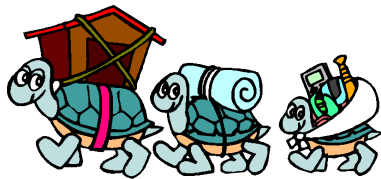
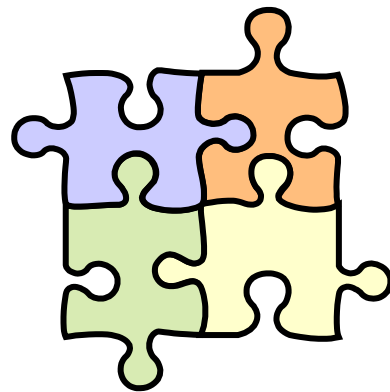


ALSTAHAUG KOMMUNE

BEFOLKNINGSUTVIKLING OG -FRAMSKRIVNINGER

For perioden fram mot 2025

Kommuneplanens arealdel 2016 - 2022



INNHOOLD

Innledning	side 3
Statistikk og grunnlag for beregningene	side 4
Befolkning	side 5
Boligbygging, boligbehov og bebyggelsesmønster	side 8
Boligarealer	side 11
Analyse av boligbyggebehovet	side 13
Føringer for boligpolitikken	side 14

Innledning

Befolkningsutvikling og befolkningsframskrivninger for Alstahaug er en analyse som skal legges til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Analysen viser blant annet forhold som befolkningsutvikling, befolkningsprognoser, boligutviklingen, forventet boligbehov og markedstall.

Resultatene fra analysen skal benyttes i arbeidet med å legge til rette for riktig type og antall boliger. I planperioden til kommuneplanen, som er 2012- 2022, skal det være avsatt tilstrekkelig arealer til nye boliger, samtidig som det ikke avsettes urealistisk store områder til boligformål. Dette er viktig både for å unngå at unødvendig mange områder blir påbegynt og unngå å beslaglegge unødvendig areal. Hensikten med dette er både å få en ønsket, hensiktsmessig og framtidsrettet byutvikling og bystruktur.

Boligbehovet beregnes ut fra antatt befolkningsvekst jf. Statistisk sentralbyrås (SSB) statistikk og befolkningsprognoser. Arealer som skal avsettes til boligformål beregnes ut fra høy antatte befolkningsvekst.

Kommuneplanens arealdel gjelder for perioden fram til 2022. I arbeidet med befolkningsutvikling er det likevel prognoser og behov fram mot 2025 som er lagt til grunn. I arbeidet er det også sett hen til de tre andre HALD-kommunene, for å se på sammenhengen mellom Alstahaug sine planer og de andre HALD-kommunens framtidsvisjoner.

Statistikk og grunnlag for beregningene

Rapporten tar i hovedsak utgangspunkt i Statistisk sentralbyrå sin (SSB) statistikk og befolkningsprognoser. Oppdateringen av de forskjellige tallene er ulik, slik at det på noen områder finnes tall fra 01.01.15, mens for andre parametere finnes et ikke nyere tall en for eksempel fra 2013.

I tillegg til tall fra SSB er noen beregninger innhentet fra Nordland fylkeskommune. Gjennom verktøyet Panda har de gjort beregninger og analyser, som ligger til grunn for blant annet boligbehov ut fra boligtype.

Selv om Nordland fylkeskommune tar utgangspunkt i SSBs statistikk, vil beregningene gjennom Panda avvike litt fra SSBs tall. Dette er avvik som anses som mindre vesentlig, men forklarer at tall fra en tabell til en annen er noe avvikende.

Det vil alltid være usikkerhet knyttet til statistikk og befolkningsframskrivninger, slik at beregningene her vil ikke gi et fasitsvar på hvor mange og hvilken type boliger vi trenger framover mot 2025. En feilkilde for forventet behov for boligtype er at beregningene tar utgangspunkt i hvilken type boliger som er bygd de siste årene. På landsbasis ser man en dreining fra at det tidligere ble bygget en stor andel eneboliger, til at det nå i større grad bygges leiligheter. Slike endringer i boligpreferanser vil muligens ikke fanges opp i tilstrekkelig grad i slike framskrivninger.

Det er også knyttet usikkerhet til forventet befolkningstall for kommunen, i likhet med at det er stor usikkerhet knyttet til hvordan folketallet og sammensetningen av befolkningen i Norge vil utvikle seg. At anslagene spriker mellom de ulike alternativene, illustrerer hvor stor betydning forutsetningene som legges til grunn har. Det er stor usikkerhet knyttet til forutsetningene om innvandring, men også når det gjelder fruktbarhet, innenlandsk flytting, utvandring og dødelighet kan utviklingen bli ganske annerledes enn SSB har antatt.

Befolkning

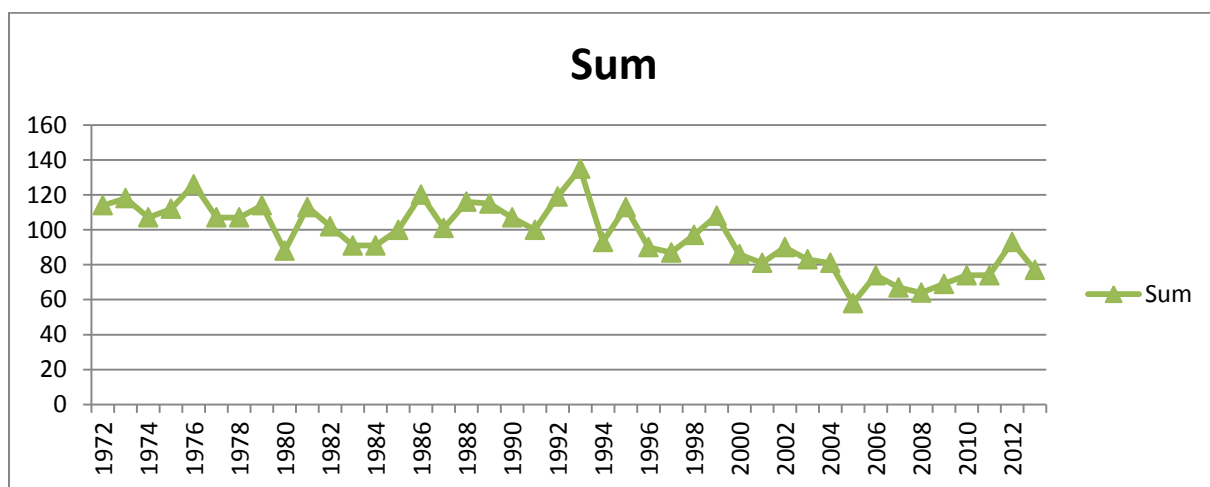
Befolkningsutvikling og befolkningssammensetning

Samlet folketall i Alstahaug har vært forholdsvis stabilt de siste 40 år. Den folkeveksten som har skjedd skyldes en økt innvandring fra ikke-norske land.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Folkemengde	7378	7398	7306	7225	7207	7208	7196	7296	7372	7361	7454
Levendefødte	81	58	74	67	64	69	74	74	93	77	
Døde	51	62	73	61	52	66	54	65	65	63	
Fødselsoverskudd	30	-4	1	6	12	3	20	9	28	14	
Innflyttinger	335	307	303	339	357	329	405	403	371	441	
Utflyttinger	345	389	389	368	362	347	328	117	411	421	
Nettoinnflytting	-10	-82	-86	-29	-5	-18	77	66	-40	20	
Folketilvekst	20	-92	-81	-18	1	-12	100	76	-11	33	93

Tabell: Oversikt over befolkningsutvikling i kommunen i perioden 2004 – 2014. For 2014 foreligger bare folkemengde, ikke en mer detaljert oversikt. Kilde SSB.

Dagens aldersfordeling av befolkningen har stor betydning for den framtidige befolkningmengden og dens sammensetning. Det har ikke lyktes å finne historisk befolkningsstatistikk for ulike aldersgrupper. Tross noen toppe fra år til annen viser trenden en nedgang. Oversikt over antall fødte i kommunen viser en nedgang fra 112 i 1975 til 77 i 2013.



Figur: Antall fødte i kommunen i perioden 1975 til 2013. Kilde SSB.

Selv om det har vært en nedgang i antall fødte, så har antall barn (aldersgruppe 0-17 år) vært relativt jevn siden 2010. Gruppen 0-5 år har vært noe stigende.

	2010	2011	2012	2013	2014
Barn 0-5 år	441	445	459	473	481
Barn 6-17 år	1165	1178	1122	1105	1092
Sum	1606	1623	1580	1578	1523

Tabell: Oversikt over antall barn i kommunen i perioden 2010 – 2014. Kilde SSB.

Befolkningens fordeling i kommunen

I dag er kommunen delt inn i fem grunnkretser. I dag bor det omtrent 6040 i tettbygde strøk, mens 1330 bor utenfor. Derav er det 22 innbyggere som har ukjent grunnkrets.

Område	Antall
Blomsøy og Austbø	101
Stokka, Søvik, Belsvåg og Hamnes	507
Bærøylvågen, Tro og Mindland	111
Tjøtta, Offersøy og Hestøy	358
Sandnessjøen	6309

Tabell: Oversikt over befolkningens fordeling i kommunens grunnkretser per 24.03.2014. Kilde: Skatt nord.

Befolkningsprognoser

SSB beregner prognoser for befolkningsutvikling i alle landets kommuner. De skisserer tre ulike scenarier, med befolkningsframskrivinger for lav, middel og høy nasjonal vekst. SSBs befolkningsprognoser er basert på nærværende trender, fødsler og andre relevante faktorer. Men i praksis er ikke befolkningsveksten bare et resultat av nåværende befolkning, men også av muligheter. Mulighet for arbeid, et godt liv og tilgang på bolig er viktige faktorer som påvirker utviklingen. Dette betyr at det vil være vekselvirkning mellom hva en tilrettelegger for, faktisk boliggetterspørsel, og dermed også fremtidig befolkningsutvikling.

Hvor stor innvandring som forventes er et av de største usikkerhetene knyttet til fremtidig befolkningsutvikling. I SSBs gjeldende prognoser vurderes ulike scenarier:

- En prognose med lav innvandring enten på grunn av bedre arbeidsmarked i Europa eller mindre etterspørsel etter arbeidskraft i Norge.
- En prognose med medium innvandring hvor innvandring er høy de første årene, men stabiliserer seg på et lavere antall på mellomlang sikt.
- En prognose med høy innvandring som Norge har erfart siste årene, hvor det blant annet kan komme en bølge av arbeidsinnvandrere fra Sør-Europa hvis krisen her ikke slipper taket.

Årstall	2014	Lav vekst		Middels vekst		Høy vekst	
		2020	2025	2020	2025	2020	2025
Antall	7454	7440	7472	7606	7801	7774	8203
Økning		-14	18	152	347	320	749

Tabell: Befolkningsprognose for Alstahaug kommune, forventet befolkning i hhv. 2020 og 2025 for tre ulike scenarier. Kilde: SSB

Prognosene spriker fra 7440 til 7774 for 2020 og 7472 til 8203 i 2025, noe som tilsvarer en usikkerhet på hhv. 334 og 731 personer for perioden.

Befolkningsprognosene med høy vekst

En oversikt som viser forventet aldersfordeling fram mot 2030, med høy befolkningsvekst, viser at den aldersgruppen som er forventet å øke mest er fra 67 år og eldre. Samtidig er det forventet en nedgang i aldersgruppen 13 – 19 år.

	2014	2015	2020	2025
0-5 år	481	502	563	615
6-12 år	609	614	625	709
13-15 år	285	283	275	273
16-19 år	412	392	357	358
20-44 år	2271	2221	2241	2356
45-66 år	2250	2266	2297	2215
67-79 år	850	856	1043	1187
80 år og eldre	296	293	373	490
Sum	7454	7427	7774	8203

Tabell: Aldersfordeling fram mot 2025, med høy befolkningsvekst. Kilde: SSB.

Boligbygging, boligbehov og bebyggelsesmønster

Boligbygging og befolkningsvekst 2000-2013

Som tidligere oversikt viser, så har folketallet i kommunen vært forholdsvis stabilt på mellom omtrent 7 200 og 7 450 siden år 2000.

Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus	Boligblokk ¹	Bofellesskap	SUM boenheter
2243	586	156	9	124	3118

Tabell: Antall og fordeling av boligtyper i kommunen. Kilde: Panda

Statistikk over byggeaktiviteten viser en økning i 2013, med 34 ferdigstilte boenheter. De foregående årene ble relativt færre boliger bygd. Om dette er en tilfeldighet eller at det viser en generell oppgang er ikke mulig å si med dagens tilgjengelige materiale.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Eneboliger (og m sokkelleilighet)	4	4	1	7	4	3	12	4	9	12
Tomannsbolig og/eller del av tomannsbolig	0	2	6	0	0	2	2	8	6	0
Rekke og kjedehus	0	0	0	0	0	0	5	0	0	2
Småhus 3 eller flere boenheter	18	18	9	0	8	14	0	5	19	4
Store boligbygg 3 eller 4 etasjer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	22	24	16	7	12	19	19	17	34	0

Tabell: Antall fullførte boenheter i perioden 2004 – 2014. Kilde: SSB

Antall boenheter og husholdninger

Antall husholdninger har hatt en viss økning de siste fire årene, selv om SSBs statistikk viser at antall personer per husholdning har ligget jevnt på 2,3 for Alstahaug.

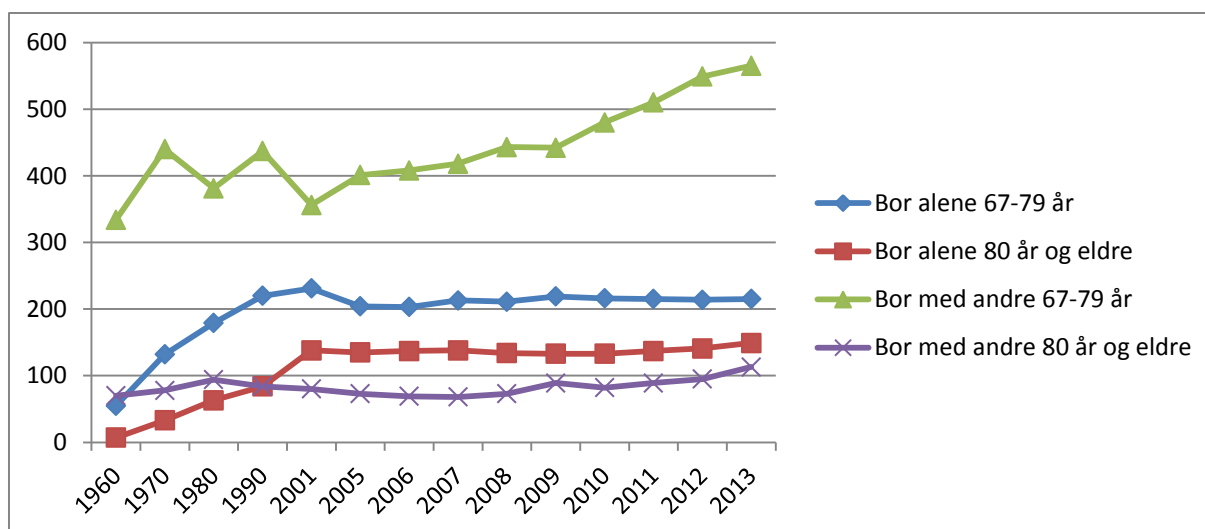
Årstall	2010	2011	2012	2013
Antall privathusholdninger	3078	3124	3185	3233

Tabell: Antall privathusholdninger i kommunen ut fra årstall. Kilde: SSB

Aleneboende eldre

Den aleneboende andelen av eldre har økt betraktelig i det siste. Fra SSBs statistikk over husholdningstyper per 1960, fremkommer det at 62 personer over 67 år var aleneboende. I 2001 var det 369, mens det i 2013 var 364 personer. Det forventes at antall aleneboende eldre vil holde seg på det samme høye nivået, eller at det kommer til å stige noe. Dette både på grunn av at andelen av at levealderen vil øke og at den eldre del av befolkningen vil øke. Også antall eldre som bor med andre i aldersgruppen 67 – 79 år har økt de siste årene.

¹ Boligblokker er store boligbygg på to etasjer eller mer med minst fem boliger.



Figur: Antall eldre som bor alene og antall som bor med andre. Kilde: SSB

Aleneboende yngre

Også for aldersgruppen 30-66 år er det en høy andel en-personers husholdninger. Tidligere oversikt viste at det totalt var 3 124 husholdninger i kommunen. Over 1 000 av disse er en-personers husholdninger. Dette tilsier at omtrent 1/3 av husholdningene kun har én person. Likevel har dette vært relativt jevnt hvis man sammenligner tall fra 2001 og 2011.

Aldersgruppe	Årstall	Antall en-personers husholdninger
16-29 år	2001	177
	2011	180
30-66 år	2001	577
	2011	554

Tabell: Antall en-personshusholdninger i Alstahaug. Kilde: SSB

Skilsmisser

Oversikt over antall skilsmisser i kommunen viser at skilsmisser ligger jevnt på 11-12. Dette har vært jevnt siden år 2000, med unntak av to år, hvor tallet var opp i 20. Selv om ikke dette er tydelig i Alstahaug kommune, viser utviklingen i samfunnet at flere parforhold skiller lag. Derfor må arealdelen ta høyde for at behovet for små boenheter til å huse aleneboende også blant de yngre aldersgruppene kommer til å øke.

Bærekraftig byutvikling – hvor skal vi bygge og for hvem?

Både nasjonale og regionale føringer for kommunal planlegging og arealplanlegging framhever at utbygging av boligområder og arbeidsplasser i hovedsak skal skje innenfor by- og tettsteder. Dette skal skje gjennom transformasjon og fortetting i by og tettsteder, og rundt trafikknutepunkter. Dette er viktige virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse. Samtidig legger de overordnede føringene opp til en utbygging som skal ivareta hensynet til folkehelse, universell utforming og jordvern.

Alstahaug kommune har også vedtatt hvor og hvordan kommunen skal utvikles, gjennom blant annet følgende overordnede planer og føringer:

Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2022

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for kommunens utvikling og boligbygging. I kommuneplanens samfunnsdel er det satt flere mål og strategier knyttet til bolig- og byutvikling. Vi ønsker:

- å trekke til oss nye innbyggere, særlig i alderen 25-40 år,
- at folk som jobber i kommunen velger i Alstahaug som sin bostedskommune.
- at det skal være tilstrekkelig areal for bolig- og næringsbebyggelse, samt alltid byggeklare tomter,
- at alle innbyggere i kommunen skal bo trygt og godt, i en bolig som er tilpasset sitt behov.

Videre er det en målsetning at:

- utbygging av boligområder i hovedsak skal skje innenfor etablerte by- og tettstedsstrukturer,
- det skal legges til rette for å leve miljøvennlig i kommunen,
- utbygging av boligområder i hovedsak skje innenfor Sandnessjøen, Søvik og Tjøtta for å styrke tettstedene og utnytte eksisterende infrastruktur,
- nye boligområder skal fortrinnsvis etableres slik at dagligdagse funksjoner nås til fots eller per sykkel.

Som det kommer fram i boligoversikten litt senere i dokumentet, viser at kommunen har en god boligreserve for å dekke forventet utvikling, både i form av regulerte boligtomter og leilighetsbygg. Det vurderes derfor ikke som presserende å regulere nye områder. Allerede regulerte og delvis utbygde boligfelt skal fortrinnsvis tas i bruk og ferdigstilles før nye boligfelt åpnes.

Aktuelle boligpolitiske virkemiddel

I regjeringens boligmelding «byggje – bu – leve» presenteres en rekke tiltak kommunene kan iverksette for å få gjennomført ønsket boligbygging:

- Bruke områderegulering til å sikre større, mer helhet og bedre lokaliserte boligområder,
- Kommunene kan avvise regulering av enkelt-eiendommer og kreve at grunneiere regulerer et område i sammenheng,
- Stille særlige krav om omforming og fornying av eksisterende areal og bygninger i planene.
- Kjøpe tomter for å påvirke utviklingen av byggeprosjekter,
- Legge til rette for kommunikasjon og koordinering mellom grunneiere, utbyggere og andre interessenter. Kommunene kan for eksempel initiere avtaler om planlegging, finansiering, urbant jordskifte m.m.,
- Benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for å klargjøre finansiering og framdrift i byggeprosjekter,
- Frita et område for eiendomsskatt for en periode eller boligbygging for å stimulere til utbygging av området.

En god boligutvikling er viktig for at Alstahaug skal utvikle seg i ønsket retning. Selv om kommunenes mulighet til å påvirke boligutviklingen er begrenset, kan kommunene benytte seg av de virkemidlene som er tilgjengelig for å styre utviklingen.

Boligarealer

Planlagte utbyggingsområder

Det er i dag mange ferdig regulerte tomter, både for eneboliger og leilighetsbygg i kommunen. Oversikt per 23.01.14 viser at det er omtrent 40 boligtomter og 460 boenheter i ulike leilighetsbygg som er ferdig regulerte. Dette er en blanding av kommunale og private tomter og prosjekter. De fleste tomtene ligger i Sandnessjøen. På Søvik og Tjøtta er det hhv. 10 og 6 regulerte tomter. I etterkant av denne oversikten er flere nye reguleringsplaner vedtatt. Til sammen utgjør disse omtrent 5 boligtomter og 120 boenheter i ulike leilighetsbygg og som to-mannsboliger.

Det er videre en rekke reguleringsplanprosesser på gang. Utfallet for alle disse prosjektene er enda ikke avklart, men rundt 40 boligtomter, i tillegg til 180 boenheter i leilighetsbygg, er under regulering.

I kommuneplanens arealdel for perioden 2008 – 2016 er det lagt ut en rekke nye områder for boligbebyggelse, hvor regulering ikke er startet opp, men er avklart i forhold til arealdisponering. For Sandnessjøen ligger tallet på ca. 250 daa, på Søvik 42 daa og på Tjøtta ca. 70 daa.

	Ferdig regulert ²	Under regulering	Areal avsatt til boligformål, men ikke regulert
Eneboligtomter	45	40	Sandnessjøen: 250 daa
Leiligheter	580	180	Søvik: 42 daa
Sum	625	220	Tjøtta: 70

Dersom vi legger 1 boenhet per daa til grunn, vil arealer som allerede er avsatt til boligformål kunne gi rom for 250 boenheter i Sandnessjøen og hhv. 42 og 70 på Søvik og Tjøtta. Dette er en noe lav utnyttelse i de sentrumsnære områdene, men gir en indikasjon på et minimumsantall. En del areal vil gå bort til fellesareal som atkomst, lekeareal mv. når områdene detaljreguleres, slik at det er heller ikke urealistiske tall.

I tillegg til oversikten over, er det også et betydelig potensiale innenfor dagens boligområder i form av ubebygde tomter inne mellom eksisterende boliger. Innenfor eksisterende boligområder er det også rom for høyere utnyttelsesgrad og gjennom fortettingsprosjekter. Det ligger også et stort potensiale i arealer som blir frigitt gjennom endret bruk og nybygging av offentlige bygninger. Dette gjelder for eksempel endret bruk av dagens sykehjem, når nytt sykehjem står ferdig.

I tråd med gjeldende kommuneplan er det dermed rom for å bygge omtrent 1 200 boenheter.

² Summen av ferdig regulerte boenheter per 23.01.14 + planer vedtatt i perioden 23.01.14 - 28.02.15

Utbyggingsområder i nabokommunene

Alstahaug, Leirfjord, Dønna og Herøy er i dag en bo- og arbeidsregion. Også i nabokommunene er det naturlig at det er lagt opp til en betydelig økning i antall boenheter. For Leirfjord er det avsatt rikelig med areal for boligbebyggelse i gjeldende plan, men det er ikke så mye av disse områdene som er regulert. Dette er derfor ikke byggeklare tomter, men kommunen har avsatt arealer til anslagsvis 200 – 250 nye boenheter i gjeldende arealplan.

Herøy kommunes arealplan fra 2011. Her er det stipulert at det er et behov for omtrent 100 boligtomter innen 2014 og omtrent 200-300 i planperioden fram til 2023. Dette behovet er løst gjennom at det er lagt ut flere boligområder i kommunen.

På Dønna er det også i gang med arbeidet med kommuneplanens arealdel, slik at tall derifra er ikke klare nå.

Framtidige boligområder

Som tidligere nevnt legger de nasjonale føringene vekt på at framtidige boligområder bør skje sentrumsnært. I Sandnessjøen er det et stort potensiale sentrumsnært gjennom omforming av en rekke områder. I tillegg er det regulert og satt av arealer som dekker forventet boligbehov i lang tid framover. Mange av disse ligger sentrumsnært og i tilknytning til eksisterende infrastruktur, veinett og i nærhet av skole og butikk.

Kommuneplanens samfunnsdel sier også at det skal legges til rette for noe utbygging på Tjøtta og Sjøvik, så her bør det også være tilgjengelige tomter. Disse bør i all hovedsak legges i tilknytning til de eksisterende boligområdene og tilknytning til dagens infrastruktur.

Analyse av boligbyggebehovet

Forutsetninger for boliganalysen

Boliganalysen baserer seg på tall fra SSB. Dette gjelder både historiske tall og framskrivinger både på folketall, demografi og trender knyttet til antall personer per bolig mv. Videre er de følgende vurderingene basert på en forventning om at de mest optimistiske prognosene for befolkningsutviklingen legges til grunn.

Vurdering av forventet framtidig behov

Gjennom systemet Panda har Nordland fylkeskommune beregnet boligbehovet i kommunen framover, og beregningene viser framtidig behov for både boligtyper og antall.

Boligbehov	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Enebolig	2 290	2 309	2 326	2 342	2 358	2 379	2 457
Tomannsbolig	591	603	610	615	622	631	663
Rekkehus	156	161	161	162	164	166	178
Boligblokk	9	9	10	10	10	10	11
Bofellesskap	125	126	127	129	131	133	137
SUM boligbehov	3 171	3 208	3 234	3 258	3 285	3 319	3 446

Tabell: Framskriving av boligbehov etter boligtype, Alstahaug 2015 - 2025 per 1. januar det aktuelle året.

Kilde: Panda/Nordland fylkeskommune.

Ved å sammenligne antall boliger per 2014 og forventet behov i 2025 er det forventet følgende boligbehov i kommunen fram mot 2025.

Årstall	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus	Boligblokk	Bofellesskap	Sum
2014	2286	598	159	9	126	3178
2025	2457	663	178	11	137	3446
Behov nye boliger	171	65	19	2	11	268

Tabell: Vurdering av behov for nye boliger. Kilde: Panda/Nordland fylkeskommune.

I Alstahaug bor det i dag i snitt 2,3 person per bolig. Dersom vi planlegger for en befolkningsvekst mot 8200 innbyggere i 2022, viser sammenligning av tallene fra 2013 at det blir behov for omtrent 450 nye boenheter innenfor kommunen fram mot 2025. Planforslaget må altså ta høyde for en befolkningsvekst på ca. 800 personer frem til 2022.

I overordnede planer må det også tas høyde for en buffer slik at folk har noe å velge i, både når det gjelder type bolig og plassering. Det må også tas med i betraktningen at analysen baserer seg på usikre prognoser. Historisk sett har virkeligheten likevel gått i en slik retning at de har kommet færre enn det har vært antatt gjennom prognoser.

Forventningene tilsier at flesteparten av nye boliger skal komme i Sandnessjøen, men som tidligere nevnt legger overordnede planer opp til at det også skal finnes et tilbud for de som ønsker å etablere seg i andre deler av kommunen. Gjeldende arealplan og eksisterende regulerte boliger dekker opp ca. 1200 boliger. Ut fra dette tyder det på at det ikke er behov for å sette av ytterligere areal for boligbygging, gitt at ikke noen av arealene skal tas ut.

Føringer for boligpolitikken

Rolleavklaringer, stat, kommune og private aktører

Staten setter mål, fastsetter juridiske og økonomiske rammer og bidrar til kunnskapsutvikling. Kommunal- og regional-departementet har ansvar for bolig- og bygningspolitikken. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvar for plandelen i plan- og bygningsloven. Husbanken er statlig gjennomføringsorgan for boligpolitikken og forvalter virkemidler som startlån, grunnlån, bostøtte, tilskuddsordning og i stadig større grad kunnskapsutvikling.

Private aktører har sentral rolle i boligutviklingen og i dag foregår det meste av boligforsyningen i Norge ved at private utbyggere står for erverv av grunn, klargjør tomt og oppfører boliger som selges til markedspris. Private utbyggere står for det meste av detaljplanarbeidet og stod i 2010 for utarbeidelse 73 % av alle reguleringsplanene på landsbasis.

Kommunene står for praktisk gjennomføring av boligpolitikken. Regulering gjennom planverk er viktigste virkemiddel kommunene har for å kunne styre boligutviklingen. Videre er det kommunenes rolle å bidra til å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, blant annet gjennom kommunale utleieboliger og forvaltning av de boligsosiale virkemidlene startlån, bostøtte og tilskudd til etablering og tilpasning av bolig. Kommune har også viktig rolle som samfunnsutvikler, tjenesteyter som tomteeier og eiendomsutvikler.

Statlig boligpolitikk

Boligpolitikken er en integrert del av regjeringens velferdspolitik. Visjon for statlig boligpolitikken er at «alle skal kunne bo trygt og godt». Videre presenterer regjeringen følgende tre mål for boligpolitikken:

- Boliger for alle i gode bomiljø,
- Trygg etablering i eid og leid bolig,
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse.

Regjeringen har også konkrete målsettinger for bygningspolitikken. Hovedmålene er:

- Godt utformede, sikre, energieffektive og sunne bygg,
- Bedre og mer effektive byggeprosesser.

Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025

Arealpolitiske retningslinjer er en del av fylkesplan for Nordland, som blant annet skal ligge til grunn for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen, jf. plan- og bygningsloven. Fylkesplanen har fokus på bærekraftig arealforvaltning gjennom kunnskap og oppdaterte kommuneplaner. Den skisserer også strategier og arealpolitiske retningslinjer for områdene.

Kommunen er samfunnsutvikler

I tillegg til å ivareta boligsosiale forpliktelser er kommunen også samfunnsutvikler og forvalter av plan- og bygningsloven. Kommunen har et stort ansvar å medvirke til en boligutvikling med nødvendig differensiering av type, pris og lokalisering av bolig som dekker innbyggeres boligbehov.