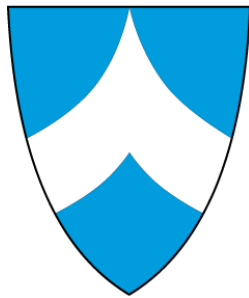


Boliganalyse

Gratangen kommune



Sammendrag

Gratangen kommune skal revidere kommuneplanens arealdel, og har i den forbindelse behov for en boliganalyse. Boliganalysen skal gi en oversikt over boligsituasjonen nå og antatt boligbehov noen år fram i tid. Befolkningsutvikling/utviklingstrekk er en viktig del av analysen. Vi har i analysen valgt å sammenligne data med følgende kommuner: Lavangen, Evenes, Ibestad, Skånland og Narvik. I tillegg har vi tatt med Bardu kommune når det gjelder befolkningsutvikling.

I Gratangen kommunen er det kun spredt bebyggelse, data er innsamlet og vurdert deretter. I analysen har vi sett på grunnkretsene: Årstein (grunnkretsnummer: 0104), Laberg (0108), Foldvik (0109), Hilleshamn (0110), Hesjeberg (0103), Grøsnes/Løvdal (0101), Fjordbotn (0105), Elvenes (0107) og Fjelldal (0106). Fjelldal inkluderer (Dalslett, Øse, Kvænmo, Bjørklid og Osevold).

Befolkningsutviklingen

Utviklingstrekkene i befolkningen viser en reduksjon med 228 innbyggere fra 2000 til 2018, hvorav størstedelen er utflyttere i alderen 0-45 år (92 %). I perioden 1955 til 2018 er befolkningsutviklingen negativ med 1.103. Dette er den største andel reduksjon i befolkningsmengden av sammenlignbare kommuner (Evenes nærmest med 1088).

Det var i 2017 nesten like mange som flyttet ut, som inn til Gratangen, og andel pendlere ut av kommunen stiger. Statistikken for perioden 2013 til 2017 viser også at sysselsatte med bosted i kommunen har gått ned med 6 %, og sysselsatte med arbeidssted i kommunen har gått opp med ca. 7 %. På grunnkretsnivå finner vi den største reduksjonen i folketallet i samme tidsrom: Fjelldal ned 25 %, Løvdal, Hesjeberg og Elvenes ned 17 % og Grøsnes ned 11 %. En økning i folketallet finner vi ved: Foldvik opp 3 % og Laberg opp 1 %. Resten av grunnkretsene har mindre nedgang.

Vi kan ut fra statistikk anta at noen deler av befolkningen flytter mellom grunnkretsene, og av den årsak påvirker trekkene i statistikken. Vi ser også en økt andel innvandring og innflytting. Deler av dette kan mulig knyttes til en form for arbeidsinnvandring med kortere opphold, som påvirker statistikkene. Andelen utflytting er fortsatt større enn innflytting og folketallet reduseres. Den største andelen av befolkningen finner vi i området Årstein (221), Gratangbotn består av to grunnkretser: Fjordbotn (173), Elvenes (161), deretter Foldvik (125) og Laberg (119).

I området Laberg til Foldvik finner vi en stor del av kommunens næringsaktivitet. I området Årstein finner vi offentlige og kommunale tjenester, samt næringsaktivitet. I området Gratangbotn finner skoler, barnehage og noe næringsaktivitet.

Boligutviklingen

Gjennom analysearbeidet kan det synes som Gratangen kommune kan komme til å få noen utfordringer knyttet til boligsituasjonen, da i forhold til å tilby boliger for unge etablerere, eldre og boliger tilpasset helse- og sosialtilbudene. Etterspørselen av boliger kan komme fra lokalt næringsliv, kommunens innbyggere som trenger andre typer boliger, boliger innen helse og sosial og fra nabokommuner, med særlig vekt på Narvik (ny bru og kortere kjøreavstand) og Evenes (Forsvarets satsning på Evenes). Kommunen vil også måtte ta stilling til hvor boligene best kan anvendes og sammensetning av typer boliger. Vi anser det som viktig at kommunen bygger boliger av mindre størrelse, i form av rekkehus og leiligheter tilrettelagt for unge etablerere og eldre. En slik satsning vil kunne frigjøre flere eneboliger (større boliger) for barnefamilier i flere grunnkretser, og bidra til god sirkulasjon i boligmarkedet.

Vi har i arbeidet med analysen avdekket at kommunens grunnkretser ikke er tilstrekkelig kartlagt for bolig og framskrivning. Det er lite eller ingen data å inndrive uten omfattende

innhentingsarbeid. En slik kartlegging bør prioriteres. Kommunens matrikkel for renovasjon viser boliger som er bebodde, men det er en omfattende prosess å dokumentere. SSBs arkiv viser data per 2018 og omfatter alle boliger (bebodde og ubebodde). Det vil derfor være avvik i datamaterialet knyttet til bolig og grunnkretser. Vi har derimot forsøkt å benytte data fra SSB og beregne en antatt prognose for grunnkretsene.

I Gratangen for perioden 2006 til 2018 finner vi følgende boligtyper fra SSB: Enebolig (småhus), tomannsbolig, rekkehus, bofellesskap og annen bolig. Gjennom SSB er boliger inkludert bebodd og ikke bebodd. For å undersøke kun bebodde boliger, så er dette et krevende arbeid som må gjøres gjennom matrikkel/renovasjon og som bør prioriteres i senere analyse. Det er per 2018 registrert 741 boliger i alt, 563 med renovasjon (antatt bebodd) og 178 ikke med renovasjon.

I Gratangen er det per 2018 registrert 741 boliger, som er 46 færre siden 2006. Det bor ca. 2,06 personer per bolig (snitt i Troms 2,14, landet 2,17). Vi ser av analysen at areal per person øker (økt romslighet). Sammenfatter vi med befolkningsendringene ser vi at utflyttere i størst grad stammer fra aldersgruppen 0-45år. SSBs statistikk viser et snitt i fødselsunderskudd på 7,7 fra 2000 til 2017.

Det er fra 2006 til 2018 en nedgang på 9 % i antall enebolig, en økning av rekkehus med 4 % og tomannsbolig på 7 %. Det er en tendens til nedgang i eneboliger, en økning i andel rekkehus og leiligheter. Endringene kan knyttes opp mot endringene i befolkningsstrukturen og lokalt næringsliv. Vi ser en kortere omløpshastighet i boligsalg, knyttet til Årstein, Foldvik og Gratangsbøtn, enn i andre deler i kommunen. Opplysninger fra salg av boliger siden 2013, viser en snittpris per kvadrat på ca. 8.500kr. I Gratangen er prisen per kvm under halvparten av prisen i Narvik (47 %). I Bjerkvik er prisen per kvm ca. 5.576,- høyere enn i Gratangen. Prisstatistikken fra SSB fra 2005 til 2017 viser en gjennomsnittlig boligprisutvikling på 165 %. Det er kun Evenes som har større utvikling i samme periode på 186 % og Lavangen med 111 %. Narvik har 81 % økning i samme periode, men hadde i 2005, 263 % høyere pris per kvadrat enn Gratangen og 149 % høyere per 2017. Vi ser ut fra solgte enheter i perioden 2013 til 2018 at Gratangen har 109 % lavere pris per kvm enn Narvik, og 66 % lavere enn Bjerkvik og 40 % høyere enn Lavangen. Forskjellen mellom ny bolig og kjøp av eksisterende bolig er svært høy. I Gratangen er kvm pris 3330,- høyere enn i Lavangen.

Analysen viser videre en boligsammensetning per 2018 bestående av 660 eneboliger, 26 rekkehus, 30 tomannsbolig og 19 som «annet bolig» (se definisjon).

I kommunens arealplan finner vi per 2018, 211,3 daa klargjort til boligformål. Vi anser ca. 50 % av dette som bebyggelig areal. I analysen foreslås det en vekst på 25 boliger fram mot 2040 innen offentlig, næring og privat marked, og ut fra et arealbehov på «lav tetthet» utgjør dette 16,7 daa (8 %). Det er anslått et behov for kommunale boliger på 10 - 15. Boliger etter middels tetthet på Årstein vil utgjøre 4,3 daa av avsatt 55,7 daa til boligformål. Det er ut fra analysen god dekning på areal til bolig. ***Vår påstand er at kommunen ikke er økonomisk tjent med spredt bebyggelse, med særlig vekt på de kommunal tjenestetilbudene.***

Helse og sosialtjenesten (heretter HS) opplyser at kommunen har 22 leiligheter (Veksthuset, helsehuset og andre leiligheter). I dialog med HS signaliserer de et behov for 10 leiligheter. HS har et ønske om å samle helsetjenesten på Årstein, med det formål å bli mere effektiv innenfor et lite geografisk område. Dette samsvarer med våre funn i analysen.

Det er i analysen tre geografiske «tettsteder» som peker seg ut i forhold til robusthet med hensyn til næringsliv, offentlige- og kommunale tjenester. I tillegg har disse stedene en høy andel av befolkningen. Områdene som peker seg ut i analysen er: Årstein, Foldvik og Gratangsbøtn. Gratangsbøtn anser vi strategisk innen boligutvikling med tanke på økt vekst i Ofoten. Årstein med fokus på næringsvekst og de offentlige- og kommunale tjenestetilbudene, og området Foldvik knyttet til næringsvekst. Attraktiviteten for aktuelle tomter vil øke når disse er ferdigstilt/klargjort for utbygging.

Vi er inne i det «grønne skiftet», noe som bl.a. setter fokus på boligstandard, klima og energi. Dette vil få betydning for hvordan og hvor vi bygger nye boliger. Lokalt må vi begynne å bo mere effektivt og prioritere boliger innen få geografiske områder. Vi tror det «grønne skiftet» vil bidra til å stimulere til vekst i aktuelle knutepunkter, og fortetninger av sentrumsaktuelle områder. Effektiviteten kan sammenfattes med hvor boligutviklingen prioriteres. I framtiden anser vi økt attraktivitet med boliger som bygges «sentrumsnært», nøkternt, energivennlige og klimariktige. I tillegg vil boligens plassering/lokasjon lokalt gi innvirkning i markedet. Husbankens satsning i distriktene må økes og fokus rettes på alminnelig boligutvikling. Kommens etablererstøtte er etter vår oppfatning et godt tiltak, noe vi anbefaler videreført og med vurdering om heving av satsene. I tillegg foreslår vi pendlerstøtte for nye innflyttere. Dette kan være avgjørende for økt attraktivitet og mindre risiko knyttet til investering i bolig.

0-konsesjonen.

I tidsrommet 2014-2017 ble det behandlet totalt 8 søknader om fritak fra boplikt. I samtlige søknader ble det innstilt på fritak fra boplikten, og 3 av 8 søknader ble innvilget konsesjon. Kommunen praktiserer nå nedsatt konsesjon og har gitt avslag på flere søknader. Det tar ofte noe tid å innføre nye konsesjoner, og effekten av konsesjonen kan ta tid. Vi mener konsesjonen bør opprettholdes.

Noen vurderinger

Vi mener at kommunen bør fokusere på boligtiltak og vekst innen få geografiske områder. Aktuelle områder bør inneha funksjoner som dekker brukerbehovene, er attraktive, kan bidra til redusert risiko for investeringene, og med positivt utfall for kommunens økonomi og klimaregnskap.

Innhold

Sammendrag	2
1. Innledning	6
1.1 Mål og bakgrunn	6
1.2 Kommunalt plansystem – boliganalysens rolle	7
1.3 Organisering, ansvar og roller	7
1.4 Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel	8
1.5 Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven	8
1.6 Avgrensninger av analysen	9
2 Utviklingstrekk befolkning	10
2.1 Befolkningsutvikling	10
2.2 Pending	12
2.3 Andre utviklingstrekk knyttet til befolkning	16
2.4 Befolkningsutvikling på grunnkrets nivå	18
3 Boligsituasjon- utviklingstrekk og dagens situasjon	19
3.1 Definisjoner av boligtyper	19
3.2 Boligutvikling i Gratangen kommune	19
3.2.1 Boligutvikling	19
3.2.2 Boligbygging og endring i folketallet	22
3.2.3 Boliger etter størrelse	24
3.2.4 Prisutvikling	25
3.2.5 Kommunal bygningsmasse og kommunale boliger	27
3.2.6 Landbrukseiendommer	28
3.3 Boligutvikling i Gratangen sammenlignet med nabokommuner	29
3.3.1 Boligutvikling - sammenligning	29
3.3.2 Antall igangsatte og fullførte boligprosjekter	30
3.3.3 Boligprisutviklingen - sammenligning	35
3.3.4 Andel av befolkningen som bort tett og spredt	37
3.3.5 Utviklingstrekk personer som bor trangt	40
3.3.6 Utvikling fritidsboliger	40
3.4 Dagens boligsituasjon	43
3.4.1 Boligsosiale Kostra-tall	43
3.4.2 Reguleringsplan, områder til boligbebyggelse	45
3.4.3 Arealer satt til boligutvikling	45
4 Boligsituasjonen i framtiden	49
4.1 Befolkningsprognoser og demografiske prognoser 2019 – 2040	49
4.2 Noen boligpolitiske perspektiver – vurderinger	51
4.3 Vurdering av hvordan forskrift om 0-konsesjon påvirker bosetting, boligmarkedet og fritidsboligmarkedet i dag	54
4.3.1 Praksis i Gratangen kommune	54
4.3.2 Vurdering av forskriften	54
4.4 Beregnet arealbehov for nye boliger, totalt og fordelt på grunnkretser	56
4.5 Oppsummert vurdering	57
5 Tiltak for å stimulere til ny boligbygging	59
5.1 Anbefalte tiltak for å stimulere til ny boligbygging for ulike brukergrupper basert på boligsituasjonen	59
5.2 Tidsaktuell boligtype	59
Referanselister	61
Figurliste	61
Tabelliste	62
Kilder	63
Vedlegg	64
Definisjoner av viktige begrep og variabler	64
Betegnelse av hustyper	67
Kommunal bygningsmasse	68

1. Innledning

En boliganalyse skal gi kunnskap og anbefalinger i en prosess rundt stedsplanlegging/samfunnsplanlegging. Dette med formål i strategisk arbeid og forhold til konkrete tiltak. Forslagene fra en boliganalyse blir videre spilt inn i den overordnede strategien om boligutvikling.

Boliganalysen er bygd opp for å gi en oversikt over framtidig befolkningsutvikling og boligbehovene i Gratangen kommune. Analysen diskuterer befolkningsutviklingen, boligmassene og kommunale behov. Dette på bakgrunn av detaljert datainnsamling fra SSB fra generelt 2000 og frem til 2018. Det er hentet inn et betydelig datamateriale for å kunne avdekke mønstre som forteller noe om den videre utviklingen i kommunen. Et viktig spørsmål knytter seg til hvordan vi kan se inn i «glasskulen» med historisk data fra SSB og hvordan utviklingen vil påvirke de kommunale tjenestebehov inn i framtiden.

I 2013 ble programmet SPIRE igangsatt med formål å skape minst 80 nye arbeidsplasser i privat sektor, samt bidra til at minst 20 familier flytter til Gratangen i perioden. Programmet avsluttes i 2018. Programmet skal bidra til å skape vekst i antall arbeidsplasser og folketall gjennom fire hovedsatsningsområder:

- Blå sektor
- Kystkultur og kulturarv
- Gratangen som bokommune
- Nyskapende kommunikasjon og samarbeid

I perioden 2013 til 2017, blitt 31 færre sysselsatte med bosted i kommunen, samtidig er det 31 flere sysselsatte med arbeidssted i kommunen. Det er i samme periode 16 færre som pendler ut, men 46 flere som pendler inn til kommunen. Effekten fra omstillingsprogrammet, viser til en økning i antall arbeidsplasser fra 2013-2018 med 58. I samme periode økes antall arbeidsledige med 4. Statistikk fra SSB viser fra 2013 til 2017 en økning i antall sysselsatte på 31 og en nedgang fra 2016 til 2017 på 36. Dette behandles ikke videre i rapporten.

1.1 Mål og bakgrunn

Gratangen kommune har ansvar for ulike grupper av innbyggere, også med hensyn til å ivareta og sikre disse gruppene tilfredsstillende bolig og boforhold. Gjennom en boligbehovsanalyse ønsker kommunen å kartlegge boligbehovet for ulike grupper av innbyggere, med særlig vekt på de gruppene som kommunen har et ansvar ovenfor. Kommunen vurderer også boligutviklingen i de enkelte grunnkretser.

Boliganalysen for Gratangen vil belyse følgende tema:

- Boligutviklingen fra år 2000 fram i tid
- Boligmarkedet i forhold til omkringliggende kommuner
- Vurdering av hvordan 0-konsesjon påvirker bosetting, boligmarkedet og fritidsboligmarkedet, fordelt på grunnkretser (hvis mulig)
- Nåværende boligtypesammensetning
- Arealforbruk boligformål
- Framtidig boligbehov sett i forhold til befolkningsframskrivninger, totalt og fordelt på grunnkretser
- Beregnet arealbehov nye boliger, totalt og fordelt på grunnkretser
- Anbefalte tiltak for å stimulere til ny boligbygging

Med utgangspunkt i dagens status i forhold til boligbehov, boligstruktur og boområder, er formålet å kunne si noe om antatt boligbehov fram i tid.

Denne analysen er også basert på innspill fra enheter i kommunen som har funksjoner knyttet til boligspørsmål. I forhold til framtidig boligbehov finner vi det fornuftig å se nærmere på en demografisk prognose for Gratangen kommune for å tilpasse framtidige boligtiltak mot aldersgrupper der det vil komme vekst.

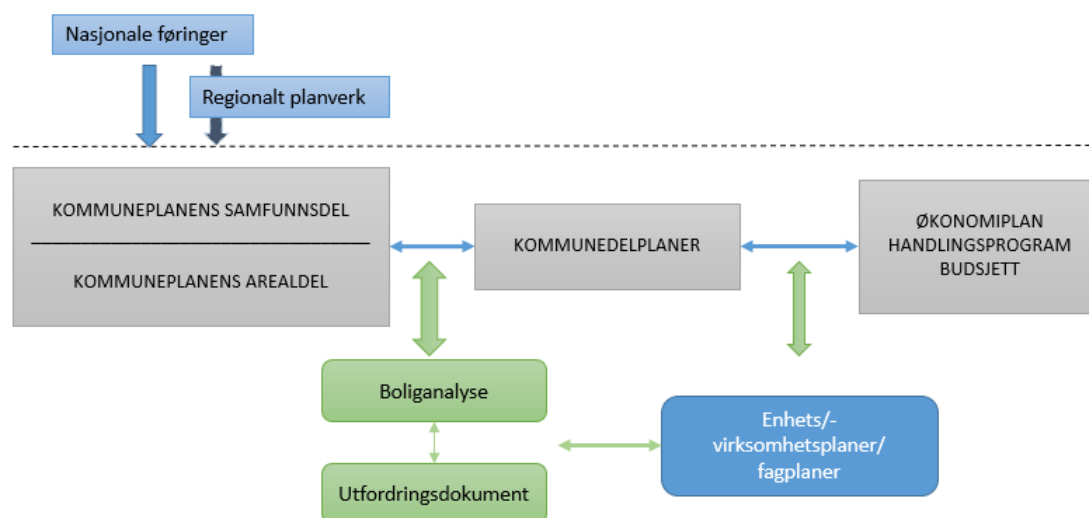
1.2 Kommunalt plansystem – boliganalysens rolle

Hovedtrekkene i rollefordelingen i den nasjonale boligpolitikken oppsummeres slik i stortingsmelding om boligpolitikken (St.meld.nr.23 (2003-2004)).

- **Staten** fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og bidrar med tiltak for å heve kompetansen.
- **Kommunene** planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og boligområder, og har ansvaret for at også vanskeligstilte har et boligtilbud.
- **Private** eier, bygger og forvalter boligmassen.

Kommunen har ulike roller i gjennomføringen av boligpolitikken, som foregår i et samspill mellom de ulike aktørene. Den ene rollen kommunen har, er som myndighet ved den offentlige plan- og byggesaksbehandlingen. Dette er en lovpålagt oppgave. Den andre er som utbygger av overordnet infrastruktur med finansiering gjennom kommunale avgifter. En tredje kommunal rolle kan være tilrettelegger for boligbygging på et rent privatrettslig grunnlag. Her legger en til rette for boligbygging gjennom planlegging der kostnadene dekkes gjennom tomt salg.

Boliganalysen plasseres i det kommunale plansystemet, som et tilleggsdokument til kommuneplanens arealdel. Plansystemet skisseres på denne måten:



Boliganalysen bør virke som et hjelpedokument ved siden av det kommunale plansystemet på linje med utfordringsdokumentet og enhets-/virksomhets-/fagplaner. Boliganalysen er hovedsakelig et hjelpedokument for kommuneplanens arealdel, og analysen danner grunnlag for noe av den prioriteringen som skjer i arealplanen.

1.3 Organisering, ansvar og roller

Oppdragsgiver: Gratangen kommune
Prosjektansvarlig: Per Kvaale Caspersen
Prosjektleder: VINN v/ Kjetil H. Danielsen

Prosjektgruppe:

Gratangen kommune: Per K. Caspersen, Torbjørn Johnsen, Karl-Johnny Holtmo
VINN: Kjetil H. Danielsen, Magne Beddari
Bedriftskompetanse: Roger Veinan

1.4 Føringar fra kommuneplanens samfunnsdel

Kommunestyret i Gratangen vedtok i møte 28.09.2017 kommuneplanens samfunnsdel. Kommunen har prioritert fem satsingsområder:

- Et levende og inkluderende samfunn
- Kommunikasjon og infrastruktur
- Næringsutvikling
- Klima og miljø
- Kommunen som tjenesteleverandør

Under satsingsområdet «et levende og inkluderende samfunn» finner vi følgende mål og strategier som synes relevant å trekke inn i denne boliganalysen:

MÅL:

Kommunen skal være en god bokommune – der livskvalitet, gode bomiljø, gode opplevelser, folkehelse, attraktive fritidstilbud og mangfold gjør kommunen til et godt sted å leve i.

Strategier:

- Legge til rette for at Gratangen blir en attraktiv bokommune for arbeidstakere i egen og omkringliggende kommuner, med fokus på nærhet til E6
- Utvikle boligtilbud tilpasset innbyggernes behov
- Attraktive områder prioriteres til helårsboliger
- Åpne for boligbygging utenfor regulerte områder

Under satsingsområdet næringsutvikling finner vi følgende mål og strategier som synes relevant å trekke inn i denne boliganalysen:

MÅL:

Gratangen kommune skal ha verdiskaping og arbeidsplasser gjennom et variert næringsliv, der eksisterende bedrifter, primærnæringer og nyetableringer gis mulighet for utvikling gjennom nettverksdannelse, innovasjon og god tilrettelegging

Strategier:

- Styrke jordvernet for å hindre nedbygging av dyrkbart areal i kommunen. Dette gjøres gjennom en forutsigbar arealpolitikk som omfatter nydyrking og reindriftens arealbehov
- Legge til rette for bosetting og arbeidsplasser i kommunen tilknyttet utviklingsprosjekter og etableringer i regionen

1.5 Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven

Gratangen kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonslovens § 7. Forskriften er fastsatt av Statens landbruksforvaltning 18. februar 2011 med hjemmel i lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. § 7 første ledd, jf. delegeringsvedtak 28. november 2003 nr. 1401, jf. delegeringsvedtak 8. desember 2003 nr. 1479.

I: Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 settes ut av kraft for Gratangen kommune for ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

II: Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 settes ut av kraft for Gratangen kommune for:

- Bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig
- Eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

III: Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 settes ut av kraft for Gratangen kommune for eiendommer som omfattes av denne forskriftens punkt I og II.

IV: Denne forskrifta trer i kraft straks.

Fra konsesjonsloven finner vi bestemmelser om det rettslige utgangspunktet når erverver ikke skal oppfylle boplikten. I saker der det søkes om konsesjon fordi erverver ikke skal oppfylle boplikten, skal det blant annet legges vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området, innebære en driftsmessig god løsning og ivareta hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, jf. konsesjonslovens §9 fjerde ledd, jf. første ledd.

Det er videre forutsatt i rundskriv M-3/2017, under punkt 8.2.10 «Odelsberettiget eller nær slekt som ikke skal oppfylle boplikten etter §5 annet ledd» at det skal legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene. I tillegg fremgår det at søkerens tilknytning og livssituasjon kan tillegges vekt.

Dette betyr at det likevel er en plikt til å søke konsesjon ved erverv av:

- Bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
- Eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring i områder som i reguleringsplan etter plan-og bygningsloven er regulert til boligformål.
- Ubebygd tomt som er regulert til boligformål. Konsesjonsfriheten settes ut av kraft også når erverver er i slik slektskap med avhender i konsesjonslovens §5 første ledd nr.1

1.6 Avgrensninger av analysen

Vi har vært nødt til å gjøre noen avgrensninger i denne boliganalysen slik at den ikke blir for omfattende. Avgrensningene påvirker ikke resultatene av analysen. Vi har derfor valgt å gjøre sammenligninger med følgende kommuner:

Lavangen, Evenes, Ibestad, Skånland og Narvik. I tillegg har vi tatt med Bardu kommune når det gjelder befolkningsutvikling.

I forbindelse med innhenting av data ble det tidlig klart at Gratangen ikke har noen definerte tettsteder (SSB), tettbebyggelse, men spredt bebyggelse. Det benyttes derfor spredt bebyggelse i rapporten.

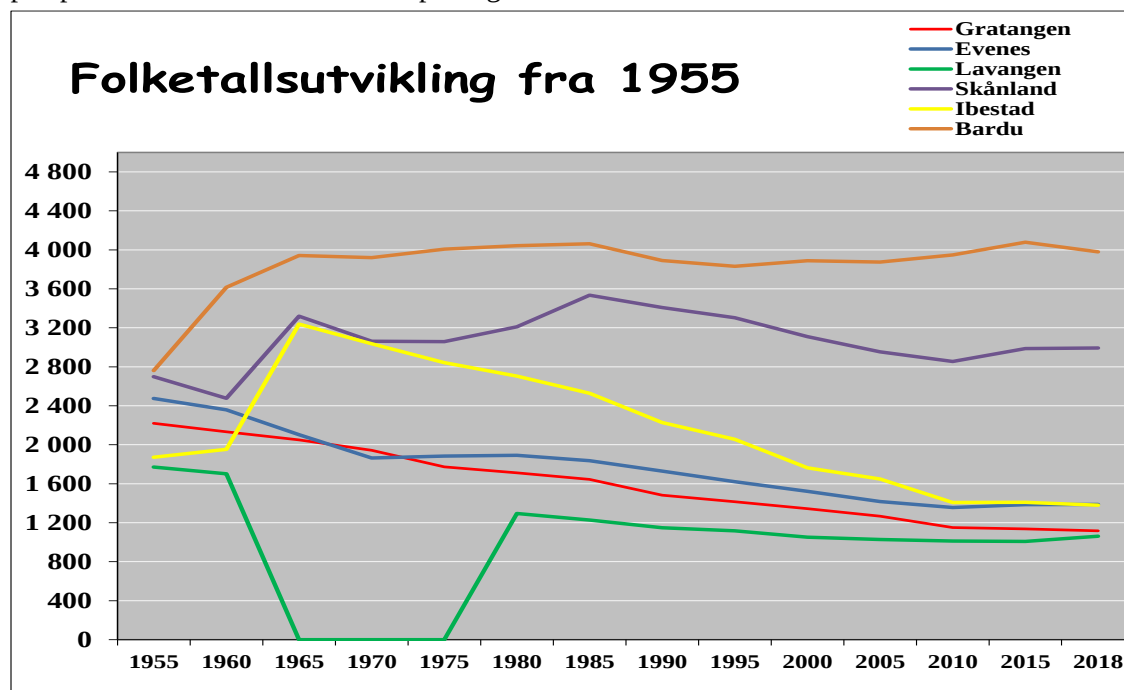
I utgangspunktet ønsker kommunen en boliganalyse fra 2000 og frem til 2018. I noen underkapitler er det benyttet dataunderlag fra 2005. I boliganalysen har dette ikke vært anledning til å frembringe data gjennomgående fra 2000. Det er i utgangspunktet datagrunnlag fra 2005. Dette skyldes mangel på data, og i noen tilfeller er tilgjengelig datagrunnlag for tynt og usikkert. Det er særlig knyttet til tema boliger og grunnkretser. For befolkningsutviklingen er det innhentet data fra 2000 og fram til 2018.

2 Utviklingstrekk befolkning

Vi vil i dette kapittelet redegjøre for en del sentrale utviklingstrekk knyttet til befolkningen. Dette er viktig bakgrunnskunnskap i forhold til framtidig disponering av arealer for en balansert boligbygging.

2.1 Befolkningsutvikling

Befolkningsutviklingen i Gratangen kommune og en del nabokommuner i et historisk perspektiv fra 1955 kan illustreres på følgende måte:



Figur 1, folketallsutvikling fra 1955 - 2018, sammenlignbare kommuner (inkl. Gratangen). Kilde SSB

Grafen ovenfor viser et tydelig utviklingstrekk fra 1955 til 2018. Grafen viser en relativt samlet nedgang i folketallet, og en noe stabilisering fra 2010 til 2018. Bardu og Skånland har i perioden fra 1955 en oppgang. Bardu med nedgang de siste årene og Lavangen med en oppgang. I tabellen nedenfor har vi tatt med Narvik, og hvor samlet endring viser en økning fra 1955 til 2018 på 4.624.

Kommuner	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018
Gratangen	2 220	2 134	2 051	1 943	1 773	1 712	1 645	1 483	1 416	1 345	1 268	1 150	1 137	1 117
Evenes	2 475	2 359	2 104	1 864	1 884	1 893	1 836	1 730	1 621	1 523	1 417	1 357	1 385	1 387
Lavangen	1 772	1 703	0	0	0	1 295	1 228	1 149	1 117	1 052	1 029	1 012	1 008	1 061
Skånland	2 698	2 477	3 320	3 062	3 058	3 211	3 535	3 409	3 303	3 109	2 954	2 855	2 988	2 994
Ibestad	1 873	1 954	3 238	3 036	2 843	2 705	2 528	2 229	2 056	1 763	1 649	1 408	1 410	1 380
Bardu	2 761	3 615	3 943	3 921	4 007	4 043	4 063	3 890	3 832	3 889	3 874	3 949	4 078	3 979
Narvik	12 133	13 052	13 514	13 325	19 647	19 310	18 865	18 597	18 920	18 600	18 512	18 402	18 853	18 638
Samlet	25 932	27 294	28 170	27 151	33 212	34 169	33 700	32 487	32 265	31 281	30 703	30 133	30 859	30 556

Tabell 1, folketallsutviklingen 1955-2018, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

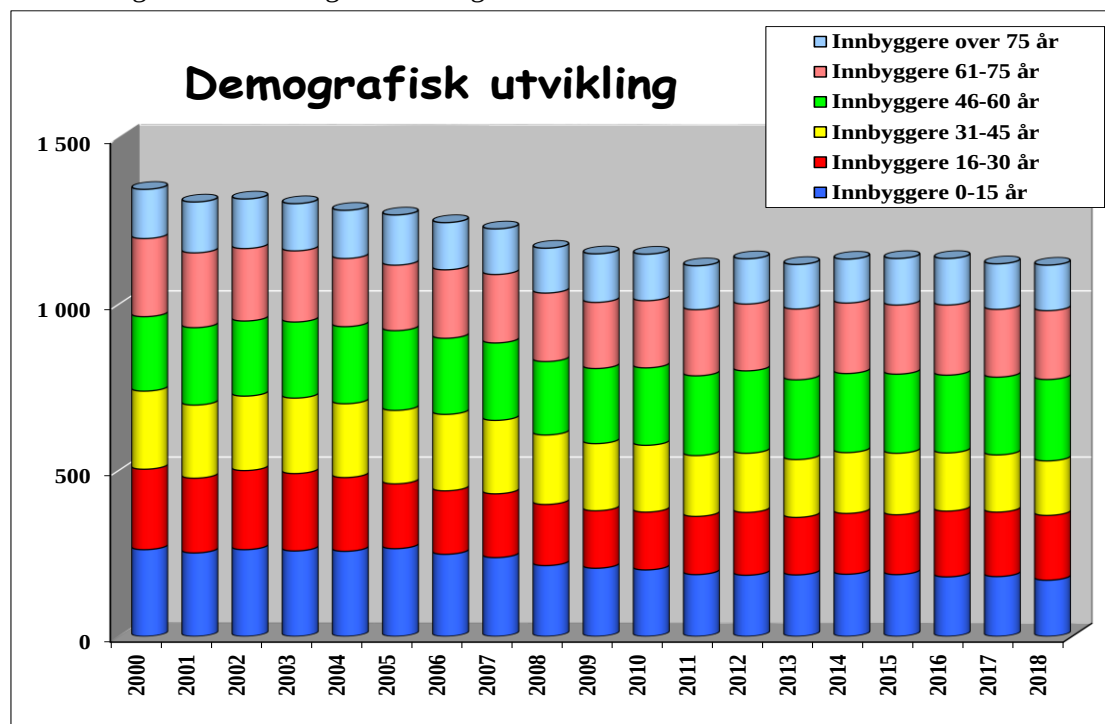
Endringene i det historiske perspektivet ser slik ut:

Kommuner	Endring 55-17	Endring i %
Gratangen	-1 103	-49,7
Evenes	-1 088	-44,0
Lavangen	-711	-40,1
Skånland	296	11,0
Ibestad	-493	-26,3
Bardu	1 218	44,1
Narvik	6 505	53,6
Samlet	4 624	17,8

Hvis vi trekker ut Narvik kommune i denne sammenligningen finner vi en samlet nedgang i folketallet på 1.881 personer for de andre kommunene.

Hvis vi ser nærmere på befolkningsutviklingen i Gratangen kommune fra år 2000 finner vi følgende utgangspunkt fra SSB:

Den demografiske utviklingen i Gratangen kommune fra år 2000 kan illustreres slik:



Figur 2, demografisk utvikling folketall, Gratangen. Kilde SSB

Grafen ovenfor viser den demografiske utviklingen av ulike aldersgrupper etter kommunens ønskede inndeling.

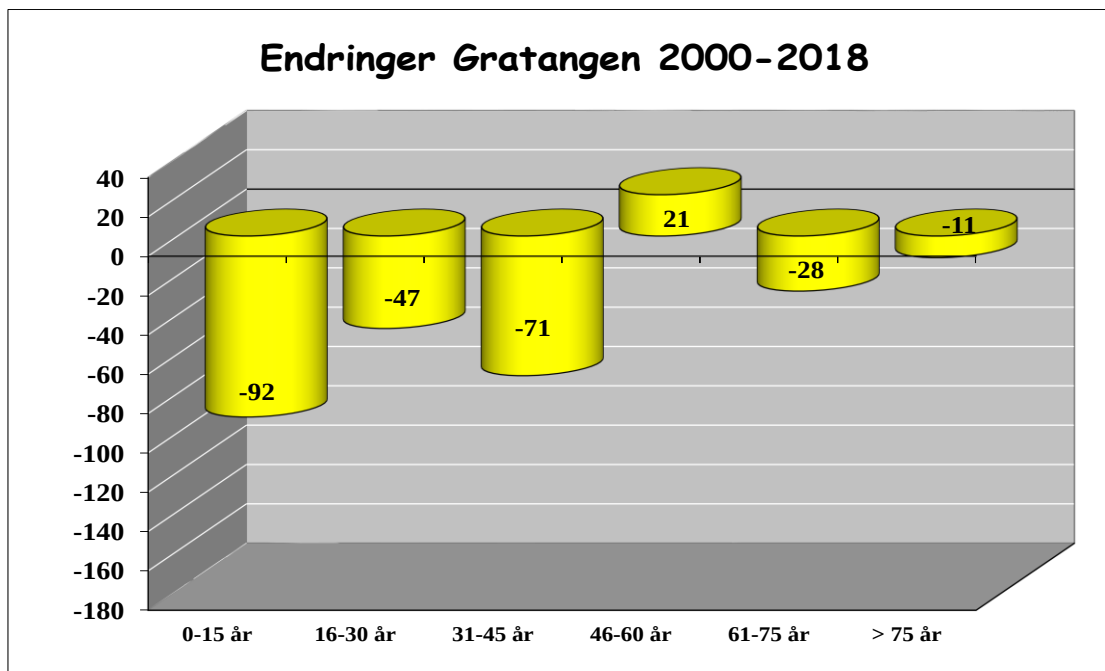
Tabellene nedenfor viser utviklingstrekkene fra 2000 til 2018

Tall pr. 01.01	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Innbyggere 0-15 år	261	251	261	257	256	264	247	237	213	205
Innbyggere 16-30 år	242	225	238	233	222	195	191	192	184	173
Innbyggere 31-45 år	235	220	224	227	222	221	230	221	209	202
Innbyggere 46-60 år	224	233	226	229	232	240	229	233	221	226
Innbyggere 61-75 år	235	225	218	214	205	197	206	206	206	199
Innbyggere over 75 år	148	153	149	142	145	151	142	137	135	146
Innbyggere i alt	1 345	1 307	1 316	1 302	1 282	1 268	1 245	1 226	1 168	1 151

Tabell 2, demografisk utvikling, folketall del 1, Gratangen. Kilde SSB

Tall pr. 01.01	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2000-18	2000-18 %
Innbyggere 0-15 år	200	186	184	185	187	186	179	180	169	-92	-35,2
Innbyggere 16-30 år	174	175	189	173	183	180	198	194	195	-47	-19,4
Innbyggere 31-45 år	201	183	178	174	183	185	175	172	164	-71	-30,2
Innbyggere 46-60 år	233	240	248	240	238	238	234	234	245	21	9,4
Innbyggere 61-75 år	202	199	201	213	212	208	211	204	207	-28	-11,9
Innbyggere over 75 år	140	132	136	134	132	140	140	137	137	-11	-7,4
Innbyggere i alt	1 150	1 115	1 136	1 119	1 135	1 137	1 137	1 121	1 117	-228	-17,0

Tabell 3, demografisk utvikling, folketall del 2, Gratangen. Kilde SSB



Figur 3, demografiske endringer 2000 – 2018. Kilde SSB

I perioden 2000 til 2018 har det vært nedgang i alle disse aldersgruppene unntatt for innbyggere 46-60 år. Denne gruppen har en økning på 21 personer (9,4 %).

2.2 Pendling

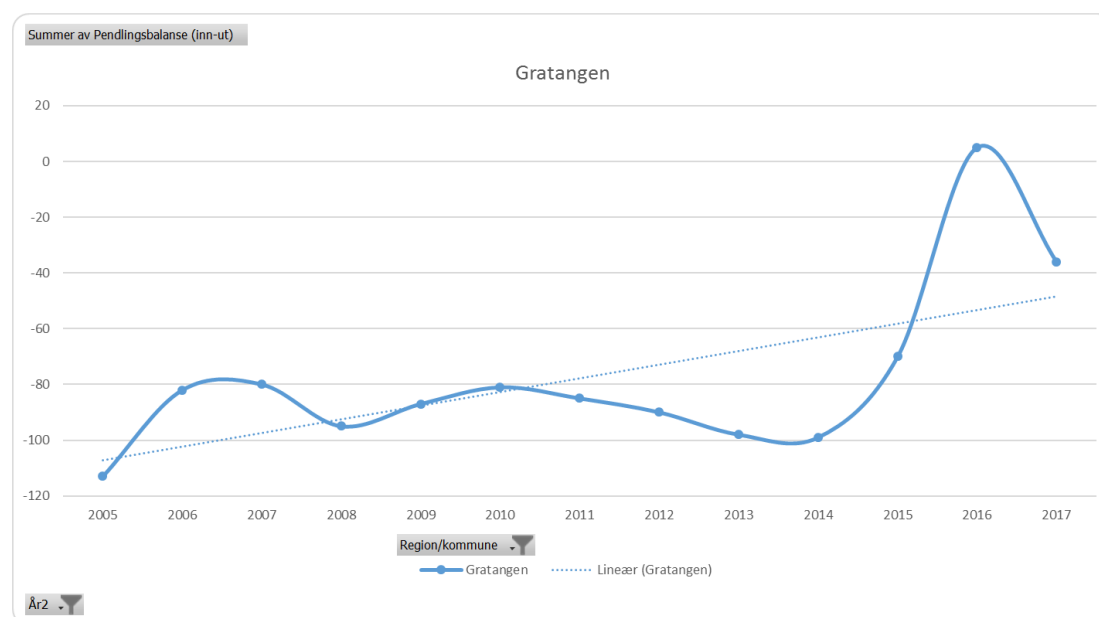
Tabellen nedenfor viser pendlertrafikken inn og ut av kommunene. Data er innsamlet fra SSB for perioden 2005 til 2017.

Summer av		Kolonnetter												
Pendlingsbalanse (inn-ut)		iketter												
Radetiketter		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gratangen		-113	-82	-80	-95	-87	-81	-85	-90	-98	-99	-70	5	-36
Evenes		13	38	70	29	38	38	28	36	30	39	37	45	21
Ibestad		-94	-81	-99	-85	-99	-81	-73	-90	-88	-77	-77	-65	-50
Lavangen		-92	-94	-88	-120	-98	-109	-118	-123	-100	-75	-84	-69	-60
Skånland		-390	-424	-458	-427	-438	-420	-500	-482	-465	-487	-413	-389	-360
Narvik		170	249	383	383	230	204	234	258	112	193	319	332	235

Tabell 4, pendlertrender sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

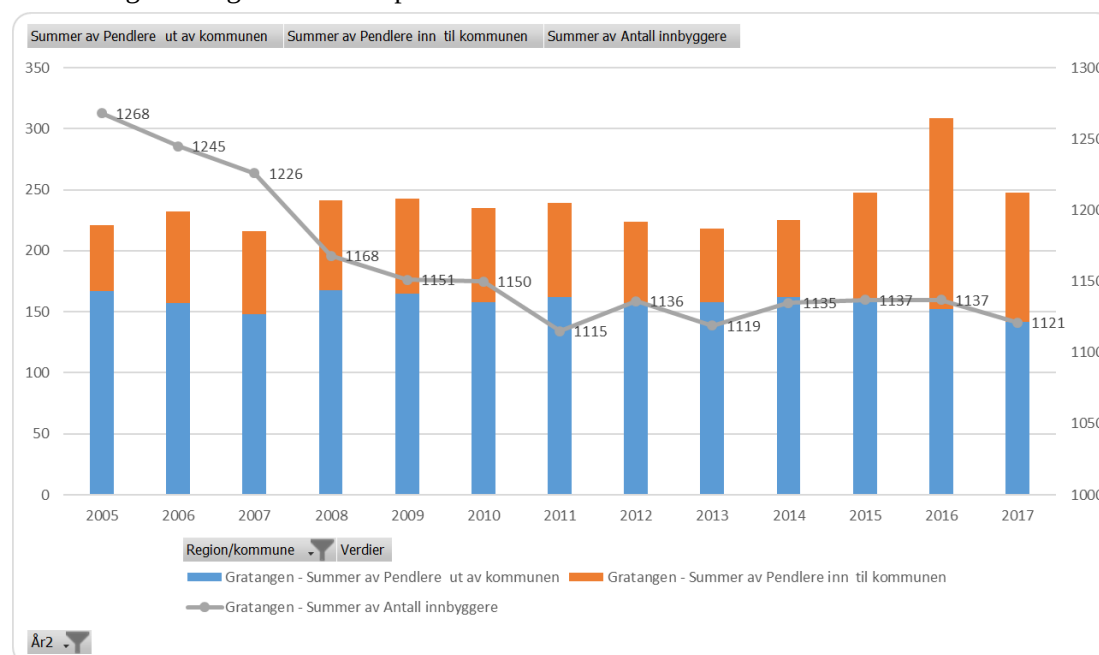
Tabellen viser pendlingsbalansen i sammenlignbare kommuner. Vi ser at det er relativt stor nettoppendling ut av kommunene, med unntak av Narvik og Evenes. Hvis vi isolert ser på utviklingstrekkene fra 2015 til 2018, så har pendlerbalansen en økende tendens i Evenes, Lavangen og Skånland, resterende har nedgang.

Tendensen for Gratangen kommune synes å være nedadgående med mindre netto pendling i perioden 2005 til 2017, slik det fremkommer av grafen under.



Figur 4, pendlertrender Gratangen. Kilde SSB

Figuren nedenfor illustrerer pendlermønsteret i Gratangen kommune i forhold til befolkningsendringene i samme periode.



Figur 5, pendlermønster, befolkningsendring, Gratangen. Kilde SSB

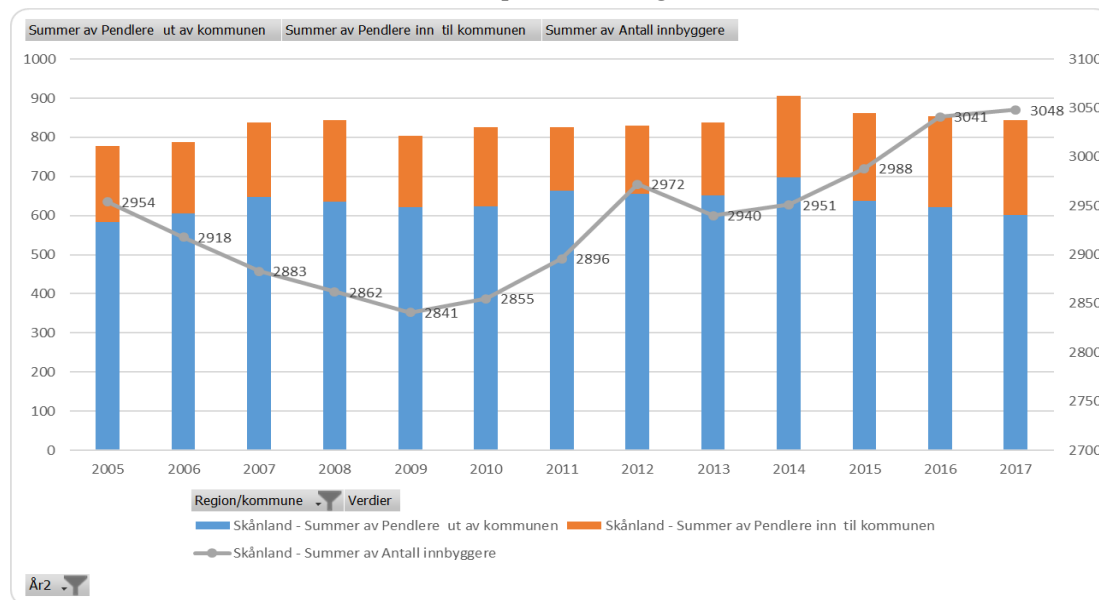
Vi ser her at inn- og utpendling har vært relativt stabil fram til 2016 hvor innpendlingen økte betraktelig for så å gå ned igjen i 2017. Vi ser også at utpendlingen gjennomgående har vært høyere enn innpendlingen unntatt i 2016. I 2017 er ut- og innpendling på omtrent samme nivå. For øvrig ser vi at det er et relativt økt pendlermønster tatt i betraktning av at folketallet har gått ned.

Vi finner det interessant å se på det samme pendlermønsteret i noen av nabokommunene.

Tilsvarende figur illustrerer pendlermønsteret i Skånland kommune:

Her ser vi at summen av pendling for Skånland er høyere enn i Gratangen, noe som synes naturlig da folketallet er høyere. Vi ser også at summen av pendling har vært relativt stabil i perioden med en overvekt på utpendling. Grafene viser bevegelse i innbyggertallet satt opp mot befolkningens bevegelser inn, ut av kommunene. Vi ser et tydelig trekk på ulikheter i inn- og utpendling. Vi ser en tendens til at folketallet øker i samsvar med utpendling.

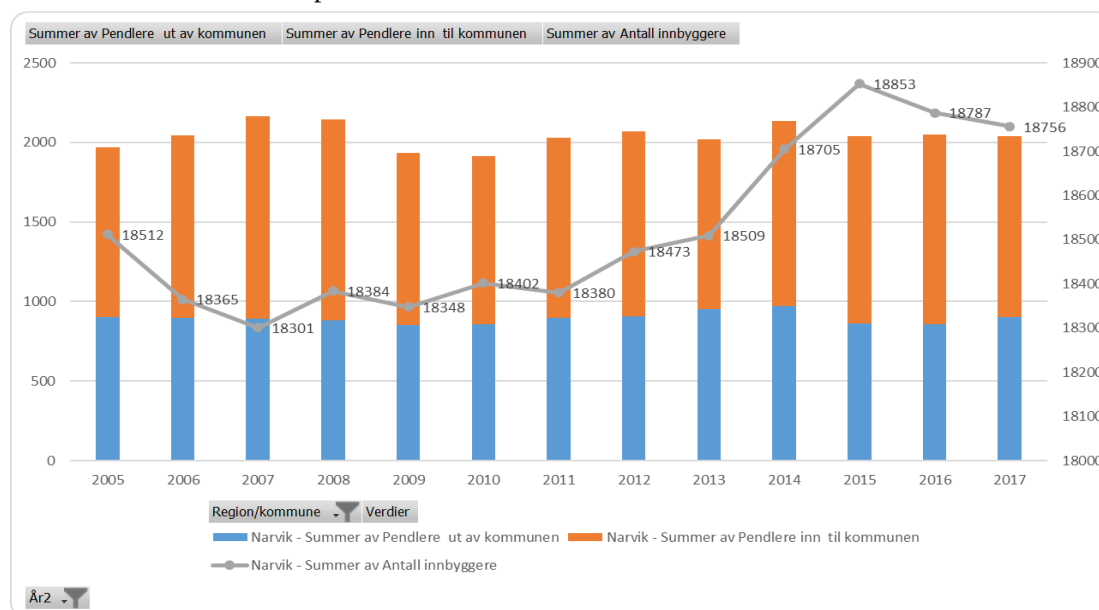
Grafene nedenfor viser summen av andel pendlere ut og inn til kommunen fra 2005 til 2017.



Figur 6, pendlermønster, befolkningsendring, Skånland. Kilde SSB

I Skånland pendler det i snitt ut 435 flere enn inn til kommunen. Folketallet har i samme periode steget med 296 fra 1955, med en nedgang på 115 fra 2000.

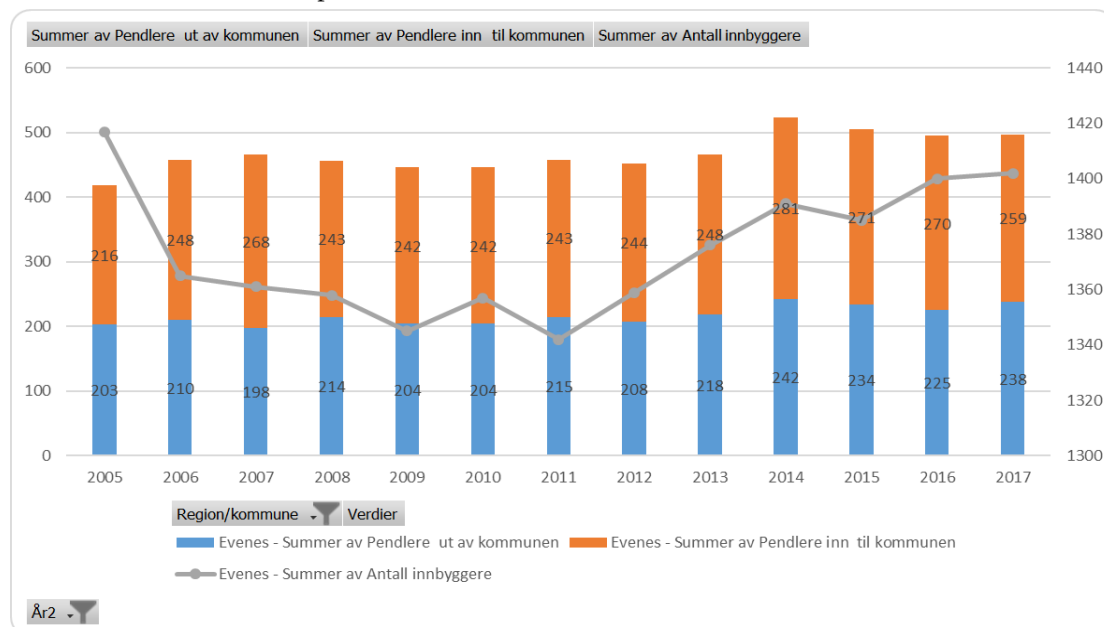
For Narvik kommune ser pendlerbildet slik ut:



Figur 7, pendlermønster, befolkningsendring, Narvik. Kilde SSB

Også her ser vi at det samlede pendlermønsteret er relativt stabilt i perioden med en noe større utpendling (1138) enn innpendling (894). I Narvik pendler det i snitt ut 254 flere enn inn. Folketallet har steget med 6505 fra 1955, og med en økning på 38 fra 2000.

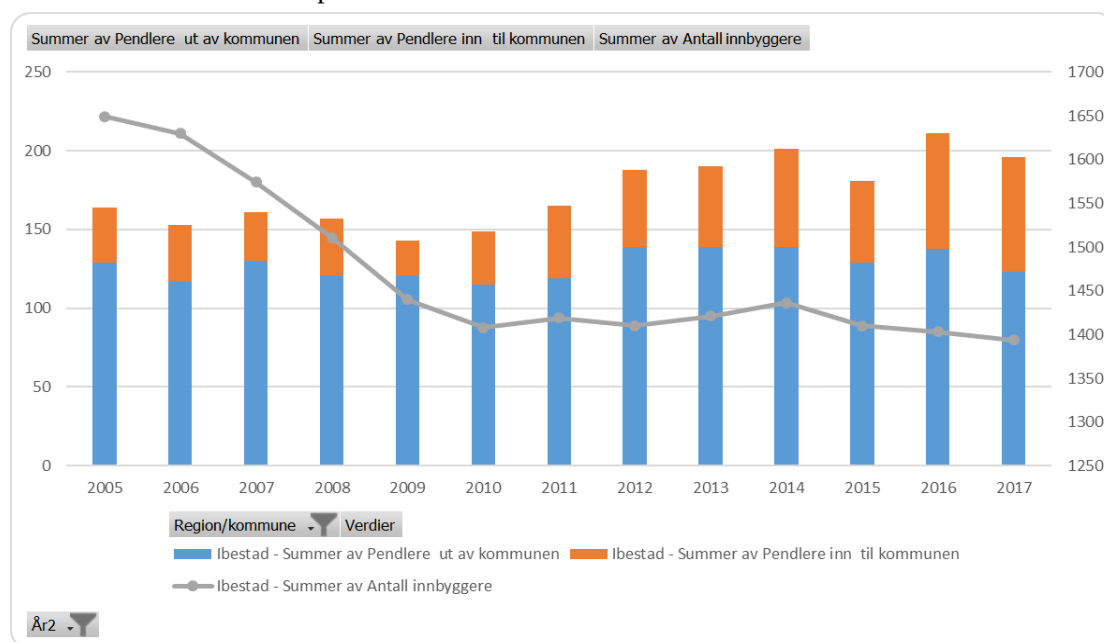
For Evenes kommune ser pendlerbildet slik ut:



Figur 8, pendlermønster, befolkningsendring, Evenes. Kilde SSB

Evenes har jevnt andel høyere innpendling (252) enn utpendling (216). Vi ser også en tendens til økende inn- og utpendling for kommunen. I Evenes pendler det i snitt inn 36 flere enn ut. Noe vi antar skyldes Evenes flyplass. Folketallet er redusert med 1088 fra 1955, og med en nedgang på 136 fra 2000.

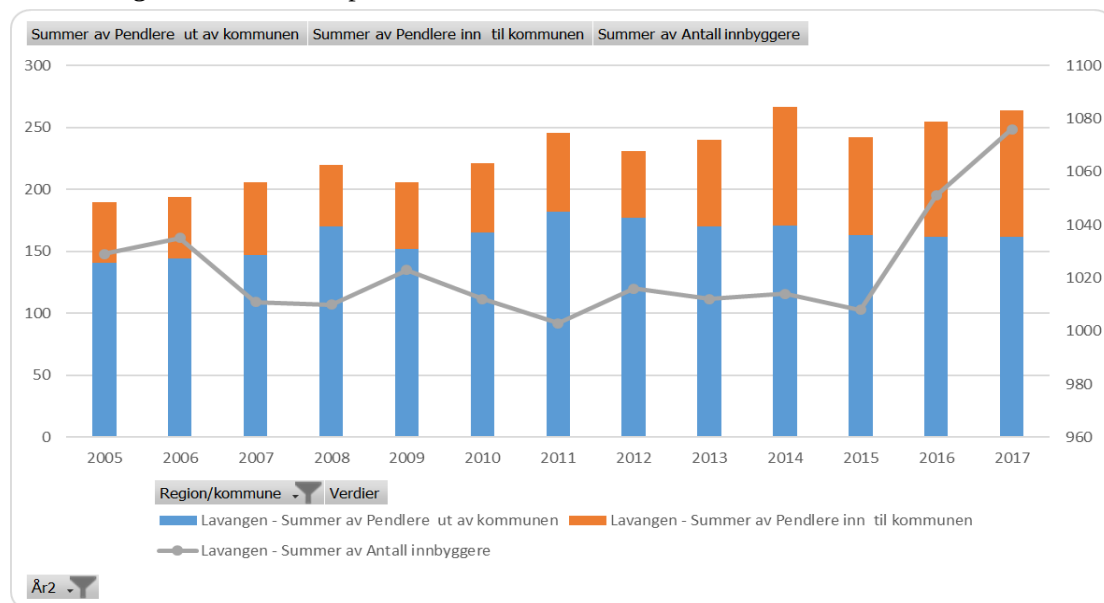
For Ibestad kommune ser pendlerbildet slik ut:



Figur 9, pendlermønster, befolkningsendring, Ibestad. Kilde SSB

Ibestad har i perioden hatt en fallende befolkningsmengde. I tillegg ser vi en tendens til økende inn- og utpendling. Ibestad har en større andel utpendling (128) enn innpendling (46). Det pendler i snitt 81 flere ut enn inn. Folketallet er redusert med 493 fra 1955, og med en nedgang på 383 fra 2000.

For Lavangen kommune ser pendlerbildet slik ut:



Figur 10, pendlermønster, befolkningsendring, Lavangen. Kilde SSB

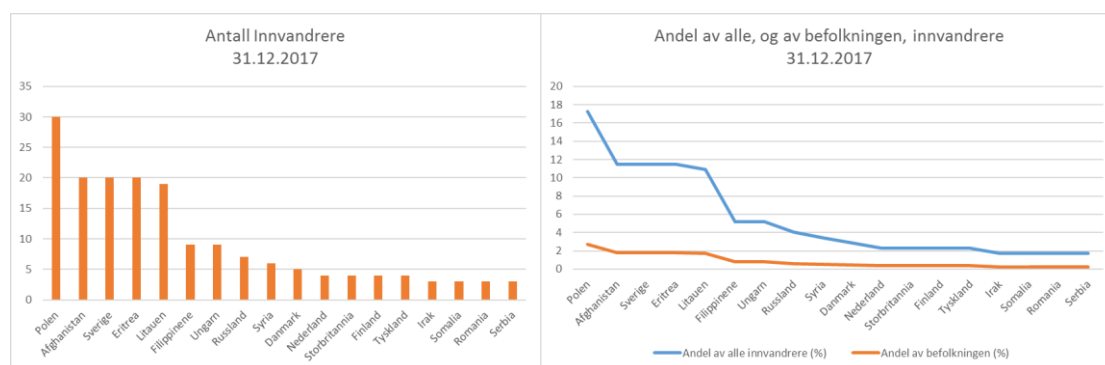
Her ser vi også en økende tendens i pendlermønsteret. Hvor både inn- og utpendling (67) er økende med en overvekt av utpendling (162), noe som synes naturlig da folketallet er stigende. Det er i snitt 95 flere som pendler ut enn inn. Folketallet er redusert med 711 fra 1955, og med en økning på 9 siden 2000.

2.3 Andre utviklingstrekk knyttet til befolkning

I det følgende vil vi kort peke på noen utviklingstrekk knyttet til personer med innvandrerbakgrunn og flytting.

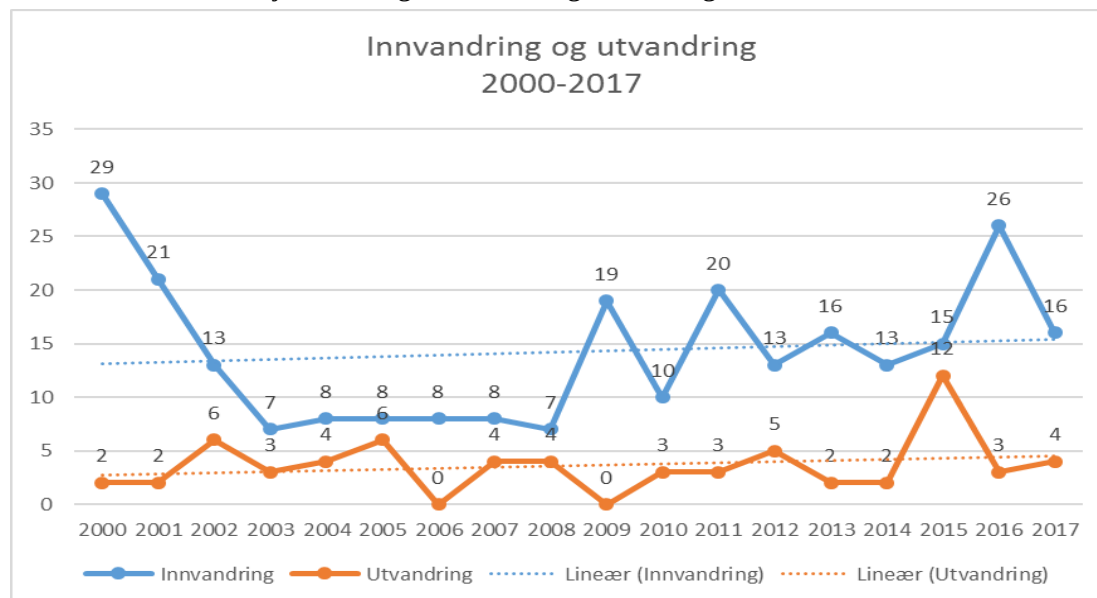
I Norge per 2018 er det 746 661 innvandrere, det er opp 21 674 fra 2017. Norskfødte med innvandrerbakgrunn er per 2018 169 964, det er opp 11 200 fra 2017. I Norge er den største andelen innvandrere fra Polen med 98 212 personer per 2018, tett fulgt av Litauen og Sverige (kilde, SSB).

Grafen nedenfor viser bosatte i Gratangen per 31.12.2017 med innvandrerbakgrunn (innvandring). Grafen viser at den største andelen av innvandrere kommer fra Polen (31), Afghanistan (20) og Sverige (20), Eritrea (20) og Litauen (19).



Figur 11, bosatte med innvandrerbakgrunn, Gratangen. Kilde SSB

Grafen under viser en jevn økning i både inn- og utvandring fra 2000 til 2017.



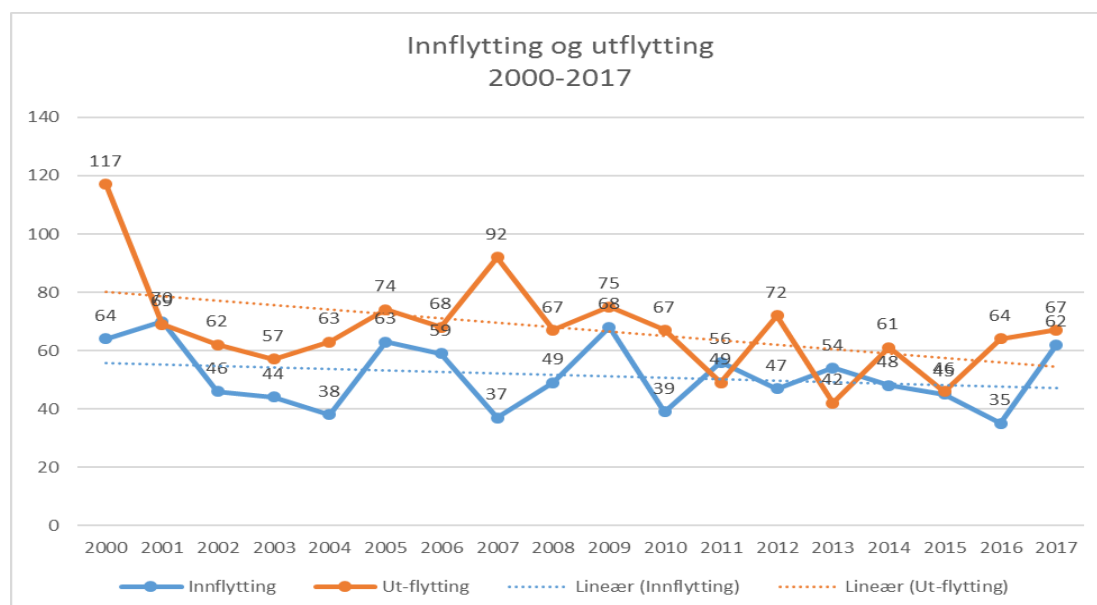
Figur 12, innvandring og utvandring, Gratangen. Kilde SSB

Differansen mellom innvandring og utvandring, viser en høyere andel innvandring. Netto i perioden viser en reduksjon på 11 personer.

Definisjon på innflyttinger, utflyttinger regnes som flytting for en person mellom to norske kommuner eller mellom en norsk kommune og utlandet. Dersom en person flytter flere ganger i det samme kalenderåret, teller hver gang som en flytting. I flyttetallene for fylker og landsdeler er flyttinger mellom kommunene i fylket/landsdelen ikke regnet med.

Nettoinnflytting: Differansen mellom innflyttinger og utflyttinger.

De to neste grafene illustrerer innenlands flyttebevegelser i Gratangen kommune i perioden 2000-2017.



Figur 13, innflytting og utflytting, Gratangen. Kilde SSB

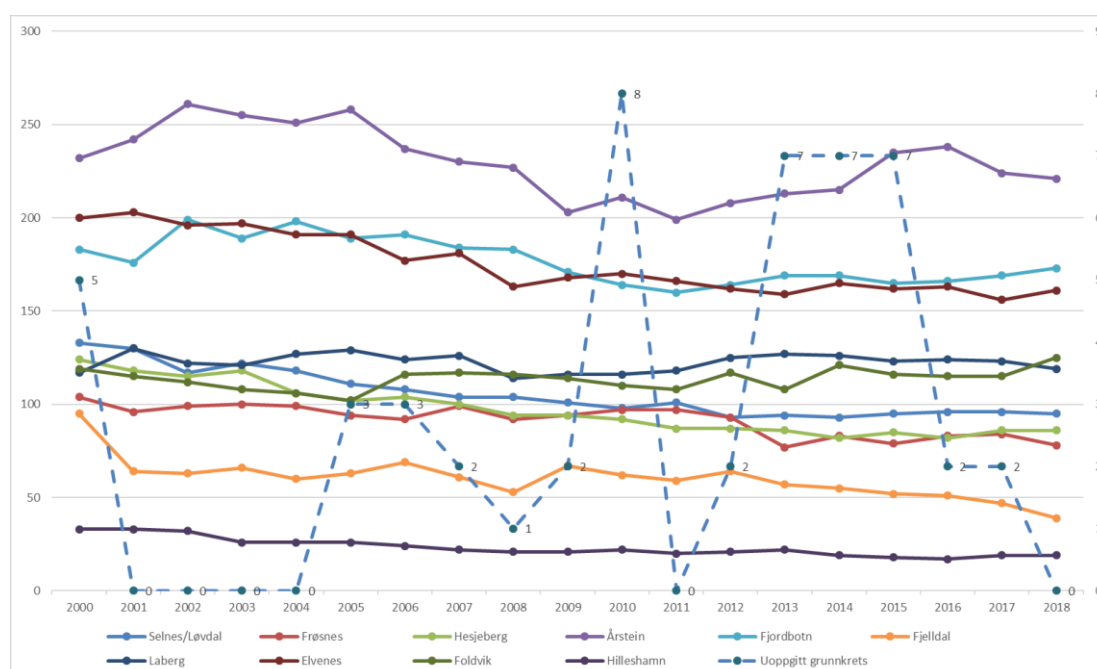
Grafen ovenfor viser en jevn reduksjon i både inn- og utflytting fra 2000 til 2017. Differansen mellom innflytting og utflytting, viser en høyere andel utflytting fra 2000. I snitt flytter det ut 31 % flere enn inn til kommunen (16 personer årlig i snitt). Netto i perioden viser en netto reduksjon på 5.

2.4 Befolkningsutvikling på grunnkrets nivå

I tabellen og grafen nedenfor belyser vi befolkningsutviklingen på grunnkrets nivå i Gratangen kommune.

DEMOGRAFI GRUNNKRETSE, BEFOLKNING																				
Grunnkretser i Gr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Endring
Selnes/Løvda	133	130	117	122	118	111	108	104	104	101	98	101	93	94	93	95	96	96	95	-38
Frøsnes	104	96	99	100	99	94	92	99	92	94	97	97	93	77	83	79	83	84	78	-26
Hesjeberg	124	118	115	118	106	102	104	100	94	94	92	87	87	86	82	85	82	86	86	-38
Årstein	232	242	261	255	251	258	237	230	227	203	211	199	208	213	215	235	238	224	221	-11
Fjordbotn	183	176	199	189	198	189	191	184	183	171	164	160	164	169	169	165	166	169	173	-10
Fjelldal	95	64	63	66	60	63	69	61	53	67	62	59	64	57	55	52	51	47	39	-56
Elvenes	200	203	196	197	191	191	177	181	163	168	170	166	162	159	165	162	163	156	161	-39
Laberg	117	130	122	121	127	129	124	126	114	116	116	118	125	127	126	123	124	123	119	2
Foldvik	119	115	112	108	106	102	116	117	116	114	110	108	117	108	121	116	115	115	125	6
Hilleshamn	33	33	32	26	26	26	24	22	21	21	22	20	21	22	19	18	17	19	19	-14
Uoppgått grunnkr	5	.	.	.	.	3	3	2	1	2	8	.	.	2	7	7	2	2	1	-4
Innbyggere ialt	1345	1307	1316	1302	1282	1268	1245	1226	1168	1151	1150	1115	1136	1119	1135	1137	1137	1121	1117	-228

Tabell 5, befolkningsutvikling på grunnkrets nivå, Gratangen. Kilde SSB



Figur 14, befolkningsutvikling på grunnkrets nivå, Gratangen. Kilde SSB

Vi ser gjennomgående et fall i befolkningen fra alle grunnkretser fra 2000 og frem til 2018. Foldvik og Laberg viser økende tendens. Årstein, Fjordbotn, Foldvik, Elvenes og Selnes/Løvda har en stigende kurve fra 2012 og frem til 2018. Hesjeberg har en stigende utvikling fra 2015 til 2018. Resterende grunnkretser har en fallende utvikling i befolkningstallet.

3 Boligsituasjon- utviklingstrekk og dagens situasjon

Vi vil i det følgende se nærmere på hvordan boligutviklingen har vært i Gratangen kommune. Vi vil også se på boligtypesammensetningene og arealforbruk til boligformål. I analysen har vi sett på offentlig og privat boligsammensetning i kommunen. I Gratangen er det ikke definert noen tettsteder, og i SSB er Gratangens boligmasse definert som spredt bebyggelse.

Det er ingen sporbare grunnkretser knyttet til boliger i definert tidsrom, med unntak av 2011. Vi har derimot benyttet renovasjonsgebyr for å kartlegge bebodde boliger i de ulike grunnkretser for 2018. Dette har gitt oss muligheten for å vurdere utviklingstrekk sett opp mot tilsvarende verdier fra SSB per 2011 og 2018.

3.1 Definisjoner av boligtyper

Med utgangspunkt i dette finner vi følgende boligtyper i Gratangen kommune:

- Enebolig, småhus
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Bofellesskap
- Annen bolig

Annen bolig er gjennom matrikkel definert som boligbrakker og sekundærbolig reindrift. For nærmere beskrivelse kan vedlagt link benyttes: <https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31>

Se også vedlegg angående definisjoner: *Definisjoner av viktige begrep og variabler, side 64*

3.2 Boligutvikling i Gratangen kommune

3.2.1 Boligutvikling

Tabellen nedenfor illustrerer innbyggertall og data knyttet til boliger.

Radetiketter	Gjennomsnitt	Summer av	Summer av	Summer	Summer	Summer	Summer	Summer	Summer av
	av Antall	Antall	Antall	innbyggere i	av Boliger	Privat	av Antall	av Antall	av kommunalt
	innbyggere,	innbyggere,	privat	husholdning	husholdning	personer	hytter	boliger i alt	innleid,
	årets utgang	årets inngang	husholdning	i alt		per bolig			boliger
2005	1 245	1 268	1245	0	571	2,18	247	0	
2006	1 226	1 245	1224	787	565	2,17	247	0	
2007	1 168	1 226	1205	786	551	2,19	275	0	
2008	1 151	1 168	1147	785	537	2,14	281	16	0
2009	1 150	1 151	1125	777	530	2,12	290	16	0
2010	1 115	1 150	1132	778	537	2,11	291	21	8
2011	1 136	1 115	1101	719	517	2,13	300	17	5
2012	1 119	1 136	1122	726	532	2,11	301	15	9
2013	1 135	1 119	1110	721	542	2,05	302	15	0
2014	1 137	1 135	1091	720	532	2,05	304	15	0
2015	1 137	1 137	1087	728	530	2,05	308	16	3
2016	1 121	1 137	1106	732	526	2,10	303	16	3
2017	1 117	1 121	1078	729	522	2,07	304	20	10
2018	1 093	1 117	1081	741	526	2,06	304	0	
Endringene	-152	-151	-164	-46	-45	0	57	4	2
Endringene i %	-12 %	-12 %	-13 %	-6 %	-8 %	-6 %	23 %	25 %	25 %

Tabell 6, innbyggertall og boliger. Kilde SSD

Tabellen viser utviklingen i både folketallet, boliger og personer per bolig. Folketallet har falt med ca. 12 % og boliger med 6 % og antall personer per bolig med 6 % i perioden 2005 til 2018.

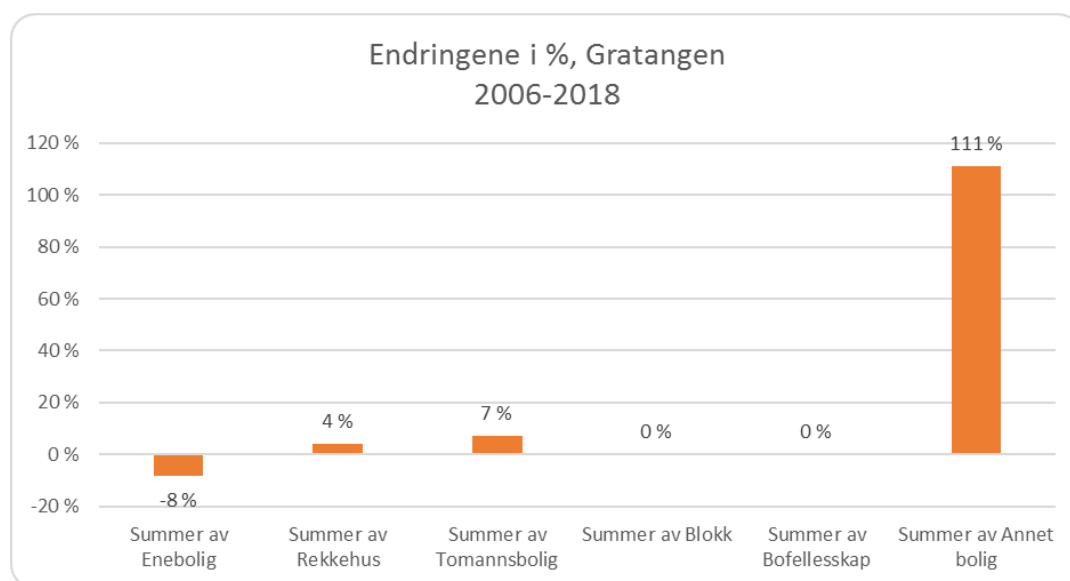
Tabellen nedenfor illustrerer utviklingen i ulike boligtyper fra 2006 til 2018 i Gratangen kommune:

Radetiketter	Summer av Enebolig	Summer av Rekkehus	Summer av Tomannsbolig	Summer av Bofellesskap	Summer av Annet bolig
2006	719	25	28	6	9
2007	721	21	28	6	10
2008	720	21	28	6	10
2009	707	21	30	6	13
2010	708	20	30	6	14
2011	649	20	30	6	14
2012	654	20	30	6	16
2013	649	20	30	6	16
2014	651	20	30	6	13
2015	653	20	30	6	19
2016	658	20	30	6	18
2017	655	20	30	6	18
2018	660	26	30	6	19
Endringer i %	-9 %	4 %	7 %	0 %	53 %

Tabell 7, boliger og boligtypesammensetning, Gratangen kommune. Kilde SSB

Hovedtyngden av boliger i Gratangen er eneboliger, 660 eneboliger per 2018. Det er en reduksjon i eneboliger på 59 enheter (8,9 %) fra 2006 til 2018. Større endringer kan skyldes justeringer i matrikkel og ulike omdefinisijoner.

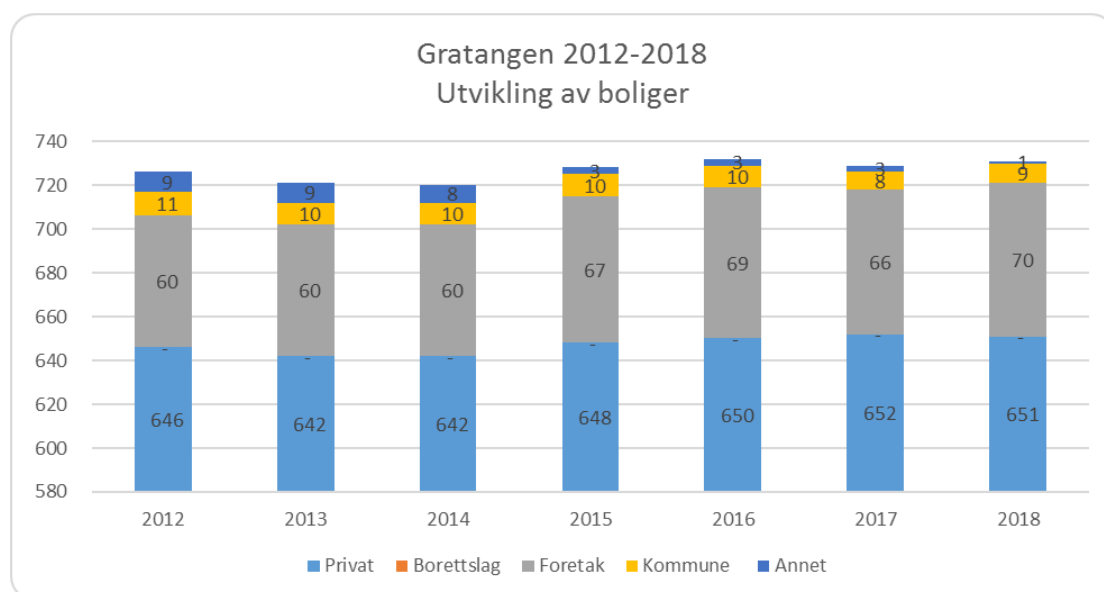
Grafen nedenfor viser endringer/bevegelser i type boliger for perioden 2006 til 2018:



Figur 15, endringene i boligtyper. Kilde SSB

Grafen viser en nedgang i eneboliger, oppgang i tomannsboliger og rekkehus. Annen bolig har en vekst på 111 % fra 2006 til 2018. Den største endringen innen «annen bolig» finner vi i 2015, hvor det fremkommer en økning på 6 boliger fra 2014. Annen bolig er definert som: boligbrakker og sekundærbolig (f.eks. reindrift). En slik endring kan skyldes justering av matrikkel.

Grafen nedenfor viser utviklingene/endingene i ulike boligformer etter eierform i Gratangen kommune. I denne tabellen har vi kun tilgjengelig data fra 2012 og fram til 2018. Vi ser en økende andel private boliger og foretak.



Figur 16, utviklingene av ulike boligformer. Kilde SSB

I tabellen nedenfor har vi satt opp en fordeling av aktuelle helårsboliger per grunnkrets per 2018. Vi har ikke funnet sporbar data fra andre kilder enn i kommunens matrikkel knyttet til renovasjon per 2018 og SSB per 2011 og 2018. Data fra kildene avviker. Denne delen av analysen blir derfor unøyaktig og vi velger kun å se på data fra 2018. Innsamling av data fra matrikkel/renovasjon, er svært tidkrevende. For å vurdere utviklingen må det samles inn data fra flere år tilbake i tid. Fritidsboliger er ikke med i denne tabellen.

Grunn-kretsnr	Grunnkretsnavn	Boliger i alt	Renovasjon	Ikke renovasjon (N)	Ikke renovasjon (%)
101	Selnes/Løvdal	77	51	26	33,8
102	Grøsnes	54	43	11	20,4
103	Hesjeberg	64	43	21	32,8
104	Årstein	139	111	28	20,1
105	Fjordbotn	96	69	27	28,1
106	Fjelldal	32	28	4	12,5
107	Elvenes	104	97	7	6,7
108	Laberg	73	55	18	24,7
109	Foldvik	81	58	23	28,4
110	Hilleshamn	21	8	13	61,9

Tabell 8, boliger fordelt på grunnkretsnivå, Gratangen. Kilde SSB

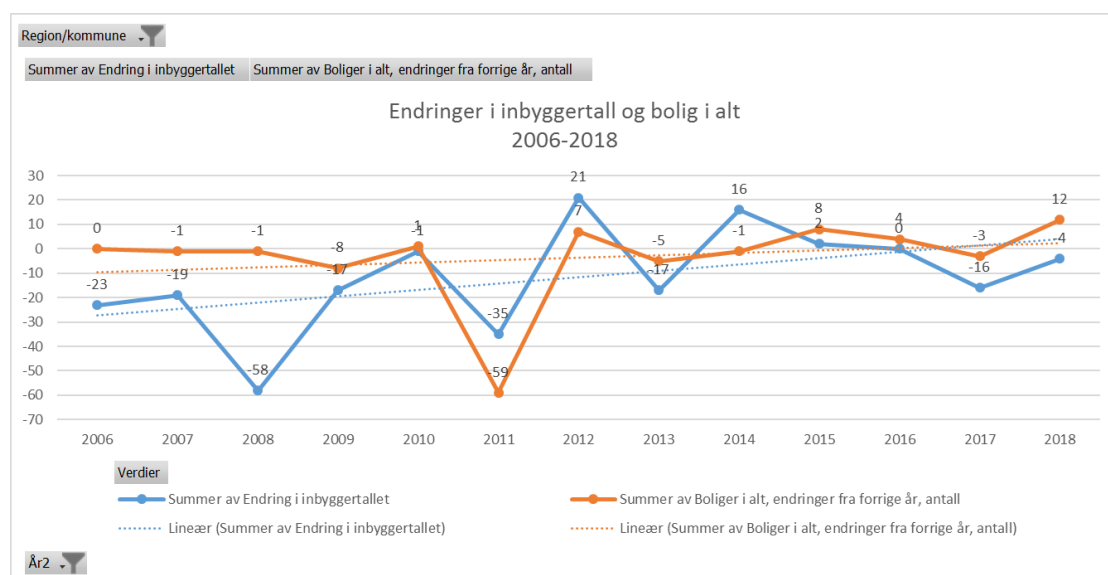
I tabellen nedenfor har vi med bruk av data fra SSB og kommunen, forsøkt å synliggjøre tettheten i bolig og befolkning i den enkelte grunnkrets per 2018. Grunnkretsarealene er stipulert ut fra «kommunekart.com» og må kontrolleres nærmere. Vi kan ut fra en antakelse se at det er størst folketetthet i Årstein og Elvenes, og størst boligtetthet i Årstein, Elvenes og Fjordbotn.

Beregnet boligbehov og boligareal									
Grunnkretser i Gratangen	SSB	Beregnet	SSB	Beregnet	SSB	Beregnet	Beregnet. Lav tetthet	Regulering-splan	Fra arealplan
	Antall bolig, 2018	Grunnkretsens areal km2	Innbyggere per grunnkrets 2018	Folketetthet, grunnkretsnivå	Boliger på grunnkretsnivå 2018	Fordelt boliger etter grunnkrets	Bolig-areal per grunnkrets, kvm	Regulert til bolig, daa	Disponibelt areal for ny boligbygging daa
Selnes/Løvdal	77	23	95	4,1	77	10 %	51 333	13	
Grøsnes	54	15	78	5,2	54	7 %	36 000		
Hesjeberg	64	38	86	2,3	64	9 %	42 667		4,9
Årstein	139	15	221	14,7	139	19 %	92 667	9	55,7
Fjordbotn	96	26	173	6,7	96	13 %	64 000	1	58,4
Fjelldal	32	55	39	0,7	32	4 %	21 333		
Elvenes	104	13	161	12,4	104	14 %	69 333	5	27,6
Laberg	73	43	119	2,8	73	10 %	48 667	20	
Foldvik	81	63	125	2,0	81	11 %	54 000		64,7
Hilleshamn	21	14	19	1,4	21	3 %	14 000	5	

Tabell 9, antatt befolkning og boligtetthet på grunnkretsnivå per 2018

3.2.2 Boligbygging og endring i folketallet

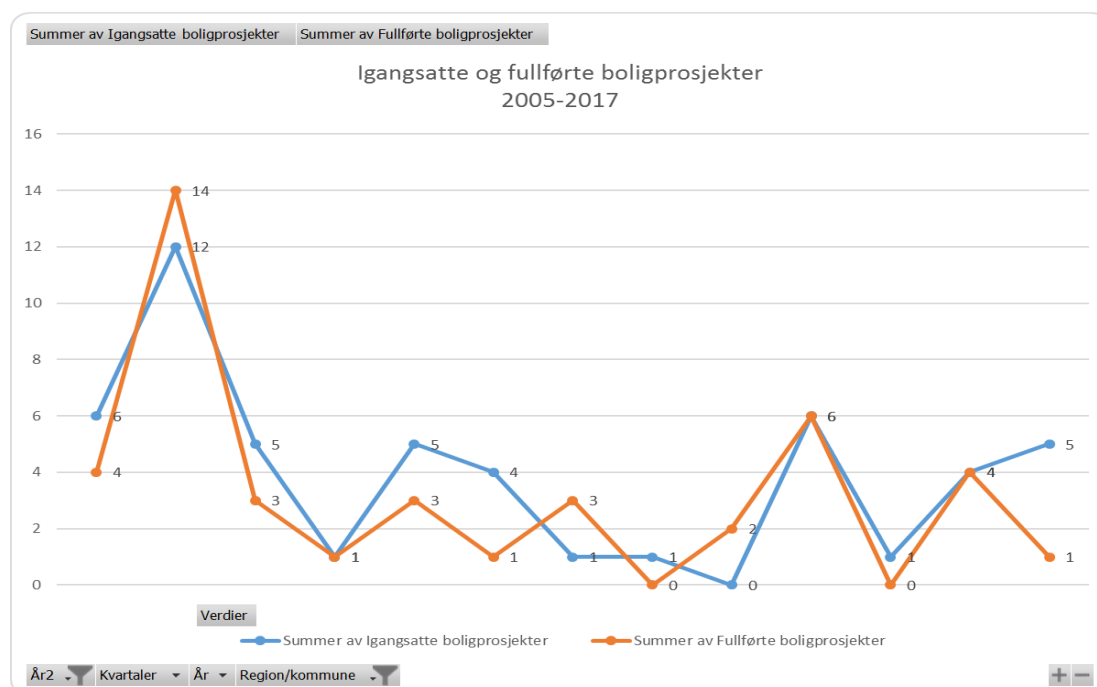
Det vi ser av figuren nedenfor er at boligbyggingen naturligvis følger befolkningsutviklingen fra 2006 til 2018.



Figur 17, boligendring og endring i folketallet. Kilde SSB

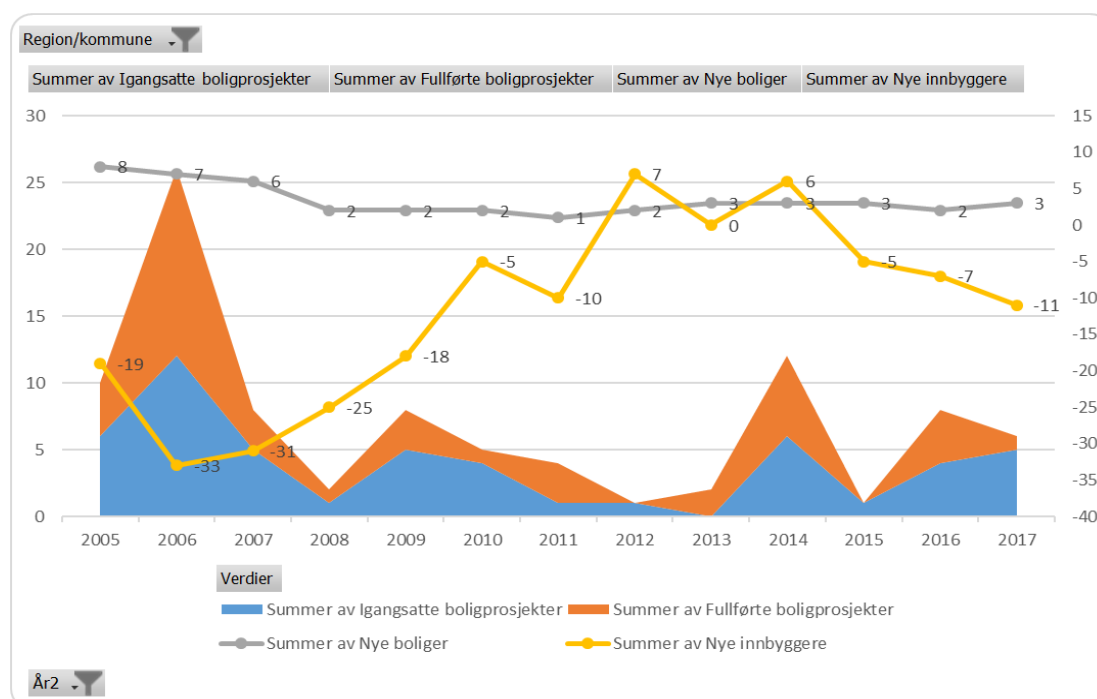
Grafen ovenfor viser at befolkningsutviklingen og utviklingen i ferdigstilte boliger, følger hverandre ganske jevnt. Vi kan likevel ikke avdekke om nye boliger er tilknyttet nye innflyttere, selv om noe av dette kan tenkes slik.

Grafen nedenfor viser bevegelsene på igangsatte og fullførte boligprosjekter i Gratangen kommune fra 2005 til 2018. Vi ser tydelig at tendensen samlet er nedadgående.



Figur 18, igangsatte og fullførte boligprosjekter. Kilde SSB

Grafen nedenfor viser forholdet mellom fullførte nye boliger, igangsatte boligprosjekter, nye boliger og antallet innbyggere i Gratangen kommune fra 2005 til 2017. Netto 4 per 2017.



Figur 19, igangsatte, fullførte, nye boliger og nye innbyggere, Gratangen. Kilde SSB

Grafen illustrerer balansen mellom boligbygging og befolkningsvekst. Vi ser at tendensen er noe økende for igangsatte boligprosjekter. I tillegg viser grafen en økende tendens i befolknings-vekst fra 2007, men fra perioden 2012 en nedgående tendens. Fullførte boligprosjekter går også ned i samme periode. Vær oppmerksom på at kommuner med nedgang i folketallet vil kunne ha et negativt forhold mellom boligbygging og folkevekst.

3.2.3 Boliger etter størrelse

I tabellen nedenfor har vi satt inn boligutviklingen etter størrelse i m² (kvm).

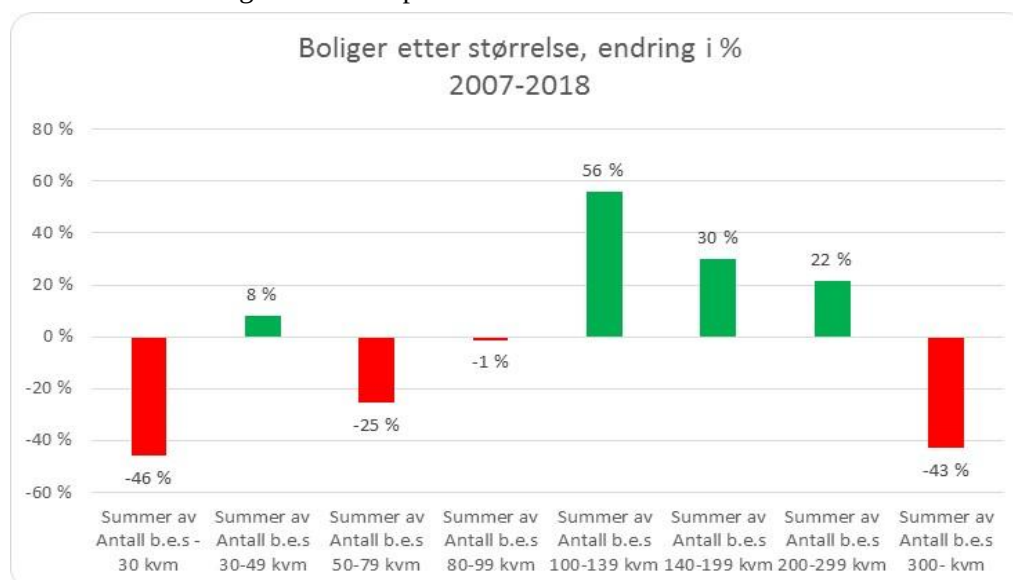
Radetiketter	Summer av	Summer av	Summer av	Summer av	Summer av	Summer av	Summer av	Summer av
	Antall b.e.s - 30 kvm	Antall b.e.s - 30-49 kvm	Antall b.e.s - 50-79 kvm	Antall b.e.s - 80-99 kvm	Antall b.e.s - 100-139 kvm	Antall b.e.s - 140-199 kvm	Antall b.e.s - 200-299 kvm	Antall b.e.s - 300- kvm
2007	13	25	114	76	155	100	46	7
2008	13	25	113	76	156	100	46	7
2009	6	24	114	78	159	101	46	7
2010	10	24	114	78	161	101	46	7
2011	9	24	104	78	153	98	47	7
2012	8	26	79	66	234	127	53	3
2013	8	26	78	67	237	128	53	3
2014	7	26	77	66	242	128	54	4
2015	7	26	79	70	242	130	54	4
2016	7	26	83	71	242	130	54	4
2017	7	26	82	71	242	129	54	4
2018	7	27	85	75	242	130	56	4
Samlet	102	305	1122	872	2465	1402	609	61

Tabell 10, boliger etter størrelse i kvm. Kilde SSB

Vi ser at størst andel boliger innen 100-139 kvm.

Vi ser en betydelig endring i boligstørrelsene for boliger med størrelse 50-79 kvm med 29 færre boliger (25 %), 6 færre innen 30 kvm (46 %) og 3 innen 300 kvm (3 %). Den største veksten finner vi innen 100-139 kvm med 87 flere boliger (56 %), 140-199 kvm med 30 flere boliger (30 %) og 200-299 kvm 10 flere boliger (22 %).

Grafen nedenfor angir verdiene i prosent.



Figur 20, endringer i boliger etter kvm. Kilde SSB

Vi er av grafen ovenfor markante endringer på enkelte boligstørrelser. I hovedsak kan dette skyldes føringer i matrikkel, endringer av eksisterende bolig og omdefinering av helårsbolig til fritidsboliger.

Vi har videre sett på antall boliger etter antall rom. I tabellen nedenfor ser vi innsamlet data for perioden 2007 til 2017. Det er størst nedgang i 1 roms bolig. Det er små endringer i andre boligformer.

Radetiketter	Summer av 1. roms bolig kvm	Summer av 2 roms bolig kvm	Summer av 3 roms bolig kvm	Summer av 4 roms bolig kvm	Summer av 5 roms bolig kvm	Summer av 6 roms bolig kvm	Summer av 7 roms bolig kvm	Summer av 8 roms bolig kvm
Gratangen	95	745	760	1617	1291	728	264	224
2007	11	68	73	145	122	65	24	20
2008	11	69	73	145	121	65	24	20
2009	9	68	73	150	119	66	24	21
2010	9	68	72	153	119	66	24	21
2011	7	66	65	148	115	66	24	20
2012	8	68	63	147	115	66	24	21
2013	8	67	65	145	116	66	24	21
2014	8	65	65	146	116	67	24	20
2015	8	69	67	146	116	67	24	20
2016	8	69	72	146	116	67	24	20
2017	8	68	72	146	116	67	24	20
Samlet	95	745	760	1617	1291	728	264	224
Endringene i %	-27 %	0 %	-1 %	1 %	-5 %	3 %	0 %	0 %

Tabell 11, antall boliger etter antall rom. Kilde SSB

3.2.4 Prisutvikling

I tabellen nedenfor vises det til en gjennomsnittlig økende tendens i prisutviklingen boligsalg. I denne delen av analysen har vi kun data fra tidsrommet 2015 til 2018. Det er relativt lite datamateriell, som gjør at vi velger å krysse data med boligsalg fra SSB. Tabellens summasjonsfelt er et gjennomsnitt for hvert år.

Snitt BOA. m ²	2015	2016	2017	2018	Snitt m ² pris
140				1 150 000	8 214
118			1 650 000		13 983
154			1 800 000		11 688
126			1 950 000		15 476
318		3 255 000			10 236
108		1 050 000			9 722
106		935 000			8 821
130		550 000			4 231
72		650 000			9 028
108		600 000			5 556
200		350 000			1 750
144	1 450 000				10 069
118	825 000				6 992
Sum snitt solgt eneboliger	1 137 500	1 055 714	1 800 000	1 150 000	8 905
Snittpris per år	8 530	7 049	13 716	8214	8 905
Snitt solgt BOA	140	133	149	131	138

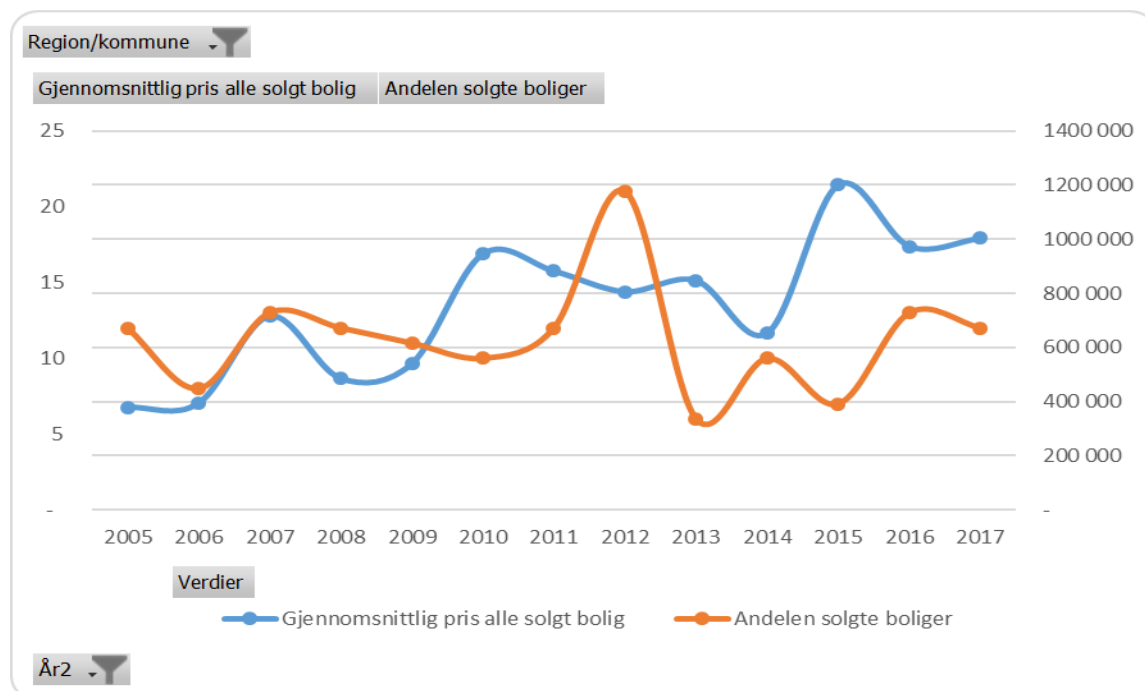
Tabell 12, prisutvikling med bruk av eiendomsverdi, utvalgt tidsrom.

Tabellen nedenfor viser andel solgte boliger og gjennomsnittlig pris per solgt bolig fra 2005 til 2017. Tabellen nedenfor viser til en gjennomsnittlig salgspris på kr.755.692. Benytter vi et snitt i BOA, så kan vi anta en kvm pris på ca. kr5.500, noe som er lik våre funn i analysen. Analysen viser en økende tendens i boligprisene.

Radetiketter	Summer av Andel solgte bolger	Gjennomsnittlig pris per solgt bolig-
2005	12	379 000
2006	8	394 000
2007	13	716 000
2008	12	486 000
2009	11	540 000
2010	10	945 000
2011	12	882 000
2012	21	806 000
2013	6	847 000
2014	10	653 000
2015	7	1 200 000
2016	13	973 000
2017	12	1 003 000
Totalsum	147	755 692

Tabell 13, andel solgte boliger, snittpris per solgt bolig, Gratangen. Kilde SSB

Gratangen har i oppgitt tidsrom en økning i boligprisen fra 2005 til 2017, med kr. 624.000. Dette utgjør en årlig vekst på kr. 36.700 og en prisendring på ca. 172 % i samme periode. Det er i snitt solgt 8,6 boliger per år. Den største andel solgte boliger er ført i 2012 med 21 boliger.



Figur 21, snittpris per solgt bolig, andel solgte boliger, Gratangen kommune. Kilde SSB

I perioden 2011 til 2017 kan det vises til en prisutvikling på 14 %. Sammenlignbare kommuner har en vekst på ca. 34 % i samme tidsrom. I sammenlignbare kommuner så utpekes prisendringene fra Lavangen og Narvik som størst. Lavangen har alene en prisendring på hele 139 % og Narvik på 26 %.

Grafen nedenfor viser prisutviklingen i Gratangen kommune, perioden 2005 til 2018. For å frembringe datagrunnlag har vi vært nødt til å beregne et snitt per kvadrat bolig. Dette snittet er beregnet til 127,2 kvm (kan avvike). Datagrunnlaget er hentet fra Tabell 10, bolig etter størrelse.



Figur 22, prisutvikling basert på antatt snitt bolig

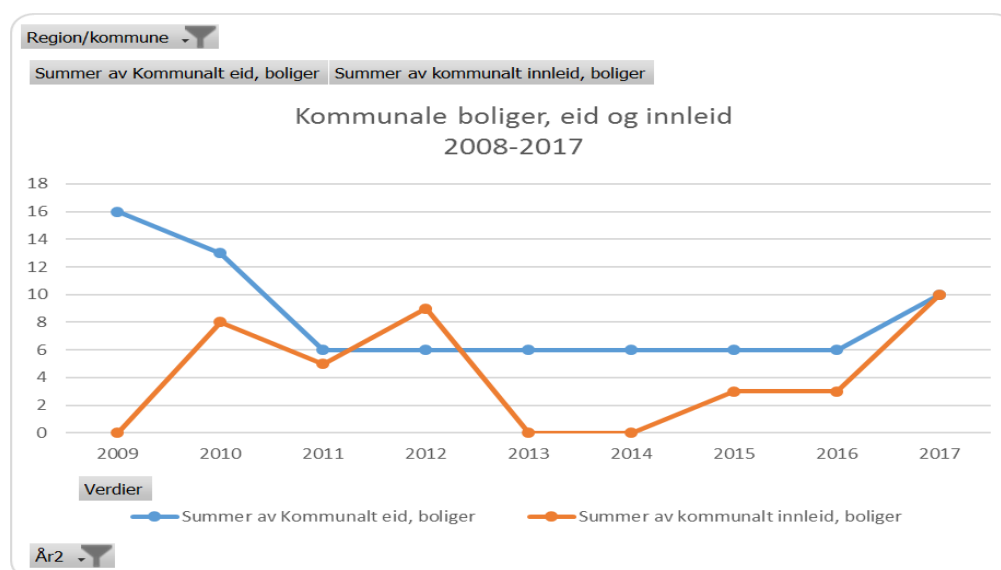
Boligutviklingen viser en tendens til økende pris per kvadrat.

3.2.5 Kommunal bygningsmasse og kommunale boliger

Grafen nedenfor viser utviklingen i kommunale boliger som er eid, eller innleid perioden 2008 til 2017, i Gratangen kommune.

Helse og sosialtjenesten opplyser at kommunen har 22 leiligheter (Veksthuset, helsehuset og andre leiligheter). I dialog med Helse og sosialtjenesten signaliserer de et behov for 10 leiligheter. Det opplyses også om at dekningsgraden er lav, nye brukere fyller fort opp plassene. Det er også et ønske om å samle helsetjenestene på Årstein. Dette samsvarer med våre funn i analysen.

Med kommunalt disponert bolig menes boliger kommunen disponerer for utleie gjennom inngåelse av en leiekontrakt, f.eks. omsorgsboliger, boliger til flyktninger, økonomisk vanskeligstilte med mer. Sykehjemsplasser og lignende der det ikke inngås leiekontrakt, er ikke med her. For mer informasjon se: https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/kombolig_kostra/aar



Figur 23, kommunale boliger, eid og innleid, Gratangen. Kilde SSB

Vi ser her en markant økning fra 2016 både eid og innleid bolig. Det har i perioden fra 2009 til 2014 vært en reduksjon i eid og innleid bolig. Vi registrerer en økning i perioden 2015 til 2017 på eid bolig fra 6 til 10 boliger og innleid bolig med en økning på 7 boliger.

Oversikt over kommunal bygningsmasse/formålsbygg per 2018:

Data i tabellen er hentet fra Gratangen kommune og viser formålsbyggene per 2018. Ny brannstasjon er ikke ferdig bygd, men et pågående prosjekt.

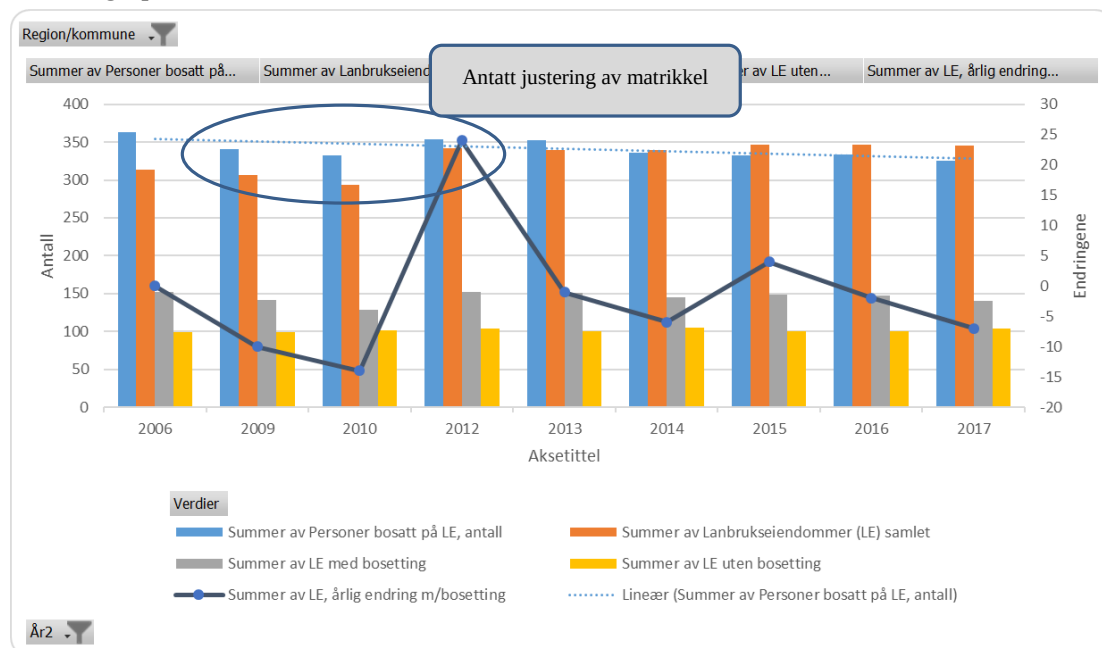
Kommunale bygg, formålsbygg 2017									
Grunnkretser i Gratangen	Lokasjon	Eie/leie	Byggeår	Areal/-BRA	Energi 2017	Energi per kvm	Oppgitt brukere	Aral per bruker	Energi per bruker
Gratangsbotn skole	Fjordbotn	Eie	1975	2 716	378 680	139	80	34	4 734
Gratangsbotn barnehage	Fjordbotn	Leie	1985	431	85 383	198	16	27	5 336
Årstein barnehage	Årstein	Eie	1985	605	56 581	94	16	38	3 536
Gratangen helsesenter	Årstein	Eie	1972	2 166	397 090	183	30	72	13 236
Gratangsheimen	Årstein	Eie	2000	1 680	383 370	228	29	58	13 220
Rådhuset	Årstein	Eie	1980	1 928	286 272	148	20	96	14 314
Eliborg kulturhus	Elvenes	Eie	1926	1 092	154 970	142	8	137	19 371
Gammelskolen Årstein	Årstein	Eie	-	-	-	-	-	-	-
Mølla i Foldvik	Foldvik	Eie	-	-	-	-	-	-	-
Svømmehall	Myrlandshaugen	Eie	1975	-	-	-	-	-	-
Ny brannstasjon	Årstein	Eie	2019	500	-	-	-	-	-
Samlet				11 118	1 742 346	162	28	66	10 535

Tabell 14, oversikt over kommunal bygningsmasse. Kilde Gratangen kommune

3.2.6 Landbrukseiendommer

Vi belyser kort endringene i landbrukseiendommene for Gratangen kommune.

Grafen nedenfor viser utviklingen i boliger knyttet til landbrukseiendommer, og boliger med bosetting i perioden 2006 til 2017.



Figur 24, landbrukseiendommer, endringer. Kilde SSB

Grafen ovenfor viser at antall personer bosatt på landbrukseiendommer synker (12 %), samtidig øker antall landbrukseiendommer (10 %) i perioden 2006 til 2017. I Gratangen er 57 % av landbrukseiendommene med bosetting per 2017, 4 % færre enn 2006. I perioden 2006 til 2017 har vi en økende tendens i landbrukseiendommer på 11 %. I samme tidsrom har Evenes en reduksjon på 9 %, Lavangen en vekst på 5,9 %, Ibestad en vekst på 11 %, Skånland en forsiktig negativ vekst på 1 % og Narvik med en vekst på 8 %. Totalt har sammenlignbare kommuner en vekst på 4 %.

Tabellen under viser en oversikt fra 2006 til 2017.

Radetiketter	Summer av Personer bosatt på LE, antall	Summer av Landbrukseiendommer (LE) samlet	Summer av LE med bygning	Summer av LE med boligbygg	Summer av LE med bosetting	Summer av LE uten bosetting	Summer av LE, årlig endring m/bosetting
2006	363	313	293	251	152	99	0
2009	341	306	284	241	142	99	-10
2010	332	293	274	229	128	101	-14
2012	354	342	315	256	152	104	24
2013	352	340	310	251	151	100	-1
2014	336	340	309	250	145	105	-6
2015	333	347	310	249	149	100	4
2016	334	347	308	247	147	100	-2
2017	325	346	305	244	140	104	-7
Endringene	-38	33	-12	5	-12	5	3
Endring i %	-12 %	10 %	4 %	-3 %	-9 %	5 %	
Bebodde landbrukseiendommer 2006 i % av samlet					61 %		
Bebodde landbrukseiendommer 2017 i % av samlet					57 %		

Tabell 15, landbrukseiendommer

Tabellen over viser en reduksjon i landbrukseiendommer med bosetting fra 2006 til 2017 på 9 %. Vi ser per 2017 at 57 % av eiendommene er med bosetting, en nedgang på 4 % fra 2006. I tabellen ser vi også noen store svingninger i tallmaterialet, noe vi antar er rydding matrikkel.

3.3 Boligutvikling i Gratangen sammenlignet med nabokommuner

Vi vil i dette kapittelet sammenligne kommunens data med utvalgte kommuner. Valgte kommuner er gjort i samråd med kommunen.

3.3.1 Boligutvikling - sammenligning

Vi vil i det følgende illustrere hvordan boligutviklingen har vært i en del nabokommuner. Den første tabellen viser endringer i perioden 2006 til 2018 hvor også Gratangen kommune er tatt med. For «annen bolig», se definisjoner bak i dokumentet (matrikkelføringer, justeringer, bolig, boligbrakker, eller sekundærbolig).

BOLIGTYPER, ENDRINGER PERIODEN 2006 til 2018

Boligtype	Gratangen	Lavangen	Ibestad	Evenes	Skånland	Narvik
Enebolig	-8,9 %	-1,9 %	-9,6 %	-8,6 %	10,0 %	3,9 %
Tomannsbolig	6,7 %	-9,8 %	44,4 %	0,0 %	25,0 %	-0,3 %
Rekkehus	3,8 %	42,9 %	29,3 %	-19,2 %	30,6 %	15,1 %
Annen bolig	52,6 %	22,2 %	48,6 %	22,2 %	-112,5 %	-152,7 %
Bofellesskap	0,0 %	0,0 %	0,0 %	38,9 %	17,6 %	43,3 %
Blokk	0,0 %	0,0 %	0,0 %	45,5 %	475,0 %	25,9 %

Tabell 16, boligtyper og endringer, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

Tabellen ovenfor viser en oversikt over boligutviklingen i utvalgte kommuner. Stort avvik i «annen bolig» kan skyldes utfordringer med matrikkelføring og endringer i statistikkene (forsinkelser).

- Evenes har den største veksten i bofellesskap, annen bolig og størst fall i rekkehus og eneboliger.
- Lavangen har størst vekst i andel rekkehus, sterkt fulgt av annen bolig.
- I tabellen for Ibestad, ser vi at det er størst vekst i andel annen bolig, tomannsbolig og rekkehus, men et fall på eneboliger.
- Skånland kan vise til en vekst i alle felt, med unntak av annen bolig. Det bemerkes en vekst av blokk på 475 % fra 2008 til 2018. Annen bolig har et fall på hele 112,5 %.
- Narvik kommune har størst vekst innen bofellesskap, rekkehus og blokk. Annen bolig falt med 152,7 % fra 2006 til 2018. Det er en liten vekst innen enebolig på 4 %.

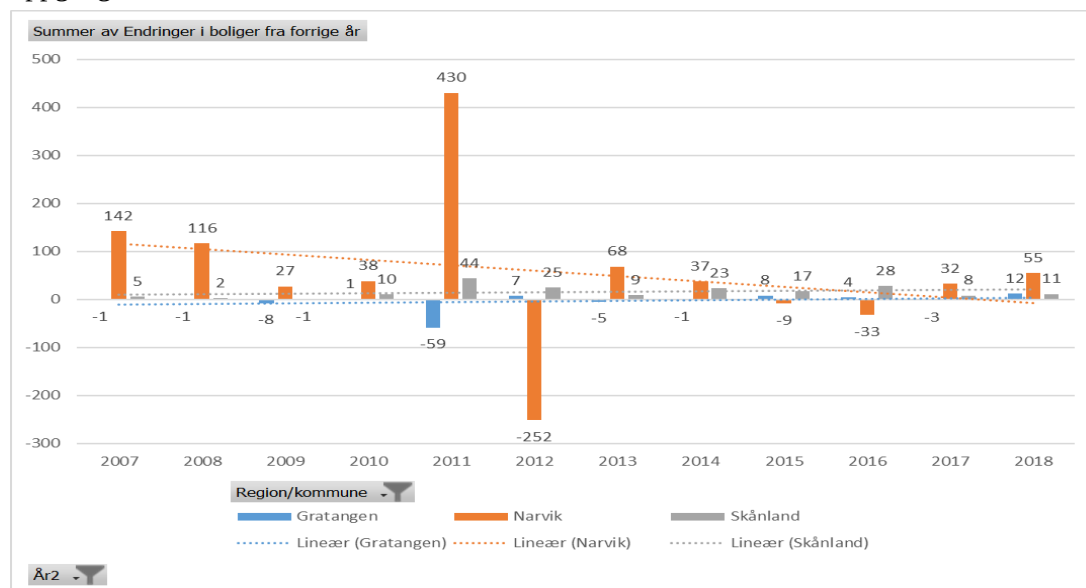
I tabellen nedenfor har vi summert inn endringen i boligene i utvalgte kommuner fra 2007 til 2018. Store endringer kan i hovedsak knyttes til bl.a. opprydding/føring og justering i matrikkel.

Summer av Endringer i boliger fra forrige år		Kolonnetter					
Radetiketter		Gratangen	Lavangen	Ibestad	Evenes	Narvik	Skånland
2007		-1	-11	0	4	142	5
2008		-1	9	-5	6	116	2
2009		-8	-3	-4	-7	27	-1
2010		1	5	2	-97	38	10
2011		-59	-39	-68	-1	430	44
2012		7	10	14	14	-252	25
2013		-5	1	-2	8	68	9
2014		-1	8	12	10	37	23
2015		8	1	-5	6	-9	17
2016		4	18	-4	-2	-33	28
2017		-3	5	1	7	32	8
2018		12	-3	15	9	55	11
Totalsum		-46	1	-44	-43	651	181

Tabell 17, endringene i boligutviklingen. Kilde SSB

Tabellen ovenfor viser negative utslag for Gratangen, Ibestad og Evenes. Narvik og Skånland kan vise til store økninger. I 2018 har samtlige kommuner en oppgang, med unntak av Lavangen. Samlet har utvalgte kommuner en oppgang på 700 boliger fra 2007 til 2018 med hovedvekt på Narvik og Skånland. De største endringene finner vi per 2011 og 2012.

I grafen nedenfor vises endringen i tre utvalgte nabokommuner fra tabellen ovenfor. Narvik har en lineær nedgang i boligutviklingen, Skånland og Gratangen med en liten tendens til oppgang.



Figur 25, boligendringer, noen utvalgte sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

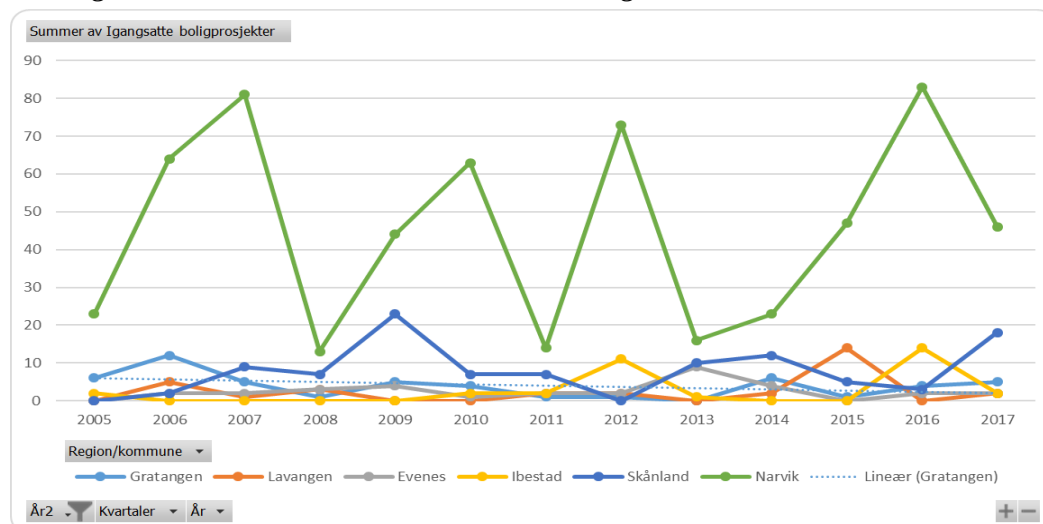
3.3.2 Antall igangsatte og fullførte boligprosjekter

Tabellen nedenfor viser antall igangsatte boligprosjekter i sammenlignbare kommuner i perioden 2007 til 2017. Gratangen har i perioden igangsatt 51 boligprosjekter som igjen gir i snitt 3 boligprosjekter per år. Skånland har i samme periode 103 prosjekter, Narvik 590 og resterende like i overkant av 30 prosjekter per år.

ANTALL IGANGSATTE BOLIGPROSJEKT												Tendens
Kommuner	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Antall
Gratangen	5	1	5	4	1	1	0	6	1	4	5	33
Lavangen	1	3	0	0	2	2	0	2	14	0	2	26
Ibestad	0	0	0	2	2	11	1	0	0	14	2	32
Skånland	9	7	23	7	7	0	10	12	5	3	18	101
Evenes	2	3	4	1	2	2	9	4	0	2	2	31
Narvik	81	13	44	63	14	73	16	23	47	83	46	503
Samlet	98	27	76	77	28	89	36	47	67	106	75	726

Tabell 18, antall igangsatte boligprosjekter i Gratangen. Kilde SSB

Grafen nedenfor viser en marginal fallende tendens (lineær) i igangsatte prosjekter for Gratangen, resterende har en lineær økende utvikling fra 2005 til 2017.



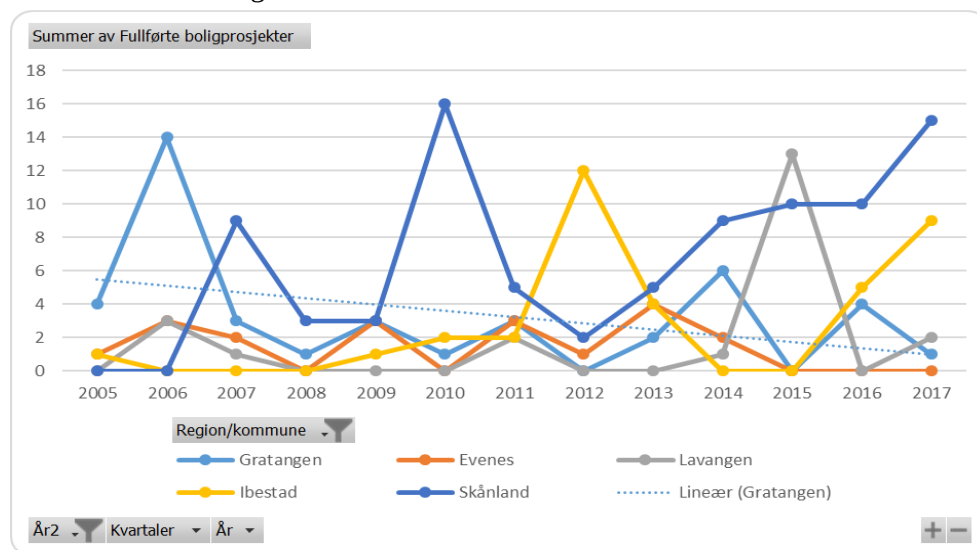
Figur 26, igangsatte boligprosjekter, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

Tabellen nedenfor viser antall fullførte boligprosjekter i sammenlignbare kommuner perioden 2007 til 2017. Gratangen har i perioden igangsatt 33 boligprosjekt (snitt per år 6) og 24 fullførte boligprosjekter i samme periode (snitt per år 4). Skånland har i samme periode 87 prosjekter, Narvik på 463 og resterende ca. 20 prosjekter per år med unntak av Ibestad med 32 prosjekter.

ANTALL FULLFØRTE BOLIGPROSJEKT												Tendens
Kommuner	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Antall
Gratangen	3	1	3	1	3	0	2	6	0	4	1	24
Lavangen	1	0	0	0	2	0	0	1	13	0	2	19
Ibestad	0	0	0	2	2	11	1	0	0	14	2	32
Skånland	9	3	3	16	5	2	5	9	10	10	15	87
Evenes	2	0	3	0	3	1	4	2	0	0	0	15
Narvik	103	18	12	12	35	85	20	10	20	102	46	463
Samlet	118	22	21	31	50	99	32	28	43	130	66	640

Tabell 19, antall fullførte boligprosjekter, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

I grafen nedenfor har vi tatt ut Narvik med bakgrunn i at denne gir for store utslag i grafen mot andre sammenlignbare kommuner.



Figur 27, fullførte boligprosjekter, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

Grafen ovenfor viser en godt synlig fallende tendens (lineær) i igangsatte prosjekter for Gratangen og Evenes kommune noe mindre fallende tendens. Resterende kommuner har en økende tendens i perioden 2005 til 2017.

I tabellen nedenfor har vi satt inn data fra boligutviklingen 2007 til 2018. Historisk data er innsamlet fra SSB. I Gratangen ser vi samlet en nedgang fra 2007 på 45 boliger, men med en noe stabil oppgang fra 2014 og frem til i dag. Lavangen har en oppgang på 12 boliger siden 2007. Ibestad har en nedgang på 44 boliger, Evenes en nedgang på 47 boliger, Skånland har en solid oppgang på 176 og Narvik med en kraftig oppgang på 509.

HISTORISK DATA I BOLIGUTVIKLING												
Kommuner	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Gratangen	786	785	777	778	719	726	721	720	728	732	729	741
Lavangen	524	533	530	535	496	506	507	515	516	534	539	536
Ibestad	995	990	986	988	920	934	932	944	939	935	936	951
Skånland	1 326	1 328	1 327	1 337	1 381	1 406	1 415	1 438	1 455	1 483	1 491	1 502
Evenes	808	814	807	710	709	723	731	741	747	745	752	761
Narvik	9 205	9 321	9 348	9 386	9 516	9 564	9 641	9 669	9 660	9 627	9 659	9 714
Samlet	13 644	13 771	13 775	13 734	13 741	13 859	13 947	14 027	14 045	14 056	14 106	14 205

Tabell 20, historisk boligutvikling, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

Tabellene nedenfor viser differansen mellom igangsatte og fullførte boligprosjekter i Gratangen kommune og utvalgte nabokommuner for perioden 2007 til 2017.

Skånland	9	7	23	7	7	0	10	12	5	3	18
Evenes	2	3	4	1	2	2	9	4	0	2	2
Narvik	81	13	44	63	14	73	16	23	47	83	46
Samlet	98	27	76	77	28	89	36	47	67	106	75

ANTALL FULLFØRTE BOLIGPROSJEKT

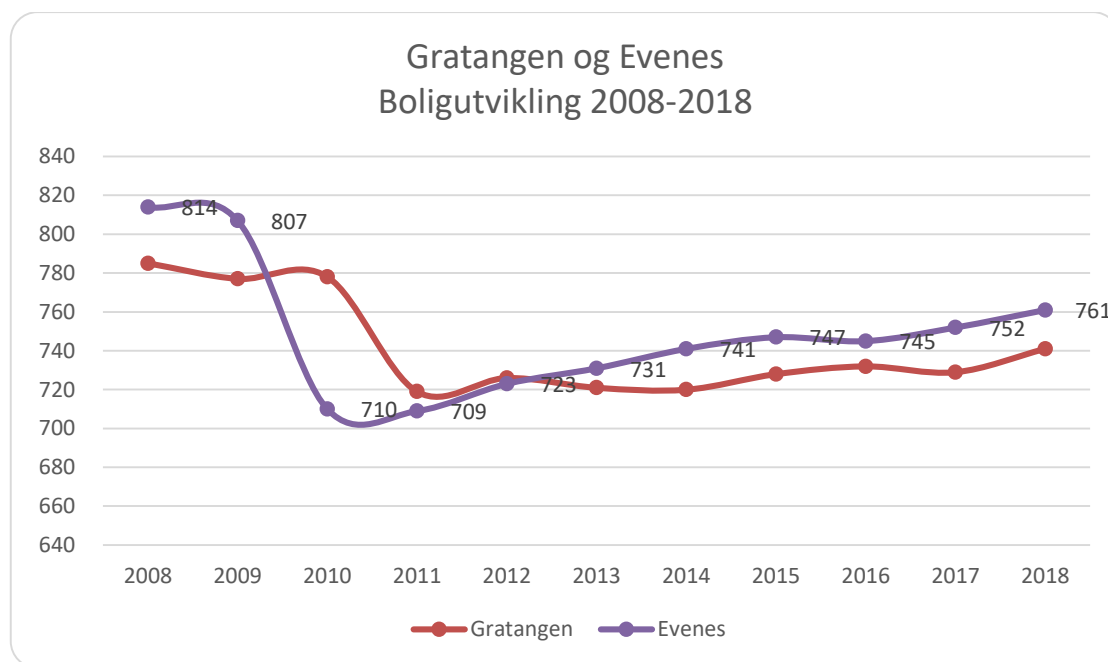
Kommuner	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gratangen	3	1	3	1	3	0	2	6	0	4	1
Lavangen	1	0	0	0	2	0	0	1	13	0	2
Ilbestad	0	0	0	2	2	11	1	0	0	14	2

Tabell 21, igangsatt, fullførte boligprosjekter. Kilde SSB

Tabellene viser en nedadgående tendens i iverksatte og fullførte boligprosjekter i tidsrommet 2007 til 2017. Endringene kan skyldes matrikkelføringer eller prosjekter som pågår, men ikke avsluttet. Nye justeringer per 2018, vil kunne endre datagrunnlaget.

Vi ser av tabellgrunnlagene i analysen at Skånland har i valgt periode en økende befolkningsvekst, men noe ned siden 2014. Det er markant vekst i fullførte, igangsatte og nye boliger. Sammenlignet i hele perioden viser data en markant stigende tendens. Vi antar store deler av veksten kan knyttes til pendlertrafikk inn mot Harstad.

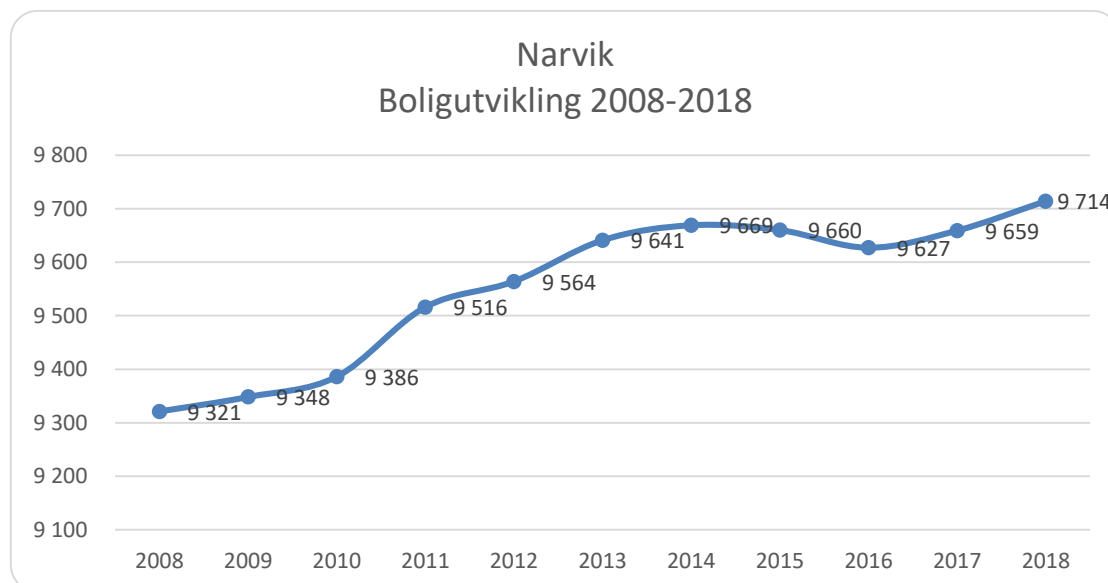
I grafen under har vi sett på antall boliger for Gratangen og Evenes i perioden 2008 til 2018.



Figur 28, boligutviklingen i Gratangen og Evenes. Kilde SSB

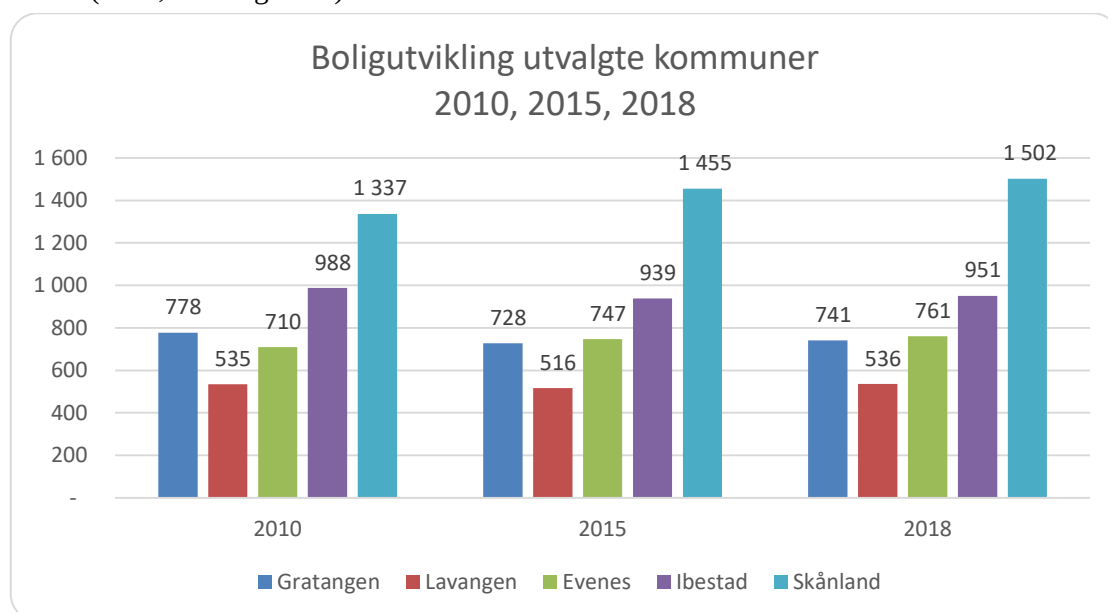
Vi ser av grafen ovenfor at kommunene har fulgt hverandre relativt tett i boligutviklingen. Vi ser at Evenes etter 2012 øker sin andel i boliger, men samtidig vokser også andelen boliger i Gratangen relativt stabilt. Kommunene har også nær tilsvarende reduksjon i folketallet fra 1955 til 2018. Vi antar at årsaken til at kommunene følger hverandre så tett i perioden, kan skyldes ulike behov i kommunen, endringer i type næring (andre boligbehov) og næringsvekst i kommunene.

Grafen nedenfor viser boligutviklingen i Narvik samme tidsperioden som grafen ovenfor. Narvik har en stabil økende tendens, men vokser relativt stabilt fra 2016.



Figur 29, boligutviklingen i Narvik. Kilde SSB

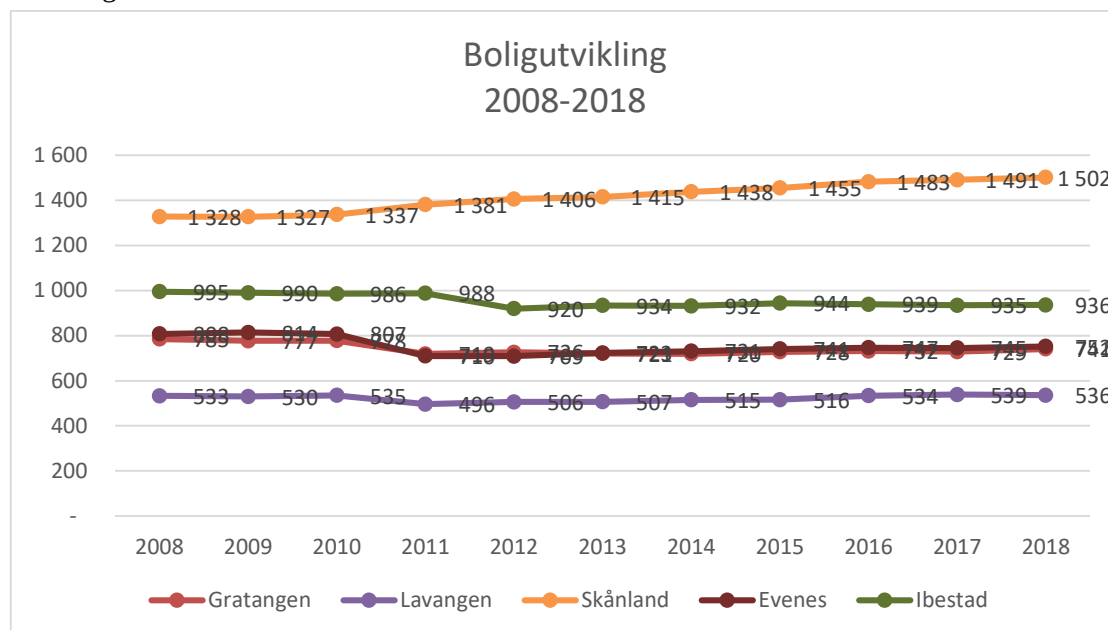
Vi har i grafen nedenfor sett på noen nære sammenlignbare kommuner innenfor et utvalg av årstall (2010, 2015 og 2018).



Figur 30, boligutviklingen i sammenlignbare kommuner utvalgte årstall. Kilde SSB

Vi kan ut fra denne grafen se at Gratangen har en nedgang i perioden, resterende kommuner har en vekst med unntak av Evenes som er relativt stabil. I samme periode har Narvik 9386 boliger per 2010, 9660 per 2015 og 9714 per 2018. Dette er en økning på 328 boliger i samme tidsrom. Skånland har en vekst på 165 boliger, Lavangen med 1, Gratangen og Ibestad med reduksjon. Samtlige kommuner har en vekst fra 2015 til 2018.

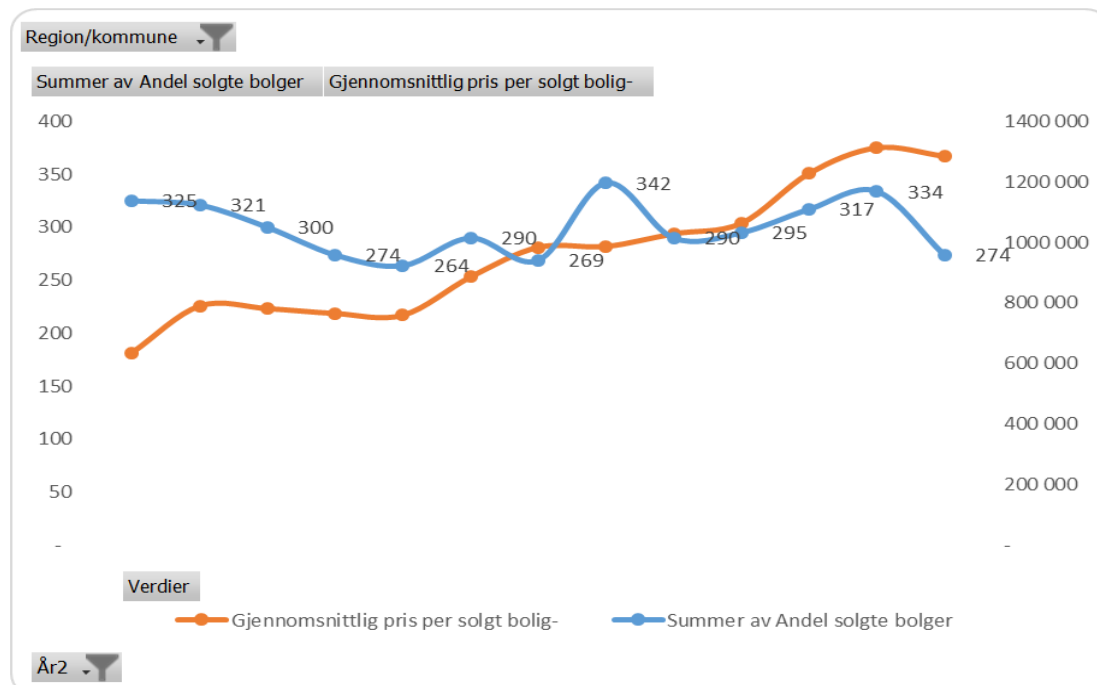
Grafen nedenfor er tilsvarende som grafen ovenfor, men hvor vi har satt inn utviklingstrekkene fra 2008 til 2018.



Figur 31, boligutvikling, utviklingstrekk. Kilde SSB

Vi kan ut fra grafen ovenfor se at i perioden 2010 til 2012, så hadde Gratangen, Lavangen, Ibestad og Evenes et merkbart fall i boligutviklingen. Skånland har i valgt periode en stabil vekst. Grafen viser også at Gratangen, Evenes og Lavangen har en stabil vekst fra 2012 og frem til 2018. Ibestad har en fallende utvikling.

I grafen nedenfor viser boligprisutvikling og andel solgte boliger for aktuelle kommuner i perioden 2005 til 2016.



Figur 32, snittpris per solgt bolig, andel solgte boliger, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

Grafen ovenfor viser en jevn økning i andel solgte boliger, og en lite nedgang i 2017 (2 %). I samme periode 2017, har også andel solgte boliger gått noe ned (18 %). Prisene har på 17 år steget med ca. kr. 650.000. Dette gir en prisendring i perioden på ca. 102 % i perioden sammenlignbare kommuner (inkludert Gratangen).

3.3.3 Boligprisutviklingen - sammenligning

Tabellen nedenfor viser andel solgte boliger for sammenlignbare kommuner fra 2005 til 2017. Data underbygger tabeller og grafer ovenfor i dette kapittelet. Data er innhentet fra SSB.

Kolonnetiketter															
Summer av Andel solgte boliger															
Radetiketter	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
Evenes	13	16	14	17	11	5	16	10	15	14	21	17	14		
Gratangen	12	8	13	12	11	10	12	21	6	10	7	13	12		
Ibestad	11	13	10	9	8	14	10	10	11	15	10	8	6		
Lavangen	8	4	5	7	5	11	9	7	4	6	8	8	3		
Narvik	248	256	222	204	205	227	188	268	210	222	236	251	215		
Skånland	33	24	36	25	24	23	34	26	44	28	35	37	24		
Totalsum	325	321	300	274	264	290	269	342	290	295	317	334	274		

Tabell 22, andel solgte boliger. Kilde SSB

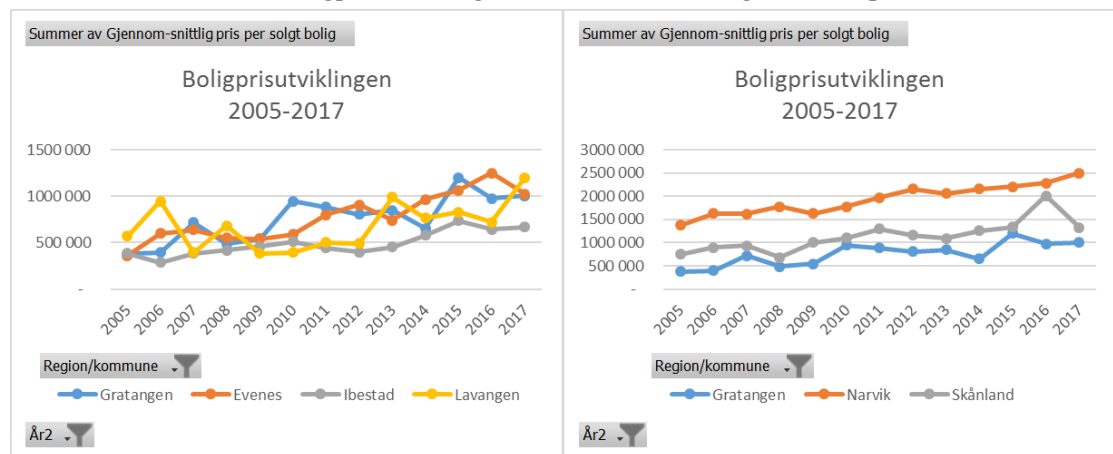
Tabellen nedenfor viser gjennomsnittsprisen per solgt bolig i perioden 2005 til 2017. Vi ser ut fra tabellen en generell prisøkning i samtlige nabokommuner. Vi ser en reduksjon i prisutviklingen for flere nabokommuner i 2018.

Den største prisendringen i perioden finner vi i Evenes kommune med 186 %, tett fulgt av Gratangen med 165 % vekst i boligprisene fra 2005 til 2017. Lavangen har en vekst på 111 %, Narvik med 81 %, Skånland 77 % og Ibestad med 74 %. Netto ser vi en økning på 102 % (snitt alle kommunene i tabellen).

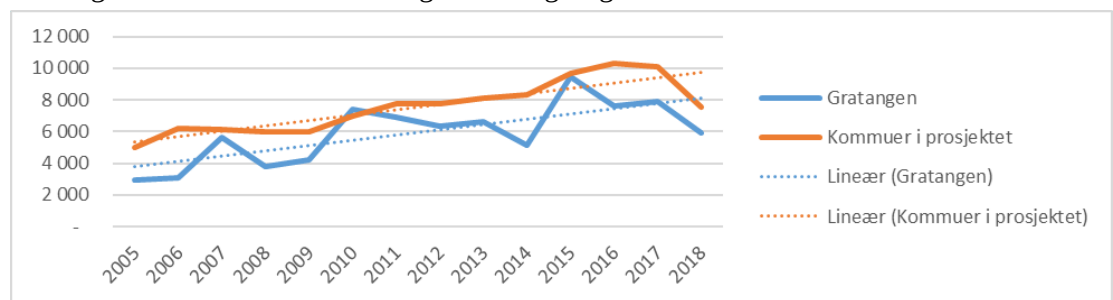
Gjennomsnitt av Gjennom-snittlig pris per solgt bolig															Gjennomsnitt per solgt bolig		Endringer
Kolonneliste	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017				
Radetiketter	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017				
Gratangen	379 000	394 000	716 000	486 000	540 000	945 000	882 000	806 000	847 000	653 000	1 200 000	973 000	1 003 000	755 692	165 %		
Evenes	358 000	598 000	638 000	552 000	540 000	590 000	801 000	908 000	739 000	966 000	1 061 000	1 249 000	1 024 000	771 077	186 %		
Ibestad	384 000	285 000	383 000	421 000	456 000	510 000	445 000	399 000	454 000	579 000	737 000	641 000	669 000	489 462	74 %		
Lavangen	569 000	944 000	393 000	681 000	384 000	393 000	502 000	490 000	988 000	763 000	831 000	722 000	1 200 000	681 538	111 %		
Narvik	1 375 000	1 625 000	1 620 000	1 773 000	1 632 000	1 779 000	1 974 000	2 158 000	2 057 000	2 159 000	2 201 000	2 282 000	2 494 000	1 933 000	41 %		
Skånland	747 000	893 000	936 000	677 000	1 003 000	1 097 000	1 300 000	1 159 000	1 087 000	1 259 000	1 339 000	2 011 000	1 323 000	1 140 846	77 %		
Gjennomsnitt per solgt bolig	635 333	789 833	781 000	765 000	759 167	885 667	984 000	986 667	1 028 667	1 063 167	1 228 167	1 313 000	1 285 500	961 936	102 %		

Tabell 23, gjennomsnittlig pris per solgt bolig. Kilde SSB

Grafen nedenfor viser boligprisutviklingen fra 2005 til 2017 og er basert på tabellen ovenfor.



Grafen under viser en sammenligning av prisutviklingen alle kommuner i prosjektet og Gratangen kommuner. Prisutviklingen økes og følges relativt stabilt.



I tabellen under har vi benyttet norske prisbøker med historisk data for nybygg fra 2010 til 2018.

Prisendringene skyldes ofte etterspørsel, markedsendringer, lokal aktivitet og materialkostnader. Byggekostnadene for nybygg er relativt likt i hele landet, men hvor tomteprisene ofte gir store utslag.

Boligprisutviklingen, nybygg

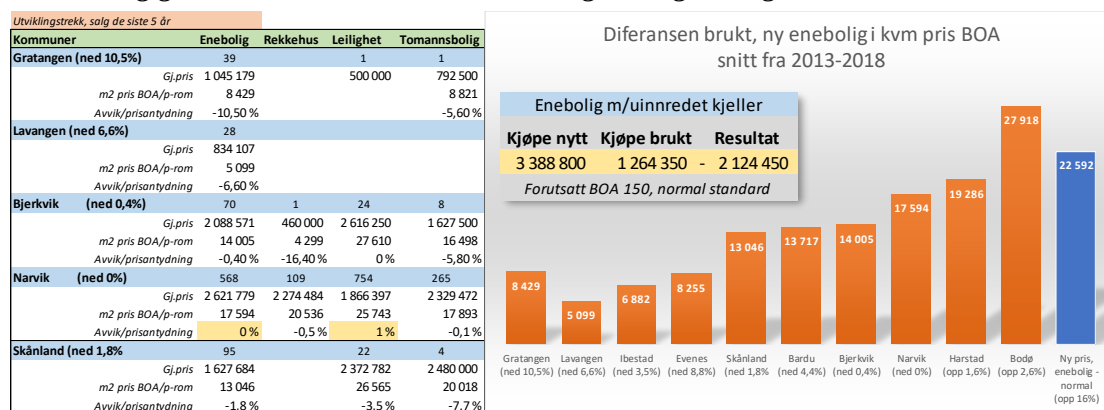
Bygghandlingsområdet, nye bygg		priser per m2										Endring
Utvalgte bygg	BTA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	%	
Enebolig m/innredet kjeller (normal standard)	250	15 979	16 334	18 543	19 425	19 734	20 670	20 364	21 673	22 592	41 %	
Rekkehus m/kjeller	800	14 312	14 581	16 556	17 346	17 917	18 598	19 086	20 405	21 378	49 %	
Rekkehus u/kjeller passivhus	800				21 919	22 528	23 643	24 220	25 685	26 867	23 %	
Barneskole	4000	23 878								34 114	43 %	
Ungdomsskole	6700	23 784								33 061	39 %	
Barnehage	800	24 617								34 614	41 %	
Sykehjem	8700	24 573								39 108	59 %	

Tabell 24, prislister ny bolig, prisbok for bolig

I tabellen over har vi sammenstilt flere typer boliger. For eneboliger, har vi en vekst i prisene per kvadrat på ca. 40 % siden 2010. I Gratangen er det registrert en prisøkning fra 2005 til 2017 på 165 %, men dette skyldes svært lave boligpriser fra 2005. Forskjellen mellom ny bolig og solgt enebolig er på hele 168 % i 2018 (se tabellene under).

Vi antar det er etterspørsel etter noen typer boliger i områder med større press/behov, enn i utkantområder. Vi ser ut fra eiendomsverdi at prisene er noe høyere i området Årstein, Laberg og Foldvik, enn andre steder i Gratangen.

Tabellen og grafen nedenfor er en sammenstilling av solgte boliger fra 2013 til 2018.

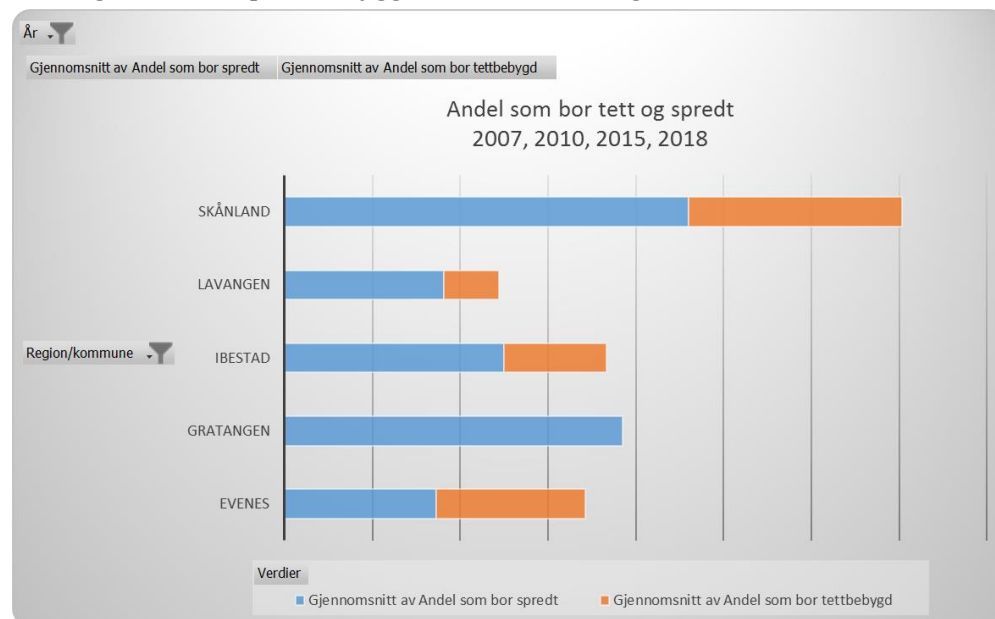


Figur 33, sammenstilling av boligpriser 2013-2018

Vi ser ut fra tabellen en stor forskjell i kommunene vi har valgt å sammenlikne med. Prisforskjellen mellom Narvik og Gratangen per kvm BOA, enebolig er på 109 %, Bjerkvik 66 % og for Lavangen er prisen 40 % lavere enn i Gratangen. Forskjellen mellom å kjøpe og bygge nytt i Gratangen er på 168 %. Vi antar prisene vil stige i Bjerkvik med økt nærhet til Narvik og forsvarrets satsning på Evenes, noe som vil gjøre Gratangen mere interessant med lave bokostnader. Kortere pendleravstand, god kommunikasjon og tilskuddsordninger for nyetablerere, vil også virke positivt. Vi kan forvente at markedet vil kunne etterspørre boliger med lav risiko, og særlig kan dette ha positiv effekt når markedet i nabokommuner får et økt press per kvadrat.

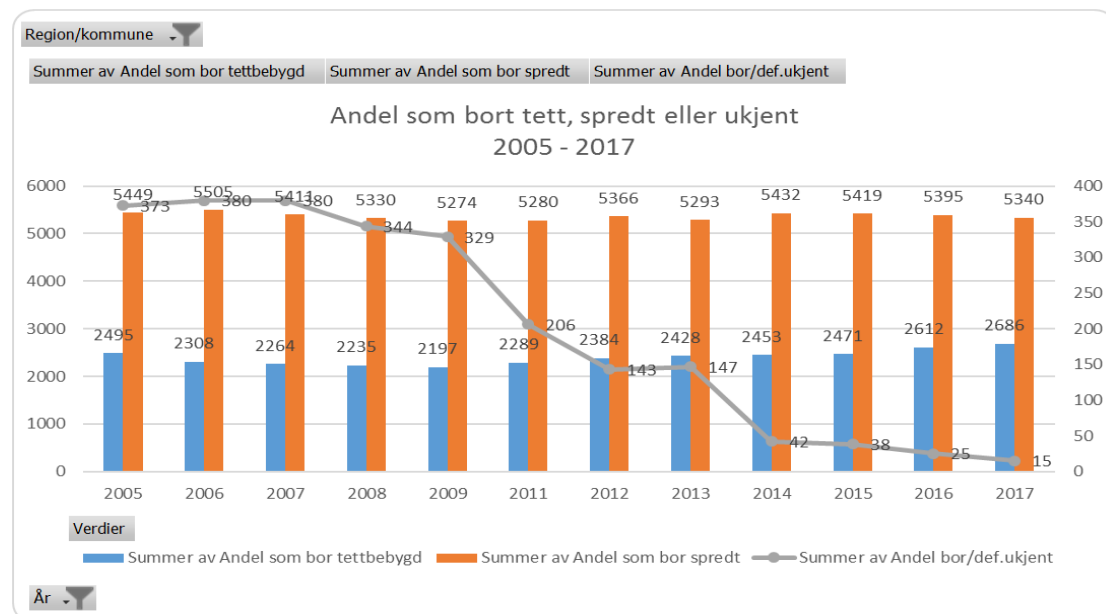
3.3.4 Andel av befolkningen som bort tett og spredt

Grafen nedenfor viser andel av befolkningen som bor spredt eller tettbebygd. Vi ser at Gratangen kun har spredt bebyggelse med sammenlignbare kommuner.



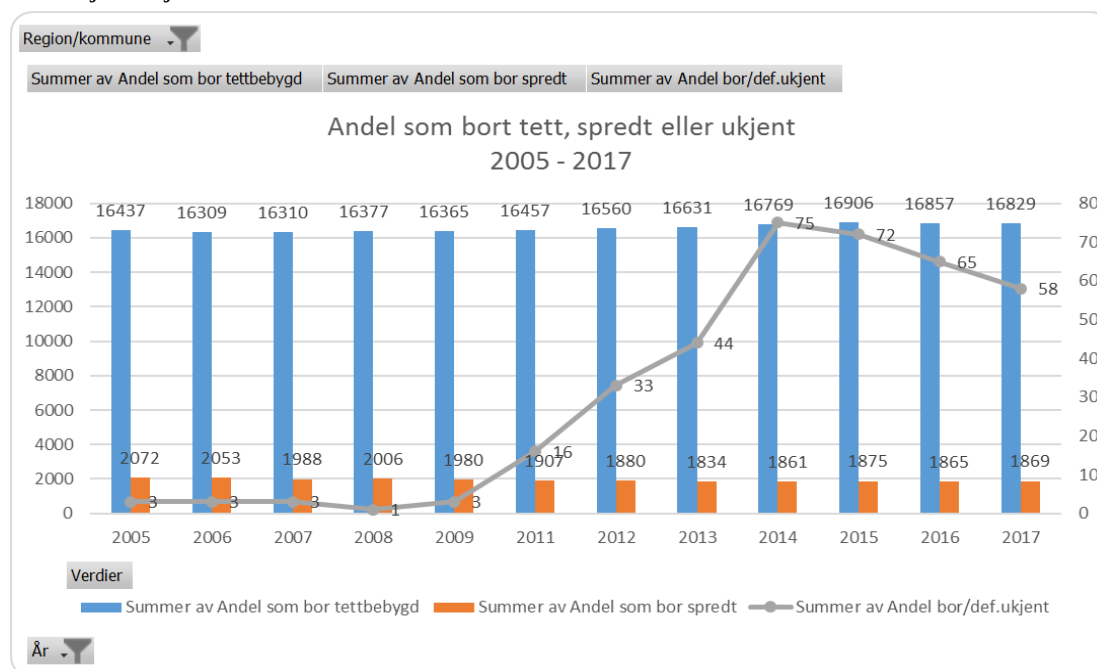
Figur 34, andelen av befolkningen som bor tett og spredt. Kilde SSB

I grafen nedenfor sammenlikner vi med Evenes, Ibestad, Lavangen og Skånland, så finner vi flere som bor tettbebygd. Grafen viser også en noe nedgang i andel som bor spredt og økning i andelen som bort tett i perioden 2005 - 2017.



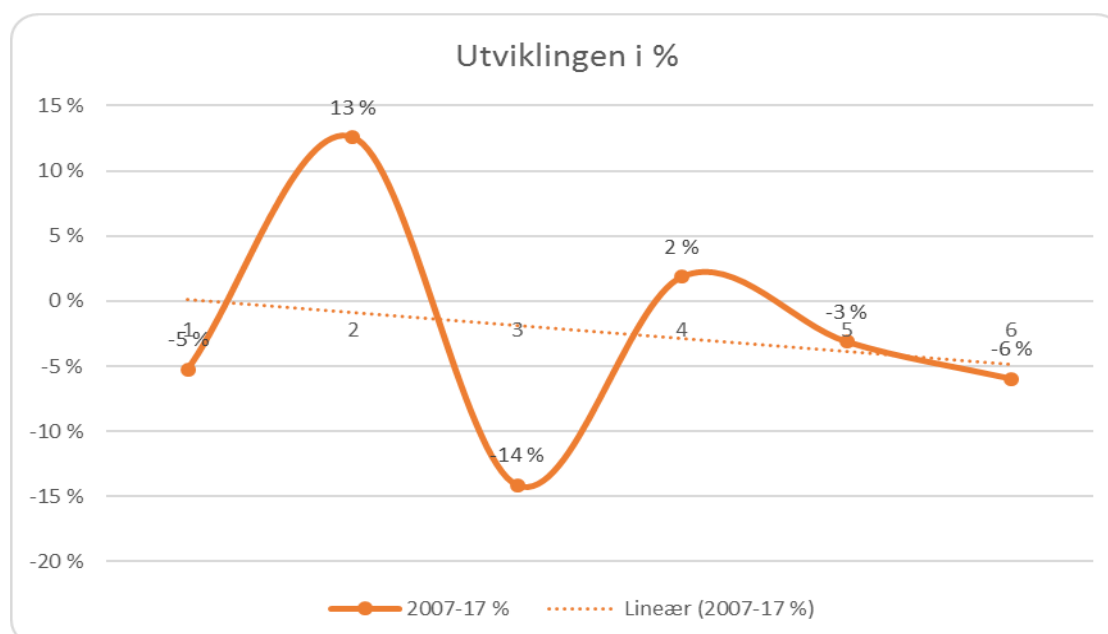
Figur 35, andel som bor tett, spredt, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

Grafen nedenfor er innhentet for Narvik kommune. Narvik kommunen har en økende tendens, men samtidig noe lavere andel som bor tettbebyggt fra 2016 til 2017. I samme periode har kommunen en liten økning i andel som bor spredt og en markant økning i andel som bor per definisjon ukjent.



Figur 36, andel som bor tett, spredt, Narvik. Kilde SSB

Det er kun Lavangen og Skånland som kan vise til vekst i spredt bebyggelse fra 2007 til 2017. Gratangen kommune har ingen sammenlignbar data fra SSB sett opp mot tettbebyggelse. Vi ser derfor bort fra tettbebyggelse og på spredt bebyggelse.



Figur 37, utviklingen i andelen som bor spredt, alle kommuner i prosjektet. Kilde SSB

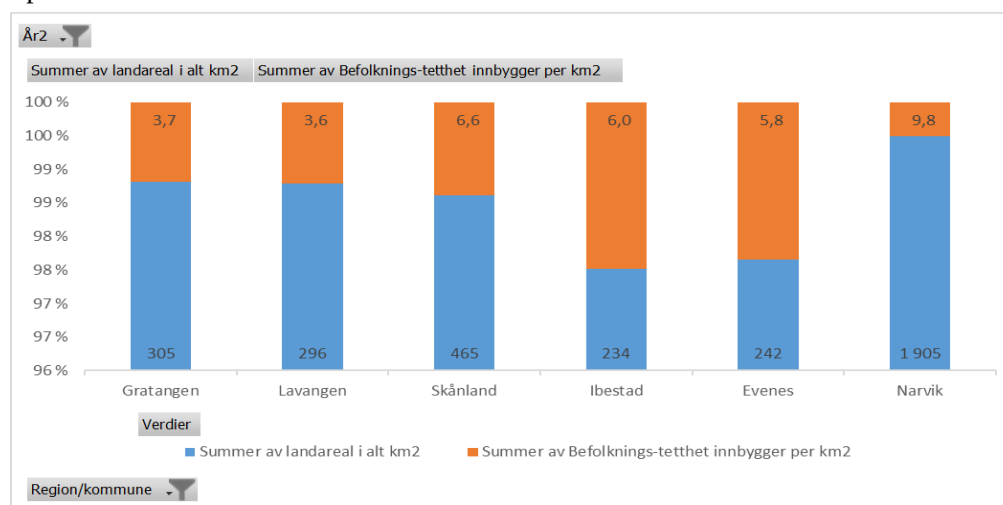
Grafen nedenfor viser en fallende tendens på spredt bebyggelse fra 2007 til 2017 alle kommuner i prosjektet. Dette kan også tolkes som om flere bor tettere.

Tabellen nedenfor viser andelen som bort spredt i utvalgte kommuner i perioden 2007 til 2017. Vi har også synliggjort endringen i prosent. Vi ser en positiv endring i Lavangen og Skånland. Resterende har en negativ utvikling.

ANDEL SOM BOR SPREDT												
Kommuner	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Endring i %
Gratangen	1 181	1 146	1 140	-	1 096	1 115	1 091	1 128	1 130	1 135	1 119	-5 %
Lavangen	683	700	710	-	691	717	733	776	767	754	769	13 %
Ibestad	1 067	1 028	997	-	957	951	940	963	935	911	916	-14 %
Skånland	1 823	1 766	1 737	-	1 834	1 864	1 848	1 887	1 904	1 918	1 857	2 %
Evenes	701	690	690	-	702	719	681	678	683	677	679	-3 %
Narvik	1 988	2 006	1 980	-	1 907	1 880	1 834	1 861	1 875	1 865	1 869	-6 %
Samlet	7 443	7 336	7 254	-	7 187	7 246	7 127	7 293	7 294	7 260	7 209	-3,1 %

Tabell 25, andelen som bor spredt og endring i prosent. Kilde SSB

Grafen nedenfor viser graden av befolkningstetthet, satt opp mot sammenlignbare kommuner i perioden 2007 til 2017.



Figur 38, landareal og befolkningstettheten per kommuner. Kilde SSB

Vi ser at Gratangen og Lavangen er relativt like, og anses av den grunn å ha lavest befolkningstetthet og arealer til disposisjon for vekst. Det er i denne sammenheng ikke tatt høyde for vernede områder eller kriterier for hvor det vil være umulig å bosette seg..

Tabellen nedenfor er utarbeidet med data fra 2015. Det er derfor ikke mulig å vurdere utviklingstrekk.

Radetiketter	Gjennomsnitt av landareal i alt km2	Gjennomsnitt av Areal på landbrukseiendommer, km2	Gjennomsnitt av Landareal, rest etter lanbruk, km2
Gratangen	305,4	173,2	218,8
Evenes	241,7	180,0	151,7
Ibestad	234,2	164,0	152,2
Lavangen	296,1	122,1	235,1
Skånland	464,8	416,4	256,6
Narvik	1 905,2	1 710,8	1 049,8
Troms fylke	25 862,0	18 823,4	7 038,6
Nordland fylke	38 482,0	26 879,2	11 602,8
Norge	385 203,0	248 895,7	136 307,3

Tabell 26, oversikt over landbrukseiendommer, areal. Kilde SSB

Tabellen ovenfor omfatter eiendommer som har minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal. Vi har med landbrukseiendommer hentet data innen jordbruksareal, produktiv skog, uproduktiv skog, åpen fastmark, våtmark, bart fjell, breer og ferskvann, bebyggt areal landbruk, veier mv.

3.3.5 Utviklingstrekk personer som bor trangt

I tabellen nedenfor ser vi antall personer som bor etter trangboddhet fra 2015 til 2017. Vi har sammenlignet data med aktuelle kommuner. Vi ser ut fra tabellene under at Gratangen har en reduksjon i personer som bor romslig, mange rom på 3,1 %. Narvik har i samme kategori en reduksjon på 0,7 %. Resterende kommuner har en økning. I feltet for personer som bor trangt, så har Gratangen hele 38,6 %, Narvik på 0,7 % og Ibestad med en reduksjon på 2,7 %. Gratangen og Ibestad har en stor reduksjon i uoppgitt trangboddhet. Det kan antas at deler av uoppgitt tetthet er overført til bor trangt med få rom. Også her ser vi en tendens på at flere bor trangt.

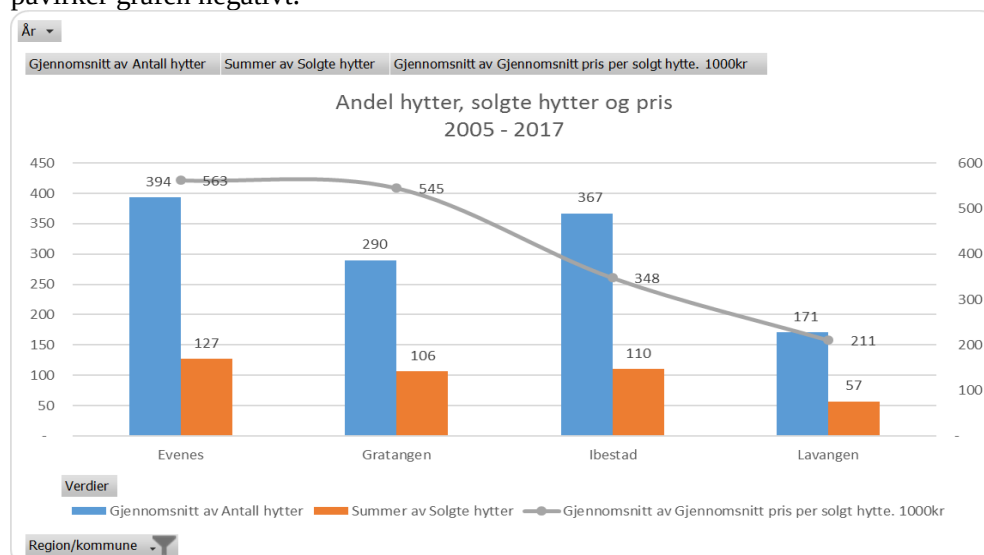
Radetiketter	Summer av Bor romslig, mange rom og kvm	Summer av Bor trangt, få rom og kvm	Summer av Uoppgitt trangboddhet
2015			
Gratangen	883	88	116
Evenes	1216	104	0
Ibestad	1185	149	11
Lavangen	776	114	95
Skånland	2572	246	19
Narvik	16564	1966	56
2016			
Gratangen	866	124	122
Evenes	1258	88	3
Ibestad	1207	145	7
Lavangen	765	173	90
Skånland	2624	242	19
Narvik	16572	1932	48
2017			
Gratangen	856	122	116
Evenes	1243	110	0
Ibestad	1203	134	12
Lavangen	790	141	117
Skånland	2620	250	34
Narvik	16440	1980	73
Samlet	69640	8108	938

Endringer i % (2015-2017):			
Kommuner	Bor romslig, mange rom	Bor trangt, få rom	Uoppgitt trangboddhet
Gratangen	-3,1 %	38,6 %	-37,1 %
Evenes	2,2 %	5,8 %	0,0 %
Ibestad	1,5 %	-2,7 %	-36,4 %
Lavangen	1,8 %	23,7 %	23,2 %
Skånland	1,9 %	1,6 %	78,9 %
Narvik	-0,7 %	0,7 %	30,4 %

Tabell 27, utviklingstrekk personer etter trangboddhet. Kilde SSB

3.3.6 Utvikling fritidsboliger

Nedenfor ser vi utviklingen av fritidsboliger i kommunen. Vi har i grafen synliggjort et gjennomsnitt av antall hytter, solgte hytter og pris per solgt hytte. Vi ser ut fra grafen at Gratangen og Evenes har en relativt høyere pris per solgt fritidsbolig, enn sammenlignbare kommuner. Vi har valgt å ta ut Narvik og Skånland med bakgrunn i store verdier som påvirker grafen negativt.



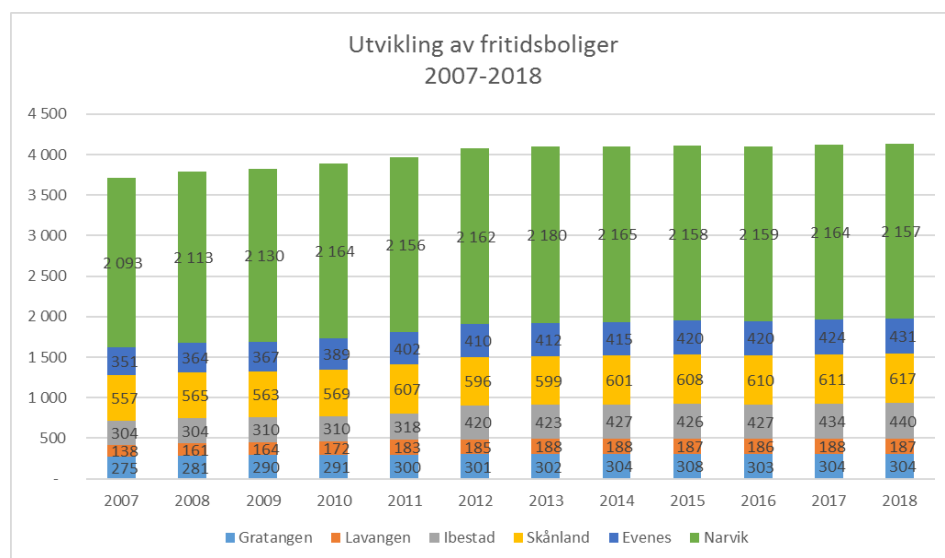
Figur 39, andel hytter, solgte hytter og snittpris per solgt fritidsbolig. Kilde SSB

Tabellen nedenfor viser sammenlignbare kommuner og utviklingen av fritidseiendommer fra 2005 til 2018. Vi ser av tabellen at Ibestad har 50 % økning, Lavangen med 42 %, Gratangen og Evenes ligger på 23 % vekst, Skånland på 11 % og Narvik på 4 %.

Summer av Antall hytter	Kolonne-etiketter															Ending	
Radetiketter	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totalsum	i %	
Gratangen	247	247	275	281	290	291	300	301	302	304	308	303	304	304	4057	23 %	
Lavangen	132	133	138	161	164	172	183	185	188	188	187	186	188	187	2392	42 %	
Ibestad	294	299	304	304	310	310	318	420	423	427	426	427	434	440	5136	50 %	
Evenes	351	354	351	364	367	389	402	410	412	415	420	420	424	431	5510	23 %	
Skånland	557	557	557	565	563	569	607	596	599	601	608	610	611	617	8217	11 %	
Narvik	2083	2123	2093	2113	2130	2164	2156	2162	2180	2165	2158	2159	2164	2157	30007	4 %	
Totalsum	3664	3713	3718	3788	3824	3895	3966	4074	4104	4100	4107	4105	4125	4136	55319	13 %	

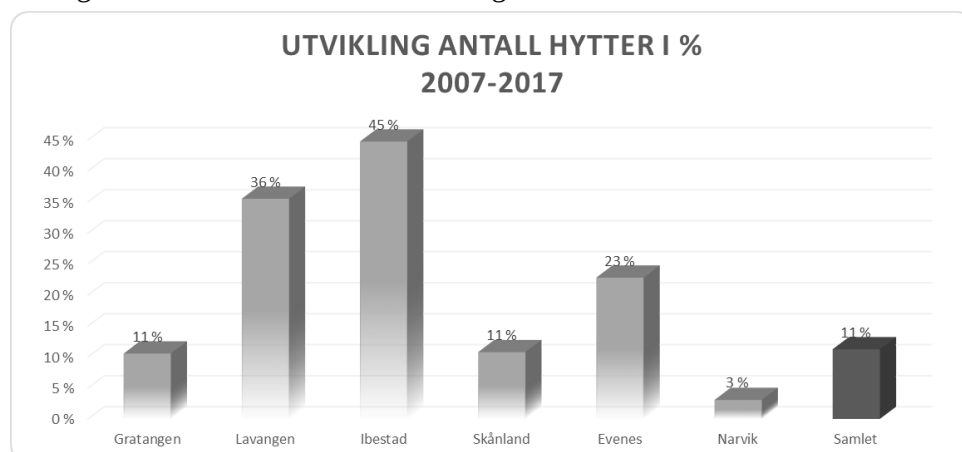
Figur 40, oversikt over fritidseiendommer. Kilde SSB

Grafen nedenfor viser utviklingen i andel fritidsboliger sammenlignbare kommuner. Vi ser at Narvik og Skånland har en høyere andel fritidsboliger. Samtlige kommuner i grafen har en vekst i andel fritidsboliger i perioden 2007 til 2018.



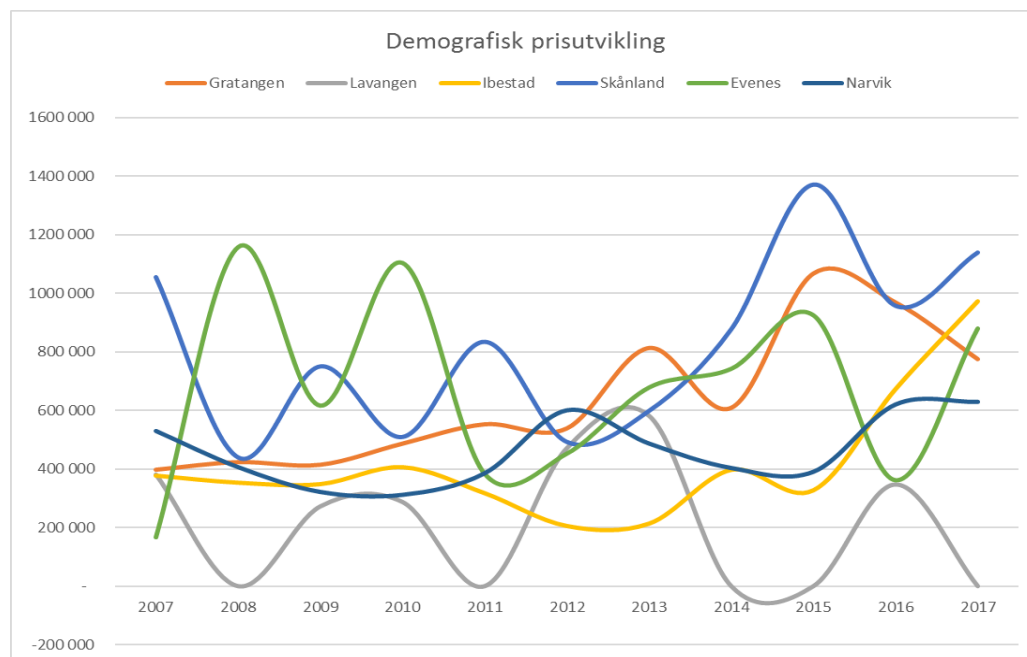
Figur 41, utvikling i andel fritidsboliger. Kilde SSB

Grafen nedenfor viser den historiske utviklingen i % per kommune. Grafen viser at andelen hytter er størst i Ibestad, deretter Lavangen og Evenes. Gratangen og Skånland er noen lunde like og Narvik bak med kun 4 % utvikling. Samlet alle kommuner er det en økning på 11 %.



Figur 42, historisk utvikling i andel fritidsboliger i prosent. Kilde SSB

Grafen nedenfor viser prisutviklingen tilhørende fritidsboligene i utvalgte kommuner. Vi ser at prisene varierer stort i enkelte kommuner. Vi ser samlet en stigende tendens, med unntak av Lavangen som har en fallende prisutvikling. Fallende utvikling kan bero på manglende data for kommunen per 2017.



Figur 43, demografisk prisutvikling sammenlignbare kommuner. Kilde SSB

Tabellen nedenfor viser en historisk utvikling i pris per solgt fritidsbolig, som også danner grunnlaget for grafen ovenfor. Tabellen viser også utviklingen/endringen i prosent.

HISTORISK DATA GJENNOMSNITTSPRIS PER SOLGT FRITIDSBOLIGER												
												Endring i
Kommuner	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	%
Gratangen	399 000	425 000	416 000	488 000	554 000	540 000	814 000	610 000	1 068 000	969 000	776 000	94 %
Lavangen	382 000	-	273 000	288 000	-	472 000	583 000	-	-	348 000	-	-9 %
Ibestad	377 000	353 000	348 000	406 000	317 000	205 000	213 000	397 000	327 000	673 000	973 000	158 %
Skånland	1 056 000	440 000	751 000	510 000	835 000	493 000	599 000	878 000	1 372 000	958 000	1 140 000	8 %
Evenes	166 000	1 158 000	616 000	1 104 000	383 000	452 000	678 000	742 000	925 000	361 000	880 000	430 %
Narvik	531 000	407 000	322 000	312 000	386 000	602 000	488 000	404 000	391 000	622 000	631 000	19 %
Samlet	2 911 000	2 783 000	2 726 000	3 108 000	2 475 000	2 764 000	3 375 000	3 031 000	4 083 000	3 931 000	4 400 000	51 %

Tabell 28, historisk data, gjennomsnittspriser fritidsboliger. Kilde SSB

3.4 Dagens boligsituasjon

Hvis vi ser nærmere på dagens boligsituasjon i Gratangen kommune finner vi følgende utgangspunkt fra SSB:



Hytter
304 hytter [per 2018]



Bor på landbrukseiendom
29 prosent [per 2017]

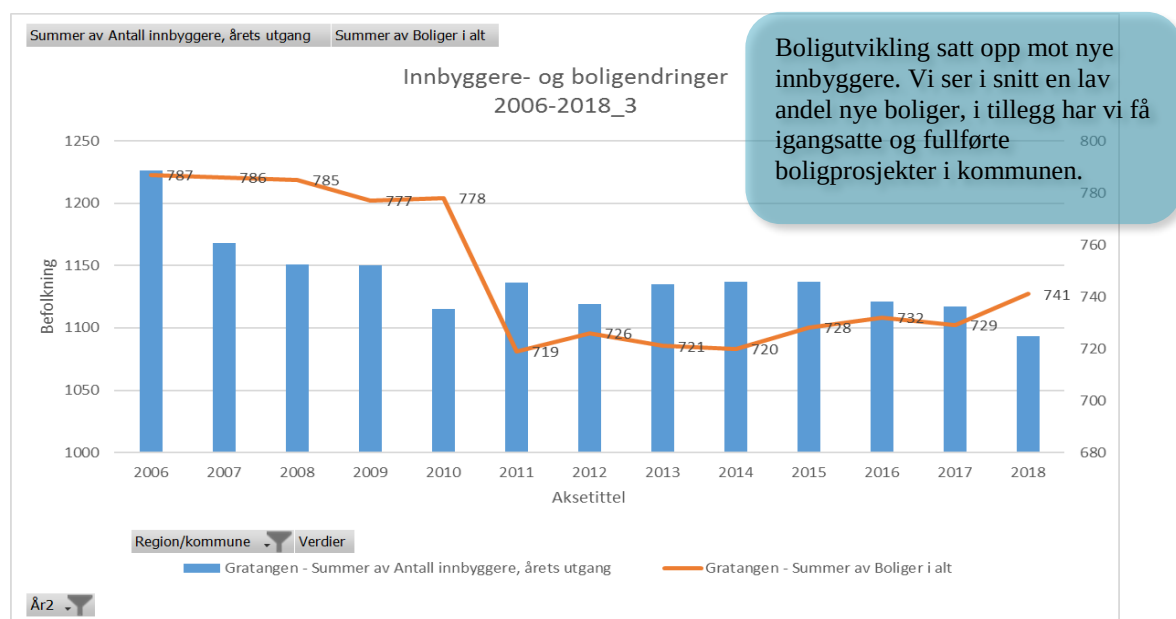


Beboere per husholdning
2,06 personer [per 2018]



Bor trangt
9,9 prosent [per 2017]

**Fra 2005 til 2018 er det-
741 boliger, og 660 er eneboliger
En endring i boliger på -8,9 % siden 2006
28 % færre husstander tilkjent bostøtte fra husbanken
80,1 % av befolkningen bor i eid bolig (selveier) og 19,9 % leier
8,9 % færre eneboliger, vekst på 4 % rekkehus og 7 % tomannsboliger**



Figur 44, Innbyggere- og boligendringer, Gratangen. Kilde SSB

3.4.1 Boligsosiale Kostra-tall

KOSTRA er en forkortelse for KOMmune-STat-RApportering. Det er i praksis en database fylt av tall som forteller om kommuner og fylkeskommuners virksomhet. Databasen administreres av Statistisk sentralbyrå, men kommunene selv har plikt til å rapportere korrekt.

KOSTRA-tallene i forhold til kommunale boliger viser at Gratangen kommune ved utgangen av 2017 disponerte 7 boliger for utleie til sine innbyggere, hvorav 100 % av disse boligene er tilgjengelig for rullestolbrukere. Boliger som kommunen disponerer til utleie forutsetter at det tegnes husleiekontrakter. Omsorgsboliger skal derfor telles med, men ikke rom/bolig på institusjon, da det ikke blir inngått husleiekontrakter.

I forhold til kommunale boliger har Gratangen kommune lavere dekning sammenlignet med gjennomsnittet for Troms og KOSTRA- gruppe 05, vist i tabellen under.

		Gratangen			Skånland			Narvik			Lavangen			Ibestad			Evenes			Kostragruppe 05			Troms Romsa			Landet		
Nøkkeltall	Enhet	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%
Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	antall	16	20	25 %	71	76	7 %	504	513	2 %	44	44	0 %	62	68	10 %	70	72	3 %	1 660	1 847	11 %	3 602	3 828	6 %	107 088	110 994	4 %
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	antall	14	18	29 %	23	25	9 %	27	28	4 %	42	41	-2 %	44	49	11 %	50	52	4 %	31	35	13 %	22	23	5 %	21	21	0 %
Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)	prose	94	100	6 %	45	14	-69 %	44	44	0 %	32	32	0 %	77	72	-6 %	49	47	-4 %	57	56	-2 %	42	40	-5 %	48	48	0 %
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall)	antall	5,3	3,6	-32 %	0	0	-	3,5	1,7	-51 %	11	3,8	-64 %	0	0	-	0	4,3	100 %	2,1	1,9	-10 %	1,7	1,3	-24 %	1,4	1,3	-7 %
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)	antall	18	9	-49 %	14	7,7	-43 %	22	17	-23 %	11	10	-1 %	7,8	5,1	-35 %	24	14	-39 %	13,7	10,2	-26 %	17,3	13	-25 %	20,3	17,3	-15 %

Tabell 29, KOSTRA-nøkkeltal, bolig. Kilde SSB

Tabellen ovenfor gir nyttig informasjon knyttet til dekningsgraden i sammenlignbare kommuner, Troms og KG-05.

I forhold til kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere, har Gratangen 17 færre boliger sammenlignet med KG-05 og 5 færre boliger sammenlignet med Troms. Av disse boligene er 100 prosent av de kommunale boligene i Gratangen tilgjengelig for rullestolbrukere, mens gjennomsnittet for kommunale boliger tilgjengelig for rullestolbrukere i KG-05 er 56 prosent.

Tabellen nedenfor er et utdrag fra tabellen ovenfor. Tabellen viser ulikhetene mellom den enkelte kommune, og tallene fra Gratangen per 2017.

Nøkkeltall i % med utgangspunkt i Gratangen per 2017							
	Skånland	Narvik	Lavangen	Ibestad	Evenes	Kostrag-05	Troms
Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	74 %	96 %	55 %	71 %	72 %	-	-
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	28 %	36 %	56 %	63 %	65 %	49 %	14 %
Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)	-614 %	-127 %	-213 %	-39 %	-113 %	-79 %	-108 %
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall)	-	-112 %	5 %	-	16 %	-89 %	-177 %
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)	-17 %	53 %	-59 %	-104 %	65 %	-41 %	41 %

Tabell 30, KOSTRA-nøkkeltall, bolig i % differanse utvalgte kommune

Vi ser ut fra tabellen ovenfor at Gratangen har lavere andel disponerte boliger sammenlignet med nabokommuner og KOSTRA-05. Gratangen skårer svært høyt på boliger disponert for rullestolbrukere. Gratangen har en nedgang i andel husstander som tilkjennes bostøtte fra Husbanken. Med en nedgang på ca. 49 % fra 2015, er dette den høyeste i forhold til de andre kommunene.

3.4.2 Reguleringsplan, områder til boligbebyggelse

Vi henviser til planbeskrivelse kommuneplanens arealdel, avsnitt «bygeområder». Kommunen vil med planen legge til rette for bosetting i hver grend/grunnkrets. Dette medfører at kommunen har mange regulerte områder til boligbygging, som ikke er ferdig utbygd eller opparbeidet. Byggeaktiviteten er lav, og det er knapt fullført 3,2 gjennomsnittlig boligprosjekter per år. Ser vi bort fra toppåret 2006 (14), så er snittet kun 2,2.

Følgende bygeområder foreligger i reguleringsplan:

NAVN PÅ OMRÅDE:	ANTALL BOLIGER	REGULERT+ INFRASTRUKTUR	REGULERT	AVSATT I KPA	FREMTIDIG BOLIGAREAL
Kalmeryggen	1	1			
Fjordbotn Boligfelt	1	1			
Sortebekken boligfelt	20	4	16		
Vikarselveien (Årstein)	9	9			
Hilleshamn Boligområde.	5	Delvis	5		
Hans-Olaihaugen (Løvdal)	13	5	8		
Elvenes Serviceomr. (Elvenes)	4	Infrastruktur	Pågår		
B1- Hesjeberg	4			4	
B3- Vika Boligfelt (Årstein)	7		Pågår.	7	
B4- Utv. Vikarselveien (Årstein)	5			5	
B5- Utv. Vikarselveien (Årstein)	4			4	
B6- Fjordbotn	7			7	
B7- Kalmeryggen.	5			5	
B9- Eliborg (Elvenes)	8		Pågår.	8	
B10- Elvenes-Elveneshaugen	14			14	
B11- Foldvikøya (Foldvik)	4			4	
B12- Foldvik	10			10	
Elvenes Boligfelt	20				20

KPA = Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2010.

Følgende områder er foreslått i arealplan, som områder for boligutvikling:

Merking	Navn	Lokalisering
B1	Hesjeberg, Strandhågen	Hesjeberg
B3	Årstein, mellom FV141 og sjøen. Vest for kommunehuset	Årstein
B4	Årstein utv. Vikarselveien. Øverst på Årstein	Årstein
B5	Årstein utv. Vikarselveien øst. Forlengelse av eks. boligfelt	Årstein
B6	Nord for eks. bebyggelse, i forlengelse av eks. boligfelt	Fjordbotn
B7	Inntil eks. boligfelt på motsatt side av FV142	Kalmeryggen
B9	Ovenfor Eliborg kulturhus	Eliborg
B10	Ligger langs fremtidig vei fra kom.vei ved Dines Jakobsen til Elveneshaugen	Elvenes
B11	Ved kommunal vei i Foldvikøya	Foldvik
B12	Mellom Rv851 og kommunal vei	Foldvik

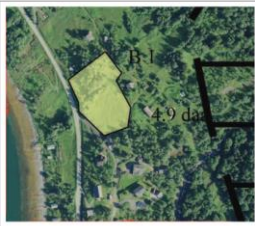
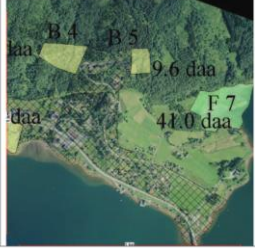
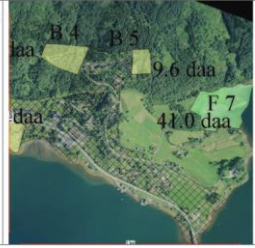
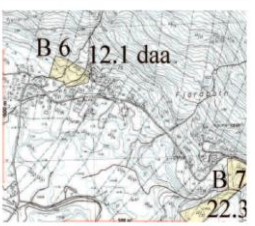
3.4.3 Arealer satt til boligutvikling

Vi har i dette kapittelet laget en oversikt over aktuelle boligfelt for boligbygging. Samlet sett utgjør kommuneplanens arealplan 211,3 dekar til boligformål (ikke medtatt industri og fritidsbolig).

Vi ser ut fra arealer satt av til boligbygging at kommunen per i dag har god dekning på arealer sett opp mot forventet folketall og boligbehov.

Merknad	Område	Dekar/daa
B1	Hesjeberg	4,9
B3	Årstein	25,8

B4	Årstein	20,3
B5	Årstein	9,6
B6	Gratangbotn	12,1
B7	Gratangbotn	22,3
B9	Gratangbotn	24,0
B10	Gratangbotn	27,6
B11	Foldvik	12,6
B12	Foldvik	52,1

<table border="1"> <tr><td>Område:</td><td>B 1, Strandhågen/Hesjeberg</td></tr> <tr><td>Tiltak:</td><td>Boligområde</td></tr> <tr><td>Areal:</td><td>4,9 daa</td></tr> <tr><td>Koordinater:</td><td>7626737/599776</td></tr> </table> Det foreslåtte boligområdet ligger på Hesjeberg langs FV 141. Ligger i et allerede bebygd område, ikke regulert, med behov for utvidelse. Areal består av 1,5 daa lauvskog middels bonitet og tungbrukt fulldyrka jord. Det er ingen landbruksdrift i området. Det foreslåtte området eies av en grunneier. Adkomst til området fra eksisterende vei. Området må forsynes med vann fra privat anlegg. Felles avløp føres til sjøen med utslipp 3m. U.L.L.V 	Område:	B 1, Strandhågen/Hesjeberg	Tiltak:	Boligområde	Areal:	4,9 daa	Koordinater:	7626737/599776	<table border="1"> <tr><td>Område:</td><td>B 3, Årstein</td></tr> <tr><td>Tiltak:</td><td>Boligområde</td></tr> <tr><td>Areal:</td><td>25,8 daa</td></tr> <tr><td>Koordinater:</td><td>7622163/602345</td></tr> </table> Det foreslåtte området ligger mellom Fv 141 og sjøen på Årstein som er Kommunesenter i Gratangen. Areal består av 11,4 daa tunglendt fulldyrka jord, 0,6 daa lavproduktiv skog. Grenser mot regulert område/service omr på Årstein. Enkel tilkobling til vann og avløp (Kommunalt anlegg idrift). Kreves reguleringsplan før utbygging. Ligger innen 100m grense strandområde – det medfører dispensasjon i dette område. Areal er omarbeidet etter samråd med Fylkesmannens Landbruksavd. samt kommunestyret og landbruksareal er tatt ut. 	Område:	B 3, Årstein	Tiltak:	Boligområde	Areal:	25,8 daa	Koordinater:	7622163/602345
Område:	B 1, Strandhågen/Hesjeberg																
Tiltak:	Boligområde																
Areal:	4,9 daa																
Koordinater:	7626737/599776																
Område:	B 3, Årstein																
Tiltak:	Boligområde																
Areal:	25,8 daa																
Koordinater:	7622163/602345																
<table border="1"> <tr><td>Område:</td><td>B 4, Årstein, utv Vikarselvsveien</td></tr> <tr><td>Tiltak:</td><td>Boligområde</td></tr> <tr><td>Areal:</td><td>20,3 daa</td></tr> <tr><td>Koordinater:</td><td>7622163/602345</td></tr> </table> Det planlagte området ligger på Årstein, nært tilknyttet tidligere regulert boligfelt, Vikarselvsveien. Består av 6,5 daa plantefelt, 3 daa tidligere dyrket mark og lauvskog m middels bonitet. Helleende terreng. Enkel utbygging av vann og avløp. Det vil kreves reguleringsplan før utbygging. 	Område:	B 4, Årstein, utv Vikarselvsveien	Tiltak:	Boligområde	Areal:	20,3 daa	Koordinater:	7622163/602345	<table border="1"> <tr><td>Område:</td><td>B 5, Årstein, utv Vikarselvsveien</td></tr> <tr><td>Tiltak:</td><td>Boligområde</td></tr> <tr><td>Areal:</td><td>9,6 daa</td></tr> <tr><td>Koordinater:</td><td>7622477/603041</td></tr> </table> Planlagt boligfelt på Årstein. Ligger inntil eksisterende regulert boligfelt, Vikarselvsveien. Består av 2,2 daa plantefelt og lauvskog m middels bonitet. Deler av arealet berøres av sommerbeite for rein. Ligger i nedre kant av nedslagsfelt for nedlagt drikkevannskilde. Enkel utbygging av vann og avløp. Det vil kreves reguleringsplan før utbygging. 	Område:	B 5, Årstein, utv Vikarselvsveien	Tiltak:	Boligområde	Areal:	9,6 daa	Koordinater:	7622477/603041
Område:	B 4, Årstein, utv Vikarselvsveien																
Tiltak:	Boligområde																
Areal:	20,3 daa																
Koordinater:	7622163/602345																
Område:	B 5, Årstein, utv Vikarselvsveien																
Tiltak:	Boligområde																
Areal:	9,6 daa																
Koordinater:	7622477/603041																
<table border="1"> <tr><td>Område:</td><td>B 6, Fjordbotn</td></tr> <tr><td>Tiltak:</td><td>Boligområde</td></tr> <tr><td>Areal:</td><td>12,1 daa</td></tr> <tr><td>Koordinater:</td><td>7620384/609288</td></tr> </table> Foreslått boligfelt ligger i Fjordbotn. Grenser til eksisterende regulert boligområde. Nært til skole og lysløype. Gangavstand til idrettsanlegg, museum og Sjøen. Areal består av Fulldyrka jord (1,5 daa), innmarksbeite (1,9 daa) Overflate dyrka jord (1,1 daa) og lauvskog med høg bonitet. Berører 3 grunneiere. Ligger nært inntil Arsteinlian som er vernet pga sitt viktige biologiske mangfold samt et deltaområde på nordsiden av utløpet av Moeelva. Kan enkelt utbygges med vann og avløp fra eksisterende Kommunalt anlegg. Det vil kreves reguleringsplan for området før utbygging kan skje. 	Område:	B 6, Fjordbotn	Tiltak:	Boligområde	Areal:	12,1 daa	Koordinater:	7620384/609288	<table border="1"> <tr><td>Område:</td><td>B 7, Kalmeryggen</td></tr> <tr><td>Tiltak:</td><td>Boligområde</td></tr> <tr><td>Areal:</td><td>22,3 daa</td></tr> <tr><td>Koordinater:</td><td>7619898/609879</td></tr> </table> Foreslått område på Kalmeryggen. Ligger inntil eksisterende regulert boligfelt. Berører 3 eiendommer. Består av 0,8 daa plantefelt, 1,3 daa innmarksbeite, 20 daa skog høg til middels bonitet. Deler av arealet er mulig å opparbeide. Tidligere godkjent fradelt 4 tomt i området, men er i dag foret. Behov for beiteareal og dyrkbart areal i området. Nært til skole, idrettsanlegg og Museum. Krav om reguleringsplan før utbygging kan skje. 	Område:	B 7, Kalmeryggen	Tiltak:	Boligområde	Areal:	22,3 daa	Koordinater:	7619898/609879
Område:	B 6, Fjordbotn																
Tiltak:	Boligområde																
Areal:	12,1 daa																
Koordinater:	7620384/609288																
Område:	B 7, Kalmeryggen																
Tiltak:	Boligområde																
Areal:	22,3 daa																
Koordinater:	7619898/609879																
<table border="1"> <tr><td>Område:</td><td>B 9, Eliborg</td></tr> <tr><td>Tiltak:</td><td>Boligområde</td></tr> <tr><td>Areal:</td><td>24,0 daa</td></tr> <tr><td>Koordinater:</td><td>7619261/608645</td></tr> </table> Det foreslåtte boligfeltet ligger på oversiden av Rv 825 ovenfor Eliborg kapell/intermat. Området består av lauvskog med middels bonitet og er forholdsvis flatt. Opparbeid vei fra Rv 825 til nyetablert vannlås og opparbeid traktorvei videre med offentlige midler. Berører 2 grunneiere. Høyspentledning i overkant av området. Kan enkelt utbygges med vann og avløp. Krav om reguleringsplan før utbygging kan starte. Areal er omarbeidet etter samråd med Fylkesmannens Landbruksavd. samt kommunestyret og er betydelig redusert. 	Område:	B 9, Eliborg	Tiltak:	Boligområde	Areal:	24,0 daa	Koordinater:	7619261/608645	<table border="1"> <tr><td>Område:</td><td>B 10, Elvenes, Elvenesågen</td></tr> <tr><td>Tiltak:</td><td>Boligområde</td></tr> <tr><td>Areal:</td><td>27,6 daa</td></tr> <tr><td>Koordinater:</td><td>7619779/607876</td></tr> </table> Det planlagte området ligger på Elvenes. Kommunalt vei til området er planlagt. Området består av 3,5 daa plantefelt, 7,8 daa innmarks beite, 6,5 daa lauvskog m middels bonitet, 9,8 daa ikke produktiv mark. Areal er helleende. Ligger nært nedslagsfelt for drikkevann. Berører 4 eiendommer. Området legges opp langs framtidig vei med adkomst til Elvenesågen. Mulighet for frigivning av nye tomtar på Elvenesågen når vei er etablert. Kan enkelt bygges ut med vann og avløp. Det vil kreves reguleringsplan før evt utbygging. Nydelig utsikt. 	Område:	B 10, Elvenes, Elvenesågen	Tiltak:	Boligområde	Areal:	27,6 daa	Koordinater:	7619779/607876
Område:	B 9, Eliborg																
Tiltak:	Boligområde																
Areal:	24,0 daa																
Koordinater:	7619261/608645																
Område:	B 10, Elvenes, Elvenesågen																
Tiltak:	Boligområde																
Areal:	27,6 daa																
Koordinater:	7619779/607876																

Område:	B 11, Foldvik	Område:	B 12, Foldvik
Tiltak:	Boligområde	Tiltak:	Boligområde
Areal:	12,6 daa	Areal:	52,1 daa
Koordinater:	7620758/599220	Koordinater:	7621408/598583
Det foreslåtte boligfeltet ligger etter "Gammelveien", Kommunal vei, i Foldvik. Området rundt er bebyggt. Består av 5 daa innmarksbeite, 5 daa fulldyrka jord (mulig å opparbeide) og lavproduktiv lauvskog. Eies av 3 grunneiere. Lett adkomst. Kommunalt vann og avløp må utbygges. Området ligger nært opp mot Friområde Foldvikøya, badestrand og Hellarbogen Industriområde. Krav om reguleringsplan før utbygging		Det foreslåtte boligområdet ligger i Foldvik mellom Rv 825 og "Gammel veien", Kommunal vei. Areal: består av 20 daa skog middels bonitet, 6 daa jorddekt fastmark, 5 daa innmarksbeite, 13 daa fulldyrka mark og 5 daa overflate dyrka mark. Heltende terreng. Området er i dag bebyggt med 4 bolighus. Berører 14 eiendommer. Landbruksmyndigheten anbefaler bygging mellom Riksveien og den Kommunale veien. Ingen etablering ovenfor den Kommunale veien. Pågår utarbeidning av reguleringsplan i dette omr. ("Martehus") Nært badestrand. Flott utsikt til sjøen. Området må reguleres før det blir gitt tillatelse til bygging. Det er ikke Kommunalt vann og avløp i området. (Privat fellesvannverk)	

Tabellen nedenfor gir en oversikt over data knyttet til arealer og grunnkretser. Vi har benyttet data fra tabellen ovenfor. Det er også satt inn et antatt arealbehov nye boliger fra framskrivingen, og disponibelt areal fra arealplan.

Beregnet boligbehov og boligareal														
	SSB	Beregnet	SSB	Beregnet	SSB	Beregnet	Reguleringssplan	Fra arealplan	Antall	Areabehov	Arealbehov	Beregnet	kvm	%
Grunnkretser i Gratangen	Antall bolig, 2018	Grunnkretsens areal km2	Innbyggere per grunnkrets 2018	Folketetthet, grunnkrets nivå	Boliger på grunnkrets nivå 2018	Fordelt boliger etter grunnkrets	Regulert til bolig, daa	Disponibelt areal for ny boligbygging daa	Antatt boligbehov grunnkrets fra 2019	Middels tetthet bolig, daa	Lav tetthet bolig, daa	Antatt boligbehov per grunnkrets kvm	Disponibelt areal etter arealplan, bolig	Grad av utnyttelse nye tomter
Selnes/Løvdal	77	23	95	4,1	77	10 %	13							
Grøsnes	54	15	78	5,2	54	7 %								
Hesjeberg	64	38	86	2,3	64	9 %		4,9					2450	0,0 %
Årstein	139	15	221	14,7	139	19 %	9	55,7	13	4,3	8,7	8,7	27850	31,1 %
Fjordbotn	96	26	173	6,7	96	13 %	1	58,4	5	1,7	3,3	3,3	29200	11,4 %
Fjelldal	32	55	39	0,7	32	4 %							0	
Elvenes	104	13	161	12,4	104	14 %	5	27,6	3	1,0	2,0	2,0	13800	14,5 %
Laberg	73	43	119	2,8	73	10 %	20						0	
Foldvik	81	63	125	2,0	81	11 %		64,7	4	1,3	2,7	2,7	32350	8,2 %
Hilleshamm	21	14	19	1,4	21	3 %	5							

Figur 45, estimert boligbehov og boligareal

Det er per i dag 2,06 bosatte per boenhet i Gratangen. Vi anbefaler å benytte 2,1 bosatte per boenhet når det skal estimeres/beregnes framtidig arealbehov til boligformål. Vi har ut fra antakelser kommet fram til et behov på samlet 25 boenheter innen 2040. I tillegg er det kalkulert inn et behov for 10-15 kommunale boliger. Dette tilsvarer ca. 1,5 bolig per år. Det er i kommunens arealplan satt av 211,3 daa til boligformål og av dette arealet vil ca. 50 % kunne disponeres til boligbygging (fratrekk for veier, grøntarealer mv).

Det er i kommunen en stor andel eneboliger per 2018 (660), tomannsbolig (30) og en liten andel rekkehus (26). Ut fra en anslått befolkningsutvikling, eksisterende boligsituasjon, så foreslår vi at kommunen vurderer rekkehus og leiligheter. En slik satsning vil kunne frigi eneboliger for barnefamilier, og bidra til en god sirkulasjon i boligmarkedet.

Tabellen nedenfor er satt opp med bakgrunn i tabellene ovenfor. Vi velger å se bort fra tetthetsnivå med høy tetthet. Tabellen nedenfor er et forslag til boligutvikling.

Boligbehov 25		Utnyttelsesgrad 2,0		Befolkningstetth. 2,06		Ignagsatt bp. 5	
Tetthetsnivåer	Bebyggelig areal	Bolig/daa	Bosatte per daa	Etasjer	Bolig-størrelse	Tomteareal	Samlet arealbehov
Høy tetthet	50 %	11	22,7	4,5	100	2,3	4,5
Middels tetthet	50 %	6	12,4	2,5	110	4,2	8,3
Lav tetthet	40 %	3	6,2	2	120	8,3	16,7
Notat: Det kan anslås et forventet arealbehov fram mot 2040, ligger mellom 8,3 og 16,7 daa. Økt bolig mangfold kan økes hvis hovedtyngden av ny boligbebyggelse føres opp som rekkehus og leiligheter. Tilsvarende anbefales det at andelen eneboliger holdes lavt. Følgende fordeling i tabellen under, legges til grunn som et forslag:					Sum arealbehov (middels)		8,3
					Tilrettelagt areal		211,3
					Utnyttelsesgrad		3,9 %
Boligtype	% fordeling	Andel boliger fram til 2040		% FORDELING REKKEHUSLEILIGHETERENEBOLOGER			
Rekkehus	60 %	15					
Leiligheter	30 %	8					
Eneboliger	10 %	3					

Tabell 31, andel bolig, arealbehov

I tabellen ovenfor foreslår vi en størst andel bolig etablert i området Årstein. Vi vil foreslå at kommunen tilrettelegger for rekkehus i området Årstein og hvor disse tilpasses eldre, unge, enslige og innen Helse- og sosial. Boligene bør være rimelige i leie og drift. Det bør i tillegg tilrettelegges for god transportkommunikasjon mellom de ulike grunnkretsene. Et godt veinett/infrastruktur vil også kunne gjøre andre deler av kommen attraktive for nye innflyttere eller for fritidsboliger.

4 Boligsituasjonen i framtiden

I dette kapitlet skal vi se nærmere på boligsituasjonen for Gratangen kommune i framtiden. Vi velger å starte med å se på befolkningsframskriving og demografiske prognoser. Det er fullt mulig å vurdere en boligpolitikk gjennom ulike perspektiver. Hvis Gratangen kommune skal legge til rette for boligbygging utelukkende basert på en befolkningsprognose vil det bli påvirket av demografiske endringer som kommer. Imidlertid er det fullt mulig å satse på en aktiv boligpolitikk for å tiltrekke seg nye innbyggere. Det vil gi en annen tilnærming å tilrettelegge aktivt for boligbygging.

4.1 Befolkningsprognoser og demografiske prognoser 2019 – 2040

Innledningsvis kan vi dra inn forventet befolkningsutvikling ifølge SSB



Befolkning i 2030ⁱ

1043 innbyggere [per 2030]

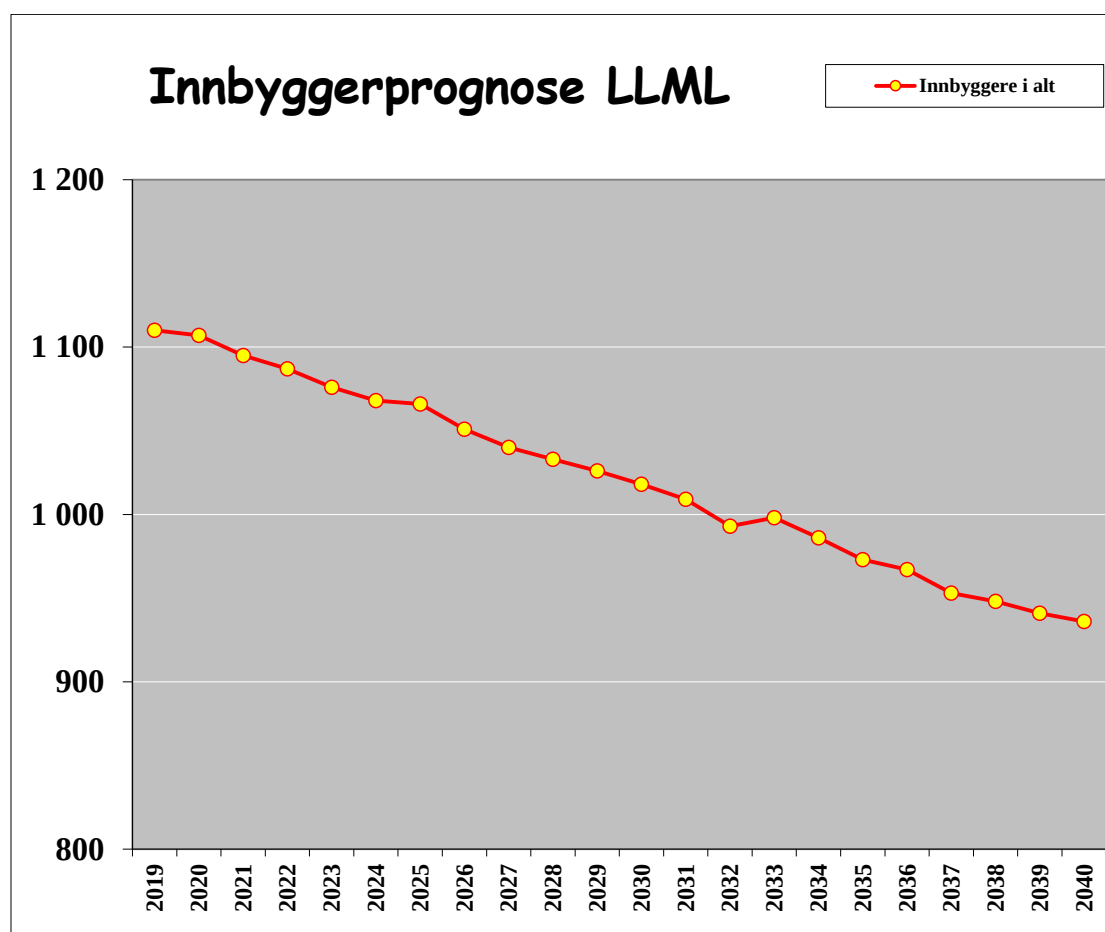


Befolkning i 2040ⁱ

990 innbyggere [per 2040]

Vi har valgt å foreta en framskrivning fra SSB basert på den faktiske utviklingen som har vært i Gratangen kommune. SSB har 9 alternative framskrivingsalternativer og vi har valgt LLML som står for lav nasjonal vekst med forutsetninger om: lav fruktbarhet, lav levealder, middels innlandsmobilitet og lav netto innvandring, da dette er det alternativet som passer best i forhold til den faktiske utviklingen i Gratangen.

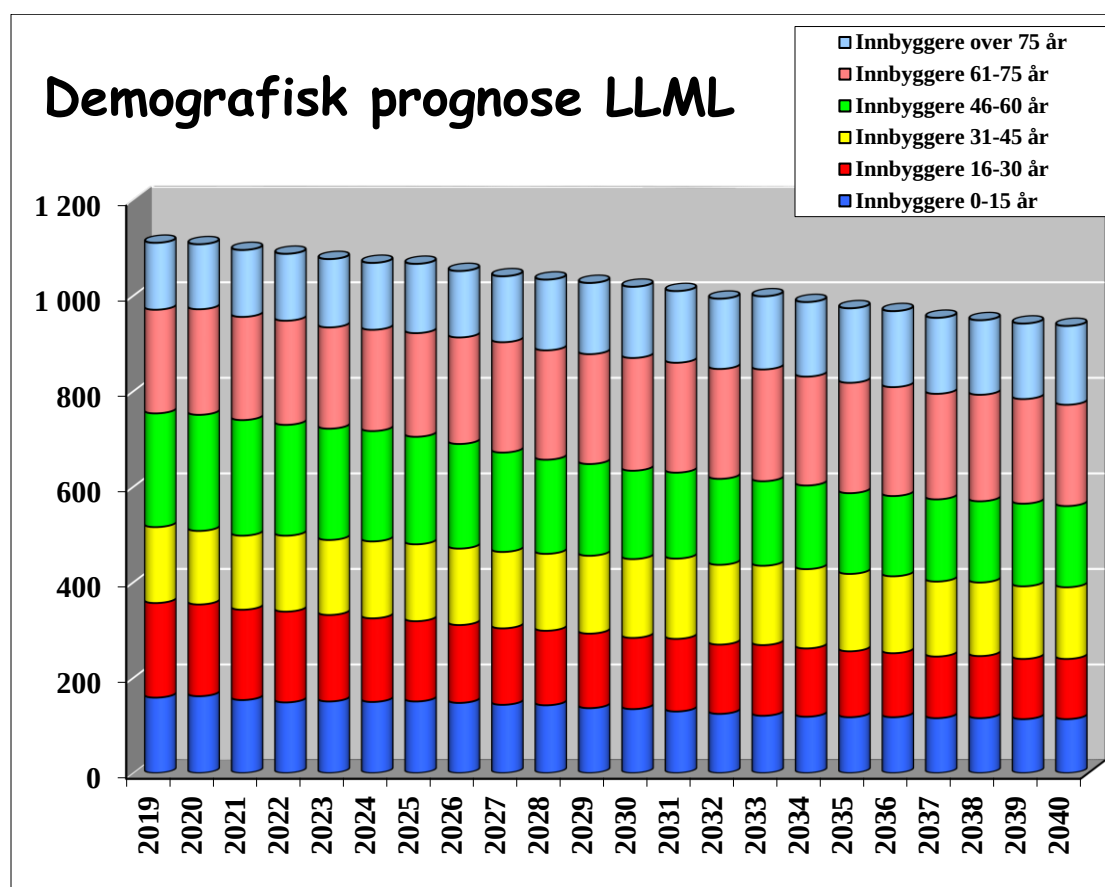
En framskrivning etter lavalternativet, LLML ser da slik ut:



Figur 46, innbyggerprognose LLML. Kilde SSB

Denne prognosen indikerer en nedgang i folketallet på rundt 170 personer fram til 2040.

En demografisk prognose ser da slik:



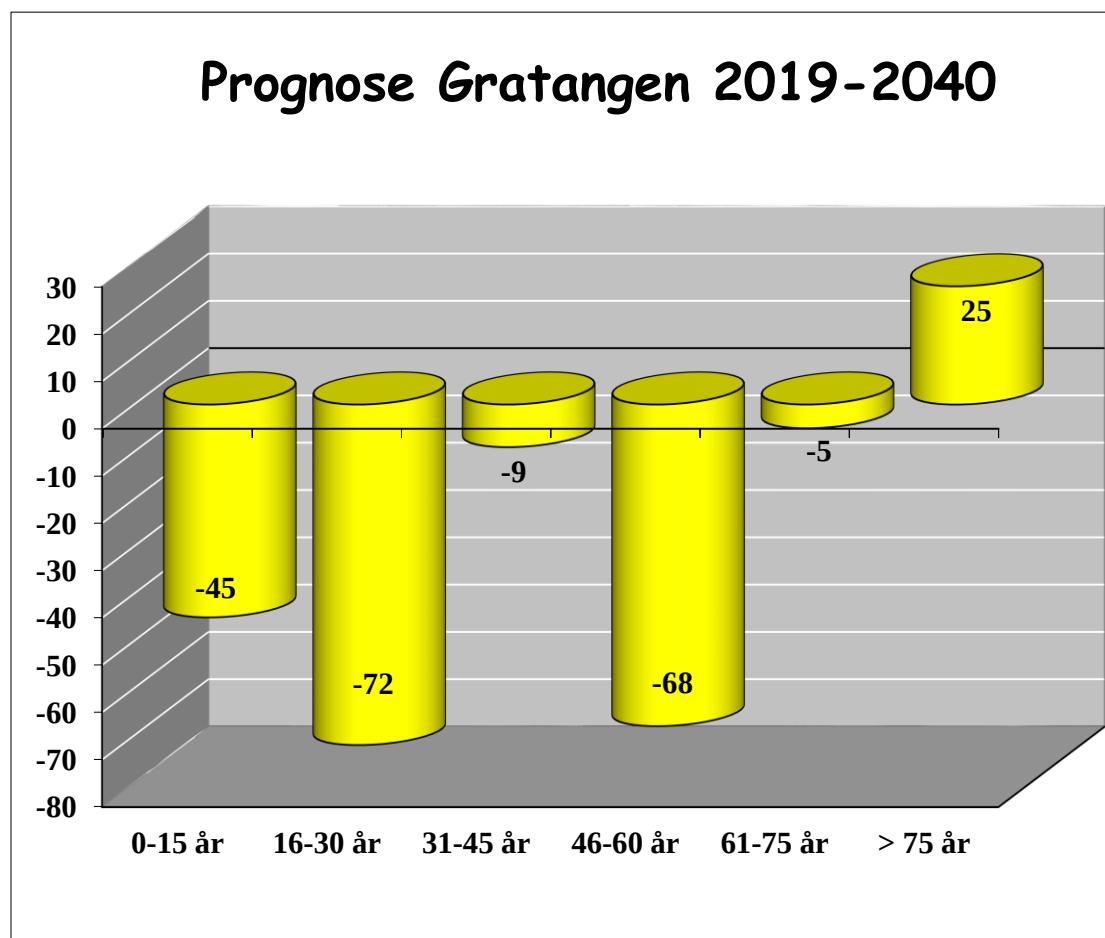
Figur 47, demografisk prognose LLML. Kilde SSB

Tall pr. 01.01	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Endring	Endring i %
Innbyggere 0-15 år	158	161	153	148	150	149	150	147	143	142	136	-22	-16 %
Innbyggere 16-30 år	198	192	189	190	181	175	168	163	160	156	156	-42	-27 %
Innbyggere 31-45 år	159	154	155	159	157	161	161	160	160	161	163	4	2 %
Innbyggere 46-60 år	238	243	242	232	233	231	225	219	208	197	192	-46	-24 %
Innbyggere 61-75 år	217	221	216	218	212	212	217	223	231	229	230	13	6 %
Innbyggere over 75 år	140	136	140	140	143	140	145	139	138	148	149	9	6 %
Innbyggere i alt	1 110	1 107	1 095	1 087	1 076	1 068	1 066	1 051	1 040	1 033	1 026	-84	-8 %

Tall pr. 01.01	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Endring total	Endring total, %
Innbyggere 0-15 år	134	129	124	120	118	117	117	115	115	113	113	-45	-28 %
Innbyggere 16-30 år	149	152	145	148	143	138	134	129	130	126	126	-72	-36 %
Innbyggere 31-45 år	165	168	167	166	166	162	161	157	154	152	150	-9	-6 %
Innbyggere 46-60 år	185	180	180	177	175	169	168	172	170	173	170	-68	-29 %
Innbyggere 61-75 år	236	230	230	234	228	231	228	221	223	219	212	-5	-2 %
Innbyggere over 75 år	149	150	147	153	156	156	159	159	156	158	165	25	18 %
Innbyggere i alt	1 018	1 009	993	998	986	973	967	953	948	941	936	-174	-84 %

Tabell 32, demografisk prognose LLML. Kilde SSB

Den demografiske prognosen kan illustreres som i figuren under:



Figur 48, prognose befolkning 2019 – 2040. Kilde SSB

Et boligutviklingsperspektiv i forhold til denne prognosen, der alle aldersgrupper unntatt de over 75 år går ned, tilsier at Gratangen kommune utelukkende bør satse på boliger for denne gruppen. Som nevnt innledningsvis mener vi det blir for passivt.

4.2 Noen boligpolitiske perspektiver – vurderinger

Det er fullt mulig å anlegge ulike perspektiver knyttet til en framtidig boligpolitikk. I dette kapittelet vil vi vurdere framtidig boligbehov sett i forhold til ulike perspektiver.

Vi har så langt presentert noen utviklingstrekk som vil kunne danne et faktagrunnlag når Gratangen kommune skal meisle ut en ny boligpolitikk. Noen av momentene i forespørselen fra kommunen har vi vært nødt til å tilpasse etter som datagrunnlag ikke er å oppdrive.

Det er i arbeidet med analysen avdekket noen mangler knyttet til datamateriell for boliganalysen. Dette kan skyldes manglende registrering, og nedstenging av tidligere databaser hos SSB. I enkelte deler av undersøkelsen har det kun vært mulig å inndrive data for et år, hvilke gjør at vi ikke får sett på utviklingstrekkene på grunnkrets nivå. Det er også avvik mellom bebodde boliger og registrert data hos SSB hvor man får alle registrerte boliger, selv om de ikke er bebodd.

Ett perspektiv er å vurdere framtidig boligbehov i forhold til befolkningsprognosen ovenfor.

Tabellen nedenfor viser en forsiktig boligprognose fra 2019 til 2040. Tabellen er utarbeidet med bruk av befolkningsprognose LLML og med å sammenligne boligutviklingen over tid (tendens). Tabellen viser en fortsatt fallende tendens i boliger med særlig vekt på utkantstrøkene i Gratangen. Vi beregner en reduksjon på 45 boliger.

BOLIGPROGNOSE PÅ GRUNNKRETSER, LLML							
Grunnkretser i Gra	2019	2020	2025	2030	2035	2040	Endring
Selnes/Løvdal	76	75	71	68	66	65	-12
Grøsnes	54	52	51	49	48	46	-8
Hesjeberg	64	64	63	62	61	60	-4
Årstein	142	143	144	145	143	144	5
Fjordbotn	96	97	96	95	95	96	0
Fjelldal	31	30	28	27	25	24	-8
Elvenes	104	104	102	100	98	97	-7
Laberg	75	75	74	75	74	71	-2
Foldvik	83	84	85	84	80	78	-3
Hilleshamn	20	20	18	16	15	15	-6
Uoppgitt grunnkret	0	0	0	0	0	0	0
Utvikling etter LLML	745	744	732	721	705	696	-45

Figur 49, boligprognose per grunnkrets, framskriving

Selv om befolkningsprognosen tilsier en fortsatt nedgang i folketallet og behovet for boliger, ser vi også at antall eldre vil øke. Dette indikerer et økende behov for mindre boliger tilpasset unge, eldre, enslige og helse- og sosial i framtiden. I dette perspektivet synes det økende boligbehovet å bli knyttet til boenheter på antatt størrelse 50 m² til 150 m² med et anslag på 10-15 boliger tilpasset en framtidig omsorgstjeneste og 25 til andre bolig formål.

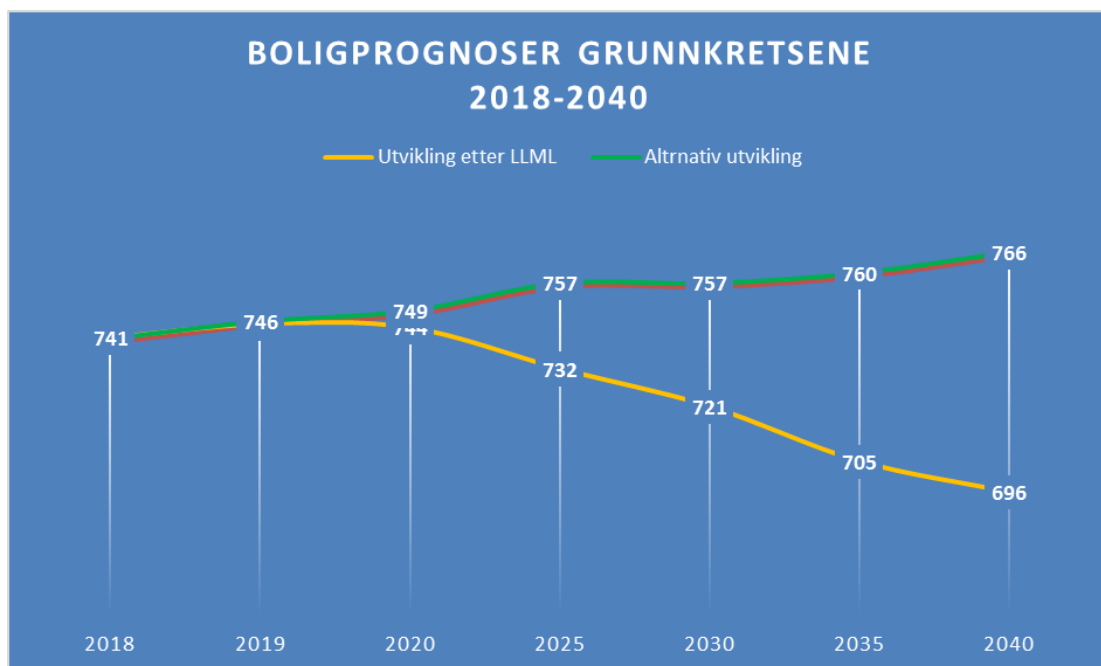
I tabellen nedenfor er en alternativ prognose utarbeidet med et tenkt behov for økning innen tilrettelagte boliger for eldre, eneboliger, type bofellesskap og rekkehus. Tabellen er i samme tidsperiode som ovenfor.

ALTERNATIV PROGNOSE PÅ GRUNNKRETSER, BOLIG							
Grunnkretser i Gra	2019	2020	2025	2030	2035	2040	Endring
Selnes/Løvdal	77	77	77	77	77	77	0
Grøsnes	53	53	53	53	53	53	-1
Hesjeberg	64	64	64	64	64	64	0
Årstein	143	144	148	148	149	152	13
Fjordbotn	96	97	98	99	100	102	6
Fjelldal	32	32	33	33	34	34	2
Elvenes	105	106	107	108	108	109	5
Laberg	73	73	73	73	73	73	0
Foldvik	83	83	85	84	85	85	4
Hilleshamn	20	20	19	18	17	17	-4
Uoppgitt grunnkret	0	0	0	0	0	0	0
Alternativ utvikling	746	749	757	757	760	766	25

Tabell 33, alternativ prognose per grunnkrets, bolig

Tabellen ovenfor viser en markant økning av et boligbehov i tilknytting til Årstein. Elvenes, Laberg, Folvik, Fjordbotn, Fjelldal og Hesjeberg. Det antas et behov for 25 boliger knyttet til offentlig, næring og privat vekst. Vi anser et fall i boliger for områdene Selnes, Garnes og Hilleshamn.

Grafen nedenfor viser boligutviklingen basert på LLML og en antatt positiv framskriving fra 2018 til 2040.



Figur 50, boligprognoser

Det kan etter LLML forventes en ytterligere reduksjon på 27 boliger, men med en antatt vekst antar vi en økning på 25 boliger i perioden fram mot 2040.

En annen tilnærming eller perspektiv er en mer aktiv boligpolitikk der kommunen forsøker å bli en attraktiv bokommune og knytte til seg nye innbyggere. Kommunen har i kommuneplanens samfunnsdel satt seg mål om at kommunen skal være en god bokommune og legge til rette for bosetting og arbeidsplasser i kommunen. Det innebærer i praksis at kommunen må jobbe målrettet etter strategiene i kommuneplanens samfunnsdel:

- Legge til rette for at Gratangen blir en attraktiv bokommune for arbeidstakere i egen og omkringliggende kommuner, med fokus på nærhet til E6
- Utvikle boligtilbud tilpasset innbyggernes behov
- Attraktive områder skal prioriteres til helårsboliger
- Åpne for boligbygging utenfor regulerte områder

I dette perspektivet vil det bli relevant å legge til rette for smarte og rimelige boligløsninger som vil kunne tiltrekke seg nye innbyggere, og kanskje spesielt ungdom i etableringsfasen som vil ha utfordringer knyttet til finansiering av første bolig. Vi har tillatt oss å spille inn noen muligheter for kommunen i forhold til både eldreboliger og boliger til andre brukergrupper under tiltak for å stimulere til boligbygging i siste kapittel her.

4.3 Vurdering av hvordan forskrift om 0-konsesjon påvirker bosetting, boligmarkedet og fritidsboligmarkedet i dag

4.3.1 Praksis i Gratangen kommune

Gratangen kommune gir uttrykk for at det i perioden etter innføring av 0-konsesjon tyder på at det kan ha tatt noe tid før forskriftene har begynt å virke. Dette er basert på materiale som viser at det i tidsrommet 2014-2017 ble behandlet totalt 8 søknader om fritak fra boplikt. I samtlige søknader ble det innstilt på fritak fra boplikten, og i hele 3 av 8 søknader ble det innvilget konsesjon. Kommunen praktiserer nå nedsatt konsesjon og har gitt avslag på flere søknader.

Oversikt antall landbrukseiendommer/konsesjon (under 100 daa):

Årstall	Omsatt	Krav om boplikt	Bosatt	Næringsareal
2016	5	5	5	4
2017	6	4	4	1

Antall omsatte boliger:

Årstall	Omsatt	Krav om boplikt	Bosatt	Næringsareal
2016	5	5	5	
2017	12	12	10	

Gratangen kommune sier videre, «noen resultater av nedsatt konsesjon».

- Flere boliger som ville blitt kjøpt til fritidsboliger benyttes nå til helårsboliger av familier.
- Unge familier får en rimeligere inngang til boligmarkedet.
- Flere flytter til kommunen etter avslag om fritak.
- Forebyggende effekt tilknyttet kjøp av bolighus til fritidsboliger.
- Bosetning styrker samfunnet og gir levende bygdesamfunn.
- Fritidsboliger styrker ikke bosetning og «leverer» ikke til barnehage og skoler.
- God forvaltning av eiendommer er samfunnsbygging og samfunnsansvar.

4.3.2 Vurdering av forskriften

Når en eiendom er omfattet av konsesjonsplikt, må ny eier innhente tillatelse for å overta den. Konsesjonsloven krever at du må ha tillatelse for å overta fast eiendom. Formålet med loven er å ha kontroll med omsetningen av fast eiendom, for å verne landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som gagnar samfunnet og fremtidige generasjoner. Konsesjonsloven omfatter i utgangspunktet alle typer eiendom. En rekke unntak gjør likevel at de fleste eiendommer i Norge ikke omfattes av konsesjonsplikt.

Slike forskrifter kalles *nullgrenseforskrifter*. Formålet er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Boplikt betyr at noen må bo på eiendommen. Boplikten kan være personlig eller upersonlig. Boplikt kan følge direkte av loven, eller kan bli fastsatt som vilkår i et vedtak om å gi konsesjon. Personlig boplikt betyr at eier må bo der selv. Ved upersonlig boplikt kan andre enn eieren bo der. Eier eller leietaker må være registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret.

Vi har valgt å se på en forskningsrapport som er skrevet før innførsel av 0-konsesjonen. Rapport av 2/2018 ISSN 1503-2015 Bygdeforskning, Magnar Forbord og Oddveig Storstad. «Praktiseringen av regelen om boplikt på landbrukseiendom»

Dette er en analyse basert på saker i utvalgte kommuner der forskerne undersøkte 137 saker fra året 2006 om boplikt. I rapporten konkluderes det med at boplikten har sterk sammenheng

med mulighetene for landbruksdrift på eiendommene. Hvis denne muligheten er god, er det også lettere og mer naturlig å stille krav om at eier skal bo på eiendommen. Da kommer bosetning «på kjøpet» uten at dette nødvendigvis er stilt som betingelse eller brukt som begrunnelse i saken.

Hvis mulighetene for landbruksdrift er dårligere (lite areal og/eller dårlig ressursgrunnlag), er det mer krevende å finne grunner til å stille krav om boplikt eller avslå en fritakssøknad. Det ser ut til å være krevende å bruke bosetning som eneste argument for å avslå en fritakssøknad eller sette vilkår om boplikt i en konsesjonssak, særlig hvis ressursgrunnlaget på eiendommene er lite.

Dette stemmer med funn i en undersøkelse fra Statens landbruksforvaltning i 2006. Etter loven skal bosetting være ett av de momenter som tillegges særlig vekt når søknader om fritak fra boplikt skal avgjøres. Deres undersøkelse, som omfattet 49 kommuner i halvparten av landets fylker, ga ikke grunnlag for å si at bosettingshensyn tillegges særlig vekt ved behandling i første instans (for tiden kommunen).

En kan dermed si at landbrukets produktivitet har betydning for i hvilken utstrekning en kan bruke boplikt til å sikre eller styrke bosetting. Boplikten i landbruket ble opprinnelig (1970-årene) innført for å sikre selveie på eiendommer hvor det drives landbruk. Boplikten har bidratt til et slikt mål i kombinasjon med andre virkemidler, som odelslov, prisregulering, delingsforbud og bestemmelser om omdisponering av jord. Tanken om å bruke boplikten som virkemiddel til å løse bosettingsproblemer er av nyere dato.

I de sakene som ble undersøkt, konkluderes videre at uten boplikt som virkemiddel ville trolig små landbrukseiendommer i mindre grad vært bebodd. En annen situasjon hvor virkemidlet boplikt kan ha effekt på bosetting, er når det finnes andre potensielle kjøpere og disse, i motsetning til søker, er villige til å bosette seg på eiendommen dersom en fikk kjøpe den. I et slikt tilfelle er det imidlertid ikke eiendommen som landbrukseiendom som er interessant, men andre kvaliteter ved eiendommen. En kan da spørre seg om det egentlig er boplikt i *landbruket* en snakker om.

Over årene har landbruket gradvis blitt mer produktivt, og landbrukseiendommene dermed i relativ forstand mindre og mindre. Dette er et velkjent og veldokumentert fenomen. Økningen av arealgrensene for konsesjon i 2001 og 2003 var på mange måter en tilpasning til en slik utvikling.

Grensene for hva som skal betraktes som landbrukseiendom etter odelsloven er ikke statiske, men må vurderes ut fra om eiendommen kan bidra til inntekt for et hushold (Sivilombudsmannen 2007). Dermed blir små landbrukseiendommers attraktivitet mer og mer knyttet til eiendommene som sted å bo og mindre som sted for å livnære seg. Dette betyr ikke at boplikten blir uaktuell i forhold til slike eiendommer, men skal en ha håp om å sikre bosetting i distriktene, må også andre mer «lystbaserte» virkemidler og proaktive tilnærminger brukes. Eksempler på dette er Boliglyst-programmet i Sør-Trøndelag (Holm 2004) og det systematiske arbeidet i Telemark med å kartlegge og kontakte eiere av ubebodde landbrukseiendommer for å få til salg til personer som vil bosette seg der (Mæland og Lønning 2005).

Vi tror det kan være fornuftig å fortsatt praktiserer forskrift om 0-konsesjon, ut fra ovennevnte. Det betyr at fritak for boplikt etter forskriftene bør vurderes positivt i konkrete tilfeller der mulighetene for landbruksdrift er dårligere med lite areal og/eller dårlig ressursgrunnlag.

4.4 Beregnet arealbehov for nye boliger, totalt og fordelt på grunnkretser

Befolkningsutviklingen på grunnkrets nivå har en markant nedgang, men hvor Laberg og Foldvik har en økning. Ser vi på prognosene for befolkning fram mot 2040, viser en reduksjon i samtlige aldersgrupper med unntak av befolkningen over 90 år. Denne gruppen har en forventet vekst på 25 personer. Det bør bemerkes at det kun er 2 % færre i aldersgruppen 80 - 90 år og 6 % 16 - 66 år. Dersom vi ser på boliger som har blitt registret igangsatt etter 2014, så ser vi at det er en forsiktig økning i boligmassen. Det er i perioden igangsatt 16 prosjekter og fullført 11 boligprosjekter. Vi ser samtidig at det er tatt i bruk 21 boliger fra 2014 til 2018. Befolkningsveksten har i samme periode blitt redusert med 14 personer.

Ser vi på sammenlignbare kommuner har Narvik fullført 178, Skånland 44, Lavangen 16, Ibestad 14 og Evenes 2 prosjekter. Det er i samme periode igangsatt 199 boligprosjekter i Narvik, 38 i Skånland, 18 i Lavangen, 16 i Ibestad og 8 i Evenes. Lavangen har siden 2014 hatt en befolkningsvekst på 14 personer og 21 boliger. Ibestad har negativ befolkningsvekst på 46 personer og 7 nye boliger. Evenes har en negativ befolkningsvekst på 4 personer og 20 nye boliger. I Narvik er innbyggertallet redusert med 67, og 45 nye boliger. Skånland har en økende befolkningsvekst på 43 personer og 64 nye boliger i samme tidsrom.

Tabellen nedenfor er beregnet ut fra verdier per 2017/2018. Grad av utnyttelse knyttet til bolig, er basert på et antatt/beregnet areal per grunnkrets. Det er ikke medtatt ulike LNF eller restriksjonsområder.

Beregnet boligbehov og boligareal									
	SSB	Beregnet	Beregnet. Lav tetthet	Reguleringsplan	Fra arealplan	Antall	Beregnet	kvm	%
Grunnkretser i Gratangen	Antall bolig, 2018	Grunnkretsens areal km2	Bolig-areal per grunnkrets, kvm	Regulert til bolig	Disponibelt areal for ny boligbygging daa	Antatt boligbehov grunnkrets fra 2019	Antatt boligbehov per grunnkrets kvm	Disponibelt areal etter arealplan, bolig	Grad av utnyttelse nye tomter
Selnes/Løvdal	77	23	51 333	13					
Grønnes	54	15	36 000						
Hesjeberg	64	38	42 667		4,9			2450	0,0 %
Årstein	139	15	92 667	9	55,7	13	6,5	27850	23,3 %
Fjordbotn	96	26	64 000	1	58,4	5	2,5	29200	8,6 %
Fjelldal	32	55	21 333					0	
Elvenes	104	13	69 333	5	27,6	3	1,5	13800	10,9 %
Laberg	73	43	48 667	20				0	
Foldvik	81	63	54 000		64,7	4	2,0	32350	6,2 %
Hilleshamn	21	14	14 000	5					

Tabell 34, beregnet boligbehov og boligareal,

Når vi vurderer boliger etter kvadratmeter for perioden 2007-2018, ser vi en betydelig vekst innen 100-139kvm (56 %), 140-199kvm (30 %) og 200-299kvm (22 %). Vi vil anta denne veksten vil stagnere noe, og hvor man vil kunne merke et behov for boliger med mindre arealer tilpasset enslige, eldre og bolig innen helse- og sosialtjenesten.

Boligutviklingen på grunnkrets nivå har en relativt merkbar reduksjon i antall boliger. Fra 2006 til 2017 er det en økning på 4 % av type rekkehus og 7 % tomannsbolig og en reduksjon på 4 % innen eneboliger. Vi ser også av analysen at det er lav aktivitet innen igangsatte og fullførte boligprosjekter. På grunnkrets nivåene ser vi en økning i antall boliger, men dette kan skyldes ulike måter å avlese data på.

4.5 Oppsummert vurdering

I dette kapittelet vil vi forsøke å oppsummere vår vurdering av boligsituasjon i kommunen.

Vi kan ut fra en forsiktig antakelse, stipulere et boligbehov på ca. 40 enheter, offentlig og privat. Disse boligenhetene antar vi vil beslaglegge ca. 12 % av avsatt areal til boligformål i forhold til lav og middels tetthet (fra arealplan, 211,3 daa).

Sjeføkonom i Eika Gruppen Jan Ludvig Andreassen sier følgende: «*Den boligbyggingen vi har er ikke bærekraftig uansett rente. Vi bygger dobbelt så mange boliger som vi trenger. En renteøkning vil gi krakktendenser for boligbyggerne*». Det er derfor viktig at kommunen staker ut en god kurs for lokal boligbygging og at kostnadskreven boliger bygges på de minst utsatte steder for påvirkninger.

Kommunen har ut fra arealplan og beregningene utført i boliganalysen god arealdekning for et antatt boligbehov.

Fra en undersøkelse utført av NIBR 2014 (Norsk institutt for by- og regionforskning), så fremkommer det at folk flytter mellom kommunene mest grunnet familie, de andre årsakene er bolig og arbeid. Vi kan også se fra undersøkelsen at kvadratmeterpris per bolig i gjennomsnitt for byer er beregnet til kr.17.100, og for resten av Norge kr.13.700. Kvadratmeterprisen i Gratangen var i snitt kr. 5.226 per 2014 (162 % lavere enn resten av Norge). Vurderer vi kvadratpris per 2017, så utgjør forskjellen ca. 45 % med tall fra kapittel 3.2.4. Undersøkelsen viser også til en tendens at folk i størst grad flytter fra småhus til blokk/rekkehus. Den viser også til en endret boligfrekvens for eldre, hvor de i større grad flytter fra småhus til blokk/rekkehus.

Vi ser av analysen at det vil bli flere eldre i kommunen, med en økning på 25 til 2040. Disse vil trenge andre typer boliger, enn eneboliger. Vi foreslår en boligstørrelse fra 30-150 m² og hvor disse tilpasses brukerbehovene. Vi foreslår at kommunen prioriterer en økning i antall rekkehus, noe som vil frigi eneboliger til barnefamilier, og på den måten kunne bidra til god sirkulasjon i boligmarkedet.

Skånland kan være en interessant kommune å sammenlikne Gratangen med, da begge grenser til bykommuner. Skånland har en økning i folketallet (40) fra 2007 til 2018, hvor Gratangen har en nedgang i samme periode (152). I Skånland pendler 218 % flere ut enn inn, og i Gratangen 97 % flere ut enn inn. Skånland har bygd 181 nye boliger fra 2007-2018, hvor Gratangen har redusert med 46 boliger. I Skånland er også kvadratmeterpris per solgt bolig steget kraftig fra 2005 til 2017, ca. 66 % høyere kvadratmeterpris enn i Gratangen. Differansen får vi ved å sammenligne prisene og deretter beregne et gjennomsnitt.

Vi antar videre at en stor del av tilflytterne er fra Harstad og hvor disse pendler tilbake til kommunen og områdene rundt. Vi kan anta at risikoen ved boligkjøp i Skånland er kraftig redusert med bakgrunn i et påtrykk fra markedet. I tillegg vil vi anta at utbyggingen på Evenes vil få konsekvenser i nærliggende kommuner.

Med bakgrunn i åpningen av Hålogalandsbruen og økt nærhet til kommunen, så kan vi kanskje forvente økt interesse. Dette forutsetter at kommunen gjør seg attraktiv, ved fortsatt å tilby lave tomteknader og bostøtte. Lav kvadratmeterpris per bolig, er også positivt.

Kartleggingen viser også en forsiktig tilflytting av familier med økt grad av utpendling. Disse vil være avhengig av barnehageplass og skoletilbud. Vi anbefaler å studere flyttebevegelsene ved å studere bo- og flyttemotiver.

Noen andre synspunkter:

- Et ustabilt næringsliv vil påvirke flyttestrømmen og risiko for boligkjøpere.

- Vi bemerker at kommunen har disponible tomter som må gjøres attraktiv for markedet.
- Vi mener en strategisk plassering av nye kommunale boliger for eldre, bør etableres nærheten av eksisterende kommunale tjenester.
- Boligene bør bygges enkle og smarte med formål å redusere byggekostnader og risiko. Konseptboliger hvor leverandør tar prosjektering, sikrer stabil og lav leiekostnad, er å foretrekke.
- Nye kommunale boliger bør sentraliseres i området Årstein, noe som vil være i umiddelbar nærhet til kommunale tjenestetilbud og næringslivet.

Gratangen har en fantastisk fin kystlinje og et vakkert fjellandskap, som antas å ha et betydelig potensial for fritidsboliger.

Vi anbefaler kommunen å ivareta 0-konsesjonen med det formål å sikre tilflytting til kommunen og fortsatt drift i landbruket. Vi erfarer ofte at store landbruksarealer omgjøres til fritidsboliger, og den langsiktige økonomiske gevinsten i denne trafikken, er marginalt lokalt.

Kommunale boliger og formålsbygg er orientert om å ha et vedlikeholdsetterslep (ikke kartlagt i prosjektet). Slike etterslep bør prioriteres med økte bevilgninger for å unngå store verditap og unødig årlige høye vedlikeholdskostnader. Vi erfarer ofte i tilsvarende kommuner innen kartlegging av kommunale bygg, en potensiell årlig besparelse fra ca. 1 million. Vi ser samtidig at etterslepene i kommunale bygg varierer fra ca. 10-50 millioner kroner i sammenlignbare kommuner.

5 Tiltak for å stimulere til ny boligbygging

5.1 Anbefalte tiltak for å stimulere til ny boligbygging for ulike brukergrupper basert på boligsituasjonen.

Gratangen vil komme til å trenge boliger i framtiden, «kommunale boliger» og i det private markedet. Kommunen leier leiligheter og boliger (bl.a. Helse- og sosial) fra Gratangen boligstiftelse. Store deler av den kommunale bygningsmassen antas å ha et betydelig vedlikeholdsetterslep med bakgrunn i alder på byggene.

En forutsetning for å få finansiering i Husbanken er at kommunen inngår langsiktige leieavtaler med private utbyggere, da dette indikerer at det eksisterer et boligbehov. Fordelen med modellen er at alle FDVU-kostnader tilligger utbygger. Kommunen unngår også eiendomsskatten.

For å bidra til økt attraktivitet med det formål å øke bosettingen, foreslår vi følgende tiltak:

- Økning i etableringstilskuddet fra dagens kr. 30.000 til kr. 50.000, binding på 1 år
- Full pendlerstøtte for nye tilflyttere, inkludert over nye Hålogalandsbrua i 3 år, ca. kr. 15.000 per år
- Gratis tomt ved oppføring av ny bolig i kommunen, ferdig opparbeidet
- Fortsette med full støtte til SFO for alle barn i 1 - 4 trinn.
- Fortsette med støtten til bleiestipend, nyfødte på kr.5000.

Tydeliggjøringen av kommunens tiltak rettet mot nyetablerere i kommunen, må markedsføres aktivt og bredt.

5.2 Tidsaktuell boligtype

Vi vil avslutningsvis tillate oss å trekke inn et nytt boligkonsept som synes å være meget aktuell for Gratangen kommune i forhold til ny boligbygging, Nordic Smart House.

Nordic Smart House er en Bodø-basert bedrift som leverer små og rimelige leiligheter på hhv 26 og 55 kvm som utleieboliger til blant annet norske kommuner. Gjennom standardiserte moduler bygges det leilighetskompleks bestående av 20-30 boenheter fordelt på 26 og 55 kvm leiligheter (større leiligheter kan også bygges).

Leilighetene kommer ferdig levert med nødvendig møbler og hvitevarer og med kjøkken fra IKEA. Konseptet har svært kort byggetid og innehar en pre godkjenning fra SINTEF/Byggforsk ihht gjeldende byggeforskrifter. Nordic Smart House er eneste modulleverandør i Norge med pre godkjenning på leiligheter bygd i stålmoduler.

Selskapet bygger pr tiden 39 boenheter på Fauske og skal bygge 24 boenheter i Steigen kommune. Leilighetskompleksene settes opp i samarbeid med den enkelte kommune gjennom en tilvisningsavtale. Gjennom en slik avtale har kommunen en rett (men ikke plikt) til å disponere inntil 40% av boligene i komplekset. Tilvisningsavtalen gjør at Nordic Smart House kan søke grunnlån i Husbanken på inntil 85% av byggesummen. For øvrig er det den Nordic Smart House som tar risiko mht gjennomføring av prosjektet og fremtidig utleie. Husleie ligger på hhv 6.000 og 9.000 kr for hhv 2-roms og 3-roms leiligheter.

Formålet med Nordic Smart House virksomhet er sosialt entreprenørskap, det vil si at næringslivet kan være med på å løse velferdsmessige utfordringer, som i dette tilfellet rimelige boliger. Nordic Smart House ønsker å bidra til at særskilt unge som har problemer med å komme inn på boligmarkedet får en mulig til å anskaffe egen bolig til en rimelig og fornuftig pris, men med god kvalitet på boligen.

Leilighetene kan også nyttes i forbindelse med nyansettelser i kommunen, arbeidspendlere, flyktninger og personer som av økonomiske eller helsemessige årsaker ikke har økonomi til å komme inn i det ordinære boligmarkedet, eller der hvor kommunen har en lovmessig plikt til å skaffe en innbygger bolig. Leilighetene kan også nyttes for eldre mennesker som ønsker å flytte fra en tungvint enebolig til en enklere leilighet. De enkelte modulene kan også settes sammen til flere leiligheter som skaper et bofellesskap for eldre i nærheten av en omsorgsinstitusjon som kan tilby omsorgstjenester for de som har behov for det.

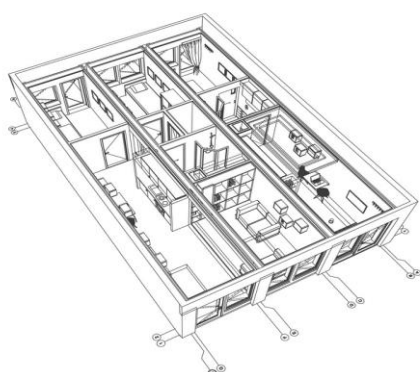
Smart House modul-byggesystem har før øvrig SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20505.

SINTEF Byggforsk bekrefter at Smart House er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og Forskrift om tekniske krav til byggverk, for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

Hvis Gratangen kommune finner dette konseptet interessant er det mulig å lese mer om dette på denne hjemmesida og eventuelt ta kontakt med selskapet:

<https://www.nordicsmarthouse.no/>

Vi legger med noen bilder fra denne hjemmesida som avslutning her.



Referanselister

Figurliste

Figur 1, folketallsutvikling fra 1955 - 2018, sammenlignbare kommuner (inkl. Gratangen). Kilde SSB	10
Figur 2, demografisk utvikling folketall, Gratangen. Kilde SSB	11
Figur 3, demografiske endringer 2000 – 2018. Kilde SSB.....	12
Figur 4, pendlertrender Gratangen. Kilde SSB	13
Figur 5, pendlermønster, befolkningsendring, Gratangen. Kilde SSB	13
Figur 6, pendlermønster, befolkningsendring, Skånland. Kilde SSB	14
Figur 7, pendlermønster, befolkningsendring, Narvik. Kilde SSB.....	14
Figur 8, pendlermønster, befolkningsendring, Evenes. Kilde SSB	15
Figur 9, pendlermønster, befolkningsendring, Ibestad. Kilde SSB	15
Figur 10, pendlermønster, befolkningsendring, Lavangen. Kilde SSB	16
Figur 11, bosatte med innvandrerbakgrunn, Gratangen. Kilde SSB	16
Figur 12, innvandring og utvandring, Gratangen. Kilde SSB	17
Figur 13, innflytting og utflytting, Gratangen. Kilde SSB	17
Figur 14, befolkningsutvikling på grunnkrets nivå, Gratangen. Kilde SSB	18
Figur 15, endringene i boligtyper. Kilde SSB	20
Figur 16, utviklingene av ulike boligformer. Kilde SSB.....	21
Figur 17, boligendring og endring i folketallet. Kilde SSB.....	22
Figur 18, igangsatte og fullførte boligprosjekter. Kilde SSB	23
Figur 19, igangsatte, fullførte, nye boliger og nye innbyggere, Gratangen. Kilde SSB	23
Figur 20, endringer i boliger etter kvm. Kilde SSB	24
Figur 21, snittpris per solgt bolig, andel solgte boliger, Gratangen kommune. Kilde SSB	26
Figur 22, prisutvikling basert på antatt snitt bolig.....	26
Figur 23, kommunale boliger, eid og innleid, Gratangen. Kilde SSB	27
Figur 24, landbrukseiendommer, endringer. Kilde SSB	28
Figur 25, boligendringer, noen utvalgte sammenlignbare kommuner. Kilde SSB	30
Figur 26, igangsatte boligprosjekter, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB.....	30
Figur 27, fullførte boligprosjekter, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB	31
Figur 28, boligutviklingen i Gratangen og Evenes. Kilde SSB	32
Figur 29, boligutviklingen i Narvik. Kilde SSB.....	33
Figur 30, boligutviklingen i sammenlignbare kommuner utvalgte årstall. Kilde SSB	33
Figur 31, boligutvikling, utviklingstrekk. Kilde SSB.....	34
Figur 32, snittpris per solgt bolig, andel solgte boliger, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB	34
Figur 33, sammenstilling av boligpriser 2013-2018.....	36
Figur 34, andelen av befolkningen som bor tett og spredt. Kilde SSB.....	37
Figur 35, andel som bor tett, spredt, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB.....	37
Figur 36, andel som bor tett, spredt, Narvik. Kilde SSB	38
Figur 37, utviklingen i andelen som bor spredt, alle kommuner i prosjektet. Kilde SSB.....	38
Figur 38, landareal og befolkningstettheten per kommuner. Kilde SSB	39
Figur 39, andel hytter, solgte hytter og snittpris per solgt fritidsbolig. Kilde SSB.....	40
Figur 40, oversikt over fritidseiendommer. Kilde SSB	41
Figur 41, utvikling i andel fritidsboliger. Kilde SSB	41
Figur 42, historisk utvikling i andel fritidsboliger i prosent. Kilde SSB	41
Figur 43, demografisk prisutvikling sammenlignbare kommuner. Kilde SSB.....	42
Figur 44, Innbyggere- og boligendringer, Gratangen. Kilde SSB	43
Figur 46, estimert boligbehov og boligareal	47
Figur 47, innbyggerprognose LLML. Kilde SSB.....	49
Figur 48, demografisk prognose LLML. Kilde SSB	50
Figur 49, prognose befolkning 2019 – 2040. Kilde SSB.....	51
Figur 50, boligprognose per grunnkrets, framskriving.....	52
Figur 51, boligprognoser.....	53

Tabelliste

Tabell 1, folketallsutviklingen 1995-2018, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB	10
Tabell 2, demografisk utvikling, folketall del 1, Gratangen. Kilde SSB	11
Tabell 3, demografisk utvikling, folketall del 2, Gratangen. Kilde SSB	11
Tabell 4, pendlertrender sammenlignbare kommuner. Kilde SSB	12
Tabell 5, befolkningsutvikling på grunnkrets nivå, Gratangen. Kilde SSB.....	18
Tabell 6, innbyggertall og boliger. Kilde SSD	19
Tabell 7, boliger og boligtypesammensetning, Gratangen kommune. Kilde SSB.....	20
Tabell 8, boliger fordelt på grunnkrets nivå, Gratangen. Kilde SSB.....	21
Tabell 9, antatt befolkning og boligtetthet på grunnkrets nivå per 2018	22
Tabell 10, boliger etter størrelse i kvm. Kilde SSB.....	24
Tabell 11, antall boliger etter antall rom. Kilde SSB	25
Tabell 12, prisutvikling med bruk av eiendomsverdi, utvalgt tidsrom.	25
Tabell 13, andel solgte boliger, snittpris per solgt bolig, Gratangen. Kilde SSB	25
Tabell 14, oversikt over kommunal bygningsmasse. Kilde Gratangen kommune	27
Tabell 15, landbrukseiendommer	28
Tabell 16, boligtyper og endringer, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB	29
Tabell 17, endringene i boligutviklingen. Kilde SSB.....	29
Tabell 18, antall igangsatte boligprosjekter i Gratangen. Kilde SSB	30
Tabell 19, antall fullførte boligprosjekter, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB.....	31
Tabell 20, historisk boligutvikling, sammenlignbare kommuner. Kilde SSB	31
Tabell 21, igangsatt, fullførte boligprosjekter. Kilde SSB	32
Tabell 22, andel solgte boliger. Kilde SSB	35
Tabell 23, gjennomsnittlig pris per solgt bolig. Kilde SSB.....	35
Tabell 24, prisliste ny bolig, prisbok for bolig	36
Tabell 25, andelen som bor spredt og endring i prosent. Kilde SSB	39
Tabell 26, oversikt over landbrukseiendommer, areal. Kilde SSB.....	39
Tabell 27, utviklingstrekk personer etter trangboddhet. Kilde SSB	40
Tabell 28, historisk data, gjennomsnittspriser fritidsboliger. Kilde SSB	42
Tabell 29, KOSTRA-nøkkeltal, bolig. Kilde SSB	44
Tabell 30, KOSTRA-nøkkeltal, bolig i % differanse utvalgte kommune	44
Tabell 31, andel bolig, arealbehov	48
Tabell 32, demografisk prognose LLML. Kilde SSB	50
Tabell 33, alternativ prognose per grunnkrets, bolig.....	52
Tabell 34, beregnet boligbehov og boligareal,	56
Tabell 35, betegnelser på varianter av hustyper	67

Kilder

- Statistisk sentralbyrå, ssb
- Statistikknett.no
- Kommuneprofilen.no
- Innbyggere- og flyttemotivundersøkelse
 - *Undersøkelse blant utflyttere, innflyttere og innbyggere i Gratangen. 7 april - 3. mai 2016.*
- Blest i Havlandet, et samfunnsutviklingsprosjekt
 - *Bo – Arbeid – Fritid 2009*
- Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2009 – 2021
- Planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel 2010
- Kommuneplanens arealdel, konsekvensutredning 2010
- 0-konsesjon

Diverse linker benyttet i analysen:

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom>

<https://kommuneprofilen.no/Default.aspx>

https://no.wikipedia.org/wiki/Grunnkretser_i_Gratangen_kommune

<https://www.husbanken.no/kommune/>

<https://eiendomsverdi.no/>

<https://finn.no/eiendom>

<https://IMDi.no/kommune>

<http://www.norsktakst.no/>

<http://www.seeiendom.no/>

<https://www.pandaanalyse.no/fylkesprognoser/>

<http://www.gratangen.kommune.no/>

<http://kart.ssb.no/>

<https://www.mynewsdesk.com/no/husbanken/news/dette-betyr-forslaget-til-statsbudsjett-for-2019-paa-husbankens-ansvarsomraader-326443>

<https://nrnf.no/NYHETER/?Article=394>

<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/befte/aar/2015-12-11?fane=om>

Knyttet til hver statistikk (SSB), bl.a. definisjoner, kilder og feilkilder i statistikken:

www.ssb.no/boligstat

Informasjon om bruksareal og bygningstyper m.m. vises til Føringsinstruksen for Matrikkelen:

<https://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

Link til kommuneplanens arealdel, kart:

<http://www.gratangen.kommune.no/getfile.php/1290395.1282.tvstytdxfw/1.+Arealplankart+2009-2021ny.pdf>

Innovasjon Norge (regional omstilling):

<https://www.innovasjonnorge.no/no/regional-omstilling/regioner/gratangen/>

Vedlegg

Definisjoner av viktige begrep og variabler

Definisjon på bolig (SSB) er: Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, andre småhus, store boligbygg, bygning for bofellesskap, fritidsbolig, koie, seterhus og lignende, garasje og uthus til bolig, annen boligbygning. <https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31>

Bolig: En bolig er en boenhet som består av ett eller flere rom, er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer, og har egen atkomst uten at man må gå gjennom en annen bolig. Boliger kan være både hybler og leiligheter. Leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken. En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer, som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen bolig.

Boligbygging og annen byggevirkksomhet

SSBs årlige statistikk over [Byggeareal](#) er grunnlaget for modulene som beskriver boligbygging og annen byggevirkksomhet. Statistikken viser tallet på både igangsatte og fullførte boliger og andre bygg. Vær oppmerksom på at Igangsettingstillatelsene i byggearealstatistikken bygger på datoer for når tillatelsene registreres av kommunene i Matrikkelen. At det gis en igangsettingstillatelse, innebærer ikke alltid at bygging settes i gang umiddelbart.

Vær også oppmerksom på at Byggearealstatistikken foreløpig ikke omfatter boliger som kommer til ved ombygging av eksisterende bygningsmasse (for eksempel nye boliger som kommer til ved at næringsareal blir gjort om til boligareal).

Boligbestand. Boliger etter type og størrelse mv

SSBs statistikk om [Boligbestanden](#) er grunnlaget for modulene om boliger etter type og størrelse mv. Statistikken bygger på registrerte boliger ifølge Matrikkelen. Det er kommunene som har ansvaret for å oppdatere Matrikkelen for sitt område.

Vær oppmerksom på at endringer i boligbestanden også kan skyldes oppryddinger i registeret - og dette kan gi fiktive endringer fra år til år.

Solgte boliger og boligpriser. Eiendomsomsetning

SSBs årlige statistikk over [Eiendomsomsetning](#) er grunnlaget for modulene som beskriver antall solgte boliger og boligpriser. Vær oppmerksom på at statistikken viser gjennomsnittsprisen for de boligene som faktisk er solgt det enkelte året. Det betyr at endringene i pris også har sammenheng med forskjeller i størrelse og standard mv på de boligene som selges fra år til år. Dette kan ha stor betydning særlig i små regioner med få omsetninger. Statistikken kan derfor ikke brukes som en prisindeks - og prisutviklingen må tolkes med de forbehold som er nevnt over.

Kommunale boliger

SSBs statistikk om [Kommunale boliger](#) er grunnlaget for modulene om kommunale boliger - kombinert med statistikken over samlet antall boliger og antall husholdninger.

Hyttebygging

SSBs statistikk om [Byggeareal](#) er grunnlaget for modulene om hyttebygging. Vær oppmerksom på de samme momenter og forbehold som er påpekt under boligbygging.

Landbrukseiendommer

SSBs statistikk om [Landbrukseiendommer](#) og [Overdragelser av landbrukseiendommer](#) er grunnlaget for modulene om landbrukseiendommer.

Bygning: Som hovedregel gjelder at frittstående bygningsenheter skal ha egne bygningsnummer. Sammenbygde enheter kan tildeles hvert sitt bygningsnummer når bygningsdelene kan rives uavhengig av hverandre.

Rekkehus der hver boligenhet ligger på grunnen tildeles ett bygningsnummer for hver bolig. Vertikaldelt tomannsbolig der boenhetene er likeverdige skal tildeles et bygningsnummer for hver enhet. Derimot skal horisontaldelt tomannsbolig, firemannsbolig og større boligbygg der boenhetene ligger over hverandre tildeles ett bygningsnummer for hele bygget.

Eieform: Angir om hvem som eier boligen, uavhengig av bosettings- og eventuelle leieforhold. Der det er flere eiere er den med størst andel valgt. Selv om eier er død eller utvandret er det valgt å holde på kategorien eiet av privatpersoner.

Antall rom i boligen: Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom. Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold og være 6 kvm. eller større.

Med **kommunalt disponert bolig** menes boliger kommunen disponerer for utleie gjennom inngåelse av en leiekontrakt, f.eks. omsorgsboliger, boliger til flyktninger, økonomisk vanskeligstilte med mer. Sykehjemsplasser og lignende der det ikke inngås leiekontrakt, er ikke med her.

Prisutvikling: Statistikken måler verdiutviklingen på alle brukte boliger, basert på løpende prisopplysninger over brukte boliger som omsettes i fritt salg. Tallene sesongjusteres etter et stabilt mønster der boligprisene som regel øker fra 1. til 2. kvartal, mens de ofte synker fra 3. til 4. kvartal. Prisdefinisjoner: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/bpi/kvartal>

Tinglyst beløp: Tinglyst beløp omfatter hovedsakelig kjøpesum, men for vederlagsfri omsetning (gave) brukes avgiftsgrunnlaget for dokumentavgift. Gjennomsnittlig kjøpesum per omsetning. Det beregnes gjennomsnittlig kjøpesum for:

- Boligeiendom omsatt i fritt salg med bygning og som omfatter hjemmelsoverføring av grunn. Kjøpesum skal være oppgitt.
- Fritidseiendom omsatt i fritt salg med bygning og som omfatter hjemmelsoverføring av grunn. Kjøpesum skal være oppgitt.
- Fritidsbolig på festet tomt omsatt i fritt salg
- Bolig i borettslag omsatt i fritt salg
- Fritt salg

Med fritt salg mener en her at eiendommen er omsatt til en pris som svarer til markedsverdien. Det er ikke noe krav at eiendommen er utlyst for salg på det åpne markedet.

Omsetning: En omsetning omfatter ikke bare vanlig salg, men også gaveoverføringer, skifteoppgjør, uskiftebevilning, tvangssalg og annet. En omsetning kan omfatte en eller flere grunneiendommer. For eiendommer med flere eiere, kan en omsetning også bestå av en del av en eiendom. En omsetning omfatter både fast eiendom og andel (boret) i borettslag.

Godkjente bygg: Når et bygg gis rammetillatelse regnes det i statistikken som godkjent. En rammetillatelse avgjør om tiltaket skal kunne utføres innenfor de rammer som er gitt og gir rett til å igangsette forberedende tiltak. I de tilfeller der kommunen benytter ett trinns søknad ((tiltak hvor det av ulike grunner ikke er behov for oppdeling og saksbehandling av søknaden i to trinn (dvs. først rammetillatelse og deretter igangsettingstillatelse)), blir dato for rammetillatelse satt til samme dato som igangsettingstillatelse.

Bygg satt i gang: Fram til og med 1999 ble et bygg regnet som igangsatt når arbeidet med påler, forskaling av grunnmur, støping av såle eller grunnmur er påbegynt. Fra år 2000 blir igangsettingstillatelse benyttet som dato for igangsetting.

Bygg under arbeid: Fra et bygg er gitt igangsettingstillatelse til det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest blir det regnet som under arbeid, selv om byggearbeidet blir stanset midlertidig. Dersom et bygg er under arbeid over lengre tid, blir det undersøkt om byggearbeidet er stanset og om det er meningen å fullføre bygget. For bygg som gitt igangsettingstillatelse og som ikke vil bli gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, blir registreringen annullert og bygget tatt ut av statistikken. Dette kan medføre at tall for under arbeid ved utgangen av statistikkåret ikke blir likt under arbeid ved utgangen av forrige år pluss gitte igangsettingstillatelser minus gitte midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester i statistikkåret.

Fullførte bygg: For bygg blir regnet som fullført når det enten er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ombygging: Nye boliger som kommer til som følge av ombygging av eksisterende bygningsmasse (for eksempel nye boliger som kommer til ved at næringsareal blir gjort om til boligareal). Når en gammel bygning rives ned til grunnmuren og bygges opp igjen, regnes det som nybygg. Når reisverket ikke rives ned, regnes det som ombygging.

Avgang av bygninger: Avgang av bygninger som følge av rivning, brann o.l. For boliger omfatter statistikken antall boliger og for andre bygg antall bygninger. Bygninger med flere tilbygg/påbygg som blir revet vil telle som flere bygninger. Det samme vil gjelde vertikaldelt

tomannsbolig og rekkehus. Noe av den registrerte avgangen er ikke reell avgang, men skyldes oppryddingsarbeid i Matrikkelen. Dette gjelder spesielt garasjer.

Registrerte bygg: Både for godkjente bygg, bygg satt i gang og fullførte bygg blir det i statistikken benyttet en registrert dato som er den samme som når byggene blir registrert i Matrikkelen av kommunene.

Bruksareal: dvs. areal innenfor omsluttende vegger, i henhold til Norsk standard NS 3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

Bolig: En bolig er en boenhet som består av ett eller flere rom og har egen adkomst uten at man må gå igjennom en annen bolig. Boliger kan være både leiligheter og hybler.

Leilighet: En leilighet er i statistikken en enhet med minst ett rom og kjøkken. Hybelleilighet er nå definert som leilighet. Bare boliger som skal brukes som helårsbolig, blir regnet som leilighet.

Hybel: er en bolig uten kjøkken eller med felleskjøkken.

Boliger: er lik summen av leiligheter og hybler.

Rom: Et rom må tilfredsstille plan og bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. blir ikke regnet som rom.

Etasje: Det blir registrert antall boliger og areal i kjeller, underetasje, alminnelig etasje og loft. Skillet mellom kjeller/underetasje og underetasje/alminnelig etasje er fastsatt i byggeforskriftene og i prinsippet bestemt av hvor høyt himlingen er over planert terreng. En alminnelig etasje skal ha høyde på 2,10 meter eller mer over en bredde på minimum 1,20 meter. Et tilgjengelig volum over øverste alminnelige etasje blir kalt loft. Det kreves fri høyde på 1,90 meter i minimum 0,60 meters bredde.

Byggeår: Byggeår er det året da bygningen var klar til innflytting. I bygninger med flere boliger hvor innflyttingen skjedde gradvis, regnes som byggeår det året da minst halvparten av boligene i bygningen var klare til innflytting. For bygninger som er ombygd, er det oppgitt opprinnelig byggeår. For boliger i tilbygg og påbygg, der data for boligen kun ligger registrert på påbygget/tilbygget, benyttes byggeåret for påbygget/tilbygget. Se forøvrig avsnitt 3.2. om kildevalg for byggeår.

Antall etasjer i bygningen: Antall etasjer i bygningen telles ut i fra etasjetabellen knyttet til bygningen.

Beliggenhet (etasje) i bygningen: Etasjefeltet i bolignummet forteller i hvilken etasje boligen har inngang.

SSBs tettstedsdefinisjon: En hussamling skal registreres som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der og avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter. Det er tillatt med et skjønnsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan f.eks. være parker, idrettsanlegg, industriområder eller naturlige hindringer som elver eller dyrkbare områder. Husklynger som naturlig hører med til tettstedet tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen. De inngår i tettstedet som en satellitt til selve tettstedskjernen. Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling. Tettstedene avgrenses uavhengig av de administrative grensene. Antall boliger fordeles etter bostedsstrøk, dvs. om de er i tettbygd eller spredtbygd strøk. Tettbygde strøk er de områdene som omfattes av tettsteder, og spredtbygde strøk er alle områder utenfor. Oppdatert tettstedsavgrensningen per 01.01 legges først inn i Matrikkelen i 2. eller 3. kvartal i året, og boligstatistikken baserer seg derfor på fjorårets tettstedsavgrensning.

Med utgangspunkt i dette finner vi følgende boligtyper i Gratangen kommune:

- Enebolig, småhus
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Bofellesskap
- Annen bolig

Annen bolig er gjennom matrikkel definert som boligbrakker og sekundærbolig reindrift. For nærmere beskrivelse kan vedlagt link benyttes: <https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31>

Betegnelse av hustyper

Tabell 14
Ulike kilder og deres betegnelser på varianter av hustyper

Definisjonen til Byggtforsk	Naboskiller	Statistisk Sentralbyrå med kodenummer GAB-registeret	NS 3457 med kodenummer	Husbanken	Norges eiendoms- meglerfor- bund	Daglig- tale Annonser	Maksimal ønskelig tett- het (bolig per dekar)
Frittliggende enebolig	Bygninger uten felles naboskiller	111 Enebolig	11 Enebolig	Enebolig	Enebolig	Enebolig Småhus	1,0
Tettstilt enebolig		113 Våningshus					
Kjedehus sammen- bygd med garasjer, boder o.l.		133 Kjedehus, inntil 4 boliger	13 Rekkehus og kjedehus			Kjedet enebolig Småhus	2,0
Enebolig med sekundærbolig	Bygninger med horisontale nabo- skiller	112 Enebolig med hybel, sokkel- leilighet	11 Enebolig	Horisontal- delt tomanns- bolig	Delt bolig	Enebolig Småhus	2,0
Horisontaldelt tomannsbolig		124 Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt					
		122 Tomannsbolig, horisontaldelt	12 Tomanns- bolig			To- manns- bolig Småhus	1,5
Horisontaldelt tomannsbolig		124 Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt					
Vertikaldelt to- mannsbolig	Bygninger med vertikale nabo- skiller	121 Tomannsbolig, vertikaldelt		Vertikaldelt tomanns- bolig			1,5
		123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt					
Rekkehus Atriumhus		131 Rekkehus med 3–4 boliger	13 Rekkehus og kjedehus	Rekkehus		Rekke- hus Småhus	3,0
		132 Rekkehus med flere boliger					
		133 Atriumhus, inntil 4 boliger					
Terrassehus	Bygninger med horisontale (og vertikale) nabo- skiller	–	15 Boligblokk, eventuelt: 19 Annen boligbygning	Terrassehus	Terrasse- hus	Terras- sehus Terras- sert blokk	–
Lavblokk eller byvilla Korsdelt fire- mannsbolig	Bygninger med horisontale (og vertikale) nabo- skiller	136 Andre småhus med 3 boliger eller flere	14 Andre småhus	Andre små- hus eller Andre hus	Delt bolig	Leilighet Byvilla Fire- manns- bolig	3,0
		141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer					
		142 – på 3 og 4 etasjer					
		144 Store sammenbygde bolig- bygg på 2 etasjer					
		145 – på 3 og 4 etasjer					
Blokk, punkthus, skiveblokk, terrasseblokk		141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer	15 Boligblokk	Blokk, høyhus	Leilighet	Leilighet Byvilla	–
		142 – på 3 og 4 etasjer					
		143 – på 5 etasjer eller mer					
		144 Store sammenbygde bolig- bygg på 2 etasjer					
		145 – på 3 og 4 etasjer					
		146 – på 5 etasjer eller mer					

Tabell 35, betegnelser på varianter av hustyper

<http://www.irpa.no/wp-content/uploads/2015/04/330009.pdf>

Kommunal bygningsmasse

OVERSIKT KOMMUNAL BYGNINGSMASSE																		
Kommune:			Gratangen kommune											Kommunenr:				
Fylke:																		
Kontaktperson:			Navn: Torbjørn Johnsen										Telefon		Telefon:			
			torbjorn.johnsen@gratangen.kommune.no										77021835		41409708			
													Hvilke energiårstall benyttes:		"2015"			
Type bygg		Byggeår		Resurs			Drift av bygget (hel/halv/annet)	Energi					Areal (m2)		Totalt energiforbruk (kWh/år)	Spesifikt forbruk		
		Byggeår	Siste trinn vedlikehold	Brukere (barn,boende etc)	Ansatte	Antall brukere/-personell	%	Valgt energi-årstall	Liter olje	Energi varme, annet	el-forbruk valgt årstall	Elforbruk, 2007	Hovedareal	Oppvarmet	Samlet energiforbruk	(kWh/m2, år)		
Skolebygg:	Grunnkretser																	
Skole X		1965	2010	120	24	144	100 %	2015	5 000	650 000	350 000		3 500	3 000	1 100 000	367		
Gratangsbotn skole	Fjordbotn	1975	2011	460	20	480	100 %	2017			312 000	378 680	2 716	2 716	312 000	115		
						-										0		
Barnehage:																		
Gratangsbotn barnehage	Fjordbotn	1985	1992	12	4	16	100 %	2017			82 000	85 383	431	431	82 000	190		
Årstein barnehage	Årstein	1985	1992	12	4	16	100 %	2017			73 000	56 581	605	605	73 000	121		
																0		
Helsebygg:																		
Gratangen helsesenter	Årstein	1972	1988	10	20	30	100 %	2017			361 000	397 090	2 166	2 105	361 000	171		
Gratangsheimen	Årstein	2000	2000	16	13	29	100 %	2017	30 000	301 710	391 000	383 370	1 680	1 680	692 710	412		
						-										0		
Administrasjonsbygg:																		
Rådhuset	Årstein	1980	1980	20		20	100 %	2017			247 000	286 272	1 928	1 880	247 000	131		
						-										0		
Kultur-/idrettsbygg:																		
Eliborg kulturhus	Elvenes	1926	1926		8	8	100 %	2017			140 000	154 970	1 092	1 092	140 000	128		
						-										0		
Kommunale boliger																		
						-										0		
Svømmehall																		
																0		