



BOLIGPOLITISK PLAN FOR TJELDSUND KOMMUNE

Planperiode 2026–2030



INNHold

1. Innledning og formål	3
1.2. Sammenheng med kommuneplanen	3
2. Situasjonsbilde.....	3
2.1 Lokale situasjonsbilder.....	4
Evenskjer	4
Kongsvik	4
Grovfjord.....	4
Fjelldal/Ramsund	4
Sandstrand/Tovik	4
2.2 Demografisk utvikling	5
2.3 Realisering av potensial for tilflytting	5
2.4 Boligmarked og levekår.....	5
2.5. Samlet vurdering	7
2. Overordnede mål for boligpolitikken	7
2.1. Overordnet mål	7
3. Strategiske retning for boligpolitikken	9
3.1. Infrastruktur som forutsetning for gjennomføring	9
4. Handlingsplan med kostnadsoppsett (2026–2030).....	10
4.1. Omsorgsboliger – Yngre bofelleskap, Evenskjer	10
4.2. Ordinære omsorgs- og trygghetsboliger – Evenskjer	10
4.3. Småhus – rus og psykiatri	11
4.4. Fornying av kommunal boligmasse	12
4.5. Utleieboliger med kommunal tilvisningsrett (privat utbygging)	12
4.6. Tomteutvikling og infrastruktur	13
4.7. Strategisk bruk av startlån	13
4.8. Oppfølging og ansvar	14
4.9. Boligregnskap	14
5. Samlet investerings- og driftsoversikt (2026–2030).....	15



1. INNLEDNING OG FORMÅL

Boligpolitisk plan for Tjeldsund kommune er et overordnet styringsdokument for kommunens arbeid med boligutvikling og boligsosiale tiltak. Tiltakene i denne planen bygger direkte på utfordringsbilde og behovene som er dokumentert i kommunens kunnskapsgrunnlag for boligpolitikken.

Planen skal bidra til et helhetlig, samordnet og langsiktig arbeid for å sikre et velfungerende boligmarked og et tilstrekkelig tilbud av egnede boliger for ulike grupper i befolkningen.

Planen skal gi retning for kommunens boligpolitikk gjennom tydelige mål, strategier og prioriteringer, og være et praktisk verktøy for politisk og administrativ styring. Den skal legge grunnlag for konkrete tiltak og investeringer, og danne utgangspunkt for prioriteringer i handlings- og økonomiplan og årlige budsjetter.

Boligpolitisk plan skal sees i sammenheng med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, samt øvrige relevante planer, herunder helse- og omsorgsplan og kommunens handlings- og økonomiplan. Planen skal bidra til samordning på tvers av sektorer og understøtte kommunens ansvar på det boligsosiale feltet.

1.2. SAMMENHENG MED KOMMUNEPLANEN

Boligpolitisk handlingsplan følger opp mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og skal bidra til å konkretisere hvordan kommunen arbeider med boligpolitikk i praksis.

Kommuneplanens samfunnsdel legger vekt på å utvikle attraktive og livskraftige lokalsamfunn, sikre gode levekår og legge til rette for vekst og utvikling i hele kommunen. Et variert og tilpasset boligtilbud er en forutsetning for å nå disse målene.

Kommuneplanens arealdel bygger opp under dette gjennom en desentralisert arealstrategi, der bygdene er motor for utvikling i hele kommunen. Arealdelen legger til rette for boligbygging i hele kommunen gjennom avsatte boligområder og bygger opp under den eksisterende bygdestrukturen vi har i dag.

Samtidig innebærer planen at kommunens egne investeringer og tiltak prioriteres der behovet er størst og hvor tiltak gir best effekt. I andre deler av kommunen vil utviklingen i større grad skje gjennom privat boligbygging og bedre utnyttelse av eksisterende boliger.

Målet er å legge til rette for bosetting, vekst og gode bomiljø i hele kommunen.

2. SITUASJONSBILDE

Tjeldsund kommune har en spredt bosettingsstruktur med flere tydelige lokalsamfunn: Evenskjer, Kongsvik, Grovfjord, Fjelldal, Ramsund og Sandstrand. Boligmarkedet preges av høy andel eneboliger, begrenset tilbud av leiligheter og utleieboliger, samt store lokale variasjoner i etterspørsel og ledighet.

Situasjonsbildet viser at boligbehovene varierer mellom lokalsamfunnene, og kommunen vil derfor legge til rette for boligbygging i hele kommunen med ulike virkemidler tilpasset lokale behov.



Kommunen står i tillegg ovenfor to parallelle utviklingstrekk: En aldrende befolkning med økt behov for tilrettelagte boliger, og et potensial for befolkningsvekst som kan gi økt etterspørsel etter boliger til ulike husholdninger.

2.1 LOKALE SITUASJONSBILDER

EVENSKJER

Evenskjer er kommunens administrative sentrum og det viktigste vekstområdet i planperioden. Etterspørselen etter boliger er høy, særlig som følge av Forsvarets etablering på Evenes, Brann- og redningsskolen og generell arbeidsplassvekst i regionen.

Det vurderes et behov for 25–40 nye ordinære utleieboliger i planperioden, i hovedsak leiligheter i sentrumsnære områder. Utbygging på Evenskjer vurderes som avgjørende for å møte etterspørselen og sikre bosetting i kommunen, samtidig som det kan bidra til økt aktivitet i boligmarkedet i andre deler av kommunen.

KONGSVIK

Kongsvik har i dag relativt god tilgang på boliger. Ved Kløverheimen er det registrert ledige leiligheter, noe som indikerer at boligbehovet på kort sikt i hovedsak kan dekkes gjennom en bedre utnyttelse og vedlikehold av eksisterende boligmassen. Utviklingen av Kløverheimen vil kunne bidra til å frigjøre flere større eneboliger i Kongsvik, som gir mulighet for nye husholdninger i området. Kommuneplanens arealdel legger til rette for boligbygging gjennom avsatte områder, og det er gode muligheter for privat utbygging. Behovet for nye kommunale tiltak vil vurderes fortløpende i planperioden.

GROVFJORD

I Grovfjord er det nylig ferdigstilt 10 nye utleieboliger, noe som har styrket boligtilbudet betydelig. Boligbehovet vurderes som delvis dekket på kort sikt, og nye utbyggingstiltak bør vurderes dersom utviklingen innen næringsaktivitet og befolkningsutvikling tilsier økt etterspørsel.

FJELLDAL/RAMSUND

Fjelldal og Ramsund er sterkt påvirket av Brann- og redningsskolen på Fjelldal og Forsvarets aktivitet i Ramsund. Denne aktiviteten har bidratt til økt etterspørsel etter boliger. Det vurderes et behov for 10–15 nye ordinære utleieboliger i planperioden, særlig rettet mot ansatte, studenter og tilflyttere. Boligene bør være nøkterne, funksjonelle og tilpasset midlertidig eller langvarig leie. Området har også potensial for videre utvikling av boligtilbudet, både gjennom private initiativ og tilpasning av eksisterende boliger

SANDSTRAND/TOVIK

Sandstrand/Tovik har et begrenset boligmarked, men er et stabilt lokalsamfunn. Det vurderes at det er behov for 4–6 nye utleieboliger i planperioden for å dekke lokal etterspørsel og bidra til å sikre bosetting. Tiltakene bør tilpasses lokalsamfunnets størrelse og gjennomføres med nøkterne løsninger som gir lav risiko for vakanse. Samtidig legges det til rette for at boligbehov også kan løses gjennom privat boligbygging og bedre utnyttelse av eksisterende boliger



2.2 DEMOGRAFISK UTVIKLING

Framskrivninger viser en betydelig økning i antall eldre i årene framover. Antall innbyggere over 80 år forventes å øke fra om lag 352 personer i dag til om lag 412 personer i 2030 og 516 personer i 2040. Dette vil gi et økende behov for tjenester og tilpassede botilbud.

Kommunen har i dag en institusjonsdekning på om lag 19,6 %. Dersom denne dekningsgraden videreføres, vil veksten i antall eldre tilsvare et behov for om lag 14 nye institusjonsplasser fram mot 2030 og 40 nye plasser fram mot 2050. En slik utbygging vurderes ikke som økonomisk bærekraftig.

Samtidig er samlet dekningsgrad for omsorgsboliger på ca. 6,5 %. Vi har i dag totalt 23 omsorgsboliger som fordeler seg med 12 på Evenskjer, 4 på Fjelldal og 7 i Grovfjord. Samlet sett har kommunen en lavere dekning av omsorgsboliger enn institusjonsplasser, noe som indikerer et behov for å styrke tilbudet av tilrettelagte boliger.

Utviklingen tilsier at det er nødvendig å dreie tjenestene i retning av mer hjemmebaserte løsninger. Flere må kunne bo hjemme lengre med støtte fra hjemmetjenester, og dette forutsetter tilgang på egnede boliger.

Manglende tilgang på egnede og tilrettelagte boliger kan føre til økt press på helse- og omsorgstjenestene, og utvikling av flere omsorgsboliger vil derfor kunne være et sentralt virkemiddel i kommunens tjenesteutvikling.

2.3 REALISERING AV POTENSIAL FOR TILFLYTTING

Parallelt med en aldrende befolkning har kommunen et potensial for befolkningsvekst i årene framover. Økt aktivitet knyttet til Evenes flystasjon, Ramsund Orlogsstasjon og Norges brann- og redningsskole gir grunnlag for flere arbeidsplasser og økt tilflytting. Analyser viser et potensial for betydelig vekst, med anslag på rundt 550 nye innbyggere fram mot 2030. Tilflytterne forventes i hovedsak å være yrkesaktive, familier og personer med midlertidig tilknytning til arbeidsplassene.

Dette gir et mer sammensatt boligbehov, særlig knyttet til:

- Familieboliger i attraktive bomiljø
- Leiligheter og mindre boenheter
- Utleieboliger og fleksible boligløsninger

Dersom boligtilbudet er for begrenset eller ensidig, kan dette bli en flaskehals for bosetting og utvikling i kommunen. Boligmarkedet preges i dag av mange større eneboliger, og få mindre boliger og leiligheter. Dette kan bidra til å begrense tilgangen på boliger for potensielle nye innbyggere i kommunen.

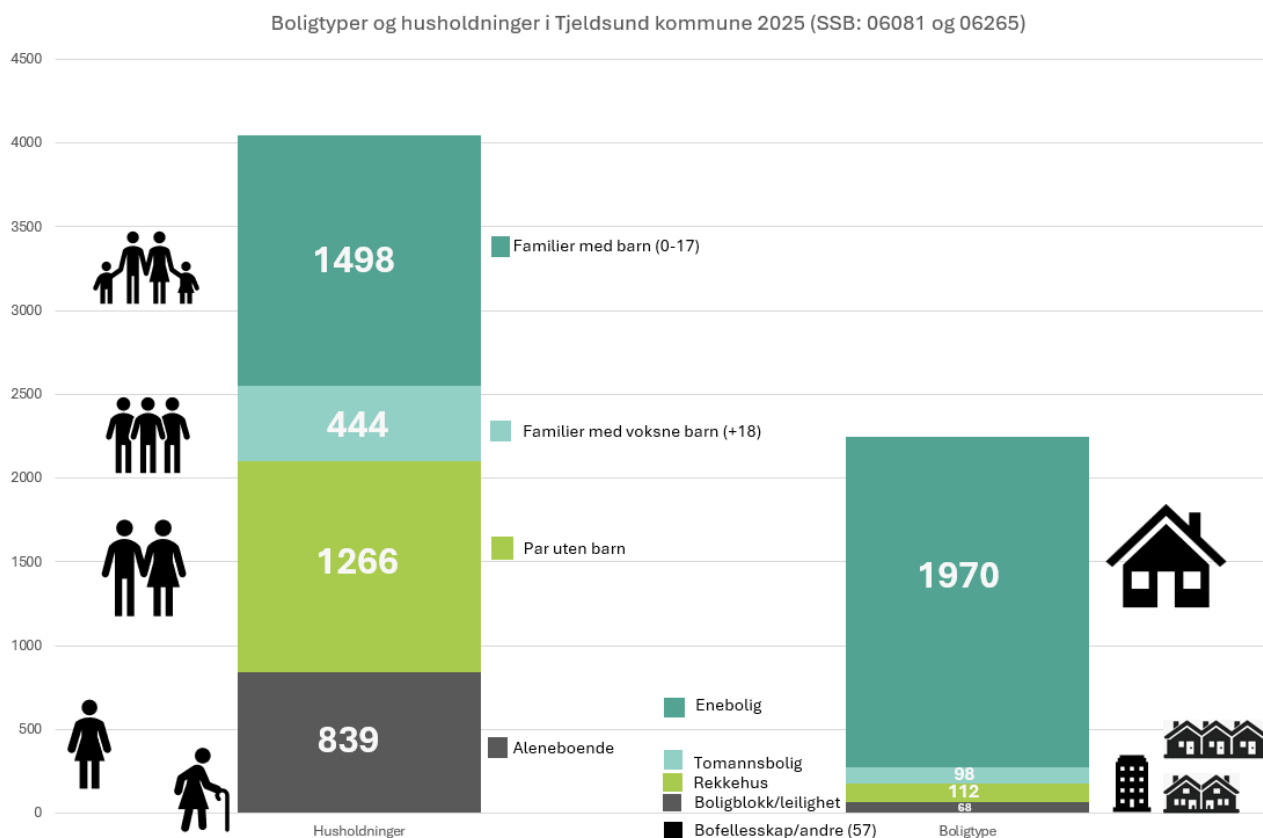
2.4 BOLIGMARKED OG LEVEKÅR

Boligmarkedet i kommunen preges av høy andel eide boliger, og en eneboligdominert struktur.

Det finnes få leiligheter og mindre boliger, og det private leiemarkedet er begrenset.

Boligbygging har over tid vært relativt lav og ujevn, og markedet fremstår som lite og noe usikkert for utbyggere. Manglende alternativer gjør at flere blir boende i boliger som ikke lengre er

tilpasset behovet. Redusert gjennomstrømning i boligmarkedet bidrar også til at eksisterende boliger ikke utnyttes like effektivt. Det er et behov for å ha fokus på rett folk i rett bolig, og at innbyggerne starter tidligere med planlegging av egen alderdom.



Folkehelseoversikten 2024 viser at kommunen ligger over landsgjennomsnittet når det kommer til andelen uføretrygdede og mottakere av sosialhjelp. Dette tilsier at en del av befolkningen kan ha behov for tilpassede boliger og kommunal bistand.

Vi har per i dag 75 kommunale boliger totalt, hvorav 5 står ledige. Det er størst etterspørsel i Evenskjerområdet hvor det per i dag står 7 på venteliste.

Sted	Evenskjer	Kongsvik	Sandstrand/Tovik	Grovfjord	Fjelldal	Ramsund	Andre
Antall	34	8	8	4	11	9	1
Totalt	75						

Sett i lys av kommunens demografiske utvikling, levekårsutfordringer og et begrenset privat leiemarked, vurderes det som behov for å styrke kapasiteten innen tilrettelagte boliger og boliger i sentrumsnære områder



2.5. SAMLET VURDERING

En mer utfyllende beskrivelse av situasjonsbildet og utfordringsbilde kan leses i [kunnskapsgrunnlaget](#) til dokumentet.

På bakgrunn av situasjonsbeskrivelsen kan hovedutfordringene oppsummeres slik:

- **Demografisk endringer**
Antall eldre øker betydelig i planperioden. Dette gir økt behov for omsorgsboliger og løsninger som gjør det mulig å bo hjemme lengre.
- **Realisering av potensialet for tilflytting**
For å kunne ta ut vekstpotensialet må kommunen tilby et tilstrekkelig og variert boligtilbud. Mangel på boliger kan bli en flaskehals for utvikling.
- **Ubalansert boligstruktur**
 - Dagens boligmasse domineres av eneboliger, med få leiligheter, små boenheter og utleieboliger. Dette gir få alternativer for flere grupper i boligmarkedet.
- **Rett folk i rett bolig**
Manglende alternativer gjør at mange blir boende i boliger som ikke lengre er tilpasset behovet, noe som reduserer utnyttelsen av eksisterende boligmasse
- **Lav og ujevn boligbyggingstakt**
Boligbyggingen har over tid vært lavere enn det framtidige behovet tilsier. Dette gjør det krevende å tilpasse boligtilbudet til endrede behov.
- **Begrenset boligsosial kapasitet**
Kommunen har et begrenset antall kommunale og tilrettelagte boliger sett i lys av forventet behov.

3. OVERORDNEDE MÅL FOR BOLIGPOLITIKKEN

Boligpolitisk plan for Tjeldsund kommune er en temaplan som følger opp og konkretiserer mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel 2022–2034. Planen skal bidra til å operasjonalisere samfunnsdelens visjon og fokusområder, særlig knyttet til fokusområdet *trygt og godt å bo og leve i Tjeldsund*, bærekraftig samfunnsutvikling og kommunens rolle som attraktiv bostedskommune.

3.1. OVERORDNET MÅL

Tjeldsund kommune skal sikre nok egnede boliger for innbyggerne, og legge til rette for en boligstruktur som møter framtidige behov.



MÅL

STRATEGI

Sikre et tilstrekkelig botilbud for eldre og personer med behov for tilrettelagte boliger

- Prioritere bygging av omsorgsboliger og tilrettelagte boliger som kommunens viktigste satsning i planperioden
- Benytte Husbankens ordninger aktivt for å realisere nye prosjekter

Sikre et tilstrekkelig og variert boligtilbud i hele kommunen, med særlig vekt på sentrumsnære områder

- Legge til rette for nødvendig infrastruktur og utvikling av byggeklare tomter
- Styrke utleiemarkedet gjennom tilvisningsavtaler og samarbeid med private aktører
- Bidra til utvikling av mindre boliger og leiligheter tilpasset ulike husholdninger

Sikre en økonomisk bærekraftig boligutvikling gjennom samarbeid med private aktører og effektiv bruk av statlige virkemidler

- Bruke Husbankens tilskudd og låneordninger aktivt
- Prioritere tiltak som gir best effekt i forhold til etterspørsel og behov
- Samarbeid med private utbyggere og lokale aktører om boligprosjekter

Retten bolig til rett tid i livet: Øke andelen innbyggere som bor i boliger som er tilpasset deres behov

- Legge til rette for informasjon og veiledning til innbyggere om framtidig boligbehov og muligheter for tilpasning av egen bolig
- Bidra til at flere kan flytte til boliger som er bedre tilpasset livssituasjon og funksjonsnivå.
- Legge til rette for bygging av mindre lettstelte og tilgjengelige boliger

TILTAK

- Yngre bofellesskap, Evenskjer (5.1)
- Ordinære omsorgs- og trygghetsboliger (5.2)
- Småhus – Rus og psykiatri (5.3)

- Tomteutvikling og infrastruktur (5.6)
- Utleieboliger med tilvisningsrett (5.5)

- Husbankfinansierte prosjekter (Elvelund 5.1 og Evenskjer 5.2)
- Effektiv forvaltning av eksisterende kommunale bygg (5.4)

- Strategisk bruk av startlåns midler fra Husbanken for å øke boligetablering (5.7)
- Informasjonskampanjer rettet mot innbyggere for planlegging av egen alderdom

4. STRATEGISKE RETNING FOR BOLIGPOLITIKKEN

Den strategiske retningen i planen bygger på analysene i kunnskapsgrunnlaget og de identifiserte hovedutfordringene knyttet til demografisk utvikling, boligstruktur og forventet befolkningsvekst. Kommunen står overfor to parallelle utviklingstrekk: en aldrende befolkning med økende behov for tilrettelagte boliger, og et potensial for tilflytting som gir økt etterspørsel etter boliger til ulike husholdninger. Boligpolitikken må derfor ivareta begge disse behovene samtidig.

Tilgang på egnede boliger er en forutsetning for å sikre både gode levekår for eksisterende innbyggere og for å realisere vekstpotensialet i kommunen. Erfaringer fra andre kommuner viser at mangel på boliger raskt kan bli en flaskehals for bosetting og næringsutvikling. En aktiv og målrettet boligpolitikk er derfor avgjørende for å sikre ønsket samfunnsutvikling.

På denne bakgrunn er det særlig lagt vekt på å prioritere utbygging av omsorgsboliger og tilrettelagte boliger i planperioden. Dette vurderes som det viktigste enkelttiltaket for å møte veksten i antall eldre, samtidig som det gir grunnlag for en dreining fra institusjonsbaserte tjenester til mer boligbaserte løsninger. Sentrumsnær lokalisering av slike boliger gir bedre tilgang til tjenester og legger til rette for mer effektiv tjenesteyting.

Satsningen på omsorgsboliger har samtidig en bredere boligpolitisk effekt. Når eldre og mindre husholdninger får tilgang til egnede og mer lettstelte boliger, kan større eneboliger frigjøres. Dette kan bidra til økt tilgang på boliger for barnefamilier og andre tilflyttere, og gi en mer effektiv utnyttelse av den eksisterende boligmassen. På denne måten kan ett tiltak bidra til å løse flere utfordringer samtidig.

For å sikre gjennomføring av tiltakene er det lagt vekt på aktiv bruk av statlige virkemidler og samarbeid med private aktører. Husbankens tilskudds- og låneordninger er sentrale for å realisere omsorgsboliger og tilrettelagte boliger, og bidrar til å redusere kommunens økonomiske belastning. Samtidig er samarbeid med private utbyggere og bruk av tilvisningsavtaler viktig for å øke boligtilbudet uten at kommunen selv må stå for all utbygging.

4.1. INFRASTRUKTUR SOM FORUTSETNING FOR GJENNOMFØRING

Det må i tillegg investeres i klargjøring tomtefelt og nødvendig infrastruktur. Utbygging av vei- og VA-infrastruktur er en forutsetning for å realisere boligtiltakene i denne planen. Investeringene er utløsende for privat boligbygging, særlig for utleieboliger med kommunal tilvisningsrett, og bidrar til å redusere risiko for private aktører.

Manglende kapasitet på vei, vann og avløp vil kunne føre til at planlagte boligprosjekter ikke realiseres eller blir vesentlig forsinket. Dette kan igjen føre til at forventet befolkningsvekst og tilhørende ringvirkninger tilfaller nabokommuner.

Investering i infrastruktur må derfor sees som en strategiske og langsiktige tiltak som legger grunnlag for bosetting, næringsutvikling og økte framtidige inntekter for kommunen.

5. HANDLINGSPLAN MED KOSTNADSOPPSETT (2026–2030)

Kapittel 4 konkretiserer strategiene i denne planen gjennom prioriterte tiltak med tilhørende kostnadsanslag og tidsplan. Handlingsplanen skal danne grunnlag for kommunens økonomiplan og investeringsprioriteringer, og bidra til en trinnvis og kontrollert gjennomføring av boligtiltakene. Tiltakene er valgt med utgangspunkt i dokumentert behov, kommunens økonomiske handlingsrom og mål om redusert risiko.

Alle beløp i mill. kroner (2026-kroner).

5.1. OMSORGSBOLIGER – YNGRE BOFELLESKAP, EVENSKJER

Formål og målgruppe:

Tiltaket gjelder etablering av omsorgsboliger i bofellesskap for yngre personer med behov for tilrettelagt bolig og tjenester. Formålet er å tilby et mer egnet botilbud enn institusjon, og legge til rette for mestring i eget hjem.

- **Alternativ A:** Tilvekst av 5 nye boenheter med fellesareal som tilbygg ved Elvelund
- **Alternativ B:** Ny bygning med 10 boenheter med fellesareal i tilknytning til Elvelund

Begge alternativene gir mulighet for samlokalisering av tjenester og effektiv drift, og vurderes som hensiktsmessige løsninger for målgruppen

Kostnadsanslag:

- Alternativ A (tilbygg): Brutto investering ca. **18 mill. kr**
- Alternativ B (nybygg): Brutto investering ca. **32 mill. kr**

For begge alternativer legges det til grunn bruk av Husbankens investeringstilskudd

Tid og gjennomføring:

Planlagt gjennomføring i perioden 2027–2028

Valg av alternativ avklares i forprosjekt, basert på kostnad, driftseffektivitet og framtidig kapasitetsbehov.

Vurdering:

Tiltaket støtter strategien om økt satsing på omsorgsboliger som alternativ til institusjon, og bidrar til å redusere press på institusjonsplasser. Samlokalisering ved Elvelund gir faglige og driftsmessige fordeler, og legger til rette for effektiv bruk av kommunens ressurser.

5.2. ORDINÆRE OMSORGS- OG TRYGGHETSBOLIGER – EVENSKJER

Formål og målgruppe:

Tiltaket gjelder etablering av ordinære omsorgs- og trygghetsboliger for eldre med behov for tilrettelagt bolig, med eller uten tilknytning til kommunale tjenester.

Formålet er å legge til rette for at flere kan bo trygt og selvstendig i egen bolig lengst mulig, og redusere behovet for institusjonsplasser over tid.



Omfang og lokalisering:

- Omfang: 18–24 boenheter
- Lokalisering: Sentrumsnært Evenskjer

Sentrumsnær lokalisering gir god tilgang til tjenester, møteplasser og legger til rette for effektiv bruk av hjemmebaserte tjenester.

Kostnadsanslag og finansiering:

- Brutto investering: ca. **66–84 mill. kr**
- Husbankens investeringstilskudd: –30 til –41 mill. kr
- Netto kommunal investering: ca. **36–43 mill. kr**

Bruk av Husbankens virkemidler er en forutsetning for gjennomføring av tiltaket innenfor et bærekraftig økonomisk nivå.

Tid og gjennomføring:

Planlagt gjennomføring: 2027–2030

Utbyggingen bør skje trinnvis, slik at kapasiteten kan tilpasses faktisk etterspørsel og kommunens økonomiske handlingsrom.

Vurdering:

Tiltaket er sentralt for å styrke kommunens omsorgsboligtilbud og understøtter dreiningen mot hjemmebaserte tjenester, i tråd med demografisk utvikling. Samlokalisering gir stordriftsfordeler, bedre fagmiljø, effektiv drift og økt fleksibilitet i bruk av boligene over tid.

5.3. SMÅHUS – RUS OG PSYKIATRI

Omfang og målgruppe:

Tiltaket gjelder etablering av boliger for personer med rus- og/eller psykiske helseutfordringer som har behov for et særskilt tilrettelagt botilbud. Formålet er å tilby stabile og egnede boliger som bidrar til trygghet, forutsigbarhet og bedre livssituasjon for målgruppen.

Omfang og lokalisering:

- Omfang: 2–3 enheter
- Lokalisering: uavklart

Boligene skal utformes som robuste og funksjonelle enheter, med løsninger som ivaretar både beboernes behov og hensynet til nærmiljø og drift

Kostnadsoverslag:

- Brutto investering: 4–6

Det forutsettes nøktern standard og kostnadseffektive løsninger tilpasset formålet og målgruppen.



Tid og gjennomføring:

Planlagt gjennomføring: 2027-2028

Tiltaket bør gjennomføres når egnet lokalisering og driftsmodell er avklart.

Vurdering:

Småhus er et viktig boligsosialt virkemiddel for å sikre varige botilbud til særlig utsatte grupper, og understøtter kommunens ansvar på det boligsosiale feltet.

5.4. FORNYING AV KOMMUNAL BOLIGMASSE

Formål og strategi:

Tiltaket omfatter fornying og oppgradering av eksisterende kommunal boligmasse gjennom økt løpende vedlikehold. Strategien er å forlenge levetiden på eksisterende boliger og forbedre bokvaliteten, framfor sanering eller omfattende nybygging. Det kan også være aktuelt med salg av noen objekter for å finansiere vedlikehold.

Omfang og prioritering:

Tiltaket omfatter deler av den kommunale boligmassen med identifisert vedlikeholdsetterslep, og skal prioriteres der tiltak gir størst effekt for bokvalitet, universell tilgjengelighet og driftsøkonomi.

Kostnadsoverslag:

- Årlig vedlikeholdsramme: 1,0 mill. kr

Rammen forutsettes videreført over planperioden, og gir grunnlag for systematisk og forutsigbart vedlikehold.

Innhold i tiltaket:

- Utbedring av teknisk standard
- Universell tilpasning der dette er mulig
- Forebyggende vedlikehold for å redusere framtidig kostnadsnivå.

Vurdering:

Systematisk vedlikehold av kommunale boliger er et viktig virkemiddel for å sikre gode botilbud og stabil drift, og bidrar til å redusere risiko for vakanse og uforutsette kostnader.

5.5. UMLEIEBOLIGER MED KOMMUNAL TILVISNINGSRETT (PRIVAT UTBYGGING)

Formål og innretning:

Tiltaket innebærer samarbeid med private utbyggere om etablering av utleieboliger, der kommunen benytter kommunal tilvisningsrett til deler av boligene. Formålet er å øke tilgangen på egnede utleieboliger uten at kommunen selv tar full investerings- og eierrolle, men samtidig sikrer boliger til prioriterte målgrupper.



Omfang og lokalisering:

- Omfang (samlet behov i planperioden):
 - Evenskjer: **25–40 utleieboliger**
 - Fjelldal: **10–15 utleieboliger**
 - Sandstrand: **4–6 utleieboliger**

Rollefordeling og gjennomføring:

- Utbyggingsmodell: Private utbyggere
- Finansiering: Husbankens lån og tilskudd
- Kommunal rolle: Tilvisningsrett til boligene etter avtale

Vurdering:

Tiltaket bygger på dokumentert behov i kapittel 3.1 og skal bidra til rask økning i boligtilbudet uten at kommunen bærer investeringsrisiko. Modellen gir fleksibilitet, forutsigbarhet for utbygger og målrettet bruk av boligene til prioriterte grupper.

5.6. TOMTEUTVIKLING OG INFRASTRUKTUR

- Infrastruktur (VA/vei): **25–30**
- Tidsrom: 2026–2034

5.7. STRATEGISK BRUK AV STARTLÅN

Formål og målgruppe:

Tiltaket innebærer aktiv bruk av startlån fra Husbanken for å bidra til at flere husholdninger kan etablere seg i egen bolig. Ordningen skal særlig rettes mot personer som ikke får tilstrekkelig finansiering i det ordinære kredittmarkedet, men som har betjeningsevne over tid.

Rollefordeling:

Finansiering: Opptak av startlån i Husbanken

Kommunen: Tildeling, oppfølging og vurdering

Samspill: Ordningen ses i sammenheng med øvrige boligtiltak og boligsosialt arbeid.

Kostnad:

- Lånefinansiert gjennom Husbanken
- Ingen direkte investeringskostnad for kommunen

Vurdering:

Tiltaket gir kommunen et fleksibelt virkemiddel for å hjelpe flere inn i eid bolig uten direkte investeringskostnader.



Økt bruk av startlån kan bidra til redusert press på kommunale boliger og bedre gjennomstrømming i boligmarkedet. Samtidig forutsetter ordningen god risikovurdering og oppfølging.

5.8. OPPFØLGING OG ANSVAR

Handlingsplanen forutsetter tett samhandling mellom relevante kommunale tjenester, herunder helse- og omsorgstjenesten, teknisk enhet, plan, eiendom og NAV.

Kommunedirektøren har ansvar for å sikre koordinert oppfølging av tiltakene, og for at prioriteringer og kostnadsrammer vurderes og innarbeides i kommunens handlings- og økonomiplan og årlige budsjetter.

Tiltakene skal følges opp og vurderes fortløpende i lys av etterspørsel, framdrift, økonomiske rammer og risiko for vakanse. Ved behov kan tiltak justeres innenfor planperioden dersom forutsetningene endrer seg.

Status for gjennomføring av tiltakene skal inngå i den årlige oppfølgingen av økonomiplanen. Særlig skal utviklingen i boligtilbudet, herunder bygging av omsorgsboliger og tilgang på egnede boliger, følges opp som grunnlag for vurdering av måloppnåelse.

Det skal gjennomføres en samlet evaluering av planen ved utløpet av planperioden. Evalueringen skal danne grunnlag for videre arbeid med boligpolitikken og eventuelt behov for revidering av planen.

5.9. BOLIGREGNSKAP

Planen legger til rette for bygging av om lag 69–98 nye boliger i planperioden. I tillegg antas det at utbygging av omsorgs- og trygghetsboliger kan bidra til å frigjøre om lag 10–15 eksisterende boliger, hovedsakelig eneboliger. Samlet gir dette en effekt på boligtilbudet på om lag 79–113 boliger i planperioden. De frigjorte boligene representerer ikke nybygg, men bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse. Samlet effekt på boligtilbudet er et potensielt anslag som inkluderer både nybygg og forventet økt gjennomstrømming i boligmarkedet.

TILTAK	ANTALL BOLIGER	KOMMENTAR
Direkte boligtilførsel i planperioden		
Ordinære utleieboliger	39-61	Evenskjer, Sandstrand, Fjelldal
Omsorgs- og trygghetsboliger (Evenskjer)	18-24	Kan bidra til å frigjøre større eneboliger.
Omsorgsboliger Elvelund	5-10	
Småhus	2-3	
Samlet direkte boligtilførsel	69-98	
Tilleggseffekt: Frigjøring av eksisterende boliger		
Frigjorte boliger	Forsiktig anslag: 8-12 Moderat anslag: 10-15 Optimistisk anslag: 16-24	
Samlet effekt		
Planlagt ny boligtilførsel	69-98	Utleieboliger, omsorgsboliger, småhus



Frigjorte eksisterende boliger	Moderat anslag: 10-15	Moderat anslag, hovedsakelig knyttet til bygging av 18-24 omsorgs- og trygghetsboliger
Samlet effekt* på boligtilbudet	79-113	Direkte tilførsel av nye boliger + bedre utnyttelse av de frigjorte boligene

*Forklaring effekt: 1 ny bolig + 1 frigjort bolig = 2 tilgjengelige boliger i markedet

6. SAMLET INVESTERINGS- OG DRIFTSOVERSIKT (2026–2030)

Alle beløp i mill. kroner (2026-kroner).

Tiltaksområde	Brutto investering	Husbank / tilskudd	Netto kommune
5.1 Omsorgsboliger Elvelund – alternativ A (tilbygg, 5 enheter)	18	–8	10
5.1 Omsorgsboliger Elvelund – alternativ B (nybygg, 10 enheter)	32	–14	18
5.2 Ordinære omsorgs-, trygghets- og eldreboliger Evenskjer (18–24 enheter)	66-84	–30 til –41	36–43
5.3 Småhus (2–3 enheter)	4–6	–	4–6
5.4 Fornying boligmasse (vedlikehold)	–	–	4 (1 mill./år)
5.5 Utleieboliger m/ tilvisningsrett (privat)	Privat	Husbank	0
5.6 Tomteutvikling og infrastruktur	25–30	–	25–30

Samlet netto kommunal belastning (10 år)

Dette gir samlet netto kommunal belastning:

- **Med alternativ A i pkt. 7.1 (tilbygg Elvelund): ca. 72 mill. kr + 4 mill. kr i drift**
- **Med alternativ B i pkt. 7.1 (nybygg Elvelund): ca. 80 mill. kr + 4 mill. kr i drift**

Belastningen må sees i sammenheng med forventede inntekter fra husleie, økte skatteinntekter, rammetilskudd og reduserte institusjonskostnader over tid. Den største risiko er at boliger blir stående vakante, noe som vil belaste kommunens drift. Det må derfor foretas utbygging hvor risiko for vakante boliger er minst.