreferanser har arbeidsinnvandrere?

Hvilke boligpreferanser har arbeidsinnvandrerne som kommer til distriktene? Og er deres preferanser eventuelt annerledes enn hos de andre gruppene? Arbeidsinnvandrere går først og fremst inn i kategorien tilflyttere. Samtidig er det enkelte forhold som skiller arbeidsinnvandrere fra andre tilflyttere, blant annet fordi de i mindre grad har samme kunnskap om det lokale arbeids- eller boligmarkedet og om stedet de flytter til. Motivet for arbeidsinnvandrere for å flytte til en bestemt distriktskommune er først og fremst mulighet for arbeid og at man ofte kjenner noen som allerede har flyttet dit, mens det som regel også er andre motiver i tillegg til arbeid som lokker andre tilflyttere. Før vi viser hvilke preferanser arbeidsinnvandrerne i våre case har vil vi gi et generelt bilde av denne gruppen.

### **Arbeidsinnvandring til Norge de siste årene**

Innvandring og nettoinnvandring har hatt økende betydning for befolkningsutviklingen. Særlig etter 2006 fikk innvandring til landet større betydning enn fødselsoverskuddet for vekst i folketallet. I 2011 bodde det innvandrere i alle landets kommuner, og innvandrerbefolkningen utgjorde ca 12 prosent av befolkningen på landsbasis (ca 600 000) (Søholt m.fl.2012). Det er særlig arbeidsinnvandrere fra EU-land som øker mest. Etter EU-utvidelsen i 2004 og 2007 har det vært en stor tilstrømning av utenlandske arbeidstakere fra EU.

Nyere studier viser at flere innvandrere enn tidligere flytter til distriktskommuner. Selv om en del senere flytter ut igjen, er det et stort potensial for ny befolkningsvekst knyttet til muligheten av at de blir bofaste. Folketallet i utkantkommunene har sunket i over 30 år, men i 2009 ble denne utviklingen snudd fra nedgang til oppgang (Tronstad 2013). Arbeidsinnvandrere bidrar til netto tilflytting i 409 av landets 430 kommuner (Søholt m.fl.2012a.) Det er særlig polakker og litauere som i økende grad har flyttet til

distriktskommuner hvor de jobber i bygg og anlegg, industri, fiskeforedling og i landbruket. De siste årene har også nederlendere og tyskere kommet til distriktene (Tronstad 2013). I tillegg viser statistikkene en økning i arbeidsinnvandrere fra Romania til Norge (Østby m.fl.2013). De største gruppene finner vi i Meland i Hordaland og på Skjervøy. Skjervøy med sine knappe 3 000 innbyggere har 57 innvandrere fra Romania, like mange som det er i Fredrikstad eller Drammen (ibid.).

En typisk boligkarriere for arbeidsinnvandrere er at de går fra midlertidige og lite tilfredsstillende boforhold til mer stabile forhold etter som tida går (Søholt m.fl. 2012). Dette finner vi også i denne studien. I starten er det mange som får bolig via arbeidsgiver, men de bor også hos venner, i bofellesskap eller i hybler. Etter hvert øker standarden, og kjøp av egen bolig skjer ofte i forbindelse med familieforening.

Vi finner hovedsakelig to kategorier arbeidsinnvandrere i våre casekommuner: de som vil etablere seg og som har kjøpt hus til seg og familien. Felles for flere innen denne gruppen er at «her skal vi bo» og de stiller ikke (lenger) spørsmål ved det. Det er et tilbaketog stadium. Deres stedsvalg er mer endelig. Den andre gruppen er de som kommer midlertidig for å jobbe for en periode og som enten bor hos kjente eller leier dyrt. Flere kommer gjerne fordi de kjenner noen fra før.

### **Høyt prisnivå på utleieboliger**

Arbeidsinnvandrerne er i en situasjon som er spesielt vanskelig, fordi de kommer uten egenkapital. Dette er grupper som i første omgang er leietakere og avhengig av at leiemarkedet er tilfredsstillende. Det er først og fremst det private leiemarkedet som er aktuelt, noe som også våre informanter opplever. Funnene i vår undersøkelse viser at de skaffer seg bolig relativt raskt, enten de er leietakere på det åpne markedet eller de leier gjennom bedriften. Og selv om det beskrives som vanskelig å få leid en bolig, klarer de, ofte ved hjelp av venner eller kjente å skaffe seg et sted å bo. Noen starter boligkarrieren på sofaen hos bekjente før de får seg noe eget.

### **Ønsker å eie eget hus**

Flere av arbeidsinnvandrerne i våre casekommuner eier eller har eid enebolig i hjemlandet og det er denne boformen de helst

ønsker for seg og sin familie på sikt. At innvandrere ønsker å eie egen bolig understrekes også i undersøkelsen om innvandrere i Distrikts-Norge (Søholt m.fl. 2012:116). Kjøp av bolig viser at man har et langsiktig perspektiv med hensyn til å bo i kommunen, noe som inngir tillit hos lokalbefolkningen (ibid.).

Prisnivået på utleieboliger er imidlertid relativt høyt i alle våre casekommuner. Dette gjør det vanskeligere å få spart penger til egenkapital for senere å investere i egen bolig. Generelt er det også vanskelig å få banklån for innvandrere både fordi de har opparbeidet seg liten egenkapital og fordi, som det påpekes i Søholt m.fl., de mangler opparbeidet lokal kjennskap og relasjoner til lokale banker (Søholt m.fl. 2012:120). Vi finner likevel flere arbeidsinnvandrere i casene som har klart å opparbeide seg egenkapital nok til å få lån og dermed har kunnet kjøpe seg en enebolig. De har også blitt kjent i lokalmiljøet og opparbeidet seg tillitsforhold i den lokale banken. Enkelte har gjerne hatt flere jobber samtidig for å få det til.

Boligprisene er jevnt over lavere, og i tillegg har som oftest de eldre eneboligene stort oppussingsbehov og er derfor relativt billige. Dette gir følgelig denne gruppen som ikke har høy inntekt eller økonomisk kapital mulighet til å bli boligeiere. Å sette i stand eldre boliger er noe de gjerne gjør, gjerne med dugnader sammen med naboer og venner fra samme hjemland.

Gjennom å bli boligeiere opplever de tilhørighet i lokalmiljøet. Det blir sett på som noe positivt i nabolaget at arbeidsinnvandrere kjøper bolig fordi det vitner om at de har tenkt å bli, noe som også går fram i undersøkelsen fra 2012 (Søholt m.fl. 2012:121). Lokalbefolkningen i våre casekommuner forteller at familiene er hyggelige, de er arbeidsomme og klarer seg selv, og de er gode naboer. Det å klare seg selv er fellestrekk som går igjen blant informantene. De vil ikke være avhengig av kommunen eller hjelpeapparatet.

Imidlertid finner vi også de som bor alene og som ikke har familie rundt seg blant våre informanter. Denne gruppen er mer sårbar både fordi de leier dyrt på det private markedet, og fordi de (derfor) ikke like lett kommer inn i det lokale miljøet og blir kjent med lokalbefolkningen. En viktig nøkkel til å bli integrert i lokalmiljøet er som kjent det å ha barn, slik flere av innvandrers-familiene i vårt materiale har. Gjennom barnehage, skole eller

fritidsaktiviteter skapes en felles plattform med andre familier i samme situasjon. Enslige innvandrere har ikke like lett tilgang til denne type fellesskap i samme grad, selv om det finnes andre sosiale arenaer å bli kjent på.

### **Forskjellige tidsperspektiver**

Det er ofte forskjellige tidsperspektiver på etablering når en flytter til et nytt sted, enten en kommer som arbeidsinnvandrer fra andre land eller er tilflytter fra nabokommunene. Noen ønsker å bli boende og etablere seg, mens andre ser på bosituasjonen som midlertidig og kanskje flytter videre. Dermed er den siste gruppen mindre investeringsorienterte, noe som forsterkes av et potensielt kort tidsperspektiv mellom investering i form av kjøp av bolig og deretter salg av bolig hvis de flytter. Fordi det er så store svingninger i det lokale boligmarkedet kan de risikere ikke å få igjen det de ga for boligen, eller i vertfall ingen gevinst.

De bofaste derimot er klart mer orientert mot å kjøpe eller bygge egen bolig og at dette er enebolig eller enebolig i rekke, ikke leilighet. Deres tidsperspektiv er svært langt og svingninger i markedet betyr derfor lite. De skal ikke selge eller de kan vente på gode tider hvis de ønsker seg en annen bolig på stedet.

### **Ikke viktig å bo i sentrum, men ønsker mer liv der**

Heller ikke arbeidsinnvandrerne er spesielt orientert mot sentrum eller etterspør urbane kvaliteter i særlig grad, men de er likevel mer opptatt av dette enn for eksempel de unge familiene, tilbakeflytterne. Tilbakeflytternes viktigste arenaer er boligområdet og nabolaget, og barnefamiliene som treffes og har kort vei mellom husene. Sosiale arenaer er familie og etablerte vennenettverk, og de møtes like gjerne hjemme hos hverandre.

Det handler først og fremst om å bruke sentrum som en sosial møteplass som er åpen for alle, og der de kan møte andre. Arbeidsinnvandrerne savner derfor mer tilbud og mer liv i sentrum.

### 4.3 Hvilke boligpreferanser har aldersgruppen 60+?

For denne gruppen utkrystalliserer det seg to typer preferanser. Den ene er de som gjerne flytter til leilighet i sentrum for å få en mer lettstelt bolig, og for å ha nærhet til alle tilbud. Den andre gruppen vil bli boende i eneboliger så lenge de kan.

#### **Flytte i leilighet**

I alle casekommunene fortelles det om eldre som har valgt å flytte til leilighet i sentrum, og i disse tilfellene er det ikke snakk om trygdeboliger eller boliger med omsorgsfunksjoner. Det er unge eldre vi snakker om, og som velger ut fra livsstilspreferanser. Å velge en annen boform når man har bodd i enebolig ”hele livet” har vært mer utbredt i storbyene de siste årene fordi tilgangen på leiligheter med de etterspurte kvalitetene har økt (Ruud m.fl. 2013).

Dette kan sies å være et relativt nytt fenomen i distriktene. Vi ser en mentalitetsendring i både i preferanser og i hva som er sosialt akseptert i våre casekommuner, og det sitter fremdeles ”langt inne” blant enkelte å ville flytte fra huset sitt, haven sin og nabolaget til en leilighet i sentrum. Eneboligene og våningshusene på gårdene har dominert, og med innslag av enkelte to- eller firemannsboliger. Leiligheter som vi nå ser bygges i eller nær sentrumsområde har kommet de senere årene i distriktene.

Informanter i denne undersøkelsen forteller at for bare ti år siden ville det ikke vært aktuelt og heller ikke like sosialt akseptabelt å flytte til leilighet, for eksempel fra gården, inn til sentrum. Nå er det ikke lenger uvanlig at til og med de som i hele sitt liv eller voksenliv har bodd på gård velger å bryte opp for å tilbringe alderdommen på et mer urbant sted. Denne type flyttemotiv dreier seg i korthet om at folk ønsker å bo litt mer sentralt og at de har andre preferanser knyttet til hva som er et godt liv i alderdommen. Det handler om sosial trygghet ved å være i nærheten av venner og familie dersom det skulle skje noe, eller å ha kort vei til helsetjenester, og det handler om å ivareta et sosialt nettverk. Dette gjelder særlig der de har bodd avsides; i sentrumsområdet er det lettere å få besøk og å gå på besøk. I tillegg er mulighetene for et mer aktivt liv ved å delta i det som skjer av kulturtilbud og aktiviteter en viktig motivasjon, samt å kunne forenkle dagliglivet

ved å bo i nærheten av butikkene. Det er altså ikke bare for å få en mer lettstelt bolig og redusere arbeid og forpliktelser med hus og eiendom. En av våre informanter mente for øvrig at det særlig er kvinnene som er de initierende i flytting til leilighet i sentrum og at kara egentlig hadde sett for seg alltid å bo i huset sitt.

Boligens nabolag har ulik betydning og synes viktigere for dem som bor i leiligheter. De treffer på naboer oftere i selve blokka og nærmiljøet enn der de bodde før. Ofte kan det være mange pensjonister hjemme på dagtid. Selv om de kunne tenke seg at det var en mer blandet alderssammensetning der, ser de at dette i seg selv gir en viss trygghet. Samtidig stilles det krav til kvalitet. Det handler ikke bare om å flytte til noe lettstelt. Kvaliteter som balkong og gjerne utsikt er viktig, i tillegg til god plass (se blant annet Ruud m.fl 2013).

En annen viktig faktor er å slippe stell og vedlikehold av hus og hage, og heller kunne ha frihet til å reise og dyrke hobbyer. For de som likevel vil holde på med hagestell finner de muligheten på hytta. Felles i casekommunene er også at en stor andel av husene som de eldre bor i er gamle bygg og har et relativt stort vedlikeholdsbehov, og for noen kommer det til et punkt der de må velge mellom å flytte eller bruke penger på å oppgradere huset.

### **Økonomi påvirker valg og mulighet**

Et dilemma for de som vurderer å flytte fra huset sitt til en leilighet er økonomien. Nettopp fordi mye av den private boligmassen i distriktskommunene er eldre og ofte ikke tilfredsstillende krav til dagens standard, avspeiles dette i boligprisene. Flere steder får de mindre for huset enn det en leilighet koster. Et alternativ er å leie leiligheten, noe vi ser at eldre gjør blant annet i Skjervøy. Kapitalen frigjøres da til reiser og en aktiv fritid. Andre tar opp lån for å finansiere kjøp av leilighet. Ikke alle bekymrer seg for at de har pådratt seg gjeld. *"Om det er banken som eier leiligheten når vi dør spiller ingen rolle for oss"* forteller et eldre par. De senere årene er det blitt mer og mer vanlig å bruke penger på seg selv uten å tenke på å etterlate noe til neste generasjon (Ruud m.fl. 2013:90).

### **Velger å bli boende**

Den andre kategorien er de som har bodd lenge i huset sitt og ønsker å bo der så lenge som mulig hvis helsa og bevegelighet holder. Med i deres fremtidsscenarioer er at de kan få hjelp fra

hjemmetjenester. Det er for øvrig en del av boligstrategien at de har anledning til å se an markedet, sitte på gjerdet (eller i boligen) å vente til det «dukker opp en leilighet på den rette plassen». Fordi kommunene ikke er så store er de gjerne lommekjente og har full oversikt over det lokale boligmarkedet med kvaliteter og mangler, fordeler og ulemper, samt bestemte kjennetegn ved så vel konkrete fysiske områder som befolkningssammensetning. Deres fremtidige boligpreferanser er slik basert på inngående kunnskap kombinert med sosiale og kulturelle innsikter.

Undersøkelser viser for øvrig at flyttefrekvensene for aldersgruppene 50-80 år er lave (Ruud mfl. 2013:10). Hovedtrendene er at eldre i hovedsak vil bo der de bor i dag, og bofasthet er den mest ønskelige bosettingsstrategien (Ytrehus og Fyhn 2006). En nyere svensk undersøkelse har fokusert spesielt på Eldres ønsker om å flytte eller bli boende, og bekrefter tendensen til å bli boende hjemme så lenge som mulig (Magnusson 2012). Ønsket om å flytte kan imidlertid variere. Brevik og Schmidt (2005:17) fant at i tilfelle skrøpeligheit vil hver tredje fortsatt foretrekke å bli boende på tross av stort hjelpebehov, mens 4 av 10 kan tenke seg å flytte til en tilrettelagt bolig. De ”yngre eldre” er mer villige til å flytte enn ”eldre eldre”.

### **I pose og sekk - generelle trekk for dagens 60+ generasjon**

Dagens eldre bor i hovedsak i småhus, de bor romslig og med god boligstandard (Ruud m.fl. 2013:10). At eneboligen er den mest vanlige boformen gjelder ikke minst for eldre i distriktene. De ønsker fortsatt en relativt romslig bolig dersom de skulle flytte, også om de flytter til leilighet (ibid.:86). Leiligheten skal helst ligge i det området de bor i med utsikt, uteplass og garasje. De vil ha en bolig der de kan videreføre det livet de lever (ibid:11).

På mindre steder passer dette bildet. De kan fortsette å bo i et kjent område selv om de velger å flytte mer sentrumsnært. Samtidig kan det å bo sentralt forenes med nærhet til natur, slik at en kan få i pose og sekk. Noen la også vekt på at det å bo sentralt gjør at man blir mindre avhengig av egen bil. Mange har i tillegg egen hytte der en kan ha noen av de særlige kvalitetene ved å bo i enebolig, ”gå rundt huset”.

Nyere forskning viser at dersom en skal flytte ønsker en gjerne en egnet bolig i vante omgivelser, nær familie og venner og gjerne



med nærhet til butikker og servicetilbud. I Ruud m.fl. vises det også at flyttefrekvensene er lave for aldersgruppen 50-80 år. Hovedtrendene er at de eldre i hovedsak vil bo der de bor i dag, noe som innebærer at de i stor grad blir boende i småhus<sup>3</sup> (Ruud m.fl. 2013:10). De som bor i eneboligstrøk ønsker det, de som bor i blokk i by ønsker det. Siden de fleste bor i småhus, spesielt i distriktene, vil det altså være mange som fortsatt vil bo i småhus.

Studier om Eldres preferanser og flyttemotiver viser noe ulike tendenser. Ytrehus og Fyhn (2006:89) finner ikke tendenser til at yngre eldre vil flytte til leilighet, og finner dette overraskende gitt den store oppmerksomheten i offentligheten om eldre som vil flytte til leilighet (ibid:89). Andre preferanseundersøkelser viser imidlertid at andelen eldre som i dag bor i enebolig ønsker å flytte til leilighet senere, og disse preferansene øker med alderen (Elnan 2011:30). Det er en generell metodemessig utfordring i kartlegging av boligbehov og ønsker siden det er enkelt å ønske noe, men at det er langt fram til beslutningen om faktisk å flytte (Barlindhaug 2003).

Det kan også se ut som det er litt ulike tolkninger av Eldres ønsker om nærhet til service og mer urbane tilbud. Ytrehus og Fyhn viser at nærhet til servicetjenester ikke skårer spesielt høyt (Ytrehus og Fyhn 2006:72). Sørli mfl. (2012) hevder at det er et klart sentraliserende mønster og at befolkningen får stadig mer urbane preferanser. Det skyldes at flere er født og oppvokst i byene, og at tendensen derfor er særlig tydelig i den yngre delen av befolkningen. Det kan likevel få betydning for gruppen yngre eldre, i alle fall på sikt. At det er en økende tendens til at eldre flytter til leilighet henger trolig sammen med både ønsker om en mer lettstelt bolig samtidig som leiligheter gjerne er mer sentralt plassert nær butikk- og servicetilbud, offentlige kommunikasjoner osv. Ønsker om å flytte til leilighet henger derfor sammen med ønsker om mer urbane boformer.

Våre informanter har ikke snakket om spesifikke boformer, som for eksempel bofelleskap eller det å ha fellesrom i tilknytning til boligen. I intervjuene har både forskerne og informantene vært mest opptatt av eventuell flytting fra nåværende bolig, og skifte av boligtype fra enebolig til leilighet nærmere sentrum. Det har

---

<sup>3</sup> Småhus menes alle andre boligtyper enn blokkleiligheter.

imidlertid de senere årene vært økende interesse for alternative boformer for eldre blant boligpolitikere og forskere på bakgrunn av en forventet økning i andelen eldre. Brevik og Schmidt (2005) viser at det finnes en større etterspørsel etter bofellesskap, boliger med felleslokaler og tilgang til service enn det som finnes på det private boligmarkedet. Det tas forbehold om at en ikke har kunnskap om Eldres betalingsvillighet med hensyn til felleslokaler og service og at det dermed kan være vanskelig å si noe om hvor reell etterspørselen her. Ytrehus og Fyhn (2006:116) hevder at det ikke er etterspørsel etter kollektive løsninger. I den nye omsorgsmeldingen (Meld.St.29 (2012-2013)) drøftes imidlertid behovet for boligløsninger med muligheter for aktivitet og fellesskap. Her lanseres trygghetsboligen som en ny boform med private boliger og tilgang til felleslokaler for å møte dette behovet.

Schmidt m.fl. (2013) drøfter Eldres fremtidige boligbehov blant annet på bakgrunn av forskning internasjonalt og ulike fremtids-scenarier. Deres studie viser at eldre opplever både større frihet og økt trygghet ved å flytte til boliger med felleslokaler og mulighet for fellesskap. De sier også at de er mer fysisk og sosialt aktive enn tidligere. Det bekreftes av forskning internasjonalt som viser at eldre opplever økt trygghet ved å flytte til boliger med felleslokaler som gir muligheter for å utvikle et utvidet naboskap med mer sosial kontakt.<sup>4</sup> Den danske organisasjonen "Boligtrivsel i Centrum" har fått realisert 30 nye seniorboliger i seks danske landsbyer gjennom utstrakt brukermedvirkning (se Pedersen og Moulvad 2005). Organisasjonen har vært fødselshjelper i etablering av mer enn 60 seniorbofellesskap i Danmark (Pedersen 2013). Det er derfor behov for en større variasjon i boligtilbudet på det private boligmarkedet i Norge, som også inkluderer boliger med felleslokaler og eventuelt servicetilbud. Eldre har ulike ønsker og behov slik det blant annet påpekes i en svensk utredning (SOU2008:113:143), og peker på at den største utfordringen kanskje er å kunne tilby en stor nok variasjon i boformer.

At det finnes et egnet boligtilbud til en pris en kan overkomme vil være av avgjørende betydning for hvorvidt eldre faktisk flytter til en ny og mer egnet bolig. Nye leiligheter med mer sentral beliggenhet vil ofte være relativt dyre sammenlignet med verdien til

---

<sup>4</sup> Se blant annet Pedersen (2013), Glass (2012), Kämekull (2011), Kähler (2010), Hansen m.fl. (2000) og Kähler (1996).

eldres kanskje mer perifert beliggende enebolig. Mulighetene for å finansiere en ny leilighet kan være en særlig utfordring for enslige.

## 5 Hva vektlegges? Sted, nærmiljø og bolig

I dette kapitlet ser vi nærmere på de tre romlige kategoriene sted, bomiljø og bolig, og trekker fram hvilken betydning disse kategoriene har for folks boligpreferanser. Kapitlet drøfter også forholdet mellom det urbane og det rurale; hva som ligger i denne dikotomien i dag og hvordan vi kan relatere våre gruppers livsstil og livsfase opp mot dette.

Nyere forskning viser at boligen ikke utgjør et selvstendig flyttemotiv, og motiver for flytting har også endret seg i løpet av de siste tiårene (se Aure m.fl. 2011, Sørli m. fl 2012). Mens arbeid var det vesentligste flyttemotivet i flyttemotivundersøkelsen i 1972, har familieårsaker kommet opp som det viktigste flyttemotivet i 2008 (ibid.). Den aller største forskjellen er imidlertid den sterkere vektleggingen av forhold knyttet til *sted og miljø*. Dersom et godt tilbud av arbeidsplasser er å finne mange steder, kan ulike steds kvaliteter være tunga på vektskåla for å velge å bosette seg i én kommune framfor andre. Hva som representerer steds kvaliteter og gjør et sted attraktivt varierer imidlertid med *livsfase, livssituasjon* og andre sosio-økonomiske bakgrunnsfaktorer.

Vi har i denne fremstillingen valgt å starte med stedets betydning der vi ser i hvilken grad våre funn kan relateres til generelle trender.

### 5.1 Hva betyr stedet?

Det er flere faktorer som bidrar til å gjøre et sted eller region attraktiv. Det som peker seg ut som grunnleggende attraktivitetsdimensjoner er beliggenhet og sentralitet, variert arbeidsmarked (helst med kompetansearbeidsplasser) og gode offentlige tjeneste-, helse- og velferdstilbud, og gode

kommunikasjoner. Andre dimensjoner er kultur- og opplevelsestilbud, gode omgivelseskvaliteter og bygningsmessige kvaliteter. Som nevnt varierer hva som oppleves som attraktivt med livsfase og livssituasjon.

Hva vektlegges av stedskvaliteter i våre casekommuner og i hvilken grad varierer dette mellom informantgruppene? Et hovedtrekk som går igjen blant informantgruppene i alle de fire kommunene er betydningen av *naturen* rundt og de mulighetene som dette gir for å dyrke en aktiv fritid utendørs, enten dette gjelder fjellandskapet eller fjord og hav. Mens eldre som har vært bofaste i kommunen i mange år har brukt naturen både til nytte (for eksempel matauk eller også som levebrød) og til rekreasjon, forteller de unge tilflyttere om en unik sjanse til å dyrke friluftsliv som hobby. De mulighetene stedet gir for nettopp å kunne fortsette å dyrke friluftinteressene veide tungt som argument for flere av våre informanter da de skulle velge å flytte tilbake. For tilbakeflytterne har naturen også mye å si ved valg av boligområde; utsikt og naturskjønne omgivelser står høyt på agendaen. De yngste snakker også varmt om de mulighetene naturen og stedets beliggenhet gir, og det samme forteller arbeidsinnvandrerne som har kommet for å bli. I tillegg til jobbmulighet var naturen og landskapet en medvirkende årsak til at de valgte nettopp det stedet.

Samtidig som natur og landskap trekkes fram som sentrale kvaliteter av informantene, er dette fysiske kvaliteter som ”er der” og som en kan velge å benytte. Jobb og vakker natur er viktige, men ikke tilstrekkelige betingelser for å velge nettopp det stedet. De fleste steder har vakker natur. Det er derfor andre dimensjoner som våre informanter mener er av vel så stor betydning, nemlig *menneskene og det sosiale miljøet*. For tilbakeflytterne handler det om å flytte tilbake til familie og venner. Flere treffer igjen barndomsvenner i samme livssituasjon som også har valgt å flytte tilbake, og som bidrar til at det er enklere å komme på ”innsiden” av et sosialt miljø. Tilflytterne legger vekt på kvaliteter som at det er oversiktlig og ikke for stort og barnevennlig i tillegg til det å ha en arbeidsplass.

Disse dimensjonene bidrar til ulike former for stedstilhørighet. Tilhørighet til sted er uttrykk for en relasjon som både kan være funksjonell og emosjonell (Hague 2004, Tuan 1977, Williams og Stuart 1998, Henningsen og Vestby 2012). I vår studie er det

tydelig hvordan det er forskjell på emosjonell og funksjonell tilhørighet mellom dem som opprinnelig er fra stedet og tilflyttere. *Emosjonell stedstilhørighet* vil si emosjonelle og symbolske bånd eller relasjoner mellom mennesker og steder. Felles for våre *tilbakeflyttere* og de bofaste er at stedstilhørighet er basert på naturen og landskapet, og på sosiale bånd til familie og venner de er oppvokst med. Dette får dem til å føle seg hjemme.

Våre funn er i tråd med flere studier som viser at stedstilhørighet bygger på en kombinasjon av tilhørighet til mennesker og det sosiale miljøet og til natur, landskap og bygde miljøer (Vestby 2003, Vestby og Ekne Ruud 2008). Begrepet 'sense of place' forbindes med denne type tilhørighet; altså emosjonelle tilknytninger til oppvekststedet eller til området der familien har hatt fritidsbolig i lengre tid. Det er ikke bare stedet i seg selv; også aktiviteter, erfaringer og livsstil som er viktig. Det vil si at stedsbaserte erfaringer er det som blant annet Manzo (2005) betegner som 'experience-in-place'. Tuan (1977), som har befattet seg mye med forholdet mellom mennesker og steder, framholder at opplevelsen eller forståelsen av stedet både er forankret i det sosiale og det fysiske-geografiske (natur, landskap, bygd miljø) og at det ikke er mulig å skille dette fra hverandre. Også sanselige erfaringer (knyttet til dimensjoner som lukt, sanseintrykk og lyd), rutinemessige handlinger og følelsesmessige tilknytning kan utvikles gjennom å bo lenge på et sted (enten det er i en bygd, nabolag, bydel eller annet). Dette fører til det Tuan betegner som 'fields of care'; steder mennesker har følelser for og bryr seg om.

Tilflytterne har liten eller ingen stedstilhørighet, selv om noen gir uttrykk for det vi kan kalle *stedstilknytning*, som kan utvikle seg til stedstilhørighet dersom de blir boende. Stedstilknytningen er mer *funksjonell* enn emosjonell; de bor der fordi stedet tilbyr visse muligheter, for eksempel arbeid eller mulighetene som naturen byr på. Funksjonell tilhørighet betegnes derfor også som instrumentell tilhørighet til stedet og som noe som oppstår gjennom at stedet kan tilby ulike funksjoner og at konkrete behov blir dekket. Dette kan vi se for eksempel blant enkelte grupper arbeidsinnvandrere i denne studien. De har fått jobb i kommunen og vil bo der noen år, men har foreløpig ikke utsikter til å bli boende. Et typisk kjennetegn ved funksjonell tilhørighet vil være at stedet gjerne kan skiftes ut med et annet sted, såfremt det dekker de samme funksjonene, behovene eller formålene, for eksempel knyttet til

arbeid eller bolig. Forskjellen mellom emosjonell og funksjonell stedstilhørighet dreier seg også i stor grad om tidsperspektivet; om hvor lenge en bor eller ønsker å bo på stedet.

Det virker også som om det er en viss forskjell på tilflyttere og de som er fra stedet når det gjelder valg av bosted eller boområde innenfor kommunen. Begge kategorier legger selvsagt vekt på boligtype og boligens beliggenhet, men disse vurderingene synes for tilflyttere å være mer funksjonell eller instrumentell. For de som er fra stedet kobles valgene også til mer emosjonelle eller symbolske betydninger og opplevelser av de ulike konkrete områdene i kommunen. Som våre funn viser kan de uttrykke positive eller negative oppfatninger om bestemte områder, ha klare meninger om hvor de vil bo eller ikke. Slike oppfatninger kan være knyttet til opplevelser og erfaringer i oppveksten knyttet til natur og landskap eller til sosiale miljøer. Også andre studier peker på at det er visse forskjeller mellom tilbakeflyttere og tilflytteres preferanser når det gjelder boligområder i utkanten av en småby (Vestby og Sørli 2012).

I neste avsnitt skal vi bevege oss fra stedet som en romlig kategori og hva stedet betyr for ulike grupper til å diskutere bomiljøets eller nærmiljøets betydning.

## 5.2 Hva betyr bomiljøet?

Bomiljø handler om samspillet mellom mennesker, de fysiske omgivelsene og den sosiale organiseringen (Ås 1988). Å legge til rette for gode og levedyktige bomiljøer har vært et offentlig satsningsområde over flere tiår. I St. melding nr 28 fra 1997-98 heter det at gode bomiljøer må sikres, og at levende lokalsamfunn er en forutsetning for folks helse og trivsel (St. meld. 28 1997-98). I en undersøkelse om bomiljø fra Norsk Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er det skrevet at ”folks boligsituasjon og bomiljø er av avgjørende betydning for trivsel og integrering i resten av samfunnslivet” (Amundsen 1999:1). Dette bygger på forestillinger om at gode bomiljøer med trivsel, samhandling og fellesskap forebygger ensomhet og isolasjon, og som dermed sparer samfunnet for store utgifter. Det ligger følgelig en sterk sosialpolitisk og velferdspolitisk ideologi bak interessen for bomiljøer. ”En god bolig i et godt bomiljø” har stått som en

sentral kommunal boligpolitisk målsetting i flere tiår (Hansen og Guttu 1998:9).

Bomiljø kan favne over beboernes samhandling og sosial kontakt med naboer, det kan innbefatte trivsel og tilknytning til bostedet, eller det kan forstås som et fysisk avgrenset rom som omfatter for eksempel et boligfelt eller en vei med bebyggelse. I hvilken grad har bomiljøet betydning for valg av bosted? Når en først har valgt viser funnene i denne studien at bomiljø og nabolag betyr mye når en skal velge bosted. Det handler både om fysiske egenskaper ved selve boområdet som nærhet til naturen eller nærhet til sentrumsfunksjoner, men først og fremst handler det om det sosiale miljøet og i hvilken livsfase naboene er i.

For *unge barnefamilier* er det viktig å ha skoler og barnehager og andre småbarnsfamilier i nabolaget, som både gir barna gode lekemuligheter, og foreldrene trygghet og sosiale relasjoner til andre i samme situasjon og livsfase. Å bo i nærheten av andre i samme situasjon kan også lette hverdagens logistikk ved at man kan kjøre og hente hverandres barn i barnehager, skoler og fritidsarenaer.

Også for de unge *eldre* har nabolaget mye å si i vår studie. Selv om flere påpeker at det er hyggelig med blandede aldersgrupper i nabolaget er det en viss trygghet i å ha andre i samme livsfase rundt seg. Det kan dreie seg både om interessefellesskap og om å ha visshet for at de i samme situasjon har en viss omsorg for hverandre. En kvinne i 60-årene fra Sandnessjøen sier at *"Her i blokken bor det flere i vår aldersgruppe som vi har blitt godt kjent med, og vi kan følge med hvis det skjer noe og noen trenger hjelp"*. I disse to sitatene fremheves blant annet tryggheten ved det å ha gode naboer.

*Arbeidsinnvandrerne* forteller om at gode naboer har alt å si for at de skal trives. *"Naboene våre betyr alt, de har hjulpet oss med praktiske ting og de stiller opp når vi trenger noe"* forteller en av arbeidsinnvandrerne fra Skjervøy. Naboer er viktige både i den praktiske hverdagen der det trengs barnevakt eller dugnadshjelp til vedlikehold, og ikke minst for integrering og stedstilknytning.

Hos alle informantene våre, enten de er unge familier, arbeidsinnvandrere eller unge eldre, legger de vekt på at bomiljøet og nabolaget har stor betydning. Først og fremst er det naboskap og det sosiale miljøet som trekkes fram. Informantenes preferanser



finner vi igjen i andre bomiljøundersøkelser fra boligområder i byer. Det handler om å bo i områder med mennesker i samme livssituasjon og livsfase som en selv. Interessefellesskap og til dels samme livsfase har stor betydning for trivsel og et velfungerende bomiljø (se for eksempel Ruud 2001, 2003, Ruud og Vestby 2011). Forskjellen mellom bomiljø i distriktene og i byene vil imidlertid være at de urbane bomiljøene er mer sammensatt med beboere i ulike livsfaser, bakgrunn og interesser, mens i distriktene finner vi større grad av homogenitet. Derfor preges urbane bomiljøer ofte av mangel på fellesskap fordi de kan være svært heterogene. Studier viser at beboere i slike bomiljøene ofte savner en viss form for fellesskap i nabolaget. I boligområder med beboere i samme livsfase finner vi større grad av nabokontakt og nabohjelp (Ruud 2001, Ruud mf.l. 2011).

Innen faglitteraturen diskuteres det i hvilken grad bomiljøet har betydning i dagens samfunn og flere byteoretikere er kritiske til dets betydning (Ruud 2003). De begrunner dette blant annet i at folk flest lever livene sine utenfor hjemmet, enten det er på jobb eller for å dyrke fritidsinteresser, og mange lever nå sitt sosiale liv også gjennom sosiale medier uten fysisk tilstedeværelse. Sosialantropologen Anthony Cohen ser imidlertid på lokalmiljøet som noe positivt, der systemet av verdier, normer og moral fører til en felles identitet, og som bidrar til å binde folk sammen (Cohen 1985:9). I lokalsamfunnet eller bomiljøet har medlemmene mulighet til å influere aktivt på omgivelsene ved å gi miljøet mening og identitet. Dette innebærer blant annet å ta aktivt del i sine nære omgivelser gjennom handlinger. Individet definerer seg selv i forhold til et fellesskap, et sted eller et miljø som gir tilhørighet og som skiller fra andre steder. Betydningen av fellesskapet og de mellommenneskelige forhold, er det mest fremtredende sosiologiske bidrag til teoriene om det gode liv. Dette er sentralt på to områder: forestillingen om de lokale fellesskap og den sosiale forankring (Schieffloe 1985:92).

Rollen som nabo er også en del av dette bildet. Å vedlikeholde relasjoner til naboer er sentralt for å føle det Giddens kaller ontologisk sikkerhet (gjengitt i Simonsen 1993:219). Å hilse på naboer bidrar til å bygge opp et forutsigbart, rutinemessig mønster i hverdagen. Ontologisk sikkerhet er forankret i det ubevisste, det følelsesmessige og refererer til den tillit som de fleste mennesker har til omgivelsene (ibid.). Bomiljøet kan således være en arena for

å danne stabilitet og forutsigbare mønstre. Dette er noe av det vi ser gjennom informantenes preferanser ved at de vil bo i nabolag der de blir kjent med naboene gjennom felles arenaer enten det handler om barn i samme aldersgruppe, nabohjelp, felles interesser eller bare vissheten om at naboene kjenner deg hvis noe skjer. Et godt nabolag der man kjenner hverandre er et eksempel på typisk rurale kvaliteter.

### 5.3 Hva betyr boligen når en skal velge bosted?

I de forrige underkapitlene har vi vist at sted og bomiljø har stor betydning for valg av bosted. I hvilken grad vektlegges boligen og boligens kvalitet? For å være attraktivt som sted for potensielle tilflytter og tilbakeflyttere må det være et variert tilbud av ulike typer boliger i ulike prisklasser, for eksempel boliger rettet mot familier i etableringsfasen, ungdom/unge voksne som har problemer med å komme inn på det ordinære boligmarkedet og eldre (se for eksempel Vestby og Ruud 2008). Med unntak av de som eier/arver en eiendom som for eksempel en gård, så viser våre funn at det ikke er selve boligen som får folk til å flytte til et sted. Som vi har vist er kvaliteter ved stedet minst like viktig.

Boligvalg kan sees i en hierarkisk struktur: Først bestemmer en seg for å flytte til for eksempel Sandnessjøen, selve stedet, deretter vurderer en konkrete områder og bomiljøer, og så til slutt en bolig. Vanligvis er det denne rekkefølgen, med en viss miks av boområde og bolig sett under ett i en del tilfelle.

Men dette bildet varierer avhengig av om det handler om såkalte internflyttere, det vil si de som flytter over en kommunegrense, men innad i regionen, og de som flytter fra andre regioner. De interne regionflytterne har for det første større forhåndskunnskap om konkrete boligområder i tettstedet/småbyen og for det andre kan det være spesielle boligønsker som på et gitt tidspunkt lar seg realisere. For eksempel vil en del ha pendlet inn til en arbeidsplass i regionsenteret, og har kanskje ventet på at spesielle boligmuligheter der skulle dukke opp eller prosjekter ferdigstilles. Jo kortere flytteavstanden er, jo mer betyr kvaliteter ved selve boligen (Brattbakk 2013).

Bo- og flyttemotivundersøkelsen fra 2008 (Sørli m.fl. 2012) viser at motivene vektlegges forskjellig avhengig av personers bakgrunn,

livsfase og livssituasjon. Som flyttemotiv er for eksempel ulike boligmotiver viktigst for aldersgruppen 29-35 år. For personer på 57 år og eldre er dagens bolig et viktig motiv for å fortsette for å bli boende. Selve boligen er i mindre grad et selvstendig motiv, bortsett fra når det dreier seg om eiendom i familien.

Det er hovedsakelig eneboliger som dominerer i våre casekommuner, og boligmassen er i stor grad eldre. Det er følgelig også det som etterspørres. Det finnes få privateide leiligheter i de fire kommunene. Felles for kommunene er også at det er begrenset tilgang på leieboliger og at særlig leieprisene er høye. Det er dette bildet som både tilflytterne, tilbakeflyttere og de bofaste befolkningsgruppene må forholde seg til. Det betyr at valgmulighetene er begrenset særlig på leiemarkedet for de som vil bo midlertidig eller som er i en etableringsfase. Som vi tidligere har vist bygges det eller er planlagt flere leiligheter sentralt og som vil endre enkelte gruppers boligpreferanser på sikt når de etter hvert får mer å velge mellom.

En av årsakene til at boligspørsmålet ikke er høyt på agendaen i kommunen kan være at de fram til nå har hatt et ganske godt fungerende boligmarked i forhold til etterspørsel, samt at boligetablering / bygging i hovedsakelig ses som private aktørers ansvar og anliggende, i tråd med dreiningen i boligpolitikken i senere år. Dette ble uttrykt eksplisitt i den forrige boligmeldingen, St.meld. nr. 23 (2003-2004:6).

Våre casekommuner domineres altså av eneboliger og med lite innslag av utleieboliger, og det bygges i tillegg for få mindre boenheter. De samme funnene understreker også i andre studier. Nygård m.fl. (2010) har vist at det er en stor utfordring i mange distriktskommuner å sikre et godt nok tilbud av boliger til tilflyttere. Det er en utfordring at boligmassens sammensetning i mange småkommuner er skjev med en (for) stor andel eneboliger. I fire av ti kommuner er mer enn 85 prosent av boligene eneboliger. Andre studier har vist at det er mangel på tilrettelagte boliger i kommunesenteret som er egnet for ungdom/unge voksne og for eldre, se for eksempel Skogheim mfl. (2012), Vestby og Ruud (2008) og Ruud og Vestby (2010). Dette er også påpekt i St.meld. 29 (2012-2013). Ungdom/unge voksne ønsker gjerne mindre og rimeligere leiligheter enten som leiebolig, eller eiebolig (borettslag/selveier). Det er en utfordring at det ofte ikke finnes

boligbyggelag på mindre steder. Boligbyggelagene har tradisjonelt stått for et noe rimeligere boligalternativ. Eldre derimot ønsker gjerne litt større leiligheter på ett plan, med heis, balkong og garasje, dersom de skal flytte fra eneboligen sin. Vi har sett at private utbyggere i for eksempel Eid har sett dette markedet og har bygget flere slike leiligheter i senere år.

Ungdom/unge voksne og arbeidsinnvandreres behov for mindre og rimelige leiligheter er i liten grad fanget opp verken av kommunens boligsosiale handlingsplaner eller av private utbyggere. De ser ut å falle mellom to stoler.

I et livsløpsperspektiv vil mange flytte fra små til større boliger og omvendt (om lag en fjerdedel av flyttemotiver på landsbasis er knyttet til at en har for liten bolig). En forutsetning for det er at det frigjøres boliger, for eksempel ved at eldre og folk i kategorien 50+ flytter fra eneboliger til mindre leiligheter. Flere steder ønsker man å bygge sentrumsnært både fordi det kan bidra til å få mer liv og aktivitet i sentrumsområder, det kan gjøre det interessant for både yngre og eldre som flytter fra eneboliger, samt at fortetting også regnes som gunstig i klima- og miljø sammenheng.

En trend i forhold til bosettingsmønstre viser også at folk er stedbundne. Dette går fram i en preferanseundersøkelse utført for Husbanken i 2003 (Segmenta 2003)<sup>5</sup>. Funnene viser at flytting til annen bolig ønskes innen samme området med en radius på 10 kilometer. Over halvparten av de spurte ønsket ikke å flytte langt unna nåværende bolig. Mange bor relativt nær der man vokste opp, og respondentene er veldig lokalt orientert dersom de nå skulle valgt å flytte.

## 5.4 Urbane eller rurale preferanser?

De senere årene er *urbane kvaliteter* trukket fram som en attraktivitetsdimensjon, i kombinasjon med *rurale kvaliteter*. For eksempel i studier av små kystsamfunn tyder funnene på at en kombinasjon av rurale og urbane kvaliteter kan gjøre stedene

---

<sup>5</sup> Totalt ble 328 personer intervjuet pr telefon, tilfeldig trukket, i tillegg til gruppesamtaler. Undersøkelsen ble foretatt blant fire grupper fordelt i Oslo og Trondheim, fordelt på par / single uten barn, normalfamilier med barn, yngre under 30 år og eldre over 50 år, og med middels eller lav inntekt

attraktive for nye potensielle tilflyttere (Onsager mfl 2012). Små lokalsamfunn kan også ha typisk urbane kvaliteter, ikke minst små kystsamfunn, som med sitt fortettede miljø rundt havna tradisjonelt har hatt mer omfattende kontakt med omverden, nasjonalt og internasjonalt enn innlandsområder.

Kombinasjon av det urbane og rurale trekkes også fram i annen forskning. Grimsrud og Aure (2012) har vist at markedsføringen av distriktene har hatt mest oppmerksomhet rettet mot rurale kvaliteter i forhold til mer urbane kvaliteter. Berg og Lysgård (2004) drøfter hvorvidt by og bygd har blitt mer like. Begrepet bygd har tradisjonelt vært knyttet til landbruk og produksjon, mens landsbygda i dag er mer heterogen mht befolkning og næringsliv og livsstilsmessig mer like folk i typiske urbane områder enn tidligere. De påpeker at begrepene det rurale og det urbane er dynamiske og utfyller hverandre. Hva som menes med det rurale og det urbane er ikke statisk, men gjenstand for endring. By og bygd kan ses som ulike geografiske områder der byen er karakterisert av større tetthet, intensitet og aggregert sosial aktivitet. Det finnes fortsatt oppfatninger blant folk om bygda som traust og kjedelig, i motsetning til byen som uttrykk for det moderne. Samtidig finnes forestillinger om den rurale idyllen som positivt, i kontrast til forestillinger om byen som utrygg, forurenset, preget av trafikkstøy og med lite sosial kontakt mellom naboer (Berg og Lysgård 2004).

Hvordan kan vi plassere våre casekommuner inn i den rurale / urbane diskursen? Fordi urbane kvaliteter ofte knyttes til hva byen kan tilby, er det nærliggende å trekke fram kaféliv, forretninger, handelssentre og delvis et rikt kulturliv som en del av det urbane i de fire casene, og som kommunene i større eller mindre grad har. Stedene er imidlertid ikke nødvendigvis urbane av den grunn. Kaféene og andre tilbud fungerer som sosiale møteplasser der nettverk etableres og vedlikeholdes, og man treffer kjente. I de større byene fungerer slike steder i tillegg også som arenaer der man kan være anonym blant andre fremmede. Skal vi anvende begrepet urbant slik vi har lært av de klassiske byteoretikerne er det altså ikke nok å karakterisere et sted som urbant selv om det finnes for eksempel kafeer og forretninger i sentrumsgatene. Det må også finnes flere og ulike både formelle og, ikke minst, uformelle møtesteder. En interessant observasjon er særlig arbeidsinnvandrernes savn etter mer levende sentrumsområder

med flere kafeer som sosiale møtesteder. Deres preferanser handler om et sosialt rom.

Et annet eksempel som illustrer det fremmede og anonyme som en del av det urbane er følgende sitat: *"Bylivet mangler det støtteapparatet som mange opplever å ha her i hjemkommunen."* Dette sitatet er fra en av ordførerne. Han trekker fram hva som er fordelene ved å bo på et lite sted og som han mener de unge tilbakeflytterne vurderer når de skal flytte tilbake. Dette kan tolkes blant annet som at bylivet assosieres med det motsatte av å bli sett og tatt vare på.

Diskusjonen om å takle det fremmede kan føres tilbake til sosiologen Georg Simmel og hans arbeider om byens særpreg rundt forrige århundreskiftet (Simmel 1981:213). Fremmede er nærværende både i bomiljø, nabolag og i mer perifere rom. Det er ikke bare andre som er fremmede for en selv, et moderne liv forutsetter at individet selv spiller rollen som fremmed. Utfordringen ligger i hvordan beboerne skal kunne leve med hverandre som fremmede.

Dessuten viser forskning at jo større fysisk tetthet, dess mer beskytter beboerne seg og trekker seg tilbake til det private i forhold til naboer og det som skjer i det nære miljøet. Dette er også avhengig av om beboerne føler at de har noe felles. Det kan være vanskelig å ha fysisk nærhet til (bo tett ved) mennesker en står langt fra sosialt (Bourdieu 1996:156). Disse aspektene ble også diskutert i forrige delkapittel relatert til fellesskap i bomiljø.

Hvordan kan vi plassere våre informanter i det urbane versus det rurale landskapet? Hvilke mentale bilder av byen versus distriktene har informantene i våre casekommuner, og hva har disse å si for valg av bosted? Vi tolker våre funn dit hen at for eksempel tilbakeflytterne / de unge familiene bidrar til å opprettholde distinksjonen urban / rural gjennom sine erfaringer ved at de, i den livsfasen de er, opplever storbyen som stressende og støyende og med mye tidsbruk til og fra jobb og barnehage, og med manglende nærhet og nettverk i nabolaget. Dette bidro følgelig til en urban livsstil de ikke ønsket å være en del av som småbarnsforeldre, og det urbane blir assosiert med et stressende byliv. Deres preferanser knyttes til det rurale, til det gamle idealet om det homogene nærmiljø, til landlige og barnevennlige omgivelser med fred og ro og nære relasjoner i nabolaget og familie.

Det betyr imidlertid ikke at de unge tilbakeflytterne som velger å bo i slike omgivelser ikke er moderne eller kan ha en urban livsstil. Det handler om å inneha begge livsstiler, som kan velges og velges bort avhengig av preferanser og hverdagsliv. For eksempel anvender samfunnsgeografen John Pløger uttrykket "det refleksive nærmiljøet" for å fremheve at det å bruke og forholde seg til nærmiljøet er et bevisst valg, og ikke noe beboerne er født eller sosialisert inn i og at dagens beboere er bevisst nærmiljøets eller bomiljøets fordeler og ulemper, for eksempel sosial kontroll (Pløger 1995:217). Til tross for at nærmiljøet ofte sees som et motstykke til byen, med det kjente og nære i forhold til det fremmede, kan også nærmiljøet omfatte det bymessige eller det urbane.

En annen side ved urbanitet finner vi hos gruppen 60+. Det kan se ut som det er en økende trend til at de velger å flytte til en mer sentralt beliggende leilighet med nærhet til byens ulike tilbud. De kan sies å inneha en moderne, urban erfaring, men der det moderne også innehar elementer av det tradisjonelle. På mindre steder vil det være mulig å opprettholde noen av eneboligens fordeler selv om en bor mer sentralt, for eksempel sjøutsikt og kort vei til naturen. Denne doble erfaringen kommer da fram i møtet mellom nye boformer som leiligheter i sentrum representerer, og det som de eldre eneboligene representerer. Det blir dermed både brudd og kontinuitet, der nye og reviderte mønstre og roller oppstår. Det betyr at de vil kunne utvikle nye sosiale relasjoner og sosiale møtesteder, samtidig som de innehar de gamle. De vil kunne ha begge roller. For kommunen kan det ligge en effektiviseringsgevinst ved at flere eldre flytter til mer sentralt beliggende boliger etter vert som de eldre får behov for kommunens hjemmetjenester.

## Del III Casekommunene



## 6 Fagernes i Nord-Aurdal

Nord-Aurdal kommune er den største av de seks Valdreskommunene og ligger ”i midten”: med Øystre Slidre, Vestre Slidre og Vang nordover og Sør-Aurdal og Etnedal sør og sørøst. Fagernes er både Nord-Aurdals kommunesenter, formelt regionsenter og byen for et stort omland, også som innpendlingsområde for hele regionen, samt fra folk som bor lenger bort som fra Dokka og Gol.

### 6.1 Fagernes i en større region: Valdresregionen

I hele Valdresregionen bor det om lag 18 000 mennesker og det er ett av Norges største hytteområder med like mange – 18 000 – hytter. Tre kilometer sør for Fagernes ligger Leira, som er et tettsted som vokser og som er i ferd med å vokse sammen med Fagernes. Flere nye handelsbedrifter er etablert der, den videregående skolen for hele regionen er nå samlet der og det er flerbrukshall for idrett under planlegging. Kommunen satser både på Fagernes og Leira, med utvikling av Fagernes som regionsenter og by som en prioritert oppgave, men ser behovet for en utgreiing av forholdet mellom de to stedene. I den kommunale planstrategien (2012-2016) sies det at dette er to kompletterende handelssteder som utfyller hverandre med hensyn til funksjoner, og at det er behov for å se nærmere på denne funksjonsfordelingen. Blant annet samarbeider de med Oppland fylkeskommune i forbindelse med revisjon av fylkesdelplan for lokalisering av varehandel. Regionsenterutviklingen inngår dessuten i Samordnet areal- og transportplanlegging (SATP) for Fagernes og Leira, forankret i en samarbeidsavtale mellom kommunen, fylkeskommunen og Statens Vegvesen. Her skal det anlegges et helhetlig perspektiv på blant annet byutvikling og bedre

arealbruk, tjeneste- og næringsutvikling og framtidens transportløsninger. Endelig løsning for (ny) E16 gjennom Fagernes er en del av dette arbeidet, som vil få vesentlige konsekvenser for så vel boligutvikling som byutvikling i dette regionsenteret. Ønsket arealutvikling i et langsiktig perspektiv (30 år) skal ses sammen med transportstrategien for regionsenteret og dets influensområde.

Fagernes som bygdeby og regionsenter er altså et klart satsingsområde; fra politikere og administrasjon så vel som for næringsliv og eiendomsutvikling. Kommunen har en overordnet målsetting om at flere skal bo sentrum, og i kommuneplanens samfunnsdel er dette uttrykt ved at «*Fagernes skal vera «motoren» i utviklinga av Valdresregionen*» og at kommunen skal «*legga til rette for kommunale bustadtomter nær regionsenteret*» og «*tilrettelegga for leiligheiter i sentrum av Fagernes (og) bygga vidare på det urbanø*». Etter at bystatusen ble vedtatt i 2007 har de for øvrig gjennomført et eget byutviklingsprosjekt med støtte fra KR D og fylkeskommunen., og Fagernes nådde nesten til topps i 2013 i den nasjonale konkurransen om Norges mest attraktive tettsted.

## 6.2 Demografiske trekk<sup>6</sup>

Her skal vi kort presentere demografiske hovedtrekk. Mer utfyllende presentasjon med tabeller finnes i vedlegget. Ved inngangen til 2013 var det registrert 6396 innbyggere i Nord-Aurdal og som viser seg å være en liten nedgang på 2, 6 prosent i løpet av de ti siste årene. I likhet med de fleste andre distriktskommuner på indre Østlandet har Nord-Aurdal en noe aldrende befolkning, og der nyetablerte i alder 26-35 år de mest underrepresenterte. I denne gruppen finner vi for en stor del foreldrene til førskolebarna.

I innledningskapitlet viste vi til at det forventes både en eldrebølge men også en yngrebølge i for hele landet i kommende tiår. Mens landet har utsikt til en vekst på over 20 prosent har Nord-Aurdal kun utsikt til vekst på *en prosent* i aldersgruppen 26-35 år. Dette kan gi kommunen rammer for å rekruttere flere innvandrere, spesielt hvis disse får vanskeligheter med å finne arbeid der yngrebølgen slår sterkest ut (storbyene). Regionen som helhet kan forvente en

---

<sup>6</sup> En mer detaljert demografisk analyse på både kommune- og regionnivå kan leses i vedlegget.

noe høyere vekst, seks prosent, og enkelte av kommunene forventer en vekst på rundt landsgjennomsnittet. Dette kan ha betydning for Fagernes dersom denne aldersgruppen flytter inn til regionsenteret.

Når det gjelder aldersgruppen fra 55 år og oppover vil det bli en nedgang. For Nord-Aurdal gir bølgedalen for eldste i utgangspunktet utsikt til en nedgang på 14 prosent fram mot 2023, som viser seg å være litt mer enn for landet som helhet. Samtidig vises en vekst på 26 prosent i aldersgruppen 66-75 år og en vekst på 33 prosent i aldersgruppen 56-65 år for kommende tiår.

Det siste tiåret har kommunen hatt en flyttebalanse med en gevinst på en prosent, noe som tilsier at voksne innflyttere i større grad kom uten barn enn med barn.

### 6.3 Boligsituasjonen i Fagernes

Boligsituasjon må ses i et regionalt perspektiv. For det første må Fagernes som bygdeby vurderes i relasjon til resten av Nord-Aurdal kommune med flere mindre bygdelag og steder, det vil si at det er sentrum og byen i kommunen. For det andre må Fagernes ses i sammenheng med hele Valdresregionen med de seks kommunene. Som regionsenter er Fagernes både bosted og arbeidsplass, besøkssted og gjennomfartssted for Vestlandstrafikk og for store turistområder i fjellene. Å velge å bosette seg i Valdres betyr at en i prinsippet kan velge mellom byen Fagernes, det tilstøtende tettstedet Leira, det gamle kommunesenteret Aurdal eller en rekke bygder og mindre tettsteder. Mange av disse bygdene har bare 10-15 minutters kjøretid til Fagernes og er slik et godt alternativ for de som vil bo mer landlig.

I 2013 hadde Nord-Aurdal kommune følgende boligtyper eid av privatpersoner (kilde:SSB):

Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus	Leiligheter
2763	247	116	85

I tillegg kommer 28 leiligheter eid av foretak og 42 kommunale bofellesskap, samt at kommunen eier 81 boliger jevnt fordelt på ulike boligtyper.

Kommunen Nord-Aurdal, som altså er lokalisert midt blant disse Valdreskommunene, har en klar strategi også for de mindre stedene. Kommunens planstrategi (2012-2016) slår fast når det gjelder langsiktig arealbruk at de skal *«sikra at det framleis er høve til spreidd bustadbygging»*. I kommuneplanens samfunnsdel (2011-2023) står det at:

Kommunen ser det som verdifullt at alle grender og bygder framleis er levedyktige med fastbuande innbyggjarar, med aktivt næringsliv og levande lokalmiljø. Det er derfor ein grunnleggande verdi i den framtidige planlegginga å legge til rette for at både sentrum og grendene framleis blir gitt slike vilkår at folk på fritt grunnlag kan velja kor dei vil bu og busetta seg i kommunen.

Det er en uttrykt målsetting med «lys i alle glas», og de skal *«arbeida for ein meir tilgjengeleg bustadmarknad og utvikla kollektivtilbodet i grendene»*. Ett annet tiltak for å legge til rette for dette målet, er en desentralisert barnehagepolitikk som innebærer at småbarnsfamilier i disse områdene skal kunne ha barnehageplass i nærområdet sitt. At dette har ført til at noen som er bosatt på Fagernes faktisk må pendle til barnehager i disse bygdelagene, er blitt en form for negativ bivirkning. Vanligvis er det motsatt.

I den kommunale planstrategien (2012-2016) heter det at *«Kommunen vil prioritera å leggja til rette for bustadtomter i Fagernes, Leira og Aurdal. Dette gjeld både for konsentrert utbygging og einebustader»*.

Men boligpolitikken i de tilstøtende kommunene må også inkluderes. En del blant de unge voksne vurderer hele regionen som mulig bosted, og da er det særlig billigere tomter og at disse er lokalisert nær skole og barnehage som ses som et pluss. For eksempel er både Østre Slidre, Vestre Slidre og Vang kommuner beskrevet med slike fordeler av småbarnsfamilier. Eiendomsmeglere bekrefter dette og sier at barnehager og skoler er av veldig stor betydning for salg av eneboliger på de mindre stedene. Barnefamilier trekker barnefamilier; det er attraktivt at det er et miljø av folk i samme livsfase. Også andre ting trekker i følge eiendomsbransjen; for eksempel har kulturskolen i Vestre Slidre vært kjent for å være veldig bra og noe som tas med i barnefamilienes vurderinger av bosted.

Siden Valdres er en av landets største hytteregioner med 18 000 hytter, har kommunene også sett mer permanent bosetting i *fritidsboligene* som en mulighet. Nord-Aurdal har kommunestyrevedtak fra flere år tilbake om at hytter med godkjent vann og avløp samt helårsvei i prinsipp kan søke om bruksendring til bolig. Noen har benyttet denne anledningen, men langt færre enn antatt.

### 6.3.1 Satsing på sentrumsnære boliger

De siste ti årene har det også skjedd mye med boligutvikling, særlig når det gjelder bygging av leiligheter. Etterspørselen etter boliger, sentrumsnære tomter og leiligheter er relativt stor og det er få problemer med å få solgt prospekter som ligger ute.

Sentrumsnære boligområder ligger også inne i kommunens planstrategier; noen er utbygde (som Marsteinhøgda) og noe er under planlegging men ennå ikke ferdig regulert (som Nyvegtoppen). Dette er områder med 50-60-70 boliger. Siden det siste ikke enda er klart så er kommunen litt spente på mottakelsen, særlig fordi veldig mange vil bo sentralt i Fagernes og fordi det her vil være drøyt 2 km til skole. Men fordelene anses som gode; det er et område med sol og bra utsikt, som er veldig etterspurt, kombinert med god infrastruktur (gangvei til skole) og et sosialt miljø med (sannsynligvis) mange barnefamilier i nærmeste nabolag.

Det er eneboliger som dominerer i Fagernes, men i selve sentrumsområdet er det også en del eldre gårder med butikker eller kontorer i første etasje og leiligheter i andre og tredje etasje. Nyere leilighetsbygg er nå bygget, og flere er på trappene; konkrete prosjekter er under utbygging og det er prosjekterte leilighetsbygginger.

Eiendomsutviklere framhever hvor viktig regionsenteret Fagernes er for hele Valdres. Når de satser der er det i visshet om at det er lett å få solgt leiligheter, nybygde eller i ombygde bygårder.

### 6.3.2 Boligpriser, muligheter og etterspørsel

”Fagernes er mest populært”, sier en av eiendomsmeglere, selv om det også er en viss etterspørsel etter tomter og boliger i spredtbygde områder. Det merkes også ved at *småbruk* er veldig populært, og kommunen har lagt seg på en liberal landbrukspolitikk med hensyn

til fradeling av tun fra jordbruksarealene. Disse småbrukene utgjør imidlertid ingen stor andel av boligmarkedet.

Boligprisene er klart høyere i Fagernes enn i bygdene rundt, og dette bidrar til at hele Nord-Aurdal som kommune ligger i gjennomsnitt høyere enn de andre kommunene i Valdres; siste 12 måneder var snittprisen i denne kommunen 2,0 mill. kroner mens den i nabokommunene Øystre og Vestre Slidre lå på hhv. 1,5 mill. kroner og 1,4 mill. kroner. Vang ligger hakket under disse to bygdekommunene og Sør-Aurdal hakket over. Etnedal har den laveste gjennomsnittlige boligprisen med 900 000 kroner. Ettersom det i bygdekommunene er snakk om relativt få salgsobjekter (det vil si et lite utvalg/antall enheter), er det viktig å være klar over at snittet kan svinge, for eksempel vil ett spesielt attraktivt boligprospekt kunne dra opp snittprisen en god del. Men tallene ovenfor gir likevel et bilde. (Kilde: intervju lokal eiendomsmepler)

Prisnivået på å leie er for en leilighet på 60 – 80 m på ca. 4-5000 kroner, noe som er ganske lavt for leietakere, men også for utleiery som dermed ikke tjener mye på en leilighet i denne størrelsesorden. Til sammenligning er leieprisene på hybler relativt sett høyere med et snitt på ca. 3-3500 kroner. Eiendomsutviklere forteller at det er greit å få leid ut leiligheter som er istandsatt i eksisterende gårder og hus i sentrum. Å bygge nytt for så å leie ut er derimot ikke aktuelt; byggeprisene er ganske like uansett hvor i landet en bygger, men leieprisene er svært forskjellig. I Valdres avhenger dette blant annet av inntektsnivået, som er lavere enn i storbyområder.

Internt på Fagernes er det områdene med sol og utsikt som er populære, og siden dette er boområdekvaliteter ikke alle har er en spesielt oppmerksom på det. Deler av de sentrumsnære områdene har ikke sol etter kl. 17 på ettermiddagen, og det er også de som ikke har utsikt. Dette gjenspeiler seg klart i forskjeller i boligpriser.

Nye leiligheter i Fagernes er lettsolgte. Den dyreste prisklassen omfattes av bygde og prosjekterte leilighetsbygg som ligger midt i sentrumsområdet og med umiddelbar nærhet til parken og strandsonen ved fjorden. Disse etterspørres først og fremst av godt voksne som selger sine eneboliger. Men det er også et rimeligere leilighetsbygg lenger opp i sentrum som er Husbank-finansiert og med muligheter for startlån, noe som særlig tiltrakk seg yngre mennesker. Prisene her ligger på mellom 2,5 og 3, 0

mill. kroner og 11 av 12 leiligheter ble solgt på fire dager. Dette er et interessant prosjekt som er bygget etter prinsippet «Mycube»; alle enhetene er like og prisnivået kan holdes nede. Likevel er det livsløpsstandard. Dette tiltrekker seg både barnefamilier og «unge eldre». Andre steder (men ikke her) inneholder dette prospektet også fellesrom ut fra tankegangen om en boliglivsstil som inviterer til større grad av fellesskap og nettverk.

Eldre eneboliger frigjøres når folk flytter i leiligheter. Generelt er prisene på eneboliger ganske bra (sett fra selgers ståsted) på Fagernes og nærmeste tettsted Leira, samt i nærliggende boligområder.

Selv om etterspørselen etter leiligheter er god, enten det er nybygde eller ombygde i eksisterende bygårder og sentrumshus, så sier eiendomsutviklere at det er et problem at det ikke er noen befolkningstilvekst å snakke om. Det er sirkulasjon i markedet, men nettotilveksten er ikke stor.

### 6.3.3 Samarbeid og rollefordeling

Kommunen uttrykker et ønske om å være en positiv og næringsvennlig kommune. Når overordnede strategier og planer utarbeides inkluderes næringslivet; noe som blant annet kommer til uttrykk i arbeidet med samordnet areal- og transportplanlegging for regionsenteret (SATP). Arbeidsgruppen består av like mange fra næringslivet som fra myndighetene (som næringsforum, gårdeierforening, handelsstand, utviklingselskap (VNK)). Arbeidet framover er lagt opp som verkstedsamlinger med bred deltakelse for å skape en felles forståelse av status, utfordringer og mål, og også få fram de ulike interesser og behov som eksisterer rundt ulike løsninger. Det er en uttrykt policy at ønsket arealutvikling skal framskaffes i fellesskap.

I konkrete utbyggingssaker får vi inntrykk av at samspillet med private utbyggere og utviklere i noen tilfelle har vært en balansegang; for eksempel når noen påstår at kommunen sier «ja til alt», mens realiteten er at kommunen stiller krav tilbake til gård- og grunneiere, blant annet ved ikke å imøtekomme ønsker om å ombygge til leiligheter på gateplan eller mot E 16, eller ved å utfordre utbyggere på estetiske krav. I sentrum er det reguleringsplaner på tomtenivå og kvartalsnivå, noe som gir en ønsket fleksibilitet.

Når det blant eiendomsutviklere er litt ulike oppfatninger av samarbeid med kommunen fram til nå, så bunner dette i konkrete saker. En av eiendomsutviklerne framhever at kommunen er flink på reguleringsaker og at de er positive å samarbeide med. En annen eiendomsutvikler beskriver samarbeid med kommunen som «formelt og greit», men at det er noe som mangler. Han mener at kommunen kunne gjerne vært mer proaktive og tatt kontakt; at det er dialog ikke bare når det er konkrete saker og prosjekter rundt utbygging og eiendomsutvikling. Samspillet preges etter hans oppfatning av en viss distanse; det kan virke som om kommunen er tilbakeholden med å ta kontakt med ivrige private utviklere, blant annet fordi de ikke ønsker kritikk for å forfordle noen. Men vedkommende framhever at man må se at de er ulike aktører som har ulike ressurser som kan utnyttes bedre og at det er nødvendig å «stå skulder ved skulder og ikke være motparter», fordi det jo er sammenfallende interesser knyttet til utbygging og utvikling av Fagernes. Arbeidet med SATP (over) er nettopp en proaktiv strategi for å analysere interessene og behovene i fellesskap med næringsaktører og private eiendomsutviklere.

Gjennom åpne og transparente prosesser vil en kunne unngå kritikk om forfordeling eller udemokratiske «back-stage»-løsninger. Eiendomsutviklere sier de også er opptatt av å pløye fortjenester inn i videre utvikling av Fagernes og Valdres, ikke bare til privat forbruk. Men det er tydelig at det i enkelte tilfelle har eksistert en viss «armlengdes avstand» som tidvis fungerer som en barriere for samarbeid. Generelt er det en utfordring for kommunene å ha åpne og inviterende kanaler til private utviklere, også gjennom uformelle samtaler, samtidig som det sørges for at demokratiske prosesser og prinsipper for likebehandling overfor alle private aktører ivaretas.

#### 6.3.4 Utfordringer

##### **Boligtomter**

I den gjeldende kommuneplanen er det lagt til rette for flere nye boligområder. Men det er utfordringer knyttet til realisering av disse områdene. *«Det er eit omfattande og kostbart prosjekt å regulera og opparbeida tomteområde for bygging, og mange slike område vert derfor liggande etter godkjenning. Reserven her, saman med det som det vert lagt til rette for ved pågåande revisjon, bør vera tilstrekkeleg til å dekkja behovet for*



*bustadtomter i kommunen i fleire år framover*». Både er det slik at kommunen har ferdigregulerte tomter som ikke er opparbeidet og klare for utbygging (Aurdal) og områder som i kommuneplanen er vedtatt utbygget, men som ikke er ferdig regulert (Nyvegtøppen). Ut over de kommunale boligtomteområdene som er ferdigregulert, er det et minimum av ferdig opparbeidede boligtomter igjen. Kommunen sier i planstrategiene at de vil prioritere å legge til rette for nye boligtomter i Fagernesområdet.

### **Topografi**

Utfordringene i forhold til utbyggingsstrategier i og nær Fagernes sentrum er knyttet til topografiske forhold (bratte fjellsider som ikke er egnet for boligbygging, også på grunn av rasfare), sentrumsnære områder med dårlige solforhold, visse problemer med fortetting og uavklart veisituasjon med omlegging av E16 gjennom/utenom sentrumsområdet. Nåværende trasé gir dessuten restriksjoner på fradeling visse steder, fordi Vegvesenet ikke godkjenner avkjøringer.

### **Fortetting i sentrumsområdet**

En annen utfordring knyttes til utnyttelsesgrad i sentrum og sentrumsnære områder. I planstrategien slås det fast at *«det skal stillast krav om høg utnytting i dei mest sentrumsnære delane av tettstadene Aurdal, Fagernes og Leira»*. Utfordringene er blant annet knyttet til store tomter som vil være egnet til fortetting, men der det ikke er politisk vilje til å ekspropriere til boligformål. Og det er opp til grunneiere selv hva de vil gjøre med sine relativt store eiendommer. Utnyttelsesgraden i Fagernes er 30 prosent men det anses som sannsynlig at denne vil økes.

### **Arealbruk, næring + boligformål i sentrum**

Tidligere var det til dels låste synspunkter på arealbruk i selve sentrum med bygårdene og gatene, nå er dette i endring for å imøtekomme gård- og grunneiere som vil utvikle prosjekter. ”Sentrumsformål” i plansammenheng innebærer at en nå kan kombinere næring og andre formål, som bolig. Det er krav om minimum 2 etasjer, men en høydebegrensning pr. kvartal. Enkelte er av den oppfatning at kommunen bør stille større krav til det estetiske og til hva slags type næring og detaljhandel som skal tillates; et formål som i praksis ikke er enkelt å realisere fordi en jo er avhengig av handelsdrivendes investeringer, ønsker og planer.

En annen type utfordring, som ikke synes å være tematisert, dreier seg om de eksisterende eiendommene i sentrum, større og mindre «by»-gårder med både næring og leiligheter. Dette er viktige deler av det totale bygningsmiljø, både fordi de rommer funksjoner som er vesentlig for liv og aktivitet i sentrum og fordi de er en del av det bygningsmessige helhetsinntrykket og stedets identitet som bygdeby. Det er mange gamle hus og gårder, og noen av våre informanter forteller at de ikke blir pusset opp bra nok og at mange gårdeiere ikke har økonomi til å ta disse kostnadene. Dette har og å gjøre med inntektsmulighetene vi omtalte foran; nivåene på leien er avhengig av inntektsnivået i Valdres.

### **Handel i sentrum, også på søndager?**

Bosetting og boligsituasjon i slike sentrumsområder påvirkes også av hva som finnes der av tilbud, tjenester, handel og opplevelser. En mulig framtidig utfordring som en av våre informanter pekte på, er at forslaget om søndagsåpne butikker tilsynelatende kan bidra til også å skape mer levende sentrumsområde som mange tettsteder og småbyer jobber for å få til. Det spesielle med denne småbyen er at den både er regionsenter og et besøkssted for en stor mengde turister og tilreisende hyttefolk. Men søndagsåpning kan føre til en ytterligere konkurranse i varehandelen mellom lokalt eide mindre butikker og de eksternt eide store kjedene, blant annet fordi det vil presse eierne av de familieeide mindre forretningene til 7 dagers uker. Faren er at de gir seg og at det blir (for) mange kjedebutikker som ikke er særlig unike og som derved vil bidra til å redusere særpreg og kvaliteter ved varehandelen som også besøkende og turister etterspør. Dette er et eksempel på at nasjonale og lokale interesser og politiske føringer kan dra i motsatt retning. Den samme informanten mente for øvrig at kjøpesenteret bør utvides fordi det er en ”motor” i byen, og at det er særdeles viktig ikke å etablere kjøpesentre utenfor byen, slik det er gjort mange andre steder, med butikkdød og utarming av sentrum som følge. En slik utvidelse vil på den ene siden trekke fler mot sentrum, på den annen side vil det øke andelen kjedebutikker og ytterligere forsterke konkurransen med de lokale butikkene.

## 6.4 Hvordan fungerer boligmarkedet på Fagernes for ulike grupper?

Her retter vi søkelyset både på ulike områder, ulike boligtyper og ulike befolkningsgrupper som er i ulike livsfaser og livssituasjoner. For en kommune er det viktig å differensiere bildet av boligbehov og etterspørsel, samt å se ut over kommunegrensene fordi folk vurderer hele regionen i sine vurderinger av bosetting. Det regionale perspektivet tilsier nødvendigheten av så vel interkommunal kartlegging av tilbud og behov, hvilke muligheter som eksisterer framover, felles strategier for planlegging og for samarbeid mellom alle kommunene og private eiendomsutviklere.

Det synes å være et relativt tydelig mønster. Selv om Fagernes og nærmeste omland er mest populært/etterspurt, så finnes det noen variasjoner. **Tilflyttere** flest vil til Fagernes. Blant dem som er interesserte i boliger i spredtbygde områder, eller tomter i boligfelt i disse områdene, samt småbruk, er det flest **tilbakeflyttere**. De flytter ikke primært for å få urbane kvaliteter. Som tilbakeflyttere vet de hva de får og har aktivt valgt bort byene de gjerne har bodd i noen år. Det er nettopp ønsket om litt mer landlige omgivelser og småsamfunnskvaliteter som oppvekstmiljø for sine barn som har bidratt til valget om å vende hjem til Valdres. Unntaket er de som har vokst opp i eller rett ved Fagernes sentrum; de ønsker seg i større grad å bosette seg akkurat der.

Nå som Lokalmedisinsk senter er under bygging i Fagernes, og flere stillinger er utlyst allerede, så trengs det tomter for at folk som jobber i denne kompetanseklengen skal kunne bosette seg i kommunen. Kommunen regner derfor med at etterspørselen vil øke.

**Førstegangsetablerere** blir fort hengende i leiemarkedet en stund, og de må noe nede i standard for å realisere sitt første boligkjøp. Men da er det i dette området mulig å få en bolig til rundt 1,2 -1, 4 mill. kroner. En del får hjelp fra foreldre. De som er **tilbakeflyttere** etter endt utdanning, alderen pluss/minus 30 år, etterspør stort sett hus eller de vil ha tomt for å bygge selv. Noen overtar barndomshjemmet eller besteforeldres hus og pusser opp dette. Eller de får gratis tomt av familien. Men før de kommer så langt er mange gjennom den første fasen der de leier en leilighet, men det er litt vanskelig dersom de har barn og ønsker 2 soverom.

Dette betyr at tilflyttere og tilbakeflyttere i sin ”førstefase” er på det samme boligmarkedet og etterspør leiligheter i sentrum som ikke er så store, men som har et par soverom.

Dette er unge voksne som har vært på boligmarkedet noen år, men som nå mer fast etablerer seg. Da er spørsmålet enten å kjøpe en enebolig eller å kjøpe en tomt for å bygge selv. I følge våre informanter, er eneboligene som er til salgs ofte rundt 30 år gamle (en del av dem frigjort ved at de som bygde dem nå er i begynnelsen av 60-åra og kjøper seg leilighet i sentrum). De unge vurderer det da som likeså aktuelt å bygge selv som å kjøpe disse boligene, som kan innebære en ganske omfattende oppussing. Det blir ifølge våre informanter omtrent samme nivå på kostnader.

Skole- og barnehagestrukturen har mye å si for de unge barnefamilieene og deres bostedspreferanser. Noen vil bo sentralt, men flere sier at det viktigste er skoler, barnehager og andre barnefamilier i nærheten, og at det er en livskvalitet knyttet til det å bo mer landlig: «Så ungene kan løpe rundt». De sier at boligens beliggenhet har veldig mye å si, selv om det nærmeste nabolaget også har en viss betydning. De vil ha «plass» rundt huset, det skal være natur og en romslig følelse av å bo litt for seg selv, men likevel nær andre og i nærheten av kollektivtransport. «Det må være litt skjerm» eller «Vil ha litt naboer, men det må ikke være kjempetett» «Vi må ha litt å boltre oss på» eller «Vi vil ikke at folk skal kunne se rett inn til oss». De som er tilbakeflyttere har ikke kommet hjem for å bo i «by».

Ett av forslagene som kom fram i intervjuer var at det bør være en bedre og samlet oversikt på kommunens hjemmeside over så vel eksisterende som planlagte boliger, leiligheter, småbruk, boligtomter og tomter som er under regulering slik at de kan vurdere mulighetene litt fram i tid. «Folk sitter jo og venter», sier unge voksne, og framhever at dette egentlig burde være en felles strategi for alle seks kommunene i Valdres. Dette vil samtidig signalisere til dem som vurderer å flytte hjem at «kommunen har litt lyst til at vi skal komme hjem». Samtidig med dette nevnes mer informasjon og mer initiativ rettet mot unge voksne som nå bor utenfor Valdres; aktive tilbakeflyttingsstrategier etterlyses. Bolystprogrammet i Valdres har dette på agendaen sammen med utviklingsselskapet Valdres Natur – og kulturpark. «Grepa stolt ta Valdres» er nå inne i det tredje året. Første året var innsatsen

fokusert på å bygge lokal identitet, tilhørighet og stolthet hos barn og unge. Andre året var det «gründerinstinktet» hos barn og unge som innsatsene skulle stimulere. Det tredje året (2014) er delmålet å «motivere utflyttet ungdom til å etablere seg i Valdres».

**Ungdom i 20-åra**, som i byen ofte er i en studiesituasjon og gjerne bor i kollektiv noen år, er ”fraværende” her. Det vil si at de som er bofaste hjemme synes å etablere seg med samboer/ektefelle tidligere, og gjerne også har barn. Kollektiv boform er ikke aktuelt for dem. Det synes heller ikke å være særlig vanlig blant single i arbeidslivet.

Den nye gruppen på boligmarkedet er de **unge eldre** som vil bo i leilighet sentralt i Fagernes. Disse utgjør hovedandelen blant kjøperne. Trenden er relativt ny, og for bare 10 år siden ville dette ikke vært aktuelt for de fleste og heller ikke sosialt like så akseptabelt, forteller flere av våre informanter. «Gårdskjerringa fra Beito flytter i leilighet på Fagernes», sier en av dem for å understreke hvor vanlig det er blitt når til og med de fra gård velger å bryte opp for å tilbringe alderdommen på et mer urbant sted. Fortellingene om disse boligvalgene har både fellestrekk og forskjeller; det er mange grunner som anføres. Denne type flyttemotiv dreier seg i korthet om at folk ønsker å bo litt mer sentralt, og at de har andre preferanser enn tidligere generasjoner om hva som er et godt liv i alderdommen. Den gjengse oppfatningen en finner ulike steder om unge eldre (55+) som selger eneboligen eller rekkehuset og flytter i leilighet, er at de ønsker mindre forpliktelser knyttet til hus og eiendom, og derfor ønsker å bo i en lettstelt leilighet i stedet. Vår studie viser imidlertid at bildet er mer nyansert og begrunnelsene mer sammensatte, noe det følgende illustrerer:

- *slippe alt arbeidet med å ta vare på hus og eiendom*: mange synes de har gjort sitt og vært bundet av plikter og ansvar i så mange år; tidkrevende vedlikeholdsarbeid kan byttes mot tid til andre aktiviteter av sosial og kulturell karakter, samt reiser; frihet og uavhengighet
- *sosial trygghet*: være nær flere kjente (familie og venner), vite at det er kort vei dersom en skulle trenge hjelp
- *sosial tilhørighet og sosiale nettverk*: ønsker at det blir enklere å ha kontakt med familie, venner og kjente; lett kunne treffes og besøke hverandre, gjøre ting sammen; ikke bli sittende

ensom på bygda å vente på sjeldne besøk («Møteplasser ute i distriktene er et større savn enn en tror. Det er så mye ensomhet, du ville varte skremt om du visste det! Å sitte oppi der å vente på besøk...sånn skal hvertfall ikke jeg sitte å ventel»)»

- *reducere sosiale forpliktelser overfor en selv*: unngå at familie (som voksne barn med egen familie) skal belastes med lang reise og forpliktelser til besøk hjemme hos den eldre;
- *nær viktige tjenester som eldre har behov for*: trygghet i at det er kort vei til lege og helsetjenester, samt at det er praktisk og enkelt
- *nær kulturtilbud- og aktiviteter, arrangementer og sosiale begivenheter*: muligheter for et mer aktivt liv; opplevelser koblet med sosiale møter og gjøre ting sammen med andre («jeg vil gå ut med venninner å ta en kopp kaffe, eller om det er en konsert på kulturhuset så går vi dit og så går vi ut og tar et glass vin sammen etterpå»)»
- *nær handel og service*: forenkler dagliglivet; gjør den eldre mindre avhengig av andre fordi en kan ordne ting sjøl rett utenfor døra («vil ha rullatoravstand til polet», sier en med et smil)
- *referansene for hva som er et godt liv i alderdommen er endret i forhold til for en generasjon siden*; det er blitt mer vanlig og mer sosialt akseptabelt å bosette seg sentralt (også for de som flytter fra gårdsbruket sitt til leilighet); det er også blitt mer akseptabelt at eldre kan få «sette seg sjøl først» de årene de har igjen

**Arbeidsinnvandrere og tilflyttere** som jobber i reiselivsnæringen møter få problemer. Det ordner seg for de fleste; de er leietakere på det åpne markedet eller de leier gjennom bedriften. Det største hotellet i sentrum har for eksempel et hus med flere små leiligheter der det bor ansatte fra inn- og utland.

Bosetting av **flyktninger**, som kommunen har ansvar for, er ifølge de ansvarlige i kommunen heller ikke noe problematisk. Kommunen som leier på det private markedet har fått et relativt godt renommé for måten de følger opp, noe som gjør at det ikke er vanskelig å skaffe leiligheter til denne gruppen. Erfaringene viser dessuten at flere flyktninger som etter femårsperioden flytter til

mer sentrale bystrøk etter en stund velger å komme tilbake til Nord-Aurdal. «*Vi er flinke til å holde fram fordelene ved å bo i småsamfunnet her*», sier de i kommunen.

Boliger for **vanskeligstilte**, som også kommunen har et ansvar for, er heller ikke noe problem. Det finnes en del kommunale bygg og eiendommer, og det er ikke mangel på boliger til grupper som får bo her etter behovsprøvede vedtak (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede, økonomisk vanskeligstilte eller rus/psykiatri).

#### 6.4.1 Hvilke kvaliteter etterspørres av befolkningen?

Valdres er for våre informanter en sterk merkevare som har et godt omdømme i omverdenen. De knytter positive assosiasjoner og egenskaper til Valdres som region og til Fagernes som tettsted. Identitet og tilhørighet er for dem vel så mye til Valdres som region som til Nord-Aurdal kommune, eller andre valdreskommuner de er bosatt i.

Flere av våre informanter er tilbakeflyttere, og noen har overtatt barndomshjemmet (familiegård eller annen type bolig). Hovedbildet av Fagernes er at det er et trygt og godt oppvekststed, oversiktlig, passe stort og med gode tilbud når det gjelder skoler, barnehager, fritidstilbud og ulike typer tjenester. Det understrekes også at man finner det man trenger i Fagernes når det gjelder butikker, kafeer og restauranter. De som flytter til Fagernes forventer ikke et mangfold av urbane kvaliteter, og at det er også vanskelig å ha et mangfold av utelivstilbud på et såpass lite sted som Fagernes. Også tilflyttere deler denne oppfatningen.

Hva er det som lokker? De som flytter til Valdres ønsker at barna skal vokse opp i landlige omgivelser, som oppleves som trygt og der livet er roligere og enklere enn i storbyer, ble det understreket. Tilbakeflytteres begrunnelser har noen tydelige hovedkomponenter. Naturen, kulturlandskapet og fjellområdene er en av komponentene. Andre er knyttet til at stedet som sådan tilbyr et enklere hverdagsliv og noen småsamfunnskvaliteter som de kjenner og setter pris på. Det dreier seg blant annet om å bo et sted der det er mange som kjenner hverandre på kryss og tvers" (flertrådede relasjoner), det er lett få oversikt over tilbud og aktiviteter, begivenheter og hendelser, samt at de deler dette med folk de omgir seg med. Barn kan lettere slippes ut på egenhånd og selv ta seg rundt i nabolaget eller sentrumsområdet. Tilbakeflyttere

vurderer disse komponentene som kvaliteter ved selve stedet som inngår i bevisste valg. Samtidig som dette er ”objektive” steds kvaliteter- eller kjennetegn, så kjennetegnes tilbakeflyttere av at de velger å vende tilbake til et sosialt, kulturelt og fysisk landskap som de kjenner og setter pris på. Også for tilflyttere vil slike steds kvaliteter vektlegges, men i utgangspunktet er deres bostedsvalg først og fremst forankret i jobb og/eller familie (har kjæreste/ektefelle som bor der eller flytter tilbake dit).

### **Natur og friluftsliv**

Valdres har gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, som alle informanter verdsetter og som også har vært en viktig drivkraft for å flytte dit/flytte tilbake. Det er for eksempel et omfattende skiløype- og sykkelveinett og flotte fjellområder og stølsvidder. Vestlandet er heller ikke langt unna, selv hva som oppfattes som korte eller lange avstander er relativt. For eksempel betegner våre informanter 2,5 time til Oslo, 2 timer til Hamar, 45 minutter til Beitostølen som korte avstander.

En innflyttet nederlender trives veldig godt, og understreker at alt finnes i Fagernes. Også denne informanten pekte på korte avstander til mange flotte naturområder som en kvalitet ved Fagernes og Valdres, og at en må like friluftsliv for å kunne bo i Valdres. Han syntes det var lett å komme i kontakt med folk, og at mye var opp til en selv. En må ta noen initiativ, understreket han. Han kjente andre nederlendere som hadde etablert seg i Fagernes, der en var skomaker og en annen laget sykler, men syntes ellers det var viktig å bli kjent med lokalbefolkningen. Men også viktig at man lokalt er åpen for nytenkning; man må ikke henge fast i ”vi gjør det sånn og sånn”- tenkningen overfor tilflyttere.

### **Levende sentrum**

Informantene er opptatt av å få liv i sentrum. En viktig forutsetning for et levende sentrum er at det finnes spesialbutikker og andre butikker som folk oppsøker. For å opprettholde sentrumshandel kan spesielt kjøpesentre som er lokalisert utenfor sentrum være en trussel mot eksisterende sentrumsbutikker. Derfor burde sentrumsbutikker være en integrert del av byplanen; altså inngå i sentrum, som det ble påpekt. Det betyr at politikere må ta noen valg om de ønsker liv og aktivitet i sentrum, ble det understreket av en næringsutvikler. Også kommunale informanter



var opptatt av å vitalisere sentrum, der det å få folk til å bosette seg i sentrum av Fagernes er et virkemiddel. Det er som nevnt foran bygget en del nye leiligheter, som er lette å omsette.

### **Arbeidsplasser**

Tilbakeflytting og tilflytting har selvsagt å gjøre med mulighetene for å få relevant arbeid, som har sine begrensninger på mindre steder som Fagernes og Valdresregionen. Uten relevante jobber, enten det er kompetansearbeidsplasser eller andre, begrenser det mulighetene for tilflytting. De siste årene har også industribedrifter, som Tine og slakteriet, i tillegg til Opplysningen 1881, blitt lagt ned. Informant fra Valdres natur- og kulturpark (VNK) var også opptatt av hvordan man kan motivere utflyttet ungdom til å komme tilbake til Valdres. VNK har arrangert gründerkvelder (i samarbeid med ungt entreprenørskap) for elever på videregående skole, der næringsaktører/potensielle arbeidsgivere er til stede. De har også hatt seminar med deltakere fra politikk, administrasjon, næringsliv og skolen har deltatt og kommet med innspill. De planlegger også rollespill med utgangspunkt i at et ungt par kan tenke seg å flytte tilbake der temaene er: hva tenker de å flytte tilbake til? Hva trenger de? Hva slags bolig? Samt ta opp andre spørsmål det er relevant å stille når en vurderer å flytte. Informanten mente Nord-Aurdal kunne lære av Vang kommune, der de arrangerer juletreff for utflyttet ungdom. Hvorfor gjør ikke Nord-Aurdal noe tilsvarende? spurte informant som mente kommunen er for lite på tilbudssiden, og at det hadde med kommunal mentalitet å gjøre. De bør i større grad få fram det positive og gode eksempler, og bruke lag og foreninger i profilering av Valdres. Her ble Bygdeungdomslaget ble nevnt som en aktuell organisasjon.

## 7 Eid kommune

### 7.1 Norfjordeid som regionsenter

Eid kommune ligger i Sogn og Fjordane. Innbyggertallet er 5915, hvorav 2772 bor i tettstedet Nordfjordeid. Kommunen grenser i nord til Vanylven og Volda i Møre og Romsdal, i øst til Hornindal og Stryn, i sør til Gloppen og Bremanger, og i vest til Vågsøy. Sentrum i Eid er Nordfjordeid, som er et viktig kommunikasjons-knutepunkt, administrasjons- og handelssenter i Nordfjord. Nordfjordeid har også en rekke offentlige tjenester, for eksempel sykehus, som betjener hele regionen. Viktig veiforbindelse går fra Måløy gjennom Eid og over Strynefjellet til Otta i Gudbrandsdalen (Rv. 15). Kommunen har to veiforbindelser med Ålesund, E 39 over Volda/Ørsta og ved Rv. 60 fra Hornindal over Hellesylt/Stranda. E 39 fortsetter sørover fra Nordfjordeid og fører ved fergeforbindelse over Nordfjord sørover til Sunnfjord og Sogn. Næringslivet i Eid spenner fra landbruk til elektro, trevareindustri og mekanisk industri. Både i kommunen og omlandet er det gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, for eksempel fjellturer, sjø- og båtliv, surfing og andre aktiviteter. Eid er svært berglendt med fjell opp til 1297 moh. (Glitregga sør for Hornindalsvatnet).

### 7.2 Demografiske trekk<sup>7</sup>

Her skal vi kort presentere demografiske hovedtrekk. Mer utfyllende presentasjon med tabeller finnes i vedlegget. Ved inngangen til 2013 var det registrert 5920 innbyggere i Eid. Det er en oppgang på 2,7 prosent i løpet av de ti siste årene.

---

<sup>7</sup> En mer detaljert demografisk analyse på både kommune- og regionnivå kan leses i vedlegget.

I likhet med de fleste andre distriktskommuner har Eid et nokså lavt innslag av unge voksne mellom 25 og 45 år. Det viser seg imidlertid at det antakelig er flere barn i familiene enn på landsnivå. Nyetablerte i alder 26-35 år er de mest underrepresenterte. Det ses ingen tendens til sterk aldring i kommunen.

I innledningskapitlet viste vi til at det forventes både en eldrebølge men også en yngrebølge i for hele landet i kommende tiår. Når det gjelder forventet vekst i aldersgruppen 36-45 år har kommunen en nedgang på 7 prosent, noe mindre enn regionen for øvrig. Det forventes imidlertid ikke vekst i den yngre gruppen 25-35 år. Her har landet for øvrig utsikt til vekst på 22 prosent. Det betyr at innvandrere ikke vil møte like sterk konkurranse på arbeidsmarkedet på Eid enn andre steder.

Når det gjelder de eldre (personer i alder 76-85 år i 2023) har Eid utsikt til lavere utslag enn på landsbasis. For de som er ti år yngre, ligger Eid imidlertid an til å få en større eldrebølge enn landet som helhet. Regionen som helhet har imidlertid en større bølgedal i sikte enn på landsbasis for de aller eldste. Eid er altså et unntak fra regionale bildet.

I løpet av de siste ti årene har Eid hatt et nokså stort flyttetap for de unge voksne, på hele 23 prosent. Til gjengjeld var ikke tapet i barne- og ungdomsgruppen mer enn 5 prosent. Gjennom etableringsfasene fikk imidlertid Eid en flyttegevinst på 9 prosent. Dette er hovedårsaken til Eids gode folketallsutvikling totalt.

### 7.3 Boligsituasjonen i Eid

I likhet med mange andre mindre byer og tettsteder ønsker Eid å tiltrekke seg nye innbyggere; tilbakeflyttere og andre tilflyttere.

Det er ulike virkemidler som benyttes, som påsketreffet (en karrieremesse der næringsaktører og andre presenterer seg), og de som flytter til Eid får en velkomstpakke (First Eid Kit) som peker på hva kommunen kan by på av fritidstilbud, næringsliv og omgivelseskvaliteter. Relevant arbeid er imidlertid en grunnleggende faktor for å bosette seg i Eid. En utfordring er å få relevant arbeid for begge ektefeller/par, ikke minst for personer med høyere utdanning. Helsesektoren sysselsetter om lag 400 personer og er en viktig arbeidsplass som også trekker folk fra

andre land (spesielt fra Sverige). Næringslivet trekker folk fra ulike land, blant annet fra Polen. Det er større utpendling enn innpendling i Eid, noe kommunen tolker som at det er attraktivt å bo i Eid. Men det betyr også at det kan være behov for flere arbeidsplasser i kommunen slik at utpendlingen kan begrenses. I kommuneplanens samfunnsdel (2013-2025) under avsnittet ”Å bu i Eid” heter det blant annet at det er liten aktivitet i Nordfjordeid sentrum utenom butikkenes åpningstider. En av strategiene for å få mer liv i sentrum er å planlegge for mer boligbygging, gjennom fortetting. I forbindelse med revisjon av kommuneplanen har kommunen engasjert Asplan Viak AS for å utarbeide en sentrumsanalyse der det skal ses på ulike deler av sentrum, geografisk og tematisk, og hvordan disse kan utvikles videre for å skape et mer levende sentrum. Et levende sentrum betyr at flere mennesker velger å bruke mer tid i sentrum, og da gjerne utendørs, som det heter i prosjektplanen for sentrumsplanen.

### 7.3.1 Behov for flere leiligheter

Det kan se ut som det er mye ledig areal i sentrum men en stor del av dette eies av private så økt boligbygging forutsetter samarbeid mellom kommunen og private grunneiere, eller at private på eget initiativ fortetter.

I 2013 hadde Eid kommune følgende boligtyper eid av privatpersoner (kilde:SSB):

Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus	Leiligheter
2057	101	94	84

I tillegg finner vi 67 boliger som drives av borettslag eller boligbyggelag (ikke eneboliger), og 82 kommunalt eide boliger. 40 av disse er leiligheter. Eid har også 37 boliger i bofellesskap, kommunale eller driftet av boligbyggelag.

Kommunen har et mål om at folketallet skal øke, at innbyggerne skal ønske å bli boende og at tilflyttere føle seg velkomne. Til det trengs et variert tilbud av boliger. I kommuneplanens samfunnsdel for 2013-2025 (vedtatt i juni 2013) heter det om boligplanleggingen at *”Eid inviterer til å bu midt i Nordfjord”*. Det er flere tomter i sentrum som er regulert til boligformål, for eksempel Golvsengane, der det er regulert tre områder for fortettet

utbygging. Det er også tomter i privat regi som er regulert til boligformål, men der det ikke er noen konkrete planer for utbygging. En sterk satsing på boligbygging krever tilgjengelig areal, og kommunen trenger derfor å erverve flere tomter til boligformål, da det ikke er så mange kommunale tomter igjen. Etterspørselen etter eneboliger er stor, og det gjelder ikke bare i eller nær sentrum. Det planlegges derfor også for spredt boligbygging i ulike grender. I kommuneplanens arealdel, som er under revisjon, heter det i invitasjonen til grunneierne:

Vi vil spesielt oppmode grunneigarar i landbruks-, natur- og fritidsområde som vil setje av areal til spreidd bustad-, fritidsbustad- eller næringsutbygging til å kome med innspel slik at vi kan avgrense desse areala på ein hensiktsmessig måte.

Både kommunen og utbyggerne ønsker å satse på fortetting i sentrum, blant annet i form av flere leiligheter; inkludert utleieboliger og gjennomgangsleiligheter. *Bustadsosial handlingsplan (2013-2025)*<sup>8</sup> peker på at det er ca 80 personer som har behov for hjelp til bolig. Av disse bor ca. 50 prosent i kommunale boliger, resten bor i private boliger. Det er hovedsakelig behov for flere ett og toroms boliger, totalt er det behov for ca 20 boliger. I tillegg er det behov for fem større boliger. En slik satsing vil kunne frigjøre flere kommunale boliger og private hybler. Det er et ønske fra private utbyggere at Eid kommune selv må stå som eier av utleiebygg. I tillegg til det kartlagte behovet vil det være behov for ca. 12 boliger årlig i 3- 4 år for å kunne ta imot 30 flyktninger pr år. En slik satsing på boligbygging krever ifølge handlingsplanen at kommunens plankapasitet styrkes.

Kommunen ønsker å spre boligene på flere områder, hovedsakelig i Nordfjordeid. Dagens ordninger for finansiering av utleieboliger beskrives av kommunen som gode, og at det er mulig å bygge utleieboliger ” *til ein kostnad som gjev sjølkost med bruk av fastrentelån og lang avdragstid*”.

Kommunen ønsker også å vurdere hvordan ansvaret for boligtilbudet skal organiseres fremover. Ansvaret er i dag fordelt ut fra tre hovedoppgaver:

---

<sup>8</sup> Oppdatert 23/5. 2013 etter innspill fra møte i Formannskapet

- Tildeling av boliger
- Fremskaffe, eie, vedlikehold husleieavtaler med private og leietakere
- Booppfølging

Det vises også til at andre kommuner som Gloppen og Stryn i større grad har brukt ulike låne- og tilskuddsordninger aktivt, blant annet for å få flere over fra leie til eierbolig. Kommunen vil utarbeide nye retningslinjer for hvor aktivt en skal være på dette området.

### 7.3.2 Boligpriser, boligmarked og etterspørsel

Det er, som omtalt i boligsosial handlingsplan, behov for flere mindre boliger i sentrum for utleie i privat regi og for kommunale utleieboliger. Det er også behov for mindre og mer lettstelte boliger som er etterspurt av gruppen 50+ og av gruppen unge i etableringsfasen. Det har ifølge utbyggere vært økt etterspørsel etter slike boliger fra disse gruppene i senere år. Det skyldes at det de senere årene er blitt mer vanlig at eldre selger eneboligen og flytter til leilighet enn det var tidligere. Det er også blitt mer vanlig at yngre i etableringsfasen bor i lengre tid i leilighet sentralt før de flytter til enebolig. Det henger sammen med kostnadsnivået og at de også i større grad ønsker å bo sentralt med kort vei til «alt», ifølge en sentral utbygger i Eid kommune.

Det har i senere år blitt bygget en del nye selveierboliger i sentrum, slik at det ifølge utbyggere nå er bedre balanse i boligmarkedet enn tidligere. Det var i alt 22 boliger til salgs i Eid<sup>9</sup> høsten 2013, både eneboliger og nybygde leiligheter.

#### **Prisnivået**

Det har vært press i boligmarkedet i en årrekke, noe som har ført til relativt høyt prisnivå. Det kan skape vansker for dem som skal inn i markedet. På den andre siden kan det bidra til økt boligbygging, slik det har vært i senere år. Det har bidratt til at det nå er bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel på det private

---

<sup>9</sup> <http://www.finn.no/finn/realstate/homes/result?areaId=20276>. Utskrift 28.10.2013

boligmarkedet når det gjelder leiligheter sentralt i Byggekostnadene er ifølge en utbygger i dag på ca. 30.0000 kr /kvm.

Med relativt høye boligpriser også på eneboliger i Eid blir det, ifølge en utbygger, mulig for eldre å finansiere en ny bolig i sentrum for det de kan selge den gamle boligen for. De som flytter fra kretsene vil imidlertid ikke kunne få nok for den gamle boligen, og må enten ha en viss egenkapital eller ta opp lån for å kunne kjøpe en ny leilighet sentralt i Eid.

### **Forholdet mellom eie/leiemarkedet**

Kommunen har behov for flere leieboliger, blant annet for bosetting av flyktninger. Kommunen ønsker at utbyggerne stiller et antall boliger til rådighet for utleie, men utbyggerne anser det for urealistisk på grunn av prisnivået. Kommunene på sin side mener at utbyggerne vegrer seg mot leieavtaler og heller vil selge boligene. Kommunen ønsker også å kjøpe boliger for utleie i egen regi. Utbyggere hevder at andre kjøpere er skeptiske til å få kommunale boliger i sitt nabolag, og at en derfor vegrer seg for å selge boliger til kommunen. Utbyggere mener at kommunen må bygge boliger i egen regi, på samme måte som kommunen tradisjonelt opptrer som byggherre og bygger ut til andre formål som for eksempel omsorgsboliger, skoler og barnehager. Kommunen har i følge boligsosial handlingsplan lagt opp til å bygge flere boliger i egen regi.

Bortsett fra de kommunale utleieboligene, og noen utleieboliger i privat regi er det en overvekt av selveierboliger (eneboliger og leiligheter), som er typisk i distriktene. Det er bygget få borettslagsleiligheter i de siste 10 årene. En utbygger mente at folk helst vil eie selv, og at det er liten tradisjon for å bo i borettslag på mindre steder. Flere mindre boligbyggelag i distriktet har slått seg sammen til boligbyggelaget "Bo i Vest" med kontor i Førde. Boligbyggelaget fremmet et forslag om boligbygging på en sjønær tomt sentralt i Nordfjordeid for et par år siden, men prosjektet viste seg vanskelig å få solgt.

### **Tomtetilbud**

Selv om kommunen ønsker økt boligbygging i Nordfjordeid, ønsker de også boligbygging i kretsene. Det finnes ledige tomter for eneboligbygging i kretsene, og kommunen ønsker spredt boligbygging velkommen. I kommuneplanen oppfordres

grunneiere, som nevnt, til å melde inn dersom de har planer om boligbygging i såkalte LNF områder. Både kommunen og private legger ut tomter for salg til individuelle boligkjøpere som ønsker å bygge eneboliger.

Kommunen har kommunale tomtefelt i Nordfjordeid Det gjelder både Golvsengane (nord for sentrum) og områder i kretsene. Golvsengane ble kjøpt opp og regulert av kommunen med i alt 18 tomter. De fleste er nå solgt. Kommunen har også boligtomter til salg i kretsene Kjølsdalen, Starheim, Haugen, og Holmøyane. Private har også eneboligtomter i noen av disse kretsene. Det er fortsatt noe boligbygging i kretsene, spesielt på tomter med nærhet til skolene.

Kommunen har ingen tomter sentralt i Nordfjordeid (utenom boligfeltene nord for sentrum), og er dermed avhengig av private grunneiere og utbyggere.

### 7.3.3 Samarbeid og rollefordeling

Både kommunen og utbyggere opplever at de har et godt samarbeid om boligbyggingen, og det har blitt bygget en del nye boliger sentralt i Nordfjordeid i senere årene. En utbygger foreslo likevel at kommunen burde tatt flere initiativ og vært katalysator for boligbygging sentralt i Eid, for å koble grunneiere med utbyggere og hjelpe til i prosessen. Det begrunnes med at det er for krevende for en del grunneiere både økonomisk og administrativt å utvikle tomtene, og at kommunen med fordel kunne innta en mer aktiv holdning for å koble disse for å utløse potensialet for boligbygging i Eid sentrum.

Ordfører viser til at kommunen kan legge inn krav i utbyggingsavtaler om at kommunen skal kunne kjøpe et antall boliger i et boligprosjekt til takst.

### 7.3.4 utfordringer

Det finnes, ifølge utbyggerne, muligheter for fortetting i sentrum for å realisere økt boligbygging. Hele sentrum er regulert slik at det, ifølge kommunen, skal være enkelt for utbyggere å bygge, og at kommunen åpner for å øke utnyttelsesgraden. En av utbyggerne påpekte også at det er uheldig at en stadig møter nye kommunale saksbehandlere.



## Risikovurdering

Det er, ifølge utbyggerne, en utfordring at boligmarkedet er lite, slik at det bare er avsetning for noen få nye boliger hvert år. Det betyr at en bare kan legge ut et begrenset antall boliger for hvert prosjekt eller at større prosjekter må deles opp i flere mindre byggetrinn. Det igjen innebærer at en får for dårlig utnyttelse av tomtene. Der en kunne ha bygget en lavblokk med 12 leiligheter for eksempel, får en bare bygget en firemanns- eller seksmannsbolig. Det er også en medvirkende forklaring på hvorfor det ikke har blitt bygget boliger på toppen av kjøpesenteret, Moengården, slik det var planlagt. Det er, som nevnt, flere nye leiligheter til salgs høsten 2013, og nyboligsalget har, ifølge utbyggerne, stoppet opp i løpet av 2013.

For dem som ønsker å bygge ny enebolig vurderes risikoen, dersom en evt. skulle få behov for å selge boligen, som liten. Det gjelder boliger i Nordfjordeid og boliger som ligger i nærheten av skolene i de mindre kretsene. Boliger som ligger usentralt i forhold til skoletilbudet kan være vanskeligere å få solgt, og en vil neppe få igjen den investerte kapital dersom en må selge en ny bolig der.

## 7.4 Hvordan fungerer boligmarkedet for ulike grupper?

Deltakerne i fokusgruppeintervjuet blant de **unge eldre** var alle par som hadde flyttet til en ny leilighet i sentrum i senere år<sup>10</sup>. Alle hadde solgt eneboliger og flyttet til leilighet i Eid sentrum. Seniorene opplever at det har blitt et bra boligtilbud i sentrum, og det har gjort at de har valgt å flytte. Begrunnelsene for å flytte var ønsket om en lettstelt leilighet med sentral beliggenhet. Et par hadde flyttet fra Sandane, en krets lenger sør i kommunen, både for å komme nærmere familien og få et bedre butikk- og servicetilbud.

Drømmeboligen for våre informanter er den de hadde flyttet til; en lettstelt bolig som de kan bo i resten av livet, og som er nær ulike typer servicetilbud. De roste kommunens boligpolitikk fordi de mente at kommunen hadde lagt til rette for at utbyggere har fått

---

<sup>10</sup> Det betyr at vi har lite kunnskap om for eksempel ensliges boligsituasjon eller eldre som har valgt ikke å flytte.

realisert byggeprosjekter med mange sentrumsnære boliger. Eneste innvending var at det kunne ta litt lang tid å få realisert en del prosjekter. Følgende sitat oppsummerer de eldres synspunkter: *"Vi har det godt, Eid er et godt sted å bo"*. De mener at kommunen er på tilbudssiden også fordi kommunen har bygget omsorgsboliger.

Blant **ungdom** er en del av elevene på videregående ukependlere og som leier hybel på det private boligmarkedet. Representant for kommunen mener at det stort sett går greit, at elevene ofte leier samme hybel som eldre søsken.

**Tilflytter/arbeidsinnvandrere** er henvist til det private leiemarkedet. Informanter mener at boligtilbudet i det private er dyrt og i noen tilfeller også dårlig. Bedrifter som har behov for arbeidskraft forsøker å hjelpe tilflyttere inn på det private leiemarkedet. Det gjelder også for midlertidige arbeidsinnvandrere, blant annet innenfor bygg- og anleggsbransjen. Informanter fra kommunen understreket for øvrig at kommunen trenger arbeidsinnvandrere, blant annet innenfor helse- og sosialsektoren.

Det er en del arbeidsinnvandrere fra Polen, men bare et fåtall har etablert seg med familie. De fleste søker rimelige leieboliger for å kunne ha penger igjen til å forsørge familien i Polen.

For **barnefamiliene** er drømmeboligen stort sett boligen de bor i, hovedsakelig sentrumsnær enebolig med god plass, en liten hage, med naturen tett på, og som stort sett var utenfor rekkevidde i Oslo og andre større byer de hadde flyttet tilbake fra. Enkelte ønsker seg også et lite gårdsbruk: *"Drømmeboligen er enbolig, eller lite gårdsbruk, utenfor byggefelt, uten naboer på alle kanter og gjerne ved sjøen/fjorden"*. Tilbakeflytterne var gjennomgående fornøyd med kommunens utbyggingspolitikk, men det ble påpekt at det er lite tilbud utenfor regulerte byggefelt, og få utleieboliger for dem som ikke har økonomi til å kjøpe boliger.

Ingen hadde angret på tilbakeflyttingen. Det hadde vært et bevisst valg, men mulighetene for å få relevant arbeid var en forutsetning for å flytte tilbake. Når en er oppvokst i Eid kjenner en også potensielle arbeidsgivere, det er en fordel i forhold til dem som ikke kjenner noen fra før, ble det understreket.

## 7.5 Hvilke kvaliteter er viktige for befolkningen i Eid?

Beliggenheten, i likhet med været, kan man ikke gjøre noe med, men hvor en del aktiviteter lokaliseres er innenfor kommunens handlingsrom. Vi vil peke på noe av det som våre informanter fra kommunen har påpekt, og hva de ser som utfordringer i forhold til å utvikle et mer levende sentrum. Videre vil vi presentere vurderinger og synspunkter fra informanter fra ulike ståsteder; arbeidsinnvandrere, eldre og yngre barnefamilier/unge voksne uten barn (både dem som ikke har flyttet ut, tilbakeflyttere og andre tilflyttere)

### **Variert fritidstilbud**

Flere informanter peker på at Eid er et godt sted å bo for barnefamilier. Skolene og barnehagene er bra, og det er et trygt og bra sted å vokse opp. Også eldre vi intervjuet fremhevet at Eid er et trygt sted, man utsettes ikke for ubehageligheter når man ferdes ute på kveldstid

Det er en rekke fritidstilbud for barn og yngre ungdom, som fotball, riding, musikk, ballett og annet. For dem som ønsker å engasjere seg i ulike aktiviteter er det et vell av foreninger og organisasjoner og andre tilbud.

Flere understreket betydningen av operaen, og hva den har betydd i Eids kulturliv. Den brukes mye til ulike typer kulturtiltak, rettet både mot barn/unge og voksne. Rockefestivalen Malakoff fremhevet flere. Mange er engasjert som frivillige under festivalen. For dem som ikke er interessert i sport og kulturaktiviteter kan mc-klubben være et alternativ, og det planlegges også et mekkested, der ungdom kan møtes å mekke biler.

**Eldre informanter** er godt fornøyd med de tilbudene som finnes, alt fra Operahuset til idrettstilbud, butikker og kafeer. Det er korte avstander mellom ulike aktiviteter, det var fine parker og godt tilbud av turveier, noe de benytter seg av. Pensjonistlaget har også tilbud som seniordans, seniorkafe, torsdagskafe og kurs i tillegg til at de har besøkstjeneste og kjører middag ut til eldre i bygda. For eldre som ønsker å engasjere seg er det ikke vanskelig å finne tilbud, ble det understreket. Det er også trygt å ferdes i sentrum, lite kriminalitet og uro.

De ønsket imidlertid at kommunen i større grad støttet det frivillige arbeidet som pensjonistlaget står for. De etterlyser et eget seniorsenter som har ligget på is i mange år. De ønsket også et bedre busstilbud slik at flere eldre kan komme seg ut, og mente at kommunen må søke fylkeskommunen om såkalt serviceskys.

**Barnefamiliene** vi intervjuet var med fire unntak tilbakeflyttere. To informanter var arbeidsinnvandrere (begge kom fra storbyer med 200- 300.000 innbyggere). Samtlige synes Eid er et bra sted å bo selv om overgangen fra storby til et lite sted var stor.

### **Arbeidsinnvandrernes blikk**

Enkelte arbeidsinnvandrerne mente at det er lite å finne på i Eid, for eksempel for uorganisert ungdom; ofte «hang» de på rutebilstasjonen. Også mange stengte butikker trakk ned. Av forslag til forbedringer ble en fin park med fontene og skulpturer nevnt, samt skøytebane. Dårlig kollektivtilbud og få gang- og sykkelveier trakk også ned. Det er heller ikke tradisjon i Eid for å møte folk på utesteder, slik det er i en del andre land. Derfor burde det vært flere møtesteder for folk fra andre land, der de kunne utveksle erfaringer. En av dem mente eidingene var litt ”innstengt” og lite interessert i hva folk fra andre land har å bidra med av kunnskaper og erfaringer, for eksempel kulturelle særtrekk, mattradisjoner og annet, men mente at det selvsagt er litt opp til dem selv også når det gjelder å få kontakt med lokalbefolkningen. Frivillighetssentralen er en viktig arena for slik kontakt, der de blant annet har internasjonal kafé. Vi har ikke inngående kunnskap om hvor mange som benytter seg av kafeen eller om det trengs ytterligere aktiviteter (à la noe av detinformanten over nevner) som kan bidra til økt kontakt mellom lokalbefolkningen og innvandrere.

En av de yngre tilbakeflytterne pekte på at Malakoff-festivalen kunne vært benyttet mer i integreringssammenheng ved at flyktninger og arbeidsinnvandrere ble invitert til å delta som frivillig. Det er viktig å kunne mestre ting og det er en god arena for å bli kjent med andre, ble det påpekt.

På spørsmål om tilknytning til Eid sa en av informantene at hun var delt mellom to land identitetsmessig, hørte ikke helt hjemme i Eid, heller ikke landet familien hadde flyttet fra. Identiteten var mest til boligen, som var drømmeboligen.

### 7.5.1 Kvaliteter og mangler i Eid

Hjertet i sentrum av Nordfjordeid er Eidsgata, med mange fine kvaliteter i form av eldre bygninger, kafeer og noen butikker. Men flere tomme lokaler gir et ødslig preg. Det meste er stengt på kveldstid. Unge barnefamilier er i en livsfase der mye av fritiden går med til oppfølging av barnas fritidsaktiviteter. Det sosiale livet foregår derfor i stor grad ved at omgås venner privat. Dermed benytter de seg ikke så mye av det utelivet som finnes. De beskrev restauranttilbudet som ganske dårlig, dersom de ikke går på hotellene og spiser, noe som ikke var særlig aktuelt. Flere uformelle møtesteder, der man kunne spise tapas eller annet på kveldstid, kunne kanskje trukket folk ut av stuene, ble det påpekt.

Flere informanter mente folk må benytte seg mer av de tilbud som finnes, blant annet handle i butikkene i sentrum (i stedet for å handle klær på nettet). De har gode dagligvarebutikker, blant annet når det gjelder ferskvarer, som også folk utenfor kommunen benytter seg av.

Sommerstid er det imidlertid mye aktivitet i gata, men når vinden blåser sidelengs og regnet strømmer ned, er kjøpesenteret et godt oppholdssted for mange. Også butikkene trekker innendørs, og ser seg tjent med å lokalisere seg der folk er og der de kan finne egnete lokaler. Dette skjer mange steder i Norge. Det er imidlertid positivt at kjøpesenteret ikke er lokalisert utenfor sentrum, selv om det ble påpekt at den massive utbyggingen av handelsvirksomhet ved fjorden gjør at kontakten med fjorden begrenses, og fortsatte utfyllinger vil gjøre avstanden til fjorden enda større. I enden av kjøpesenteret, mot fjorden, planlegges en ny kafé med uteservering, noe som kan gjøre at området mot fjorden blir brukt. Dersom kjøpesenteret hadde vært lokalisert enda nærmere Eidsgata kunne det bidratt til å få mer liv i sentrum, da det ville vært en integrert del av sentrum.

En utfordring er at på tross av korte avstander i Nordfjordeid, mellom byggefeltene og sentrum, har sentrum et utspreddt preg. Parkeringsplasser opptar mye areal.

#### **Avslutning**

Det er behov for flere boliger i sentrum av kommunen, både eie- og utleieboliger. Sentrumsnære boliger bidrar også til et mer

levende sentrum. Noen flere tilbud på utelivsfronten etterspørres, samt flere tilbud til uorganisert ungdom. Det store bildet er imidlertid at Eid har mye å tilby når det gjelder fritidsaktiviteter, det er et trygt og godt sted å vokse opp og bo og nærheten til fjell og fjord gir gode muligheter for utendørsaktiviteter. Dette er kvaliteter som har fått yngre barnefamilier til å flytte tilbake, og der er kvaliteter som kommunen håper vil lokke flere til å bosette seg i Eid.

## 8 Sandnessjøen i Alstahaug kommune

### 8.1 Sandnessjøen – senter på Helgelandsskysten

Alstahaug er en del av Region Sandnessjøen på Helgelandsskysten, nær fjellkjeden De syv søstre, og tettstedet Sandnessjøen er et viktig anløp for Hurtigruta. Helgeland har alltid vært rik på naturressurser i form av mineraler, vannkraft og fisk, og olje- og gassforekomstene i Norskehavet kan bidra til ny vekst i regionen.

Sandnessjøen presenterer seg som Nordlands oljehovedstad med bedrifter som har spesialisert seg på skreddersydde leveranser til produsenter av olje og gass.<sup>11</sup> Helgelandssykehuset avd. Sandnessjøen er også en stor arbeidsplass. I tillegg til utvikling av næringsvirksomhet i relasjon til olje og gassforekomster har kommunen stor aktivitet knyttet til reguleringer og detaljplanlegging av områder avsatt til næringsformål. Videre tilsier utvidelse av hotellet en forventet økning i antall tilreisende (Planstrategi Alstahaug kommune 2012-2015). Det forventes en middels befolkningsøkning i kommunen fram til 2040 etter SSBs befolkningsframskrivning, det vil si rundt ni prosent. En hovedutfordring vil være å beholde beboerne og gjøre regionen til en god arbeids- og bostedsregion.

Et økende behov for arbeidskraft skaper behov for tilgjengelige boliger i flere prisklasser. Leieprisene på boliger i kommunen har i følge planstrategien økt over økonomisk bæreevne for både enslige og familier. Prisveksten på Helgeland er større enn i de største byene både i sør og i nord (Horisont Helgeland 2012).

---

<sup>11</sup> Brosjyre på nettsted Alstahaug kommune

## 8.2 Demografiske hovedtrekk<sup>12</sup>

Her skal vi kort presentere demografiske hovedtrekk. Mer utfyllende presentasjon med tabeller finnes i vedlegget. I Alstahaug kommune var det ved inngangen til 2013 registrert 7361 innbyggere. I løpet av de siste ti årene var det kun en ørliten nedgang på 1,1 prosent.

I likhet med de fleste andre distriktskommuner har Alstahaug nokså lavt innslag av småbarnsfamilier. I forhold til landsbefolkningen er innslaget høyest for personer i 60-årsalderen, med avtakende innslag etter alder videre oppover. Det viser seg at kommunen har svært få personer over 85 år, som er 30 prosent under landsgjennomsnittet.

I innledningskapitlet viste vi til at det forventes både en eldrebølge men også en yngrebølge i for hele landet i kommende tiår. For aldersgruppen 36-45 år forventes det en nedgang på hele 27 prosent de neste ti årene, for regionen som helhet gjelder det 20 prosent mens for landet som helhet forventes kun 1 prosent nedgang. Situasjonen er omvendt for gruppen 26-35 år der det forventes en økning på 10 prosent.

Alstahaug er i en uvanlig situasjon når det gjelder eldrebølgen for de eldste sammenlignet med de fleste andre kommuner. Her forventes en økning på 22 prosent mens det i regionen forventes en nedgang på 3 prosent.

Til tross for sin rolle som regionalt senter fikk Alstahaug et flyttetap på hele 18 prosent for de unge voksne, og et tap på 10 prosent for barne- og ungdomsgruppen. Gjennom etableringsfasene var Alstahaug nærmere balanse, med et flyttetap på 2 prosent. Dette tilsier at voksne innflyttere i større grad kom uten barn enn med barn til Alstahaug i tiårsperioden bak oss.

## 8.3 Boligsituasjonen i Sandnessjøen

Sandnessjøen er kommunesenteret i Alstadhaug og samtidig regionsenter og base for oljeleting. Dette fører til at Sandnessjøen

---

<sup>12</sup> En mer detaljert demografisk analyse på både kommune- og regionnivå kan leses i vedlegget.



for mange er både fast og temporært bosted, det er senter i en bo- og arbeidsmarkedsregion og det er en forventning om vekst. Denne situasjonen og forventningen har ført til at det i løpet av de siste årene har vært stor aktivitet på boligbygging, stor tilgang på tomter, flere nye leilighetsbygg og rehabilitering av eksisterende hus som er innredet med to eller flere (nye) leiligheter.

Situasjonen var imidlertid en helt annen bare for fem år siden. Da ble oljebasen etablert med store selskaper som BP, Statoil og Aker Solutions. Det ble altså press på boligmarkedet og for rundt tre år siden ble det igangsatt svært mye nybygging og rehabilitering. Prisene steg, og en ung tilbakeflytter-familie forteller at det rundt 2009-10 var utrolig vanskelig å skaffe seg bolig, det var dyrt og det var lite på markedet. Noe lignende forteller en av innvandrerne fra Litauen; det var veldig vanskelig å finne hus her for 3 – 4 år siden. Da var det få boliger mens det nå er mange.

På grunn av oljeleting ble det bygget mange nye boliger ettersom alle forventet en stigning i etterspørsel og derved prisnivå. Mange aktører kom inn i markedet, både eiendomsutbyggere- og utviklere og private som bygde om eller på sine hus. Det beskrives som "klondyke" og en "kolossal boom" som toppet seg for 1-2 år siden med en kvadratmeterpris på opp mot 35 000 kr for leiligheter. Også det siste året beskrives som at utbyggingen har eksplodert med store leilighetsprosjekter (50 stk).

I 2013 hadde Alstahaug kommune følgende boligtyper eid av privatpersoner (kilde:SSB):

Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus/småhus	Leiligheter i boligblokk
2356	173	289	7

I kommunen er det i tillegg 207 boliger som tilhører boligbyggelag eller borettslag, de fleste som rekkehus / småhus. Kommunen eier 107 boliger, også her de fleste som rekkehus / småhus, mens 10 er blokkleiligheter. I tillegg har de 18 bofellesskap. Alstahaug har også registrert en forholdsvis høy andel bofellesskap eid av private foretak, 43, i tillegg til at private foretak også eier andre boliger i kommunen. Dette gjenspeiler antakelig bedrifter som har boliger til ansatte, deriblant sykehuset.

### 8.3.1 Etterspørsel og boligpriser – endringer i markedet

Er det enkelt å skaffe seg bolig? Det er stor tilgang på byggeklare tomter i Alstahaug kommune. Imidlertid varierer tomteprisene avhengig av beliggenhet. I Alstahaug kommune er også tomteprisene generelt høyere enn nabokommunen Leirfjord. Tilsvarende tomter med utsikt til sjøen som ligger i det mest attraktive området i Alstahaug, koster rundt 80 prosent mindre i nabokommunen. Avstanden til sentrum av Sandessjøen er omtrent den samme. Dette innebærer at de som har god økonomi der begge er i jobb, har muligheten til å bygge hus i det mest attraktive området. Men for andre er boligmarkedet vanskelig på grunn av de høye boligprisene.

Situasjonen kjennetegnes i dag av et økt press på *leiligheter*, noe som grunner i flere forhold. Tilstrømningen av arbeidskraft som bor og jobber her midlertidig, enten i oljebransjen og tilstøtende næringer, eller håndverkere til byggebransjen, har gjort at etterspørselen etter leie-leiligheter har hatt en sterk økning. Noen selskaper, som BP, har en policy på å leie leiligheter møblert, gjerne med tilleggstjenester, i stedet for å kjøpe. Et annet forhold er at yngre eldre kjøper seg leiligheter.

Men nå er situasjonen at de ikke blir solgt, det er mye på markedet men samtidig en avventende holdning. Selgerne venter på prisstigning og kjøperne venter på prisnedgang. ”Alle venter”, sier de.

Den voldsomme oppsvingen i boligmarkedet ble altså fulgt av en nedgang i etterspørselen, det vil si at markedet i løpet av få år har opplevd store og raske svingninger. Det har vist seg at all aktiviteten ikke genererte like stor tilflytting til Sandnessjøen som forventet. Mange av ingeniørene og andre fagfolk som jobber for de store selskapene her er vant med å jobbe på prosjekter forskjellige steder i Norge og pendler fra sin faste base og bopel i Stavanger, Kristiansand eller Oslo.

I følge eiendomsbransjen er det også svingninger i etterspørselen etter eie-boliger, enten det er leiligheter eller hus. Det er et lite marked og de få kjøperne som ønsker enebolig får kjøpt seg noe. Men prisnivået opp mot 2,5 – 3 mill. kroner er for mye for en nyetablert barnefamilie. Også leiligheter i rehabiliterte hus sentralt

i Sandnessjøen har en prislapp på rundt 3. mill. kroner. Det er en masse hus som ikke blir solgt, og fra mai til nå i oktober 2013 ble det ifølge bransjen bråstopp.

De svært raske svingningene er altså et resultat av den store utbyggingen som fulgte av etableringen av oljebasen, etterspørselen økte og prisene ble presset opp. Men markedet ble dels mettet, dels vridd mer mot leie enn kjøp samtidig med at mange lokale tilbydere ikke kan klare den forventede prisen og etterspørselen har sunket. Nå er det høye leiepriser, mange hus å få kjøpt og et avventende marked som håper prisene skal gå ned.

Lavere etterspørsel har også sin årsak i at motorene i utviklingen er bedriftene, og de sier selv at deres aktivitet er gått noe ned ettersom det nå er en stopp i leteaktiviteten. Men de forventer en høyere aktivitet mot slutten av 2014 og inn i 2015. Dessuten vil det komme en Subsea-base hit som forventes å føre til opptil 300 nye jobber. Derved antas det at etterspørselen i boligmarkedet igjen vil øke. For lokalbefolkningen er de sterke svingningene altså et resultat av svingninger i bedriftsmarkedet.

### **Kommunens boligstrategi**

I kommunens plandokumenter heter det at det skal tilrettelegges for nok arealer for boligbygging for å etterkomme et økende behov for arbeidskraft, og tilretteleggingen vil også være et virkemiddel for å holde tomteprisene på et akseptabelt nivå (jfr. Planstrategi 2012-2015).

Kommunen er nå også i ferd med å utarbeide en kommunal boligplan på bakgrunn av det vanskelige boligmarkedet. I følge Statusrapport om Fokuskommunesamarbeidet (2013) har etterspørselen etter leiligheter og byggeklare tomter økt fra 2010. Press på tilgjengelige leiligheter har resultert i at de "svakeste" er presset ut av det ordinære markedet, og unge med lav betalings-evne har problemer med å skaffe seg et bra sted å bo. Samtidig har personer med særlig behov for tiltrettelagte boliger økt.

Kommunen har derfor inntatt en mer aktiv holdning til arbeidet med boligpolitikken gjennom et nyopprettet boligutvalg som skal fordele kommunale boliger og jobbe med revidert boligplan. Videre er det valgt en politisk plan og byggekomité som skal ha det politiske ansvaret for gjennomføring av kommunens byggeprosjekter (Fokuskommunesamarbeidet statusrapport 2013).

## 8.4 Hvordan fungerer boligmarkedet for ulike grupper?

Hvordan oppleves boligmarkedssituasjonen av ulike grupper? Hvilke implikasjoner får det for dem; konkret og når det gjelder vurderinger av Sandnessjøen som et fremtidig aktuelt og attraktivt sted å bo?

**Arbeidsinnvandrere og ungdom** er i en situasjon som har mange likhetstrekk. De beskriver en situasjon som er spesielt vanskelig for dem som kommer hit uten egenkapital eller er unge uten kapital. Dette er grupper som i første omgang er leietakere og avhengig av at leiemarkedet er tilfredsstillende. De mener at prisnivået er for høyt, det er dyrt å måtte betale 10-12 000 kr, ikke inkludert strøm, for en vanlig leilighet på ca 80 kvadratmeter, særlig hvis man er singel. Dette prisnivået gjør det samtidig vanskeligere å få spart penger til egenkapital for senere å investere i egen bolig. Single unge voksne som er tilflyttere, og som kunne tenke seg en form for bofellesskap for å imøtekomme sosiale behov, har lite å velge i innenfor en slik kategori.

**Unge voksne i 30-åra**, ofte barnefamilier, har vært eller er i etableringsfasen i en slik situasjon som for det første har ført til økt bygging, økte priser og store svingninger. En barnefamilie sier det slik: *”Vi var heldige og kom inn rett før det steg. Vi fikk leie en leilighet til 5 000 kr måneden. Så kom oljeselskapene og kunne betale det dobbelte. De pressa opp prisene?”*. Prisnivået på leiemarkedet er med på å øke innsatsene for å skaffe egen bolig, det anses som gunstigere økonomisk. En annen familie som er tilbakeflyttere etter flere års botid i Oslo, hadde kjøpt seg tomt før de flyttet tilbake i 2009. De måtte leie bolig mens de bygde, og beskriver det som «utrolig vanskelig og dyrt» å finne noe å leie her.

For unge familier i Sandnessjøen er det først og fremst enebolig med utsikt til sjøen som etterspørres. Dette gjenspeiles også i boligprisene. Eneboligene som ligger med sjøutsikt har en høyere pris enn de som ligger på andre siden av åskammen, og som har utsikt mot fjellene. Det er særlig de familiene som er tilbakeflyttere som etterspør dette. De har lokalkunnskap om hvor det er bra, og det er gjerne det å se havet som de savnet de årene de bodde andre steder. Flere av de unge barnefamiliene bor i Ura, et område ca fem kilometer fra sentrum. Ingen har preferanser som går i retning

av å bo i sentrum og kunne «gå til alb»; for uansett ville de kjørt bil når de skulle noe i sentrum. Dessuten er deres livsstil ikke basert på hyppig uteliv men på sosialt liv i et tett boligområde med mange barnefamilier. Dette er nabolagskvaliteter som rangeres høyt. Beliggenheten i naturskjønne omgivelser inngår også i preferanse-regnskapet; utsikten til hav og fjell og nærheten til sjøen teller mye. En av tilbakflytterne forteller at familien får tilfredsstilt det urbane bylivet når de ønsker ved å oppsøke storbyer i ferier eller de tar seg en helgetur.

Det er også viktig med egen uteplass for barna og at området er barnevennlig. I de nyere eneboligfeltene utenfor Sandnessjøen er det først og fremst unge barnefamilier som etablerer seg, og at det er mange i samme livssituasjon blir en viktig faktor ved boligvalg. Barnevennlige omgivelser innebærer også nærhet til barneskole. Når det gjelder barnehageplasser er dette mangelvare i Alstahaug kommune, og hvis man er heldig å få en plass kan dette være hvor som helst i Sandnessjøen.

En viktig dimensjon er naturen i hjemkommunen. Naturen med fjell og hav blir sentrale elementer i det bildet de unge har med seg når de reiser hjemmefra for å studere eller oppleve andre steder, og som også lokker dem hjem.

**Yngre eldre, det vil si 60+**, synes å tilhøre en av to preferanse-kategorier. Den ene kategorien er de som bor i en enebolig/hus som de har bodd i lenge og som de ønsker å bo i så lenge som mulig hvis helsa og bevegelighet holder. Med i deres fremtidsscenarioer er at de kan få hjelpe- og hjemmetjenester. «Det verste vil være ikke å kunne gå rundt huset», sier en med tanke på å skulle flytte i leilighet. Men de ser for seg at den tid kommer. Det er for øvrig en del av boligstrategien at de har anledning til å se an markedet, sitte på gjerdet (eller i boligen) å vente til det «dukker opp en leilighet på den rette plassen». Siden de er lommekjente i byen og omegnen har de full oversikt over kvaliteter og mangler, fordeler og ulemper, samt bestemte kjennetegn ved så vel konkrete fysiske områder som befolknings-sammensetning. Deres fremtidige boligpreferanser er slik basert på inngående kunnskap kombinert med sosiale og kulturelle innsikter.

Den andre preferanse-kategorien består av de som har skaffet seg leilighet og er svært fornøyd med det ut fra krav til arbeid og ytre vedlikehold, sosialt naboskap og bynær beliggenhet. Den sentrale

beliggenheten gjør at de ikke er avhengige av bil for å komme seg til handel, service og byliv, og det er spesielt med tanke på at de om noen år kanskje ikke vil kunne kjøre bil at dette er et fortrinn. I en så liten by får de det «både naturskjønt og sentralt». Noen av informantene i leilighet savner hagen og hagestell, men har hytte i øygarden og utfolder sin hageentusiasme der.

Boligens nabolag har ulik betydning og synes viktigere for dem som bor i leiligheter. Et ektepar som bor i en lavblokk i sentrum sier de treffer på naboer oftere i selve blokka og nærmiljøet. Siden det er mange pensjonister der er de hjemme på dagtid og det er slik at de tar vare på hverandre. Selv om de kunne tenke seg at det var en mer blandet alderssammensetning der, så ser de fordelene som en viss type sosial kapital knyttet til akkurat dette nabolaget.

## 8.5 Hvilke kvaliteter etterspørres – Sandnessjøen som bosted

Stedet er det primære i bostedsvalget, deretter kommer valget av bolig og område eller nabolag, - et valg som dels er bevisst og bygges på subjektive preferanser og dels er et resultat av tilfeldigheter der og da. Valg av stedet Sandnessjøen er i mindre grad et resultat av tilfeldigheter.

Blant informantene våre hadde vi familier som flyttet tilbake etter å ha studert og jobbet i andre byer. Hva var motivasjonen for å flytte tilbake til hjemkommunen? Blant det som kom fram er særlig vennenettverket med på å påvirke beslutningen om å flytte tilbake. Når venner fra barndommen i samme situasjon vurderer å flytte tilbake smitter dette over på andre. Så lenge en har tilsagn om arbeid viser det seg at det ikke er vanskelig å få jobb for samboer / ektefelle etter hvert. En annen viktig faktor er erfaringen fra et hektisk byliv med små barn. Mye tidsbruk i rushtrafikken til transport mellom hjem, barnehage og arbeidsplass har bidratt til avgjørelsen, der mer tid til barn og fritid har blitt etterspurte kvaliteter.

Imidlertid er nærhet til familie et sterkt argument for å flytte tilbake. ”Jeg hadde rett og slett hjemlengsel” sier en av informantene som har bodd mange år i storbyer under utdanningsløpet. Familie spiller som kjent en sentral rolle i småbarnfamiliers hverdagsliv med barnepass og hjelp når det er

behov. I tillegg vil omsorg for eldre foreldre bli viktig etter hvert. Dette er i tråd med funnene i bo- og flyttemotivundersøkelsen til Sørli m.fl. (2012).

### **Tett og nært**

Selv byen er liten, og særlig tilflyttere sier det er en fordel at man kan gå til arbeidet, at en «slipper å bruke hele dagen på å forflytte seg». Her kan en bruke 5 minutter på å levere i barnehagen mot 1 time i Oslo, sier tilbakeflyttede småbarnsforeldre. Nærheten og korte avstander oppfattes som en klar livskvalitet. Og at det er stille her sammenlignet med storbystøy.

I hvilken grad er det viktig å bo sentrumsnært for unge familier i Sandnessjøen? En hypotese er at nærhet og gåavstand fra der du bor til urbane sentrumsfunksjoner som kafeer og butikker er viktig for unge, og særlig kanskje for de som har bodd i større byer for å studere og har blitt vant til en "urban" livsstil med tilbud i nærheten. For de unge familiene i Sandnessjøen er dette ikke viktig. Avstandene er uansett korte, og det brukes bil til alt med mindre man bor i leilighet i en av sentrumsgatene. Ett av de mest attraktive boligområdene har lengst avstand til Sandnessjøen sentrum. Dette ligger ca 5 kilometer utenfor sentrum og det tar ikke mer enn 5-7 minutter å kjøre inn til arbeidsplasser, forretninger og kafeer. Dersom de vil ta et restaurantbesøk er det ikke dyrt med drosje hjem. "Hvis man vil bo sentralt i et bysentrum, velger man ikke å flytte til en distriktskommune som Alstahaug. Det blir et paradoks å skape et bysentrum her, det er en distriktskommune som først og fremst har naturen å by på." I følge informantene ligger kvalitetene i bomiljøene utenfor bysentrum, det er der det er attraktivt og det er der folk vil bo.

### **Lite sted for tilflyttere.**

*"Sandnessjøen har alle funksjoner til en by, bare i mye mindre format",* sier en av de tilbakeflyttede fra Oslo. Tilflyttere, unge voksne fra Norge eller fra utlandet, synes stedet er for lite, for stille og de savner aktivitet og mer folk. Det er litt sesongvariabelt; sommeren med mye turister og generelt mer folk utendørs er litt bedre. En av de norske tilflytterne sier at *«Brønnøysund er kjedelig, men her er det enda verre! Her er det ingenting!»*. Vedkommende mener dette er en litt sovende by og at *«de har ikke våkna de businessfolka her»,* - altså at de ikke har fått etablert noen flere tilbud og muligheter i byen som

trekker folk så det blir litt liv. Også unge voksne som er fra Sandnessjøen synes det er lite liv i byen, men samtidig er ikke dette noe stort savn siden det viktigste for dem er familieliv og barnas liv i nærmiljøet der de bor. Noen sier «*dette er en drømme plass for eldre, men vi vil flytte*». Unge voksne med innvandrerbakgrunn og oppvekst i en større by sier de vil foretrekke å bo i litt større byer, og nevner eksempler de kjenner til som Trondheim, Kristiansand og Tønsberg.

### **Aktiviteter og fritidstilbud**

Mens tilflyttere kan synes at det er få tilbud på fritiden, så synes unge voksne som er derfra at det er ganske bra fordi de sammenligner med hvordan det var her da de voksne opp. Særlig tilbudene til barn og unge er blitt bedre, sier de og nevner en rekke ulike aktiviteter som for eksempel kulturskole, dans, musikkundervisning, teater, barneidrett. Alle vi snakker med nevner tilskuddet til byen som vil komme i form av nytt kulturhus/kino og badeland som nå bygges (sammen) på nabotomta til det største hotellet i byen. Oppfatningen er at dette vil øke byen attraktivitet. Mangelen på en god kino blir da historie.

*Naturen.* Alle som er fra Sandnessjøen er nært knyttet til naturen, til sjøen og fjellet som både friluftsområder og som «scenografi»; de vil gjerne bo slik til at de ser sjø og fjell fra stuevinduet. Innvandrere som er ivrige friluftsfolk trekker også fram de naturskjønne omgivelsene og alle mulighetene for et variert friluftsliv som en steds kvalitet som legger seg på den positive vektskala. «*A very nice place*», sier en naturglad innvandrer.

*Beliggenheten.* Innvandrere som skal opprettholde sine sosiale nettverk med familie og venner i hjemlandet fremholder at beliggenheten langt mot nord og utenfor en transportmessig gunstig infrastruktur som et minus. Avstandene gjør det veldig dyrt å fly hit og derfor vanskeligere å få besøk eller reise hjem så ofte som de ønsker. Andre nevner en bedring som har funnet sted gjennom at det nå 6 dager i uka går direktefly til Oslo, noe som særlig er viktig for næringslivet.

### **Arbeidsmarkedet**

Jobbmuligheter betyr mye både for tilbakeflyttere og tilflyttere. «*A good place to start*», sier en av de unge innvandrerne.



## Tjenesteproduksjon og velferd

Sykehuset trekkes fram som en bra ting; det gir befolkningen trygghet. Når det gjelder kommunale tilbud så sier småbarnsfamilier at barnehagetilbudet svikter, blant annet på grunn av svingninger med ulike kullstørrelser som gjør at det nå er ventelister i alle barnehager og «der er en vesentlig ulempe».

## Sosiale vurderinger

Tilflyttere ser at det er forskjell på dem og de som opprinnelig er herfra: «de som flytter hit er herfra», sier de, og sier at disse har familiære og sosiale nettverk og barndomserfaringer som blir verdifulle og styrer deres bostedspreferanser. Alder inngår i stedsvurderinger; unge voksne tilflyttere sier det er få personer her i 25-40 års alderen og at om du går en kveld på byen så er det mest folk rundt 40-50 år (dette kan også ha å gjøre med at 25-40 åringene er i småbarnsfasen og i en småby er deres sosiale uteliv knytte til nabolag og hverdagsaktiviteter og ikke til å «gå ut» i byen). Sykehuset har mange relativt unge voksne tilflyttere ansatt og mange som bor her midlertidig. De sies å ha et eget sosialt miljø der de inkluderer hverandre ettersom mange ikke har tilknytning til stedsbasert nettverk.

## Fred og ro

De over 60 år trekker fram mentaliteten og fred og ro som to sider av samme sak, gjerne ved å ta i bruk kontrasten til storbyen: «*Det er så stress i hverdagslivet; i Oslo springer de jo...det der akke normalt!*». Omgivelsene gjør noe med en, og som en sier så «*det er noe med klangbunnen som menneske ut fra hvor du er fra. Vi er ikke sånn stemt (her)*». Denne klangbunnen fremstilles som noe viktig som de deler og som de sier skaper en tilhørighet.

Det samme gjelder *lokal mentalitet/integreringskultur*. De godt voksne viser til statuen av dikterpresten Petter Dass som står midt i sentrum; symbolikken i de utstrakte armene. «Det er ikke bare en myte», sier de, «det er slik vi er her: inkluderende».

## Hvilke tilbud savnes?

Det er entydige svar på dette. Sentrum mangler tilbud til voksne og som vil skape mer liv i sentrum. Det savnes tilbud som lokker deg ut av huset. I dag er sentrumsområde helt dødt etter klokka fire, og etter klokka to på lørdag. Alle ser fram til at det nye kulturhuset

skal åpne. Det vil skje i 2015, og vil inneholde blant annet svømmehall og kino. Her ser familiene for seg at det blir et attraktivt møtested for folk i alle aldre. *”Da kan jeg ta med ungene i svømmeballen mens kona shopper, og så kan vi møtes på kafeen etterpå”*.

### **Kvaliteter som etterspørres – to bilder**

Bortsett fra oppfatningene om den lokale boligsituasjonen og boligprisene, så er inntrykket at det i hovedsak er forskjellige vurderinger blant tilflyttere/innvandrere på den ene siden og bofaste/tilbakeflyttere på den andre siden. Vi har naturlig nok ikke fått i tale de som har flyttet derfra, enten de er oppvokst der eller de har vært innom der og flyttet videre. Men de som er fra Sandnessjøen som vi har intervjuet har en grunnleggende innstilling om bofasthet; de er overbeviste om at «her skal vi bo» og stiller ikke (lenger) spørsmål ved det. Det er et tilbakelagt stadium. Deres stedsvalg er mer endelig.

Tilflyttere på sin side har en innstilling preget av mulig midlertidighet; kanskje flytter de videre. Derved er de mindre investeringsorienterte, noe som forsterkes av et potensielt kort tidsperspektiv mellom investering i form av kjøp av bolig og deretter salg av bolig hvis de flytter. Fordi det er så store svingninger i det lokale boligmarkedet kan de risikere å ikke få igjen det de gav for boligen, eller i hvert fall ingen gevinst. De bofaste derimot er klart mer orientert mot å kjøpe eller bygge egen bolig og at dette er enebolig eller enebolig i rekke, ikke leilighet. Deres tidsperspektiv er svært langt og svingninger i markedet betyr derfor lite og langt mindre. De skal ikke selge eller de kan vente på gode tider hvis de ønsker seg en annen bolig på stedet.

En annen forskjell mellom disse to gruppene synes å være at de bofaste, inkludert de tilbakeflyttede, ikke er spesielt orientert mot sentrum og ”urbane kvaliteter”, eller at det er liv og folk i sentrum. Deres viktigste arenaer er boligområdet og naboskapet, barnefamiliene som treffes og har kort vei mellom husene. Sosiale arenaer er familie og etablerte vennerettverk, og de møtes like gjerne hjemme hos hverandre, rundt barnas barnehage/skoleliv eller på tur i fjellet eller på sjøen. Tilflytterne er litt mer orientert mot sentrum, også som en sosial møteplass som er åpne for alle og der de kunne møte folk og ha mer folk rundt seg.

De som opprinnelig er fra Sandnessjøen gir klart uttrykk for en stedstilhørighet som er basert på naturen og landskapet og på sosiale bånd til familie og venner de er oppvokst med. Dette binder dem og får dem til å føle seg hjemme. Men de fraflyttede vet vi jo ikke noe om. Tilflytterene har liten eller ingen stedstilhørighet, selv om noen gir uttrykk for det vi kan kalle *stedstilknytning*, som kunne være en første byggestein mot stedstilhørighet dersom de blir boende. Stedstilknytningen er mer funksjonell enn emosjonell; de bor der fordi stedet tilbyr visse muligheter for arbeid eller fast arbeid.

## 9 Skjervøy kommune

### 9.1 Skjervøy kommune – regionsenter i Nord-Troms

Skjervøy kommune i Nord-Troms ligger midt i skipsleia og har daglige anløp av hurtigruta og av hurtigbåter. Kommunen består av øyene Arnøy, Laukøy, Kågen, Vorterøy og Uløy foruten Skjervøy, og har rundt 2900 innbyggere hvorav 2500 bor på selve Skjervøya. Skjervøy har bruforbindelse til Kågen, som igjen har undersjøisk tunell til fastlandet. Historisk har stedet vært et maritimt knutepunkt med handelssted og kirke. Kirken sto ferdig i 1728 og er den eldste kirken i Nord-Hålogaland.

Næringslivet er bygget opp av rundt fiskeri med tradisjonelt kystfiske og maritime servicebedrifter. I dag er lakseoppdrett med slakteri den klart største bransjen, og Lerøy fabrikk er en av de største arbeidsplassene. I tillegg er reiselivsnæringen godt representert i kommunen.

### 9.2 Skjervøy: Demografiske hovedtrekk<sup>13</sup>

Her skal vi kort presentere demografiske hovedtrekk. Mer utfyllende presentasjon med tabeller finnes i vedlegget. I Skjervøy var det ved inngangen til 2013 registrert 2905 innbyggere. I løpet av de siste ti årene var det en nedgang på 3,8 prosent.

Skjervøy har et nokså lavt innslag av småbarnsfamilier og kommunen har utviklet en raskt aldrende befolkning siste tiår, med flere i alder 60 år og oppover enn i landsbefolkningen. Innslaget er

---

<sup>13</sup> En mer detaljert demografisk analyse på både kommune- og regionnivå kan leses i vedlegget.

aller høyest for personer i 60- og 70-årene. Den unge voksenbefolkningen består i mindre grad enn vanlig av småbarnsfamilier. Dette skjer på steder hvor det er mange unge arbeidsinnvandrere. De viser seg at Skjervøy tidligere hadde høyere innslag av barnefamilier enn av folk uten barn. Her har det altså skjedd et omslag siste tiår, og tallene gjenspeiler antakelig økende andel arbeidsinnvandring.

I innledningskapitlet viste vi til at det forventes både en eldrebølge men også en yngrebølge i for hele landet i kommende tiår. For yngre i alderen 36-45 år har Skjervøy utsikt til 23 prosent nedgang de neste ti årene, mens det kan forventes 11 prosent vekst i aldersgruppen 26-35 år. Dette betyr at arbeidsinnvandrere vil kunne møte sterkere konkurranse.

Når det gjelder eldrebølgen har kommunen omtrent nullvekst i sikte for de aller eldste i de neste ti årene. Imidlertid vil utslaget for personer som kommer i alder 76-85 år i 2023 bli svært mye kraftigere enn på landsbasis, hele 48 prosent mot 29 på landsbasis.

Skjervøy hadde i tiårsperioden mellom 2003 og 2013 et flyttetap på hele 22 prosent for de unge voksne. Til gjengjeld var ikke tapet i barne- og ungdomsgruppen mer enn 4 prosent, mens tapet i etableringsfasene kun var på 1 prosent. Dette tilsier at voksne innflyttere i større grad kom uten barn enn med barn til Skjervøy. Det er kun ungdomsflyttingen som er problematisk høy, blant annet ved at mye av befolkningen skiftes ut (gjennomtrekk).

### 9.3 Boligsituasjonen i Skjervøy

Tettstedet Skjervøy er kommunesenter og langt den største delen av befolkningen bor i tettstedet.

I 2013 hadde Skjervøy kommune følgende boligtyper eid av privatpersoner (kilde:SSB):

Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus/småhus	Leiligheter i boligblokk
1117	36	7	0

Kommunen eier 91 boliger, fordelt på eneboliger, tomannsboliger og rekkehus / småhus. I tillegg eier kommunen 19 boliger i bofellesskap. 16 leiligheter er eid av borettslag eller boligbyggelag.

Private foretak eier 17 rekkehus/småhus. Som det går fram er det ingen privateide leiligheter i Skjervøy, og oversikten bekrefter bildet av et samfunn dominert av eneboliger.

Både kommunen og utbyggerne ønsker å satse på fortetting i sentrum av Skjervøy, og fortettingen ønskes i form av flere leiligheter. Samtidig er det etterspørsel etter eneboliger og kommunen har for tiden 20-25 ledige tomter til salgs. Det største nye boligfeltet ligger i Hollendervika ca 2,5 kilometer fra sentrum, med 15 tomter, og det er fortsatt noen ledige tomter i et tidligere byggetrinn i dette området.

Skjervøy kommune eier så å si all tomtegrunn på Skjervøy. Det skyldes at staten i sin tid eide all grunn (kirkens eiendom) som kommunen senere kjøpte. Kommunen har derfor et godt utgangspunkt for å føre en aktiv boligpolitikk sammenlignet med andre kommuner. Ofte er til dels store deler av tomtegrunnen i privat eie.

Kommunen har nylig vedtatt *planstrategi 2012*. Det fremgår av planstrategien at gjeldende kommuneplan er fra 1992 og er "lite tjenlig for dagens behov, og dette resulterer i en rekke dispensasjonssaker i forbindelse med byggesøknader". Arbeidet med planen har vært utsatt i påvente av oppstart av det interkommunale plankontoret. Det er også utarbeidet forslag til planprogram for revisjon av *kommuneplanens arealdel 2014-2026*. Planprogrammet er første trinn på vei mot ny arealdel. Når det gjelder boligspørsmålet heter det at:

I den grad det kommer innspill på nye utbyggingsområder vil det bli lagt vekt på at slike områder tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturlandskap (ibid:10).

*Kommuneplanens samfunnsdel* er, ifølge planstrategien, fra 1992 og er "åpenbart utdatert på en rekke områder". Det foreligger et utkast til ny versjon fra 2007, men den er ikke behandlet politisk. Planen omtaler befolkningsutviklingen med flere eldre, oppvekstvilkår og attraktivt sted.

Ny *boligsosial handlingsplan* er under arbeid, og tidligere plan er ikke lenger tilgjengelig. Skjervøy er et lite samfunn, og at de har relativt

god oversikt over hvilke typer boliger brukerne etterspør.<sup>14</sup> Dette ser man av de søknadene kommunen får om tildeling av kommunal bolig. Skjervøy kommune har knapt 130 kommunale boliger i egen regi i tillegg til at en har avtale med private om leie av ca 20 boliger. Kommunen tildeler bolig både til flyktninger og innvandrere, eldre, vanskeligstilte og personal som rekrutteres fra andre steder, for eksempel helsepersonell. Flyktninger som kommunen er forpliktet til å bosette går foran i køen.

### 9.3.1 Behov for leiligheter

Som tidligere oversikt viste er selveide eneboliger den mest vanlige boformen i Skjervøy, som så mange andre steder i distriktene. Nå er dette bildet i ferd med å endre seg. I følge informanter både ansatt i kommunen, utbyggere og de boligsøkende i Skjervøy ser de nå et endret mønster med en økende etterspørsel etter mindre boliger. Dette omfatter både kommunale boliger, men i større grad også private utleieboliger, særlig i form av leiligheter i sentrum av tettstedet Skjervøy<sup>15</sup>.

Det er mange unge enslige og små familier som har behov for mindre kommunale leiligheter med ett eller to soverom. Det gjelder også ungdom som av ulike årsaker ikke har mulighet til å ordne seg på det private markedet.

Det er også behov for kommunale boliger til flyktninger og vanskeligstilte på boligmarkedet, og det er behov for oppgradering av den kommunale boligmassen. Kommunen vurderer blant annet å omregulere boligtomter i det nye boligområdet i Hollendervika for flyktningeboliger, blant annet fordi kommunen har forpliktet seg til å ta i mot flyktninger fra 2014. Kommunen har også tidligere bygget flyktningeboliger, men de som bodde der har senere flyttet til andre steder, slik at boligene i dag disponeres av andre med behov for kommunal bolig.

---

<sup>14</sup> Pers.medd. Grethe Ihlang, sekretær, teknisk utvalg, Skjervøy kommune 15.10.2013

<sup>15</sup> Skjervøy er navnet på både tettstedet og Skjervøy kommune. I det følgende er det tettstedet Skjervøy som er i fokus. Vi har ikke intervjuet beboere eller andre fra kretsene om deres boligbehov. Ca 80 prosent av kommunens ca. 3000 innbyggere bor i tettstedet Skjervøy.

Men leieboligmarkedet generelt er stramt også på det private markedet. Tidligere var det flere private boliger til leie i sokkeletasjen i private eneboliger. Det er i ferd med å endre seg ved at færre slike boliger leies ut. I Tromsø bygges det fortsatt flere slike boliger fordi boligprisene der er høyere, og flere er nødt for å leie ut en sokkelleilighet for å finansiere ny bolig. Folk i Skjervøy har ikke det samme behovet for å leie ut lenger.

I de senere årene har det imidlertid vært flere utbyggere som har innredet leiligheter i andre etasje i sentrumsgårder. Det skyldes dels at en mener det er behov for private utleieboliger, dels et ønske om å drifte disse boligprosjektene i egen regi. Dette er utelukkende boliger for utleie, og de fleste er leid ut til eldre som har solgt eneboligen sin for å flytte til leilighet. Det er flere prosjekter som for tiden er under planlegging, men som av ulike årsaker har stoppet opp. Det har derfor bygget seg opp et stort underskudd av leiligheter i sentrum. En ny trend som har dukket opp den siste tiden er også at flere private boligeiere kjøper opp eneboliger som pusses opp for utleie, gjerne ombygget med flere leiligheter. Det fortelles også at rundt halvparten av boligene som selges skjer direkte mellom selger og kjøper uten å bruke megler eller banken.

### 9.3.2 Boligpriser og etterspørsel

Boligmarkedet er forskjellig fra år til år, og i 2013 var det få boliger som ble omsatt. Prisene var også noe lavere på nye eneboliger. Få ble omsatt til over 2 millioner kroner i 2013, mens året før ble det solgt eneboliger til over 3 millioner.

Mange ga uttrykk for at det er et stort press på leiemarkedet i Skjervøy, og at det gir seg utslag i høye priser. Det er ikke uvanlig å måtte betale rundt 7.000 – 8000 kroner i husleie for en treroms bolig. Noen boliger koster opp mot 10.000 eller 12.000 kroner i månedlig husleie. Informanter hevdet at de kommunale boligene ikke nødvendigvis er de rimeligste boligene. At det er stort prispress har gjort at enkelte på privat initiativ i den senere tid har begynt å investere i kjøp av eneboliger, som så pusses opp, og leies ut eller eventuelt bygges om til leiligheter for utleie.

De som etterspør leiligheter i sentrum er dels eldre, men også ungdom og ikke minst tilflyttere som ønsker å leie først før de vurderer om de vil bli og eventuelt satser på å bygge hus eller kjøpe en bruktbolig.



Det var litt ulike syn på hvorvidt eldre foretrekker å leie eller å kjøpe en ny bolig. Informanter som representerer gruppen 60+ ga uttrykk for at de ønsker å kjøpe en leilighet dersom de skulle velge å flytte. Utbyggere og representanter for kommunen mente at eldre gjerne vil leie en bolig. Det ble begrunnet med at nye boliger i noen tilfeller vil være for dyre sammenlignet med hva man kan få for en bruktbolig, og at eldre neppe vil ta opp lån for å finansiere en ny bolig. Andre pekte på at eldre ønsker å leie fordi en dermed kan få frigjort kapital til andre formål, for eksempel å reise, kjøpe hytte eller hjelpe barna inn på boligmarkedet. Endelig mente en utbygger at det å leie blir enklere for de eldre siden en da slipper alt vedlikehold.

### 9.3.3 Samarbeid og rollefordeling

Flere av de privatinitierte boligprosjektene stoppet opp i løpet av året 2013. En utbygger forteller at han ikke har fått realisert noen boligprosjekter på flere år. For eksempel er to boligprosjekter under planlegging i nærheten av kirken, og der har fylkeskommunen hatt innsigelser med krav om tilpasninger i forhold til kirken.

Det har også vært ulike oppfatninger mellom de private aktørene og kommunen om hvilke typer boliger en ønsker for eksempel på Prestegårdsjordet, en tomt som kommunen eier. Der ble det utarbeidet et forslag av en privat utbygger for en del år siden som ikke ble realisert fordi kommunen ønsket å bygge boliger i egen regi. Kommunen har senere gått bort fra det og inviterte private utbyggere til å komme med et nytt forslag. Flere utbyggere var interesserte, men det ble bare levert ett forslag fra en utbygger. Arbeidet med dette har imidlertid stoppet opp på grunn av innsigelser fra kulturavdelingen i fylkeskommunen, og kommunen har avslått den aktuelle søknaden om rammetillatelse.

Utbygger og representanter for kommunen har ikke lyktes i å få til et omforent forslag. Det skyldes at en har ulike syn på hva slags boliger en ønsker på den aktuelle tomten, og at dette på grunn av en saksbehandlingsfeil ikke ble formidlet til den aktuelle utbyggeren. En representant for kommunen innrømmer at det ikke bidrar til noe godt samarbeidsklima mellom den aktuelle utbyggeren og kommunen. Et annet boligprosjekt er imidlertid under planlegging, og med mulig byggestart relativt rask. En

utbygger antydte at kommunen drev forskjellebehandling av utbyggere. En annen informant antydte at det kan dreie seg om gammel splid som en ikke har lykkes godt nok med å legge bak seg. Disse eksemplene bidrar til å illustrere samarbeidsutfordringer, og som har flere sider. De kan bunne i tidligere forhold som er vanskelig å avdekke.

### 9.3.4 Utfordringer

Skjervøy kommune eier, som nevnt, all tomtegrunn i Skjervøy, og det burde kunne gi gode muligheter for å få realisert ønsket boligbygging. Private har kjøpt opp en del eiendommer i tettstedet med det formål å innrede boliger i eksisterende bebyggelse.

Utfordringene for å få realisert økt boligbygging i sentrum viser seg delvis å være fylkeskommunens innsigelser som tar tid, delvis fastlåste prosesser mellom kommunen og utbyggere som ligger langt bak i tid med andre aktører involvert, men som kan henge igjen i enkeltsaker også i dag. I følge informantene både i kommunen og blant utbyggere er dette saker de snart håper å løse. Utfordringene handler også om diskusjon rundt omfanget av boliger i enkeltprosjekter der utbygger hevder at en er nødt til å bygge et visst antall boliger for at prosjektet er økonomisk lønnsomt.

#### **Risiko**

Flere av dem vi har snakket med både blant profesjonelle aktører og befolkningsgrupper gir uttrykk for at det er en viss risiko forbundet med det å bygge hus i Skjervøy, fordi en er mer sårbar i et lite lokalsamfunn. Dersom en bestemmer seg for å bygge hus må en ha et langsiktig perspektiv, sies det, fordi det ikke er sikkert en får igjen det huset har kostet dersom en skulle få behov for å selge huset, enten det for eksempel skyldes endringer i jobbsituasjonen eller andre, mer private, grunner.

Arbeidsmarkedet anses som mer sårbart i Skjervøy enn for eksempel i Tromsø, og det bygges færre hus enn før. Tilflyttere velger derfor å leie en bolig først for å vurdere om de vil slå seg ned i Skjervøy. For eksempel da rekefabrikken gikk konkurs for noen år siden gikk det ut over mange, særlig de unge med stor gjeld.

Et annet dilemma som ble trukket fram av sentrale aktører i kommunen var kostnadene ved å bygge nytt i dag. Med nye krav til TEK 10<sup>16</sup> kan dette bidra til at flere vegrer seg for å bygge. Selv om tomtene ikke er dyre er byggekostnadene det samme enten det bygges i by eller i distriktet.

Det ble også påpekt at banken ved søknad om lån stiller høyere krav til egenkapital i Skjervøy enn for eksempel i Tromsø, og at det skyldes at risikoen for långiver også er større på et lite sted enn på det større sted. Det er følgelig større risiko å kjøpe bolig i Skjervøy, *”Man tvinges litt til å bli her”* når man kjøper bolig og de som bygger er innforstått med at det kan være en risiko, som en representant for den lokale banken påpekte. På den andre siden ble det understreket at man kjenner kundene sine bedre på et lite sted enn på et større sted. Det betyr at det er lettere for banken å vurdere hvorvidt lånsøker er i stand til å oppfylle sine forpliktelser overfor banken, og at det reduserer risikoen for banken.

#### 9.4 Hvordan fungerer boligmarkedet for befolkningen på Skjervøy?

**Ungdom i etableringsfasen** er avhengig av å kunne leie en bolig som sin første bolig før de eventuelt har spart opp egenkapital til å kjøpe bolig. Enkelte flytter på hybel. Noen velger å kjøpe en litt rimelig bruktbolig for å komme inn på boligmarkedet på den måten. Men det mangler tilbud. For at ungdom skal bli boende eller eventuelt komme tilbake må det være arbeid og bolig til dem. Enkelte ungdom forteller at de har vært heldige med begge deler, andre ser ikke fremtiden sin i kommunen. De savner bedre tilrettelagte boliger for de som skal etablere seg. Det fortelles at Skjervøy er kjent for at særlig de unge guttene holder seg i bygda, og som kan skyldes et bra arbeidsmarked i fiskerinæringen. Behovet for boliger til denne gruppen er særlig stort.

Fordi boligmarkedet er vanskelig for unge i etableringsfasen oppleves også ustabile boforhold. Det å måtte flytte fra sokkelbolig til sokkelbolig flere ganger på kort tid er ikke uvanlig. De fleste

---

<sup>16</sup> TEK 10 er byggeteknisk forskrift til Plan- og bygningsloven av 2008 som blant annet setter krav til planløsning om universell utforming, utnytningsgrad og inneklime.

drømmer om enebolig. *"Jeg vil ha utsikt over byen, rolige omgivelser, men jeg vil kunne gå til alt. Huset skal være moderne"* forteller en ung gutt.

For ungdom har kommunen satt i gang prosjektet *"Ungdom på røk"*. Tilbudet startet i 2010, og inkluderer 40 unge sosialhjelpøkere under 25 år. De hjelpes med å skaffe jobb så de etter hver kan få seg bolig. I følge kommunen er det relativt lett å skaffe arbeid på Skjervøy fordi bedriftene er flinke til å ta inn ungdom.

De som er **tilbakeflyttere** til Skjervøy, og som satser på å bli, ønsker gjerne å bygge eget hus på egen tomt. De foretrekker enebolig helst i Hollendervika. Det var litt ulike syn på hvorvidt en oppfattet det som sentralt eller ikke. Noen mente det er for usentralt, mens andre, som har bodd på andre og litt større steder, sammenlignet med avstander man ofte må regne med på større steder, og syntes ikke det var for langt unna sentrum. Mange har bodd i større byer og opplever ikke avstanden til sentrum som noe problem.

Eneboligdrømmen står fortsatt sterkt i denne gruppen, og kommunen har lagt godt til rette for disse, i og med det finnes ledige tomter å få kjøpt til en relativt sett rimelig pris.

Gjennom regionalpolitiske satsinger er det økonomiske fordeler til de som ønsker å flytte til kommuner i Nord-Troms og Finnmark. Familier får mer i barnetrygd, de får lavere skatt og de får nedskrivning av eventuelle studielån med inntil 25 000 kr hvert år. I tillegg slipper bedrifter å betale arbeidsgiveravgift.<sup>17</sup> Flere informanter blant tilbakeflytterne har fortalt om disse økonomiske fordelene selv om dette ikke har vært avgjørende for å flytte tilbake.

Det er en stor gruppe **arbeidsinnvandrere** i Skjervøy, de fleste fra samme land i Øst-Europa. De fleste jobber på Lerøy, en stor bedrift innen fiskeindustrien med ca. 130 ansatte. De første kom til kommunen i 2001. Denne gruppen tilflyttere drar stor nytte av hverandre for å finne egnet bolig. Mange rekrutterer slekt og venner til å jobbe i Skjervøy, og de blir da gjerne innlosjert av sine egne før de eventuelt får leid en bolig i første omgang. Selv om det beskrives som vanskelig å få leid en bolig, klarer de, ofte ved hjelp

---

<sup>17</sup> Brosjyren "Eventyrlysten?" utgitt av [www.tiltakssonen.net](http://www.tiltakssonen.net)

av venner eller kjente å skaffe seg et sted å bo. Man må kjenne noen for å få hus, ble det sagt.

Når familien kommer skaffer de seg en leilighet, som oftest en sokkelleilighet. Målet er imidlertid å kjøpe egen enebolig på øya, noe mange av familiene har gjort. Etter gjerne å ha hatt flere jobber samtidig og dermed også oppspart kapital får de lån til å finansiere boligkjøpet. Det er gjerne boliger med stort oppussingsbehov som er etterspurt; de er rimelige og familiene pusser opp husene etter hvert som de har råd. Da fortelles det om dugnader med både egne landsmenn og naboer. De søker å løse boligproblemet selv uten å søke kommunen om bolig. En informant hevdet at det å be om hjelp fra kommunen oppleves som at man ikke har lykket, og at man derfor legger stor vekt på å klare seg selv både når det gjelder boliger og det å greie seg selv økonomisk. Informanter forteller at det er vanlig å eie sin egen bolig i hjemlandet, og det er årsaken til at en gjerne ønsker å kjøpe bolig her når man har valgt å bli boende i Skjervøy.

Representanter for **unge eldre** vi intervjuet ønsket å bli boende i egen enebolig så lenge som mulig. På spørsmålet om hva som er drømmeboligen er svaret en liten, men likevel romslig, enebolig med utsikt, kort vei til sentrum og liten hage, men uten bakker og for mye snømåking.

Dersom de skulle flytte til leilighet ville de foretrekke å kjøpe leilighet. Det er med andre ord litt ulike syn på Eldres boligbehov og hvorvidt en ønsker å leie eller å eie. En av våre informanter hadde flyttet til en sentralt beliggende leiebolig, men har i ettertid angret på det, blant annet på grunn av at boligen er utsatt for trafikkstøy og at hun synes det blir for dyrt med en husleie på 7700 for en treroms leilighet på ca 100 kvm. Hun mener at mange som har flyttet til leiebolig angret på det. Hun sier hun heller burde ha bygget seg et lite hus med hage i stedet. *”Trenden med at alle skal i leilighet når man blir litt eldre, den er litt i ferd med å snu. Folk vil fortsatt ha en liten hageflekk”*. Sitatet nyanserer bildet av at eldre gjerne vil bo flytte til en mindre og lettstelt leilighet. Men for de som likevel velger dette, begrunnes det med et ønske om en mer lettstelt bolig av helsemessige årsaker og fordi mange eldre hus er upraktiske.

Denne gruppen opplever at boligtilbudet er bra fordi det er ledige hus å få kjøpt. De etterlyste imidlertid et bedre tilbud av leiligheter tilrettelagt for eldre. Det ble beskrevet som spesielt vanskelig for

enslige å få tak i en egnet leilighet til en overkommelig pris. Informantene viste til et eldretun på Arnøya med 5- 6 leiligheter og felles stue og syntes det var hyggelig og veldig sosialt. Det er bygdelaget som har bygget det, men siden har det blitt overtatt av kommunen.

#### 9.4.1 Stedskvaliteter som etterspørres

Det er mange eneboliger i Skjervøy som tettsted, slik at det er mulig å kombinere enebolig og hage med kort vei til sentrum. Mange eldre eneboliger har imidlertid upraktiske løsninger for eldre. Det ser ut å være lite forskjell på ulike nabolag og Skjervøy oppfattes som en samlet bebyggelse. Det var imidlertid litt ulike syn på nye boligfelt utenfor sentrum, som av noen ble oppfattet som å være usentralt, blant annet fordi det ikke finnes noe busstilbud.

Tettstedet Skjervøy ble beskrevet som konsentrert, og en beskrev sentrum som et "Kinderegg": både sentralt og med nærhet til fjell og hav. Sentrum byr på mange muligheter også for eldre med treff på hotellet, strikkekafè, eldreuniversitetet med mer. Men de savnet likevel en frivillighetssentral og et eget seniorsenter.

Hva er det ved Skjervøy som gjør det attraktivt å bo der? Hvilke kvaliteter ser man etter når bolig skal velges? Som tidligere vist har vi valgt en tredelt analytisk tilnærming etter hverdagens romlige struktur: boligen, nabolaget og selve stedet. Disse romlige kategoriene har ulike betydninger både når det gjelder hva som skal vektlegges ved valg av bolig og hva som er viktigst i hverdagen.

*"Vi blir tatt vare på, og det er trygt og godt her." "Her på Skjervøy tar vi vare på hverandre"*. Dette er sitater fra samtaler med folk i kommunen og som illustrerer det inntrykket vi har fått av det som fortelles. Det sies at flere av de unge kommer tilbake til hjemstedet fordi de har erfart at Skjervøy tar vare på dem og kjenner dem. Det er også en trygghet i at venner fra oppveksten flytter tilbake samtidig og kan utvikle nettverk.

Arbeidsinnvandrerne uttrykker de samme erfaringene med Skjervøy. De trekker fram gode naboer, at de har blitt kjent og akseptert, at naboer og venner hjelper hverandre når det trengs, og at folk er hyggelige og imøtekommende. Trygghet og gode

oppvekstforhold for barna samt ro og fred er også egenskaper ved stedet som særlig trekker fram av denne gruppen.

### **Nabolaget**

Skjervøy er et tettsted der avstander mellom boligområdene og sentrumsfunksjonene er korte; ”det kompakte stedet.” Naboens hus ligger nesten vegg i vegg. Det er gåavstand til forretninger, kommunale tjenester og servicefunksjoner, til fritidstilbud og skoler, og til de fleste arbeidsplassene som er lokalisert i kommunen. ”Det tar bare fem minutter å gå til alt”. Derfor blir distinksjonen mellom nabolaget på Skjervøy og selve stedet ikke meningsfull. Når folk snakker om nabolaget snakker de også om Skjervøy som sted, og når de forteller om Skjervøy handler det like gjerne om nabolaget.

Fordi Skjervøy er så kompakt, og nabolagene ligger tett, er det ingen steder som trekkes fram som spesielt attraktive eller har bedre kvaliteter fremfor andre. Det som skiller handler om når boligene eller boligfeltet ble bygget, men som gjenspeiles mer i boligprisene enn om hvor det er best å bo. Havutsikten er der uansett, i større eller mindre grad. Og det er viktig for innbyggerne. Imidlertid er det nå et nybyggerfelt der kommunen har lagt ut tomter, og som har kvaliteter som de unge familiene etterspør. De har utsikt til havet, de kan gå turer i fjellet på stier som ligger utenfor stuedøra, og det er barnevennlig og trygt. Området ligger et par kilometer utenfor sentrum, i fin sykkelavstand til alt. På spørsmål om det ligger for langt utenfor sentrum, der svaret nei. ”*Alt er så nært her uansett*”. Ungene kan sykle trygt til skolen. Dette området vil trolig få status som et attraktivt sted særlig for unge familier som vil etablere seg i Skjervøy etter hvert som feltet bygges ut, og har allerede fått det til en viss grad. Det kan skyldes både at det bor familier i samme livsfase i dette området, men også at boligprisene ligger noe høyere her enn inne i sentrum på grunn av nybygging.

Vi ser imidlertid forskjeller i preferanser på nabolaget blant de eldre og de unge. De eldre setter stor pris på blanding av naboer i alle livsfaser, mens de unge barnefamiliene helst vil bo i nabolag med andre barnefamilier.

## Naturen

Naturen betyr mye, enten man har vokst opp her og kommet tilbake, bodd her hele livet, eller man er innflytter. Skjervøy markedsfører seg som ”Kystbyen 70° nord”. *”Det tar ti minutter å gå ned til vannet, og det tar ti minutter å gå oppover til fjellet fra der vi bor.”* *”Vi kan fiske når som helst. Det påstås at havet utenfor her er det reneste i hele landet”*. Mange har båter de benytter i sommerhalvåret, men man kan gå rundt hele øya med fiskestang å fiske hvor som helst. Fjellene blir også trukket fram som viktig. For folk i alle aldre blir fjellet brukt hele året. De siste årene har det blitt attraktivt med å stå på ski ned fra de bratteste toppene, for unge i alle aldre. Dette tilbudet var for eksempel en medvirkende årsak til at en ung familie valgte å flytte tilbake til Skjervøy. Den ene er født og oppvokst på stedet, mens den andre er fra Sør-Norge. Mulighetene for aktiviteter i naturen veide tungt for valget om å bosette seg på Skjervøy.

Også de eldre trekker fram naturen som en viktig identitetsmarkør for Skjervøy: *”Vi er jo vokst opp med naturen rundt oss og vi bruker den. Vi kan gå turer rundt hele øye, vi kan plukke måsegg og vi kan fiske fra land. Da vi var unge hoppa vi berre i sjøen, vi brød oss ikke så mye om temperaturen”*.

## Fritidstilbudet

Tilbudet på Skjervøy viser seg å være rikt og mangfoldig. *”Vi har alt her på Skjervøy”*. Tilbakeflytterne forteller at *”man skaper sitt eget sted når man kommer tilbake, noe av det vi hadde da vi var små”*. De tar aktivt del i foreningslivet, og de blir ildsjeler i korps og kor. Her finnes noe for alle aldersgrupper og interesser, både innen sport og kultur.

Skjervøy har fra tidligere vært et viktig handelssted, noe som har vært viktig for stedet å opprettholde også i dag. Sjøgata er stedets handlegate. Det er der folk handler, og de går gjerne innom en av kafeene før de går hjemover. I løpet av de par siste årene er imidlertid matbutikken flyttet et par hundre meter lenger unna, og det er etablert en større matvarebutikk et par kilometer unna sentrumsgata. Dette kan ha medført mindre liv i handlegata, og nabobutikkene som selger klær og sko har merket at det er færre innom. Flere forretninger har måttet avvikle i løpet av kort tid.



Men på spørsmål om folk savner spesielle butikker er svaret nei, selv om de synes det er trist med tomme butikklokaler.

#### 9.4.2 Livsstiler påvirker sentrumsutvikling

Også Skjervøy har en utfordring med å få til et levende og attraktivt sentrumsområde. Fasaden til handlegaten preges av tomme lokaler og det er lite liv i sentrum. På et så lite sted skal det ikke mer til enn at en større matvareforretning etablerte seg et par hundre meter unna, og dermed ble et naturlig trekkplaster og møtested som før lå midt i sentrumsgaten borte. Ringvirkningene til naboforretninger merkes umiddelbart med færre kunder og som resulterer i at de også må stenge døra.

En annen årsak til at forretningene ikke går bra kan være befolkningens nye handlevaner gjennom internett, noe våre informanter fortalt om. Gjennom nettet får de varene nesten på døra etter kort tid. Imidlertid er flere av dem vi snakket med svært bevisste på å støtte den lokale handelsnæringen på Skjervøy. Dette gjelder særlig de unge tilbakeflytterne. Bak deres tilbakeflytting ligger det bevisste valg om å etablere seg på et lite sted, og de vil derfor bidra til et levedyktig småsamfunn. *"Distriktene er avhengig av ildsjæla for å få det tel å gå rundt"* sier en av de unge voksne. Den samme holdningen kommer fram hos innvandrerfamilier som har for å jobbe på Skjervøy. Selv om det er billigere å kjøpe møbler og utstyr til huset i Tromsø, der det ofte er tilbud, velger de å kjøpe varene dyrere her nettopp for å støtte det lokale næringslivet.

En interessant observasjon som en av våre informanter kom med var at i perioder det er høyere arbeidsledighet på Skjervøy brukes kafeene flittig. Da har folk tid til å slå seg ned å slå av en prat, og de bruker penger på å være sosiale. I gode tider med høy sysselsetting bruker folk tid og penger annerledes. Kafeer og sosiale møtesteder oppsøkes i mindre grad, og penger brukes til større innkjøp eller til å nedbetale gjeld, eller investeres i for eksempel fritidshus eller båt.

## DEL IV    Avslutning

## 10 Hovedfunn og kunnskapsoverføring

Formålet med denne studien har vært å få fram ny kunnskap om hva bolig og bomiljø betyr for bosetting i og tilflytting til distriktene, og hva som er etterspurte kvaliteter ved selve boligen og det omkringliggende bomiljøet. I dette kapitlet skal vi oppsummere hovedtrekkene i undersøkelsen og vise hva som kan være gode grep for boligutvikling i distriktskommunene. Nye befolkningsgrupper, nye livsstiler og endrede boligpreferanser må ivaretas dersom kommunene ønsker å være attraktive bolig- og arbeidsmarkeder, samtidig som boligutvikling må tilpasses lokale forhold og kommunens befolkningssammensetning.

### 10.1 Hva tilbys av boliger i kommunene og hva gjør kommunene med boligtilbudet?

Det er hovedsakelig eneboliger som dominerer i våre casekommuner, og boligmassen er i stor grad eldre. Det finnes få privateide leiligheter i de fire kommunene. I følge tall fra SSB fra 2013 har Eid den største andelen på 3,6 prosent privateide leiligheter, mens i Skjervøy finner vi ingen. Vi finner imidlertid enkelte leiligheter som er eid av borettslag eller private foretak i alle kommunene, i tillegg til kommunale boliger. I Alstahaug finner vi et mer variert boligmarked, med flere boliger i borettslag og som eies av private foretak. Det gjelder både leiligheter, rekkehus og eneboliger. Felles for kommunene er også at det er begrenset tilgang på leieboliger og at særlig leieprisene er høye.

I første kapittel ble det formulert følgende problemstilling relatert til boligutvikling og boligtilbud i kommunene:

- Hva gjør kommunene for å tilrettelegge for et mer variert boligtilbud?

Generelt viser våre casestudier at kommunene de siste årene har hatt lite fokus på boligspørsmål. Dette kommer fram både i kommunenes plandokumenter og i samtaler med de ansvarlige for boligutvikling i kommunene. Boligutvikling i casekommunene dreier seg først og fremst om å opparbeide tomter og legge til rette for eneboligbygging i randsonene. Her driver kommunene fortsatt en aktiv tomtepolitikk. En av årsakene til at boligspørsmålet ikke er høyt på agendaen kan være at de fram til nå har hatt et ganske godt fungerende boligmarked i forhold til etterspørsel, samt at boligetablering / bygging hovedsakelig anses å være private aktørers ansvar og anliggende. Dette speiler som nevnt dreiningen i norsk boligpolitikk i senere år.

Bildet er imidlertid i ferd med å endre seg og vi ser nå en mer nyansert etterspørsel fra befolkningsgrupper med ulike behov og med større grad av livsstilspreferanser. Et spørsmål er om det er blitt en større bevissthet om boligpreferanser blant befolkningen mens kommunene henger etter med hva de kan tilby. For eksempel i *Sandnessjøen* er boligspørsmålet nå grepet fatt i fordi markedet har endret seg, og både boligpriser og leiepriser har steget kraftig. Kommunen ser at flere grupper enn tidligere har problemer med å skaffe seg bolig, særlig unge, arbeidsinnvandrere og andre tilflyttere. Kommunen har ikke tidligere hatt en strategisk tenking rundt boligproblematikk, og for å sikre tilflytting til kommunen utvikler de blant annet boliger i sentrum. Både i *Fagernes* og på *Eid* satses det nå på sentrumsnære boliger fordi private utbyggere så et marked for at flere vil bo sentrumsnært. I *Eid* kommune påpekes det at gjennom en satsing på å bygge flere leiligheter i privat regi vil en kunne frigjøre kommunale boliger og private hybler til dem som trenger det mest. I *Skjervøy* er det et stort behov for mindre leiligheter i sentrum, og flere private utbyggere ønsker å utvikle boliger i eksisterende hus i sentrum. Det er også nå en økende andel privatpersoner som kjøper opp eneboliger som omgjøres til mindre leiligheter for utleie. De fleste sentralt beliggende tomter er gjerne i privat eie, men *Skjervøy* kommune eier tomt for boligbygging i tettstedet. Kommunen har likevel ikke, så langt, lykket med å få realisert bygging av nye boliger på tomten på grunn av innsigelser og uklarheter mellom utbyggere som har vært involvert i prosjektet og kommunen om de konkrete løsningene.

De siste årene ser vi at det til en viss grad er tilrettelagt for leilighetsutbygging i sentrumsområdene. Private aktører imøtekommer nå forventninger om økt tilflytting. Ikke minst er det eldres boligønsker som er drivkraften for at private utbyggere har satt i gang bygging av leiligheter i kommunesentrum. At det er behov for rimeligere boliger til ungdom/unge voksne og andre ser ikke ut til å ha samme oppmerksomhet blant utbyggerne. Kommunene på sin side ser også ut til å ha lite oppmerksomhet på dette, selv om en er seg bevisst behovet.

Selv om denne studien først og fremst har hatt søkelyset på forholdet mellom befolkningsgruppers boligpreferanser og hva de lokale boligmarkedene kan tilby, og ikke på vanskeligstilte grupper som kommunene har ansvar for å hjelpe, er grensen mellom de som må skaffe seg bolig selv og de som har behov for hjelp ofte diffus. For eksempel ser vi at både Skjervøy og Eid kommune ønsket å etablere samarbeid med private utbyggere om bygging av kommunale boliger når private utvikler boligprosjekter. Hamarøymodellen er et eksempel på slik samarbeid. Det kan imidlertid også være utfordringer knyttet til slike løsninger. Utbyggere på Eid var tilbakeholdne med slikt samarbeid fordi de blant annet var usikre på salgsverdien i boligprosjekter som inkluderer kommunale boliger.

En annen problemstilling handler om fortettingsproblematikken:

- I hvilken grad er kommunene opptatt av fortetting i sin utbyggingspolitikk?

Fortetting som strategi er bare til en viss grad på agendaen i våre casekommuner. I Fagernes har de i løpet av de siste årene fortettet sentrumsområdene med både boliger og forretninger. Samtidig har de også en strategi på å sikre spredd bosetting. I Eid er de også til en viss grad opptatt av fortetting. I den nye kommuneplanen for Eid står fortetting eksplisitt som strategi der mer boligbygging sentralt antas å gi mer liv i sentrum. Samtidig har kommunen lagt til rette for spredt eneboligbygging også i mindre kretser og i såkalte LNF-områder. Spørsmålet er hvorvidt ulike mål for boligbygging til en viss grad kan komme i konflikt med hverandre.

Fortettingen skjer altså først og fremst i forbindelse med utbygging av leiligheter der ledige tomter i sentrumsområdene reguleres til boliger og forretninger. Verken i Sandnessjøen eller i Skjervøy er

fortetting et tema. Boligbyggingen i sentrumsområdet foregår først og fremst i form av rehabilitering av eldre boligmasse som gjøres om til leiligheter. Det er viktig å påpeke at de to sistnevnte casekommunene har relativt små sentrumsområder, og den fysiske strukturen gir ikke rom for store fortettingsprosjekter.

Ved utbygging av områder i randsonen er det som tidligere påpekt eneboligfelt som reguleres. Det er viktig å understreke at selv om kommunene disponerer tomter selv, og som reguleres til eneboliger både enkeltvis og gjennom feltutbygging, er de fleste tomtene og eiendommene privateide og utbygging må derfor skje gjennom private utbyggere. Responsen blant private boligbyggere har ikke i samme grad fulgt opp andre gruppers behov, verken ungdom/unge voksne eller tilflyttere/arbeidsinnvandrere med behov for mindre/rimeligere leiligheter enten for kjøp eller leie.

En utfordring i små boligmarkeder er at det bare er avsetning på et begrenset antall nye boliger pr år. Det betyr, som det for eksempel kom fram på Eid, at tomtene ikke blir godt nok utnyttet. Der en kunne ha bygget 10-12 leiligheter blir det i stedet bare bygget seks leiligheter fordi markedet ikke kan absorbere flere nye boliger på en gang.

Den tredje problemstillingen som vi formulerte rundt dette tema handler om hindringer og muligheter for bolig- og stedsutvikling:

- Hva er eventuelle hindringer for å få til en ønsket bolig- og stedsutvikling, hva er suksesskriteriene?

En risiko for kommunene ved å satse på større utbyggingsprosjekter er at boligmarkedet er lite og sårbart, og det er relativt få boliger som avsettes årlig. Utbyggere tør ikke bygge ut større prosjekter fordi de ikke vet om de får solgt, eller de deler opp i flere byggetrinn. Dette kan medføre dårlig utnyttelse av tomtene. Der kommunene har lykket med sin bolig- og stedsutvikling har det vært god dialog mellom kommunen og private markedsaktører, i tillegg til at de har truffet et behov i markedet. Det kommer særlig tydelig fram på Fagernes der vi ser at eldre flytter fra gamle og store hus til moderne leiligheter.

## 10.2 Hva etterspørres – hvilke boligpreferanser?

Funnene viser at eneboligen fremdeles står sterkt som den foretrukne boligformen i distriktene. Vi finner dette blant alle

gruppene og i alle casekommunene. Særlig er dette tydelig blant ungdom og unge familier med barn. I det følgende skal vi se nærmere på de ulike gruppernes preferanser.

### **De unge**

Innledningsvis stilte vi spørsmålet om *hvorfor eneboliger står så sterkt blant de unges boligpreferanser i distriktene*. En naturlig forklaring er at det først og fremst er eneboliger som tilbys lokalt, som alltid har vært det lokale boligmarkedet og det er den boligformen folk her er vant med og de unge er vokst opp med, og følgelig har det ikke vært alternativer. Valgene har i stor grad stått mellom eldre eneboliger i etablerte boligfelt eller å bygge selv, enten på arvet tomt eller i nytt felt. Tilgjengelige leiligheter har stort sett vært private utleieboliger i sokkeletasjer i eneboliger, noe som ikke anses som gunstig eller attraktivt for unge familier i etableringsfasen.

Selv om det er viktig å nyansere mellom den yngste gruppen som er i startfasen av å etablere seg og de unge tilbakeflytterne som har bodd andre steder, ser vi ikke store variasjoner i preferansene. Kanskje har de unge som har fått eller er i ferd med å etablere familie (enten de er bofaste eller tilbakeflyttere) et langsiktig perspektiv i sine preferanser; de tenker på boligvalget som mer permanent, og da er det enebolig som de retter seg mot. Preferansene har følgelig en lokal forklaring.

Imidlertid har det begynt å skje noe i de lokale boligmarkedene i form av flere nye leiligheter som bygges nær sentrum. Men foreløpig vises det ingen tendens til at det er de unge familiene som ønsker å kjøpe leiligheter. Som vi har vist i rapporten handler deres preferanser om å bo i barnevennlige omgivelser i nabolag med andre barnefamilier, nær naturen, og de har mindre ønske om sentrumsnærhet eller "lettvin" boligsituasjon.

*I hvilken grad er gruppene unge som vi har snakket med typiske for unge som bor og flytter tilbake til distriktene, og i hvilken grad føyer de seg inn i en typisk ung livsstil?* Innledningsvis viste vi til hva som karakteriserer unge i etableringsfasen, der hybler og midlertidighet preger den første etableringsfasen, ofte knyttet til utdanningsløpet. Dette ser vi også til en viss grad i vårt materiale. Tilbakeflytterne har bodd midlertidig under studier og delvis også i starten av jobbkarrieren, mens de som alltid har bodd i hjemkommunen har bodd

midlertidig i sokkelleiligheter og lignende. Funnene kan imidlertid forsiktig tolkes dit hen at unge i våre case, som ikke bor i storbyer eller i større kommuner der det er stort press på boligmarkedet, etablerer seg tidligere med eid bolig enn de som bor i presskommuner, og slik oppnår de en ønsket boform raskere.

### **Arbeidsinnvandrerne**

Et sentralt spørsmål som vi reiste i innledningen var i *hvilken grad boligmarkedet er tilpasset arbeidsinnvandrere som ikke vet om de vil bli boende*. Som vi har vist i studien har kommunene i liten grad tilrettelagt boligmarkedet for denne gruppen som vil bo midlertidig i kommunen. Det er det private markedet som er aktuelt. Problemet handler først og fremst om at det mangler boliger til akseptabel pris; leieprisene er relativt høye i våre casekommuner.

Boligmarkedet for arbeidsinnvandrere kan også være litt tilfeldig og lite forutsigbart. Enkelte steder er det vanskeligere å få tak i utleieleiligheter fordi privatpersoner i mindre grad leier ut sokkeletasjen nå enn de gjorde for noen år siden. Dette kom fram blant annet på Skjervøy. Vi vet ikke om dette skyldes at husholdene selv skulle ta arealene i bruk eller om de ikke lenger hadde behov for leieinntektene, men begge alternativene ble antydnet i samtaler med flere informanter.

*Hvordan blir tilflyttere tatt i mot av de bofaste?* De arbeidsinnvandrerne vi har snakket med har positive erfaringer med lokalsamfunnet. Men i hvor stor grad de har sosial kontakt eller har fått venner blant de bofaste avhenger av hvor lenge de har bodd der, og om de har bestemt seg for å bli boende eller er der midlertidig. Dette er også avhengig av arbeidssituasjon. Enkelte steder oppleves det som vanskelig å komme på "innsiden" av de lokale miljøet, særlig hvis man er enslig og det er få andre med samme landbakgrunn. Dette kom fram for eksempel i Sandnessjøen.

Arbeidsinnvandrerne starter som regel på det private leiemarkedet, og dersom de leier alene privat kan det bli ensomt. Da er kolleger og miljøet på arbeidsplassene avgjørende. Enkelte informanter antydnet også at de som bor i bedriftsboliger har lettere for å komme inn i det lokale miljøet. I de kommunene der arbeidsinnvandrere har kommet for å bli finner vi at de har blitt godt integrert blant naboer og i lokalsamfunnet forøvrig. Dette kommer særlig tydelig fram på Skjervøy der de arbeider i hjørnesteinsbedriftene og rekrutterer hverandre fra hjemlandet. I



tillegg bidrar også til å skape sosiale møteplasser ved å drive kafeer og utesteder som alle innbyggerne kan nyte godt av.

Et tredje spørsmål som ble stilt innledningsvis var: *Hvilke preferanser har denne gruppen når det gjelder boliger og steds kvaliteter?* I denne gruppen finner vi større variasjon når det gjelder boligpreferanser enn hos de andre. Dette skyldes at de har varierende arbeids- og stedstilknytning med ulik grad av midlertidige eller permanente kontrakter, og varierende botid i kommunen. Noen må skaffe seg bolig selv på det åpne markedet, andre blir skaffet bolig gjennom bedriften eller gjennom venner. I Eid og Sandnessjøen er den dominerende gruppen arbeidsinnvandrere som jobber i byggebransjen. Flere bor midlertidig til leie, de færreste har familien her og de har fremtidsutsiktene i hjemlandet. I Fagernes ser vi denne gruppen først og fremst i reiselivsnæringen og som skaffes bolig gjennom bedriften. Andre grupper jobber innen helsevesenet (for eksempel sykehuset i Sandnessjøen) og er usikre på om de vil bosette seg i kommunen på sikt. Men for den gruppen arbeidsinnvandrere som har fast jobb og vil bli boende, er det et mål å kjøpe seg enebolig. På Skjervøy kommer dette særlig tydelig fram. Der har de fleste jobb innen fiskeforedling, og de som ønsker å bli boende med familiene sine kjøper seg eldre eneboliger til en gunstig pris som de pusser opp. Skjervøy har mange arbeidsinnvandrere fra Romania. At de prioriterer å kjøpe egen bolig kan også henge sammen med at de har en tradisjon for å eie egen bolig, noe de selv understreket i intervjuene.

Når det gjelder steds kvaliteter viser både våre funn og andre undersøkelser at innvandrere har de samme preferanser på hva som er gode steder som majoritetsbefolkningen (se for eksempel Søholt og Lynnebakke 2014).

### **Unge eldre**

*I hvilken grad opprettholdes de samme, tradisjonelle boligpreferansene blant de eldre og hvilke endringer kan avdekkes?* Ser vi på de unge eldre, de som er 60 + generasjonen, ser vi et annet bilde. Flere ønsker å flytte til leilighet nærmere sentrum. Her har det skjedd en mentalitetsendring som i stor grad kan relateres til deres livsstil. Livsstilen handler om noe mer enn å ”bli eldre” og å legge til rette for alderdommen. Generelt har denne gruppen gjennomgående bedre helse og er i bedre form sammenlignet med samme aldersgruppe tidligere. Flere står også i arbeidslivet fram til fylte 70

år, og mange har god økonomi. Dette betyr at de kan bruke penger på seg selv, på reiser og på å dyrke fritidsinteresser. For de fleste i våre casekommuner handler boligpreferansene om å kunne flytte nærmere de service- og kulturtilbudene som stedet har og bruke dem aktivt, og bli mindre bundet opp av stell og vedlikehold av hus og hage. Tiden skal frigjøres til å nyte. Ikke minst var det sosiale begrunnelser som ble anført; mindre ensomhet med økte muligheter for å besøke andre og selv få besøk og at det å gjøre ting sammen med kjente vil være enklere.

Samtidig er denne gruppen imidlertid også opptatt av å bo slik at de kan klare seg selv lengst mulig uten å belaste andre med omsorgsoppgaver. Å bo sentrumsnært med alle tilbud innen kort gangavstand, i tillegg til moderne boliger som tilfredsstiller dagens krav til standard og tilgjengelighet, bidrar til at denne gruppen antakelig vil kunne klare seg lengre uten bistand sammenlignet med eldre som blir boende i sine hus utenfor sentrumsområdene. Det kan også ses som en fordel for kommunen at flere eldre velger å flytte til kommunesenteret fordi det er mer effektivt for hjemmetjenesten å nå folk som bor sentralt.

Casene tyder på at det kan være en ny trend blant denne gruppen som kanskje ikke er fanget opp godt nok i større kvantitative studier som ligger noen år tilbake i tid. Det kan se ut som forskningen spriker noe når det gjelder eldres ønsker om å flytte til en mer sentralt beliggende leilighet. Det kan også tenkes at flytting til kommunesenteret på mindre steder kan synes å være mer overkommelig i den forstand at en fortsatt bor i vante omgivelser der en er kjent både fysisk, sosialt og kulturelt. Det har betydning for trygghet og tilhørighet. Samtidig kan en likevel oppleve å bo fredelig med kort vei til friområder og turmuligheter. Det betyr at en fortsatt kan ha noen av eneboligens kvaliteter selv om en bor sentralt. Hvorvidt en faktisk flytter avhenger imidlertid av boligtilbudet og prisnivået. Det kan se ut som det matcher bra på de steder der flere har flyttet som for eksempel på Fagernes og Eid, og som vi til en viss grad også ser i Sandnessjøen. I Skjervøy er det mangel på leiligheter til salgs for de som ønsker å kjøpe en sentralt beliggende leilighet.

Det må tas med i betraktningen at de som oftest får mindre igjen for sine eldre eneboliger enn hva de må gi for nye leiligheter, noe som påvirker valg. Muligheten for at enslige skal kunne finansiere

en ny leilighet kan være en særlig utfordring. Samtidig er et flertall av enslige gjerne eldre kvinner som kan ha et særlig stort behov for en lettvinnt bolig og behov for hjemmetjenester med mer.

### 10.3 Hva vektlegges?

*Hvilke preferanser har ulike befolkningsgrupper når det gjelder bolig, bomiljøet og stedet?* Et hovedtrekk som går igjen i alle de fire casekommunene er betydningen av **naturen** rundt og de mulighetene som dette gir for å dyrke en aktiv fritid utendørs, enten dette gjaldt fjellandskapet eller fjord og hav. Men dette er kvaliteter som ”er der” og som kan benyttes ved behov.

På spørsmål om hva som ble lagt vekt på når tilbakeflyttere eller unge eldre fra stedet skulle velge, er det flere trekk som går igjen og som er felles for alle livsfasene og i de fire kommunene.

For det første legges det stor vekt på et **sosialt bomiljø** der man kjenner til hverandre. For barnefamilier er det viktig med naboer i samme livsfase, at naboer kan se til hverandres barn og barna kan få lekekamerater i nærmiljøet. For de unge eldre er det i tillegg til å ha et sosialt fellesskap viktig å bli sett, noe som gir trygghet dersom en trenger hjelp. Dette ble påpekt for eksempel både i Sandnessjøen og i Skjervøy blant de som hadde flyttet i leilighet. I Fagernes var det å ha kort vei til noen å dele hyggelige opplevelser med viktig. For arbeidsinnvandrere er det å bo i et sosialt bomiljø der man kjenner naboene avgjørende for trivsel og integrering slik det ble vist til i Skjervøy.

For det andre er beboerne opptatt av et **levende sentrum**. Selv om det i alle fire kommunene var i gang eller planer for ”sentrumsutvikling” med flere boliger savnes særlig sosiale, uformelle møteplasser i form av kaféer og spisesteder. Særlig blant arbeidsinnvandrere kom dette fram. Unge familier var mer opptatt av et levedyktig forretningsliv.

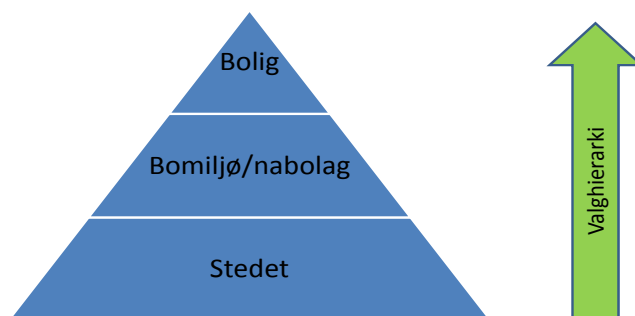
En utfordring som flere var inne på er at handling på internett, som flere og flere benytter seg av, raskt kan forringe handelstilbudene og derved at folk bruker sentrum. For eksempel på Skjervøy var flere opptatt med å støtte det lokale næringslivet ved å handle lokalt, nettopp for å unngå ytterligere nedleggelse og for å ivareta livet i handlegata.

Hva er den største mangelen når det gjelder boligtilbud og steds kvaliteter? Mangel på mindre og sentralt beliggende boliger er den største utfordringen i våre casekommuner. Det gjelder både kommunale boliger til flyktninger og andre med særskilte behov, rimelige boliger for ungdom/unge voksne i etableringsfasen og leiligheter til eldre.

I kapittel 5 diskuterte vi forholdet mellom det rurale og det urbane, og kvaliteter og preferanser knyttet til denne dikotomien. Hvordan avspeiles dette i vår funn? Kan vi se noen mønstre? Vi ser at preferansene relatert til urbane og rurale kvaliteter er avhengig av alder, livsstil og familiesituasjon. Barnefamilier er de som primært søker mer rurale kvaliteter i eneboligstrøk utenfor sentrum. De som har vært borte fra hjemstedet forbinder det urbane med for eksempel stress og lang reisevei til jobb, det vil si noe negativt.

Arbeidsinnvandrere, unge voksne og til en viss grad eldre er noe mer orientert mot sentrum og typisk urbane kvaliteter. Samtidig er det ofte kort vei til natur og friluftsområder selv om en velger å flytte til kommunesenteret. Det betyr at en kan få både i pose og sekk: både urbane og rurale kvaliteter.

Som en oppsummering kan vi anvende figuren nedenfor for å illustrere de romlige kategoriens betydning i en hierarkisk struktur. Først velges stedet, så bomiljø og nabolag og tilslutt boligen.



## 10.4 Hva kommunene kan gjøre – gode grep

Hva kan kommunene gjøre for å få folk til å flytte til eller flytte tilbake til kommunen? Hva kan kommunene gjøre for å ivareta boligbehovet til befolkningsgruppene som bor der og sikre at de blir boende, både i forhold til målgruppen som er fra stedet og for tilflyttere for å hindre at mange av dem blir videreflyttere?

### **Samlet oversikt over boligmarkedet på kommunenes hjemmeside**

Ett av forslagene som kom fram i feltarbeidet var at kommunene bør ha en samlet oversikt på kommunens hjemmeside over så vel eksisterende som planlagte boliger, leiligheter, småbruk, boligtomter og tomter som er under regulering. På denne måten kan potensielle tilflyttere og tilbakeflyttere vurdere mulighetene litt fram i tid, og ikke behøve å se hva som er til slags eller leie på et gitt tidspunkt. Nettsidene bør foruten bolig også ha lett tilgjengelig informasjon om både jobb, skole og fritidstilbud.

### **Legge til rette for utbygging av mindre boliger**

Vi ser at det er behov for et mer mangfoldig boligmarked enn det vi finner i dag, selv om eneboligen fortsatt dominerer som ønsket boform. Det er særlig behov for små boliger som egner seg for førstegangsetablerere og de som ikke helt vet om de vil etablere seg i kommunen. Kommunene kan gjennom reguleringsplaner regulere enkelte områder og eiendommer for mindre boliger.

Det kan også være behov for at kommunene gir dispensasjoner til enkelte normkrav i byggeprosjekter. Særlig vil det gjelde leilighetsutbygging i sentrumsområdene. For eksempel krav til et visst antall parkeringsplasser i forbindelse med boligprosjektet kan bidra til at utbyggere ikke tør å realisere prosjekter fordi kravene kan øke byggekostnader og dermed boligprisene. Normkrav ble påpekt som barrierer for utbygging både i Fagernes og på Skjervøy.

### **Interkommunalt samarbeid**

Det vil være behov for større grad av interkommunalt samarbeid om boligutvikling, der en ser på bolig- arbeidsmarkedsregionen i en større sammenheng. Dette er viktig for framtidige strategier for bosetting og tilflytting. Med økt mobilitet og økt etterspørsel etter mangfold og muligheter i arbeid og fritid, vil folks vurderinger

være regionale. Det vil si at de har en regional aksjonsradius som de foretar sine vurderinger og valg innenfor. Ved at nabokommuner i en region går sammen om boligpolitiske og boligstrategisk planlegging, vil mulighetene framstå som mer mangfoldige enten det gjelder eksisterende boligmasse eller utvikling og utbygging i årene fremover.

### **Samarbeid mellom kommunen, utbyggere og næringslivet**

Casestudien viser at de som har lyktes med boligbygging har hatt et godt samarbeid med lokale utbyggere. Flere utbyggere etterlyser en mer proaktiv kommune. Vi tror det kan være behov for arenaer der private og representanter for kommunen kan møtes både for å diskutere boligbehov, muligheter og utfordringer, ikke bare i tilknytning til konkrete prosjekter, men også på mer generelt grunnlag. Den såkalte Hamarøymodellen er et eksempel på hvordan kommunen og private utbyggere har løst behov for boligbygging i kommunen. For øvrig vil vi vise til forslag i boligmeldingen, Meld.St.17 (2012-2013) om bruk av områdeplaner og andre tiltak for effektive planprosesser.

I flere av hjørnestensbedriftene i kommunene er arbeidsplassene behjelpelig med å skaffe boliger, og noen disponerer også boliger til sine ansatte. Vi ser at det også kan være behov for mer samarbeid mellom kommunen og det private næringslivet / arbeidsgivere om bolig til tilflyttere. Det finnes også eksempler på at private bedrifter har etablert et eget boligselskap med formål å bygge boliger til sine ansatte, se for eksempel Schmidt m.fl. (2011). Spørsmålet er om kommunene kan utfordre større lokale bedrifter med stort behov for arbeidsinnvandrere til å vurdere slike løsninger, evt. i samarbeid med kommunen og lokale utbyggere.

### **Samarbeid med privatpersoner som sitter på ”tomme barndomshjem”**

Kommunene kan være mer aktive ved å invitere eiendomsbesittere, private utbyggere og utflyttede innbyggere som sitter på ”barndomshjemmet” for å drøfte muligheter og samarbeid om boligbygging. Dette handler om å involvere flere aktører til samarbeid om utviklingen av stedet og som både kan dreie seg om hvilke typer boliger som det er behov for sett i relasjon til alderssammensetning og forventet tilflytting og hvor i kommunen en ønsker boligutvikling og en eventuell fortetting.

### **Involvere ulike aldersgrupper i boligutvikling**

Et generelt problem viser seg å være at kommunene ikke tilpasser boligtilbudet til de målgruppene som de ønsker skal bosette seg på stedet. En ny studie av tilflyttingsarbeid i kommunene viser at innsatser ofte har «alle» som målgruppe og derfor ikke treffer, ettersom ulike målgrupper har noe forskjellig motiv og behov (Grimsrud og Aure 2013). En strategi kan da være å invitere aktuelle befolkningsgrupper inn i planlegging ved å få fram de preferanser. For eksempel kan kommunen være mer offensiv overfor unge voksne som nå bor utenfor kommunen: hvilke boligpreferanser har de og hvordan kan kommunen imøtekomme behovet?

### **Markedsføre både rurale og urbane kvaliteter**

Vi har sett at ulike grupper av boligsøkende har ulike preferanser med hensyn til rurale og urbane kvaliteter avhengig av livsstil og livssituasjon. Grimsrud og Aure (2013) har vist at kommunene i sin markedsføring er noe ensidig fokusert på de typisk rurale kvalitetene. Spørsmålet er om kommunene i sin markedsføring bør være mer tydelige på hvilke grupper en henvender seg til og løfte fram de kvalitetene ulike grupper er opptatt av. Vi har sett at unge voksne, arbeidsinnvandrere og eldre gjerne ønsker flere mer urbane tilbud. Det viser seg at kommunesentrene i våre case faktisk har mange slike tilbud, på Eid har man til og med opera. Slike kvaliteter kan med fordel løftes fram i markedsføringen av kommunene. Det er kanskje det som er den viktigste kvaliteten ved slike steder – at en kan få både i pose og sekk, både typiske rurale kvaliteter og typisk urbane kvaliteter. Det er nettopp denne unike kombinasjonen av urbane og rurale kvaliteter som beboere i tettstedet Skjervøy la stor vekt på i en tidligere studie (se Onsager m.fl. 2012).

### **Behov for boligbyggeprogram**

Casestudiene (og erfaringene fra Hamarøymodellen) viser at det er behov for større fokus på boligtilbud og forventet boligbehov i kommunene. Tidligere var kommunene pålagt av kommunaldepartementet å utarbeide planer for fremtidig boligbehov, men med omleggingen av boligpolitikken med større fokus på vanskeligstilte har kommunene prioritert grupper med særskilte behov.

I denne studien har de kommet fram at utbyggere på det private boligmarkedet til en viss grad har sett behovet for leiligheter blant eldre. Boligbehovene til ungdom/unge voksne og arbeidsinnvandrere er imidlertid ikke i tilstrekkelig grad ivaretatt verken av kommunen eller av private utbyggere. Det vil derfor være behov for at kommunene utarbeider planer som viser boligtilbudet og fremtidige boligbehov i sin kommune for alle grupper av boligsøkende.

Behovet for boligbyggeprogrammer er kort omtalt i Meld.St.17 (2012-2013:52). Her anbefales kommuner:

Å setje opp bustadbyggingsprogram for å styre utbygginga i samsvar med utviklinga i mellom anna tilbod av kollektivtrafikk, tilrettelegging for fotgjengarar, skulekapasitet, barnehagetilbodet osv. (ibid: 52).

Forslaget inngår sammen med andre tiltak som skal bidra til mer effektive plan- og byggesaksprosesser. Det er uklart i hvilken grad en her også forutsetter at kommunene skal gjennomføre en kartlegging av eksisterende boligtilbud og fremtidige boligbehov.

#### **Aktiv bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger**

Kommunene kan med fordel ta i bruk Husbankens ulike ordninger med lån og tilskudd for å få fram et egnet boligtilbud, slik en for eksempel har gjort i utviklingen av den såkalte Hamarøymodellen. Husbanken har en rekke økonomiske virkemidler som bostøtte, startlån, tilskudd til etablering og tilpassing, tilskudd til utleieboliger, tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem, boligsosialt kompetansetilskudd med mer, se [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)



## Litteraturliste

- Amundsen, Kristin 1999: *Godt bomiljø for alle! En rapport om naboer fra alle kanter*. NBBL.
- Aure, M, B. Langset og K. Sørli (2011) *Flyttemotiver og bostedsvalg*. Plan 5/2011.
- Barlindhaug, Rolf (2003) *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Oslo. Byggforskrapport 350
- Beamish, Julia, Roemary Carucci Goss and JoAnn Emmel (2001) *Lifestyle Influences on Housing Preferences*. *Housing and Society* vol 28, no 1-2 2001
- Berg, N.G og Lysgård, H.K. (2004) ”Ruralitet og urbanitet – bygd og by” i Berg, N.G. Dale, B., Lysgård, H.K. Løfgren, A.: *Mennesker, steder og regionale endringer*. Oslo: Tapir akademisk forlag/ Norges forskningsråd
- Boligetablering i distriktene* (2013). Erfaringskonferanse i Bodø 12. Februar 2013. Husbanken.
- Bourdieu, Pierre (1996) *Symbolisk makt*. Oslo: Pax Forlag A/S
- Brattbakk, Ingar (2013) *Hvorfor bor vi der vi bor?* Bilag for DnB EiendomsMarkedet 24.10.2013.
- Brevik, Ivar og Lene Schmidt (2005) *Slik vil eldre bo. En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser*. Oslo. NIBR rapport 2005:17
- Cohen, Anthony (1985) *The Symbolic Construction of Community*. London: Tavistock Publications.
- Dahlgren, Stefan og Siksiö (1987) *Forskning om boendepreferenser – två kunskapsöversikter*. SB:4. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning
- Elnan, Kåre (2011) *Scenarieanalyse, boligbehov 2010-2020*. Prognosenteret

- Glass, A. P. (2012): "Elder Co-Housing in the United States: Three Case studies" I *Built Environment* vol. 38, nr 3. S 345-363
- Grimsrud og Aure (2013) *Tilflytting for enhver pris?* Norut, Møreforskning, Ideas2evidence rapport.
- Guttu, Jon og Lene Schmidt (2010) *Møtesteder i Bydel Søndre Nordstrand*. Oslo: NIBR-rapport 2012:19
- Hague, C. (2005) Planning and place identity. In Hague, C. and P. Jenkins (eds.): *Place Identity, Participation and Planning*. The RTPI Library Series. Routledge
- Hansen, E.B., Dahl, A. Gottschalk, G. og Jensen, S.P. (2000) *Ældre i bofællesskab*. København: Amternes og kommunernes Forskningsinstitut og Statens Byggeforskningsinstitut
- Hansen, Thorbjørn og Jon Guttu (1998) *Fra storskalabygging til frislepp. Beretning om Oslo kommunes boligpolitikk 1960 – 1989*. Prosjektrapport 243. Oslo: Byggforsk.
- Henningsen, E. og G. M. Vestby (2012) "Identitet og tilhørighet. Mennesker og steder". Bokartikkel i Sandkjær Hansen, Clausen og Langeland (red.): *Det regionale Norge*. Abstrakt Forlag.
- Husbanken (2013) *Hamarøymodellen. Et boligpolitisk kinderegg for distriktene?*
- Johannessen, Katja, Kim Astrup og Per Medby (2013) *Unge etablering på boligmarkedet – er stigen trukket opp?* Oslo: NIBR-rapport 2013:22
- KRD: *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden*. Oslo. NOU 2011:15
- Kähler, M. (1996) *Gamle I Europa. Om bofællesskab i Tyskland, Holland, Italien og Portugal*. København: SIKON
- Kähler, M. (2010) "Collectiv Housing and Well-being" i Vestbro, D. (red.): *Living together – cohousing Ideas and Realities Around the World*. Stockholm. KTH (Kungliga Tekniska Högskolan)
- Kärnekull, K. (2011) *Bygga för seniorer*. Stockholm. Svensk byggtjänst
- Magnusson, Lena (2012) *Äldres flyttingar och motiv till att flytta och bo kvar*. Oslo: NOVA rapport

- Manzo, L.C. (2005) "For better or worse: Exploring multiple dimensions of place meaning". In *Journal of Environmental Psychology* 25 (2005) 67-86. Elsevier Ttd.
- Meld.St.17 (2012-2013) Byggje – bu – leve Ein bustadpolitkk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjoner. Oslo. KRD
- Meld.St.29 (2012-2013) *Morgendagens omsorg*. Oslo. Helse- og omsorgsdepartementet
- Miegel, F (1990) *Om värden och livsstilar. En teoretisk, metodologisk och empirisk översikt*. Lund: Lunds Universitet, Sociologiska institutionen
- Nordahl, Berit (red.2012) *Boligmarked og boligpolitikk*. Oslo. Akademika forlag
- Nygaard, V., I. Lie og S. Karlstad (2010) *En analyse av små, usikre eller stagnerende boligmarkeder*. Rapport 2010:13. Alta: Norut.
- Onsager, K, L. Schmidt, G-M Vestby, F. Gundersen og K. Sørli (2012) *Livskraftige kystsamfunn. Steds- og næringsutvikling i Skjervøy kommune*. NIBR-rapport 2012:23.
- Pedersen, M. (2013): *Det store eksperiment*. København: Statens byggeforskningsinstitut/ Aalborg Universitet
- Pløger, John (1995) *Byliv og modernitet - mellom nærmiljø og urbanitet?* Avhandling til dr.art-graden. Avdeling for samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo. Upublisert
- Ruud, Marit Ekne (2001) *Hindringer for deltakelse i multietniske boligområder*. Prosjektrapport 299. Oslo:Byggforsk
- Ruud, Marit Ekne (2003) *Byfornyelse og endringer i urbane bomiljøer. En studie av beboeres erfaringer fra området Grønland /Nedre Tøyen i Oslo*. Avhandling til dr.art graden, Det historisk-filosofiske fakultet, Oslo: Universitetet i Oslo
- Ruud, Marit Ekne (2009) *Unge boligpreferanser*. NIBR-notat 2009:106
- Ruud, Marit Ekne og Guri-Mette Vestby (2011) *Utviklingen av Søndre Nordstrand. Deltakelse og medvirkning fra innbyggerne*. NIBR-rapport 2011:19

- Ruud, Marit Ekne, Rolf Barlindhaug og Siri Nørve (2013) *Fremtidige boligbehov*. Oslo. NIBR-rapport 2013:25
- Sandlie, Hans Christian (2008) *To må man være*. Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet. Rapport 9/08. Oslo: NOVA
- Schiefloe, Per Morten (1985) *Nærmiljø i bysamfunn*. Byforskningsprogrammet. Oslo: Universitetsforlaget.
- Schmidt, L., Stokke, K.B., Onsager, K., Gundersen, F. og Sørli, K. (2011) *Livskraftige kystsamfunn. Steds- og næringsutvikling i Laurøy kommune, med hovedvekt på Lovun*. NIBR rapport 2011:30
- Schmidt, Lene, Arne Holm, Torunn Kvinge og Siri Nørve (2013) *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. Oslo. NIBR rapport 2013:19
- Segmenta AS (2003) *Holdninger og preferanser ved valg av bolig*. Oslo
- Simmel, Georg (1981) *Hur är samhället möjligt? - och andra essäer*. Göteborg
- Simonsen, Kirsten (1993) *Byteori og hverdagspraksis*. København: Akademisk forlag.
- Skogheim, R., Schmidt, L., Vestby, G.M. (2011) *Stedsanalyse for Svelvik kommune*. Oslo. NIBR rapport 2011:32
- Statens Offentlige Utredninger (2008) *Bo bra hele livet*. Slutbetänkande av Äldreboendedelegasjonen. SOU 2008:113
- Statens Offentlige Utredninger (2007) *Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarkedet i svenska städer*. Rapport nr 23 från Boutredningen. SOU 2007:14.
- St. Melding nr. 28 (1997-1998) *Oppfølging av Habitat II – Om miljøsyn i bolig- og byggesektoren*
- St.melding nr. 23 (2003-2004) *Om boligpolitikken*. Oslo. KRD
- Søholt, Susanne, Aadne Aasland, Knut Onsager og Guri Mette Vestby (2012) *”Derfor blir vi her” – innvandrere i Distrikts-Norge*. NIBR-rapport 2012:5.
- Sørli, Kjetil (1995) *Regional demografi*. Tano-Aschehoug
- Sørli, Kjetil (2009) *Bolyst og stedsattraktivitet – motiver for å flytte og bo i distriktene*. Oslo: NIBR notat 2009:111

- Sørli, Kjetil (2010) Bosetting, flytting og regional utvikling. I Frønes og Kjølørød (red): *Det norske samfunn*. Oslo: Gyldendal
- Sørli, Kjetil, Marit Aure og Bjørn Langset (2012) *Hvorfor flytte? Hvorfor bli boende? Bo- og flyttemotiver de første årene på 2000-tallet*. Oslo: NIBR-rapport 2012:22
- Tronstad, Kristian (2013) *Gøy på landet?* Kronikk Nationen 04.11.2013.
- Tuan, Y-F. (1977) *Space and Place: The Perspective of Experience*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Vestby, G.M. og K. Sørli (2012) *Ringerike kommune. Befolkningsutvikling og bosettingsmønster*. NIBR-notat 2012:107
- Vestby, G.M. og M.E. Ruud (2008) *Attraktive turistdestinasjoner – gode oppvekstmiljøer? Geilo og Hemsedal for lokal ungdom*. NIBR-rapport 2008:17
- Vestby, G.M.(2003) *Ungdoms bilder av bygda og tanker om framtida*. NIBR-notat 2003:119
- Williams, D.R. & Stewart, S.I (1998) Sense of Place. An Elusive Concept That Is Finding a Home in Ecosystem Management. In *Journal of Forestry*. May 1998.
- Ytrehus, Siri (2001) Interpretation of Housing Needs – a Critical Discussion. *Housing, Theory and society* 2001; 17:166-174
- Ytrehus, Siri og Fyhn, A.B. (2006) Bufast, Bjørvika og Benidorm. Boligplaner og boligønsker for eldre år. Oslo. FAFO rapport 511
- Østby, Lars, Even Høydahl og Øivind Rustad (2013) *Innvandrerne fordeling og sammensetning på kommunenivå*. Rapporter 37/2013, Statistisk sentralbyrå
- Ås, Dagfinn (1988) Bovaner i norske hus, hjem og boliger. I *Dokumentasjon av samtid og nær fortid 1900-talls materiale*. Rapport NKKM's fagseminar. Kaupanger, s.13-17.

## Vedlegg 1

# Demografiske hovedtrekk i casekommunene

### Nord-Aurdal: Demografiske hovedtrekk

#### **Folketallet**

Ved inngangen til 2013 var det registrert 6396 innbyggere i Nord-Aurdal. I løpet av de siste ti årene var det en liten nedgang (2,6 prosent). Nedgangen var langt svakere i siste femårsperiode enn i femårsperioden foran. Dette skyldes i hovedsak at økende innvandring til landet kom Nord-Aurdal, som de fleste andre kommuner, til gode.

#### **Aldersstrukturen**

I likhet med de fleste andre distriktskommuner på indre Østlandet har Nord-Aurdal en noe aldrende befolkning. Men i motsetning til det som er mer vanlig i periferien, er ikke de aller eldste noe mer overrepresentert enn generasjonen som følger etter. Det er heller ikke lavere innslag av barn og unge enn i den yngre delen av voksenbefolkningen. Vi finner dette i en del regionale sentre.

Dette kan tolkes som at kommunen over tid ikke har vært utsatt for vedvarende høy fraflytting. Det er imidlertid et klart brudd i aldersprofilen omkring 50-årsalderen, noe som tyder på at kommunens befolkningsutvikling i en periode var utsatt for sterkere press enn ellers for omkring 30 år siden. En medvirkende effekt kan være et sterkere fall i fruktbarheten (antall barn per kvinne) i Valdres på denne tiden enn i landsbefolkningen. Som

kjent var det kraftig nedgang i fruktbarheten i landet på 1970- og begynnelsen av 1980-tallet. Østlandet fikk nedgangen først.

Tabellen nedenfor viser situasjonen ved inngangen til 2013. Hvis kommunen hadde hatt samme aldersstruktur som landsbefolkningen ville alle indeksene i tabellen vært lik 100. Avvik fra 100 viser dermed hvor sterkt under- eller overrepresentert de ulike aldersgruppene i kommunen er, sammenlignet med landsbefolkningen. Som i de fleste distriktskommuner er nyetablerte i alder 26-35 år de mest underrepresenterte. I denne gruppen finner vi for en stor del foreldrene til førskolebarna. Når disse er litt sterkere representert enn gruppen som foreldrene befinner seg i, betyr det at småbarnsfamiliene har en viss dominans i den nyetablerte delen av befolkningen. Samme resonnement kan gjennomføres for skolebarn i alder 6-15 år og deres foreldre, som i stor grad er å finne i gruppen 36-45 år. Innslaget av disse er litt større enn av småbarnsfamiliene, men med et helt jevnt innslag av barnefamilier målt opp mot personer i aldersgruppen uten barn (indeks = 94 både for barn og voksne).

Tabell v.1 *Aldersindekser ved inngangen til 2013: Innslag som i landsbefolkningen = 100.*

Alder	0-5	6-15	16-25	26-35	36-45	46-55	56-65	66-75	76-85	86+
Indeks	81	94	92	77	94	103	129	123	123	129

### Yngrebølgen

Tabell v.2 viser tall for yngrebølgen i kommende tiår i venstre kolonne, og resten av det som er igjen av bølgedalen som passerte i foregående tiår i høyre kolonne.

Nedre del av høyre kolonne viser status for den gjenværende bølgedalen i fire typer av regioner etter sentralitet ved inngangen til 2013. Det er bare storbyregionene som har fått bølgedalen fylt helt igjen. Utenfor storbyregionene er det store bølgedaler fortsatt, og det gjelder også for Nord-Aurdal, med utsikt til hele 24 prosent nedgang.

Alle kommunene i Valdres unntatt Vang er imidlertid i omtrent samme situasjon. Størrelsen på bølgedalen i utgangspunktet henger sannsynligvis sammen med at fruktbarhetsnedgangen (tallet på

---

barn per kvinne) i hele Valdres-regionen var svært kraftig da disse kullene ble født (født omkring 1980 sammenlignet med 1970).

For de som født er ti år senere, vil yngrebølgen på landsnivå bety at innvandrere nå vil møte sterkere konkurranse fra den unge innenlandske befolkningen. Men også denne bølgen er svært skjevt regionalt fordelt. Mens landet som sagt har utsikt til en vekst på over 20 prosent (tabell 11.2), har Nord-Aurdal kun utsikt til vekst på en prosent! Dette kan gi kommunen rammer for å rekruttere flere innvandrere enn på landsnivå, spesielt hvis disse får vanskeligheter med å finne arbeid der yngrebølgen slår sterkest ut (storbyene).

Vi kan i tabellen legge merke til at både den kommende bølgen for de yngre og resten av den gjenværende bølgedalen som er passert for de litt eldre, har utslag av samme størrelse i Valdres-regionen som for landets periferikommuner i gjennomsnitt (se nederst).



Tabell v.2 *Størrelsen på yngrebølgen i alder 26-35 år i kommende tiår. Størrelsen på det som er igjen av bølgedalen i samme aldersgruppe fra foregående tiår. Vekst og fall i utvalgte kommuner og kommunetyper. Prosent.*

	Den kommende yngre-bølgen: Utsikt til vekst i aldersgruppen 26-35 år fra 2013 til 2023	Bølgedalen som passerte fra 2003 til 2013: Utsikt til videre vekst og fall i aldersgruppen 36-45 år fra 2013 til 2023
<b>Landet</b>	<b>22</b>	<b>-1</b>
<b>Nord-Aurdal</b>	<b>+1</b>	<b>-24</b>
<b>Valdres totalt</b>	<b>+6</b>	<b>-22</b>
Sør-Aurdal	+2	-27
Etnedal	+23	-20
Vestre Slidre	+3	-32
Øystre Slidre	+19	-15
Vang	0	-4
Storbyene	+38	+13
Storbyomland	+24	-1
Små/mellomstore byer	+16	-9
<b>Periferikommuner</b>	<b>+5</b>	<b>-20</b>

Et lite blikk på den kommende yngrebølgen for kommunene i Valdres: De seks kommunene hadde utsikt til 6 prosent vekst som følge av yngrebølgens størrelse ved inngangen til 2013. Av de seks er det bare Øystre Slidre og Etnedal som bidrar mye til dette, de to kommunene har yngrebølge på høyde med landsbefolkningen. De andre er på linje med Nord-Aurdal, altså med nesten ingen bølge av yngre i det hele tatt.

Som regionsenter kan Nord-Aurdal kanskje forsøke å ta noe av den yngrebølgen som Øystre Slidre og Etnedal har i utsikt. Det innebærer i så fall at kommunen må få økt innflytting til Fagernes

fra disse kommunene. Om det er ønskelig med en slik sterkere sentralisering i regionen, er et annet spørsmål.

### **Eldrebølgen**

Nord-Aurdals aldersstruktur er som vi har vært inne på litt spesiell, ved at alle alderstrinn fra 55 år og oppover omtrent er like sterkt (over)representert i befolkningen. Dette tar luven av den «fordelen» som de mest aldrende kommunene, med sine økende innslag langs aldersskalaen, faktisk har.

Tabell v.3 viser detaljene og dokumenterer situasjonen i kommende tiårsperspektiv for alle de tre tiårige eldrebølgene. Situasjonen for de andre kommunene i Valdres-regionen vises også. For Nord-Aurdal gir bølgedalen for eldste i utgangspunktet utsikt til en nedgang på 14 prosent fram mot 2023, med altså litt mer enn for landet som helhet.

Nord-Aurdal har en eldrebølge i utsikt omtrent som på landsnivå, bare med den forskjell at hovedtyngden kommer litt senere (de yngste i den store bølgen bidrar mest). Utsiktene viser en vekst på 26 prosent i aldersgruppen 66-75 år og en vekst på 33 prosent i aldersgruppen 56-65 år for kommende tiår. I tillegg kommer en eventuell effekt av avtakende dødelighet.

Valdresregionen som helhet får lavere eldrebølger i sikte enn Nord-Aurdal. Dette er i tråd med det vi har sagt om sammenheng med aldersstrukturer. Unntaket er imidlertid Vang. Vestre Slidre har imidlertid også en spesiell aldersstruktur, som fører til at de får en skikkelig eldrebølge skyllende inn over seg allerede med en gang. Når denne har passert roer det seg for Vestre Slidre. Kommunene Sør-Aurdal og Øystre Slidre har bedre tid til å forberede seg til bølgen. På grunn av sin svært gamle befolkning fra tidligere, slipper Etnedal helt unna bølgen. Her ser vi eksempel på fordelen de aller mest forgubbede kommunene har med hensyn til eldrebølge.

Tabell v.3 *To eldrebølger og en bølgedal. Utsikter til vekst og fall for kommunene i regionen i løpet av tiåret 2013 - 2023. Prosent.*

	Yngste eldrebølge	Midtre eldrebølge	Bølgedalen for de eldste
<b>Landet</b>	<b>+28</b>	<b>+29</b>	<b>- 9</b>
<b>Nord-Aurdal</b>	<b>+33</b>	<b>+26</b>	<b>-14</b>
<b>Valdres totalt</b>	<b>+21</b>	<b>+26</b>	<b>-19</b>
Sør-Aurdal	+ 6	+ 32	- 35
Etnedal	+ 3	- 4	- 5
Vestre Slidre	+38	+ 3	-13
Øystre Slidre	+ 8	+59	-14
Vang	+29	+29	-24

### **Flyttebalanser for ungdom og unge voksne i tiårsperspektivet 2003-2013**

Til tross for sin rolle som regionalt senter fikk Nord-Aurdal et flyttetap på 16 prosent for de unge voksne, og et tap på 5 prosent for barne- og ungdomsgruppen. Gjennom etableringsfasene holdt Nord-Aurdal balanse, gjennom disse fasene fikk kommunen en flyttingevinst på 1 prosent. Dette tilsier at voksne innflyttere i større grad kom uten barn enn med barn.

#### **Sluttkommentar**

Det er en sammenheng mellom flyttetallene i livsfaseperspektiv og de utsiktene til vekst og fall som bølger og bølgedaler peker mot. Hvis flyttingevinster og flyttetap gjentar seg i de ulike aldersfasene, går utsiktsanslagene som bølgene antyder i oppfyllelse. Svakere flyttebalanser justerer utsiktene ned, bedringer jekker dem opp. Resonnementet er det samme som ligger bak, når vi sier at eldrebølgene vil løfte seg med økende overlevelse for nye årskull gjennom de eldre aldersfasene.

## Eid: Demografiske hovedtrekk

### Folketallet

Ved inngangen til 2013 var det registrert 5920 innbyggere i Eid. I løpet av de siste ti årene var det en oppgang på 2,7 prosent. Oppgangen var sterkere til å begynne med i perioden enn senere. Dette er litt utypisk for utviklingen generelt, de fleste steder har økende arbeidsinnvandring gitt høyere befolkningsvekst mot slutten av perioden.

### Aldersstrukturen

I likhet med de fleste andre distriktskommuner har Eid et nokså lavt innslag av unge voksne mellom 25 og 45 år. Barneinnslagene er imidlertid ganske høye, antakelig fordi det er flere barn i familiene enn på landsnivå. Frukbarhetsnivået (antall barn per kvinne) er høyt i fylket. Kommunen har ellers en rimelig sunn aldersstruktur, uten tendens til sterk aldring, slik de fleste andre kommunene i Sogn og Fjordane er preget av. Det er kun Førde og Flora som ved siden av Eid har lavere innslag av personer over 85 år enn landsbefolkningen.

Aldersstrukturen på øvre del av skalaen røper den langsiktige lokaliseringshistorien i kommunen. Fra 40-årsalderen festner gjerne strukturen seg. For Eid kan det se ut som om rekrutteringen aldri har vært rimelig jevn, ungdomsflyttingene er ikke sterkere enn i distriktskommuner flest.

Tabellen nedenfor viser situasjonen ved inngangen til 2013. Hvis kommunen hadde hatt samme aldersstruktur som landsbefolkningen ville alle indeksene i tabellen vært lik 100. Avvik fra 100 viser dermed hvor sterkt under- eller overrepresentert de ulike aldersgruppene i kommunen er, sammenlignet med landsbefolkningen. I de fleste distriktskommuner er nyetablerte i alder 26-35 år ofte de mest underrepresenterte. Slik er det også i Eid. I denne gruppen finner vi for en stor del foreldrene til førskolebarna. De er representert nesten som i landsbefolkningen.

Samme resonnement tilsier at familiene med skolebarn i alder 6-15 år er enda sterkere representert blant voksenbefolkningen i alder 36-45 år. Både er innslagene av barn og voksne større enn for småbarnsfamiliene, og innslaget av skolebarna målt opp mot innslaget i voksegruppen er også mye større. Det forteller enten

at fruktbarhetsnivået i Eid kan ha nærmet seg landsgjennomsnittet siste tiår, eller at innflyttingen av barnefamilier har avtatt, eller begge deler i kombinasjon. Men uansett er det ikke noe dramatisk.

Tabell v.4 *Aldersindekser ved inngangen til 2013: Innslag som i landsbefolkningen = 100.*

Alder	0- 5	6- 15	16- 25	26- 35	36- 45	46- 55	56- 65	66- 75	76- 85	86 +
Indeks	97	114	106	82	87	103	106	103	113	97

### Yngrebølgen

Tabell v.5 viser tall for yngrebølgen i kommende tiår i venstre kolonne, og resten av det som er igjen av bølgedalen som passerte i foregående tiår i høyre kolonne.

Nedre del av høyre kolonne viser status for den gjenværende bølgedalen i fire typer av regioner etter sentralitet ved inngangen til 2013. Det er bare storbyregionene som har fått bølgedalen fylt helt igjen. Utenfor storbyregionene er det store bølgedaler fortsatt, og det gjelder også for Eid, men i svakere grad enn mange andre kommuner, kommunen har utsikt til «bare» 7 prosent nedgang i denne gruppen aldersgruppen. Nordfjord som helhet har også mindre rester igjen av denne bølgedalen enn periferiområder flest (utsikt til 14 prosent nedgang).

Svakere fruktbarhetsnedgang (tallet på barn per kvinne) i fylket på 1970- og 80-tallet er årsaken til at bølgedalen i utgangspunktet ble mindre. Selv om bølgedal er mindre enn i periferiområder generelt, kan de likevel åpne for en fortsatt økning i innvandringen eller mer innenlandsk tilflytting i denne aldersgruppen. Men nå er det ikke i denne aldersgruppen mobiliteten er størst, det gjelder de som er litt yngre.

For den kommende yngrebølgen, altså for de som er ti år yngre enn den som er omtalt ovenfor (venstre kolonne), og som har høyest mobilitet, vil nye innvandrere møte sterkere konkurranse på landsnivå enn i foregående tiår. Men det gjelder ikke Eid. Mens landet har utsikt til en vekst på 22 prosent, har Eid utsikt til nullvekst.

Noen av de andre kommunene i regionen har imidlertid utsikt til litt vekst, det gjelder Hornindal, Stryn og til dels Gloppen. Tilløp til yngrebølger der kan representere et økt innflyttingspotensial av unge voksne til Eid fra disse kommunene i rekrutteringsfasen.

De seks kommunene i Nordfjord har til sammen utsikt kun til 2 prosent vekst som følge av yngrebølgens størrelse ved inngangen til 2013. Eid har som sagt nullvekst i sikte. Heller ikke Selje og Vågsøy har noen yngrebølge å vise til, snarere tvert i mot.

Tabell v.5 *Størrelsen på yngrebølgen i alder 26-35 år i kommende tiår. Størrelsen på det som er igjen av bølgedalen i samme aldersgruppe fra foregående tiår. Vekst og fall i utvalgte kommuner og kommunetyper. Prosent.*

	Den kommende yngre-bølgen: Utsikt til vekst i aldersgruppen 26-35 år fra 2013 til 2023	Bølgedalen som passerte fra 2003 til 2013: Utsikt til videre vekst og fall i aldersgruppen 36-45 år fra 2013 til 2023
<b>Landet</b>	<b>22</b>	<b>-1</b>
<b>Eid</b>	<b>0</b>	<b>- 7</b>
<b>Nordfjord</b>	<b>+2</b>	<b>-14</b>
Vågsøy	0	-21
Selje	- 8	-23
Hornindal	+ 6	- 3
Gloppen	+ 7	-23
Stryn	+ 3	- 6
Storbyene	+38	+13
Storbyomland	+24	-1
Små/mellomstore byer	+16	-9
<b>Periferikommuner</b>	<b>+5</b>	<b>-20</b>

### Eldrebølgen

For den midterste eldrebølgen (personer i alder 76-85 år i 2023) har Eid utsikt til lavere utslag enn på landsbasis. For de som er ti år yngre, ligger Eid imidlertid an til å få en større eldrebølge enn

landet som helhet. Hovedtyngden av bølgen slår senere inn enn på landsbasis. Eid får imidlertid en liten eldrebølge også for de aller eldste, altså de som for landet som helhet står foran en liten bølgedal. Dette skyldes en bulk i aldersstrukturen for de som i dag er i alder 76-85 år, slik som vist ovenfor.

Tabell v.6 viser detaljene og dokumenterer situasjonen i kommende tiårsperspektiv for alle de tre tiårige eldrebølgene. Regionen som helhet får, i enda større grad enn Eid, til å begynne med en klart lavere eldrebølge enn på landsbasis (midtne kolonne). Vågsøy, Selje og Hornindal er bidragsyttere til det. Stryn er eneste kommune med utsikt til større bølge enn på landsbasis i denne aldersgruppen.

Tabell v.6 *To eldrebølger og en bølgedal. Utsikter til vekst og fall for kommunene i regionen i løpet av tiåret 2013 - 2023. Prosent.*

	Yngste eldrebølge	Midtre eldrebølge	Bølgedalen for de eldste
<b>Landet</b>	<b>+28</b>	<b>+29</b>	<b>- 9</b>
<b>Eid</b>	<b>+33</b>	<b>+22</b>	<b>+ 6</b>
<b>Nordfjord</b>	<b>+33</b>	<b>+16</b>	<b>-13</b>
Vågsøy	+39	- 4	-12
Selje	+34	+11	-11
Hornindal	+25	0	+ 2
Gloppen	+34	+27	-26
Stryn	+27	+30	-17

For Nordfjord som helhet slår bølgen for de yngste på samme nivå som for Eid, etter hvert desto hardere inn. Alle kommunene får da kraftige eldrebølger i denne gruppen etter hvert som den eldes. Det blir da Vågsøy og Selje, samt Gloppen, som til slutt får det hardeste trykket. Alt i alt er det Gloppen og Stryn som får de største eldrebølgene å stri med.

Regionen som helhet har imidlertid en større bølgedal i sikte enn på landsbasis for de aller eldste. Eid (og Hornindal) er altså et unntak fra regionale bildet. Økende levealder vil nokså løfte både bølgene og bølgedalene høyere. Det er Gloppen som slipper best fra det, men en fortsatt kraftig bølgedal på hele 26 prosent i sikte

for aldersgruppene som er over 85 år. Både Gloppen og Stryn får et pusterom her til å forberede seg på det kraftigere støtet som disse to kommunene får senere.

### **Flyttebalanser for ungdom og unge voksne i tiårsperspektivet 2003-2013**

Selv om innvandring bidro til økte gevinster eller reduserte tap i de fleste kommuner, ga innenlandsk flytting fortsatt flyttetap de fleste steder utenfor storbyområdene. Eid hadde et nokså stort flyttetap for de unge voksne, på hele 23 prosent. Til gjengjeld var ikke tapet i barne- og ungdomsgruppen mer enn 5 prosent. Gjennom etableringsfasene fikk imidlertid Eid en flyttegevinst på 9 prosent. Dette er hovedårsaken til Eids gode folketallsutvikling totalt.

#### **Sluttkommentar**

Det er en sammenheng mellom slike flyttetall i livsfaseperspektiv og de utsiktene til vekst og fall som bølger og bølgedaler peker mot. Hvis flyttegevinster og flyttetap gjentar seg i de ulike aldersfasene, går utsiktsanslagene som bølgene antyder i oppfyllelse. Svakere flyttebalanser justerer utsiktene ned, bedringer jekker dem opp. Resonnementet er det samme som ligger bak, når vi sier at eldrebølgene vil løfte seg med økende overlevelse for nye årskull gjennom de eldre aldersfasene.

## **Alstahaug: Demografiske hovedtrekk**

### **Folketallet**

Ved inngangen til 2013 var det registrert 7361 innbyggere i Alstahaug. I løpet av de siste ti årene var det en ørliten nedgang (1,1 prosent). Nedgangen var større i begynnelsen, men folketallet tok seg opp igjen i annen halvdel av perioden. Denne vendingen skyldes i hovedsak at økende innvandring kom Alstahaug, som de fleste andre kommuner i landet, til gode.

### **Aldersstrukturen**

I likhet med de fleste andre distriktskommuner har Alstahaug nokså lavt innslag av småbarnsfamilier. Bortsett fra det er aldersstrukturen i kommunen rimelig sunn. Skolebarnsfamiliene er representert som på landbasis. I forhold til landsbefolkningen er innslaget høyest for personer i 60-årsalderen, med avtakende innslag etter alder videre oppover. Kommunen har svært få



personer over 85 år, med et innslag på 30 prosent under landsgjennomsnittet.

Aldersstrukturen på øvre del av skalaen kan tyde på at kommunen ikke har vært utsatt for vedvarende høy fraflytting over lang tid. Fra 40-årsalderen festner gjerne strukturen seg, og kan ofte tolkes som sporene etter gammel lokaliseringshistorie. For Alstahaug kan det se ut som om kommunens beste rekrutteringsperiode var for 30-40 år siden, altså omkring 1970, da dagens 60-åringer var i 20-årene. Mange mindre regionale sentre fikk god rekruttering på denne tiden, i forbindelse med god vekst i offentlig sektor.

Tabellen nedenfor viser situasjonen ved inngangen til 2013. Hvis kommunen hadde hatt samme aldersstruktur som landsbefolkningen ville alle indeksene i tabellen vært lik 100. Avvik fra 100 viser dermed hvor sterkt under- eller overrepresentert de ulike aldersgruppene i kommunen er, sammenlignet med landsbefolkningen. Som i de fleste distriktskommuner er nyetablerte i alder 26-35 år de mest underrepresenterte. I denne gruppen finner vi for en stor del foreldrene til førskolebarna. Når disse er klart sterkere representert enn aldersgruppen som foreldrene befinner seg i, betyr det at småbarnsfamiliene har sterkere dominans enn unge voksne uten barn. Samme resonnement kan gjennomføres for skolebarn i alder 6-15 år og deres foreldre, som i stor grad er å finne i gruppen 36-45 år. Innslaget er større enn av småbarnsfamiliene, men innslaget av barnefamilier målt opp mot personer i denne voksegruppen uten barn er omtrent som for småbarnsfamiliene (cirka 10 prosentpoeng flere barn i begge familiegruppene).

Tabell v.7 *Aldersindekser ved inngangen til 2013: Innslag som i landsbefolkningen = 100.*

Alder	0-5	6-15	16-25	26-35	36-45	46-55	56-65	66-75	76-85	86+
Indeks	88	103	103	77	94	104	120	116	111	70

### Yngrebølgen

Tabell v.8 viser tall for yngrebølgen i kommende tiår i venstre kolonne, og resten av det som er igjen av bølgedalen som passerte i foregående tiår i høyre kolonne.

Nedre del av høyre kolonne viser status for den gjenværende bølgedalen i fire typer av regioner etter sentralitet ved inngangen til 2013. Det er bare storbyregionene som har fått bølgedalen fylt helt igjen. Utenfor storbyregionene er det store bølgedaler fortsatt, og det gjelder også for Alstahaug, med utsikt til hele 27 prosent nedgang.

Blant de seks kommunene på Midt-Helgeland er i tillegg til Alstahaug også Dønna og Lurøy i samme situasjon. For de andre er bølgedalene små (Herøy) eller fylt helt igjen (Leirfjord og Træna). Størrelsen på disse bølgedalene kan i utgangspunktet henge sammen med at fruktbarhetsnedgangen (antall barn per kvinne) mange steder var svært stor i Nord-Norge på 1970-tallet.

Vi kan legge merke til at både den kommende yngrebølgen og resten av den bølgedalen som har passert, for Midt-Helgeland som helhet har utslag av samme størrelsesorden som for landets periferikommuner i gjennomsnitt (nederste linje). Den kommende yngrebølgen ligger tre prosentpoeng høyere.

Vekstutsikten for regionen er altså litt mindre enn for Alstahaug, som har ti prosent vekst i sikte. Herøy og Træna bidrar imidlertid med mye mer, de to kommunene har høyere yngrebølger i sikte enn i landsbefolkningen. Dønna og Lurøy har imidlertid ingen yngrebølge på gang, og bidrar ikke til vekst for regionen. Som regionsenter kan Alstahaug kanskje forsøke å ta noe av den yngrebølgen som Herøy har i sikte. Denne representerer et økt innflyttingspotensial for Sandnessjøen. Træna er for liten i denne sammenheng til at det betyr så mye.

Tabell v.8 *Størrelsen på yngrebølgen i alder 26-35 år i kommende tiår. Størrelsen på det som er igjen av bølgedalen i samme aldersgruppe fra foregående tiår. Vekst og fall i utvalgte kommuner og kommunetyper. Prosent.*

	Den kommende yngre-bølgen: Utsikt til vekst i aldersgruppen 26-35 år fra 2013 til 2023	Bølgedalen som passerte fra 2003 til 2013: Utsikt til videre vekst og fall i aldersgruppen 36-45 år fra 2013 til 2023
<b>Landet</b>	<b>22</b>	<b>-1</b>
<b>Alstahaug</b>	<b>+10</b>	<b>-27</b>
<b>Midt-Helgeland</b>	<b>+8</b>	<b>-20</b>
Herøy	+34	-5
Leirfjord	+3	+9
Dønna	-11	-30
Lurøy	-1	-28
Træna	+31	+6
Storbyene	+38	+13
Storbyomland	+24	-1
Små/mellomstore byer	+16	-9
<b>Periferikommuner</b>	<b>+5</b>	<b>-20</b>

### Eldrebølgen

På grunn av sin spesielle aldersstruktur (svært lave innslag av de eldre kullene som på landsbasis er små) mangler Alstahaug den bølgedalen som kommuner flest har for de aller eldste. Fram mot 2023 har kommunen tvert i mot en høy eldrebølge i sikte også for disse, på hele 22 prosent. Alstahaug er i så måte i en svært uvanlig situasjon sammenlignet med de fleste andre kommuner.

Kommunen har kraftigere eldrebølge enn på landsbasis på gang også for de som er ti år yngre (vekstutsikt på 35 prosent). Veksten kommer dermed også raskere enn på landsbasis. For de yngste i den kommende eldrebølgen er utsikten en vekst på 28 prosent,

som på landsnivå. Innen de får den delen av bølgen har de hatt mye eldreomsorg å stille med.

Tabell v.9 viser detaljene og dokumenterer situasjonen for de seks kommunene på Midt-Helgeland i det kommende tiårsperspektivet. Regionen som helhet får i motsetning til Alstahaug litt lavere eldrebølger enn på landsbasis. For de aller eldste er det fortsatt igjen en liten bølgedal. Det er Alstahaug og Lurøy som må ta ansvaret for at regionen som helhet mangler denne bølgedalen (lite bidrag også fra Træna). Dønna, Herøy og Leirfjord har bølgedaler langt større enn i landsbefolkningen. Dette gir dem, i motsetning til Alstahaug, pusterom til å forberede seg før eldrebølgene kommer. Da får både Herøy og Dønna ganske fort et kraftig trykk.

Tabell v.9 *To eldrebølger og en bølgedal. Utsikter til vekst og fall for kommunene i regionen i løpet av tiåret 2013 - 2023. Prosent.*

	Yngste eldrebølge	Midtre eldrebølge	Bølgedalen for de eldste
<b>Landet</b>	<b>+28</b>	<b>+29</b>	<b>- 9</b>
<b>Alstahaug</b>	<b>+28</b>	<b>+35</b>	<b>+22</b>
<b>Midt-Helgeland</b>	<b>+24</b>	<b>+27</b>	<b>- 3</b>
Herøy	+ 3	+38	-27
Leirfjord	+75	+15	-24
Dønna	+17	+32	-34
Lurøy	0	+18	+18
Træna	+31	-24	+ 6

Når den yngste delen av bølgen treffer, blir det imidlertid Leirfjord som får støtet, og det blir sterkt. En vekst på 75 prosent i løpet av ti år (nærmer seg fordobling) vil neppe kunne la seg takle, hvis kommunen ikke er forberedt. En sammenslåing av Alstahaug og Leirfjord vil på dette punkt legge stener til begge byrde over lang tid. For de to atskilte kommunene kan det være en fordel at bølgene ikke treffer i takt. Træna får også et kraftig trykk fra den yngste delen av bølgen.

## **Flyttebalanser for ungdom og unge voksne i tiårsperspektivet 2003-2013**

Selv om innvandring bidro til økte gevinster eller reduserte tap i de fleste kommuner, ga innenlandsk flytting fortsatt flyttetap de fleste steder utenfor storbyområdene. Til tross for sin rolle som regional sentrer fikk Alstahaug et flyttetap på hele 18 prosent for de unge voksne, og et tap på 10 prosent for barne- og ungdomsgruppen. Gjennom etableringsfasene var Alstahaug nærmere balanse, med et flyttetap på 2 prosent. Dette tilsier at voksne innflyttere i større grad kom uten barn enn med barn til Alstahaug i tiårsperioden bak oss.

### **Sluttkommentar**

Det er en sammenheng mellom flyttetallene i livsfaseperspektiv og de utsiktene til vekst og fall som bølger og bølgedaler peker mot. Hvis flyttegevinster og flyttetap gientar seg i de ulike aldersfasene, går utsiktsanslagene som bølgene antyder i oppfyllelse. Svakere flyttebalanser justerer utsiktene ned, bedringer jekker dem opp. Resonnementet er det samme som ligger bak, når vi sier at eldrebølgene vil løfte seg med økende overlevelse for nye årskull gjennom de eldre aldersfasene.

## **Skjervøy: Demografiske hovedtrekk**

### **Folketallet**

Ved inngangen til 2013 var det registrert 2905 innbyggere i Skjervøy. I løpet av de siste ti årene var det en nedgang på 3,8 prosent. Nedgangen var klart sterkest i begynnelsen av perioden. Dette skyldes i hovedsak at økende innvandring kom Skjervøy, som de fleste andre kommuner i landet, til gode i siste del av perioden.

### **Aldersstrukturen**

I likhet med de fleste andre distriktskommuner har Skjervøy et nokså lavt innslag av småbarnsfamilier. Kommunen har utviklet en raskt aldrende befolkning siste tiår, med flere i alder 60 år og oppover enn i landsbefolkningen. Innslaget er aller høyest for personer i 60- og 70-årene, innslagene er lavere høyere opp. Ulempen ved dette er at den kommende eldrebølgen slår hardere enn i distriktskommuner flest. Skjervøy har imidlertid en fordel

ved at ungdom i tenårene og litt opp i 20-årene er godt representert.

Aldersstrukturen på øvre del av skalaen røper den langsiktige lokaliseringshistorien i kommunen. Fra 40-årsalderen festner gjerne strukturen seg. For Skjervøy kan det se ut som om rekrutteringen aldri har sviktet så mye over tid, bildet er mer preget av kortvarige svingninger på et rimelig jevnt, men litt lavt, nivå.

Tabellen nedenfor viser situasjonen ved inngangen til 2013. Hvis kommunen hadde hatt samme aldersstruktur som landsbefolkningen ville alle indeksene i tabellen vært lik 100. Avvik fra 100 viser dermed hvor sterkt under- eller overrepresentert de ulike aldersgruppene i kommunen er, sammenlignet med landsbefolkningen. I de fleste distriktskommuner er nyetablerte i alder 26-35 år ofte de mest underrepresenterte. I denne gruppen finner vi for en stor del foreldrene til førskolebarna. Når disse i Skjervøy faktisk er svakere representert enn foreldregruppen, betyr det at den unge voksenbefolkningen i mindre grad enn vanlig består av småbarnsfamilier. Dette skjer på steder hvor det er mange unge arbeidsinnvandrere. Samme resonnement kan gjennomføres for skolebarn i alder 6-15 år og deres foreldre, det vil si gruppen som i stor grad er å finne i alder 36-45 år. For disse er innslaget av skolebarn målt opp mot innslaget i voksengruppen større. Det forteller at Skjervøy tidligere, som i regionale sentre flest, hadde høyere innslag av barnefamilier enn av folk uten barn. Her har det altså skjedd et omslag siste tiår, antakelig på grunn av mye arbeidsinnvandring.

Tabell v.10 *Aldersindekser ved inngangen til 2013: Innslag som i landsbefolkningen = 100.*

Alder	0-5	6-15	16-25	26-35	36-45	46-55	56-65	66-75	76-85	86+
Indeks	74	103	114	80	94	89	107	139	113	106

## Yngrebølgen

Tabell v.11 viser tall for yngrebølgen i kommende tiår i venstre kolonne, og resten av det som er igjen av bølgedalen som passerte i foregående tiår i høyre kolonne.

Nedre del av høyre kolonne viser status for den gjenværende bølgedalen i fire typer av regioner etter sentralitet ved inngangen til 2013. Det er bare storbyregionene som har fått bølgedalen fylt helt igjen. Utenfor storbyregionene er det store bølgedaler fortsatt, og det gjelder også for Skjervøy, med utsikt til 23 prosent nedgang. Det er bare storbyregionene som har fått utlignet bølgedalen helt. Utenfor storbyregionene er det fortsatt tydelig bølgedaler, og det gjelder også Skjervøy og Nord-Troms for øvrig.

Alle de seks kommunene i Nord-Troms er i samme situasjon, Lyngen og Kvæangen sterkere enn de øvrige. Størrelsen på disse bølgedalene kan i utgangspunktet henge sammen med at fruktbarhetsnedgangen (tall på barn per kvinne) i Nord-Norge, ikke minst i Troms, var svært kraftig på 1970-tallet.

Vi kan legge merke til at både den kommende bølgen for de yngre og resten av den bølgedalen som er passert har utslag av samme størrelsesorden som for landets periferikommuner i gjennomsnitt. Forskjellen er at restene av bølgedalen fortsatt er en del dypere.

Tabell v.11 *Størrelsen på yngrebølgen i alder 26-35 år i kommende tiår. Størrelsen på det som er igjen av bølgedalen i samme aldersgruppe fra foregående tiår. Vekst og fall i utvalgte kommuner og kommunetyper. Prosent.*

	Den kommende yngre-bølgen: Utsikt til vekst i aldersgruppen 26-35 år fra 2013 til 2023	Bølgedalen som passerte fra 2003 til 2013: Utsikt til videre vekst og fall i aldersgruppen 36-45 år fra 2013 til 2023
<b>Landet</b>	<b>22</b>	<b>-1</b>
<b>Skjervøy</b>	<b>+11</b>	<b>-23</b>
<b>Nord-Troms</b>	<b>+6</b>	<b>-26</b>
Lyngen	-7	-35
Storfjord	+4	-20
Kåfjord	+3	-25
Nordreisa	+16	-21
Kvænangen	+1	-35
Storbyene	+38	+13
Storbyomland	+24	-1
Små/mellomstore byer	+16	-9
<b>Periferikommuner</b>	<b>+5</b>	<b>-20</b>

For den kommende yngrebølgen, altså for de som er ti år yngre enn den ovennevnte, vil innvandrere møte sterkere konkurranse på landsnivå i kommende tiår. Dette kan også bli situasjonen for Skjervøy og Nordreisa. For de andre kommunene i regionen er rammene videre for fortsatt å rekruttere flere innvandrere, spesielt hvis disse får vanskeligheter med å finne arbeid der yngrebølgen slår sterkere ut (storbyene).

De seks kommunene har utsikt til 6 prosent vekst som følge av yngrebølgens størrelse ved inngangen til 2013, altså i sum svakere vekstutsikt enn Skjervøy. Alle kommunene unntatt Lyngen bidrar til at det er vekst i sikte, Nordreisa og Skjervøy mest. Dette betyr at de to regionsentrene ikke har noe potensial i de andre kommunene



for å øke innflyttingen derfra, siden yngrebølgene der er mindre. Økt innflytting må i så fall hentes andre steder fra.

### **Eldrebølgen**

Skjervøy har en aldersstruktur med svært få av de aller eldste nå, som gjør at kommunen ikke har fått den bølgedalen for personer over 85 år, som de fleste kommuner har i vente. Fram mot 2023 har kommunen omtrent nullvekst i sikte for de aller eldste.

Selv om det er tungt for Skjervøy ikke å få noe av bølgedalen for de eldste, ligger det en langt større belastning på lur. Utslaget for personer som kommer i alder 76-85 år i 2023 er nemlig svært mye kraftigere enn på landsbasis, hele 48 prosent mot 29 på landsbasis. For den yngste delen av eldrebølgen ligger det til gjengjeld ikke an til noen bølge for Skjervøy. Kommunens bulk i aldersstrukturen for dem som nå er i alder 66-75 år, gjør at støtet settes inn hardt og raskt, men at den så også legger seg raskt ned igjen etterpå.

Tabell v.12 viser detaljene og dokumenterer situasjonen for de seks kommunene i Nord-Troms i det kommende tiårsperspektivet. Regionen som helhet får litt lavere eldrebølger enn på landsbasis for den yngste gruppen. Skjervøy bidrar mest. For den midterste bølgen er utslaget for regionen som på landsbasis. Utenom Kåfjord har alle de andre kommunene lavere bølge for denne gruppen enn landsbefolkningen. Skjervøy er altså i stor utakt med de andre. Bølgedalen for de aller eldste er som for Skjervøy også fraværende også for regionen som helhet. Storfjord må ta hovedansvaret for dette. De eneste kommunene med rester av en gammel bølgedal, er Kvænangen (mest) og Lyngen.

For den yngste delen av bølgen, som for regionen treffer svakere enn på landsnivå, er det store interne forskjeller. Spesielt merker vi oss Storfjord, med høyt innslag av folk i etterkrigsgenerasjonen. Økende overlevelse kommer antakelig til å gi en full dobling (utsikt til vekst på 92 prosent i utgangspunktet). Kvænangen er i motsatt situasjon og skiller seg ut ved at kommunen nesten ikke vil merke noe til eldrebølgen(e) i det hele tatt. Med god etablert eldreomsorg har Kvænangen her et argument for å forsøke å forbli egen kommune. En sammenslåing med for eksempel Nordreisa vil vanne ut hele fordelene som Kvænangen her har over hele skalaen fra 65 år og oppover.

Tabell v.12 *To eldrebølger og en bølgedal. Utsikter til vekst og fall for kommunene i regionen i løpet av tiåret 2013 - 2023. Prosent.*

	Yngste eldrebølge	Midtre eldrebølge	Bølgedalen for de eldste
<b>Landet</b>	<b>+28</b>	<b>+29</b>	<b>- 9</b>
<b>Skjervøy</b>	<b>-1</b>	<b>+48</b>	<b>0</b>
<b>Nord-Troms</b>	<b>+19</b>	<b>+29</b>	<b>- 1</b>
Lyngen	+20	+23	- 5
Storfjord	+92	+18	+16
Kåfjord	+7	+37	+ 4
Nordreisa	+20	+25	+ 3
Kvænangen	-3	+18	-17

### **Flyttebalanser for ungdom og unge voksne i tiårsperspektivet 2003-2013**

Selv om innvandring bidro til økte gevinster eller reduserte tap i de fleste kommuner, ga innenlandsk flytting fortsatt flyttetap de fleste steder utenfor storbyområdene. Skjervøy hadde i tiårperioden et flyttetap på hele 22 prosent for de unge voksne. Til gjengjeld var ikke tapet i barne- og ungdomsgruppen mer enn 4 prosent, mens tapet i etableringsfasene kun var på 1 prosent. Dette tilsier at voksne innflyttere i større grad kom uten barn enn med barn til Skjervøy. Det er kun ungdomsflyttingen som er problematisk høy, blant annet ved at mye av befolkningen skiftes ut (gjennomtrekk).

#### **Sluttkommentar**

Det er en sammenheng mellom slike flyttetall i livsfaseperspektiv og de utsiktene til vekst og fall som bølger og bølgedaler peker mot. Hvis flyttegevinster og flyttetap gjentar seg i de ulike aldersfasene, går utsiktsanslagene som bølgene antyder i oppfyllelse. Svakere flyttebalanser justerer utsiktene ned, bedringer jekker dem opp. Resonnementet er det samme som ligger bak, når vi sier at eldrebølgene vil løfte seg med økende overlevelse for nye årskull gjennom de eldre aldersfasene.