



**Hitra kommune**

# BOLIGPROGRAM 2011 - 2014



## INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Oppgaver og ansvar i boligpolitikken	side 1
2.	Sentrale styringssignaler	side 1
2.1	Statsbudsjettet	side 1
3.	Kommunale styringssignaler	side 2
3.1	Kommuneplanens samfunnsdel	side 2
3.2	Kommuneplanens arealdel	side 3
3.2.1	Boliger og eksisterende tettsteder	side 3
3.2.2	Grender med formålet LNF med tillatelse til spredt bolig- og ervervsbebyggelse	side 4
4.	Kommunens boligpolitikk	side 4
	Tabell 1: Målstrategi	side 6
4.1	Tiltak for god boligforsyning og et godt fungerende boligmarked	side 7
4.2	Boligsituasjonen på Hitra i dag	side 8
	Tabell 2: Befolkningsvekst	side 8
4.2.1	Kommunalt eide boliger	side 8
	Tabell 3: Kommunale boliger	side 9
4.2.3	Ledige boligtomter per desember 2010	side 9
	Tabell 4: Oversikt over ledige kommunale boligtomter	side 9
	Tabell 5: Oversikt over private tomter	side 10
4.2.4	Skole- og barnehagekapasitet per 2010	side 10
	Tabell 6: Ledig kapasitet i skoler og barnehager	side 10
5.	Utfordringer for Hitra kommune	side 11
1.	Boligtomter og skole- og barnehagekapasitet	side 11
2.	Boligene er for dyre for mange	side 11
3.	Skille mellom bolig og fritidsbolig er ikke markert	side 11
4.	Utflyttet ungdom	side 12
5.	Mottak av flyktninger	side 13
6.	Økonomisk/sosialt vanskeligstilte	side 13
5.1	Samlet behovstall	side 13
6.	Strategier	side 13

## BOLIGPROGRAM FOR HITRA KOMMUNE 2011-2014

### 1. Oppgaver og ansvar i boligpolitikken

Et boligprogram er underlagt både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel i planhierarkiet. Boligprogrammet innebærer derfor en konkretisering og utfylling av de målsettingene som følger av kommuneplanen.

Med unntak av bestemmelser i lov om sosialtjenester og plan- og bygningsloven, er rollefordelingen i boligpolitikken ikke lovbasert.

Eksisterende oppgavefordeling mellom stat, kommune og private aktører beskrives vanligvis slik:

- statlige myndigheter har som hovedoppgave å utforme sentrale mål, fastsette lover og andre rammebetingelser, tilby finansierings- og støtteordninger og stimulere til forsknings- og utredningsvirksomhet
- kommunene har ansvar for å skaffe boliger til husstander med svak økonomi og andre vanskeligstilte i boligmarkedet, bidra med tilstrekkelig forsyning av byggeklare arealer, og ansvar for å planlegge og legge til rette for boligbygging
- private aktører ivaretar oftest prosjektering og oppføring av boliger, samt forvaltning og utbedring av mesteparten av boligmassen.

### 2. Sentrale styringssignaler

Den nasjonale visjonen for boligpolitikken er at alle skal kunne bo trygt og godt. Dette innebærer både at alle skal bo i en sunn bolig med god fysisk utforming, og at selve bosituasjonen skal være trygg. Det vil si at husstanden skal slippe å flytte fra sin bolig på grunn av økonomiske forhold som ikke kan forutses, eller på grunn av dårlige kontraktsforhold. Det er også en del av det å bo trygt og godt at bomiljøet og nærmiljøet oppleves trygt.

#### 2.1 Statsbudsjettet

I forslag til statsbudsjett for 2011 opprettholder regjeringen som visjon for boligpolitikken at *alle skal bo trygt og godt*. Regjeringen viderefører også sine fire hovedmålsettinger for boligpolitikken, med følgende prioriteringsområder:

- **et velfungerende boligmarked** - For raskere å kunne fange opp relevante endringer i boligpriser og boligbygging, er det etablert et "boligbarometerprosjekt" og et "heisprosjekt" som skal gi kunnskap om tilgjengelighet i boligmassen.

Statistisk sentralbyrå sin statistikk som viser gjennomsnittlige husleiepriser skal imidlertid ikke utvides. Regjeringen har konkludert med ikke å innføre prisregulering på leieboliger, men det vurderes å gjøre tidsbestemte leiekontrakter til en hovedregel.

Husbankens grunnlån skal innrettes mot å sikre miljøkvaliteter, tilgjengelighet i boliger og å sikre boligbygging i distriktene.

- **økt bosetting av vanskeligstilte** - Flest mulig av dem som ønsker det skal kunne etablere seg i egen eid bolig. Unge bostedsløse og bostedsløse barnefamilier er fremhevet som særlige innsatsområder. Videre vektlegges kommunenes bosetting av

flyktninger, særlig enslige mindreårige. Regjeringens tilskudd til utleieboliger styrkes, men det stilles krav om at kommunen kan vise til store boligsosiale utfordringer og en nettotilvekst av egnede boliger. Det oppfordres til å benytte startlån aktivt mot leietakere i kommunale boliger for å frigjøre boliger til mer vanskeligstilte søkere. Det foreslås økninger i bostøtten for å bedre situasjonen for personer med høye bostgifter og en særlig styrking av utmålingen for barnefamilier.

**- byggeprosessen skal være god og effektiv** - Hovedprioritet i 2011 er å bidra til implementering av nytt bygningsregelverk, herunder økt bruk av elektronisk plan- og byggesaksbehandling. Obligatorisk sentral godkjenning av uavhengige kontrolltiltak iverksettes etter planen 1. juli 2011. Fordi kommunene hittil har gjennomført svært få tilsyn er kommunenes tilsynsrolle tydeliggjort i ny plan- og bygningslov. For 2011 og 2012 skal tilsyn med avfall og miljøsanering inngå i kommunenes satsingsområde, mens i neste toårsperiode (2013-2014) skal energibruk og universell utforming prioriteres.

**- flere miljøvennlige og universelt utformede boliger på attraktive steder** – I 2011 skal informasjon og kompetanse om kravene til universell utforming og tilgjengelighet i ny plan- og bygningslov spres til kommuner, byggenæringen og byggeiere. Husbankens grunnlån og kompetansetilskudd skal bidra til økt tilgjengelighet i boliger. Det skal utvikles indikatorer for registrering og måling av universell utforming i bygninger for bruk i matrikkelen. Regjeringen ønsker å bidra til attraktive steder med gode levekår gjennom stedsutvikling, områdeløft og god byggeskikk, og flere kommuner har fått bevilget penger til slik satsing.

### **3. Kommunale styringssignaler**

#### **3.1 Kommuneplanens samfunnsdel**

”Kommuneplanens samfunnsdel er på mange måter kommunens politiske kompass som skal vise hvilken kurs kommunen skal ha. Her definerer politikerne hvilke prioriterte mål de har for utviklingen av lokalsamfunnet Hitra.”

Samfunnsdelen inneholder seks ulike hovedmål med utfordringer og muligheter, samt strategier for å nå målene:

1. Hitra – kommunen som satser på barn og unge
2. Hitra – med arbeidsplasser for framtida
3. Hitra – et senter for kulturell verdiskaping
4. Hitra – med livskvalitet for alle
5. Hitra – med god offentlig service og tjenester
6. Hitra som førende i regional tenkning og utvikling

Hvilke av disse seks hovedmålene har med boligpolitikk å gjøre? Ved første øyekast ingen, ordet bolig er ikke nevnt i noen av målene. Indirekte er imidlertid god og trygg bolig for alle en viktig, og kanskje den aller viktigste forutsetningen for å nå samtlige av målene. Hvis kommunen skal satse på ungdom, må de unge ha et sted å bo som de har økonomi til å klare. Nye arbeidstakere, særlig de som kommer utenfra, må ha et godt sted å bo hvor det også er mulig å ta i mot familien, og skal innbyggerne ha overskudd til å ta del i kulturelle begivenheter som aktører eller publikum, må bosituasjonen være

avklart og trygg. Bolig er et av de viktigste kriterier for at befolkningen skal trives og yte i arbeids- og samfunnsliv.

Det står videre i kommuneplanens samfunnsdel: ”Hvordan skal rekruttering av arbeidstakere skje? Ønsker ungdommen som har flyttet ut å flytte tilbake, hva skal til for at dette skal skje? Det må settes fokus på denne utfordringen fordi dette handler også om tilrettelegging av boligarealer, infrastruktur, barnehager, fritidstilbud m.v.”

Det står også at Hitra vil bidra til at kommunens grendestruktur opprettholdes og styrkes. Her nevnes ikke bolig, men det er en selvfølge at flere boliger er en del av strategien for å nå dette målet.

### **3.2 Kommuneplanens arealdel**

Plan- og bygningslovens § 20-1 om kommuneplanlegging sier:

Kommunen skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder. Planen skal inneholde en langsiktig og en kortsiktig del. Den langsiktige delen omfatter mål for utviklingen i kommunen, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for forvaltningen av arealer og andre naturressurser. Den kortsiktige delen omfatter samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

Det er derfor klart at et boligprogram er underlagt kommuneplanen, både samfunnsdelen og arealdelen, og må innrettes etter det.

#### **3.2.1 Boliger og eksisterende tettsteder**

Hvor kan nye boliger bygges? I arealplanen er alle eksisterende tettstedsområder gjennomgått med tanke på å finne naturlige avgrensninger og utvidelser der en ønsker økt bosetting, og vurdering av gang- og sykkelveier. I arealplanen er ikke antall boligtomter tallfestet, heller ikke hvor stor økning av boliger som er ønskelig for hvert område. Det som imidlertid er sannsynlig er at det per i dag ikke er mangel på boligtomter på Hitra.

Følgende tettstedsområder er gjennomgått i arealplanen, og det er der ønsket boligbygging er planlagt:

Fillan, Knarrlagsund, Ansnes/Jektvik, Barman, Kjerringvåg, Kvenvær, Melandsjø, Sandstad, og Hestvika.

Fillan kommunedelplan går over til å bli utsnittsområde, og det står blant annet at området fra Valen til Smevika, mellom sjøen og riksveien, gis arealkategori framtidig boligområde med krav om reguleringsplan. Her skal eksisterende dyrkajord beholdes, og en ønsker å skape klynger av bolighus i et kulturlandskap med beitedyr. Dette vil gi et spesielt og annerledes bomiljø.

Knarrlagsund er noe utvidet i sørlig og østlig retning på Fjellværøysiden.

Ansnes/Jektvik utvides mot vest i samsvar med omsøkt utvidelse av reguleringsplan Slåttavika.

Barman utvidet i vestlig retning.

Kjerringvåg utvides i sør, følger høyspentlinja.

Kvenvær utvides mot sør og øst, strandplan oppheves tilsvarende.

Melandsjø utvides mot vest til Bårbukta.

Sandstad blir utsnittsområde. Legges inn boligområde på begge sider av den øverste delen av ”fergeleivegen”.

Hestvika blir utsnittsområde. Framtidig boligområde i Kaaldfeltet utvides nordover.

For alle disse tettstedsområdene vil reguleringsplaner for boligutbygging være i samsvar med dagens formål.

I Knarrlagsund, Melandsjø og Kvenvær ble det etter forrige arealplan utarbeidet reguleringsplaner for boligbygging, i tillegg er det målsetting om 300 boenheter i Fillan. Dette er det tatt høyde for i ny arealplan i utsnittsområde Fillan.

### **3.2.2 Grender med formålet LNF med tillatelse til spredt bolig- og ervervsbebyggelse**

Det er ikke gjort endringer i forhold til boligbygging i disse områdene, slik at det fremdeles er tillatt med spredt boligbygging. Byggegrense er 35 m fra sjøen i disse områdene.

## **4 Kommunens boligpolitikk**

Med bakgrunn i de nevnte sentrale og lokale styringssignaler, foreslår rådmannen i dette boligprogrammet fire boligpolitiske hovedmål som skal gjelde for Hitra kommune. Målene baserer seg i hovedsak på de nasjonale målsettingene, men er gitt en lokal tilpassing og dreid i retning av de områdene hvor kommunen har virkemidler og dermed en mulighet til å utvikle og utøve en politikk. Regjeringens hovedmål er:

- Et velfungerende boligmarked
- Økt bosetting av vanskeligstilte
- Byggeprosessen skal være god og effektiv
- Flere miljøvennlige og universelt utformede bygg på attraktive steder

Regjeringens mål om *et velfungerende boligmarked* utvides til også å vektlegge *boligforsyningen* ettersom kommunen her forventes å bidra gjennom arealpolitikken.

### **Kommunens mål blir da:**

#### **a. God boligforsyning og et godt fungerende boligmarked:**

Regjeringens mål om *økt bosetting av vanskeligstilte* gis et noe bredere fokus og uttrykkes som et mer generelt fordelingsmål for å rette oppmerksomheten også mot andre som møter utfordringer på boligmarkedet, for eksempel arbeidsinnvandrere og unge i etableringsfasen. Det skal planlegges attraktive boenheter i ulike størrelser og beliggenhet.

#### **b. Økt bosetting av vanskeligstilte, unge og arbeidsinnvandrere:**

Regjeringens mål om *at byggeprosessen skal være god og effektiv* er en viktig forutsetning for å nå målet om et velfungerende boligmarked. Hensynet til en god og effektiv byggeprosess ivaretas i hovedsak av lovgiver som vedtar plan- og

bygningslovgivningen med forskrifter. Hitra kommune overholder i det vesentlige lovpålagte frister for saksbehandling, men har svært lav tilsynsvirksomhet. For å bidra til målet om en god og effektiv byggeprosess med færre feil, bør tilsynsvirksomheten styrkes, helst i samarbeid med andre kystkommuner.

**c.** God og effektiv byggeprosess blant annet med flere byggetilsyn:

Regjeringens mål om *flere miljøvennlige og universelt utformede bygg på attraktive steder* er et svært viktig mål for Hitra kommune. Bestemmelser om universelt utformede bygg, både publikumsbygg og boliger, har fått sin plass i den nye plan- og bygningsloven. Miljøvennlige boliger kan ses som et rent miljømål.

**d.** Flere universelt utformete bygg og flere miljøvennlige boliger:

Stikkordsmessig kan Hitra kommunes egne mål oppsummeres som:

**Forsyning, fordeling, kvalitet, universell utforming og miljø.**

Disse fire hovedmålene utdypes i flere delmål som er grunnlag for tilhørende strategier. Rådmannen presiserer at delmålene ikke utgjør et fullstendig målhierarki for hele boligpolitikken. Delmålene gjelder for kritiske områder innenfor boligpolitikken der rådmannen har virkemidler og ser behov og muligheter for forbedring. Det er følgelig ikke formulert mål innenfor de felter der boligpolitikken fungerer. Det er heller ikke gjengitt mål som allerede er etablert innenfor annet planverk. Både kommuneplanens arealdel (KPA) og kommuneplanens samfunnsdel (KPS) har stor betydning for boligpolitikken og danner utgangspunkt for målene i boligprogrammet.

Tabell 1 under viser målstrategien.

Tabell 1 Målstrategi

**HOVEDMÅL 1: GOD BOLIGFORSYNING OG GODT FUNGERENDE BOLIGMARKED**

Delmål		Tiltak/strategi
1.1	Boligproduksjonen skal være tilstrekkelig til å imøtekomme den ønskete veksten i befolkningen og samtidig ivareta miljøhensyn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planlegge i arealplanen.</li> <li>• Tilrettelegge tomter</li> <li>• Samarbeide med private</li> </ul>
1.2	Areal- og tomtepolitikken skal innfri behov og offentlige formål som skoler og barnehager for attraktive boligtomter og boenheter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planmyndighet, inn i kommuneplanen</li> <li>• Praktisere i reguleringsplaner og annen tilrettelegging</li> </ul>
1.3	Sammensettingen av boligstørrelser skal dekke etterspørselen og potensielle tilflytteres behov, gi valgfrihet til å velge bosted og motvirke sosial og demografisk segresjon  Ved bygging av flere omsorgsboliger bør flere tre-roms boenheter vurderes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planmyndighet, reguleringsplaner</li> <li>• Tilrettelegge i tettstedsområder</li> <li>• Aktiv bruk av Startlån</li> </ul>
1.4	Det kommunale utleiemarkedet skal være velfungerende med godt og variert tilbud av boliger med rimelige husleier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planlegging</li> <li>• Bruke Husbankens hjelpemidler</li> </ul>
1.5	Et velfungerende privat leiemarked	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informasjon til søkere</li> <li>• Liste over private utleiery</li> </ul>
1.6	Det skal være en oppdatert oversikt over boligtomt-tilbudet i Hitra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste legges ut på kommunens hjemmeside</li> </ul>

**HOVEDMÅL 2: BOSETTING AV VANSKELIGSTILTE I BOLIGMARKEDET, UNGE OG ARBEIDSINNVRANDRERE**

Delmål		Tiltak/strategi
2.1	Flere i målgruppene skal bli selvhjulpne og bosatt i det ordinære boligmarkedet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samarbeid med private utbyggere om rimelige boliger</li> <li>• Råd, veiledning</li> </ul>
2.2	Kommunale utleieboliger skal forbeholdes de mest vanskeligstilte i boligmarkedet Fem tjenesteboliger overføres til utleieboliger for målgruppene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av de 10 tjenesteboligene beholdes 5, fortrinnsvis til nøkkelpersonell i helse- og omsorgstjenesten</li> </ul>
2.3	Det skal være et tilstrekkelig antall kommunale utleieboliger for prioriterte målgrupper Ved evt bygging av omsorgsboliger vurderes behovet for boenheter med to soverom	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen bygger flere ihht registrert behov</li> <li>• Vurdere å subsidiere kommunale tomter</li> </ul>
2.4	Flere leietakere i kommunale boliger skal gis mulighet til å kjøpe annen bolig hvis de er økonomisk i stand til det	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Startlån og evt tilskudd</li> <li>• Informasjon</li> </ul>
2.5	Personer med omfattende behov for tjenester skal sikres gode kommunale bolig- og tjenestetilbud	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samarbeid med NAV</li> <li>• Samarbeid med andre kommunale enheter</li> </ul>
2.6	Flere unge og vanskeligstilte skal settes i stand til å finansiere kjøp av bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Startlån, bostøtte</li> <li>• Informasjon</li> </ul>



**HOVEDMÅL 3: GOD OG EFFEKTIV BYGGEPROSESS BLANT ANNET VED FLERE BYGGETILSYN**

Delmål		Tiltak/strategi
3.1	Utføre flere tilsyn på byggeplassene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samarb. med andre kystkommuner, vurdere å dele på en ansatt</li> </ul>

**HOVEDMÅL 4: FLERE UNIVERSELT UTFORMETE BYGG OG FLERE MILJØVENNLIGE BOLIGER**

Delmål		Tiltak/strategi
4.1	Øke antall universelt utformede boenheter i ny småhusbebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan- og bygningsmyndighet stille krav ihht ny plan- og bygningslov</li> <li>• Øke fokusering på emnet blant saksbehandlere og politikere</li> </ul>
4.2	Sette flere i stand til å bli boende i eget hjem hvis de ønsker det ved fysisk tilpassing av boligen ved funksjonsnedsettelse, og legge til rette for flere egnede boliger sentralt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Husbankens prosjekterings/utbedringstilskudd</li> <li>• Startlån</li> <li>• Rådgivning</li> </ul>
4.3	Nye boliger skal i så stor grad som mulig være energikønlomiske	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny byggeforskrift (plan- og bygningslov)</li> <li>• Klima- og energiplan</li> </ul>

**4.1 Tiltak for god boligforsyning og et godt fungerende boligmarked**

God boligdekning og godt fungerende boligmarked forutsetter at det legges til rette for en tilstrekkelig nybygging og en god utnyttelse av den eksisterende boligmassen. Et godt fungerende boligmarked har en rimelig balanse mellom tilbud og etterspørsel av boliger innenfor de forskjellige delene av boligmarkedet. Dette innebærer et tilstrekkelig antall egnede boliger, med riktig beliggenhet og til en riktig pris innenfor så vel eie- som leiemarkedet. Dess bedre boligmarkedet fungerer, dess enklere vil husstandenes behov for bolig imøtekommes på en økonomisk effektiv, sosial og rettferdig måte. Færre vil falle gjennom i et godt fungerende boligmarked, og dette reduserer behovet for offentlige hjelp/støtte til å skaffe bolig.

Som plan- og bygningsmyndighet har kommunen styring med boligmarkedet gjennom plan- og bygningsloven og andre lover. *Styringsmuligheten er først og fremst basert på overordnede planvedtak i kommuneplan, langsiktig kommunal boligprogrammering og gode reguleringsplaner.*

Bevisst bruk av reguleringsbestemmelser til en utbyggingsplan er et effektivt virkemiddel for kommunen til å påvirke den generelle boligsammensetningen i typer og størrelser. Gjennom variasjon i boligstørrelser kan kommunen ha indirekte påvirkning på boligpris og samlet sett bidra til en utjevning av levekår. I reguleringsarbeidet blir det derfor et hovedpoeng at kommunen har klare politiske mål for utbygging av de ulike områdene, og at reguleringsbestemmelsene blir tydelige og etterprøvbare, slik at ny boligutbygging bidrar til å supplere og bygge opp under en ønsket utvikling om mangfold og integrasjon.

## 4.2 Boligsituasjonen på Hitra i dag

Vi har ikke eksakte tall for antall boenheter på Hitra per i dag, men en oversikt fra 2009 viser 1835 husstander i kommunen (kilde Hamos). Dette gjelder registrerte boliger på gårds- og bruksnummer, evt utleieenheter på samme eiendom kommer i tillegg. Det er registrert 1933 fritidsboliger i kommunen.

Tabell 2 under viser antatt befolkningsvekst i kommunen ut fra middels vekst.

**Tabell 2 Befolkningsvekst**

Fremskrivning - alternativ MMMH - høy nettoinnvandring

	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030
0-5 år	264	257	257	290	317	329	332
6-15 år	530	540	525	470	481	532	563
16-19 år	220	216	227	242	202	192	220
20-44 år	1 232	1 249	1 337	1 375	1 396	1 406	1 423
45-66 år	1 195	1 210	1 222	1 294	1 365	1 454	1 527
67-79 år	459	445	464	541	641	672	678
80 år +	232	228	224	246	244	281	352
Sum	4 132	4 145	4 256	4 458	4 646	4 866	5 095

Tabellen forutsetter høy netto innvandring. Oversikt fra SSB for 2010 viser at befolkningen har økt fra 4.256 personer 01.01.2010 til 4.377 ved årsskiftet 2011, en befolkningsvekst på 121 på et år. Befolkningsveksten er dermed langt høyere enn fremskriving av folketallet til 2030 viser.

Fremskrivningen viser en økning på 800 personer i løpet av 20 år. Det er lav økning i antall barn/unge, og størst økning i aldersgruppen 20-44 år og 45-66 år som vil ha betydning for boligbehovet de neste tiårene. Andre moment er den økende arbeidsinnvandringen og fritidsboliger som delvis benyttes som bolig (deltidsbeboere).

For eldre over 67 år viser fremskrivningen en økning på 342 personer fra 2010 til 2030. De fleste av disse bor i egen bolig i dag, men det er sannsynlig at flere vil få behov for tilrettelagt bolig etter hvert som de blir eldre. En måte å imøtekomme dette behovet på er å informere om og initiere til bruk av Husbankens utbedringstilskudd og hjelpemidler fra NAV, for at flere kan bli boende hjemme.

### 4.2.1 Kommunalt eide boliger

Hitra kommune har 105 kommunalt eide utleieenheter. Per desember 2010 er 102 av disse utleid, 3 er ledige.

Tabell 3 viser oversikt over boenhetene som er utleid:

**Tabell 3 Kommunale boliger**

Eldre	Flyktninger	Tjeneste- bolig	Psyk.utv.h. Psyk/ rus	Økonomisk/ sosialt vansk.stilt	Andre *)	Type bolig	Ant.rom
40						Institusjon Bofellesskap	1-roms 2-roms Helsetun
	19					Bofellesskap Rekkehus	2-roms 3-roms 4-roms
		10				Enebolig Rekkehus	3-roms 3-roms 4-roms
			20			Omsorgsbolig	2-roms
				11		Omsorgsbolig Tomannsbolig Rekkehus	2-roms 3-roms 4-roms
					1	Rekkehus	2-roms

\*) Andre = er ikke i målgruppene, får leie bolig fordi den er ledig (vanskelig å leie ut)

Boliger for eldre er 36 på "Blåfjell", 12 på Melandsjø, åtte på Sandstad og fem på Kvenvær. På Helsetunet er det 28 institusjonsplasser og 13 plasser i bofellesskap.

#### 4.2.3 Ledige boligtomter per desember 2010

Det er 42 ledige kommunale tomter på Hitra per desember 2010. De er fordelt på åtte boligfelt/reguleringsplaner. Det er 20 private reguleringsplaner med ledige boligtomter.

Tabell 4 under viser oversikt over ubebygde kommunale boligtomter.

**Tabell 4 Oversikt over ledige kommunale boligtomter**

Kommunale tomter	Ant.	Skolekrets
<b>Strand</b>	<b>4</b>	<b>Strand</b>
Grønnbakken, Sandstad	1	Strand
Badstuvik, Sandstad	7	Strand
Melandsjø	7	Barman
Kjerringvåg *)	6	Barman
Barman	14	Barman
Fillan del 4 **)	2	Fillan
Kvenvær	3	Kvenvær
<b>Til sammen</b>	<b>41</b>	

\*) I tillegg 19 regulerte ikke opparbeidete tomter.

\*\*\*) I tillegg 11 regulerte ikke opparbeidete tomter

Tabell 5 viser oversikt over private tomter

**Tabell 5 Oversikt over private boligtomter**

<b>Private tomter</b>			
Knarrlagsund Øst		Oldervika Vest, Fillan	
Oleviken, Knarrlagsund		Leirvågen, Fillan	
Strand, Knarrlagsund		Hestvika boligfelt, Strand	
Knarrlaget, Knarrlagsund		Sætra, Hestvika, Strand	
Ingeborgvika, Knarrlagsund		Strand, privat del	
Mastad, Fjellværøy		Moldhaugen Sandstad	
Myren Jektvik, Ansnes		Skoglund, Sandstad/Akset	
Slåttavika, Ansnes		Laksåvika	
Brøggholmen, Fillan		Vikan II, Kvenvær	
Fillaunet, Fillan			
Vikan Nord, Fillan			

Det vil bli laget en oppdatert oversikt over de private boligtomtene som viser hvor det er opparbeidete tomter med infrastruktur.

### **Sjønære boligtomter**

I tettstedsområdene Knarrlagsund, Ansnes/Jektvik, Barman, Kjerringvåg og Kvenvær er byggegrensa 19 m fra sjøen. Det tillates ervervs- og boligbebyggelse, ikke fritidsbebyggelse i disse områdene.

Hvis det er ønskelig med flere sjønære tomter i kommunen må det forsøkes innarbeidet i forbindelse med rullering av arealplanen.

#### **4.2.4 Skole- og barnehagekapasitet per 2010**

**Tabell 6 Ledig kapasitet i skoler og barnehager**

<b>Krets</b>	<b>Skole</b>	<b>Plass til økning</b>	<b>Barnehage</b>	<b>Barn i bhg. 0-3 år 3-6 år</b>
<b>Fillan*</b>	Lite	Noe på 1.- 4.trinn (nå 17 elever), ellers fullt	Lite	13 + 36
<b>Barman</b>	God	Kan øke fra nå 13 til 20 elever per trinn	God	24 + 26
<b>Knarrlagsund</b>	God	Kan øke fra nå 7 til 10-12 elever per trinn	Lite	24 + 13
<b>Strand</b>	God	Kan øke fra nå 13 til 20-22 elever per trinn	God	18 + 34
<b>Kvenvær</b>	God	Kan øke fra nå 2 til 6-8 elever per trinn	God	12

\* Fillan er barneskole for Fillan og ungdomsskole for hele Hitra pluss 5.-7. trinn for Barman

## 5. Utfordringer for Hitra kommune

### 1. Boligtomter og skole- og barnehagekapasitet.

Tabell 3 viser oversikt over ledige boligtomter og tabell 4 kapasitet i skoler og barnehager.

Denne oversikten viser at det ikke er mangel på boligtomter på Hitra. Bare i Fillan er det ca 90 regulerte tomter. Fillan er vekstområdet i kommunen, hvor det satses både på boliger, næring, kultur og service. Utfordringen er at det er lite kapasitet både på skolen og i barnehagen. Det vil derfor skape problemer hvis det bygges flere familieboliger i Fillan uten at kapasiteten i skole og barnehage samtidig utvides.

I Knarrlagsund er det god skolekapasitet men dårlig plass i barnehagen og ca 70 ledige boligtomter. Barman, Strand og Kvenvær har god kapasitet både i skole og barnehage. Barman har til sammen 27 ledige boligtomter i kommunale felt, Strand har ca 170 ledige tomter hvorav ca 100 i Moldhaugen boligfelt på Sandstad som ikke er påbegynt.

På Kvenvær er det ca 20 ledige private tomter i reguleringsplanen Vikan II.

Det er i skolekretsen Strand det er flest ledige boligtomter, og samtidig god kapasitet i skole og barnehage. Den planlagte næringsutbyggingen på Jøstenøya/Kalvøya kan dra nytte av disse forholdene. Hvis fremtidige arbeidstakere ønsker å bo i nærheten av arbeidsplassen og ha kort vei til barnehage og skole, vil boligbygging i Strand skolekrets være svært aktuelt.

Det blir viktig at boligbygging, skole- og barnehagekapasitet ses i sammenheng slik at fremtidig boligbygging eventuelt utsettes eller at skolekapasitet utvides i forkant av boligbygging.

### 2. Boligene er for dyre for mange

Dette er et problem som gjør seg gjeldende over hele landet. Det er økonomisk utfordrende for mange unge i etableringsfasen å skaffe egen bolig, enten den er brukt eller ny. På Hitra er ikke boligtomtene blant de dyreste, men bygningsmaterialer er uansett kostbare. Det er to forhold som kan få ned prisen noe på nye boliger. Det ene er å bygge mindre, det er arealet som koster. Det andre er at kommunen subsidierer tomtekostnadene i enkelte tilfeller. I tillegg må kommunen informere om muligheter for lån og eventuelt tilskudd i Husbanken, og Startlån via kommunen.

Ved regulering av nye boligfelt bør det vurderes mulighet for å bygge lavblokker for å skaffe rimeligere boliger.

### 3. Skille mellom bolig og fritidsbolig er ikke markert.

Boliger brukes i stor grad som fritidsboliger i hyttekommunen Hitra. Dette får lett konsekvenser for om boligfelt blir attraktive å bo i. Når en stor del av "boligene" blir stående mørke og ubebodde det meste av året, påvirker det bomiljøet i området, og det blir mindre attraktivt som boligområde. Denne bruken av boliger får også konsekvenser for prisnivået på boligene. Det er en kjent sak at det betales mye for en god fritidsbolig. I noen områder i kommunen er det ungdom som blir den tapende part i denne prisgaloppen, f eks i Knarrlagsund.

Kommunen må ta standpunkt til hvordan dette kan forhindres, f eks med boplikt.

En av grunnene til at sektormyndighetene har sagt nei til å legge flere boligområder innenfor 100-metersbeltet, er at kommunen ikke har avklart dette forholdet. Sektormyndighetene har tidligere vært positive til at noen boligfelt blir lagt nære sjøen, men tendensen til at disse benyttes til fritidsboliger uten at det får noen konsekvenser for eierne, har gjort sektormyndighetene mer restriktive.

Det er i tettstedsområdene denne problematikken er størst, med Knarrlagsund som nevnt eksempel. En mulig strategi er å innføre boplikt i disse områdene i første omgang, og eventuelt utvide til andre områder senere. En effekt av boplikt er at eieren må melde adresseendring til Hitra, noe som gir inntekter i form av skatt til kommunen. Rådmannen foreslår en prinsippdebatt i de politiske fora om emnet boplikt.

#### **4. Utflyttet ungdom**

Det er en kjensgjerning at mange ungdommer flytter fra Hitra etter avsluttet videregående skole. De som ønsker å ta videre utdanning må det, og det er nok mange som flytter fordi de ønsker å oppleve noe annet. Utfordringen for kommunen blir hvordan den skal friste ungdommen til å komme tilbake etter endt utdanning og opphold ”ute i verden”.

En utfordring er arbeid. Det er begrenset antall arbeidsplasser for de med høyere utdanning i en liten kommune. Det er imidlertid godt med arbeidsplasser i fiskeindustrien og tilgrensende næringer. Når det gjelder bolig er det tidligere nevnt at boliger ofte er for dyre for mange unge i etableringsfasen. Unge som har arbeid i industrien tjener som regel så godt at de kan skaffe seg bolig uten for store problemer, ofte ved å bygge egen bolig.

For de som ikke har arbeid eller en dårlig betalt jobb, stiller det seg annerledes. De må enten prøve å leie i det private markedet eller søke om å leie en kommunal bolig. Hvis kommunen ønsker å hjelpe på annen måte er en subsidiert eller gratis tomt en måte å gjøre det på.

Hvis Hitra kommune mener at det er for få ungdommer som bosetter seg fast eller flytter tilbake til kommunen, må en prøve å gjøre noe med det. Rådmannen tror ikke mangel på bolig er hovedproblemet. Høylandet kommune, sammen med Grong og Overhalla kommuner har i fire år hatt et prosjekt som heter ”Hoga-heim” = Æ vil heim. Det er et samprosjekt som vil pågå i flere år fremover for å kunne se effekt av tiltakene med å få ungdom tilbake til bygda. Det har i løpet av årene vært avholdt flere treff både i Trondheim og Oslo. Den siste konferansen ledet ungdommene selv, og dagsorden var bl a erfaringer/ønsker/behov i hjemkommunen, hvilke behov har lokale bedrifter mht arbeidskraft, og det ble arrangert egen work-shop. På konferansen møtte næringssjef og ordfører fra Høylandet for å ha direkte dialog med ungdommene. Det er lagt opp til slike treff om våren, før ungdommen er ferdig med utdanningen.

Profilering av prosjektet har skjedd via sosiale medier, venners venner sosiale treff der navn og tlf er notert for senere bruk, og egen facebook-side.

Erfaring fra de tre samarbeidskommunene er at det er større befolkningsøkning der enn i nabokommuner. Det er imidlertid ikke foretatt noen evaluering eller undersøkelse av hvorfor en del flytter tilbake. Kommunene antar at prosjektet har virkning, men de mener det bør pågå i 10-15 år før effekten kan dokumenteres.

## 5. Mottak av flyktninger

Hitra kommune har forpliktet seg til å ta i mot 30 flyktninger i løpet av tre år, sannsynligvis flest enslige personer. Eventuelle familieforeninger kan komme til å redusere behovet for små boliger. En god bosituasjon for flyktingene er en viktig forutsetning for at integreringen i nærmiljøet skal bli så god som mulig.

## 6. Økonomisk/sosialt vanskeligstilte

Per desember 2010 er det 6 personer i gruppen økonomisk/sosialt vanskeligstilt som leier kommunal bolig med 3- års leiekontrakt. Det må avklares om noen av disse skal skaffes varig bolig når kontrakten utløper, og om noen kontrakter skal forlenges. Før dette er avklart er det uvisst om det er behov for nye kommunale boliger til denne gruppen.

Det er fire husstander med barn som per desember 2010 leier bolig i det private markedet og som ikke har økonomi til å kjøpe egen bolig. Disse bør hjelpes av kommunen til å få et tryggere boforhold, det vil si å leie kommunal bolig.

### 5.1 Samlet behovstall

Boliger for flyktninger i 2011: 10 boliger, toroms.

Boliger for økonomisk/sosialt vanskeligstilte: Minimum fire, sannsynlig flere.

Behovstall for andre, for eksempel unge i etableringsfasen er vanskelig å tallfeste.

## 6 Strategier

Det er ulike strategier kommunen kan bruke for å nå målene. Det viktigste er å planlegge godt gjennom kommuneplan, arealplan og reguleringsplaner, både med tanke på hvor boliger ønskes og kapasiteten i skoler og barnehager. På den måten blir kommunens boligpolitikk synlig og forutsigbar for innbyggere, utbyggere og potensielle innflyttere.

I tillegg til god generell planlegging vil det være nødvendig med ekstra tilrettelegging for enkelte grupper som er vanskeligstilte i boligmarkedet. For disse kan blant annet følgende strategier benyttes:

**1.** Kommunen bygger boliger på egne tomter som leies ut etter behovsprøving. Denne strategien skal behandles i egen sak.

Som tabell 3 viser er det mange kommunale tomter som kan brukes til slike formål. Boligene leies ut til kostpris, det vil si uten tap og uten fortjeneste. Det bør benyttes 3-års kontrakt ved første gangs utleie, med mulighet til forlengelse etter ny behovsvurdering.

Arbeidsinnvandrere har også ofte behov for hjelp til å skaffe bolig, gjerne en liten bolig for en person. Både kommunen og private utbyggere bør satse mer på små boliger i nærheten av de største arbeidsplassene.

**2.** Kommunen kan velge å kjøpe ferdige boenheter av private utbyggere, for videreutleie til de som har behov for det innen målgruppene. Kommunen slipper da å være byggherre, men bør være aktivt med i planleggingen for å sikre boliger det er behov for.

**3.** Kommunen kan utnytte de eksisterende kommunale boligene på annen måte, f.eks tjenesteboligene. Kommunen har 10 tjenesteboliger som er forbeholdt leger og rådmann som rekrutteringsmiddel. Fem av disse overføres til kommunale boliger for

målgruppene, fem beholdes for rekruttering av nøkkelpersonell i helse- og omsorgstjenesten.

**4.** De statlige støtteordningene som startlån og bostøtte må markedsføres og utnyttes så godt som mulig. Det er viktig at søkere til kommunale boliger får god informasjon om disse.

**5.** Det startes en prinsipdebatt om boplikt i de politiske fora.

**6.** Servicetorget tillegges en funksjon med boligrådgivning.

**7.** På Hitra kommunes hjemmesider legges det inn en oppdatert oversikt over ledige tomter, både kommunale og private, med bilder og informasjon om tomtene.

**8.** De nåværende skolekretsene beholdes, men ved utbyggingsplaner bør en ta hensyn til kapasiteten i skole og barnehage på stedet.