ORKLAND KOMMUNE

Boligpolitisk handlingsplan

2025-2029

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING 3

1.1 VEDTATT TEKSTFORSLAG I KOMMUNESTYRET 17.12.2024 3
1.2 BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN VEDTATT I KOMMUNESTYRET 27.04.2022 4
1.3 HOVEDFORSKJELLENE MELLOM DEN BOLIGPOLITISKE OG DEN BOLIGSOSIALE DELEN AV PLANEN 4

2 MÅLSETTINGER MED PLANEN 4

2.1 OVERORDNEDE MÅL 4
2.2 YTTERLIGERE MÅLSETTINGER I PLANEN 4

3 BAKGRUNN, RAMMER OG FORVENTNINGER 5

3.1 NASJONALE FORVENTNINGER TIL KOMMUNAL PLANLEGGING 5
3.2 LOKALE OG REGIONALE RAMMER OG FØRINGER 6
3.3 BEHOV FOR EN BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN 6

4 STATUS OG ANALYSE AV DAGENS SITUASJON 7

4.1 BOLIGMARKEDET I KOMMUNEN 7
4.2 AREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE I KOMMUNENS AREALPLANER 8
4.3 BEFOLKNINGSUTVIKLING 9
4.4 BEFOLKNINGSSAMMENSETNING OG INNTEKTSNIVÅ 10
4.5 SYKEPLEIERINDEKSEN 10

5 AREALER AVSATT TIL BOLIGBYGGING 11

5.1 AVSETTING AV AREAL TIL BOLIGBYGGING I KOMMUNEPLANARBEIDET 11

6 KOMMUNALE BOLIGER 12

6.1 BEHOVSKARTLEGGING, VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET 12
6.2 STATUS KOMMUNALE BOLIGER/TRAFIKKLYSLISTA 12

7 BOLIGSOSIAL STRATEGI I KOMMUNEN 14

7.1 ANSVAR- OG ROLLEDELING I BOLIGPOLITIKKEN 14
7.2 SENTRALE OG LOKALE FØRINGER MED RELEVANS FOR DET BOLIGSOSIALE ARBEIDET 14
7.3 HUSBANKENS ROLLE 18
7.4 PRIORITERTE GRUPPER 19
7.5 FOREBYGGING AV RESTANSER 22

8 BOLIGSTRATEGI FOR UNGDOM 23

8.1 ETABLERING AV UNGDOMSRETTEDE BOLIGER OG BOLIGER FOR ENSLIG VOKSNE 23
8.2 STATUS SETT FRA TO BANKER I KOMMUNEN 23
8.3 SAMARBEID MED UTBYGGERE OG BOLIGSELSKAPER 24
8.4 STØTTEORDNINGER OG VEILEDNING 24

9 BOLIGSTRATEGI FOR ELDRE 25

10 FRA LEIE TIL EIE 26

10.1 DETTE INNEBÆRER LEIE TIL EIE 26
10.2 KOMMUNAL LEIE TIL EIE MED STARTLÅN 26
10.3 GEVINSTER FOR DEN ENKELTE 26
10.4 SAMFUNNSØKONOMISKE GEVINSTER 27

11 TILVISNINGSAVTALER, STRATEGISKE OPPKJØP OG KOMMUNALE TOMTER 27

11.2 STRATEGISK OPPKJØP 27
11.3 KOMMUNALE TOMTER 27

12 PLANOPPSUMMERING/TILTAKSLISTE 28

13 FORUTSETNINGER OG PRIORITERINGER 29

13.1 ØKONOMISKE FORUTSETNINGER I PLANEN 29
13.2 ØKONOMISKE OG JURIDISKE VIRKEMIDLER 29
13.3 PRIORITERINGER OG SAMARBEID 29

14 ORGANISERING – BEHANDLING OG FORMELL FORANKRING 30

15 EVALUERING OG REVISJON 30

16 VEDLEGG 31

16.1 NYTT VERKTØY FOR FREMTIDENS BOLIGBEHOV 31
16.2 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR AREALBRUK OG MOBILITET 33
16.3 INVOLVERING/INNSPILL 31

1 Innledning

1.1 Vedtatt tekstforslag i kommunestyret 17.12.2024

*«**Boligpolitisk handlingsplan***
Orkland har sterke lokalmiljø og bosetting fra fjord til fjell og fra bygd til by. Tilgang på varierte boformer tilpasset ulike livsfaser og en boligutvikling i takt med samfunnsendringer er sentralt for styrket bosetting og utvikling av kommunens lokalsamfunn. Utfordringsbildet i kommunens boligmarked er sammensatt der det i sentrumsområdene gjerne er knyttet til tilgang på nok boliger og der særlig unge får problemer med å komme inn på boligmarkedet mens eldre har utfordringer med å forsvare bytte av bolig tilpasset endret livssituasjon. I distriktene av kommunen er tilgang på tomter for unge i etableringsfasen og lettstelte boliger for eldre sentrale utfordringer.

En konkret og helhetlig handlingsplan for boligpolitikken i Orkland kommune er nødvendig for å styre boligutviklingen. Ved å jobbe målrettet og effektivt for å sikre forutsigbarhet og et mer koordinert boligarbeid vil det styrke muligheten for å øke boligmassen i takt med behov f.eks. drevet av nye bedriftsetableringer og endringer i befolkningssammensetning.

For eldre vil det være sentralt med utvikling av lettstelte boliger i nærheten av servicetjenester og helsetjenester som sikrer mulighet til å bo i egne hjem så lenge som mulig. Tilgang på tilpassede boliger for eldre vil også kunne ha en effekt med økt tilgang på større boliger i lokalmiljøene for familier og unge i etableringsfasen.

Orkland har gjennom temaplan «Boligsosial handlingsplan» analysert behov, mål og prioritert tiltak for vanskeligstilte på boligmarkedet. I henhold til planstrategien skal planen revideres i 2025.

Kommunedirektøren bes utarbeide en boligpolitisk handlingsplan som inkluderer alle innbyggere fra de yngste til de eldste på boligmarkedet i kommunen. Det må fortsatt være et særskilt fokus på grupper som har utfordring med å komme inn i boligmarkedet og «Boligsosial handlingsplan» er sentral inn i en helhetlig boligpolitisk handlingsplan. Hovedutvalg teknikk og hovedutvalg helse,

oppvekst og kultur må involveres i utarbeidelsen av handlingsplanen. En boligpolitisk handlingsplan må også gjenspeiles i rullering av ny arealplan.»

1.2 Boligsosial handlingsplan vedtatt i kommunestyret 27.04.2022

Boligsosial handlingsplan omhandler i første rekke utfordringer, mål og tiltak direkte rettet mot enkeltpersoner og husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Planen er førende for all tildeling av kommunale boliger, og gir retning i det boligpolitiske arbeidet. Boligsosial handlingsplan ligger derfor som grunnlag i den boligpolitiske handlingsplanen.

1.3 Hovedforskjellene mellom den boligpolitiske og den boligsosiale delen av planen

ELEMENT	BOLIGPOLITISK	BOLIGSOSIAL
HOVEDFOKUS	Generell boligpolitikk og utviklingen på boligmarkedet	Sosiale utfordringer med fokus på de vanskeligstilte på boligmarkedet
MÅLGRUPPE	Hele befolkningen	Utsatte og sårbare grupper
TILTAKSTYPE	Arealplanlegging og politiske strategier og prioriteringer	Sosiale og velferdsrettede tiltak
TIDSRAMME	Langsiktige og overordnede	Kortere og mer direkte målrettede tiltak

2 Målsettinger med planen

2.1 Overordnede mål

Mål 1: Alle i Orkland skal ha en trygg og egnet bolig

I Orkland kommune skal alle innbyggere har tilgang til en fysisk bolig – best mulig tilpasset den enkeltes behov.

Mål 2: Alle i Orkland skal ha mulighet til å skape en heim

Orkland kommune legger til rette for at innbyggerne skal oppleve tilhørighet, trygghet og fellesskap – slik at boligen blir et godt hjem.

2.2 Ytterligere målsettinger i planen

- **Tilgjengelige boliger for alle** – Sikre at det finnes boliger for ulike aldersgrupper, husholdningsstørrelser og inntektsnivåer gjennom identifisering og regulering av nye boligområder.
- **Attraktive og levende bomiljøer –** Utvikle nye boligområder med gode møteplasser, grøntarealer og lett tilgang på nødvendig infrastruktur som skole, barnehage, butikk og kollektivtransport.
- **Boliger til egne innbyggere, og ta høyde for befolkningsvekst** – Sikre tilstrekkelige og varierte boligtilbud for eksisterende innbyggere, og sikre en variert boligtilgang for å møte ønsket befolkningsvekst.
- **Bærekraftig boligbygging** – Styrke miljøvennlige løsninger og energieffektivitet i nye og eksisterende boliger, med tilstrekkelige og tilgjengelige lekeområder og grøntarealer.

- **Sosial boligpolitikk** – Legge til rette for tilstrekkelige rimelige boliger, styrke boligtilbudet for vanskeligstilte og forebygge bostedsløshet.
- **Tilrettelagte boliger** – Sørge for tilstrekkelige tilrettelagte boliger for eldre innbyggere, og for personer med nedsatt funksjonsevne.
- **Samarbeid og innovasjon** – Styrke samspillet mellom kommunen, private utbyggere, boligorganisasjoner og innbyggerne for å utvikle gode boligløsninger og et økt antall boliger.
- **Tilgjengelige boliger i leiemarkedet –** Ha et velfungerende leiemarked med så bredt utvalg av leieobjekter at det utfyller behovet til de som ikke prioriterer å eie bolig selv.

3 Bakgrunn, rammer og forventninger

3.1 Nasjonale forventninger til kommunal planlegging

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Innholdet i dokumentet er delt opp i seks kapitel:

1. Innledning
2. Samordning og samarbeid i planleggingen
3. Trygge og inkluderende lokalsamfunn
4. Velferd og bærekraftig lokalsamfunn
5. Klima, natur og miljø for framtida
6. Samfunnssikkerhet og beredskap

Gjengir her tabellen som er satt opp i kapittel 3, under trygge og inkluderende lokalsamfunn:

Regjeringens forventninger

19. Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.

20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.

21. Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.

22. Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.

23. Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.

24. Kommunene bruker arkitektur som et verktøy i samfunnsutviklingen og definerer lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk. Stedenes særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling.

25. Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon.

26. Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg. I arbeidet med byvekstavtaler i de store byene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser komme i eller i nærheten av større knutepunkter for å bygge opp under nullvekstmålet, med de tilpasninger som følger av den enkelte avtale.

27. Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.

28. Ved planlegging av barnehager og skoler vurderes lokalisering og arealbehov tidlig i planprosessene i samarbeid med relevante aktører.

29. Samfunns- og arealplanleggingen brukes som virkemidler for å utjevne forskjeller, forebygge levekårsutfordringer og sikre en sosial balansert utvikling gjennom boligbygging, lokalisering av teknisk og sosial infrastruktur og offentlige tjenester.

30. Det legges til rette for kultur, kunst, idrett og frivillighet i planleggingen og settes av tilstrekkelige arealer til kultur- og idrettsformål.

3.2 Lokale og regionale rammer og føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel- og arealdel er førende for fremtidig boligpolitikk i kommunen. Begge planene er under revidering i tråd med planstrategien.
- Relevante regionale føringer: [byvekstavtalen https://miljopakken.no/wp-content/uploads/2023/07/Byvekstavtale-2023-2029.pdf](https://miljopakken.no/wp-content/uploads/2023/07/Byvekstavtale-2023-2029.pdf)
- Menon Economics utarbeidet en rapport for kommunen i 2023. Det er en scenarioanalyse av nye næringsmuligheter i Orkland som synliggjør ulike vekstscenario for kommunen:

Effekter i 2040	Lav vekst	Moderat vekst	Høy vekst
Totale sysselsettingseffekter (direkte og indirekte nasjonalt)	540	3850	9300
Økning arbeidsplasser i Orkland	310	2200	4950
- *Direkte*	*270*	*1850*	*4150*
- *Indirekte*	*40*	*350*	*800*
Andel pendlere nye arbeidsplasser	25%	38%	50%
Behov for boliger i Orkland som følge av flere arbeidsplasser (avrundet)	230	1400	2500
Antall innbyggere i Orkland i 2040	19 800	22 400	24 750
Endring barnehagebarn i Orkland	+80	+310	+540
Endring grunnskole barn i Orkland	-320	+55	+380
Endring befolkning 16-19 år i Orkland	-100	+6	+80
Påvirkning Helsetjenester Orkland	Inntil 1 ny fastlege Liten økning ellers	Inntil 3 nye fastleger Økning barn – trolig noe økt kapasitet i barne- og familietjenester	Inntil 5 nye fastleger Økning barn – økt kapasitet i barne- og familietjenester
Eksempelberegning: Økt vannbehov fra husholdninger i Orkland	+2 %	+14 %	+ 26%

Kommunestyret har i strategiarbeid lagt til grunn moderat vekst med 3700 nye innbyggere i 2040. *«Veksten skal komme på bakgrunn av store bedriftsetableringer og ved utvikling av de største etablerte virksomhetene i Orkland.»* Menon-rapporten sier følgende om de ulike scenarioene vedrørende boligtilgangen i kommunen i de ulike scenarioene:

6.4. Pendling: Hva vil styre bosettingsvalget fremover?

Så langt har vi vist at Orkland ikke klarer å dekke boligbehovet til alle nye sysselsatte, og deres familier, i scenarioene for moderat og høy vekst. Det innebærer at en betydelig andel av de ansatte må pendle. Mange av de ansatte vil nok også ha preferanser for å bo nærmere Trondheim på grunn av et bredere servicetilbud og et større alternativt arbeidsmarked. Orkland er en del av et relativt stort arbeidsmarked tilknyttet Trondheimsregionen. Det er derfor naturlig at deler av arbeidskraftsbehovet kan dekkes inn av økt dagpendling.

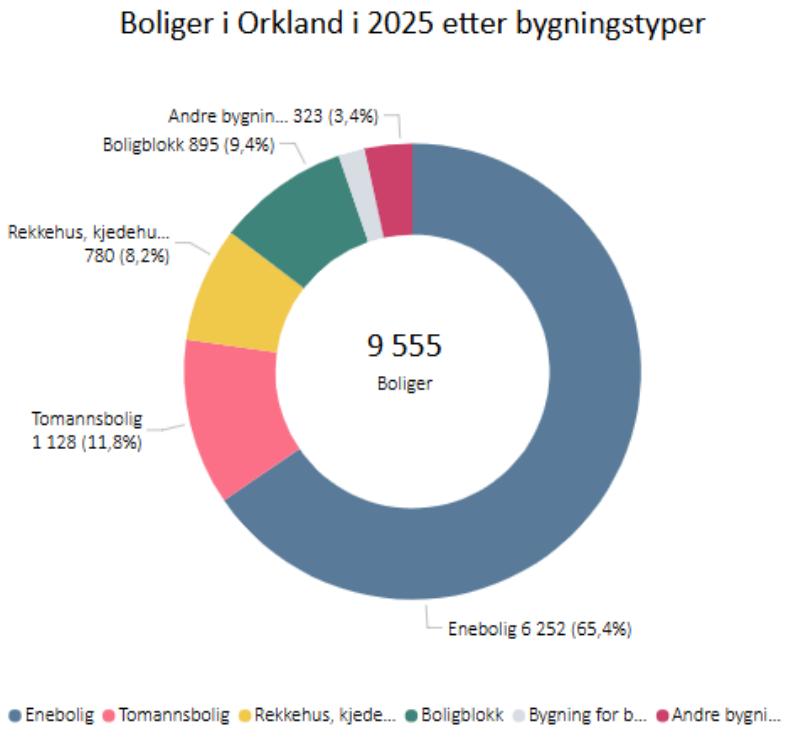
3.3 Behov for en boligpolitisk handlingsplan

Denne boligpolitiske handlingsplanen legger grunnlaget for en strategisk og helhetlig tilnærming til boligpolitikken i kommunen, med fokus på tilgjengelighet, kvalitet og sosial bærekraft tilpasset de ulike behovene. Boligpolitikken skal dekke dagens behov, men også ta høyde for vekst.

4 Status og analyse av dagens situasjon

4.1 Boligmarkedet i kommunen

Tabellen under er hentet fra SSB sin statistikkbank, Trøndelag i tall: https://trondelagitall.no/



Totalt er det registrert 9555 boligenheter i Orkland:

- 6252 eneboliger
- 895 enheter i boligblokk
- 780 i rekke-/kjedehus
- 1128 tomannsboliger
- 323 andre boliger

4.2 Areal til boligbebyggelse i kommunens arealplaner

Det er gjort en sammenstilling av kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner for å finne det samlede arealet til boligbebyggelse i kommunens arealplaner. Arealtall fra kommuneplanens arealdel er ikke direkte sammenliknbare med reguleringsplaner. Kommuneplanen viser en mer generalisert arealbruk, og områdene kan normalt ikke bebygges før det er laget en reguleringsplan. Vanligvis betyr dette at boligarealet avsatt i kommuneplanen blir mindre når området reguleres.

Boligarealet er derfor fordelt på to kategorier:

1. Regulert areal til boligformål. Kategorien omfatter også sentrumsformål som inkluderer boligbebyggelse. Det er kun tatt med regulert areal som er i samsvar med gjeldende kommuneplan.
2. Uregulert areal avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Noe av arealet omfattes riktignok av eldre reguleringsplaner som ikke er digitalisert (vektorisert), men disse planene er så gamle at det ofte er nødvendig eller ønskelig å regulere på nytt.

Begge plantyper har enkelte områder med kombinert arealformål som i noen tilfeller åpner for boligbebyggelse. Disse arealene fanges ikke opp i denne analysen.

Det er ikke mulig å gi et nøyaktig tall på hvor mye boligareal som er tilgjengelig for nye boliger, eller hvor mange nye boenheter det er rom for innenfor boligarealet. Det skyldes blant annet at nye boliger ofte planlegges ved å omregulere og fortette i områder med eksisterende bebyggelse. Nedenfor er det likevel forsøkt synliggjort hvor mye ledig boligareal som finnes i kommunens arealplaner innenfor hver skolekrets.

Ledig boligareal er her definert slik:

- Eiendomsteiger inntil 2 dekar er i sin helhet definert som ledig dersom de ikke er bebygd med en eller flere eksisterende boliger eller uthus til bolig.
- Eiendomsteiger over 2 dekar er definert som bebygd i en avstand på 17 meter fra eksisterende boligbygg og uthus. Sammenhengende restareal over 0,5 dekar er definert som ledig, selv om arealet ikke nødvendigvis er egnet som boligtomt.

Kommuneplanens arealdel har i tillegg noen områder for spredt boligbebyggelse der det åpnes for et gitt antall nye boliger uten krav om regulering. Disse er tatt med i oversikten nedenfor.

SKOLEKRETS	*DEKAR ledig boligareal, kommunal eiendom*	*DEKAR ledig boligareal, ikke kommunal eiendom*	*ANTALL nye enheter*
Evjen			
Areal regulert til boligformål	1	22	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel		224	
Gjølme			
Areal regulert til boligformål	12	49	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel		12	
Ny spredt boligbebyggelse			3

Grøtte			
Areal regulert til boligformål	55	135	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel	3	872	
Ny spredt boligbebyggelse			20
Lensvik			
Areal regulert til boligformål	27	72	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel		109	
Ny spredt boligbebyggelse			31
Lysheim			
Areal regulert til boligformål	2	34	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel		105	
Ny spredt boligbebyggelse			19
Meldal			
Areal regulert til boligformål	43	91	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel	21	58	
Ny spredt boligbebyggelse			23
Orkanger			
Areal regulert til boligformål	37	82	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel	3	4	
Snillfjord			
Areal regulert til boligformål	24	12	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel		41	
Ny spredt boligbebyggelse			5
Årlivoll			
Areal regulert til boligformål	29	204	
Uregulert areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel	1	176	
Ny spredt boligbebyggelse			33
Totalsum	**257**	**2302**	**134**

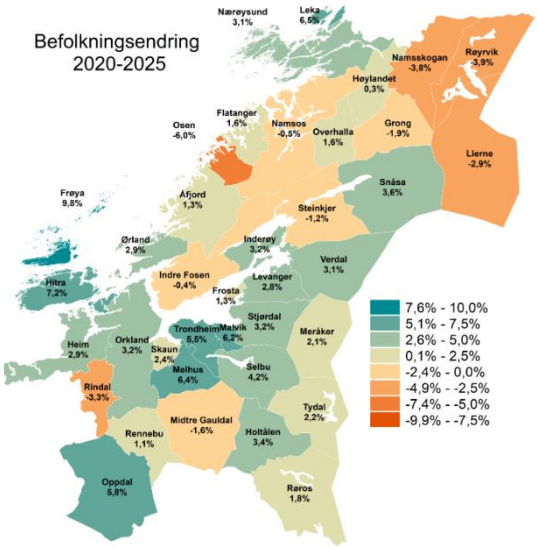
Kart som viser analyseresultatet per høsten 2025:
orklandstorage.blob.core.windows.net/kartfoto/QGIS2WEB/boligareal20250724/index.html

Oversikt over ledige kommunale boligtomter per høsten 2025:
https://kommunekart.com/klient/orkland/innbygger?urlid=0a5b4757-1978-43fa-b053-1f97a3671f12

4.3 Befolkningsutvikling

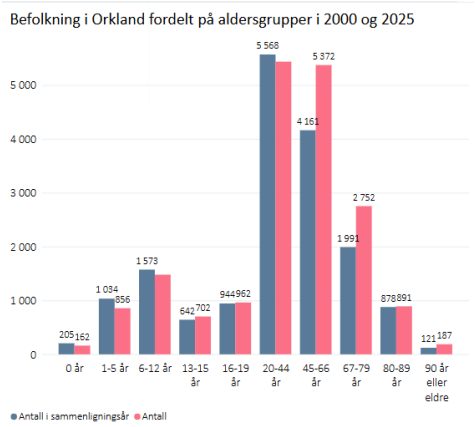
I og med at Orkland har en forholdsvis kort historie, vises her tallene for 2020 til 2025. Tallene er hentet fra Trøndelag i tall. Totalt antall innbyggere står registrert med 18 829 personer. Der kan også ytterligere informasjon hentes ut. Under avsnittet befolkningsvekstvekst 2020-2025 står følgende: «*Veksten i nabokommunene til Trondheim har fortsatt også i perioden 2020-2025. Melhus har økt befolkningen med 6,4%. Malvik har hatt en vekst på 6,2%, Orkland Og Stjørdal er opp 3,2 %, Skaun hadde størst befolkningsvekst i Trøndelag i perioden 2005-2020, men denne veksten har stagnert litt og er på 2,4% i perioden 2020-2025. Midtre Gauldal har hatt nedgang i befolkningen i perioden 2020-2025 på -1,6 %, dette forklares hovedsakelig med stor nedgang i fra 2021 til 2022 etter flytting av Norsk kylling.*»

Kartet som er vist under gir en grafisk oversikt over utviklingen i de trønderske kommunene i 2020 til 2025. Det bemerkes i kommentarer til kartet: «*I kartene er det gjort spesialberegninger av fordelingen av befolkningen i Snillfjord (som ble splittet i kommunereformen) over på nye kommuner. Tallene her vil dermed avvike noe fra det man finner i de interaktive visningene. I de interaktive visningene er splittingen av Snillfjord i forbindelse med kommunesammenslåinger løst på en litt enklere måte, ved at hele Snillfjord ble en del av Orkland frem til 2020. Dette fører til at man får et hopp i tidsserien for Hitra og Heim i 2020 og at Orkland får en tilsvarende nedgang.*»



4.4 Befolkningssammensetning og inntektsnivå

- Inntektsnivå viser en gjennomsnittlig månedslønn på 53 130 kroner, noe som befinner seg i øvre halvdelen av skalaen for Trøndelag
- Alderssammensetning viser en gjennomsnittsalder i kommunen på 43,4 år, 10 807 personer er mellom 20 og 66 år
- Fordelingen i de ulike aldersgruppene og endringene fra 2020 til 2025 nedenfor:



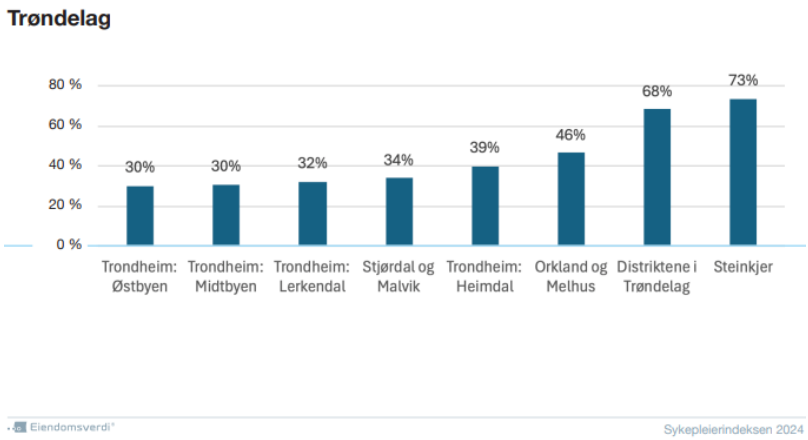
4.5 Sykepleierindeksen

Sykepleierindeksen produseres av Eiendomsverdi og presenteres i samarbeid med Eiendom Norge. Indeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe. Dersom sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. I beregningen av indeksen legger vi til grunn en gjennomsnittlig sykepleierinntekt og beregnet

utgiftsnivå for en singelhusholdning. Det som står igjen regnes som inntekt disponibel til boliglånsutgifter. Det beregnes så hvor stort boliglån dette kan betjene gitt gjeldende boliglånsforskrift. Sykepleierindeksen er andelen av de omsatte boligene som er innenfor det beregnede budsjettet.

Sykepleierindeksen viser at norske boligpriser er relativt lave i 2024 gitt dagens rente, inntektsnivå, gjeldende boliglånsregulering og bankenes kredittpolitikk. Resultatet gjelder for hele Norge bortsett fra Oslo og omegn. Hensikten med indeksen er å illustrere om det er tilstrekkelig med normal inntekt for å kunne kjøpe bolig i en gitt by. De viktigste komponentene i indeksen er rente, inntekt, boligpris og kredittregulering.

I 2024 er 46 prosent av boligene i Orkland vurdert som økonomisk tilgjengelige for en enslig sykepleier. I Trøndelag er spennet fra 30 prosent i Trondheim til 73 prosent i Steinkjer. Av sammenlignbare andre byer i Norge ligger Orkland mellom Kristiansand som har 44,3 prosent og Hamar med 47 prosent. Resultatene fra Trøndelag gjengitt nedenfor:



5 Arealer avsatt til boligbygging

5.1 Avsetting av areal til boligbygging i kommuneplanarbeidet

Vedtatt tekstforslag i kommunestyret sier følgende: «*En boligpolitisk handlingsplan må også gjenspeiles i rullering av ny arealplan.*»

Denne boligpolitiske handlingsplanen må gjenspeiles i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er det rettslige bindende dokumentet som fastsetter hvordan arealer i kommunen skal disponeres, og danner grunnlaget for videre planlegging og behandling av byggesaker. Planen er hjemlet i plan og bygningsloven §11-5 til §11-8: [Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Kapittel 11. Kommuneplan - Lovdata]

5.1.1 Planoppsummering, avsetting av areal til boligbygging

Dette punktet ivaretas konkret i arbeidet med kommuneplanen ved å:

- Vedta kommunens arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel
- Avsette tilstrekkelig boligareal basert på moderat vekst
- Boligutviklingen skal styres av identifiserte behov og bidra til levende lokalsamfunn
- Sette av noe areal i byggeprosjektene for plass til nødvendige hjelpemidler og lademulighet for disse.

6 Kommunale boliger

Oversikten over bruken av kommunale boliger er fra mai 2025. Tabellen viser fordelingen av kommunalt eide utleieobjekter og innleide boliger som kommunen kan leie ut videre. I tallene ligger også et visst antall boliger hvor kommunen har tildelingsrett.

Totalt antall disponible utleieleiligheter som kommunen disponerer er i SSB registrert til 639 utleieenheter i 2024. Dette avviker noe fra tallene i tabellen, men under er det vi med sikkerhet kan si er status per mai 2025.

Eier	Antall leieobjekter, mai 2025	Antall leieforhold, mai 2025
Kommunalt eide boliger	581 eide leieobjekter	
Privat eide boliger som leies ut i forbindelse med bosetting av flyktninger	70 innleide objekter	
Privat eie, men kommunal tildeling	24 leieobjekter	
Totalt	675 leieobjekter	668 leieforhold

6.1 Behovskartlegging, vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunen tildeler kommunal bolig ut fra retningslinjene i Boligsosial handlingsplan. Utgangspunktet er at de som blir tildelt skal være såkalt vanskeligstilte på boligmarkedet.

I 2024 mottok kommunen 75 søknader om kommunal bolig, hvorav 18 fikk tildelt bolig. Flyktninger som må ha en bolig i det de ankommer kommunen, er unntatt fra disse tallene.

6.2 Status kommunale boliger/trafikklyslista

Orkland kommune har i 2020 gjennomgått boligmassen etter kommunesammenslåingen for å vurdere eventuelle nødvendige tiltak. Ved starten av 2020, med relativt høy boligledighet, så det ut til at kommunen hadde flere boliger enn behovet tilsa. Samtidig var det et betydelig vedlikeholdsbehov for deler av bygningsmassen. Det ble derfor gjennomført en overordnet gjennomgang for å få et mer helhetlig bilde av situasjonen. Gjennomgangen omfattet både omsorgsboliger og ordinære kommunale boliger, og fokuserte hovedsakelig på tre sentrale faktorer:

Teknisk standard

For kommunen er det viktig å formidle hvilke vedlikeholdsbehov som finnes. Som huseier har man stort ansvar ved utleie, særlig når det gjelder brannsikkerhet og boligens generelle tekniske tilstand. For å skaffe en oversikt over det nåværende vedlikeholdsbehovet er det i 2025 utarbeidet utvendig tilstandsrapport på 526 boliger. Foreløpig anslått kostnad på nødvendig utvendig vedlikehold er beregnet til omtrent 35 millioner kroner.

Boligsosiale behov sett i lys av vedlikeholdsplanen

Det er stort fokus på tverrfaglig samarbeid i boligspørsmål, noe som gjør at boligsosiale hensyn også tas med i vurderingen av vedlikeholdsbehov. Vedlikeholdsplanen for boliger og den boligsosiale handlingsplanen skal være samordnet og ses i sammenheng.

Boligporteføljen

Ifølge Statistisk sentralbyrå var antallet kommunale boliger på landsbasis i perioden 2017 til 2019 stabilt rundt 20 boliger per 1000 innbyggere. Det er liten grunn til å tro at dette har endret seg vesentlig. I dag har Orkland rundt 30 boliger per tusen innbyggere. Målsettingen er å redusere antallet til rundt 20 innen 2030. Dette vil, med dagens innbyggertall, bety en reduksjon til 380

kommunale boliger. En slik reduksjon er nødvendig for at kommunen skal kunne holde tritt med vedlikeholdet av boligmassen, men det vil kreve både politisk vilje og en stor innsats å komme dit.

En del av kommunens boliger ligger også i områder med nærmest ikkeeksisterende utleiegrunnlag. Her er det også tatt en vurdering på om det er økonomisk forsvarlig å fortsette med utleie.

Resultatet av gjennomgangen i 2020 gir et godt grunnlag for å gjøre gode prioriteringer knyttet til de ovennevnte faktorene. Gjennomgangen er kategorisert i en trafikklysordning:

Grønn: Ingen store vedlikeholdsbehov de neste fem årene

Oransje: Boligen har moderat til stort vedlikeholdsbehov eller investerings- eller ombyggingsbehov, og det kreves bevilgninger for å gå gjennomført utbedringer. Under oransje er også prosjekter for å gjøre boligene bedre tilpasset boligsosiale behov inkludert.

Rød: Boligene anbefales solgt, revet eller at utleie avvikles på grunn av boligens standard. Boliger som er kandidater for «Fra leie til eie» ligger også i denne kategorien. Framdrift i salgsprosesser og investeringsprosjekter orienteres om i hovedutvalg teknikk.

Gjennomgangen av boligporteføljen fra 2020 viste følgende:

- **Grønn:** 221 boliger
- **Oransje:** 169 boliger
- **Rød:** 74 boliger

Disse tallene avviker fra dagens antall boliger som kommunen eier.

Oppdatering og vedtak av trafikklyslista vil ha fokus i perioden fremover, både med hensyn til kommunens mål om å redusere boligmassen, samt boligenes lokasjon, boligsosiale behov og tilstand. Det er ønskelig at trafikklyslista skal være et verktøy for å sortere hvilke boliger kommunen ønsker å beholde eller avhende.

Økonomi/husleie

Kommunen prissetter utleie av boliger ut fra prinsippet om gjengs leie. Gjengs husleie er den leien som er vanlig for tilsvarende boliger i samme område, på samme vilkår. Kommunen justerer husleien til gjengs nivå for å sikre at leieprisene verken er urimelig høye eller lave sammenlignet med markedet. Begrunnelsen for å benytte gjengs leie er at kommunen ikke skal være markedsstyrende i leiemarkedet - hverken i den ene eller andre retningen. Kommunen er avhengig av at det private utleiemarkedet fungerer best mulig, derfor bør ikke kommunen ligge vesentlig lavere i husleie, men heller ikke høyere.

Fastsettelse av gjengs husleie reguleres av Husleieloven § 4-3, som gir både leietaker og utleier rett til å kreve endring til gjengs nivå dersom det har gått minst tre år siden forrige leiefastsettelse. Beregningen baseres på sammenligninger med tilsvarende leieforhold i området, samt sammenligning med kommunale boliger i sammenlignbare kommuner.

6.2.1 Planoppsummering, kommunale boliger og trafikklyslista

- Full gjennomgang av boligporteføljen med oppdatert plassering i trafikklysmodellen.
- Prinsippet om gjengs leie videreføres.

- Målsetting om rundt 20 boliger per tusen innbyggere innen 2030.
- Boliger i grønn kategori beholdes uten behov for utbedringer de nærmeste fem år.
- Tiltak for boligene i oransje kategori gjennomføres i henhold til tiltaksliste.
- Boliger i rød kategori selges og midler som frigjøres ved salg av boligene settes på fond og benyttes til investeringsprosjekter i kommunal eiendom. Tilrettelegge for gode prosesser ved utflytting fra boligene som skal selges.

7 Boligsosial strategi i kommunen

7.1 Ansvar- og rolledeling i boligpolitikken

Staten gir rammer og virkemidler for boligpolitikken. Kommunal- og distriktsdepartementet har det overordnede ansvaret, mens Husbanken er statens viktigste aktør innen boligsosialt arbeid. Andre sentrale aktører er Helse- og omsorgsdepartementet og Arbeids- og inkluderingsdepartementet.

Kommunen har hovedansvaret for å gjennomføre boligpolitikken lokalt. Det innebærer planlegging, tilrettelegging av boligområder og tiltak for at vanskeligstilte får og beholder bolig. Dette krever samarbeid på tvers av tjenester. I Orkland kommune er flere enheter involvert i arbeidet. Nedenfor er noe av arbeidsoppgavene opplistet:

- Vedtak etter boligsosialloven
- Tildeling av kommunale boliger, omsorgsboliger og bolig i bofellesskap
- Saksbehandle og innvilge startlån og tilskudd til boligtilpasning
- Bistand til midlertid bolig/ krisebolig
- Supplerende sosialhjelp til boutgifter og bostøtte fra Husbanken
- Gjeldsrådgivning og økonomisk veiledning
- Tjenester i bolig

7.2 Sentrale og lokale føringer med relevans for det boligsosiale arbeidet

Lovgivningen

Fra 1. juli 2023 har kommunene et lovfestet ansvar for boligsosialt arbeid gjennom boligsosialloven. Tidligere ansvar har vært hjemlet i sosialtjenesteloven og helse- og omsorgstjenesteloven. Lovendringen klargjør og skjerper kommunenes plikt til å:

- Skaffe og tilrettelegge boliger for vanskeligstilte
- Ta hensyn til boligbehov i planlegging
- Samordne tjenester og sikre tverrfaglig samarbeid

Startlån og bostøtte er sentrale økonomiske virkemidler, og Husbanken bistår med støtteordninger og veiledning. Den nye loven videreführer kommunens plikter fra tidligere lover, men presiserer krav til planlegging og saksbehandling.

Sentrale lover som også har bestemmelser som omfatter kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet:

- Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) - Lovdata

- Lov om arbeids- og velferdsforvaltningen (arbeids- og velferdsforvaltningsloven) [Nav-loven] - Lovdata
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven) - Lovdata
- Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova) - Lovdata
- Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) - Lovdata
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes etter boligsosialloven § 4 personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig. Kommunen plikter etter boligsosialloven å ta stilling til, og fatte vedtak om, hvorvidt enkeltpersoner fyller kriteriene.

Den nye loven skjerper kommunens krav til å sikre samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. Dette følger av boligsosialloven § 5, som lyder: *«Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. For øvrig skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter plan- og bygningsloven § 10-1. En drøfting av kommunens boligsosiale arbeid bør inngå i strategien. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen etter plan- og bygningsloven kapittel 11 fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten nevnt i første punktum."*

Videre følger det av § 6 i boligsosialloven at kommunen skal gi individuelt tilpasset bistand til de som fyller kriteriene. Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og å styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.

Bolig har blitt fremstilt som den fjerde velferdspilar, i tillegg til helse, inntektssikring og utdanning. En egnet bolig i et godt bomiljø kan ha stor betydning for muligheten til god helse, arbeid og utdanning. For utsatte grupper, som barn i lavinntektsfamilier, vil bolig og bomiljø ha betydning for levekår og muligheter for en positiv utvikling. Regjeringens strategi mot barnefattigdom poengterer også viktigheten av boligsosial innsats mot barnefamilier for å sikre gode oppvekstsvilkår for barn og unge. Tilgang til en bolig i et trygt bomiljø kan i tillegg gi et godt utgangspunkt for mennesker i sårbare overganger, eksempelvis unge som flytter fra foreldrehjem, fosterhjem eller institusjon, eller ved løslatelse fra fengsel.

FNs bærekraftmål

Bærekraftmålene ble vedtatt av FN i 2015 og er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftmålene omfatter alle land og berører alle deler av samfunnet.

Bærekraftmål 11 gjelder bærekraftige byer og lokalsamfunn. Målet er å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Bærekraftmålene fremhever viktigheten av bolig ved at man «innen 2030 [skal] sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder» (delmål 11.1).

At kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet er klargjort og dels skjerpet, vil bidra til at kvaliteten på det boligsosiale arbeidet i kommunene øker og at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp. Lovforslaget kan dermed bidra til å styrke oppfyllelsen av målet om inkluderende og trygge byer og lokalsamfunn, samt bidra til å sikre tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger.

Det boligpolitiske- og boligsosiale arbeidet bidrar til å oppfylle flere av FNs bærekraftmål. I denne planen er særlig følgende mål relevante:

Mål 1: Utrydde fattigdom
Mål 3: God helse og livskvalitet
Mål 4: God utdanning
Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst
Mål 10: Mindre ulikhet
Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn
Mål 17: Samarbeid for å må målene

Gjennom målrettet boligsosial politikk styrker kommunen sosial bærekraft og fremmer likestilling, inkludering og deltagelse.

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken

Den nasjonale strategien *Alle trenger et trygt hjem* [Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024 - regjeringen.no](#) er statens overordnede plan for boligsosialt arbeid. Strategien legger føringer for hvordan kommunene skal møte boligbehovene til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Regjeringen har fastsatt følgende mål for å forsterke innsatsen:

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, ansvar og nødvendig kunnskap og kompetanse

Underpunktene omhandler kort det enkelte innsatsområde:

Flere skal kunne eie egen bolig

Regjeringen vil gi flere mulighet til å eie egen bolig. Mange vanskeligstilte har faktisk økonomisk mulighet til å eie, basert på inntekt fra trygd og ytelser. Startlån prioriteres som virkemiddel for å hjelpe flere fra leie til eie. Barnefamilier er en prioritert målgruppe, og startlån skal i økende grad også benyttes for å hjelpe utviklingshemmede inn i eid bolig.

Leie skal være et trygt alternativ

Selv om de fleste i Norge eier egen bolig, må leie være et trygt og godt alternativ for dem som ikke kan eller ønsker å eie. Utfordringer som høye leiepriser, lav boligstandard, manglende tilpasning og uforutsigbare kontraktsvilkår gjelder både i det private og kommunale markedet. Ett mulig tiltak er lengre minstetid på leiekontrakter. Selv om husleieloven åpner for kortere leietid, inngås det ofte lengre eller tidsubestemte avtaler i praksis. I kommunale boliger, der leietakerne ofte har særskilte behov, tilpasses avtaleform og varighet.

Erfaringer fra Orkland viser at mange blir boende utover minstetiden, særlig på grunn av økonomi og livssituasjon. For noen er varig leie det mest realistiske alternativet.

Sosial bærekraft i boligpolitikken

Kommunene legger til rette for gode og tilgjengelige bomiljø gjennom planlegging. Det boligsosiale arbeidet må sees i sammenheng med den generelle boligpolitikken på alle forvaltningsnivå. I ny boligsosial lov stilles det krav til at kommunen drøfter boligsosialt arbeid i planstrategien og fastsetter overordnede mål og strategier i kommuneplanen.

For Orkland kommune er følgende lagt inn som en bestemmelse om boligsosial arealplanlegging i gjeldende arealdel:

- «Det skal utarbeides en boligsosial plan basert på kartlegging og gjennomgang av den kommunale boligmassen og hvilke typer boliger det er behov for å få dekket».
- «Kommunens boligsosiale plan og retningslinjer for tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte, skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak».

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er under revidering, og tekstforslaget til kommunestyret sier noe om hvordan dette skal håndteres. Der står blant annet: «*Det må fortsatt være et særskilt fokus på grupper som har utfordring med å komme inn i boligmarkedet og Boligsosial handlingsplan er sentral inn i en helhetlig boligpolitisk handlingsplan. (…) En boligpolitisk handlingsplan må også gjenspeiles i rullering av ny arealplan.*»

Tydelige roller, ansvar og nødvendig kunnskap og kompetanse

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet og må sikre en boligpolitikk med plass til alle. Boligsosialt arbeid krever samarbeid, både internt i kommunen og med andre aktører. Regjeringen har vedtatt ny boligsosial lov for å klargjøre ansvaret, styrke Statsforvalterens rolle og fagmiljøene, og etablere et nasjonalt brukerråd. I Orkland kommune er det flere aktører involvert, men arbeidet preges til en viss grad av fragmentering. Det er behov for bedre samarbeid og tydeligere rolleavklaringer. Strategien understreker at boligsosialt arbeid må ses i

sammenheng med helse, utdanning, arbeid og inkludering. Kommunen må jobbe helhetlig og på tvers av sektorer for å lykkes.

Orkland kommune skal legge til rette for eierlinjen der det er mulig, men også sikre trygge leieforhold, særlig for personer med langvarige behov

7.3 Husbankens rolle

Husbankens visjon er at alle skal kunne bo trygt og godt. Den er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken. Husbanken tilbyr finansielle virkemidler for husstander som har etableringsproblemer og trenger hel eller delvis finansiering. Virkemidlene kan også benyttes ved satsing på leie-til-eie.

Husbanken har en viktig rolle som veileder og tilrettelegger for kommunene, og samarbeider med Helsedirektoratet om å forebygge og bekjempe bostedsløshet.

Mål for Husbankens kommunestrategi:

- **Flere skal kunne eie bolig:** Eie gir økonomisk trygghet og mer stabile boforhold.
- **Leie skal være et trygt alternativ:** Leie skal være et godt og trygt alternativ for dem som ikke kan eller ønsker å eie.
- **Sosial bærekraft i boligpolitikken:** Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging, sammen med miljømessig og økonomisk bærekraft.
- **Tydelige roller og nødvendig kompetanse:** Husbanken er faglig støttespiller og pådriver for utvikling og digitale løsninger.

Kommunen er pålagt å medvirke til administrasjon av Husbankens bostøtte. I tillegg kan kommunen videre tildele midler fra Husbanken til startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning. Husbanken kan bidra med finansiering av kommunale boliger gjennom grunnlån og tilskudd.

Finanstilsynet har skjerpet krav til bankenes utlån, og innført regler som begrenser bankenes mulighet til å samfinansiere med startlån. Kun ti prosent av bankens totale utlånsportefølje kan benyttes til dette. Resultatet er økt etterspørsel etter startlån som eneste finansiering. Husbanken har derfor dreid startlånsordningen mot varig vanskeligstilte, og unge etablerere er ikke lenger en prioritert målgruppe. De oppfordres i stedet til å spare egenkapital. Kommunen har fått tildelt 90 millioner i utlånsramme for 2025, dette viser seg å være noe høyt i forhold til behovet.

Husbankens virkemidler (flere av disse kan kombineres):

- Tilskudd til utbedring og tilpasning av bolig
- Tilskudd til etablering
- Tilskudd til utredning og prosjektering
- Startlån
- Grunnlån
- Tilskudd til utleieboliger
- Bostøtte
- Kompetansetilskudd

Hovedtema for løsning for vanskeligstilte er større omløp på kommunale boliger. Man ønsker at kommunale leietakere skal bli veiledet over til private boliger, enten ved leie eller ved å eie. Virkemidlene Husbanken har til rådighet er med på å stimulere vanskeligstilte småbarnsfamilier til å

gå fra leie til å eie bolig. Dette vil føre til et mer stabilt bomiljø, bedre oppvekstsvilkår og øker selvfølelsen og motivasjon for å bli mer selvhjulpen.

- For å være i takt med faktisk utlånsbehov reduseres lånerammen fra 90 mill. i 2025 til 70 mill. i 2026 og fremover.
- Satsing på bygging av flere småhus til innbyggere med nedsatt boevne.
- Ytterligere satsing på boveiledning i kommunale boliger, slik at flere mestrer det å bo og samtidig beholde boligen.

7.4 Prioriterte grupper

Orkland kommune har identifisert flere grupper som skal prioriteres i det boligsosiale arbeidet. Disse gruppene har ulike behov som krever tilpassede løsninger og tett samarbeid mellom tjenester.

Familier med behov for tilrettelegging

Familier med barn som lever i vanskelige boforhold trenger stabile, egnede boliger. En god bosituasjon er avgjørende for barnas utvikling, skolegang, helse og deltakelse i samfunnet. Ved bosetting må det tas hensyn til barnets beste, blant annet nærhet til barnehage, skole, nettverk og helsetjenester. Boligen må også være egnet for oppfølging og veiledning fra hjelpeapparatet.

Ungdom med oppfølging fra barnevernet

Ungdommer som av ulike grunner ikke kan bo hjemme har behov for trygge rammer og forutsigbarhet. Kommunale botiltak som bofellesskap eller bemannede boliger gir trygghet og mulighet for gradvis økt selvstendighet. Målet er at ungdom kan bli i sitt nærmiljø, med tilgang til skole, arbeid og nettverk. Dette vil gi ungdommene ro og opplevelse av at det meste er som vanlig. Når slike botilbud mangler, må kommunen ofte ty til dyrere og mindre egnede løsninger utenfor kommunen.

Aktuell målgruppe for kommunalt botiltak vil være ungdommer i alderen 16 til 25 år som enten ikke kan bo hjemme, som er i overgang fra fosterhjem eller institusjon samt mindreårige flyktninger. Dette kan være ungdommer som har oppfølging fra barneverntjenesten, NAV eller andre tjenester.

Mangel på kommunale botiltak for ungdommer medfører økt bruk fosterhjem og spesialiserte institusjoner, som i mange tilfeller medfører flytting og brudd i relasjoner for ungdommen, og ikke alltid er vurdert som det beste tiltaket for ungdommen. En tilleggsfaktor er at bruk av nevnte tiltak er svært kostnadskrevende for kommunen gjennom økningen av den kommunale egenandelen.

Psykisk helse og rus

Personer med ROP-lidelser (rus og psykisk helse) har ofte store og langvarige behov. De trenger boliger med tett oppfølging og tilgjengelige tjenester. Kommunen har allerede tilbud i Litjgårdsveien, samt individuell oppfølging i egne eller kommunale boliger. Behovet for flere egnede boliger og forsterkede tjenester er økende. Et helhetlig tilbud er viktig for å skape stabilitet og forebygge tilbakefall.

Brukere i hovedforløp 1 har milde og kortvarige tilstander. I denne gruppen vil det ikke være behov for særskilte boligsosiale tiltak. Disse tilbys lavterskel kunnskapsbaserte tiltak som gir symptomlindring og som forebygger negativ utvikling og uhelse.

Brukere i hovedforløp 2 har kortvarige alvorlige eller langvarig mildere psykisk helse- eller rusmiddelproblemer. For eksempel akutte psykoser med god prognose, kortvarig skadelig bruk av rusmidler med et visst funksjonstap, vedvarende mild eller moderat angst eller depresjon, eller enkeltstående traumer. I denne gruppen vil det være noen som i korte perioder vi ha behov for

boligsosiale tiltak, i hovedsak for å forebygge varige utfordringer i forhold til økonomi og bolig. Noen av dem vil vurderes som vanskeligstilte, men de fleste vil ikke det.

Brukere i hovedforløp 3 har alvorlige og langvarige psykisk helse- eller rusmiddelproblemer som opptrer alene eller sammen (ROP-lidelser). I noen tilfeller kan dette også sammenfalle med lett psykisk utviklingshemming. For eksempel: alkohol eller rusmiddelavhengighet, alvorlig bipolar lidelse, alvorlig depresjon, schizofreni eller annen psykoselidelse, alvorlige personlighetsforstyrrelser eller spiseforstyrrelser. I disse tilfellene samarbeider ofte kommunen tett med spesialisthelsetjenesten for å få helhetlige forløp. Noen av disse brukerne vil ha behov for tjenester døgnet rundt i tilrettelagte boliger.

Personer med nedsatt funksjonsevne

Orkland kommune har et pågående prosjekt der målet er at personer med nedsatt funksjonsevne skal få muligheten til å eie sin egen bolig. Det er et pågående arbeid med å få oversikt over hvor mange som er interessert i å eie sin egen bolig, hvor mange av disse som har behov for døgnbemanning og boveiledning, og hvilken størrelse/antall beboere som er mest hensiktsmessig til formålet.

Samarbeid med Husbanken gir god informasjon om ulike økonomiske virkemidler og boformer. Husbanken har både individuelle økonomiske ordninger som skal gjøre det enklere og eie sin egen bolig, og det finnes også tilskudd som gis til kommunen hvor borettslag med selveide leiligheter er aktuelt. Ifølge informasjon fra Husbanken benytter utviklingshemmede i svært liten grad individuelle støtteordninger med startlån. Det er ønskelig at brukergruppen skal få flere reelle valgmuligheter når det gjelder bolig og type boform og gjøre bruk av startlån i langt større grad enn i dag.

Boliger for personer med funksjonsnedsettelser må være fysisk tilgjengelige og tilpasset individuelle behov. Dette gjelder både utviklingshemming og somatisk funksjonsnedsettelse.

Personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne disponere en god bolig i et tilfredsstillende bomiljø. Det er også nedfelt i FN-konvensjonen om rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne. En relativt stabil lav andel av funksjonsnedsatte bor i eid bolig i Orkland kommune, det vil si mellom 15 og 25 prosent. Økt eie vil innebære normalisering og mer selvbestemmelse. De fleste personer med nedsatt funksjonsevne bor i leid omsorgsbolig eller bor hjemme hos foreldre/pårørende. Unntaket er Blomsterveien bofelleskap hvor beboerne eier hver din andel i et borettslag.

Det har vært et ønske fra foreldregruppa til ungdommer mellom 18 til 30 år om mer valgfrihet når det gjelder boform. Derfor har kommunen igangsatt et prosjekt for å bygge boliger for unge med utviklingshemming. Hensikten er å gi større valgfrihet, mulighet for eierskap og bosetting i nærmiljø. Det er behov for å øke kapasiteten og sikre gode overganger fra hjem eller institusjon.

Det er samtidig behov for å hensynta den demografiske utviklingen der andelen eldre blir høyere og andelen personer i yrkesaktiv alder blir lavere. Dette gir utfordringer med å skaffe forsvarlig bemanning i alle tjenester framover. Dermed vil det være viktig å ivareta optimal utnyttelse av tilgjengelige personellressurser også når det gjelder plassering av botilbud, spesielt der hvor det ytes tjenester gjennom hele døgnet, slik at ressurser kan sambrukes og at det legges til rette for robuste fagmiljø.

Det har vært behov for å se på mer konkrete løsninger som ivaretar brukerens behov, blant annet når det gjelder valg av tomt, bo-konsept og finansiering. Midler til prosjektering av bygging av boliger til denne gruppen, ble det fattet vedtak om i kommunestyret i september 2024. Orkland kommune

ønsker at det på sikt skal bli større valgfrihet med tanke på boform, og overnevnte prosjekt er en start for å sikre en slik valgmulighet framover.

- Boligsosial monitor er et verktøy utviklet for å samle, analysere og presentere data om kommunenes innsats på det boligsosiale området: Norge - Eldre og bolig - Boligsosial monitor. Verktøyet gir oversikt over hvordan ulike tiltak og tjenester fungerer for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidrar til bedre forståelse av behov, resultater og ressurser. Ved å bruke verktøyet kan kommunene forbedre livskvaliteten og sikre en mer rettferdig fordeling av boligsosiale ressurser.
- Når vi blir eldre øker sannsynligheten for at vi får nedsatt funksjonsevne: Funksjonsevne og aldring - Nasjonalt senter for aldring og helse
- Eksempel fra Stavanger – omtaler *mangel på fysisk tilgjengelige, kommunale boliger*: Boligsosial temaplan | Stavanger kommune

Økonomisk vanskeligstilte

Personer med lav eller ustabil inntekt er ofte mennesker som har liten eller ingen tilknytning til arbeidslivet. Disse sliter med å få lån i det ordinære markedet, og har store utfordringer med å skaffe og beholde egen bolig. Mange leier bolig midlertidig og har lav boligtrygghet. Å eie egen bolig gir økonomisk forutsigbarhet og stabilitet.

Leiemarkedet for bolig i Orkland kommune oppfattes som noe begrensa, spesielt i sentrumsnære områder. Å leie bolig er for enkelte en bra løsning i perioder av livet, men for økonomisk vanskeligstilte blir leieperiodene lange og for noen - livslange. Dette fører til at de ikke får ta del i verdiskapningen det er å eie egen bolig. Spesielt vanskelig er dette for barnefamilier og unge uføre. Kommunen vil derfor prioritere å bruke startlån og tilskudd fra Husbanken aktivt for denne gruppen, og styrke veiledningen rundt økonomi og boligvalg. Dette vil være bra for den det gjelder, men også bidra til å redusere presset på kommunale og private utleieboliger. For mennesker som skal inn på arbeidsmarkedet og da spesielt de som kommer til Orkland som flyktninger, gir det å bo sentralt større muligheter for jobb.

Flyktninger

Flyktninger som bosettes i kommunen er særlig sårbare når det gjelder økonomi og bolig. Det er utfordrende å etablere seg i det lokale boligmarkedet. Årsakene kan være lav eller manglende fast inntekt, eller kun midlertidige ytelser som ikke alltid strekker til for å dekke utgiftene til bolig.

For kommunen er det også en utfordring at det er stor uforutsigbarhet knyttet til antallet flyktninger som bosettes årlig, deres familiesammensetning eller hvilke spesifikke behov de har ved ankomst. Dette gjør det krevende å planlegge tilstrekkelig boligkapasitet og sikre at boligene er tilpasset den enkeltes situasjon.

Hvor den enkelte flyktning eller flyktningfamilie skal bosettes, avklares før ankomst. Arbeidet gjøres i tverrfaglig samarbeid, der flere kriterier vurderes. Kommunen ser blant annet på behov for skole- og barnehageplass, tilgang til voksenopplæring samt muligheter for tilpasning til relevante arbeidsplasser. Alle grunnskoler i kommunen skal kunne tilby barn og unge et tilfredsstillende språkopplæringstilbud. Et unntak gjelder familier med ungdom i slutten av ungdomsskolen og som har begrenset skolebakgrunn, Orkanger ungdomsskole har særskilt kompetanse på dette området. Dette må tas hensyn til ved bosetting.

Mange flyktninger kommer fra vanskelige livsomstendigheter, og de kan ha særskilte behov knyttet til både psykisk og fysisk helse som må ivaretas i forbindelse med bosetting. Boligene som tilbys må derfor tilpasses disse individuelle behovene, for eksempel ved å være tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne eller egnet for større familier.

Orkland kommune har som mål at alle skal ha et hjem, dette gjelder også flyktningene som bosettes. Dette fordrer tett samarbeid mellom tjenestene i kommunen, utleiere og andre relevante aktører, slik at vi kan finne gode løsninger for flyktningene som ofte har vært gjennom betydelige påkjenninger før de kommer hit. Det er avgjørende at kommunen i sitt boligsosiale arbeid tar høyde for denne usikkerheten, slik at vi kan møte flyktningenes behov for verdige boforhold på en best mulig måte.

7.5 Forebygging av restanser

Regnskapsavdelingen har ansvaret for innkreving av husleierestanser. Det gjennomføres månedlige tverrfaglige restansemøter for å følge opp enkeltsaker og forebygge at restanser bygger seg opp. I disse møtene er, foruten regnskapskontoret, også representanter fra NAV, boligkontoret, flyktningtjenesten og eventuelt andre involvert.

Restansemøtene har til hensikt å:

- Forebygge oppbygging av husleierestanser
- Avklare ansvar for videre oppfølging, eventuelt gå til innkreving av restansene.
- Iverksette tiltak som frivillig trekk i ytelse eller kontakt med leietaker.

Taushetsplikt: Ingen deling av helseopplysninger eller sosialfaglige opplysninger i forumet, ut over det som er nødvendig for å avklare hvem som følger opp kontakten med leietaker videre. Leietaker har i husleiekontrakten samtykket til at opplysninger om mislighold av husleie kan gis til andre relevante virksomheter i kommunen.

7.5.1 Planoppsummering, boligsosial strategi

- Koble på nødvendig brukermedvirkning i alle relevante prosesser, der kommunalt råd for personer med nedsatt funksjonsevne er sentrale.
- Organisere det boligsosiale arbeidet på en bedre måte for å sikre samordning på tvers av tjenestene.
- Legge til rette for eierlinjen der det er mulig, men også sikre trygge leieforhold, særlig for personer med langvarig behov.
- Pådriver for samarbeid mellom offentlige og private aktører for å utvikle inkluderende boligprosjekter.
- Sikre at kommunale boliger oppfyller krav til tilgjengelighet og tilpasning, og bygges ut fra prinsippet om universell utforming.
- Informere og gir råd om boligtilpasning og støtteordninger.
- Jevnlig oppdatering av retningslinjene for tildeling av kommunale boliger, minst annethvert år.
- Tilpasse tilgjengelig låneramme for startlånsmidler i tråd med behovet, for å stimulere til eie framfor leie.
- Sammen med private satse på bygging av flere småhus til innbyggere med nedsatt boevne.

- Øke satsingen på boveiledning i kommunale boliger, slik at flere mestrer det å bo, og samtidig sikrer boligen.
- Lokaliserer boliger med nærhet til nødvendige tjenester, det vil si tilgang til nødvendig infrastruktur og hjelpeapparat.
- Husbankens virkemiddel benyttes for å redusere kostnaden for beboer og motiverer utbyggere.
- Tilrettelegge for flere boliger for målgruppen med ROP-lidelser (rus- og psykiske lidelser).
- Prioriterer veiledning rundt økonomi og boligvalg.
- Håndtere restanser fortløpende, sånn at restansebeløpet holdes på et minimum.

8 Boligstrategi for ungdom

8.1 Etablering av ungdomsrettede boliger og boliger for enslig voksne

Behovene til unge etablerere og enslige voksne overlapper ofte når det gjelder boligstørrelse, økonomi og beliggenhet. Kommunen bør derfor legge til rette for bygging av mindre og rimelige boliger (1–2 soverom), både til leie og eie, i sentrumsnære områder. Videre under dette avsnittet er det unge etablerere som omtales spesifikt.

Kommunen bør prioritere etablering av ungdomsboliger i tettsteder og grendesentre for å styrke lokalmiljøet og bidra til utvikling av eksisterende sentrum. Det er samtidig viktig å legge til rette for møteplasser og aktiviteter på tvers av generasjoner. Plasseringen av boligene bør vurderes nøye, med særlig vekt på nærhet til kollektivtransport, dagligvarebutikk og relevante fritidsaktiviteter, slik at ungdom får enkel tilgang til både hverdagsfunksjoner og sosiale arenaer.

For å sikre at stemmen til unge blir hørt må representanter for ungdomsrådet med i planprosesser for nye boligområder og reguleringsplaner. Også i sammenhenger der kommuneplanens samfunnsdel og arealdel blir behandlet må dette ivaretas.

Kommunen må fremme klimavennlige og energieffektive boliger som appellerer til miljøbevisste unge, og i samarbeid med utbyggere vurdere behovet for midlertidige botilbud for ungdom i overgangsfaser, som ved studier, læreplass eller jobbskifte.

8.2 Status sett fra to banker i kommunen

For å få et bilde av hvordan boligtilgangen for ungdom oppfattes fra to finansielle aktør i markedet, er Orkla sparebank og SpareBank 1 SMN Orkanger forespurt om en vurdering. Oppsummert er følgende tilbakemeldt:

<u>Målgruppen – 18-34:</u>

Er det mange ungdom som ønsker å kjøpe bolig og får dem finansiering? Er det noe vi mangler i Orkland?

- Vi har en del førstegangskjøpere, og vi opplever at det både finnes objekter og kunder i Orkland.
- Vi har ikke større avslag til disse enn til andre kjøpere ut fra det vi oppfatter av situasjonen.
- Vårt inntrykk er at de fleste ønsker å eie bolig selv.

- Mange er flinke og har gode forutsetninger for å spare, slik at de oppfyller kravene for å få finansiering. Vi ser også at en del foreldre er i posisjon til å bistå sine barn med realkausjon som sikkerhet ved førstegangskjøp.
- Boligmarkedet har de siste ti årene økt betydelig i pris. Sentrumsnære boliger ligger jevnt over høyere i pris enn det de fleste førstegangskjøperne har anledning til.
- En tanke her kunne vært å bygge mindre leiligheter til lavere priser for å senke terskelen til å få kjøpt sin første bolig.

Hvordan vurderer dere leiemarkedet, spesielt rettet mot ungdom?

- Det er dyrt å leie, men leieprisene er ikke høye nok i dag til at det er spesielt lønnsomt å investere i utleieenheter – spesielt med høy belåningsgrad.
- Oppfatter ikke leiemarkedet dyrere enn grenseliggende kommuner.
- Leiemarkedet oppleves som greit, med et stabilt tilbud av boliger for leie. Her er det nok enklere for enslige, eller unge par uten barn, enn den typiske barnefamilien. De fleste utleieobjektene er med ett eller to soverom.

Hvilke muligheter har banken når det gjelder virkemidler for ungdom?

- Vi har fleksibilitetskvote på å kunne innvilge en del lån med «brudd».
- Her er det bestemt av styret at vi skal prioritere å hjelpe unge inn på boligmarkedet ved bruk av denne kvoten, da primært med brudd på belåningsgrad.
- Banken har laget gode finansieringsløsninger rettet til kjøpere som har god betjeningsevne, men mangler egenkapital. På nybygg kan banken ved oppfylte kriterier gi inntil 100 prosent finansiering.

Andre trender dere ser i boligmarkedet i kommunen for alle aldersgrupper, som er verdt å ta med?

- Vi har over flere år sett samme trend som mange plasser ellers i landet, at mange ønsker å bo mest mulig sentralt. Dette gir økt press på boligene som allerede ligger i sentrale strøk, og betydelig skille i priser på boliger i ettertraktede områder, og boligene som ligger litt i utkanten.
- Her har kommunen gjort en god jobb over flere år og lagt til rette for videre bygging og utvikling av ledig areal i sentrum og sentrumsnære områder.
- Det har de siste ti årene blitt bygget svært mange leiligheter i sentrale områder, og dette er nok også riktig. Vi ser også at flere ønsker familievennlige boliger med kort vei til skole og barnehage, og da ønsker de gjerne rekkehus og mindre eneboliger.

8.3 Samarbeid med utbyggere og boligselskaper

Kommunen må stimulere til samarbeid med private og ideelle aktører for å utvikle boliger med lavere inngangsbillett for unge som for eksempel bokollektiv, mikroboliger og deleleiligheter. Her kan det inngås partnerskap med utbyggingsaktører som vil prioritere boliger for denne målgruppen.

8.4 Støtteordninger og veiledning

Disse etablererne må få informasjon og veiledning til å benytte startlånsordning eller tilskudd for unge i etableringsfasen (førstegangskjøpere). Kommunen kan også tilby veiledning i boligkjøp og

økonomi for ungdom gjennom boligkontoret eller via digitale plattformer som er linket opp mot kommunens hjemmeside.

8.4.1 Planoppsummering, boligstrategi for unge i etableringsfasen

- Ungdomsrådet involveres i alle relevante planprosesser som gjelder boliger for unge.
- Prioritere etablering av ungdomsboliger i tettsteder og grendesentre for å styrke lokalmiljøet og bidra til utvikling av eksisterende sentrum.
- Regulere areal for mindre og rimeligere boliger til unge.
- Ha tett dialog med aktuelle private utbyggere som vil bygge mindre og rimeligere boliger.
- Benytte Husbankens virkemidler fullt ut ved å informere og veilede om bruken av økonomiske støtteordninger, som eksempelvis startlån og tilskudd til førstegangsetablerere.

9 Boligstrategi for eldre

Boligen påvirker helse, livskvalitet og muligheten for å klare seg selv. Mange eldre i Orkland bor i eneboliger, ofte i spredtbygde områder. Noen av disse boligene er godt egnet for å bli gammel i, mens andre kan føre til økt isolasjon og redusert selvstendighet. Dette gir økt press på helsetjenestene og flere institusjonsinnleggelser enn nødvendig.

I de største og mest sentrale kommuner, bor over halvparten av innbyggerne over 75 år i leilighet. I desentrale kommuner slik som Orkland bor flere eldre i eneboliger. Dette medfører økt forekomst av innleggelser på institusjon og mer bruk av ressurser enn det kommunen evner å levere framover. Dette understøttes ved sammenligning av antall institusjonsplasser opp imot sammenlignbare kommuner, samt nødvendige ressurser tilknyttet hjemmebasert omsorg, som begge deler er høyere i Orkland enn hos sammenlignbare kommuner.

Med en aldrende befolkning må kommunen tilrettelegge for flere egnede boliger i nærheten av butikk, kollektivtilbud og helsetjenester. Når eldre bor mer tilgjengelig og trygt, kan de bo hjemme lengre, være mer selvhjulpne og redusere behovet for sykehjemsplass. Dette styrker også det sosiale miljøet og reduserer ensomhet.

Tilstrekkelig antall egnede og tilgjengelige boliger vil redusere behovet for helsepersonell som er den største knapphetsressursen i samfunnet framover. På sikt vil det også kunne redusere utgifter til helse- og omsorgstjenester i kommunen og utsette sykehjemsopphold.

Mangel på tilgjengelige boliger fører til at korttidsplasser på institusjon må brukes som midlertidig bolig. Det skaper flaskehalser i tjenestene og hindrer god flyt for utskrivningsklare pasienter og døgnrehabilitering. Flere slike boliger vil blant annet gi gevinst i form av kortere responstid for hjemmesykepleien.

Deler av dagens boligmasse er ikke tilrettelagt for hjelpemidler som rullestol og sengeheis. Det er også mangel på egnede botilbud for personer med demens. Bokollektiv for personer med demens kan bidra til trygghet og redusert behov for helse- og omsorgstjenester.

Når eldre flytter til mer tilrettelagte boliger, kan det også frigjøre familieboliger som er egnet for yngre husholdninger.

9.1.1 Planoppsummering, boligstrategi for eldre

- Eldrerådet involveres i alle relevante planprosesser som gjelder boliger for eldre.
- Tilrettelegge for tilstrekkelig antall egnede og tilgjengelige boliger for målgruppen eldre.
- Prioritere areal for bygging av boliger for eldre i nærheten av sentrale samfunnsfunksjoner som butikk og kollektivtransport, og lett tilgang til nødvendig hjelpeapparat som hjemmetjeneste.
- Tilrettelegge for mer hensiktsmessige boformer for personer med demenssykdom.

10 Fra leie til eie

Flere skal kunne eie sin egen bolig, og flere skal få hjelp til å gå fra leie til eie ved hjelp av startlån. Særlig vanskeligstilte barnefamilier skal få bistand til å kjøpe egen bolig hvis de ikke greier det på egen hånd. Dette er prioriterte mål i nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken.

Det er mer gunstig å eie bolig framfor å leie. Skattesystemet gir økonomiske fordeler til boligeiere, og eierskap gir trygghet og stabilitet for husholdningen. Boligen bidrar til å trygge fremtiden og kan også gi økonomisk arv til neste generasjon. Studier viser at bomiljøer med høy andel eiere ofte er mer stabile og trygge. Leiemarkedet, med korttidsleie og små boliger, gir sjelden samme trygghet særlig for barnefamilier.

Mange som i dag leier, kan bli boligeiere med hjelp fra startlån. Noen trenger imidlertid først å leie, enten kommunale boliger eller i det private markedet. Leie-til-eie kan være et alternativ: Husstanden leier først, med opsjon på å kjøpe boligen etter en viss periode. Kommunen bør legge til rette for slike modeller, særlig for vanskeligstilte som ikke får lån i det ordinære markedet.

10.1 Dette innebærer leie til eie

Leie til eie handler om å hjelpe personer som i dag ikke får lån i bank, med å komme inn på boligmarkedet. Flere utbyggere og boligbyggelag tilbyr slike modeller, der husstanden først leier og senere kan kjøpe boligen. I noen tilfeller eier de en andel fra start (deleie). Slike løsninger tilbys ofte unge etablerere, og kommunen er vanligvis ikke involvert.

10.2 Kommunal leie til eie med startlån

Den vanligste kommunale modellen er at en husstand leier kommunal bolig og etter hvert kjøper den med hjelp fra startlån, vanlig banklån og eventuelt tilskudd. Husstanden kan kvalifisere for startlån med en gang, eller ha inntektspotensial som gjør at de får betjeningsevne senere. Kommunen kan tilby opsjonsavtaler, som gir rett til å kjøpe boligen etter for eksempel fem år til en fastsatt pris. Dette gir forutsigbarhet og mulighet til å spare egenkapital i leieperioden. Ordningen kan også inngås mellom husstander og private utbyggere som samarbeider med kommunen, for eksempel gjennom tilvisningsavtaler.

10.3 Gevinster for den enkelte

Leie til eie hjelper husstander som ikke kvalifiserer for ordinært lån, inn på boligmarkedet. Opsjonsmodellen gjør at eventuell verdistigning i leieperioden tilfaller leietaker. Husstander som allerede kan få startlån, bør heller kjøpe direkte. Da får de skattefordelene med én gang, og kan velge bolig etter eget behov.

10.4 Samfunnsøkonomiske gevinster

Ordningen kan gi gevinst også for kommunen. Når flere går fra kommunal leie til eie, øker gjennomstrømningen i den kommunale boligmassen. Det gir kortere ventelister og gjør det lettere å tilpasse boliger til nye behov. Leietakere med opsjon har ofte større motivasjon for å ta godt vare på boligen. Dette kan redusere vedlikeholdskostnader. På lengre sikt kan eierskap bidra til lavere utgifter til sosialhjelp og mer stabile oppvekstsvilkår for barn.

Å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet kan bidra til å løfte folk ut av fattigdom og redusere behovet for offentlig bistand på sikt. Når barnefamilier eier boligen sin, får barna mer stabile oppvekstsvilkår og boforhold. Les mer om dette i rapporten Boligens betydning for annen velferd utarbeidet av Institutt for samfunnsforskning i 2019: Rapport 1:19

10.4.1 Planoppsummering, fra leie til eie

- Prioriterer «fra leie til eie» med målsetting om tre avtaler per år i planperioden.
- Tett dialog med Husbanken for å utnytte virkemiddelapparatet best mulig.

11 Tilvisningsavtaler, strategiske oppkjøp og kommunale tomter

Orkland kommune har inngått samarbeid med privat utbygger om boliger for vanskeligstilte. Kommunen solgte tre tomter med klausul om at de skulle bygges ut til dette formålet, og fikk til gjengjeld tildelingsrett til alle 24 boligene som ble oppført. Utbygger har det fulle ansvaret for investering, vedlikehold, og kontrakt og oppfølging av leietakere. Kommunen har tildelingsrett i 20 år. Dersom kommunen ikke bruker tildelingsretten, kan utleier leie ut fritt i det private markedet. Samarbeidet har vart i 8–10 år og fungerer godt. Et fjerde prosjekt er nå i gang med samme utbygger.

Tilvisningsavtaler gir kommunen tilgang til en andel av boligene, gjerne rundt 40 prosent. Begge avtaletypene sikrer boliger for vanskeligstilte, men tildelingsavtaler gir kommunen større kontroll.

11.1.1 Planoppsummering, tilvisningsavtaler med tildelingsrett

- Benytte tilvisningsavtaler med tildelingsrett der det er hensiktsmessig og formålstjenlig.

11.2 Strategisk oppkjøp

Noen ganger dukker det opp eiendommer kommunen bør kjøpe, for eksempel boliger regulert til offentlig formål, eller med sentral beliggenhet og strategisk verdi. I inneværende år er det gjort to slike kjøp. Disse dekker både akutte boligbehov og kan være viktige for fremtidig utvikling av kommunale tjenester.

Kommunen må være beredt til å kunne ta slike investeringer, når denne type eiendommer tidvis kommer på markedet.

11.2.1 Planoppsummering, strategiske oppkjøp

- Foreta strategisk oppkjøp av enkeltboliger og eiendommer når det vurderes hensiktsmessig.

11.3 Kommunale tomter

Kommunen eier noen tomter regulert til boligformål. Det må vurderes om disse skal holdes i reserve, bygges ut i egen regi eller tilbys utbyggere gjennom tildelings-/tilvisningsavtaler. Aktuelle områder er

Litjgården ved Rosenvik og arealet ved Sponplaten. De kan brukes til ordinære boliger, hardbruk eller andre formål.

11.3.1 Planoppsummering, kommunale tomter

- Frigjøre aktuelle tomter for boligprosjekter i tråd med planens mål og behov.

12 Planoppsummering/tiltaksliste

Tiltak i uprioritert rekkefølge	
Arealer avsatt til boligbygging	
1.	Vedta kommunens arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel.
2.	Avsette tilstrekkelig boligareal basert på middels vekst.
3.	Boligutviklingen skal styres av identifiserte behov og bidra til levende lokalsamfunn.
4.	Sette av noe areal i byggeprosjektene for plass til nødvendige hjelpemidler og lademulighet for disse.
Kommunale boliger/trafikklyslista	
1.	Full gjennomgang av kommunens boligportefølge med oppdatert plassering i trafikklyslista.
2.	Prinsippet om gjengs husleie videreføres.
3.	Målsetting om rundt 20 kommunale boliger per tusen innbyggere, totalt cirka 380 boliger.
4.	Boliger i trafikklyslista i grønn kategori beholdes uten behov for utbedring de nærmeste fem åra.
5.	Boliger i trafikklyslista i oransje kategori gjennomføres tiltak i henhold til tiltaksliste.
6.	Boliger i trafikklyslista rød kategori selges og midler som frigjøres ved salget settes på fond og benyttes til investeringsprosjekter i oransje kategori. Tilrettelegge for gode prosesser ved utflytting fra boligene.
Boligsosial strategi	
1.	Koble på nødvendig brukermedvirkning i alle relevante prosesser, der kommunalt råd for personer med nedsatt funksjonsevne er sentrale.
2.	Organisere det boligsosiale arbeidet på en bedre måte for å sikre samordning på tvers av tjenestene.
3.	Legge til rette for eierlinjen der det er mulig, men også sikre trygge leieforhold, særlig for personer med langvarig behov.
4.	Pådriver for samarbeid mellom offentlige og private aktører for å utvikle inkluderende boligprosjekter.
5.	Sikre at kommunale boliger oppfyller krav til tilgjengelighet og tilpasning, og bygges ut fra prinsippet om universell utforming.
6.	Sikre at kommunale boliger oppfyller kra til tilgjengelighet og tilpasning, og bygges ut fra prinsippet om universell utforming.
7.	Informere og gi råd om boligtilpasning og støtteordninger.
8.	Jevnlig oppdatering av retningslinjer for tildeling av kommunale boliger, minst annethvert år.
9.	Tilpasse tilgjengelig låneramme for startlånsmidler i tråd med behovet, for å stimulere til eie framfor leie.
10.	Sammen med private satse på bygging av flere småhus til innbyggere med nedsatt boevne.
11.	Øke satsingen på boveiledning i kommunale boliger, slik at flere mestrer det å bo, og samtidig sikrer boligen.
12.	Lokalisere boliger med nærhet til nødvendige tjenester, det vil si nødvendig infrastruktur og hjelpeapparat.
13.	Husbankens virkemiddelapparat benyttes fullt ut for å redusere kostnadene for beboer og motiverer utbyggerne.
14.	Tilrettelegge for flere boliger for målgruppen med ROP-lidelser (rus- og psykiske lidelser).
15.	Prioritere veiledning rundt økonomi og boligvalg.
16.	Håndtere restanser fortløpende, sånn at restansebeløpet holdes på et minimum.
Boligstrategi for unge i etableringsfasen	

1.	Ungdomsrådet involveres i alle relevante planprosesser for boliger for unge.
2.	Prioritere etablering av ungdomsboliger i tettsteder og grendesenter for å styrke lokalmiljøet og bidra til utvikling av eksisterende sentrum.
3.	Regulere areal for mindre og rimeligere boliger til unge og enslige voksne.
4.	Ha tett dialog med aktuelle private utbyggere som vil bygge mindre og rimeligere boliger.
5.	Utnytte Husbankens virkemiddel på en målrettet måte ved å informere og veilede i bruken av økonomiske virkemiddel, som eksempel startlån og tilskudd til førstegangsetablerere.
Boligstrategi for eldre	
1.	Eldrerådet involveres i alle relevante planprosesser som gjelder boliger for eldre.
2.	Tilrettelegge for tilstrekkelig antall egnede og tilgjengelige boliger for målgruppen eldre.
3.	Prioritere areal for bygging av boliger for eldre i nærheten av sentrale samfunnsfunksjoner som butikk og kollektivtransport, og lett tilgang til nødvendig hjelpeapparat som hjemmetjenester.
4.	Tilrettelegge for mer hensiktsmessige boliger for personer med demenssykdom
Fra leie til eie	
1.	Prioritere «fra leie til eie» med målsetting om tre avtaler per år i planperioden.
2.	Tett dialog med Husbanken for å utnytte virkemiddelapparatet best mulig.
Tilvisningsavtaler med tildelingsrett	
1.	Benytte tilvisningsavtaler med tildelingsrett der det er hensiktsmessig og formålstjenlig.
Strategiske oppkjøp	
1.	Foretar strategisk oppkjøp av enkeltboliger og eiendommer når det vurderes hensiktsmessig.
Kommunale tomter	
1.	Frigjøre aktuelle tomter for boligprosjekter i tråd med planens mål og behov.

13 Forutsetninger og prioriteringer

13.1 Økonomiske forutsetninger i planen

- Tiltak med økonomiske konsekvenser behandles som innspill i budsjett- og handlingsplanarbeidet.
- Enkeltsaker om strategiske oppkjøp og utbyggingsavtaler behandles fortløpende.

13.2 Økonomiske og juridiske virkemidler

- Boligsosial lov legges til grunn: Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
- Plan og bygningsloven er gjeldende for all regulering og utbygging: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata
- Kommunale tomter benyttes der det er hensiktsmessig.
- Private initiativ for boligbygging skal stimuleres.

13.3 Prioriteringer og samarbeid

Når planen er politisk vedtatt, er den sammen med kommuneplanens samfunns- og arealdel, gjeldende for det boligpolitiske og boligsosiale arbeidet i kommunen.

- De enkelte tiltakene i planen som ikke forutsetter finansiering gjennomføres fortløpende.
- Avklaring av roller og ansvar mellom kommune, utbyggere og andre aktører er vesentlig i hver enkelt sak.

14 Organisering – behandling og formell forankring

I tråd med tekstforslaget i kommunestyret er hovedutvalg teknikk og hovedutvalg helse, oppvekst og kultur påkoblet arbeidet.

Orientering i felles hovedutvalg i teknikk og hovedutvalg helse, oppvekst og kultur:

- 26.august orienteringssak

Planen ble lagt frem til drøfting i rådene:

- 4. september rådet for personer med nedsatt funksjonsevne
- 8. september ungdomsrådet
- 18. september eldrerådet

21. oktober - arbeidsmøte om planen der representanter for de tre rådene var med:

- Hovedutvalg teknikk
- Hovedutvalg helse, oppvekst og kultur

Endelig vedtak fattes av kommunestyret etter formell behandling i hovedutvalg teknikk og hovedutvalg helse, oppvekst og kultur.

15 Evaluering og revisjon

Planen skal være et levende dokument i den kommunale saksbehandlinga og gjennomgås årlig i forbindelse med budsjett og handlingsplanarbeidet. Planen revideres hvert fjerde år i etterkant av revidering av kommuneplanens samfunns- og arealdel. I tråd med tiltakene i planen revideres retningslinjene for tildeling av kommunal bolig annethvert år.

16 Vedlegg

16.1 Involvering/innspill

Etter innspill fra hovedutvalg for helse, oppvekst og kultur, hovedutvalg for teknikk, samt rådet for personer med nedsatt funksjonsevne, ungdomsrådet og eldrerådet, kom mange momenter frem. Kommunedirektøren har satt opp disse i en oppsummert liste nedenfor og noen elementer er også tatt inn i planen.

Arealer avsatt til boligbygging:

- Det må sørges for tilstrekkelig areal avsatt til boligbygging for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Alle har rett til å bo der man ønsker.
- Ta hele kommunen i bruk.
- Øke tempoet i boligbyggingen.
- Behovet for areal til boligbygging er størst på Orkanger derfor må det prioriteres.
- Det må settes av et visst areal til boligbygging i alle tettsteder i kommunen, Vormstad og Svorkmo er attraktive områder.
- Ved utbygging av gangveg til Blåsmo vil det kunne fortettes der.
- Viktig med gode prosesser for også å avsette areal for boligbygging i ikke-sentrale strøk, da det kreves ulik tilrettelegging ut fra plasseringen.
- Sentrumsnære tomter selger seg lettere til utbygger, mens boligsatsing i mindre sentrale strøk kan trenge mer hjelp til infrastruktur og planarbeid og boligpolitisk plan bør ivareta de behovene.
- Benytte bestillingstransporten til ATB for utvikling av kollektivtilbudet i alle tettstedene i kommunen.
- Sette av tilstrekkelig areal til bofellesskap for personer med hjelpebehov.
- Det må prioriteres boliger med god variasjon i størrelse og standard, for enslige og familier.
- Lettere tilgang til oversikt over ledige tomter i kommunen som er åpent tilgjengelig.
- Kommunen må muligens kjøpe opp areal til boligbygging og fordele oppdrag på flere aktører. Tidslinje fra oppkjøp til bygging kan være tre år.

Kommunale boliger:

- Kommunen har for mange boliger så boliger i «rød kategori» må selges.
- Kommunen må ikke ha flere boliger enn det er mulig å vedlikeholde
- Gjengs leie må tilpasses og differensieres slik at standarden på boligen gjenspeiles i husleien.
- Det legges til rette for en god prosess for personer som bor i boliger i «rød kategori» som må flytte ut ved salg av kommunale boliger i den kategorien.
- Noen kommunale boliger bør oppgraderes før det kan forsvares med gjengs leie.
- Bygge boliger til eie etter «UngBo» prinsippet.
- Prioritere å bygge i høyden for å unngå at lave bygg blir revet i nær fremtid.
- Gjengs leie forutsettes at inntektene brukes til kommunale boliger.
- Ønsker an annen modell for husleie enn gjengs leie.
- Trafikklyslista beholdes, men samkjøres med de kommunale planene for næring, skoler med mer, for å sikre ønskede tomter i de områdene det forventes vekst i kommunen.
- Øke tempoet for salg av kommunale boliger.
- Ta vekk punktet med målsetting om rundt 20 boliger per tusen innbyggere innen 2030.
- Ta ut punktet om midler som frigjøres til salg av boliger i rød kategori settes på fond og benyttes til investeringsprosjekter i kommunal eiendom.

- Sette av noe areal i byggeprosjektene til plass for nødvendige hjelpemidler og lademulighet for disse.

Boligsosial strategi:

- Prioritere boliger for personer med nedsatt funksjonsevne, og denne målgruppen finnes i alle kategoriene.
- ATB har en transportordning som kan dekke kollektivtilbudet i forbindelse med lokalisering av boliger.
- Utarbeide sjekklister for å sikre at kommunale boliger oppfyller kravene om tilgjengelighet og tilpasning jf. universell utforming.
- Sette av noe areal i byggeprosjektene til plass for nødvendige hjelpemidler og etablere lademuligheter av disse.

Boliger for unge i etablererfasen:

- Tilrettelegge et variert tilbud med ulike størrelser for å dekke behovet.
- Ha gode tilbud sentralt i kommunen samt tilrettelegge i de andre tettstedene.
- Vurdere borettslag som system for målgruppen.
- Ha en kampanje for å trekke til oss nye innbyggere i etableringsfasen.
- Satse på tilrettelegging for bygging av mindre og rimeligere boliger for unge i etableringsfasen.
- Sette av noe areal i byggeprosjektene til plass for nødvendige hjelpemidler og lademuligheter av disse.

Boligstrategi for eldre:

- Ta høyde for at kollektivtransporten er endret med tilbud om henting.
- Sette av noe areal i byggeprosjektene til plass for nødvendige hjelpemidler og lademuligheter.
- «Sentralisering» av boliger for eldre og omsorgsboliger til grendasentrene og tettstedene.
- Furumoen kan gjøres om til eldre- eller familieboliger.
- Bygge om Snillfjord omsorgssenter (SOS) til leiligheter.
- Ta med brukerne på råd.
- Prioritere «BoGodt» sin positive strategi.

Fra leie til eie:

- Tre avtaler per år må være et minimumsmål for kommunen.

Frigjøring av kommunale tomter:

- Kommunen bør kjøpe opp areal til boligbygging.

16.2 Nytt verktøy for fremtidens boligbehov

Innen 2030 har regjeringen mål om å komme i gang med å bygge 130 000 nye boliger. Nå kan et nytt verktøy hjelpe kommuner og fylkeskommuner med å finne ut hvor mange og hva slags type boliger de bør bygge:

Nytt verktøy gir bedre kunnskap om fremtidens boligbehov - regjeringen.no

16.3 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Fastsatt ved kgl.res. av 20.12.2024 jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2. første ledd.
«*Orkland kommune er i området som omtales som gult i kartet, regioner med mindre tettsteder og spredtbygde strøk. Det som gjelder regioner med større byer, er tatt ut, det samme er det som ikke oppfattes som nødvendig å ta med i denne planen.*»

1. Formål
Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretakelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske reinbeiteområdet tas hensyn til reindriftens bruk av arealene.
Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger. Områdene og handlingsrommet er beskrevet i kapittel 5.

I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.
I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

2. Virkeområde
Retningslinjene i kapittel 1-3 og 6-8 gjelder for hele landet. Retningslinjene i kapittel 4 gjelder kun for regioner med større byer, og retningslinjene i kapittel 5 gjelder kun for distriktsområder. Hvilke retningslinjer som gjelder for de ulike områdene, er vist i kartvedlegget. Retningslinjene i kapittel 4 legges til grunn for planlegging i alle kommuner som er part i en byvekstavtale eller får andre statlige tilskudd for å nå nullvekstmålet, uavhengig av hvilken sone de tilhører i kartvedlegget.
Retningslinjene gjelder ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene legges til grunn i enkeltvedtak som kommunale, regionale og statlige organer treffer etter plan- og bygningsloven og annen lovgivning. Statlige organer, fylkeskommuner og kommuner skal bruke retningslinjene i sin øvrige virksomhet innenfor de rammene vedkommende sektorlov gir.Retningslinjene gjelder for all arealdisponering i hele kommunen og skal bidra til å balansere vern og utvikling av areal. Dette inkluderer planlegging av utbyggingsområder til bebyggelse og anlegg som boliger, fritidsboliger, sentrumsbebyggelse, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næring, idrettsanlegg, andre typer anlegg og samferdselsanlegg.

3. Generelle retningslinjer (gjelder for hele landet)

3.1 *Samordnet areal- og transportplanlegging:* Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres i tråd med dette. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.

3.2 *Sentrumsutvikling:* I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

3.3 *Handel og tjenester:* Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Det bør legges til rette for at handelsvirksomhet og andre besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til etablering av hurtiglading og fyllestasjoner for hydrogen og biodrivstoff for både lette og tunge kjøretøy.

3.4 *Bolig og boligsammensetning:* Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.

3.5 *Fritidsboliger:* Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder. I fjell og utmark bør fritidsboligområder avgrenses mot sammenhengende natur-, villrein- og friluftsområder, kulturmiljøer, og viktige områder for landbruk, reindrift og andre næringer. Virkningen av utbygging på landskap skal vurderes og minimeres. Nye fritidsboligområder eller utvidelse av eksisterende områder bør i fjellområdene ikke anlegges i og over skoggrensen, eller på myr. Kommunene skal sikre større sammenhengende områder uten fritidsbebyggelse i fjellområder med stort press på arealene. Utvikling av nye fritidsboligområder må ses i sammenheng med eksisterende og framtidig behov for infrastruktur og tjenestetilbud. Det bør kunne tillates mindre, enkeltstående bygg tilpasset omgivelsene, basert på eksisterende bruk av eiendommen, i tilknytning til eksisterende bygg, og som ikke utløser behov for ny infrastruktur.

3.6 *Næring og industri:* Det skal tas hensyn til nærings- og industrivirksomheters arealbehov og samfunnets samlede behov for verdiskaping. Ved etablering av kraftkrevende næring og industri skal mulighetene for energiforsyning vurderes. Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for godstransport skal ivaretas i planleggingen. Virksomheter for godstransport bør lokaliseres slik at eksisterende infrastruktur kan nyttiggjøres. Behovet for terminalfunksjoner og godshåndtering mellom jernbane, havn og vei må inngå i den helhetlige planleggingen.

3.7 *Reindrift og samisk utmarksbruk:* Muligheten for å bygge innenfor og i tilknytning til eksisterende bebyggelse bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk reindriftens særverdiområder til utbyggingsformål. Innenfor det samiske reinbeiteområdet skal det tas hensyn til reindriftens bruk av arealene. Ved planlegging av utbygging innenfor det samiske reinbeiteområdet skal konsekvenser for

reindriften kartlegges og vurderes. Naturgrunnlaget for samisk reindrift og utmarksbruk skal sikres samtidig med hensynet til øvrig utvikling av samfunnet.

3.8 *Villrein:* Arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om en helhetlig og restriktiv arealforvaltning i villreinfjellet. Dette innebærer at det skal være en høy terskel for inngrep i villreinens leveområder.

3.9 *Jordvern:* Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.

3.10 *Klima, naturmangfold og friluftsliv:* Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål. Planlegging skal bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer.

3.11 *Samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare:* Planleggingen skal ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet mot naturfare og uønskede hendelser. Drikkevannskilder skal sikres i planleggingen. For å imøtekomme klimaendringer og ekstremvær bør større utbygginger i områder med dårlige grunnforhold og/eller flom- og skredfare unngås.

3.12 Trafikksikkerhet: Planlegging skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skolevei.

3.13 *Kulturmiljø:* Planleggingen skal vurdere hvordan kulturmiljø kan ivaretas og brukes som ressurs i by- og stedsutvikling. Det skal vurderes hvordan arealbruksendringer vil påvirke kulturmiljø og landskap. Det bør vurderes hvordan bevaring og ombruk av verneverdige bygninger kan gi klima- og miljøgevinster.

3.14 *Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet:* Byer og steders særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas. I planleggingen skal det ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder legges vekt på stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet. Muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.

3.15 *Universell utforming:* Planleggingen skal legge til rette for likeverdige muligheter for deltakelse i samfunnet for alle.

4. Retningslinjer for regioner med større byer (markert som rødt i kartet, er ikke gjengitt her)

5. Retningslinjer for regioner med mindre tettsteder og spredtbygde strøk (markert med gult i kartet, Orkland kommune kommer med her)
5.1 *Stedsutvikling og boligbygging:* I mindre tettsteder og spredtbygde områder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig

lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes.

Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres slik at de styrker sentrumsområder og sikrer innbyggerne god tilgjengelighet til lokalt handels- og tjenestetilbud. I spredtbygde strøk utenfor tettsteder kan det i kommuneplanens arealdel, innenfor rammene av kapittel 3, legges til rette for spredt boligbygging i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR).

6. Retningslinjer for beslutningsunderlaget
6.1 Planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem skal bygge på et oppdatert kunnskapsgrunnlag for relevante fagtema og omfatte alternativvurderinger som beskriver konsekvenser for miljø og samfunn.

6.2 Ved behov for økt transportkapasitet skal mulighetene for å løse transportbehovet med et effektivt kollektivtilbud og god tilrettelegging for sykkel og gange utredes.

6.3 Det bør utarbeides arealregnskap som del av kunnskapsgrunnlaget i kommuneplanarbeidet. Dette gir kommunene redskap for å sette seg mål for å redusere nedbyggingen av landbruks- og naturområder.

6.4 Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov og gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk. Det skal vurderes å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger bør bygges ut.

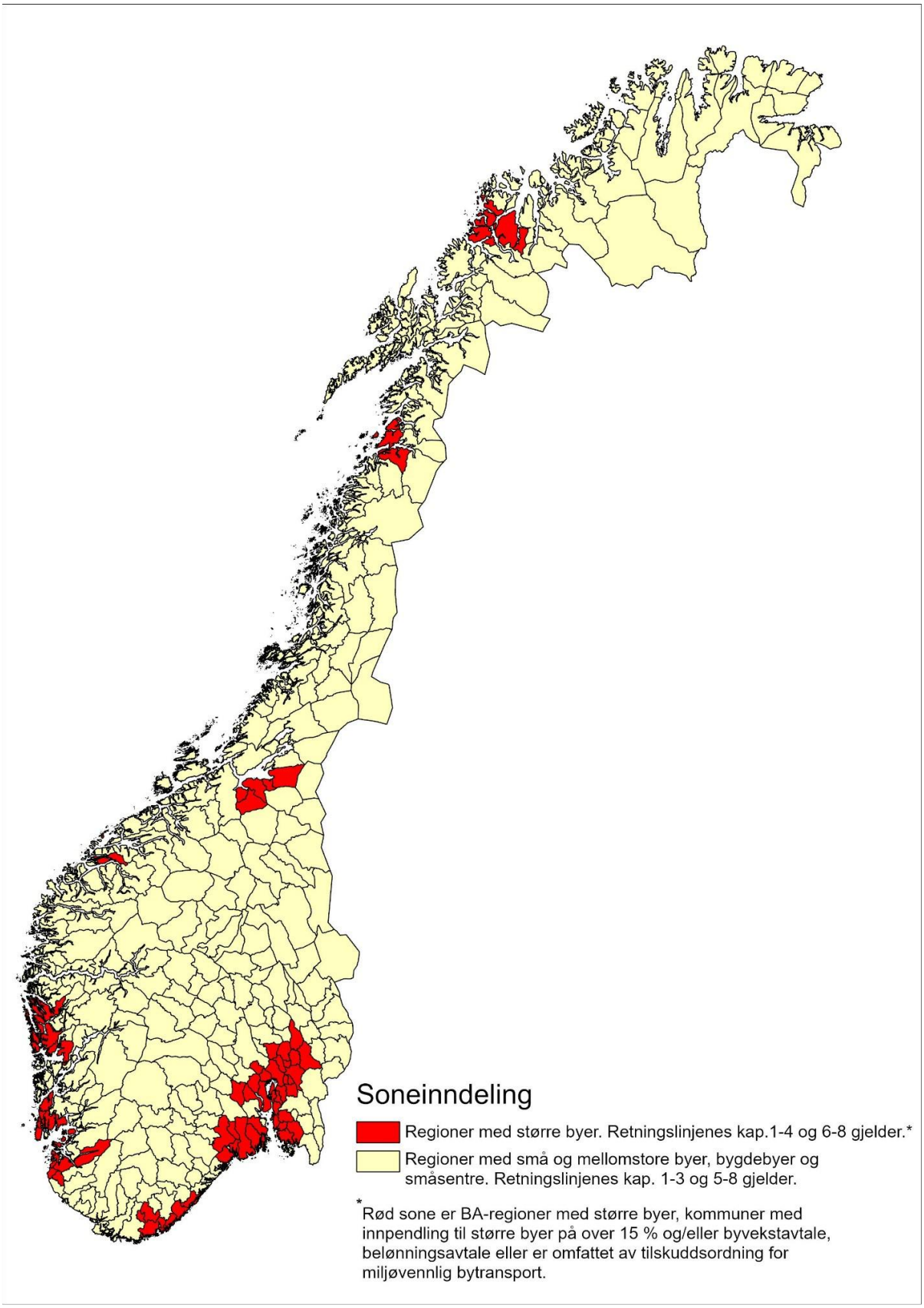
6.5 Mål, tiltak og virkemidler fastsatt av kommunen i henhold til statlige planretningslinjer for klima og energi skal legges til grunn for planleggingen.

6.6 Det bør utarbeides boligbehovsanalyser på regionalt nivå, basert på kunnskap om befolkningsutvikling og boligmarked, for å bidra til tilstrekkelig og variert boligbygging i et regionalt perspektiv. Kommunene bør utarbeide lokale analyser av boligmarkedet, og bør legge regionale analyser av boligbehov til grunn for sin planlegging. Kommunene bør også kartlegge muligheten for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

6.7 Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) skal legges til grunn for kommuneplanarbeidet. ROS-analyse på fylkesnivå bør legges til grunn for samfunnssikkerhet i det regionale planarbeidet.

7. Retningslinjer for planutarbeidelse på regionalt/interkommunalt nivå, samarbeid og ansvar for gjennomføring (er ikke gjengitt i denne planen)

8. Ikrafttreden
Disse statlige planretningslinjene trer i kraft straks. Retningslinjene erstatter de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014.


Soneinndeling
Regioner med større byer. Retningslinjenes kap.1-4 og 6-8 gjelder.*
Regioner med små og mellomstore byer, bygdebyer og småsentre. Retningslinjenes kap. 1-3 og 5-8 gjelder.
*Rød sone er BA-regioner med større byer, kommuner med innpendling til større byer på over 15 % og/eller byvekstavtale, belønningsavtale eller er omfattet av tilskuddsordning for miljøvennlig bytransport.