

# Kartlegging av arealbehov for boligutvikling

I planprogrammet for Berlevåg kommunes samfunnsdel skal det utredes om dagens arealer for boligutvikling er tilstrekkelige. Dersom de ikke er det, skal det pekes på områder hvor det er mulig å utvide dagens arealer, eventuelt etablere nye. Utredningen skal også vurdere hvilke boligtyper det kan være aktuelt å satse på i framtiden.

## Kort beskrivelse av boligstrukturen i kommunen

85 % av innbyggerne i kommunen eier boligen sin selv. 78 % av innbyggerne bor i eneboliger, og 14 % bor i tomannsboliger. (Kilde: SSB). Det er ganske lite tilbud av leieboliger mens etterspørselen er relativt høy. Insentivet til nybygging av selveierboliger er lavt, på grunn av forventet stort verdifall ved senere salg.

Det har vært svært liten netto tilvekst av boliger i kommunen siden år 2000, hvis man ser bort fra nybygging etter brann.

## Demografiske forhold som vil påvirke boligstrukturen i kommunen

Den siste store utbyggingen av boliger skjedde mellom 1970 og 1980. Nesten alle nye boliger var eneboliger med relativt stor grunnflate, tilpasset familier. Det var i tråd med datidens trender. I 2019 er familiene mindre, det er flere enslige og det er flere som ønsker å leie framfor å eie.

## Gjeldende grunnlag for boligpolitikken:

Boligplan for Berlevåg kommune ble utarbeidet i 2012. Boligplanen skal være kommunens hovedverktøy i boligarbeidet. Planen beskriver at mangelen på boenheter har hemmet rekruttering til mange deler av samfunnet. Det er beskrevet følgende tiltak:

- Bygging av hybler/leiligheter for unge i etableringsfasen samt arbeidstakere i privat næringsliv.
- Seniorboliger i form av leiligheter i bofellesskap med fellestjenester. Dette kan frigjøre boliger på markedet.
- Tjenesteboliger, primært leiligheter for rekruttering til kommunale fagområder.

Kommunen ønsker å tilrettelegge gjennom arealplanlegging, samt bruke Berlevåg Eiendomsselskap som tilretteleggende og koordinerende organ i større utbyggingsprosjekter. Kommunen vil regulere sitt samarbeid med private utbyggere gjennom utbyggingsavtaler. Det er formulert følgende målsettinger, med tidsplan:

1. Bygge ti hybler/leiligheter med ferdigstilling høsten 2013.
2. Bygge seks seniorleiligheter i bofellesskap med ferdigstilling høsten 2014.
3. Bygge to overgangshybler til psykiatrien med ferdigstilling høsten 2014.
4. Utbedre de prekære behovene til kommunens egne boligmasse.
5. Bygge til sammen 30 nye boenheter innen utgangen av 2016.

Et mindre antall boenheter er bygget, men langt færre enn målsettingene.

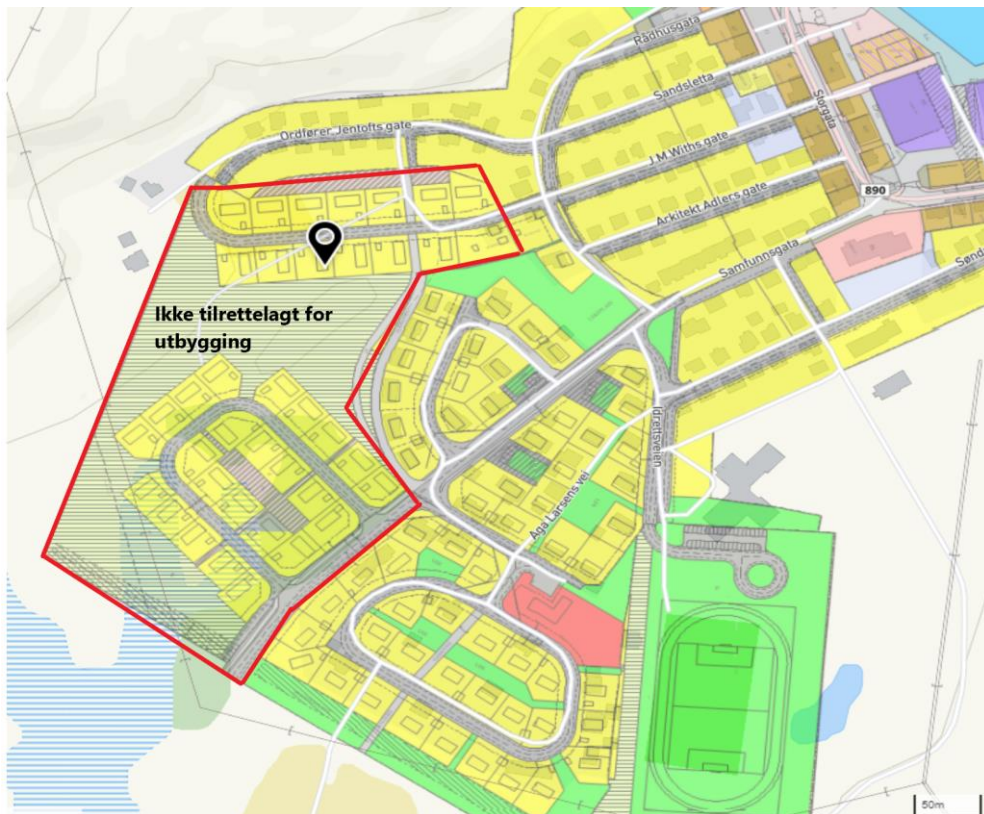
## Status: Ledige opparbeidede tomter:

Ifølge boligplanen er det ca 20 byggeklare tomter i Berlevåg. 12 av tomtene ligger i «nybyggerfeltet» og vurderes som mindre attraktive. Siden planen ble laget er fem av tomtene i «nybyggerfeltet» ikke

lenger tilgjengelig eller bygget ut. Øvrige tomter ligger spredt i Berlevåg. I Kongsfjord er et mindre antall tomter tilgjengelig i eksisterende boligfelt.

### Regulerte boligtomter:

I tillegg til det arealet som er bygget ut i «nybyggerfeltet» ble det i 1971 regulert inn ca. 35 boligtomter i reguleringsplan for Idrettsveien/Ordfører Jentoftsgate. Ingen av disse tomtene er tilrettelagt for utbygging gjennom infrastruktur som veg, vann og avløp. Arealene for boligbygging i Berlevåg sentrum er vist nedenfor.



I Kongsfjord er det mulig å etablere fem boliger/fritidsboliger i LNFR-områder.

### Leiemarkedet

Berlevåg Eiendomsselskap forvalter kommunens boligmasse. Foruten personer med særlige behov, leies det ut boliger til kommunalt ansatte som flytter til kommunen. Den øvrige delen av leiemarkedet består for det meste av enkeltpersoner som leier ut eneboliger eller deler av tomannsboliger. Det finnes også et «hybelmarked» for arbeidstakere som jobber i kortere perioder. Leieprisene er relativt gode.

### Mulige arealer for framtidig boligbygging

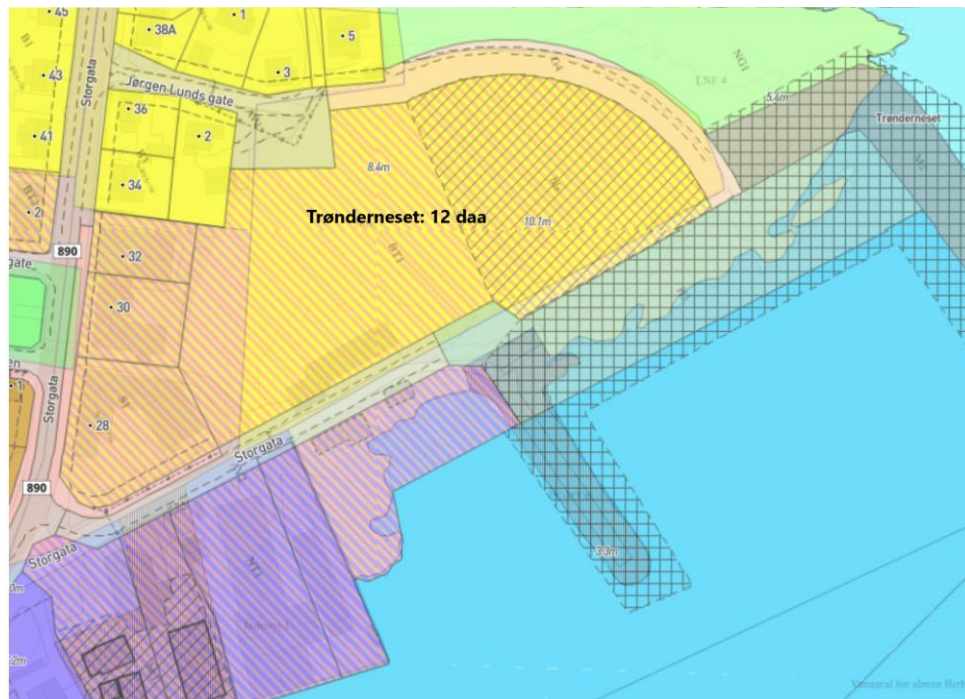
#### Berlevåg

Boligplanen har skissert to områder for mulig framtidig boligbygging: «Raet», eller Iversenhaugen, mellom Søndregate og Østregate, samt «Kvellobergan» mellom Fjellveien, Øvreveien og Skonsvikveien.



Ingen av områdene er regulerte. Iversenhaugen er LNFR-område. En ganske stor del av Kvellobergan er i kommuneplanens arealdel satt av til lek/idrett. I tillegg til regulering må områdene opparbeides med veg, vann og avløp før det kan tilrettelegges for utbygging.

I områderegulering for Berlevåg sentrum, havn og Revnes er ca 12 daa avsatt til kombinert bolig- og tjenesteyting på Trønderneset. Det er krav om detaljregulering av området.

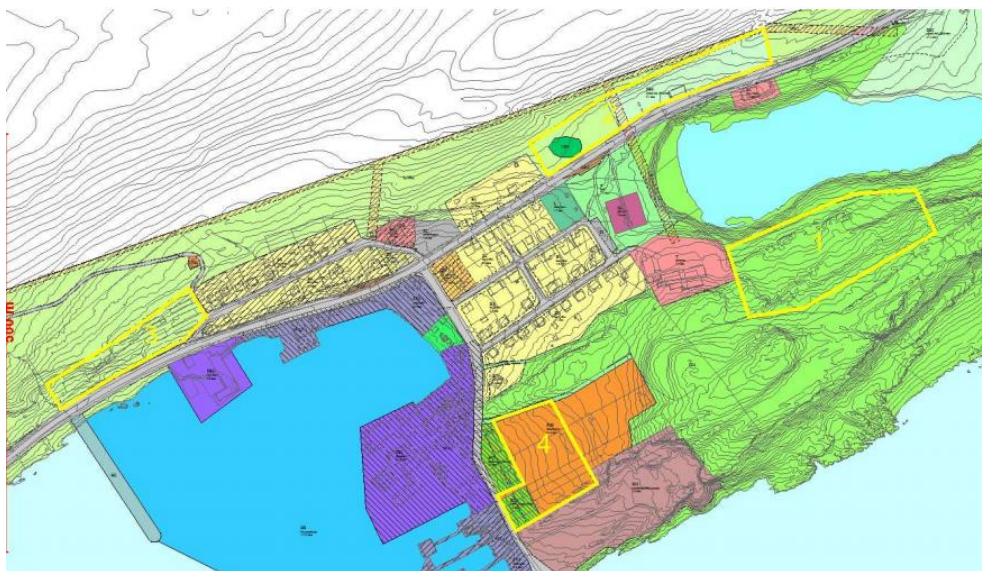


Brente Steders Regulering (BSR) fra 1948 satte av arealer til boligbygging i området Kvellobergan men også store sjønære områder fra Lagmannsgate, langs Vikaveien og et ekstra areal for Nordregate. Områdene er ikke avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan for Berlevåg

tettsted (1998). Områdene med rød avgrensning nedenfor ligger nær eksisterende veg, vann og avløp. Det gjør det billigere å bygge ut, men krever likevel detaljregulering.



### Kongsfjord



I områderegulering for Kongsfjord og Veines er det pekt på fire områder i Kongsfjord som kan være aktuelt å utvikle videre. Områdene er markert med gule streker i kartet ovenfor. Områdene må reguleres først. På Veines er det i planen satt av et mindre antall nye boliger/fritidsboliger.

### Oppsummering:

Det er mulig å tilrettelegge tilstrekkelige arealer for ny boligbygging i Berlevåg kommune, men det kreves at det gjøres betydelige grunnlagsinvesteringer. Nye boliger innenfor tilrettelagte arealer må enten legges til mindre attraktive områder, eller gjennom fortetting eller sanering av eksisterende

bebyggelse. I den nordre delen av Berlevåg er det mulig å etablere nye boligtomter gjennom ny reguleringsplan. Grunnlagsinvesteringene blir heller ikke så høye der.

#### Vurdering, ut fra målsettingen «Berlevåg skal være en attraktiv kommune å bo i»:

Berlevåg har i dag negativ befolkningsvekst. Kommunen ønsker å stoppe nedgangen, og få til en positiv vekst. I overskuelig framtid må denne veksten komme ved netto tilflytting. Det er to forhold som får betydning for om dette kan lykkes:

1. Det må være mulig å leie moderne boliger av god standard og med differensierte størrelser i kommunen
2. Det må være mulig å investere i bolig uten å tape ved senere salg.

Berlevåg, som andre kommuner på Finnmarkskysten, har alltid hatt stor mobilitet, dvs. høy inn- og utflytting. Dette vil neppe endre seg i framtiden. Det betyr at det å investere i en selveierbolig, enten ny eller brukt, kan oppleves som å ta for høy risiko i dag. Å leie bolig vil ikke oppleves som risikofyllt. Punkt 2 ovenfor vil være et markedsmessig forhold som er et resultat av framtidig utvikling i næringsliv og folketall. Punkt 1 er noe som det er mulig for kommunen og utbyggere å påvirke på kort sikt.

#### **Berlevåg kommunes rolle i framtidig boligutvikling bør være:**

1. Arealplanlegging med sikte på at det skal finnes tilstrekkelige arealer for differensiert boligbygging.
2. Gjennomføre nødvendige grunnlagsinvesteringer.
3. Tilrettelegge for at private boligutviklere kan bygge ut i områder i kommunen.
4. Fortsatt ivareta sitt ansvar for sosial boligbygging.