



Hitra
kommune

BOLIGSTRATEGI

2026-2031



KOMMUNEDIREKTØRENS HØRINGSUTKAST
JULI 2026

Denne boligstrategien skal være et styringsverktøy for Hitra. Strategien peker ut hvilke områder kommunen skal prioritere i årene fram mot 2031, hvilke arbeids- og utviklingsoppgaver som må igangsettes og hvilke prosjekter som skal prioriteres videre i handlingsplaner og økonomiplan.

1. Hitra i vekst

Hvorfor boligstrategien er viktig

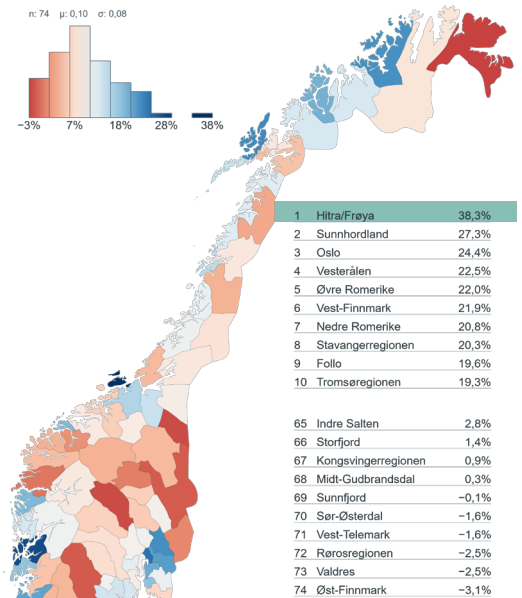
Hitra er en vekstkommune med sterk næringsattraktivitet, høy bostedsattraktivitet og betydelig befolkningsvekst.

Befolkningsveksten har vært blant de sterkeste i landet over tid, og utviklingen forventes å fortsette. Samtidig er det en kjent utfordring at utvikling av boliger og tjenester ikke alltid holder tritt med veksten.

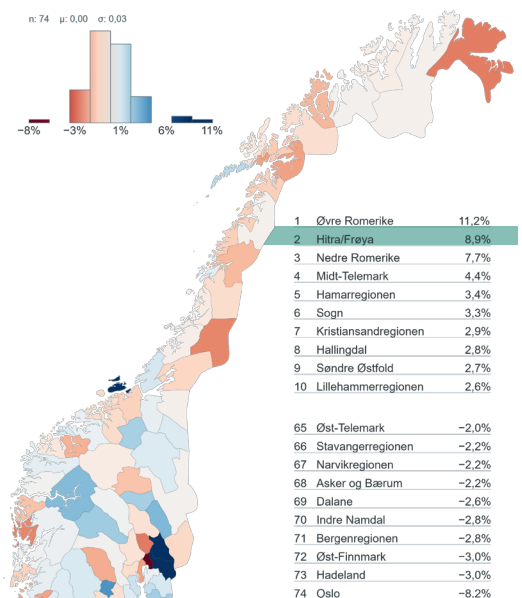
Endringer i befolknings sammensetning, med både flere eldre og økende tilflytting av yngre voksne, gir nye og mer sammensatte boligbehov.

Boligutvikling er derfor et avgjørende virkemiddel for videre vekst, rekruttering og bærekraftige tjenester i Hitra.

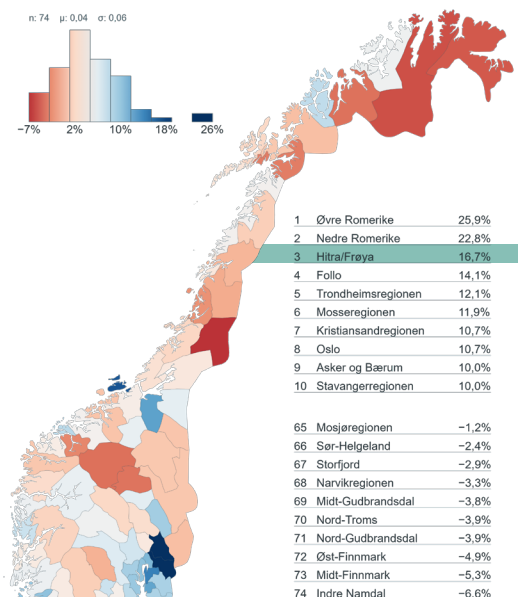
Boligstrategien handler derfor ikke bare om antall boliger. Boligstrategien skal brukes aktivt for å styrke attraktivitet, rekruttering, folkehelse, livskvalitet og bærekraftige tjenester. Hvordan kommunen planlegger og utvikler boliger i årene framover vil være avgjørende for Hitra sin videre utvikling som vekstkommune.



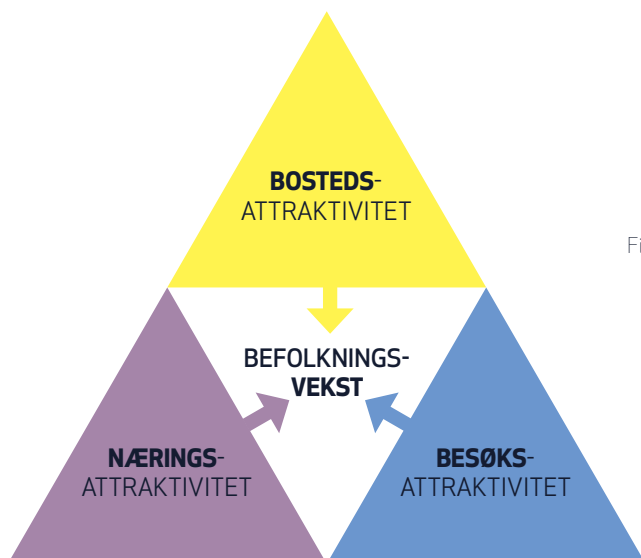
Arbeidsplassvekst 2016-2025
(Kilde: Telemarksforskning)



Bostedsattraktivitet 2016-2025
(Kilde: Telemarksforskning)



Befolkningsvekst 2016-2025
(Kilde: Telemarksforskning)



Attraktivitetsmodellen
 Figuren viser at attraktivitetsfaktorene henger sammen. Ingen av attraktivitetene står alene, og utviklingen må balanseres og styres i takt. Boligstrategien skal hjelpe oss å sikre denne sammenhengen.

2. Kunnskapsgrunnlag

Boligstrategien for Hitra kommune bygger på et bredt kunnskapsgrunnlag bestående av befolkningsdata, boligundersøkelse, analyser av boligstruktur og arealgrunnlag samt faglige innspill og vurderinger knyttet til tjenestebehov og samfunnsutvikling.¹

Kunnskapsgrunnlaget viser at Hitra står i et tydelig spenn mellom vekst, behov og muligheter:

1. Befolkningen vokser og blir mer sammensatt
2. Boligmassen er ensidig og gir begrenset boligflyt
3. Innbyggerne har tydelige, men delvis uforløste boligpreferanser
4. Kommunen har et stort arealgrunnlag, men må styrke gjennomføringsevnen
5. Tjenestebehovet vil øke dersom boligstrukturen ikke tilpasses

Den overordnede konklusjonen er at boligpolitikken må brukes mer aktivt som et strategisk virkemiddel for å styre utviklingen.

¹Vedlegg 6: Kunnskapsgrunnlag for boligstrategi i Hitra kommune

3. Demografi og utviklingstrekk

Hitra er en vekstkommune med sterk næringsattraktivitet og vedvarende befolkningsvekst (se graf under). Samtidig viser befolkningsframskrivingene tydelige strukturelle endringer i alderssammensetningen.

Fram mot 2040 forventes vekst både i aldersgruppen 20–44 år og i de eldste aldersgruppene, særlig over 68 år og 80+.²

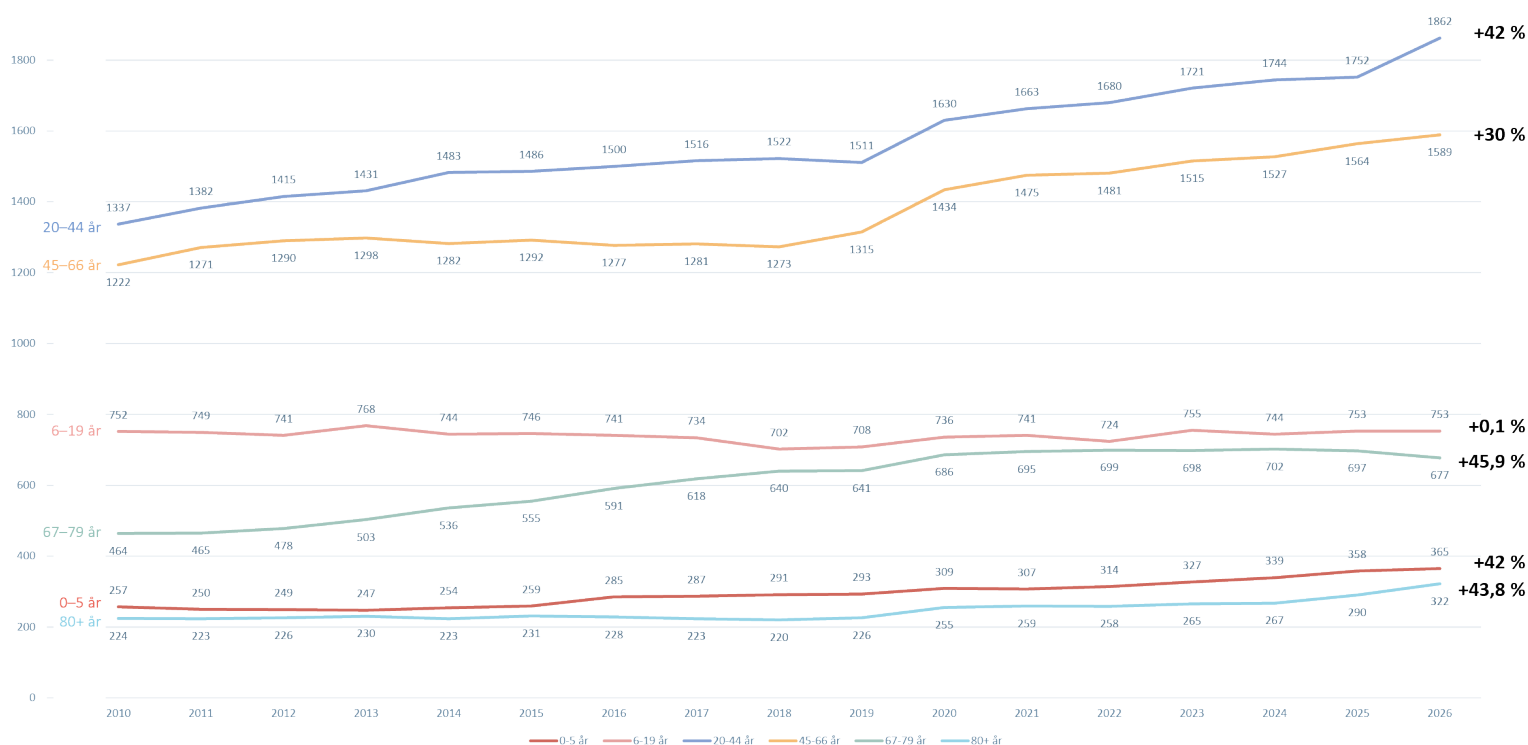
Denne utviklingen innebærer at boligbehovene vil bli mer sammensatte. Det vil være økt behov for:

- boliger tilpasset unge i etableringsfasen
- utleieboliger for tilflyttere og arbeidskraft
- aldersvennlige og tilrettelagte boliger for eldre



Endringer i demografi påvirker ikke bare boligbehovet, men også kommunens tjenestebehov og økonomiske bæreevne. Demografi er dermed en grunnleggende premis for alle prioriteringer i boligpolitikken.

² Vedlegg 1: Befolkningsframskrivinger fra SSB



4. Boligstruktur og dagens bosituasjon

Boligmassen i Hitra er i stor grad dominert av eneboliger, og dette gjelder på tvers av aldersgrupper.³

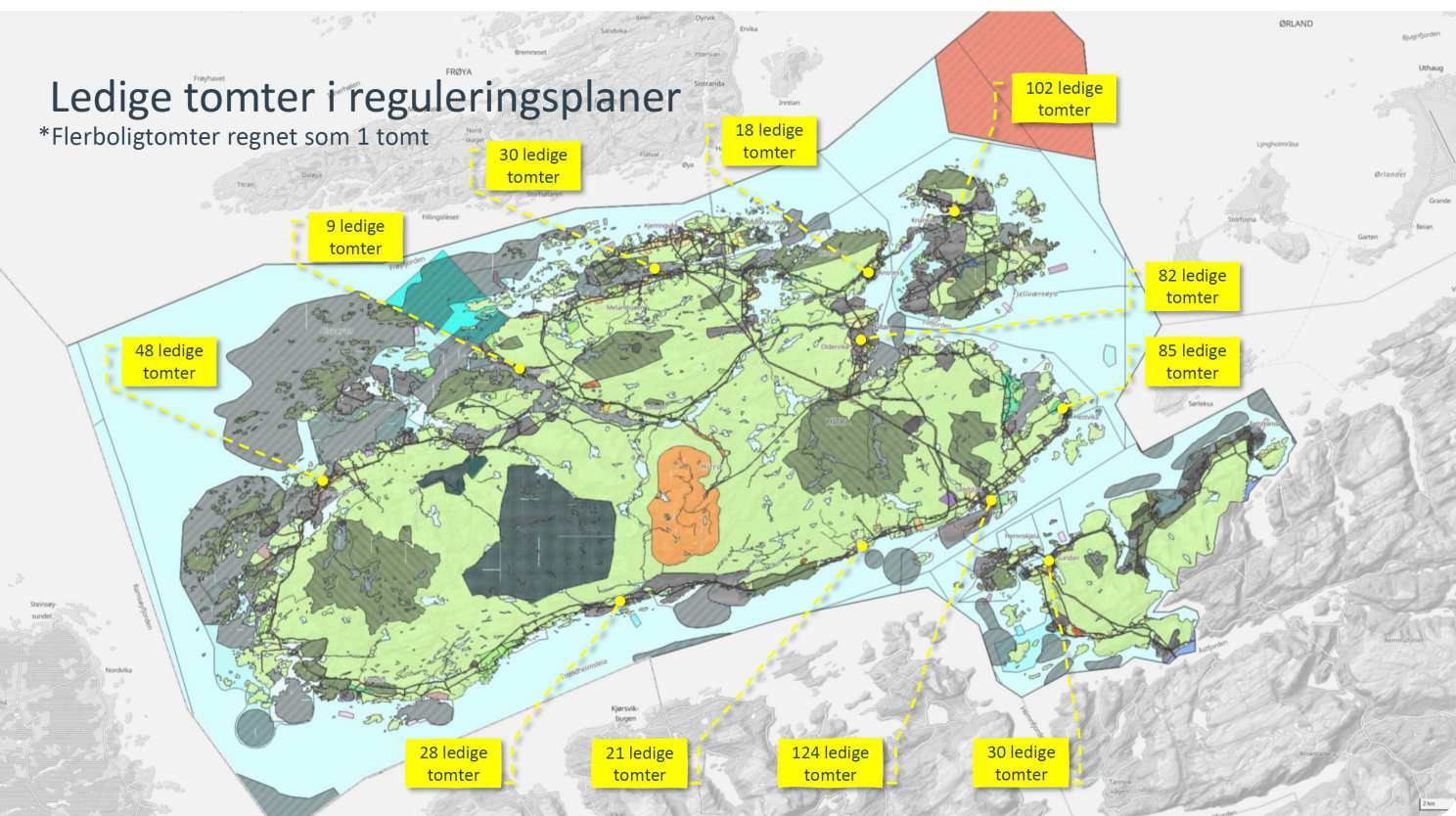
Særlig blant eldre innbyggere er andelen som bor i enebolig høy. Dette innebærer at mange bor i boliger som i begrenset grad er tilpasset framtidige behov knyttet til tilgjengelighet, vedlikehold og funksjonalitet.

Denne boligstrukturen gir flere utfordringer slik som:

- Manglende boligflyt i markedet
- Lite tilgjengelig boligtilbud for unge og nyetablerere
- Økt press på kommunale tjenester dersom flere ikke kan bo hjemme lenger

Det er behov for et bredere boligtilbud på Hitra, særlig flere leiligheter og mellomløsninger. En mer differensiert boligstruktur er nødvendig for å møte framtidige behov.

³Vedlegg 2: Kommune kart, Befolkningsklient



5. Boligsirkelen, flyttestrømmer og boligpreferanser

Boligundersøkelsen gir viktig innsikt i hvordan innbyggerne vurderer egen bosituasjon og hvilke preferanser de har for framtidig bolig.⁴

Samtidig viser funnene at flytting ofte skjer sent i livsløpet, at flytteønsker ofte er betingede og ikke nødvendigvis realiseres og at preferanser peker mot mer sentrale og lettstelte boliger.

Analysen av flyttestrømmer indikerer et potensial for økt boligflyt, særlig ved utvikling av attraktive boliger i Fillan.

Dette understreker behovet for å legge til rette for tidligere og mer planlagt boligsifte, og å utvikle boliger som faktisk utløser flyttekjeder.

⁴ Vedlegg 3: Boligundersøkelse Hitra, januar 2026



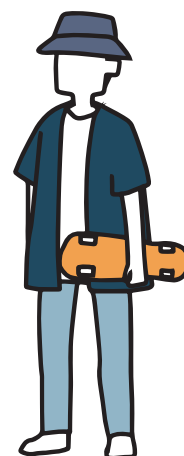
6. Arealgrunnlag og gjennomføringsmuligheter

Hitra kommune har et godt utgangspunkt for økt boligbygging gjennom betydelige arealressurser og planavklaringer.

Hitra har store arealreserver avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og det finnes et betydelig antall regulerte tomter. Det er også kommunalt eide arealer som kan brukes strategisk.⁴

Dette tyder på at utfordringen i liten grad handler om mangel på arealer, men i større grad om prioritering av riktige prosjekter, gjennomføringsevne og samspill med markedet.

For å realisere potensialet i arealgrunnlaget er det behov for en mer aktiv kommunal rolle i prosjektutvikling og samarbeid med private aktører. Det må også kontinuerlig vurderes om arealene er avsatt på riktig sted.



7. Tjenestebehov og boligsosiale utfordringer

Den demografiske utviklingen i befolkningen vil føre til økende behov for helse- og omsorgstjenester, dersom dagens struktur videreføres.⁵

Framskrivninger viser at behovet for heldøgns omsorgsplasser vil øke betydelig over tid. Samtidig viser både nasjonale føringer og erfaringer fra andre kommuner at det er nødvendig å utvikle boligløsninger som gjør det mulig for flere å bo hjemme lenger.⁶

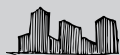
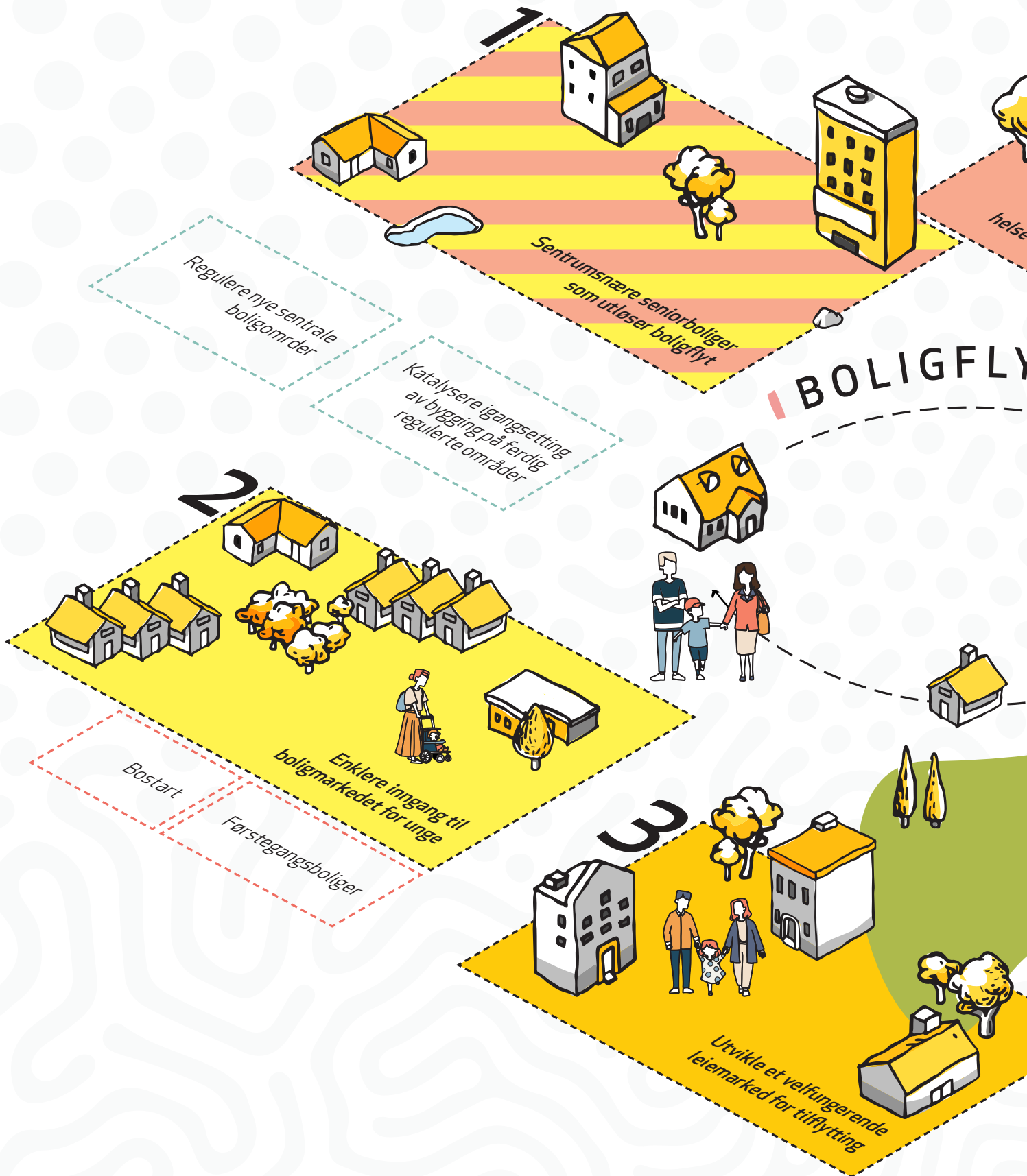
Kommunens boligtrapp illustrerer hvordan bolig og tjenester henger tett sammen, og hvordan ulike boligtyper inngår i en helhetlig innsats for mestring og selvstendighet.⁷

Dette innebærer at boligpolitikken må sees i sammenheng med tjenesteutviklingen, og at riktige boligtiltak kan redusere behovet for institusjonsplasser, styrke den enkeltes mestring og bidra til mer bærekraftige tjenester.

⁵ Vedlegg 5: Befolknings- og boligutvikling

⁶ Vedlegg 4: Fremskrevet behov for heldøgns omsorgsplasser med dagens tjenestenivå

⁷ Vedlegg 7: Helhetlig innsats- og boligtrapp for Hitra



+30 TILFLYTTING 20-44 ÅR ÅRLIG

+20% FØDSLER (FRA 50 TIL 60) ÅRLIG



MÅL III
BOLIG SOM VEKSTFAKTOR



MÅL IV
BÆREKRAFTIGE TJENESTER OG BOMILJØ

SLIK GJØR VI DET

A. Formål og kommunens rolle

Boligstrategien 2026–2031 er Hitra kommunes overordnede verktøy for å styre boligutviklingen. Strategien fastsetter hva kommunen har som mål å oppnå, og hvilke grep som skal til for å sikre et velfungerende boligmarked med gode bomiljø.

Dokumentet skal fungere som styringsverktøy, og skal brukes aktivt for å styre prioriteringer i overordnede planer, valg av prosjekter og i handlings- og økonomiplanen (HØP) i årene fremover.

Strategien presenterer kun hovedfunn og prioriteringer for å holde fokus på gjennomføring. Kunnskapsgrunnlag med analyser, statistikk og innspill fra befolkningen følger strategien som vedlegg.

Kommunens rolle er tydelig definert: Hitra kommune skal være en aktiv pådriver i boligutviklingen, som tilrettelegger, planmyndighet, partner for utbyggere og samfunnsutvikler. Kommunen skal bruke tilgjengelige virkemidler for å sikre at det bygges nok og riktige boliger, på rett sted og til rett tid.

Strategien synliggjør også hvordan kommunen skal samarbeide med private aktører, Husbanken og andre partnere for å realisere målene.

Ambisjon

Hitra skal tilby attraktive boliger og bomiljø for alle, gjennom hele livsløpet, med boligutvikling som et strategisk virkemiddel for vekst og attraktivitet. Kommunen skal bruke boligpolitikken aktivt for å støtte opp under mål om økonomisk vekst, tilflytting og et bærekraftig lokalsamfunn.

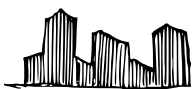


B. Hovedmål

For å realisere ambisjonen, defineres følgende hovedmål for boligstrategien (disse konkretiseres senere i HØP med delmål og indikatorer):

■ Mål I – Riktig boligbygging

Hitra kommune skal tilrettelegge for bygging av tilstrekkelig antall boliger i tråd med befolkningens faktiske og framtidige behov, med spesielt fokus på flere aldersvennlige boliger, rimelige etablererboliger og utleieboliger. Målet er å dekke dagens og fremtidens etterspørsel i boligmarkedet.



■ Mål II – God boligflyt gjennom hele livsløpet

Boligmarkedet skal bidra til at innbyggerne har reelle valgmuligheter gjennom hele livsløpet, slik at flere kan flytte til boliger som passer deres livssituasjon (for eksempel fra enebolig til leilighet i seniorfasen), og dermed frigjøre boliger for nye familier. Dette bidrar til gode bomiljø i grender og sentrum, samt mer effektiv utnyttelse av eksisterende boligmasse.



■ Mål III – Bolig som vekstfaktor

Boligutviklingen skal være et aktivt virkemiddel for rekruttering, tilflytting og næringsutvikling. God tilgang på egnede boliger (spesielt utleieboliger) skal bidra til å tiltrekke seg arbeidskraft i alle sektorer og aldersgrupper. Dette støtter opp om kommunens befolkningsvekstmål og styrker Hitra som en attraktiv kommune å bo og jobbe i.



■ Mål IV – Bærekraftige tjenester og bomiljø

Boligutviklingen skal integreres med kommunens helse- og velferdsstrategier for å øke innbyggernes mestring og redusere presset på kommunale tjenester. Flere skal kunne bo i egnede boliger lenger hjemme, og boligløsninger skal bidra til inkludering, trygghet og god livskvalitet i hele kommunen.



Hvert hovedmål kobles direkte til resultatindikatorer som følges opp i HØP, se egen oversikt i oppfølgingskapitlet.



C. Prioriterte satsingsområder som strategiske grep

Basert på utfordringsbildet og målsetningene over, samles boligutviklingen i fem strategiske grep. Dette er de viktigste prioriteringene kommunen skal fokusere på i perioden fram mot 2031:

Strategisk grep 1: Sentrumsnære seniorboliger som utløser boligflyt

Hitra kommune skal prioritere bygging av flere aldersvennlige og sentrumsnære boliger i kommunesenteret Fillan. Dette er identifisert som det viktigste grepet de kommende årene. Flere lettstelte leiligheter i Fillan for seniorer vil møte etterspørselen hos eldre som ønsker å bo nær servicefunksjoner, kulturtilbud og møteplasser. Når eldre flytter fra enebolig til leilighet i sentrum, frigjøres boliger i grendene for barnefamilier og unge etablerere, noe som utløser positive flyttekjeder og gir mer balansert bosetting i hele kommunen. Dette skal styrke både Fillan som sentrum og grendene som levende lokalsamfunn.

Strategisk grep 2: Enklere inngang til boligmarkedet for unge

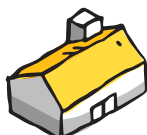
Hitra kommune skal gjøre det enklere for unge og førstegangsetablerere å komme seg inn på boligmarkedet. Kommunen skal videreføre og styrke tiltak som Bostart (eksempelvis startlån, tilskudd) og benytte Husbankens virkemidler mer aktivt. Det skal tilrettelegges for rimelige boliger og fleksible bo-modeller, som små boenheter, utleiehybler eller leie-til-eie-løsninger, slik at unge voksne får en forutsigbar vei inn i boligmarkedet. Et særlig fokus er boligtilbud for elever ved den lokale videregående skole, slik at tilflyttende ungdom og lærlinger har et trygt bosted under utdanning.

Strategisk grep 3: Utvikle et velfungerende leiemarked for tilflytting

Tilgang på utleieboliger er avgjørende for rekruttering, arbeidsinnvandring og mottak av nye innbyggere. Hitra kommune skal øke antallet attraktive utleieboliger, særlig i og omkring Fillan, for å støtte opp under både arbeidsinnvandring og bosetting av flyktninger.

Kommunen skal også bidra til et forutsigbart leiemarked ved å samarbeide tett med private utleieryttere og arbeidsmarkedsaktører. Bolig skal brukes aktivt som et rekrutteringsverktøy for å tiltrække og beholde nøkkelpersonell ved å sikre at de finner gode boligtilbud.

Kommunen vil videre styrke boligveiledningen til arbeidsinnvandrere og nye tilflyttere, inkludert flerspråklig informasjon og bistand, for å hjelpe dem inn i lokalsamfunn og boligmarked.



Strategisk grep 4: Kommunen som aktiv pådriver i boligmarkedet

Hitra kommune skal ta en mer aktiv markedsrolle i boligutviklingen. Det betyr at kommunen, i tillegg til å være tilrettelegger, går inn som utviklingspartner og igangsetter for prioriterte boligprosjekter.

Kommunen skal utnytte egne ressurser som kommunale tomter og arealer strategisk, og vurdere risikodeling i prosjekt der det kan utløse boligbygging i tråd med strategiens mål. Et godt fundament finnes allerede – Hitra har 577 ferdigregulerte boligtomter og 2189 dekar avsatt til boligformål i arealplanen.

I planperioden skal kommunen initiere utbygging på utvalgte prioriterte tomter og i nye boligområder, i samsvar med strategiens føringer. Kommunen skal samarbeide tett med private utbyggere, næringsliv og Husbanken for å realisere konkrete prosjekter.

Strategisk grep 5: Bolig som del av helse- og velferdsløsningen

Hitra kommune skal prioritere boligutvikling som bidrar til tidlig innsats og gjør det mulig for flere å bo hjemme lenger. Dette inkluderer å planlegge flere tilrettelagte boliger som kombinerer bolig og støttefunksjoner (eksempelvis ROP-boliger med oppfølging).

Kommunen skal også innlemme boligtiltak for eldre i helse- og omsorgsplanleggingen – for eksempel flere omsorgsboliger og velferdsteknologi – slik at behovet for institusjonsplasser utsettes eller reduseres. Boligosiale tiltak for vanskeligstilte og flyktninger skal styrke mestring, inkludering og selvstendighet, og kommunen skal i størst mulig grad velge løsninger som kombinerer sosial bærekraft og integrering i ordinære bomiljø.



D. Prioriterte målgrupper

Boligstrategien prioriterer enkelte målgrupper som særlig viktige for kommunens boligsatsing. Dette sikrer at tiltakene rettes mot de som har størst behov og som utløser størst effekt for kommunen. Målgruppene reflekterer kommunens prioriteringer og flyttestrømmer – dvs. hvor behovene og potensialet for boligflyt er størst:

Seniorer (eldre): Eldre innbyggere som ønsker mer egnede, lettstelte boliger (leiligheter/ aldersvennlige boliger) sentrumsnært.

Å legge til rette for at flere seniorer kan flytte til slike boliger frigjør eneboliger og familieboliger i grendene, hvilket skaper boligflyt og letter press på omsorgstjenester.



Unge og førstegangsetablerere: Ungdom og voksne i etableringsfasen som trenger hjelp inn på boligmarkedet.

Tiltak som rimelige startboliger, startlån/tilskudd og leie-til-eie skal gi flere mulighet til å bosette seg permanent på Hitra i denne aldersgruppen.

Arbeidsinnvandrere og tilflyttere: Nye innbyggere, inkludert arbeidsinnvandrere og tilflyttere, som kommer uten nettverk eller lokalkunnskap om boligmarkedet.

For denne gruppen er det viktig med et tilstrekkelig utleietilbud og veiledning tilpasset deres behov (for eksempel informasjon på eget språk). Et balansert utleiemarked gjør Hitra bedre i stand til å tiltrekke seg nødvendig arbeidskraft og integrere nykommere i lokalsamfunnet.



Personer med særskilte boligbehov: Innbyggere som trenger tilrettelagte boliger eller bo- og tjenestetilbud, eksempelvis personer med rus- og psykiatriutfordringer (ROP), personer med nedsatt funksjonsevne, samt flyktninger.

Kommunen retter egne boligsosiale tiltak mot disse gruppene for å sikre at alle kan få et trygt sted å bo.



E. Gjennomføring og oppfølging

Fra strategi til handling: For å sikre gjennomføring skal Boligstrategien operasjonaliseres gjennom årlige handlingsplaner som kobles til HØP. Hvert år skal det prioriteres konkrete boligprosjekter, planinitiativ og tiltak som støtter strategiens mål.

Strategien skal brukes aktivt i vurdering av alle større boligprosjekter og reguleringsplaner – de prosjekter som best bidrar til boligflyt, rekruttering og realisering av boliger vil prioriteres først. Kommunedirektøren skal sørge for løpende oppfølging av framdrift og identifisere nye samarbeidsmuligheter underveis.

Kommunen vil utnytte sitt handlingsrom: Hitra kommune skal aktivt bruke virkemidler i plan- og bygningsloven for å sikre rask fremdrift og fleksibilitet i boligprosjekter. Det er avsatt egne midler som skal brukes til å delfinansiere eller redusere risiko i prioriterte boligprosjekter.

Samtidig skal kommunen følge opp nasjonale mål om økt boligbygging og sosial bærekraft, blant annet ved tett samarbeid med Husbanken. Husbankens låne- og tilskuddsordninger skal benyttes systematisk – for eksempel økt bruk av startlån, tilvisningsavtaler og det skal søkes tilskudd til utvikling av innovative boligprosjekter – i tråd med strategiens prioriteringer

Prioriteringsgrunnlag for HØP

Strategien skal legges til grunn for prioriteringer i handlings- og økonomiplan.

Følgende prinsipper skal legges til grunn for prioritering:

- Handlinger som gir størst effekt på boligflyt
- Handlinger som støtter rekruttering og tilflytting
- Handlinger som reduserer framtidig tjenestebehov
- Handlinger med høy gjennomføringsevne

Måleindikatorer defineres for å følge med på måloppnåelse og fremdrift. Disse indikatorene kan innpasses i HØP-rapporteringen. Følgende indikatorer defineres:

- Antall ferdigstilte nye boliger per år
- Antall nye aldersvennlige boliger (leiligheter) ferdigstilt
- Netto tilflytting (innflytting minus utflytting) i aldersgruppen 20–44 år
- Antall innvilgede startlån til boligkjøp
- Antall utleieboliger som Hitra kommune bidrar til å realisere

Disse måltallene knytter boligstrategiens hovedmål direkte til oppfølging i HØP, og sikrer at strategien blir et konkret verktøy for beslutninger og prioriteringer.





Hitra
kommune

