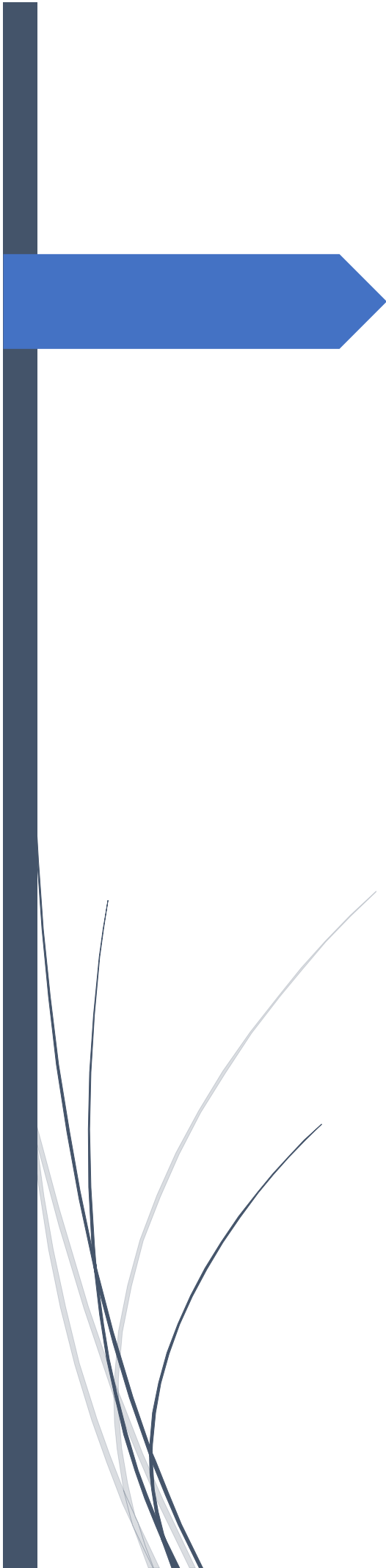




Boligplan for Dyrøy kommune 2021-2024 Kunnskapsgrunnlag

Dyrøy kommune

Tittel	Boligplan Dyrøy kommune 2021-2024- Faktagrunnlag
Utgitt:	November 2020
Utgitt av:	Nordavind Utvikling AS
Oppdragsgiver:	Dyrøy kommune
Kontakt:	Kjell-Sverre Myrvoll
Postadresse:	Tverrveien 1, 9311 Brøstadbotn
Forfatter:	Kjell-Sverre Myrvoll
Utgitt i samarbeid med:	Styringsgruppe, prosjektgrupper, Chilli Harstad AS, Husbanken. Prosjektledelse og arbeidsgrupper i Sentrumsplan og UngVoxen i regi av Dyrøy kommune.

Innhold

1 Innledning	4
2 Utviklingstrekk i Dyrøy kommune	4
2.1 Befolkningsutvikling i Dyrøy	5
2.2 Befolkningsframskriving 2020 – 2050	5
2.3 Pendling inn og ut fra kommunen.....	5
2.4 Status: boliger, bygninger og regulerte tomter i Dyrøy kommune	5
2.5 Status og konkret oversikt over kommunale utleieboliger pr 20.10.2020	8
3 Bosettingsmønster og tilgjengelige tomter.....	10
3.1 Konkrete tomter i boligfelt.....	11
3.2 Områder tilrettelagt for spredt boligbygging i LNFR området:	12
4 Kilder:.....	14

1 Innledning

Boligpolitisk plan for Dyrøy ble vedtatt 10.12.2020 av Dyrøy kommunestyre. Dette er kommunes første helhetlige plan for boligspørsmål. Boligplanen for Dyrøy kommune er delt i to deler.

Del 1: Faktagrunnlag,

Del 2: Boligsosial og boligpolitisk handlingsplan.

Boligplanen for Dyrøy er utarbeidet av Nordvind Utvikling AS på oppdrag fra Dyrøy kommune og VOX Dyrøy som forprosjekt som skulle utrede/utarbeide:

- 1: Boligpolitisk handlingsplan
- 2: Stimuleringstiltak for å omgjøre fritidsboliger til bolighus
- 3: Utrede oversikter over boliger/boligtomter i henhold til ny arealplan
- 4: Stimuleringstiltak for økt bosetting og boligbygging
- 5: Utrede hvordan det kommunale boligarbeidet bør organiseres

Hva er en boligplan

Boligplanen er en temaplan som skal være retningsgivende innenfor det boligpolitiske området. Planen skal danne grunnlag for helhetlig tenkning, prioriteringer og strategier innenfor boligområdet. For at kommunen skal kunne løse utfordringene på best mulig måte for vanskeligstilte, er det viktig at boligpolitikken for øvrige husstander er velfungerende. Planen beskriver utfordringene og valg som kommunen står overfor når det gjelder boligtilgang, boligutvikling, og boligsosiale forhold. Planen gi politisk og administrativ ledelse i Dyrøy kommune et verktøy for å styre boligutviklingen mer målrettet, strategisk og effektivt i planperioden.

For å utforme en boligplan er det viktig å ta høyde for de utviklingstrekkene som er kommunen. I forarbeidet til boligplanen er det derfor utarbeidet en ståstedsanalyse som sier noe om fremtidig boligbehov i kommunen.

Med bakgrunn i faktagrunnlaget og boligplanen er det et eget kapittel med mål og tiltak som beskriver tiltak innenfor boligsosialt og boligstrategisk område i kommunen.

Tiltak som forutsetter en økonomisk bevilgning, vil være avhengig av at kostnadene er innarbeidet i kommunens årlige budsjett/økonomiplan før iverksettelse.

2 Utviklingstrekk i Dyrøy kommune

Vi vil i dette kapitlet redegjøre for en del sentrale utviklingstrekk knyttet til utviklingen i Dyrøy. Dette er viktig bakgrunnskunnskap i arbeidet med en fremtidig boligutvikling

Dataene i de neste kapitler er hentet fra SSBs kommuneoversikt. Disse dataene vil kunne avdekke mønstre som kan fortelle oss noe om forventet utvikling.

2.1 Befolkningsutvikling i Dyrøy

Tabellen under viser demografisk utvikling i perioden 2010 – 2020

Tall pr 1.1	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Innbyggere 0-5 år	74	70	59	64	64	56	54	53	55	45	36
Innbyggere 6-15 år	143	129	129	120	120	117	127	115	121	115	107
Innbyggere 16-19 år	73	74	73	78	69	60	56	53	61	57	54
Innbyggere 20-66 år	689	679	671	672	661	666	665	663	659	631	612
Innbyggere 67 år +	254	253	256	256	257	255	256	254	269	281	274
Sum innbyggere 1.1	1233	1205	1188	1190	1171	1154	1158	1138	1165	1129	1083

Tabell 1: 07459: Befolkning, etter region, alder, statistikkvariabel og år(SSB)

2.2 Befolkningsframskriving 2020 – 2050

Tall pr 1.1	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Innbyggere 0-5 år	36	35	36	40	40	46	48	47	45	45	43
Innbyggere 6-15 år	107	103	96	92	89	86	78	87	91	91	88
Innbyggere 16-19 år	54	45	46	44	45	39	37	32	37	37	37
Innbyggere 20-66 år	612	603	585	572	563	558	519	505	470	467	464
Innbyggere 67 år eller eldre	274	282	294	301	306	310	353	360	380	371	364
Sum innbyggere 1.1	1083	1068	1057	1049	1043	1039	1035	1031	1023	1011	996

Tabell 2: 12882: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, alder, statistikkvariabel og år (SSB)

2.3 Pendling inn og ut fra kommunen.

Dyrøy kommune ligger i en arbeidsmarkedsregion med 30 000 innbyggere der store deler av regionen nås innen en radius på en times kjørevei. I tillegg har vi flyplass en times kjørevei unna/to timer unna, og har båtforbindelse hver dag til Tromsø; reisetid to timer og Harstad; reisetid en time. For å utvikle en fremtidig boligpolitikk er det viktig å kjenne mønsteret i arbeidslivet i regionen som igjen kan ha betydning for videre utvikling av boligutvikling.

Tabellen under viser inn og utpendling av kommunen.

Pr 31.12.2019	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sysselsatte personer bosatt i kommunen	525	548	532	527	504	510	498	487	500	479
Personer som pendler inn i kommunen	36	41	59	57	57	62	60	65	67	78
Personer som pendler ut av kommunen	189	210	195	204	214	210	211	211	219	194
Sysselsatte personer med arbeidssted i kommunen	372	379	396	380	347	362	347	341	348	363

Tabell 3: 11616: Sysselsatte per 4. kvartal, etter region, statistikkvariabel og år

2.4 Status: boliger, bygninger og regulerte tomter i Dyrøy kommune

Vi vil i det følgende se nærmere på hvordan boligutviklingen har vært i Dyrøy kommune. Vi vil også se på boligtypesammensetningene, husholdningstyper, og andel av kommunale eide boliger.

På grunn av lave tall er det vanskelig å finne statistikk på omsetting av boliger i kommunen.

Utvikling av boligmassen i Dyrøy 2012-2019 i SSB statistikken:

Boliger (bebodde og ubebodde)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Enebolig	568	573	574	579	584	586	588	589
Tomannsbolig	30	30	29	31	31	31	32	32
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	29	29	29	30	30	30	30	30
Boligblokk	5	5	5	5	5	5	5	5
Bygning for bofellesskap	5	5	5	5	5	5	5	5
Andre bygningstyper	14	12	9	8	9	8	8	8
SUM	651	654	651	658	664	665	668	669

Tabell 4: SSB: 06265: Boliger, etter region, bygningstype og år

Tabellen viser at det vært lite endring i boligmassen i Dyrøy siden 2012.

Tall hentet fra Matrikkelen for bygninger i Dyrøy Kommune viser en litt annen fordeling enn det SSB operer med, men samtidig er grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter.

Matrikkelen gir følgende fordelinger av boliger og fritidsboliger:

Helårsboliger i bruk, antall pr 2019	Antall
Eneboliger	347
Eneboliger med hybel/sokkelleilighet	16
Våningshus	171
Tomannsboliger/Våningshus, vertikalt/horisontaldelt	16
Rekkehus	17
Store boligbygg 2,3 og 4 etasjer eller bofellesskap	3
Sum helårsboliger i bruk	570

Fritidsboliger i bruk, antall pr 1.3.2019	Antall
Fritidsbygg (hytter/sommerhus)	220
Helårsbolig og våningshus benyttet til fritidsbolig	234
SUM fritidsboliger i bruk	454

Tabell 6: Matrikeloversikt Dyrøy kommune

Når vi legger til grunn opplysningene fra matrikkelen, som brukes til beregning av kommunale avgifter, så viser tallene at det pr i dag er 570 boligbygg i Dyrøy. Det er samtidig 234 helårsboliger som er omgjort til fritidsboliger. Dette gir oss i utgangspunktet 804 tilgjengelige boliger i Dyrøy pr i dag.

Husholdninger pr boligtype i kommunen

Antall husholdninger	2015	2016	2017	2018	2019
Boliger i alt	555	561	566	560	555
Enebolig	506	505	502	500	493
Tomannsbolig	18	22	22	22	24
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	17	21	28	25	24
Boligblokk	5	4	5	4	5
Annen boligbygning	9	9	9	9	9

Tabell 7: 11508: Husholdninger, etter region, bygningstype, og år

Antall	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Privathusholdninger	557	567	561	562	547	555	561	565	561	554	538
Personer i privathusholdninger	1213	1194	1174	1180	1130	1110	1117	1105	1129	1102	1059
Personer per privathusholdning	2,18	2,11	2,09	2,10	2,07	2,00	1,99	1,96	2,01	1,99	1,97

Tabell 8: 09747: Privathusholdninger, etter region, og år

Nybygg i Dyrøy

Nybygg i Dyrøy	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Igangsatte boliger	2	2	2	6	3	3	2	2	1	3
Fullførte boliger	4	1	1	5	3	5	2	2	0	3

Tabell 9: 05940: Boligbygg, etter region, statistikkvariabel og år

2.5 Status og konkret oversikt over kommunale utleieboliger pr 20.10.2020

Dyrøy kommune har i sine oversikter tilgang til 49 boliger gjennom direkte eller indirekte eierskap:

Dyrøy kommune								
Adresse	Hvilken bolig	Bygge- år	Standard		Areal BA	Areal >60 m2	Areal <60 m2	Grunn-leie
Brøstadveien 24	TPU	1990	God	TPU	54	54		5 341
Brøstadveien 26	TPU	1990	God	TPU	54	54		5 341
Brøstadveien 28	TPU	1990	God	TPU	54	54		5 341
Brøstadveien 30	TPU	1990	God	TPU	54	54		5 341
Brøstadveien 32	TPU	1990	God	TPU	54	54		5 341
Brøstadvn 30B	TPU/avlast	1990	God	TPU	28	28		
Dyrøytunet 11	Oms.bol.	1982	Normal	Oms.bol.	51	51		4 708
Dyrøytunet 12	Oms.bol.	1982	Normal	Oms.bol.	51	51		4 708
Dyrøytunet 13	Oms.bol.	1982	Normal	Oms.bol.	51	51		4 708
Dyrøytunet 14	Oms.bol.	1982	Normal	Oms.bol.	51	51		4 708
Dyrøytunet 15	Oms.bol.	1982	Normal	Oms.bol.	51	51		4 708
Dyrøytunet 16	Oms.bol.	1982	God	Oms.bol.	51	51		5 044
Dyrøytunet 18	Oms.bol.	1999	God	Oms.bol.	57	57		5 638
Dyrøytunet 19	Oms.bol.	1999	God	Oms.bol.	57	57		5 638
Dyrøytunet 20	Oms.bol.	1999	God	Oms.bol.	57	57		5 638
Elveveien 3		1966	God		88	60	28	7 559
Elveveien 5		1966	God		82	60	22	7 211
Elveveien 9		1968	God		88	60	28	7 559
Elveveien 11		1968	Normal		41	41		3 785
Elveveien 13		1968	God		41	41		4 055
Espenesveien 525B	nr 4 fra nord	1977	God		42	42		4 154
Espenesveien 525A	nr 3 fra nord	1977	Normal		42	42		3 877
Espenesveien 523B	nr 2 fra nord	1977	God		37	37		3 660
Espenesveien 523A	nr 1 fra nord	1977	God		37	37		3 660
Ringveien 9A nr. 1	hybel	1988	God		22	22		2 176
Ringveien 9A nr. 2	hybel	1988	God		19	19		1 879
Ringveien 9A nr. 3	hybel	1988	God		19	19		1 879
Ringveien 9B		1988	God		48	48		4 748
Ringveien 9C		1988	God		64	60	4	6 167
Ringveien 11A		1988	God		112	60	40	8 256
Ringveien 11B		1988	God		112	60	40	8 256
Ringveien 20	Prestebol.	1982	God	Prestebol.	171	60	40	8 256
Brøstadveien 18 A	Oms.bol.	2020	Høy	Oms.leil.				6 150
Brøstadveien 18 B	Oms.bol.	2020	Høy	Oms.leil.				6 150
Brøstadveien 18 C	Oms.bol.	2020	Høy	Oms.leil.				6 150
Brøstadveien 18 D	Oms.bol.	2020	Høy	Oms.leil.				6 150
Brøstadveien 18 E	Oms.bol.	2020	Høy	Oms.leil.				6 150
Brøstadveien 18 F	Oms.bol.	2020	Høy	Oms.leil.				6 150
Brøstadveien 18 G	Oms.bol.	2020	Høy	Oms.leil.				6 150
Dyrøy boligstiftelse								
Adresse	Hvilken bolig	Bygge- år	Standard		Areal BA	Areal >60 m2	Areal <60 m2	Grunn-leie
Brøstadveien 20A	Boligstift.	1998	God	Boligstift.	61	60	1	5 993
Brøstadveien 20B	Boligstift.	1998	God	Boligstift.	61	60	1	5 993
Brøstadveien 20C	Boligstift.	1998	God	Boligstift.	61	60	1	5 993
Brøstadveien 22A	Boligstift.	1993	God	Boligstift.	65	60	5	6 225
Brøstadveien 22B	Boligstift.	1993	God	Boligstift.	65	60	5	6 225
Brøstadveien 22C	Boligstift.	1993	God	Boligstift.	65	60	5	6 225
Stormyrveien 18	Boligstift.	1993	God	Boligstift.	65	60	5	6 225
Stormyrveien 20	Boligstift.	1993	God	Boligstift.	65	60	5	6 225
Stormyrveien 22	Boligstift.	1993	God	Boligstift.	65	60	5	6 225
Korgedalen 8	Boligstift.	2008	God	Boligstift.	81	60	21	7 153

Tabell 10: Kommunale boliger i Dyrøy

Kommunale boliger i Dyrøy sammenlignet med nabokommuner, KOSTRA gruppe 6 og Troms fylke:

Nøkkeltall	Enhet	Dyrøy 2019	Sørreisa 2019	Salangen 2019	Loabák - Lavangen 2019	Kgr 06 2019	Troms Romsa 2019
Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	antall	51	85	75	44	3073	3798
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	antall	47	25	35	43	39	23
Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)	prosent	55	24	20	32	50	37
Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner (kr)	kr	0	1220	329	447	2679	2205
Lønnsutgifter per eid kommunal bolig (kr)	kr	5732	10575	..	618	7918	8664
Andel nye søkere som har fått avslag på kommunal bolig (prosent)	prosent	0	53	0	67	18	31
Husstander i midlertidige botilbud i mindre enn 3 måneder (antall)	antall	0	0	0	0	5	110
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall)	antall	:	2,6	:	3,9	2,9	1,6
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)	antall	7,4	11,5	8,4	8,7	10,5	10,9

Tabell 11: Kostratall SSB - Bolig

Dyrøy kommune disponerer 49 boliger for utleie, jfr tabell 10 etter egen boligoversikt. SSB viser gjennom kostrapporteringen (tabell 11) at det er 51 boliger. Uansett hvilke tall man legger til grunn er dette høyere enn sammenlignbare kommunert. Bakgrunnstallene fra SSB fra boligkartleggingen for Dyrøy kommune i 2019 viser at det er 81 husstander som leier bolig i Dyrøy. Dette viser da at kommunen står for over halvparten av boliger som er utleid. Dette gjør at vi ikke har et fungerende utleiemarked i Dyrøy, og at det er problematisk å få leid bolig i Dyrøy for tilflyttere. Det kan også være boligsosiale utfordringer knyttet til endringer i livsfaser jfr samlivsbrudd, etc, der det ikke er nok boliger for akutte tilfeller.

Når vi legger til grunn opplysningene fra Matrikkelen, som f.eks. brukes til utlikning av kommunale avgifter, så viser tallene at det pr. i dag er 570 boligbygg i Dyrøy. Det er samtidig 234 helårsboliger som er omgjort til fritidsboliger. Dette gir oss i utgangspunktet 804 tilgjengelige boliger i Dyrøy pr i dag.

Det er bygd 26 nye boliger i perioden 2010 til 2020. Det gir et gjennomsnitt på to til tre boliger i året. Det som statistikken viser, er at nybygg i Dyrøy kommer i de samme årene der vi ser at fødselstallene er høye. 2006, 2007, 2008, 2013 er år som utpeker seg med boligbygging, samtidig som på øvrige statistikker var det relativt høye fødselstall i årene 2007, 2009, 2012 og 2014.

Flere av disse som bygde og fikk barn i denne perioden, kan sees i sammenheng med tilflyttingsprosjektet FOX som var en del av satsingen Dyrøy 2017. Dette viser at det er flere ting enn tilgang på boliger som er avgjørende for å få flere tilflyttere og innbyggere i Dyrøy.

3 Bosettingsmønster og tilgjengelige tomter.

Av kommunens om lag 1100 innbyggere pr 2020 bor ca. 450 i Brøstadbotn i området fra hurtigbåtkaia og til Finnlandsvika. Øvrig bosetting fordeler seg nokså jevnt langs kystlinja og hovedvegene fra grensa mot Sørreisa i nord til Kastnes og Sørfjorden i sør og på innersida av Dyrøya og over til Vinje samt langs Bjørkebakkeveien og Skøvassveien på «innlandet». Noen steder som på Espenes, Øvre Espenes, Langhamn, Bjørkebakken, ved Tverråsen og på Kastnes bor det mellom 20 og 40 innbyggere per kvadratkilometer. Det er flere forsamlingshus som ungdomshus og kirke lokalisert til ulike grender som Kastnes, Holm, Espejord, Espenes og Bjørkebakken. Arealplanen legger opp til en fortetting i disse lokalgrendene og i øvrige grender.

Siden år 2000 er det blitt bygget 54 nye boliger, som gir et gjennomsnitt på 3 boliger i året. Disse fordeler seg om lag 50/50 mellom tilrettelagte tomter i Brøstadbotn sentrum og som spredt bosetning i distriktene. Med denne utbyggingstakten fremover vil det være gode tomtereserver for sentrumsnære eneboliger.

Det er under planlegging en 2. etasje over Dyrøy utleiebygg som skal gi flere leiligheter i sentrum. Det er ytterligere behov for mer tilrettelagte boformer for eldre og det er videre ønskelig å ha mulighet for å bosette flyktninger og kunne tilby sentrumsnære boliger for tilflyttere.

Utviklingen med at en større andel av befolkningen ønsker å bo i leiligheter og med større nærhet til handel og service må en forvente også gjelder for Dyrøysamfunnet. Med et mere variert botilbud med leiligheter og god tilrettelegging vil en også få mere sirkulasjon i den øvrige boligmassen og flere boliger kan komme for salg.

Kommuneplanens arealdel legger opp til at flere sentrumsnære tomter kan gjøres om med høyere utnyttelsesgrad og mer mangfoldige botilbud. Dette gjelder for Finnlandsåsen boligfelt som til nå ikke er utbygd. Området egner seg svært godt til leilighetsbygg i høy/lav blokk eller terrassering med parkeringsareal i underetasje og/eller på mark. Området er både svært sentrumsnært, har gode grunnforhold og har lang solgang og god utsikt. I tillegg gjøres tre tomter i Skogstadhågen boligfelt langs Espenesveien om til leilighetsareal. Området ved Skogstad ligger nært til Espenes industriområde og tilrettelegging med mer boligareal her kan styrke potensiale for industrietableringer. Her utvides også eksisterende boligfelt for tilrettelegging for rekkehus.

Ved at en stor andel av befolkningen er bosatt i distriktene, spiller de ulike lokalmiljøene en viktig rolle for bosettings- og næringsutviklingen i kommunen. Aktive bønder og mindre bedrifter, særlig innen reiseliv, bidrar til arbeidsplasser i distriktet. En mangfoldig og demografisk homogen befolkning bidrar til etableringslyst og videreutvikling av næringsgrunnlaget i distriktet. Det er derfor viktig å styrke lokalmiljø og næringsliv med tilrettelegging for spredt bosetting. Et argument for dette er at unge som ønsker å flytte tilbake til hjemstedskommunen, ofte har sterk tilknytning til «bygda» si, og ønsker å bo i nærhet til det miljøet og familie der de vokste opp. Det er også en stor andel av fritidsboliger og feriehus i bygdene, der eiere har sterk tilknytning til området.

Flesteparten av områdene i arealplanen for boligfortetting er utbygd med kommunalt vann. Det er også gatebelysning langs alle foreslåtte strekninger for tilrettelegging med mere spredt bosetting, med unntak for i Faksfjorden. Planen legger opp til mere tilrettelegging av gang- og sykkelveier og utvider radiusen for at langt flere innbyggere kan komme til og fra Brøstadbotn sentrum med sykkel eller gange. Oversikt og registreringer av mye brukt nærturområder og friluftsområder langs sjø viser også gode friluftsmuligheter for områdene.

3.1 Konkrete tomter i boligfelt

Ved **Skogstad** utvides boligområdet mellom Skogstadvegen og Betholmveien. Dette for å møte eventuelle behov for flere boenheter ved utvidelser og nyetableringer ved næringsområdet på Espenes. Ferdig- regulerte og ubenyttede tomter langs Espenesveien kan i tillegg omreguleres til leilighetsbebyggelse.

Området **Foråsen** ligger like vest for Brøstadbotn sentrum. Her er det ønskelig at framtidige boligbygging lokaliseres. Med dagens boligutbyggingstakt og mange tilrettelagt tomter i sentrum vil dette området trolig først være aktuelt mot slutten av planperioden. Området prioriteres foran og som erstatning for tidligere planlagte områder i Bakåsen. Bakåsen videreføres som LNFR-område. Videre planlegging og utnyttingsgrad av Foråsen bør vurderes nærmere etter befolkningsframskrivningen i kommunen mot slutten av planperioden.

Oversikt regulerte boligfelt med ledige tomter i Dyrøy kommune per 31.12.17			
PlanID	Navn/område	Totalt antall	Ledige
1977001	Bjørkebakken boligfelt	7	3
1977002	Skogstadhågen	10	5
1977003	Solbu boligfelt	25	1
1977004	Brøstad boligfelt	30	6
1986001	Finnlandsåsen/Finnlandsmoen boligfelt	15	12
1987001	Kastnes boligfelt	15	11

1996001	Korgedalen boligfelt	17	9
1998001	Brøstadbakken boligfelt	6	4
2009001	Kjosens boligfelt	15	11
SUM		140	62

Tabell 13: Dyrøy kommune

Finnlandsåsen har potensiale for leilighetsbebyggelse og bør prioriteres dersom ytterligere behov for nye leilighetsbygg i sentrum. Området som er regulert for 12 boligtomter nord for fylkesveg 7840 båndlegges for omregulering til høyere utnyttelsesgrad og framtidig leilighetsbebyggelse.

3.2 Områder tilrettelagt for spredt boligbygging i LNFR området:

Kode	Område	Vilkår	Plantype
LSB1	Furstrand nord	Inntil 4 nye boligtomter; totalt 10.	Kommuneplanens arealdel
LSB2	Furstrand sør	Inntil 2 nye boligtomter; totalt 4 boenheter	
LSB3	Espenes nord	Inntil 2 nye, totalt 13 boligtomter	
LSB4	Espenes sør	Inntil 3 nye; totalt 15 boligtomter	
LSB5	Øvre Espenes	Inntil 4 nye boligtomter; totalt 5	
LSB6	Bjørkebakken	Inntil 3 nye boenheter, totalt 12	
LSB7	Sæter	Inntil 4 nye; totalt 19	
LSB8	Faksfjord	Inntil 3 nye boligtomter, totalt 10	
LSB9	Dyrøyhamn	Inntil 4 nye; totalt 10. Eventuell skredfare må vurderes av fagkyndig før etablering av nye boenheter.	
LSB10	Klokkarsletta	Inntil 3 nye; totalt 8	
LSB11	Langhamn	Inntil 5 nye; totalt 14. Ny adkomst må være etablert før det kan gis tillatelser til fradeling av nye boligtomter. Eventuell skredfare må vurderes av fagkyndig før etablering av nye boenheter.	
LSB12	Espejord	Inntil 4 nye; totalt 9.	
LSB13	Johaugen	Inntil 3 nye boenheter, totalt 3	

I disse områdene kan oppføring av inntil 5 nye boliger godkjennes uten plankrav, forutsatt at de er i hht bestemmelsene for boliger pkt. 3.1 og følgende **kriterier**:

- Ikke skjer på dyrka mark. Unntak her er områdene LSB3 Espenes Nord, LSB5 Øvre Espenes og LSB11 Langhamn.
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold, trekk- eller flyttleier for rein.
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel.
- Ikke hindrer jord- eller skogbruksdrift, eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder.
- Ikke ligger i byggeforbudssonen langs vann/vassdrag, jf. pkt 8.1
- Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge
- Støyforhold tilfredsstiller krav i T-1442/2016

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.

Arealplanen utvider boligtilbudet med tilrettelegging for leilighetsbebyggelse, og gir følgende fordeling:

Oppsummert oversikt tilrettelagte og planlagte boliger i Dyrøy kommune.

Oversikt tilrettelagte og planlagte boligtomter i Dyrøy kommune.	
Tilrettelagte boligtomter i sentrumsnære boligfelt:	47 tomter videreføres
Eksisterende regulert boligareal omgjøres til ny leilighetsbebyggelse Finnlandsåsen	30 boenheter
Nytt boligområde og omregulering av tre tomter til 5 boenheter ved Skogstad	13 boenheter
Nye boligtomter i LNFR-områder med spredt bosetting	44
Tilsammen	134 boligtomter/enheter

Tabell 14: Dyrøy kommune

4 Kilder:

- Statistisk sentralbyrå, ssb
- Statistikknett.no
- Kommuneprofilen.no
- Husbanken – boligsosial temabank
- Dyrøy kommune;
 - o Kommuneplanens Samfunnsdel(2015)
 - o Planstrategi (2019)
 - o Matrikeloversikt, bygningstyper i bruk
 - o Kommuneplanens arealdel (2019)
 - o Notat boliger for unge i etableringsfasen(2012)
 - o Boligkartlegging 2019

Diverse linker benyttet i analysen:

- <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom>
- <https://kommuneprofilen.no/Default.aspx>
- <https://www.husbanken.no/kommune/>
-
- <https://eiendomsverdi.no/>
-
- <http://www.seeiendom.no/>
-
- <https://www.pandaanalyse.no/fylkesprognoser/>
-
- <http://www.gratangen.kommune.no/>
-
- <http://kart.ssb.no/>
-
- <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/befteft/aar/>

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>

Innovasjon Norge (regional omstilling):

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