



KUNNSKAPSGRUNNLAG

BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN 2026-2030



INNHOOLD

1.	Innledning og formål	3
2.	Overordnede føringer for boligpolitikken	3
2.1.	Nasjonale føringer	3
2.2.	Regionale føringer	4
2.3.	Kommunale føringer	4
3.	Befolkningsutvikling og demografi	4
3.1.	Hovedtrekk i befolkningsutviklingen	4
3.2.	Aldrende befolkning og økt omsorgsbehov	5
3.3.	Tilflytting og vekst	6
3.4.	Bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse	6
3.5.	Samlet vurdering	7
4.	Levekår, folkehelse og bolig	7
4.1.	folkehelse og levekår i tjeldsund	7
4.2.	bolig som velferds- og forebyggingsgrep	8
4.3.	kommunens boligsosiale ansvar	8
4.4.	konsekvenser for boligpolitikken	8
5.	Boligmarked og boligstruktur i dag	9
5.1.	kommunale boliger og utleiemarkedet	9
5.2.	geografisk struktur og tettsteder	9
5.3.	boligbygging og markedsaktivitet	10
5.4.	utfordringsbilde i dagens boligstruktur	10
6.	kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken	10
6.1.	kommunens ansvar og handlingsrom	10
6.2.	arealplanlegging	10
6.3.	kommunale boliger og boligsosiale tiltak	11
6.4.	Økonomiske virkemidler og samarbeid med husbanken	11
6.5.	samarbeid med privat og lokale aktører	12
6.6.	samlet vurdering	12
7.	Samlet utfordringsbilde og prioriterte behov	12
7.1.	hovedutfordringer	13
7.2.	samlet vurdering av behov	13
7.3.	konsekvenser for videre arbeid	14



1. INNLEDNING OG FORMÅL

Dette kunnskapsgrunnlaget er utarbeidet som et faglig og faktabasert beslutningsgrunnlag for boligpolitisk handlingsplan i Tjeldsund kommune for perioden 2026–2030. Dokumentet skal gi en samlet oversikt over befolkningsutvikling, levekår, boligmarked, boligsosiale behov og kommunens handlingsrom, og synliggjøre hvilke utfordringer og muligheter kommunen står overfor i boligpolitikken.

Kunnskapsgrunnlaget skal beskrive fakta, utviklingstrekk og vurderinger, men fastsetter ikke konkrete tiltak. Prioriteringer og handlinger behandles i selve handlingsplanen.

Tjeldsund står overfor sammensatte utviklingstrekk, med både en aldrende befolkning og forventet tilflytting knyttet til nye arbeidsplasser og økt aktivitet i regionen. Dette stiller nye krav til boligtilbud, tjenesteyting og arealplanlegging. Et oppdatert kunnskapsgrunnlag er derfor nødvendig for å sikre målrettede og bærekraftige prioriteringer.

Formålet med dokumentet er å:

- Sammenstille eksisterende kunnskap og statistikk om befolkning, boligforhold og tjenestebehov
- Gi et helhetlig situasjonsbilde av boligmarked og boligstruktur
- Identifisere sentrale utfordringer og utviklingstrekk
- Danne grunnlag for prioriteringer i boligpolitisk handlingsplan

Kunnskapsgrunnlaget skal bidra til en mer samordnet og kunnskapsbasert boligpolitikk og gi et tydelig fundament for videre planlegging og gjennomføring av tiltak.

2. OVERORDNEDE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN

Kommunal planlegging skal skje innenfor rammene av nasjonale og regionale føringer. Etter plan- og bygningsloven skal kommunene legge statlige forventninger, regionale planer og eget planverk til grunn for sin virksomhet og planlegging. Boligpolitikken i Tjeldsund kommune må derfor ses i sammenheng med mål og strategier på flere forvaltningsnivå.

Dette kapittelet gir en kort oversikt over de viktigste rammene som har betydning for kommunens arbeid med boligutvikling og boligsosiale tiltak.

2.1. NASJONALE FØRINGER

Regjeringens Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 gir overordnede signaler for kommunenes planarbeid. Forventningene legger blant annet vekt på:

- Bærekraftig samfunnsutvikling
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Tilrettelegging for bosetting i hele landet
- Gode og tilgjengelige boliger for ulike livsfaser
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging



Kommunene forventes å føre en aktiv boligpolitikk som bidrar til sosial bærekraft, likeverdige levekår og stabile lokalsamfunn.

2.2. REGIONALE FØRINGER

Regional planstrategi for Troms 2025–2028 gir overordnet retning for samfunnsutvikling i fylkes, og danner grunnlag for samarbeid mellom fylkeskommune og kommune.

Regional planstrategi vektlegger særlig:

- Livskraftige lokalsamfunn og folkehelse
- Attraktivitet og stabil bosetting
- Bærekraftig samfunns- og arealplanlegging

Dette understøtter kommunens arbeid med å utvikle gode bomiljøer og et tilstrekkelig boligtilbud i hele kommunen.

2.3. KOMMUNALE FØRINGER

De viktigste føringene for boligpolitikken er kommunens egne planer.

Kommuneplanens samfunnsdel har tre fokusområder: Bærekraftig utvikling av Tjeldsund, Næring og kompetanse og Trygt og godt å bo og leve i Tjeldsund. Vi skal utvikle livskraftige og trygge lokalsamfunn, med mål om en mer variert boligsammensetning og gode tjenester for alle innbyggere. Samfunnsdelen legger og til grunn noen arealstrategier som sier vi skal bygge boliger gjennom fortetting og utvikling av eksisterende tettsteder, varierte boligtyper skal prioriteres, og det skal legges til rette for nye boformer for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Helse og omsorgsplanen understreker behovet for flere tilrettelagte boliger som alternativ til institusjon, og at flere skal kunne bo hjemme lengre.

Forslag til ny kommuneplanens arealdel konkretiserer hvordan boligutviklingen skal gjennomføres fysisk og geografisk i kommunen. Planen viderefører en desentralisert utviklingsstrategi der bygdene er motorer for lokal vekst. Ny boligbebyggelse skal i hovedsak skje gjennom fortetting og videreutvikling av eksisterende boligfelt, med en mer effektiv bruk av dagens infrastruktur.

3. BEFOLKNINGSUTVIKLING OG DEMOGRAFI

3.1. HOVEDTREKK I BEFOLKNINGSUTVIKLINGEN

Befolkningsutviklingen er en av de viktigste driverne for kommunens boligbehov. Antall innbyggere, alderssammensetning og husholdningsstruktur påvirker både hvor mange boliger som trengs og hvilke boligtyper det er behov for.



Tjeldsund kommune har, i likhet med mange distriktskommuner, over tid hatt en aldrende befolkning og lavere tilvekst av barn og unge. Samtidig står kommunen i en særstilling regionalt gjennom nye statlige og offentlige etableringer som gir grunnlag for økt sysselsetting og tilflytting.

Kommunen står dermed overfor to parallelle utviklingstrekk: økt behov for tilrettelagte boliger som følge av aldring, og økt etterspørsel etter boliger til yrkesaktive og familier som følge av vekst. Boligplanleggingen må ivareta begge disse behovene samtidig.

3.2. ALDRENDE BEFOLKNING OG ØKT OMSORGSBEHOV

Framskrivninger viser en markant økning i de eldste aldersgruppene. Antall innbyggere over 80 år forventes å øke betraktelig fram mot 2050. Fra 352 personer i dag til 556 personer i 2050.

14288: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, alder og år

Informasjon

Oppdatert: 13.09.2024, 08:00

	Hovedalternativet (MMMM)					
	2026	2030	2035	2040	2045	2050
5512 Dielddanuori - Tjeldsund						
0 år	35	39	39	37	35	33
1-5 år	178	192	202	198	189	179
6-12 år	291	287	281	300	300	288
13-15 år	146	126	132	125	133	132
16-19 år	200	186	160	160	163	168
20-44 år	1 197	1 226	1 218	1 152	1 095	1 062
45-66 år	1 263	1 260	1 231	1 240	1 277	1 301
67-79 år	778	757	759	763	748	729
80-89 år	304	365	388	405	412	416
90 år eller eldre	48	56	84	111	122	140

Denne utviklingen vil ha direkte konsekvenser for både boligbehov og kommunens helse- og omsorgstjenester. Dersom dagens tjenestestruktur videreføres, viser beregninger at behovet for institusjonsplasser vil øke betydelig. Samtidig er institusjonsplasser både kostnadskrevende og bemanningsintensive. Det er derfor verken økonomisk eller faglig bærekraftig å møte hele veksten gjennom flere institusjonsplasser.

Nasjonale og lokale føringer legger til grunn at flere skal kunne bo hjemme lengre og mestre egen hverdag med støtte fra hjemmetjenester. For å lykkes med dette må boligene være egnet for alderdom og redusert funksjonsevne. Mange av dagens boliger, særlig eldre eneboliger med trapper og store vedlikeholdsbehov, er lite tilpasset slike behov.

Bolig blir med dette et sentralt virkemiddel i helse- og omsorgspolitikken. Egnede boliger kan bidra til økt selvstendighet, bedre livskvalitet og redusert behov for omfattende tjenester. Samtidig kan riktig boligtilrettelegging gi mer effektiv ressursbruk og redusere presset på institusjonsplasser.

Den demografiske utviklingen tilsier derfor at en større del av framtidig boligbygging bør bestå av mindre, tilgjengelige og sentrumsnære boliger tilpasset eldre husholdninger. Dette er en forutsetning for å sikre både sosial og økonomisk bærekraft i kommunens tjenestetilbud.

3.3. TILFLYTTING OG VEKST

Parallelt med en aldrende befolkning har Tjeldsund kommune et betydelig vekstpotensial. Nye statlige og regionale etableringer gir økt aktivitet, flere arbeidsplasser og grunnlag for tilflytting i årene som kommer.

Særlig gjelder dette aktivitet knyttet til Evenes flystasjon, videreutvikling av Ramsund Orlogsstasjon og Norges Brann- og redningsskole, som har stor betydning for både Tjeldsund og regionen som helhet. Menon Economics har analysert ringvirkninger av disse etableringene og anslår at Evenes og Tjeldsund samlet kan få om lag 1 000 flere innbyggere fram mot 2030, tilsvarende nær 20 prosent befolkningsvekst. For Tjeldsund alene er det pekt på et potensial på rundt 550 nye innbyggere i samme periode. Tilflytterne forventes i hovedsak å være yrkesaktive og familier, samt elever og ansatte med midlertidig eller fleksibel tilknytning til arbeidsplassene. Dette gir en annen type boliggetterspørsmål enn den som følger av aldrende befolkning.

Utviklingen peker særlig mot behov for:

- Familieboliger i attraktive bomiljø
- Leiligheter og mindre boenheter for enslige og par
- Utleieboliger og midlertidige boliger for arbeidstakere og studenter
- Boliger med nærhet til arbeidsplasser, skole og tjenester

Tilgang på egnede boliger blir dermed en forutsetning for at kommunen skal kunne realisere det forventede vekstpotensialet. Erfaring fra andre kommuner viser at mangel på boliger raskt kan bli en flaskehals for bosetting og rekruttering. Dersom boligtilbudet er for begrenset eller ensidig, kan arbeidstakere velge å bosette seg i nabokommuner og pendle, noe som reduserer lokale ringvirkninger og svekker grunnlaget for tjenesteutvikling og handel.

For Tjeldsund vil et tilstrekkelig og variert boligtilbud være avgjørende for å omsette nye arbeidsplasser til faktisk befolkningsvekst og stabile lokalsamfunn.

3.4. BEDRE UTNYTTELSE AV EKSISTERENDE BOLIGMASSE

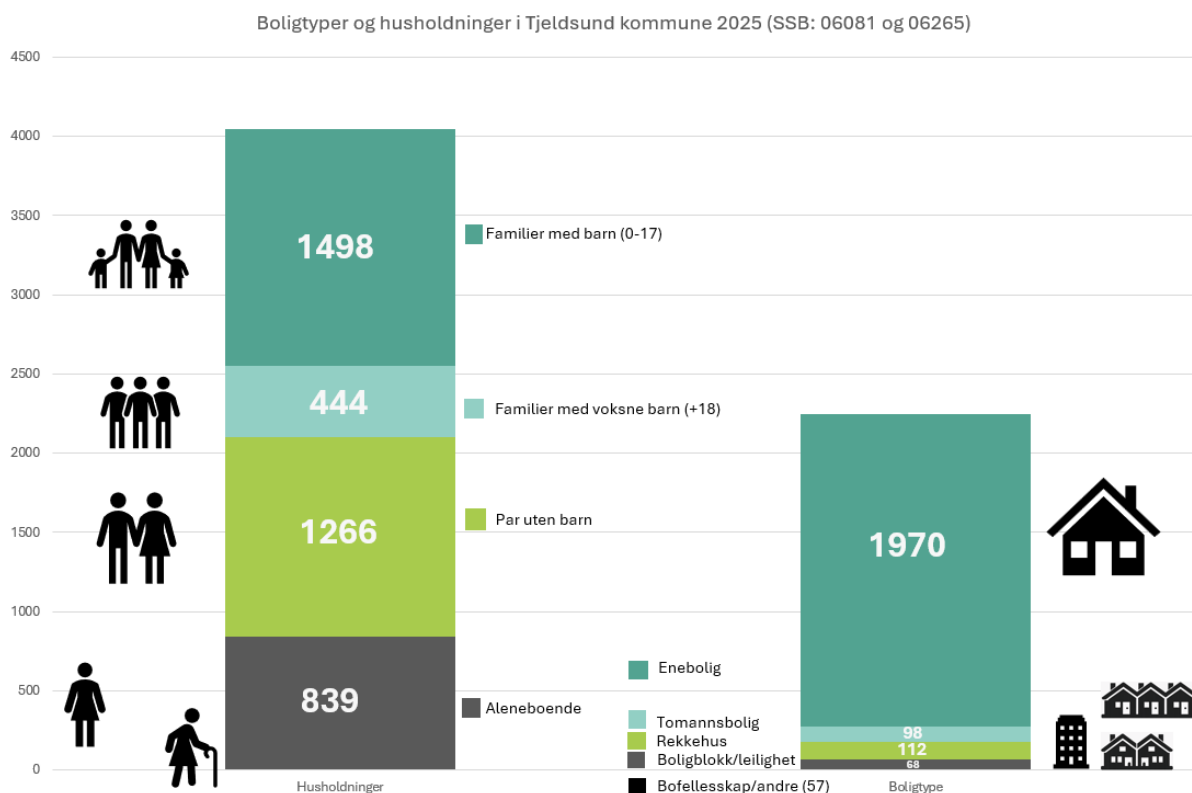
Boligbehov handler ikke bare om hvor mange nye boliger som må bygges, men også om hvordan den eksisterende boligmassen utnyttes. I Tjeldsund, som i mange distriktskommuner, bor mange voksne og eldre i eneboliger som opprinnelig ble bygget for barnefamilier. Når barna flytter ut, blir boligene ofte for store og lite tilpasset behovene i en senere livsfase.

Samtidig finnes det i dag få attraktive alternativer i form av mindre, lettstelte og sentrumsnære boliger. Dette bidrar til at mange blir boende i store boliger selv om behovet har endret seg. Konsekvensen kan bli lav gjennomstrømming i boligmarkedet og dårlig utnyttelse av eksisterende boliger.

Utvikling av mindre leiligheter, rekkehus og tilrettelagte boliger kan bidra til bedre flyt i boligmarkedet. Når eldre og mindre husholdninger får egnede alternativer, frigjøres eksisterende og større eneboliger til familier. Å legge til rette for en bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse er derfor et sentralt virkemiddel, både av hensyn til folkehelse, arealeffektivitet og samfunnsøkonomi.

3.5. SAMLET VURDERING

Samlet viser befolkningsutviklingen at kommunen trenger både flere boliger og en annen sammensetning av boliger enn i dag. Utfordringene knytter seg ikke bare til antall boliger, men i stor grad til riktig type og lokalisering.



Figur: Viser type husholdninger og boligtyper i kommunen (2025)

4. LEVEKÅR, FOLKEHELSE OG BOLIG

4.1. FOLKEHELSE OG LEVEKÅR I TJELDSUND

Folkehelseoversikten viser at Tjeldsund kommune har flere utviklingstrekk som påvirker behovet for bolig- og tjenesteløsninger.

Kommunen har en økende andel eldre, samtidig som andelen i yrkesaktiv alder er lavere enn landsgjennomsnittet. Det er også registrert høy andel uføretrygdede og flere mottakere av sosialhjelp enn nasjonalt nivå. Gjennomføring av videregående skole er lavere enn landsgjennomsnittet.



Når det gjelder helsetilstand viser oversikten blant annet høy forekomst av diabetes, økning i psykiske symptomer og muskel- og skjelettplager, samt økende overvekt blant unge.

Samlet peker dette mot at en betydelig del av befolkningen *kan* ha svakere økonomi eller redusert funksjonsevne, og dermed større behov for tilpassede boliger og kommunal bistand.

4.2. BOLIG SOM VELFERDS- OG FOREBYGGINGSGREP

Bolig er en grunnleggende forutsetning for helse, trygghet og deltakelse i samfunnet. Egnede boliger gir stabilitet i hverdagen og legger til rette for mestring og selvstendighet, mens uegnede boforhold kan bidra til isolasjon og økt behov for helse- og omsorgstjenester.

Kommunens helse- og omsorgsplan legger til grunn at flere skal kunne bo hjemme lengre og motta tjenester i eget hjem framfor i institusjon. Dette forutsetter boliger som er tilgjengelige, lettstelte og lokalisert nær tjenester og møteplasser.

Kommunen har i dag 75 kommunale utleieboliger som fordeler seg slik som vist i tabellen nedenfor. Det er per i dag 5 leiligheter som står ledige. Etterspørselen er høyere enn tilgjengelig kapasitet i enkelte områder. Særlig i Evenskjerområdet hvor det per i dag står 7 på venteliste for kommunale bolig. Dette viser en etterspørsel og et behov for flere og mer differensierte boligløsninger.

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

4.3. KOMMUNENS BOLIGSOSIALE ANSVAR

Kommunen har et lovpålagt ansvar for å bistå personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Dette omfatter blant annet vanskeligstilte husholdninger, personer med rus- og psykiske helseutfordringer, personer med funksjonsnedsettelse, eldre med omsorgsbehov og flyktninger.

Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger og om å styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Stabil bosituasjon kan bidra til bedre helse, økt deltakelse i arbeid og utdanning og redusert utenforskap.

Kommunen forvalter økonomiske virkemidler som startlån, bostøtte og tilskudd, blant annet gjennom Husbanken. Startlån er et sentralt virkemiddel for å hjelpe vanskeligstilte til å etablere seg i egen bolig eller tilpasse eksisterende bolig

4.4. KONSEKVENSER FOR BOLIGPOLITIKKEN

Folkehelse- og levekårsutfordringene tilsier at boligpolitikken må:

- Bidra til stabile boforhold for utsatte grupper
- Sikre tilstrekkelig tilgang på kommunale og tilrettelagte boliger
- Legge til rette for at flere kan eie eller tilpasse egen bolig

- Støtte opp under mestring i eget hjem framfor institusjon

Boligpolitikk må dermed ses som en integrert del av kommunens arbeid med folkehelse, sosial inkludering og bærekraftige tjenester.

5. BOLIGMARKED OG BOLIGSTRUKTUR I DAG

Boligmassen i Tjeldsund kommune er i hovedsak preget av tradisjonell småhusbebyggelse og høy andel selveide boliger. Om lag 85 prosent av husholdningene eier egen bolig, mens rundt 14 prosent leier. Leiemarkedet er dermed relativt lite sammenlignet med større bykommuner.

Den dominerende boligtypen er eneboliger, ofte lokalisert i etablerte boligfelt eller som spredt bebyggelse. Det finnes få leiligheter, rekkehus eller andre mindre og mer lettstelte boliger. Dette gir begrenset variasjon i boligtilbudet og få alternativer for husholdninger som ønsker eller har behov for mindre boliger.

Dagens boligstruktur er i stor grad tilpasset barnefamilier og større husholdninger, og i mindre grad unge, enslige, eldre eller personer med behov for tilrettelagte boliger.

5.1. KOMMUNALE BOLIGER OG UTLEIEMARKEDET

Kommunen spiller en viktig rolle i boligmarkedet gjennom egne utleieboliger og boligsosiale ordninger. Tjeldsund disponerer totalt 118 boenheter til utleie. Av disse er om lag 74 ordinære utleieboliger, mens rundt 41 boliger er særskilt tilrettelagt eller innleid til bestemte formål. 12 av boligene er omsorgsboliger lokalisert på Evenskjer, Fjelldal og Grovfjord.

Dette gir kommunen en viss kapasitet til å bistå vanskeligstilte og personer med særskilte behov, men sett i lys av forventet befolkningsvekst og økende antall eldre framstår kapasiteten som begrenset. Særlig gjelder dette tilrettelagte boliger som alternativ til institusjon.

Det private leiemarkedet beskrives samtidig som lite og lite fleksibelt, med få tilgjengelige boliger til enhver tid. Dette gjør det utfordrende for tilflyttere, unge og personer i etableringsfasen å finne egnet bolig.

Samlet innebærer dette at kommunen i stor grad må dekke boligsosiale behov gjennom egne boliger.

5.2. GEOGRAFISK STRUKTUR OG TETTSTEDER

Bosettingen i kommunen er fordelt på flere tettsteder og bygder. Evenskjer fungerer som kommunesenter med størst tilbud av tjenester, handel og arbeidsplasser, mens øvrige bygder har mer spredt bebyggelse og lengre avstander til funksjoner i hverdagen.

Boligbygging har historisk skjedd både som spredt boligbygging og i mindre felt. Denne strukturen gir gode bokvaliteter for mange, men kan også medføre økt transportbehov og høyere kostnader til infrastruktur og tjenesteyting.

I kommuneplanens arealstrategi legges det derfor opp til at framtidig boligbygging i større grad skal skje gjennom fortetting og utvikling av eksisterende tettsteder, for å sikre mer effektiv bruk av infrastruktur og bedre tilgang til tjenester.

5.3. BOLIGBYGGING OG MARKEDSAKTIVITET

Boligbyggingen i kommunen har over tid vært relativt lav og ujevn. Sammenlignet med forventet befolkningsvekst og framtidige behov framstår byggetakten som begrenset.

Et lite og usikkert marked kan gjøre det krevende for private utbyggere å igangsette nye prosjekter, særlig leiligheter og mer konsentrerte boligtyper. Dette bidrar til at boligtilbudet i liten grad fornyes eller tilpasses endrede behov i befolkningen. Lav gjennomstrømming i boligmarkedet kan dermed forsterke ubalansen mellom tilbud og etterspørsel.

5.4. UTFORDRINGSBILDE I DAGENS BOLIGSTRUKTUR

Samlet viser gjennomgangen at dagens boligmarked har flere strukturelle utfordringer

- Høy andel eneboliger og få alternative boligtyper
- Begrenset privat utleiemarked
- Lav og ujevn boligbyggingstakt
- Begrenset gjennomstrømming i boligmarkedet

Dette innebærer at boligtilbudet i dag ikke fullt ut samsvarer med de behovene som følge av en aldrende befolkning, økt tilflytting og flere små husholdninger. Dagens situasjon danner grunnlaget for vurderinger av kommunens virkemidler og handlingsrom i neste kapittel

6. KOMMUNENS ROLLE OG VIRKEMIDLER I BOLIGPOLITIKKEN

6.1. KOMMUNENS ANSVAR OG HANDLINGSROM

Boligutvikling skjer i hovedsak gjennom private initiativ og markedet. Samtidig har kommunen en sentral rolle som planmyndighet, tjenesteyter og boligsosial aktør. Tjeldsund kommune har både et lovpålagt ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og et overordnet ansvar for å legge til rette for en bærekraftig samfunnsutvikling.

Kommunens rolle er derfor todelt:

- Legge til rette for at det bygges tilstrekkelig og variert boligtilbud i det ordinære markedet
- Sikre boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine boligbehov.

Kommunen er dermed både tilrettelegger, samarbeidspartner og i noen tilfeller boligeier.

6.2. AREALPLANLEGGING

Arealplanlegging er kommunens viktigste verktøy i boligpolitikken. Gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner fastsetter kommunen hvor og hvordan boliger kan bygges.



Dette omfatter blant annet:

- Avsetting av tilstrekkelige boligområder
- Prioritering av fortetting og utvikling i eksisterende tettsteder
- Krav til boligtyper og utnyttelsesgrad
- Tilrettelegging for universell utforming og tilgjengelighet
- Samordning av boligbygging med teknisk og sosial infrastruktur

En aktiv og forutsigbar arealpolitikk kan redusere risiko for utbyggere og bidra til raskere gjennomføring av prosjekter. Samtidig kan kommunen styre utviklingen mot mer konsentrert og bærekraftig utbygging.

6.3. KOMMUNALE BOLIGER OG BOLIGSOSIALE TILTAK

Kommunen disponerer egne utleieboliger og tilrettelagte boliger for personer som ikke selv kan skaffe bolig. Disse boligene er et sentralt virkemiddel i det boligsosiale arbeidet.

Kommunale boliger brukes blant annet til:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet
- Personer med rus- og psykiske helseutfordringer
- Personer med funksjonsnedsettelse
- Eldre med omsorgsbehov
- Flyktninger og andre nyankomne

Riktig sammensetning av den kommunale boligmassen er viktig for å sikre fleksible og tilpassede løsninger. Samtidig innebærer kommunalt eierskap økonomisk risiko og driftsansvar, og det er derfor viktig å vurdere når kommunen selv skal bygge eller eie, og når behov kan løses gjennom samarbeid med private eller ideelle aktører.

6.4. ØKONOMISKE VIRKEMIDLER OG SAMARBEID MED HUSBANKEN

Kommunen forvalter flere økonomiske virkemidler som kan bidra til at flere får egnet bolig.

Sentrale ordninger er:

- Startlån
- Tilskudd til etablering eller tilpasning av bolig
- Bostøtte
- Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Disse ordningene, særlig gjennom Husbanken, kan bidra til at husholdninger med svak økonomi kan eie egen bolig, eller tilpasse eksisterende bolig til endrede behov.

Økonomiske virkemidler kan også støtte utvikling av omsorgsboliger og andre tilrettelagte boligprosjekter, og dermed redusere kommunens investeringskostnader.

6.5. SAMARBEID MED PRIVAT OG LOKALE AKTØRER

For å oppnå tilstrekkelig boligbygging er kommunen avhengig av samarbeid med private utbyggere, grunneiere og andre aktører. I små boligmarkeder kan risiko og usikkerhet gjøre det krevende å realisere nye prosjekter uten aktiv tilrettelegging.

Kommunen kan bidra gjennom:

- Dialog og forutsigbar planbehandling
- Tilrettelegging av tomter og infrastruktur
- Partnerskap om utvikling av konkrete prosjekter
- Bruk av kommunale tomter eller bygg som del av løsninger
- Samarbeid med boligstiftelser eller andre ideelle aktører

Et tett samarbeid kan bidra til å redusere risiko, øke gjennomføringsevnen og sikre at boligtilbudet bedre samsvarer med behovene i befolkningen.

6.6. SAMLET VURDERING

Gjennom planlegging, eierskap, økonomiske virkemidler og samarbeid har kommunen flere verktøy for å påvirke boligutviklingen. Samtidig er handlingsrommet begrenset av økonomi, kapasitet og markedssituasjon.

Boligpolitikken må derfor balansere mellom:

- Kommunal innsats der markedet ikke leverer
- Tilrettelegging for private initiativ
- Effektiv bruk av offentlige ressurser

En målrettet bruk av virkemidler vil være avgjørende for å møte framtidige boligbehov og sikre en bærekraftig utvikling i kommunen. Dette danner grunnlaget for oppsummeringen av utfordringsbilde og prioriteringene i neste kapittel.

7. SAMLET UTFORDRINGSBILDE OG PRIORITERTE BEHOV

Gjennomgangen av befolkningsutvikling, levekår, boligmarked og kommunens virkemidler viser at Tjeldsund kommune står overfor betydelige og sammensatte utfordringer i boligpolitikken de kommende årene. Utviklingen stiller nye krav til både omfang, type og lokalisering av boliger, og tilsier at kommunen må arbeide mer aktivt og målrettet med boligutvikling enn tidligere.

Boligtilbudet i dag er i stor grad preget av eneboliger og høy grad av selveie, med begrenset innslag av leiligheter, utleieboliger og tilrettelagte boliger. Samtidig viser analysene at framtidige behov i økende grad vil være knyttet til mindre husholdninger, eldre innbyggere, tilflyttere og personer med behov for boligsosial oppfølging. Dette skaper et gap mellom dagens boligstruktur og framtidig etterspørsel.



7.1. HOVEDUTFORDRINGER

På bakgrunn av kunnskapsgrunnlaget kan følgende hovedutfordringer identifiseres:

1. DEMOGRAFISKE ENDRINGER

Antall eldre øker betydelig i planperioden, særlig i de eldste aldersgruppene. Dette gir økt behov for tilgjengelige og tilrettelagte boliger, og for løsninger som gjør det mulig å bo hjemme lengre. Uten tilpasninger i boligtilbudet kan presset på institusjonsplasser og helse- og omsorgstjenester øke ytterligere.

2. POTENSIAL FOR TILFLYTTING

Nye arbeidsplasser og økt aktivitet i regionen gir et reelt potensial for tilflytting. For å realisere denne veksten må kommunen kunne tilby egnede boliger til arbeidstakere, familier og midlertidige ansatte. Mangel på boliger kan bli en flaskehals for videre utvikling.

3. UBALANSERT BOLIGSTRUKTUR

Dagens boligmasse domineres av eneboliger, mens det finnes få leiligheter, små boenheter og utleieboliger. Dette gir få alternativer for unge, enslige, eldre og tilflyttere, og begrenser muligheten for å tilpasse bolig til livsfase.

4. RETT FOLK I RETT BOLIG

Manglende alternativer gjør at mange blir boende i boliger som ikke lenger er tilpasset behovet. Dette reduserer gjennomstrømmingen i boligmarkedet og fører til at eksisterende boliger ikke utnyttes effektivt.

5. BEGRENSET BOLIGSOSIAL KAPASITET

Kommunen disponerer et begrenset antall kommunale og tilrettelagte boliger sett i lys av forventet behov. Dette kan gjøre det utfordrende å ivareta vanskeligstilte grupper og samtidig møte nye behov knyttet til eldre og tilflyttere.

6. LAV OG UJEVN BOLIGBYGGINGSTAKT

Historisk har boligbyggingen vært lavere enn det framtidig behov tilsier. Små markeder og høy risiko for utbyggere gjør det krevende å få realisert nye prosjekter uten aktiv tilrettelegging.

7.2. SAMLET VURDERING AV BEHOV

Samlet sett viser kunnskapsgrunnlaget at Tjeldsund ikke bare har behov for flere boliger, men for en annen sammensetning av boliger enn i dag.

Det er særlig behov for:

- Flere omsorgs- og trygghetsboliger
- Flere leiligheter og mindre boenheter



- Et styrket utleiemarked
- Bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse gjennom rett folk i rett bolig
- Økt og mer forutsigbar boligbyggingstakt

Utviklingen tilsier også at boligpolitikken må ses i sammenheng med kommunens arbeid innen helse, omsorg, næringsutvikling og samfunnsplanlegging.

7.3. KONSEKVENSER FOR VIDERE ARBEID

For å møte utfordringene må kommunen bruke både planlegging, økonomiske virkemidler og samarbeid med private aktører mer aktivt enn tidligere. Boligpolitikken må være langsiktig, samordnet og kunnskapsbasert.

Dette innebærer blant annet å:

- Styrke boligbaserte løsninger som alternativ til institusjon
- Sikre tilstrekkelig tilgang på boliger for vanskeligstilte grupper
- Samarbeide tett med private utbyggere og lokale aktører
- Legge til rette for større variasjon i boligtyper
- Bruke statlige virkemidler aktivt
- Økonomisk bærekraftige løsninger tilpasset faktisk etterspørsel

Vurderingene i dette kapittelet danner grunnlaget for mål, strategier og tiltak i boligpolitisk handlingsplan.