



**Ullensvang  
kommune**



# **Utvikling av bustadtomter**

Kommunal strategi 2022-2025



Korrigert i tråd med politisk vedtak KST- 122/21  
Sist endra 02.02.22

<b>KST- 122/21 Vedtak:</b>	<b>2</b>
<b>Strategien i korte trekk</b>	<b>3</b>
<b>Prosess</b>	<b>4</b>
Føringar frå kommuneplanens samfunnsdel	4
<b>Bakgrunnsinformasjon</b>	<b>5</b>
Kommunen(ane) si rolle i bustadutviklinga dei siste tiåra	5
Statistikk	7
Status i dag	8
Tilgjengeleg bustadareal	9
Møte med utbyggjarar/entreprenørar	10
<b>Tilrådd strategi</b>	<b>11</b>
<b>Tilrådde tiltak 2022</b>	<b>13</b>
<b>Forkasta strategiar</b>	<b>14</b>
Dagens "strategi"	14
Den passive kommunen	14
Kommunen som aktiv tilretteleggjar og utbyggjar	15
Tilskotsstrategi til utbyggjarar i tråd med kommuneplanen	15
Flat tilskotsstrategi i strid med kommuneplanen	16
Flat tilskotsstrategi mot innbyggjarar og tilflyttarar	16



KST- 122/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtek følgjande strategiske grep:

Perioden 2022-2024:

- Kommunale areal eigna for bustad vert lyst ut med føremål å inngå utbyggingsavtale med utbyggjarar. Krav om gjennomføring, konkurranse på pris (negativ eller positiv kostnad for kommunen).
- Kommunen er i framtida ikkje utbyggjar for bustadfelt, men lagar overordna planar og sentrumsplanar. Kommunen sel ut enkelttomtene ein har der infrastruktur allereie er etablert.
- Kommunalt eigde felt som ikkje er moglege å utvikle saman med utbyggjarar, vert erstatta av andre områder for utbygging.

Perioden 2025-

- Ved utbygging av felt som ikkje er i kommunal eiga, skal kommunen vera ein aktiv støttespelar. I slike høve skal kommunen vurdera ulike støtteordningar ved utbygging i privat regi gjennom utbyggjaravtalar.

2. Kommunestyret vedtek følgjande tiltak for 2022:

- Utbyggingsavtale for det regulerte feltet Snegebekk vert lyst ut 1.kvartal 2022. Avtalen skal sikre opparbeiding av feltet innan to år. Avtalen vert handsama av formannskapet.
- Rådmannen skal vurdere utlysning av andre kommunalt eigde område for bustad.
- Ullensvang kommune tek initiativ til møte med moglege utbyggjarar/grunneigarar, for å vere ein aktiv pådrivar for utvikling av bustadtomter i privat regi.

3. Kommunen kan etter søknad forskotttere utgifter til veg/vatn/avløp til private utbyggjarar som skal tilbakebetalast etter kvart som tomter vert seld.

Endringar i Strategidokumentet.

Side 15 Endring i kulepunkt 6: 1.Her er det 2 setningar som seier omtrent det samme. Føreslår at me kuttar siste setning; "Noko positiv verknad for å få utbyggjar til å utvikle tomteareal".

2. Side 2 Endring i kulepunkt 7; "Kommune 3.0". Dette bør endrast til noko meir forståeleg. Betre samhandling mellom kommune, innbyggjarar og privat næringsliv.



## Strategien i korte trekk

Strategien er utarbeidd for at kommunen skal vere ein føreseieleg part i utviklinga av bustadtomter i kommunen. Strategien tek mål av seg å komme med konkrete tiltak for å auka takten på utvikling av bustadtomter i kommunen.

Ein bør ha ein målsetting om at det vert bygd minst 0,5% bustadar per innbyggjar årleg. For Ullensvang vil dette bety at det vert bygd **meir enn 55 bustadeiningar** årleg.

### **Tilrådd strategi for perioden 2022-2025:**

- Kommunale areal eigna for bustad vert lyst ut med føremål å inngå utbyggingsavtale med utbyggjar. Krav om gjennomføring, konkurranse på pris (negativ eller positiv kostnad for kommunen).
  - Kommunen er i framtida ikkje utbyggjar for større felt, men lagar overordna planar og sentrumsplanar. Kommunen sel ut enkelttomtene ein har der infrastruktur allereie er etablert.
  - Kommunalt eigde felt som ikkje er moglege å utvikle saman med utbyggjarar, vert erstatta av andre områder for utbygging. Dette ansvaret tilfell planmyndet.
- Perioden 2025-
- Når kommunalt eigde bustadfelt er bygd ut, skal det vurderast om ein vidare skal subsidiere større utbyggingsar i privat regi gjennom utbyggingsavtalar.

### Konsekvens:

- Kommunalt tomtesal vert avvikla innan nokre år.
- Meir attraktivt for utbyggjarar å utvikle bustadareal. Noko positiv verknad for å få utbyggjarar til å utvikle tomteareal.
- Kommune 3.0 (Betre samhandling mellom kommune, innbyggjarar og næringsliv.)
- Sannsynlegvis svært god utvikling på leiligheter i sentrumsområda, særleg Odda.
- Kommunene øydelegg ikkje den private marknaden for utvikling av bustadfelt i framtida.
- Fjerner risiko for private utbyggjarar som ynskjer å utvikle dei kommunale felta som ligg regulert i dag.



## Prosess

Strategien er utarbeidd av ei arbeidsgruppe beståande av:

- Per-Gunnar Hammer, verksemdsleiar Eigedom
- Wermund Vetrhus , kommuneplanleggar
- Anton Langeland , kom.sjef. TM
- Kristian Bondhus-Jensen, kom.sjef KNS

Det er blitt gjennomført fleire arbeidsgruppemøter med særleg fokus på

- Historikk
- Statistikk
- Gjennomgang av tilgjengelege/planlagte felt og arealreserve
- Gjennomgang av solgte tomter dei siste åra
- Drøfting av nabokommunar si tilnærming
- Drøfting av ulike framtidige strategiar for Ullensvang.

18. oktober vart det gjennomført opent møte i kommunestyresalen i anledning strategiarbeidet. Utbyggjarar i regionen var spesielt invitert.

## Føringar frå kommuneplanens samfunnsdel

- Fortetta i etablerte sentrum
- Leggja til rette for fotgjengarbasert utbygging
- Klare bustadtomter i alle LKR-senter
- Offensive reguleringsplanar i sentrusområda
- Det skal vera stor fridom i kvar ein kan busetja seg
- Alle busette grunnkrinsar skal som minimum ha tilgang til nye bustadar gjennom LNF-sprett
- Ombygging og tilpassing av eksisterande bygningsmasse
- Alle husstandar skal ha tilgang til høghastighetsnett



## Bakgrunnsinformasjon

### **Kommunen(ane) si rolle i bustadutviklinga dei siste tiåra**

#### **Odda kommune**

Odda kommune har utvikla bustadtomter i kommunalt regulerte bustadfelt. Alle tomtene i eit felt har vore oppmålt ferdig før dei har blitt lagt ut for sal. Kommunen har stått for infrastruktur og sal av tomter. Kommunen har og gått saman med privat industri om bustadfelt, Tyssedal, der kommunen har stått for sal av tomter i ettertid, og den private industrien har fått tilbakebetalt for kostnadene etter kvart som deira tomter har blitt sold.

Når nye bustadfelt har blitt utvikla har ein lyst ut tomtene for sal og har ein bedt folk søkja.

Det har vore loddtrekning blant søkerane om kven som får tomt, og den som får tomt får velge tomt i den rekkjefølgja trekninga har bestemt.

Etter første gangs tildeling tildeler rådmannen tomter etter fullmakt gjennom delegeringsreglementet.

Søker skal innan 1 mnd etter skriftleg melding om tildeling av tomt, skriftleg melde frå om han/ho tek imot tomta.

Bygging skal vere starta innan 2 år etter tinglysingsdato på skøyte, og ferdig seinast 2 år deretter. Dersom fristen ikkje vert halde kan kommunen kreve tomta skøytt tilbake til kommunen til same pris som den vart sold for, og utan kostnad for kommunen.

Før det har vore bygd bustadhus på tomta har det ikkje vore mogleg for kjøpar å overdra tomta til nokon andre utan samtykke frå kommunen.

Kommunestyret har fastsatt tomtepriser for kvart nytt felt og til dei prisar som til ei kvar tid skal gjelde for tomteteknisk arbeid.

Råtomtepris reguleres med konsumprisindeksen kvar år.

Subsidiering har vore ulik frå felt til felt og vedteke av kommunestyret då dei har satt ei betaling for tomteteknisk arbeid til kr 100.000 og kr 200.000.

Pris Bergshagen ca kr 236 000 i tomtekostnad og totalt inkl avgifter kr 310 000 (tomt 1 mål)

Pris Skarvet ca kr 65 000 i tomtekostnad og totalt inkl avgifter kr 124 000 (tomt 700m<sup>2</sup>)



## **Ullensvang herad**

Ullensvang herad har utvikla bustadomter gjennom kommunale reguleringsplanar der kommune har stått for opparbeiding av infrastruktur og salg av tomte.

Kommunen har hatt ein distriktsprofil på utvikling av nye bustadfelt der ein yngste eit tilbod av byggeklare tomter i dei fleste områda/krinsane.

I Kinsarvik, i nærleiken av Bråvolltunet, vart det regulert eit bustadfelt for personar over 60 år eller andre som har trong for tilpassa bustad.

Heradet har hatt dei same retningslinjene for sal av tomter i kommunale felt som det som Jondal kommune har. ( sjå under).

Tomteprisane har variert ut i frå kostnadane med opparbeiding av bustadfelta og har vorte politisk vedtekne for dei enkelte felta.

Dei kommunale bustadfelta har hatt varierande grad av subsidiering men ligg på rundt 40-65%. I det nyaste bustadfeltet i Kinsarvik, Kalhagen, ligg tomteprisen på kr 250.000 for ca 1 mål tomt. I tillegg til subsidiering av dei kommunale bustadtomtene hadde kommunen i ein periode eit kommunalt tilskot på kr 200.000 til dei som bygde hus på private tomter. Denne ordninga gjeld ikkje lenger.

## **Jondal kommune**

Jondal kommune har utvikla kommunale bustadfelt gjennom å utarbeide reguleringsplaner og opparbeide bustadfelt klar til salg til dei som ynskjer å kjøpe bustadtomt.

Bustadtomter har hatt varierande prisar ut frå kostnader med opparbeiding og grad av subsidiering. Kommunen hadde eigne retningsliner for sal av tomter i kommunale felt, nokre stikkord henta frå innhald i retningsliner til Jondal kommune:

- Bustadtomt skal nyttast til heilårsbustad for søkeren. Byggearbeidet skal vera igongsett innan 2 år frå den dagen skøyte er dagsett, og bygget vera ferdig innan 2 år deretter. Dersom nemde fristar og vilkår ikkje vert haldne, kan kommunen krevje at tomta vert skøytt attende til kommunen for samme pris ho vart sold for, og utan utgifter for kommunen.
- Før det er bygd hus på tomta, kan tomta ikkje utan Jondal kommune sitt samtykke overdragast til andre enn kommunen.
- Kjøparen ber alle kostnader i samband med overdragninga.

Kommunale tomter har hatt varierande grad av subsidiering, men stort sett har den vore i størrelsesorden 40-65%.

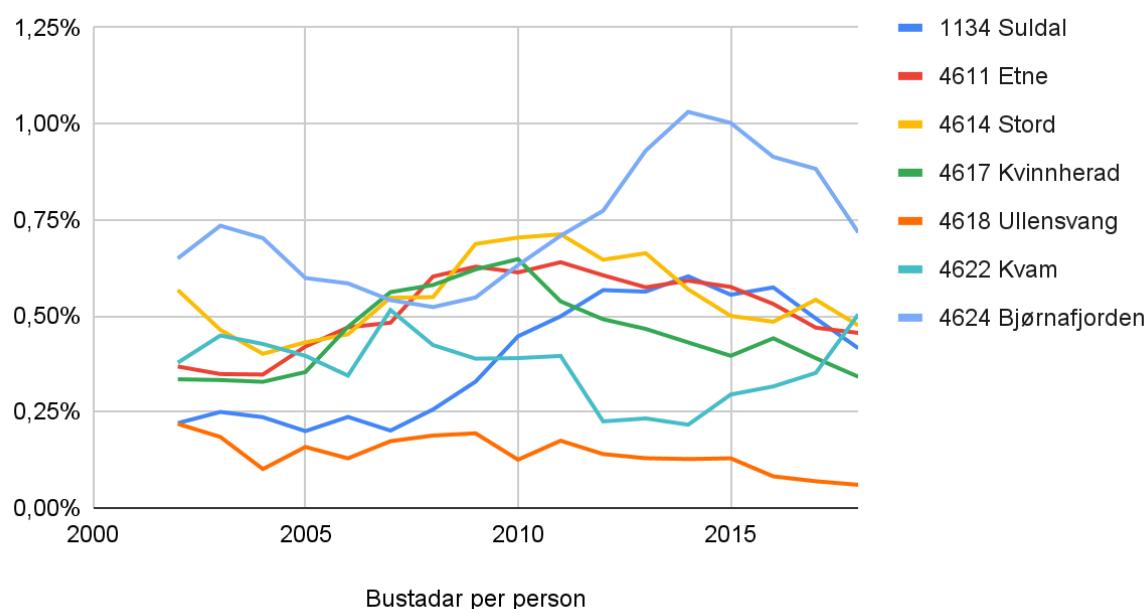
Tomtepriser har variert noko etter alder på men som eksempel på tomtekostnad på eit nyare bustadfelt er Øykhagen der tomtekostnader er i dag ca.kr. 220 000. Dette vil seie at kommunen har subsidiert omlag 65% av tomtekostnaden.



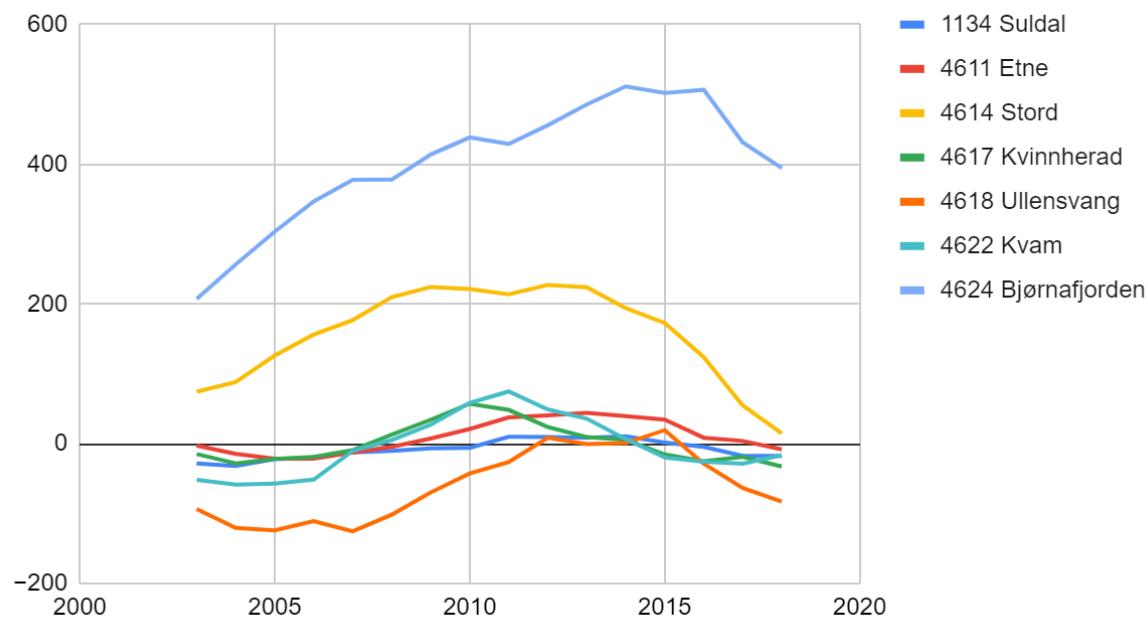
## Statistikk

I Ullensvang kommune har det dei siste 20 åra blitt bygd særskilt få bustadar per innbyggjar. Grafen under syner fem års rullande gjennomsnitt av bygde bustadar målt opp mot folketal. Som ein ser ligg Ullensvang langt under samanliknbare kommunar. Folketalsutviklinga er svakt siste 15 år, men negativ siste 5 år.

### Nye bustadar per person



### Endring folketal



## Status i dag

Det er ei positiv utvikling i Ullensvang kommune knytt til etablering av nye arbeidsplassar. Samstundes gjer demografiske tilhøve at ein forventer stor overgang til pensjon for dagens arbeidsstokk. I sum fører dette til at næringslivet melder om eit rekrutteringsbehov i dag. Det same er tilfellet for kommunen, som er den største arbeidsgjevaren i regionen. Det er forventa at dette vil spisse seg ytterlegare i åra som kjem.

Frå næringslivet si side er det ved fleire høve signalisert at bustadmarknaden er hemmande for tilflytting og rekruttering. Kommunen kjenner seg att i dette. Leigemarknaden er svært avgrensa og det er lite bustadar for salg i omløp. Det vert bygd noko nytt, men det er stort sett leiligheter i Odda og enkelthus elles.

På den positive sida er eigedomsprisane på veg opp, noko som kan stimulere til auka nybygging.

Per dags dato er det ingen større felt/område for bustad som er under utvikling, dersom ein held leilighetsbygg i Odda sentrum utanfor. Det kan vere fleire grunnar til dette:



- Kommunen har vore utbyggar i tidlegare tider. Felt er bygd ut med svært betydeleg subsidiering. Dette har passivisert private entreprenørar og skapt stor risiko for ein eventuell privat marknad.
- Fortsatt låge prisar i store deler av kommunen.
- Stor del mindre leiligheter i regionsenteret.
- Høg tomt/infrastruktur-kostnad for å utvikle mange av dei regulerte felta som i dag er avsatt til bustadutvikling.
- Kommunen har fortsatt enkelttomter for sal. Ein del av desse er ukurante tomter, men til gjengjeld svært lågt prisa. Skapar ytterelegare risiko for private initiativ/utbygging.
- Folketalsutviklinga dei siste tiåra.



## Tilgjengeleg bustadareal

### Overordna arealreserve i kommuneplan

For å finne ut kor stort areal som er tilgjengeleg til bustad i kommunen, er det tatt utgangspunkt i alle eksisterande planar. Alle bygg får ein buffer. Vegareal, faresoner og små og smale areal er tatt ut. Resultatet av dette er at det i gjeldande planar er omlag 650 da som er satt av til bustad i ulike planar. Avhengig av utnyttingsgrad så gir det rom for mellom 400 og 1100 bustadar. Dette er eit grovt overslag då det ikkje er tatt omsyn til tomtegrenser.

### Regulerte, kommunale felt som ikkje er bygd ut eller tilkjengeleggjort med infrastruktur

- Bergshagen
- Freimslia
- Ragde aust
- Snegebekk
- Klokkargarden

### Kommunale tomter som ligg ute for sal (infrastruktur på plass).

Aga	9 tomter
Herand	1 tomt
Hovland	4 tomter
Jondal	12 tomter
Kinsarvik	6 tomter
Kysnesstrand	3 tomter
Lofthus	2 tomter
Odda	Ingen ledige, ferdig regulerte, kommunale tomter.
Røldal	3 tomter
Tyssedal	6 tomter
Utne	5 tomter



## Møte med utbyggjarar/entreprenørar

Følgjande firma møtte:

- Røynstrand Entreprenør
- Høyre Odda
- Lofthus Bygg
- Brødrene Mæland
- Berge Sag
- Brødr. Kråkevik
- Hardanger Maskin
- Byggmester Håkon Kvestad

I møtet vart kommunen sitt forløpige arbeid gjennomgått før utbyggjarane kom med tankar om kva kommunen kan gjere for å leggje til rette. Arbeidsgruppa satt att med følgjande oppsummering etter møtet:

- Kommunen spreier usikkerheit i markedet, all den tid ein sel subsidierte tomter. Risikoen for utbyggane aukar når kommunen ikkje operer på marknadsmessige vilkår. Det er lite føreseielegheit i korleis kommunen opererer.
- Det er stor risiko knytt til å utvikle private felt på grunn av kostnader med infrastruktur og tomtebearbeiding. Ein risikerer å binde opp kapital over tid.
- Fleire av dei mindre entreprenørane ynskjer primært ferdig tilrettelagte enkelttomter som dei kan kjøpe.
- Dei større entreprenørane ser føre seg å utvikle felt, dersom risiko kan reduserast. Det vart konkret peika på kommunen sitt regulerte felt i Snegebekk/Eidesåsen.
- Berge Sag synte til Etne kommune, som har oppretta eit tomteselskap saman med lokale entreprenørar for å få auka utvikling av bustadtomter.
- Konsensus om at marknaden er til stades for utvikling av felt, spesielt i Odda.



## Tilrådd strategi

Bustadutviklinga i Ullensvang er på mange måtar i eit vakum. Dette fordi kommun(ane) inst i Hardanger har vore den viktigaste utbyggingsaktøren av tomter fram til årtusenskiftet. Det har i svært liten grad vore privat feltubygging, slik som i dei fleste kommunar me samanliknar oss med. Kommunen sit fortsatt med regulerte felt og enkelttomer til subsidiert pris. Ein overgang til privat utbygging let såleis vente på seg. Risikoen er stor, all den tid det er uklart om kommunen i framtida vil byggje ut større felt med subsidiering.

Det er såleis viktig at ein no set ein tydeleg retning, samstundes som ein gjer konkrete tiltak for å stimulere til meir utbygging. Hovudretningane er i utgangspunktet:

- Kommunen byggjer ut alle større felt
- Private byggjer ut alle større felt

**Ein tilrår såleis at Ullensvang går i same retning som kommunar flest, og trekk seg ut av egedomsutviklinga for bustadtomter. Kommunen vil i framtida vere ein aktør utelukkande gjennom offentleg-privat samarbeid og utbyggingsavtalar.**

Kommunen bør samstundes sikre seg at felt ein i dag eig vert utvikla. Ein foreslår såleis at regulerte, kommunale felt vert lyst ut på open marknad med føremål å avhende feltet, samt inngå utbyggingsavtalar.

Utbyggingsavtalane skal sikre at infrastruktur vert bygd og at tomtene vert opparbeid og klargjort for sal innanfor ein gitt frist (til dømes to år for mindre felt). Ein må i ein slik konkurranse ta høgde for at salgssummen vert negativ - altså at kommunen betaler for å avhende tomtearealet og inngå utbyggingsavtalen. I forslaget til økonomiplan er det sett av ein årleg sum på kr. 5 mnok for å kunne inngå slike avtalar. Dersom kostnaden for enkeltfelt vert for høg må kommunen vurdere å omdisponere dei regulerte felta til anna bruk (td. friluftsområde).

Innan nokre år vil kommunen vere ute av marknaden, samstundes som ein har realisert nokre felt gjennom offentleg-privat samarbeid.



**Tilrådd strategi for perioden 2022-2024:**

- Kommunale areal eigna for bustad vert lyst ut med føremål å inngå utbyggingsavtale med utbyggjar. Krav om gjennomføring, konkurranse på pris (negativ eller positiv kostnad for kommunen).
- Kommunen er i framtida ikkje utbyggar for større felt, men lagar overordna planar og sentrumsplanar. Kommunen sel ut enkelttomtene ein har der infrastruktur allereie er etablert.
- Kommunalt eigde felt som ikkje er moglege å utvikle saman med utbyggjarar, vert erstatta av andre områder for utbygging. Dette ansvaret tilfell planmyndet.

**Perioden 2025-**

- Når kommunalt eigde bustadfelt er bygd ut, skal det vurderast om ein vidare skal subsidiere større utbyggingsar i privat regi gjennom utbyggingsavtalar.

**Konsekvens:**

- Kommunalt tomtesal vert avvikla innan nokre år.
- Meir attraktivt for utbyggjarar å utvikle bustadareal. Noko positiv verknad for å få utbyggjarar til å utvikle tomtareal.
- Kommune 3.0
- Sannsynlegvis svært god utvikling på leiligheter i sentrumsområda, særleg Odda.
- Kommunene øydelegg ikkje den private marknaden for utvikling av bustadfelt i framtida.
- Fjerner risiko for private utbyggjarar som ynskjer å utvikle dei kommunale felta som ligg regulert i dag.



Biletet over: Nyare oppført bustad i Skare



## Tilrådde tiltak 2022

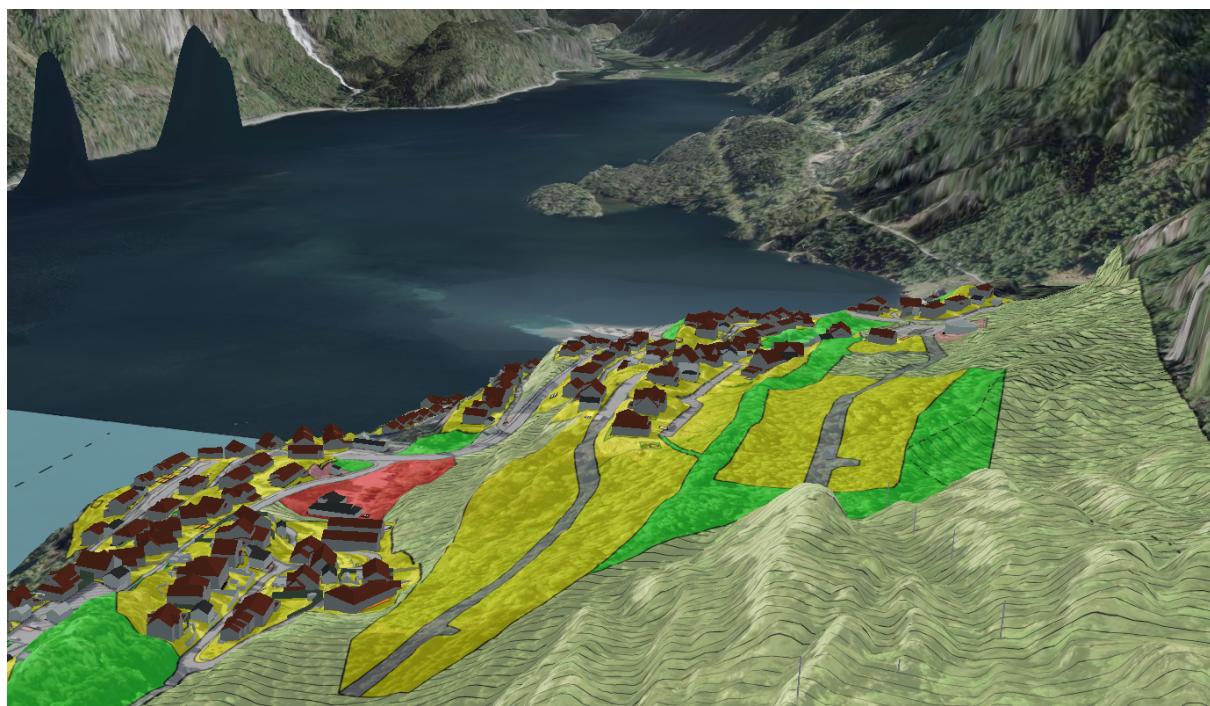
Det er ynskjeleg å omgående inngå OP-samarbeid om utvikling av dei eksisterande kommunalt eigde felta. Rådmannen opplever at nokre av utbyggjarane i området er særskilt interessert i å utvikle øvste del av Snegebekk (Eidesåsen i Odda). Det er regulert ti tomter på kommunal grunn. Ein tilrår såleis at det vert lyst ut konkurranse om å utvikle dette feltet i 1. kvartal av 2022.

For eit slikt, mindre felt bør det forventast gjennomføring innan maksimalt to år. Sidan feltet er lite, er infrastrukturkostnaden relativt høg per tomt. Rådmannen er såleis usikker på om ein kan forvente inntekt til kommunen som følgje av avtalen, eller om ein må bidra til deler av infrastrukturkostnaden. Marknaden vil gi eit svar på dette gjennom den offentlege konkurransen.

Konkurransen vil òg gi relativt raske svar på om slikt OP-samarbeid er ein effektiv strategi på lengre sikt og for dei resterande felta som kommunen eig. Rådmannen legg opp til ei enkel evaluering 1. første kvartal 2023.

### **Tilrådde tiltak for 2022**

- Avhending av eigedom og utbyggingsavtale for det regulerte feltet Snegebekk vert lyst ut 1.kvartal 2022. Avtalen skal sikre opparbeiding av feltet innan to år. Avtalen vert handsama av formannskapet.
- Vurdere utlysning av andre kommunalt eigde område for bustad.
- Gjennomførte tiltak skal evaluerast i politisk sak 1. kvartal 2023.



Bilete over: Snegebekk bustadfelt, øvst i Eidesåsen. Gult areal er regulerte tomter på kommunal grunn.



## Forkasta strategiar

Under følgjer strategiar som er vurdert og forkasta av administrasjonen.

### Dagens “strategi”

Strategi:

- Kommunen tilrettelegg i liten grad heile nye felt, men lagar overordna planar.
- Kommunale felt der infrastruktur er på plass vert annonser og solgt, med betydelig subsidiering.
- Liten grad av investering i ny infrastruktur frå kommunen si side - fleire av felta vert liggande regulert, men er ikkje salgbare.
- Ingen fastsatt støtte til utvikling av private felt.

Konsekvens:

- Noko omsetting av kommunale tomter.
- Sannsynlegvis liten privat utvikling av bustadfelt. Liten økonomisk berekraft for utbyggjarar, særleg sidan kommunen subsidierer sine tomter.
- Vurdering av tilskot til private felt og investering til infrastruktur i kommunale felt vert vurdert frå sak til sak. Svært lite føreseielegheit for innbyggjarar, politikarar og utbyggjarar.
- Sannsynlegvis god utvikling på leiligheter i sentrumsområda, særleg Odda.

### Den passive kommunen

Strategi:

- Kommunen er passiv, men lagar overordna planar.
- Kommunale felt vert lagt opent ut for salg til utbyggjarar etter taksering.
- Ingen subsidiering av infrastruktur eller tilskot per tomt.

Konsekvens:

- Sannsynlegvis liten privat utvikling av bustadfelt. Liten økonomisk berekraft for utbyggjarar. Utbyggingskostnad er høgare enn salsverdi i dei fleste aktuelle områda.
- Sannsynlegvis god utvikling på leiligheter i sentrumsområda, særleg Odda.



## Kommunen som aktiv tilretteleggjar og utbyggjar

Strategi:

- Kommunen er aktiv utbyggjar.
- Etablering av kommunalt tomteselskap som utvikler og gjennomfører utbygging av bustadfelt fram til ferdig oppmålte tomter.
- Ingen fastsatt støtte til utvikling av private felt.
- Tomteselskapet har som selskapsstrategi å arbeide etter ”sjølvkostprinsippet”
- Tomteselskapet etablerer avtaler med private grunneigarar og utfører reguleringsplanarbeidet.

Konsekvens:

- Tek tid å få på plass.
- Avhengig av kommunale investeringer i oppstartsfasen. Vil binde opp ein betydeleg del av investeringsbudsjettet.
- Sannsynlegvis liten privat utvikling av bustadfelt.

## Tilskotsstrategi til utbyggjarar i tråd med kommuneplanen

Strategi:

- Kommunen er ikkje utbyggjar, men lagar overordna planar.
- Resterande kommunale felt der infrastruktur er på plass vert annonser og solgt til kostpris. Tilbakekjøpsklausul dersom ikkje realisering innan 5? år.
- Ingen investering i ny infrastruktur frå kommunen si side - regulerte felt vert solgt til utbyggjarar på open marknad med utgangspunkt i taksert verdi.
- Fast støttesum til utbyggjar for utvikling av bustadtomter/einingar som er i tråd med kommuneplanens arealdel. (minimum 10 tomter/einingar). Regulert gjennom utbyggingsavtalar, med differensiering på storleik (Td. 100.000 for einingar inn til 85 m<sup>2</sup>, 200.000 for større einingar).

Konsekvens:

- Kommunalt tomtesal vert avvikla innan nokre år.
- Auka investeringsvilje blant private entreprenørar.
- Meir utvikling av private bustader, særleg nær bygdesentera. Mindre risiko for utbyggjar.
- Mindre attraktivt å etablere spreidde tomter i kommunen.
- Sannsynligvis svært god utvikling på leiligheter i sentrumsområda, særleg Odda.



## Flat tilskotsstrategi i strid med kommuneplanen

Strategi:

- Kommunen er ikkje utbyggjar, men lagar overordna planar.
- Resterande kommunale felt der infrastruktur er på plass vert annonser og solgt til kostpris.
- Ingen investering i ny infrastruktur frå kommunen si side - regulerte felt vert solgt til utbyggjarar på open marknad.
- Fast støttesum til utbyggjar for utvikling av bustadtomter eller bustadeiningar (minimum 10 tomter/einingar). Regulert gjennom utbyggingsavtalar, med differensiering på storleik (Td. 100.000 for einingar inn til 85 m<sup>2</sup>, 200.000 for større einingar).

Konsekvens:

- Kommunalt tomtesal vert avvikla innan nokre år.
- Meir utvikling av private bustader generelt, mindre risiko for utbyggjar.
- I strid med kommuneplanens arealdel. Dyrare drift av offentlege tenester i framtida, på grunn av manglande styring av busetnadsmønster.
- Sannsynlegvis svært god utvikling på leiligheter i sentrumsområda, særleg Odda.

## Flat tilskotsstrategi mot innbyggjarar og tilflyttarar

Strategi:

- Kommunen er ikkje utbyggjar, men lagar overordna planar.
- Resterande kommunale felt der infrastruktur er på plass vert annonser og solgt til kostpris.
- Ingen investering i ny infrastruktur frå kommunen si side - regulerte felt vert solgt til utbyggjarar på open marknad.
- Fast støttesum til kvar enkelt innbyggjar/tilflyttar som bygger bustad i kommunen. (Td. 100.000 for einingar inn til 85 m<sup>2</sup>, 200.000 for større einingar.)

Konsekvens:

- Kommunalt tomtesal vert avvikla innnan nokre år.
- Noko meir attraktivt for enkeltpersonar å bygge bustad. Noko positiv verknad for å få utbyggjarar til å utvikle tomteareal. Reduserer lite risiko for utbyggjar.



- I strid med kommuneplanens arealdel. Dyrare drift av offentlege tenester i framtida, på grunn av manglende styring av busetnadsmønster.
- Negativ omdømmebygging?
- Sannsynlegvis svært god utvikling på leiligheter i sentrumsområda, særleg Odda.

