

# Boligutvikling i Træna – hvordan gå fra behov til gjennomføring?

---

Sluttrapport til Husbanken – tilskudd til boligtiltak i distriktene



Træna Kommune

Prosjektleder Moa Björnson,  
Utviklingselskap Træna 365

2025-12-20

## Innholdsfortegnelse

<b>Innholdsfortegnelse</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Oppsummering</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Innledning</b> .....	<b>3</b>
2.1 Bakgrunn .....	3
2.2 Formål og målsetting .....	4
<b>3. Om prosjektet og arbeidet som er gjort</b> .....	<b>4</b>
3.1 Organisering.....	4
3.2 Hovedaktiviteter .....	5
3.3 Arbeidet som er gjort.....	5
3.3.1 Etablering og drift av boliggruppa.....	5
3.3.2 Kartlegging av behov og muligheter.....	5
3.3.3 Innhenting og vurdering av tilbud fra boligbyggeraktører .....	6
3.3.4 Eierskapsmodeller.....	6
3.3.5 Reguleringsarbeid og tilrettelegging i Ishusvika.....	7
3.3.6 Brukermedvirkning og involvering av interessenter.....	7
3.3.7 Ekstern rådgivning og anskaffelsesstrategi.....	7
3.3.8 Dokumentasjon og formidling.....	8
<b>4. Oppnådde resultat</b> .....	<b>8</b>
4.1 Opp mot prosjektmålene.....	8
<b>5. Erfaringer og læringspunkter</b> .....	<b>8</b>
5.1 Hva fungerte godt? .....	8
5.2 Utdringer .....	9
5.3 Viktige læringspunkter for andre kommuner.....	10
<b>6. Videre arbeid</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Vedlegg</b> .....	<b>11</b>

## 1. Oppsummering

Prosjektet «Boligutvikling i Træna – hvordan gå fra behov til gjennomføring?» har hatt som formål å stimulere til boligutvikling gjennom samskaping mellom private, næringsliv og kommune i en liten øykommune med betydelig boligmangel og høye byggekostnader.

Utgangspunktet var et tydelig behov for flere og mer egnede boliger – både til kommunale nøkkelfunksjoner, til nye arbeidsplasser, og til privatpersoner som allerede bor i Træna eller ønsker å bosette seg på øya.

I prosjektperioden er det blant annet:

- Etablert og driftet en privat-næring-kommunal boliggruppe med representanter fra kommuneadministrasjonen, næringslivet og utviklingsaktører
- Undersøkt behovsbilde og muligheter for fler boliger på øya
- Gjennomført flere runder med tilbudsinnhenting fra ulike leverandører og konsepter (småhus, rekkehus, leiligheter, elementbygg, plassbygde løsninger)
- Gjennomført folkemøter med interesserte deltakere og løpende dialog med potensielle boligkjøpere og leietakere
- Igangsatt og gjennomført delprosjektet: boliger Træna 365, med boliger som er ferdigstilt i løpet av prosjektperioden
- Utviklet den kommunale tomten Ishusvika som nytt boligområde gjennom reguleringsarbeid, beslutning om grunnarbeid, tomtepolitikk og gjennomføringsmodell, i tett samspill mellom kommune, næringsliv og med hjelp av eksternt bistand.

Målet om at minst ett boligprosjekt skulle være igangsatt innen utgangen av 2025, og at ytterligere to skulle være under planlegging, vurderes som oppfylt: ett nybyggprosjekt er i ferdigstilt, mens Ishusvika og flere enkeltprosjekter/tomter er i konkret planleggings- og tilbudsfasen.

Prosjektet har samtidig avdekket hvor komplekst og tidkrevende boligutvikling i små distriktskommuner er, spesielt knyttet til regulering, anskaffelsesregler, tomtepolitikk og risiko. Erfaringene fra Træna viser at tett samarbeid mellom kommune og næringsliv, samt tidlig involvering av eksterne fagmiljø, er avgjørende for å komme fra behovskartlegging til faktisk gjennomføring.

## 2. Innledning

### 2.1 Bakgrunn

Træna er Norges tredje minste kommune, en øykommune ytterst på Helgelandskysten med rundt 450 innbyggere. De siste årene har det vært betydelig satsning både kommunalt og i næringslivet – blant annet innen reiseliv, med ny industri kai, hotelletablering, og innen havbruk, med landbasert oppdrettsanlegg som krever lokal arbeidskraft.

Parallelt har boligmangelen vært tydelig: få boliger omsettes, eksisterende boligmasse har ofte stort oppgraderingsbehov, og kostnadene ved å bygge nytt er høye – både på grunn av avstandsulemper og et svakt bruktboligmarked. Træna har opplevd at mangelen på funksjonelle og moderne boliger gjør det vanskelig å rekruttere og beholde ansatte – en utfordring som gjelder for både næringslivet og kommunen.

## 2.2 Formål og målsetting

Formålet med prosjektet var å stimulere til boligutvikling gjennom samskaping mellom private, næringslivet og kommunen, og å utvikle modeller som gjør det mulig å realisere boliger som både er økonomisk forsvarlige og attraktive for framtidige beboere.

Hovedmålet var at det ved utgangen av 2025 skulle:

- være igangsatt minst ett nytt boligprosjekt
- være ytterligere to boligprosjekt under planlegging eller i prosess.

Delmålene var blant annet å:

- kartlegge og prøve ut ulike boligkonsepter tilpasset lokale behov
- oppdatere reguleringsgrunnlag og klargjøre tomter
- utvikle gjennomførings- og eierskapsmodeller som er juridisk og økonomisk bærekraftige
- involvere innbyggere og bedrifter og skape felles eierskap til boligutviklingen.

## 3. Om prosjektet og arbeidet som er gjort

### 3.1 Organisering

Træna kommune har vært formell prosjekteier. Daglig leder i Træna 365 AS har bistått som prosjektleder i tett samarbeid med kommuneadministrasjonen.

Det ble etablert en privat-næring-kommunal boliggruppe («boliggruppa»), som har fungert som styrings- og arbeidsgruppe. Gruppen har over tid inkludert representanter fra kommunedirektør og teknisk forvaltning, politisk ledelse (posisjon og opposisjon) Træna 365 AS, sentrale næringsaktører, ekstern rådgiver fra Karl Knudsen AS (KKN) på

anskaffelse og gjennomføring.

Boligruppa har hatt jevnlige møter gjennom hele prosjektperioden, med referater som dokumenterer prosess, veivalg og anbefalinger.

- Deltakere i prosjektgruppa har vært:
- Trond Vegard Sletten, ordfører
- Moa Björnson, daglig leder Træna 365 AS
- Sverre Hyttan, varaordfører / daglig leder Pelagia Træna AS
- Lena Holmen, opposisjonsleder
- Wenke Myhre, teknisk etat
- Ingebjørg Vramåk, kommunedirektør
- Morten Tøgersen, prosjektleder teknisk etat. Deltok i prosjektets første dase
- Torild Fogelberg Hansen, (avtroppende kommunedirektør deltok i prosjektets første del)
- Ekstern deltaker: Svein Kvam, rådgiver KKN

### 3.2 Hovedaktiviteter

Prosjektets opprinnelige aktivitetsplan omfattet ti hovedpunkter: etablering av prosjektgruppe, innhenting av tilbud på nybygg og selvbyggerløsninger, oppdatering av reguleringsplaner, involvering av aktører, mulighetsstudie for boligbehov, innhenting av ekstern kompetanse, formidling og dokumentasjon samt prosjektledelse.

Nedenfor beskrives hvordan disse aktivitetene er gjennomført i praksis.

### 3.3 Arbeidet som er gjort

#### 3.3.1 Etablering og drift av boliggruppa

Boligruppa ble etablert ved prosjektstart og har vært hovedarena for dialog og beslutningsforberedelse mellom kommune, næringsliv og utviklere. Gruppen har jobbet både strategisk (modellvalg, tomtepolitikk, eierskapsformer) og operativt (oppfølging av tilbud, fremdriftsplaner, vedtak som må forankres politisk).

#### 3.3.2 Kartlegging av behov og muligheter

Boligmangelen i kommunen har vært kjent en lenger tid og i starten av prosjektet identifiserte vi konkrete behov hos næringsliv og kommune, samt hos privatpersoner. Hotellprosjektet Ytri (Træna 365) sku rekruttere ca 20-25 personer, Gaia Salmon hadde uttrykt behov for fler ansatte og i Pelagia var det en uttrykt interesse for ca 4 boligenheter til ansatte. Dessuten trenger kommunen selv disponible boliger til ansatte i nøkkelfunksjoner. I tillegg til dette ble det vurdert nye boligformer, så som feks borettslag. Ønskemål fra flere eldre innbyggere viste at det var behov for å flytte inn i mindre og lettstelte boliger, som i sin tur kunne frigjøre eneboliger til salgs til andre målgrupper.

### 3.3.3 Innhenting og vurdering av tilbud fra boligbyggeraktører

Det er gjennomført flere runder med tilbudsinnhenting fra ulike leverandører og boligkonsepter, blant annet småhus/mikroboliger. Det ble gjennomført befarings til Sleneset i Lurøy for å se på hvordan de realisert småhusbygging i samarbeid med leverandøren «De Små Hus». Videre har borettsmodellen undersøkt og innspill blitt gitt fra NBBL.

- **I delprosjektet Træna 365-boliger** hentet vi inn tilbud på 1 hybelhus, 2 eneboliger og 1 tomannsbolig, der entreprenør Harald Nilsen ble valgt som entreprenør. Byggingen kunne starte i april 2025 og ferdigstilles i desember. Reguleringsplanen var godkjent og dermed kunne dette prosjektet realiseres relativt raskt.
- **I Ihusvika-prosjektet** som eies av kommunen, har det vært grundig dialog med flere aktører, for å undersøke hva som er realistisk å gjennomføre på en regulert boligtomt med den beliggenheten. Boligverket, EuroCooler og Lurøy Bygg har spilt inn forskjellige byggemåter (prefab, element, plassbygd) og der det etter hvert ble gjennomført en tilbudskonkurranse.

Tilbudene ble systematisk sammenliknet på pris, kvalitet, planløsning, fleksibilitet og egnethet for Træna-konteksten.

Dog viste det seg at det ble behov for å lage en ny reguleringsplan, da den vedtatte planen ble vurdert å være utdatert.

- **Borettslag** - Nordbohus kom på banen som en aktør som selve ville utvikle en tomt med Trænas første borettslag. De utviklet så en tomt med plass for 4 boenheter. Prosjektet er i bygging og første 2 enhetene er kontrahert.

### 3.3.4 Eierskapsmodeller

Boligruppa har vurdert ulike eierskapsmodeller, herunder borettslag, selveie og ulike kombinasjoner av kommunalt og privat eierskap. Juridiske rammer for kommunal og næringslivseierskap i borettslag er avklart gjennom dialog med NBBL. Dette har tydeliggjort både handlingsrom og begrensninger, blant annet kommunens maksimale eierandel og at bedrifter i utgangspunktet ikke kan eie andeler i borettslag.

På bakgrunn av dette er det arbeidet videre med modeller som kombinerer privat selveie og kommunale utleieboliger og som legger vekt på lavterskel inngang for sluttkjøper (små, kostnadseffektive enheter). Et viktig utgangspunkt ble også at kommunen kunne ta en rolle

i utvikling av tomt og infrastruktur, men at man som kommune ikke ønsket å være byggherre for et helt felt som deretter skal selges (med risiko). Dermed ble eierskapsmodellen basert på at tomten utvikles kommunal, selges til entreprenør/utbygger som i sin tur selger til sluttkunde.

### 3.3.5 Reguleringsarbeid og tilrettelegging i Ishusvika

Ishusvika ble identifisert som et sentralt nytt boligområde. I prosjektperioden er det:

- gjort vedtak i kommunestyret om rammer for grovplanering av tomten
- utredet tomtepris og salgsmodeller, inkludert mulighet for kvadratmeterpris og innbaking av infrastrukturkostnader i tomteprisen.
- Det er også avklart at videre grunnarbeider vil kreve søknadspliktige tiltak, gravemelding og nabovarsel, og dette er tatt inn i planleggingen av neste fase.
- bestilt og gjennomført reguleringsarbeid med ekstern plankonsulent, der planen ferdigstilles for høring før utgangen av året 2025.

### 3.3.6 Brukermedvirkning og involvering av interessenter

Prosjektet har lagt stor vekt på å involvere både bedrifter og privatpersoner:

- Gjennomført flere bolig møte/folkemøte, der mulige boligtyper, leverandører og gjennomføringsmodeller ble presentert og diskutert
- løpende dialog med enkeltpersoner og bedriftslederne som vurderer å bygge, inkludert konkret oppfølging av interessenter
- Brukermedvirkningen har bidratt til å justere hvilke boligtyper det jobbes videre med

### 3.3.7 Ekstern rådgivning og anskaffelsesstrategi

Etter hvert som prosjektet ble mer konkret, ble ekstern rådgiver engasjert for å:

- vurdere innkomne tilbud
- utrede mulige gjennomføringsmodeller (åpen anbudskonkurranse, begrenset konkurranse, salg av tomt til utvikler med tilbakekjøp, m.m.)
- bidra til utforming av kravspesifikasjon og kriterier for valg av entreprenør (pris, kvalitet, materialbruk, arkitektur, bokvalitet, gjennomføringsevne).

Dette arbeidet har vært viktig for å sikre at kommunen ivaretar anskaffelsesregelverket samtidig som det legges til rette for gjennomførbare prosjekter i et lite marked. Vi tok hjelp av rådgivere fra Karl Knudsen AS (KKN).

### 3.3.8 Dokumentasjon og formidling

Prosjektet er formidlet i flere fora - lokalt med folkemøter og presentasjoner, der også Husbanken har deltatt. Vi arrangerte også en Workation (arbeidsuke med presentasjoner og kunnskapsdeling) der vi hadde tema kring boligutvikling. Videre har vi i samarbeid gjennom øykommuneprosjektet med Røst og Værøy også deltatt i møter og presentasjoner. I Fylkets- og Husbankens Plankonferanse i november 2025, deltok prosjektleder med en presentasjon.

Sluttrapporten er også en del av formidlingen, og erfaringene vil også brukes videre i lokale og regionale møteplasser om boligutvikling i distriktene fremover.

## 4. Oppnådde resultat

### 4.1 Opp mot prosjektmålene

#### → Mål: Minst ett boligprosjekt igangsatt innen utgangen av 2025

Dette målet er oppfylt. Boligprosjektet i regi av Træna 365 er under ferdigstilling og første innbyggere flytter inn før årsskiftet. Omfang er 5 boliger, eller plass for 14-16 nye ansatte på øya.

#### → Mål: To boligprosjekt under planlegging/prosess

Dette målet vurderes som oppfylt:

- Ishusvika er i en konkret planfase, med reguleringsplanarbeid snart ferdigstilt, pågående arbeid med tomtesalg og forberedende infrastrukturnarbeid gjennomført. Omfang er ca 10-12 boenheter.
- I tillegg er Trænas første borettslags under oppføring, med 4 boenheter.

**Totalt er altså 19-21 boenheter under planlegging og gjennomføring som et resultat av prosjektet, herav 5 er ferdig bygget, 4 under bygging og 10-12 i planlegging.**

## 5. Erfaringer og læringspunkter

### 5.1 Hva fungerte godt?

1. Felles boliggruppe på tvers av sektorer

En fast boliggruppe med både kommune, næringsliv og utviklere har vært svært nyttig for å holde tempo, dele kunnskap og samordne beslutninger. Denne arenaen har gjort det mulig å diskutere både tekniske, juridiske og økonomiske forhold i samme rom.

## 2. Kombinasjon av lokale og eksterne ressurser

Prosjektet viser at det er nødvendig med både lokal kjennskap (til folk, sted og behov) og ekstern fagkompetanse (anskaffelse, juss, regulering). Engasjementet av ekstern rådgiver tidlig nok i prosessen har bidratt til mer ryddige og gjennomførbare modeller.

## 3. Brukermedvirkning gir mer treffsikre løsninger

Folkemøte og dialog med interessenter har gitt konkrete innspill til boligtyper, størrelser og kvaliteter, og har også fungert som en realitetssjekk på prisnivå og etterspørsel.

## 5.2 utfordringer

### 1. Tidsbruk og kompleksitet

Boligutvikling i en liten øykommune er tidkrevende. Reguleringsprosesser, anskaffelsesregelverk, krav til søknader og nabovarsel, samt avklaringer rundt eierskapsmodeller, har gjort at framdriften i delprosjektet Ihusvika har blitt noe forsinket i forhold til den opprinnelige ambisjonen.

### 2. Økonomi og risiko

Det grunnleggende problemet står fortsatt ved lag: nybygg koster (oftest) mer enn det boligen vil være verdt i markedet. Dette utfordrer både kommunen, næringslivet og private sluttkjøpere, og gjør det krevende å lande finansierbare prosjekter uten ekstra virkemidler eller risikoavlastning.

### 3. Utbyggings- og eierskapsmodeller & bokvalitet

En av de største utfordringene har vært å finne gode utbyggingsmodeller som både ivaretar anskaffelsesregelverket og begrenser risikoen for kommunen. Spørsmålet om *hvem* som skal være utbygger – kommunen selv, et kommunalt selskap, en privat aktør eller en kombinasjon – har gått igjen gjennom hele prosjektet. Som liten kommune er det krevende å ta rollen som byggherre alene, både økonomisk og organisatorisk. Samtidig må salg av kommunal tomt, konkurranseutsetting og kontraktsformer håndteres i tråd med lov om offentlige anskaffelser, uten at dette fører til dårligere løsninger. I denne balansegangen har det vært viktig å ikke kompromisere bort kvalitet, god arkitektur og en helhetlig plan for området

### 5.3 Viktige læringspunkter for andre kommuner

Gjennom prosjektet har vi fått langt bedre oversikt over hvilke boligtyper og prisnivå som faktisk er realistiske i Træna, og hvilke løsninger som fungerer i en liten øykommune med høye byggekostnader. Vi har blitt kjent med ulike måter å bygge på – fra prefabrikkerte element og modulbygg til plassbygde småhus – og sett hvilke fordeler og ulemper de har. Samtidig har vi fått en tydeligere forståelse av de juridiske rammene for kommunalt og privat utbygging og lært hvordan anskaffelsesprosesser kan tilpasses små kommuner uten at det går på bekostning av kvalitet eller bokkvalitet.

En av de viktigste erfaringene er hvor mye samarbeid betyr. Prosjektet har styrket kommunen i rollen som tilretteleggende boligaktør, samtidig som næringslivet har vært tett på som både prosjektdeltaker og utbygger. I tillegg har lokale og eksterne utviklingsaktører, konsulenter og leverandører bidratt med nødvendig kompetanse. Den faste samarbeidsarenaen i boliggruppa har vært en viktig struktur som kan brukes videre når nye boligprosjekt skal planlegges og besluttes.

#### **Avsluttende råd til andre kommuner/boligprosjekter**

- Start med behovene – men kom raskt videre til konkrete tomter og modeller. Å ha en definert tomt (som Ishusvika eller 365) med reguleringsprosess i gang gjør det enklere å mobilisere leverandører og interessenter.
- Etabler en tverrsektoriell boliggruppe. En fast prosjektgruppe der både kommune, næringsliv og utviklere deltar, gjør det lettere å holde trykket oppe over tid.
- Vær realistisk på tid – og kommuniser justeringer. Prosjektet viser at det er bedre å justere tidsplanen enn å låse seg til urealistiske mål.
- Bruk ekstern kompetanse strategisk. Små kommuner har sjelden all nødvendig kompetanse internt. Eksterne rådgivere kan bidra til å sikre kvalitet, etterlevelse av regelverk og forutsigbarhet for både kommune og eventuelle utviklere.

## 6. Videre arbeid

Selv om Husbanken-prosjektet formelt avsluttes med denne rapporten, pågår det videre arbeidet med å realisere nye boliger i Træna.

Planlagt og pågående oppfølging omfatter blant annet:

- Innflytting i boligene til 365 (des2025-januar2026)
- fullføring av reguleringsplan for Ishusvika og videre politiske vedtak om tomtesalg og avtale med valgt entreprenør om utbygging
- videre dialog med Husbanken om lån og virkemidler for sluttbrukere

- eventuelt bruk av boliggruppa som samarbeidsarena for nye prosjekter og justering av boligutviklingsstrategien.

Prosjektet har med andre ord lagt et grunnlag som vil være avgjørende for at nye boliger faktisk blir realisert de kommende årene.

## 7. Vedlegg

Bilder



Bilde fra byggeprosessen av boligene til Træna 365. Til venster og nederst i bildet ses 4 bolighus med totalt 5 boenheter. Foto: Kjell Hyttan.



Bilde – Fotografier fra byggeprosessen av boligene til Træna 365. Foto: Moa Björnson. Dronefotot: Kjell Hyttan.

## Træna 365

- 2 eneboliger
- 1 tomannsbolig
- 1 ansattbolig med 6 hybler

Ca 600m<sup>2</sup>

Byggestart mars 2025  
Ferdig des 2025



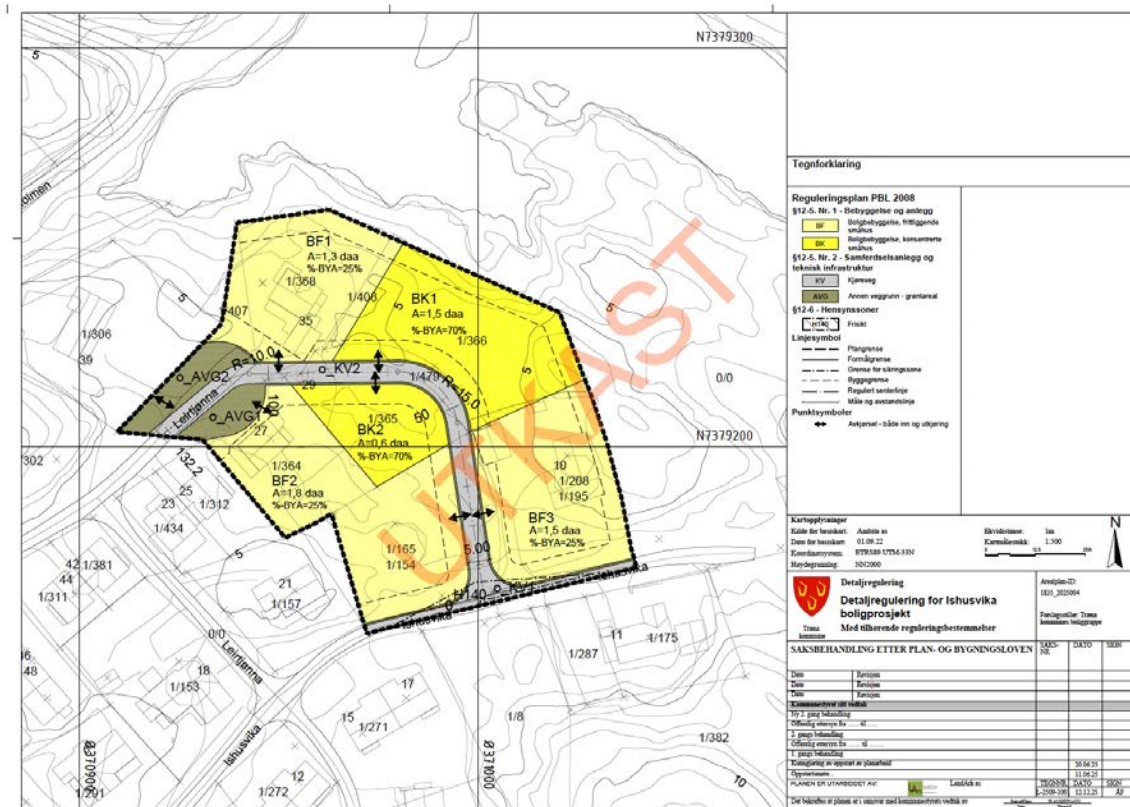
Bilde - Oversikt over typhusene til Træna 365-bolig-prosjektet. Illustrasjoner Overhalla bygg/  
Entreprenør Harald Nilsen.



Bilde - En av eneboligene I Træna 365 sitt boligprosjekt, her på inspeksjon før overtakelse. (Foto Moa Björnson, November 2025)



Bilde - Nordbohus er igang med fundamentering for 4 boenheter i Trænas første borettslag. (Foto: Einar Arne Lomahaug 16.12.2025)



Reguleringsplan for Ishuvika under utvikling.