

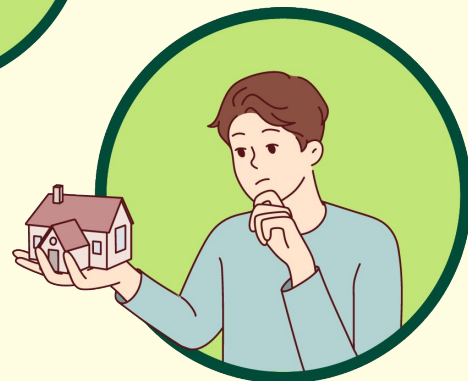
Rapport 2025

Bo- og blilyst

Balsfjord og Storfjord

Balsfjord Næringsutvikling

Prosjektilskudd fra
Husbanken



***Uten boliger – ingen bosetting.
Uten bosetting – ingen arbeidskraft.
Uten arbeidskraft – ingen utvikling.***

Forord

Tilgang på egnede boliger er en nøkkelfaktor for å sikre bosetting, næringsutvikling og levende lokalsamfunn i distriktskommuner. Kommunene Balsfjord og Storfjord i Troms fylke står overfor utfordringer som spredt bosetting, fraflytting, aldrende befolkning og vansker med å rekruttere arbeidskraft.

Balsfjord Næringsutvikling fikk i 2024 innvilget støtte fra Husbanken til det boligsosiale tiltaket Bo- og blilyst i Balsfjord og Storfjord. Målet er å utforske nye måter å jobbe på, som gjør det enklere for kommunene å bosette flyktninger, og dessuten at det blir enklere for barnefamilier, eldre, enslige og lavinntektsgrupper å etablere seg i egnede boliger.

Gjennom prosjektet har vi sett nærmere på hva som hemmer boligutvikling – og hva som kan få det til å skje. Vi har tatt utgangspunkt i faktiske behov og involvert et bredt spekter av aktører, og brukt designmetodikk for å utvikle forslag til nye og mer treffsikre tiltak.

Vi håper denne rapporten kan gi nytte og inspirasjon til andre kommuner og aktører med lignende utfordringer – og bidra til konkrete grep for økt bo- og blilyst i distriktene.

Takk til Husbanken og alle som har delt kunnskap og engasjement prosjektet!

Balsfjord Næringsutvikling

Heidi Johnsen
Daglig leder

Sammendrag

Bo- og blilyst i Balsfjord og Storfjord er et prosjekt støttet av Husbanken. Målet er å utforske nye tiltak som kan gjøre det enklere for flere å etablere seg i egnede boliger.

Følgende syv tiltak er resultatet av prosessen så langt:

Distriktsløft – bygge kunnskap for å styrke boligbygging i distriktene.

Distriktsstart – finansieringsløsninger som gjør det enklere å kjøpe bolig i distriktene.

Distriktsressurs – økonomisk støtte for å dele kompetanse, styrke kapasiteten og lære av hverandre i arbeidet med å styrke boligbygging og bosetting i distriktene.

Distriktsbehov – økonomisk støtte for å samarbeide om å kartlegge boligbehov og etterspørsel for å få treffsikre boligprosjekt i distriktene.

Distriktsfelles – økonomisk støtte for å tilrettelegge for varierte boligtyper og attraktive fellesareal og deleløsninger i distriktene.

Distriktssamarbeid – økonomisk støtte til hurtigsporprosjekt for å fremme en raskere, mer effektiv og samordnet boligutbygging i distriktene.

Distriktsgaranti – Gi distriktskommuner tilgang til statlig medfinansiering, tapsfond og garantier for å fremme boligutvikling i distriktene.

Tiltakene representerer et godt utgangspunkt og bør bearbeides og testes ytterligere - de kan bli viktige bidrag til en bærekraftig utvikling.

Innhold

Bakgrunn og mål	6
Prosess og metode	18
Innsiktsarbeid – hva har vi sett, hørt og lært?	23
Tiltak for levende lokalsamfunn	50
Refleksjoner og læring	75
Kontakt	82

Bakgrunn og mål

Fraflytting er en stor utfordring i distriktskommuner

FRAFLYTTING NORD-NORGE FORSKNING BEFOLKNINGSVEKST

Forskere mener været har skylda for at de unge ikke vil bo i nord



SNØ I MAI: I fjor snødde det godt den 8. mai. Kan den lange vintre Foto: Magnus Aamo Holte

Av Linda Vaeng Sæbbe Kilde: Nordlys

300 arbeidsplasser kan bli borte – på kort sikt: – Regionen vil få en umiddelbar fraflytting



La frem rapport: Prospektleder Erlend Sjøngaard Mørseth
Av Bysten Ingelstuen Publisert: 18.04.24 17:30 Del

BALSFJORD KOMMUNE LAKSVATN NORDKJOSBOTN SKOLE

Kraftig beskjed fra barn og foreldre til politikerne: Frykter fraflytting



SAMLET KRAV: Elever og foreldre står samlet i sitt krav om en midlertidig modulske for alle elevene på Nordkjøsbotten. I midten

Kilde: Nordlys

Altaposten Nyheter eVisa Meninger Sport Kultur Radio Alta Bingo Video Magasin Tips oss

– Uten et godt fødetilbud vil det bli økt fraflytting



Kilde: Lofotposten

FOLKETALL BEFOLKNING SSB MÅLSELV BARDU

Nedgang i folketallet – Målselv fortsetter positiv trend



Onsdag presenterte SSB første befolkningsstat. Foto: Javod Parsa / NTB

Av Torbjørn Haugli

Publisert: 23.08.24 11:05

Del

Det er i dag registrert 50 færre innbyggere i Målselv enn det var for ett år siden. Men i årets seks første måneder har tallet økt.

ANNONSE

Samle nyheter fra dine

Kilde: Nye Troms

BEFOLKNINGSVEKST FRAFLYTTING MOTKULTUR KOMMENTAR TILTAKSSKJEN

Flere folk på tiltak



De trenger en helhetlig distriktpolitikk, de som rundt i landet står og frister små barneut og flytter nesten nedlegges. Foto: Bent Rissal / NTB

Av Anne Ekmoholmen

Publisert: 27.02.24 20:40

Del

For første gang på seks år blir det flere folk i nordnorske distriktskommuner. Det er en grov bom å si at "det er jo bare flyktninger".

Kilde: Nationen

Balsfjord og Storfjord blant Norges minst sentrale kommunene

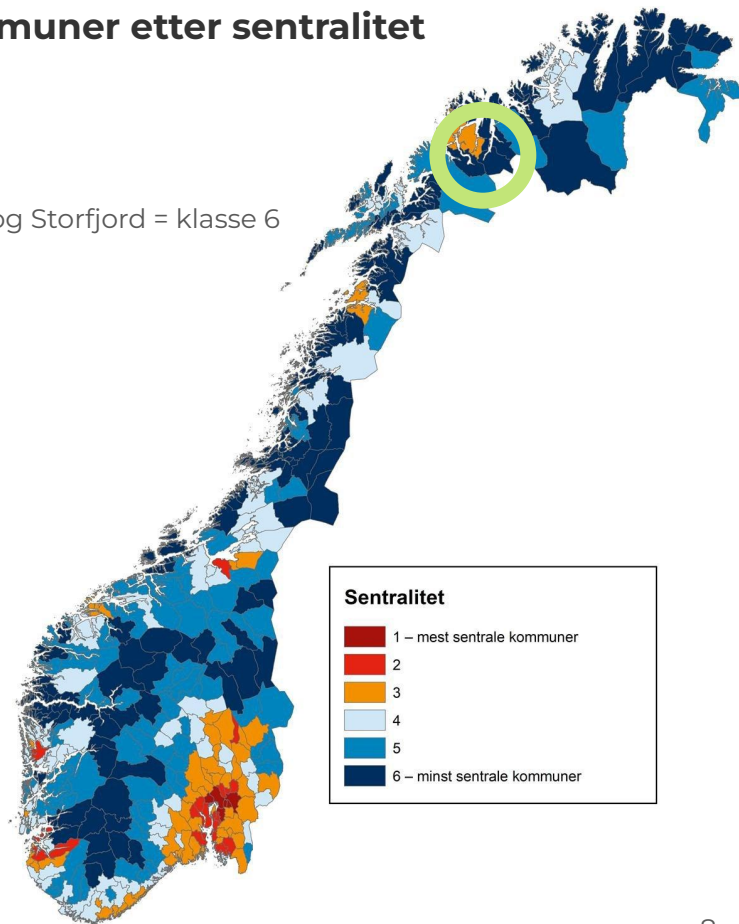
Sentralitetsindeksen er en klassifisering av kommuner i Norge basert på tilgjengelighet til arbeidsplasser og sentrale tjenester, som handel, helsevesen og utdanning. Den er utviklet av Statistisk sentralbyrå (SSB) for å måle hvor sentral eller perifer en kommune er.

Distriktskommuner er kommuner på sentralitet 4, 5 og 6. Distriktskommuner er kommuner med lav sentralitet, men grensen mellom distriktskommuner og mer sentrale kommuner er flytende. Sentralitet 4, 5 og 6 er distriktskommuner.

Kilde: ssb.no kart: KDD

Kommuner etter sentralitet

Balsfjord og Storfjord = klasse 6



Mangel på arbeidskraft og boliger

Balsfjord og Storfjord kjennetegnes av spredt bosetting, med få innbyggere over store geografiske områder og lange avstander mellom folk, arbeidsplasser og tjenester. Mange unge flytter til byene, en aldrende befolkning gir økt press på helsetjenestene og det blir færre i yrkesaktiv alder. Samtidig bidrar lave fødselstall til ytterligere nedgang i folketallet. Dette er blant de største utfordringene i Balsfjord og Storfjord.

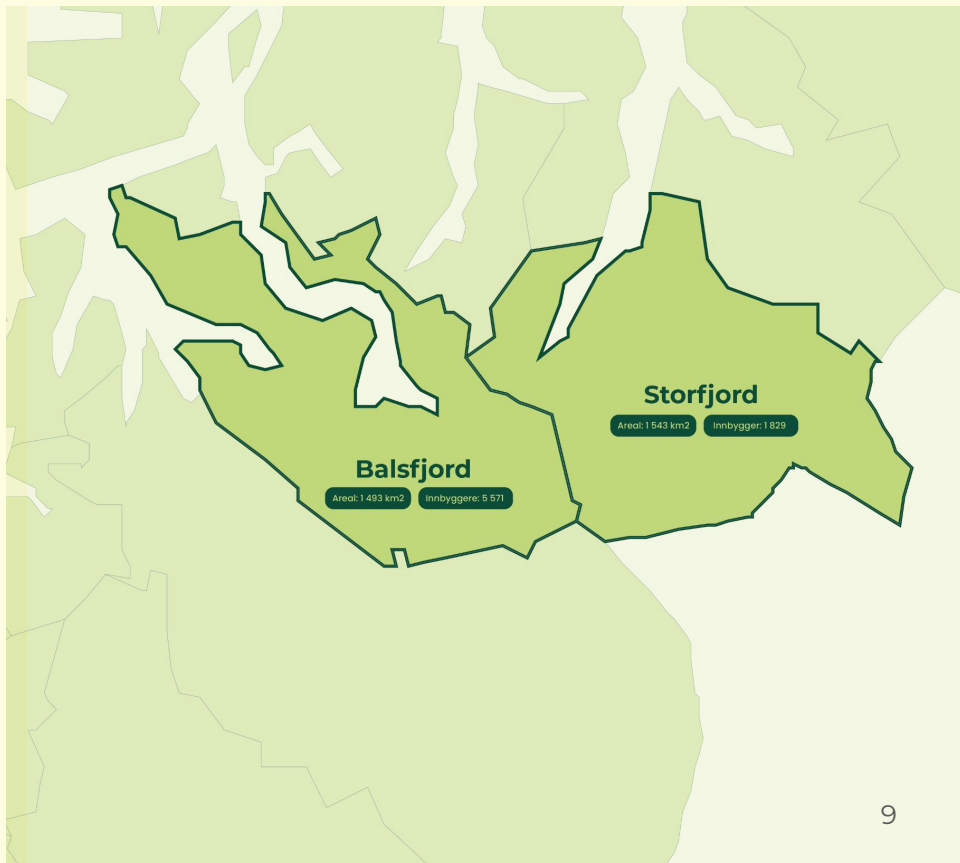
Kilde: ssb.no 1. kvartal 2025

Balsfjord

5 627
Innbyggertall

Storfjord

1 824
Innbyggertall



Dårlig kommuneøkonomi

Utviklingen av kommuneregnskapene i Balsfjord og Storfjord har vært preget av økonomiske utfordringer, men også målrettede tiltak for å skape stabilitet.

Når ressursene er knappe, må vi tenke nytt. Vi trenger samarbeid som gjør kommunen til et sted unge vil velge.

Maria Figenschau, kommunedirektør i Storfjord kommune

Balsfjord 2024

Driftsinntekter per innbygger 136 543 kroner

Driftsutgifter per innbygger 134 864 kroner

Driftsresultat -1,1 %

Netto driftsresultat i prosent av bruttoinntekter - 0,4 %

Storfjord 2024

Driftsinntekter per innbygger 162 910 kroner

Driftsutgifter per innbygger 159 772 kroner

Driftsresultat i 2024 1,9 %

Netto driftsresultat i prosent av bruttoinntekter - 0,4 %

Kilde: ssn.no

*Netto driftsresultat i prosent av brutto driftsinntekter blir brukt som et mål på kommunenes økonomiske handlingsfrihet, og er en viktig indikator på om det er økonomisk balanse i kommunen. Teknisk beregningsutvalg for kommunal og fylkeskommunal økonomi anbefaler at nivået på driftsresultatet utgjør 1,75 % av brutto driftsinntekt over tid.

Vanskelig å skape vekst

Boligmangel, særlig mangel på egnede boliger for unge, barnefamilier og eldre, samt et ensartet boligmarked dominert av eneboliger, svekker tilflyttingsgrunnlaget og gjør det vanskelig å bosette ny arbeidskraft og utvikle næringslivet.



Barn og unges boforhold

Andelen og antallet barn som lever i risiko for fattigdom har økt de siste årene. Barnefamilier med lav inntekt opplever i større grad dårlige boforhold, og opplever oftere boutgiftene som tyngende, sammenlignet med andre barnefamilier (SSB). Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn. Derfor er et trygt og godt boforhold viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Kilde: ssb.no 2024

141 barn

**I husholdninger med lav inntekt i
Balsfjord kommune i 2024**

24 barn

**I husholdninger med lav inntekt i
Storfjord kommune i 2024**

Tilflytting, men utfordringene består

De siste årene har kommunene tatt imot mange flyktninger fra Ukraina, noe som har bidratt til å stabilisere innbyggertallet midlertidig. Likevel består de langsiktige utfordringene knyttet til demografi, arbeidsmarked og økonomi. Mangelen på attraktive og tilgjengelige boliger og bomiljø forsterker disse utfordringene, og gjør det vanskelig å tiltrekke nye innbyggere, nødvendig arbeidskraft og skape lokal vekst.

Kilde: nyetroms.no

Ber kommunen ta imot 50 flyktninger i 2025



Elisabeth Mikkelsen tror det vil være overkommelig for Balsfjord kommune å bosette 50 flyktninger i 2025, slik Integrerings- og Mangfoldsdirektoratet har anmodet om. Foto: Arkiv

Av [Maiken Kili Kristiansen](#)

Publisert: 06.12.24 09:33

Del

Balsfjord kommune har de siste tre årene bosatt over 200 flyktninger. Nå ber IMDI om at kommunen neste år tar imot 50 til.

Befolkningsframskrivinger viser forventet nedgang

Statistisk sentralbyrå (SSB) publiserer jevnlig befolkningsframskrivinger. Disse framskrivingene tar hensyn til faktorer som fødselsrater, dødsrater, innvandring og utvandring, og presenterer ulike scenarier basert på forskjellige forutsetninger.

Ifølge SSBs befolkningsframskrivinger forventes det en svak nedgang i befolkningen i både Balsfjord og Storfjord kommuner fram mot 2050.

Kilde: ssb.no

Balsfjord

Forventet utvikling



Kilde

[Regionale befolkningsframskrivinger, Statistisk sentralbyrå](#)

Storfjord

Forventet utvikling



Mål

Balsfjord Næringsutvikling fikk i 2024 innvilget støtte fra Husbanken til det boligsosiale tiltaket *Bo- og blilyst i Balsfjord og Storfjord*.

Målet med prosjektet er å utforske nye løsninger og arbeidsmetoder som kan gjøre det enklere for både flyktninger, barnefamilier, enslige, lavinntektsgrupper og eldre å etablere seg i egnede boliger. Videre å finne løsninger som kan ha overføringsverdi til andre kommuner.



Prosjektorganisering

Prosjektgruppe

Heidi Johnsen

Prosjektleder og leder
Balsfjord Næringsutvikling og Plenum

Laila Johannessen

Ordfører Balsfjord og deltaker

Kenneth Hansen

Varaordfører Balsfjord og deltaker

Geir Varvik

Ordfører Storfjord og deltaker

Jan Nysted

Styreleder i Balsfjord Næringsutvikling
og leder i Nysted og deltaker

Prosjektorganisering

Styringsgruppe

Jan Nysted

Styreleder i Balsfjord
Næringsutvikling og leder

Håvard Lydersen

Nestleder i Balsfjord
Næringsutvikling og deltaker

Are Lorentsen

Styremedlem i Balsfjord
Næringsutvikling og deltaker

Johan Robertsen

Styremedlem i Balsfjord
Næringsutvikling og deltaker

Widar Skogan

Styremedlem i Balsfjord
Næringsutvikling og deltaker

Prosess og metode

Designrevet innovasjon

I dette prosjektet har vi brukt designrevet innovasjon som både tanke sett og metode. Det er en tilnærming der vi setter brukeren og deres behov i sentrum gjennom hele innovasjonsprosessen. Vi har fokusert på kreativ problemløsning, tverrfaglig samarbeid og kontinuerlig utvikling gjennom iterasjon. Underveis har vi også laget og testet prototyper for å utforske muligheter og forme løsninger som skaper reell verdi for brukerne.



Rammeverk

Vi har benyttet *Den doble diamanten* som metode for å strukturere innovasjonsprosessen. Modellen er utviklet av Design Council i Storbritannia, og består av to hovedfaser: Innsikt og Idé og konsept, som begge inneholder en åpen utforskningsfase og en lukket innsnevringsfase. Modellen er et nyttig verktøy for å arbeide systematisk og helhetlig gjennom hele utviklingsløpet.

Prinsipper for utvikling:

Brukersentrert

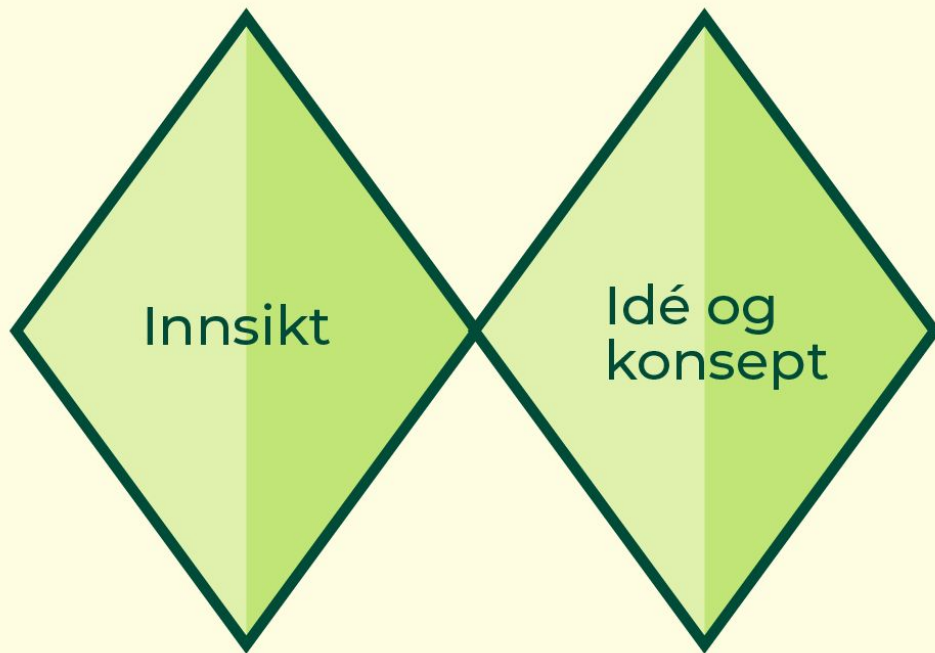
Samskaping

Helhetlig

Visualisering

Testing

Framsynt



August 2024

Des 2024

April 2025

Involvering og målgrupper

Vi har involvert ulike målgrupper gjennom hele prosessen, samtidig som prosjektet er godt forankret både administrativt og politisk i Balsfjord og Storfjord kommune.



Næringsliv



Frivillige organisasjoner



Innbyggere



Kommuner



Andre offentlige aktører

Metoder og verktøy

Vi har involvert målgruppene gjennom ulike metoder og verktøy for å sikre bred medvirkning og samle både kvantitative og kvalitative data. Samtidig har flere prosjekt- og styringsgruppemøter sørget for god oppfølging, koordinering og justering av tiltak underveis. I tillegg har en rekke dokumenter støttet prosjektets framdrift.



Spørreundersøkelse, intervju og møter



Arbeidsverksted og faglig samling



Befaring



Skrivebordsundersøkelse

**Innsiktsarbeid –
hva har vi sett, hørt og lært?**

Skrivebordsundersøkelse

Planer og føringer som grunnlag

Vi har gjennomført grundige skrivebordsundersøkelser for å samle relevant kunnskap og eksisterende data som danner grunnlag for videre arbeid. Dette inkluderer kommunale planer, statistikk og nasjonale føringer knyttet til boligutvikling i distriktene. En viktig del av dette har vært å se på muligheter som skal sikre at alle kan bo trygt og godt.

Balsfjord kommunes arealdel og samfunnsdel

Storfjord kommunes arealdel og samfunnsdel

Alle trenger et trygt hjem – Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021–2024

Meld. St. 13 (2023–2024) – regjeringen.no



Meld. St. 13 (2023–2024) legger regjeringa fram fire innsatsområder for boligpolitikken; 1) Flere skal kunne eie egen bolig 2) Leiemarkedet skal være trygt og forutsigelig 3) Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger og 4) Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egen bolig.

Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime

Befaring

Feltarbeid gir dypere forståelse

Befaringer har vært en viktig del av innsiktsarbeidet, og har gitt verdifull forståelse av lokale forhold og konkrete utfordringer knyttet til boligutvikling. Besøk i utvalgte områder har tydeliggjort både hindringer og muligheter, og styrket den lokale forankringen. Befaringene viser at kommunene har noe regulert areal tilgjengelig, men at deler av de sentrumsnære områdene ikke er regulert for boligformål – noe som begrenser utviklingsmulighetene, spesielt i kommunesenteret Storsteinnnes i Balsfjord kommune.



Spørreundersøkelse

Undersøkelse om boligutvikling og vekst i Balsfjord og Storfjord

Vi har gjennomført en spørreundersøkelse blant privat næringsliv og offentlige aktører i Balsfjord og Storfjord for å kartlegge utfordringer og behov innen boligutvikling. Undersøkelsen belyser hvordan boligsituasjonen påvirker kommunenes vekstmuligheter, og hvilke tiltak som kan bidra til å forbedre situasjonen. Respondentene inkluderer utbyggere, entreprenører, eiendomsutviklere, produksjonsbedrifter, organisasjoner og ansatte i kommunen.

Alle svarer at det er boligutfordringer i Balsfjord og Storfjord.

Spørreundersøkelse

Det er tydelig at boligsituasjonen er en veksthemmer for det lokale næringslivet.

Spørreundersøkelse

Mangel på boliger gjør det vanskelig å tiltrekke og beholde arbeidskraft i Balsfjord og Storfjord.

Spørreundersøkelse

Boligsituasjonen hemmer vekst – behov for effektivisering og bedre samarbeid

Spørreundersøkelsen viser tydelig at boligsituasjonen hemmer vekst både for virksomheter og kommuner. Det etterlyses konkret handling i form av effektivisering av plan- og byggesaksprosesser, samtidig som noen opplever at kommunen ikke gir tilstrekkelig støtte i prosessen.

Mange uttrykker at lange og kompliserte plan- og reguleringsprosesser er blant de største barrierene for ny boligbygging. I tillegg oppleves saksbehandling ulikt fra kommune til kommune, noe som skaper usikkerhet og forsinkelser.

Spørreundersøkelse

Noen opplever også at kommunen ikke gir tilstrekkelig støtte i prosessen.

Spørreundersøkelse

Forts. **Boligsituasjonen hemmer vekst – behov for effektivisering og bedre samarbeid**

Økt samarbeid mellom offentlige og private aktører trekkes fram som et nøkkeltiltak for å løse boligkrisen. Flere peker også på behovet for økt kunnskap og bedre oversikt over eksisterende virkemidler, samt utvikling av mer målrettede og tilpassede tiltak for å stimulere boligbygging.

Det etterlyses mer samarbeid mellom offentlige og private aktører.

Spørreundersøkelse

Flere peker på behovet for bedre kunnskap, tydeligere oversikt over eksisterende virkemidler og utvikling av mer målrettede og tilpassede tiltak for å stimulere boligbygging.

Spørreundersøkelse

Senk terskelen for unge og førstegangsetablerere – åpne for fleksible boligkonsept og bygging på landbrukseiendom

For å møte boligbehovene er det spesielt viktig å senke terskelen for unge og førstegangsetablerere, legge bedre til rette for fleksible boligkonsept, samt i mye større grad åpne for boligbygging på landbrukseiendom der dette kan bidra til bosetting og verdiskaping.

Flere uttrykker at det må legges bedre til rette for unge og førstegangsetablerere som vil bygge og bo både i boligfelt og utenom boligfelt.

Spørreundersøkelse

Noen foreslår at gamle hus kan bli nye muligheter – gjennom enkle tiltak og målrettet støtte.

Spørreundersøkelse

Det pekes på at lån til bønder eller arvinger i neste generasjon, for å bygge bolig på landbrukseiendom, kan styrke eiendommens verdi og samtidig gjøre prosessen enklere og mer tilgjengelig.

Spørreundersøkelse

Eldre bygg – en uutnyttet ressurs i boligmarkedet

Mange eldre bygg står tomme i kommunene, og rehabilitering bør i større grad ses på som en ressurs i boligmarkedet. Selv om det ofte er krevende og kostbart å renovere, må det legges til rette for løsninger som gjør rehabilitering minst like attraktivt og økonomisk som nybygg.

Det er stort sprik mellom prisene på nybygg og eldre boliger. Det gjør det vanskelig å selge bruktboliger og hemmer nybygging.

Even Edvardsen, daglig leder i Tromsbygg entreprenør



Arbeidsverksted og faglig samling

Boligdag for innsikt og løsninger – Balsfjord, Storfjord og Husbanken i samarbeid

Balsfjord Næringsutvikling, Balsfjord kommune og Storfjord kommune har sammen med Husbanken invitert til en halv dag med innsikt, idéutveksling og samarbeid om boligutvikling.

Vi samlet utbyggere, entreprenører, grunneiere og offentlige aktører for å finne løsninger på boligbehovet – og for å gjøre området vårt mer attraktivt for både dagens innbyggere og potensielle tilflyttere.

Program

Balsfjord kommune og Storfjord kommune

gir en statusoppdatering på boligmarkedet, framtidige behov og hvordan planer legger til rette for boligbygging.

Senja kommune forteller om Pilot Senja - boligbygging i distriktene.

Husbanken presenterer økonomiske virkemidler og deler eksempler på vellykket offentlig-privat samarbeid.

Balsfjord Næringsutvikling deler innsikt om næringslivets rolle i boligutvikling.

Kreativ idémyldring om løsninger for framtiden.

Boligutvikling som virkemiddel mot demografiske og arbeidsmarkedsutfordringer

Mye av det samme kom fram på boligdagen som i spørreundersøkelsen. Det er tydelig at det er behov for et mangfold av boligtyper – fra leiligheter til eneboliger – og at både eie- og leiemarkedet må ivaretas. Mangelen på attraktive og tilgjengelige boliger forsterker kommunenes demografiske og arbeidsmarkedsutfordringer, og gjør det vanskelig å rekruttere arbeidskraft og skape lokal vekst.

Basert på SSB sine befolkningsframskrivninger, forventet tilflytting av flyktninger, forventede eller mulige nye arbeidsplasser og en gjennomgang av regulerte, men ubebygde områder, ser vi et tydelig behov for flere boliger.

Lillian Pedersen, kommunalsjef organisasjon og samfunnsutvikling i Balsfjord kommune

Behov for nye finansieringsløsninger for boligbygging i distriktene

Boligbygging i distriktene er krevende grunnet høye kostnader, reguleringshindringer og begrenset tomtetilgang – særlig der dyrket mark er vernet. Når byggekostnadene overstiger boligverdien, blir det vanskelig å få lån, selv med god betjeningsevne. Bankene vurderer risikoen som høy, og krav til egenkapital gjør at mange får avslag.

Vi har kapasitet til å bygge boliger, men opplever at unge med god betjeningsevne ikke får lån som følge av at de ikke har nok egenkapital. Det bør tilrettelegges for bedre finansieringsordninger for de unge.

Jan Nysted, daglig leder i Nysted

Boligdag

Boligdagen ga rom for gode samtaler, faglige innlegg og konkrete innspill og ideer til hvordan vi kan møte boligbehovet.

Planprosessene tar alt for lang tid og det er behov for mer tilpassede virkemidler for distriktene.

Jan Nysted, daglig leder i Nysted



Høye byggekostnader bremser boligbygging i distriktene

Dyrtiden forsterker utfordringene, med økte priser, lavere byggeaktivitet og færre som har økonomi til å etablere seg. Samtidig gir begrenset boligbygging færre valgmuligheter og lav mobilitet i markedet. Det haster med mer effektive prosesser og virkemidler som senker risiko og gjør boligbygging mer attraktivt.

Berekn endring i byggekostnader

[Les om kalkulatoren](#)

Siste tilgjengelige tal er for februar 2025. Tal for mars kjem ca. 12. april.

Vel boligtype

- ☒ Einebustad av tre
- ☐ Bustadblokk

Vel type arbeid

Heile bygget

Omfattar

- ☒ Alle utgifter
- ☐ Berre materialar

Beløp

4500000

Berekn prisendring frå

Frå år (åååå)
2021

Vel månad
Februar

Berekn prisendring til

Til år (åååå)
2025

Vel månad
Februar

Sjå prisendring

Beløpet svarer til

5 946 982,76 kr

Prisstigninga er på	32,2 %	Beløp februar 2021	4 500 000,00 kr	Beløp februar 2025	5 946 982,76 kr
		Indeks februar 2021	116,0	Indeks februar 2025	153,3

Behov for enklere og raskere plan- og saksbehandlingsprosesser

Komplekse og tidkrevende plan- og byggesaksprosesser skaper usikkerhet for både utbyggere og boligkjøpere i Balsfjord og Storfjord, og bremser boligutviklingen i kommuner som allerede opplever lav byggeaktivitet og fraflytting.

Faktorer som bidrar til forsinkelser:

1. **Komplekse reguleringskrav:** Omfattende lover og forskrifter gjør prosessen tidkrevende.
2. **Saksbehandlingstid i kommune:** Ressursmangel fører til lange køer og forsinkelser i planarbeidet.
3. **Konflikter med LNF-områder:** Strengt vernebestemmelser begrenser hvor og hvordan det kan bygges.
4. **Manglende økonomiske insentiver:** Kommunene har begrensede midler til planlegging og utvikling.
5. **Fravær av oppdaterte arealplaner:** Uten en tydelig plan for utvikling blir tomteutvikling og regulering unødvendig komplisert.
6. **Manglende samhandling:** Silotenkning i forvaltningen hindrer helhetlige løsninger.

Forts. **Behov for enklere og raskere plan- og saksbehandlingsprosesser**

Noen deltakere pekte på lange og ulikt praktiserte prosesser som en betydelig utfordring, og etterlyste forenkling og mer enhetlig praksis mellom kommuner og fylker.

Når unge mennesker vil bo i Storfjord, må systemet hjelpe dem. At Statsforvalteren nekter fradeling av en boligtomt på et småbruk som skal videreføres i familien, er et slag mot både bosetting og lokal verdiskaping. Vi kan ikke ha en jordlov som hindrer liv. Det må være lokaldemokratiet – ikke fjern forvaltning – som får avgjøre hva som gir kommunen best.

Geir Varvik, ordfører i Storfjord kommune

Forts. **Behov for enklere og raskere plan- og saksbehandlingsprosesser**

I tillegg er det for eksempel utfordrende å bygge bolig på gårdsbruk, fordi arealet ofte er regulert som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Dette krever dispensasjon fra både jordvern hensyn, kommuneplanens arealdel og tekniske krav til vei, vann og avløp. I flere tilfeller har Balsfjord og Storfjord imøtekommet søknader, men blitt overprøvd av Statsforvalteren. Dette gjør det vanskelig å legge til rette for bosetting på egen eiendom – selv når kommunen vurderer det som forsvarlig og ønskelig.

Paret vil overta familiegården, men får ikke bygge: – Blir umulig å drifte



UVISS FRAMTID: Magnus Nikolaisen og samboer Iselin Hanssen har planene klare for flere geiter og utvidet drift hvis de får bygge bolig ved gården Magnus vokste opp på. Nå er framtida uvisst etter at byggetillatelsen ble stanset. Foto: Tor Farstad

Kilde: nordlys.no

Utnytter ikke virkemidlene til Husbanken

Husbanken presenterte flere tilgjengelige virkemidler, og understreket at kommunene har et utnyttet potensial i å ta dem i bruk. Senja kommune delte sine erfaringer fra prosjektet *Pilot Senja – Boligbygging i distriktene*. Det kom tydelig fram at kommunene har begrensede ressurser til å følge opp virkemidlene. For mindre aktører framstår støtteordningene ofte som fragmenterte og vanskelige å navigere i. Dette understreker behovet for bedre samordning, tettere samarbeid og mer målrettede og brukervennlige løsninger.

Det er behov for med tilpassede virkemidler for distriktene. For meg virker det også som om startlån-potten blir tom mot slutten av året, noe som setter kommunen og utbyggerne i en vanskelig situasjon når nye lånsesøknader vurderes.

Jan Nysted, daglig leder i Nysted

Mange av Husbankens virkemidlene er gode, men kommunene har begrensede ressurser til å følge dem opp. Derfor er samarbeid helt avgjørende.

Lillian Pedersen, kommunalsjef organisasjon og samfunnsutvikling i Balsfjord kommune

For små bedrifter kan det være vanskelig å finne fram i hvilke støtteordninger og virkemidler som finnes fra Husbanken, kommunen og andre aktører. Informasjonen er ofte uoversiktlig, og det mangler en tydelig inngang for lokale behov og initiativ.

Davy Øverås, daglig leder i Complettbygg

Innovative tiltak for lokal boligutvikling

Balsfjord Næringsutvikling bidro med verdifull innsikt om næringslivets betydning for boligutvikling i Balsfjord og Storfjord. De presenterte også virkemiddelet *Tilbakekjøpsavtalen*, som Lebesby kommune har implementert. I tillegg testet de også tre mulige, tilpassede tiltak som kan legge til rette for bedre boligutvikling, med mål om å møte lokale behov og styrke samspillet mellom boligbygging og næringslivets utvikling.

Et levende næringsliv skaper arbeidsplasser som tiltrekker folk, og er derfor helt avgjørende for å sikre etterspørsel etter gode og varierte boliger i lokalsamfunnet.

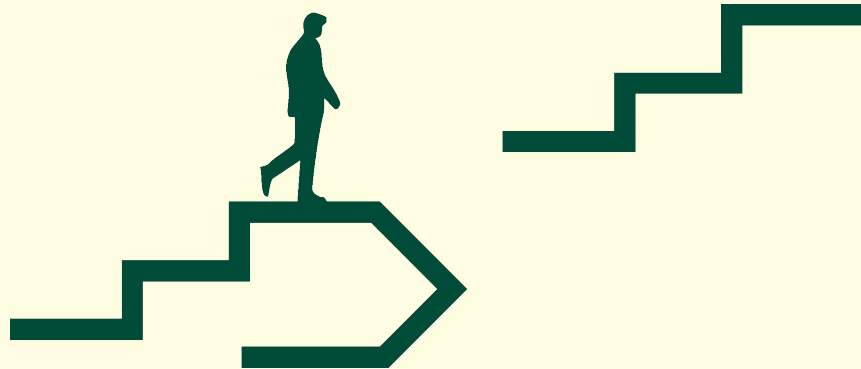
Heidi Johnsen, daglig leder Balsfjord Næringsutvikling

Når privat næringsliv og kommuner jobber sammen, åpnes det for smartere og raskere boligutvikling til fordel for hele lokalsamfunnet.

Heidi Johnsen, daglig leder Balsfjord Næringsutvikling

Nytenkning og felles prosesser skaper attraktive lokalsamfunn

Boligdagen viste stor vilje til samarbeid og nytenkning, og understreket at små kommuner, med riktige verktøy og felles innsats, kan skape levende, attraktive lokalsamfunn med plass til flere.



Arbeidsverksted og faglig samling

Workshoper for å samle perspektiver og utvikler løsninger

Vi har gjennomført flere innsikts- og idéworkshoper for å samle ulike perspektiver og utvikle forslag til tiltak. Innsiktsworkshopen fokuserte på å identifisere utfordringer og behov, mens idéworkshopen var rettet mot å generere og diskutere mulige løsninger. Workshopene samsvarer godt med svarene og innspillene fra spørreundersøkelsen og boligdagen, og har bidratt til å styrke prosjektets kvalitet gjennom bred involvering av relevante aktører.

Vi trenger folk, både for å opprettholde innbyggertall, sikre tjenesteyting og rekruttere arbeidskraft. Derfor er det helt avgjørende å ha nok og egnede boliger tilgjengelig. Vi trenger bedre samhandling mellom ulike aktører for å lykkes med boligutvikling.

Laila Johannessen, ordfører i Balsfjord kommune

Intervju

Samtaler med nøkkelaktører kompletterer kartleggingen av boligbehov

For å utdype resultatene fra spørreundersøkelsen og arbeidsverkstedet har vi gjennomført intervju og samtaler. De gir innsikt i erfaringer og behov som både kommer fram og ikke dekkes av spørreundersøkelsens kvantitative data eller arbeidsverksteddiskusjoner. Respondentene inkluderer utbyggere, entreprenører, eiendomsutviklere, produksjonsbedrifter, organisasjoner, kommunalt ansatte og innbyggere, og bidrar til en helhetlig forståelse av boligutviklingen.

Det er mangel på tomter i flere sentrumsnære områder, spesielt på Storsteinnes.

Jan Nysted, daglig leder i Nysted

Under visningen av en enebolig på Storsteinnes her om dagen deltok 10 par, og boligen ble solgt allerede dagen etter. Dette viser at det er sterk etterspørsel etter boliger.

Innbygger

Eldre innbyggere etterlyser spesielt flere leiligheter.

Innbygger

Jeg bor langt fra folk og det er vanskelig å møte folk. Jeg vil flytte et sted hvor jeg kan ha mer kontakt med folk.

Innbygger

Innbyggerne etterlyser flere rimelige og varierte boliger i sentrumsnære områder

Innbyggere etterlyser flere tomter og et større utvalg av boliger i sentrumsnære områder – særlig rimelige og tilpassede boliger nær viktige tjenester. Det er vanskelig for unge å finne små leiligheter, og enslige i spredtbygde strøk opplever både ensomhet og mye ubrukt plass. Lange og krevende byggeprosesser gjør det vanskelig for unge å etablere seg, samtidig som etterspørselen etter boliger er høy i enkelte områder.

Det er viktig å legge til rette for bomiljø som ligger nær viktige tjenester og tilbud, for å sikre trivsel, gode levekår og tilgjengelighet for beboerne.

Innbygger

Mangel på mindre boliger gjør det vanskelig for unge å bo og jobbe i kommunen før de vil etablere seg permanent.

Innbygger

Unge vil bygge både sentrumsnært og i spredtbygde strøk, men prosjektene tar for lang tid – de har ikke tid til å vente og velger derfor en annen vei.

Innbygger

Møter

Positiv mottakelse fra departementene for prosjektets forslag

Vi har hatt møter med Finansdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet for å teste ut ett av forslagene våre og innhente innspill. Begge departementene viste stor positivitet til det som ble presentert.

Det er motiverende å få så tydelige signaler om at arbeidet vårt oppleves som relevant og treffsikkert.

Heidi Johnsen, daglig leder Balsfjord Næringsutvikling

Læring fra andre kommuner

For å utforske løsninger som kan fremme boligutvikling i Balsfjord og Storfjord, har vi sett nærmere på tiltak som er testet ut i andre kommuner i Troms og Finnmark – blant annet Lebesby og Senja. Lebesby kommune benytter *tilbakekjøpsavtale* som virkemiddel, mens Senja kommune har testet ut ordninger som *omsetningsgaranti*, *tapsgaranti*, *etableringstilskudd* og *prøvebo*.



Hvem lager vi løsninger for?

For å få et tydeligere bilde av hvem vi må tilrettelegge for, hva de trenger og hvilke utfordringer de har, har vi laget personas. Personas er fiktive, men realistiske brukerprofiler som representerer ulike målgrupper.

Vi har brukt personas for å forstå målgruppene bedre og utvikle løsninger som passer deres behov. Hver personas er en karakter med navn, bakgrunn, utfordring og behov.

Personas gjør det lettere å lage tiltak som er relevante og treffsikre.



Kari (75)

Sosial pensjonist med ønske om fellesskap og aktivitet. Vil flytte fra eneboligen til en mer praktisk og lettstelt bolig i et av bygdesentrene i kommunen.

Utfordring

Salget av eneboligen gir ikke tilstrekkelig midler til å kjøpe en tilpasset leilighet, og pensjonen gir begrenset økonomisk handlingsrom.

Det finnes få tilgjengelige, praktiske boliger i sentrum til en pris som Kari har råd til.

Hun ønsker mer fellesskap og aktivitet, men bor i dag for spredt og isolert til at det er lett å delta i sosiale arenaer.

Behov

En praktisk og lettstelt bolig i sentrum, tilpasset alder og funksjon.

Finansieringsløsning som gjør det mulig å kjøpe ny bolig selv med begrenset egenkapital og lav pensjonsinntekt.

Nærhet til sosiale møteplasser, helsetjenester og dagligvarebutikk.

Mulighet for fellesskap og aktiviteter, som bidrar til et sosialt og meningsfullt liv.



Svetlana (27)

Tilflytter fra Ukraina, utdannet frisør, men savner hjemlandet. Ønsker stabilitet og trygghet i sitt nye hjemland.

Utfordring

Begrenset tilgang på rimelige boliger med tilstrekkelig plass.

Boliger ligger ofte langt fra viktige tjenester og møteplasser.

Manglende støtteordninger eller strukturer for god integrering.

Sosial isolasjon og utfordringer med å bli en del av lokalsamfunnet.

Behov

En enkel og rimelig bolig med plass til familie og sosiale besøk.

Nærhet til lokale tjenester som språkopplæring, helsetjenester og skole.

Støtte til integrasjon og inkludering i lokalsamfunnet.

Trygge og stabile boforhold for å kunne etablere seg og planlegge framtiden.



**Therese (28), Yngve (27),
Peder (8) og Maja (5)**

Er oppvokst i kommunen og driver en lokal bedrift som skaper arbeidsplasser i kommunen. Ønsker å renovere den gamle eneboligen.

Utfordring

Høye kostnader ved oppgradering til dagens standard.

Begrenset finansiering for unge som ønsker å bli boende i kommunen.

Behov

Renovasjon av boligen til moderne teknisk og estetisk standard.

Tilgang på pålitelige og dyktige håndverkere.

Tilpassede finansieringsordninger for unge som ønsker å renovere en eldre bolig.



Ine (24) og Aksel (24)

Utdannet sykepleier og rørlegger. Ine og Aksel ønsker å bygge bolig på gården til foreldrene til Ine.

Utfordring

Lange plan- og reguleringsprosesser.

Lite tilgjengelig, lettfattelig informasjon om hva som kreves for å bygge på landbrukseidendom.

Vanskelig å få lån fordi tomten er del av en landbrukseidendom med lav markedsverdi. De har begrenset egenkapital som unge førstegangsetablerere.

Høye kostnader for nybygg gjør det utfordrende å realisere prosjektet, selv med Aksels fagkompetanse.

Behov

Låne- eller støtteordninger som tar hensyn til tomtens verdi og deres etableringssituasjon.

Informasjon, rådgivning og dialog om byggesøknader, reguleringsplaner og krav.

Mulighet for å starte med en mindre bolig, med tanke på fremtidig utvidelse.



Ingrid (24), Ole (25) og lille Emma (1)

Potensielle nye innbyggere gir sårt tiltrengt arbeidskraft og barnfamilier. Ønsker å bosette seg på landet og bygge en familievennlig bolig.

Utfordring

Vanskelig å finne tomter med god beliggenhet i nærheten av viktige tilbud.

Eksisterende finansieringsordninger er ikke tilpasset behovene til unge som ønsker å etablere seg på landet.

Når byggekostnadene overstiger boligverdien, blir sikkerheten lav og det er vanskelig å få lån uten betydelig egenkapital.

Behov

Beliggenhet med kort vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter.

Gode finansieringsordninger tilpasset unge etablerere med begrenset egenkapital.



Pia (33)

Bankrådgiver som brenner for utvikling av distriktene. Ønsker å tilby bedre løsninger i distriktene og være en aktiv, tillitsskapende rådgiver.

Utfordring

Dagens finansieringsordninger er ofte lite tilpasset virkeligheten i distriktene.

Manglende fleksibilitet i vanlige låneprodukter. Lav boligverdi i distriktene gir økt risiko og vanskeligere finansiering.

Lite samhandling mellom ulike aktører (bank, kommune, statlige ordninger).

Utfordrende å gi gode råd uten riktige verktøy eller tilpassede produkter.

Behov

Finansieringsmodeller som er tilpasset distriktsutfordringer.

Låneprodukter med større fleksibilitet og lengre netbetalingstid.

Samarbeid med kommunen og Husbanken for å finne helhetlige løsninger.



Ole (50)

Leder i en privat bedrift og brenner for steds- og næringsutvikling. Bedriften er i vekst og trenger flere ansatte.

Utfordring

Vanskelig å rekruttere nye ansatte på grunn av begrenset boligtilbud.

Treghet og kompleksitet i planprosesser forsinker boligbygging.

Manglende tilgjengelige tomter i sentrumsområder.

Vanskelig å finne fram i mulige virkemidler

Behov

Økt boligbygging for å møte etterspørselen og tilrettelegge for rekruttering.

Raskere og mer effektive planprosesser, samt bedre tilgang på regulerte tomter.

Variert boligtilbud tilpasset ulike livssituasjoner og behov hos både nye og eksisterende ansatte.

Utvikling av tilpassede virkemidler som stimulerer boligutvikling i distriktene.



Vidar (32)

Planlegger og saksbehandler i kommunen. Ønsker mer tid til å hjelpe innbyggere og tilby flere gode råd.

Utfordring

Tidsmangel gjør det vanskelig å følge opp alle henvendelser grundig.

Kompleks regelverk og manglende tilpassede verktøy for distriktsproblematikk.

Vanskelig å gi konkrete og relevante råd uten tilstrekkelig støtte og ressurser.

Mange saker og høy arbeidsbelastning gjør det utfordrende å jobbe proaktivt.

Behov

Mer tid og kapasitet til å gi grundig og god veiledning.

Verktøy og digitale hjelpemidler som forenkler saksbehandling og rådgivning.

Økt kunnskap og kompetanse om boligutfordringer i distriktene.

Bedre samarbeid med andre fagmiljø og aktører for å gi helhetlige råd.

Sammenhenger



Tiltak for levende lokalsamfunn

Fra utfordring til mulighet

For å utforske ideer og skape konsept har vi tatt utgangspunkt i funnene fra innsiktsfasen. Nedenfor presenteres noen tiltak for levende lokalsamfunn.

Distriktsløft – bygge kunnskap for å styrke boligbygging i distriktene.

Distriktsstart – finansieringsløsninger som gjør det enklere å kjøpe bolig i distriktene.

Distriktsressurs – økonomisk støtte for å dele kompetanse, styrke kapasiteten og lære av hverandre i arbeidet med å styrke boligbygging og bosetting i distriktene.



Distriktsbehov – økonomisk støtte for å samarbeide om å kartlegge boligbehov og etterspørsel for å få treffsikre boligprosjekt i distriktene.

Distriktsfelles – økonomisk støtte for å tilrettelegge for varierte boligtyper og attraktive fellesareal og deleløsninger i distriktene.

Distriktssamarbeid – økonomisk støtte til hurtigsporprosjekt for å fremme en raskere, mer effektiv og samordnet boligutbygging i distriktene.

Distriktsgaranti – Gi distriktskommuner tilgang til statlig medfinansiering, tapsfond og garantier for å fremme boligutvikling i distriktene.



Konsept 1

Distriktsløft

Bygge kunnskap for å styrke
boligbygging i distriktene.

Distriktsløft

Distriktsløft er en kunnskapsbank som skal gi kommuneansatte, private utbyggere og andre relevante aktører innsikt i Husbankens mange virkemidler og ideer til hvordan de kan benyttes og markedsføres. Den støtter distriktskommunene i deres arbeid med bolig- og samfunnsutvikling.



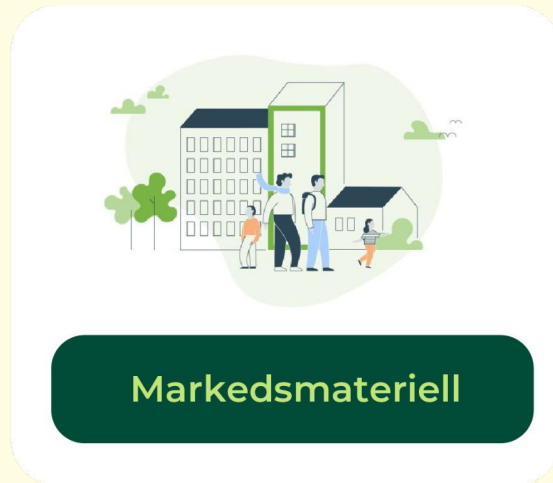
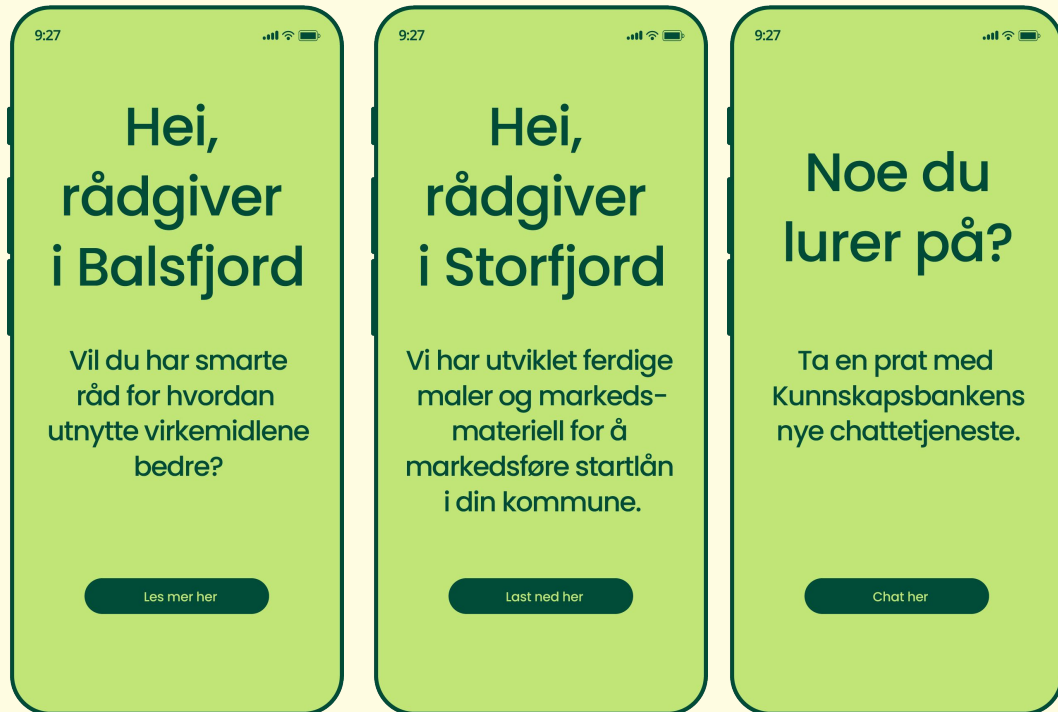
Vidar (32)



Ole (50)



Konsept 1: Distriktsløft



Konsept 1: Distriktsløft





Svetlana (27)



Ole (50)



Ingrid (24), **Ole** (25)
og **lille Emma** (1)



Kari (75)



Vidar (32)



Pia (33)



Therese (28), **Yngve** (27),
Peder (8) og **Maja** (5)



Ine (24) og **Aksel** (24)

Konsept 2

Distriktsstart

Finansieringsløsning som gjør det enklere å kjøpe bolig i distriktene.

Distriktsstart

Distriktsstart skal gjøre det enklere for flere å kjøpe bolig i Balsfjord og Storfjord. Ved å bruke Husbankens startlån som en del av egenkapitalen og tilby det som et andre prioritetslån, reduseres den økonomiske terskelen, og flere får muligheten til å kjøpe bolig.



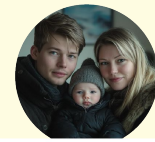
Therese (28), **Yngve** (27),
Peder (8) og **Maja** (5)



Kari (75)



Svetlana (27)



Ingrid (24), **Ole** (25)
og lille **Emma** (1)



Ine (24) og **Aksel** (24)

Konsept 2: Distriktsstart

For at startlån fra Husbanken skal kunne brukes som egenkapital ved boligkjøp, kreves det endringer i utlånsforskriften som regulerer hvordan og på hvilke vilkår startlån kan benyttes. Utlånsforskriften setter rammer for hvilket lån Husbanken kan tilby, og hvordan disse lånene kan benyttes av privatpersoner, både i forhold til boligkjøp og tilpasning av bolig.

Før forskriftsendring

Startlån er ikke godkjent som egenkapital i boliglån.

Etter forskriftsendring

Startlån kan brukes som egenkapital ved boligkjøp

Konsept 3

Distriktsressurs

Økonomisk støtte for å dele kompetanse, styrke kapasiteten og lære av hverandre i arbeidet med å styrke boligbygging og bosetting i distriktene.

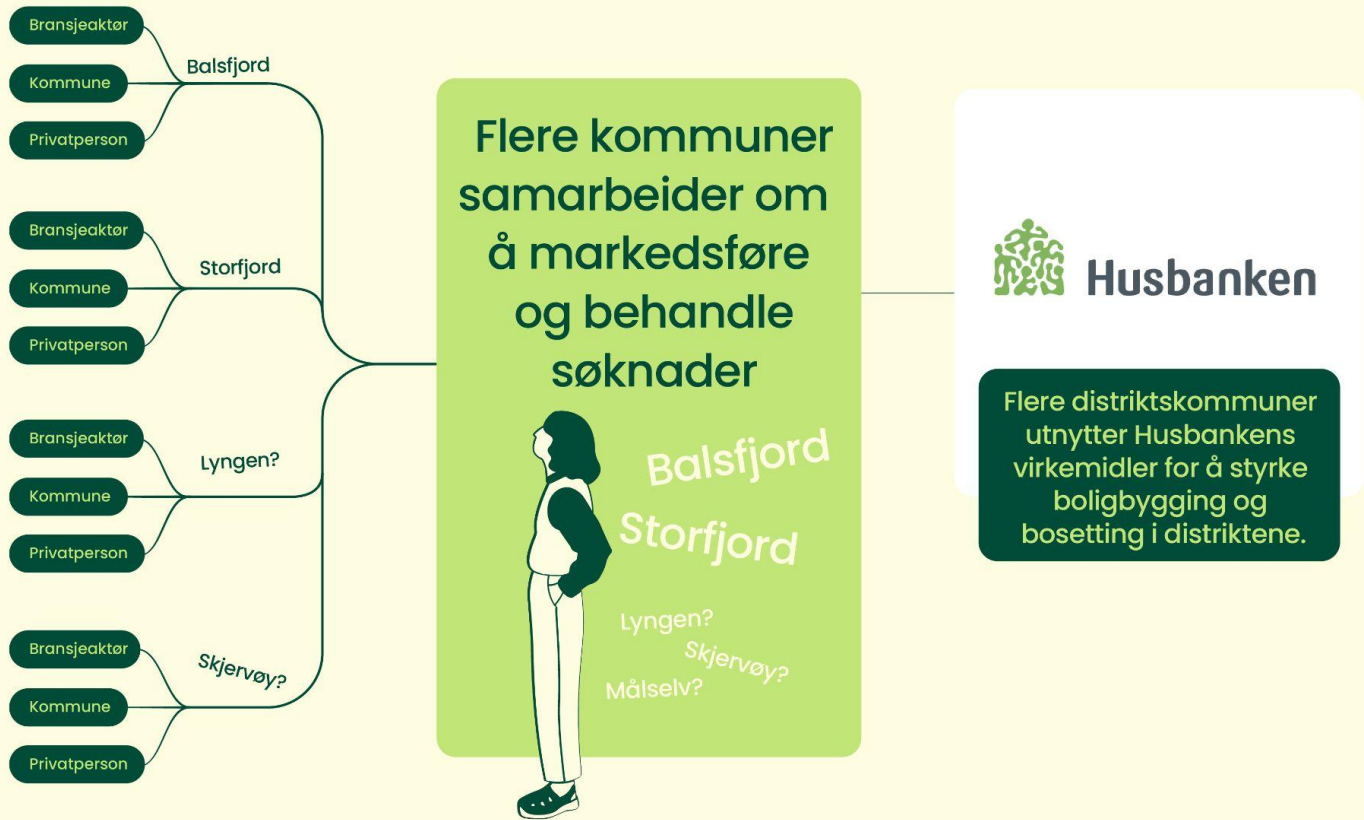
Distriktsressurs

Distriktsressurs skal gi distriktskommuner økonomisk støtte til å samarbeide på tvers for å dele kompetanse, styrke kapasiteten og lære av hverandre i arbeidet med å styrke boligbygging og bosetting i distriktene. Målet er å bidra til bedre og effektiv bruk av Husbankens virkemidler. Dette virkemiddelet støtter opp om å utnytte virkemidler for å styrke boligbygging og bosetting i distriktene.



Vidar (32)

Konsept 3: Distriktsressurs



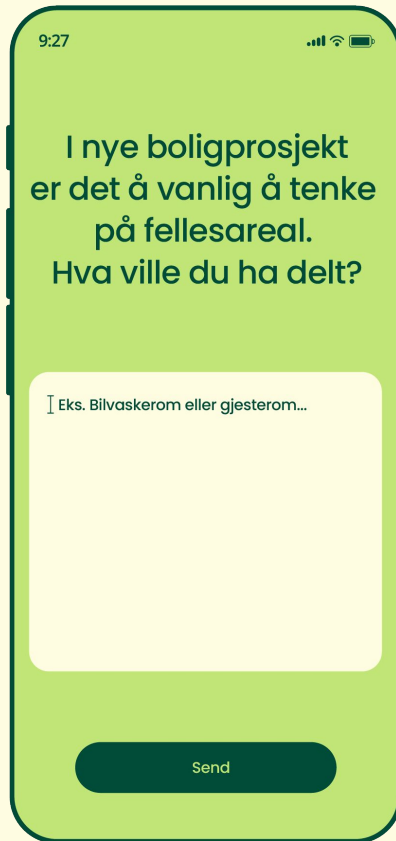
Konsept 4

Distriktsbehov

Økonomisk støtte for å samarbeide om å kartlegge boligbehov og etterspørsel for å få treffsikre boligprosjekt i distriktene.

Distriktsbehov

Distriktsbehov skal gi kommuner, private utbyggere og andre relevante aktører økonomisk støtte til å samarbeide om å gjennomføre grundige behovsanalyser i tidlig fase før boligprosjekter settes i gang. Målet er å sikre at prosjektene er tilpasset lokale behov, bærekraftige, og møter krav til framtidig beboelse og sosialt engasjement. Dette virkemiddelet støtter opp om samarbeid mellom ulike aktører og bidrar til bedre forankring, helhetlige løsninger og mer treffsikre boligprosjekt tilpasset behov og lokale forhold.



9:27

I nye boligprosjekt
er det å vanlig å tenke
på fellesareal.
Hva ville du ha delt?

Eks. Bilvaskerom eller gjesterom...

Send



9:27

Hvilken bolig
er du mest
interessert i?

Enebolig

Rekkehus

Leilighet

Tomannsbolig

Bofellesskap

Send



Vidar (32)



Ole (50)

Konsept 5

Distriktsfelles

Økonomisk støtte for å
tilrettelegge for varierte boligtyper
og attraktive fellesareal og
deleløsninger i distriktene.

Distriktsfelles

Distriktsfelles skal gi kommuner, private utbyggere og andre relevante aktører økonomisk støtte til å bygge boliger med fellesareal og delingsløsninger som for eksempel felles kjøkken, stue, gjesterom, behandlingsrom, sykkel- og lagringsrom og så videre. Målet er å skape sosialt, miljømessige og økonomisk bærekraftige tilgjengelige boligmiljø i Balsfjord og Storfjord. Dette virkemiddelet fokuserer på å fremme boligprosjekt som gir økt fellesskap, delte ressurser og felles aktiviteter, og samtidig reduserer private boligkostnader.

9:27

Søk om støtte
til fellesareal

Hvilke type fellesareal?

Innendørs fellesstue

Hvor mange kan bruke fellesarealene?

10 - 20

Det kan søkes om 50 % av totalkostnaden
for fellesarealet. Hva er søknadsbeløpet?

1 000 000,-

Har du noe mer du vil tilføye?

Send



Vidar (32)



Ole (50)

Konsept 6

Distriktssamarbeid

Økonomisk støtte til hurtigsporprosjekt for å fremme en raskere, mer effektiv og samordnet boligutbygging i distriktene.

Distriktssamarbeid

Distriktssamarbeid skal gi kommuner, private utbyggere og andre relevante aktører økonomisk støtte til hurtigutbygginger. Målet er å fremme en raskere, mer effektiv og samordnet boligutbygging i distriktene, gjennom tettere samarbeid mellom kommuner, private utbyggere, Statsforvalteren, fylkeskommuner og Husbanken. Dette virkemiddelet støtter opp om prosesser der aktørene jobber sammen for å realisere boligprosjekt som svarer på lokale behov.



Pia (33)



Vidar (32)



Ole (50)

Konsept 7

Distriktsgaranti

Gi distriktskommuner tilgang til statlig medfinansiering, tapsfond og garantier for å fremme boligutvikling i distriktene.

Distriktsgaranti

Distriktsgaranti bygger på forsøksordningene til Lebesby kommune og Senja kommune.



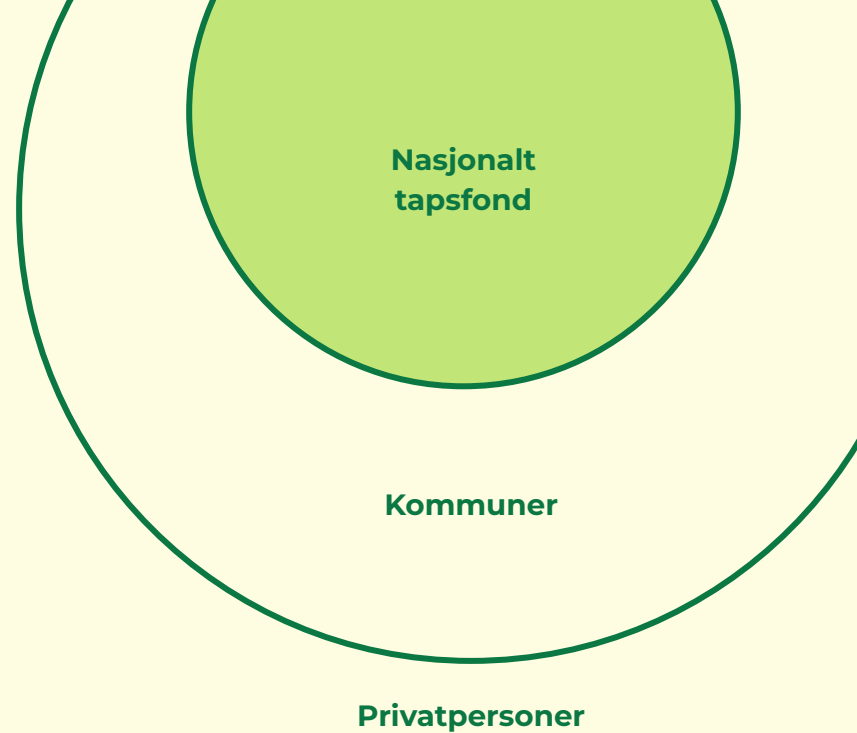
Lebesby kommune

Senja kommune

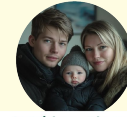
Konsept 7: Distriktsgaranti

Nasjonalt tapsfond

Kommunen får tilgang til et nasjonalt tapsfond slik at privatpersoner som bygger eller kjøper nybygd bolig i distriktet er garantert 85 prosent av byggekostnaden eller kjøpesum pluss prisvekst på nybygde boliger. Garantiordningen gir trygghet og forutsigbarhet for kommuner og privatpersoner som vil etablere seg i distriktene, samtidig som den stimulerer boligbygging og styrker bosetting i områder med fraflytting.



Vidar (32)



Ingrid (24), Ole (25)
og lille Emma (1)

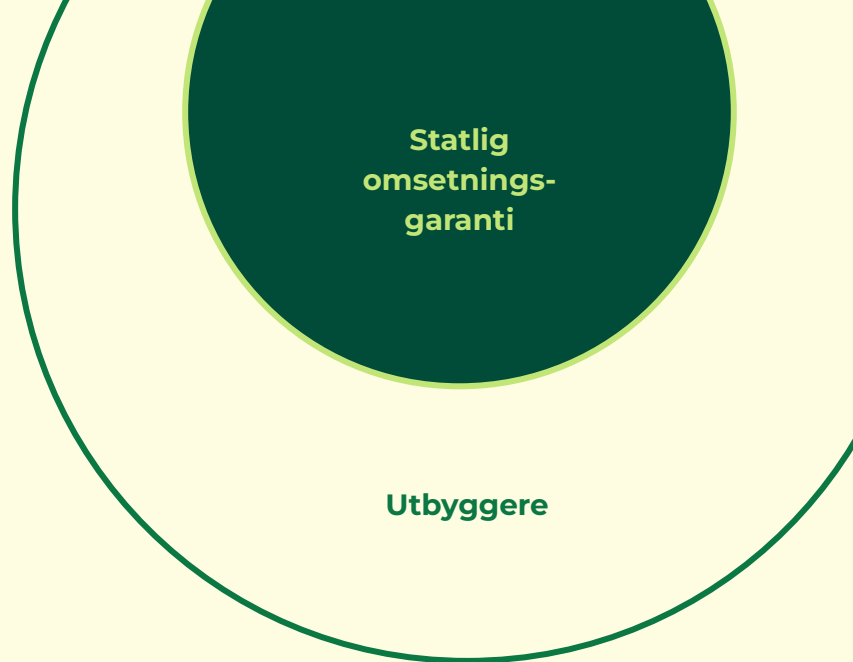


Ine (24) og Aksel (24)

Konsept 7: Distriktsgaranti

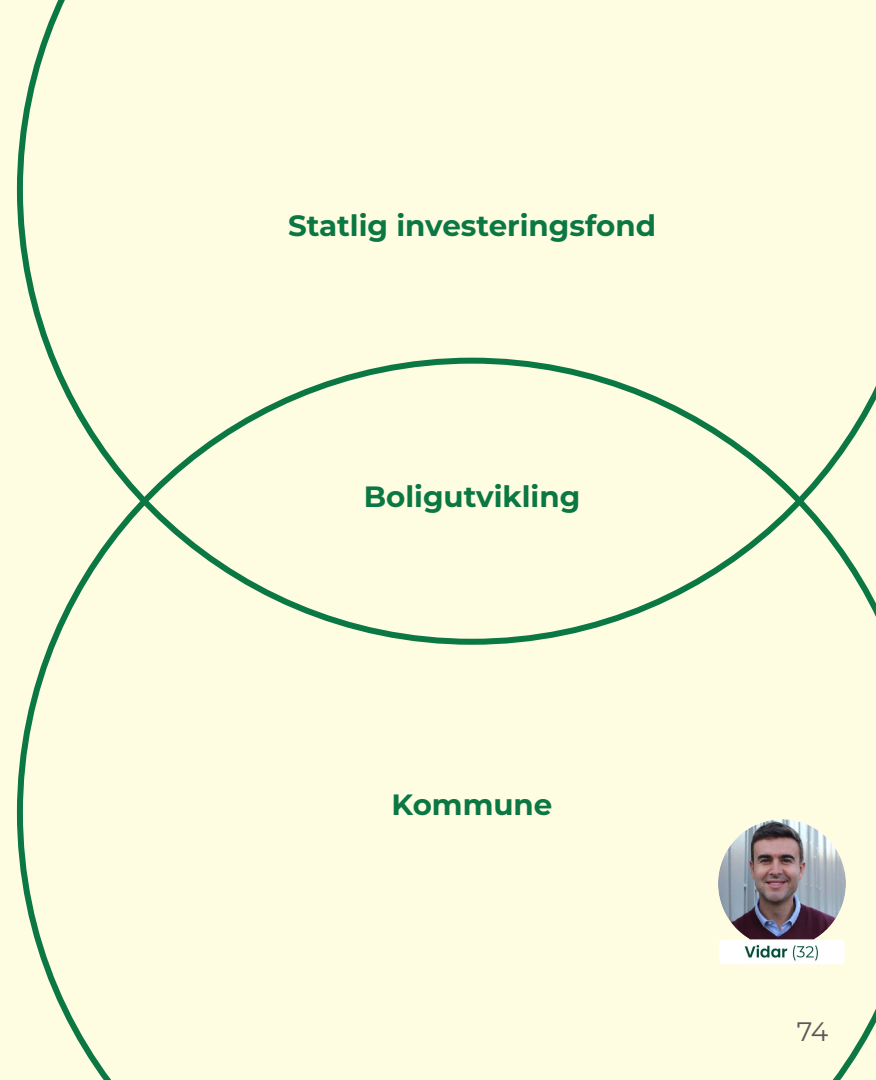
Nasjonal omsetningsgaranti

Private utbyggere får rentedekning på investert kapital på usolgte boliger i flerboligprosjekt gjennom statlig omsetningsgaranti. Rentedekningen gjør det økonomisk tryggere for utbyggerne å investere i flerboligprosjekt. Det reduserer risikoen ved usolgte boliger, gir bedre forutsigbarhet og kan bidra til å øke boligbyggingen der behovet er størst, men hvor markedet ellers er for svakt til å bære risikoen alene.



Nasjonalt investeringsfond

Kommunen kjøper boliger sammen med et statlig investeringsfond som kan tilby tilflyttere i en avgrenset periode. Kommunen og investeringsfondet eier boligen i en startfase og leier ut til nye innbyggere, med opsjon på kjøp (*leie til eie*). Etter en viss tid kan boligen selges videre eller overtas av beboere. Dette gir kommunen handlingsrom uten å binde store midler permanent. Brukes strategisk for å få nye familier, lærere, helsepersonell mm. til å flytte til kommunen.



Refleksjoner og læring

Refleksjoner og læring

Boligutvikling - et komplekst tema

Prosjektet har tydelig vist at boligutvikling i Balsfjord og Storfjord er et sammensatt og komplekst tema. Det handler ikke bare om å bygge flere boliger – men om å forstå og balansere behov, lokal kontekst, lover, økonomi, planprosesser, lokalpolitikk, og ikke minst: menneskers liv og tilknytning til Balsfjord og Storfjord.

Vi har erfart at mange aktører bør være med: Kommunens administrasjon, politikere, bransjesaktører, virkemiddelapparat med flere. Alle har ulike perspektiv.

Designmetodikk som tankesett og metode

Designmetodikk har vært et nyttig verktøy for å håndtere denne kompleksiteten. Ved å bruke åpne, utforskende prosesser som intervju, personas, faglig samling, arbeidsverksted og prototyping, klarte vi å se utfordringene fra flere sider og skape rom for medvirkning.

Å jobbe brukeresentrert gjorde det mulig å løfte fram de faktiske hindringene. Gjennom å visualisere både utfordringer og mulige løsninger, ble det lettere å skape en felles forståelse blant aktørene. I tillegg bidro prosessen til å bygge trygghet for å teste ut ideer i liten skala – før de eventuelt blir skalert opp.

Samarbeid og lokal kunnskap

Gjennom samarbeid mellom kommunene og bransjeaktører og andre har vi fått bedre forståelse av de unike utfordringene og behovene. Tverrfaglig samarbeid har vært avgjørende for å utvikle tilpassede bærekraftige løsninger for Balsfjord og Storfjord.

Læring fra prosessen

Løsningen har ikke ett enkelt svar, men i flere tiltak som må spille sammen over tid.

Ulike fagmiljø og forvaltningsnivå må samarbeide bedre – og det samme gjelder samspillet mellom offentlige og private aktører.

Komplekse utfordringer krever åpenhet, tillit og en vilje til å jobbe tverrfaglig.

Både kommunen og bransjeaktører må ha oversikt, kunnskap og tilgang til fleksible virkemidler, i tillegg til rom for å handle.

Et bredt spekter av aktører må få være med tidlig i prosessen.

Hva kunne vi gjort mer av?

Involvert et bredt spekter av aktører enda tidligere i prosessen.

Brukt mer tid på å koble aktører.

Utviklet og testet tiltakene videre.

Overføringsverdi

Dette prosjektet har overføringsverdi til andre distriktskommuner som har de samme utfordringene som Balsfjord og Storfjord.

Anbefalinger

Å ta i bruk designmetodikk i komplekse utviklingsprosjekt.

Å sette av tid og ressurser til utforskning og medvirkning.

Å bygge samarbeid internt i kommunene, på tvers forvaltningsnivå og koble sammen offentlige aktører med bransjeaktører.

Å bruke bolig som et strategisk grep for rekruttering, tilflytting og verdiskaping.

Veien videre



Kontakt

Balsfjord Næringsutvikling

Heidi Johnsen

Daglig leder

934 19 656

heidi@plenum.design

