FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Temaplan bolig
2026-2038

Bolig for en ny tid

Kommuneplanutvalget, 28.okt. 2026



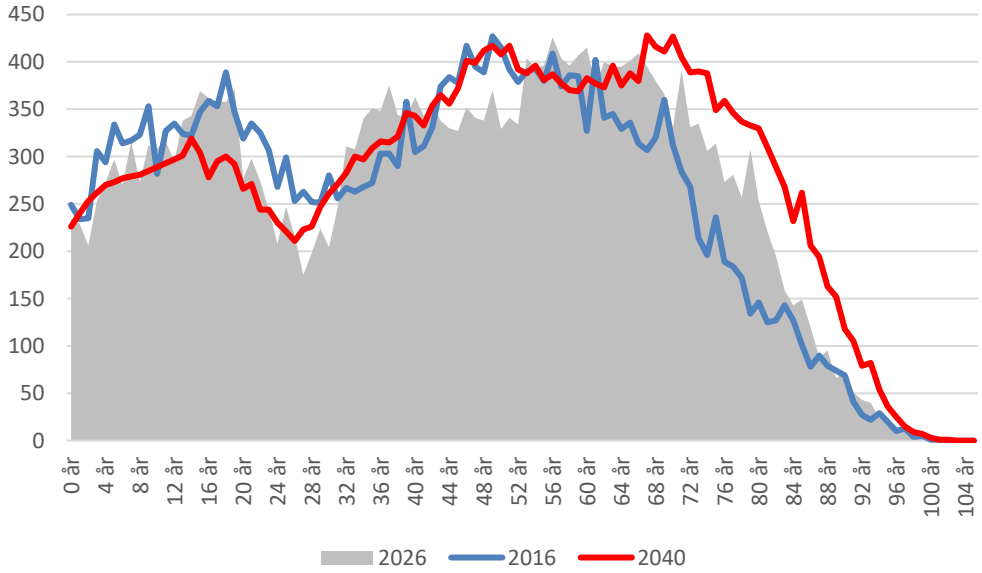
Hvorfor trenger vi en ny boligstrategi?

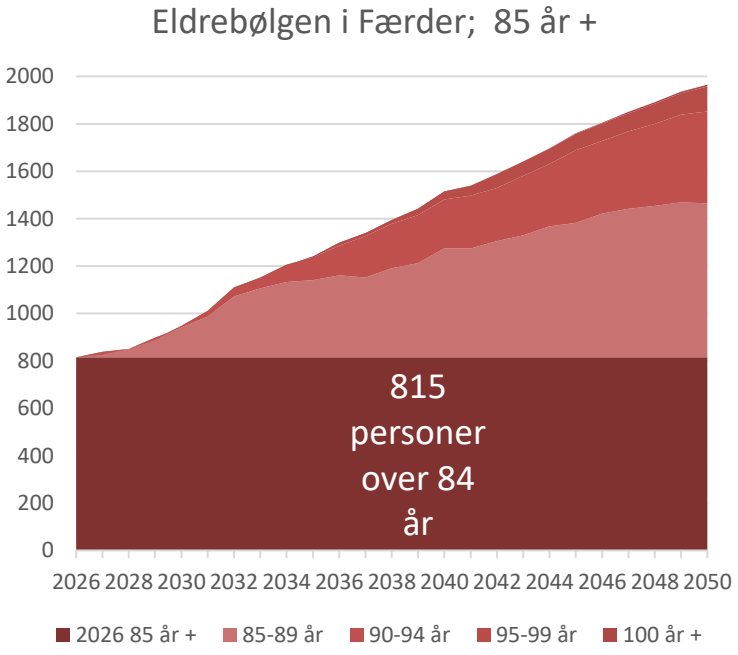
- Helhetlig og strategisk tilnærming til boligpolitikk
- Oppfølging av vekststrategien i kommuneplanens arealstrategi
- Tilpasse demografisk utvikling
- Boligpolitikk som helse- og omsorgspolitikk
- Prioritere ressurser og innsats



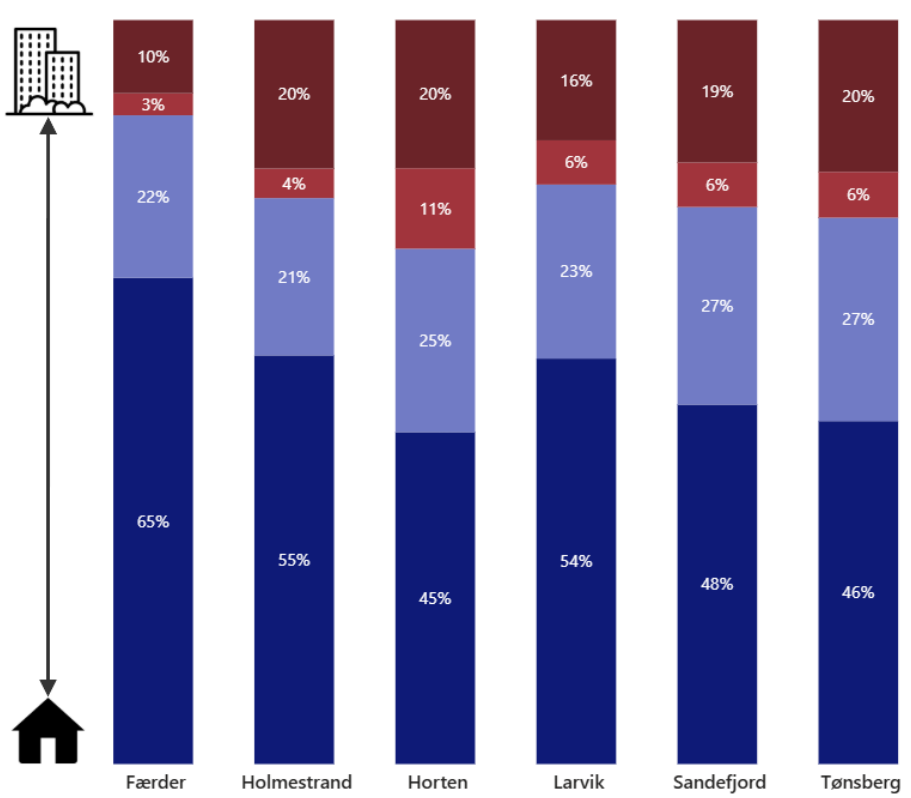
FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Den demografiske utfordringen





Boliger

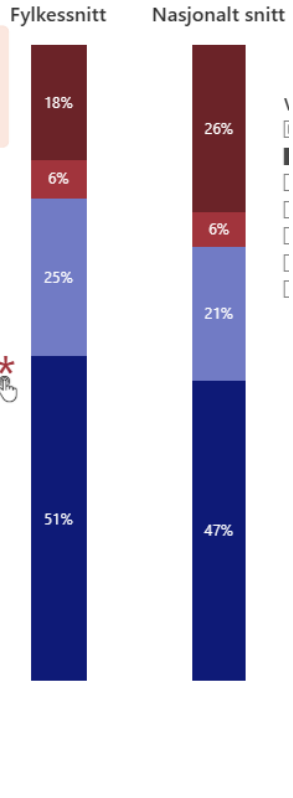


Vestfoldkommunene har i snitt over **75%** eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus. Vestfold har færre leiligheter enn landsgjennomsnittet.

Antall boenheter:

1 302	Leilighet
391	Annen boligbygning *
2 888	Rekkehus, tomannsbolig & småhus
8 642	Enebolig

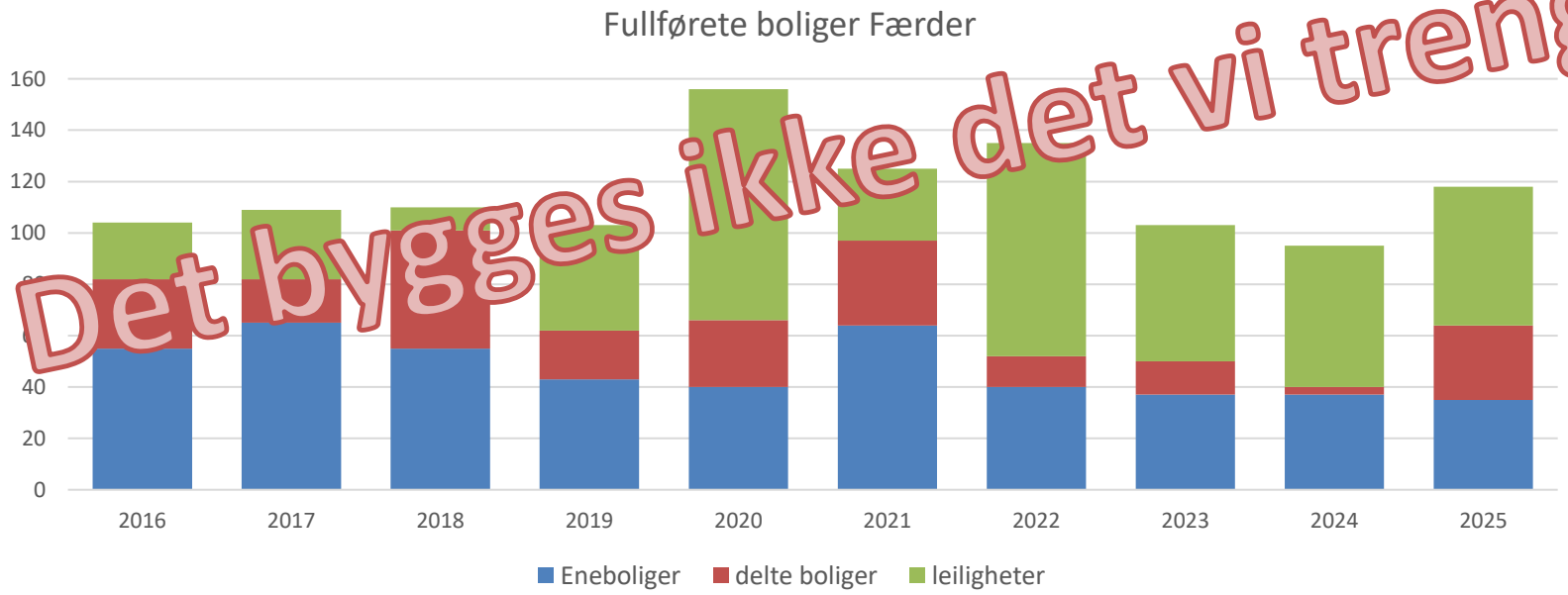
Totalt:
13 223



FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Færder kommune - boliger og boligbygging

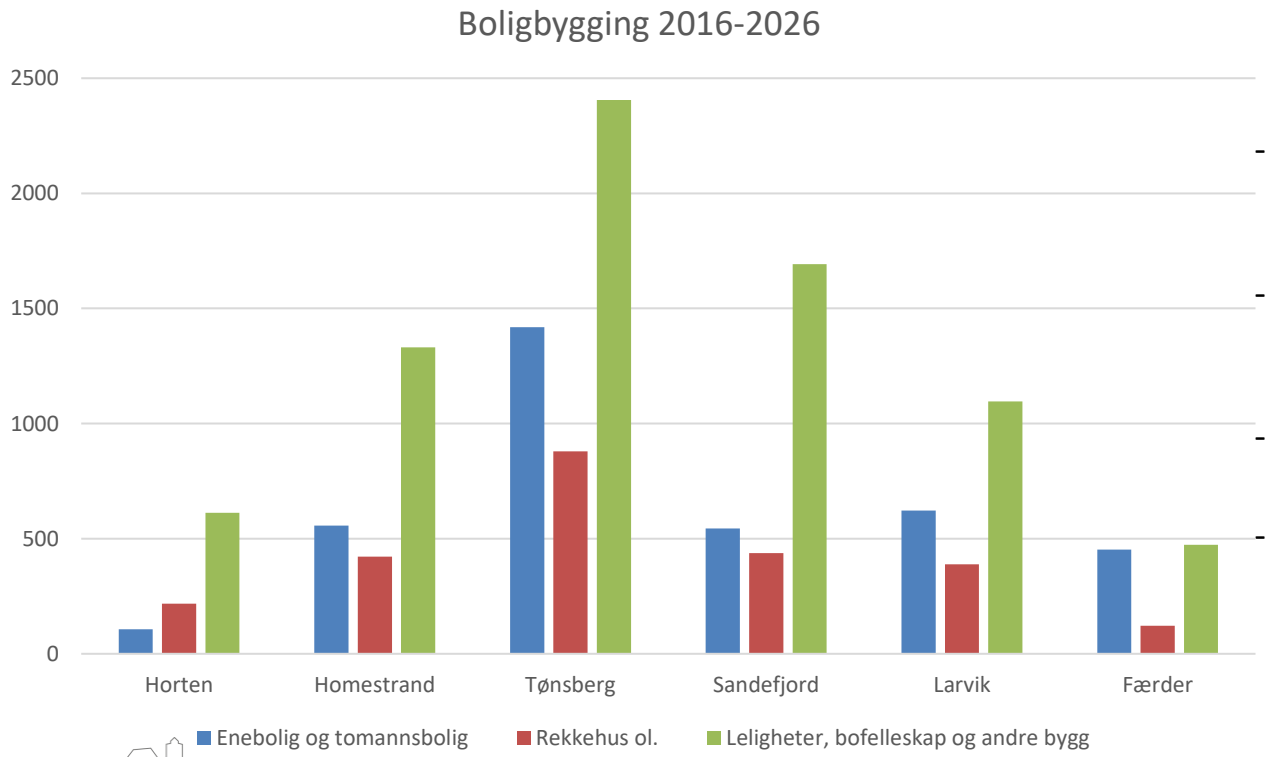
- Boligbyggingen har vært stabil de siste 20 årene med ca 105 boliger (netto).
- Lelighetsbyggingen står for mellom 40-50 % av boligbyggingen.
    - Det gjør at boligsammensettingen er nesten uendret i denne perioden



Det bygges ikke det vi trenger

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

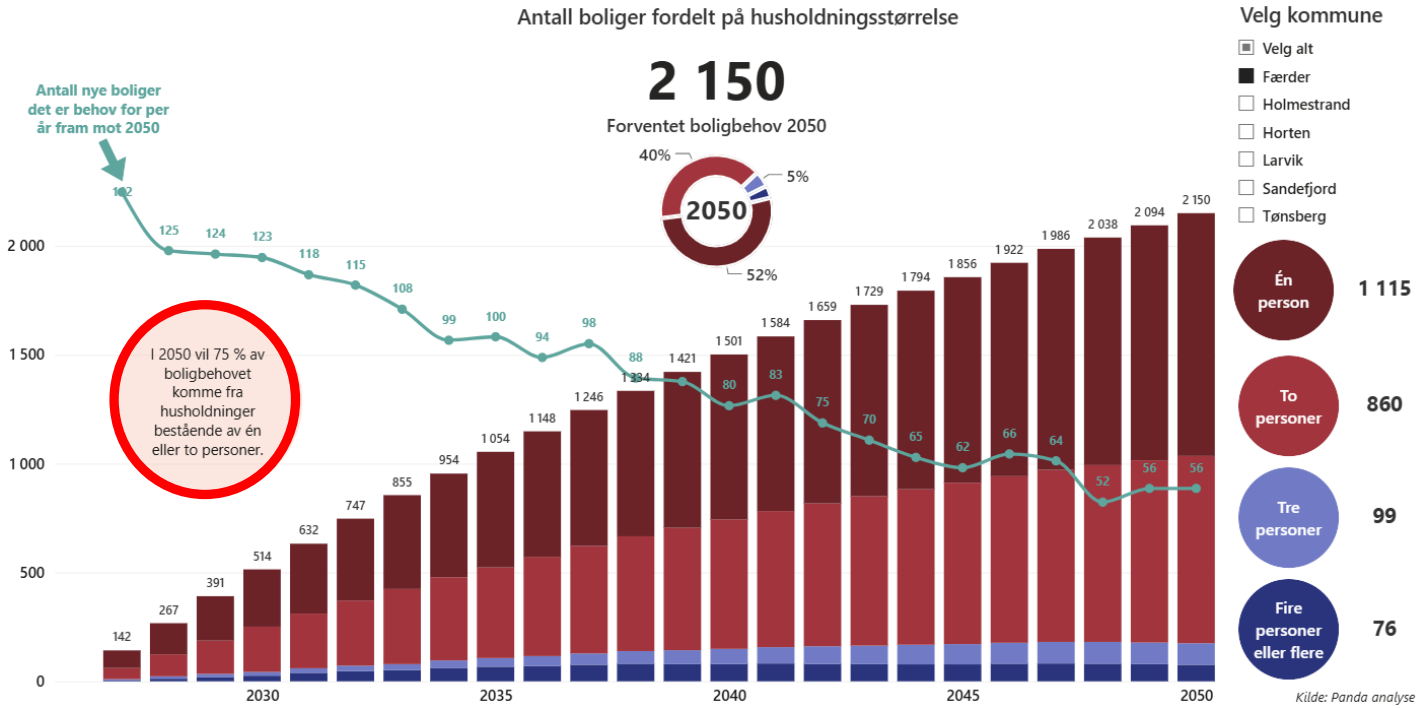
Vi skiller oss fra de andre kommune i Vestfold



- Har bygget nest minst boliger i Vestfold i % av boligmassen
- Færder har bare litt mindre prosentvis vekst enn Sandefjord
- Bygger minst leiligheter og små boliger
- Bygget flere eneboliger enn Sandefjord, Larvik og Horten.

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Boligbehov fram mot 2050 – Vfk (ny)



- Behovet er annerledes enn det vi besitter og hva vi har bygget
- Eneboliger ol. kan ikke erstatte leiligheter ol, men kommer i tillegg.
- Framskrivningen samstemmer veldig godt med vekststrategien og arealstrategien i kp.
- 2000 boliger fram til 2038(40) – 500 boliger er en ekstra ambisjon.

Boligbehovsframskrivning for 67 år - 2040



Kilde: Agenda Kaupang, bearbeidet av Færder kommune.

- Vi kan redusere behovet for boenheter om vi bygger riktig.
- Mulig reduksjon for nye plasser for heldøgns omsorg med nesten halvparten.
- Redusere ressursbruken inn i helse og omsorg, dersom boligene som bygges fremover lokaliseres sentralt.

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Boligbyggingen må økes

~115

boliger i året, omtrent historisk nivå: i hovedsak nok til å holde folketallet oppe

~155

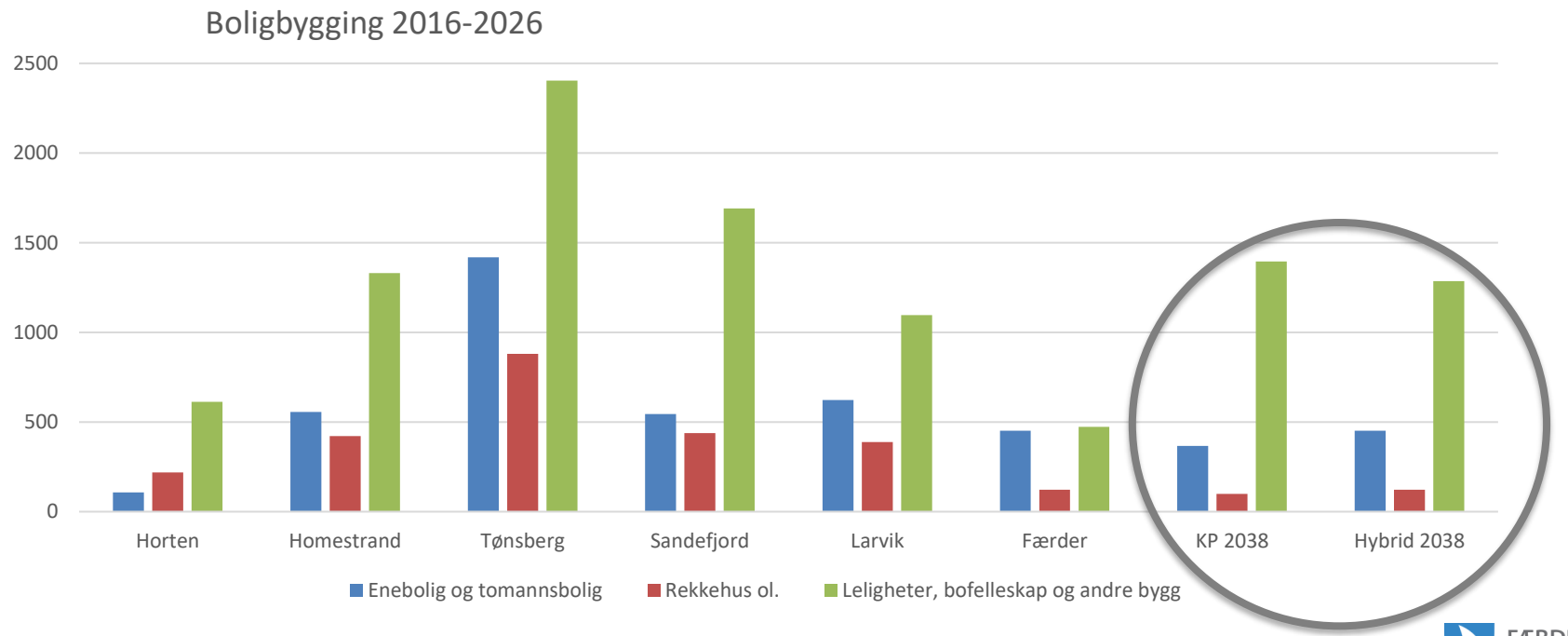
boliger i året: barnetallet kan i større grad opprettholdes

150–160

boliger i året er planens strategi, med økningen i hovedsak som leiligheter

Boligrotasjon: når små husholdninger flytter til leilighet, blir eneboliger og småhus tilgjengelige for barnefamilier.

To scenarier for framtidig boligbygging



FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Fire innsatsområder i Temaplan bolig

1. Flere boliger og bedre boligrotasjon

Mål: Tilstrekkelig bygging, struktur og bedre bruk av eksisterende boliger for å stabilisere barnetallet

2. Flere aldersvennlige boliger

Mål: Variert tilbud og reell valgfrihet for eldre i eget nærmiljø.

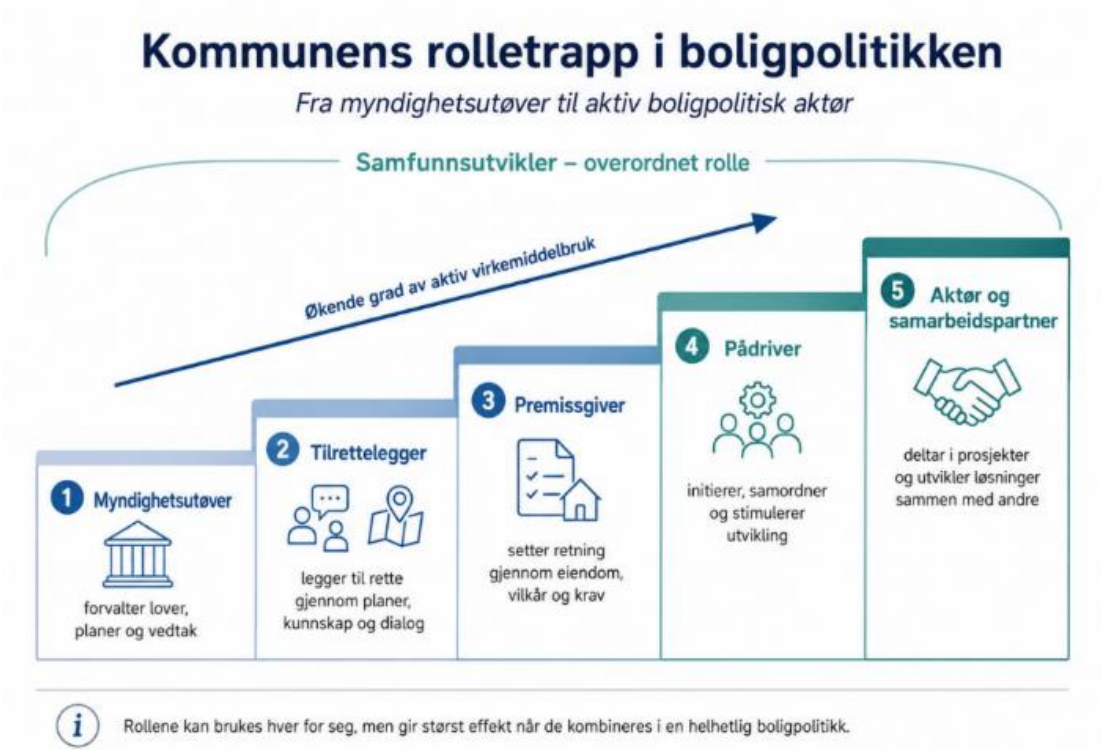
3. Bomiljøer for fellesskap og helse

Mål: Sosial bokvalitet og møteplasser som motvirker ensomhet

4. Skaffe og beholde en egnet bolig

Mål: Samordnet hjelp, startlån, leie til eie og tilvisningsavtaler

Fire innsatsområder



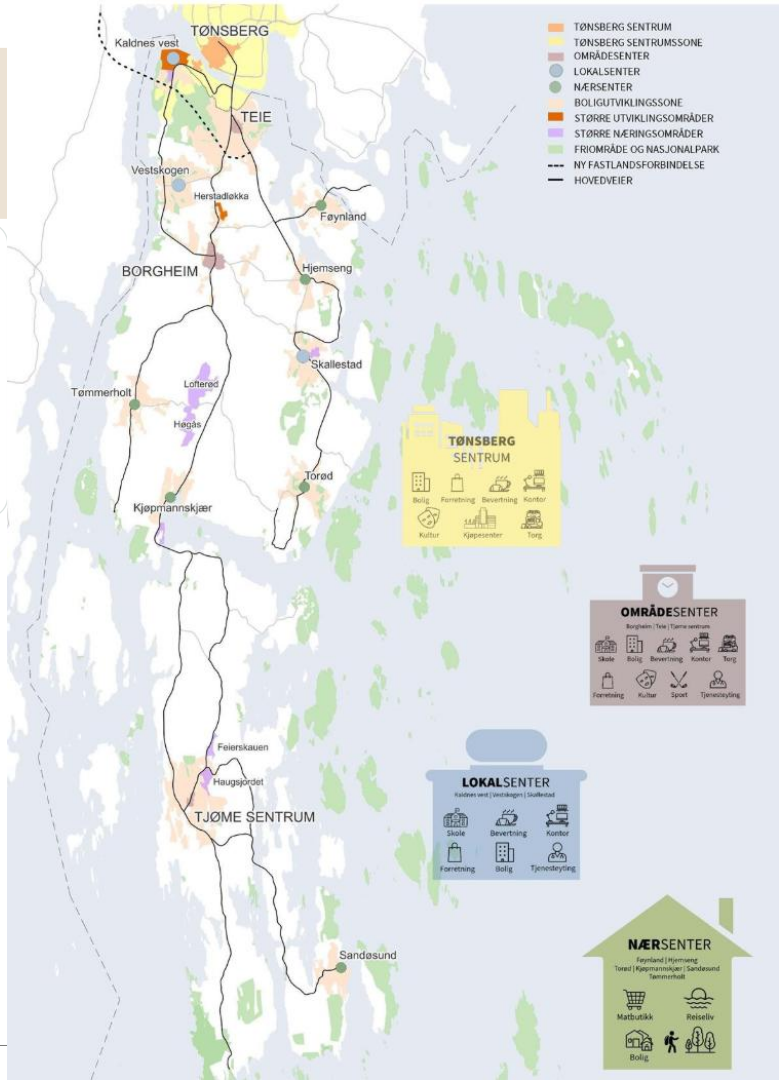
FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Fire innsatsområder

3. Bomiljøer for fellesskap og helse

Sosial bokvalitet og møteplasser som motvirker ensomhet

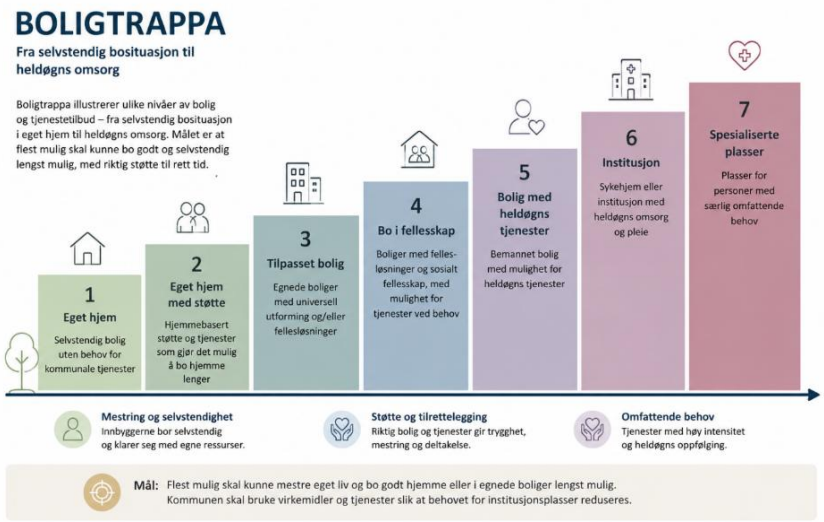
- De må ha de riktige/ gode kvalitetene – ute og inne
- Tilpassede boliger med riktig lokalisering reduserer omsorgs- og tjenestebehov
- «Ensomhet er mest sykdomsfremkallende»
- Umettelig behov for «omsorgsboliger» og andre boliger tilpasset eldre.

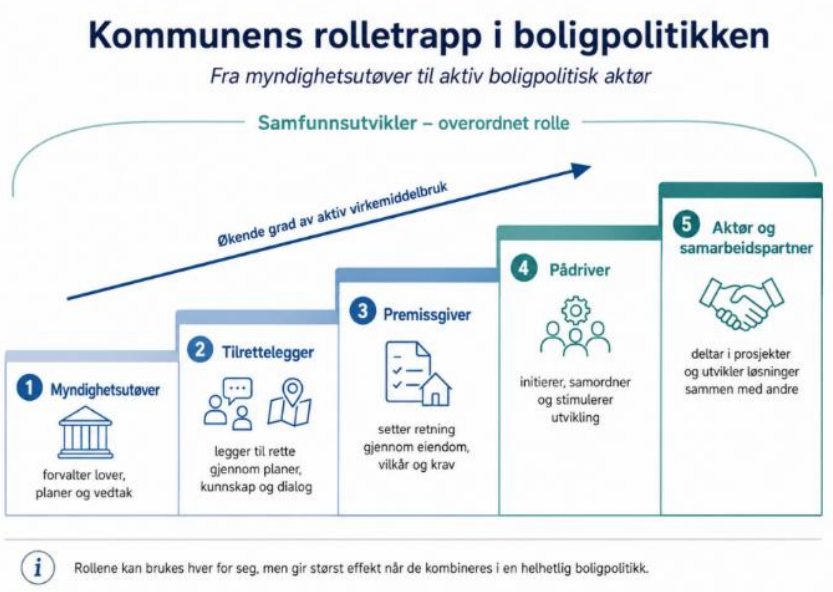


Fire innsatsområder

4. Skaffe og beholde en egnet bolig

Samordnet hjelp, startlån, leie til eie og tilvisningsavtaler





Boligpolitikk = helse- og omsorgspolitikk



FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

JournalpostID: 25/41466
Arkiv:

Saksbehandler: Halvor Lindqvist
Telefon:
Ugyldig flettefelt

Strategi og opptrappingsplan for heldøgns omsorgsplasser til eldre i Færder kommune.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	15.09.2025	051/25
Eldreråd	15.09.2025	043/25
Hovedutvalg for helse, sosial og frivillighet	17.09.2025	029/25
Partssammensatt utvalg	24.09.2025	035/25
Formannskap	24.09.2025	123/25
Kommunestyret	01.10.2025	116/25

Kommunedirektørens innstilling

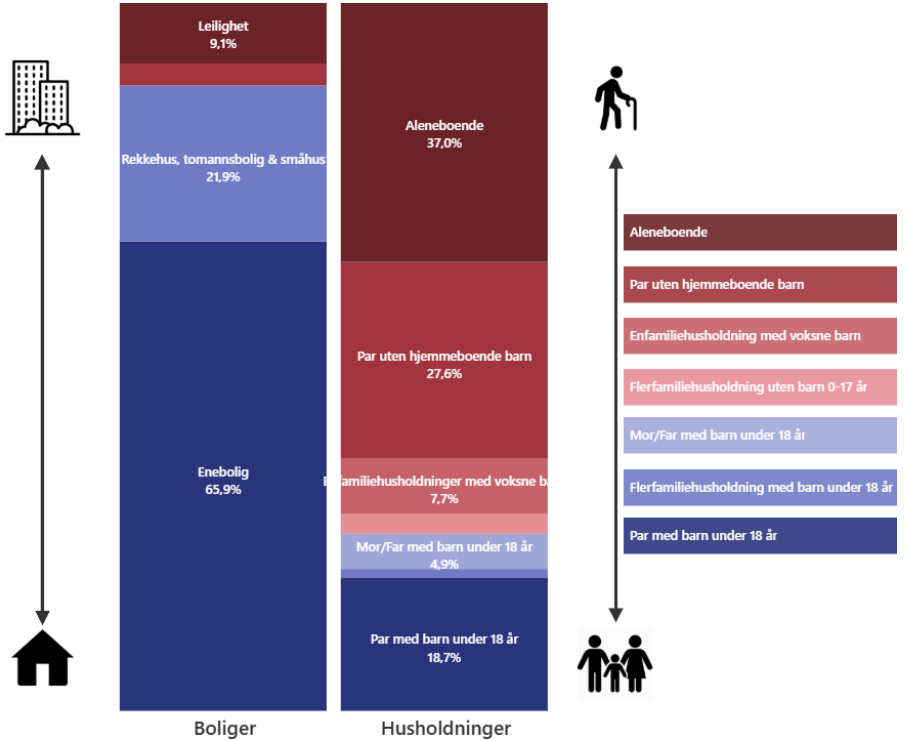
1. Færder kommune planlegger sitt tilbud om plasser med heldøgns omsorg til eldre etter en dekningsgrad på 12,5 prosent for befolkningen over 80 år frem mot 2050.
2. Opptrapping av bemanning og kapasitet i omsorgsboliger med heldøgns bemanning skal være hovedstrategien for å møte veksten i behov for heldøgns omsorg.
3. Opptrappingsplanen for omsorgsboliger med heldøgns bemanning slik som beskrevet i dette saksfremlegget legges til grunn for det videre arbeidet.
4. Tiltakene søkes innarbeidet i kommuneplanens handlingsdel, økonomiplan og budsjett for perioden 2026–2029.

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

«Boligpolitikk er omsorgspolitikk»

- Tilpassede boliger med riktig lokalisering reduserer omsorgs- og tjenestebehov
- «Ensomhet er mest sykdomsfremkallende»
- Umettelig behov for «omsorgsboliger» og andre boliger tilpasset eldre.

- 12 % av 67-79 år bor i leilighet (Tønsberg = 23 %)
- 20 % av 80 + år bor i leilighet (Tønsberg 32 %)



FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Sju prioriterte oppdrag 2027–2031

1. Fast samarbeid med sentrale boligaktører
2. Mer målrettede reguleringsprosesser
3. Styrke sosiale kvaliteter i bolig- og stedsutvikling
4. Herstadløkka som boligpolitisk pilot
5. Fornye omsorgsboligtilbudet
6. Utvikle den kommunale boligporteføljen
7. Styrke boligveiledning og muligheten til å skaffe og beholde bolig

Oppdrag 1 av 7

Mer systematisk samarbeid med sentrale boligaktører

Kommunen skal

- Holde regelmessige møter om boligbehov, boligbyggeprogram og aktuelle prosjekter
- Identifisere prosjekter for aldersvennlige boliger, egnede utleieboliger og sosiale boformer
- Identifisere hindringer for gjennomføring og følge opp det kommunen kan påvirke

Forventede resultater

Flere konkrete prosjektsamarbeid og flere boligprosjekter som svarer på kommunens boligbehov.

Oppdrag 1 av 7

Format Eiendom

OBOS

usbl

ZEINER EIENDOM

Infraheim

SPG

Folksom

Tønsberg og Færder næringsforening

Sequia

Cognia Eiendom



FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Oppdrag 2 av 7

Mer målrettede reguleringsprosesser

Kommunen skal

- Gjennomføre et utviklingsprosjekt for tidligere avklaringer, riktig kunnskapsgrunnlag og detaljeringsnivå, bedre samordning og mer forutsigbarhet
- Gå gjennom erfaringer fra et utvalg reguleringsprosesser og finne årsaker til forsinkelser og omarbeiding

Forventede resultater

Økt boligbygging, mer effektive planprosesser og større gjennomføringskraft fra plan til ferdige boliger.

Oppdrag 3 av 7

Styrke sosiale kvaliteter i bolig- og stedsutviklingen

Kommunen skal

- Utarbeide felles kriterier for innendørs og utendørs fellesarealer, møteplasser, tilgjengelighet og nærmiljøets tilbud
- Bruke kriteriene i dialog om boligprosjekter og i utviklingen av kommunale eiendommer

Forventede resultater

Flere boligprosjekter med tilgjengelige møteplasser og fellesskapsløsninger som fungerer over tid.

Oppdrag 4 av 7

Herstadløkka som boligpolitisk pilot

Kommunen skal

- Avklare målgrupper, boligtyper, fellesskapsløsninger, eierformer og virkemidler i et samlet boligkonsept
- Konkretisere hvordan konseptet følges opp gjennom vilkår og avtaler ved utvikling
- Dokumentere erfaringene og bruke dem i andre prosjekter

Forventede resultater

Et variert og aldersvennlig boligtilbud, konkrete fellesskapsløsninger og erfaring med boligpolitiske virkemidler som kan brukes andre steder.

Herstadløkka pilot for aldersvennlig boligstruktur



1 Bidra til ønsket befolkningsutvikling og dekke behov for boliger/ boligtyper



2 Understøtte og bidra til oppnåelse av prinsippene i "Færdertrappa" og boligsosiale boformer/ulike bokonsepter for eldre



3 Maksimere verdien av kommunal eiendom

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Oppdrag 5 av 7

Fornye og utvikle omsorgsboligtilbudet

Kommunen skal

- Starte første trinn: nye omsorgsboliger på Borgheim som erstatning for Doktorgården, og omsorgsboliger på Herstadløkka
- Avklare antall boliger, målgrupper, tjenestebehov og fellesfunksjoner
- Legge fram beslutningsgrunnlag med driftskonsekvenser, finansiering og framdrift
- Vurdere offentlig-privat samarbeid

Forventede resultater

Et fornyet omsorgsboligtilbud og flere egnede omsorgsboliger.

Oppdrag 6 av 7

Utvikle den kommunale boligporteføljen

Kommunen skal

- Utarbeide en samlet porteføljestrategi for hva kommunen skal eie, leie, utvikle, omdisponere og avhende
- Kartlegge egnethet, lokalisering, tilstand og kostnader opp mot dokumenterte behov
- Lage prioritert oversikt og følge opp med konkrete beslutninger om oppgradering, kjøp, innleie og salg

Forventede resultater

Mer egnede boliger for målgruppene og bedre utnyttelse av kommunens boligressurser.

Oppdrag 7 av 7

Styrke boligveiledning og muligheten til å skaffe og beholde bolig

Kommunen skal

- Vurdere utlysning av utleieboliger med tilvisningsavtaler i 2027
- Etablere samlet informasjon og samordnede rutiner om boligtilpasning, framtidige boligvalg og Husbankens virkemidler
- Gjennomgå bruken av startlån og velge målgrupper og prosjekter for leie-til-eie og eie-til-leie

Forventede resultater

Flere egnede utleieboliger gjennom tilvisningsavtaler, også for seniorer, og flere som kan skaffe og beholde en egnet bolig.

Oppfølging og veien videre

Styring

Følges opp gjennom kommuneplanens handlingsdel, økonomiplanen og ordinært styringssystem.

Revisjon

Handlingsdelen revideres minst én gang per kommunestyreperiode. Mål og strategier gjelder hele perioden.

Finansiering

Oppdrag som krever midler eller prinsipielle avklaringer behandles i økonomiplanen eller egne saker.

Planen er strategisk, ikke en arealplan: den fastsetter ikke utbyggingsområder.