

Boligpolitisk plan for Indre Fosen, 2018-2026

Oppsummerende fakta, visjon og strategier

31.01.2018

Her presenteres fakta om boligrelaterte forhold i Indre Fosen kommune. Vi stiller spørsmål om dagens boligfremskaffelse, med omfang og boligtyper, er tilstrekkelig og om dagens boligsamarbeid, mellom private og offentlige instanser, er hensiktsmessig for utvikling av botilbud? I tillegg spør vi om forskningsbaserte konsekvenser for berørte bygder, ved etablering av bru mellom regionhovedstad og omland. Fakta fra tidligere Leksvik og Rissa kommuner ligger til grunn for et felles boligpolitisk mål og strategier med tiltak. Hensikten er å etablere en tilgjengelig, helhetlig og tidsriktig boligpolitikk, som er synlig og forpliktende for alle berørte. Vi har ikke anslått innbyggervækst og boligbehov, som følge av bru over Trondheimsfjorden, i denne planversjonen. Planen legges på høring.

Innhold

Innledning	2
Oppsummering	3
Faktadel	3
Sammenlignende boligfakta.....	3
Forskning om bru.....	10
Innspill fra innbyggere	11
Foreløpig konklusjon	13
Visjonsdel	14
Boligfelt.....	14
Boligtyper	15
Blandede områder og innbyggerbehov	16
Energiteknologi	16
Design og arkitektur	18
Folkehelse, miljø og estetikk.....	18
Strategidel	19
Føringer	19
Målsetting.....	20
Strategier med tiltak	21
Foreløpig konklusjon	25
Avslutning	26



Innledning

Prosjektskissen, som ble godkjent av felles kommunestyre sommeren 2017, legger føringer for arbeidet med en felles plan for Indre Fosen kommune. Føringene som i hovedsak kommer fra Kommuneplanens samfunnsdeler, berører mål med strategier og tiltak. Her gjengis deler av teksten i prosjektskissa.

Hovedmål

Det boligpolitiske feltet skal styrkes i Indre Fosen kommune.

Hovedmålet kan realiseres ved å vektlegge (a) forskning, ny kunnskap og innbyggernes behov, (b) forsvarlighet og ny tenkning, (c) bærekraftighet samt (d) folkehelse, miljø, estetikk og universell utforming.

Delmål

Det skal lages et boligpolitisk faktagrunnlag for Leksvik kommune.

Delmålet kan nås ved å bruke Rissa kommunes boligpolitiske faktadel som mal for arbeidet. Når beskrivelsen foreligger, må faktadelene for Leksvik og Rissa sammenlignes. Dette for å finne likheter og ulikheter mellom de tidligere kommunene.

Det skal foreslås en boligpolitisk visjon og strategier for Indre Fosen kommune.

Delmålet kan nås ved å bruke Rissa kommunes boligpolitiske plan, med visjons- og strategidel, som utgangspunkt for utforming av Indre Fosens boligpolitikk.

Oppdragsforståelse

- a) Den nye planen tar utgangspunkt i dagens boligfremskaffelse og har en vurdering av forskjellige målgruppers boligbehov, med særlig vekt på vanskeligstilte. De ulike boligtypene belyses med funksjonalitet, omfang, finansiering og lokalisering i et 4-års perspektiv, hvor både sentrum, bygder og grender er sentrale. Det nedfelles årlige krav for klargjøring av boligtyper, med klart ansvar.
- b) Arbeidet med tildeling av boliger (akutte, midlertidige og permanente) vurderes med utgangspunkt i dagens situasjon, og inneholder organisatoriske forslag som gir bedre kvalitet.
- c) Boligrelaterte problemer av individuell, gruppevis og/eller samfunnsmessig karakter vurderes med tilhørende forebyggende og reparerende løsninger.
- d) Planprosessen skapes ved aktiv medvirkning fra administrasjon og politikere i begge kommuner, relevante offentlige instanser samt næringsliv med entreprenører og grunneiere.
- e) Føringene fra kommuneplanenes samfunnsdeler tillegges vekt. Dette fordi de berører alle samfunnsområder og innbyggere.
- f) Resultatene fremstilles på en helhetlig og visuelt tilgjengelig måte.

Det er viktig at Husbankens stønadsordninger får et vesentlig fokus tidlig i prosessen.

Tilnærming

Faktadelene for Leksvik og Rissa må foreligge før det skapes en felles fakta-, visjons- og strategidel for Indre Fosen. Da kan interesserte se hvilken boligrelatert kunnskap som visjonen eller målet, strategiene og tiltakene bygger på. I høringsperioden blir det anledning til å uttale seg om alle delene av planforslaget, også om fakta og refleksjoner som bør inn i materialet. Når alle «byggesteinene» er synlige før beslutning faller, skaper vi en demokratisk prosess for innbyggere, entreprenører og grunneiere, politikere og administrasjon.

Spørsmål

Vi stiller følgende spørsmål:

1. Er dagens boligfremskaffelse tilstrekkelig og gunstig for ulike innbyggergrupper?
2. Er dagens offentlig - private boligsamarbeid hensiktsmessig for utvikling av fremtidas botilbud?
3. Hva sier forskning om boligrelaterte konsekvenser for berørte bygder, ved etablering av bru mellom regionhovedstad og omland?

Vi svarer med bruk av 'ja', 'nei' og 'delvis', pluss en kort beskrivende tekst.

Oppsummering

Den lokale boligpolitikken kan fornyes ved iverksettelse av flere tiltak, og gi en forutsigbar, helhetlig og tidsriktig situasjon for berørte aktører og innbyggere. Det er mulig med suksess på alle delområder. Det vi si (1) generell boligutvikling, (2) boligsituasjon for sårbare grupper samt (3) organisering og samarbeid. Konsekvensen av bru til Trondheim for innbyggertallet er foreløpig ikke med her.

Faktadel

Kunnskap om boligforhold, fra tidligere Leksvik og Rissa kommuner, gjør det mulig å tenke helhetlig om Indre Fosen kommune. Følgelig konkretiserer vi utfordringer og stiller spørsmål om situasjonen i den nye kommunen. Interesserte kan lese mer i separate faktadeler for tidligere Leksvik og Rissa kommuner.

Sammenlignende boligfakta

Befolkning

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Fødte og døde (Jfr. Statistisk Sentralbyrå) Snittet 2005-2016 = 105 døde og 102 fødte Antallet 2016 = 102 døde og 92 Antall døde er noe større enn antall fødte. Når antall fødte og døde er omtrent likt, så skapes økt befolkning ved at antall innflyttere er større enn utflyttere.	Snittet 2005-2016 = 36 døde og 35 fødte Antallet 2016 = 35 døde og 27 fødte	Snittet 2005-2016 = 69 døde og 67 fødte Antallet 2016 = 67 døde og 65 fødte
Innflyttere og utflyttere (Jfr. SSB) Antallet 2006 = 384 utflyttere og 345 innflyttere Antallet 2016 = 424 utflyttere og 326 innflyttere Utflyttingen er større enn innflyttingen. Utflytting (innflytting) var slik i 2016: 20-29 år <u>ut 163/1093 = 15%</u> inn 97 = 9% 30-69 år <u>ut 158/5141 = 3%</u> inn 164 = 3% 70+ år <u>ut 09/1433 = 1%</u> inn 16 = 1% Utflytting (og innflytting) er utbredt blant unge. Andelen unge utflyttere er sannsynligvis høyere enn 17%, fordi studenter i hovedsak er registrert på foreldrenes adresse.	2006 = 125 utflyttere og 124 innflyttere 2016 = 149 utflyttere og 106 innflyttere Utflytting (innflytting) var slik i 2016: 20-29 år <u>ut 61/350 = 17%</u> inn 31=9% 30-69 år <u>ut 46/1798 = 3%</u> inn 43=2% 70+ år <u>ut 04/511 = 1%</u> inn 06=1% Utflytting er størst blant unge.	2006 = 259 utflyttere og 221 innflyttere 2016 = 275 utflyttere og 220 innflyttere. Utflytting (innflytting) var slik i 2016: 20-29 år <u>ut 102/743=14%</u> inn 66=9% 30-69 år <u>ut 112/3343=3%</u> inn 121=4% 70+ år <u>ut 05/922=1%</u> inn 10=1% Utflytting er størst blant unge.
Innvandrere (Jfr. manuell telling i kommunene) Verken Statistisk Sentralbyrå eller kommunale instanser har tall på kommunenivå. Antallet og bredden av innvandrergrupper øker.	Antallet 2010 = ca. 109 fra 20 land Antallet 2016 = ca. 258 fra 31 land	Antallet 2014 = ca. ... fra 30 land
Sum innbyggere (Jfr. Trondheimsregionen) Antallet 2006 = 9 913 Antallet 2016 = 10 175	Antallet 2006 = 3 496 Antallet 2016 = 3 531	Antallet 2006 = 6 417 Antallet 2016 = 6 644

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Prognosen 2026 = 10 301 Befolkningen øker svakt. Middelsprognosen er at tallet på innbyggere vil øke med om lag 126 ila. de neste 10 årene. Konsekvensen av bru til Trondheim for innbyggertallet er ikke med her.	Prognosen 2026 = 3570	Prognosen 2026 = 6731
Unge 20-29 åringer (Jfr. TR) Utviklingen for 2006-2016 er positiv. Antallet 2016 = 1 093 unge Prognosen er negativ. Antallet utflyttere 2016 = 163 eller 15% Når vi trekker antall unge utflyttere fra unge innbyggere, deler tallet i tohalvdeler (for par) og så deler tallet på 10 årstrinn, får et grovt tall på årlige førstegangs etablerere. Omtrent slik: Eks: $1\ 093 - 163 = 930 / 2 = 465 / 10 = 47$ Antallet førstegangs etablere per år er ca. 40-50. I 2016 er fordelingen av unge slik: 364 eller 33 % i Rissa sentrum 226 eller 21 % i Leksvik sentrum 194 eller 18 % i Stadsbygd 102 eller 9 % i Vanvikan 78 eller 7 % i Mælan 60 eller 5 % i Fevåg-Hasselvika 47 eller 4 % i Skaugdalen 22 eller 2 % i Seter-Hindrem Totalt 1 093 unge 20-29 åringer. Ungdomsrådet sier at de fleste unge som etablerer seg her, trolig vil ha eneboliger og at noen ønsker leiligheter.	Utviklingen for 2006-2016 er stabil. Antallet 2016 = 350 unge Prognosen er negativ. Antallet utflyttere 2016 = 61 eller 17% I 2016 er fordelingen slik: 226 eller 65 % i Leksvik sentrum 102 eller 29 % i Vanvikan 22 eller 6 % i Seter-Hindrem Totalt 350 unge 20-29 åringer.	Utviklingen for 2006-2016 er positiv. Antallet 2016 = 743 unge Prognosen er negativ. Antallet utflyttere 2016 = 102 eller 14% I 2016 er fordelingen slik: 364 eller 49 % i Rissa sentrum 194 eller 26 % i Stadsbygd 78 eller 10 % i Mælan 60 eller 8 % i Fevåg-Hasselvika 47 eller 6 % i Skaugdalen Totalt 743 unge 20-29 åringer.
Voksne 30-69 åringer (Jfr. TR) Utviklingen fra 2006 til 2016 er positiv. Antallet 2016 = 5 150 voksne Prognosen er negativ. Antallet utflyttere 2016 = 158 I 2016 er fordelingen av voksne slik: 1 489 eller 29 % i Rissa sentrum 1 106 eller 21 % i Leksvik sentrum 932 eller 18 % i Stadsbygd 561 eller 11 % i Vanvikan 363 eller 7 % i Mælan 337 eller 6 % i Fevåg-Hasselvika 225 eller 4 % i Skaugdalen 137 eller 3 % i Seter-Hindrem Totalt 5 150 voksne 30-69 åringer. Dette er familier med barn, par og enslige. Mange voksne ønsker å bo i eneboliger. Noen godt voksne tilrettelegger for overgang til enkle og sentrale leiligheter, mens andre renoverer sine hus for å bli hjemmeboende lengst mulig. Er det mulig å anslå gruppens behov for å renovere sine boliger?	Utviklingen for 2006-2016 er stabil. Antallet 2016 = 1 804 voksne Prognosen er negativ. Antallet utflyttere 2016 = 46 I 2016 er fordelingen slik: 1 106 eller 62 % i Leksvik sentrum 561 eller 31 % i Vanvikan 137 eller 8 % i Seter-Hindrem Totalt 1 804 voksne 30-69 åringer.	Utviklingen for 2006-2016 er positiv. Antallet 2016 = 3 343 voksne Prognosen er negativ. Antallet utflyttere 2016 = 112 I 2016 er fordelingen slik: 1 489 eller 45 % i Rissa sentrum 932 eller 28 % i Stadsbygd 363 eller 11 % i Mælan 337 eller 10 % i Fevåg-Hasselvika 225 eller 7 % i Skaugdalen Sum 3 346 voksne 30-69 åringer.
Eldre 70 + (Jfr. TR) Utviklingen for 2006-2016 er positiv. Antallet 2016 = 1 433 eldre Prognosen for 2026 er 30 % økning, dvs. 431 flere i 2026. Antallet utflyttere 2016 = 9 Vi trenger antallet over 70 + som bor i sykehjem, omsorgsbolig og får hjemmetjenester. Da kan vi	Utviklingen for 2006-2016 er positiv. Antallet 2016 = 511 eldre Prognosen for 2026 er 34 % økning, dvs. 174 flere. Antall utflyttere 2016 = 4	Utviklingen for 2006-2016 er positiv. Antallet 2016 = 922 eldre Prognosen for 2026 er 28 % økning, dvs. 257 flere. Antall utflyttere 2016 = 5

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
forsøke å anslå det årlige tallet som trenger omsorgsbolig. I 2016 er fordelingen av eldre slik: 407 eller 28 % i Rissa sentrum 345 eller 24 % i Leksvik sentrum 202 eller 14 % i Stadsbygd 146 eller 10 % i Mælan 140 eller 10 % i Vanvikan 116 eller 8 % i Fevåg-Hasselvika 51 eller 4 % i Skaugdalen 26 eller 2 % i Seter-Hindrem Totalt 1 433 eldre 70 +. Trolig ønsker mange å bo lengst mulig i egen bolig, noen i sentralt beliggende leide eller eide leiligheter.	I 2016 er fordelingen slik: 345 eller 68 % i Leksvik sentrum 140 eller 27 % i Vanvikan 26 eller 5 % i Seter-Hindrem Totalt 511 eldre 70 +.	I 2016 er fordelingen slik: 407 eller 44 % i Rissa sentrum 202 eller 22 % i Stadsbygd 146 eller 16 % i Mælan 116 eller 13 % i Fevåg-Hasselvika 51 eller 5 % i Skaugdalen Totalt 922 eldre 70 +.
Bygder med innbyggervekst Det er noe vekst i Rissa, Stadsbygd, Vanvikan og Leksvik. Prognosen er usikker i Skaugdalen, Fevåg-Hasselvika, Stjørna-Råkvåg og Seter-Hindrem.	Innbyggervekst i Vanvikan og Leksvik.	Innbyggervekst i Rissa og Stadsbygd.
Hushold (Jfr. SSB) Det var 4 351 i 2016. Det blir gradvis flere hushold, med færre personer i hvert hushold.	Antallet 2006 = 1428 Antallet 2016 = 1518	Antallet 2006 = 2558 Antallet 2016 = 2833
Aleneboende (Jfr. SSB) Det var 1492 i 2016. Det blir flere aleneboere - hver tredje innbygger bor alene. (Aleneboende kan være mellom 15 – 100+ år.) Trolig har flere i denne gruppen behov for sentralt beliggende leiligheter.	Antallet 2006 = 434 Antallet 2016 = 499	Antallet 2006 = 837 Antallet 2016 = 993
Eiere versus leiere (Jfr. SSB) De fleste innbyggere eier sine boliger.	2016 = 77 % boligeiere og 22 % leiere	

Målgrupper

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Unge - Se over!		
Voksne – Se over!		
Eldre – Se over!		
Aleneboere - Se over!		
Arbeidsinnvandrere (Jfr. manuell telling) Det totale antallet arbeidsinnvandrere øker. De som bosetter seg kjøper gjerne eneboliger med mindre sentralitet. Spørsmålet er om arbeidsinnvandrere faktisk bosetter seg med familien? De utenlandske sesongarbeiderne i landbruket, har ofte familien i hjemlandet.	Minst 34 arbeidsinnvandrere, i industri- og teknologimiljøene. I landbruket er det få utenlandske sesongarbeidere.	Ukjent antall arbeidsinnvandrere. I landbruket er det mange utenlandske sesongarbeidere.
Personer-familier med sosialhjelp som hovedinntekt (Jfr. manuell telling) I 2017-2018 er det få familier-personer som har sosialhjelp som hovedinntekt. Det kan være mange grunner til at Rissa har hatt mange med denne inntekten. Fremtidsbildet er ukjent.	Antallet personer og familier med sosialhjelp som hovedinntekt i 2017 var 4-6.	Antallet personer og familier med sosialhjelp som hovedinntekt i 2015 var 79, og 5 i 2018.

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Noen bor i egne boliger mens andre har kommunale boliger. Kommunen kan trolig bistå noen med overgang «fra leid til eid» bolig.		
Flyktninger (Jfr. manuell telling) Totalt ca. 100-125. Mottaket av flyktninger er svært varierende. Kanskje blir det 20 til i Indre Fosen. Først bor de gjerne kommunalt, så privat. Noen kjøper egne boliger. Andre blir værende i leid bolig og trenger bistand til håndtering av det private boligmarkedet. Det knytter seg usikkerhet til flyktningenes behov for utdanning, muligheten for arbeidsinntekt eller trygd, og for overgangen fra «leid til eid» bolig.	Antallet voksne flyktninger i 2016 var 45	Antallet flyktninger økte fra 40 i 2015 til 80 i 2016.
Voksne med funksjons-nedsettelse (Jfr. manuell telling) Det er trolig ca. 350 voksne med funksjons-nedsettelse i 2016. Det årlige tallet innbyggere som får funksjonsnedsettelse, er ukjent. Noen bor i eget hjem, andre i omsorgsleilighet og noen i sykehjem. Spørsmålet er hvordan bolysten er i eget hjem?	Antallet voksne med funksjons-nedsettelse i 2016 var om lag 150.	Antallet voksne med funksjons-nedsettelse i 2015 var omlag 200.
Voksne med utviklingshemming (Jfr. manuell telling) Det er mer enn 60 voksne med utviklings-hemming i 2016. Antallet er trolig i reduksjon. Flesteparten bor i leid kommunal omsorgsbolig. Spørsmålet er om noen kan få bistand til overgang «fra leie til eie»?	Det var 33 voksne med utviklings-hemming i 2016. Antallet er stabilt. Flesteparten bor i kommunal omsorgsbolig.	Det var 27 voksne med utviklings-hemming i 2015. Antallet reduseres. Flesteparten bor i kommunal omsorgsbolig.
Voksne rusmiddel-misbrukere og personer med psykiske lidelser (Jfr. manuell telling) Omlag 372-422 voksne rusmiddelmisbrukere og personer med psykiske lidelser. Utviklingen er trolig stabil. Mange bor i eide og leide boliger - noen i kommunale.	Det var ca. 130-180 voksne rusmiddel-misbrukere og personer med psykiske lidelser i 2016.	Det var ca. 242 voksne rusmiddel-misbrukere og personer med psykiske lidelser i 2015.
Bostedsløse (Jfr. manuell telling) Mange innbyggere kommer i akutte situasjoner, men de fleste har ressurser (nettverk, midler, kunnskap og helse) til å skaffe seg ny bolig.	Ingen bostedsløse i 2017.	Det var 4 bostedsløse i 2015.

Boligmasse

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Boliger - bebodde og ubebodde (Jfr. SSB) Det er totalt 5 194 boliger i 2016. Flere hundre boliger fremstår ikke som benyttet/brukt. Det er mange grunner til at hus og leiligheter er ubebodde: En del landbrukseiendommer har 2 hus eller kårbolig uten at begge brukes. En del	Antallet boliger er 1 718 i 2016. Når en trekker fra antall hushold med 1 518, kan 200 telles som ubebodde eller ubrukte.	Antallet boliger er 3 396 i 2016. Når en trekker fra antall hushold med 2 833, kan 563 telles som ubebodde eller ubrukte.

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune																																																
andre eiendommer har ubebodde eller falleferdige bolighus.																																																		
Bebodde boligers alder (Jfr. SSB) Det er over 1000 beboede boliger som er eldre enn 50-60 år. Selv om boligernes alder er kjent, så er ikke tilstanden kjent, her i betydningen standard og vedlikehold. Spørsmålet er om de fleste boliger vedlikeholdes jevnt, og om vesentlig eldre faktisk hus blir renoveret?	<table><tr><td>1900 eller før</td><td>158=12%</td></tr><tr><td>1901-1920</td><td>38=3%</td></tr><tr><td>1921-1940</td><td>44=3%</td></tr><tr><td>1941-1945</td><td>10=1%</td></tr><tr><td>1946-1960</td><td>114=9%</td></tr><tr><td>1961-1970</td><td>137=10%</td></tr><tr><td>1971-1980</td><td>310=23%</td></tr><tr><td>1981-1990</td><td>227=17%</td></tr><tr><td>1991-2001</td><td>218=16%</td></tr><tr><td>2002-2011</td><td>83=6%</td></tr><tr><td colspan="2">Sum 2011 = 1 339</td></tr><tr><td colspan="2">Ca. 364 boliger er eldre enn 50-60 år.</td></tr></table>	1900 eller før	158=12%	1901-1920	38=3%	1921-1940	44=3%	1941-1945	10=1%	1946-1960	114=9%	1961-1970	137=10%	1971-1980	310=23%	1981-1990	227=17%	1991-2001	218=16%	2002-2011	83=6%	Sum 2011 = 1 339		Ca. 364 boliger er eldre enn 50-60 år.		<table><tr><td>1900 eller før</td><td>221=10%</td></tr><tr><td>1901-1920</td><td>63=3%</td></tr><tr><td>1921-1940</td><td>89=4%</td></tr><tr><td>1941-1945</td><td>17=1%</td></tr><tr><td>1946-1960</td><td>288=13%</td></tr><tr><td>1961-1970</td><td>183=8%</td></tr><tr><td>1971-1980</td><td>376=17%</td></tr><tr><td>1981-1990</td><td>409=18%</td></tr><tr><td>1991-2001</td><td>342=15%</td></tr><tr><td>2002-2011</td><td>279=12%</td></tr><tr><td colspan="2">Sum 2011 = 2 267</td></tr><tr><td colspan="2">Ca. 678 er eldre enn 50-60 år.</td></tr></table>	1900 eller før	221=10%	1901-1920	63=3%	1921-1940	89=4%	1941-1945	17=1%	1946-1960	288=13%	1961-1970	183=8%	1971-1980	376=17%	1981-1990	409=18%	1991-2001	342=15%	2002-2011	279=12%	Sum 2011 = 2 267		Ca. 678 er eldre enn 50-60 år.	
1900 eller før	158=12%																																																	
1901-1920	38=3%																																																	
1921-1940	44=3%																																																	
1941-1945	10=1%																																																	
1946-1960	114=9%																																																	
1961-1970	137=10%																																																	
1971-1980	310=23%																																																	
1981-1990	227=17%																																																	
1991-2001	218=16%																																																	
2002-2011	83=6%																																																	
Sum 2011 = 1 339																																																		
Ca. 364 boliger er eldre enn 50-60 år.																																																		
1900 eller før	221=10%																																																	
1901-1920	63=3%																																																	
1921-1940	89=4%																																																	
1941-1945	17=1%																																																	
1946-1960	288=13%																																																	
1961-1970	183=8%																																																	
1971-1980	376=17%																																																	
1981-1990	409=18%																																																	
1991-2001	342=15%																																																	
2002-2011	279=12%																																																	
Sum 2011 = 2 267																																																		
Ca. 678 er eldre enn 50-60 år.																																																		
Boligtyper (Jfr. TR) Det er mellom 70-75 % eneboligbebyggelse, noe i kjede og noe blokkbebyggelse. Kulturen med enebolig står sterkt blant innbyggerne. Det bør fortsatt bygges eneboliger, men andelen store og små leiligheter i tettstedene bør økes. Dette for å imøtekomme behov blant førstegangs etablerere, seniorer, aleneboende og innflyttere.	I 2017 er det ca. 74 % eneboliger.	I 2017 er det ca. 70 % eneboliger.																																																
Boligkapasitet (Jfr. manuell telling) Boligkapasiteten er på om lag 236 ledige tomter. Dette er regulerte områder med klar infrastruktur. Attraktive kjennetegn: (a) tettsted med tjenester, handel og mennesker? (b) kort avstand til større arbeidsplass eller næringsområde (c) kort avstand til offentlig transport (d) nærhet til sjø/natur (e) utsikt Spørsmålet er om alle boligfeltene er attraktive, eller om noen mangler stedlige kvaliteter? Trolig er det flere områder som mangler attraktive kjennetegn. Det bør gjøres en systematisk vurdering av dette. Spørsmålet er om det er tilstrekkelig antall attraktive tomter i tettsteder med innbyggervest? Med bakgrunn i innbyggerutviklingen, som er nevnt tidligere, bør det trolig bli flere attraktive boligområder i Vanvikan.	Boligkapasitet 2016 = 37 Fordelingen var slik: 20 i Leksvik sentrum 12 i Vanvikan 05 i Seter-Hindrem Er fordelingen rett når det gjelder tettsteder med innbyggervest?	Boligkapasitet 2016 = 199 Fordelingen var slik: 94 i Fevåg-Hasselvika 30 i Rissa sentrum 35 i Stadsbygd 30 i Stjørna 10 i Skaugdalen Er fordelingen rett når det gjelder tettsteder med innbyggervest?																																																
Boligpotensiale (Jfr. manuell telling) Boligpotensialet er på omlag 360 boliger. Det årlige potensialet kan bli på ca. 90 enheter. Dette er områder som <u>ikke</u> er regulert og som ikke har klar infrastruktur.	Boligpotensialet for 2017-2020 = 160 Det årlige potensialet kan bli på ca. 40 enheter. Det planlegges mest nye boliger i Vanvikan og Leksvik.	Boligpotensialet for 2017-2020 = 200 Det årlige potensialet kan bli på ca. 50 enheter. Det planlegges mest nye boliger i Rissa og Stadsbygd.																																																

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Det stilles spørsmål om alle boligområdene er attraktive, eller om noen mangler stedlige kvaliteter? Mange felt er av nyere dato og har trolig flere kvaliteter som inngår i attraksjonsdefinisjonen. Det bør gjøres en systematisk vurdering av dette. Det stilles også spørsmål om det er tilstrekkelig volum i tettsteder med innbyggervekst? Svaret er sannsynligvis «ja», men Vanvikens beliggenhet er så spesiell at stedet kan tiltrekke seg nye innbyggere, selv uten bru. Det bør fortsatt bygges eneboliger, men andelen store og små leiligheter i tettstedene bør økes. Dette for å imøtekomme behov blant førstegangsetablerere, seniorer, aleneboende og innflyttere.	Det er usikkert hvor stor andel som blir leiligheter/rekkehus.	Det er usikkert hvor stor andel som blir leiligheter. (På innbyggermøter i 2015 sa flere stavværingene at bygda ikke har behov for leiligheter.)
Nye veier Kan medføre ekstra boligpotensiale ved at gamle veier fristilles og blir interessante for ny bebyggelse.	Den nye veien fra Olsøykrysset og asfaltert vei fra Leksvik til Kråkmo, gir trolig ingen økt bebyggelse.	En eventuell ny veg fra Stadsbygd til Rørvik, kan skape økt interesse for bosetting langs gammel vei. Dette er for tiden usikkert.
Boligfremskaffelse Private tiltakshavere og utbyggere avgjør mesteparten av boligkapasitet og boligpotensial. Private krefter avgjør i hovedsak hvor mange boenheter og boligtyper som fremskaffes.	Dagens boligfremskaffelse skjer i hovedsak ved at private grunneiere stiller tomter til rådighet og entreprenører etablerer bygg.	Dagens boligfremskaffelse skjer i hovedsak ved at private grunneiere stiller tomter til rådighet og entreprenører etablerer bygg.
Grunneiere Mange grunneiere har interesse for å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende eller nye boligfelt. Få har kapital til å klargjøre infrastruktur med vei, vann og avløp, og er avhengig av samarbeid med entreprenør og kommune.	Relativt få grunneiere kontakter kommunen for å bygge ut, eller bygge nye, boligfelt i Leksvik, men det er flere i Vanvikan.	Rimelig mange grunneiere kontakter kommunen for å bygge ut, eller bygge nye, boligfelt, både i Rissa, Stadsbygd, og andre steder.
Bygg entreprenører Trolig 10-16 entreprenører som kan ta ansvar for hele plan-, bygg- og ferdigstillingsprosessen ved boligfelt. Entreprenørene inviteres til samarbeidsmøte i februar 2018.	Omlag 2-4 i 2016.	Om lag 8-12 i 2016. I 2015 uttrykte entreprenører ønske om et helhetlig og forpliktende samarbeid med kommunen, om boligfremskaffelse.

Kommunal organisering

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Kommunale ordinære/gjennomgangsboliger Jfr. manuell optelling Totalt 74 gjennomgangsboliger. Spørsmålet er om antallet og den stedlige plasseringen er riktig ut i fra behovet? Kanskje bør noen selges eller gå fra leie til eie og/eller bør nye erverves? Boligene har noenlunde lik størrelse, rom og prisklasse. Prisene er ikke fastsatt ut fra standard. Spørsmålet er om alle boligene bør gjennomgås og graderes prismessig ut i fra tilstand?	Det er 34 gjennomgangsboliger i 2017, flest leiligheter og noen hus: 26 i Vanvikan 08 i Leksvik sentrum Boligene kjennetegnes av: størrelse fra 40 til 124 m2 rom fra 1 til 4 månedspris fra kr 3 780 til 9 210 Vedlikeholdet regnes som:	Det er 40 ordinære boliger i 2015, mest leiligheter og noen hus: 28 i Rissa sentrum, 08 i Råkvåg og 04 i Stadsbygd Boligene kjennetegnes av: størrelse fra 35 til 108 m2 antall rom fra 2 til 4 månedspris fra kr 4 147 til 9 025 Vedlikeholdet regnes som:

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Omtrent ¾ eller 75 % av boligene har god-akseptabel standard og vedlikehold. Spørsmålet er om vedlikehold bør få en større prioritet eller om det er godt nok? Leksvik har lagt om til gradert utleietid, og har større gjennomstrømming i boligene enn Rissa.	akseptabel-god i 25 enheter eller 74 % dårlig i 9 eller 26 % Leiekontraktene er inntil 2 år.	akseptabel-god i 30 enheter eller 75 % dårlig i 10 eller 25 % Leiekontraktene er 3-årige, og følges ikke opp.
Kommunale omsorgsboliger Jfr. manuell telling Totalt 131 omsorgsboliger. Spørsmålet er antallet og den stedlige plasseringen er riktig ut i fra behovet? Det stilles også spørsmål om noen bør selges eller gå fra leie til eie og/eller om nye bør erverves? Prisene er ikke fastsatt ut fra tilstand. Det stilles spørsmål ved om en utleiebolig på 55 m2 med 2 rom bør ligge så høyt som 9 068 kr per måned? Kanskje alle boligene bør gjennomgås og graderes prismessig ut i fra standard?	Det er 82 omsorgsboliger i 2017 med følgende stedlige plassering: 61 i Leksvik sentrum 21 i Vanvikan Boligene kjennetegnes av: størrelse fra 45 til 75 m2 rom fra 2 til 3 månedspris fra kr 3 780 til 9 450, De fleste er inkludert strøm. Vedlikeholdet regnes som: akseptabelt-godt i 51 enheter eller 78 % dårlig i 14 eller 22% Det er livslange leiekontrakter.	Det er 49 omsorgsboliger i 2015 med følgende stedlige plassering: 32 i Rissa sentrum, 09 i Stadsbygd 08 i Råkvåg Boligene kjennetegnes av: størrelse fra 39 til 55 m2 rom fra 1 til 2 månedspris fra kr 4 681 til 9 068 Vedlikeholdet regnes som: akseptabelt-godt i 30 enheter eller 75 % dårlig i 10 eller 25 % Det er livslange leiekontrakter. Det skal bygges 40 nye omsorgsleiligheter i Stadsbygd, men med fratrek av 33 som nedlegges får kommunen en reell styrking på 7 nye enheter. Det er uaktuelt å beholde noen av de gamle boligene, ettersom det er tilsynsrapporter fra blant annet TBRT som sier at kommunen må gjøre noe med forholdene. Leilighetene fungerte altså ikke som reelle boalternativer. Det totale antallet kommunale omsorgsleiligheter blir da 80, med: 40 i Stadsbygd 32 i Rissa 08 i Råkvåg I tillegg kommer Sanitetens 45 øremerkede leiligheter/hybler. Om tallene fra Framtidas helse- og omsorgsplan er riktige, så bør det antagelig komme 2-3 nye omsorgsenheter årlig.
Tildeling av omsorgsboliger Kommunene har noenlunde lik praksis som kan videreføres.	Inntaksteamet tildeler hver annen uke. I november 2017 var 3 leiligheter ledige i Vanvikan. Ingen ventetid.	Inntaksmøtene i omsorg tildeler hver uke. I 2015 var ventetiden på 1-2 måneder.
Tildeling av ordinære/gjennomgangsboliger Det er ulik praksis og mandat. Det bør lages et klart mandat og lik praksis.	Boligformidlingsutvalg tildeler månedlig. I november 2017 var det 4 eller 12 % tomme boliger. Ventetiden er på 1 måned.	Boligtildelingsgruppe tildeler månedlig. Mandater er ikke klart, og det sto 15 innbyggere på venteliste våren 2016.
Akutte boligbehov Det er ingen øremerkede akutt-boliger. Spørsmålet er om kommunen bør har to slike tilbud sentralt plassert i tettstedene?	Kommunen har ingen akutte boliger, men klarer å dekke slike boligbehov.	Kommunen har ingen akutte boliger, og har periodevise utfordringer med å dekke slike boligbehov.

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Kanskje kommunen også bør ha en forsterket mobil akuttbolig?		
Veiledning og forvaltning Det er flere sektorer som har ansvar for veiledning om boligfeltet og forvaltning av boligvirkemidlene. Alle gjør sine oppgaver, men ingen har formelt ansvar for å skape en helhetlig praksis overfor innbyggere, entreprenører og grunneiere. Følgelig fremstår boligfeltet som fragmentert, uforpliktende og kortsiktig. Kommunen kan bedre sin boligpolitiske praksis ved å samle ansvaret på en-to aktører, eller ved å gi en stillingsinnehaver et koordinerende og helhetlig ansvar.	Flere aktører har ansvar for boligrelaterte virkemidler: - Husbanken - Grunnlån - Husbanken – Kompetansetilskudd ble gitt for å lage boligsosial plan - Husbanken – Investeringsstilskudd kan søkes av forbrukere og enheter som skal ha noe byggd - Husbanken - Tilskudd til utleieboliger og studentboliger. De med ansvar for bygging av slike boliger, kommunale og private aktører, kan søke. - NAV - Bostøtte - NAV/Økonomi - Startlån - NAV/Helse - Tilskudd til tilpasning og etablering - NAV - Råd og veiledning om boligkjøp - Helse og sosial – Tildeler kommunale boliger Noen opplever regelverksforståelsen og søknadskompetansen som usikker.	Flere aktører har ansvar for boligrelaterte virkemidler: - Husbanken - Grunnlån - Husbanken – Kompetansetilskudd ble gitt for å styrke boligkunnskap - Husbanken - Investeringsstilskudd kan søkes av forbrukere og enheter som skal ha noe byggd - Husbanken - Tilskudd til utleieboliger og studentboliger. De med ansvar for bygging av slike boliger, kommunale og private aktører, kan søke. - NAV- Bostøtte - Økonomi - Startlån - Økonomi - Tilskudd til tilpasning og etablering - - Økonomi - Råd og veiledning om boligkjøp - Helse og sosial – Tildeler kommunale boliger Noen opplever regelverksforståelsen og søknadskompetansen som usikker.
Samarbeid med entreprenører Det sporadiske samarbeidet mellom kommune og entreprenører kan videreføres. Det offentlig-private samarbeidet kan utvikles slik at boligfremskaffelsen ivaretar innbyggergruppens årlige boligbehov.	Et sporadisk offentlig - privat samarbeid med vekt på dagens private behov.	Et positivt sporadisk offentlig - privat samarbeid som mangler helhetlig mål.

Boligrelaterte utfordringer

Indre Fosen kommune	Tidligere Leksvik kommune	Tidligere Rissa kommune
Utforming av en helhetlig og tidsriktig boligpolitikk som bidrar til varierte boområder med tilstrekkelig antall boligtyper til varierte priser. Bredden bør bestå av hybelleiligheter, leiligheter, rekkehus og eneboliger i tettstedene, og muligheter for utskilling av større tomter i grendene.	- Næringslivet skaper periodevis press i boligmarkedet, som berører kapasitet og pris. - Periodevis mangel på boliger i det private markedet, spesielt i Vanvikan - Pris kan være en utfordring på både private og kommunale boliger, nye boliger prises høyt - Enkelte boområder fremstår som ensartede. Staten ønsker varierte boligområder - Noen innbyggere har mangelfull bo-evne - Boligmarkedet anses som uforutsigbart, særlig i Leksvik	- God drift ved større bedrifter skaper periodevis press i boligmarkedet, som berører kapasitet og pris - Periodevis mangel på boliger i det private markedet - Mangel på kommunale boliger - Pris kan være en utfordring på både private og offentlige boliger - Noe ghetto-lignende forhold. Dvs. at personer med rimelig lik økonomi bor i samme område - Flere innbyggere har mangelfull bo-evne, økonomi og sosial innsikt - En del private boliger bør få bedre tilgjengelighet

Forskning om bru

Konsekvensen av bru til Trondheim for innbyggertallet kommer trolig her.



Innspill fra innbyggere

På bygdemøtene i Leksvik har interesserte innbyggere fått info og gitt innspill til flere spørsmål:

1. Hva opptar dere i utviklingen av en felles boligpolitikk for Indre Fosen?
2. Er det behov for flere enkle leiligheter i tettstedene Leksvik sentrum og Vanvikan?
3. Er antallet boligtomter tilstrekkelig for dagens innbyggere og nye tilflyttere?
4. Hvilke kjennetegn har attraktive boligområder, boligtomter og boligtyper?
5. Bør alle boligfelt vurderes med tanke på attraktivitet, slik at mindre attraktive områder kan tilrettelegges/forskjønnnes eller ikke regnes med i boligpotensiale?

Innspill	Vanvikan	Leksvik	Pensjonister	Ungdomsrådet	Andre
Innspill til felles boligpolitikk.		Dere bør kartlegge boforholdene til de over 80 år.	Viktig med nærhet til god infrastruktur – dvs. tjenester, butikker, mennesker og rusleturer.	En del vil gjerne fortsette å bo i grenda i voksen alder og ser for seg en enebolig med familie, ikke leilighet.	
Behov for flere leiligheter?	Ja, vi bør få nøkkelklare leiligheter i tettstedene.	Ja.	Ja, fine små leiligheter i tettstedene.	Noen ser behovet for hybler og små leiligheter i enkelte av tettstedene. En del forteller at de må flytte ut for å utdanne seg, og ser for seg en mindre leilighet i en større by.	Ja, i noen av tettstedene, særlig i Vanvikan når videregående skole kommer.
Behov for flere tomter?	Ja, men det avhenger av om det kommer 50-200 nye innbyggere. Tomtene bør være av forskjellig størrelse.	Ja, men det avhenger av hvor stor innbyggervekst det blir.	Tja.		
Kjennetegn ved attraktive boligområder, boligtomter og boligtyper.		Boligområdene trenger ikke å inneholde veldig mange tomter, men det bør være utsikt. Tomtene kan ha varierende størrelse slik at det er noen			

		med rikelig størrelse.			
Bør boligfeltene vurderes med tanke på attraktivitet?	Ja, flere er ikke attraktive. Noen mangler nærhet til sentrum, utsikt, lav pris, osv.	Absolutt, vi bør få nullstilt boligområder som ikke er attraktive, og bruke de til andre formål	Ja, flere områder er ikke tiltrekkende nok.		
Annet?			Vi ønsker: -handling nå, -bli sett og hørt, - få eget infoblad, -fullført Strand-promenade. Alle er ikke like digitale!	Alle fremhever at de lokale arbeids- og transport-mulighetene må styrkes.	
Kilde: Innbyggermøter 20. og 29. november, 5. og 6. desember 2017					

Fremmøtte innbyggere i Leksvik sier at boligpolitikk kan styrkes på flere måter:

- Alle boligfeltene bør vurderes med tanke på attraktivitet
- Det må bli flere leiligheter og hybler i tettstedene
- Mulighet for større tomter og hus i grendene
- Innbyggerne er delte i synet på boligområders attraktivitet. Noen fremhever nærhet og utsikt til sjø, fjell eller skog. Andre ønsker nærhet til mennesker, tjenester og aktiviteter. Noen vil ha en helt spesifikk plassering

Alle innspillene oppfattes som relevante og innlemmes i arbeidet med ny boligpolitikk.

På bygdemøtene i Rissa fikk interesserte innbyggere informasjon og svarte på følgende spørsmål:

- **Hva kjennetegner attraktive boligområder, frittliggende boligtomter og boligtyper?**

Innspill	Fevåg-Hasselvika	Skaugdalen	Råkvåg-Stjørna	Stadsbygd	Rissa sentrum
Tomter	-Tilby ulike attraktive boligtomter, som sjønære tomter og utsiktstomter. -Ha sterkere markedsføring. -Fritidsboliger bør være utenfor sentrum.	-Vi har mange ledige tomter i Kvitlia boligfelt.	-Ferdigstille tomter (og vei) for Turbekkmo boligfelt. -Markedsføre boligtomter på kommunens hjemmeside. -Gjøre det enkelt å bygge og sette i gang. -Tilrettelegge for at hyttefolk kan flytte hit.	-Kommunens boligtomter er i Grønningsmarka. -De siste åra er det lagt opp til at private skal legge ut tomter. -Flere private områder er ferdig regulert og kan bygges ut, og realisering styres av private.	-Ønske om sentral beliggenhet og kort avstand. -Andre steder settes det pris på utsikt. -Ikke fortette der utsikten er viktig. Fordi bokvaliteten reduseres.
Boligtyper		-Ivareta trønderlån og hus fra 50-tallet.		-Aktuelt med eneboliger, muligens rekkehus,	-Det er bruk for hele bredden av boligtyper. -Kanskje stimulere til flere borettslag for å få

		- Tenk landbruksboliger, ikke boligfelt.		ikke leiligheter. -Hvordan skal vi bistå unge som ikke har forutsetninger for store kjøp?	flere rimelige boliger i sentrum? -Kanskje ulike boligtyper blir for dyre for mange innbyggere? -Husk på innbyggere som er i overgang mellom enebolig og enklere bolig. -Kommunen må ha boliger å tilby, fordi prisene i privat marked er høye. - Viktig med vedlikehold av kommunale boliger. -Sentrum er et vanskelig område. Utbygger får det som de vil. Boligtyper bestemmes ofte av utbygger.
Annet	-Få flere anløp med hurtigbåten og markedsføre rutene bedre. -Få flere jobber.		-Det mangler parkeringsplasser. -Kommunen må gjøre mer her		-Strømmen og Botn er viktige kvaliteter som kunne vært mer tilgjengelig for allmennheten.
Kilde: Innbyggermøter 5., 14., 19., 20. og 27. april 2016					

Fremmøtte innbyggere opplevde følgende som viktig i en attraktiv boligpolitikk:

- Kommunen bør ha oppdatert informasjon over ledige kommunale og private tomter, og bred markedsføring
- Sterkere satsing på attraktive tomter som har utsikt/nærhet til sjø eller natur og kort avstand til tettsted

Innspillene oppfattes som relevante og innlemmes i arbeidet med ny boligpolitikk



Foreløpig konklusjon

Her svarer vi på spørsmålene som ble nevnt innledningsvis:

1. **Er dagens boligfremskaffelse tilstrekkelig for ulike innbyggergrupper?**
2. **Er dagens offentlig - private boligsamarbeid hensiktsmessig for utvikling av fremtidige botilbud?**
3. **Hva sier forskning om boligrelaterte konsekvenser for berørte bygder, ved etablering av bru mellom regionhovedstad og omland?**

Tidligere Leksvik kommune

- **Boligfremskaffelsen synes TILSTREKKELIG for vanskeligstilte og ordinære innbyggere, og kanskje for tilflyttere. På bakgrunn av en oppfatning om at flere av boligområdene er**

lite attraktive og at seniorene trolig har behov for oppgraderte leiligheter i sentrum, blir svaret at boligfremskaffelsen er DELVIS TILSTREKKELIG.

- Dagens boligpolitiske samarbeid mellom offentlige - private instanser er også DELVIS HENSIKTSMESSIG. Dette fordi det fremstår som sporadisk og lite helhetlig.

Tidligere Rissa kommune

- Boligfremskaffelsen synes DELVIS TILSTREKKELIG for vanskeligstilte, ordinære innbyggere og tilflyttere.
- Dagens boligpolitiske samarbeid mellom offentlige - private instanser fremstår også som DELVIS HENSIKTSMESSIG. Dette fordi det fremstår som lite langsiktig og forpliktende.

Indre Fosen kommune

Konklusjonen er at Indre Fosens boligpolitikk kan fornyes og styrkes på flere områder. En fremtidig satsing er avhengig av om det blir bru som bedrer transportforbindelsen mellom regionhovedstaden og omlandets bygder.

På nåværende tidspunkt er forskningen om etablering av bru, som forbedrer transportforbindelsen mellom regionhovedstad og omlandets bygder, ukjent. Trolig bør kommunen forberede seg på flere konsekvenser. Vi skal prøve å få tak i det materialet som ligger til grunn for bruprojektets beregninger.

Konsekvensene for dagens innbyggere er

Visjonsdel

Folkehelse, miljø og estetikk skal vektlegges i Indre Fosens boligpolitikk. Det betyr attraktive boligområder, aktiviteter i boligfeltene og flere boligtyper. Det satses på fremtidsrettet energiteknologi og spennende arkitektur. Boligområdene bør ha landlige og bymessige kvaliteter.

Boligfelt



Følgende prinsipper bør legges til grunn ved utvikling av boligfelt:

- Nærhet til tettsted
- Nærhet til natur – skog og sjø
- Nærhet til kollektivnett

- Sykkelavstand til skole og barnehage
- Utforming av gater, veger og gangveger som sikrer trygg ferdsel
- Gjennomgående gang og sykkeltraseer helst uten kryssende biltrafikk
- Belysning mellom boligområder og sentrum/skole
- Sosiale møteplasser

Boligfelt med gode bomiljø skapes ved å vektlegge boligenes plassering i forhold til hverandre, tomtestørrelse, sosiale møteplasser, utforming av interne veger, parkeringsordninger og grønnstruktur.

Boligfelt kan også inneholde en blanding av flere funksjoner, som barnehage, kiosk-dagligvare, kafè, og felles drivhus, frukttrær og grønnsaker. Når nye boligfelt planlegges, kan det også søkes om utbygging med en klar profil. Eksempler: «økolandsbyen», «hagebyen», «gartnerhagen», «svartlamoen».

Boligtyper



Det er tre samlebetegnelser på boligbebyggelse:

- Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger med eller uten utleieenhet og vertikalt- eller horisontalt delte tomannsboliger.
- Konsentrert småhusbebyggelse er småhus som er sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 2 etasjer. (Bygg med gesims over 8 meter og møne over 9 meter er utenfor definisjonen.)
- Blokkbebyggelse er bygninger med mer enn 2 etasjer og mer enn 4 enheter. En fellesbetegnelse på store bolighus unntatt terrassehus). Kjennetegn er felles innganger for flere leiligheter og ofte vertikale naboskiller.

Det er mange boligtyper:

- Enebolig
- Tomannsbolig
- Kjedehus
- Rekkehus
- Leilighetsbygg
- Hybel
- Hybelbygg
- Junior- og seniorkollektiv med fellesrom

Det kan stilles krav til boligtyper i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Boliger er grovt inndelt i eier- og leieboliger. Eierboligene er organisert som selveier, ideell andel, borettslag, andelsleilighet, aksjeleilighet, leiebolig og obligasjonsbolig.

Omsorgsbolig er gjerne sentralt beliggende og lettstelt bolig som gjør det lettere for bruker å klare seg utenfor institusjon og sykehjem. Omsorgsboliger må tilrettelegges for velferdsteknologiløsninger, som

gir bruker mulighet for dagligdagse aktiviteter, samtidig som ulykker forebygges og sikkerheten styrkes.



Blandede områder og innbyggerbehov

En reguleringsplan kan si at et område skal ha blandede formål, og ulike formål markeres med forskjellig farge. I sentrumsområder blandes ofte bolig og næring (med handel og service, noe jordbruk, men ikke industri).

Innbyggere forbinder ofte ulike boligtyper med forskjellige livsfaser og sosiale situasjoner. Tilbakeflyttere ønsker gjerne enebolig, aller helst tomt for å bygge selv. Yngre etablerere og enslige ønsker ofte mulighet for å bo i en mindre enhet, som leilighet, kjedehus-/rekkehusenhet, men også enebolig. Arbeidsinnvandrere søker først utleieleilighet, siden permanent bolig. Om familien også vil etablere seg, leter mange etter rimelige eneboliger. Et økende antall eldre innbyggere vil gjerne selge eller leie ut eneboligen, og kjøpe eller leie sentral leilighet med nærhet til tjenester, tilbud, handel og mennesker.

Kommunen bør ta utgangspunkt i ulike gruppers behov og forsterke utviklingen. Det betyr at det fortsatt bør bygges eneboliger. Det bør også bli flere boligområder med mindre tomter og tettere utbygging. Noen steder bør det bli boligfelt med kjedehus og rekkehus. I tettstedene bør det bygges flere leiligheter og hybelleiligheter.

Ved utbygging av flermannsbolig og leilighetskompleks, må miljø med energiteknologi og estetikk med arkitektur vektlegges. Det bør også tas stilling til om en lokal byggeskikk skal gjelde, eller om det er nyere eller mer særpreget arkitektur det skal satses på. Det kan selvfølgelig også være en blanding.

Energiteknologi

Omtrent 40 % av norsk klimautslipp kommer fra bygninger. Dersom vi skal klare å snu trenden og arbeide for et bedre miljø, må vi tenke nytt og handle annerledes. Det er mest å hente i nybygg; bygninger som kan planlegges med energieffektivisering som hovedmål.



Det er også mye som kan gjøres med gamle bygg. De kan nesten oppnå dagens standard ved bruk av Enøk-tiltak. Det betyr å utnytte energien mer effektivt ved å sløse mindre, få mer ut av hver kilowattime og bruke billigere/ fornybare energikilder.

I dag reguleres alle bygg, som skal bygges eller renoveres, av byggeforskriften TEK:

«De generelle kravene i TEK om at alle bygninger og all byggevirksomhet skal ha et lavt energibehov innebærer blant annet å plassere og utforme bygninger med hensyn til lokalklima og transportbehov, å bygge så arealeffektivt som mulig og velge materialer som belaster miljøet minst mulig og bruker minst mulig energi i alle faser av bygningens levetid.»

Energikravene til en bygning kan oppfylles på to måter:

- Flere energitiltak – som betyr at ett sett med krav skal oppfylles som de ulike bygningsdelene, kuldebro, lufttetthet og varmegjenvinning.
- Et samlet rammekrav – som fordrer dokumentasjon på at bygningen kommer til å befinne seg innenfor et energibehov for ulike bygningstyper.

For småhus er det mest aktuelt å benytte energitiltak for å dokumentere TEK's krav til energieffektivitet.

Myndighetene forsterker også kravet til å isolere rør, utstyr og kanaler knyttet til bygningens varmesystem. Det er også tilleggskrav til energieffektiv drift og energiforsyning som berører varmeløsninger. Småboliger og andre bygg under 70 m² får betydelig fritak fra kravene.

Det er sannsynlig at energikravene blir strengere i fremtiden, og over tid viser det seg at boliger som bruker mindre energi har økonomiske fordeler. Mange ønsker å tenke langsiktig, både for å ha ett lettsolgte hus, være miljøvennlige og/eller spare penger. Lavere driftskostnader blir av mange sett på som den miljøvennlige boligens største fordel, og for mange er det drivkraften.

Lavenergihus

En lavenergi bolig har betydelig lavere energibehov enn vanlige hus. Det totale energibehovet skal ligge under 100kWh/m² per år. Følgelig er det behov for bedre varmeisolasjon og tetthet enn kravene i TEK. I tillegg må tekniske installasjoner være spesielt energieffektive.

Passivhus

Et passivhus har spesielt lavt energibehov sammenlignet med vanlige hus. Begrepet er knyttet til at man tar i bruk flest mulige passive tiltak med meget lang levetid, som ekstra god varmeisolering, høye

krav til luftfuktighet, meget godt isolerte vinduer og dører, samt minimering av kuldebroer for å redusere energibehovet.

Nullhus

Hus som ikke bidrar med noen form for klimabelastning gjennom hele sitt livsløp, som vil si fra materialene er produsert til bygget rives. Huset må derfor få sin energi fra fornybare energikilder. Teknologien til å utvikle såkalte nullhus har vi, men det er ikke lønnsomt enda. Å bygge et slikt bygg er dyrt, så det må utvikles mer effektive løsninger.

Aktivhus – plusshus

Hus som produserer mer energi enn de bruker. Dette skjer gjennom aktive løsninger slik som solfangere, solcellepanel, vindmøller og jordvarme. I tillegg kommer energibesparende tiltak i bygningskropp og arkitektur med vinduer og rom-soner som er strategisk plassert. Drømmen er at disse husene, kan sende overskuddsenergi til eldre hus i samme område.

Massivtrehus

Dette er hus som kun består av treverk. Et naturmateriale som bidrar til å skape et godt innemiljø. Treets fysiske egenskaper, som bla. evnen til å jevne ut døgnvariasjoner i relativ luftfuktighet og temperatur, bidrar til dette. Eks: Nye studentboliger på Moholt. I all bygging må en også ta hensyn til forventede klimaendringer.

Design og arkitektur

Norsk design- og arkitektursenter er en stiftelse som ble etablert 1. mai 2014 da Norsk Form og Norsk Designråd fusjonerte. Senteret arbeider aktivt for å bedre menneskers livskvalitet og hverdag gjennom design og arkitektur. Tidligere Rissa kommune var deltaker i nettverket Norsk Form i flere år.

Norsk Form har utarbeidet «gode råd» for den økende mengden av mennesker med behov for omsorgstjenester. Morgendagens brukere vil trolig ha sterkere behov, for å bo sentralt, ha aktiviteter, bedre standard, større fleksibilitet og klar medvirkning.

De gode rådene er:

1. Tenk samarbeid på tvers av sektorer
2. Velg sentral beliggenhet
3. La omsorgssentret bli et lokalt møtested
4. Planlegg for alle livsfaser på samme sted
(Det skal være mulig å bo på samme sted om helsen svikter og omsorgsbehovene øker)
5. Skap omgivelser som stimulerer til aktive seniorer
6. Skap trivsel og arbeidsglede blant de ansatte
7. Bruk ny teknologi

Folkehelse, miljø og estetikk

Folkehelseperspektiv

Handler om tiltak som gjør det lettere for folk å utvikle og opprettholde gode helsevaner. Folkehelsearbeid betyr samfunnets samlede innsats for å opprettholde, bedre og fremme befolkningens helse. Det dreier seg om krav til universell utforming, med blant annet at dører er brede nok til rullestoler, med mer, ivaretas også. I fremtiden vil det velges løsninger som fremmer gode helsevaner. *Viktige folkehelsekriterier er trivsel, aktivitet, trygghet, mestring og medvirkning.*

Miljøperspektiv

Handler om hvordan vi planlegger uten å belaste naturmiljøet utover naturens evne til å reparere seg selv. Det er et overordnet mål å ha en ren kommune, der vi slipper å rydde i gamle miljøsynder. Når det gjelder boliger, må en ta utgangspunkt i hele byggets levetid, også saneringsfasen. Miljø skal være en faktor som alltid vektlegges ved anbudsutlysninger, og det bør kreves at bedriftene er miljøsertifiserte. I fremtiden vil det velges løsninger som fremmer en bærekraftig utvikling. *Viktige miljøfaktorer er mulighet for gjenbruk-resirkulering, unngå giftstoffer i materialer, lavest mulig CO2 utslipp fra produksjon av materialer, samt tilrettelegging for miljøvennlig adferd.*

Estetikkperspektiv

Estetikk handler om det skjønnne - det vakre. Det handler om våre opplevelser av hva som er vakkert, ønskelig, og verdifullt. God estetisk kvalitet er derfor knyttet til menneskers bruk og opplevelse av fysiske omgivelser, samt verdier og følelser som knytter seg til omgivelsenes form og funksjonalitet. Det er mange forhold som påvirker den estetiske kvaliteten ved et sted og stedets fysiske omgivelser. Når estetikk vektlegges i samfunnsutvikling og utbyggingsprosjekt foretas det lokale analyser for å klargjøre stedets estetiske kvaliteter og negative visuelle trekk eller mangler. På den måten finner en hvilke kvaliteter som må sikres, og hvilke forhold som må vektlegges for å oppnå god estetisk kvalitet i omgivelsene. I fremtiden vil det velges løsninger som fremmer estetisk kvalitet. *Viktige estetiske kvaliteter er arkitektur, plassering av bygning(er) på tomte, utsikt til omkringliggende landskap og uterom med opparbeidelse og utforming.*

Folkehelse, miljø og estetikk skal vektlegges i Indre Fosens boligpolitikk. Det betyr attraktive boligområder, aktiviteter i boligfeltene og flere boligtyper. Det oppfordres til satsing på klimavennlige og estetiske bygg. Boligområdene bør ha landlige og bymessige kvaliteter.

Strategidel

Det er hentet inspirasjon fra flere kilder. Blant annet NOU 2011: 5, Stortingsmelding 17 «Byggje – bu – leve», prosjektrapport «Ut av fattigdomsfella» fra Melhus kommune, «Boligpolitisk handlingsplan 2014-2017» for Bodø kommune, Boligsosial handlingsplaner for Leksvik og Rissa kommuner, Rissas Boligpolitiske plan, samt Husbankens konferanser.

Føringer

Kommuneplanenes samfunnsdeler, som ble vedtatt av Rissa i 2014 og Leksvik i 2015, er retningsgivende for lokalsamfunnets utvikling. Planene berører alle samfunnsområder og innbyggere, inklusive det boligpolitiske feltet. Her gjengis føringene for det boligpolitiske feltet.

Kommuneplanens samfunnsdel i Leksvik, 2015-2026

Boligpolitiske mål som også fins i Rissas samfunnsdel fremheves med gul-beige farge.

Stedsutvikling og botilbud

Mål

1. Kommunen skal utvikle attraktive og levende tettsteder og grender som mange innbyggere vil bo, arbeide og oppholde seg i, og som også tiltrekker seg nye innbyggere og besøkende.
2. Det skal være **varierte boligtyper i tettstedene og muligheter for større tomter i grendene.**

Strategi

1. Kommunens politikere og ansatte arbeider sammen med befolkningens ildsjeler for å utvikle tettstedenes karakter, ressursgrunnlag og attraksjoner.
2. **Utvikling av flere boligtyper i tettstedene gjøres i samarbeid med private utbyggere, og utskilling av større tomter (der folk vil bo) er avhengig av private grunneiere.**

Kommuneplanens samfunnsdel i Rissa for 2014-2026

Boligpolitiske mål som også fins i Leksviks samfunnsdel fremheves med gul-beige farge.

Botilbud i sentrum, bygder og grender

Mål

1. Bosettingsstrukturen skal bestå av **attraktive boligfelt og varierte boligtyper.**
2. Det blir fortetting i sentrum og **mulighet for større tomter i grendene.**

Strategi

1. **Kommunen utvikler botilbud i samarbeid med private utbyggere og sørger for rask saksbehandling.**
2. Differensiert arealforvaltning brukes i overensstemmelse med stedlig tetthet, arealpress og jordkvalitet. Ved forslag om bruk av dyrka mark, til nye boligfelt og næringsareal eller utvidelse av gamle, blir det en grundig politisk vurdering før iverksetting.

Kommuneplanens samfunnsdeler viser Leksvik og Rissas fremtidige boligpolitikk, slik den fremsto i 2014-2015.

Utfordringen nå er å se sammenhengen mellom tre elementer:

- Samfunnsdelenes boligrelaterte mål, strategier og tiltak
- Boligfakta fra begge de tidligere kommunene
- Boligvisjon for den nye kommunen

Disse elementene gir grunnlag for å utvikle en helhetlig, tidsriktig og tilgjengelig boligpolitikk.

Målsetting

Indre Fosen kommune tilrettelegger for en fornyet og styrket boligpolitikk ved å bygge på to forutsetninger:

- **Boligfremskaffelsen for ulike innbyggergrupper må være gunstig og tilstrekkelig**
- **Det offentlig-private samarbeidet om fremtidige botilbud må være forpliktende og langsiktig**

Forskning om etablering av bru, som bedrer transportforbindelsen mellom regionhovedstad og omlandets bygder, sier at berørte bygder må forberede seg på flere konsekvenser. **Det gjelder** I det følgende forutsetter vi ikke at det kommer bru. Hvis det er aktuelt å utdype konsekvensene av bru, for noen av tiltakene under, kan det gjøres på slutten av strategidelen her.

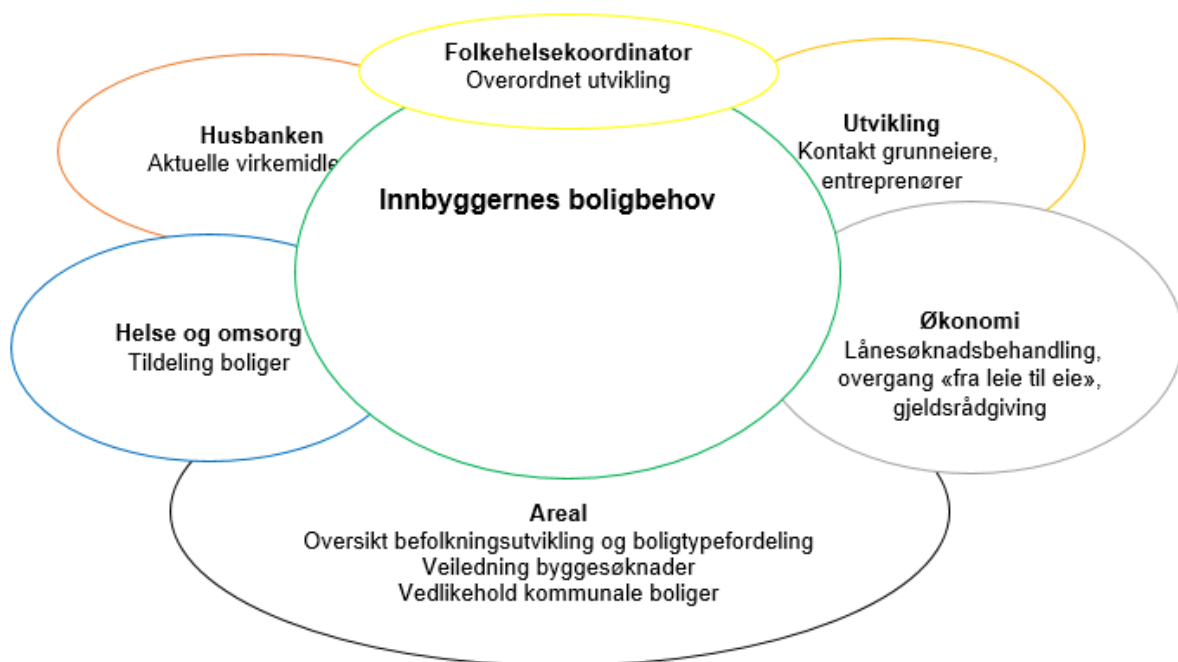
Inspirasjonen til målet kommer fra Kommuneplanens samfunnsdeler:

Indre Fosens boligpolitikk skal styrkes på flere områder innen 2020:

- (a) Innbyggernes behov for boligtyper skal imøtekommes.
- (b) I tettstedene skal andelen leiligheter og rekkehus økes, slik at samfunnet får om lag 40 % leiligheter/rekkehus og 60 % eneboliger.
- (c) I grendene skal det bli anledning til å skille ut tomter på inntil 5 mål.
- (d) Det offentlig-private samarbeidet skal intensiveres ved bruk av kommunal tilvisningsrett, kjøp av tomter og ved overgang «fra leie til eie». Dette for å imøtekomme behovet til personer som ikke selv håndterer boligmarkedet.
- (e) Kommunen skal utvikle en resultatorientert boligkultur, hvor folkehelse, miljø og estetikk tillegges vekt med oppfordring om å satse på energieffektiviserende teknologi og arkitektur.
- (f) Den overordnede utviklingen ledes av folkehelsekoordinator i samspill med berørte sektorer.

Boligpolitikken evalueres i des. 2019 og funnene legges til grunn for videre utvikling.

Figur over aktører på det boligpolitiske feltet:



Strategier med tiltak

Aktuelle konsekvenser av bru er ikke med her.

1. Generell boligutvikling

Hele befolkningen er noenlunde ivaretatt, men ikke godt ivaretatt.

Eldre trenger flere sentralt tilrettelagte leiligheter. Unge førstegangsetablerere og voksne har behov for flere varierte boligtyper. Mennesker i akutte situasjoner trenger små leiligheter for korttidsleie.

Dette gjelder også for innflyttere (som har fått jobb eller prosjektarbeid), personer som flytter tilbake etter utdanning og karriere ute, pendlere og arbeidsinnvandrere (som kanskje vil bosette seg med sin familie).

Strategien er å skaffe boliger som vektlegger innbyggernes behov

Nr	Tiltak	Ansvar	Kostnad	År
1.	Skape attraktive bo-områder, boligfelt og boligtyper ved bruk av følgende elementer: • Landlige og bymessige kvaliteter • Blandede boligområder med bolig og næring (som handel og service) • Bærekraftig utvikling med miljø, mennesker og økonomi • Sosiale møteplasser med trivsel, aktivitet, mestring, trygghet og medvirkning • Gjennomgående gang- og sykkeltraseer • Husbankens virkemidler, tilvisningsavtale og overgang «fra leie til eie» Sørge for attraktive bo-områder, boligfelt og boligtyper som fremmer folkehelse, miljø og estetikk.			
2.	Ta i bruk de mest attraktive områdene av dagens boligkapasitet (med infrastruktur), realisere det fremtidige boligpotensialet (uten infrastruktur) med om lag 90 enheter årlig, og gjerne ha en forsiktig økning.			
3.	Justere boligtypefordelingen slik at andelen leiligheter og rekkehus øker i de største tettstedene. Det bør etableres både eide og leide enheter.			
4.	Utvikle nye bo-områder og boligfelt med følgende kjennetegn: • <u>Etterspørsel</u>, særlig i tettstedene. • <u>Eierform</u> som selveier og borettslag. • <u>Stedlig attraktivitet</u> med kvaliteter som: (a) tettsted med tjenester, handel og mennesker. (b) kort avstand til større arbeidsplass/næringsområde (c) kort avstand til offentlig transport (d) nærhet til sjø/natur (e) utsikt • <u>Stedstilpassede enheter</u>, med mulighet for energieffektiviserende teknologi og arkitektur, ikke bare ferdighus. • <u>Variert funksjonalitet</u>, ikke bare familier, men også for eldre, unge og aleneboere. • <u>Etablering av infrastruktur</u> med veg, vann, avløp og bredbånd. • <u>Tidspunkt for byggestart</u>. • <u>Forskudd til etablering av infrastruktur</u> på tomter med ønskede kvaliteter. Slike forskudd kan graderes. OBS: Konsekvensene må vurderes. • <u>Kommunen kjøper sentralt beliggende boligfelt</u> ved behov, gjerne i samarbeid med private aktører. OBS: OBS: Konsekvensene må vurderes. • <u>Kombinasjonsfelt</u> med helårsboliger og fritidshus. Standard med større tomt, garasje og bygging i henhold til TEK.			
5.	Tiltak klimavennlige bygg:			

	Tilrettelegge for bruk av nye smarte energisystemer og fokus på samlet livssyklus og klimaavtrykk i materialbruk og transport.			
6.	Tiltak estetiske bygg: Utforme arkitektur i samsvar med byggets funksjon. Arkitektur må også ha en god estetisk utforming. Det innebærer at man ved valg av arkitektur både må tilpasse seg stedets landskap, særpreg og identitet gjennom form, farge og materialitet, samt vurdere moderne løsninger, former og materialbruk.			
7.	Vurdere attraktiviteten ved regulerte boligfelt og uregulerte boligområder. Hensikten er å oppnå en troverdig boligbase. Mindre attraktive felt og områder tas ut av boligbasen. Dette bør gå greit for uregulerte områder, men for regulerte felt kan det gi juridiske og økonomiske konsekvenser.			
8.	Omregulere noen hyttefelt til kombinasjonsfelt av fritidsbolig og helårsbolig.			
9.	Oppmuntre til renovering av eldre bebodde/ubebodde boliger samt bomiljøer med tidstypisk karakter. Arbeidet kan organiseres som prosjekt, og kommunen kan bidra med oppussings- og finansieringsplan overfor eiere.			
10	Gi innbyggere i grendene mulighet for utskilling av større tomter, inntil 5 mål.			
11	Kommunen vil ta i bruk LNF-formål med spredt boligbebyggelse, og gi innbyggere i grendene mulighet for utskilling av inntil 3 boligtomter uten reguleringsplan.			
12	Være positiv til å omhjemle nye hytter til boligformål, når teknisk standard er som for bolig.			
13	Oppmuntre til at hytter og hyttetomter, i tilknytning til annen bebyggelse eller felt, etableres med teknisk boligstandard.			

Strategi og tiltak støtter opp under målet foran.

2. Boligsituasjonen for sårbare grupper

Dagens boligfremskaffelse ivaretar vanskeligstilte innbyggere, men er ikke fullstendig.

Dette omfatter personer og familier med lav inntekt, flyktninger, samt rusmiddelmissbrukere og personer med psykiske lidelser. Voksne med funksjonsnedsettelse og utviklingshemming synes fint ivaretatt.

‘Vanskeligstilt’ er person som trenger ekstra tilrettelegging med bo-situasjonen fordi han/hun er uten bolig, står i fare for å miste bolig, bor i uegnet bolig, mestrer ikke boligmarkedet og/eller har ikke tilstrekkelig bo-evne.

Strategien er å tilrettelegge for vanskeligstilte i egen bolig

Nr	Tiltak	Ansvar	Kostnad	År
1.	Opprettholde dagens 74 kommunale gjennomgangsboliger, og anskaffe når gamle/uhensiktsmessige selges.			

2.	Anskaffe nye kommunale boenheter med variert funksjonalitet i sentralt beliggende boligfelt, gjerne ved bruk av kommunal tildelingsrett. Dette kan utgjøre omlag 10 % av et utbyggingsprosjekt. Hensikten er bred variasjon og inkludering.			
3.	Etablere strategi og praksis for den kommunale boligmassen som består av jevnt vedlikehold og/eller salg med nykjøp.			
4.	Justere den kommunale boligtypefordelingen i retning av enkle rimelige leiligheter i tettstedene.			
5.	Øremerke 1-2 leiligheter som akutte botilbud i Rissa og Leksvik.			
6.	Fullføre mandatet for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger.			
7.	Styrke tildelingsgruppas helhetlige kompetanse, med blant annet økonomi.			
8.	Inngå leiekontrakter for kommunale gjennomgangsboliger med varierende lengde: • Akuttleie (inntil 3 måneder) • Korttidsleie (inntil 2 år) og • Langtidsleie (inntil 4 år). Vurdere leietagers evne til å mestre egen livssituasjon før leietid bestemmes, og ha samtykke med/uten krav om oppfølging.			
9.	Evaluere praksisen med innleie av private boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.			
10	Utvikle muligheten for å «gå fra leie til eie» for flyktninger samt personer og familier med lav inntekt. En slik praksis forutsetter utsikt til bedring av inntekt ved eget arbeid eller uføretrygd. Det bør samtidig tilrettelegges for bruk av Husbankens virkemidler.			
11	Justere prisnivået på kommunale boliger slik at det blir i overensstemmelse med tilstand.			
12	Opprettholde dagens 131 kommunale omsorgsboliger, og styrke antallet i tettstedene med 2-4 enheter per år i de neste 20 årene. Det innebærer at boligmasse og seniorvekst går parallelt. Dette gjøres gjerne ved bruk av offentlig–privat samarbeid. Innlemme digitale behov for ansatte og velferdsteknologi for beboere i anskaffelsesprosessen for nye boliger.			

Strategi og tiltak støtter opp under målet foran.

3. Kommunens organisering og samarbeid

Dagens organisering er delvis hensiktsmessig, men ikke gunstig for utvikling av fremtidig boligpolitikk.

Dette omfatter kommunens interne tilrettelegging, og samarbeid med eksterne aktører, om boligfremskaffelse, eierformer, finansiering og boforhold for vanskeligstilte.

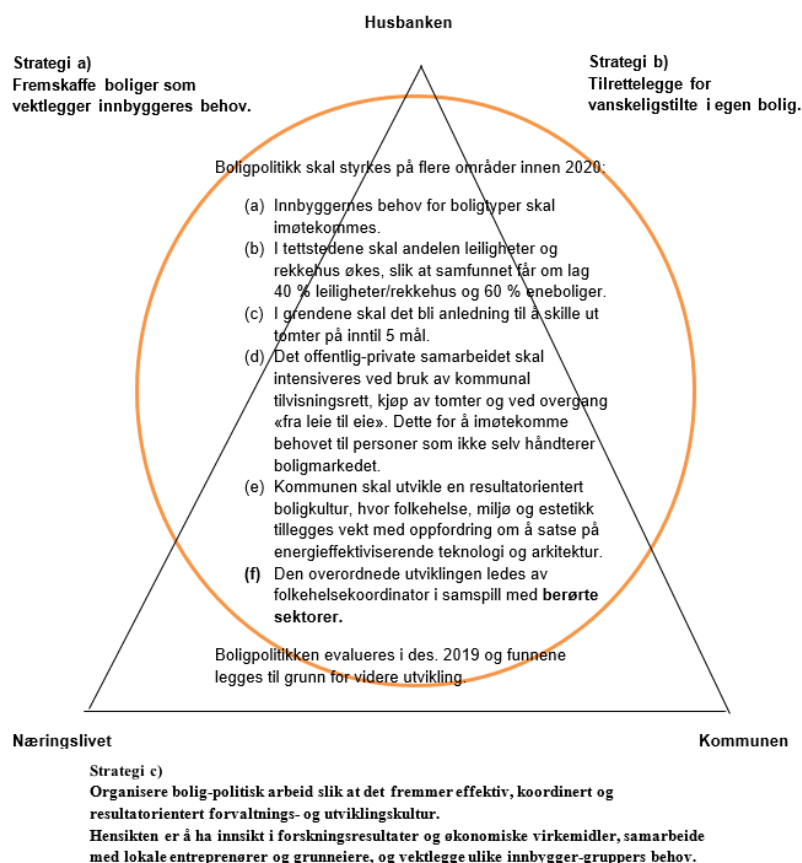
Strategien er å organisere boligrelaterte områder slik at det fremmer en effektiv, koordinert og resultatorientert forvaltnings- og utviklingskultur. Hvor det er lett å orientere seg om forskningsresultater, økonomiske virkemidler, lokale entreprenører og grunneiere, samt om ulike innbyggergruppers behov.

Nr	Tiltak	Ansvar	Kostnad	År
1.	Styrke hjemmesiden med oppdatert informasjon om boligfelt, både private og kommunale.			
2.	Koordinere markedsføringen av boligfelt, både private og kommunale.			
3.	Den overordnede utviklingen ledes av folkehelsekoordinator med 20-40 % ressurs, i samråd med berørte sektorer. Boligpolitikken evalueres etter 2 år og resultatene legges til grunn for videre utvikling.			
4.	Vurdere opprettelse av et kommunalt boligselskap.			

Strategi og tiltak støtter opp under målet foran.

Foreløpig konklusjon

Figur over samarbeid, mål og strategier:



Avslutning

Dagens boligpolitikk kan bedres ved små og store tiltak, innen boligfremskaffelse og boligsamarbeid.

Indre Fosen kommune kan få en styrket fremtidig boligsituasjon med følgende kjennetegn:

- Flere blandede områder med bolig, handel og tjenester.
- Tettsteder med flere leiligheter og rekkehus, særlig i Rissa og Vanvikan, noe i Leksvik og Stadsbygd.
- Boligmarkedets priser modereres, ved hjelp av økt boligvolum og lavere kommunale priser.
- Flere private boliger er renovert med økt tilgjengelighet – særlig i Rissa og kanskje i Leksvik.
- I grendene er det mulighet for utskilling av større tomter.
- Antall gjennomgangsboliger er opprettholdt i Rissa og Leksvik, og redusert i Vanvikan.
- Antall omsorgsboliger er økt i Rissa og opprettholdt i Leksvik.
- Kommunal boligmasse vedlikeholdes og fornyes med salg og kjøp.
- Flere vanskeligstilte har bedre bo-evne og mestrer overgang «fra leie til eie», i Rissa og Leksvik.
- Ansatte har innsikt i innbyggernes behov, kjenner ny forskning, veileder om virkemidler, og samarbeider med entreprenører og grunneiere.

Suksess på boligfeltet oppnås ved hjelp av klare strategier, spissede tiltak og solid engasjement.

