

# Kartlegging i forbindelse med Boligplan 2023-2027

Hustadvika kommune

Versjon 09.05.2023

## *Innhold*

<b>Innhold</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Innledning</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Kort om Hustadvika kommune</b> .....	<b>5</b>
2.1 Hvor bor innbyggerne i Hustadvika? .....	6
2.2 Barnehager og skoler i Hustadvika kommune .....	7
2.3 Mobilitet .....	10
2.3.1 Pendling.....	10
2.3.2 Kollektivtransport .....	11
2.3.3 Gang- og sykkelveger.....	11
2.4 Tettstedsprogrammet – kommunesenteret i Hustadvika .....	11
<b>3. Befolkningen i Hustadvika kommune</b> .....	<b>13</b>
3.1 Befolkningsutvikling.....	13
3.2 Befolknings sammensetning .....	14
3.2.1 Befolkningsutviklingen i grendene .....	15
3.2.2 Gjennomsnittsalder i grunnkretsene.....	16
3.3 Husholdninger og sivilstand i Hustadvika kommune.....	18
3.4 Flyttemønstre til og fra Hustadvika kommune .....	18
3.5 Flytting internt i kommunen .....	19
3.6 Innvandring til Hustadvika kommune.....	19
3.7 Flyktninger i Hustadvika kommune .....	19
3.8 Framskrivning av folketallet.....	20
<b>4. Boligsituasjonen i Hustadvika kommune</b> .....	<b>22</b>
4.1 Boligtyper i Hustadvika kommune.....	22
4.2 Befolkningsutvikling og historisk boligbygging.....	23
<b>5. Fremtidens boligbehov frem til 2040</b> .....	<b>25</b>
5.1 Forenklet boligbyggebehovsberegning for perioden 2021-2040 .....	25
<b>6. Boligmarkedet i Hustadvika kommune</b> .....	<b>27</b>
6.1 Boligmarkedet i distrikts-Norge.....	27
6.2 Prisutvikling eid bolig i Hustadvika kommune.....	27
6.3 Boligomsetning.....	28
6.4 Eie- og leieforhold .....	28
6.5 Ulike grupper i boligmarkedet.....	28
6.5.1 Arbeidsinnvandrere/gjestearbeidere .....	29
6.5.2 Eldre i boligmarkedet .....	29

6.5.3 Unge i boligmarkedet .....	30
<b>7. Det kommunale plansystemet .....</b>	<b>32</b>
7.1 Plan- og bygningsloven som boligpolitisk virkemiddel .....	33
7.1.1 Reguleringsplan .....	33
7.1.2 Utbyggingsavtaler .....	34
<b>8. Areal til boligbebyggelse .....</b>	<b>35</b>
8.1 Begreper og definisjoner .....	35
8.2 Områder for boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel .....	36
8.3 Regulerte boligområder .....	39
8.4 Kommunale boligfelt – tildeling av tomter .....	44
<b>9. Boligsosial del .....</b>	<b>46</b>
9.1 Hva er boligsosialt arbeid? .....	46
9.2 Kommunens sitt ansvar .....	46
9.3 Boligens betydning .....	46
9.4 Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken .....	47
9.5 Ny boligsosial lov fra 1.7.2023 .....	47
9.6 Ny reform Bo trygt reform .....	47
9.7 Målgrupper for boligsosial handlingsplan – bosetting og tjenesteyting .....	47
9.7.1 Sosialt og økonomisk vanskelig situasjon .....	48
9.7.2 Bosetting av flyktninger .....	49
9.7.3 Innbyggere med ulike helseutfordringer .....	49
9.8 Personer med omfattende behov i boligmarkedet i Hustadvika kommune .....	50
9.8.1 Yngre mennesker med funksjons- og/eller utviklingshemming .....	50
9.8.2 Personer med omfattende utfordringer med rus og/eller psykiske vansker .....	51
<b>10. Virkemiddel i boligsosialt arbeid .....</b>	<b>51</b>
10.1 Oversikt over tilskudd og låneordninger i Husbanken .....	52
10.2 Andre tilskuddsordninger .....	52
10.2.1 Tilskudd fra NAV Hjelpemiddelsentral .....	52
10.2.2 Tilskudd til kommunalt rusarbeid .....	53
10.3 Leie til eie .....	53
<b>11. Den kommunale boligmassen .....</b>	<b>53</b>
11.1 Kommunale utleieboliger .....	53
11.1.1 Omsorgsboliger i Hustadvika kommune .....	53
11.1.2 Ordinære utleieboliger (gjennomgangsboliger) i Hustadvika kommune .....	55
11.2 Sykehjemsplasser (institusjon) i Hustadvika kommune .....	56

<b>12. Organisering, kompetanse og samarbeid .....</b>	<b>57</b>
12.1 Generell boligutvikling – organisering og kompetanse i kommuneadministrasjonen .....	57
12.1.1 Plan, byggesak og oppmåling .....	57
12.1.2 Bygg og eiendom .....	58
12.1.3 Kultur .....	58
12.1.4 Landbruk.....	58
12.1.5 Kommunalteknikk.....	58
12.1.6 Hustadvika brann og redning.....	58
12.1.7 Servicetorget .....	58
12.1.8 Kommunedirektørens stab .....	59
12.2 Boligsosial – organisering og kompetanse i kommuneadministrasjonen.....	59
12.2.1 Forvaltningskontoret .....	59
12.2.2 Bygg og eiendom .....	59
12.2.3 Økonomiavdelingen.....	59
12.2.4 NAV .....	59
12.2.5 Servicetorget .....	60
12.3 Samhandling for generell boligutvikling og boligsosialt arbeid.....	60
12.3.1 Samhandling generell boligutvikling .....	60
12.3.2 Samhandling boligsosialt arbeid.....	60
<b>13. Boligpolitiske utfordringer i Hustadvika kommune.....</b>	<b>62</b>
13.1 Generell boligutvikling.....	62
13.1.1 Befolknings sammensetning.....	62
13.1.2 Manglende samsvar mellom boligbehov og boligbygging .....	62
13.1.3 Aldersvennlig samfunn .....	63
13.2 Boligsosial handlingsplan – bosetting og tjenester .....	63
13.2.1 Husbankens virkemiddel .....	64
13.2.2 Kommunale boliger .....	64
13.2.3 Leie til eie.....	64
13.3 Organisering og samarbeid.....	65
13.3.1 Tverrsektorielt forum for boligutvikling - boliggruppe .....	65
13.3.2 Bo- og oppfølgingstjeneste/boligsosialt team.....	65
13.3.3 Akutt bosettingsteam .....	65
<b>Bidragstere .....</b>	<b>66</b>
<b>Oversikt over tabellen og figurer .....</b>	<b>67</b>

## 1. Innledning

Formålet med denne rapporten er å sammenstille et kunnskapsgrunnlag som skal brukes for å avdekke strategiske boligpolitiske utfordringer i Hustadvika kommune.

Boligplanen favner om alle innbyggerne i Hustadvika kommune, fra de unge til de eldste befolkningsgruppene. Planen tar for seg generell boligbygging, men også hvordan kommunen kan legge til rette for bolig til grupper med utfordringer i boligmarkedet. Planen vil også se på kommunens handlingsrom og virkemidler, og forslå tiltak for bedre organisering og samarbeid innen boligplanlegging.

Kapittel 2 i kunnskapsgrunnlaget viser hvor innbyggerne i Hustadvika kommune bor, hvor skoler og barnehager er plassert i kommunen, og litt om mobilitet og pendlermønstre.

Videre i kapittel 3 presenteres befolkningen i kommunen, som utviklingen i innbyggertall de siste 40 årene, befolknings- og alderssammensetningen, befolkningsendring i grendene, husholdningstyper, flyttemønstre, tilflyttere, innvandrere og befolkningsprognoser.

Kapittel 4 og 5 tar for seg boligsituasjonen i Hustadvika kommune i dag, og viser også en analyse av fremtidens boligbehov frem til 2040 basert på befolkningsframskrivingen og boligtilbudet.

Kapittel 6 presenterer boligmarkedet i Hustadvika kommune, med antall solgte boliger siste tiåret, fordeling mellom boliger som eies og leies, og presentasjon over de ulike gruppene i boligmarkedet.

Kapittel 7 går gjennom det kommunale plansystemet og plan- og bygningsloven som boligpolitisk virkemiddel, før kapittel 8 presenterer areal til boligbebyggelse i kommuneplanen og regulerte boligområder i kommunen.

Kapittel 9 og 10 i kunnskapsgrunnlaget tar for seg boligsosiale forhold, nasjonale strategier, kommunens ansvar, målgrupper, og oversikt over låne- og tilskuddsordningene som er tilgjengelige i det boligsosiale arbeidet.

Kapittel 11 presentere oversikt over den kommunale boligmassen, og kapittel 12 - Organisering, samarbeid og kompetanse, viser oversikt over hvordan boligarbeidet er organisert i dag. Til slutt i kapittel 13 i denne kartleggingsrapporten er noen av de boligpolitiske utfordringene oppsummert.

## 2. Kort om Hustadvika kommune

Som bakgrunn for den videre fremstilling av kunnskapsgrunnlaget, vil dette kapittelet gi en oversikt over hvor innbyggerne er bosatt i kommunen, lokalisering av skoler og barnehager, mobilitet og tettstedsprogrammet for kommunesenteret i Elnesvågen.

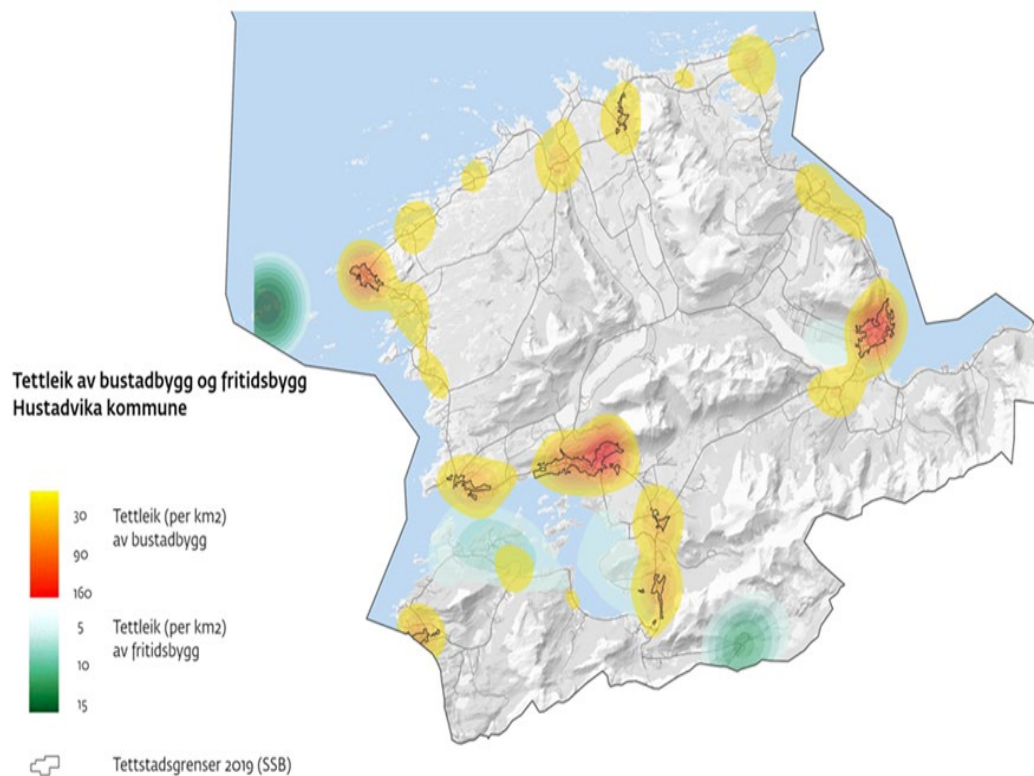
Hustadvika kommune oppsto 01.01.2020 ved sammenslåing av Eide kommune og Fræna kommune. Hustadvika kommune ligger ytterst på Romsdalshalvøya. Nabokommunene er Aukra, Averøy, Molde og Gjemnes. Kommunesenteret heter Elnesvågen. Kommunen er på litt over 521 kvm<sup>2</sup> og har omtrent 13 350 innbyggere.

## 2.1 Hvor bor innbyggerne i Hustadvika?

De fleste innbyggerne i kommunen bor i lavlandet langs kysten, enten ved fjordene eller ute ved havet. Ved Frænfjorden ligger Elnesvågen, Tornes, Sylte og Malme. Ved Julsundet ligger Jendem, og ved Kornstadfjorden ligger Eide. Langs havstykket Hustadvika er det også jevnt fordelt boligbebyggelse, deriblant tettstedet og det gamle fiskeværret Bud i sør, og lengre mot nord ligger Hustad, Farstad og Vevang.

Kommunen er kompakt, og det er ca. 50 km å kjøre fra Vevang via Eide til Jendem og ca. 50 km å kjøre fra Krekvika på Storlandet til Bud via Elnesvågen.

Figur 2.1 Tetthet av bolig- og fritidsbygg i Hustadvika kommune, kart fra [Møre og Romsdal fylkeskommune](#)



Andelen av befolkningen i Hustadvika kommune som bor i tettsteder er 52 prosent.

Et tettsted betegner ifølge SSB, et område der det bor minst 200 personer og der det ikke er mer enn 50 meter mellom husene.

I Molde kommune er andelen av befolkningen som bor i tettsteder 81 prosent, Vestnes 61 prosent, Rauma 64 prosent, Aukra 47 prosent, Averøy 28 prosent og Gjemnes 24 prosent. I Møre og Romsdal fylke er andel bosatte i tettbygde strøk 74 prosent.

Den største befolkningsveksten i kommunen er i Elnesvågen, Eide, Malmefjorden og Jendem.

Figur 2.2 Folketallsutvikling pr grunnkrets 2017 til 2022, kart fra [Møre og Romsdal fylkeskommune](#)



## 2.2 Barnehager og skoler i Hustadvika kommune

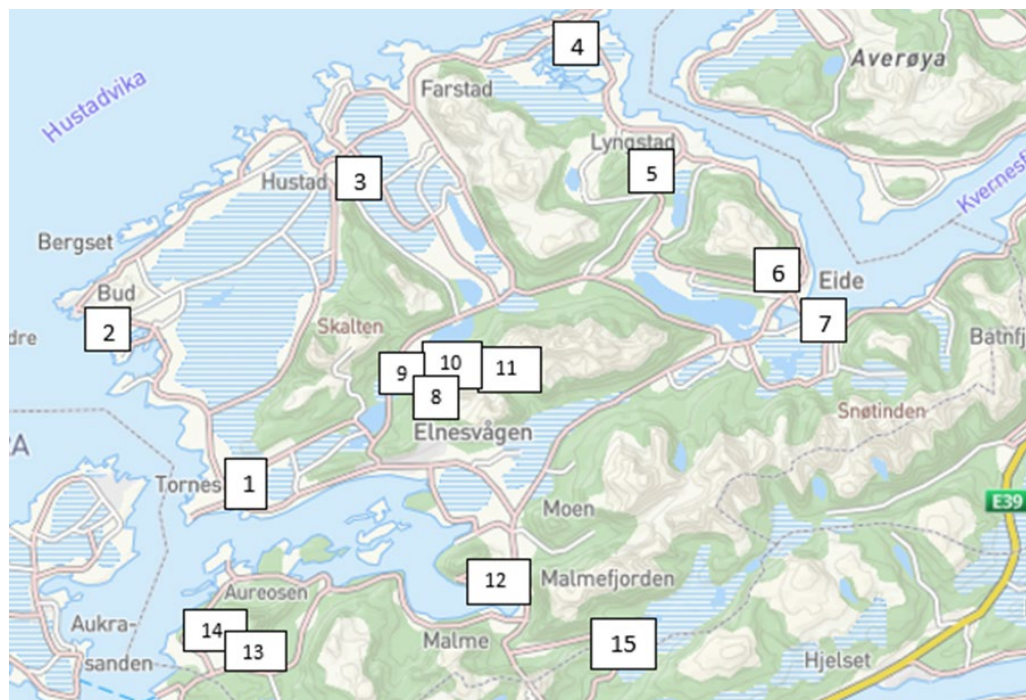
Det er totalt 15 barnehager i kommunen - 8 kommunale og 7 private. Antall plasser som er i bruk samlet per 15.12.22 er 690. Flere av barnehagene i kommunen har redusert tilbudet sitt, grunnet lave barnetall de siste årene. Det kan nevnes at Tornes barnehage har mulighet til å drifte fire avdelinger, men fra høsten 2023 driftes to. Det samme gjelder for barnehagene på Jendem - det er mer kapasitet både i Lyngen og Jendem barnehage enn det er behov for. I Svanviken barnehage på Eide reduserer det også med en avdeling fra høsten 2023. Tabellen under gir en oversikt over antall plasser i både private og kommunale barnehager.

Tabell 2.1 Oversikt over barnehager i Hustadvika kommune pr 15.12.2022

	Navn	Kommunal	Privat
1	Tornes barnehage	45 barn	
2	Bud barnehage	50 barn	
3	Hustad barnehage	50 barn	
4	Vevang barnehage	24 barn	
5	Lyngstad barnehage	28 barn	
6	Eide barnehage	61 barn (mulig 63)	
7	Svanviken barnehage	56 barn	
8	Mobarn Dalelia barnehage		67 barn
9	Mobarn Hauglia barnehage		35 barn
10	Læringsverkstedet barnehage, avdeling Haugtussa		59 barn
11	NLM Utsyn barnehage		52 barn
12	Mobarn Sylte og Malme barnehage		57 barn
13	Mobarn Lyngen barnehage		41 barn
14	Jendem barnehage	35 barn	
15	Krohnstad Montessori barnehage, avdeling Skaret.		30 barn

\*Barn under 3 år teller to ganger, så antall barn og antall plasser stemmer ikke overens.

Figur 2.3 Barnehager i Hustadvika kommune 2022



Det er 10 kommunale grunnskoler i kommunen med til sammen 1585 elever skoleåret 2021-22. Det er ingen private skoler i kommunen.

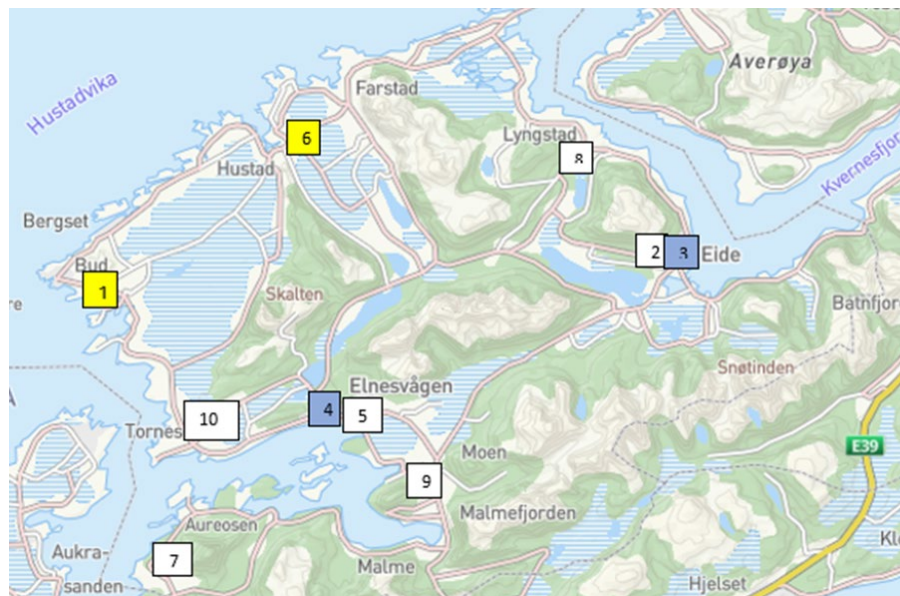


Tabell 2.2 Oversikt over skoler og elevtall i Hustadvika kommune

	Navn	1-7.trinn	8-10. trinn	Sum 1-10 trinn
1	Bud barne- og ungdomsskule	85	59	144
2	Eide barneskole	208	-	208
3	Eide ungdomsskole	-	151	151
4	Fræna ungdomsskule	-	224	224
5	Haukås skole	246	-	246
6	Hustad barne- og ungdomsskule	131	47	178
7	Jendem skole	130	-	130
8	Lyngstad og Vevang skole	84	-	84
9	Sylte og Malme skule	119	-	119
10	Tornes skule	101	-	101
	Totalt	1104	481	1585

Skolene er tegnet inn på kartet under.

Figur 2.4 Grunnskoler i Hustadvika kommune 2022



- Barne- og ungdomsskole
- Ungdomsskole
- Barneskole

Hustadvika kommune har en avtale om skolesamarbeid med Aukra kommune, og avtalen som gjelder nå gjelder for august 2015 til skoleslutt i 2025.

Avtalen innebærer at alle elever som hører til Jendem skolekrets begynner på Julsundet skole når de starter på ungdomstrinnet, og at de går åttende til tiende klasse på Julsundet skole. [GSI-tall](#) viser at Hustadvika kommune høsten 2022 hadde 68 elever til sammen på Julsundet skole.

## 2.3 Mobilitet

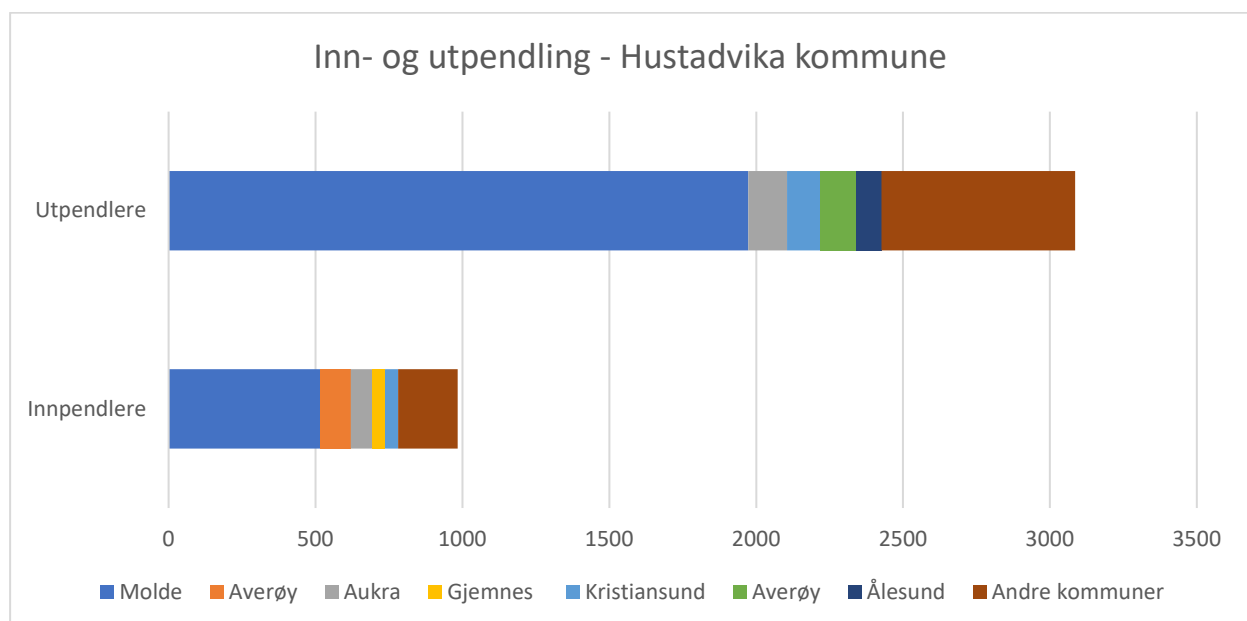
Hustadvika kommune består av en rekke tettsteder langs kysten som en halvøy. De største tettstedene er knyttet sammen via fylkesveg 663, 664 og 64. Stedene bærer preg av være planlagt på bilens premisser, med mindre fokus på fotgjengere, syklister og kollektivtransport.

### 2.3.1 Pendling

Hustadvika kommune er en del av Molderegionen sitt bo- og arbeidsmarked. Hustadvika har mindre arbeidsplasser i egen kommune enn det befolkningen tilsier. Egendekningen er på knappe 69 %. 3125 personer pendler i 2022 fra Hustadvika til jobber utenfor kommunen vår. 984 personer pendler inn til Hustadvika kommune.

Fra Elnesvågen tar det under en halvtime å pendle til Molde by, og omtrent en time å pendle til Kristiansund. Fra Eide sentrum tar det omtrent 30 minutter å pendle til Molde by, og 45 minutter å pendle til Kristiansund.

Figur 2.5 Inn og utpendling til Hustadvika kommune 2022, kilde: [SSB/fylkeskommunen](#)



Utpendling skjer først og fremst til Molde, der 1973 av Hustadvika sine innbyggere jobber i Molde. Tilsvarende er det 517 som bor i Molde og som jobber i Hustadvika.

Det er pendlerstrømmer til flere av Hustadvika sine nabokommuner i tillegg til Molde, der 132 pendler til Aukra, 122 til Averøy, 114 til Kristiansund og 86 til Ålesund.

Den største innpendlerkommunen etter Molde er Averøy, der 103 pendler til Hustadvika kommune. 73 pendler fra Aukra, og 44 pendler fra Gjemnes og Kristiansund.

### 2.3.2 Kollektivtransport

[FRAM](#) er kollektivtransportforvalter i Møre og Romsdal, og er en del samferdselsavdelingen i fylkeskommunen. De står for salg av billetter og planlegging av bussruter for kommunen.

Endringer av bussrutene skjer ved hjelp av innspill og dialog med kommunene og driftsoperatørene. For innbyggerne er det viktig at bussene korresponderer godt med hverandre, slik at en unngår mye venting mellom avganger. Det er også viktig at en kan benytte kollektivtransport til jobb og aktiviteter, også på helg.

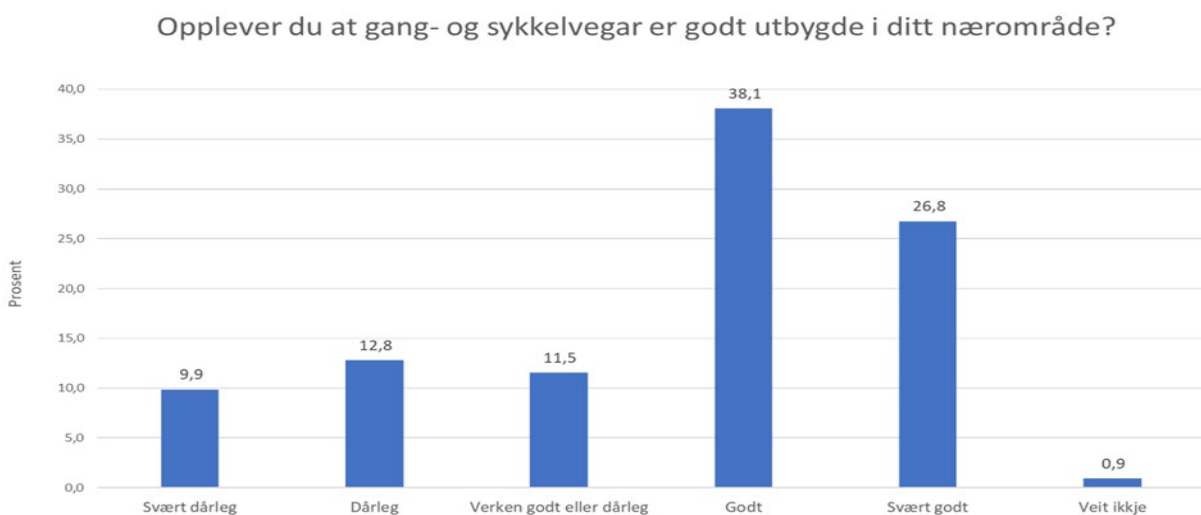
### 2.3.3 Gang- og sykkelveger

Det er bygd ut sammenhengende gang- og sykkelveger i de fleste tettstedene i Hustadvika kommune. Likevel er det flere bygder som ikke har tilgang til gang- eller sykkelvegnett i sine bebygde områder.

Mobilitet er grunnleggende for å kunne delta i aktiviteter som er viktige for den enkelte, noe som bidrar til fysisk og psykisk helse. Effektive transportsystemer utgjør en viktig del av gode lokalsamfunn. Samtidig medfører samferdsel negative helseeffekter i form av luftforurensing, støy og risiko for ulykker. Ifølge Helsedirektoratet ligger derfor et stort potensial for å fremme god helse ved å legge til rette for aktiv transport som gåing og sykling og bruk av kollektivtransport for alle. De positive gevinstene ved å få flere til å gå og sykle er svært store.

I folkehelseundersøkelsen som ble gjort i 2021, svarte over 60% at de opplevde at gang- og sykkelveier var godt eller svært godt utbygd i sitt nærområde i Hustadvika.

Figur 2.6 Opplevelse av gang- og sykkelveier i nærområdet i Hustadvika kommune



### 2.4 Tettstedsprogrammet – kommunesenteret i Hustadvika

Gjennom deltakelse i [Tettstedsprogrammet](#) og parallelloppdraget har Fræna kommune hatt et sterkt ønske om å skape et levende og inviterende sentrum for alle innbyggerne i nye Hustadvika kommune. Tre arkitektteam ble invitert til å delta i parallelloppdraget, og det ble nedsatt en vurderingsgruppe med en sammensetning som skulle sikre forankring og gjennomføringskraft. Vurderingsgruppen utarbeidet i rapporten ["Nye Elnesvågen - sentrum i Hustadvika kommune"](#) (2019).

På bakgrunn av en grundig vurdering av forslagene i parallelloppdraget og innspill fra lokalsamfunnet kom vurderingsgruppen frem til 10 anbefalinger til kommunen:

1. Gjør Elnesvågen til et naturlig sentrum i Hustadvika
2. Knytt Elnesvågen til historien, fjorden og landskapet
3. Vær aktiv i Elnesvågen
4. Riktig lokalisering, sambruk og flerbruk gir gode tjenester, god økonomi og godstedsutvikling
5. Bygg bymessig og variert i sentrum med aktive førsteetasjer
6. Gjør det attraktivt å gå og sykle til sentrum og sett bilen på rett plass
7. Gjør fylkesveien til en bygate gjennom en trinnvis utvikling
8. Styrk handels-, sørvis og aktivitetstilbudet i sentrum
9. Tilby gode og effektive kommunale tjenester i kommunesenteret
10. Legg til rette for ulike boligtyper som bringer folk sammen

Rapporten utdyper anbefalingene overfor, og beskriver strategier for gjennomføring, som for eksempel kommunens ressursbehov og rolle som aktør, planarbeid som bør prioriteres, og hvilke nøkkelprosjekt som er sentrale for å få i gang utviklingen i ønsket retning. De 10 anbefalingene er også vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, mål 1.3. Erfaringene fra prosjektet kan benyttes i arbeid med sentrumsutvikling på Eide og i Bud.

Rapporten har staket ut en tydelig retning og definerte mål for sentrumsutviklingen. For å følge opp anbefalingene og strategiene i rapporten igangsatte kommunen utarbeidelse av gatebruksplan og byutviklingsstrategi. Dokumentene er grunnlag for utarbeidelse av ny reguleringsplan for Elnesvågen sentrum, som ble igangsatt 01.07.22.

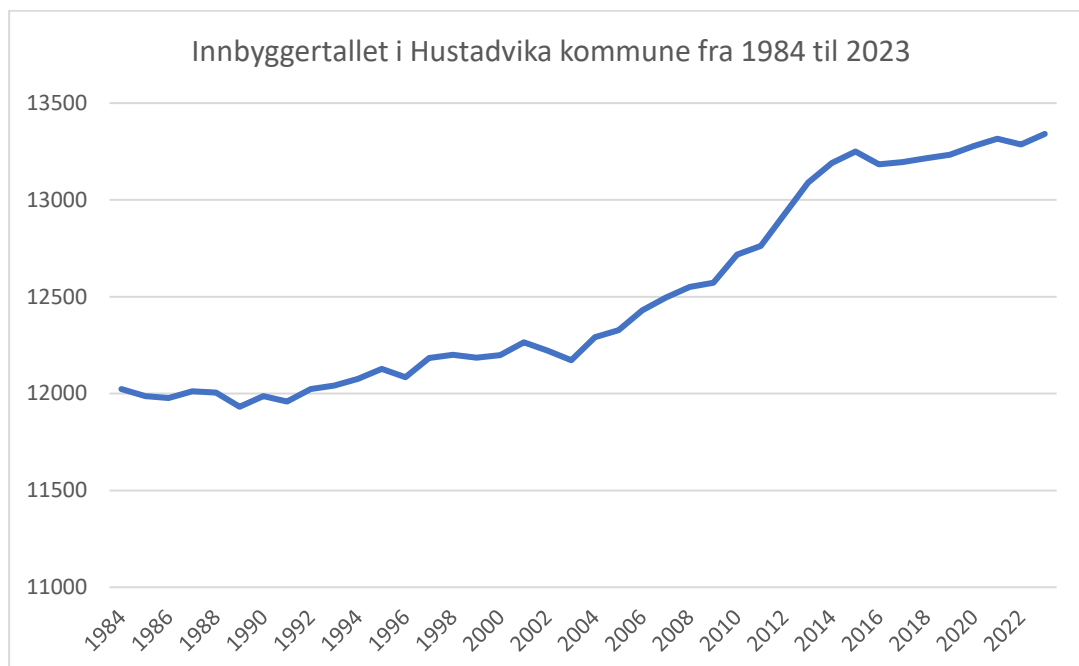
### 3. Befolkningen i Hustadvika kommune

Dette kapitlet presenterer statistikk knyttet til befolkningsutvikling, befolknings sammensetning, husholdningstyper og sivilstand hos innbyggerne i Hustadvika kommune. Deretter presenteres data knyttet til flyttemønstre, innvandrere og befolkningsprognoser fram mot 2050.

#### 3.1 Befolkningsutvikling

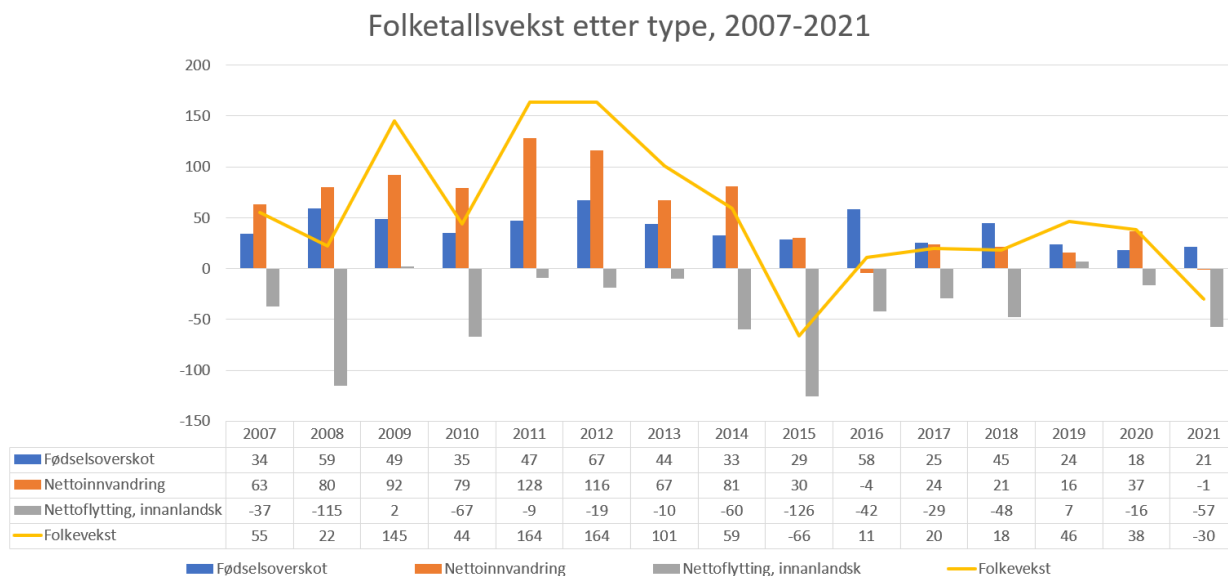
Hustadvika kommune har per 1. januar 2023 13342 innbyggere. I løpet av de siste 40 årene har befolkningen økt med 1318 innbygger i Hustadvika kommune. Hoveddelen av denne økningen kom i perioden fra 2003 til 2015.

Figur 3.1 Innbyggere i Hustadvika kommune i perioden 1984 til 2023, [kilde: SSB](#)



Befolkningen har økt med 54 personer i løpet av 2022, dette er en økning på 0,4 prosent. I 2022 opplevde Hustadvika kommune fødselsunderskudd for første gang siden SSB begynte sine målinger, med 7 flere døde enn fødte. Folkeveksten kom av netto tilflytting på 62 personer.

Figur 3.2 Folkevekst etter type 2007 – 2021, utarbeidet av [Møre og Romsdal fylkeskommune](#)

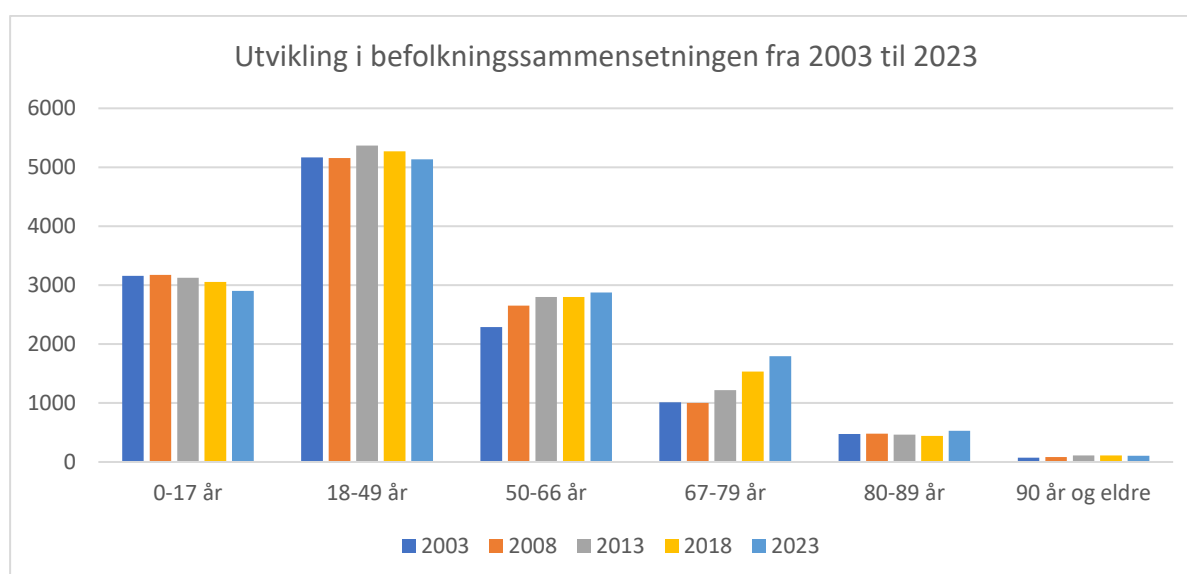


Variasjon i befolkningsveksten skyldes i stor grad endringer i nettoinnflytting (markert med grå stolper i figuren), altså endring mellom utflytting og innflytting. De siste årene har fødselsoverskuddet vært noe redusert (markert med blå stolper i figuren).

### 3.2 Befolknings sammensetning

Befolknings sammensetningen i Hustadvika kommune har endret seg de senere årene. Aldersgruppen 0-17 år er redusert og aldersgruppen 50-66 år har økt. De eldste aldersgruppene har alle hatt vekst, men spesielt aldersgruppen 67 – 79 år har hatt en betydelig vekst.

Figur 3.3 Befolknings sammensetning i Hustadvika kommune i årene 2003, 2008, 2013, 2018 og 2023, kilde: [SSB](#)



### 3.2.1 Befolkningsutviklingen i grendene

SSB har oversikt over innbyggertallet i alle grunnkretsene i Hustadvika kommune. Her følger en oversikt over utviklingen i innbyggertallet de siste årene, fra 2001 til 2023. Oversikten viser også grendene lagt sammen, jf. grendeutvalgsoppdelingen.

Tabell 3.1 Totalbefolkning, etter grunnkrets i årene 2001, 2011 og 2023, og endring fra 2001 til 2023, kilde [SSB](#)

Grunnkretser	2001	2011	2023	Endring fra 2001 til 2023
Stavik	283	252	285	2
Løset	708	849	852	144
<b>Til sammen</b>	<b>991</b>	<b>1101</b>	<b>1137</b>	<b>146</b>
Hoem	136	158	148	12
Helset	394	488	609	215
Valle	292	323	308	16
Sande	167	183	171	4
<b>Til sammen</b>	<b>989</b>	<b>1152</b>	<b>1236</b>	<b>247</b>
Eidem	680	729	794	114
Haukås	1407	1526	1564	157
Myrbostad	297	387	565	268
<b>Til sammen</b>	<b>2384</b>	<b>2642</b>	<b>2923</b>	<b>539</b>
Sylte	502	552	564	62
Kolberg	281	322	369	88
Malme	600	610	678	78
<b>Til sammen</b>	<b>1383</b>	<b>1484</b>	<b>1611</b>	<b>228</b>
Skotheim	226	200	181	-45
Farstad	468	453	425	-43
Vassenden	234	250	197	-37
<b>Til sammen</b>	<b>928</b>	<b>903</b>	<b>803</b>	<b>-125</b>
Nerland	230	195	190	-40
Hustad	231	241	262	31
Skarset	128	117	121	-7
Male	101	104	111	10
Vikan	133	150	137	4
<b>Til sammen</b>	<b>823</b>	<b>807</b>	<b>821</b>	<b>-2</b>
Sunde	145	92	79	-66
Bergset	166	177	176	10
Bud	782	791	815	33
Gule	174	124	115	-59
Vestad	180	184	173	-7
<b>Til sammen</b>	<b>1447</b>	<b>1368</b>	<b>1358</b>	<b>-89</b>
<b>Strand</b>	<b>143</b>	<b>150</b>	<b>162</b>	<b>19</b>
Øyen	154	158	149	-5
Nås	353	407	361	8
<b>Til sammen</b>	<b>507</b>	<b>565</b>	<b>510</b>	<b>3</b>

Wågsbø-Skjelvikområdet	39	44	41	2
Dyrhaug-Krakeli	146	120	166	20
Indre Eide	668	728	724	56
Ytre Eide	382	510	620	238
Silset-Silnesområdet	214	146	133	-81
<b>Til sammen</b>	<b>1449</b>	<b>1548</b>	<b>1684</b>	<b>235</b>
Visnes-Jørgenvågområdet	213	217	171	-42
Lyngstad-Ørjavik-Rismandal	275	234	269	-6
Gautvik-Mekvik-Brandshaug	101	125	98	-3
Bolli	177	180	152	-25
<b>Til sammen</b>	<b>766</b>	<b>756</b>	<b>690</b>	<b>-76</b>
Gaustad-Årsbog	163	174	145	-18
Vevang	218	230	250	32
<b>Til sammen</b>	<b>381</b>	<b>404</b>	<b>395</b>	<b>14</b>

De grunnkretsene som har økt mest er Løset på Tornes, Helset på Jendem, grunnkretsene i Elnesvågen, Sylte og Malme, og ytre og indre Eide.

De grunnkretsene som har hatt størst reduksjon er rundt Farstad, Nerland, Skarset, Sunde og Gule, Silset/Silnes, Visnes og Bolli.

### 3.2.2 Gjennomsnittsalder i grunnkretsene

I Hustadvika kommune var gjennomsnittsalderen i befolkningen i 2022 41,5 år.

I gamle Fræna var gjennomsnittsalderen i 2000 37 år, mens den var 36,9 år i gamle Eide kommune. Året før de ble Hustadvika kommune var gjennomsnittsalderen i befolkningen i begge kommunene 40,6 år.

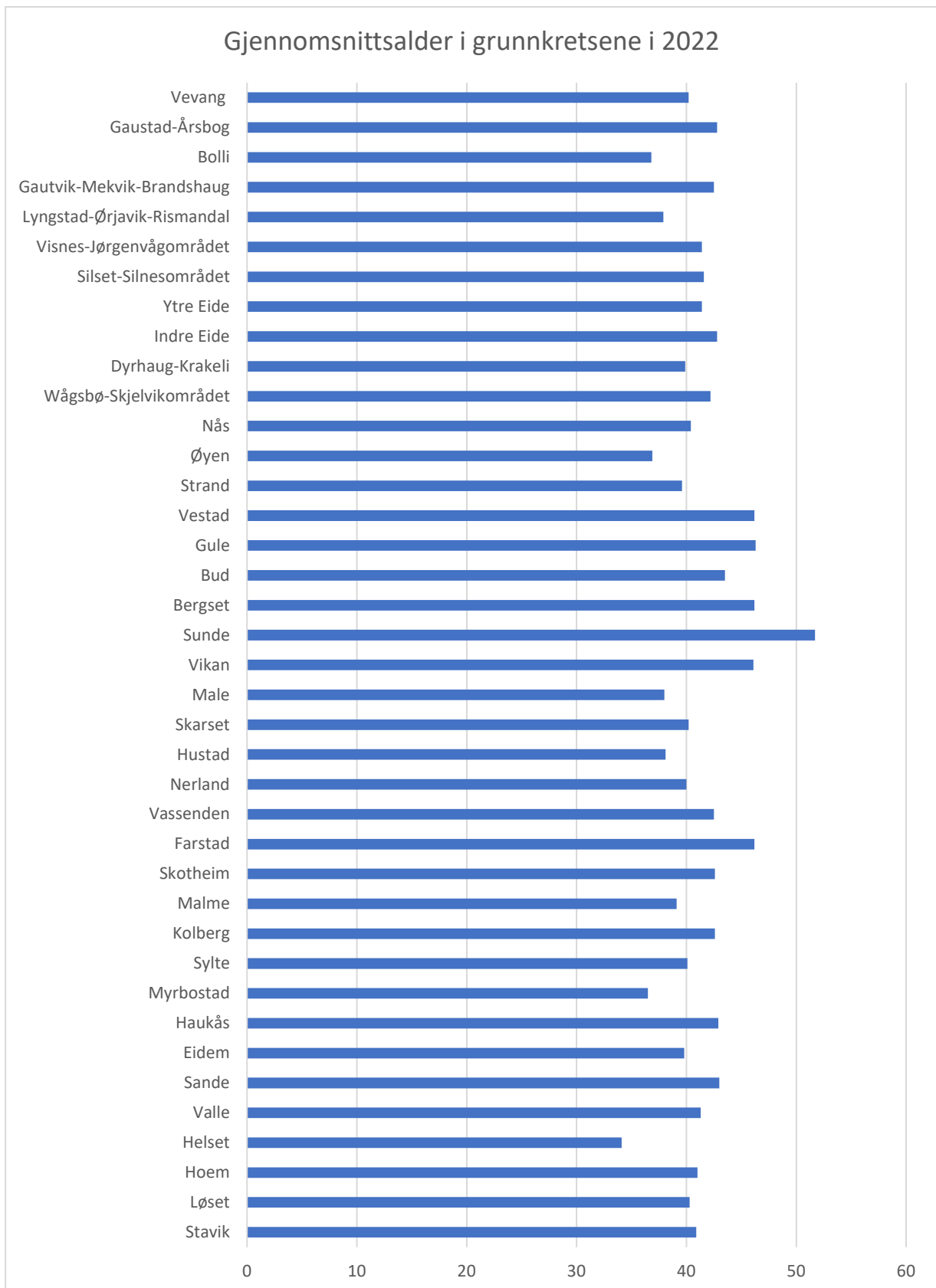
I 2022 var gjennomsnittsalderen i Møre og Romsdal 42,1 år. Den har økt fra 2000, da var gjennomsnittsalderen 38,5 år. Oslo og Rogaland har lavest gjennomsnittsalderen blant sine innbyggere, på henholdsvis 38,2 år og 39,2 år. Den eldste gjennomsnittsalderen er det Innlandet fylke som har, med 44,2 år.

I 2022 var gjennomsnittsalderen i Norge 41 år. Gjennomsnittsalderen har økt fra 2000, da var gjennomsnittsalderen 38,2 år.

I 2022 er den høyeste gjennomsnittsalderen i grunnkretsene Vestad, Gule, Bergset, Sunde, Vikan og Farstad. Laveste gjennomsnittsalder er i grunnkretsene Bolli, Lyngstad, Øyen, Male, Hustad, Malme og Helset på Jendem.



Figur 3.4 Gjennomsnittsalder i grunnkretsene pr 1.1. 2022, kilde: [SSB](#)



### 3.3 Husholdninger og sivilstand i Hustadvika kommune

I 2022 er det 5852 husholdninger i Hustadvika kommune. I 2012 var 5336, en økning på 516 husholdninger. I perioden fra 2012 til 2022 har husholdningstype aleneboende økt med 332 husholdninger og par uten hjemmeboende barn med 317. Dette er de to største husholdningstypene i Hustadvika kommune, og til sammen er det 3610 i 2022.

Husholdninger med barn under 18 år har i samme periode blitt redusert med 98, fra 1681 til 1583 husholdninger.

Tabell 3.2 Husholdningstype 2012 – 2022, kilde: [SSB](#)

Husholdningstype	2012	2022	Endring
Aleneboende	1806	2138	332
Par uten hjemmeboende barn	1155	1472	317
Par med barn under 18 år	1233	1201	-32
Mor eller far med barn under 18 år	340	302	-38
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	570	507	-63
Flerfamiliehusholdning uten barn under 18 år	124	152	28
Flerfamiliehusholdning med barn under 18 år	108	80	-28
<b>Til sammen</b>	<b>5336</b>	<b>5852</b>	<b>516</b>

Tabell 3.3 Sivilstand i Hustadvika kommune, kilde: [SSB](#)

Sivilstand	2012	2022	Endring
Ugift	6710	7084	374
Gift	4548	4418	-130
Enke/enkemann	654	572	-82
Skilt	904	1075	171
Separert	110	127	17
Annen sivilstand	0	11	11
<b>Til sammen</b>	<b>12926</b>	<b>13287</b>	<b>361</b>

### 3.4 Flyttemønstre til og fra Hustadvika kommune

Tabell 3.4 Type flytting til og fra Hustadvika kommune, kilde: [SSB](#)

Type flytting	2000	2010	2020	2021	2022
Innflytting til kommunen, totalt	514	527	500	544	565
Utflytting fra kommunen, totalt	492	515	479	602	503
<b>Nettoinnflytting</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>-58</b>	<b>62</b>
Innflytting, innenlands	465	422	441	463	463
Utflytting, innenlands	480	489	457	520	446
<b>Nettoinnflytting, innenlands</b>	<b>-15</b>	<b>-67</b>	<b>-16</b>	<b>-57</b>	<b>17</b>
Innvandring	49	105	59	81	102
Utvandring	12	26	22	82	57
<b>Nettoinnvandring</b>	<b>37</b>	<b>79</b>	<b>37</b>	<b>-1</b>	<b>45</b>

I 2022 flyttet 565 personer fra andre steder i Norge til Hustadvika, mens 503 personer flyttet ut. Samme tid innvandret det 102 personer til Hustadvika, mens 57 utvandret.

Netto innflytting var i 2022 på 62 personer. Av disse kom 17 fra andre steder i Norge og 45 fra utlandet. Dette er en stor endring fra 2021, da flyttet det flere ut av kommunen enn inn (58 personer).

### 3.5 Flytting internt i kommunen

Tabell 3.5 Flyttinger internt i Hustadvika kommune 2011 – 2022, kilde [SSB](#)

Intern flytting	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antall	792	954	1016	980	946	856	759	874	848	758

Det er flere som flytter internt i kommunen enn over kommunegrensa.

### 3.6 Innvandring til Hustadvika kommune

102 personer innvandret til Hustadvika kommune i 2022. Dette var en økning fra de to foregående årene. Mens det i 2021 var omtrent like mange som utvandret som innvandret, var det i 2022 nettoinnvandring på 45 personer.

Ved inngangen til 2022 var det bosatt 1157 innvandrere i Hustadvika kommune (kilde: IMDI). Innvandrere er definert som personer som er født i utlandet av to utenlandskfødte foreldre, og som på et tidspunkt har innvandret til Norge.

Tabell 3.6 Personer med innvandrerbakgrunn i Hustadvika kommune, per 2022, Kilde [IMDI](#)

Verdensregion	Antall personer
Sør- og Mellom-Amerika	28
Afrika	73
Asia (inkl. Tyrkia)	274
Nord-Amerika og Oseania	14
Øst-Europa utenom EU	65
EU-land i Øst -Europa	521
Vest-Europa utenom Norden	138
Norden	44
<b>Til sammen</b>	<b>1157</b>

### 3.7 Flyktninger i Hustadvika kommune

I 2022 var det vedtatt at det skulle bosettes 135 flyktninger i Hustadvika kommune, og i løpet av 2022 ble det bosatt 139. Av disse var det ingen enslige mindreårige flyktninger (kilde: [IMDI](#)). For 2023 har IMDI anmodet om å bosette 130 flyktninger. I følge IMDI utgjorde flyktninger 15,3 prosent av innvandrerne i Hustadvika i 2022.

### 3.8 Framskrivning av folketallet

Per 1. januar 2023 er det 13342 innbyggere i Hustadvika kommune. Ifølge SSB sine framskrivinger (etter hovedalternativet «middels vekst, innvandring, aldring og flytting») er det forventet å øke befolkningen med 216 personer til 13503 personer i 2050.

Det er med andre ord ikke forventet så stor befolkningsvekst i Hustadvika kommune, men demografien vil endre seg betydelig.

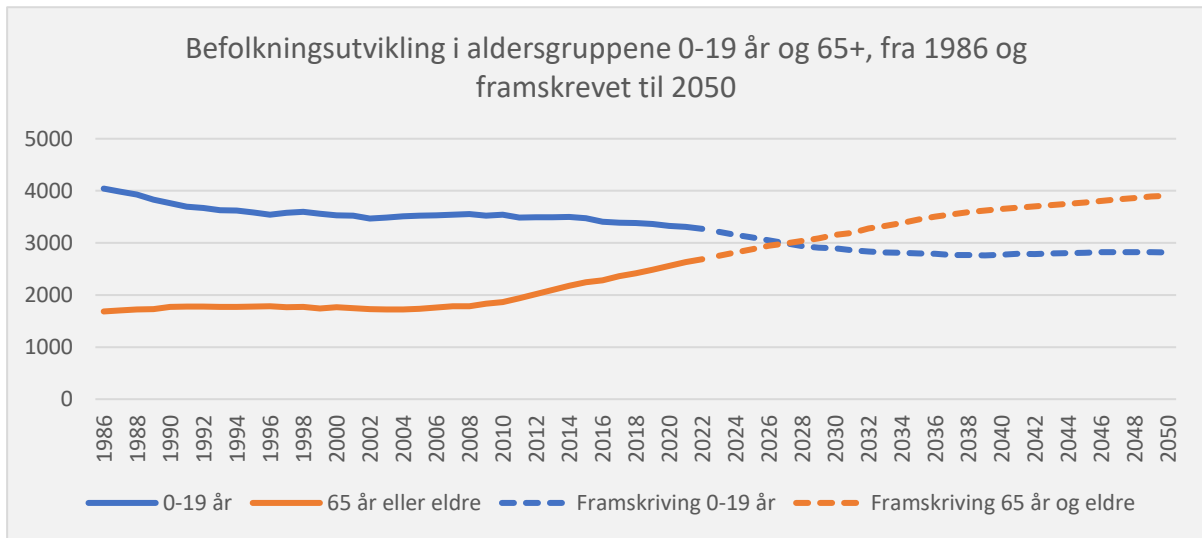
Tabell 3.7 Befolkningsprognose fordelt på aldersgrupper 2021 – 2050, kilde: [SSB](#)

Aldersgruppe	2022	2030	2040	2050
0 år	147	125	129	117
1-5 år	722	646	689	642
6-12 år	1124	979	977	997
13-15 år	551	496	410	441
16-19 år	726	624	529	552
20-44 år	3952	3855	3611	3375
45-66 år	3704	3688	3630	3608
67-79 år	1748	1900	2061	2002
80-89 år	507	828	1035	1197
90 år eller eldre	106	134	286	393
<b>Alle aldersgrupper</b>	<b>13287</b>	<b>13275</b>	<b>13357</b>	<b>13324</b>

I perioden 2021 – 2050 vil det i aldersgruppen 0- 19 år få en reduksjon på nesten 500 personer. Arbeidsføralder (20-66) vil ha en reduksjon nær 670. Tallene viser videre at antall personer over 67 vil øke i sammen periode med ca. 1230.

Statistikk og prognoser viser at det vil bli en kraftig økning av eldre innbyggere over 80 år. I 2022 er det 613 over 80 år som bor i Hustadvika. Prognosen sier at i 2040 vil det være 1321 åttiåringer og eldre i Hustadvika.

Figur 3.5 Forholdet mellom aldersgruppen 0-19 år og aldersgruppen 65 år og eldre, kilde: SSB



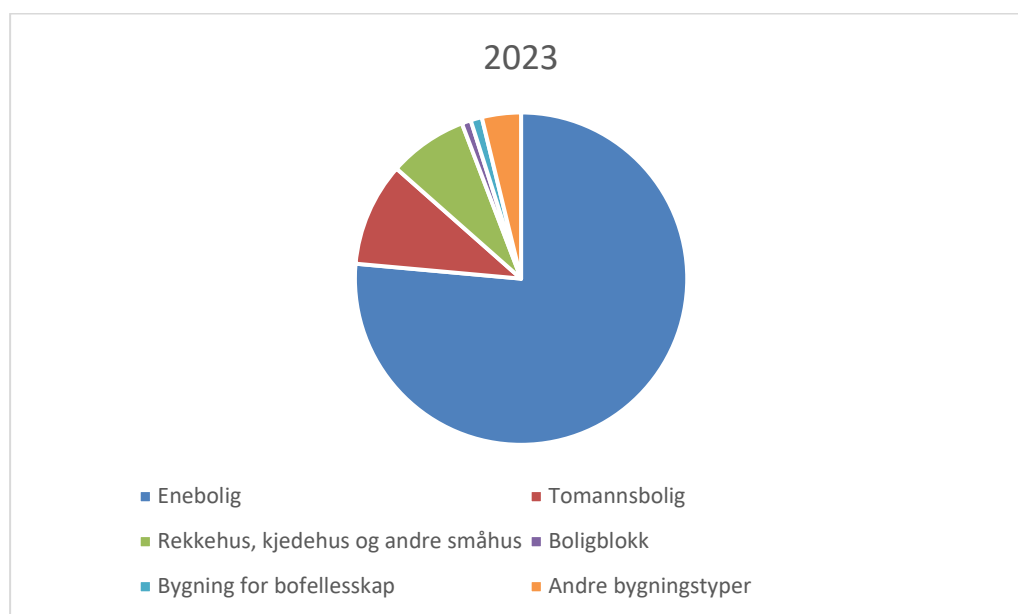
## 4. Boligsituasjonen i Hustadvika kommune

Dette kapitlet presenterer statistikk knyttet til boliger. Boligsammensetning totalt i kommunen og etter type bolig. Til slutt sammenstilles boligbehov og boligbygging gjennom en enkel modell – dette for få et bilde av om det i kommunen er bygd mye eller lite i forhold til befolkningsutviklingen.

### 4.1 Boligtyper i Hustadvika kommune

Det er 6624 boliger til sammen (beboede og ubebodde) i Hustadvika kommune i 2023. Det er en økning på 521 boliger de siste 10 årene.

Figur 4.1 Antall boliger etter boligtyper pr. 2023, kilde: [SSB](#)



Tabell 4.1 Antall boliger etter bygningstype 2014 – 2023, Kilde: [SSB](#)

Boliger (beboede og ubebodde)	2014	2023	Endring
Enebolig	4853	5063	210
Tomannsbolig	545	668	123
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	401	509	108
Boligblokk	36	59	23
Bygning for bofellesskap	73	73	0
Andre bygningstyper	195	252	57
Til sammen	6103	6624	521

Figur 4.1 viser antall boliger etter bygningstype. Den viser at størsteparten av boligene i Hustadvika er eneboliger. Denne bygningstypen har økt mest fra 2014, med en økning på 210 bygninger på 10 år.

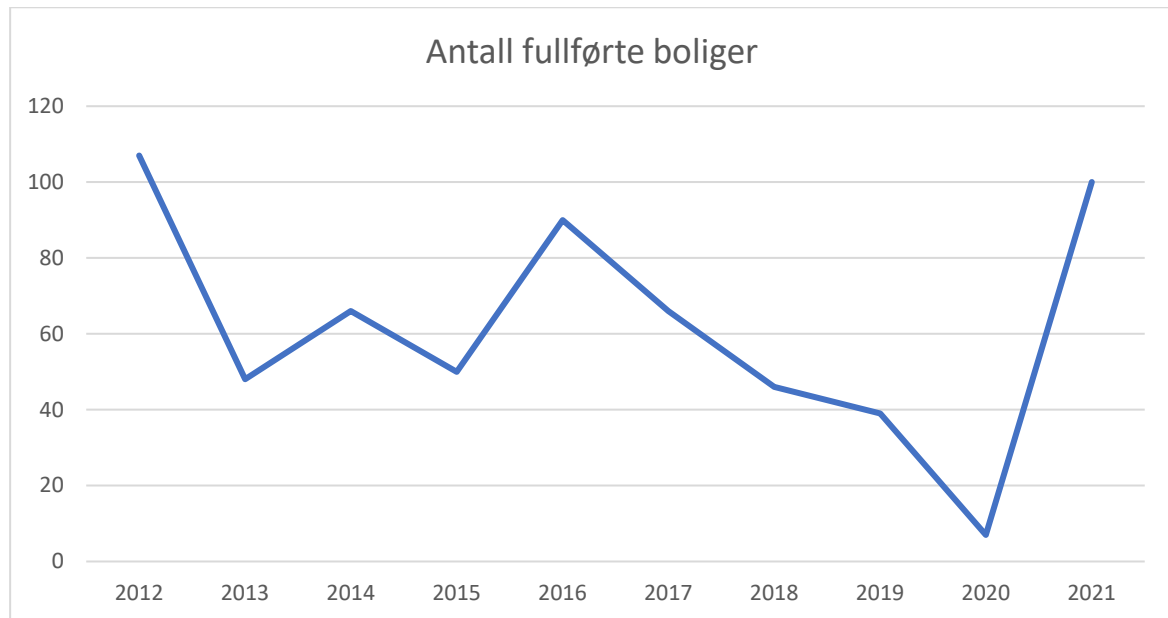
I perioden 2014 – 2023 har antall fullførte boliger økt:

- Eneboliger har økt med 210
- Tomannsboliger, terrassehus, rekkehus og andre småhus har økt med 231
- Boliger i boligblokker har økt med 23

## 4.2 Befolkningsutvikling og historisk boligbygging

Fra 2012 frem til 2021 det fullført omtrent 600 boliger i Hustadvika kommune. Det varierer stort fra år til år, se figur 4.2.

Figur 4.2 Antall fullførte boliger til sammen i perioden 2012 – 2021, kilde SSB



For å få frem om det er bygd mye eller lite de siste 10 årene brukes det her en modell.

Modellen (tabell 4.2) viser sammenhengen mellom befolkningsutvikling og boligbygging i perioden 2012 – 2021. Den gir en pekepinn på om det har blitt bygd mye eller lite i forhold til befolkningsutviklingen i Hustadvika de siste 10 årene. Samtidig sier modellen ikke noe om boligbehov og boligtype samsvarer, eller hvor disse boligene bør plasseres.

Modellen forutsetter:

- **\*) Boligbehov = folkevekst/2,2**  
Modellen forutsetter at det bor omtrent 2,2 mennesker i en bolig (antall innbyggere delt på antall boliger i kommunen).
- **Boligavgang er satt til 8.**  
Ca 7 - 8 boliger blir revet eller brent hvert år. Tallene er noe usikre, da det ikke har vært nøyaktig registrering i systemene over dette.

Tabell 4.2 Modell -befolkningsutvikling og boligbygging 2012 – 2021, kilde SSB/Hustadvika kommune

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Folketall</b> <b>1. januar</b>	12926	13090	13191	13250	13184	13195	13215	13233	13279	13317	13287
<b>Befolkningsvekst</b>	164	101	59	-66	11	20	18	46	38	-30	
<b>Boligbehov *)</b>	75	56	27	-30	5	10	8	20	17	-8	
<b>Boligbygging</b> <b>(fullført)</b>	107	48	66	50	90	66	46	39	7	100	
<b>Boligavgang</b>	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
<b>Diff. Behov vs. bygging</b>	32	8	39	80	85	56	38	19	-10	108	

Hustadvika kommune har hatt forholdsvis høy boligvekst i perioden med totalt 618, men som det kommer frem i figur 4.2, så har antall fullførte boliger variert ganske kraftig de siste årene. Gjennomsnittlig boligbehov i årene 2012 - 2021 har vært 18. Behovet har variert mellom 75 2012 og -30 i 2015. Dette året var det befolkningsnedgang

Gjennomsnittlig boligbygging i samme periode har vært 62, der 107 var fullført i 2012 og 7 boliger var fullført i 2020.

Tabell 4.3 Boligdekning 2012 – 2021

Personer i hver privathusholdning (i bebodde boliger)										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Eide</b>	2,44	2,40	2,40	2,37	2,38	2,35	2,33	2,29		
<b>Fræna</b>	2,40	2,40	2,37	2,35	2,34	2,33	2,31	2,29		
<b>Hustadvika</b>									2,27	2,25
<b>Hele landet</b>	2,22	2,20	2,20	2,20	2,19	2,19	2,17	2,16	2,15	2,13

Tabellen viser innbyggertall delt på bebodde og ubebodde boliger – og da går tallet ytterligere ned. Det betyr at det er en del ubebodde boliger i kommunen.

Tabell 4.4 Bosatte i hver bolig i Hustadvika

Bosatte i hver bolig (innbyggertall delt på bebodde og ubebodde boliger)										
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2,24	2,23	2,23	2,22	2,20	2,17	2,15	2,13	2,13	2,13	2,09

Ca. 7 - 8 boliger blir revet eller brent hvert år. Tallene er noe usikre, da det ikke har vært nøyaktig registrering i systemene over dette.



Boligavgang fremover i tid avhenger av flere forhold, blant annet kan fokus på fortetting i sentrum(er) bidra til en økning i boligavgangen gjennom sanering. Dette er nok et fenomen som er mindre utbredt i Hustadvika enn i større bykommuner, men dette er kanskje noe som kan bli mer aktuelt etter hvert.

Tabell 4.5 Boligmasse og boligavgang 2012- 2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Boligmasse 1/1 *)	5777	5863	5908	5954	5993	6076	6135	6189	6221	6260	6329
Revet/Brent	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Boligavgang**)	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,11	0,11	0,11	0,11	

\*) SSB sum av boliger etter bygningstype (enebolig, tomannsbolig, rekkehus/kjedehus/andre småhus, boligblokk, bygning for felleskap). Bygningstype er fastlagt etter hvilken funksjon bygningen skal ha. Kombinerte bygninger, for eksempel bolig- og forretningsbygninger, lager- og produksjonsbygninger o.a. er gruppert etter den funksjonen som har størst del av bruksarealet i bygningen. Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak boliger i garasje, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger.

## 5. Fremtidens boligbehov frem til 2040

Dette kapittelet presenterer en forenklet boligbyggebehovsberegning for perioden 2021 – 2040. Formålet med kapittelet er å gi en pekepinn på fremtidige boligbyggebehov i Hustadvika kommune. Analysen er basert på statistikk fra Statistisk sentralbyrå og erfaringstall hentet fra Hustadvika kommune.

### 5.1 Forenklet boligbyggebehovsberegning for perioden 2021-2040

Denne analysen vil ta utgangspunkt i SSB sine beregninger for middels vekst, kalt hovedalternativet. Utviklingen i gjennomsnittlig boligdekning viser at antall personer per privathusholdning er synkende.

Beregning av boligbyggebehov tar utgangspunkt i eksisterende boligmasse. Det beregnes så en fremtidig boligmasse, ved utgangen av perioden, basert på måltall for befolkningsutvikling i perioden, normert boligdekning og erfaringsmessig boligavgang i perioden:

- Befolkningsutviklingen i perioden (framskrivning SSB lav, middels og høy vekst)
- Normert boligdekning (2,03 i 2030 og 1,95 i 2040).
- Erfaringsmessig boligavgang, vurdert opp mot eksisterende boligmasse ved inngangen til perioden. For Hustadvika satt til 0,10% av den totale boligmassen

Denne analysen gir en pekepinn på mengde boliger det er behov for i fremtiden, men sier ingen ting om type bolig det er behov for eller hvor disse bør plasseres.

Tabell 5.1 Boligbehovsanalyse fram mot 1.1.2030 og 1.1.2040

Behovsanalyse fram mot 1.1.2030 og 1.1.2040	Lav nasjonal vekst	Hovedalternativ Middels vekst	Høy nasjonal vekst
Befolkningsframskriving 1.1.2030 (X)	12951	<b>13275</b>	13590
Beregnet boliger 1.1.2030 (befolkning/boligdekning) X/2,03	6380	<b>6539</b>	6694
Minus oppgitt antall boliger 1.1.2021	6260	<b>6260</b>	6260
Gir samlet nybyggingsbehov pga. folketall og økt boligdekning 2021 - 2030	120	<b>279</b>	430
Pluss antall boligavgang 2021 – 2030 (7 boliger *9 år)	63	<b>63</b>	63
<b>Gir samlet nybygningsbehov i perioden 2021 - 2030</b>	183	<b>342</b>	493
<b>Nybyggingsbehov 2021 – 2030 hvert år</b> (behov 2021-2030)/9	20	<b>38</b>	55
Befolkningsframskriving 1.1.2040 (Y)	12520	<b>13357</b>	14129
Beregnet boliger 1.1.2040 (befolkning/dekningsgrad) (Y/1,95)	6421	<b>6850</b>	7245
Minus oppgitte antall boliger 1.1.2021	6260	<b>6260</b>	6260
Gir samlet nybyggingsbehov pga. folketall og økt boligdekning 2021- 2040	161	<b>590</b>	985
Pluss antatt boligavgang 2021 – 2040(7 boliger x 19 år)	133	<b>133</b>	133
<b>Gir samlet nybyggingsbehov i perioden 2021 - 2040</b>	294	<b>723</b>	1118
<b>Gir samlet nybyggingsbehov i perioden 2030 – 2040</b>	111	<b>381</b>	625
<b>Nybyggerbehov 2030 – 2040 hvert år</b> (behov 2021 – 2040 minus behov 2021 – 2030)/10	11	<b>38</b>	63

Ut fra hovedalternativet er det behov for 723 nye boenheter fra 2021 – 2040, eller ca 38 nye boliger pr år.

## 6. Boligmarkedet i Hustadvika kommune

Dette kapittelet presenterer statistikk om boligmarkedet Hustadvika kommune.

Statistisk sentralbyrå sin årlige statistikk over eiendomsomsetning er grunnlaget for tabellene som viser gjennomsnittlig pris, samt antall solgte eneboliger, småhus og blokkleiligheter i perioden 2013 – 2021.

Statistikk over leie- og eieforhold blir også presentert. Til slutt beskrives ulike grupper i boligmarkedet som har ulike behov i boligmarkedet.

### 6.1 Boligmarkedet i distrikts-Norge

I [NOU 2020:15](#) står dette om boligmarkedet:

«Mange distriktskommuner har ensartede, små, usikre eller stagnerende boligmarkeder som er preget av lave boligpriser og svak prisvekst. Byggekostnadene kan gjerne være høyere enn boligverdien, noe som kan føre til at folk ikke ønsker å ta opp eller ikke får lån til boliginvesteringer. Når man først har kjøpt seg bolig, blir det vanskeligere å flytte på seg. Lite boligbygging kan derfor gi redusert mobilitet i lokale boligmarkeder. Selv om eneboligen fortsatt står sterkt, har folks boligpreferanser endret seg. Mange eneboliger og få mindre boenheter for kjøp eller leie, gir utfordringer for unge mennesker som ønsker å bo og jobbe i distriktskommuner, men ikke er klar for en langsiktig etablering».

### 6.2 Prisutvikling eid bolig i Hustadvika kommune

Tabell 6.1 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for ulike boligtyper i Hustadvika kommune.

Tabell 6.1 Gjennomsnittlig kvadratmeterpris(kr) for eneboliger, småhus og blokkleiligheter Hustadvika kommune, kilde: [SSB](#)

	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr)								
Hustadvika	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eneboliger	14505	13821	14450	15072	15217	15758	16310	16 586	19 080
Småhus	-	-	-	-	26181	24444	-	28 176	29 020
Blokkleiligheter	28132	30060	28910	28868	32917	31713	30726	28 917	31 783
Gjennomsnittlig pris pr kvadratmeter	21319	21941	21680	21970	24772	23972	30726	24560	26627

Tabellen viser at gjennomsnittlig kvadratmeterpris for enebolig har vært betydelig lavere enn for leiligheter.

### 6.3 Boligomsetning

Tabellen under viser antall solgte boliger etter type de siste 10 årene.

Tabell 6.2 Antall solgte boliger 2014 – 2021 Hustadvika kommune, kilde: [SSB](#)

	Antall solgte boliger									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eneboliger	70	61	66	70	61	62	60	68	79	80
Småhus	8	6	11	11	11	11	13	13	17	15
Blokkleiligheter	14	17	27	20	30	16	20	28	29	27
Totalt	92	84	104	101	102	89	93	109	125	122

Antall solgte boliger har vært forholdvis stabilt i hele perioden, med et oppsving i perioden 2019-2021.

### 6.4 Eie- og leieforhold

Statistikk over leie- og eieforhold i Hustadvika kommune blir presentert i tabellen under.

Tabell 6.3 Eie – og leieforhold i Hustadvika kommune sammenlignet med hele landet pr 2021, kilde: SSB

	Hustadvika kommune	Hele Landet
Selveier	76,6	62,9
Andels-/aksjeeier	1,8	13,5
Leier	21,7	23,6

Tabellen viser at 76,6 % i Hustadvika kommune bor i selveid bolig, mens 21,7 % leier bolig. Andels- eller aksjeeierskap er en eierform som nesten ikke blir brukt i kommunen.

På landsbasis er det til sammenligning 62,9% som bor i selveid bolig og 13,5% som eier sin bolig gjennom andels- eller aksjeeierskap. 23,6% leier bolig.

### 6.5 Ulike grupper i boligmarkedet

Et velfungerende boligmarked med et mangfoldig tilbud er avgjørende for utviklingen i Hustadvika kommune.

Tilgang til tilfredsstillende bolig til en overkommelig pris er viktig for alle grupper av innbyggere, men enkelte grupper kan ha forskjellige utfordringer med å skaffe eller beholde bolig.

### 6.5.1 Arbeidsinnvandrere/gjestearbeidere

Bolig kan være en utfordring for mange arbeidsinnvandrere. Ifølge en samarbeidsrapport utarbeidet av [NIBR/Fafo](#) er leiemarkedet viktigere for arbeidsinnvandrere enn for befolkningen generelt, ikke minst fordi mange ikke vet hvor lenge de skal bli i landet. En typisk boligkarriere for arbeidsinnvandrere er at de går fra midlertidige og lite tilfredsstillende boforhold til mer stabile og ordentlige boliger etter hvert.

I starten er det mange som får bolig via arbeidsgiver, bor hos venner i bofelleskap, hybel, brakker eller til og med i campingvogner og telt. Kjøp av egen bolig skjer som regel i forbindelse med at familien flytter til Norge. Men dette varierer. Noen fortsetter å jobbe i turnuser og pendler til hjemlandet i mange år.

Arbeidsinnvandrere kan bidra til et enda sterkere press på leiemarkedet. I byene er dette ekstra utfordrende, siden det allerede er stor etterspørsel og høye priser på utleieboliger. I andre deler av landet har arbeidsinnvandringen skapt nytt liv og nye markeder for bolig.

I tider med høykonjunktur vil arbeidsinnvandrere ha høy betalingsevne på leiemarkedet og kan dermed gjøre det vanskeligere for utsatte grupper å komme inn på leiemarkedet.

I Hustadvika er det noen få bedrifter som har gjestearbeidere fra utlandet i sesong i året. I hovedsak bor disse i boligbrakker og tilrettelagte utleieboliger ved arbeidsstedet, men det er også pågang ved campingplasser i nærområdet for gruppen. Flere av de som er kommet hit som sesongarbeidere, har etter hvert fått familie og bosatt seg i kommunen.

### 6.5.2 Eldre i boligmarkedet

Ifølge [NOU 2020:15](#) er det en hovedstrategi i eldreomsorgen at eldre skal bli boende hjemme så lenge som mulig. Å være selvhjulpne er bra både for de eldre selv og for å begrense ressursinnsatsen i helse- og omsorgssektoren. I distriktskommuner er det relativt få eldre som på egen hånd flytter til en lettere tilgjengelig bolig for alderdommen. Liten tilgang på egnede boliger og begrenset mulighet til å selge eksisterende bolig, gjør at eldre i stor grad må bli i eneboliger som ikke er tilrettelagt for bevegelseshemninger. Mange av disse boligene ligger også usentralt til. Dette kan gjøre eldre lite selvhjulpne og redusere deres livskvalitet. Løsningen til nå har ofte vært at kommunene må ta ansvar for botilbudet til eldre som ikke klarer seg selv. Distriktskommuner har størst grunn til å videreutvikle en boligpolitikk for eldre, ettersom markedsmekanismene der fungerer dårlig og man gjerne ender opp i en situasjon som er lite gunstig både for de eldre, kommunen som tjenesteyter og lokalsamfunnet.

Flere kartlegginger viser at en betydelig andel eldre bor i uegnede boliger. I en spørreundersøkelse fra 2020 referert i en [NOVA-rapport \(5/2020\)](#) svarte 57 prosent av de eldre i spredtbygde strøk at de bodde i en bolig som var dårlig eller svært dårlig tilpasset behovene til en bevegelseshemmet person. For sentrum i storbyer var tilsvarende tall 42 prosent, mens det i øvrige kategorier var om lag 50 prosent som svarte at boligen var dårlig eller svært dårlig tilpasset personer med bevegelseshemming. Videre står det i rapporten at 90 prosent av alle eldre oppgir at det er viktig at boligen er slik at man kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp. Eldre i spredtbygde områder er i mindre grad opptatt av at boligen er utformet med tanke på funksjonsnedsettelse eller at boligen er på ett plan.

Velferdsforskningsinstituttet NOVA tolker dette som et utslag av det faktiske boligtilbudet på steder. Eldre i spredtbygde områder legger også vekt på følelsesmessig tilknytning til boligen.

Fremtidens eldre vil i langt høyere grad enn de som er gamle i dag, velge alternative boformer. Dette viser en undersøkelse, foretatt av Norsk Institutt for by- og regionforskning (NIBR) i 2005. Formålet med forskningsprosjektet [«Framtidige eldres boligpreferanser»](#) var å få vite mer om hvordan seniorene ville bo når de selv en gang ble gamle og skrøpelige. Ville de fortsatt bo i sin nåværende leilighet eller ville de flytte? Forskerne intervjuet 1900 eldre i alderen 53- 78 år over hele landet.

Det viste seg da at det var store forskjeller mellom de yngste og de eldste seniorene. Det viste seg at mens de eldste, de som befant seg i 70-årsalderen, helst ville bli boende der de bodde, ønsket de yngre å flytte til noe mer sentrumsnært. De yngre, de som befant seg i 50- og 60-årsalderen, ville gjerne ha byfunksjoner, service, fellesskapsløsninger og offentlig kommunikasjon like i nærheten av det stedet de bodde. Dette var for mange i kombinasjon med en fritidsbolig.

De yngre oppgav at de ønsket følgende: Bofellesskap, boservice, felles svømmebasseng, felles trimrom, oppholdsrom og andre fellesskapsløsninger. Det var også stor interesse for bofellesskap, særlig blant de yngre og de med høyere utdanning. Mange ønsket å ha mulighet til å kjøpe tjenester som hjelp til husarbeid, snømåking, hagearbeid, innkjøp av levering av middag.

I forbindelse med utarbeidelse av [Helse og velferdsplan 2022 – 2034](#) ble det også utført en spørreundersøkelse i Hustadvika kommune for innbyggere født i 1972 eller tidligere. Det kom mange svar og det som fremsto som viktigst i og rundt et fremtidig bosted dersom man ikke lengre kan bo i eget hjem, er balkong/veranda, utsikt til naturen, universell utfordring og nærhet til familie og/eller venner. Dagligvarebutikk er den sørvisfunksjonen nesten alle svarer at vil være viktig å bo i nærheten av.

I dag bor mange eldre i eneboliger rundt omkring i kommunen, men det er en tendens til sentralisering der stadig flere flytter i sentrumsnære leilighetsbygg.

Nye leilighetsbygg er ofte mer kostbare enn eneboligen de eldre bor i og det kan for enkelte bli behov for å ta opp lån for å kjøpe ny bolig. Dette kan bli problematisk å betjene når inntekten går ned i forbindelse med pensjonsalder osv.

### 6.5.3 Unge i boligmarkedet

Mange unge har utfordringer med å komme inn i det ordinære boligmarkedet. Spesielt i byer/tettsteder er det dyrt og det er vanskelig å finne rimelige bolig. De fleste unge er også avhengig av hjelp fra familien til å få et tilstrekkelig lån. Boligmarkedet har på den måten blitt den nye ulikhetsmaskinen i Norge.

Unge i Norge flytter hjemmefra tidligere enn i andre europeiske land og eier i større grad egen bolig. Like fullt har andel unge eiere sunket den siste tiden se her.

Tabellen under viser eierstatus for unge mellom 20 – 39 år i Hustadvika kommune. Mange unge i Hustadvika kommune eier sin egen bolig. Totalt var det 2320 antall unge som eide sin egen bolig, mens 623 leide bolig i 2021.

*Tabell 6.4 Boliger - eierstatus for unge i Hustadvika kommune, kilde: SSB*

	Eierstatus	År 2020	År 2021
Antall personer 20 – 29 år	Selveier	994	1005
	Andels-/aksjeeier	8	12
	Leier	314	290
Antall personer 30 – 39 år	Selveier	1350	1315
	Andels-/aksjeeier	17	12
	Leier	326	333

Tabellen viser at selveiergraden er betydelig høyere for unge i Hustadvika enn resten av landet. Spesielt er det å merke seg at i gruppen 20 – 29 er selveiergraden 76,9% i kommunen, mens det for hele landet er 48,8.

Andelseierskap er en eierform som nesten ikke er brukt i kommunen og at det er forholdsvis få unge som leier egen bolig i Hustadvika kommune.

*Tabell 6.5 Boliger – Sammenligning av eierstatus for unge i Hustadvika kommune med hele landet, kilde: SSB*

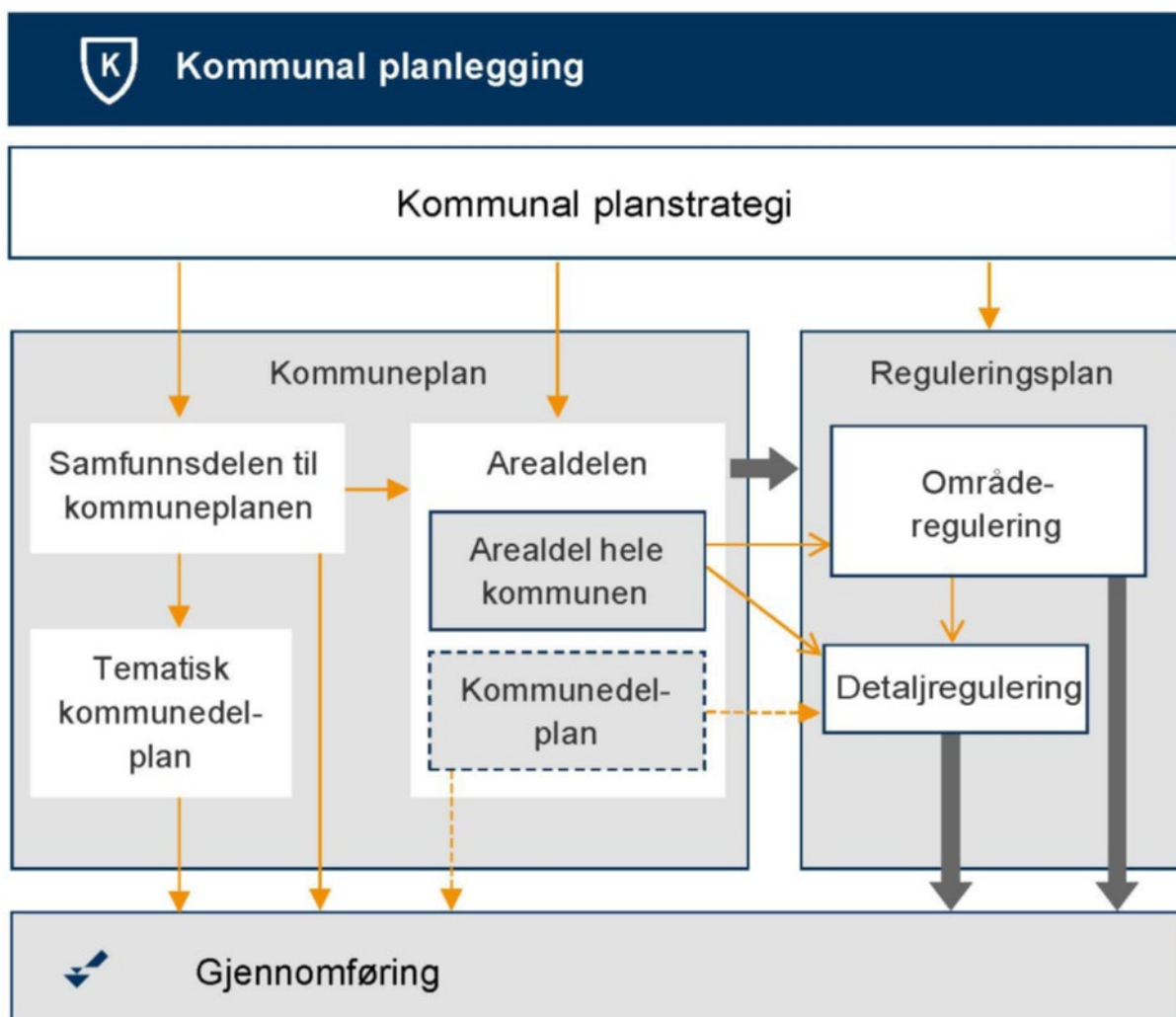
	Hustadvika	Hele landet
<b>20 – 29 år</b>		
Selveier	76,9	48,8
Andels/aksjeeier	0,9	12,0
Leier	22,2	39,2
<b>30 -39 år</b>		
Selveier	79,2	63,4
Andels/aksjeeier	0,7	13,7
Leier	20,1	22,9

## 7. Det kommunale plansystemet

Det kommunale plansystemet består av tre planverktøy; kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan. Den kommunale planstrategien omfatter de strategiske valgene knyttet til kommuneutviklingen, og skal prioritere planoppgavene i kommunen. For eksempel hvilke planarbeid som skal utføres, ellers hva som skal videreføres eller revideres.

Kommuneplanens samfunnsdel gir føringer i form av mål og strategier for kommuneplanens arealdel. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen som behandles i samfunnsdelen og hvilke utslag og behov dette gir for arealbruken. Arealene samlet sett bør disponeres for å oppnå målsettingene som settes i samfunnsdelen. Kommuneplanens arealdel er bindende for arealdisponeringer gjennom plankart og bestemmelser.

Figur 7.1 Det kommunale plansystemet



Arealplaner er kommunens verktøy for å styre utviklingen av kommunen. Arealplaner er juridisk bindende og setter føringer og betingelser for grunneiere og tiltakshavere. Arealplan er derfor samlebetegnelsen for alle planer som sier noe om hvordan arealene innenfor et gitt område kan benyttes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates.

I kommunen har man arealplaner på flere nivåer:



- Overordnede planer
  - *Kommuneplanens arealdel* dekker hele kommunen og viser hvilken utbygging som skal skje hvor, og hvilke områder som skal brukes til landbruk, natur og friluftsområder.
  - *Kommunedelplaner* utarbeides for konkrete områder eller deler av kommunen.
  
- Reguleringsplaner
 

Det er to typer reguleringsplaner, områderegulering og detaljregulering. Valg av plantype vil avhenge av detaljeringsgraden man ønsker, størrelse på planområdet, og formålet med planen. Reguleringsplan angir bruk, vern og utforming av arealer og omgivelsene innenfor det angitte planområdet.

  - *Områderegulering* skal vise arealbruken og viktige sammenhenger i et større område. Det kan settes krav om videre detaljregulering eller legges til rette for utbygging direkte. En områderegulering utarbeides av kommunen, men kommunen kan overlate selve utførelsen av planarbeidet til andre myndigheter eller private.
  - *Detaljregulering* er det laveste plannivået. Planen angir detaljerte avklaringer for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak og vern. Detaljregulering brukes for å følge opp og konkretisere de overordnede føringene i arealdelen eller områderegulering. Forslag til detaljregulering er som oftest utarbeidet av private aktører.

Planprosesser kan være tidkrevende, og behov for mindre endringer av reguleringsplaner kan forekomme. Mindre endringer kan behandles etter en enklere saksbehandlingsprosess [jf. plan- og bygningsloven §12-14](#). Forutsetningen er at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Arealplaner skal bidra til å skape forutsigbarhet i kommunens arealutvikling, samt å legge til rette for medvirkning av kommunens innbyggere gjennom planprosesser.

### 7.1 Plan- og bygningsloven som boligpolitisk virkemiddel

Plan- og bygningsloven som virkemiddel i boligpolitikken er i hovedsak begrenset til plandelen, og begrenset til to forhold: reguleringsplan og utbyggingsavtaler. Kapittelet vil gå nærmere inn på disse.

#### 7.1.1 Reguleringsplan

Plan og bygningslovens § 12-7 nr. 5 gir anledning til å sette bestemmelser om «antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov». Å ta i bruk slike bestemmelser styrker reguleringsplanen som et boligpolitisk verktøy.

Bestemmelse om leilighetsstørrelse er lite brukt i kommunen, men det er ofte satt et maksimalt antall boenheter. Å sette bestemmelser om minimum antall boenheter er ikke brukt i kommunen, men kan brukes som et virkemiddel i fortetting av sentrum og tettsteder, hvor en ønsker å øke befolkningsgrunnet rundt kollektivknutepunkt og andre sentrale hverdagsfunksjoner for å skape et aktivt sted. Boligtetthet bør veies opp mot bokvalitet.

I reguleringsplanen kan det også settes krav om at en andel av boligene skal bygges som livsløpsbolig. Denne er noe brukt. Med livsløpsbolig menes boliger som er lagt til rette for at personer kan bo der gjennom hele livsløpet og være mest mulig selvhjulpne, uavhengig av funksjonsnivå.

Kommunen har ikke hjemmel gjennom reguleringsplan å bestemme at boliger skal forbeholdes enkelte innbyggergrupper, men kommunen som utbygger og eier kan styre dette i langt større grad. Det er derfor viktig å skille mellom kommunens roller i privatrettslig og offentligrettslig posisjon.

Å sette rekkefølgebestemmelser, funksjonskrav og minstekrav er et virkemiddel som bidrar til å øke bokvalitet og attraktivitet i boligfelt. Dette er for eksempel krav knyttet til opparbeidelse av veg, vann, avløp, andre tekniske anlegg, gangforbindelser, leke- og grøntareal, parkering og andre samfunnstjenester, for å nevne noen.

Reguleringsplaner danner grunnlag for utbyggingsavtaler.

### 7.1.2 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er et av virkemidlene kommunen kan bruke i gjennomføringen av arealplaner. Utbyggingsavtaler er hjemlet i plan- og bygningsloven §17-3. Dette er avtaler mellom kommunen og utbygger eller grunneier, og kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, miljø- og kulturtiltak, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for å gjennomføre den konkrete arealplanen. Utbyggingsavtaler kan bidra til mer balansert befolknings sammensetning i alle deler av kommunen. Det er dog ikke anledning til å avtale hvilken eieform boligene skal ha, gjennom utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven.

Utbyggingsavtale kan stille strengere krav til utforming enn det som følger av arealplanene med hensyn til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper og kvalitet.

Utbyggingsavtaler kan også handle om bruk av kommunal forkjøpsrett. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette bør diskuteres og avklares i hvert konkrete prosjekt i oppstartsmøtet for ny reguleringsplan og/eller ved forhandlingene om en utbyggingsavtale.

[Plan- og bygningsloven §11-9 pkt. 2](#) gir også kommunen hjemmel til å vedta bestemmelser om innholdet i utbyggingsavtaler gjennom kommuneplanens arealdel. Dette virkemiddelet kan bidra til å skape forutsigbarhet for utbyggere, og en bedre sammenheng mellom reguleringsplan og utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtaler i Hustadvika kommune er i hovedsak benyttet til veg, vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen etter utbygging av private.

## 8. Areal til boligbebyggelse

Befolkningsvekst, klimaendringer og økt press på våre naturressurser har betydning for hvordan bebyggelse, anlegg og infrastruktur bør planlegges. Ifølge Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging må utviklingen gå i retning av mer kompakte byer og tettsteder, redusert transportbehov og fokus på miljøvennlige transportformer.

For Hustadvika kommune innebærer dette blant annet satsing på gode sykkel- og gangvegforbindelser, tilrettelegging for buss, og helhetlig planlegging av boligområder, arbeidsplasser og nødvendige samfunnsfunksjoner som butikker, barnehager og skoler. Boligutbygging bør i størst mulig grad skje som fortetting i bebygde strøk, og gjerne i form av konsentrert type bebyggelse.

I kommuneplanens samfunnsdel – innsatsområde Samfunnsutvikling, står det at Hustadvika kommune skal ha gode og livskraftige bygdesamfunn og tettsteder, og ha et attraktivt og levende kommunesenter. Kommunen skal legge til rette for en arealutvikling som muliggjør vekst, gir bomuligheter i hele kommunen, og ivaretar samtidig natur- og rekreasjonsverdier for framtidige generasjoner. Hustadvika kommune skal ha trygge, sunne og attraktive bomiljø for alle i hele kommunen, der boligmiljøene planlegges med miljøvennlig og sikker transport, gode utearealer og god tilgang på grønnstruktur.

Det er satt av mye areal til fremtidig boligbygging i Hustadvika kommune, men det er ikke sikkert dette er områder som mulige framtidige innbyggere mener er attraktive. Kommunen må legge til rette for boligområder som er attraktive.

Hustadvika kommune har gode forutsetninger for å tilby gode og trygge bomiljøer. Det er viktig for alle som ønsker å etablere seg å ha en passende bolig. Dette gjelder særlig familier i etableringsfasen og ungdom. Når en ser på hushold etter type, er det mest aleneboere i kommunen. Neste store gruppe hushold består av foreldre med barn under 18 år, mens noen færre hushold består av par uten hjemmeboende barn. Når det gjelder boligtyper, er eneboliger mest vanlig.

Ifølge kommuneplanen skal det lokale boligtilbudet samsvare med ønsket utvikling i Hustadvika kommune, og må være tilpasset befolkningens behov og endringer i boligmarkedet. Det må legges til rette for boligområder nær kommunens tettsteder, samtidig som det legges til rette for spredt boligbygging i kommunen ved en planmessig avsetning av områder for dette formålet i hele kommunen (bebyggelse i [LNF-områder etter pbl §11-7 nr. 5](#)).

### 8.1 Begreper og definisjoner

**Arealbruk** beskriver bebygde områder etter formål, og kan for eksempel omfatte områder som brukes til bolig, næring, rekreasjon eller samferdselsformål.

**Arealformål** er et hovedelement i kommuneplanens arealdel. Arealformålene angir med rettslig bindende virkning hva arealet kan nyttes til. Arealformålet vises i kartet til kommuneplanens arealdel.

**Boligbebyggelse** er et arealformål i kommuneplanen, og hører til under hovedformålet Bebyggelse og anlegg.

**Boligreserve** er tallet på nye boliger som det finnes plass til å bygge innen en kommune. Arealet for boligreserve refereres som oftest til som «ledig areal for boligbygging».

## 8.2 Områder for boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel

Hustadvika kommune har satt av rikelig med areal til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Mesteparten av mulige områder for boliger hører til kategorien Boligbebyggelse. I tillegg har kommunen satt av flere områder med spredt boligbebyggelse i landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Dette formålet skal bare brukes for reell spredt utbygging i avgrensede områder i kommunen, og er et lite bidrag i den fremtidige boligbebyggelsen vår.

Det er skog og jordbruk som dominerer de områdene som er satt av til boligbebyggelse. Områder med åpen fastmark, våtmark, våtmark og bart fjell, grus- og blokkmark er eksempler på andre typer ubebygde areal som er satt av til boligbebyggelse i kommuneplanen.

For å få oversikt over hvor mye areal som er satt av til boligbebyggelse i de ulike delene av kommunen, er det utarbeidet en tabell, se under. For hver grendekrets er det forsøkt vist både totalt areal i dekar, samt areal som er «ledig» det vil si ikke bebygde. Anslag i dekar er ganske omtrentlig, og gir bare et grovt bilde av situasjonen i Hustadvika kommune

*Tabell 8.1 Oversikt over areal satt av til boligbebyggelse (dekar) i de ulike grendekretsene i kommunen*

Grendekrets	Stedsnavn (For Fræna-delen også med områdene.)	Areal satt av til boligbebyggelse i kommuneplanen i dekar (ca.)	Ledig areal i dekar (ca.)
<b>Strand</b>			
	Herskedalen	25	25
	Hamnavegen	15	3
<i>Til sammen</i>		<i>40</i>	<i>28</i>
<b>Nås/Øyen</b>			
	Halåsbakken	50	50
	Søndre Halåsveg	11	2
<i>Til sammen</i>		<i>61</i>	<i>52</i>
<b>Eide</b>			
	Nord for Krakelivegen	24	21

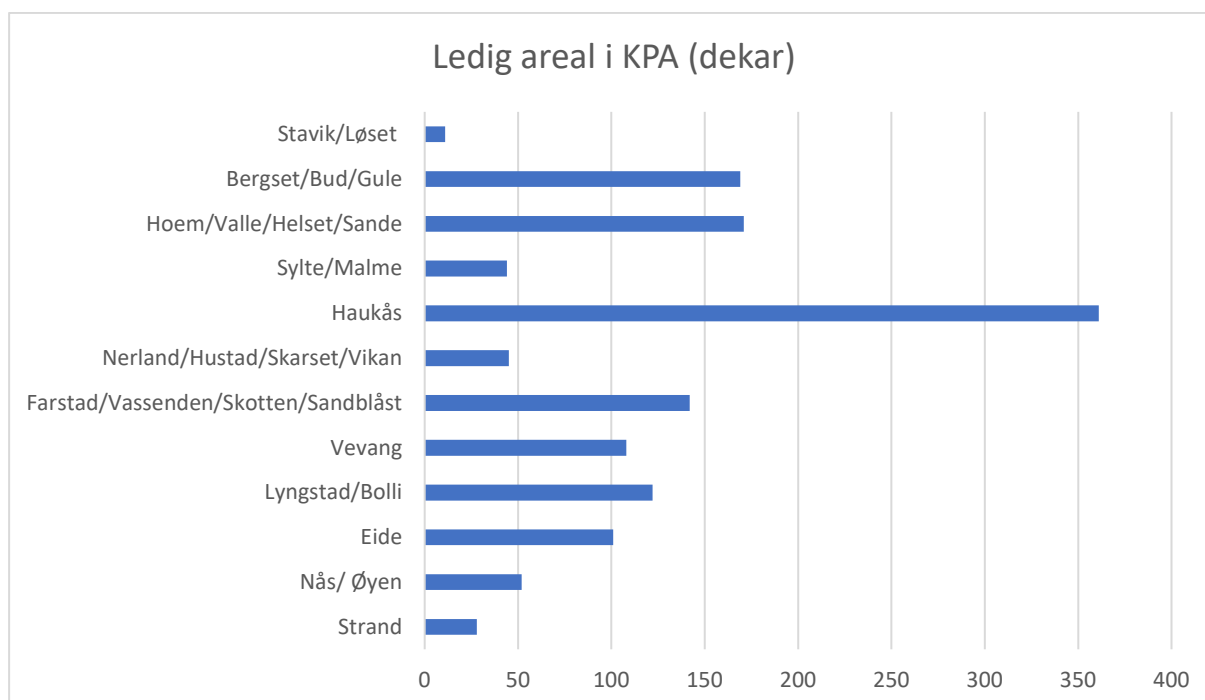
	Sør for Krakelivegen	19	16
	Øst for Beinhaugen	6	6
	Søreide	14	7
	Området mellom Steinhuggervegen og Eidevegen	80	47
	Silnes (3 områder)	30	4
<i>Til sammen</i>		<i>173</i>	<i>101</i>
<b>Lyngstad/Bolli</b>			
	Øvre Bolli	90	40
	Lyngstadgjerdet	16	12
	Lyngstad – Breiløken	85	70
<i>Til sammen</i>		<i>191</i>	<i>122</i>
<b>Vevang</b>			
	Gaustadnesvegen	28	6
	Årsbogen	100	20
	Vardshågen mellom Skolevegen og Gjengstøvegen	80	80
	Nord for Gjengstøvegen	45	2
<i>Til sammen</i>		<i>253</i>	<i>108</i>
<b>Farstad/Vassenden/Skotten/Sandblåst</b>			
	Skottheimsvik (B709)	20	6
	Kleivavegen (B712)	50	18
	Øst for Stemmavegen (B702, B707, B711)	70	36
	Farstad, øst for byggefeltet (B705)	25	25
	Solvang, ved Hustad fengsel (B703)	62	57
<i>Til sammen</i>		<i>227</i>	<i>142</i>
<b>Nerland/Hustad/Skarset/Vikan</b>			
	Hustad, øst for regulert felt	60	45

<i>Til sammen</i>		60	45
<b>Haukås</b>			
	Øvre Haukås	78	56
	Hatle (B309)	80	22
	Høstmarka (B307)	41	20
	Elnestangen (B300, B301, B302)	240	240
	Pilestredet (B221)	40	23
<i>Til sammen</i>		479	361
<b>Sylte/Malme</b>			
	Tømmervegen (B223)	44	44
<i>Til sammen</i>		44	44
<b>Hoem/Valle/Helset/Sande</b>			
	Sande (B117)	45	12
	Sande (B116)	12	8
	Seglneset (B115)	24	7
	Hoem (B100, B109 og B110)	31	31
	Jendembukta (B101)	100	100
	Jendem (B105)	4	4
	Åndalsbakken ved skolen (B104)	7	1
	Helsetvegen (B103)	18	5
	Vorpebakken (B107)	13	3
<i>Til sammen</i>		253	171
<b>Bergset/Bud/Gule</b>			
	Bergset (B510)	26	13
	Zakariashaugvegen (B509)	10	2
	Mardalen (B507)	130	130
	Harøysundvegen (B504)	21	8
	Håsundvegen (B505)	14	8
	Rygghaugvegen (B501)	30	8

<i>Til sammen</i>		231	169
<b>Stavik/Løset</b>			
	Åsvegen (B5406)	13	11
<i>Til sammen</i>		13	11
<b>Hustadvika kommune</b>			
<i>Til sammen</i>		2025	1354

I kommuneplanen er det satt av omtrent 2265 dekar til boligbebyggelse. Mye av dette er ledig areal, omtrent 1350 dekar.

Figur 8.1 Ledig areal (dekar), basert på kommuneplanens arealdel



Oversikten viser at det er stor variasjon i ledig kapasitet på kommuneplannivå i de ulike grendekretsene. Noen grender har også flere områder som er satt av til boligbebyggelse, mens andre har bare noen få. Mange av områdene for boligbebyggelse er satt av for mange år siden, og lite har skjedd i etterkant. Kommunen må gjøre en vurdering i den pågående kommuneplanprosessen om dette er områder som kan dekke fremtidens boligbehov.

I noen av de avsatte områdene til boligbebyggelse i kommuneplanen er det satt i gang detaljregulering.

### 8.3 Regulerte boligområder

I Hustadvika kommune er det mange områder som er regulerte til boligformål. Noen er ferdig utbygd, andre er delvis bygd ut, og noen er bare regulert, men ikke igangsatt.

Her følger en grov oversikt over de detaljreguleringene som har boligformål i planen, og som ikke er ferdig utbygd og/eller har ledige tomter.

Tabell 8.2 Oversikt over reguleringsplaner i de ulike grendekretsene i kommunen

Grendekrets						
Regulerings-planer	Planid.	Vedtatt	Areal i dekar	Regulerte tomter til sammen	Regulerte tomter som ikke bebygd	Merknad
<b>Strand</b>						
Kjøllhammeren	2007-02	25.03.2010	9	3	1	
<i>Til sammen</i>					1	
<b>Nås/Øyen</b>						
Svanviken - utvidelse av eksisterende boligfelt	1993-01	11.02.1993	21	10	6	Tomter ikke fradelt eller målt opp
Nås samvirkeleg/Halåsbakken boligfelt	1979-1	03.12.1979	73	50	7	Ved Halåsbakken. Tomter ikke fradelt eller målt opp
Nås samvirkeleg/Halåsbakken boligfelt	1979-1	03.12.1979	20	13	13	Ved skiftet til Sandnesvegen. Tomter ikke fradelt eller målt opp
Nås samvirkeleg/Halåsbakken boligfelt	1979-1	03.12.1979	6	6	3	Begynnelsen på Einsetvegen, ved Dale Malo. Tomter ikke fradelt eller målt opp
Mindre vesentlig endring Furuhaugen boligfelt	2000-01	23.05.2000	17	8	5	
<i>Til sammen</i>					34	
<b>Eide</b>						
Boligfelt Krakelia	201302	05.02.2015	28	20	8	
Øvergarden	2008-04	15.10.2009	17	12	8	
Storhaugen boligfelt	1999-06	02.11.1999	23	8	1	
Utvidelse av Storhaugen	2003-06	15.03.2005	24	14	5	
Teigene	201301	13.02.2014	53	41	26	I tillegg er 2 store tomter regulert til



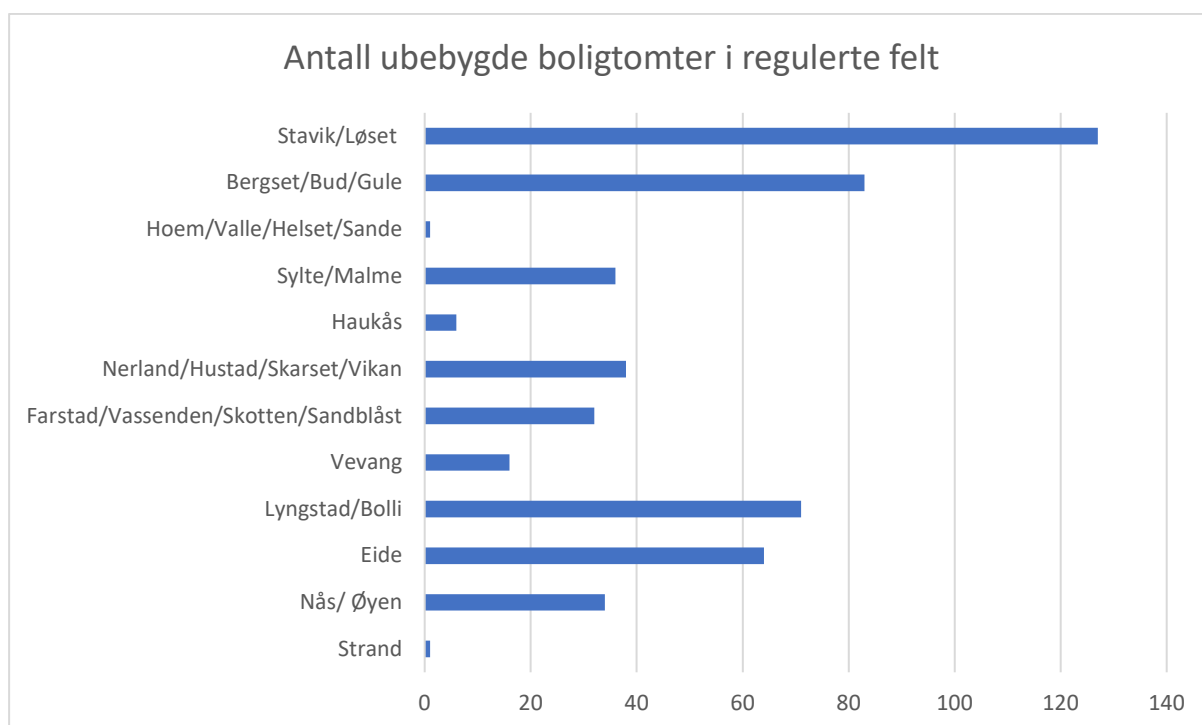
						konsentrert småhus bebyggelse - ubebygd
Harphågen/Hatlen	15512012 02	04.06.2015	13	14	10	4 store tomter til frittliggende småhus- bebyggelse
Flere eldre reguleringsplaner i Eide sentrum			275	180	6	Ubebygde tomter (162/315)
<i>Til sammen</i>					64	
<b>Lyngstad/Bolli</b>						
Øvre Bolli	2004-01	23.03.2004	63	22	15	
Lyngstadhaugen boligfelt	201502	16.02.2017	18	17	17	Tomter ikke fradelte eller målt opp, alt på dyrkbare mark
Lyngstad sentrum	1977-01	03.03.1977	50	37	12	Litt innimellom er det ledige tomter
LYNGSTAD	201004	26.09.2013	14	9	9	Tomter ikke fradelte eller målt opp, ingen infrastruktur
Ørjavik	1980-04	27.10.1980	50	30	18	
<i>Til sammen</i>					71	
<b>Vevang</b>						
Vevang I	1976-01	18.05.1976	45	28	14	
Gjengstø boligfelt	1995-05	30.11.1995	30	22	2	
<i>Til sammen</i>					16	
<b>Farstad/Vassenden/Skotten/Sandblåst</b>						
Skotten- Nikolajjordet bustadområde	201425	03.01.2018	30	6	5	Fradelte tomter utenfor regulert område, men i kommuneplanen som nåværende boligbebyggelse
FARSTAD - BRANDSHAUGEN	8013	19.04.2010	13	6	4	
SANDBLØST		11.11.1980	30	19	14	
LINDEBRAKA BUSTADFELT	1	18.11.2002	12	7	2	
FARSTAD- SANDVIK BOLIGOMRÅDE	3154	20.11.2006	5	4	4	

FARSTAD	83037	08.02.1983	86	Mange	1	
FARSTAD AUST	9011	27.09.2010	7	7	2	I tillegg er det eldreboliger i et tun
<i>Til sammen</i>					32	
<b>Nerland/Hustad/Skarset/Vikan</b>						
HUSTAD II (boligfelt)	96108	25.03.1996		23	2	
Detaljregulering for Hustad boligfelt – Bjørnhaugen	201501	14.12.2015		10	1	
SOLØYVÅGEN-VIKAN	84047	06.08.1984	42	36	35	Tomter ikke fradelt eller målt opp og ingen infrastruktur bortsett fra et gammelt tun som står der fra før
BRENNHOLMEN- VIKAN	5011	17.10.2005	14	3		Tomter ikke fradelt eller målt opp, bortsett fra 3 hus og en hytte som ikke er oppmålt
<i>Til sammen</i>					38	
<b>Haukås</b>						
EIDEM VEST III, B1	8009	20.04.2009	13			Tomter ikke fradelt eller målt opp og ingen infrastruktur
EIDEM SØR	99018	27.11.2000	17			Område med frittliggende småhusbebyggelse ved Eidemsskiftet, med en fremtidig vei som går gjennom (vest 10 + øst 7 dekar). Tomter ikke fradelt eller målt opp
Hatlebakken Nedregård	201734	19.05.2022	20	6	6	6 store områder for konsentrert småhusbebyggelse
Detaljregulering Dalelia 2	10007	14.11.2011	25	25		Flere områder med boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<i>Til sammen</i>					6	

Sylte/Malme						
Områderegulering for Lauvåsen	201316	30.03.2017	120	46	27	Flere eneboligtomter, en stor konsentrert (BK4) og noen mindre (BK1 og BK2)
Malmefjorden Nord - område B6	201213	18.03.2013	12	10	9	
<i>Til sammen</i>					36	
Hoem/ Valle/Helset/ Sande						
Bakketeigen boligfelt	201506	13.06.2016	17	9	1	I tillegg er en tomt for konsentrert bebyggelse ubebygd
<i>Til sammen</i>					1	
Bergset/Bud/ Gule						
BERGSET	85056	16.01.1985	85	55	40	Flere tomter ikke fradelt eller målt opp, og mangefull infrastruktur
BUD- GJERDE	5004	21.05.2007	13	9	9	Ikke opparbeidet infrastruktur
KORSMYRA	9024	11.11.2013	90	44	34	Deler av feltet er opparbeidet
<i>Til sammen</i>					83	
Stavik/Løset						
STAVIK II	90087	08.11.1990	27	9	1	I tillegg er 17 mål ledig
Tornes bustadfelt – nord	201314	09.03.2015	300	134	126	Mindre reguleringsendring satt i gang
<i>Til sammen</i>					127	
Hustadvika kommune						
<i>Til sammen</i>					509	

Til sammen er det mer enn 500 ledige boligtomter i Hustadvika kommune.

Figur 8.2 Antall ubebygde boligtomter i regulerte felt



Flere av de regulerte feltene er ikke ferdig utbygde. Noen av dem har hverken opparbeidet infrastruktur eller oppmålte tomter.

#### 8.4 Kommunale boligfelt – tildeling av tomter

Når nye kommunale boligfelt er ferdig opparbeidet blir dette kunngjort i media. Tomtene legges ut for salg med selvkost som minstepris. Høyeste bud er tildelingskriterium. Om det ikke kommer inn bud på noen av tomtene, legges de ut til selvkost. Tomtene tildeles da til første interessent som melder seg.

Tidligere har kommunen hatt en tomtesøkerliste for kommunale boligtomter. Tomtesøkerlisten ble avvirket i juni 2021 etter vedtak i kommunestyret.

På [hjemmesiden](#) ligger det informasjon om de kommunale boligfeltene som har ledige tomter. Tomtene tildeles til første interessent som melder seg.

Hustadvika kommune innehar for tiden for få eksisterende tomter til boligformål i de områdene som det er mest attraktive å bygge. Flere nye felt er under regulering i kommunal regi i Elnesvågen, og nytt felt på Tornes skal bygges ut trinnvis fra 2023. I Eide sentrum har ikke kommunen boligtomter, men her har flere private aktører ledige tomter for salg. På Jendem har ikke kommunen tomter, men her er private aktører i gang med videre regulering.

I kommuneplanens samfunnsdel står det at Hustadvika kommune skal ha gode og livskraftige bygdesamfunn og tettsteder, og at kommunen skal ha en arealutvikling som gir

bo-muligheter i hele kommunen (delmål 1.2 og 1.4). Gjeldene strategier er fortetning (konsentrert utbyggingsmønster) i kommunens tettsteder og planmessig avsetning av områder for spredt boligbebyggelse i områder der det ikke er aktuelt med store feltutbygginger.

Ikke alle bygdene i kommunen har byggeklare tomter for salg. Det er regulerte felt i de fleste tettstedene, men ikke alle har opparbeidet infrastruktur og tomter som er fradelt og oppmålt.

I flere av de kommunale feltene er det tilgjengelige rimelige tomter, men mange av dem er plassert slik at de ikke ligger attraktivt til med tanke på utsikt.

Tabell 8.3 Oversikt over ledige kommunale boligtomter i Hustadvika pr 30.04.23

Boligfelt	Opparbeidet	Pris	Staus
<a href="#">Bergset</a>	1984	Ca 160 kr pr kvm	5 tomter som er ledige.  Flere tomter er regulert, men ikke opparbeidet. Kommunen er hjemmelshaver på deler av regulert område, ellers private grunneiere.
<a href="#">Dalelia</a>	2020	540 kr pr kvm	Ingen ledige eneboligtomter, to ledige konsentrerte felt for leiligheter/rekkehus
<a href="#">Fuglvika, Harøysund</a>	1980-tallet	Ca 160 kr pr kvm	6 ledige tomter
<a href="#">Hamna boligfelt, Strand</a>		100 kr pr kvm	2 ledige tomter
<a href="#">Halåsbakken boligfelt</a>	1979	170 kr pr kvm	1 ledig tomt
<a href="#">Hustad boligfelt</a>	2015	Ca 650 kr pr kvm	2 ledige tomter
<a href="#">Korsmyra boligfelt, Bud</a>	2017	600 kr pr kvm	5 ledige eneboligtomter, 2 konsentrerte felt ledige for leiligheter/rekkehus
<a href="#">Lyngstad boligfelt</a>	1977	150 kr pr kvm	6 ledige tomter
<a href="#">Malmefjorden boligfelt</a>	2020	Kr 910 pr kvm	9 ledige tomter, en solgt.
<a href="#">Sandblåst boligfelt</a>	1980	Ca kr 160 pr kvm	7 ledige tomter Flere tomter er regulert men ikke opparbeidet.
<a href="#">Vevang boligfelt</a>	Ca 1980	170 kr pr kvm	6 ledige tomter
<a href="#">Vågsbøskiftet (ved XL Dale Malo på Eide)</a>	Ca 1980	80 kr pr kvm	2 ledige tomter
<a href="#">Ytre Eide boligfelt</a>	Ca 1990	168 kr pr kvm	4 ledige tomter
<a href="#">Øvre Bolli boligfelt</a>	Ca 2006	200 kr pr kvm	4 ledige tomter

Kilde: Hustadvika kommune

## 9. Boligsosial del

Boligsosiale del tar for seg utfordringen om at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Dette kapittelet omhandler hva boligsosialt arbeid er, nasjonale strategier for den sosiale boligpolitikken og målgruppen for dette arbeidet.

### 9.1 Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å få seg en passende bolig og om å gi hjelp til å mestre boforhold. Eksempel på boligsosialt arbeid er å gi råd og veiledning, tilby utleiebolig, lånefinansiering til kjøp av egen bolig, eller gi oppfølging og tjenester i hjemmet.

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes innbyggere som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

En tilfredsstillende bosituasjon kjennetegnes ved at man bor trygt og godt. Å bo godt innebærer å ha en bolig som er tilpasset husholdets behov og økonomi. Å bo trygt innebærer at husholdet har tilgang til en fast bolig og ikke står i fare for å miste denne.

### 9.2 Kommunens sitt ansvar

Kommunen har;

- ansvar for koordinering og samarbeid i boligsosialt arbeid på strategisk nivå
- ansvar for samordning, planlegging, oppfølging av den enkelte bruker og saksbehandling
- plikt til å ta boligsosiale hensyn i den kommunale planleggingen
  - oversikt over behov for ordinære og tilpassede boliger
  - drøfting av boligsosialt arbeid i planstrategien
  - fastsetting av overordnede mål og strategier – boligsosialt arbeid skal være del av kommuneplanen
- ansvar for å sikre at rammetilskudd benyttes til boligsosialt arbeid og unngå at stramme budsjetter fører til at arbeidet prioriteres bort

### 9.3 Boligens betydning

Boligen er viktig for at en skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Boligen og nærområdet har også stor betydning for oppveksten til barn og unge. Det er viktig at innsatsen forsterkes overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra, for å bidra til gode oppvekstvilkår for barn og ung. ([Bolig for velferd](#))

Som bostedsløse regnes de som ikke har et sted å bo, som ikke har et sted å være kommende natt, som er henvist til tilfeldige eller midlertidige alternativer, samt de som skal ut av fengsel eller institusjon innen to måneder, uten å ha en ventende bolig. ([Bolig for velferd](#))

## 9.4 Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021 – 2024\)](#) samler og målsetter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer, og gi hjelp til dem som ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig.

Målet i strategien er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig:

- Regjeringen mener at kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er også kommunene som skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Dette klargjøres i ny boligsosial lov.
- Samtidig vet regjering at dette er et komplekst område med store lokale variasjoner. Kommunene har valgt å organisere arbeidet ulikt, og ofte krever de gode løsningene utstrakt samarbeid også innad i kommunen.
- Regjeringen mener at Husbanken er statens viktigste virkemiddel for å støtte opp om kommunenes arbeid, og en samarbeidspartner som mange kommuner velger å benytte seg av. Husbanken skal støtte opp om arbeidet faglig og økonomisk, og være en pådriver for nye forsøk, økt bruk av innovasjonsmetodikk og fremme digitale løsninger.

## 9.5 Ny boligsosial lov fra 1.7.2023

[Ny boligsosial lov](#) som gjelder fra 1.7.2023 klargjør kommunens ansvar på det boligpolitiske feltet. [Helse- og omsorgstjenesteloven § 3 – 7 Boliger for vanskeligstilte](#) oppheves fra samme tidspunkt.

Loven er en «pliktlov» og presiserer kommunens ansvar i det boligsosiale arbeidet. Det gjelder også kommunenes ansvar for boligsosial planlegging, visse krav til saksbehandling, klage og tilsyn. Lovforslaget gir ikke individuell rett til bolig, men presiserer at kommunene har plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til dem som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Kommunene skal fortsatt ha betydelig frihet til selv å fastsette tiltak og prioriteringer. Dette beskrives mer utførlig i [Prop. 132 L\(2021 -2022\)](#)

## 9.6 Ny reform Bo trygt reform

I løpet av 2023 skal Regjeringen legge frem en stortingsmelding om [Bo trygt-reformen](#). Denne reformen vil ha følgende innsatsområder:

- Kompetente og myndiggjorte medarbeidere
- Levende lokalsamfunn
- Boligtilpasning og planlegging
- Trygghet for tjenester og støtte til pårørende

## 9.7 Målgrupper for boligsosial handlingsplan – bosetting og tjenesteyting

Målgruppe for boligsosial handlingsplan er innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, og de som har behov for en tilrettelagt bolig.

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes innbyggere som trenger hjelp til å skaffe bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige- eller sosiale problemer, mindre kunnskap om det norske boligmarkedet eller lignende forhold. Disse befinner seg i en av følgende situasjoner:

- Uten egen bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i en uegnet bolig eller bomiljø.

(Kilde: [www.veiviseren.no](http://www.veiviseren.no))

### 9.7.1 Sosialt og økonomisk vanskelig situasjon

Personer og familier som har økonomiske vanskeligheter kan ha lav eller ingen tilknytting til arbeidslivet. Inntekten til den enkelte kan være fra arbeid, ulike trygdeordninger, og/eller sosialstønad. Det er den enkeltes sin helsesituasjon, og den enkeltes mulighet til arbeid som påvirker inntektsgrunnlaget.

En egen bolig er en viktig ramme for den enkelte, og for en familie. Det gir en følelse av å høre til i et lokalsamfunn og nærmiljø. Bosted og nærområde har stor betydning for barn og unge sin oppvekst. Det er viktig at kommunen har tiltaksplan inn mot barnefamilier, slik at det blir lagt til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge.

#### *Barnefamilier med lav inntekt som leier bolig*

SSB har stort utvalg av statistikk. En indikator som er av interesse for boligplanen, er tatt familier med barn 0 – 17 med lav inntekt som leier bolig. Barn i hushold med lav inntekt leier bolig i større grad enn barn i hushold uten lav inntekt.

Det å leie bolig vært gjerne kjennetegna med fysiske mangler ved boliger, ustabile bomiljø og kortsiktige leiekontrakter. Det kan føre til at barna må bytte skole og nabolag oftere enn andre barn, og som kan være negativt for deres utvikling.

Tabell under viser utvikling av omfanget av barn og barnefamilier med utfordrende bosituasjon i Hustadvika kommune.

*Tabell 9.1 Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt i Hustadvika kommune.*

	2017	2018	2019	2020	2021
Antall barn	39	35	44	34	41

Kilde: [Statistisk sentralbyrå, boforholdsstatistikken](#)

#### *Ungdommer med sammensatte utfordringer*

NAV melder om at Hustadvika kommune har ungdommer som har sammensatte utfordringer og som trenger spesiell oppfølging for å komme i varig passende arbeid. NAV ser at noen av disse vil også ha behov for bistand i hjemmet.

#### *Personer med rusavhengighet*

Mestringsenheten melder om at det er behov for bosteder for personer med rusavhengighet. En ser at denne gruppen har utfordringer med å skaffe boliger på det private markedet. Dette omtales nærmere i [kapittel 9.8.2](#).



### 9.7.2 Bosetting av flyktninger

Enhet for integrering i Hustadvika har ansvar for å bosette flyktninger. Tall på flyktninger som blir bosatt, ble vedtatt av kommunestyret med bakgrunn i oppmoding fra Integrering og mangfoldsdirektoratet (IMDI).

Flyktninger som flytter til kommunen gjennom familiegjenforening, eller som selv flytter til Hustadvika på grunn av arbeid, kommer i tillegg til vedtak i kommunestyret.

Som regel er det relativt kort frist når IMDI søker ut flyktninger til bosetting. Dette gjør det utfordrende å ha en langsiktig plan for bosetting av flyktninger. Dersom kommunen har boliger på vent til flyktninger, kan en risikere at boligen vært stående tom lenge. Motsatt risikerer kommunen å ikke ha bosted tilgjengelig når forespørsel kommer. Dette kan lett resultere i kortsiktige løsninger. For å få til så gode løsninger som mulig, er det avgjørende at kommunen raskt melder ledig kapasitet til IMDI når kommunen har dette.

Flyktningene skal delta på introduksjonsprogrammet som er lokalisert i Elnesvågen.

Mange flyktningfamilier har barn som skal i barnehage eller på skole. Enhet for integrering ser at det er ønskelig at bostedene er sentralt plassert i sentrumskretsene i gå-avstand til barnehage, skole og offentlige tjenester. Det er svært vanskelig å estimere tallet på boliger man trenger årlig til flyktninger.

De første 2-4 åra etter bosetting har svært få av flyktningene norsk førerkort eller tilgang til bil. Ønskelig bosted for de fleste er av den grunn å bo sentrumsnært med gåavstand til skoler, barnehager, opplæring, introduksjonsprogrammet og offentlige tjenester med mer.

Den siste tiden har flere ukrainske flyktninger kommet til Hustadvika kommune. Disse flyktningene har de samme behovene som kvoteflyktninger – bo helst i gangavstand eller sentrumsnært i Elnesvågen med tanke på norskopplæring. Det er allikevel en forskjell på disse flyktningene som gjør at en kan vurdere boliger av mindre sentral beliggenhet.

Enkelte av flyktningene kom hit i egen bil, og noen har fått hjelp til å komme seg hit via folk de kjenner eller slektninger som allerede bor i Hustadvika. Ukrainske førerkort er godkjent i Norge - slik at det i mange tilfeller også handler om å skaffe seg bil. Familier med bil kan plasseres mer ute i distriktet.

Akkurat nå kan det se ut som det er et bedre boligmarked enn tidligere for utleie til flyktninger.

Den økonomiske risikoen er også redusert for kommunen – det gjelder IMDIs regler rundt tilbakebetaling om en kommune ender opp med en tom bolig ved årsslutt.

### 9.7.3 Innbyggere med ulike helseutfordringer

Hustadvika har innbyggere med ulike helseutfordringer både fysiske og psykiske, og noen har sammensatte helseutfordringer. Personer med nedsatt funksjonsevne har samlet sett dårligere levekår enn gjennomsnittet i befolkningen, blant annet i form av lavere utdanning, svakere arbeidstilknytning og dårligere økonomi. Få tilgjengelige boliger gjør at personer med nedsatt funksjonsevne har dårligere vilkår på boligmarkedet enn andre. Dette gjelder for

eksempel personer med nedsatt bevegelighet, nedsatt syn og hørsel, nedsatt orienteringsevne eller miljøhemming

Innbyggere med ulike helseutfordringer kan ha behov for helsehjelp og kommunen forsøker å behøvs tilpasse helse- og omsorgstjenestene til den enkelte. For mange er det aktuelt med en omsorgsbolig og for andre er sykehjemsplass det rette. Statistikk og prognoser viser kraftig vekst i antall eldre innbyggere over 80 år. I 2022 var det 613 over 80 år som bodde i Hustadvika - og av disse 36 på sykehjem. Prognosen sier at i 2040 vil 1321 innbyggere være 80 år og eldre i Hustadvika. Kommunen har allerede starter planlegging for hvordan møte fremtidens utfordringer, blant annet med plan for helse og velferd, tidfestet plan for nybygg og ombygging av nåværende lokasjoner. Dette beskrives nærmere i [helse og velferdsplan](#).

Blant personer med nedsatt funksjonsevne kan særlig personer med utviklingshemning ha behov for hjelp fra det offentlige til å skaffe seg egnet bolig. Utviklingshemmedes boligsituasjon skiller seg fra andres ved at få eier egen bolig, og det er et nasjonalt mål å øke denne andelen. Dette beskrives nærmere i [kapittel 9.8.1](#).

I målgruppa psykisk helse og rus kan det være aktuelt med [ordinær kommunal utleiebolig](#) eller [omsorgsbolig](#), det er ikke alltid et klart skille her. For noen kan det være aktuelt å tilpasse egen bolig, og for andre igjen kan det være aktuelt å eie bolig selv, og samtidig ta imot helsetjenester i hjemme. Dette blir beskrives nærmere i [kapittel 9.6](#).

## 9.8 Personer med omfattende behov i boligmarkedet i Hustadvika kommune

Dette kapittelet omhandler personer i Hustadvika som har omfattende behov i boligmarkedet. Det gjelder yngre mennesker med funksjons- og /eller utviklingshemming og personer med omfattende utfordringer med rus og/eller psykiske vansker.

### 9.8.1 Yngre mennesker med funksjons- og/eller utviklingshemming

Når det gjelder yngre mennesker med funksjon- og/eller utviklingshemming er noen vanskeligstilte på boligmarkedet, mens andre ikke er det. For mange er behovet for bolig sentrumsnært viktig, for å kunne ivareta behovet for lett tilgang til det offentlige tjenesteapparatet og servicetjenester som butikk, kultur osv. Mange av disse ungdommene får ikke stilt diagnoser før i ungdomsalderen og kommer derfor for sent i hjelpeapparatet. Hustadvika kommune har kun kunnskap om de som pr. i dag mottar helse- og omsorgstjenester som f.eks. avlastning, støttekontakt, eller hvor det er fattet beslutning om koordinator og /eller individuell plan.

Kommunen har gjennomført noe kartlegging når det gjelder demografi og aldersgrupper, men det er noe utfordrende å kartlegge denne gruppen, da en ser at mange ungdommer ikke får stilt sine diagnoser før i ungdomsalderen. Mange av disse ungdommene kommer derfor for sent inn i hjelpeapparatet og står der når alderen tilsier behov for bolig i 18-20 årsalderen. Hustadvika kommune har kun kunnskap om de som pr. i dag mottar helse- og omsorgstjenester som f.eks. avlastning, støttekontakt, eller hvor det er fattet beslutning om koordinator og /eller individuell plan.

### 9.8.2 Personer med omfattende utfordringer med rus og/eller psykiske vansker.

Helse og mestring har gjort en kartlegging i enheten for å vurdere behovet for boligsosiale tjenester blant personer med omfattende utfordringer med rus og/eller psykiske vansker. Disse personene har komplekse og sammensatte problemer der rusmisbruk og psykiske problemer bare er en del av den totale problembelastningen. Utfordringene med å bo er forskjellige. Enkelte har problemer med renhold, rydding og orden i boligen. Andre har store problemer med å forholde seg til bomiljø og naboer, atter andre passer ikke inn i et bomiljø på grunn av rusmisbruk og det dette miljøet representerer i form av utagering, vold, salg av narkotika og trafikk som er belastende for bomiljøet. Majoriteten har omfattende behov for økonomistyring for å sikre bolig, strøm og vedlikeholdsutgifter og livsopphold. Rusmisbruk er kostbart.

Mestringsenhetens oversikt viser at nærmere 60 personer sliter med omfattende rusvansker som innebærer behov for boligsosiale tjenester. Dette er personer som har stått utenfor arbeidslivet i mange år. Hovedsakelig er dette personer som er stigmatiserte i kommunen, og derfor er det svært vanskelig for dem å få leie bolig på det private markedet. De er derfor avhengige av kommunalt botilbud. Dette er brukere som har vært i det kommunale systemet i over 20 år. De blir stadig eldre og får mer omfattende problemer bl.a. helsemessig. Det vil derfor bli behov for mer hjemmebaserte tjenester og bemannede boliger. Mestringsenheten har inntrykk av at det er en del motstand mot å bo samlokalisert med andre rusmisbrukere og i boliger med fast bemanning.

Helse og Mestring registrerer at det er en økning i antall personer mellom 18-25 år som har en sammensatt problematikk bestående av lettere psykisk utviklingshemming, psykiske vansker herunder også med utagering og rusmisbruk. Disse har et stort behov for boligsosiale tjenester og tilpassede boliger. Problemstillingene gjør at det er utfordringer både med å få gitt nødvendig oppfølging, og at de det gjelder skal forstå nytten av det. Det er først og fremst denne gruppen som har behov for bolig med bemanning.

Gjennomgangen til Helse og Mestring viser at det er kun 12 av de 60 personene med omfattende rusmisbruk som pr. i dag har kommunal bolig. Dette sier noe om behovet for kommunale gjennomgangsboliger og annen boligsosial bistand fra kommunen fremover. For tiden er det 6 personer i denne brukergruppen som av forskjellige årsaker står uten bolig.

Når det gjelder psykisk helse er tilsvarende tall ca. 20- Mange har behov for oppfølging for å beholde og bevare bolig og for økonomistyring.

## 10. Virkemiddel i boligsosialt arbeid

Kommunens virkemidler i boligpolitikk kan deles etter hvorvidt de er rettet mot individer/hushold eller mot grupper/miljøer. Individrettede boligsosiale virkemidler kan være mer eller mindre skreddersydde for å dekke bestemte behov hos mottakerne, mens miljørettede virkemidler består av goder som karakteriserer fysisk og sosialt nærmiljø der folk bor.

De boligøkonomiske virkemidlene som kommunene disponerer kan deles i to kategorier; økonomisk hjelp/støtte – hjemlet i lov om sosiale tjenester, og økonomiske støtteordninger etablert av staten/Husbanken og formidlet av kommunene.

## 10.1 Oversikt over tilskudd og låneordninger i Husbanken

### For kommunen

- [Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem](#)
- [Tilskudd til boligsosiale tiltak](#)
- [Tilskudd til energitak](#)
- [Lån til utleieboliger](#)
- [Behovsmeldinger](#)

### For privatpersoner

- [Bostøtte](#)
- [Startlån og tilskudd](#)
- [Lån til oppgradering](#)

### For bransjen

- [Lån til boligkvalitet](#)
- [Lån til utleieboliger](#)
- [Tilskudd til boligsosiale tiltak](#)
- [Lån og tilskudd til studentboliger](#)

Følgende tilskudd avvikles fra 2023:

- Tilskudd til utleieboliger
- Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller
- Tilskudd til tilstandsvurderinger
- Tilskudd til heis

Samtidig innføres nye ordninger, for eksempel tilskudd til energitiltak.

## 10.2 Andre tilskuddsordninger

### 10.2.1 Tilskudd fra NAV Hjelpemiddelsentral

Hjelpemiddelsentralen låner vanligvis ut utstyr kostnadsfritt til brukere. I noen tilfeller kan brukerne isteden få tilskudd. Bruker må være berettiget trappeheis, løfteplattform, og eller rampe i henhold til lov om folketrygd. Størrelsen på tilskuddet tilsvarer kostanden for å installere trappeheis/ løfteplattform/ rampe i hvert enkelt tilfelle. Utbetaling forutsetter at utstyr ikke blir installert.

### 10.2.2 Tilskudd til kommunalt rusarbeid

Tilskudd fra Helsedirektoratet via Statsforvalteren, til lønn i inntil 4 år. Årlig nedtrapping. Tilskuddet kan bl.a. gå til oppfølgingstjenester i bolig og bolig med bemanning.

<https://helsedirektoratet.no/tilskudd/kommunalt-rusarbeid#målgruppe>

### 10.3 Leie til eie

For noen husstander som er i målgruppen for startlån, men som faller utenfor på grunn av betjeningsevne, er leie til eie en mulighet.

Dette er «leie til eie», ifølge «Veiviseren.no»:

«Kommunen vurderer at husstanden har et potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt. Kommunen fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøpepris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering.»

Slike avtaler er også gunstig i nye byggeprosjekter der investeringstilskudd fra Husbanken til entreprenør kan overføres til kjøper ved overtakelse. Leie til eie vil være et virkemiddel for mange målgrupper og vil etter all sannsynlighet bidra til å redusere boligkostnadene til husleie som dekkes av NAV.

Leietaker kan også være med på å velge ut sin egen bolig tilpasset sitt behov i tråd med FNs konvensjon om rettigheter til personer med [CRPD](#) der likestilling og retten til et selvstendig liv beskrives.

## 11. Den kommunale boligmassen

Dette kapitlet omhandler kommunale utleieboliger og sykehjem(institusjoner).

### 11.1 Kommunale utleieboliger

I dette underkapitlet gis en oversikt over kommunale utleieboliger – både omsorgsboliger og ordinære utleieboliger.

Det foreligger ingen tilstandsrapport for disse boligene, men fra Bolig og eiendom opplyses det at boligene har varierende standard – og at ikke alle disse nødvendigvis dekker boligsosialbehov på en god måte.

#### 11.1.1 Omsorgsboliger i Hustadvika kommune

Formålet med omsorgsboliger er at flest mulig skal få mulighet til å leve og bo selvstendig i et hjem, men samtidig ha god tilgang til nødvendig hjelp og støtte. Omsorgsboliger kan være tilpassa til å støtte ulike behov.

Personene som får tildelt omsorgsboliger får leiekontrakt i samsvar med husleielova. Tabellen under viser lokalisering og tallet på boliger på ulike adresser.

Tabell 11.1 Oversikt over antall omsorgsboliger- heldøgns bemanning, bemanning dag/kveld og tilrettelagt bolig uten fast bemanning

Sted:	Totalt	1-roms	2-roms	3-roms
<b>Bolig med heldøgns bemanning</b>				
Omsorgsboliger Lundhaugen omsorgssenter, Bud	13	7	6	
Bokollektiv Lundhaugen, Bud	7	7		
Omsorgsboliger Auretunet, Aureosen	9		9	
Bokollektiv Auretunet	2	2		
	<b>31</b>			
<b>Omsorgsbolig med bemanning dag/kveld</b>				
Bjørklia omsorgsboliger, Eide	12			
	<b>12</b>			
<b>Tilrettelagte boliger uten fast bemanning</b>				
Lauvhaugen, Eide	12		6	6
Maurstien og Markstien, Elnesvågen	16		11	5
Bøtunvegen, u.etg. Bøtunet omsorgssenter, Elnesvågen	2 (3)		2	
Smievegen, u.etg. Fræna sjukeheim og omsorgssenter, Elnesvågen	7(8)	(1)	7	
Lundhaug-/Strandavegen, Bud	11	1	7	3
Lundhaugvegen, u.etg. Lundhaugen omsorgssenter, Bud	4		4	
Slettatunet, Eide(sovealkover)	7	7		
		21(1)	55	
<b>SUM</b>	<b>102</b>	-	-	-

**Lundhaugen.** Ved Lundhaugen omsorgssenter er det heldøgns bemanning. Her er 7 rom tatt i bruk som bofellesskap (tidl. sjukeheimsdel) og 13 omsorgsboliger.

4 leiligheter i underetasjen på Lundhaugen omsorgssenter er uten heldøgns bemanning, og får bistand fra hjemmebasert omsorg.

**Bøtunet.** Her er en leilighet som ikke lenger blir utleid, som kommer i tillegg til de to utleide. Denne har vært utleid tidligere, men blir nå brukt av personale til møte- /pauserom. Badet er brukt til laboratorium.

**Fræna sjukeheim og omsorgssenter.** 1-roms leiligheten er ikke utleid, men brukes som pårørendeleilighet.

Tabell 11.2 Oversikt over antall Omsorgsboliger/ bofellesskap

Sted:	Totalt	1-roms	2-roms	3-roms
Mikalmarka boliger, Eide	15(17)	-	-	-
Knausvegen, Tornes	4		4	
Hestehovvg. 14, Elnesvågen	4		4	
Holalia, Elnesvågen	6 (7)		6	
Hestehovvg.38, Elnesvågen	4		4	
Haukås 1, Elnesvågen	5		4	1
Haukås 2, Elnesvågen	6 (7)		6	
Setbakken Eidem, Elnesvågen ( psykiatri)	4		4	
Setbakken, Eidem, Elnesvågen	1	(1 rom)	1	
<b>Totalt:</b>	<b>49</b>		<b>32</b>	<b>1</b>

Denne oversikten gir en oversikt over det vi har, men ikke hva slags tilstand de kommunale boligene har, eller om disse boligene møter behovene på en god måte med tanke på å klare seg selv lengst mulig, jf. mestringsstrappen i [Helse og velferdsplanen](#).

#### 11.1.2 Ordinære utleieboliger (gjennomgangsboliger) i Hustadvika kommune

I tillegg til omsorgsboliger har kommunen boliger til personer og grupper som ikke selv kan ivareta sine interesser i boligmarkedet, jf. [lov om kommunale helse- og omsorgstjenester 3-7](#) jf. [lov om sosiale tjenester i NAV§ 15](#)

Fra 1.7.2023 kommer en ny [lov om kommunens ansvar på det boligpolitiske feltet](#). Denne loven presiserer kommunens ansvar i det boligsosiale arbeidet - også når det gjelder kommunenes ansvar for boligsosial planlegging, visse krav til saksbehandling, klage og tilsyn. Lovforslaget gir ikke individuell rett til bolig, men presisere at kommunene har plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til dem som er vanskeligstilt på boligmarkedet. [Prop. 132 L\(2021 -2022\)](#) beskriver dette nærmere.

Det betyr at kriterier som ble vedtatt i Hovedutvalg helse, sosial og omsorg 25.11.2020, jf. sak PS 24/2020 bør revideres slik at de harmoniserer med ny lov.

Pr 1.1.2023 har kommunen totalt 44 kommunale gjennomgangsboliger til dette formålet.

Tabell 11.3 Oversikt over kommunale gjennomgangsboliger i Hustadvika kommune

Sted:	Totalt	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms
Eide	11 (12)	4	2	5	
Bud	2				2
Elnesvågen	25		7	7	11
Hustad	2		1		1
Tornes	4		2	2	
<b>Totalt:</b>	<b>44</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

### 11.2 Sykehjemsplasser(institusjon)i Hustadvika kommune

Hva som skal regnes som institusjon etter [helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c](#), fremgår av [forskrift om kommunal helse- og omsorgsinstitusjon § 1](#).

Etter forskriften regnes følgende som institusjon:

- Institusjon med heldøgns helse- og omsorgstjenester for barn og unge under 18 år som bor utenfor foreldrehjemmet som følge av behov for tjenester (barnebolig), herunder avlastningsboliger
- Institusjon med heldøgns helse- og omsorgstjenester for rusmiddelavhengige
- Aldershjem
- Sykehjem
- Døgnplasser som kommunen oppretter for å sørge for tilbud om døgnopphold for øyeblikkelig hjelp

Hustadvika kommune har i dag 86 kommunale institusjonsplasser etter denne definisjon lokalisert på tre steder.

Tabell 11.4 Sykehjemsplasser(institusjoner) i Hustadvika kommune

Navn på institusjon	Antall rom	Kommentar
Fræna sjukeheim og omsorgssenter	41	22 langtidsplasser 11 korttidsplasser 8 rehabiliteringsplasser
Eide sykehjem	29	
Bøtunet omsorgssenter	16	



For å kunne møte fremtidige utfordringer om rekruttering, har kommunestyret i Hustadvika gjort vedtak om at sykehjemsplasser skal være i Elnesvågen og på Eide. Det betyr at alle sykehjemsplasser (inkludert plasser for personer med demens), korttidsplasser, avlastningsplasser og rehabiliteringsplasser skal være samlet på Eide og i Elnesvågen.

Det vises ellers til [Helse og velferdsplanen 2022 – 2023](#) som beskriver dimensjonering av sykehjem og annen boform med heldøgns omsorg og pleie mer utførlig. Dette må også ses i forhold til økende andelen eldre og færre personer i yrkesaktiv alder vil begrense tilgangen på arbeidskraft fremover. Se ellers Helsepersonellkomisjonen sin utredning om behov for fagfolk fram til 2040.

## 12. Organisering, kompetanse og samarbeid

Boligutfordringene er sammensatte. De griper inn i mange samfunnsområder hvor det er ulike interesser som skal hensyntas. En utfordring er for eksempel at fortetting kan bidra til kutt i klimagassutslipp, men samtidig gå ut over sosial bærekraft og bokvalitet.

En viktig forutsetning for å sikre en sunn og bærekraftig boligutvikling i Hustadvika kommune er at kommunen har en helhetlig og tverrfaglig tilnærming til både den generelle boligutviklingen og de boligsosiale utfordringene.

Intern organisering handler blant annet om å involvere og utnytte alle aktuelle fagområder innenfor temaet slik at innbyggerne opplever kommunen som samstemt og forent. I fremtiden ønsker vi å være en kommune med «en dør inn» til alle spørsmål om bolig, slik at det skal være enkelt for innbyggerne å kontakte oss. Dette være seg internt i kommunen, men også i forhold til andre interessenter og befolkningen. I boligplanen vil det derfor gis føringer for å få tydeliggjort kommunens rolle, hvilke tiltak og oppgaver som skal utføres for å sikre en god bolig- og tjenesteutvikling, behovet for samarbeid og forventningene til andre aktører og innbyggere.

Denne delen av analysen vil omhandle kommunens organisering, samarbeid og kompetanse innenfor både generell boligutvikling og boligsosialt arbeid.

### 12.1 Generell boligutvikling – organisering og kompetanse i kommuneadministrasjonen

I forbindelse med den generelle boligutviklingen er det i stor grad gjennom kommuneplanens arealdel at kommunen styrer hvor det skal bygges boliger, type boliger og antall. Gjennom krav til reguleringsplaner kan man også styre variasjon og bokvaliteter.

Organisering av det generelle boligarbeidet i Hustadvika kommune er spredt på flere virksomhetsområder og enheter. Enhetene og deres kompetanse beskrives i avsnittene under.

#### 12.1.1 Plan, byggesak og oppmåling

Plan og byggesak jobber med boligutvikling i form av saksbehandling av private og kommunale reguleringsplanforslag, samt godkjenning av byggesøknader til boligformål. Oppmåling har ansvar for oppmålingsforretninger og matrikkelføring. Oppmåling har også

ansvar for kvalitetsheving og drift av digitale kartbaser som brukes både av ansatte og innbyggere.

De tre fagområdene samarbeider for å sikre kompetanse- og erfaringsoverføring på tvers av fagfeltene for å heve kvaliteten på planarbeid og saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.

#### 12.1.2 Bygg og eiendom

Ansvar til enheten er hovedsakelig å forvalte kommunens eiendommer og den kommunale bygningsmassen så godt som mulig med drift og vedlikehold. Bygningsmassen består av skoler, barnehager, sykehjem, og kontorbygg. Bygg som ofte omtales som formålsbygg. I tillegg eier kommunen en god del boenheter, som består av utleie-enheter til særskilte behov. Bygg og eiendomsenheten fungerer som kommunens byggherre ved mindre prosjekter og nybygg. De er også ansvarlig for kjøp, salg og utleie av boliger og andre eiendommer.

#### 12.1.3 Kultur

Enheten er involvert i saker som tilrettelegger for offentlige arealer, og utvikling av attraktive nærmiljø og friluftsområder.

#### 12.1.4 Landbruk

Enheten har kompetanse innen arealforvaltning og bidrar til å finne egnede områder for utbygging og andre vurderinger knyttet til arealbruk som berører landbruksareal i planarbeid og byggesaker. Dette for å sikre ivaretagelse av landbruksarealene i kommunen.

#### 12.1.5 Kommunalteknikk

Enheten har følgende arbeidsoppgaver i forbindelse med boligutvikling;

- Drift og utvikling av kommunalt vann- og avløpsanlegg
- Drift og vedlikehold av kommunale veier og gatelys
- Prosjektledelse, prosjektering og byggeledelse av utbyggingsprosjekter innenfor vei, vann og avløp
- Administrasjon av kommunes renovasjonstjeneste og grunnlaget for kommunale avgifter
- Kommunens forhandlingspart i utbyggingsavtaler om veg, vann og avløp.

#### 12.1.6 Hustadvika brann og redning

Hustadvika Brannvesen har ansvar for innsats i forbindelse med brann og andre akutte ulykkessituasjoner. Deres oppgaver dreier seg om vern om mennesker, miljø og materielle verdier. Enheten deltar på ukentlige byggesaksmøter for å komme med innspill i saker med hensyn til slukkevann og eventuelle tiltak som vil utløse krav om økning av mannskap eller nytt materiell/utstyr. Enheten er også involvert i alle plansaker for å sikre at løsning for brannslukkevann er ivaretatt, og avdekke fremkommelighet og utrykningstid. Enheten har utarbeidet retningslinjer for tilrettelegging for brann og redning.

#### 12.1.7 Servicetorget

Servicetorget er rådhusets kontaktpunkt med publikum og er ofte innbyggernes første møte med kommunen. Servicetorget sine oppgaver opp mot boligarbeid er primært å

videreformidle kontakten videre i organisasjonen. I tillegg svarer servicetorget på enkle spørsmål i forbindelse med blant annet skjema, kart, planverk m.m.

#### 12.1.8 Kommunedirektørens stab

Her jobbes det med plansaker i kommunen og folkehelsearbeid på systemnivå.

#### 12.2 Boligsosial – organisering og kompetanse i kommuneadministrasjonen

I Hustadvika kommune er det ulike kommunale enheter som har ansvar for å følge opp beboere i de kommunale boligene, og i private boliger. De som yter tjenester, skal fortløpende vurdere den enkelte sitt behov for tjenester.

Den enkelte tjeneste har også ansvar for å ta kontakt med bygg og eiendom ved mistanke om mislighold av boligen.

NAV-kontoret har en plikt til å medvirke i kommunens boligsosiale arbeid.

##### 12.2.1 Forvaltningskontoret

Forvaltningskontoret for helse- og omsorgstjenester har ansvar for å vurdere, behandle søknader og beslutte hvilke tjenester de ulike beboere skal ha utfra kommunens tjenestetilbud. På den måten sikrer en at én enhet sitter på den samlede oversikten og tildeling av alle kommunale boliger.

Forvaltningskontoret bruker i dag drøftingsmøte og har etablert ett boligråd for vurdering av søknader. Saksbehandler har ansvar for å kalle inn nødvendig kompetanse når tildeling av bolig skal skje. Dette kan være NAV, mestringsenheten, enhet for integrering, bygg og eiendom, kommunelegen, hjemmetjenesten e.l.

Forvaltningskontoret har ansvar for å behandle alle søknader om kommunale boliger, og beslutte hvilken type kommunal bolig som kommunen skal gi tilbud om.

##### 12.2.2 Bygg og eiendom

Alle eiendommer er lagt inn i LAFT, (dette er internkontrollsystemet for drift og vedlikehold av bygg). LAFT har også en utleiemodul, og alle leiekontraktene skal registreres og håndteres i denne modulen. Husleieinntektene skal i hovedsak gå til å drifte og vedlikeholde boligene.

Bygg og eiendom har ansvar for:

- Leiekontrakter
- Drift og vedlikehold
- Salg og kjøp av eiendommer
- Nybygg/tilbygg/rehabilitering

##### 12.2.3 Økonomiavdelingen

Innkrevning av husleie gjøres av regnskapsavdelingen.

##### 12.2.4 NAV

Har ansvaret for midlertidig bolig i henhold til lov om sosiale tjenester. Ett midlertidig botilbud skal i utgangspunktet ikke vare i mer enn 3 måneder. Det forekommer tilfeller der et slikt botilbud varer lengre da en del av de som får tilbudet har utfordringer med å mestre boforhold og derfor har vansker med å skaffe og beholde en annen mer permanent bolig.

Videre har NAV en medvirkningsplikt til å skaffe brukere av tjenestene som er vanskeligstilt på boligmarkedet en mer varig bolig.

#### 12.2.5 Servicetorget

Husbankens virkemidler er organisert under servicetorget. Det gjelder:

- Startlån
- Bostøtte

### 12.3 Samhandling for generell boligutvikling og boligsosialt arbeid

#### 12.3.1 Samhandling generell boligutvikling

Innenfor området for generell boligutvikling foregår det meste av samhandlingen mellom kommunale fagenheter på saksnivå i forbindelse med planarbeid.

[Kapittel 7](#) beskriver det kommunale plansystemet, og hva en reguleringsplan er. Arbeid med privat detaljregulering starter med at en forslagsstiller sender et planinitiativ i henhold til forskrift til kommunen og anmoder et oppstartsmøte. Til oppstartsmøtet involverer planavdelingen de berørte kommunale fagenhetene. Hvilke fagenheter som er berørt varierer fra sak til sak, men kommuneplanlegger, barn- og unges representant, folkehelsekoordinator, kommunalteknikk, bygg og eiendom, og brann og redning er som regel alltid involvert, men dette kan være på ulike tidspunkt gjennom planprosessen.

Når planforslaget er utarbeidet og sendt inn til kommunen gjennomføres det interne høringer og/eller møter i kommuneadministrasjonen før politisk behandling etter behov. Eventuelle merknader til planforslaget tas med i kommunens saksutredning. Merknadene kan også forelegges forslagsstiller for eventuell oppfølging før behandling. Kommunens politiske råd høres i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget.

Behov for utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt plansak, og det er enhet for Bygg og eiendom eller Kommunalteknikk som er kommunens forhandlingspart.

Kommunalsjef og kommuneplanlegger deltar på ukentlige planmøter med planavdelingen hvor plansaker diskuteres fortløpende. Andre kommunale fagenheter, konsulenter og koordinatorene kalles inn til møter ved behov.

Kommunalsjef for samfunnsutvikling gjennomfører hver andre uke møter med sine enhetsledere. Kommuneplanlegger, folkehelsekoordinator og næringssjef møter også her.

Utover det, er det ikke etablert noe form for tverrsektorielt planforum, eller annen form for systematisk samhandling mellom Helse og velferd, Oppvekst og Samfunnsutvikling på systemnivå.

#### 12.3.2 Samhandling boligsosialt arbeid

Det er flere kommunalområder, enheter og avdelinger som har ansvar og er premissleverandører for resultatene av det kommunale boligsosiale arbeidet. Viktige suksessfaktorer er forankring, koordinering og velfungerende samarbeidsstrukturer på tvers i alle nivå i organisasjonen.

Det foregår mye samhandling mellom de ulike tjenestene på individnivå. Dette kan være gjennom ansvarsgruppejobbing, men også ved at en instans som har kontakt med en boligsøker/ leietaker kobler på andre tjenester når en ser at det er behov for det.

Forvaltningskontoret har ansvar for å behandle alle søknader om kommunale boliger og beslutte hvilken type bolig som kommunen skal gi tilbud om. På den måten sikrer en at en enhet sitter på den samlede oversikt og tildeling av alle kommunale boliger.

Forvaltningskontoret bruker i dag drøftingsmøte for tildeling av boliger med delvis og heldøgns bemanning. I drøftingsmøtet deltar forvaltningskontoret, lege, ergoterapeut og hjemmetjenesten.

Det er etablert et boligråd for vurdering av søknader for leie av andre kommunale boliger uten bemanning.

#### *Tildeling av omsorgsboliger*

De som ønsker omsorgsbolig, kan søke om dette ved å fylle ut en elektronisk søknad via hjemmesiden til kommunen eller ta kontakt med helse og omsorg. Søknaden blir tatt imot og behandlet av Forvaltningskontor for helse og omsorgstjenester/koordinerende enhet.

Forvaltningskontoret for helse og omsorgstjenester har ansvar for:

- Behandle alle søknader om kommunale boliger
- Beslutte hvilken type kommunal bolig som kommunen skal gi tilbud om
- Gi beskjed til saksbehandler Bygg/Eiendom når bolig blir tildelt

I drøftingsmøtet vurderes søknader fortløpende og tildeler leie av omsorgsbolig med heldøgnsbemanning ved ledighet, Lundhaugen omsorgssenter, Auretunet omsorgssenter samt Bjørklia. Leder/forvaltningskontoret er ansvarlig for å forberede sakliste.

#### *Tildeling av kommunale utleieboliger*

Boligrådet vurderer søknader om leie av alle andre kommunale utleieboliger. Gjennomføres omtrent en gang måneden, siste mandagen i hver måned. Deltagere er leder og en saksbehandler forvaltningskontoret, Mestringsenheten ved enhetsleder, Hjemmetjenesten ved enhetsleder, Flyktingtjenesten ved enhetsleder samt NAV. Endelig innstilling og vedtak fattes av forvaltningskontoret i etterkant.

#### *Startlångruppen*

Saksbehandler på startlån mottar og behandler søknadene på startlån. Søknadene blir lagt fram for ei gruppe bestående av representanter fra ulike avdelinger servicetorget, økonomiavdelingen og NAV Hustadvika, og vedtak fattes.

I saker som omfatter funksjonshemning er ergoterapeut/fysioterapeut med på visninger/befaring for å kartlegge bolig.

I saker som omhandler refinansiering for å unngå tvangssalg er gjeldsrådgiver hos NAV Hustadvika involvert.

En gang i måneden deltar saksbehandler på startlån i nettverksmøte med saksbehandlere på startlån fra kommunene i vårt område og en representant fra Husbanken Midt-Norge.

## 13. Boligpolitiske utfordringer i Hustadvika kommune

Dette kapittelet er en oppsummering av de strategiske boligpolitiske utfordringene som er identifisert i Hustadvika kommune. Disse er sortert under de tre målområdene:

- Generell boligutvikling
- Boligsosial handlingsplan – bosetting og tjenester
- Organisering og samhandling

### 13.1 Generell boligutvikling

For å avdekke hvilke utfordringer og behov som finnes, må en vite noe om det tilbudet av boliger, hvilke behov og ønsker innbyggerne våre har i dag, og eventuelt hvordan dette endrer seg over tid i takt med at befolkningssammensetningen endrer seg.

Et velfungerende boligmarked med et mangfoldig tilbud er avgjørende for Hustadvika kommune. I den sammenheng er følgende strategiske utfordringer eller tema sentrale:

- Befolkningssammensetning
- Manglende samsvar mellom boligbehov og boligbygging
- Aldersvennlige samfunn

Disse tre utfordringene må følges opp i boligplanen, og følges opp med konkrete strategier og tiltak.

#### 13.1.1 Befolkningssammensetning

Befolkningen i Hustadvika kommune øker, men i de siste årene er økningen marginal. Fødselsoverskuddet de siste årene har vært noe synkende, og variasjonen i befolkningsveksten skyldes i stor grad endringer i nettoinnflyttingen. Det er flere som flytter internt i kommunen enn over kommunegrensa.

Prognosene viser at i perioden 2021 – 2050 vil aldersgruppen 0- 19 år få en reduksjon på nesten 500 personer. Personer i arbeidsfør alder (20-66) vil ha en reduksjon nær 670, og antall personer over 67 vil øke med ca. 1230. Fra 2050 kan en forvente ca. 2 yrkesaktive per pensjonist. Til sammenligning så var det i Norge i 1950 mer enn syv i yrkesaktiv alder per pensjonist.

Veksten i antall 80-åring er nesten like stor som den framskrevne nedgangen i antall personer i yrkesaktiv alder og skjer i hele Norge. Utfordringen for Hustadvika i årene framover, blir først og fremst å skape bærekraftige samfunn som kan håndtere en aldrende befolkning.

#### 13.1.2 Manglende samsvar mellom boligbehov og boligbygging

Kartleggingen viser at det er flest eneboliger i kommunen og få leiligheter/boligblokker. Boligveksten er stort sett i form av nye eneboliger. De to største husholdningstypene i Hustadvika kommune er aleneboende og par uten hjemmeboende barn, noe som kanskje ikke helt samsvarer med enebolig - behovet er kanskje mer i retning sentrumsnære leiligheter.

Det er forholdsvis store flyttestrømmer, både inn og ut av kommunen, men også innad. Dette understøtter viktigheten av å ta utgangspunkt i innbyggerbehov for å demme opp mot fraflytting – det gjelder alle aldersgrupper, flyktninger, arbeidsinnvandring osv.

Kommunen har behov for å se nærmere på hvordan den sentrumsnære fortettingen bør skje, slik at boligbygging samsvare mer med dagens boligbehov.

### 13.1.3 Aldersvennlig samfunn

Statistikk og prognoser viser at det blir en kraftig vekst i antallet eldre innbyggere over 80 år. I 2022 er det 613 over 80 år som bor i Hustadvika - og av disse 36 på sykehjem. Prognosen sier at i 2040 vil det være 1321 åttiåringer og eldre i Hustadvika. Dette betyr at kommunen starter planleggingen av hvordan møte framtiden med en «aldrene samfunn».

En rapport fra NOVA viser også at eldre flytter oftere fra eneboliger til mer tilgjengelige og lettstelte leiligheter. Eldre benytter imidlertid i mindre grad muligheten til å tilpasse egen bolig og gjøre den mer tilrettelagt for alderdommen.

Boligpreferanser hos eldre er også i endring – det er stor forskjell mellom de yngste og eldste seniorer. Forskningsrapport «Framtidige Eldres boligpreferanser» viser at de som befant seg i 70-årsalderen, helst ville bli boende der de bodde, mens de yngre ønsket å flytte til noe mer sentrumsnært og ville gjerne ha byfunksjoner, service, fellesskapsløsninger og offentlig kommunikasjon like i nærheten av det stedet de bodde. De yngre oppgav at de ønsket følgende: Bofellesskap, boservice, felles svømmebasseng, felles trimrom, oppholdsrom og andre fellesskapsløsninger. Mange ønsket å ha mulighet til å kjøpe tjenester som hjelp til husarbeid, snømåking, hagearbeid, innkjøp av levering av middag.

I løpet av 2023 skal Regjeringen legge frem en stortingsmelding om [Bo trygt-reformen](#). Denne reformen vil ha følgende innsatsområder:

- Kompetente og myndiggjorte medarbeidere
- Levende lokalsamfunn
- Boligtilpasning og planlegging
- Trygghet for tjenester og støtte til pårørende

Helse og velferdsplanen for Hustadvika kommune beskriver det at det er behov for leiligheter med universell utforming rundt omkring i kommunen og at disse ligge gangavstand til dagligvarer og andre sørvis- og kulturtilbud. I planen anbefales det at det bygges seniorboliger/trygghetsboliger/eldretun flere steder i kommunen.

Alle disse perspektivene er viktig å ta med seg for å skape et aldersvennlig samfunn.

### 13.2 Boligsosial handlingsplan – bosetting og tjenester

Boligsosialt arbeid handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å få seg en passende bolig, og om å gi dem hjelp til å mestre boforholdet. Sentralt her er:

- Husbankens virkemiddel
- Kommunale boliger
- «Leie for eie»

Disse tre utfordringene må følges opp i boligplanen, og følges opp med konkrete strategier og tiltak.

### 13.2.1 Husbankens virkemiddel

Følgende følges opp i boligplan 2023 – 2027:

Måltrettet bruk av startlån, tilskudd og bostøtte, der virkemidlene ses i sammenheng, er viktig for å utnytte potensialet. Kommunen ønsker å jobbe videre med hvordan bruke handlingsrommet i Husbanken på en mer måltrettet måte.

- Kommunen skal ha en aktiv og helhetlig bruk av Husbankens virkemidler i sitt bosettingsarbeid
- Kommunen skal stimulere private næringslivsaktører til å benytte Husbankens virkemidler knyttet til boligbygging (finnes dette?)

### 13.2.2 Kommunale boliger

Totalt har kommunen 44 kommunale gjennomgangsboliger. Boligene er utleid til målgrupper med utfordringer i boligmarkedet.

Hustadvika kommune bør ha som mål at de kommunale utleieboligene skal plasseres sentralt i kommunen, enn til mer perifere områder. Dette fordi kommunen erfarer at det er dette leietakerne ønsker, og fordi det da vært lettere og billigere å tilby tjenester og vedlikehold.

Det vil være positive og negative sider knyttet til de ulike løsningene. Det viktigste er at de valgene som kommunen gjør er basert på ei risikovurdering av situasjonen både for leietaker, nabolag og de som skal yte tjenester.

De 44 gjennomgangsboliger kommunen må gjennomgå slik at de samsvarer mellom kommunal boligmasse og dagens behov, og evt. selge/sanere lite egnede boliger.

Kommunen bør vurdere anskaffelse av nye kommunale boliger. Det kan eks. gjøres via:

- Bygging av boliger på kommunale tomter
- Kjøpe boliger i nye boliger i nye byggeprosjekt, primært i borettslag, evt i eksisterende borettslag
- Omdisponering og ombygging av kommunal boligmasse

Kommunen bør tilstrebe å finne egne løsninger på behovet for akuttboliger.

### 13.2.3 Leie til eie

Ut fra statistikk ligger Hustadvika over landsgjennomsnitt av å eie egen bolig og lav andel som leier. Gjennom NAV sin oppfølging er kommunen kjent med at mange unge sliter med å komme inn på boligmarkedet – dette kommer av både høye boligpriser og leiepriser.

Kommunen er kjent med at en del familier søker supplerende sosialhjelp – da inntekten er for høy til bostøtte, men for lav til å dekke alle faste og nødvendige utgifter siden mye av lønnen går til å betale husleie. Mange familier kunne ha blitt selvhjulpne ved å eie bolig og ikke søkt sosialhjelp, dersom de kunne hatt lavere boutgifter.



### 13.3 Organisering og samarbeid

En helhetlig tilnærming innen boligpolitikk er viktig for at kommunen skal ivareta bærekraftig utvikling og bidrar til at boligstrukturen underbygger framtidig befolkningsvekst og sammensetning.

For å lykkes i dette arbeidet er det viktig at Hustadvika kommune arbeider på en helhetlig måte og har en tydelig rolle som premissgiver og er aktiv tilrettelegger. En forutsetning for å lykkes er aktiv tverrsektoriell samhandling på alle nivå i kommunen. Det synes som om dette er noe mangelfullt i dag.

Sentralt her er:

- Tverrsektorielt for boliggruppe
- Bo- og oppfølgingstjeneste/boligsosialt team
- Akutt bosettingsteam

#### 13.3.1 Tverrsektorielt forum for boligutvikling- boliggruppe

En viktig forutsetning for en helhetlig boligpolitikk er koordinering av innsatsen og en tverrfaglig tilnærming til boligpolitiske utfordringer. Dette gjelder både internt i kommunen, men også i forhold til private utbyggere som spiller en viktig rolle for boligutviklingen i kommunen.

#### 13.3.2 Bo- og oppfølgingstjeneste/boligsosialt team

Pr i dag finnes ikke noe boligsosialt team i kommunen. Det utføres i svært liten grad boligsosiale tjenester i kommunale og private boliger. Det er et stort udekket behov for bistand og tjenester. I boligplanen må det vurderes om det skal opprettes tjenester for boligsosialt arbeid i Hustadvika og hvordan det eventuelt skal organiseres.

#### 13.3.3 Akutt bosettingsteam

Når kommunen får akutte uforutsette bosettingskrav så bør kommunen ha et operativt team som kan samles raskt, slik at situasjonen blir løst på beste måte for bruker og enheter som er involvert. Dette må boligplanen vurdere.

## Bidragsyttere

Kommunedirektørens ledergruppe er styringsgruppe for planarbeidet:

- Per Sverre Ersvik, Kommunedirektør
- Siv Kathrin Hjellnes, Kommunalsjef oppvekst, kultur og kunnskap
- Jan Morten Grimstad Dale, Kommunalsjef helse og velferd
- Lage Lyche, Kommunalsjef samfunnsutvikling
- Ole Rødal, Økonomisjef
- Borghild Lie Hjellnes, Personalsjef

Arbeidsgruppen som har jobbet med kunnskapsgrunnlaget har bestått av Linn Eidem Myrstad, Ellen Marie Krakeli, Irene Dyrnes Rokstad, Heidi Rønning, Karianne Naas Vestavik, Katrin Drøfn Markusdottir og Målfrid Monge.

Øvrige deltakere som har bidratt i arbeidet er Ranveig Ørgesvik, Håvard Herskedal, Einar Bergset, Anders Høe, Jorunn Smenes, Elin Morsund, Lisbeth Valle, Unni Løkhaug Lorentzen, Julie Gunstensen, Kari Småge, Gry A. Kirkhorn Fuglset, Jan Henry Kristensen, Ingunn Marie Mathisen, Camilla Nerli, Trude D. Stavik, Merete Rødal og Marianne Slutås Sildnes

## Oversikt over tabellen og figurer

### Tabelloversikt:

Tabell 2.1 Oversikt over barnehager i Hustadvika kommune pr 15.12.2022 .....	8
Tabell 2.2 Oversikt over skoler og elevtall i Hustadvika kommune .....	9
Tabell 3.1 Totalbefolkning, etter grunnkrets i årene 2001, 2011 og 2023, og endring fra 2001 til 2023, kilde SSB .....	15
Tabell 3.2 Husholdningstype 2012 – 2022, kilde: SSB .....	18
Tabell 3.3 Sivilstand i Hustadvika kommune, kilde: SSB .....	18
Tabell 3.4 Type flytting til og fra Hustadvika kommune, kilde: SSB .....	18
Tabell 3.5 Flyttinger internt i Hustadvika kommune 2011 – 2022, kilde SSB .....	19
Tabell 3.6 Personer med innvandrerbakgrunn i Hustadvika kommune, per 2022, Kilde IMDI .....	19
Tabell 3.7 Befolkningsprognose fordelt på aldersgrupper 2021 – 2050, kilde: SSB .....	20
Tabell 4.1 Antall boliger etter bygningstype 2014 – 2023, Kilde: SSB .....	22
Tabell 4.2 Modell -befolkningsutvikling og boligbygging 2012 – 2021, kilde SSB/Hustadvika kommune .....	24
Tabell 4.3 Boligdekning 2012 – 2021 .....	24
Tabell 4.4 Bosatte i hver bolig i Hustadvika .....	24
Tabell 4.5 Boligmasse og boligavgang 2012- 2022 .....	25
Tabell 5.1 Boligbehovsanalyse fram mot 1.1.2030 og 1.1.2040 .....	26
Tabell 6.1 Gjennomsnittlig kvadratmeterpris(kr) for eneboliger, småhus og blokkleiligheter Hustadvika kommune, kilde: SSB .....	27
Tabell 6.2 Antall solgte boliger 2014 – 2021 Hustadvika kommune, kilde: SSB .....	28
Tabell 6.3 Eie – og leieforhold i Hustadvika kommune sammenlignet med hele landet pr 2021, kilde: SSB .....	28
Tabell 6.4 Boliger - eierstatus for unge i Hustadvika kommune, kilde: SSB .....	31
Tabell 6.5 Boliger – Sammenligning av eierstatus for unge i Hustadvika kommune med hele landet, kilde: SSB .....	31
Tabell 8.1 Oversikt over areal satt av til boligbebyggelse (dekar) i de ulike grendekretsene i kommunen .....	36
Tabell 8.2 Oversikt over reguleringsplaner i de ulike grendekretsene i kommunen .....	40
Tabell 8.3 Oversikt over ledige kommunale boligtomter i Hustadvika pr 30.04.23.....	45
Tabell 9.1 Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt i Hustadvika kommune. ....	48
Tabell 11.1 Oversikt over antall omsorgsboliger- heldøgns bemanning, bemanning dag/kveld og tilrettelagt bolig uten fast bemanning .....	54
Tabell 11.2 Oversikt over antall Omsorgsboliger/ bofellesskap .....	55
Tabell 11.3 Oversikt over kommunale gjennomgangsboliger i Hustadvika kommune.....	56
Tabell 11.4 Sykehjemsplasser(institusjoner) i Hustadvika kommune.....	56

## Figuroversikt:

Figur 2.1 Tetthet av bolig- og fritidsbygg i Hustadvika kommune, kart fra Møre og Romsdal fylkeskommune .....	6
Figur 2.2 Folketallsutvikling pr grunnkrets 2017 til 2022, kart fra Møre og Romsdal fylkeskommune ...	7
Figur 2.3 Barnehager i Hustadvika kommune 2022 .....	8
Figur 2.4 Grunnskoler i Hustadvika kommune 2022 .....	9
Figur 2.5 Inn og utpendling til Hustadvika kommune 2022, kilde: SSB/fylkeskommunen .....	10
Figur 2.6 Opplevelse av gang- og sykkelveier i nærområdet i Hustadvika kommune .....	11
Figur 3.1 Innbyggere i Hustadvika kommune i perioden 1984 til 2023, kilde: SSB .....	13
Figur 3.2 Folkevekst etter type 2007 – 2021, utarbeidet av Møre og Romsdal fylkeskommune .....	14
Figur 3.3 Befolkningssammensetning i Hustadvika kommune i årene 2003, 2008, 2013, 2018 og 2023, kilde: SSB .....	14
Figur 3.4 Gjennomsnittsalder i grunnkretsene pr 1.1. 2022, kilde: SSB .....	17
Figur 3.5 Forholdet mellom aldersgruppen 0-19 år og aldersgruppen 65 år og eldre, kilde: SSB .....	21
Figur 4.1 Antall boliger etter boligtyper pr. 2023, kilde: SSB .....	22
Figur 4.2 Antall fullførte boliger til sammen i perioden 2012 – 2021, kilde SSB .....	23
Figur 7.1 Det kommunale plansystemet .....	32
Figur 8.1 Ledig areal (dekar), basert på kommuneplanens arealdel .....	39
Figur 8.2 Antall ubebygde boligtomter i regulerte felt .....	44