

Kunnskapsgrunnlag for Boligstrategi i Hitra kommune

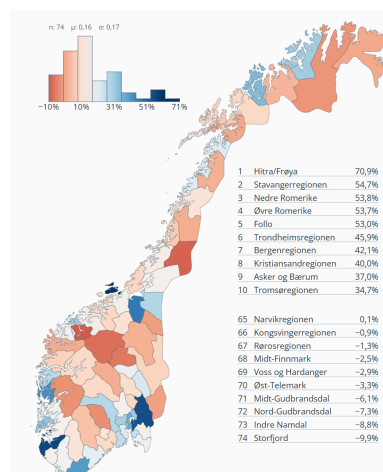
Kunnskapsgrunnlag for Boligstrategi i Hitra kommune	1
Hitra – en kommune i vekst.....	4
Kort oppsummering.	6
2.3 Øvrige planer/styringsverktøy i Hitra kommune	7
3.Hitra kommunes målsetninger med strategien.....	8
4. Boligutvikling i det ordinære boligmarkedet.	9
4.1 Befolkningsutvikling i Hitra kommune – med tydelige konsekvenser	9
4.2 Hitra kommunes rolle i boligutviklingen.	10
4.2.1 Kommunens handlingsrom.	10
4.3 Boligbehov i årene som kommer.	11
4.4. Seniorer i Hitra kommune.	12
4.4.1 Bo trygt hjemme – behov og konsekvenser for boligplanlegging	12
4.4.2 Sosialt bærekraftige boligtilbud.	14
4.4.3 Virkemidler for seniorer	15
Startlån for seniorer	15
Tilskudd til tilpasning av bolig	15
Planlegging av egen alderdom	16
Prioriterte innsatsområder for seniorer:	16
4.5 Unge i etableringsfasen.....	17
4.5.1 Elever ved Guri Kunna videregående skole	17
4.5.2 Virkemidler for unge innbyggere; Startlån	17
Prioriterte innsatsområder for unge i etableringsfasen:	18
4.6 Voksne i alderen 20-44 år	19
4.6.1 Viktige forutsetninger for grendenes attraktivitet i boligmarkedet.....	20
4.6.2 Virkemidler for voksne.....	20
Startlån.	20

Enovas tilskuddsordning for energieffektivisering.....	20
Prioriterte innsatsområder for voksne:	20
4.6.3 Flyttestrømmer i det ordinære boligmarkedet sett i et helhetsperspektiv	22
5. Boligutvikling som strategisk virkemiddel for attraktivitet og vekst.....	24
5.1.1 Arbeidsinnvandring.....	24
5.1.2 Erfaringer med Bolig som strategisk virkemiddel.	24
Prioriterte innsatsområder for å bruke bolig som strategisk virkemiddel:	25
6. Boligplanlegging og utvikling innen tjenesteområdet Livsløp.	26
6.1 Behov blant yngre innbyggere med sammensatte utfordringer.	26
Prioriterte innsatsområder for yngre innbyggere med sammensatte utfordringer:.....	27
6.2 Botilbud til innbyggere med rus- og psykiske helseutfordringer (ROP)	27
Prioriterte innsatsområder for ROP:.....	28
6.3 Botilbud for personer med nedsatt funksjonsevne.	28
Prioriterte innsatsområder for personer med nedsatt funksjonsevne:	29
6.4 Botilbud for eldre med pleie og omsorgsbehov.....	29
Prioriterte innsatsområder for eldre med pleie og omsorgsbehov.....	30
6.5 Botilbud for innbyggere med boligsosiale behov. /vanskeligstilte på boligmarkedet.....	32
6.5.1 Fornyelse av boligmassen.....	32
6.5.2 Bruk av Bostøtteordningen	33
Prioriterte innsatsområder for innbyggere med boligsosiale behov:.....	33
6.6 Botilbud for flyktninger.....	33
Prioriterte innsatsområder for flyktninger:	34
7. Avslutning	35
8. Arbeidet med boligstrategien	37
8.1 Framdrift arbeidsform og organisering.....	37
8.2 Hva er en boligstrategi og hvorfor trenger vi det?	37
8.3 Hovedområder i strategien	37
8.3.1 Boligutvikling i det ordinære boligmarkedet.	37
8.3.2 Boligutvikling som strategisk virkemiddel for attraktivitet og vekst	37
8.3.3 Boligplanlegging og utvikling innen tjenesteområdet Livsløp.	38
8.4 Hva er grunnlaget for boligstrategien bygd på?	38

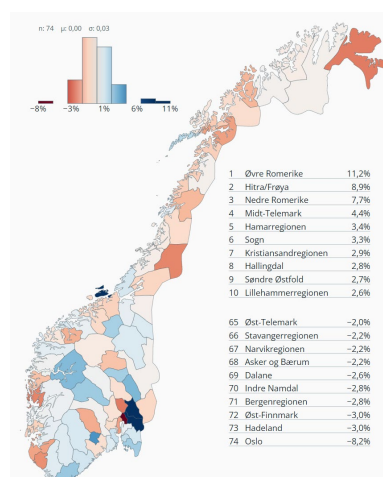
8.5 Rullering av innhold i Boligstrategi.....	38
8.6 Nasjonale føringer for boligpolitikken	39
8.6.1 Nasjonale målsetninger	39
8.6.2 Lovverk	39
Vedleggs oversikt.	40

Hitra – en kommune i vekst.

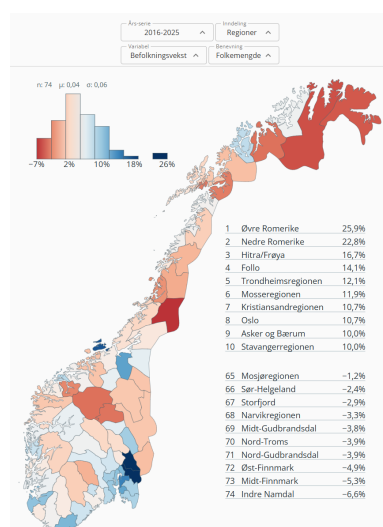
Arbeidsplassvekst
1.plass i Norge



Bostedsattraktivitet
2.plass i Norge



Befolkningsvekst
3.plass i Norge



Foregående side viser at Hitra og vår region skiller seg tydelig ut nasjonalt.¹

Vi har hatt en ekstraordinær kombinasjon av arbeidsplassvekst, høy bostedsattraktivitet og sterk befolkningsvekst² – en utvikling få andre regioner kan vise til.

Denne veksten gir store muligheter, men også utfordringer som en vekstkommune må håndtere.

Vi ligger også på 4. plass i landet i perioden 2016–2025 når det gjelder boligbyggingstakt.³ Selv med høyt tempo i boligbygging ligger vi fortsatt litt etter behovene, og ikke helt i takt med innbyggernes preferanser.

For vekstkommuner er det en kjent utfordring å holde tritt med nødvendig infrastruktur.⁴ Både nasjonalt og lokalt ser vi at bygging av tjenester og kapasitet ofte henger etter befolkningsveksten. Dette gjelder også boliger, og det blir særlig tydelig når befolkningssammensetningen endrer seg. Vi vil bli flere seniorer og eldre, samtidig som antallet yngre og voksne innbyggere også øker.⁵

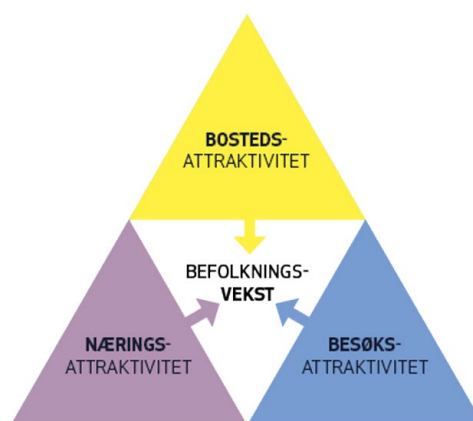
Konklusjonen er enkel:

Når befolkningen blir større og mer sammensatt i alder og behov endres også boligbehovene.

Dette må vi som kommune løse – og for å gjøre det trenger vi et tydelig verktøy: en boligstrategi.

Hitra kommune har allerede løftet bostedsattraktivitet i Strategi for økt attraktivitet og verdiskaping. Ambisjonen er klar:

Vi skal skape attraktive boliger og bomiljø for alle som bor på Hitra.



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

¹ Telemarksforskning, Lenke: [Regional analyse](#) kap.2.1.2

² Vedlegg 5 Befolknings- og boligutvikling

³ Telemarksforskning, Lenke: [Regional analyse](#) kap.3.31

⁴ Samfunnsøkonomisk analyse. Norsk Økonomi-Boligmarkedet til 2029 s.16 Lenke: [Norsk økonomi - boligmarkedet til 2028 | Samfunnsøkonomisk Analyse](#)

⁵ Se vedlegg 1. Befolkningsframskrivninger SSB

Kort oppsummering.

Hitra står foran en tydelig demografisk endring med sterk vekst både i yngre aldersgrupper og i antall eldre.⁶ Kunnskapsgrunnlaget viser at dagens boligstruktur ikke er tilstrekkelig for å møte framtidens behov. Mangelen på lettstelte og sentrumsnære seniorboliger, samt behovet for flere rimelige etableringsboliger og egnede utleieenheter, hemmer boligflyt og tilflytting.

Boligsituasjonen i Hitra kan sammenfattes i tre hovedtemaer:

1. Boligutvikling i det ordinære boligmarkedet

Hitra må sikre et variert og framtidsrettet boligtilbud. Det største udekkede behovet ligger i sentrumsnære leiligheter for seniorer og rimelige boliger for unge og voksne i etableringsfasen. En bevisst utvikling i Fillan skal styrke – ikke svekke – bosetting i grendene ved å utløse gode flyttekjeder.

2. Bolig som strategisk virkemiddel for tilflytting og rekruttering

Et presset leiemarked og høy arbeidsinnvandring gjør tilgjengelige utleieboliger avgjørende. Strategisk bruk av bolig gir direkte effekt på rekruttering av helsepersonell, barnehagelærere, fagarbeidere og andre nøkkelroller.

3. Boligplanlegging innen tjenesteområdet Livsløp

Kommunen må sikre egnede botilbud til unge med sammensatte utfordringer og innbyggere med ROP-lidelser. Det mest kritiske behovet på kort sikt er flere ROP-boliger som følge av vedtatt salg av eksisterende enheter.

Behovet for heldøgnsomsorgsplasser må følges nøye framover, også etter planlagt utbygging av 14 nye plasser, for å sikre at kapasiteten står i forhold til den faktiske etterspørselen og endringer i brukergruppen.

Strategien legger til grunn en balansert utvikling hvor Fillan videreutvikles som tyngdepunkt, samtidig som grendenes attraktivitet beholdes. Tiltakene som foreslås skal bidra til økt boligflyt, bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse og en mer bærekraftig tjenestestruktur for kommunen fram mot 2031.

Endelige prioriteringer og gjennomføringstidspunkt fastsettes i egen handlingsplan etter at strategien er politisk vedtatt.



⁶ Se vedlegg 1. Befolkningsframskrivninger SSB

2.3 Øvrige planer/styringsverktøy i Hitra kommune

Boligstrategien er forankret i og skal støtte opp under øvrige vedtatte planer i Hitra kommune. Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel angir de langsiktige målene for samfunnsutvikling, arealbruk og bosettingsmønster, og boligstrategien skal være et konkret oppfølgingsdokument til disse.

Strategi for attraktivitet og verdiskaping legger føringer for hvordan boligutvikling kan bidra til økt tilflytting og vekst, særlig i aldersgruppen 20–44 år.

Innen tjenesteområdet Livsløp bygger strategien på kommunens faglige vurderinger og planer knyttet til helse- og omsorgstjenester, velferdsteknologi og forebygging.

Boligstrategien skal dermed fungere som et bindeledd mellom overordnede mål i kommuneplanverket og den praktiske planleggingen av boligforsyning, boligtyper og botilbud i årene framover.⁷

⁷ KPA Hitra. Lenke : [Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 - Velkommen til Hitra kommune](#)
Kommuneplanens samfunnsdel. Lenke: [Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 - Velkommen til Hitra kommune](#)

Strategi for attraktivitet og verdiskaping: [Attraktivitet og verdiskaping - Velkommen til Hitra kommune](#)

3.Hitra kommunes målsetninger med strategien

- Hitra kommune skal legge til rette for en boligbygging som er i tråd med befolkningens faktiske og framtidige boligbehov.
- Boligutviklingen skal bidra til trygge, inkluderende og attraktive bomiljø som fremmer god folkehelse for alle innbyggere, og bærekraftig samfunnsutvikling.
- Kommunen skal, i tett samarbeid med private aktører og andre samarbeidspartnere, sikre et velfungerende og variert boligmarked som gir innbyggerne gode valg gjennom hele livsløpet og som støtter opp under Livsmestringssamfunnet.

4. Boligutvikling i det ordinære boligmarkedet.

4.1 Befolkningsutvikling i Hitra kommune – med tydelige konsekvenser

I Hitra kommune forventer SSB vekst alle aldersgrupper fram mot 2040.⁸ Hitra kommune er på topp når det gjelder Næringsattraktivitet og Bostedsattraktivitet ifølge Telemarksforskning.⁹ Man opplever økt tilflytting og veksten skaper et tydelig behov for flere boliger som er tilpasset ulike livsfaser.

To grupper skiller seg ut med størst utfordring for å finne egnet bolig i dagens boligmarked:

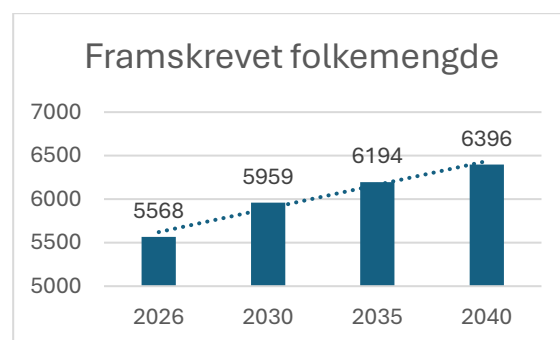
- Yngre boligsøkere

Mange har utfordringer med egenkapital og økonomisk handlingsrom. Uten god variasjon i boligtyper og prisnivå, vil inngangen til boligmarkedet bli utfordrende.

- Eldre innbyggere

Med flere eldre fram mot 2040 må

kommunen forvente økt etterspørsel etter lettstelte, sentrumsnære leiligheter. Pr i dag er tilbudet begrenset og etterspørselen stor, noe som bekreftes av ventelister på Blåfjell. Manglende tilbud for denne aldersgruppen kan være, og i fremtiden bli, en «flaskehals» for boligflyten i kommunen.



Vi blir flere Hitterværingar.

⁸ Se vedlegg 1. Befolkningsframskrivninger SSB

⁹ Telemarksforskning, Lenke: [Regional analyse](#)

4.2 Hitra kommunes rolle i boligutviklingen.

Hitra skal være en attraktiv kommune å etablere seg i. Hitra kommune skal være en tilrettelegger, pådriver og igangsetter for boligutviklingen for å sikre dette.

Gjennom Kommuneplanens arealdel er det avsatt store areal til boligformål. Flere av disse områdene er regulert eller er i ferd med å reguleres. Dette gjelder både private og kommunalt eide områder.

Det er ferdigregulerte tomter i privat eller kommunalt eie stort sett i alle deler av kommunen. Hitra`s «tomtebank» for boliger er totalt sett stor.¹⁰

Ved for liten boligproduksjon i det ordinære markedet skal Hitra kommune ta en aktiv rolle for å sikre boliger til eksisterende og fremtidige innbyggere. Hitra kommune har allerede vedtatt å legge til rette for å ta en slik rolle gjennom etablering av Hitra kommunes bolig- og utviklingsfond.

Hitra har statistisk sett hatt en høy boligbyggingstakt. Kommunen ligger som nummer 39 av 357 på antall fullførte bolig pr 1000 innbygger. I perioden har takten variert kraftig. I 2025 ble det bygd 30 nye boliger i Hitra, som utgjorde 5,5 nye boliger pr 1000 innbygger, landsgjennomsnittet lå på 3,5.¹¹ 12 av disse 30 boligene ble oppført i regi av Hitra kommune som kommunale utleieboliger.

Selv om boligbyggetakten er høy, så er det behov flere boliger om man skal holde tritt med befolkningsøkningen og endringene som framskrives.

Manglende boligbygging er nok ikke et resultat av manglende tilgang på tomter, men heller en konsekvens av rentenivå, høy prisstigning i bransjen og andre faktorer. Kilde Norsk økonomi -boligmarkedet til 2028, Samfunnsøkonomisk analyse.¹²

4.2.1 Kommunens handlingsrom.

For å styrke attraktiviteten og sikre en smidig utviklingsprosess, skal Hitra kommune aktivt bruke det handlingsrommet plan- og bygningsloven gir så lenge man:

- ikke bryter med overordnede hensyn
- ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for omgivelser eller berørte interesser
- fortsatt ligger innenfor planens hovedrammer

¹⁰ Vedlegg 5. Befolknings- og boligutvikling

¹¹ Telemarksforskning. Lenke: [Regional analyse](#) kap.3.31

¹² Boligmarkedet til 2029 s.2, s.12 Lenke: [Norsk økonomi - boligmarkedet til 2028 | Samfunnsøkonomisk Analyse](#) s.2, s12

4.3 Boligbehov i årene som kommer.

Demografiske framskrivninger.

Hitra kommune forventer en befolkningsøkning i årene som kommer. Dette er et resultat av fødselsoverskudd og tilflytting. Fremt til 2040 fremskrives det at vi blir 6396 Hitterværingar.¹³

Forventet utvikling krever økt boligbygging tilpasset fremskrevet vekst i de ulike befolknings – og aldersgruppene.

¹³ Se vedlegg 1. Befolkningsframskrivninger SSB

4.4. Seniorer i Hitra kommune.

Hitra får en sterk vekst i antall eldre, og svært mange bor i eneboliger som ikke alltid er egnet når behovene endres.¹⁴ Det er stor etterspørsel etter lettstelte leiligheter i Fillan, og mangelen på slike boliger hemmer boligflyten og øker presset på helse- og omsorgstjenestene. Flere sentrumsnære og tilpassede boliger for seniorer er derfor viktig både for innbyggernes livskvalitet og for en bærekraftig tjenesteutvikling.

Kommunesenteret Fillan har flest innbyggere med ca 1400 innbyggere. Ellers bor vi forholdsvis spredt i de ulike grendene i Hitra. Utenfor Fillan bor vi alle stort sett i eneboliger. De eldre bosatt utenfor Fillan bor også i eneboliger.¹⁵

Befolkningsklienten i Kommunekart viser at om lag:

- 60% av innbyggerne over 80 år bor i enebolig.
- 72% av innbyggerne mellom 70-79 år bor i enebolig.
- 71% av innbyggerne mellom 60-69 år bor i enebolig.

Kilde:¹⁶

Bildet er tydelig: En stor andel av Hitra kommunes seniorer bor i eneboliger i grendene. Så lenge disse boligene kan tilpasses endrede behov – og beboerne ikke har et ønske om å flytte til en mer egnet bolig – vil mange bo godt der de bor i dag.

Det vi som kommune må planlegge for, er den andelen eldre som ønsker eller kunne tenke seg å flytte, men som i dag har få reelle valgmuligheter i boligmarkedet.

Det neste steget er å vurdere hvilke områder kommunen skal prioritere for tilrettelegging og igangsetting av boligbygging, basert på hva som gir størst samlet samfunnsnytte.

4.4.1 Bo trygt hjemme – behov og konsekvenser for boligplanlegging

Nasjonale føringer slår tydelig fast at flere skal kunne bo hjemme lenger. Dette er et hovedmål i Bo trygt hjemme-reformen¹⁷, og blir gjentatt av Statsforvalteren: Eldre skal kunne bo trygt i egen bolig, og behovet for helse- og omsorgstjenester skal utsettes gjennom god planlegging, forebygging og mer målrettede tjenester.¹⁸

¹⁴ Kommunekart, befolkningsklient. Se vedlegg 2

¹⁵ Kommunekart, befolkningsklient. Se vedlegg 2

¹⁶ Kommunekart, befolkningsklient. Se vedlegg 2

¹⁷ Lenke : [Meld. St. 24 \(2022–2023\) - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

¹⁸ Lenke: [Bo trygt hjemme | Statsforvalteren.no](https://www.statsforvalteren.no)

Kunnskapsgrunnlaget for Hitra viser imidlertid at mange eldre bor i boliger som ikke er tilrettelagt for å bli eldre i. Litt over 50% av innbyggere i alderen 60- 79 bor i boliger som ikke er, eller kun delvis tilrettelagt for å bo lengst mulig hjemme i.¹⁹

I disse alderskategoriene, fra 60-79 år, tenker ca 30 % at den beste løsningen ville vært å flytte til en praktisk leilighet med livsløpsstandard, som er godt egnet til å bli eldre i. I utvalget gjelder dette ca. 152 respondenter.²⁰

Når vi ser på hvor de som er åpne for å flytte ønsker å bosette seg så er det en klar tendens for at Fillan er førstevalget.²¹ At omtrent 20 personer står på venteliste for leilighet på Blåfjell støtter opp om denne tendensen i fra boligundersøkelsen.

I møte og dialog med både Eldres råd og Råd for personer med funksjonsnedsettelse var signalene entydig om at eventuelle nye boliger, tilpasset målgruppene rådene representerte, burde planlegges i Fillan.

Tilbakemeldinger fra workshop med Livsløp gikk i samme retning: flere aldersvennlige boliger i Fillan ville ha flere positive effekter:

- Beboerne vil klare seg selv lenger i eget hjem
- Forebygging av ensomhet
- Stimulerer til aktivitet
- Lettere tilgang til tjenester som: trening, dagtilbud og butikk
- Enklere å levere punktjenester på sikt

¹⁹ Vedlegg 3.Boligundersøkelse s.11

²⁰ Vedlegg 3.Boligundersøkelse s.12

²¹ Vedlegg 3.Boligundersøkelse s.23,24

4.4.2 Sosialt bærekraftige boligtilbud.

Sosialt bærekraftige boligtilbud innebærer boformer som legger til rette for god sosial kontakt og fellesskap, samtidig som den enkelte beboer har sin egen fullverdige leilighet og privat sfære. Målet er å skape trygge og inkluderende bomiljøer der sosialt samvær kan velges av den enkelte beboer, uten at det oppleves påtrengende.

Slike boformer motvirker ensomhet og man kan oppnå flere positive synergier som f.eks at man i større grad tar vare på hverandre ved utvikling av nært naboskap, kan bidra og får hjelp av hverandre i hverdagen og dermed kan bo lengre hjemme. Sosial bærekraft i i boligutviklingen er et mål i den nasjonale strategien «Alle trenger et trygt hjem»²²

Boligundersøkelsen viser at Hitterværingen er positiv til en slik boform. Og jo eldre man blir, jo mer positiv blir man.²³

En annen viktig nyanse i boligundersøkelsen var at et flertall som var åpne for denne måten å bo på var positiv til at både yngre og seniorer bodde i en slik boform. Dette kan bety at en tilrettelegging for slike boliger kan føre til en god mix av yngre og seniorer.²⁴

Dersom muligheten for å flytte realiseres, vil det skape positive flyttekjeder.²⁵ Effekten av flyttekjeder vil variere, men der hvor de utløses vil:

- Eldre får tilgang på lettstelte, sentrumsnære boliger med nærhet til tjenester, kultur og møteplasser.
- Yngre familier og etablerere får tilgang på brukte eneboliger i grendene — boliger som ellers ville bli stående «låst».
- Grendene revitaliseres, og befolkningssammensetningen balanseres.
- Livsløp vil bruke mindre tid på kjøring for å utføre punktjenester, noe som styrker kommunens evne til å levere effektive tjenester fram mot 2030–2040. Dette et forhold Livsløpslederne selv framhever som kritisk.

Med en stor vekst i de eldste aldersgruppene og en økende utfordring med å rekruttere helsepersonell, er det nødvendig at kommunen planlegger for boliger som reduserer presset på tjenestene for den delen av befolkningen som ikke er fremmed for å flytte på seg. Å legge til rette for flere leiligheter i Fillan møter; nasjonale mål, kommunens behov for en bærekraftig tjenestestruktur og ikke minst innbyggernes preferanser.

²² Regjeringen.no. Lenke: [alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf](#)

²³ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.33

²⁴ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.34

²⁵ NOVA Samfunnsvirkningne av boligpolitikkS.10, S.80 [Samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk-NOVA-2017.pdf](#)

På bakgrunn av både nasjonale føringer, Livsløps vurderinger, Eldres råd og Råd for personer for funksjonsnedsettelse og innbyggernes egne ønsker fremstår det som et fornuftig og effektivt tiltak å planlegge for flere boenheter for seniorer i Fillan. Dette vil både styrke livskvalitet, øke boligflyten og gjøre kommunen bedre rustet til å håndtere framtidens tjenestebehov.

4.4.3 Virkemidler for seniorer

Startlån for seniorer

Boligundersøkelsen viser et betydelig informasjonsbehov blant eldre innbyggere. 79 % i målgruppen kjenner ikke til Husbankens Startlån for seniorer.²⁶ Dette innebærer at mange som ønsker å flytte til en mer egnet bolig, men mangler full finansiering i privat bank, potensielt ikke tar i bruk ordninger de faktisk kvalifiserer for.

Et bedre informert boligmarked kan gjøre det mulig for flere å gjennomføre ønskede flytteprosesser blant innbyggerne, samtidig som det styrker boligflyten i kommunen.

Tilskudd til tilpasning av bolig

Få innbyggere kjenner til Husbankens støtteordningene for boligtilpasning. Blant de over 50 er om lag 3 % som kjenner ordningen svært godt, og 9 % kjenner den godt.²⁷ Dette kan føre til at man blir boende i en bolig som ikke er tilpasset behovene, selv om man kunne fått støtte til tiltak som hadde gjort det mulig å bo trygt hjemme lenger — i tråd med nasjonal målsetting om å forebygge og utsette behovet for omsorgstjenester. Man kan hevde at tilpasning av egen bolig i grender langt fra kommunesenteret ikke er forenelig med kommunens framtidige mulighet til å yte punktjenester spredt over hele Hitra. Men våre innbyggere velger selv hvor de vil bo, og en tilpasning til egen bolig vil bidra til at også denne gruppen kan bo lengre hjemme, samtidig med at det blir mindre ressurskrevende å yte punktjenester når bolig er tilrettelagt. Ved tilpasning utsetter man også behovet for et mer ressurskrevende botilbud.

Tilskuddet for tilpasning av egen bolig fra Husbanken blir i dag overført som rammetilskudd, og det er opp til kommunene å bestemme hvor stor andel som skal øremerkes tilpasning.

Det er derfor viktig å benytte NAV` s rettighetsbaserte ordning for tilpasning av egen bolig finansiert av staten gjennom Folketrygden, der det er mulig.

²⁶ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.28

²⁷ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.14

Planlegging av egen alderdom

Mellom 40 og 50 % av respondentene i aldersgruppen over 50 år oppgir at de ønsker mer informasjon om planlegging av egen alderdom.²⁸ Dette kan gjelde både økonomi, bolig valg og kunnskap om offentlige støtteordninger.

Hvorfor informasjonstiltak er viktig

Å øke befolkningens kjennskap til finansieringsmuligheter, boligtilpasning og planlegging krever begrensede økonomisk ressurser fra kommunen, men kan gi betydelig effekt:

- Flere eldre får mulighet til å flytte til en bolig som er mer egnet for framtidige behov, eller tilpasse egen bolig.
- Boligflyt øker, og eneboliger frigjøres til yngre husholdninger og tilflyttere.
- Tjenestetrykket reduseres ved at flere bor tryggere og mer riktig i forhold til behov.
- Innbyggerne blir bedre rustet til å gjøre gode valg for egen alderdom.

Informasjonen skal formidles på flere plattformer: digitale flater, papir, lokal presse og åpne informasjonsmøter.

Prioriterte innsatsområder for seniorer:

- Bygge flere senior boliger i Fillan med sosial bærekraft
- Utarbeide en tiltaksplan for systematisk bruk og informasjonsarbeid av tilgjengelige boligvirkemidler for seniorer.
- Invitere til dialog og informasjonsmøter for å få mer informasjon om boligbehov og ønsker.

²⁸ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.29

4.5 Unge i etableringsfasen

Det er utfordrende for unge å komme inn på boligmarkedet. Selv om den enkeltes likviditet er tilstrekkelig for betjening av et boliglån, kan mangel på egenkapital stanse boligdrømmen. Et høyt priset leiemarked kan da bli det eneste alternativet.

SSBs framskrivinger viser at Hitra vil ha vekst i aldersgruppen 18-28 år fram mot 2030, før en nedgang kan oppstå for deler av aldersgruppen etter 2035 dersom utviklingen følger nasjonale trender og SSB`s framskrivinger.²⁹

For blant annet å støtte målsettingen om å gjøre Hitra attraktivt for unge etablere i kommunen vedtok Hitra kommunestyre i 2023 å bygge 12 Bostartshus. De første fire boligene, ferdigstilles i 2026, og ble solgt raskt i desember 2025. Målgruppen er unge innbyggere mellom 18 og 28 år.

Boligundersøkelsen viser imidlertid at kun 30 % av målgruppen kjenner til Bostart-konseptet.³⁰ Når konseptet forklares, oppgir derimot om lag 60 % at de kunne vært interessert i en slik bolig.

Erfaringene fra prosjektet i Barman viser at selv om 20 personer meldte forhåndsinteresse, var det kun fire som meldte interesse som reelle kjøpere. Dette indikerer at beliggenhet kan være en kritisk faktor for å unngå risiko for usolgte boliger.

4.5.1 Elever ved Guri Kunna videregående skole

Gurikunna har utvidet sitt undervisningstilbud med maritim elektro for skoleåret 25/26 . Dette har ført til et økt antall elever med behov for bosted. På den ene linjen alene vil om lag 18 elever ha behov for bosted i årene som kommer. Linjen er en 3.års linje, noe som betyr at elevene bor på Hitra i ett år før de avløses av nye. Elevene på denne linjen kommer fra hele landet og har ikke et etablert familie- eller et sosialt nettverk i Hitra. Totalt anslår Guri Kunna avd. Hitra at minst 24 elever har behov for et bosted årlig. Enkelte elever har takke nei til studie plass fordi de ikke fikk sikret seg et sted å bo før studiestart. I dialog med ledelsen på Guri Kunna var boformer som inviterer til felleskap en foretrukket løsning, slik at elevene kunne bygge sosiale nettverk også etter skoletid.

4.5.2 Virkemidler for unge innbyggere; Startlån

Husbankens startlånsordning er et kraftig virkemiddel. Bruk av Startlånsordningen har økt betraktelig i Hitra de siste 2-3 årene. Kommunen har gått fra om lag 9-10 utbetalte startlån i 2022/23 til 20-22 utbetalte startlån i 2024/25.³¹

²⁹ Se vedlegg 1.Befolkningsframskrivninger SSB

³⁰ Vedlegg 3.Boligundersøkelse s.27

³¹ Husbanken, Statistikkbanken. Lenke: [Statistikk - Startlån - Husbanken](#)

Unge i etableringsfasen har, nesten uten unntak, behov for ekstern finansiering. Om man ikke får finansiering i ordinær bank kan Husbankens Startlån brukes til både toppfinansiering og fullfinansiering. Boligundersøkelsen viser at ca. 60 % av målgruppen ikke kjenner til ordningen.³² Dette viser et betydelig informasjonsbehov. De unge skal i langt større grad ha kjennskap til det mulighetsrommet Startlåns ordningen gir, for å komme seg inn på boligmarkedet.

Prioriterte innsatsområder for unge i etableringsfasen:

- Fortsette gjennomføringen av kommunestyrets vedtak om 12 Bostartshus, og nøye vurdere plassering av boliger for neste steg i forhold til markedet.
- Planlegge for at det blir bygd boenheter også for denne gruppen når senior rettede prosjekt skal bygges.
- Styrke informasjonsarbeidet om både Bostart og Startlånsordningen rettet mot unge voksne.
- Være en pådriver for bygging av utleieboliger til unge og elever ved Guri Kunna i samarbeid med eksterne samarbeidspartnere og f.eks Husbankens tilvisningsordning³³ eller i regi av Hitra kommune.

³² Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.26

³³ Husbanken. Lenke: [Utleieboliger med tilvisningsavtaler - Husbanken](#)

4.6 Voksne i alderen 20-44 år

SSBs framskrivninger viser fortsatt vekst fram mot 2030 for aldersgruppen 20-44 år, men veksten vil avta etter 2030.³⁴ Dette alderssegmentet inneholder mange av kommunens mest stabile skatteyttere og utgjør en viktig del av arbeidskraften i Hitra Kommune.

For å nå kommunens politiske mål om vekst i denne aldersgruppen³⁵ må Hitra sikre både gode etableringsmuligheter og et variert tilbud for aldersgruppen, som ofte er barnefamilier med behov for større plass.

I aldersgruppen 29-49 år i boligundersøkelsen er det også Fillan som blir valgt av flest personer blant de som er åpen for å flytte. 46 personer oppgir Fillan som flyttemål dersom man skulle flytte til et annet sted i Hitra.³⁶ Boligpreferansene viser imidlertid et adskillig mer variert mønster enn for eldre aldersgrupper: en rekke grender er oppgitt som mulige flytte mål for aldersgruppen. Dette understreker at Hitra må ivareta både attraktive sentrumslokasjoner og bosettingsmuligheter i grendene.

Selv om det er mange tilgjengelige ferdig regulerte boligtomter i Hitra og også i Fillan må man legge til rette for flere tilgjengelige boligtomter både i Fillan og i grender frem i tid. Dette vil bidra til holde prisnivået på boligtomter i pressområder stabilt og gi valgmuligheter for aldersgruppen.

På kort sikt skal fokuset settes på aktivisering av ferdig regulerte områder slik at Hitra svarer på etterspørselen på boligtomter uten å måtte gå gjennom tidkrevende reguleringsprosesser.

Kommunen må samtidig være i forkant og planlegge for regulering av nye boligområder på areal fastsatt til formålet i Kommuneplanens arealdel. Fra beslutning om igangsetting av regulering er tatt til, infrastruktur og byggetillatelse er på plass så tar det gjerne flere år. For å svare på økt tilflytting og fortsatt vekst, må man være i forkant av utviklingen.

Dagens situasjon er at det finnes tilgjengelige boligtomter i stort sett alle deler av kommunen.³⁷ I tillegg er Sunde boligfelt del 2 snart ferdig regulert, og Hitra kommune skal starte reguleringsarbeid i Smevika som ligger sentrumsnært. Av eksternt eide områder i Fillan er Lervågen det regulerte området som pr i dag gir størst potensiale for utbygging pr i dag.

³⁴ Se vedlegg 1. Befolkningsframskrivninger SSB

³⁵ Strategi for attraktivitet og verdiskaping . Lenke: [Attraktivitet og verdiskaping - Velkommen til Hitra kommune](#)

³⁶ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.21

³⁷ Vedlegg 5 Befolknings- og boligutvikling

4.6.1 Viktige forutsetninger for grendenes attraktivitet i boligmarkedet

For å få ønsket effekt av flyttekjeder – der yngre familier flytter inn i eneboliger som seniorer selger – er det avgjørende at de eldre boligene oppleves som attraktive i markedet. Mange av reguleringsplanene i grendene er av eldre årgang og utformet for helt andre samfunns- og boligbehov.

Det er derfor viktig at Hitra kommune aktivt bruker det handlingsrommet som plan og bygningsloven inviterer til.

4.6.2 Virkemidler for voksne

Startlån.

Aldersgruppen 29-49 år kjenner bedre til Startlånsordningen enn den yngste aldersgruppen. Men det er fortsatt ca 45 % av de spurte som ikke har kjennskap til Husbankens ordning.³⁸

Enovas tilskuddsordning for energieffektivisering.

Enkelte deler av Enovas tilskudds ordning³⁹ er ukomplisert, lett tilgjengelig og høyaktuell for energioppgradering av eldre eneboliger i grendene på Hitra. Den kan dermed ha nytte både hos seniorer som ønsker å bo der de bor i dag, for de som ønsker å flytte og for de som kjøper en brukt enebolig hvor energieffektiviserende tiltak ikke er gjennomført.

Prioriterte innsatsområder for voksne:

- Kommunen skal ta en tydeligere rolle som pådriver for utvikling av regulerte områder. Det kan skje gjennom:
 - dialogmøter med grunneiere og utviklere
 - avklaringer rundt infrastruktur, rekkefølgekrav og gjennomføringsutfordringer
 - vurdering av partnerskap eller incentiver for utbygging
 - tydelig prioritering av hvilke områder som skal komme først
- Utarbeide en tidsplan for regulering av kommunalt eid grunn som er avsatt til boligformål

³⁸ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.26

³⁹ Enovas tilskuddordning rettet mot private boligeiere. Link : [Støtte | Enova](#)

- Hitra kommune skal sikre variasjon i boligtyper i nye reguleringsplaner
Etablerte husholdninger trenger ulike boligtyper, dette må sikres i reguleringsplaner:
 - rekkehus
 - mindre boliger
 - moderne eneboliger
 - mulighet for utleieenhetEn for smal boligportefølje kan øke presset i markedet og svekke attraktiviteten.

- Hitra Kommune skal aktivt lete etter handlingsrom i reguleringsplaner, og bruke den fleksibiliteten lovverket gir og inviterer til.

- Informasjonsarbeid.
 - Styrking av informasjonsarbeid for Startlån og Enovas tilskuddsordning.

4.6.3 Flyttestrømmer i det ordinære boligmarkedet sett i et helhetsperspektiv

Sankey-diagrammene i boligundersøkelsen⁴⁰ viser ikke faktiske flytteplaner, men preferanser gitt at riktige forutsetninger er til stede. Likevel gir mønstrene et godt grunnlag for hvor kommunen skal prioritere tilrettelegging når behovet for flere boliger øker.

Innbyggernes preferanser viser at de aller fleste grendene i Hitra har tiltrekningskraft. Dette bekrefter at bosettingsviljen er bredt fordelt geografisk, og at grendene er attraktive, spesielt for den yngre delen av befolkningen.

Samtidig peker flyttestrømmene på et tydelig og konsistent mønster: Fillan er det mest ønskede bostedsvalget på tvers av alder blant de som er åpne for å flytte.

Dette innebærer at en stor del av etterspørselen vil rettes mot Fillan, både blant yngre og seniorer, dersom kommunen tilrettelegger med relevante boliger. For de eldre aldersgruppene har man allerede klare signaler: Hitra Borettslag, Blåfjell har en venteliste på om lag 25 personer, og boligundersøkelsen viser at rundt 150 respondenter⁴¹ over 60 år oppgir Fillan som førstevalg dersom de skulle flyttet til en annen bolig i Hitra. Samlet peker dette på et tydelig og konsistent mønster: Fillan er den klart mest etterspurte lokaliseringen blant innbyggerne som er åpen for å flytte. Tendensen er spesiell sterkt for seniorgruppen

Den eldre delen av befolkningen er trolig den gruppen som først vil kunne realisere boligbytte. Når mobiliteten reduseres og vedlikehold av enebolig blir mer krevende, øker behovet for lettstelte, sentrumsnære boliger.

Dersom flere seniorer flytter fra enebolig til leilighet i Fillan, kan dette skape viktige positive ringvirkninger:

- Seniorer får tilgang på universelt utformede boliger nær service-, kultur- og helsetilbud.
- Flere seniorer i egnede boliger i Fillan kan redusere framtidig behov for punktvisse tjenester.
- Eneboliger i grendene frigjøres og blir tilgjengelige for yngre husholdninger til en lavere pris enn nybygg.
- Grendene revitaliseres når yngre voksne og barnefamilier flytter inn, noe som styrker nærmiljø, frivillighet og lokalt bosettingsgrunnlag.

⁴⁰ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.19-25

⁴¹ Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.23,24,25

Denne revitaliseringen skjer ikke gjennom politiske vedtak, men som en naturlig konsekvens av innbyggernes boligønsker. Kommunens rolle er ikke å tvinge fram flyttestrømmer, men å tilrettelegge slik at de kan utløses i tråd med naturlige preferanser.

I sum peker flyttestrøms dataene på et klart budskap:

- Kommunen skal verdsette grendenes tiltrekningskraft, spesielt for unge voksne⁴², samtidig som tilrettelegging i Fillan vil gi størst samlet effekt på boligflyt og bosetting.
- En balansert boligpolitikk som utvikler både Fillan og grendene vil styrke hele kommunen.
- Tiltak må vurderes ut fra kost-/nytte-effekt, og boligundersøkelsens flyttepreferanser viser at utløst bygging i Fillan har størst potensial for å skape positive ringvirkninger for alle aldersgrupper og for samfunnet generelt i Hitra kommune.

⁴² Vedlegg 3. Boligundersøkelse s.20,21

5. Boligutvikling som strategisk virkemiddel for attraktivitet og vekst.

Tilgang på gode boliger er en forutsetning for å rekruttere både helsepersonell, barnehagelærere, fagarbeidere og andre nøkkelroller som kommunen og private aktører er avhengig av i årene som kommer.

Leiemarkedet på Hitra er presset, spesielt i Fillan, og etablering av flere og attraktive utleieenheter er viktig for at tilflyttere kan «lande» i Hitra kommune. Tilgjengelighet av denne typen boenheter kan være utslagsgivende for om kommunen blir et reelt førstevalg for målgruppen 20–44 år, i konkurranse med andre kommuner.

5.1.1 Arbeidsinnvandring.

Det anslås av rundt 25 % av alle sysselsatte i Hitra har innvandrerbakgrunn, noe som gjør arbeidsinnvandrere til en av kommunens aller viktigste målgrupper for videre vekst og bærekraftig samfunnsutvikling. For Hitra er tilgangen på egnede boliger avgjørende for å sikre rekruttering, stabilitet og gode levekår for denne gruppen.

Arbeidsinnvandrere er samtidig mer sårbare enn etnisk norske tilflyttere i etableringsfasen. De mangler ofte sosialt nettverk, språkkompetanse og kjennskap til boligmarkedet. Dette gjør at tilgjengelige og trygge utleieboliger er en forutsetning for at arbeidsinnvandring faktisk kan skje. Uten tilstrekkelig boligtilbud stopper arbeidsinnvandringen opp, og viktige næringer som havbruk, industri og tjenesteyting får akutt rekrutteringssvikt.

Et godt og forutsigbart utleiemarked er derfor et strategisk virkemiddel for attraktivitet: det gjør det mulig for arbeidsinnvandrere å «lande» trygt og etablere seg på Hitra, og styrker samtidig kommunens evne til å konkurrere om arbeidskraften mot andre vekstkommuner.

5.1.2 Erfaringer med Bolig som strategisk virkemiddel.

Kommunene brukte tidligere presteboliger og legeboliger for å rekruttere nødvendig kompetanse til lokalsamfunn som ellers ville slitt med å tiltrekke seg denne type arbeidskraft. I dagens arbeidsmarked står kommunene overfor en lignende utfordring; Det er krevende å sikre nok helsepersonell, barnehagelærere og andre nøkkelroller som samfunnet er avhengige av både i offentlig og privat sektor.

Derfor skal bolig igjen vurderes som et strategisk virkemiddel. Tilgang på attraktive, egnede og overkommelig prisede boliger og utleieboliger kan gjøre det betydelig enklere å rekruttere og beholde kritisk kompetanse, på samme måte som tjenesteboliger gjorde tidligere.

Hitra kommune har allerede gjort gode erfaring på dette området. Bokollektivet i Smevika viser at målrettet boligtilrettelegging er et effektivt virkemiddel for å sikre kritisk kompetanse. Hitra kommune har brukt Smevika som bolig for praksisstudenter innen helsefag, og resultatene er klare: Studentene rapporterer høy trivsel, sterkt fellesskap og gode boforhold, noe som bidrar til positiv omdømmebygging i studentmiljøene.

Konsekvensen er merkbar:

Etterspørselen etter praksisplasser har økt, kommunen har ventelister, og rekrutteringsutfordringer for studenter innen helse- og omsorgstjenestene er i praksis eliminert. Smevika viser dermed at bolig ikke bare er et botilbud, men et strategisk virkemiddel for rekruttering, med direkte effekt på kommunens tjenestekapasitet.

Dette gir et tydelig læringspunkt og overføringsverdi:

Boligtiltak skal videreføres som en del av kommunens samlede strategi for å tiltrekke seg denne aldersgruppen, og vurderes for andre stillingskategorier med rekrutteringsutfordringer – særlig barnehagelærere, sykepleiere, vernepleiere og andre nøkkelroller der kompetansemangelen er strukturell og økende. For private aktører kan det dreie seg om produksjonsarbeidere, fagarbeidere og spisskompetanse innenfor ulike fagområder.

For å nå målet om befolkningsvekst i aldersgruppen 20–44 år, slik det er definert i Strategi for attraktivitet og verdiskaping, må kommunen ta i bruk flere komplementære virkemidler. Ambisjonen ligger over SSBs framskrivninger, og krever derfor en offensiv innsats for å styrke kommunens attraktivitet etter 2030 hvor framskrivningen for denne aldersgruppen går ned.

Å bruke bolig som strategisk virkemiddel for å tiltrekke seg og beholde denne aldersgruppen i kommunen er et sterkt virkemiddel, som sammen med andre forutsetninger som for eksempel tilstrekkelig antall barnehageplasser, kan gi stor effekt.

Prioriterte innsatsområder for å bruke bolig som strategisk virkemiddel:

- Utlysning av tilvisnings prosjekt for utleieenheter finansiert av Husbanken
- Samordne kommunens antatte behov med private aktørers behov for utleieenheter. Utforske muligheten for samarbeid.
- Tilpasning av boliginformasjon til arbeidsinnvandrere, i samarbeid med arbeidsgivere.
- Årlig evaluering av hva som er kritisk arbeidskraft, og anslå et behov for antall og type leiligheter.
- Flytte disponering av rekrutteringsleiligheter som forvaltes av Hitra kommune fra Forvaltning til HR-avdelingen.

6. Boligplanlegging og utvikling innen tjenesteområdet Livsløp.

Innenfor Livsløp-området har kommunen et særskilt og lovpålagt ansvar for å sikre at innbyggere med behov for helse- og omsorgstjenester, funksjonstilpasning, ROP eller andre sammensatte utfordringer får tilgang til egnede boliger.⁴³

Ansvar for å legge til rette for egnede botilbud må samtidig veies opp mot hvilket tjenestenivå man skal legge seg på; man skal være varsom med å etablere botilbud som kan virke institusjonaliserende eller som plasserer innbyggeren i for omfattende tjenester for tidlig i et sykdoms- eller funksjonsløp. De andre nordiske landene har i flere år trappet ned den klassiske institusjonsmodellen, mens Norge langt senere er kommet i gang med alternative tilbud til heldøgns omsorg.⁴⁴

Målet for botilbud innen Livsløp er derfor å finne en god balanse mellom:

- rett hjelp til rett tid,
- individuelle og minst-inngripende løsninger,
- tilgang på boliger som støtter mestring, selvstendighet og trygghet over tid.

Samarbeid med pårørende, spesialisthelsetjenesten frivillige og private aktører er avgjørende — kommunen har hovedansvaret, men ikke hele ansvaret alene. I arbeidet med boligstrategi er det nå utarbeidet en foreløpig Helhetlig innsats og boligtrapp⁴⁵ Modellen gir en samlet oversikt over Hitra kommunes boligmasse og viser sammenhengen mellom forebyggende innsats, boligtilbud og omsorgstjenester gjennom ulike livsfaser og behovsnivåer.

6.1 Behov blant yngre innbyggere med sammensatte utfordringer.

Livsløp ser at stadig flere yngre innbyggere har behov for tett oppfølging for å kunne etablere og mestre et selvstendig liv i egen bolig. Utfordringene er ofte sammensatte og kan føre til manglende boevne. Dette samsvarer med nasjonale funn, som viser en økende gruppe unge med behov for bolig kombinert med strukturerte støttefunksjoner.

I større kommuner benyttes ofte løsninger som kombinerer bolig og oppfølging, som for eksempel Foyer-konseptet.⁴⁶ I mindre kommuner er slike modeller vanskeligere å

⁴³ Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, Sosialtjenesteloven og Helse- og omsorgstjenesteloven

⁴⁴ Agenda Kaupang, Heldøgnsomsorg- kommunenes dekningsgrad.Link : [225933548.pdf](#) side 34

⁴⁵ Helhetlig innsats- og boligtrapp for Hitra Kommune. Vedlegg 7.

⁴⁶ Husbanken. Lenke: [Foyer og Foyermodellen](#)

etablere og opprettholde over tid, fordi behovet er mindre i volum og mer varierende. For å kunne vurdere hensiktsmessige tiltak for denne målgruppen, er det nødvendig med bedre kunnskap om omfang og type bistandsbehov lokalt.

Prioriterte innsatsområder for yngre innbyggere med sammensatte utfordringer:

- Kartlegging av bolig- og støtte behov
- Undersøke om støttefunksjonen for et slikt botilbud kan kombineres med støttefunksjoner som allerede er etablert for andre grupper.
- Undersøke om eksisterende bygningsmasse som kommunen forvalter kan benyttes til å gi et tilbud til målgruppen.
- Undersøke om en etablering av et tilbud for målgruppen gir størst bærekraft som et interkommunalt tilbud.
- Vurdere om tjenester vi kjøper fra eksterne private aktører for denne målgruppen, kan erstattes gjennom etableringen av et tilbud likt organisert som Foyer.

6.2 Botilbud til innbyggere med rus- og psykiske helseutfordringer (ROP)

Hitra og Frøya kommune samarbeider om ROP-tjenestene, men boligtilbudet er hver kommunes ansvar. Hitra benytter i dag Bergheim som base, med selvstendige leiligheter, tilgang på fellesarealer og tett oppfølging. Manglende kapasitet her har ført til at flere ROP-brukere er bosatt i kommunale leiligheter i Fillan. Dette er ikke en god løsning for brukere med behov for skjerming og nærhet til basefunksjon.

Det pågår et arbeid med bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse på Bergheim, som kan gi midlertidig avlastning. Samtidig er behovet for ROP-boliger økende, og salg av seks kommunale leiligheter hvor det i dag bor Rop brukere, vil ytterligere forsterke mangelen på egnede boliger.

Nasjonale anbefalinger understreker at ROP-brukere bør bo i selvstendige boliger i ordinære bomiljø der det er mulig,⁴⁷ samtidig som opphopning av boliger for målgruppen bør unngås. For brukere med høyere tjenestebehov er nærhet til basefunksjon og døgnbemanning nødvendig.

Dette innebærer at nye boligtiltak må vektlegge riktig lokalisering, kvalitet og bemanning, og at arbeidet med flere ROP-boliger må prioriteres.

⁴⁷ Husbanken. Lenke : [Personer med rus og psykiske helseutfordringer - Husbanken](#)

Prioriterte innsatsområder for ROP:

- Kartlegging av faktisk boligbehov i dag og frem i tid, inkludert vurdering av potensialet for bedre utnyttelse av eksisterende bygg på Bergheim tomta.
- Finne tomt for nye boenheter, med utgangspunkt i brukernes behov for trygghet, nærhet til tjenester og Husbankens anbefalinger om spredning og normalisering.
- Tidlig dialog med Husbanken, for avklaringer knyttet til plassering, tilskudd, krav om basefunksjon, og for å sikre forutsigbarhet i finansiering og gjennomføring.

Arbeidet skal munne ut i et konkret og beslutningsklart grunnlag for å igangsette planlegging og realisering av nye, egnede ROP-boliger i tråd med nasjonale føringer og lokale behov.

6.3 Botilbud for personer med nedsatt funksjonsevne.

Målgruppen omfatter blant annet personer med utviklingshemming samt personer med sykdom eller skade som påvirker funksjonsnivå og boevne. For å kunne bo trygt, selvstendig og med god livskvalitet har disse behov for tilrettelagte boliger og tjenester i større eller mindre grad.

Ifølge Husbankens boligsosiale monitor bor 32 personer over 18 år med nedsatt funksjonsevne/uføre hjemme hos foresatte i Hitra.⁴⁸ Dette kan i noen tilfeller være en ønsket bosituasjon. I tråd med CRPD artikkel 19⁴⁹ skal personer med funksjonsnedsettelse ha valgfrihet når det gjelder bosted, på lik linje med andre i samfunnet, innenfor det som er mulig å realisere.

Husbanken påpeker at mange i målgruppen har stabil, men lav inntekt, ofte basert på trygd. Dette gjør dem til sikre betalere og aktuelle for startlån. Det bør derfor planlegges for boenheter tilpasset målgruppen i framtidige boligprosjekter, og målgruppen og pårørende skal gjøres kjent med Startlånsordningen som et relevant virkemiddel.

I Hitra kommune er botilbudet i hovedsak organisert gjennom Villa Vikan og Øytun. I workshop med Livsløp kom det fram at dagens behov i all hovedsak er dekket. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse har likevel gitt viktige innspill til det videre strategiarbeidet:

- behov for mellomstasjoner før helseinstitusjon for å sikre gode overganger
- lokalisering av tilrettelagte boliger i Fillan for nærhet til tjenester

⁴⁸ Husbanken. Boligsosial monitor. Lenke: [Hitra - Boligsosial monitor](#)

⁴⁹ CRPD19, [Konvensjon, rettighetene, mennesker nedsatt funksjonsevne](#) s.18

- mulighet for kombinasjon med andre målgrupper, forutsatt trygghet og forutsigbarhet
- tydelig organisering av vedlikehold når boliger inngår i ordinære boligkonsept

Prioriterte innsatsområder for personer med nedsatt funksjonsevne:

- Ved nye boligprosjekter i Fillan skal det sikres at målgruppen kan kjøpe eller leie egnede boenheter i ordinære bomiljøer.

6.4 Botilbud for eldre med pleie og omsorgsbehov

Hitra kommune har i dag 54 tilgjengelige plasser på Helsetunet i en kombinasjon av institusjonsplasser og heldøgns omsorgsboliger på Helsetunet.

I workshop med Livsløp var de fleste enige om at Hitra Kommune trengte flere plasser på Helsetunet enn hva vi har i dag. Samtidig mener Livsløp at tilgang på kvalifisert bemanning vil bli en utfordring frem i tid.

Den kommende utbyggingen på Helsetunet gir 14 nye plasser for personer med demenssykdom, hvorav 4 er spesielt tilrettelagt for personer som i tillegg har alderspsykiatriske utfordringer. Totalt vil Hitra kommune da ha 68 plasser.

Å vurdere fremtidig behov for sykehjems og heldøgnsomsorgsplasser er ingen enkel øvelse, og er avhengig av mange faktorer. De fleste kommuner i Norge jobber med dette nå. Det finnes svært få eller ingen nasjonale retningslinjer for skalering av slike tilbud, og til syvende og sist må den enkelte kommune gjøre vurderingen på egen hånd.

Flere kommuner har trådt feil ved skalering av heldøgns omsorgstilbud, noe som har ført til stenging av avdelinger i nybygde kostbare helsebygg fordi det ikke finnes grunnlag i befolkningen eller økonomi for bærekraftig drift.

Behovet for botilbud for denne gruppen er tett knyttet til hvilket botilbud seniorer i Hitra har tilgang på gjennom det ordinære boligmarkedet. Om de som ønsker og trenger det får tilgang på en aldersvennlig bolig nær tjenester og servicetilbud, så vil behovet for mer ressurskrevende botilbud som Heldøgns omsorgsbolig og sykehjemsplasser utsettes.

På samme måte forventes det av systematisk innføring av velferdsteknologi skal føre til at flere kan bo lengre hjemme og i tillegg avlaste punktjenestene. I workshop for Livsløp kom det imidlertid fram at man trenger en plan og strategi for hvordan velferdsteknologi skal innlemmes i en helhetlig tjeneste modell for å gi god effekt.

Forebyggende arbeid som f.eks. etablering av Sykepleieklinikk er også forventet å gi en forebyggende effekt.

Målsetningen med forebyggende og «nye» tiltak som f. eks økt bruk av velferdsteknologi er bedre og mer effektive tjenester for alle involverte. I en slik prosess blir det derfor viktig at man planlegger for at tiltakene skal komme som en erstatning for noe, og ikke som et tillegg til noe. Først da vil tiltakene gi en effekt som merkes både hos kommunen, og ikke minst hos de som mottar tjenestene.

Hitra kommune har besluttet å utvide med 14 institusjonsplasser. Med samme tjenestenivå som man har i dag (altså terskel for å bli tildelt plass for heldøgns omsorgsplass) vil vi mangle ca. 4 plasser i 2030 og 11 plasser i 2040 basert på aldersfremskrivninger for de over 80 år.⁵⁰

KS sitt planleggingsverktøy estimerer et mindre behov enn de 68 plassene vi vil ha etter utbygging. Framskrivninger i verktøyet viser hva som kan forventes dersom dagens mønstre i tjenestebruk fortsetter for personer med omsorgsbehov i alle aldre.⁵¹

Livsløp har imidlertid en klar målsetning om at forebyggende tiltak, bedre helse blant de eldre, systematisk innføring av velferdsteknologi og tilgang på flere aldersvennlige boenheter -gjørne med felles møteplasser, vil føre til et utsatt og redusert behov. I tillegg jobbes det nå med alternativ utnyttelse av eksisterende boligmasse. Dette gjelder blant annet hus A med 9 boenheter.

Behovet for botilbud med heldøgns omsorg må følges nøye i årene som kommer for å se på om tilbudet svarer på behovene. Det blir svært viktig å kunne måle effekten av forebyggende tiltak, bruk av velferdsteknologi og flere egnede boliger for eldre for å kunne justere behovet for denne typen boliger.

I og med at det er utfordrende å estimere fremtidig behov, må det reserveres areal for denne type boliger i Fillan.

Prioriterte innsatsområder for eldre med pleie og omsorgsbehov

- Etablere en plan og strategi for innføring av Velferdsteknologi som gir effekt for både kommune og bruker.
- Iverksette forebyggende tiltak som bedrer helsen hos de eldre bla gjennom Sykepleieklinikken, andre forebyggende tiltak i kommunal regi og samarbeid med frivillighet og private aktører.
- Etablere et «riktig» tjenestenivå for eksisterende plasser og for de 14 plassene som skal bygges på Helsetunet, slik man ikke institusjonaliserer innbyggere for tidlig i et sykdoms eller funksjonsløp.

⁵⁰ Vedlegg 4 Fremskrevet behov for heldøgns omsorgsplasser dersom dagens tjenestenivå videreføres.

⁵¹ KS verktøy for dimensjonering av sykehjem og omsorgsplasser. Link: [Bedre planlegging av helse og omsorgstjenester - Hjem](#)

- Kartlegge utnyttelse av dagens boligmasse og vurdere om man kan oppnå en bedre og mer helthetlig utnyttelse.
- Komplettere Helhetlig innsats- og boligtrapp som viser hvilke forebyggende tiltak som skal prioriteres.
- Øke tilbudet av ordinære aldersvennlige boliger i Fillan.
- Årlig kartlegging av om botilbud med heldøgns omsorg er i tråd med behov.
- Reservere areal i Fillan for en utvidelse av botilbud med heldøgns omsorg.

6.5 Botilbud for innbyggere med boligsosiale behov. /vanskeligstilte på boligmarkedet.

Hitra kommune har per i dag 50 kommunale boenheter for utleie.

Hitra kommunestyre har vedtatt salg av flere boenheter for utleie, og arbeidet med dette er pågående. Totalt er 20 boenheter vedtatt solgt og 9 av disse er solgt.

I denne prosessen er alle som er leietakere fått tilbud om å kjøpe, og flere har kjøpt blant annet ved bruk av startlån som virkemiddel. De personene dette gjelder, som nå er huseiere, vil etter all sannsynlighet få et helt annet forhold til hjemmet sitt, og kan ta del i en forventet verdistigning i boligmarkedet. Hitra kommune har bidratt til at flere har gått fra leie til eie, helt i tråd med nasjonale retningslinjer.⁵²

I arbeidet med salg av kommunale boliger har kommunen gjort en viktig erfaring: Flere av dagens leietakere ønsker og har økonomisk evne til å eie sin egen bolig. Dette kan også gjelde flere leietakere som leier kommunale boliger.

Det skal derfor gjennomføres en målrettet prosess for å identifisere, informere og aktivere leietakere som kan være aktuelle for å gå fra leie til eie. Om dette er tilfellet kan eie av eksisterende bolig tilbys, eller man kan sammen med beboer finne en annen boenhet som det er mulig å finansiere.

6.5.1 Fornyelse av boligmassen.

I 2025 ferdigstilte kommunen 12 nye utleieboliger, primært rettet mot flyktninger. Dette har bidratt til en viss fornyelse av den kommunale boligmassen.

For å fornye boligmassen ytterligere kan Hitra kommune vurdere å kjøpe seg inn i nye leilighetsprosjekter, og slik legge til rette for flyttekjeder fra eldre kommunale boliger til nyere og mer hensiktsmessige enheter. Det kan tilbys både ordinær leie og leie til eie-modeller.⁵³

Slike tiltak vil bidra til at kommunale boliger innlemmes i gode, etablerte bomiljøer i tråd med Husbankens retningslinjer. De eldre boligene kan deretter selges eller beholdes, avhengig av behov og markedssituasjon.

Behovet for kommunale utleieboliger kan endre seg raskt. En av utfordringene i dagens situasjon er at flere private utleieboliger selges, noe som øker presset på kommunalt eide utleie boliger.

⁵² Kommunal og moderniseringsdepartementet. Alle trenger et trygt hjem. Lenke: [alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf](#)

⁵³ Husbankens beskrivelse av leie til eie ordning. Lenke: [Leie til eie - Husbanken](#)

6.5.2 Bruk av Bostøtteordningen

Bostøtteordningen⁵⁴, som er statlig finansiert gjennom Husbanken, skal bidra til at personer med lave inntekter og høye utgifter kan bo i en egnet bolig. I dag er det kommunen som motiverer leietakere til å søke bostøtte. Dette er uheldig, fordi kommunen kun har oversikt over egne leietakere, mens NAV har full oversikt over sosialhjelpsmottakere og andre husholdninger med lav betalingsevne.

Flere kommuner har derfor lagt oppfølgingen av bostøtteordningen til NAV, og erfaringene viser at dette gir langt høyere treffsikkerhet og mer effektiv forvaltning. I dialog med NAV Hitra har tjenesteleder uttrykt et tydelig ønske om å ta over dette ansvaret, og vurderer samme modell i samarbeidet med Frøya.

For å sikre likebehandling, gi beboer mer forutsigbar privatøkonomi og redusere sosialhjelpsutgifter for Hitra kommune, foreslås det at ansvaret for bostøtteordningen delegeres til NAV Hitra/Frøya.

Prioriterte innsatsområder for innbyggere med boligsosiale behov:

- Kartlegge hvilke leietakere som ønsker å gå fra leie til eie. Når aktuelle leietakere er kartlagt må det undersøkes hvilke muligheter som finnes for finansiering, og hvordan kommunen kan tilrettelegge for trygge og bærekraftige boligkjøp.
- Vurdere kjøp av boenheter i byggerier under oppføring for utleie, og leie før eie.
- Gå i dialog med Nav for raskt å etablere riktig og systematisk bruk av Bostøtteordningen for innbyggere bosatt i Hitra kommune.

6.6 Botilbud for flyktninger.

Hitra kommune har siden 2022 bosatt 163 flyktninger⁵⁵ etter anmodning fra IMDI.

Bosettingen har i hovedsak skjedd i sentrumsområdene, som et bevisst strategisk valg fra flyktningetjenestens ledelse. Nærhet til norskkurs, fritidsaktiviteter og tjenesteapparat gjør sentral bosetting egnet for en god og effektiv integreringsprosess.

Per i dag er flyktningene bosatt i totalt 57 leieforhold, hvorav 46 private og 11 kommunale. Generelt høyt husleienivå og stor etterspørsel etter utleieboliger i kommunen gjør bosetning utfordrende, men er løst ved god kontakt og bygging av tillit ovenfor private utleieaktører.

⁵⁴ Husbanken. Lenke: [Kan du få bostøtte? - Husbanken](#)

⁵⁵ IMDI .Lenke : <https://www.imdi.no/bosetting/bosettingstall/>

Mange av de bosatte har gode forutsetninger for å kunne bidra i arbeidslivet, spesielt innen helse- og oppvekstsektoren. Muligheten til å bo sentralt og i nærheten av kommunens tjenestetilbud har derfor vært viktig både for å støtte flyktingenes mulighet til selvforsørgelse og for å styrke kommunens egen rekruttering.

Av de 12 boligene som opprinnelig ble bygget for målgruppen benyttes nå 8 av flyktinger. Erfaringene så langt viser at boligene i Barman og Fillan fungerer bedre logistikkmessig enn boligene i Badstuvika, på grunn av at kollektivtilbudet i Barman er bedre enn i Badstuvika.

Flyktingetjenesten melder nå om en endret sammensetning i målgruppen, med flere yngre flyktinger tidlig i 20-årene fra Ukraina. Denne gruppen er hittil i år bosatt i ulike former for «kollektivløsninger», hvor for eksempel flere yngre uten familiær tilknytning deler samme boenhet. Boligene i Badstuvika er benyttet til denne typen bosetting.

Dagens geopolitiske situasjon tilsier at kommunen også i årene fremover må være forberedt på nye bosettingsanmodninger fra IMDi. Det er vanskelig å forutsi hvilke boligtyper som vil være mest etterspurt, men den nåværende tendensen peker mot en økning av yngre par og enslige voksne.

For å kunne møte framtidige bosettingsbehov vil det være en klar fordel å tilrettelegge for utvikling og bygging av flere utleieenheter, særlig i sentrale områder. En slik satsing vil både styrke kommunens kapasitet til å bosette flyktinger på den mest hensiktsmessige måten, og samtidig gi kommunen boliger som på sikt kan benyttes av andre målgrupper, dersom antallet flyktinger avtar som følge av en mer stabil geopolitisk situasjon.

Prioriterte innsatsområder for flyktinger:

- Utlysning av tilvisnings prosjekt for utleieenheter finansiert av Husbanken eller vurdere andre modeller for utleieenheter i eller nær Fillan. Se dette i sammenheng med behov for utleieenheter for andre målgrupper i dag og frem i tid.

7. Avslutning

Hitra står foran en tydelig endring i befolkningssammensetningen, der en stadig større andel av innbyggerne vil være eldre. Kunnskapsgrunnlaget viser at mange av dagens eldre bor spredt i eneboliger hvor langt fra alle er tilpasset endrede behov, samtidig som flere ønsker å bo nær tjenester, aktivitet og møteplasser.

Strategien peker derfor tydelig på betydningen av å legge til rette for en god boligmiks for alle aldersgrupper i sentrum, hvor bevisst tilrettelegging for aldersvennlige og sentrumsnære boliger er det første man skal fokusere på.

Når flere kan bo trygt og selvstendig i sentrum, styrker det livskvaliteten for den enkelte – men det har også en viktig systemeffekt: Det gir kommunen langt bedre forutsetninger for å levere nødvendige tjenester framover, på en bærekraftig måte. Kortere avstander, enklere logistikk og økt nærhet til helsetjenester reduserer presset på punktvisse tjenester og gir kommunen større handlingsrom i møte med en økning i antall eldre i kommunen.

Samtidig viser analysene at grendene fortsatt har sterk tiltrekningskraft, særlig for yngre voksne og familier. En balansert boligpolitikk som både utvikler Fillan og ivaretar grendene vil derfor gi størst samlet gevinst – for bosetting, flyttekjeder og tjenestestruktur.

Denne boligstrategien bygger på et solid kunnskapsgrunnlag og gir en tydelig retning for det videre arbeidet. De konkrete tiltakene utarbeides i neste fase, men retningen er klar: Et variert og fremtidsrettet boligtilbud som både støtter innbyggernes behov og gjør kommunen bedre rustet til å levere gode tjenester i årene som kommer.

Det videre arbeidet krever at handlingsplan utarbeides og vurderes i lys av statlige virkemidler og finansieringsordninger. Kommunen skal samtidig prioritere investeringer fra Bolig- og utviklingsfondet der innsatsen gir størst helhetlig effekt. Dette innebærer at investeringene ikke bare skal realisere enkeltprosjekter, men også utløse positive ringvirkninger i boligmarkedet – som økt boligflyt, bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse og styrket attraktivitet.

Strategien fastsetter retningen. Den konkrete prioriteringen av tiltak skal skje løpende gjennom kommunens ordinære plan- og styringsprosesser.

De første årene av gjennomføringen skal særlig rettes mot tiltak som gir størst samlet effekt på boligflyt, tjenestebærekraft og rekruttering, herunder utvikling av aldersvennlige boliger i Fillan og etablering av flerbruks utleieboliger som treffer flere målgrupper samtidig. Innenfor området Livsløp er det mest kritiske behovet å få bygd flere Rop boliger.

Endelige prioriteringer og gjennomføringstidspunkt fastsettes i egen handlingsplan etter at strategien er politisk vedtatt.

8. Arbeidet med boligstrategien

8.1 Framdrift arbeidsform og organisering

Arbeidet ble startet i 2025. Kunnskapsgrunnlag og arbeidsdokument er presentert og gjennomgått i Formannskap, Utvalg Helse høsten 2025, Eldres råd og Råd for personer med funksjonsnedsettelse.

8.2 Hva er en boligstrategi og hvorfor trenger vi det?

En boligstrategi gir en overordnet retning for hvordan kommunen skal utvikle boligtilbudet i tråd med gjeldende planer. Den beskriver dagens situasjon, vurderer framtidige boligbehov og prioriteringer, og gir et felles grunnlag for kommunens arbeid med boligutvikling og samarbeid med andre aktører. Strategien setter kursen og foreslår tiltak. Gjennomføring utarbeides av administrasjonen i neste fase.

8.3 Hovedområder i strategien

Strategien er organisert i tre hovedområder som til sammen skal favne alle innbyggere i Hitra kommune. Dette skal sikre en målrettet, framtidsrettet og kunnskapsbasert boligutvikling i Hitra kommune.

8.3.1 Boligutvikling i det ordinære boligmarkedet.

Dette området omhandler kommunens overordnede mål og prioriteringer for boligtilbudet i Hitra. Fokus er å utvikle et variert, bærekraftig og framtidsrettet boligmarked som gjenspeiler faktiske og forventede behov blant yngre, voksne og eldre innbyggere i Hitra kommune.

8.3.2 Boligutvikling som strategisk virkemiddel for attraktivitet og vekst

Dette området knyttes direkte til kommunens mål om økt tilflytting og befolkningsvekst, særlig i aldersgruppen 20–44 år i vedtatt Strategi for økt attraktivitet og verdiskaping. . Ambisjonen overstiger SSBs framskrivinger og krever derfor en offensiv og målrettet innsats.

Boligutviklingen skal brukes som et strategisk virkemiddel for å styrke Hitra som attraktiv bo- og etableringskommune med fokus på aldersgruppen 20-44 år.

8.3.3 Boligplanlegging og utvikling innen tjenesteområdet Livsløp.

Dette området omfatter behovene til innbyggere som mottar kommunale tjenester og som trenger bistand til å finne boliger tilpasset ulike faser i livet. Strategien legger vekt på å gi disse innbyggerne mulighet til å bo i ordinære bomiljøer så lenge som mulig, samtidig som kommunen har egnede boliger når behovet for tilrettelegging oppstår.

Innenfor denne målgruppen finnes unge, voksne og eldre innbyggere med særskilte behov.

8.4 Hva er grunnlaget for boligstrategien bygd på?

Boligstrategien bygger på et bredt og systematisk kunnskapsgrunnlag som belyser både dagens situasjon og antatte framtidige behov for bolig og tjenester i Hitra kommune. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra SSB, Befolkningssklient i Kommunekart, involvering og tilbakespill fra ledere innenfor Livsløp og Boligundersøkelse gjennomført i januar 2026.

8.5 Rullering av innhold i Boligstrategi

Boligstrategien gjelder for perioden 2026–2031 og danner et langsiktig grunnlag for kommunens boligpolitiske prioriteringer. Det anbefales at strategien rulleres hvert fjerde år, slik at den kan fange opp nye og faktiske utviklingstrekk i befolkning, boligbygging og tjenestebehov. En slik rullering gir også mulighet til å vurdere hvordan endringer i boligtilbudet påvirker flyttemønstre og behovet for kommunale tjenester.

I strategien er det listet konkrete tiltak som skal bidra til å nå mål. Tiltakene må legges inn i en prioritert tiltaksplan i etterkant av at boligstrategi er politisk vedtatt. Tiltaksplan må kunne revideres i tråd med kommunens ordinære plan- og styringsprosesser, slik at justeringer kan gjøres i takt med økonomi, kapasitet og nye behov.

8.6 Nasjonale føringer for boligpolitikken

8.6.1 Nasjonale målsetninger

Boligstrategien er utarbeidet i tråd med nasjonale føringer for boligpolitikken.

Nasjonal boligpolitikk har som overordnet mål at alle skal bo trygt og godt. Staten legger vekt på at kommunene skal planlegge for et variert boligmarked, sikre tilstrekkelig boligforsyning og bidra til inkluderende og bærekraftige lokalsamfunn. I sin Nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken vektlegger Regjeringen blant annet følgende:

- Flere skal kunne eie sin egen bolig.
- Leie skal være et trygt alternativ.
- Sosial bærekraft i boligpolitikken

Bo trygt hjemme-reformen understreker at flere skal kunne bo hjemme lenger, og at kommunene må legge til rette for gode boforhold for eldre og personer med særskilte behov. Regjeringen peker også på behovet for økt tilgang på egnede utleieboliger, bedre virkemiddelbruk og aktiv tilrettelegging for at flere kan eie egen bolig.

Det forventes at kommunene har et tydelig kunnskapsgrunnlag og at boligpolitikken brukes aktivt for å støtte folkehelse, arbeidskrafttilgang og lokal samfunnsutvikling.

8.6.2 Lovverk

Boligpolitikken i kommunene er regulert av flere lover og føringer. Plan- og bygningsloven gir rammene for arealplanlegging, regulering og tilrettelegging for boligutvikling.

Kommunene har også et ansvar etter lov om kommunenes boligsosiale arbeid, sosialtjenesteloven og helse- og omsorgstjenesteloven for å sikre egnede botilbud til personer med behov for bistand.

I tillegg gjelder nasjonale bestemmelser for Husbankens virkemidler, bostøtte, startlån og tilskudd til tilpasning, samt Navs rettighetsbaserte tilskuddsordning gjennom Folketrygden som kommunen både skal forvalte og aktivt veilede om.

Vedleggs oversikt.

Vedlegg 1. Befolkningsframskrivinger fra SSB

Vedlegg 2. Kommunekart, befolkningsklient

Vedlegg 3. Boligundersøkelse

Vedlegg 4. Fremskrevet behov for heldøgns omsorgsplasser dersom dagens tjenestenivå videreføres.

Vedlegg 5. Befolknings – og boligutvikling

Vedlegg 7. Helhetlig innsats og boligtrapp