

Flekkefjord kommunes behov og ønsker knyttet til privat-offentlig samarbeid om trygghetsboliger og samarbeid om tilrettelegging av eksisterende boliger.

1. Bakgrunn/behov

Andelen innbyggere over 67 år vil øke betydelig i Flekkefjord de neste årene. Dette gjelder for hele landet (og de fleste industriland i verden). Både stat og kommuner jobber med tiltak for å planlegge for morgendagens tjenester i lys av at vi blir flere eldre og færre i arbeid.

Det er ikke ett tiltak, men mange tiltak som må skje samtidig for at velferdsstaten, slik vi kjenner den skal bli bærekraftig også fremover.

Flekkefjord kommune har i ny helse- og omsorgsplan et fokusområde som heter «hensiktsmessige bygg og trygge hjem»

I visjonen står det blant annet:

I 2030 eier og bor de som kan i egen privat bolig. Innbyggerne tilrettelegger boligene sine dersom behov. Privat næringsliv har i samarbeid med kommunen etablert en rekke sentralt lokaliserte «trygghetsboliger» hvor beboerne har tilgang på gode fellesareal og fellestjenester, samt nærhet til butikk, apotek og kulturtilbud.

Ett av effektmålene/ «vi har lykkes når» målene i dette kapittelet er:

- *Flekkefjord kommune i samarbeid med private har etablert inntil 100 «trygghetsboliger» som bidrar til at det ikke er ventelister til omsorgsboliger med heldøgnsbemanning*

Blant tiltakene som skal bidra til at vi når dette målet er:

Tilby veiledning mht. bolig og boligtilpasning, samt samarbeide med private utbygger. Etablere stilling som boligveileder 0,4 årsverk innen 31.12.2025
Samskape med innbyggere og private om behov knyttet til fremtidens boliger for seniorer innen 31.12.2024
I samarbeid med private utbyggere etablere fellesfunksjoner i tilknytning til trygghetsboliger for eldre med gode fellesareal og aktiviteter

I tillegg har Flekkefjord kommune behov for å etablere lokaler for dag- og aktivitetstilbud. Det ble i forbindelse med budsjett og økonomiplan 2023-2026 satt av 7 250 000 til formålet i 2024.

Felles for disse boligene og behovene er at det er en fordel om de lokaliseres sentrumsnært med nærhet til andre offentlige og private service- og tjenestetilbud som lege, apotek, matbutikker, samt kultur og kollektivtilbud.

Dette med etablering av trygghetsboliger/flergenerasjonsboliger enten i ren privat regi eller i samarbeid med kommunene er ikke noe nytt. Det finnes flere eksempler fra kommuner rundt om i landet, for eksempel:

Flergenerasjons bofellesskap:

[Vindmøllebakken Stavanger - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

[Beboerne har flyttet inn i Vindmøllebakken \(aftenbladet.no\)](#)

[nyheter | Tid for eldrekollektiv \(ba.no\)](#)

[Forskere slår et slag for flere kollektiv - SINTEF](#)

Seniorbofellesskap:

[Forside - Helgetun Bolig, en seniortilværelse å glede seg til](#)

[Kampen Omsorg+ - Omsorg+ - Oslo kommune](#)

[Seniorer: Vil bo sosialt og luksuriøst | Huseierne](#)

[Randesund Hageby - Trinn 4](#)

Trygghetsboliger:

Trygghetsboliger er et konsept som Solberg regjeringen lanserte. Det er utarbeidet et høringsnotat for et pilotforsøk begrenset til kommuner i sentralitetsgrad 6 eller høyere (Flekkefjord er definert med sentralitetsgrad 4).

I høringsnotatet [Bolig \(regjeringen.no\)](#) står det blant annet:

Den demografiske utviklingen med en stadig økende levealder og en høyere andel eldre, krever at en legger bedre til rette for bærekraftige løsninger og at tiltak settes inn tidligere i omsorgsforløpet/-trappa, slik at personer med et begynnende tjenestebehov kommer tidlig inn i tilrettelagte boliger. En trygghetsbolig er en selvstendig husholdning, som gir en god ramme for å leve et selvhjulpent liv, samtidig som en gjennom felles oppholdsarealer og trygghetsvert gis sosiale og fysiske tilbud. En trygghetsbolig vurderes å ha positive effekter både for den enkelte og for kommunene.

[..]

Eldre har, i likhet med resten av befolkningen, ansvar for å skaffe seg og opprettholde en god og trygg bolig. I distriktskommuner kan imidlertid lav boligbygging, få egnede boliger i nærområdet, stor prisforskjell mellom brukte og nye boliger og vegring for å ta opp høy gjeld i alderdommen, hindre eldre i å gjøre strategiske boligvalg.

For den enkelte vil en tilrettelagt bolig med felles oppholdsarealer bidra til å redusere ensomhet og opprettholde kognitive funksjoner gjennom aktiviteter. Livsløpsstandard og sentral plassering med nærhet til service- og kulturtilbud vil også bidra til et mer selvhjulpent liv og at det legges til rette for møter mellom generasjoner

I forbindelse med Statsbudsjettet for 2023 er satsningen ikke nevnt spesifikt og dermed er heller ikke det satt av midler til investeringstilskudd.

Flekkefjord kommune har tro på denne type boliger vil være aktuelle fremover og ønsker å samarbeide med næringslivet om å utarbeide ulike konsepter.

Andre kommuner, herunder Vennesla jobber med tilsvarende prosjekt.

[Vil inngå avtaler med private utbyggere for å tilby «trygghetsboliger» - venneslatidende.no](http://www.venneslatidende.no)

Ønskede kvaliteter ved «trygghetsboliger»/ «sameieleiligheter»

- Nærhet til/samløst med offentlige og private service- og tjenestetilbud som lege, apotek, matbutikker, samt kultur og kollektivtilbud
- Gode fellesområder som er universelt tilrettelagt og som inviterer til fysisk og sosial aktivitet, rekreasjon og møter mellom beboere, gjerne arealer hvor det er mulig å få til møter på tvers av alder og funksjonsnivå, eksempelvis
 - Kjøkkenhage
 - Treningsmuligheter (spaserturer, styrketrening, boccia, treningsapparater ol)
 - Felles samlingslokaler med mulighet for matlaging, kulturarrangementer ol.
- Leilighetene må være universelt utformet med mulighet for trappefri adkomst, samt være tilrettelagt for bruk av velferdsteknologiske løsninger.
- Leilighetene
- Bad bør være tidsmessig innredet og tilrettelagt for rullestolbrukere, helst med hev-senk løsninger og god plass for helsetjenesten til å kunne bistå beboer med personlig hygiene (Ergoterapeut i Flekkefjord kommune kan kontaktes for mer konkret råd og veiledning)
- Leilighet kan ha ett soverom, men det bør legges til rette for at de som bor i leilighetene kan ha overnattingsbesøk av venner og familie.
- Kjøkkenet bør være tidsmessig innredet og tilrettelagt for rullestolbrukere, helst med hev- senk løsninger
- Leilighet må ha plass for at beboer kan ha lett tilgang til eventuelle hjelpemidler
 - Utvendig bod i tilknytning til leilighet
 - Forsterket takkonstruksjon slik at det er mulighet for å installere takheis mellom soverom og bad

Husbanken har en veileder som gir gode retningslinjer om utforming og krav til boliger, som det kan hentes tips fra [8f7.pdf \(husbanken.no\)](http://husbanken.no)

2. Økonomi

En del 65+ vil ha økonomi og mulighet til å kjøpe leilighet med denne type kvaliteter privat, hvordan markedet for denne type leiligheter er i Flekkefjord har ikke kommunen forutsetning for å vite noe om.

Det vil være noen som ikke har mulighet eller ønsker å kjøpe bolig, men heller ønsker å leie eller kjøpe seg inn i en andelsleilighet. Ulike borettslags-/andelsleilighets løsninger kan da være aktuelt, men form og innretning på slike løsninger vil det være opp til utbygger å definere.

Et slikt prosjekt vil kunne være aktuelt med tanke på lånefinansiering i form av «lån til boligkvalitet» gjennom Husbanken. [7b18.pdf \(husbanken.no\)](http://husbanken.no)

3. Kommunens rolle og invitasjon til samarbeid

For Flekkefjord kommune er det viktig at det er nok sentrale leiligheter slik at de som ønsker det har mulighet til å flytte inn i tilpassede boliger.

Flekkefjord kommune er åpne for å gå i dialog med utbyggere som ønsker å samarbeide om utvikling av denne type konsepter.

Vi vil derfor oppfordre utbyggere som har aktuelle prosjekter til å ta kontakt med oss innen 31.3.2023. Kontakt kommunalsjef helse og velferd Inger Marethe Egeland på epost egeing@flekkefjord.kommune.no

Vi vil deretter invitere til et møte hvor vi informerer om behovene og mulighetene.

Dersom det er utbyggere som har aktuelle konsepter vil vi kunne stille fagpersonell innen helse- og omsorg tilgjengelig for innspill og vurderinger knyttet til utforming og tilrettelegging av boliger, velferdsteknologiske løsninger mv.

Det kan for Flekkefjord kommune være aktuelt å kjøpe fellesareal i tilknytning til trygghetsboliger. En forutsetning for at kommunen skal kunne kjøpe fellesareal som kan disponeres fritt av beboerne/kjøperne er at fellesarealet er i tilknytning til minst 25, eller flere, boliger av typen «trygghetsbolig», jfr. beskrivelse i pkt. 2 ovenfor.

Fellesarealet må i tilfelle ha følgende kvaliteter:

- Universelt tilrettelagt med trappefri adkomst, samt tilrettelagt for bruk av velferdsteknologiske løsninger
- 1-2 Handicap toalett a 10 m2
- Personalrom med toalettfasiliteter 12 m2
- Kjøkken med mulighet for å tilberede og servere enkel mat for minst 30 personer– kan ligge i allrom 60 m2
- Allrom gjerne med trappefri tilkomst til et uteområde 60m2
- 1-2 Hobbyrom/grupperom a 20 m2

Totalt kvadratmeterbehov er stipulert til 160 – 200 m2.

Øvrig samarbeid -tilrettelegging av bolig

Selv om noen velger å kjøpe leilighet eller leie leilighet i form av denne typen trygghetsboliger så vil det fremdeles være de fleste som velger å bli boende i sin bolig.

Flekkefjord kommune ønsker gjerne å bidra inn med fagkompetanse ovenfor innbyggere som ønsker å få en vurdering knyttet til hvilke «smarte grep» som kan gjøres for å tilrettelegge boligen slik at den kan være en bolig man kan bo lengst mulig i og leve selvstendige liv.

Dersom det er private firma (snekker ol) som blir kontaktet av innbyggere som ønsker å tilrettelegge boligen sin, så vil vi etter avtale kunne bidra inn med faglige vurderinger og råd som kan bidra til at løsningene som velges sikrer fremkommelighet, trygghet og selvstendighet.