



Loppa kommune

Dra på Lopphavet - et hav av muligheter

Planprogram for boligpolitisk plan

Utkast til høring vedtatt i formannskapet 13.03.2026



Innholdsfortegnelse

1.0	Formål med planarbeidet	4
2.0	Planavgrensning	4
3.0	Rammer og føringer for arbeidet	5
3.1	<i>Relevant lovverk</i>	5
3.2	<i>Kommuneplanens samfunnsdel</i>	6
3.3	<i>Folkehelseoversikt og Leve hele livet.....</i>	6
3.4	<i>Nasjonale forventinger.....</i>	8
3.5	<i>Meld. St. 13 Bustadmeldinga</i>	8
4.0	Tema og problemstillinger som skal utredes	9
4.1	<i>Boligmarked og behov</i>	9
4.2	<i>Kommunal boligportefølje</i>	9
4.3	<i>Boligsosiale forhold</i>	10
4.4	<i>Areal og lokalisering.....</i>	10
4.5	<i>Økonomiske og organisatoriske rammer</i>	10
5.0	Planprosess organisering	10
6.0	Medvirkning og forankring.	11
6.1	<i>Arbeidsverksteder</i>	11
6.2	<i>Innbyggerundersøkelse</i>	11
7.0	Fremdriftsplan	12
8.0	Status og læringspunkter fra tidligere kommunale planer	12
8.1	<i>Boligsosial plan 2016-2020</i>	12
8.2	<i>Utkast Boligpolitisk handlingsplan 2020</i>	13
8.3	<i>Tilstandsrapport.....</i>	13
8.4	<i>Evaluering</i>	14
8.4.1	<i>Svakheter.....</i>	14
8.4.2	<i>Styrker</i>	14

1.0 Formål med planarbeidet

Det overordnede målet for norsk boligpolitikk er at alle skal ha et trygt og godt sted å bo. Kommunene har som planmyndighet og tilrettelegger en sentral rolle i å realisere denne målsettingen. Loppa kommune har i ny samfunnsdel identifisert boligmarkedet som et av kommunens største utfordringsområder. Bolig er en kritisk faktor for bosetting, rekruttering, næringsutvikling og bærekraftig tjenesteyting. Til tross for befolkningsnedgang over tid, opplever kommunen mangel på egnede boliger. Boligmarkedet fungerer ikke tilfredsstillende, og kommunen er selv største aktør på markedet.

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en helhetlig boligpolitisk kommunedelplan som:

- sikrer tilgang til egnede boliger for ulike grupper i befolkningen.
- støtter bosetting, rekruttering og næringsutvikling.
- legger grunnlag for samfunnsøkonomisk bærekraftig tjenesteutvikling.
- tydeliggjør kommunens rolle i boligmarkedet.
- samordner boligutvikling og boligsosialt arbeid.

Planen skal ha et langsiktig perspektiv og inneholde en konkret handlingsdel for perioden 2027–2031.

2.0 Planavgrensning

Planen utarbeides som en tematisk kommunedelplan etter plan- og bygningsloven.

Planen skal omfatte hele Loppa kommune, med hovedfokus på utviklingsområder for boliger. Planen skal være sektorovergripende og inneholde mål, strategier og prioriterte tiltak for kommunen.

Planen skal dekke tre hovedområder:

1. Generell boligutvikling
2. Boligsosiale forhold
3. Organisering og boligforvaltning

Planen erstatter ikke kommuneplanens arealdel, men gi strategisk retning for arealprioriteringer og boligtilrettelegging.

Boliger til helse- og omsorgsformål må vurderes særskilt fra øvrig boligportefølje. Disse boligene er en integrert del av kommunens tjenesteproduksjon og representerer ikke et ordinært boligmarkedsspørsmål. Kommunen har flere brukere innen helse- og omsorgstjenestene som det i dag ikke finnes egnede tilbud til lokalt. Tjenester må derfor kjøpes fra andre kommuner, noe som er kostbart. Etablering av mindre, fristilte boenheter med tilrettelegging for heldøgns tjenester kan gi både menneskelig og økonomisk gevinst. Utvikling av slike enheter må inngå som et strategisk element i den videre boligplanleggingen og vil jobbes videre med gjennom planarbeidet. Boliger i denne kategorien må forstås som del av kommunens tjenesteinfrastruktur, og vurderes ikke ut fra de samme kriteriene som øvrige kommunale boliger.

3.0 Rammer og føringer for arbeidet

3.1 Relevant lovverk

Planarbeidet gjennomføres med hjemmel i plan- og bygningsloven, som gir kommunen ansvar for helhetlig samfunns- og arealplanlegging og stiller krav til planprogram, medvirkning og samordning av bolig-, areal- og tjenesteutvikling. Kommunens lovpålagte ansvar på boligfeltet følger særlig av lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (2022), som pålegger kommunen å arbeide forebyggende og systematisk for å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan skaffe og beholde en egnet bolig.

Etter sosialtjenesteloven har kommunen plikt til å medvirke til å skaffe midlertidig botilbud for personer som ikke klarer det selv, og til å gi nødvendig oppfølging. Helse- og omsorgstjenesteloven og folkehelseloven forplikter kommunen til å legge til rette for forsvarlige tjenester og fremme helse og livskvalitet. Egnede boliger er en grunnleggende forutsetning.

Kommuneloven stiller krav til forsvarlig økonomiforvaltning, internkontroll og planlegging gjennom økonomiplan og handlingsdel. Rammer for leieforhold og organisering av boligmarkedet følger blant annet av husleieloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven, mens Husbankens virkemidler reguleres gjennom husbankloven.

Samlet innebærer dette at kommunen både har et strategisk planansvar, et boligsosialt bistandsansvar og et ansvar for å legge til rette for et velfungerende lokalt boligmarked.

3.2 Kommuneplanens samfunnsdel

I den nye samfunnsplanen er hovedmålet formulert slik:

«Loppa kommune skal være en trygg og inkluderende kommune, med lokalsamfunn som fremmer helse og livskvalitet. Vi vil skape vekst og utvikling gjennom satsning på næringsliv, bolyst og fellesskap».

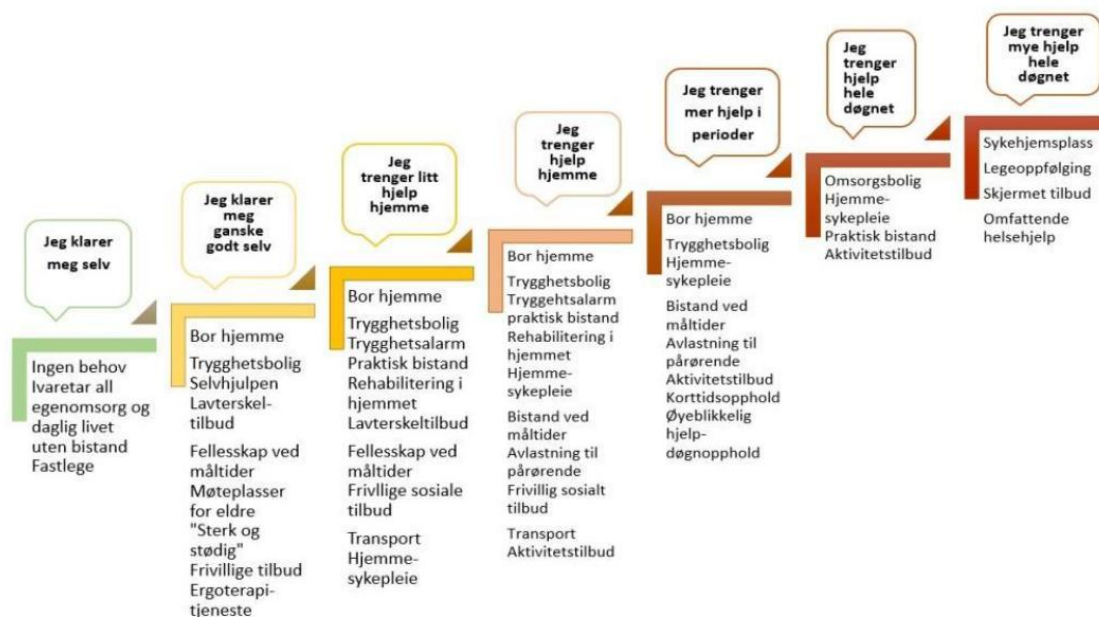
For å nå dette målet er boliger og sosial bærekraft identifisert som sentrale satsingsområder. Under temaet bosetting og trivsel fremheves behovet for å tiltrekke seg unge, barnefamilier og andre som ønsker å etablere seg i kommunen, samt å være et godt vertskap for nyinnflyttede. Dette forutsetter attraktive arbeidsplasser, egnede boliger og levende lokalsamfunn med trygge oppvekstmiljøer. Videre løftes bærekraftig utvikling frem som et overordnet prinsipp, der hensynet til sosiale forhold, helse, næringsutvikling, natur og økonomisk ansvarlighet må ses i sammenheng.

3.3 Folkehelseoversikt og Leve hele livet

Folkehelseoversikten for Loppa kommune og kunnskapsgrunnlaget for Leve hele livet og Bo trygt hjemme gir et samstemt og tydelig bilde av de strukturelle boligrelaterte utfordringene som finnes i kommunen. Dokumentene peker samlet på at bolig ikke bare er et spørsmål om bosetting, men et sentralt virkemiddel for helse, mestring, tjenestebehov og bærekraftig samfunnsutvikling.

Det mest fremtredende funnet er mangelen på egnede boliger som utgjør et mellomtrinn mellom tradisjonelle eneboliger og omsorgsboliger. Mange innbyggere, særlig eldre, bor i dag i boliger som er lite tilrettelagte, vedlikeholdskrevende og dårlig tilpasset endrede

funksjonsnivå. Samtidig oppfyller mange av disse ikke kriteriene for omsorgsbolig, noe som fører til at de blir boende i uegnede boliger over tid. Dette beskrives som et tydelig hull i omsorgstrappen. Dette er et strukturelt problem som både svekker livskvalitet og øker presset på helse- og omsorgstjenestene. Vi ser behov for å lage vår egen «omsorgstrapp» som beskriver situasjonen i Loppa.



Figur 1 Eksempel på omsorgstrapp fra Moss kommune

Den lokale folkehelseundersøkelsen viser at få planlegger egen alderdom eller boligtilpasning, samtidig som mange vurderer dagens bolig som lite egnet ved redusert funksjon. Holdninger kan endres dersom nye og gode boligtyper faktisk tilbys.

Samlet sett viser kunnskapsgrunnlaget at Loppa kommune står overfor et boligbehov som først og fremst handler om kvalitet, tilgjengelighet og riktig lokalisering, snarere enn volum alene. Tiltak som bidrar til flere tilgjengelige og fleksible boliger i sentrale strøk vil kunne støtte opp under målsettingene i Leve hele livet og Bo trygt hjemme, samtidig som de gir kommunen et viktig verktøy for å møte framtidige helse-, omsorgs- og bosettingsutfordringer på en mer bærekraftig måte.

3.4 Nasjonale forventninger

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging legges til grunn for arbeidet. Den overordnede forventningen er at det blir lagt til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.

Regjeringen har satt seg ambisiøse mål for boligbyggingen i Norge og ønsker at det skal bygges 130 000 nye boliger innen 2030. Kommunal- og distriktsministeren har sendt ut brev til alle kommuner der de oppfordres til å ha god oversikt over boligene de trenger, sette av nok areal og ha effektive planprosesser.



3.5 Meld. St. 13 Bustadmeldinga

Denne stortingsmeldingen tydeliggjør regjeringens målsetting om å gjenreise Husbanken og støtte opp om kommunenes helhetlige boligpolitiske arbeid. Regjeringens innsatsområder er at flere skal få mulighet til å eie egen bolig, leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart, vi

skal ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger og forsterke innsatsen for dem som ikke klarer å skaffe eller beholde bolig.

Meld. St. 13

(2023–2024)

Melding til Stortinget

Bustadmeldinga

Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet

Kommunene har en nøkkelrolle gjennom arealplanlegging, boligforsyning, boligsosialt arbeid og samarbeid med private aktører. Boligmeldingen fremhever behovet for forenkling og raskere byggeprosesser, samtidig som den introduserer nye statlige planretningslinjer som gir kommunene større frihet til å forme sine egne lokalsamfunn. Husbanken skal styrkes som finansieringsbank og nasjonal faglig støttespiller, med et tydelig samfunnsoppdrag om å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig, og støtte kommunenes boligpolitiske arbeid.



4.0 Tema og problemstillinger som skal utredes

Planarbeidet skal bygge videre på det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget vi har, og omfatte følgende utredningstema:

4.1 Boligmarked og behov

- Demografisk utvikling og boligbehov.
- Analyse av boligtyper og tilgjengelighet.
- Boligbehov for eldre.
- Boligbehov knyttet til rekruttering og næringsliv.
- Bosetting av flyktninger.

4.2 Kommunal boligportefølje

- Gjennomgang av tilstand og vedlikeholdsbehov.
- Vurdering av størrelse og sammensetning.
- Effektiv bruk og organisering.
- Bruk av startlån og andre virkemidler fra Husbanken.

4.3 Boligsosiale forhold

- Tildelingskriterier og praksis.
- Oppfølging av vanskeligstilte.
- Samhandling mellom tjenester.
- Forebygging av bostedsløshet.

4.4 Areal og lokalisering

- Tilgang på regulerte tomter.
- Lokalisering av nye boligområder.
- Sammenheng mellom bolig, tjenestetilbud og infrastruktur.

4.5 Økonomiske og organisatoriske rammer

- Økonomisk bærekraft.
- Samarbeid med private aktører.
- Organisering og ansvars plassering.
- Utforske virkemidler som stimulerer til boligutvikling og at flere skal eie egen bolig.

5.0 Planprosess organisering

Boligpolitisk plan skal være tverrfaglig og tverrsektoriell. Formannskapet og de politiske rådene vil bli involvert i planarbeidet. Prosessen med planen skal skape bevissthet og kunnskap om boligutvikling, boligpolitikk og boligsosialt arbeid, og invitere til tverrfaglig og tverrsektorielt arbeid i kommunen. Planarbeidet organiseres som et prosjekt med en arbeidsgruppe, og ledes av plankontoret. Formannskapet er styringsgruppe.

I arbeidsgruppa vil vi ha deltakere fra alle seksjoner i kommuneorganisasjonen. Gruppen igangsetter nødvendige utredninger, innstiller og rapporterer til styringsgruppa. Planen vil når den er vedtatt gjelde for 4 år 2027-2031, med rullering hvert 4. år.

Kommunen vil innhente kunnskap gjennom innhenting av statistikk og tall, dialog med innbyggere, ulike tjenesteområder i kommunen, lokalt næringsliv, kartlegge dagens situasjon

og lære av andre kommuner. Vi vil også få veiledning fra Husbanken og se til veilederen til boligpolitisk handlingsplan som er utarbeidet av Husbanken og Hamarøy kommune.

6.0 Medvirkning og forankring.

Det er viktig at planen for forankring i befolkningen og politisk miljø. Vi har nylig gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i forbindelse med ny samfunnsplan og arealplan, og vi kan bruke noe av det vi har lært i dette arbeidet inn i arbeidet med denne planen.

Eksempelvis ble det gjennomført barnetråkk vinteren 2025 som fortsatt er relevant. Vi ønsker å gjennomføre en drøfting av prinsipper for boligpolitikken i kommunen tidlig i planprosessen.

6.1 Arbeidsverksteder

Vi ser også behov for egne medvirkningsmøter i denne planprosessen. Vi ønsker å gjennomføre et informasjonsmøte med Husbanken rettet mot befolkningen hvor vi også vil legge opp til en del diskusjon og spørsmål for å avdekke behov. Det vil også gjennomføres et eget næringsmøte og bransjemøte med Husbanken og politikere hvor vi vil legge opp til diskusjon rundt boligmarkedet og utbyggingsmuligheter. SWOT-analyse kan være aktuell metodikk for slike møter.

Kommunen har tre råd, eldrerådet, ungdomsrådet og råd for mennesker med nedsattfunksjonsevne. Vi anser det som nødvendig å gjennomføre arbeidsverksteder også med disse rådene for å sikre at disse brukergruppene blir hørt. Eldre er en særlig viktig gruppe med tanke på den demografiske utviklingen i kommunen og vi vil inkludere pensjonistforeningen i slike arbeidsverksteder.

6.2 Innbyggerundersøkelse

I desember 2025 gjennomførte kommunen en markedsundersøkelse for å kartlegge forholdene i boligmarkedet. Vi ønsker å gjennomføre undersøkelsen på nytt for å få flere svar, og et mer variert utvalg da vi så at respondentene vi fikk stort sett var i samme livssituasjon. Vi trenger flere svar fra de eldste og yngste i befolkningen for at funnene skal

kunne kalles representative. Dette vil trolig medføre at vi må reise ut i kommunen for å bistå med utfylling av undersøkelsen eller kjøre andre kampanjer for å få flere respondenter.

7.0 Fremdriftsplan

12. Mars 2026	Planutvalgsmøte for oppstart, vedtak om oppstart av planarbeid og planprogram på høring
27. april 2026	Utløp høringsfrist – merknadsbehandling planprogram
7. mai eller 4. juni 2026	Vedtak av planprogram etter merknadsbehandling
Mai-Desember 2026	Arbeidsfase med medvirkningsmøter og innsiktsarbeid
Januar 2027	Drøfting av helhetlig utkast med planutvalg
Mars 2027	Planutkast sendes på høring og offentlig ettersyn
April-Mai 2027	Merknadsbehandling
Mai-Juni 2027	Politisk behandling i formannsskap og kommunestyre

8.0 Status og læringspunkter fra tidligere kommunale planer

8.1 Boligsosial plan 2016-2020

Oppsummert oppfattes planens overordnede hovedmål som at kommunen skal sørge for at alle som trenger det har en egnet bolig, og bruke bolig aktivt for å forebygge sosiale problemer ikke bare slukke branner. Kommunen ville at boligpolitikken skulle:

- Forebygge sosiale problemer og bidra til bedre livskvalitet.
- Ha fokus på bomiljø og bokvalitet, ikke bare tak over hodet.
- Sikre at vanskeligstilte og personer med spesielle behov får hjelp til å skaffe og beholde bolig.
- Bruke økonomiske virkemidler (som startlån) til å hjelpe vanskeligstilte inn i eid bolig der det er hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig.
- Ha en kontinuerlig oppfølging og rullering av den boligsosiale handlingsplanen.

- Sørge for at alle innbyggere får dekket boligbehov uavhengig av funksjonsnivå.

Særlig målgrupper var flyktninger, personer med rusutfordringer/psykiske lidelser, personer med utviklingshemming, fysisk funksjonshemmede/eldre, økonomisk og sosialt vanskeligstilte og akutt bostedsløse.

Arbeidsgruppens forslag til tiltak for perioden 2016 – 2020:

- I løpet av 2016 skal det innarbeides som en fast praksis at det utarbeides individuell plan for boligkarriere for eksisterende og nye leietakere i kommunalt tildelt bolig for vanskeligstilte.
- Bolignemnda som en selvstendig tildelingsmyndighet videreføres.
- Tildelingskriterier for kommunal bolig prioriterer vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde ett tilfredsstillende boforhold på egenhånd.
- Noen grupper som kan være spesielt sårbare og som vil prioriteres er enkeltpersoner og familier med lav inntekt, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne og personer med utviklingshemning.
- I løpet av 2016 etableres botilbud for flyktninger. Boligsosial plan 2016-2020 Side 15
Det skal i 2016 bosettes inntil 12 flyktninger og i perioden 2017-2019 bosetter kommunen inntil 30 flyktninger etter vedtak i kommunestyret sak 54/15.

8.2 Utkast Boligpolitisk handlingsplan 2020

I 2020 begynte kommunen å utarbeide en ny boligpolitisk handlingsplan. Dette arbeidet stoppet dessverre opp av ulike årsaker, og man har ikke noe fullstendig planutkast å ta utgangspunkt i. Vi vurderer det som mest hensiktsmessig å se bort fra denne prosessen og ta utgangspunkt i det nye oppdaterte kunnskapsgrunnlaget vi har.

8.3 Tilstandsrapport

Det er foretatt en gjennomgang av tilstanden på kommunens eiendomsmasse og behovet for vedlikehold og opprusting. Gjennomgangen er fra 2013 og utført av Polytech Hammerfest AS. Resultatet er beskrevet i en tilstandsrapport. Vedlikeholdsplan 2018 har

korrigert for solgte boliger de siste fem år. Kommunen har nå gjennomført en strategisk og teknisk vurdering av alle boligene i kommunen, dette for å vurder hvilke boliger vi må prioritere for å få på plass mer detaljerte tilstandsrapporter på. Mye arbeid har blitt gjort siden 2013, noen boliger er avhendet, og noen har fått en ytterligere forverret tilstand. Prisveksten innen byggevarer har også vært eksplosiv siden 2018, og det vil være helt nødvendig å få på plass oppdatert kunnskap for å gjøre strategiske vurderinger.

8.4 Evaluering

8.4.1 Svakheter

Det kan synes som kommunen ikke har hatt et tilstrekkelig system for å følge opp tiltak og prioriteringer gjort i planverket i kommunens styringssystemer. Det virker å ha manglet en oversikt og plassering av ansvar for helhetlig oppfølging av boliger i kommunen som har ført til at arbeidet har blitt svært fragmentert uten overordnet og helhetlig styring. Vi kan ikke finne at tildelingskriterier har blitt fulgt systematisk, eller at det er utarbeidet noen individuell plan for boligkarriere som var fastsatte mål. Startlånsordningen er lite brukt, og markedsundersøkelser gjennomført av kommunen tyder på at befolkningen er lite klar over mulighetene som finnes i startlånsordningen. Det eksisterer heller ikke noe fungerende bolignemd som tildeler eller forvalter boliger.

I den kommende planprosessen må vi re-evaluere målsettinger, og fastslå hvilke prinsipper som skal legges til grunn for organiseringen av den kommunale boligforvaltningen. Kommunen er liten, med korte beslutningslinjer og begrensede administrative ressurser. Det er derfor avgjørende at boligpolitikken er praktisk innrettet og tilpasset lokale forhold. For å sikre rask og hensiktsmessig tildeling og utvikling av boliger, ønsker kommunen å begrense byråkrati og interne sjekkpunkter som ikke tilfører reell merverdi. Størrelsen på den kommunale boligporteføljen og kommunens evne til å forvalte og vedlikeholde boligene blir sentrale temaer som må utforskes.

8.4.2 Styrker

Det kommunen derimot har lyktes godt med flere ganger etter planen ble vedtatt er bosetting av flyktninger. Vi har siden 2022 bosatt 27 flyktninger, hvor 21 fortsatt er bosatt i

kommunen. Vi planlegger også å ta imot inntil 15 flyktninger i 2026. Vi vil involvere flyktningetjenesten i planarbeidet slik at vi kan dra nytte av de erfaringer som er gjort her. Det er heller ingen bostedsløshet i kommunen, som er positivt. Erfaringer fra NAV og kommunale helsetjenester som rus- og psykiatri, ergoterapeut og barnevern vil også være relevant å innhente for å belyse boligsosiale forhold.

Kommunens størrelse kan også være en styrke i at det kan være lettere å innhente tverrfaglig kunnskap og få oversikt.

