Karmøy kommune

Strategi for boligutviklingen

Kommuneplanens arealdel 2026-2035



Formannskapet 2. desember 2026

Sammen om framtidens Karmøy

Innhold

FORORD **3**

BAKGRUNN **3**

OPPSUMMERING **3**

FØRINGER FOR KOMMUNENS BOLIGPLANLEGGING **4**

HVA VET VI OM GOD BOLIGPLANLEGGING **7**

FUNN I BOLIGANALYSEN FRA 2024 ..... **14**

BYGGESTEINER I ARBEIDET MED KOMMUNEPLANENS AREALDEL **16**

SIGNALER FRA WORKSHOP OM BOLIGUTVIKLINGEN **18**

STRATEGI FOR BOLIGUTVIKLINGEN I KARMØY **20**

VIRKEMIDLER PÅ DET BOLIGSOSIALE FELTET **22**

ANDRE VIRKEMIDLER **23**

Forord

Boligstrategien er utarbeidet med bakgrunn i fastsatt planprogram og relevante mål og delmål i kommuneplanens samfunnsdel, kunnskap og god boligplanlegging generelt og kunnskap om dagens situasjon og befolkningsprognoser for Karmøy kommune. Det er utarbeidet en egen boliganalyse, som oppsummeres kort i boligstrategien.

Samfunnsmålene har vært utgangspunkt for workshop i politisk arbeidsutvalg for kommuneplanens arealdel og i faggruppe boliger og bomiljø, der man noterte stikkord, som igjen er formulert i fire strategier for boligutviklingen. I juni 2026 ble det arrangert workshop om strategisk boligutvikling sammen med gruppeledere, fagforbund og administrativ ledelse, der man jobbet med tema. Boligstrategien er utarbeidet av kommuneplanlegger i samarbeid med faggruppe boliger og bomiljø.

Bakgrunn

Kommunens arealforvaltning er et av de aller viktigste styringsverktøyene for å sikre en mer bærekraftig samfunnsutvikling både for de som lever i dag og med tanke på kommende generasjoner. Vi skal sikre våre barn, barnebarn og oldebarn et bærekraftig livsgrunnlag slik at kommunen fortsatt er en god kommune å bo og leve i.

Et av de tre hovedtemaene i rullering av kommuneplanens arealdel er – Hvor skal vi bo og leve? Ifølge fastsatt planprogram skal man i arbeidet med ny arealdel

- Undersøke boligpreferanser og analysere behovet for arealreserve for bolig i planperioden
- Utarbeide boligstrategi. - vurdere fordeling av boligvekst og utbyggingsrekkefølge og undersøke hvilke plangrep som bidrar til en miljømessig, sosial og økonomisk bærekraftig boligutvikling



Oppsummering

De 11 sentrumsområdene med omland som prioriteres i ny kommuneplan, representerer de etablerte befolkningstyngdepunktene i kommunen. Ca 33.000 av kommunens befolkning på nær 44.000 (76%) bor i dag innenfor sykkelavstand til disse sentrene.

Gjeldende kommuneplan åpner for et mer spredt bosettingsmønster, og har vesentlig større arealreserve enn kommunesamfunnet vil ha behov for frem mot 2050. Dette gjør at kommuneplanen fungerer dårlig som styringsverktøy for den fremtidige boligutviklingen, og kapasitetsbehovet på tjenester som skoler, barnehager og helsetjenester er uforutsigbar.

En helhetlig og aktiv boligpolitikk sikrer folkehelse og inkluderende bomiljø for alle, for unge i etableringsfasen, eneboere og familier. Ny kommuneplan bygger videre på dagens bosettingsmønster, ved å styrke de etablerte sentrene med etablering av ny boligbebyggelse. Det gir en enklere hverdag der flest mulig bor nær sine daglige gjøremål, slik at de ikke er avhengig av bil, men har mulighet til å gå og sykle. En mer bærekraftig mobilitet i det daglige vil også gi økt fysisk aktivitet og bedre folkehelse. Kommuneplanen legger til rette for trygge og attraktive bomiljø og lokalsamfunn med fellesarenaer, møteplasser og fysisk aktivitet for alle deler av befolkningen. Samtidig må kommunesamfunnet være i stand til å imøtekomme behovene til eldre og en økende eldrebølge i årene som kommer. Med en eksisterende boligmasse som domineres av eneboliger og et dels spredt utbyggingsmønster må fortetting i sentrumsnære områder og bygging av leiligheter være hovedgrepet i den fremtidige boligutviklingen.

Denne strategiske boligutviklingen vil gi kommunen større forutsigbarhet og mulighet for å gjøre riktige investeringer i skolestruktur og tjenestetilbudet for øvrig. Samtidig blir det viktig å legge til rette for generasjonsskifte i den eksisterende boligmassen i kommunen. Gjenbruk av boliger og bebygde arealer er også bærekraftig.

Strategier for boligutviklingen i Karmøy

- Boligbygging som styrker de prioriterte sentrene
- Attraktive, inkluderende og trygge bomiljø med variert boligtypologi
- Bomiljø som stimulerer til sosiale møter og fysisk aktivitet
- Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger

Føringer for kommunens boligplanlegging

Plan- og bygningsloven
Formålet med loven er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planleggingen skal være helhetlig og samordnet, fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, og forebygge kriminalitet. Kommunen skal ha oversikt over boligsosiale behov og kommunen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging (§3-1).

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (2023)
Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunen skal ha oversikt over behovet for boliger for vanskeligstilte, utarbeide mål og strategier for det boligsosiale arbeidet og sørge for samarbeid på tvers av sektorer.

Nasjonale forventninger 2023
Regjeringen forventer at det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by. Boliger lokaliseres i byer og tettsteder slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle, boligtilbud for vanskeligstilte, og eldre som kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser

utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi. (Forventning nr 19-23)

Kommunenes arealplanlegging er avgjørende for at Norge skal kunne redusere utslippene i arealbrukssektoren fram mot 2030. I planleggingen bør det prioriteres å legge til rette for et utbyggingsmønster som begrenser transportbehovet, gir grunnlag for et godt kollektivtransporttilbud og som gjør sykling og gange trygt og attraktivt. (forventning nr 45, 47, 51)
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
Reduksjon av klimagass skal vektlegges i arealplanleggingen, og bidra til at Norge når klimamålene. Det skal aktivt legges til rette for at transport, bosetting og næringsaktivitet kan skje med så lave utslipp som mulig og at det tilrettelegges for effektiv og fleksibel energibruk.
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2024-12-20-3359

Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet (2025)
Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger, redusert transportbehov og redusere tapet av naturmangfold, dyrka mark og friluftsområder.
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/spr-areal/id3080672/

Regjeringens boligmelding 2024
I boligmeldingen legger regjeringen fram tiltak som skal legge til rette for en helhetlig og aktiv boligpolitikk lokalt, regionalt og nasjonalt. Det overordnede målet med boligpolitikken er at folk skal kunne bo i en egnet bolig i hele landet. I meldingen legger regjeringen fram fire innsatsområder og sentrale tiltak for boligpolitikken:

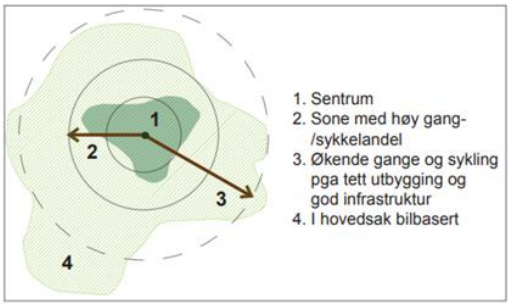
1. Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
3. Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger
4. Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/

Felles innsats for økt boligbygging - brev fra Kommunal- og distriktsdepartementet 2025
Regjeringen ønsker å få fart på boligbyggingen, og har som mål å få satt i gang bygging av 130 000 boliger innen 2030. Det er viktig at kommunene rullerer kommuneplanens arealdel jevnlig og sørger for å oppheve gamle planer som ikke lenger er i tråd med ønsket utvikling, og at planene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag om boligbehovet. At det skal bygges mange flere boliger, betyr ikke at det kan bygges over alt. Nasjonal arealpolitikk ligger fast.
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/felles-innsats-for-okt-boligbygging/id3118835/

Areal- og transportplan Haugalandet 2017

Boligbyggingen skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljø, og gi grunnlag for miljøvennlig transport. (Retningslinje 9)



Ny boligbygging skal bygge opp om eksisterende by- tettsteds- og grendesentre ved at prioritering og rekkefølge i utbyggingen skjer «innenfra og utover» i hvert senter. Dette gir kortere avstander, mer gange og sykling, og bedre utnyttelse av boligareal og infrastruktur. (Retningslinje 10a)

Kommunene bør utarbeide boligbyggeprogram med rekkefølge for utbygging av de enkelte boligområdene i kommuneplanperioden etter prinsippet om utbygging «innenfra og utover». (Retningslinje10 c) https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/bolig-areal-og-transport/regionalplan-for-haugalandet/

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2022

Mange av målene i Samfunnsdelen er relevante for boligstrategien. Målet om Bærekraftige byer og lokalsamfunn har flere delmål som er relevante for boligstrategien.
https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/kommuneplanen/kommuneplanens-samfunnsdel/



Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer 2024

Ifølge folkehelseloven § 5 skal kommunene ha oversikt over helsetilstanden i befolkningen og påvirkningsfaktorer for helse, som skal danne grunnlag for kommunens planlegging og beslutninger om hvilke tiltak som skal iverksettes. I 2024 ble det vedtatt 5 hovedutfordringer for folkehelsen i Karmøy kommune:

- Demografiutfordringen – eldre versus yngre
- Sosial ulikhet i helse
- Ungdom og fritid
- Grupper som har, eller som har økt risiko for å falle utenfor
- Helse – fysisk aktivitet og psykisk helse

Det blir viktig å rette innsatsen mot disse områdene. For befolkningsutviklingen er det viktig med attraktive bomiljø for småbarnsfamilier, samtidig må en legge til rette for gode og trygge bomiljøer for eldre og vanskeligstilte. En må også se på mulighetene for å få flere inn på boligmarkedet, og redusere sosiale ulikheter. Videre må en bidra til å skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge, skape gode sosiale møteplasser for alle aldre, samt skape og opprettholde grønne nærområder. Det er også viktig at områdene er universelt utformet, slik at de er tilgjengelige for alle. På denne måten bidrar vi til økt livskvalitet, trivsel og folkehelse i kommunen.
https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/innsyn-i-planer/temaplaner/oversikt-over-helsetilstand-og-pavirkningsfaktorer-2024.17230.aspx

Planstrategi 2025-2028
Planstrategien setter søkelys på demografi og folkehelse. Barn og unges levekår og omgivelser i oppveksten har betydning for helsen senere i livet, og er et sentralt område i folkehelsearbeidet. Viktige arenaer er familien, barnehage, skole, fritid og nærmiljø. Som en av de aller viktigste planoppgavene i kommunestyreperioden 2023-27 står rulleringen av kommuneplanens arealdel, der ambisjonen er å utvikle et samstemt plansystem hvor arealbruken støtter opp om målene fra samfunnsdelen. https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/innsyn-i-planer/kommuneplan/kommunal-planstrategi-2023-2027.22648.aspx

Plan for helhetlig helse og omsorg (2023 – 2028)
Den stadig økende andelen eldre i befolkningen gjør det nødvendig for kommunen å måtte øke tilbudet med heldøgnsomsorg med mellom 140-170 boliger hvert tiår frem til 2050 for å imøtekomme behovene til denne gruppen. Dette krever betydelige ressurser, omprioriteringer, tilstrekkelig tilgjengelig areal til nybygg og tilstrekkelig byggemasse som kan omgjøres til boliger som tilbyr heldøgnstjenester. Heldøgnsomsorgsboliger vil fordeles på sykehjem og heldøgns omsorgsboliger.

Husbankens veileder peker på at lokalisering av heldøgnsomsorgsboliger er en viktig premiss for å få til løsninger som støtter normalisering. Det handler om hvordan bygget er plassert på tomten, i landskap og i forhold til eksisterende bygg, transportmuligheter, rekreasjonsmuligheter og fasiliteter som brukes i dagliglivet. Boligen bør ligge i et nærområde hvor man kan møte andre mennesker, se og ta del i et hverdagsliv utover det som foregår i selve botilbudet. I institusjoner, som for eksempel sykehjem og helsehus, bør det være fellesrom og funksjoner som er innbydende. Med grunnlag i veilederen bør framtidig utbygging skje i kommunens byer og tettsteder.

Handlingsplan/ utbyggingsstrategi for helhetlig helse og omsorg (pågår)
For å sikre et forsvarlig og velfungerende tjenestetilbud i heldøgns omsorgsboliger er det avgjørende å erkjenne at ulike brukergrupper har varierende behov og forutsetninger. Eldre, personer med rusutfordringer, mennesker med psykiske lidelser og personer med psykisk utviklingshemming krever alle en form for oppfølging som er tilpasset deres individuelle situasjon.

Hva vet vi om god boligplanlegging

8 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling
Stedene vi bor, jobber og oppholder oss på har stor betydning for helse og livskvalitet. Derfor må vi utvikle lokalsamfunn som fremmer gode liv for innbyggerne. WHO nettverket Sunne kommuner har definert 8 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling som bør ligge til grunn for dette arbeidet.

1. Prioriter gående og syklende
2. Inkluder ulike menneskers behov
3. Involver innbyggerne tidlig
4. Skap trygge nærmiljø med gode sosiale møteplasser
5. Prioriter arkitektur, estetikk og nærhet til grønne områder
6. Sikre nærhet til tjenester og fasiliteter
7. Sørg for en helhetlig, langsiktig og tverrfaglig planlegging
8. Vær oppmerksom på at goder og byrder fordeles rettferdig

https://www.fremsam.no/wp-content/uploads/2022/05/8-prinsipper-for-helsefremmende-stedsutvikling.pdf

Aldersvennlige boliger og lokalsamfunn

Det er et overordnet mål i den nasjonale boligpolitikken at alle skal bo trygt og godt. En økende aldrende befolkning gir både muligheter og utfordringer for kommunene fremover. Gjennom tett dialog og samarbeid med kommunene utvikler KS verktøy som skal bidra til mer aldersvennlige samfunn. Målsetningen er at lokalsamfunnet skal bidra til å møte eldre sine grunnleggende behov så de kan være aktive, mobile og sosiale og - ikke minst - en ressurs.



KS har utarbeidet Aldersvennlig håndbok, som er en veileder for planlegging av aldersvennlige boliger og lokalsamfunn. Å utvikle aldersvennlige lokalsamfunn handler om å legge til rette for at eldre skal kunne bo hjemme så lenge de ønsker, delta i de aktivitetene de er interessert i, kunne være mobile og inkludert i beslutningsprosesser og utvikling, og at de opplever nærmiljøet sitt som tilgjengelig og trygt. Aldersvennlig samfunnsplanlegging er en videreutvikling av prinsippene for universell utforming, - eller tilgjengelighet for alle. Boliger og lokalmiljø som gjør det godt å leve for eldre, er også bra for alle. https://www.ks.no/fagomrader/velferd/aldersvennlige-lokalsamfunn/ny-handbok-i-aldersvennlig-samfunn-lansert/

NOVA (velferdsforkningsinstituttet Høgskolen i Oslo og Akershus, NOVA-rapport 11/2016) har gjort undersøkelser av boligens egnethet blant eldre. På spørsmål om hvorvidt dagens bolig vil være tilpasset en situasjon med bevegelsesvansker, svarer over halvparten i alderen 50 til 71 år «dårlig» eller «svært dårlig». Aldersgruppen 60-75 år ble også spurt om viktige egenskaper ved boligen. 90% svarer at boligen må være slik at man kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp. Enkelt vedlikehold, parkeringsmuligheter og alt på ett plan er også viktige egenskaper. På spørsmål om viktige egenskaper ved nabolaget svarer 68% av aldersgruppen at boligen må ha nærhet til offentlig kommunikasjon. Godt nettverk, nærhet til servicetilbudet og nærhet til familie, skog og mark skårer også høyt.

Analyse av begrepet «tilstrekkelig boligbygging» 2023

Asplan Viak har på vegne av Kommunal- og distriktdepartementet (KDD) utarbeidet rapporten Analyse av begrepet «tilstrekkelig boligbygging» i Plan- og bygningslovens §3-1. Det vil være «hensiktsmessig å vurdere behovet for boligbygging opp mot lokale forhold, som for eksempel forventet befolkningsutvikling, prioriterte byutviklingsområder og kollektivdekning». Kommunene må legge til grunn kunnskap om demografi, prognoser for befolkningsutvikling, levekår og folkehelse, og at både omfang av boliger og type boliger må planlegges utfra denne kunnskapen.

Folkemengde delt på personer per privathusholdning kan være en nøkkelindikator for tilstrekkelig boligbygging. Ved å bruke SSB MMMM og dele på antallet personer per husholdning, får man et tall på forventet boligbehov som er nøye gjennomarbeidet og tilstrekkelig sikker. Dette er den best utarbeidede og tilgjengelige informasjonen fra nasjonalt hold. De andre alternativene er scenarier, og bør begrunnes godt dersom man velger å se bort fra SSB MMMM og velge en annen referanse.

Utfordringene knyttet til tilstrekkelig boligbygging i områder uten stor vekst dreier seg i stor grad om typologi, det vil si tilstrekkelig bygging av de boligtypene det er behov for sett i forhold til

alderssammensetning og boligsosiale forhold, og om lokalisering av boligene. https://www.regjeringen.no/contentassets/2ae852c304d4437dabaaf9762a9e5359/analyse-av-begrepet-tilstrekkelig-boligbygging-pdf.pdf

Veileder for bærekraftig boligforsyning i Rogaland 2022
Veilederen inneholder anbefalinger til hvordan kommunene kan gå frem for å få oversikt over befolkningsutvikling og fremtidige boligbehov, samt hvordan ulike former for boligpolitiske planer kan gi tydelige føringer for strategiske valg og gjennomføring av kommunens boligpolitikk. En sentral utfordring er hvordan kommuner innenfor dagens markedsbaserte boligpolitikk kan planlegge og tilrettelegge for en boligforsyning som i størst mulig grad ivaretar både miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft.

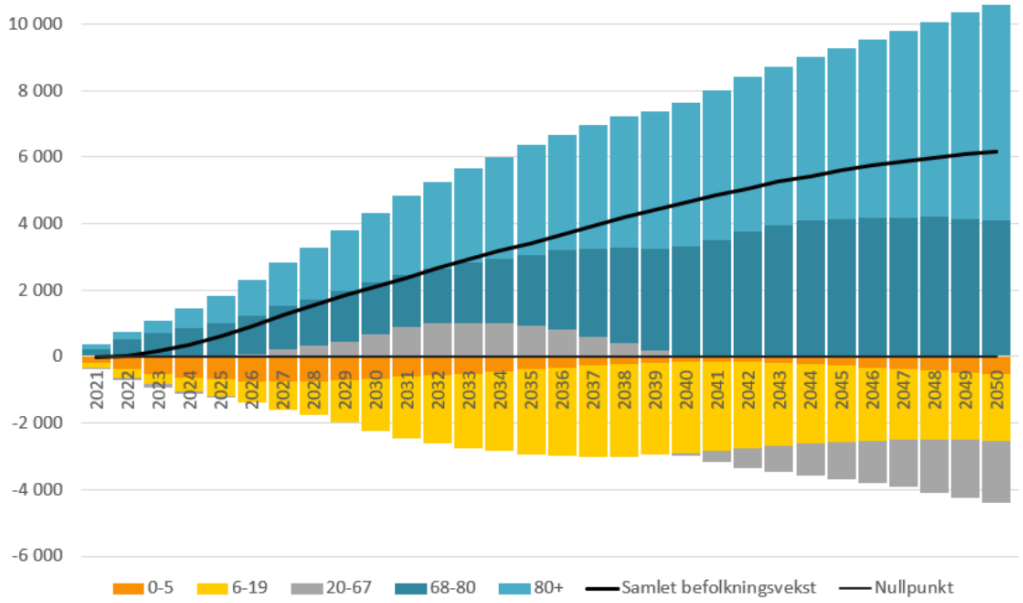


Veilederen retter seg i størst grad mot boligforsyning til det ordinære, markedsbaserte boligmarkedet, men utfordrer samtidig kommunene til å tenke nytt rundt verktøyene og virkemidlene de besitter, for å styre boligpolitikken. https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/aktuelt-planlegging/ny-veileder-skal-hjelpe-kommuner-med-boligplanlegging.133831.aspx

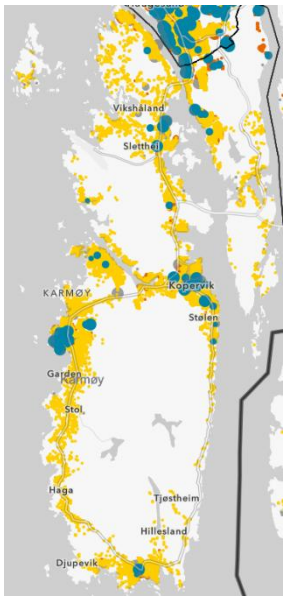
Kunnskapsgrunnlag for boligutviklingen i Haugesund, Tysvær og Karmøy 2020
Asplan Viak utarbeidet i 2020 et kunnskapsgrunnlag for arbeid med interkommunal strategi for prioritering av boligarealer i Tysvær, Karmøy og Haugesund, på oppdrag fra kommunene. Arbeidet med interkommunal boligstrategi stoppet opp, men kunnskapsgrunnlaget er relevant for arbeidet

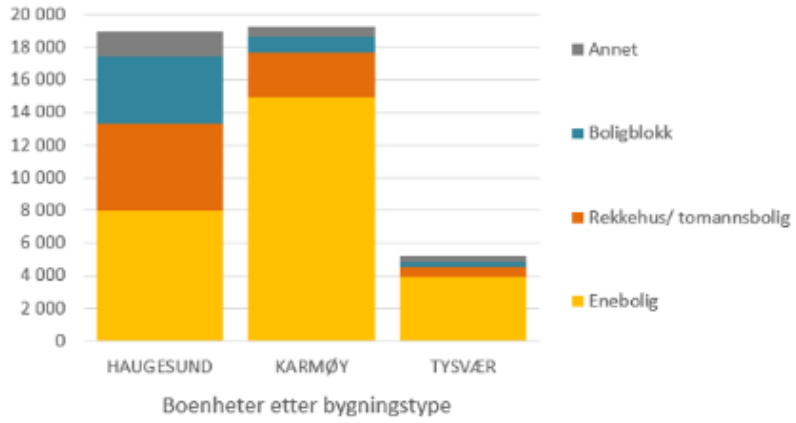
med boligstrategi for Karmøy kommune. Arbeidet ga informasjon om forventet demografiutvikling, tilgjengelighet, boligsammensetning og fremtidig boligbehov i de tre kommunene pr 2020.

Figuren under viser den samlede, framskrevne veksten i de tre kommunene fra 2020 fram mot 2050. Stolpene i figuren viser endringen i ulike aldersgrupper, der man tydelig ser den forventede veksten i de høye aldersgruppene, og nedgang i antall barn og unge.



Kartet og figuren nedenfor viser dagens boligtypesammensetning og lokasjon innenfor de tre kommunene. Vi ser en tydelig forskjell i boligsammensetningen mellom Haugesund og Karmøy, som er omtrent like i folketall.



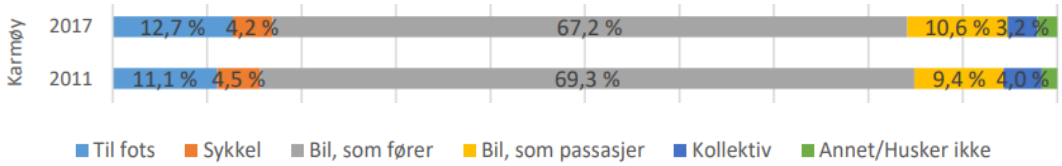


Beregnet boligbehov samlet for de tre kommunene basert på SSB's hovedalternativ 2020 for alle aldersgrupper, var på ca 1000 boliger fram mot 2030, og rundt 3 000 fram mot 2050.

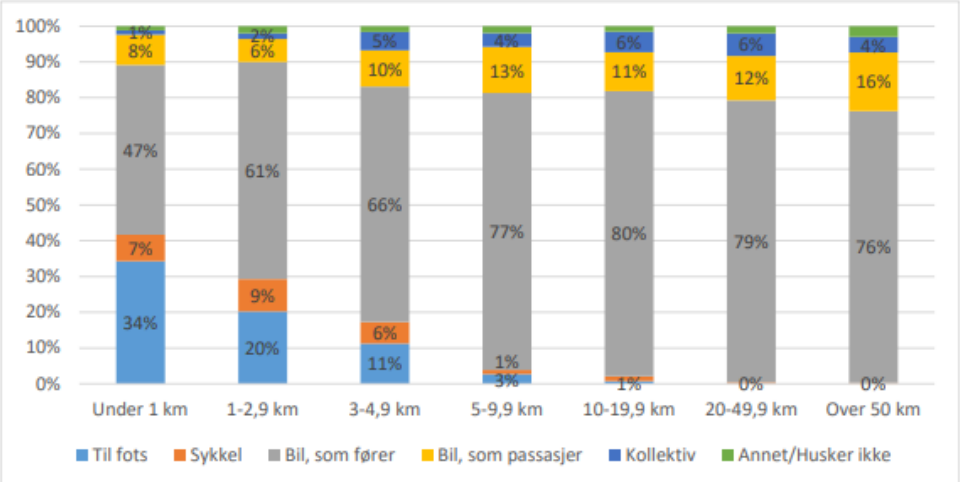
https://storymaps.arcgis.com/stories/2064c76ec4d14984961eb9363988c962

Reisevaner

Rogaland fylkeskommune gjennomførte reisevaneundersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av ATP Haugalandet i 2011 og 2017. Undersøkelsene viser at bil er det dominerende transportmiddelet på Haugalandet, og bilandelen på 67 % er høyere enn i mange andre byregioner i Norge. Både andelen reiser til fots, på sykkel og med buss er lav. I Karmøy kommune var reisemiddelfordelingen slik:



Turens lengde er i stor grad styrende for valg av transportmiddel, noe figuren under illustrerer. Man ser at andelen som går og sykler avtar kraftig ved større avstander enn 1-3 km. Dette viser hvor viktig det er å ha en tydelig lokaliseringspolitikk av publikumsrettede funksjoner og boliger.



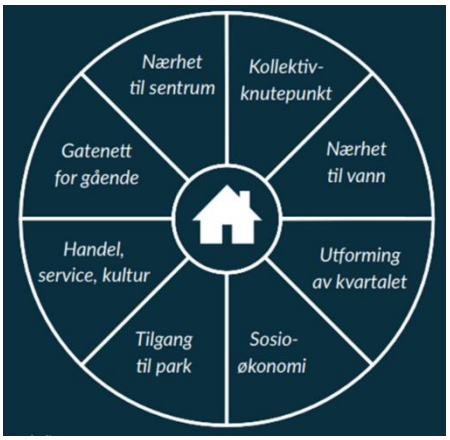
Skoleskyss

Det er et overordnet mål at flest mulig går og sykler til skolen. Skolebarn har rett til skoleskyss dersom de har trafikkfarlig skoleveg (definert i trafikksikkerhetsplanen) eller dersom skolevegen er over 2 km for 1. klasse og over 4 km for 2-10.tinn. Ved trafikkfarlig skoleveg må kommunen dekke utgiftene, mens Fylkeskommunen dekker skoleskyss i forhold til avstand.

Mulighetsstudier for byene, Vill arkitekter 2021

I forbindelse med kommuneplanens samfunnsdel ble det utarbeidet mulighetsstudier for de tre byene, som viser et stort potensial for nye boliger innenfor sentrumsområdene i byene.

Figuren fra mulighetsstudiene viser attraktivitetsfaktorer for bolig. Attraktive bomiljø med god tilgjengelighet er sammen med arbeidsplasser, kanskje de to viktigste faktorene for økt befolkningsvekst i kommunen.



Stedsutvikling handler for mange kommuner først og fremst om å skape attraktive steder, som gir tilflytting, eller hindrer utflytting. For å være attraktivt som bosted er det viktig at omgivelsene oppleves både som spennende, trygge og pene på samme tid. I attraktive sentrumsområder er det mangfoldet av urbane kvaliteter som skaper følelsen av å være der det skjer.

Kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

Tilgang til en egnet og trygg bolig er en grunnleggende forutsetning for god helse og livskvalitet. En sosialt bærekraftig boligutvikling innebærer at kommunen i framtiden har en strategi for å ivareta

sitt boligsosiale ansvar ovenfor de vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har et særskilt
ansvar for innbyggere som ikke selv er i stand til å skaffe seg bolig. Formålet med kommunale boliger
som boligsosialt virkemiddel er å sikre vanskeligstilte husholdninger en god og trygg bosituasjon i et
godt nærmiljø, med nærhet til tjenester de har behov for.

Behovet for kommunale boliger styres av en rekke faktorer og kan endre seg raskt som følge av økonomiske nedgangstider, finansielle uroligheter og internasjonale kriser. Det er derfor en utfordring å ha tilstrekkelig med kommunale, egnede boliger på riktig sted, til enhver tid. Endringer i boligmassen i den kommunale boligporteføljen tar tid. Beboersammensetning i kommunale boliger har endret seg vesentlig de siste tiårene. Det er i dag en større andel beboere som har sosiale og helsemessige utfordringer, i tillegg til å ha svak økonomi. Kommunen har i større grad overtatt ansvaret for mennesker med alvorlige sykdommer eller funksjonshemminger fra spesialisthelsetjenesten og sentrale institusjoner. Personer med rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser er overrepresenterte i gruppen mennesker som er bostedsløse. Antall bostedsløse i Karmøy kommune er økende, etter mange år med nedgang i antall fram til 2016.

Gjennom et helhetlig og samordnet boligsosialt arbeid skal kommunen bidra til at alle innbyggere får mulighet til å bo trygt og godt. Dette krever samarbeid på tvers av tjenester, en velfungerende boligpolitikk og en målrettet innsats for varige og bærekraftige boligløsninger.

Et velfungerende boligmarked og et robust privat utleiemarked reduserer behovet for kommunale boliger, fordi flere husholdninger da kan skaffe seg bolig på egen hånd. Karmøy kommune har få rimelige boenheter, og et begrenset utleiemarked med få utleieboliger. Dette bidrar til et økt behov for kommunale boliger.

Drifts- og ressursanalyse pleie- og omsorgstjenester I Karmøy kommune 2022

Nasjonale forventninger sier at kommunene skal se utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.

Funn i Devold- rapporten i 2022 viser at boligpolitikken bør legges opp slik at innbyggerne for mulighet til å innrette alderdommen slik at de kan være selvhjulpne lengst mulig. Sentrumsnære boliger med livsløpsstandard er å foretrekke. Videre viser rapporten at de årlige kostnadene i hjemmetjenestene bør ligge betydelig lavere i årene fremover. Dette er mulig ved å ha boliger som yter tjenester, om nødvendig heldøgns tjenester. De erstatter deler av behovet for sykehjem til nye brukergrupper til lavere kostnader enn i sykehjem. Data viser at kostnadene i snitt i andre kommuner innen HDO ligger flere hundre tusen lavere enn snittkostandene i Karmøy sine sykehjem. Strategiene framover bør følge opp dette slik at det dimensjoneres for mer kostnadseffektiv drift med gode tjenester med den kapasiteten i ulike ledd som passer i Karmøy.

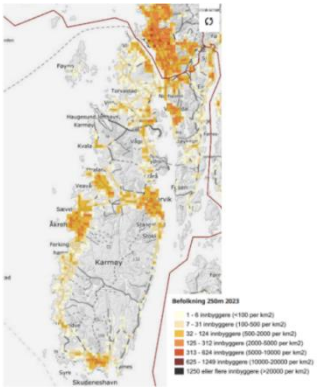
Kommunens hjemmetjeneste får gjennom Devolds forslag til boligpolitikk redusert kjøretid til og fra brukere og økt andel "ansikt til ansikt"- tid. Sentrumsnære boliger bidrar også til økt egenmestring og lavere etterspørsel etter tjenester blant eldre. (Devoldrapporten 2022)

Funn i boliganalysen fra 2024

Boliganalysen ser på dagens befolkning, befolkningsframskriving, inn- og utflytting, pendling, sammensetning av husholdninger, og dagens boligmasse og boligmarked. Rapporten inneholder også resultater fra en spørreundersøkelse om innbyggernes boligpreferanser.

Befolkningssituasjonen i kommunen

Karmøy kommune har pr 2024 43303 innbyggere, noe som plasserer Karmøy blant de store kommunene i Norge. Det finnes imidlertid unike kjennetegn ved Karmøys befolkningsstruktur.

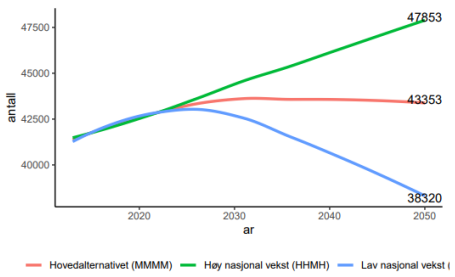


Figuren til høyre illustrerer befolkningstettheten, som er en av de viktigste karakteristikkene. Kartet viser en vidt spredt befolkning.
Boliganalysen viser at sone 2,3 og 5 hadde de største økningene i folkemengde, mens soner 1 og 4 har hatt en stabil folkemengde i samsvar med tidligere funn.

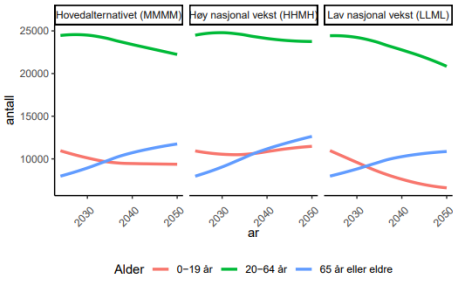
Forventet befolkningsutvikling

Ifølge prognosene står Karmøy overfor en demografisk utfordring som følge av en alvorlig nedgang i arbeidsalder og ung befolkning, samtidig som den eldre befolkningen øker. Selv om fødselsraten i kommunen er relativt stabil, har andre kilder til befolkningsvekst, som flytting fra andre deler av Norge og innvandring, avtatt. Mest markant ser dette ut til å være i Skudeneshavn-området, som har hatt svakest befolkningsutvikling de siste 24 år. Den eneste faktoren som motvirker dette mønsteret, er tilstrømningen av flyktninger fra Ukraina

Figur 11 nedenfor illustrerer de tre alternativene for befolkningsframskriving fra SSB. Med hovedalternativet (mest sannsynlig) holder Karmøys befolkning seg stabil gjennom de neste 26 årene, med en svak økning fra dagens befolkning på 43303 til 43353. Utviklingen kan påvirkes av ulike hendelser som for eksempel krig, lav innvandring eller økonomisk krise. I det høye scenariet kan vi forvente Karmøys befolkning å øke opp til 47853 og i det lave scenariet kan vi forvente en nedgang til 38320.



Figur 11: Befolkningframskrivinger for Karmøy (*kilde:SSB, tabell 07459 og 13600*)

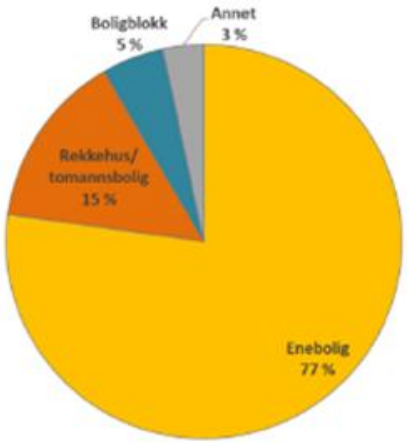


Figur 12: Befolkning framskriving etter alder

Når vi ser på fordelingene av befolkningsframskrivingene etter alder som presentert i Figur 12, ser vi imidlertid at det er ingen scenarioer hvor Karmøy opplever en økning av yrkesaktive eller ungdom. Til sammenligning er den eldre del av befolkningen framskrevet å stadig øke de neste 25 årene i alle de tre scenarioene.

Kommunens husholdninger og boligmasse
Bofrekvens er antall boliger som finnes i kommunen, fordelt på dagens befolkning i kommunen. Statistikk fra SSB viser at i 2023 besto en gjennomsnittlig husholdning i Karmøy av 2.3 personer.

Sammensetningen av husholdninger gjenspeiler i stor grad utviklingen i befolkningen. Blant husholdningstypene ser vi en tydelig økning i antall aleneboende og husholdninger med to personer de siste ti årene. Samtidig ser vi en nedadgående trend når det gjelder husholdninger med barn. Kun i husholdninger med ett barn ser vi en liten økning etter 2021. Basert på tidligere resultater, i kombinasjon med husholdningsstatistikk, kan vi konkludere med at det vil være flere eldre som bor alene eller sammen med sin samboer i Karmøy kommune.



Eiendomsmarkedet i Karmøy domineres av eneboliger (77%), og rekkehus (15%). Bare 5 % av boligmassen er leiligheter. Tilsvarende tall for Norge er 49% eneboliger, 21 % rekkehus/ tomannsbolig og 25 prosent boligblokk.

I 2023 var det 60 nye fullførte eneboliger, og 50 eneboliger som fikk igangsettingstillatelse i Karmøy. Totalt sett kan de fullførte boligbyggingene i 2023 anslås å tilsvare 127 boliger, noe som tilsvarer den gjennomsnittlige økningen i antall husholdninger i Karmøy på ett år. Vi ser også at boligbyggingen var noe mer variert med bygging av rekkehus, tomannsboliger og andre småhus.

Nesten 90% av husholdningene i kommunen eier boligen de bor i selv. Leie og deleierskap av boliger er relativt sjeldent i Karmøy.

Karmøy har de rimeligste eneboligene i regionen, noe som er en indikasjon på lav attraktivitet. Salgsverdien av en vanlig enebolig er nokså lik salgsverdien av leilighet eller småhus. Kvadratmeter-prisen av leilighetene i Karmøy er imidlertid høyere enn kvadratmeterprisen av eneboliger.

Boligpreferanser
Sommeren 2024 ble det gjennomført en spørreundersøkelse om befolkningens boligpreferanser. I undersøkelsen spurte vi våre respondenter hvor viktige de ulike aspektene ved deres nåværende nabolag er for dem.

- nærhet til arbeidsplassen — viktig for ca 50 % av de spurte
- nærhet til barnehager/skoler — viktig for ca 45 %
- nærhet til butikker og tjenester — viktig for ca 70 %
- nærhet til bylivet — viktig for ca 25 %
- nærhet til familie og venner — viktig for ca 80 %
- nærhet til naturen — viktig for c 70 %
- mulighet til å bruke andre transportmidler enn bil likegyldige/ ikke viktig for ca 65 %
- bolig tilpasset helsemessig funksjonsnivå — viktig/ svært viktig for ca 65%

Når det gjelder innbyggernes bolig- og bostedspreferanser, er det flere tydelige mønstre. Karmøys befolkning lever relativt lokalt. De fleste flytter innenfor sitt eget postnummer. Når det gjelder ekstern flytting ut av Karmøy, flytter de fleste til en annen kommune på Haugalandet, hovedsakelig Haugesund og Tysvær. De fleste innbyggerne foretrekker eneboliger. Sammenlignet med andre grupper er leiligheter og rekkehus mer vanlig blant de som bor alene, eller sammen med sine

partnere uten barn. Bare 15% av denne gruppen består av folk under 30 år mens resten (85%) er folk over 60 år.

Resultatene fra en nylig forskning om boligønsker og bosituasjon blant eldre på nasjonalt nivå, utført av forskere ved Oslomet universitet, viser en tendens blant personer over 60 år til å flytte til leiligheter i blokker, som gir mulighet til å bo selvstendig så lenge som mulig, og er enkle å vedlikeholde. Når det gjelder boligegenskaper, ser vi at to egenskaper er viktige for den aldrende befolkningen. På naboskapsnivå ser vi at eldre foretrekker å bo i nabolag med godt kollektivtilbud, tilgang til rekreasjonsområder som skog og mark, og nærhet til helsetjenester.

Oppsummering
Karmøy kommune vil møte en økende eldrebølge i årene som kommer. Dette innebærer at boligforholdene i kommunen må være i stand til å imøtekomme behovene og kravene til eldre. Resultatene fra boliganalysen viser at det vil være økende etterspørsel etter leiligheter i boligblokker som enten allerede er tilrettelagt for eldre med selvstendighet eller har mulighet for tilpasninger. Kommunen må ha tilstrekkelige omsorgstjenester eller midler til å imøtekomme eventuelle behov fra innbyggerne. Det er også viktig at disse boligene er lokalisert i områder med godt kollektivtilbud som knytter innbyggerne til helsetjenester og fritidsaktiviteter.

Konklusjonen understreker at Karmøy må adressere sine demografiske utfordringer og det homogene boligmarkedet gjennom målrettet planlegging for å møte innbyggernes fremtidige behov.

Byggesteiner i arbeidet med kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er det viktigste verktøyet for en strategisk styrt areal- og transportutvikling i kommunen. Ifølge fastsatt planprogram skal fordeling av boligvekst og utbyggingsrekkefølge vurderes med bakgrunn i reisevanedata, tilgjengelighet til lokalsenter, skole og barnehage, trafikksikker skolevei, sykkelnett og kollektivnett.

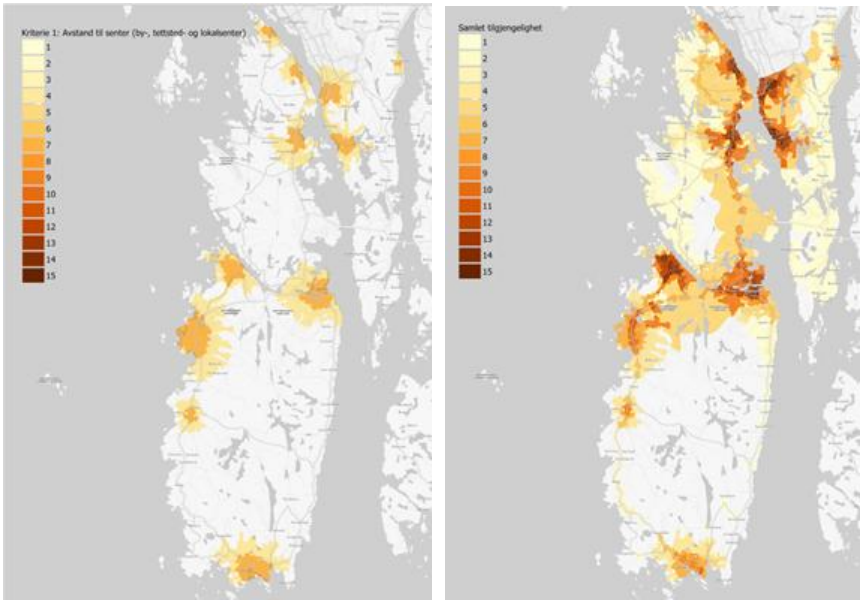
Viktige byggesteiner i arbeidet med kommuneplanens arealdel og strategi for boligutviklingen

- Ny senterstruktur og funksjonsdeling FSK sak 23/25 i møte 07.04.2025
- Rett virksomhet på rett sted FSK- sak 35/25 i møte 02.06.2025
- Vurdering av ledige boligarealer og tilbakeføring FSK- sak 45/24 i møte 06.05.2024
- Boligstrategiene
- Bystrategi (byform- og fortettingsanalyse, arkitektur, byrom, gatebruk og parkering)
- Grønnstruktur
- Planbestemmelser - utbyggingsrekkefølge innenfra og ut

Skal vi nå målet om levende og inkluderende byer og lokalsamfunn for alle, uavhengig av alder, helse og funkjsonsnivå, må kommuneplanens arealdel legge til rette for at flest mulig bor, handler og jobber i eller i tilknytning til de prioriterte sentrene. Den demografiske utviklingen, hvor det bygges boliger og hvilke boliger som bygges påvirker handel og øvrig næringsliv, og valg av reisemiddel.

Planleggingsprinsippet om rett virksomhet på rett sted (ABC- metoden) definerer hvilke virksomheter som bør lokaliseres hvor, med mål om å minimere det samlede transportbehovet. Sentrumsområdene (A- områder) med omland representerer befolkningstyngdepunktene i kommunen. Lokalisering av handel, kontor og tjenestetilbudet i sentrumsområdene vil fungere som en magnet for videre boligutvikling, som igjen bidrar til økt attraktivitet og investeringsvilje i byene og lokalsentrene. Kort avstand til daglige gjøremål bidrar til god tilgjengelighet for alle og at flere går og sykler mer. Bomiljøene får bedre bokvalitet med god avstand til tyngre næringsvirksomhet som gjerne medfører tungtransport, støyplager og utslipp.

Med utgangspunkt i de 11 sentrene i vedtatt senterstruktur, lokalisering av dagens befolkning og transportnett er det gjennomført en tilgjengelighetskartlegging. Tilgjengelighetskartleggingen viser tilgjengelighet til sentrene, hovedsykkelnett, hovedkollektivnett og tilgjengelighet til arbeidsplasser. Kartet til venstre viser gang- og sykkelavstand til sentrene, mens kartet til høyre viser samlet tilgjengelighet for alle de fire kriteriene. Tilgjengelighetskartleggingen fulgte som vedlegg til sak 35/25. Tilgjengelighet er ett av vurderingskriteriene for tilbakeføring av ledige boligområder til LNF.



Prinsippene for aldersvennlig samfunnsplanlegging legges til grunn. At vi ifølge prognosene blir flere eldre og færre barn og unge innebærer at vi i langt større grad enn tidligere må planlegge for «rullatoravstand» til daglige gjøremål, slik at de eldre generasjonene kan delta aktivt i samfunnet og bo lengst mulig i egen bolig. Å etablere ny boligbebyggelse som gir store utgifter til sosiale tjenester, skoleskyss og teknisk infrastruktur er en unødvendig og kostbar løsning for samfunnet.

En satsing på gode byrom, gater og møteplasser, god arkitektur, kunst og kulturliv i bysentrene og lokalsentrene vil gi mer liv og aktivitet i sentrum, skape gode bomiljøer og øke attraktivitet og investeringsvilje. Ifølge fastsatt planprogram skal disse kvalitetene sikres i ny kommuneplan gjennom en byform- og fortettingsanalyse som ser på hvordan bysentrum kan videreutvikles med bakgrunn i byenes historiske spor og identitetsmarkører, strategi for byrom, gatebruk og parkering, samt en arkitekturstrategi.

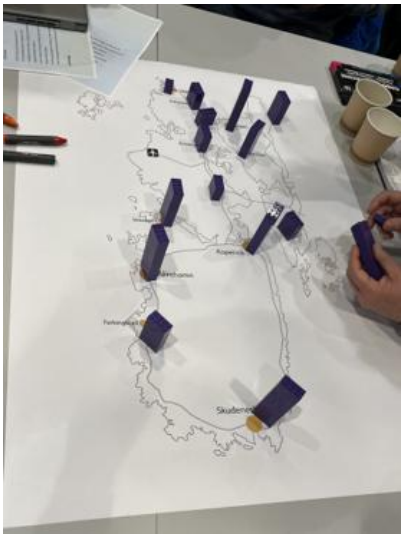
En mer sammenhengende grønnstruktur i tilknytning til sentrene der folk flest bor, vil gi gode bomiljøer med muligheter for fysisk aktivitet og god folkehelse.

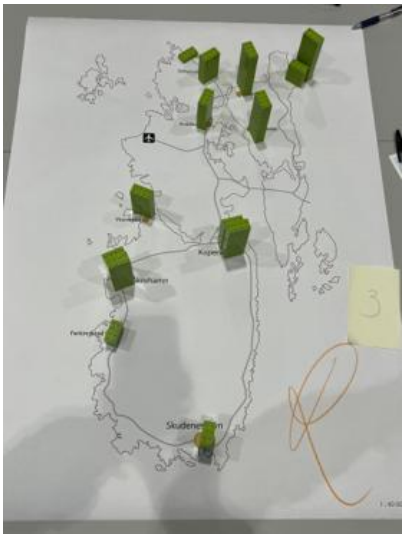
Boligstrategiene gir konkrete føringer for boligutviklingen etter prinsippet om utvikling innenfra og ut fra den vedtatte senterstrukturen, som vil danne grunnlaget for kommuneplanens bestemmelser for utbyggingsrekkefølge (PBL § 11-9). Formålet med dette er å sikre at utbyggingen skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Det kan bestemmes rekkefølge for realisering av bestemte utbyggingsområder i kommunen. Det kan også bestemmes at utbyggingen innenfor et bestemt område ikke kan skje før nødvendig samfunnsservice som skolekapasitet, teknisk infrastruktur og grønnstruktur er tilstrekkelig etablert. For at en utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel skal virke må den følges opp både økonomisk, organisatorisk og over tid. I planbestemmelsene kan det også stilles krav til ulik boligtypologi og størrelse på boenheter innenfor et utbyggingsområde.

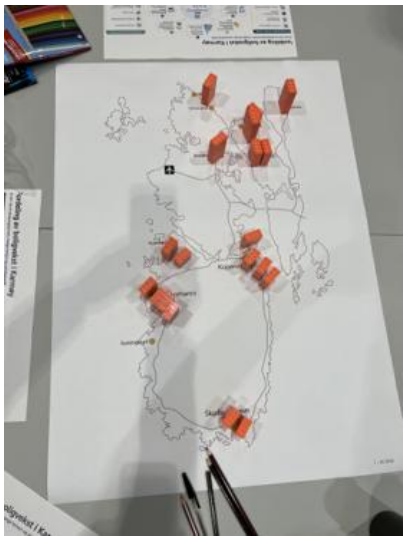
Signaler fra workshop om boligutviklingen

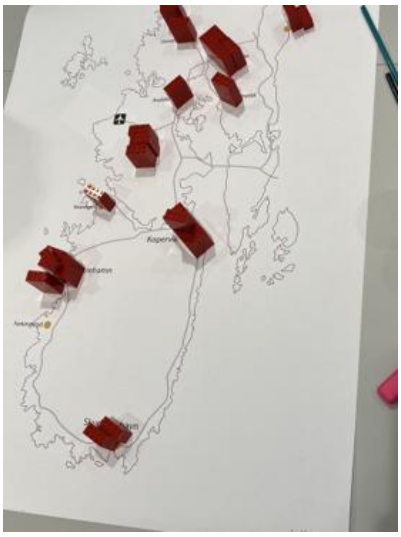
I juni 2026 ble det arrangert workshop om strategisk boligutvikling sammen med gruppeledere, fagforbund og administrativ ledelse.

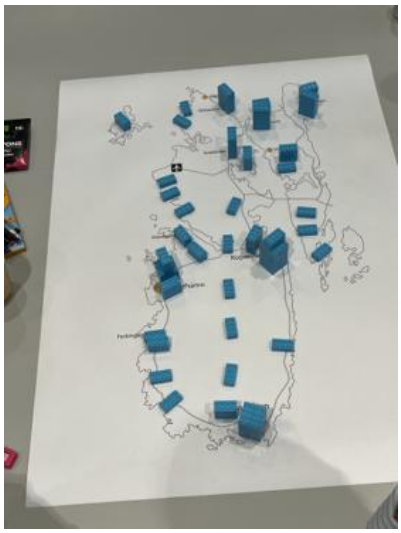
Resultatet fra gruppediskusjonene viste at alle gruppene la til grunn at boligutviklingen burde skje rundt de prioriterte sentrene, men gruppene hadde en noe ulik fordeling mellom sentrene. Dersom man skal lese ut hovedtrekkene fra gruppearbeidet ble Kopervik og Åkrehamn prioritert med høyest vekst. Skudenes, Norheim og Kolnes fikk mellomstor vekst, mens resten av arealreservene ble fordelt mellom lokalsentrene.











Strategi for boligutviklingen i Karmøy

Arbeid, utdanning, helse og bolig regnes som de fire grunnpilarene i velferdspolitikken. Boligtilbudet i kommunen er dermed et viktig virkemiddel for å trekke til seg nye innbyggere. Kommunen trenger nye innbyggere som kan bidra med ressurser til vekst og utvikling, og kommunen må være rustet i møte eldrebølgens utfordringer og de boligsosiale behovene. Tradisjonelt er bosettingsmønsteret i kommunen relativt spredt rundt de historiske sentrene, men utviklingstendensen i dag er en større grad av sentralisering, der nærhet til jobb og fritidstilbud er en ønsket utvikling.

Dagens utfordringsbilde:

- store arealreserve i gjeldende kommuneplan som legger til rette for et spredt bosettingsmønster
- Bare 5 % av boligmassen i kommunen er leiligheter
- Gamle og lite tilrettelagte boliger
- Leiligheter i høy prisklasse
- Mangel på utleieboliger med god kvalitet
- Mange eldre trenger mindre, lettstelte og universelt utformede leiligheter i rullatoravstand til service, butikker og møteplasser.
- Mangel på boliger for vanskeligstilte og personer med dårlig/ redusert boevne
- Ujevn fordeling av de kommunale boligene i kommunen

Karmøy kommune må adressere sine demografiske utfordringer og styre boligutviklingen gjennom målrettet planlegging og tilrettelegging. Karmøy kommune trenger en helhetlig og aktiv boligpolitikk som sikrer folkehelse og inkluderende bomiljø for alle, for unge i etableringsfasen, eneboere og familier. Samtidig må kommunesamfunnet være i stand til å imøtekomme behovene til eldre og en økende eldrebølge i årene som kommer.

Strategier for boligutviklingen er utarbeidet med bakgrunn i føringer, kunnskapsgrunnlag og relevante mål og delmål i kommuneplanens samfunnsdel. Samfunnsmålene har vært utgangspunkt for workshop i politisk arbeidsutvalg for kommuneplanens arealdel og i faggruppe boliger og bomiljø, der man noterte stikkord, som igjen er formulert i fire strategier for boligutviklingen.

Strategier for boligutviklingen i Karmøy

- Boligbygging som styrker de prioriterte sentrene
- Attraktive, inkluderende og trygge bomiljø med variert boligtypologi
- Bomiljø som stimulerer til sosiale møter og fysisk aktivitet
- Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger

Boligbygging som styrker de prioriterte sentrene

Med en eksisterende boligmasse som domineres av eneboliger og et noe spredt utbyggingsmønster må fortetting i sentrumsnære områder være hovedgrepet i den fremtidige boligutviklingen. En slik utvikling vil gi god tilgjengelighet og nærhet til handel, tjenestetilbud, fritidsaktiviteter og kollektivtilbud. Rullatoravstand er et viktig begrep i denne sammenheng.

I Karmøy kommune



- fortetter vi og bygger nye boliger innenfor gang- og sykkelavstand til de prioriterte sentrumsområdene, der kommunen allerede har investert i teknisk og sosial infrastruktur
- skjer boligutviklingen som fortetting og med utbyggingsrekkefølge innenfra og ut fra sentrene
- skjer hovedtyngden av boligveksten frem mot 2050 i byene og områdesenter Norheim, mens resten av boligveksten skjer i lokalsentrene

Virkemidler i plan:

- kommuneplanen har bestemmelser om utbyggingsrekkefølge innenfra og ut, og tetthetskravene i areal- og transportplan Haugalandet legges til grunn
- ledige boligområder i gjeldende kommuneplan som ikke er i tråd med samfunnsmålene tilbakeføres til LNF
- Kommunen sørger for oppdaterte reguleringsplaner for utbygging i de prioriterte utbyggingsområdene

Attraktive, inkluderende og trygge bomiljø med variert boligtypologi

I Karmøy kommune



- bygger vi gode bomiljøer som er universelt utformet, barnevennlig og aldersvennlig. Vi etablerer og fornyer byrom og uteområder og tar vare på historiske bygg, trær, vegetasjon og naturlige vannveier. Vi bevarer matjord som en ressurs både i felles utearealer og hager.
- sørger vi for en variert sammensetning av boligtyper i bomiljøene tilpasset ulike alders- og brukergrupper og sivil status. 80% av nye boliger frem mot 2050 bygges som kompakte boligtypologier med boliger som er tilrettelagt for å kunne bo gjennom hele livsløpet. Vi bygger boliger i ulike størrelser og prisklasser
- skjermes bomiljøene fra forurensning og støy fra biltrafikk og industri. Vi sørger for trygge skoleveier og bilfrie soner og lekearealer.

Virkemidler i plan:

- Bystrategi for byform- og fortetting, arkitektur, byrom, gatebruk og parkering legges til grunn for videreutvikling av sentre og bomiljøer.
- Strategiene videreføres i kommuneplanens bestemmelser, med rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring

Bomiljø som stimulerer til sosiale møter og fysisk aktivitet

I Karmøy kommune

- sikrer vi en sammenhengende grønnstruktur i tilknytning til byer og lokalsentre.
- sørger vi for god tilgjengelighet til grøntområder, lekeområder, naturområder og strandsone.
- Etablerer vi turstier og snarveier som stimulerer til god folkehelse, trivsel og økt hverdagsaktivitet.




Virkemidler i plan:

- Kommunen ivaretar allmennhetens tilgjengelighet til grøntområder og strandsone i planarbeidet
- Kommunen sørger for oppdaterte planer for tilretteleggingstiltak

Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger

En kartlegging av boliger i LNF- områdene ved hjelp av kommunens befolkningsanalyseverktøy (basert på folkeregisteret og gjennomsnitt på 2,3 personer pr boenhet) viser at det totalt er ca 2200 etablerte boliger i LNF- områdene i gjeldende kommuneplan. Det betyr at om lag 14% av boligmassen i Karmøy ligger i LNF- områdene. Det skulle gi gode muligheter for å bo landlig for de som ønsker det.

I Karmøy kommune

- skal vi fortsatt bo der det allerede er bygd ut og ta vare på lokalmiljøenes unike egenarter. Vi legger til rette for generasjonsskifte av eksisterende boligmasse i eldre byggefelt og fradelte tomter i LNF- områdene.
- gjenbruker og rehabiliterer vi eksisterende boliger fremfor å bygge nye.
- legger vi ikke til rette for å etablere nye boliger som er i konflikt med samfunnsmålene. Tilbakeføring til LNF er et avgjørende plangrep, ikke bare for å for å ivareta den miljømessige bærekraften, men også for å styre vekstkraften.
- legger vi ikke til rette for etablering av nye boliger i områder med lav tilgjengelighet og behov for skoleskyss.



Virkemidler i plan:

- tilbakeføring til LNF i tråd med vedtatte vurderingskriterier
- avviser innspill til nye boligområder som ikke er i tråd med samfunnsmålene
- hensynssoner for vern av bygningsmessige kulturminner og kulturmiljøer

Virkemidler på det boligsosiale feltet

Startlån er pr i dag det viktigste tilgjengelige virkemiddelet kommunen har for å hjelpe vanskeligstilte inn i på boligmarkedet. Startlån er et tilbud til dem som har stabile inntekter, men som ikke får lån i vanlig bank. Lånet kan brukes til å kjøpe, bygge eller refinansiere en bolig, og gjør det mulig for flere å

etablere seg i et trygt hjem. Startlånet bidrar til at flere vanskeligstilte får mulighet til å etablere seg i egen bolig. Ordningen bør ses i et helhetlig perspektiv, der både effekter for kommunen og for innbyggernes livssituasjon vurderes samlet.

Tall fra Karmøy kommune viser at rundt 80% av startlånene tildeles husholdninger som i dag leier bolig. Hvert år bidrar ordningen til at anslagsvis 10–30 barnefamilier går fra å leie til å eie egen bolig. Dette har flere positive ringvirkninger:

- Økt boligtrygghet og mestring for familier som får mulighet til å eie.
- Frigjøring av kommunale og private utleieboliger til andre grupper med behov.
- Bedre og mer stabile oppvekstvilkår for barn.

Kommunens tildelte startlånsramme begrenser kommunens mulighet til å hjelpe husstander som er klare for å gå fra leie til eie, og bidrar samtidig til at frigjøring av utleieboliger uteblir. Sett i et helhetlig boligsosialt perspektiv kan dette føre til økt press på de kommunale boligene og flere vanskeligstilte som blir værende i leiemarkedet. På bakgrunn av at den årlige startlånsrammen jevnlig går tom før årsslutt, vurderes det som høyst sannsynlig at det finnes et uutnyttet potensial i startlånsordningen i Karmøy kommune. En høyere eller mer fleksibel ramme kan bidra til bedre utnyttelse av ordningen og større samlet boligsosial effekt.

I tillegg finnes det **tilskudd til tilrettelegging av bolig**, som kan gis til personer med funksjonsnedsettelser eller andre særlige behov. Tilskuddet kan for eksempel dekke kostnader til å bygge rampe, tilpasse bad eller gjøre andre endringer som gjør at boligen blir mer tilgjengelig og trygg. På denne måten bidrar Husbankens virkemidler til at flere kan bo godt og selvstendig i egen bolig, tilpasset sine behov.

Dagens virkemidler fra Husbanken bidrar til å løse noen av våre utfordringer, men er på langt nær tilfredsstillende for å løse dagens utfordringsbilde.

Flere vanskeligstilte bør gis mulighet til å eie egen bolig. Kommunens boliger bør målrettes mot dem som har størst behov. Ingen skal stå uten varig botilbud på grunn av økonomiske, sosiale eller helsemessige utfordringer. Bruken av midlertidige boliger bør reduseres til et minimum.

Andre virkemidler

Boligstrategien er lagt til grunn for utforming av arealdelen med bestemmelser. Videre må boligstrategien følges opp i andre prosesser som eksempelvis kan være

- Styrke tverretatlig samarbeid i kommunen
- Kommunalt eiendomsselskap
- Fortsatt samarbeid med Husbanken
- OPS- samarbeid og utbyggingsavtaler
- Utbygging av kommunale boliger, vurdere modulboliger
- dynamisk ordning for boligsalg/ kjøp av kommunale boliger
- Styrke kompetansen på rehabilitering av boliger
- Sikre viktige friområder ved erverv
- Investeringer i byrom, sosiale møteplasser og gater

- Investeringer i turstier og snarveier
- Ulike boformer og eierformer
- Eie/ leie/ fremleie av private utleieboliger