

Trysil kommune

Strategisk boligplan

2021-2033 – «Bolig hele livet»



TRYSIL KOMMUNE

-støtaket foran

Forord

Strategisk boligplan har fått tittelen «*Bolig hele livet*». Navnet kunne gjerne ha blitt tilføyd «*For alle*». Å ha et tilfredsstillende sted å bo er ansett som et grunnleggende menneskelig behov. I Norge er det lagt vekt på at å eie sin egen bolig bidrar til trygge og stabile levekår. Det samme gjelder for langsiktige og forutsigbare leieforhold. Trygge rammer rundt boforholdene bidrar også til å gjøre det enklere å bli en del av lokalsamfunnet. Dette vil gjelde for alle.

En viktig oppgave fremover blir å legge forholdene til rette slik at innbyggerne har mulighet til å mestre livets utfordringer og også klare seg selv i eget hjem lengst mulig. Mestring av dagliglivet innebærer også økt grad av bistandsbehov i takt med at funksjonsevnen svekkes. Kommunen har en særskilt rolle med å bidra til at innbyggerne blir i stand til å ta ansvar selv, gjøre egne valg, mestre dagliglivet og gjøre bruk av egne ressurser. En del av denne utfordringen kan løses ved å ha boliger som er tilpasset den enkeltes ferdighets- og funksjonsnivå. Boligplanen inneholder derfor også et mulighetsstudie av bruken av området ved kommunens sykehjem, Østhagenområdet.

Folkehelseperspektivet er viktig i planlegging og tilrettelegging av boliger og boligområder. Bomiljøet må inngå som en integrert del av et helsefremmende lokalmiljø, med møteplasser, der fysisk aktivitet er en naturlig del av dagliglivet og der folk er trygge og opplever tilhørighet og trivsel.

Boligplanen er en strategisk plan. Den er en integrert del av kommunens plansystem, der samfunnsdelen av kommuneplanen er premissgiver for innholdet. Tiltaksdelen av boligplanen er økonomiplanen. Årsbudsjettet er år 1 i økonomiplanen.

Ungdomsrådet, råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, hovedutvalgene for helse og omsorg og forvaltning og teknisk drift har fått informasjon om planarbeidet, og har hatt mulighet til å komme med innspill. Prosjektleder har hatt god dialog med Husbanken og også lokale utbyggere og eiendomsmegler.

Tidligere kommunalsjef for helse og omsorg, Trygve Øverby, har vært prosjektleder. Han har hatt med seg to bredt sammensatte ressursgrupper. Jeg vil takke alle for verdifulle bidrag, men aller mest Trygve Øverby for gjennomføring av et omfattende, komplekst og tidkrevende prosjekt.

Bjørn Myhre
Ass. rådmann

Innholdsfortegnelse

Generell del

	«Onepager» – Summering mål og strategier for «Bolig hele livet»	5
1	Innledning	6
1.1	Mandat	6
1.2	Formål med planen	6
1.3	Sentrale føringer	6
1.4	Nøkkel spørsmål	8
1.5	Hvordan lese dokumentet videre?	8
2	Sammenhenger	9
3	Visjon og perspektiver	12
3.1	Maslows behovsteori	12
3.2	Prinsipper	12
3.3	Sammenhengen bolig, helse og økonomi	14
3.4	En visjon for vår boligstrategi	16
4	Demografi inkl. innbyggerundersøkelser	17
4.1	Befolkningsutvikling	17
4.2	Innbyggerundersøkelser	21
4.2.1	Boligundersøkelsen 2017	21
4.2.2	Innbyggerundersøkelsen 2019	22
5	Kommunens rolle og virkemidler	23
5.1	Plan- og bygningsloven	23
5.2	Kommunal eiendomspolitikk	25
5.2.1	Strategisk kjøp av eiendom	25
5.2.2	Klausulering ved salg av kommunal eiendom	25
5.2.3	Egenutvikling av egen eiendom	25
5.2.4	Kjøp og utvikling av kommunale utleieboliger	26
5.2.5	Vurdere bruk av tilvisningsavtaler og/eller tildelingsavtaler	26
5.2.6	«Borettslagsmodellen» med valgfrihet eie eller leie for personer med nedsatt funksjonsevne	27
5.2.7	«Leie til eie» for vanskeligstilte	27
5.3	Oppsummering og mål	28

Spesiell del

6	Boligmarkedet i Trysil	30
6.1	Innledning om norsk boligpolitikk	30
6.2	Målgrupper i boligmarkedet	30
6.3	Boligstatistikk i Trysil	32
6.4	Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet (inkl. prisutvikling)	32
6.5	Oppsummering og mål	37
7	Vanskeligstilte	39
7.1	Hva er «vanskeligstilte»?	39
7.2	Situasjonen til vanskeligstilte	40
7.2.1	Sosial boligpolitikk og koordinering	40
7.2.2	Status for vanskeligstilte i Trysil	40
7.3	Eksisterende boliger for vanskeligstilte	42
7.4	Oppsummering og mål	43
8	Personer med utviklingshemming	44
8.1	Sentrale føringer	44
8.2	Utviklingshemming og grad av bistandsbehov	45
8.3	Situasjonen i Trysil	46

8.4	Oppsummering og mål	47
9	Eldre	48
9.1	Innledning.....	48
9.2	Eldre og mobilitet i nasjonalt perspektiv	48
9.3	Et utdrag fra overordnede politiske føringer	50
9.4	Velferdsteknologi i Trysil	51
9.5	«Omsorgstrappa», hva er det?	52
9.6	Historisk perspektiv i tjenestetilbudet i Trysil kommune	53
9.7	Fremtidens behov for boliger	54
9.7.1	Oversikt over diverse boformer med helse- og omsorgsformål	54
9.7.2	Foreløpig modell for beregning av boligbehov i eldresegmentet.....	55
9.7.3	Kort økonomisk vurdering av innsatsnivåene i trappa	57
9.8	Oppsummering og mål	58
10	Konklusjon	59

Vedlegg

- Vedlegg 1 Mandat for strategisk boligplan
- Vedlegg 2 Mulighetsstudie Østhagen-området mv.
- Vedlegg 3 Drift av sykehjem, bofellesskap og dagsenter (kort økonomisk analyse)

«Hvis man ikke kjenner fortiden, forstår man ikke nåtiden og egner seg ikke til å forme fremtiden.» (Simone Weil)

«Herre, la oss bygge deg en hytte her»

Fritt etter St. Peter på berget med leder og kolleger. (Det ble en katedral i Roma istedenfor, en himmelropende metafor for de sosioøkonomiske skjevheter i middelalderen, og samtidig en bauta over menneskelig evne, vilje og talent.)

SUMMERING MÅL OG STRATEGIER FOR «BOLIG HELE LIVET»

Hovedpoeng i denne planen:

Kommunens proaktive rolle som samfunnsutvikler, lovforvalter og tjenesteyter i en lokaldemokratisk setting.

Foreløpige funn om behovet for boliger og deres egnethet:

Folk flest	Kvantitet
De vanskeligstilte	Kvalitet (nybygging)
Personer med utviklingshemming	Kvalitet (differensiering/nybygg)
Eldre	Kvantitet/kvalitet (nybygging)

Hovedmål, strategier og tiltak

Hovedmål 1: Trysil kommune styrker organiseringen av sin rolle i boligutviklingen og på det boligsosiale området

Strategi for måloppnåelse	Foreslåtte tiltak og oppfølging
1.1 Kommunen har en boligforvaltning som er effektiv og koordinert med tilstrekkelig kompetanse og kapasitet	Boligkontoret etableres
1.2 Kommunen har en effektiv eiendomsforvaltning	Gjennomfører de strategiske anbefalingene for den kommunale eiendomsforvaltningen (jf. boligkontor-utredningen)
1.3 Kommunen har oversikt over behov og utbygging i boligsektoren	Samler inn og legger vekt på egne tall og analyser. Boligplanen revideres i 2025 (med vekt på egne data) og følger ny planstrategi.
1.4 Kommunen sikrer at nybygg, botilbud og andre tiltak finansieres på en bærekraftig måte	Husbankens ordninger utnyttes optimalt. Det er egne ordninger og veiledere for ulike behovsgrupper av befolkningen

Hovedmål 2: Trysil kommune har et velfungerende boligmarked med varierte boligtyper

Strategi for måloppnåelse	Foreslåtte tiltak og oppfølging
2.1 Plan- og bygningslovens virkemidler brukes strategisk	Avsetter tilstrekkelig areal til et mangfold av boligtyper og gode bomiljøer. Sentrumplanen vedtas
2.2 Offentlig-privat-samarbeid (OPS) vurderes og utvikles videre	- Ferdigstille leilighetsdelen av Bygdeberget - Utrede OPS, ev. med tanke på hybelbygg (boligbyggelag)
2.3 Kommunen legger til rette for at folk flest skal kunne komme inn på boligmarkedet	Sørge for dynamikk i kommunal boligmasse ved fornyelse og salg Trysil kommune skal utrede og vurdere boplikt
2.4 Kommunen opptre strategisk på totemarkedet for å sikre fremtidig handlingsrom	Sikrer seg eierskap til sentrumsnære arealer i markedet

Hovedmål 3: Trysil kommune motvirker de sosio-økonomiske skjevheter i boligmarkedet

Strategi for måloppnåelse	Foreslåtte tiltak og oppfølging
3.1 Den kommunale boligmasse har god kvalitet ved effektiv og strategisk forvaltning	Ansvarlige enheter har tilstrekkelig kompetanse, kapasitet og ressurser (jf. boligkontor-utredningen)
3.2 Flere vanskeligstilte skal kunne eie egen bolig	Aktiv forvaltning av virkemidler, eksempelvis startlån og leie-til-eie
3.3 Leie skal være et trygt alternativ	Kommunen sørger for at et visst antall kvalitetsboliger finnes for leie (jf. «Alle trenger et trygt hjem»)

Hovedmål 4: Trysil kommune sørger for et differensiert boligtilbud for personer med utviklingshemming

Strategi for måloppnåelse	Foreslåtte tiltak og oppfølging
4.1 Det tilstrebes et samfunnsintegrert botilbud basert på individuelle behov for målgruppen	Detaljplanlegging av nye, integrerte boliger for personer med utviklingshemming
4.2 I utforming av nye bygg og bomiljø skal brukere og pårørende medvirke	Aktiv brukermedvirkning i byggeprosesser, med tanke på mestring og aktivitetstilbud/ jobbmuligheter i nærmiljøet
4.3 Ivaretar tjenesteyting/tjenestlige behov i utformingen av nye boliger	Vernetjenesten og arbeidstakerorganisasjoner involveres

Hovedmål 5: Trysil kommune møter de eldres behov for trygge og tilpassede boliger

Strategi for måloppnåelse	Foreslåtte tiltak og oppfølging
5.1 Det sørges for flere sentrumsnære leiligheter/bofellesskap av ulik størrelse	Dette kan skje i samarbeid med utbyggere, ev. ved egne byggeprosjekt
5.2 Bygge flere bofellesskap og dagsenterplasser for personer med demens	Utvikle Østhagen-området (bofellesskap/dagsenter).
5.3 Det etableres gode transportløsninger	Offentlige ordninger, men også ved bruk av frivillige
5.4 Muligheten for å utbedre eget hjem med offentlig støtte bevisstgjøres	Bruk av Husbankens virkemidler (jf. startlån). Aktiv bruk av velferdsteknologiske løsninger skal være en del av løpende drift.
5.5 Nye boliger har infrastruktur for bruk av velferdsteknologiske løsninger	Ekspertisen i enhet for rehabilitering brukes aktivt.

1 Innledning

1.1 Mandat

Mandatet, gitt av ass.rådmann medio september beskriver følgende:

Mål

- 1) Utarbeide et strategisk dokument som danner utgangspunktet/rammen for en helhetlig bolig-politisk planlegging (en helhetlig boligplan for de lokale boligoppgavene som skal utføres på strategisk og operativt nivå), på maksimalt 30 sider.
- 2) Utarbeide boligbehov og løsninger inkl. arealforslag for en revidert omsorgstrapp.
- 3) Utarbeide en økonomisk analyse av punkt 2.
- 4) Bidra i et samarbeid med samfunnsplanlegger om innspill til samfunnsdelen av kommuneplanen.

1.2 Formål med planen

Hovedformålet med denne strategiske planen er da å gi Trysil kommune en visjon og en ramme for boligpolitikken. I Trysil kommune foregår flere parallelle planprosesser som enten påvirker eller er direkte knyttet til en gruppes boligbehov. Det er viktig at denne utredningen knytter an til disse og **tilbyr et rammeverk og en oversikt over feltet.**

Det er dessuten en ambisjon å øke bevisstheten om boligens sentrale rolle i folks liv, både som velferds- og helse-gode og ikke minst dens betydning for folks økonomi (inkl. formue). Dette er et underkommunisert tema i den kommunale settingen.

Planen favner dermed bredere enn tidligere bolig-sosiale planer (som primært adresserer de «vanskeligstilte») og den kommunale utredningen om opprettelse av et eget [boligkontor](#) (2019).

Det blir også en sentral føring å ha en slik plan for å søke og bruke Husbankens virkemidler.

1.3 Sentrale føringer

Det har vært en utfordring for denne rapporten at det i løpet av desember 2020 har kommet 3 nye dokumenter fra regjeringen med relevans for arbeidet med strategisk boligplan. Man har etter beste evne inkorporert temaer og eventuelle vektforskyvninger der det har vært relevant.

Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal politikk har til 2020 vært informert av strategien [Bolig for Velferd 2014-2020](#), om at alle skal ha et godt sted å bo. Mens vårt arbeid har pågått ble denne avløst (eller oppdatert) av ny nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) kalt [Alle trenger et trygt hjem](#) (primo desember 2020). Her pekes det på følgende mål:

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken

- Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse.

Dette er mål Trysil kommune implisitt har arbeidet med, ikke minst i forbindelse med boligkontorutredning av 2019, men som nå gis videre tyngde og relevans gjennom oppdaterte nasjonale føringer.

I tillegg kom regjeringen med en fornyet [strategi for det generelle boligmarkedet](#) høsten 2020 hvor fokus var på trygg bolighandel, bedre bomiljø, effektive byggeprosesser og bærekraftig gjeld.

Demens 2025

Primo desember 2020 kom også regjeringens handlingsplan [Demens 2025](#), som oppdaterer [Demens 2020](#). I tillegg til å beskrive nye prognoser for økningen av demens i befolkningen nevner planen 4 innsatsområder som sentrale tiltak:

- Medbestemmelse og deltagelse
- Forebygging og folkehelse
- Gode og sammenhengende tjenester
- Planlegging, kompetanse og kunnskapsutvikling

Planens mest umiddelbare relevans for Trysil kommune og denne bolig-planen er at under 3. kulepunkt om gode og sammenhengende tjenester nevnes som et underpunkt: «bidra til bygging av demensvennlige omsorgsplasser gjennom investeringstilskuddet til heldøgns omsorgsplasser». Behovet for ytterligere bofelleskaps-plasser har derfor et klart ankerfeste her.

Videre tar vår plan hensyn til prognosene i **Demens 2025** (registerdata sammenlignet med anslagene).

Annen oppfølging av og føringer i planen tilligger annet planarbeid i kommunen.

Det handler om Norge

I tillegg kom i begynnelsen av desember en fersk NOU (2020:15) [«Det handler om Norge»](#), (*Norman-utvalgets rapport*) med undertittel «Bærekraft i hele landet. Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene». Dette er et omfattende dokument med solide analyser av demografi-utviklingen, den såkalte eldrebølgen, og et eget kapittel om «boligmarkedet i distriktene og egnede boliger» (kap 7, s-136-146). Utvalget peker på tre sentrale forhold som «demografi-utfordringer»: befolkningsnedgang, aldring og spredt bosetting. I motsetning til fraflytting oppfattes aldring som en (ønsket) utvikling, som må tas for gitt. «Samfunnet må lage systemer for å håndtere konsekvensene av aldring, og de må være bærekraftige over tid.» Med anbefaling om å lese hele utredningen, begrenser vi oss videre her til å gjengi avsnitts-overskriftene i nevnte kapittel 7, som er en blanding av fakta-gjengivelser og i en viss grad politikk-anbefalinger:

- Boligmarkedet i distriktene: eneboliger, lite nybygging og lav mobilitet
- Byggekostnadene er høyere enn boligverdien
- Staten og kommunene er viktige for å skape et boligmarked i distriktene – også med tilbud av leieboliger
- Egnede boliger for eldre

- Flere eldre i distriktskommuner bor i lite tilgjengelige boliger
- De som skal bli gamle i distriktene, flytter sjelden til mer egnede boliger
- Usentral beliggenhet gir ytterligere utfordringer for eldre og eldresomsorgen
- Innsats og virkemidler for aldersvennlige boliger

Ellers hitsetter vi (s. 139):

«Erfaringen er i hovedsak at det er den strategiske, langsiktige jobben med boligpolitikken som er viktig, ikke enkeltstående tiltak, fordi behovet først og fremst er økt variasjon og dynamikk i tilbud og marked. Sentrale suksesskriterier for kommuner som lykkes, er at disse kommunene jobber helhetlig med boligpolitikken, og at de kobler markeds- og boligsosiale hensyn, virkemidler og samarbeid og samspill med lokale og eksterne aktører, herunder private utbyggere.»

Og videre:

«Det forutsetter at kommunen selv prioriterer å bygge opp boligstrategisk kompetanse, og jobbe med boligutvikling på tvers av fag og sektorer. Særlig avgjørende synes likevel det statlige engasjementet gjennom Husbankens virkemidler og kompetanse å ha vært. Det handler både om midler og om kompetansen og legitimiteten slike satsinger gir.»

Det er ikke vanskelig å se relevansen av en rekke temaer i rapporten fra Norman-utvalget. Ikke minst gjelder det påpekningen i kulepunkt 7 over: «Usentral beliggenhet gir ytterligere utfordringer for eldre og eldresomsorgen.» Dette er en pen måte å omtale de økonomiske konsekvenser for kommuner med spredt og aldrende befolkning.

1.4 Nøkkelspørsmål

Til slutt i denne innledningen kan det pekes på følgende nøkkelspørsmål som utredningen bør besvare (kan også i bred forstand beskrives som «hva er problemet?»):

- Er det for få boliger?
- Er det for dårlige boliger?
- Er det for dyre boliger?
- Er bolig-miksen feil sammensatt?

1.5 Hvordan lese dokumentet videre?

De følgende kapitler (2, 3, 4 og 5) beskriver den sammenheng dokumentet står i, videre prinsipper og en visjon for en kommunal boligpolitikk samt kommunens demografi og den rolle og de verktøy kommunen har. Kommunen har diverse virkemidler, i kraft av å være kommune (felleskapets instrument) og ved Husbankens ymse og til dels kraftfulle verktøy. Dette kan man kalle en generell del.

Den spesielle delen (kapitler 6, 7, 8 og 9) retter seg mot de forskjellige segmenter av befolkningen (som er nevnt i mandatet) og beskriver kort boligmarkedet inkl. boligsammensetning, samt de utfordringer kommunen står overfor innenfor de fire segmenter av befolkningen.

Under hvert kapittel (fra kapittel 5) vil det meiles ut et hovedmål med tilhørende strategier. Det vil også litt mer konkret pekes på et knippe tiltak som bør gjennomføres i perioden 2021-2024. Til sammen vil dette danne grunnlaget for den boligpolitikk Trysil kommune bør adoptere som sin.

Til sist i denne innledningen er det viktig å presisere at dokumentet heter «strategisk boligplan». Det skal altså levere tema, tekst og sammenheng på strategisk nivå, noe som ikke minst blir klart når man leser det og holder det opp mot de sentrale og kommunale sammenhenger det står i.

2 Sammenhenger

Mandatet er i hovedsak to-delt:

- Den strategiske boligplanen er et planstrategidokument (jf. planstrategi 2020-2023). Det anses ikke som en kommunedelplan, men en temaplan om bolig.
- Mulighetsstudien om «omsorgstrappa»/omsorgsboliger mv., for Østhagenområdet (den andre delen av oppdraget) ligger et nivå under boligplanen og kan sees som et forstadium til en mer detaljert områdeplan med hensyntagen til det sentrumsplan-forslag som er i høringsprosess.

Forholdet til andre planprosesser

Rapporten står i en relasjon til svært mange referansedokument, så vel sentrale som kommunale. Lenker til disse er lagt inn i teksten. De mest relevante omtales nedenfor.

Kommuneplanen

Kommunestyret har vedtatt at [kommuneplanen](#) med både samfunnsdel og arealdel skal revideres i inneværende periode. Planperioden for den nye kommuneplanen går fra 2020 til 2032. [Planstrategi for perioden 2020 – 2023](#), samt planprogram for samfunnsdelen av kommuneplanen ble vedtatt i kommunestyret 12. oktober. Blant de prioriterte planene i planstrategien er ny boligplan.

Arbeidet har startet med samfunnsdelen av kommuneplanen. Kommunestyret har vedtatt at planen skal bygge på [FNs bærekraftsmål](#), og at disse skal gis en lokal forankring. Planen skal gi overordnede føringer for kommunens prioriteringer i planperioden på alle samfunnsområder. Sammen med kommunedelplaner og temaplaner, skal dette til sammen utgjøre et integrert planverk som gir grunnlag for å drive en helhetlig samfunnsutvikling. Kommuneplanens samfunnsdel skal etter fremdriftsplanen være klar for vedtak i kommunestyret i juni 2021.

Det er viktig at de to prosesser samkjøres; det har vært sikret ved at samfunnsplanleggeren er medlem av resursgruppen. I skrivende stund foregår det tema-gjennomganger i form av heldags arbeidsmøter i kommunestyret. Funn derfra må senere tas hensyn til, likesom denne rapporten kan informere kommuneplanprosessen hva gjelder foreslått visjon, mål og strategier.

Forholdet til sentrumplanen

[Sentrumsplanen](#) (områdereguleringsplanen for Innbygda) vil sannsynligvis bli vedtatt i løpet av våren 2021. Et viktig element i planen er å utvikle et levende sentrum med eksisterende identitetsbærende bygg i skjønn forening med nybygg. En sentral strategi her er å fortette for å bøte på mangel på sentrale boenheter og dermed også skape mer liv i sentrum. Samtidig tas det trafikale grep bl.a. knyttet til parkeringsplasser. Boligplanens mål og strategier blir hensyntatt i planen. Arealbruken av Østhagen-området ligger også inne i sentrumsplanen.

Forholdet til Boligkontor-utredningen

[Rapporten](#) om dette ble behandlet i hovedutvalgsmøtet for forvaltning og teknisk drift og i helse, omsorg og sosial i oktober 2019 og vedtatt vurdert fremmet i forbindelse med budsjett 2020. Hovedutvalgene så de fordeler en slik reorganisering ville få, men ønsket altså saken behandlet som tiltak i budsjettprosessen.

Det dreier seg om å bedre koordinere de forskjellige funksjoner i to sektorer (Eiendomsavdelingen, NAV Kommune og Tjenestekontoret) slik at brukerne får «en dør» inn til kommunen, hva enten dreier seg om leie av bolig, tildeling av bolig eller finansiering for utsatte grupper. Det ble foreslått etablert en full stilling som boligforvalter under sosialsjefen med et team av miljøvaktmester og boveileder.

Rapporten og styringsgruppen fremholder at effektiviseringen knyttet til reorganisering, høyst sannsynlig vil senke kostnader ved behandling, vedtak, oppfølging og vedlikehold av boliger, men kan ikke konkret peke på de kontostrenger dette vil kunne redusere. Derfor foreslås det en økt stillingsressurs, som kanskje vil kunne reduseres med tiden

Rapporten er i realiteten en boligsosial plan, som behandler kommunens arbeid for vanskeligstilte og anbefaler en mye sterkere og bedre kompetanse og koordinering av kommunens innsats på feltet, bl.a. ved opprettelse av et eget boligkontor. Det er i praksis en plan for «de vanskeligstilte», se eget kapittel nedenfor. Den venter bare på implementering.

Forholdet til Husbanken

[Husbanken](#) er en sentral aktør som statens boligpolitiske instrument og har vært og er en aktiv premissleverandør og pådriver for bruk av virkemidler som fungerer godt i det boligsosiale markedet. Ikke minst har Husbanken vært sentral i innspillene til ny statlig boligstrategi. Man fremhever særlig de kraftfulle virkemidler man har til rådighet f.eks. i form av startlån-ordningen. Trysil kommune har vært god til å bruke disse virkemidlene, men mer kan gjøres. Husbankens ordninger er beskrevet i kapittel 5.

Korona-pandemien

2020 ble et spesielt år med pandemiens opplagte og ikke fulgt så opplagte konsekvenser. Hva blir de langsiktige virkninger for forbruksmønster, arbeidsplasser og mer spesifikt for bosettingsmønster, bostedsattraktivitet og dermed boligens beliggenhet, størrelse og kvalitet? Blir det «back to normal» eller er det noe i det Olav Brostrup Muller skriver i en [NRK-kronikk 2. januar 2021](#) under tittelen «**Skal vi ha byer i Norge?**» (underforstått småbyer/sentra):

«Livet trendguruene foreskriver ligger rett utenfor inngangsdøra vår.

Månedene med hjemmekontor, permisjon eller karantene har sneget seg av gårde, mens internasjonale mediehus som The Washington Post, The Atlantic og The Guardian har pumpet ut den ene artikkelen etter den andre om muligheten for et annet liv:

*Plante noe. Prøve å skaffe seg en hageflekk eller en parsell.
Kjøpe ting som lar seg reparere. Sykle til jobben. Lese på papir. Skrive brev.
Svømme.
Se noe annet enn rett i en murvegg. Kjenne lukten av skog.
Kort sagt: Et liv som går opp.*

Derfor har det heller ikke vært spesielt overraskende å lese at leieprisene i amerikanske storbyer har fått seg en dupp dette året, og at stadig flere snakker høyt om å komme seg vekk – og har gjort det en stund.

Og det verste er jo det, at det livet disse internasjonale trendguruene foreskriver, er jo det som ligger rett utenfor inngangsdøra vår her i denne lille byen hvor jeg bor.

Slik er det i grunnen i de fleste norske byer. Er vi rikere enn vi forstår?»

Sitat slutt.

Det kan være at både SSB og NOU'er, planverk og annet vi setter vår lit til, ikke vil fange opp hva som kan komme til å skje. Et sitat fra ovennevnte [NOU 2020:15](#) er kanskje vel verdt å ta med her (s. 56) og gjelder en kommentar til om den overordnende urbaniseringstendens vil fortsette eller ei:

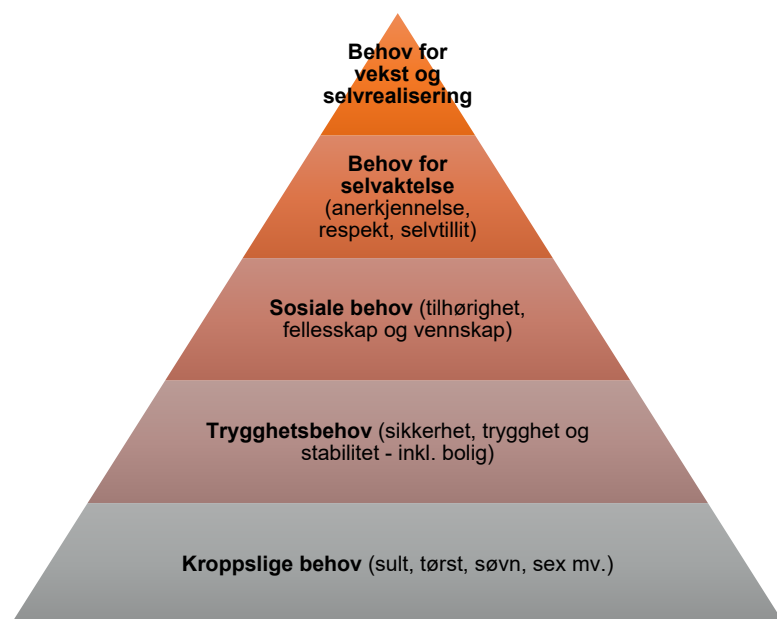
«Det er umulig å vite sikkert hvordan den demografiske utviklingen vil bli fremover.»

3 Visjon og perspektiver

Vi ønsker i dette kapitlet å fremheve hvor sentralt bolig-spørsmålet er i livene våre. Det bør da kunne ut i en visjon for fellesskapets (kommunen vår sin) politikk på dette område.

3.1 Maslows behovsteori

Den enkleste og svært slående illustrasjon om hva et sted å bo/føre trygghet og sosial tilhørighet er en referanse til Maslows behovsteori (pyramiden under). «Tak over hodet» (eller som det heter på et annet språk, som tar inn i seg det trygge og det å søke ly: «shelter») er en helt sentral del av grunnleggende menneskelige behov.



Figur: Maslows behovspyramide.

3.2 Prinsipper

Vi kan da velge ut noen viktige prinsipper som bør gjelde for dette behovet. I en annen inndeling kunne man for så vidt se på disse prinsippene som mål og/eller strategier, men vi velger å beskrive dem som prinsipper/verdier det er allmenn tilslutning til og som gir innspill til en visjon.

Aller først en bolig

Å ha et tilfredsstillende sted å bo er ansett som et grunnleggende menneskelig behov og rettighet og ikke et privilegium man skal gjøre seg fortjent til. I Norge er det lagt vekt på at å eie sin egen bolig kan bidra til trygge og stabile oppvekstsvilkår for barn, og det kan gjøre det enklere å bli en del av lokalsamfunnet både for familier og andre. Imidlertid kan for enkelte en langsiktig, forutsigbar og rimelig leie-bolig være et godt alternativ. En god bosituasjon gir for eksempel blant annet:

- Bedre forutsetninger for barns læring og skoleprestasjoner
- Personer med nedsatt funksjonsevne mulighet for selvstendige liv og sosial inkludering
- Eldre mulighet til å bo lenger i eget hjem

- Rusmiddelavhengige mulighet til bedre helse og et verdig liv
- Flyktninger mulighet til å bli integrert i det norske samfunnet

Lengst mulig i egen bolig

En viktig oppgave fremover blir å legge forholdene til rette slik at flest mulig av innbyggerne har mulighet til å mestre livets utfordringer og klare seg selv i eget hjem lengst mulig. Kommunen vil i større grad en tidligere bidra til at innbyggerne, både individuelt og kollektivt blir i stand til å ta ansvar selv, gjøre egne valg og gjøre bruk av sine samlede ressurser.

Universell utforming av boliger og boligområder kan gi grunnlag for flere år med trygge tilgjengelige omgivelser, egenmestring og redusert behov for bistand i eget hjem.

Bolig versus heme, bare en assosiasjon ...

Det påstås at tryslinger lider (mer enn det nasjonale gjennomsnitt) av hemsjuka. Hva er heme egentlig? Hvordan forstås det i Trysil? Er det «gar'n» der jeg ble født og vokste opp, og der «den eldre» fortsatt bor? I lovens forstand er vel «heme» der du til enhver tid bor (har postadresse), så da er «heme» omsorgsboligen også? Selv om man snakker om «rett til å bo hjemme så lenge man kan» tolkes vel dette oftest som den selveide/selv-leiede boligen (ikke omsorgsbolig eller institusjon).

Gode steder å bo

Gjennom god planlegging kan kommunen legge til rette for gode lokalsamfunn og boligområder, fysisk aktivitet og et mer helsefremmende miljø. Dette er å benytte et gjennomtenkt folkehelseperspektiv. Ved å skape felles møteplasser og legge til rette for deltakelse i sosiale og kulturelle aktiviteter, kan planleggingen bidra til integrering og tilhørighet for alle befolkningsgrupper.

Normalisering og integrering

Disse prinsippene for boligutvikling når man lokaliserer og planlegger bygg som har Husbank-finansiering (investeringstilskudd uavhengig av brukergrupper) er det viktig å ta hensyn til. Men det kan også gjelde som rettesnor for den generelle boligpolitikken uavhengig av finansieringsmåte.

Minst mulig midlertidighet

Permanente botilbud bedrer livssituasjonen, midlertidighet gjør den oftest verre. Det er en kommunal plikt å forebygge og redusere bostedsløshet. Bruk av midlertidige botilbud bør begrenses både i omfang og lengde, og skal være kvalitetsmessig forsvarlig ut fra den enkeltes behov. Samtidig er det viktig å peke på at for noen grupper er nettopp midlertidighet det som etterspørres. Det gjelder studenter, sesongarbeidere mv. (For disse er det vesentlig at markedet, ev. i samarbeid med kommunen tar ansvar for ryddige og rimelige tilbud.)

Offentlig ansvar

Kommunen skal drive en aktiv boligpolitikk og ta i bruk hensiktsmessige virkemidler.

Brukerinnflytelse

Dette blir ofte et honnørord, men er nedfelt i lov. Trysil kommune kan forbedre seg på flere punkter her. Brukernes og pårørendes egne synspunkter, vurderinger og valg skal tillegges vekt.

3.3 Sammenhengen bolig, helse og økonomi

Det er alment akseptert at utdanning/arbeid, helse, pensjon og bolig utgjør fundamentene i vår velferdsstat.

Det er videre en helt klar sammenheng mellom bolig og helse, likedan mellom økonomi og helse (jf. Trysil kommunes eget [folkehelsedokument](#)).

Det litt spesielle med vår norske modell er at bolig i stor grad er overlatt til markedet. Det er ikke tilfelle med de tre andre (utdanning/arbeid, helse og pensjon), selv om dette nok er en kontinuerlig politisk drakamp. Reflekterer man litt over dette, er det også ganske betegnende at helse og utdanning har sine egne sektorer f.eks. i kommunestrukturen, men hvor finnes Bolig? Den er typisk nok spredt på forskjellige sektorer; utredningen om boligkontor her i Trysil har forsøkt å bøte på dette ved å løfte fram behovet for bedre struktur, synlighet, koordinering og kompetanse.

«Det er bedre å være rik og frisk enn fattig og syk»

Uten å have i partipolitikk er det ønskelig å dvele noe ved disse sammenhenger, da de fort kommer i bakgrunnen når konkrete og fysiske tiltak drøftes.

Sammenhengen mellom helse og sosioøkonomisk status er uomtvistelig. Når det gjelder årsakssammenhenger til sosial ulikhet i helse så er dette et mer komplekst samspill av mange faktorer – på flere nivåer. Sosial status påvirker helsa, men det kan også være en omvendt årsakssammenheng; helseplager kan gjøre at man får problemer med utdanning og arbeidsliv, og dermed svekket sosioøkonomisk posisjon. Samtidig kan problemer med økonomi og arbeidsliv øke risikoen for helseplager og sykdom.

[IS-1857](#) (Helsedirektoratet, 2011) – *Bolig, helse og sosial ulikhet*:

«Verdens helseorganisasjon (WHO 2004) oppsummerer sammenhengen mellom bolig og ulike aspekter ved helsen. De konkluderer med at det er viktig at helsemyndighetene vektlegger boligmiljøets betydning for helse, og at boligmyndighetene anerkjenner at boligmiljøet er en vital faktor når det gjelder menneskers helse. De påpeker at det er nødvendig å komme ut av sektortilnærmingen og inn i en mer helhetlig tilnærming.»

I Sosial- og helsedirektoratets handlingsplan mot sosial ulikhet i helse fra 2005 ([IS-1229](#), *Gradientutfordringen*) slås det fast at personer fra høyere sosiale lag – målt ved **utdanning, yrke og inntekt** – både lever lenger og har bedre helse enn personer fra lavere sosiale lag. I tillegg danner sosiale ulikheter i helse mønster av en *gradient* gjennom hele befolkningen, dvs. at de rikeste har litt bedre helse enn de nest rikeste osv. Det er altså ikke kun de absolutt fattigste som skiller seg ut med dårligere helse. Rapporten [Økonomi, helse og livskvalitet](#) (2020/29, SSB) understreker også sammenhengen mellom helse og økonomi – at personer med lav inntekt og liten finanskapital rapporterer betydelig oftere om helseproblemer av forskjellig slag enn de rikeste og mest formuende. *Folkehelsemeldinga* (Meld. St. 19

(2018-2019) – [Gode liv i eit trygt samfunn](#)) viser til økende inntektsforskjeller – og at det har vært en aldersforskyvning i lavinntektsgruppen over tid, fra eldre til yngre (unge mellom 18 og 34 år). Det påpekes også at husholdningene stadig har høyere gjeld, noe som skaper sårbarhet for økonomiske svingninger.

[Folkehelserapporten](#) (nettpublikasjon hos Folkehelseinstituttet) påpeker at det er store helseforskjeller i Norge, særlig knyttet til utdanningsnivå – og de sosiale helseforskjellene gjelder for nesten alle sykdommer, skader og plager. Helseforskjellene gjør seg også gjeldende i alle aldersgrupper – blant barn, ungdommer, voksne og eldre. Helse og levevaner henger tett sammen med samfunnsforhold, lokalmiljø, boligforhold og levekår – og innsats for å gjøre noe med levekårene kan bidra til å fremme helse, jevne ut sosiale helseforskjeller og øke levealderen i alle grupper.

Rapporten *Bolig, helse og sosial ulikhet* ([IS-1857](#), Helsedirektoratet, 2011) betoner at blant de mange levekårsfaktorer som påvirker helse og fordeling av helse, spiller bolig og bomiljø en viktig rolle. Tilsvarende påpeker Verdens helseorganisasjon (WHO 2004) at det er viktig at myndighetene anerkjenner at boligmiljøet er en vital faktor når det gjelder menneskers helse. Reformen [Leve hele livet](#) (Meld. St. 15 (2017-2018) – En kvalitetsreform for eldre) understreker også boligens viktighet – som en arena for sosialt samvær, en kilde til identitet og en ramme om mange av våre viktigste behov.

Rapporten [IS-1857](#) peker på en hel del sammenhenger mellom bolig og helse:

- Alt fra fysiske betingelser slik som inneløst klima og størrelse, eie- og leieforhold og sosiodemografiske forhold som beliggenhet og nabolagsprofil kan ha betydning for helse og fordeling av helse.
- Prisen på boliger bestemmes av boligmarkedet. De mest attraktive boligene og bomiljøene har høyest pris. Bolig vil derfor ofte være et uttrykk for en allerede eksisterende ressursfordeling og dermed virke som en mellomliggende faktor i samspillet mellom levekår og helse.
- Det er både en opphopning og en årsakskjede bak de sosiale helseulikhetene. Bolig inngår i denne årsakskjeden, men må også ses som en av mange faktorer som hopper seg opp positivt eller negativt i enkelte grupper i befolkningen.
- Helserelaterte forhold utvikler seg på lang sikt dårligere hos lavinntektsbarn enn hos barn flest.
- Summariske oversikter over vitenskapelig anerkjente sammenhenger mellom bolig og helse viser at boligen og bomiljøet har betydning for både den psykiske og fysiske helsen (WHO 2004, 2006).
- Muligheter på boligmarkedet er avhengig av økonomiske ressurser. Lav inntekt, særlig over tid, vil ha konsekvenser for hva slags bolig og nabolag en kan bosette seg i. Jobbmulighet påvirker inntekt, som igjen påvirker muligheten på boligmarkedet og derigjennom tilgangen på helsefremmende nærmiljø.

I [Fafo-rapport 2008:18](#) – *Det er jo ingen som sulter her, men ...* fremheves boligutgifter som en av årsakene til at mange opplever fattigdom, bl.a. annet nevnes enslige forsørgere og minstepensjonister – og at folk med lave inntekter har liten mulighet til å være en aktør i boligmarkedet og dermed henvises til å leie bolig.

Samme rapport påpeker at konsekvensene av et deregulert boligmarked fremstår gjennomgående som en sterk forklaring på fattigdomsutfordringer og at mange kommuner opplever at høye boligpriser skaper fattigdom. Studien viser også at det er utfordringer ved å vokse opp i områder med sterk konsentrasjon av sosiale problemer knyttet både til sosial ulik fordeling av velferdsgodet bolig og til barns psykiske helse. [Fafo-rapport 2011:16 – Bolig og oppvekst – Konsekvenser av å vokse opp under vanskelige boforhold](#) handler om hvilken betydning vanskelige boforhold kan ha for barns levekår og sosiale inkludering – denne peker også på det samme.

Meld. St. 15 – [Leve hele livet](#) (s. 35):

- Boligen er både en arena for sosialt samvær, en kilde til identitet og en ramme om mange av våre viktigste behov. De fleste ønsker å bo hjemme så lenge som mulig.
- En rekke forhold ved boligen og bomiljøet kan påvirke helsen. Tilgang på bolig, boligens beskaffenhet og beliggenhet har betydning for den enkeltes helse.
- Det er en betydelig samfunnsøkonomisk gevinst ved at eldre kan bli boende i egen bolig og få pleie og omsorg her framfor å måtte flytte på institusjon. I egen bolig er det lettere å tilpasse helse- og omsorgstilbudet til den enkeltes behov, og det er lettere å mobilisere familie, venner og det sosiale nettverket. I tillegg kan eldre holde seg friskere lenger ved at egne ressurser utnyttes bedre. For mange eldre er det viktig å slippe å bryte opp fra kjente og kjære omgivelser.

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020) – [Bolig for velferd](#) fastslår boligens og nærområdets betydning for oppveksten til barn og unge – og at for barnefamilier og unge som ikke bor bra, så er det viktig å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Likevel er det et tankekors at i den oppdaterte nasjonale strategien fremheves boliganskaffelsen som primært et privat anliggende. Dette understrekes ved åpningslinjen av strategien: «*Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og de fleste gjør det på egenhånd*». Deretter kommer i neste avsnitt: «*Den største utfordringen i boligpolitikken er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig*».

Det boligsosiale perspektivet skaper da fort et B-lag i markedet. Strategien selv har et bruker-innspill som nettopp gir uttrykk for at «vi kan ikke ha en plan A for å dekke boligbehovet til befolkningen og en plan B for å svare på boligbehovet til de som er vanskeligstilte. Alles boligbehov må inn i plan A».

Med dagens skatteregime, uttalte eier-linje og primær vekt på den enkeltes ansvar for å skaffe seg bolig, virker det uunngåelig at det skapes forskjellige lag. Dette reflekteres også i vår analyse av markedet i et senere kapittel.

3.4 En visjon for vår boligstrategi

Med bakgrunn i de sammenhenger som er beskrevet over og med ønske om å se boligen inn i hele befolkningens perspektiv, vil det være nyttig å finne en formulering

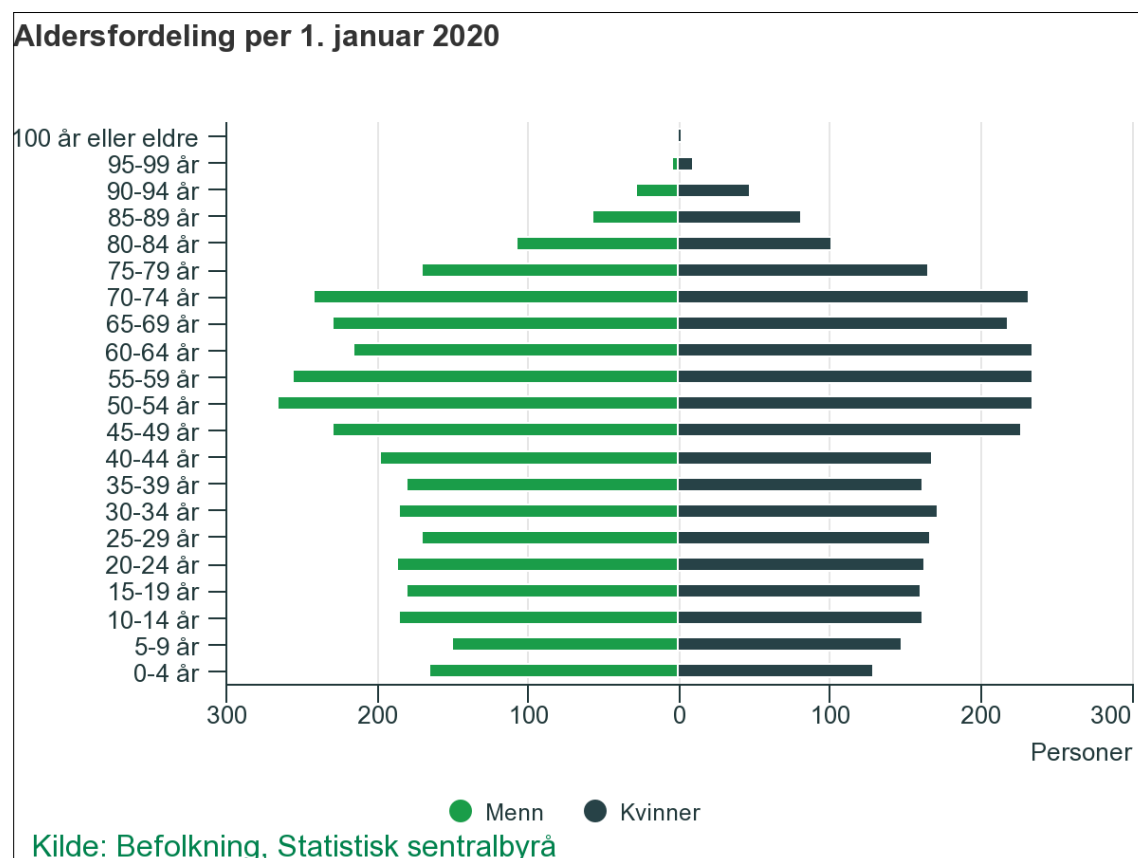
som favner bredt, men som samtidig signaliserer viktige verdier og en trygg basis å handle ut i fra. Hva kan man da tenke seg som visjon for kommunens boligpolitikk?

Man kunne ta inn slagordet fra regjeringens kvalitetsreform for de eldre, Leve Hele Livet, med en enkel tilføyelse: «i en bolig». Diverse artikler i senere tid fremhever også boliger for eldre som det helt sentrale i reformen. Vi har i mulighetsstudien for Østhagen-området tatt inn over oss og brukt dette slagordet og dets hovedinnhold for hva det er verdt. Men visjonen skal gjelde alle innbyggere og hva denne planen definerer som forskjellige segmenter i hele befolkningen. Man kan da tenke seg å omskrive visjonen med en enkel, men fengende formulering:

BOLIG HELE LIVET

4 Demografi inkl. innbyggerundersøkelser

4.1 Befolkningsutvikling



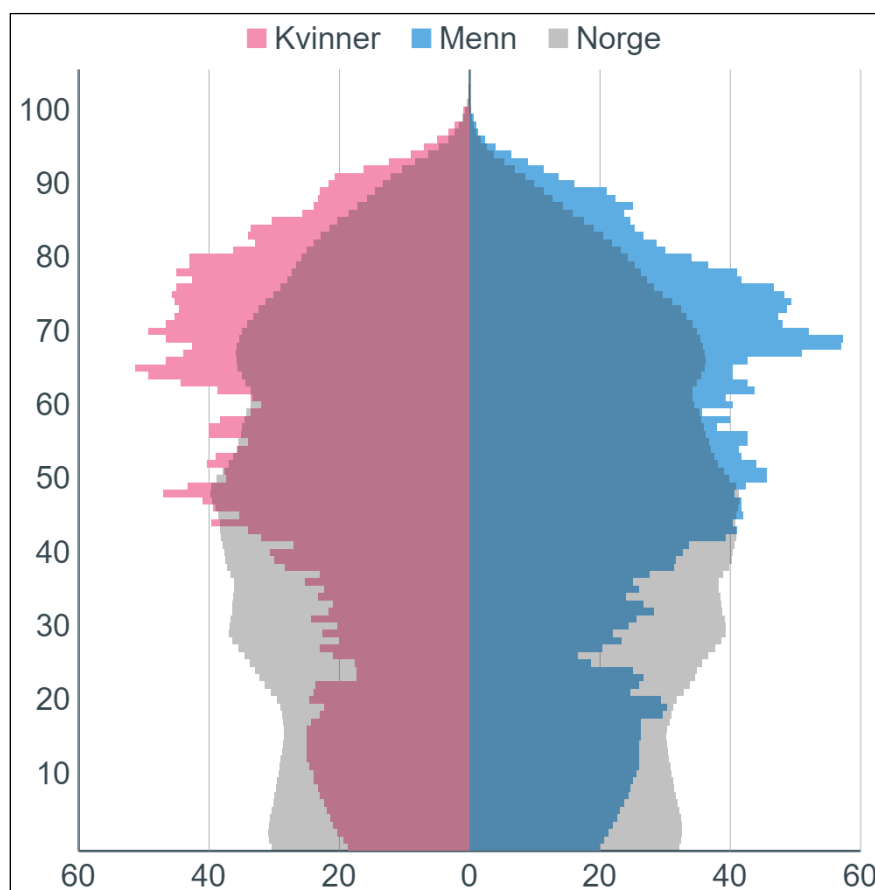
Planstrategiens vurdering:

«Trysil har på tross av negative prognoser hatt en positiv folketallsutvikling, fra 6525 innbyggere 1.januar 2016 til 6627 1.januar 2020, en økning på 102 innbyggere. Å legge til grunn en sterk befolkningsvekst i årene fremover er ikke realistisk, men ambisjonen er å opprettholde den positive utviklingen. For å stabilisere befolkningsutviklingen eller helst øke, må Trysil bli en enda mer

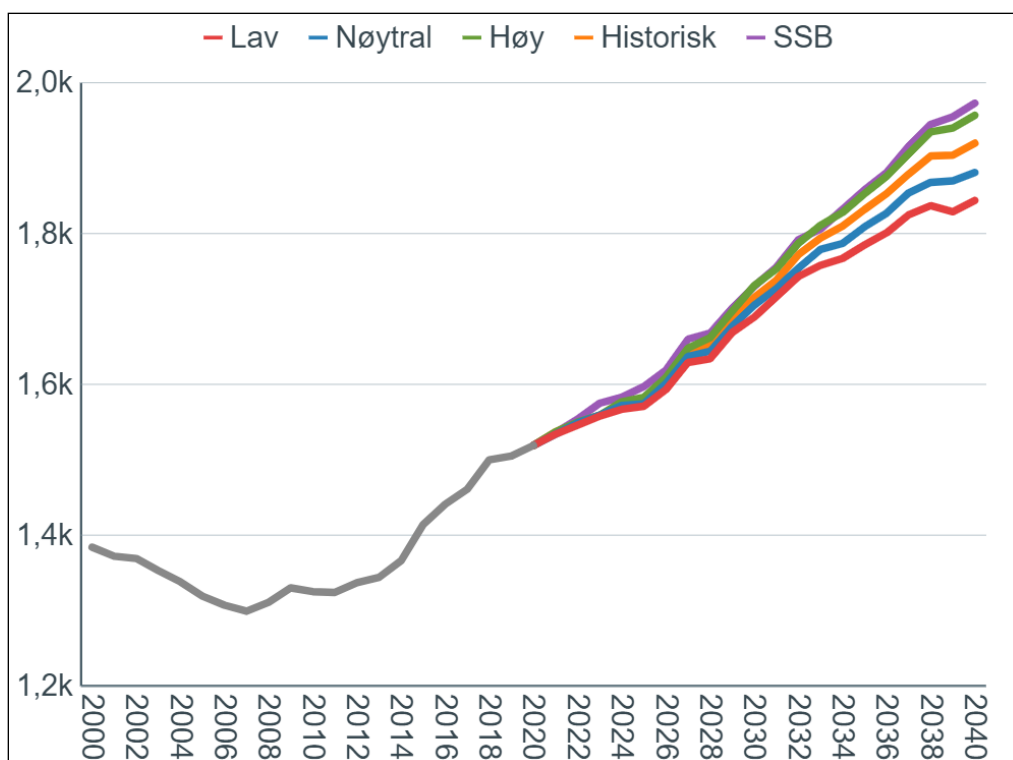
attraktiv kommune. Alderssammensetningen i befolkningen vil gi store utfordringer i årene fremover. Trysil har en overvekt av innbyggere mellom 50 - 75 år. Prognosene (SSB hovedalternativet) tilsier at i 2040 vil over 25 % av innbyggerne være over 70 år, mens antallet innbyggere under 18 forventes å være 16 %. Dette vil blant annet legge betydelig press på helsetjenestene, og vil også ha stor betydning for barnehage- og skolestrukturen. Utviklingen i bosettingsmønsteret de siste årene viser at det blir færre innbyggere bosatt i grendene, mens en økende andel av innbyggerne bor i eller i nærheten av sentrum.»

Fra Telemarksforskning høsten 2020 (*Attraktivitetsmodellen, utviklingen i Trysil og framtidsutsikter*, Vareide, 23.10.20):

Nå finnes det neppe en mal for hva som er best aldersfordeling, men Trysil er svært topptung i forhold til landet for øvrig og har en overvekt av innbyggere som er mellom 50 – 75 år. Dette kan gi en utfordring i relativt nær fremtid hvor disse vil kunne legge et betydelig press på helsetjenestene i kommunen. I 2040 (se graf under) forventes det at mer enn hver fjerde innbygger vil være over 70 år i Trysil (25,6 %). På landssnittet anslås dette til 18 %. Antall under 18 år vil i samme år være på 16 % (SSB Hovedalternativet).

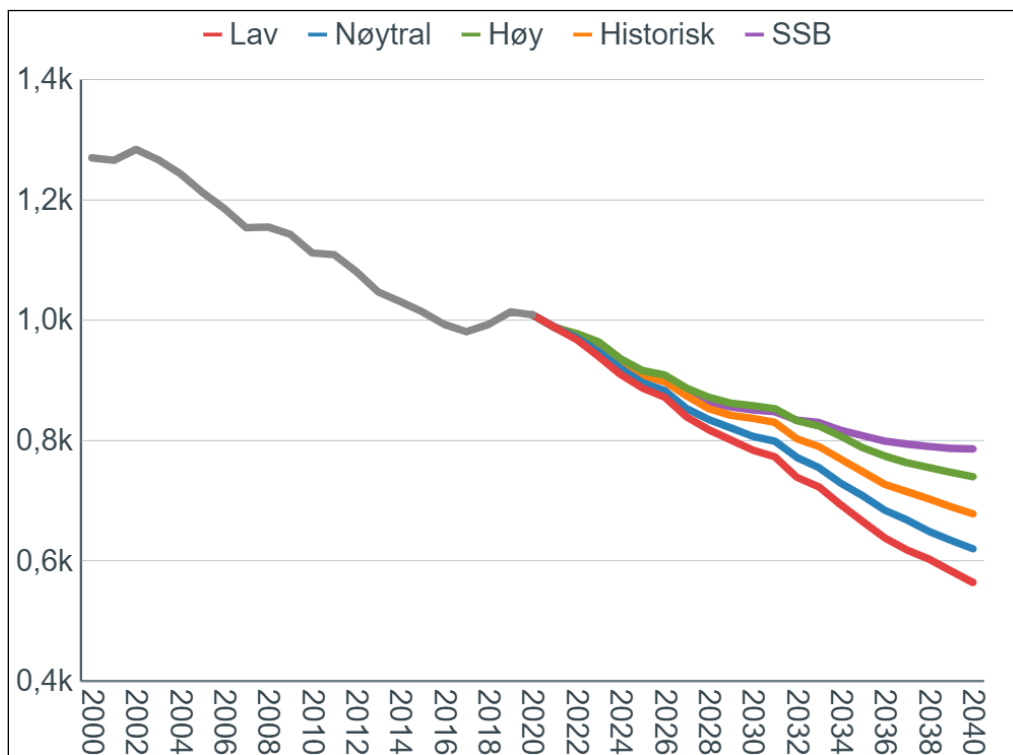


Figur: Kjønn- og aldersfordeling Trysil kommune 2040 (SSB).



Uansett scenario, så vil befolkningen over 67 år øke (Vareide 2020).

Til sammenligning gjelder for gruppen 0-15 år (grafene nedenfor) at denne gruppen vil synke i antall.



Figur: Befolkningsfremskrivning 0-15 år, 2020-2040 (Vareide 2020).

Telemarksforsknings generelle konklusjon:

- Det blir vanskelig å unngå nedgang i folketallet.
- Hvis Trysil greier å gjenskape den sterke innflyttingen fra perioden 2016-2019 kan det bli vekst.
- Det vil kreve at Trysil greier å ha en sterk og positiv bostedsattraktivitet og samtidig har sterk og positiv næringsattraktivitet som gir vekst i antall arbeidsplasser.

Og videre fra Telemarksforskning – dette kan dere ta for gitt:

- Det blir fortsatt fødselsunderskudd
- Det blir garantert en sterk økning i eldre
- Derfor: Ta dere av de eldre på en god og effektiv måte!
- Og de unge! Men først og fremst: Sats på innflytting!

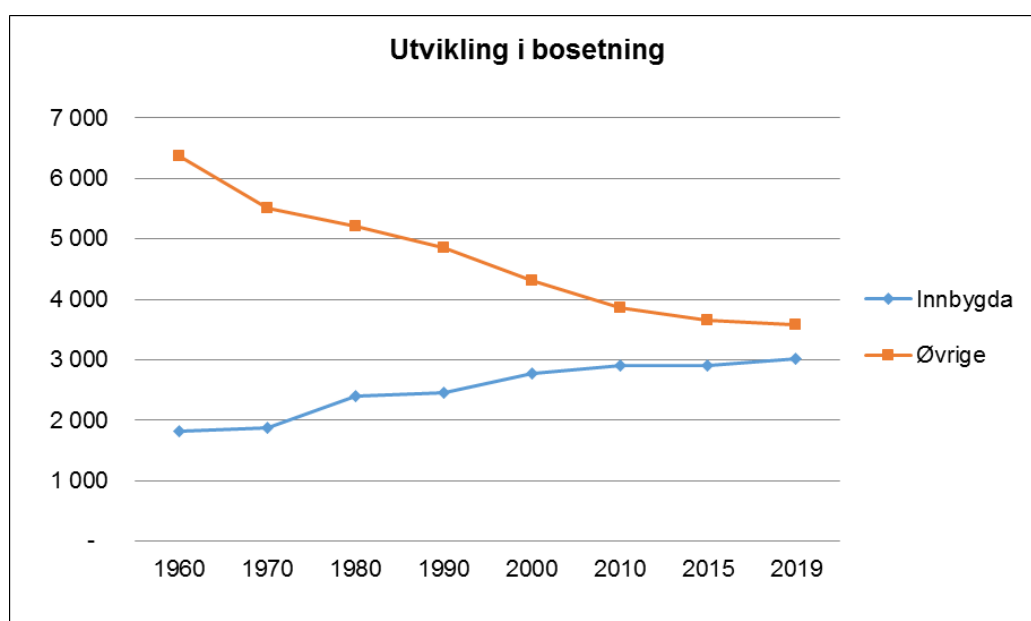
De oppdaterte tall for 3. kvartal 2020 (Telemarksforskning) er ikke oppløftende, det vises til at SSBs prognoser høyst sannsynlig er for positive og oppsummeringen er følgende:

- Fødselsunderskuddet øker
- Sentraliseringen fortsetter

Ser man til SSBs scenarier for folketallsutvikling må derfor Trysil bli en meget mer attraktiv kommune for å unngå nedgang i befolkningen. Hva som redder Trysil i perioden 2016-2019 og gir en viss befolkningsøkning, som har stoppet opp i 2020, er en stor tilflytting (som oppveier fødselsunderskuddet og utflyttingen).

Hva har dette å si for boligbehovet og boligbyggingen?

La oss først i tillegg se på utviklingen i grender og sentrum:



En nærliggende tanke når man ser denne grafen, kunne være at folk da flytter fra grendene til Innbygda. Det er nok en overflatisk betraktning. Man har ikke eksakte tall for dette, men det er nok noe nærmere sannheten at grendefolk flest bor i sitt hjem til de dør eller at unge flytter ut fra grendene, mens netto-tilveksten i sentrum i stor grad dreier seg om innflytting. Hvorom allting er, færre bor i grendene, og flere i sentrum, selv om trenden har flatet noe ut de siste fem år.

Hovedtrenden i folketallsutviklingen og bosettingsmønsteret innad i kommunen er altså at det blir færre bosatte i grendene og flere i Innbygda. Om man samler grunnkretsene i større enheter er det etter 2015 bare Innbygda (bl.a. inkl. Vestby, Flendalen) (4,1% vekst), Nybergsund (2,2% vekst) og Søre Osen (0,3 % vekst) som har hatt vekst i folketall. Nedgangen er størst øst i kommunen (Ljørdalen -7,3% og Østby -6,2%).

Se ellers [boligundersøkelsen 2017](#) vedr. flyttegrunner.

(Befolkningsutvikling blir en av de mest sentrale utfordringene i årene fremover. Etter mange år med befolkningsnedgang har Trysil etter 2015 hatt positiv folketallsutvikling hvert år. Befolkningsveksten er nært knyttet til attraktivitet; både som bosted og muligheter for arbeid, jf. attraktivitetsmodellen som er omtalt i planstrategiens dokumenter. Å påvirke bosteds- og næringsaktiviteten er noe som krever innsats over tid, og samtidig er det også flere av faktorene som virker på befolkningsveksten som er vanskelig å påvirke, for eksempel antall fødte og døde. *Befolkningsveksten er en av de mest solide indikatorene på utvikling og attraktivitet. Flere innbyggere gir enkelt sagt mer arbeidskraft, økt næringsaktivitet, økte økonomiske ressurser (skatteinngang, tilskudd), sannsynligvis mer robust demografi (fordeling yngre/eldre – aldersbæreevne), og større mangfold i lokalsamfunnet.*)(Planstrategien 2020)

Det blir i utgangspunktet ikke behov for flere boliger på bakgrunn av befolkningstallet, som i beste fall holder seg på dagens nivå. Men fornying av boligmassen samt økt tilflytting til sentrum tilsier likevel et økt behov for boliger, ikke minst ved etablering av attraktive bomiljø. Her spiller også et rekrutteringsmotiv inn, både for næringsliv og den kommunale organisasjon.

Til sist skal nevnes at det i [Norman-utvalgets NOU](#) er en interessant analyse av Telemarksforsknings prognoser. Norman fremhever at Telemarksforskning har en forutsetning om relativt sterk videre sentralisering, og problematiserer dette premisset. Det vil si at Norman antyder at SSBs prognoser kanskje ikke er for optimistiske hva gjelder distrikts-Norge, gitt at sentraliseringen ikke blir så uttalt som Telemarksforskning antar i sin modell. Hvorom allting er, prognosen for Trysil kommune viser at uten kraftige og effektive tiltak for å motvirke befolkningsnedgangen, vil man i beste fall klare å stanse den.

4.2 Innbyggerundersøkelser

4.2.1 Boligundersøkelsen 2017

<https://www.trysil.kommune.no/tema/bolig-og-eiendom/Documents/Innbyggerunders%C3%B8kelse%20i%20Trysil%20kommune%202017%20rapport.pdf>

Oppsummerende funn (hentet fra [Boligkontorutredningen](#)):

- Et spørsmål i undersøkelsen var å oppgi den lengste avstanden fra strekningen Trysil kirke - Kiwi syd man kunne tenke seg å bo. En andel på 40 % av respondentene kunne tenke seg å bo på alternativer som summeres som maksimum 1 km avstand fra denne strekningen. 18 % oppgir at den lengste avstanden de kunne tenke seg å bo fra strekningen er 1-2 km unna.
- Det er betydelig større andeler i områdene Jordet/Nybergsund og andre tettsteder som oppgir at de ikke ønsker å bo i Innbygda, enn de som allerede bor der. Avstanden for hvor sentrumsnært de ønsker å bo stiger i takt med synkende alder.
- Det oppgis i stor grad at man foretrekker å bo i samme bostedsområde som de bor i nå i årene som kommer. Dette kommer noe sterkere fram hos de som allerede bor i Innbygda/sentrum.
- Servicetilbud som parkeringsmuligheter, offentlige tjenester, et variert handelstilbud og bussforbindelser er viktig dersom det er snakk om å skifte bolig.
- En andel på 38 % av respondentene oppgir at de tar hensyn til muligheten for svekket helse og funksjonsnedsettelse når det planlegges hvordan de skal bo i fremtiden. Andelene som tar hensyn til denne muligheten, stiger med alderen. En andel på 12 % av respondentene i aldersgruppen 70 år svarer at de allerede bor i en tilrettelagt bolig med tanke på dette.
- På spørsmål om hvilken type boform respondenten ville foretrekke å flytte til dersom de skulle få svekket helse og nedsatt evne til å utføre daglige gjøremål, oppgir en andel på 25 % at de ville foretrukket å flytte til en privat tilrettelagt bolig. En andel på 18 % oppgir å foretrekke en tilrettelagt bolig/omsorgsbolig med fellesarealer på dette spørsmålet, mens en andel på 11 % oppgir at de ikke ville ønske å flytte til noen form for tilrettelagt bolig eller omsorgsbolig. En andel på 27 % svarer «Vet ikke/usikker» på dette spørsmålet.
- Preferansen om å flytte til en tilrettelagt bolig/omsorgsbolig med fellesarealer som kommunen anskaffer stiger med alder, mens preferansen for en boform med privat tilrettelagt bolig synker med alder.
- Generelt sett er det store andeler som oppgir «vet ikke/usikker» på spørsmål som gjelder tiltenkt økonomisk belastning ved endret boligbehov i alderdommen. Respondentene i alderen «50-59 år» og «60-69 år», samt kvinner og de som er bosatt i «andre tettsted/grender» er de som i størst grad oppgir at de tror det ville blitt en stor økonomisk belastning for dem.

4.2.2 Innbyggerundersøkelsen 2019

I september 2019 gjennomførte Trysil kommune en innbyggerundersøkelse. Resultatene fra undersøkelsen gir et bilde av hvor tilfreds innbyggerne i Trysil er med de kommunale tjenestene, hva de syns om Trysil som bosted, omdømme og tillit til at lokaldemokratiet fungerer. Undersøkelsen ble sendt ut til alle innbyggere over 18 år. Det kom 1017 svar, dvs en svarprosent på 18,5. De fullstendige resultatene fra undersøkelsen kan leses her:

<http://www.trysil.kommune.no/nyheter/Documents/Innbyggerundersøkelsen 2019 - resultatrapport.pdf>

Det skal understrekes at i mangt meget var befolkningen fornøyd med situasjonen i kommunen. Hva gjelder bosituasjonen er imidlertid forholdet noe annet, som nedenstående viser:

(1 Svært misfornøyd, 2 Misfornøyd, 3 Litt misfornøyd, 4 Litt fornøyd, 5 Fornøyd, 6 Svært fornøyd, 0 Vet ikke)

Boligtilbudet:

- | | |
|--|------------------------|
| • Muligheten for å skaffe seg leilighet?: | 3,2 (Norgessnitt: 4,0) |
| • Muligheten for å skaffe seg enebolig/rekkehus? | 3,3 (Norgessnitt: 4,0) |
| • Muligheten for å skaffe seg tomt? | 3,1 (Norgessnitt: 3.2) |

Hva gjelder selve bomiljøet lå svarene gjennomgående rundt 4 og over.

5 Kommunens rolle og virkemidler

I en kommunal sammenheng reflekterer boligen **kommunens lovgitte firfoldige rolle og ansvar**:

- Bolig som tjenesteyting
- Bolig som forvaltnings-tema
- Bolig som samfunnsplanlegging
- Bolig i lokal-demokratisk perspektiv

Nedenfor følger en beskrivelse av kommunens strategiske og operasjonelle *mulige virkemidler* som aktiv boligpolitisk aktør. Det første dreier seg om plan- og bygningsloven, det andre om operasjonelle virkemidler for en kommunal eiendomspolitikk.

5.1 Plan- og bygningsloven

Juridisk bindende arealplaner

Arealplanlegging er et sentralt virkemiddel kommunen har for å styre boligutviklingen. [Plan- og bygningsloven](#) gir føringer for bygging av de framtidige boligene i Trysil; hvor de skal ligge, antall, størrelse, utforming og bomiljø (uteareal, universell utforming, barn og unge). Styringsredskapene er kommuneplan og reguleringsplan med bestemmelser, samt utbyggingsavtaler. Det er viktig å ta inn de kvalitetskrav som er ønskelig i reguleringsplaner. Kommunestyret har anledning til å legge inn krav i reguleringsbestemmelsene som sikrer en viss kvalitet på boliger og uteoppholdsarealer.

Kommuneplanen

[Kommuneplanen](#) er kommunens overordnede styringsdokument. [Arealdelen](#) angir hovedtrekkene for hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved utvikling av arealene. I kommuneplanen sikres lokalisering av utbyggingsområder, herunder boligbebyggelse. Trysils nye kommuneplan er under arbeid (se innledningskapitlet).

Reguleringsplan

Den overordnede arealutviklingen i kommuneplanens samfunnsdel (arealstrategi) og arealdel følges opp med [detaljreguleringer](#). Det er viktig at kommunen:

- Har en planberedskap der vedtatte reguleringsplaner bidrar til å sikre at det bygges tilstrekkelig antall nye boenheter. Det betyr også at det i kommuneplanens arealdel settes av noe mer boligareal enn befolkningsveksten tilsier. Det gir også fleksibilitet for aktørene i boligmarkedet.
- Styrer boligtype, boligstørrelser, boligstandard og boligmiljø (krav til uteareal, universell utforming, via bestemmelsene).
- Styrer utbyggingsrekkefølge i forhold til utbygging av infrastruktur
- Avviser eller avventer å vedta reguleringsplaner som legger opp til for rask utbygging, uønsket boligtype eller boliger lokalisert til feil område.

Boligtype

Gjennom reguleringsplanen kan kommunen påvirke hvilke boligtyper som skal bygges for å sikre boliger for ønskede målgrupper/påvirke demografisk sammensetning.

Sammensetning av boliger

Man kan regulere boligsammensetning – skape variasjon – for å unngå konformitet, opphopning og segregering. Regulering av boligsammensetning vil også være viktig for å kunne sikre en andel rimelige boliger. Boligmarkedet styres ellers i første rekke av aktørene i boligmarkedet.

Utnyttelse av areal

Antall boliger per dekar har stor betydning for å sikre effektiv arealbruk og kompakt utbygging rundt sentrum og knutepunkter. En samordnet areal- og transportplanlegging krever effektiv arealutnyttelse.

Boligmiljø

Kommunen kan i reguleringsbestemmelsene legge føringer som påvirker utvikling av boligmiljøet i et planområde. Bestemmelsene til kommuneplanen som er aktuelle i denne sammenhengen er:

- Leke og uteoppholdsareal (§ 1.6)
- Universell utforming (§ 1.8)
- Trygge gangveger
- Estetikk (§ 1.7)

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er definert i plan- og bygningsloven § 17-1 som «en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.»

Utbyggingsavtaler kan brukes for å etablere en fordeling av kostnader og fastsette hvem som innfrir rekkefølgekrav som opparbeidelse av infrastruktur, veier, lekeplasser, parker og torg m.v. Det er spesielt aktuelt i sentrumsområder og større

områdeutviklingsprosjekt, hvor det er tunge rekkefølgekrav og flere grunneiere/utbyggere.

I denne sammenheng er det spesielt interessant at utbyggingsavtaler kan brukes for å sikre boligsosiale hensyn i et prosjekt. Dette er også påpekt i samtaler med Husbanken. Det kan for eksempel avtales at en andel av boligene skal opparbeides med en spesiell standard og legges til rette for en del av befolkningen. Det kan og avtales rettighet som sikre at kommunen får kjøpe en andel boliger til markedspris.

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale, og kommunen kan ikke kreve at utbygger inngår avtale. Det er derfor viktig at krav til boligtype og opparbeidelse av nødvendig infrastruktur fastsettes i reguleringsplanen.

5.2 Kommunal eiendomspolitikk

En del tekst her er hentet fra veiviseren.no. Redigeringsmessig kunne en del av dette innholdet kommet som innledning til kapitlet om «vanskeligstilte», men for oversiktens skyld tar vi det her, og henviser til dette kapitlet hva gjelder virkemidler kommunen rår over på det boligsosiale området.

Trysil kommune er eier av noen få ubebygde eiendommer, men noen flere eiendommer med relativt gammel boligmasse, som kan tenkes enten renoveret eller nybygget. På kommunens egen eiendom kan kommunen som grunneier gå lengre f.eks. når det gjelder sikring av ulike kvaliteter for å nå målene for boligpolitikken enn hva det er anledning til å stille som krav gjennom plan- og bygningsloven. Omfanget av vilkår vil gjenspeile markedspris.

5.2.1 Strategisk kjøp av eiendom

Det kan være hensiktsmessig for kommunen å gjøre strategisk oppkjøp av uregulert tomtegrunn, for å bidra til å dekke kommunens framtidige arealbehov. Dette både til boligformål, men også til formålsbygg. Slike kjøp medfører imidlertid en viss økonomisk risiko, og investeringene binder opp kapital. Videre vil det være strategisk viktig også å kunne kjøpe eksisterende regulerte tomter/eiendommer der dette vil være avgjørende for å gjennomføre kommunale utbyggingplaner. Herved vil man også kunne unngå ekspropriasjon.

5.2.2 Klausulering ved salg av kommunal eiendom

Ved salg av eiendom tas det inn i kjøpekontrakten en forpliktelse til kjøper til å benytte eiendommen helt eller delvis til særskilt formål, for eksempel utleieboliger, leilighetsstørrelse- og utforming, finansiering fra Husbanken, kommunal forkjøpsrett for en nærmere bestemt andel av boligene eller boliger for spesielt angitte grupper som førstegangsetablerende, enslige eller seniorer. I tillegg tinglyses forpliktelsen (klausulen) som en heftelse på eiendommens grunnboksblad. Betingelser som vil begrense kretsen av boligkjøpere, vil normalt ha en prisdempende effekt i markedet.

5.2.3 Egenutvikling av egen eiendom

Trysil kommune har i stor grad historisk vært prisgitt at private grunneiere og utbyggere velger å virkeliggjøre konkrete byggeprosjekt.

For å sikre en raskere utbyggingstakt og ikke minst en mer variert boligmasse, kan kommunen sette i gang med byggeprosjekter på egen eiendom. Ved egenutvikling

kan kommunen disponere eiendommene til kommunale formål slik som boligsosial utbygging, oppføring av utleieboliger eller boliger for førstegangsetablerende. En utbygging i egen regi kan gi en besparelse i form av at den markedsmessige avkastning på kapitalen som en privat utbygger normalt vil beholde. Kommunen kostnader ved utbyggingen dekkes inn etter selvkostprinsippet. Det er dette som skjer i den delen av [Bygdeberget-prosjektet](#) hvor det skal bygges leiligheter.

Eiendomsutvikling og utbygging i egen regi stiller imidlertid store krav til kompetanse og ressurser, enten i administrasjonen eller ved innkjøp av konsulenttjenester. Det blir viktig å samordne den eksisterende kompetansen i kommunen. Dette skjer i forbindelse med boligkontorets etablering.

5.2.4 Kjøp og utvikling av kommunale utleieboliger

Investering i flere kommunale boliger (kjøpe eller bygge), med og uten bemanning, er viktig for å sikre et variert og differensiert boligtilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet. I [NOU 2011:15 «Rom for alle»](#) er vanskeligstilte på boligmarkedet definert som: «Personer og husholdninger som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bostituasjon på egenhånd». En kommunal utleiebolig er ikke et permanent eller langvarig botilbud, og leies derfor ut med tidsbestemte kontrakter på tre år. Dette har Trysil kommune i stor grad benyttet seg av. Det vises til kapitlet om vanskeligstilte for oversikt over kommunalt eide boliger.

5.2.5 Vurdere bruk av tilvisningsavtaler og/eller tildelingsavtaler

Dette er verktøyet man er i prosess med å bruke i utviklingen av leilighetsdelen av Bygdeberget-prosjektet; tilvisningsavtale.

Tilvisningsavtale

Utleieboliger med tilvisning er et samarbeid mellom private utbyggere/ utleiere og kommune. Dette er et konkret eksempel på såkalt OPS (offentlig-privat-samarbeid). I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett (avtale om rett til å leie) til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter.

I prosjekt med færre enn fem boliger får kommunen tilvisningsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. For beboere som er tilvist fra kommunen skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleieloven. Avtalen er fleksibel for utleier og kommunen. Kommunen har ingen plikt til å benytte tilvisningsretten. Dersom kommunen ikke benytter sin tilvisningsrett når boliger ledigstilles, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet iht. til oppgitte frister i tilvisningsavtalen.

- *Målgruppe:* Tilvisningsavtaler anbefales når beboerne er økonomisk vanskeligstilt, men ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen.
- *Avtalens varighet:* Tilvisningsavtalen gjelder i 20 år fra utbetaling av grunnlån fra Husbanken.
- *Finansiering av boligene:* Det kan søkes grunnlån i Husbanken. Låneutmålingen er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum. Husbanken gir ikke tilskudd i prosjekter med tilvisningsavtale.

Tildelingsavtale

Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett.

- *Målgruppe:* Tildelingsavtaler anbefales når beboerne trenger oppfølgingstjenester fra kommunen.
- *Avtalens varighet:* Kommunen har tildelingsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. Tildelingsavtalen gjelder i 30 år fra utbetaling av grunnlån og tilskudd fra Husbanken
- *Finansiering av boligene:* Det kan søkes en kombinasjon av grunnlån og tilskudd til utleieboliger i Husbanken. Samlet låne- og tilskudds utmåling er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/kjøpesum. Tilskuddet blir utmålt etter faste satser per kvadratmeter basert på kommunestørrelse. (Mer info om dette på husbanken.no.)

5.2.6 «Borettslagsmodellen» med valgfrihet eie eller leie for personer med nedsatt funksjonsevne

Etablering av borettslag er et godt alternativ når det er et ønske om at den enkelte eier sin egen bolig. Eierpotensialet må avklares på forhånd, fordi borettslagsformen krever at minst 70 prosent (det foreligger forslag om 85 %) av boligene eies av andre enn kommunen, jf. §§ 4-2 og 4-3 i [borettslagsloven](#). Eierskap gjennom låneopptak for den enkelte forutsetter at låntaker har tilstrekkelig betjeningsevne.

Denne prosessbeskrivelsen vil være relevant ved etablering av borettslag hvor det blir stilt særlige krav til vedtekter og utforming. Det tar utgangspunkt i at kommunen tar et større ansvar for å skaffe boligene og at dette utløser finansiering med statlige tilskudd.

- Kommunen kan etablere borettslag for deretter å tilby den enkelte å kjøpe andelen.
- Et godt alternativ er at kommunen kjøper borettslagandeler i nye byggeprosjekter og selger videre til aktuelle beboere. Denne løsningen vil kunne utløse investeringstilskudd fra Husbanken. Det krever imidlertid et godt samarbeid med privat aktør/utbygger, som er iht. lov om offentlige anskaffelser.
- Pårørende ønsker i noen tilfeller selv å etablere borettslag i felleskap. De vil etterspørre dialog og samarbeid med kommunen som vil kunne bistå de som ønsker å være selvbyggere. Dette er aktuelt i forbindelse med fornying av boligmassen for psykisk utviklingshemmede, og Husbanken har egne ordninger for dette (se kapittel 8).

5.2.7 «Leie til eie» for vanskeligstilte

Dette gjelder husstander som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån, men som er i målgruppen som har krav på kommunal bolig. Kommunen vurderer at husstanden har potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt. Kommunen kan enten fremskaffe en bolig eller vurdere en eksisterende kommunal bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov.

Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøperpris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering. Unge i etableringsfasen eller mennesker som må nyetablere seg er ikke i målgruppen for denne arbeidsprosessen.

Husbanken er meget aktive i å fremme denne muligheten og mener at kommunene løper svært liten risiko ved å bruke systemet aktivt. Opplegget kan relateres direkte til det faktum at Norge har et skattesystem som sterkt favoriserer boligeiere sammenlignet med leietakere. Dette innebærer at det i et lengre tidsperspektiv i de fleste områder (især i byer, men også i kommuners tettsteder hvor boligmarkedet følger nasjonale pristrender) er mer gunstig å eie bolig framfor å leie den. Flere av de boligsosiale virkemidlene er innrettet mot å hjelpe vanskeligstilte med å kjøpe egen bolig. I tillegg til at eie av bolig er gunstig økonomisk, gir det for de fleste større stabilitet og trygghet.

Leie før eie er et virkemiddel som legger til rette for at husstander som er i målgruppen for startlånordningen, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne i dag, skal sikres en stabil bolig og mulighet for å kjøpe boligen på sikt. Det forutsettes at kommunen vurderer at husstanden har et eierpotensial på sikt.

En del borettslag har allerede en ordning med leie-til-eie, selv om det ikke dreier seg om de vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er positivt.

5.3 Oppsummering og mål

Boligkontor-utredningen har klare anbefalinger om koordinering og forvaltning av kommunens boligsosiale engasjement inkl. aktiv og økende bruk av Husbankens tilgjengelige virkemidler. En hovedstrategi må derfor være å implementere disse anbefalingene. Man kan gå så langt som å si at det vil være et av suksess-kriteriene for denne planen at så skjer. Det understrekes av at den statlige boligstrategien også fremhever hvor viktig koordinering, fokus og tverrsektoriell og tverrfaglig struktur i den kommunale organisasjonen er for å lykkes på bolig-feltet. Dette krever også kompetanse. Strategien nevner at det vil bli mulig å søke egne midler for å styrke kompetansen i kommunen. Gitt at boligkontor-styrkingen i 2019 strandet på et budsjettspørsmål, anses det som et naturlig tiltak under denne strategien å søke midler til kompetanseøkning, selv om ekstern finansiering ikke bør være en begrensende faktor i å gjennomføre anbefalingene fra boligkontor-utredningen.

Vi velger å plassere målet (det første!) under dette kapitlet, siden det dreier seg om kommunens totale rolle i dette bildet. Den andre del av målet dreier seg om det boligsosiale feltet, og kunne selvsagt vært plassert i kapitlet om «vanskeligstilte».

Hovedmål 1: Trysil kommune styrker organiseringen av sin rolle i boligutviklingen og på det boligsosiale området

<i>Strategi for måloppnåelse</i>		<i>Foreslåtte tiltak og oppfølging</i>
1.1	Kommunen har en boligforvaltning som er effektiv og koordinert med tilstrekkelig kompetanse og kapasitet	Boligkontoret etableres
1.2	Kommunen har en effektiv eiendomsforvaltning	Gjennomfører de strategiske anbefalingene for den kommunale eiendomsforvaltningen (jf. boligkontor-utredningen)
1.3	Kommunen har oversikt over behov og utbygging i boligsektoren	Samler inn og legger vekt på egne tall og analyser. Boligplanen revideres i 2025 (med vekt på egne data) og følger ny planstrategi
1.4	Kommunen sikrer at nybygg, botilbud og andre tiltak finansieres på en bærekraftig måte	Husbankens ordninger utnyttes optimalt. Det er egne ordninger og veiledere for ulike behovsgrupper av befolkningen

6 Boligmarkedet i Trysil

Dette dreier seg om det segmentet man kan kalle «folk flest» og som bl.a. påvirkes av kommunens arealplaner mv. Det er selvsagt sett fra kommunens perspektiv og mulige innflytelse at dette kapitlet skal leses. Et særlig poeng her er å se på de unges muligheter – uten dermed å rubrisere dem under begrepet «vanskeligstilte» (se neste kapittel).

6.1 Innledning om norsk boligpolitikk

Her følger en kort beskrivelse av historikk; eierlinjen, skattefordeler og sosioøkonomiske ulikheter.

Vi begynner med kjennetegnene på det norske «boligregime» (fritt etter Gitmarks «Det norske hjem»).

- At Staten kun skal ha en markeds-korrigerende funksjon, som tilrettelegger for velfungerende boligmarkeder.
- Den direkte offentlige støtten til boligsosiale midler rettes mot vanskeligstilte (nasjonale tall fra 2011 anslo at det var 150.000 slike).
- En offentlig målsetting at så mange som mulig bør eie sin egen bolig, også de som defineres som vanskeligstilte. (Leiemarkedet ansees kun som et midlertidig stoppested.)
- Boligforsyningen er styrt av marked og utbyggere (omfanget av boligbygging, beliggenhet, priser og målgrupper er det i hovedsak opp til private aktører å bestemme).

Norsk boligpolitikk favoriserer eierlinjen i meget stor grad ved følgende ordninger, ikke minst i skatteystemet:

- Et skattefradrag på 22 % av renteutgifter til bolig (selv med lav rente, er dette en stor gevinst)
- Skattefrihet for inntekt av utleie-enhet når man selv bor i hovedhuset
- BSU-ordningen
- Skatterabatt på utligningen av eiendomsskatten
- Ingen skatt på gevinst ved salg av bolig etter ett års eierskap (investerer man f.eks. i aksjer, må man skatte 22 % av gevinsten ved salg)

I tillegg kommer:

- Redusert formueskatt de siste år
- Arveavgiften er avskaffet

Man har regnet ut («Debatten» på NRK, 13.10.2020) at disse ordninger til sammen utgjør ca. 60 milliarder kroner per år (eller omtrent et forsvarsbudsjett).

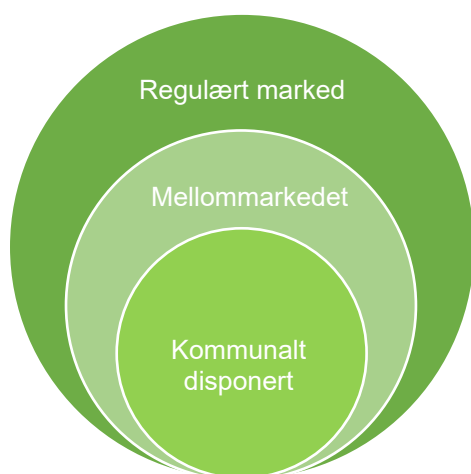
6.2 Målgrupper i boligmarkedet

Når vi snakker om «boligmarkedet» i entall, er det kanskje ikke opplysende nok. Det dreier seg om flere markeder og ikke minst flere aktører hvor produksjon og fordeling skjer. Det er i det minste fem aktører som

- Boligeiere og leietakere
- Utbyggere/byggherrer
- Fagkonsulenter og entreprenører
- Grunneiere (tomtemarkedet)
- Finansmarkedet (banker, meglere)

Et velfungerende boligmarked sørger for at det blir bygd nok boliger, med god kvalitet og til en rimeligst mulig pris.

Man kan videre dele markedet i tre i forhold til hvilke muligheter den enkelte har for å komme seg inn i markedet.



Figur: Boligkarrieren inn i ordinært (regulært) boligmarked.

- *Det regulære boligmarkedet* ivaretar boligbehovet for de fleste innbyggerne i kommunen. Det styres av markedet og de rammer kommune og stat legger for dette.
- *I mellommarkedet* er innbyggerne som beveger seg mellom det regulære boligmarkedet og det kommunalt disponerte boligmarkedet. Ved lave priser, variert boligmarked og riktig bistand, vil flere være i det regulære boligmarkedet. Ved høye **boligpriser**, **ensartet boligmasse** og **bistand som ikke treffer**, vil flere søke til, eller ufrivillig havne i, det kommunalt disponerte boligmarkedet.
- *Det kommunalt disponerte boligmarkedet* skal ivareta innbyggere som trenger og har rett til bistand/tjenester fra kommunene for å skaffe seg og beholde en bolig. Det gjelder vanskeligstilte som kommunen har et lovpålagt ansvar for å bistå.

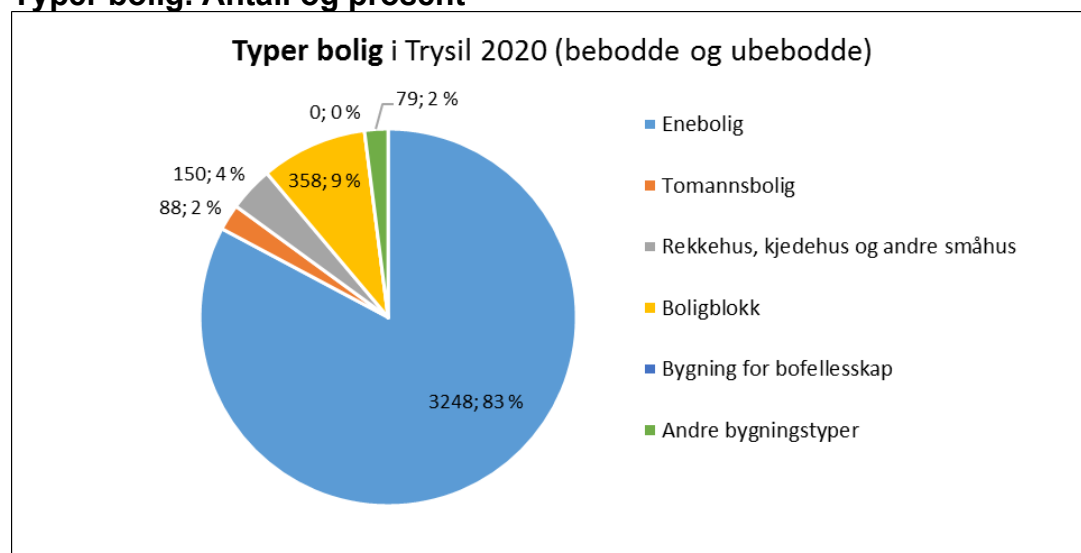
Det private leiemarkedet

Det er viktig med et velfungerende leiemarked for å bidra til et fleksibelt boligmarked og næringsliv. Et profesjonalisert utleiemarked kan videreutvikle utleiemarkedet og bidra til å skape gode utleieforhold og gode utleieboliger. Tilførsel av flere utleieboliger forvaltet av profesjonelle utleiefirma vil kunne sørge for en bedre regulering av boligmarkedet. Et velfungerende utleiemarked vil også bidra til å redusere presset på de kommunale utleieboligene.

Denne inndelingen reflekterer de forhold som er beskrevet i regjeringens nye boligsosiale strategi, men hvor det regulære boligmarkedet antas å være normalen, mens det boligsosiale representerer det kommunalt disponerte. Det er vanskelig å unngå at dette oppfattes som et A-lag og et B-lag (jf. hvor sterkt skattesystemet favoriserer eie-formen).

6.3 Boligstatistikk i Trysil

Typer bolig. Antall og prosent



Figur: Boligstatistikk 2020 Trysil (SSB).

- 83 % av boligmassen i Trysil er eneboliger.
- Ca. 80 % av husholdningene (totalt 3134 i 2019) eier egen bolig.

Dette samstemmer med de opplysninger som ble gitt i Innbyggerundersøkelsen 2019.

Dvs. ca. 20 % av husholdningene (615 av 3134) leier husvære. I tillegg kommer sesongarbeidere og studenter. Dette har holdt seg forbausende konstant de siste 5 år, som tabellen nedenfor viser, dog med en liten topp i 2017-2018. (Man har ikke 2020-tall for dette.)

Antall husholdninger som leier

År	Antall
2015	611
2016	603
2017	658
2018	639
2019	615

Kilde: SSB

6.4 Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet (inkl. prisutvikling)

Bygging 2010-2020

Tall fra SSB viser at det er ca. 100 nybygg (alle boformer, men mest selveierleiligheter) de siste ti år, med de aller fleste tilkommet de siste 5 år. Dette

samsvarer bra med hva vi vet om utbyggere. En utbygger (Stengrundet) har bygget 68 enheter i perioden (64 leiligheter og 4 eneboliger). En annen utbygger (Hanstad) og enkeltindivider står for de resterende.

Dette tilsvarer altså ca. 10 nye enheter per år.

Prisutviklingen

Først må det fastslås at det er stor forskjell på priser i sentrum og i periferien med en mellomposisjon for grender som Jordet og Nybergsund. Det kan synes ganske opplagt fra et attraktivitets-synspunkt, inkl. mulighet for å beholde/øke verdi på bolig. Men det dreier seg også om at det er meget lav etterspørsel i grendene bl.a. grunnet synkende folketall, mens det nå de siste 4-5 årene er høy etterspørsel sentralt med ganske lav produksjon/lite tilbud.

Utviklingen i antall boliger de siste 10 årene, særlig de siste fem årene (SSB) sammenfaller med den demografiske trenden med folketallsveksten (arbeidsplassveksten) og med en klar økning i prisnivået i de fleste segmenter ettersom etterspørselen har økt. I skrivende stund er markedet nærmest uten tilbud (Finn.no viser per dags dato 6-10 objekter, mens det for få år siden lå 30-40 enheter ute for salg).

Fra 2010 (faktisk fra 2008; finanskrisen) til 2016 lå prisnivået ganske uforandret i sentrum. Fra 2016, som sammenfaller med økt tilflytting, og bygging av Pernup-leilighetskomplekset, stiger prisene frem til 2020, for noen eneboligers vedkommende med opp til 40 %. Da Pernup ble bygget trodde mange at prisnivået var for dyrt og at leiligheter ville bli stående tomme, men alt ble solgt ganske fort. Meglere og utbyggere mener at dagens marked ikke er særlig overpriset, men uttrykk for en nødvendig historisk korreksjon for å få et fungerende marked. Det vises til at utbyggere må ha en rimelig margin for å være villig til å ta risiko. Og at en årlig netto tilvekst er vesentlig for at markedet skal fungere.

Man bør innstille seg på at en ny sentrumsnær leilighet på god tomt med god standard fra 2021 vil ligge på i prisleie 40-50.000 kr/m² (vurdering fra megler). Dette tåler markedet og det innebærer akseptable marginer for utbygger.

Planlagte utbygginger, tomter og bygg

Oversikt over planlagte utbygginger (leilighetsbygg) 2021-2024 (2025)

Navn	Oppstart	Mix	Antall	Status
Stranda (Stengr.)	2022?	50 – 140 m ²	38	Avklaring av detaljregulering; sentrumsplan
Sønsthagen nedre (Stengr.)	Høst 2021?	43 – 91 m ²	28	Detaljregulering på høring
Storhaug 2 (Hanstad)	?		16	
Bygdeberget leilighetskompleks	2022?		27	OPS. Avklaring med Husbanken

Dette er til sammen 109 leiligheter av varierende størrelse og pris. I tillegg kommer planer om utnyttelse av Kvea-tomten, samt et større mulig prosjekt i det sørlige

sentrum som utnytter tomter på begge sider av Storveien. Dette kan dreie seg om ytterligere 100 leiligheter, men tidsperspektivet må kanskje forskyves noe.

Innspill fra utbyggere/meglere

Det vises til vedlegg for detaljer om deres synspunkter. Her nøyer vi oss med en oppsummering:

Markedet er riktig priset, sett fra utbyggeres side.
Det er mangel på leiligheter av alle typer.
Det finnes tomter i sentrum; det må bare legges til rette.

Sentrumsplanen må vedtas snarest, med nok fleksibilitet «i høyden» og god estetikk. Flere nesten ferdig-planlagte utbyggingsprosjekt er avhengig av at sentrumsplanen vedtas.

Prisnivå på tomt og bygging av ny bolig er hva det er, dvs. relativt dyrt slik norsk boligpolitikk er gearret med et ganske avregulert marked.

Kommunen får ros for grep a la Bygdeberget.

Tilvisningsavtaler (Husbanken) er helt avgjørende for utbygging av større felt grunnet meget god rente og forutsigbarhet.

Det vil være interessant med OPS (offentlig-privat samarbeid), f.eks. i form av boligbyggelag, men da må tomter gjøres tilgjengelige.

Trysil kommunes egne tilgjengelige tomter inkl. Bygdeberget

<i>Felt</i>	<i>Ledige tomter</i>
Jordet, nytt felt	9
Jordet, gml. Felt	3
Kittiliteigen	1
Søre Osen	14
Østby, Langkjølteigen	5
Vestby, Bergliteigen	10
Bygdeberget	14
Totalt:	56

Kilde: Eiendomsavdelingen, Trysil Kommune.

Kommunens vedtatte planer for nye boligområder

Tomteantallet for hele Bygdeberget på 105 tomter. Ved å starte utbyggingen av dette området forventes det at man vil møte behovet for nye tomter for etablering i sentrum, for mange år framover.

Byggetrinn 1 som ble igangsatt 2019 består av et tomteområde på 31 tomter, hvorav de tre nederste tomtene vil være godkjente for leilighetsbebyggelse. Kommunene ser for seg at det bygges 3 større leilighetsbygg med 9 leiligheter i hvert bygg. Her

vrderes det å invitere private utbyggere til å bygge ut disse leilighetstomtene mot at kommune gis anledning til å disponere 40% av leilighetsmassen, såkalt tilvisning.

Trysil kommune har gjennomført første utbyggingen i Bygdeberget. Kommunen ervervet grunn (et område regulert for 31 tomter) til formålet. Byggetrinn I består av et tomteområde på 31 tomter, hvorav de tre nederste tomtene vil være godkjente for leilighetsbebyggelse. Her jobbes det nå med avtale Trysil kommune, Husbanken og en privat utbygger til å bygge ut disse leilighetstomtene mot at kommune gis anledning til å disponere 40% av leilighetsmassen, såkalt tilvisning.

Unge i etableringsfasen og tilflyttere, synspunkter fra NAV

Unge som skal etablere seg ønsker ofte å bo i Trysil sentrum, men det er for få boliger for målgruppen. Nivået på boligpriser i Trysil sentrum er høyt. Eneboliger og leiligheter til salgs har en pris som ikke tilsvarer det unge har muligheter for å kunne låne. Det vil si at unge som ønsker å etablere seg har vanskelig for å komme inn på boligmarkedet. Unge må i dag ha boligsparing eller ha bistand fra foreldre for å kunne skaffe egenkapital på 15 % (iflg. en boligforskrift, som også har et krav om at samlet gjeld ikke kan overstige 5 ganger årsinntekten). Kun dersom man kommer i kategorien vanskeligstilte vil man etter en individuell vurdering kunne få låne dette gjennom Husbankens låneordning i kommunen (startlån).

Boliger for unge i etableringsfasen mangler et bedre tilbud om sentrumsnære boliger til salgs til en pris som tilsvarer det de kan klare. Tendensen i dag er at eldre selger sine eneboliger for å kjøpe leilighet i sentrum. Inntrykket er at noen barnefamilier ender med å kjøpe hus i grendene til en pris de kan klare. Det er utfordrende med et magert kollektivtilbudet i kommunen. En blanding av unge, eldre og barn i sentrumsnære boliger er det i dag vanskelig å få til.

Hybler. Hybelbygg. Boplikt

Hybelbygg

Det finnes ikke tall for hvor mange hybler som finnes i Trysil. Det kan imidlertid utledes og beregnes ut fra antall studenter og sesongarbeidere. I og med utbygging av Bygdeberget, må man anta at det kommer et tilsig av hybler/små leiligheter i underetasjer av eneboliger.

Det kan diskuteres om det er en kommunal oppgave å gå inn i dette midlertidige markedet. Ungdomsrådet ønsker et hybelhus a la en samskipnad for boliger. De ønsker ikke dette sammenblandet med hybelhus for sesongarbeidere.

En relatert sak gjelder om turistmarkedet har gjort innhogg i det regulære boligmarkedet, enten i form av oppkjøp av boliger for fritidsformål eller for å bote på hybel-mangel for sesongarbeidere. Her er det ikke funnet stor påvirkning. Alle spurte i markedet ser ingen særlig effekt av dette.

Boplikt?

Ungdomsrådet ønsker også innføring av boplikt i sentrum. Dette med basis i de ovennevnte forhold, men også at det kan være et noe større problem kan at familie ved generasjonsskifte får overdratt bolig, men ikke ønsker å flytte til Trysil, og bruker den således en gang i mellom.

Det er på denne bakgrunn ved flere anledninger vurdert boplikt i sentrum, men det har etter hver utredning endt med konklusjonen at det er ikke et egnet middel for å hindre fraflytting, men kan vurderes som et virkemiddel når det er økt tilflytting og stor etterspørsel etter egnede boliger.

Det anbefales å foreta en bredere vurdering av temaet hybelbygg, hvor de forskjellige aktører inviteres. Kommunens rolle her bør være koordinerende, dvs. tilrettelegge for mulige tomter, invitere inn private utbyggere eller vurdere et tettere OPS i form av boligbyggelag, samskipnad mv.

Innspill fra Ungdomsrådet

Det er behov for hybler til videregående elever. Bør vurdere å bygge hybelhus i nærhet av skolen. Rådet ser for seg et hybelhus som fungerer lignende som samskipnad boliger ved universitet eller hybel/hotell NTG har på Lillehammer. For å kunne beholde vgs vil skolen måtte ha elever utenfra. Det må da tilrettelegges med boliger for elevene.

Det må også tilrettelegges for hybler/små leiligheter til unge sesongarbeidere i fjellet. Disse boligene bør ligge tilknyttet fjellet.

Det må tilrettelegges for boligtomter i sentrum – gangavstand til sentrum. I boligområdene må det være lekeområder.

Det må tilrettelegges for sentrumsnære boliger, både leiligheter og eneboliger som førstegangskjøpere kan ha råd til å kjøpe.

Ungdomsrådet ser for seg at satsingsområdet for utbygging først og fremst bør prioriteres fra Jordet-Innbygda – Nybergsund. Dette da det er for dårlig utbygd kollektivtilbud ellers i kommunen.

Ungdomsrådet mener at kommunen bør vurdere boplikt. Spesielt i sentrum bør dette vurderes.

Attraktivitet og tilflytting/rekruttering

Mangel på boliger i Trysil sentrum, og også attraktive boliger, kan være en grunn til at folk ikke flytter til Trysil og/eller sier nei til tilbud om stilling fordi de ikke finner egnet bolig for seg og sine. Dette gjelder både private og offentlige arbeidsgivere. Det har vært foreslått at kommunen skulle bygge egne boliger i rekrutteringsøyemed. Det er antagelig viktigere at kommunen primært bidrar til at boligmarkedet blir velfungerende slik at det er samsvar mellom tilbud og etterspørsel.

6.5 Oppsummering og mål

Når man ser denne sterke favoriseringen for eierskap av egen bolig, og få tegn til en endring, er det naturlig å anbefale følgende: Trysil kommune bør aktivt legge opp til en styrking av eier-linjen i sin boligstrategi.

Dette betyr ikke at det også finnes individer/grupper som i en fase av livet eller i forbindelse med midlertidig opphold ønsker at det finnes et fungerende, nøkternt og ev. regulert leiemarked.

Følgende poenger trekkes frem i Trysils boligmarked i stikkords form:

- Sentrums markedet i Trysil reflekterer de nasjonale trender for byer/tettsteder
- Det er ikke balanse i sammensetningen av boliger
- Det er bygget for få boliger og ukoordinert de siste 10 årene
- Prisnivået har eskalert de siste 4 årene, i det det tilbys få interessante boligobjekter til salgs, men også som en korreksjon til et tidligere svakt eiendomsmarked
- Vedtak om sentrumplan er sentralt for videre utbygging av leilighetskompleks
- Kommunen har tatt noen viktige grep for å bedre tomtetilgang og utbygging av leiligheter

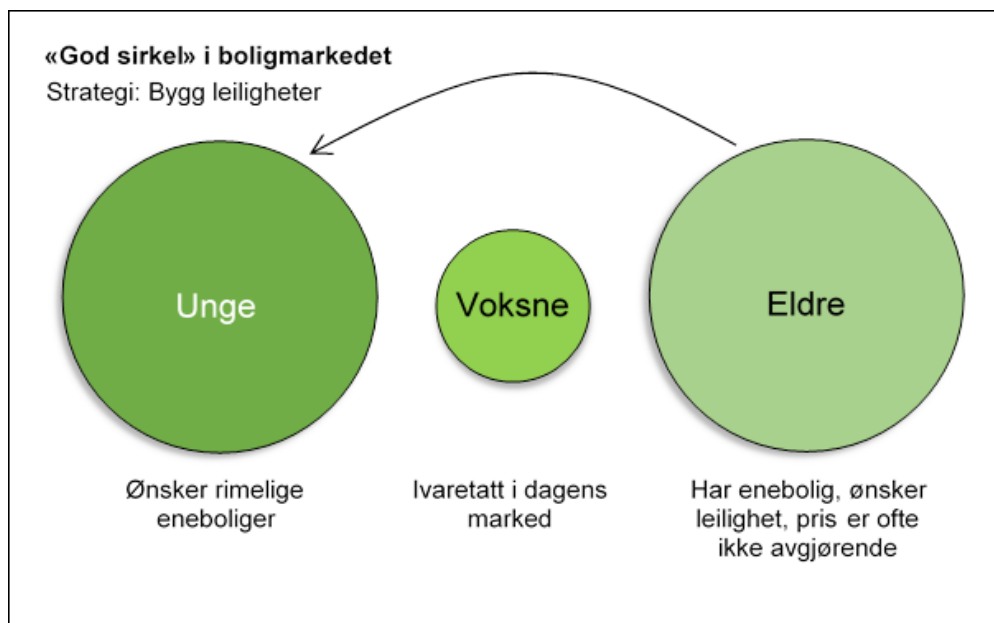
Hva er behovet for nybygg av boliger fremover?

Det ble altså ikke bygget noe særlig nytt mellom 2008 og sommeren 2016 (Pernup). Retorisk kan man spørre: Vil vi gjenta det? Underforstått, det må legges til rette for en forutsigbar, jevn tilførsel av boliger fremover.

Det er altså planer for videre leilighetstilbud både fra privat og offentlig side i størrelseorden 100+ de kommende 3-5 år. Et synspunkt fra meglerhold er at man vil være svært tilfreds med om det kunne tilføres 20 leiligheter årlig. Dette reflekterer også den kapasiteten lokale utbyggere har, vurdert ut fra økonomisk bæreevne og gjennomføringsevne. Og det er et poeng å legge til rette for at lokale aktører kan utvikle seg og drive bærekraftig.

Samtidig må man fremover være forsiktig med ikke å falle i den andre grøfta, med et for stort tilbud, ikke minst når man ikke aner virkningen på markedet av koronapandemien. Imidlertid bør ikke dette føre til en for restriktiv kommunal holdning; snarere tvert imot. Det er ikke forbundet med stor risiko å komme utbyggere tidlig i møte, siden bankene gjennom sine krav om forhåndssalg vil regulere muligheten for utbygging dersom etterspørselen ikke er der.

Proppen i markedet nå er enkelt fortalt mangel på tilgang på nye sentrumsnære leiligheter. En enkel modell for godt forhold mellom tilbud og etterspørsel viser dette:



Ved å øke tilgangen på attraktive leiligheter vil eldre selge sin enebolig, som da frigjøres til en fornuftig pris for unge familier som vil inn på markedet og som har behov for plass og ønsker å renovere/øke verdien av sin investering.

Det kan være nærliggende å tro at pris-utviklingen primært har sammenheng med den økte etterspørselen i **forbindelse med tilflytting til Innbygda** de siste 3-4 årene. **Boligmassens sammensetning** er fortsatt et hovedproblem, og må adresseres.

Det er også høyst uklart hvor stor risiko folk er villige til å ta, for å skaffe seg egnet bolig i Innbygda. Mange eldre er fortsatt uvillige til å ha store lån til tross for skattefordelene og de lave renter vi nå antagelig har i lang tid fremover. Sagt på en annen måte: mange er fortsatt nølende med å se på boligen som et investeringsobjekt, men ønsker seg primært et trygt, funksjonelt og sosialt sted å bo som basen for et godt liv uten for mye skjeling til økonomi.

Gitt de ovennevnte konklusjoner blir det viktig å etablere et hovedmål som favner de fleste problemstillinger i boligutvikling og boligtilbud. I det beskrevne imperfekte markedet er det vesentlig at det tas grep som bøter på disse forhold. Målet må derfor være å få et velfungerende marked med god variasjon i typer av bolig, både for ung og gammel, «fattig og rik». I mellommarkedet må kommunen spille en proaktiv rolle, noe som allerede er påbegynt, f.eks. med leilighetsdelen av Bygdeberget-utviklingen. Man må bruke plan- og bygningslovens virkemidler bevisst og være aktiv i akvisisjon av strategiske tomter. (Se kapitlet over om kommunens rolle.)

Hovedmål 2: Trysil kommune har et velfungerende boligmarked med varierte boligtyper		
<i>Strategi for måloppnåelse</i>		<i>Foreslåtte tiltak og oppfølging</i>
2.1	Plan- og bygningslovens virkemidler brukes strategisk	Avsetter tilstrekkelig areal til et mangfold av boligtyper og gode bomiljøer. Sentrumplanen vedtas
2.2	Offentlig-privat-samarbeid (OPS) vurderes og utvikles videre	• Ferdigstille leilighetsdelen av Bygdeberget • Utrede OPS, ev. med tanke på hybelbygg (boligbyggelag)
2.3	Kommunen legger til rette for at folk flest skal kunne komme inn på boligmarkedet	Sørge for dynamikk i kommunal boligmasse ved fornyelse og salg
2.4	Kommunen opptrer strategisk på tomtemarkedet for å sikre fremtidig handlingsrom	Sikrer seg eierskap til sentrumsnære arealer i markedet

7 Vanskeligstilte

Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Den største utfordringen i den sosiale boligpolitikken i dag er at langt fra alle bor trygt og godt. For enkelte er ikke tilgang til bolig tilstrekkelig. Også et tilbud av tjenester vil være nødvendig for å kunne bo.

For alle praktiske formål vil en boligsosial plan som er del av denne utredningen, måtte forholde seg til hva vi foreslår som definisjon av «vanskeligstilte».

Her må det refereres igjen til [boligkontorutredningen](#) (se også side 24, kap 5.3. i denne rapporten). Av plasshensyn gjengir ikke denne rapporten i detalj innholdet i boligkontorutredningen 2019, som er å forstå som en boligsosial plan med senere oppdateringer som i denne boligplanen.

7.1 Hva er «vanskeligstilte»?

Dette er et av de riktig vanskelige ordene, som fort kan romme alt og ingenting. For eksempel kan en litt eldre definisjon av dette begrepet bli for bred ([NOU 2011:15 Rom for alle](#)):

«Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.»

Hvem er ikke vanskeligstilt en eller annen gang, ikke minst når det gjelder bolig? Det er et velferdsbegrep, og trenger avgrensning mot «folk flest» som er i «boligmarkedet» og mot eldreomsorgen («omsorgstrappa»). Husbanken forsøker å definere begrepet. De viser bl.a. til Viggo Nordviks definisjon:

«Å være vanskeligstilt på boligmarkedet er ikke en isolert egenskap ved et hushold. Det er heller et slags misforhold knyttet til interaksjoner mellom husholdets ressurser og det markedet hvor de befinner seg».

Denne definisjonen kan også synes for generell og bred.

Like relevant er det kanskje å sette opp noen kjennetegn på personer som ansees «vanskeligstilt» (fra Husbankens liste):

1. Lavinntekt, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning. De med formue over fattigdomsgrensen/lavinntektsgrensen er ekskludert. Lavinntekt innebærer at den samlede husholdningsinntekten er under 60 % av medianinntekten, inkludert offentlige overføringer, i Norge (etter skatt). Beregningen av lavinntekt tar hensyn til sammensetningen av antallet voksne og barn i husholdningen.
2. Lavinntekt og leier og trangbodd.
3. Lavinntekt og trangbodd og høy gjeldsbelastning.
4. Husholdninger har mottatt bostøtte eller sosialstønad og er trangbodd.
5. Nederste inntektskvartil, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning.
6. Husholdninger uten yrkesaktive og ikke inntekt fra folketrygden som overstiger 2G, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning.
7. Lavinntekt, i tillegg trangbodd og/eller høy estimert boutgiftsbelastning.

7.2. Situasjonen for vanskeligstilte

7.2.1 Sosial boligpolitikk og koordinering

Det er i kommunene folk bor, og utfordringene må derfor løses lokalt. Å løse disse oppgavene krever oppmerksomhet om den enkeltes bosituasjon, og evne til å finne helhetlige og individuelt tilpassede løsninger som både ivaretar bolig, behov for omsorg, kvalifisering eller annet. Dette er oppgaver som ikke bare er kostnadskrevende, men ofte også kompetansekrevende. Den sosiale boligpolitikken kan ikke løse oppgavene alene. Den er avhengig av andre velferdsområder. Den sosiale boligpolitikken er på den måten også en forutsetning for gjennomføring av en helhetlig og god velferdspolitik. Vi vil her sterkt fremheve boligkontorutredningen i Trysil, som nettopp adresser disse problemstillinger, ikke minst knyttet til bedre koordinering og økt kompetanse. Dette dreier seg om å effektivt strukturere Trysil kommunes organisasjon for arbeid blant vanskeligstilte.

7.2.2 Status for vanskeligstilte i Trysil

Først nasjonale tall

Antall vanskeligstilte med et fortsatt uløst boligbehov ble anslått til å være rundt 150 000 i landet i 2009 (basert på inntektsdata i 2008). Nesten tre av fire av de vanskeligstilte på boligmarkedet hadde vedvarende lavinntekt. Aleneboende er overrepresentert blant vanskeligstilte, og det er yngre aleneboende som har de største utfordringene. Det er en klar sammenheng mellom vansker på boligområdet og disposisjonsform (eie vs. leie). Nær 60 % av de vanskeligstilte viser seg å være leiere. Andre gjennomgående trekk er at de bor i større byer, er innvandrere og har en ustabil tilknytning til arbeidsmarkedet ([NIBR-rapport 2013:5](#)).

Situasjonen i Trysil

Økning i antall vanskeligstilte?

Legger vi SSB statistikk for Trysil vil befolkningen i kommunen gå ned med ca. 270 personer de neste 10 år. I et 30 års perspektiv frem til 2050 vil befolkningen være redusert med ca. 500 personer (Telemarkforsknings fremskrivning for «normal scenario» regner med ytterligere nedgang). Fremskrevet er det en klar vekst av befolkningen i sentrale strøk med liten eller ingen vekst i distriktene. Utfra denne fremskrivningen er det mer kvalitet fremfor kvantitet som vil gjøre seg gjeldende for boligsituasjonen i kommunen, også hva gjelder vanskeligstilte.

Lavinntekt og barns vilkår

Dette temaet er viktig fra et folkehelseperspektiv, og vektlegges også i den nye statlige boligstrategien.

Barnefattigdom i Norge regnes vanligvis ut fra andelen barn som vokser opp i husholdninger med en samlet inntekt som er lavere enn 60 % av medianinntekten i Norge. Denne måten å måle fattigdom på gir oss et bilde av utviklingen over barnefamilier som har liten inntekt, i forhold til folk flest i Norge. Det er ikke nødvendigvis slik at å vokse opp i en familie med lavinntekt, er det samme som å vokse opp i fattigdom. Situasjonen til hver lavinntektsfamilie vil variere, og være avhengig av hvilke bo- og leveutgifter de har. Lavinntektsmålene sier ikke noe om hvordan inntekten fordeles i husholdningen, men mange av disse barna risikerer likevel å vokse opp i fattigdom. Lavinntekt benyttes derfor som et mål på hvor mange fattige barn det finnes i Norge.

Barn i familier med lav inntekt opplever oftere enn andre å måtte flytte vekk fra sitt nærmiljø. De bor ofte dårligere og trangere enn andre, og de bor sjeldnere i en bolig som familien eier selv. Barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger har ofte dårlig bostandard, og noen har bomiljøer som oppleves utrygge for barn (BUFDIR 2020).

- Statistikk fra SSB 2018 viser at Trysil har noen flere barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt enn i landet for øvrig, men lavere enn fylket (12 % i Trysil mot 11,3 % nasjonalt og 12,5 % på fylke).
- Færre barn fra vedvarende lavinntektsfamilier bor trangt i Trysil enn i landet og fylket for øvrig. 33,9 % av barn fra vedvarende lavinntektsfamilier i Trysil bor trangt mot 49 % på landsbasis og 38 % på fylke.
- Det er noen flere husholdninger med barn i Trysil som bor i leid bolig enn i landet for øvrig. 15,5 % av husholdninger med barn 0-17 år som bor i leid bolig i Trysil mot 14,8 % i landet for øvrig og 15 % på fylke.
- Det er færre husholdninger med barn og vedvarende lavinntekt som leier bolig: 48,3 % i Trysil mot 54,7 % i landet for øvrig og 53,8 % i fylket.

Det kan se ut som om at flere husholdninger med barn som har lav inntekt eier egne boliger i Trysil, noe er positivt fra et eier-perspektiv, og korrelerer med de lavere tallene for antall familier som bor trangt.

Oppsummerende

Som tallene viser er det ikke markante forskjeller fra landsbasis til Trysil. Denne kategorien (lavinntekt), rommer flere kategorier vanskeligstilte (flyktninger, psykisk helse-utsatte mv.). Man anser ikke at det i Trysil blir noen markant økning fremover, men at fokus, med et velfungerende og proaktivt boligkontor, bidrar til å bedre bokvalitet, økonomisk situasjon inkl. eierskap til bolig for disse grupper. Her har kommunen mange gode virkemidler til rådighet.

7.3 Eksisterende boliger for vanskeligstilte

Antall

For tiden har sosialtjenesten godt over 100 boliger til disposisjon for denne gruppen. De fordeler seg slik: Sosialtjenesten har 32 såkalte kommunalt eide «gjennomgangsboliger» til rådighet, og dessuten 1 krisebolig. I tillegg finnes 11 boliger for psykisk helse/rus i Mobekkvegen, i nært samarbeid med hjemmetjenesten. Videre bruker NAV kommune noen av de 39 tradisjonelle «trygdeboliger», især i grendene hvor de ellers ville stå tomme.

Like viktig er at sosialtjenesten er en stor aktør i det private markedet. Her leies det totalt 72 boenheter. Av disse er 37 organisert ved tilvisningsavtaler med tilskudd fra Husbanken for å dekke boligbehov for vanskeligstilte (se tabell under).

Prosjektnavn	Utbetalingsår	Kundetype	Antall leiligheter
Fjellvangvegen 18 B	2011	Aksjeselskap	1
Vestbyvegen Ungdomsboliger	2014	Aksjeselskap	9
Pernuphagen	2016	Aksjeselskap	5
Fjellvangvegen 22	2016	Aksjeselskap	6
Fjellvangvegen 24	2017	Aksjeselskap	8
Fjellvanggrenda	2016	Aksjeselskap	4
Trysil sentrum	2016	Aksjeselskap	4
Sum:			37

Kilde: Eiendomsavdelingen i Trysil kommune

Det er til enhver tid om lag 90 % belegg på de boliger som sosialtjenesten disponerer. 12 brukere eier egen bolig.

Standard kommunale boliger

Når det gjelder gjennomgangsboligene bærer disse preg av stor slitasje og stort behov for rehabilitering (jf. status beskrevet i boligkontorutredningen). De fleste av boligene er fra 70- og 80-tallet og har varierende standard og trenger sterkt til restaurering. I budsjett for 2019-2021 er det avsatt kr 2 000 000 pr. år til oppgradering av boligmassen.

Fastsettelse av husleie

Husleien for de enkelte boliger vedtas av kommunestyret i forbindelse med behandlingen av det kommunale budsjettet hvert år. Når det gjelder endringen av husleiesatsene er dette relatert til hva man mener er en markedsmessige økning av

satsene. Det betyr at man stort sett legger en regulering opp mot konsumprisindeks (kpi).

Når det gjelder regulering av løpende avtaler er dette hjemlet i selve leieavtalen, hvor de fleste avtaler reguleres med 0,5 kpi, dvs 50% av endring i konsumprisindeksen.

Det er ikke egne fastsatte regler for fastsettelse av leieprisen for en ny bolig/ leilighet. Men prinsippet om markedspris/ gjengs leie er det som stort sett blir fulgt når nye kommunale enheter skal leies ut.

7.4 Oppsummering og mål

Det er usikkert om det totalt sett er behov for flere boenheter når man ser kommunalt eide og leide boliger i sammenheng. Uansett er det en viktig kommunal strategi å sørge for og om nødvendig selv bygge nye og bedre boliger.

Primært bør nye utleieenheter baseres på bruk av Husbankens virkemidler med bl.a. tilvisningsavtaler. Dette vil medføre at det blir flere boenheter tilgjengelig, både for vanskeligstilte i boligmarkedet, men også for andre som ønsker å leie bolig. I tillegg får kommunen utnyttet potensialet ved ordningen som gjelder tilvisningsavtaler. Dette gjelder for målgruppen som ikke har muligheter til å kjøpe seg egen bolig.

Kommunen skal ha en bevisst styring over hvem som kan bo i de ulike boområdene. Dette for å hindre opphopning av brukere med liten boevne i samme boområde. I nytt boligområde skal det planlegges hvem som skal ha rett til bolig utfra behov og det skal jobbes for at det skal være en blanding av befolkningen i et boligområde.

Ved å legge opp til å etablere flere nye boenheter, vil noen av kommunens boliger som i dag går i utleie, kunne selges. Dette kan bli rimelige boliger og også sørge for at andre enn vanskeligstilte i boligmarkedet vil kunne ha mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

Som sagt er mange av de kommunale boligene eldre med dårlig standard. Det kan være mest hensiktsmessig å rive disse for å bygge opp nye tidsriktige boliger finansiert med Husbankmidler. Det er viktig at kommunen beholder sine sentrumsnære tomter og tenker nybygg på disse.

Kommunen skal ha en aktiv rolle i å opplyse om startlånsordningen og sterkt vurdere økning i eksisterende ramme med ditto bemanningsøkning.

Personer som har inntekt og fyller vilkårene for startlån skal informeres om muligheten. Husbankens virkemidler som avdragsfrihet i perioder, nedbetalingstid inntil 50 år kombinert med bruk av tilskudd og fastrente over 10 år skal brukes ved vurdering av startlån.

Husbankens strategier *eie først* og *fra leie til eie* bør gis prioritet i kommunen.

Man viser ellers til mål 1 i oppsummeringen av kapittel 5 om kommunens rolle. En av denne planens suksessfaktorer vil være å få etablert et velfungerende, koordinerende boligkontor.

Hovedmål 3: Trysil kommune motvirker de sosio-økonomiske skjevheter i boligmarkedet	
<i>Strategi for måloppnåelse</i>	<i>Foreslåtte tiltak og oppfølging</i>
3.1 Den kommunale boligmasse har god kvalitet ved effektiv og strategisk forvaltning	Ansvarlige enheter har tilstrekkelig kompetanse, kapasitet og ressurser (jf. boligkontor-utredningen)
3.2 Flere vanskeligstilte skal kunne eie egen bolig	Aktiv forvaltning av virkemidler, eksempelvis startlån og leie-til-eie
3.3 Leie skal være et trygt alternativ	Kommunen sørger for at et visst antall kvalitetsboliger finnes for leie (jf. «Alle trenger et trygt hjem»)

8 Personer med utviklingshemming

HVPU-reformen sørget på 1990-tallet for at denne gruppen ble flyttet fra nasjonale/regionale spesial-institusjoner til boliger i hjemstedskommunene. Det fulgte betydelige midler med dette, og i Trysil ble to leilighetsbygg og et stort aktivitetsbygg (Sønsthagen) oppført. Det er nå viktig i forbindelse med en helhetlig, strategisk boligplan at de relevante temaer som angår denne gruppen, blir ivaretatt. Dette gjelder både boformer, integrering og tilrettelegging av aktiviteter.

8.1 Sentrale føringer

Sentralt er det tverrpolitisk enighet om at levekårene for mennesker med utviklingshemming må bedres og at det må satses på boligløsninger som fremmer normalisering og inkludering i lokalsamfunnet.

Få utviklingshemmede bor i dag i egen eid eller leid bolig utenom bofellesskap. Hoveddelen av utviklingshemmede bor enten hjemme hos familie eller leier bolig av kommunen.

Regjeringens mål er at alle skal ha et godt sted å bo. I [Bolig for velferd](#), den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid, er det i tillegg satt som mål at alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet og at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv. Det er tydelig fokus på at en god boligløsning gir en trygg basis slik at den enkelte kan planlegge andre sider av dagliglivet (fra [Veileder for utviklingshemmede og deres pårørende i etablering av borettslag, sameie eller kjøp av enkeltbolig](#). Husbanken HB 7.B.17, sept. 2018).

På lik linje sies det (s. 142 i [NOU 2016:17](#)) at helse- og omsorgstjenesten i kommunene har en lovpålagt plikt til å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet mennesker med utviklingshemming. Dette innebærer at helse- og omsorgstjenesten må delta i den kommunale planleggingen av hvordan boligproblem kan løses for vanskeligstilte

boligsøkere og gjøre andre kommunale myndigheter kjent med fremtidige behov for boliger blant vanskeligstilte som mottar helse- og omsorgstjenester.

Meld. St. 15 (2017-2018) – [Leve hele livet](#) legger vekt på kvalitet og verdighet i tjenestene til eldre gjennom aktiviteter og fellesskap, mat og måltider, helsehjelp og det faktum at vi blir stadig flere eldre som trenger tilrettelagte boliger (med velferdsteknologiske hjelpemidler) får å kunne bo selvstendig lengst mulig.

NOU 2018:16 – [Det viktigste først](#) poengterer viktigheten av å ha med menneskeverd og likeverdig tilgang på forsvarlige tjenester, selvbestemmelse og medvirkning, rettsikkerhet og sosial trygghet for mennesker om trenger tjenester fra kommunal helse og omsorgssector.

Helsedirektoratet har p.t. en ny veileder ute på høring, kalt «[Nasjonal veileder – Gode helse- og omsorgstjenester til personer med utviklingshemming](#)». Hva gjelder boligtema refererer denne til Husbankens veiledere.

8.2 Utviklingshemming og grad av bistandsbehov

Den enkeltes funksjonshemming virker inn på bistandsbehovet. Det kan være snakk om fysiske funksjonshemminger eller funksjonsnedsettelse som krever bistand i hverdagslivet. Fysiske funksjonshemminger, for eksempel redusert eller manglende gangfunksjon, skaper behov for tilrettelegginger i miljøet, både innvendig og utendørs. Det kan være ramper, heiser og parkeringsplasser for biler med hjelpemidler og lademuligheter til disse.

Diagnose «Psykisk utviklingshemming», settes av en spesialist innen feltet. Grensen for psykisk utviklingshemming går ved en IQ på 70. Fra IQ 70 og oppover er innen normalfeltet og de fleste mennesker har en IQ på rundt 100.

Psykisk utviklingshemming deles inn i følgende diagnosegrupper ([ICD-10](#)):

Lett psykisk utviklingshemmet – personer med lett psykisk utviklingshemming trenger lengre tid på å lære og å utvikle ulike ferdigheter. De fleste har et greit språk og kan ivareta egne behov. De fleste kan bo selvstendig med noe oppfølging. Mange med lett psykisk utviklingshemming er i stand til å etablere og vedlikeholde gode relasjoner, og de kan delta aktivt i samfunn og arbeidsliv. Mange kan bo i egne leiligheter i vanlige boliger.

Moderat psykisk utviklingshemmet – personer med diagnosen moderat psykisk utviklingshemming trenger hjelp eller tilsyn ved dagligdagse oppgaver, sosiale og økonomiske gjøremål. De kan utføre enkelt manuelt arbeid når oppgavene er godt tilrettelagte. De trenger tilgjengelig personal gjennom dagen og på natt. De fleste vil ha behov for samlokaliserte boliger med fast ansatt personale.

Alvorlig psykisk utviklingshemmet – personer med diagnosen alvorlig psykisk utviklingshemming har behov for omfattende bistand gjennom hele dagen og hele livet. De har ofte begrensede språkferdigheter, men kan kommunisere med støtte av enkle hjelpemidler. De har vansker med å ivareta egne behov på en selvstendig måte og er avhengig av hjelp til stell, mat og aktiviteter. Det kan være nødvendig med tilrettelagte boliger med døgnbemanning, våken nattevakt eller gode systemer for å fange opp hjelpebehovet på natt.

Dyp psykisk utviklingshemming – personer med diagnosen dyp psykisk utviklingshemming har liten eller ingen evne til å ivareta sine egne behov. De er fullt ut avhengige av bistand til alle oppgaver i livet. Språket kan være fraværende, men kan ha enkel kommunikasjon. Det er nødvendig med tilrettelagt bolig med døgnbemanning, våken nattevakt og gode systemer som fanger opp hjelpebehovet på natt.

8.3. Situasjonen i Trysil

Hvem er våre tjenestemottakere?

Trysil kommune yter pr. 2020 tjenester og bistand til 26 mennesker som har diagnosene lett og moderat psykisk utviklingshemmet og 10 personer som har alvorlig og dyp psykisk utviklingshemming.

Aldersfordeling på tjenestemottakere i enhet for funksjonshemmede er:

<i>Fødselsår</i>	<i>Antall personer</i>
1940-1949 (70-80-årene)	5
1950-1959 (60-70-årene)	9
1960-1969 (50-60-årene)	2
1970-1979 (40-50-årene)	5
1980-1989 (30-40-årene)	8
1990-1999 (20-30-årene)	2
2000-2009 (10-20-årene)	5
<i>Sum:</i>	36

Vi kjenner ellers til ca. 5 – 7 personer som ikke har tjenester pr. i dag og som vi forventer vil søke om tjenester i framtiden.

Antallet psykisk utviklingshemmede i kommunen antas ikke å øke i årene fremover.

Dagens boligsituasjon for våre brukere

Både Hagebæk, Bergetunet og Lundevegen (til sammen 26 boliger) er 20-30 år gamle og begynner å bli slitt og bærer preg av sin tid. Bergetunet har uavklarte forhold til seksjoneringsloven, og det enkleste vil være å bygge nytt og ev. selge renoverte leiligheter.

Innspill fra pårørende

Pårørende med yngre brukere i våre tjenester, de som fortsatt bor hjemme, ønsker boliger til sine barn som har god planløsning, oppdatert standard og uteområder hvor barna kan utfolde seg. Uteområder som er skjermet fra trafikk og unødvendig innsyn hvor barna (som blir unge voksne) kan ferdes trygt etter eget ønske. Gode utearealer som kan gi rom for lek og læring, men også plass til å avreagere sinne og frustrasjon. Mange trenger å få være uten personalet «på nakken» og kunne bevege seg fritt og «ikke bli luftet som en hund» som en forelder uttrykte det, med personalet i umiddelbar nærhet. Pårørende ønsker at kommunen i samarbeid med dem tar oppgaven med å bygge og ferdigstille nye boliger. Flere av de pårørende til yngre brukere uttrykker at de ikke ønsker en framtid for barna sine i de boligene vi har i dag, Bergetunet og Hagebæk. De synes boligene er nedslitte, dårlig plassert og forbundet med fordommer fra tidligere tider.

De av våre tjenestemottakere som er fysisk funksjonshemmet eller lett psykisk utviklingshemmet trenger boliger av god standard, med universell utforming og sentral beliggenhet som gir kort vei til butikk, jobb og aktiviteter. Det vil være med på å få til en hverdag hvor daglige oppgaver kan ivaretas med høy grad av selvstendighet og lav grad av bistand.

De som har mer omfattende behov trenger boliger med kort vei til personal og personalbase. Disse boligene kan eventuelt ligge litt mer utenfor sentrum siden det meste av transport og forflytning vil skje med bil eller rullestol.

Enhet for funksjonshemmede ser behovet for moderne boliger med god planløsning. Planløsningen må være slik at utfordringer rundt forflytning er minimal. Rullestoler og andre hjelpemidler må ha nødvendig plass for oppbevaring og lading. Husbankens rammer setter grensen ved 4-6/6-8 leiligheter i samme bygg. Det må være gode garasjer, boder og oppstillingsplasser med lademuligheter til biler, rullestoler og andre hjelpemidler er nødvendig. Det er allerede dialog med enhet for rehabilitering om Trysils erfaringer med velferdsteknologiske løsninger.

8.4 Oppsummering og mål

Hovedpoenget er at fremtidens bo- og aktivitetstilbud må ta hensyn til at gruppen ikke er ensartet, og rekrutteringen til gruppen er annerledes enn før. Eksisterende boligkompleks er i ferd med å være slitt og utdatert, samtidig som de representerer en betydelig eiendomsverdi i Trysil sentrum. Det vil således ikke være vanskelig å finansiere nybygg av differensiert karakter, siden Husbankens virkemidler også er tilgjengelige.

Det er for fremtiden behov for tre typer bolig-tilrettelegginger. For de med dyp utviklingshemming er det naturlig å tilby disse en bomulighet hvor den faglige kommunale kompetansen er samlet. Gruppen med moderat til alvorlig utviklingshemming vil trenge tilpassede boliger med 24/7 tilsyn med gode arbeidsforhold for personale. Den siste gruppen kan bo i egne leiligheter/boliger i et integrert marked.

Det vil være naturlig å starte involvering og detaljplanlegging av det nye boligtilbudet i årene 2021-2022 med tanke på nybygg i perioden 2023-2025 i tråd med hovedmål og de strategier som foreslås nedenfor. Spesielt vil man peke på mulighetene som ligger i Husbankens målrettede ordninger, med vekt på sterk involvering av brukere og deres pårørende.

Hovedmål 4: Trysil kommune sørger for et differensiert boligtilbud for personer med utviklingshemming		
<i>Strategi for måloppnåelse</i>		<i>Foreslåtte tiltak og oppfølging</i>
4.1	Det tilstrebes et samfunnsintegrert botilbud basert på individuelle behov for målgruppen	Detaljplanlegging av nye, integrerte boliger for personer med utviklingshemming
4.2	I utforming av nye bygg og bomiljø skal brukere og pårørende medvirke	Aktiv brukermedvirkning i byggeprosesser, også med tanke på mestring og aktivitetstilbud/ jobbmuligheter i nærmiljøet
4.3	Ivaretar tjenesteyting/tjenestlige behov i utformingen av nye boliger	Vernetjenesten og arbeidstakerorganisasjoner involveres

9 Eldre

9.1 Innledning

Dette kapitlet var opprinnelig tenkt å presenteres i mulighetsstudien om Østhagen, men da segmentet «eldre» favner bredere, er det viktig at det plasseres som del av en helhetlig strategisk boligplan. Når det er sagt, er det likevel naturlig å vie bred plass til en analyse av behovene i en omrokkert omsorgstrapp (eller kanskje bedre, «innsatstrapp»). Det er også innenfor eldresegmentet at funnene og prognosene viser at det er klare økte kvantitative behov for boliger (mens de andre segmentene mest dreier seg om kvalitative forbedringer i tilbudet).

Det er dessuten vesentlig å forstå eldres valgmuligheter og de trender som gjør seg gjeldende. Hvordan planlegge min alderdom, hva gjelder min/vår bosituasjon? Her kan det være til hjelp å parafrasere en studie som er gjort om eldre og deres mobilitet i boligmarkedet (vi har valgt å kommentere dette i dette hovedkapitlet, selv om en del tema like godt kunne vært beskrevet under kapitlet om markedet). Funnene i vår innbyggerundersøkelse hører med som klangbunn for denne gjennomgangen (se kapitlet om sammenhenger).

9.2 Eldre og mobilitet i nasjonalt perspektiv

Man deler ofte eldres valgmuligheter om bolig i objektive og subjektive, jf. [NOVA-rapport nr. 5/20 Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer](#).

De **objektive** muligheter er bestemt av

- Tilbudet i det lokale marked
- Offentlig transportsystem
- Geografi i det f.eks. byer har et mer differensiert tilbud enn grisgrendte strøk
- Økonomi; gjerne speilet i utsagnet «vi har ikke råd til å flytte», typisk for spredtbygde strøk

Funnene i rapporten viser ellers når det gjelder **flytting og utbedring av boligen**:

- Det er det siste tiåret for aldersgruppen 60-75 år blitt mer vanlig å flytte fra enebolig til blokk/leilighet
- Fremtidens eldre foretar strategiske tilpasninger gjennom flytting (især relatert til aldersbetingede funksjonsnedsettelse)
- I spredtbygde strøk er dette mye vanskeligere idet boligmarkedet ikke er velfungerende (lavt nybyggingsvolum, dårlig sirkulasjon (omsetningshyppighet), dvs. at det er lite omfang av tilgjengelige boliger og leiligheter (Trysils marked bare bekrefter denne nasjonale trenden)).
- Det skjer en viss «**hjemflytting**», dvs. fra blokk-leilighet i sentrale strøk til eneboliger perifert (det opprinnelige hjemsted), selv om første prioritet hadde vært en ny leilighet perifert.
- **Vedlikehold** av boligen er utbredt blant eldre, men ikke som strategisk tilpasning til alderdommen (bad/WC er her unntaket).
- Hva gjelder **tilpasning av bolig**, er dette ikke utbredt, og grunnen er at det dreier seg om funksjonsfriske eldre.

De individuelle drivere og barrierer for utbedring og/eller flytting dreier seg om tre forhold:

- Økonomi kommer øverst
- Helsetilstand
- Emosjonell stedstilknytning

Hva gjelder økonomi oppgir 25 % i spredte strøk at de ikke har råd, men like viktig er at 28 % oppgir at «de ikke ønsker å prioritere bolig».

Hva gjelder nedsatt helse, er dette en klar driver for å tilpasse egen bolig. Mange vurderer tilpasning som alternativ til flytting (til mer egnet bolig). Likevel er det interessant at jo eldre man blir, jo sterkere er barrieren mot å flytte med henvisning til: «Det orker jeg ikke».

Endelig oppgir 35 % av eldre at de er «sterkt tilknyttet hjemstedet» som en barriere mot flytting.

Det påpekes også at det **offentlige engasjementet** hva gjelder boligrådgivning rettet mot funksjonsfriske eldre er ganske svakt.

Rapporten gir en del ganske interessante politikk anbefalinger som det er verdt å reflektere over for Trysils vedkommende:

- Siden få eldre tilpasser egen bolig før et konkret behov oppstår, bør kommunen tilstrebe en proaktiv holdning til rådgivning og praktisk hjelp. Her kan ikke minst ergoterapeuter være viktige, koblet opp mot finansiell rådgivning og informasjon fra et boligkontor.
- *En klar anbefaling i distriktsperspektiv er å vurdere eldres bo-situasjon opp mot omsorgsbudsjettet i kommunen, idet det anbefales å konsentrere offentlig finansierte boliger til kommunens sentrum.*
- For å redusere risiko for utbyggere (øke attraktiviteten for utbygging) kan kommunen med fordel vurdere økt fokus på OPS (offentlig-privat-samarbeid).
- For eldre med svak økonomi anbefales kommunen å bruke hele virkemiddelapparatet.
- Kommunen bør tenke helhetlig stedsutvikling ved å plassere boliger for eldre på attraktive steder og utvikle en så god transporttjeneste som mulig, bl.a. ved å involvere frivilligheten.

Det er også viktig å påpeke at startlån fra Husbanken i tillegg til kjøp av bolig nå også kan benyttes til *tilpasning av egen bolig*.

9.3 Et utdrag fra overordnede politiske føringer

For å sikre bedre kvalitet i tjenestene løftet regjeringen fram nye og forsterkede tiltak i Meld. St. 26 (2014-2015) [Fremtidens primærhelsetjeneste – nærhet og helhet](#).

Det har lenge vært en nasjonal trend å dreie tjenestetilbudet fra institusjonsbaserte tjenester til hjemmebaserte tjenester – både ut fra et ressursperspektiv og hva som er best for tjenestemottakere.

Utforming, lokalisering og tilrettelegging av boenheter med investeringstilskudd skal skje i tråd med [Omsorg 2020](#) – Regjeringens plan for omsorgsfeltet 2015-2020, jf. Meld. St. 29 (2012-2013) – [Morgendagens omsorg](#) og [Demensplan 2025](#).

Fremtidens omsorgsbygg må utformes ut fra de behov morgendagens brukere har. Det vil være brukere i alle aldersgrupper. Noen er inne til kort tids rehabilitering, noen skal tilbringe livets siste dager i disse omgivelsene, andre skal leve et langt liv der, med bistand fra helse- og omsorgstjenesten. Dette krever et mangfold av boformer. Moderne og godt utstyrte lokaler er også avgjørende for effektiv drift og et godt arbeidsmiljø for de som vil arbeide i denne sektoren.

Regjeringen satser derfor mange milliarder på utbygging av nye og modernisering av gamle sykehjem/institusjonsplasser og omsorgsboliger.

Regjeringens eldrereform, Meld. St. 15 (2017–2018) – [Leve hele livet](#) – *En kvalitetsreform for eldre*, løfter frem 25 løsninger og flere hundre eksempler fra kommunene som bidrar til at eldre kan mestre livet lenger, ha trygghet for at de får god hjelp når de har behov for det, at pårørende kan bidra uten at de blir utslitt og at ansatte kan bruke sin kompetanse i tjenestene. Meldingens hovedfokus er å skape et mer aldersvennlig Norge og finne nye og innovative løsninger på de kvalitative utfordringene knyttet til aktivitet og fellesskap, mat og måltider, helsehjelp,

sammenheng og overganger i tjenestene. Reformen berører sentrale momenter ved prosjekter som er aktuelle for investeringstilskudd.

9.4 Velferdsteknologi i Trysil

Vi velger her kort å fremheve, før vi beskriver omsorgstrappen, den velferdsteknologiske utviklingen Trysil har gjennomgått på 2010-tallet, og som man kan bygge videre på i en proaktiv boligpolitikk for Trysils befolkning.

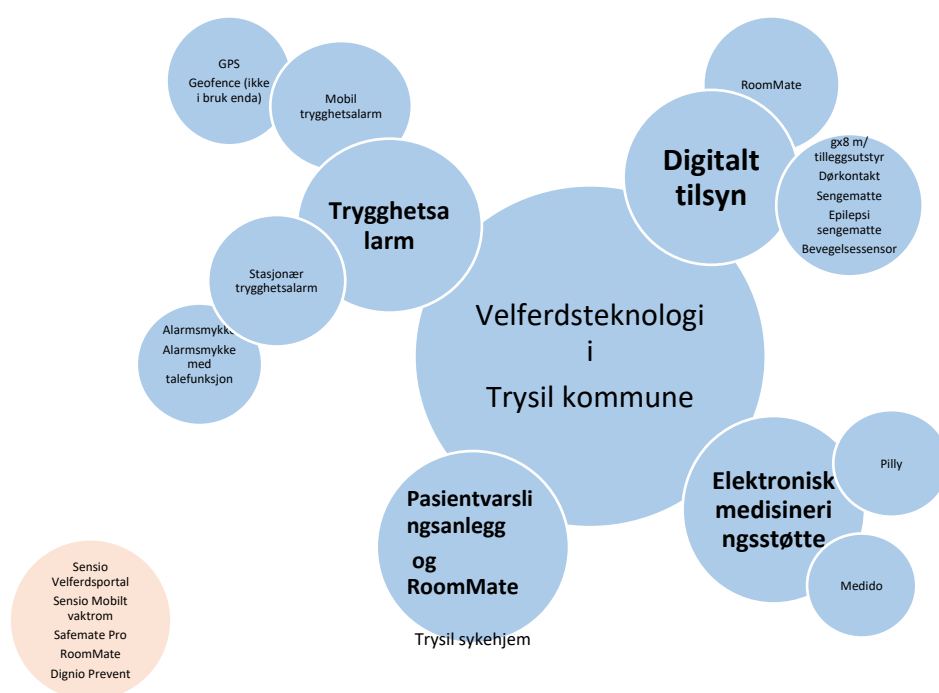
Velferdsteknologiprojektet

Trysil Kommune har gjennomført et 3-årig prosjekt gjennom innovasjonsprosjektet [Hverdagsmestring ved hjelp av teknologi](#). Et av de viktigste målsettingene har vært å bidra til å utvikle bærekraftige tjenester for å imøtekomme demografisk utvikling og sentrale føringer. Velferdsteknologi er sammen med hverdagsmestring og hverdagsrehabilitering, en del av kommunens innovative tiltak for å imøtekomme nasjonale anbefalinger og morgendagens omsorgsutfordringer.

Det er utført to store oppgaver i Trysil. Det ene er utskifting av hele kommunens trygghetsalarmer og tilhørende utstyr, det andre er nytt pasientvarslingsanlegg på Trysil sykehjem i 2019. Dette har medført et bredt tverrfaglig samarbeid på kryss av ansatte innad i kommunen, men også med leverandører og installatører utenfor kommunens ansatte.

Utskiftingen av kommunens trygghetsalarmer i 2019 og at hjemmetjenesten nå besvarer alarmene kan ha medført et tettere samarbeid mellom tjenesteytere, men også bruker, pårørende og andre. Samtidig oppleves det at det har gitt tjenesten en bedre oversikt over kommunens hjemmeboende som trenger bistand i sin hverdag i en tidligere fase.

Utstyr tjenesten har:



Regjeringen har som mål at velferdsteknologi skal være en integrert del av omsorgstjenestene innen 2020. Dette målet er gjeldende også for Trysil kommune. I Kommuneplanens handlingsdel 2020-2023 er det beskrevet at satsing på velferdsteknologi fra 2020 vil inngå i vanlig drift, og det pekes på at Trysil som vertskommune for SÅTE IKT er godt rustet for en videre satsing på velferdsteknologi.

I dette videre arbeidet med omsorgsboliger i Trysil kommune er det kompetanse og muligheter for å videreføre tanken om velferdsteknologi i disse boligene. Ikke bare tilsvarende det som er i dag, men også andre muligheter. Dette kan være elektroniske dørlåser, smarthuseteknologi o.l. Disse mulighetene kan medvirke til at flere kan leve lenger i eget hjem, som også er målsettingen i «Leve hele livet».

9.5 «Omsorgstrappa», hva er det?

Omsorgstrappas tankegang (LEON-prinsippet eller BEON-prinsippet) har vært et grunnprinsipp i norsk helsevesen siden 1970-tallet, og Trysil kommune adopterte begrepet i 2009 og har etter beste evne arbeidet utifra disse prinsippene. Det innebærer at helsetjenester skal ytes på laveste effektive omsorgsnivå i helsevesenet. *Omsorgstrappa* (tiltakskjeden) beskriver de kommunale helse- og omsorgstjenestene, og tankegangen bak trappebegrepet er at tjenestene kan rangeres på ulike nivå – etter hvor spesialiserte tjenestene er, graden av behov for tjenester (hos tjenestemottaker) og omfanget av ressursinnsats som er nødvendig per bruker.

Omsorgstrappa er et verktøy og en rettesnor for kommunen når det gjelder tjenestenivå – f.eks. i tilfeller med økt «sykelighet» kan volumet av eksisterende tjenester økes eller man vurderer tjenester på et høyere trinn.

Tjenestemottaker kan være i flere trinn av trappa samtidig med ulike kombinasjoner av tjenester, altså tjenesteforløpet mellom tjenestestart og tjenesteslutt kan bære preg av sprang mellom trinnene i omsorgstrappa, både opp og ned. Mange hjemmeboende som mottar ulike hjemmetjenester har periodevis tidsbegrenset behov for heldøgns tjenester i institusjon. Andre igjen kommer direkte fra sykehus og til tidsbegrenset opphold i institusjon før man kommer hjem. Ofte vil ikke inngangsporten til omsorgstjenester være på det laveste trinnet i omsorgstrappa, men kan f.eks. starte med et medisinsk behov for helsehjelp i hjemmet.

Fra omsorgstrapp til innsatstrapp

Man kan spørre seg om bruken av ordene «trapp» og «omsorg» er velegnet for å beskrive kommunens innsats og tjenestestyting på dette feltet.

Trysil kommune har vært langt fremme i å drive mestring/holdningsarbeid først som en integrert del av vernepleien over i Hverdagsrehabilitering og prosjektet «mestring ved hjelp av teknologi» i hele det forrige tiåret. Dette bør være en vesentlig ledetråd, sammen med ren omsorg når det er viktig. Skal man trekke dette videre i en re-definisjon av omsorgstrappa, kunne man også kalle det en livsgraf eller uavhengighetsgraf (!): Stor avhengighet i de aller første leveår, og tilsvarende i de aller siste år (når man blir såkalt skrøpelig; det engelske faguttrykket er «Frailty»). HOS-sektoren har arbeidet en del med disse spørsmål. **Innsats-trapp** som begrep, gir en god og nøytral betegnelse som både favner brukers og tjenesteyters perspektiv.

En av de konstante faktorene i omsorgstrappa er boligen og bolig-situasjonen. Det interessante er altså hvor sentral «bolig» er for helse og livskvalitet (og som vi har sett, for økonomi). Forskjellige innsatsfaktorer i trappa har helt ulik kostnad. Det er derfor viktig at de enkelte faktorer er vel balansert. Dette analyseres i et eget kapittel senere.

9.6 Historisk perspektiv i tjenestetilbudet i Trysil kommune

Nedenfor gjennomgås kort milepæler som beskriver utviklingen i vår kommune for dette feltet.

Delprosjekt omsorgsmodell (2008-2009) – utredning av tjenestetilbudet i sektoren

Det er i denne utredningen (og i senere politisk vedtak) at omsorgstrappa vedtas som retningsgivende. Man identifiserer at det mangler et ledd/nivå, nemlig omsorgsboliger 24/7, og man styrer mot en mer omfattende hjemmetjeneste. Samtidig vedtas avvikling av aldershjemmets tilbud. Allerede i denne utredningen ble det pekt på det forhold at omsorgsboliger hadde en vesentlig billigere drift enn sykehjemsplasser, og at det var viktig å gi brukerne et behovs-relatert, differensiert tilbud.

Etablering av tjenestekontor (2009)

For å systematisere og kvalitetssikre saksbehandling av tjenesteyting ble det etablert et tildelingskontor, senere endret til tjenestekontor, som også fungerer som koordinerende enhet (lovpålagt). Kontoret fikk og har fortsatt ansvar for tildeling av omsorgsboliger mv.

Planlegging av omsorgsboliger (ble ikke vedtatt)

I etterkant av prosjektarbeidet som nevnt over ble det/Det ble på samme tid vedtatt bygging av 16 nye omsorgsboliger, dimensjonert for eventuelt ytterligere 10 omsorgsleiligheter. Det ble laget spesifikasjon med et valgt areal øst for Borgtun, og anbudsprosess ble gjennomført. I KS-møtet 21.06.2011 ble prosjektet skrinlagt, etter anbefaling fra administrasjonen. Det ble for kostbart. Finansiering bygget på en månedsleie på kr.11 719,- (eksl. kommunale avgifter, energi til hver enhet). *Dette er et viktig punkt i historien.* Administrasjonen pålegges videre planlegging for «å forbedre tjenestetilbudet for eldre, jf. foretatte utredninger»

Samhandlingsreformen (2012)

[Denne](#) var begrunnet i en demografisk utvikling («eldrebølgen»), endringer i sykdomsbildet, samfunnets økonomiske bæreevne, BEON, økonomiske insentiver (kommunal medfinansiering). Denne innebar altså en nedskalering av antall plasser i spesialisthelsetjenesten og større kommunalt ansvar («utskrivningsklare pasienter»/økt press). Man skulle videre finne «nye» effektive virkemidler/måter å løse oppgavene på innenfor sine økonomiske rammer (forebygging, mestring og «billigere» tjenester).

Avvikling av aldershjem og reduksjon av institusjonsplasser (inkl. sykehjemsrenovering) med ditto styrking av hjemmetjenester (bemanning) (2014-2016)

Borgtun (avdeling 5) ble bygget i 2001. Senere ble 3. og 4. avdeling ble renoveret slik at dobbeltrommene forsvant. Sist ut kom 1. etasje (fysio, inngangsparti m.m.) og 2. avdeling (korttidsavdeling). Dette fikk effekt i og med kommunestyrets vedtak

12.02.2013, som også sluttet seg prinsipielt til forslaget om aldershjemmets etterbruk (bl.a. med omsorgsboliger og dagsenter). Det ble laget tidsplan for 2. avdelings renovering med aldershjemmet som midlertidig opphold (2013-2014).

Bygging av Pernup

Trysil kommune signerte privat utbyggers søknad til Husbanken (2015) om tilskudd/lån for et leilighetsbygg mot at kommunen fikk rett til tildeling av 6 leiligheter til vanskeligstilte i 20 år (offentlig/privat samarbeid, se også Bygderberget).

Etablering av Østhagen bofellesskap (11 omsorgsboliger) og dagsenter for personer med demens (2016-2017)

Renovering og ombygging av Trysil aldershjem (senere kalt Østhagen) ble vedtatt i kommunestyret 23.09.2014 vedtatt å ombygge for å gi plass til 11 enheter i bofellesskap, dagsenter, personalbase for hjemmetjenestens 3. avdeling og hele sektor-administrasjonen. Kostnadsrammen var 39,475 mill ekskl moms. Leie per enhet ble ca. 8000 kr.

I og med dette vedtak ble i hvert fall noe av behovet (mangelen) i den vedtatte omsorgstrapp dekket (11 boliger). Disse var klare til innflytting høsten 2016. samtidig startet dagsenteret for demente gradvis sin virksomhet, først fullt utnyttet i 2017. Dette ga klart institusjonsutsettende effekt (totalt 8-10 plasser).

9.7 Fremtidens behov for boliger

9.7.1 Oversikt over diverse boformer med helse- og omsorgsformål

Kommunale boliger til tildeling i HOS-sektoren

Type	Antall	Merknad
Gjennomgangsboliger	32	Dette er boliger som sosialtjenesten tildeler.*
Krisebolig	1	En leilighet i Vestadbakken som sosialtjenesten tildeler ved akutte behov
Tradisjonelle trygdeboliger	39	20 boliger utenfor sentrum (Østby, Ljørdalen, Jordet, Tørberget og Søre Osen) og 19 boliger i sentrum. Tildeles av tjenestekontoret
Kommunalt disponible leiligheter i borettslag	20	14 boliger eiet av kommunen, 6 boliger med tilvisningsavtale i 20 år. Tildeles av tjenestekontoret
Boliger for personer med psykisk utviklingshemming	26	Bergetunet 10 boliger, Lundevegen 4 boliger og Hagebæk 12 boliger. Tildeles av tjenestekontoret
Boliger innenfor psykisk helse	11	Mobekkvegen. Tildeles av tjenestekontoret
Bofellesskap 24/7 – Østhagen	11	Omsorgsboliger, primært mild/moderat demens. Tildeles av tjenestekontoret
Total:	140	

* Sosialtjenestens brukere leier i tillegg 72 boenheter i det private boligmarkedet i Trysil.

Annen innsats i demensomsorgen

Type	Antall	Merknad
Dagsenter Østhagen	6*	*6 plasser per dag. P.t. 15 brukere. Tildeles av tjenestekontoret

Sykehjemsplasser

Avdeling	Antall	Merknad
2. avdeling (KT inkl. KAD/ØHD)	16	Inkl. 2 plasser (Kommunale Døgn Plass/ØHD)
3. avdeling (LT)	18	

4. avdeling (LT)	18	
5. avdeling (demensavd.)	25	Inkl. 1 plass (Forsterket Enhet)
Total:	77	

Kilde: Eiendomsavdelingen i Trysil kommune.

Her er forskjellige boformer satt i samme tabell. Behovet fremover kan deles i vanlige boliger (for vanskeligstilte eldre), omsorgsboliger 24/7 inkl bofellesskap og sykehjemsplasser.

Det er ingen nasjonal standard/strategi for hvor mange (hvor store prosenter) institusjonsplasser og 24/7-boliger en kommune skal ha. Det er opptil kommunene å finne balansen mellom hjemmetjeneste (der brukeren har sin bolig) og et behov for institusjonsplasser. Trysil kommune har siden 2009 hatt et uttalt mål om vekt på hjemmetjenester. Nedtak av institusjonsplasser skulle bl.a. erstattes av omsorgsboliger, se historikken ovenfor. Vi har for eldre kun de 11 Østhagen-leilighetene bygget i 2016.

Det er varierende ventelister så vel til langtidsplass på sykehjem som til leiligheter på Østhagen. SAMAKS-gjennomgangen av personer med varierende grad av demens innlagt i sykehjemmet kan tyde på at en del av disse har så moderat grad av demens at de muligens ville vært vel så godt ivaretatt i et bofellesskap 24/7.

Det er derfor viktig fremover, når også det totale antall eldre stiger hen mot 2030 å øke kapasiteten på bofellesskapsplasser i Trysil.

9.7.2 Foreløpig modell for beregning av boligbehov i eldresegmentet

Følgende forhold er vurdert (se også under demografi-kapitlet):

- 1) Oppdatert generell befolknings-fremskrivning
- 2) Oppdatert befolkningssammensetning («omvendt alders-pyramide»)
- 3) Flytting fra sentrum til grender, oppdatert
- 4) Resultat fra Innbyggerundersøkelsene
- 5) Demens-utviklingen
- 6) Status i omsorgs-trappa (relativt sett få omsorgsboliger 24/7 og dagsenter-plasser)
- 7) Erstatning av dagens trygdeboliger (i sentrum)
- 8) Tall fra SAMAKS-studien om demente
- 9) Samkjøring med behov andre grupper: «integrering»
- 10) Planlagte private utbygginger, spes. leiligheter

Det mest sentrale punkt er antallet eldre og i sær utviklingen frem til 2030, i denne planleggings-horisont, se nedenfor:

Fremskrevet eldre-befolkning i Trysil, 2020-2050 (SSB, MMMM)
 (se uthevede tall)

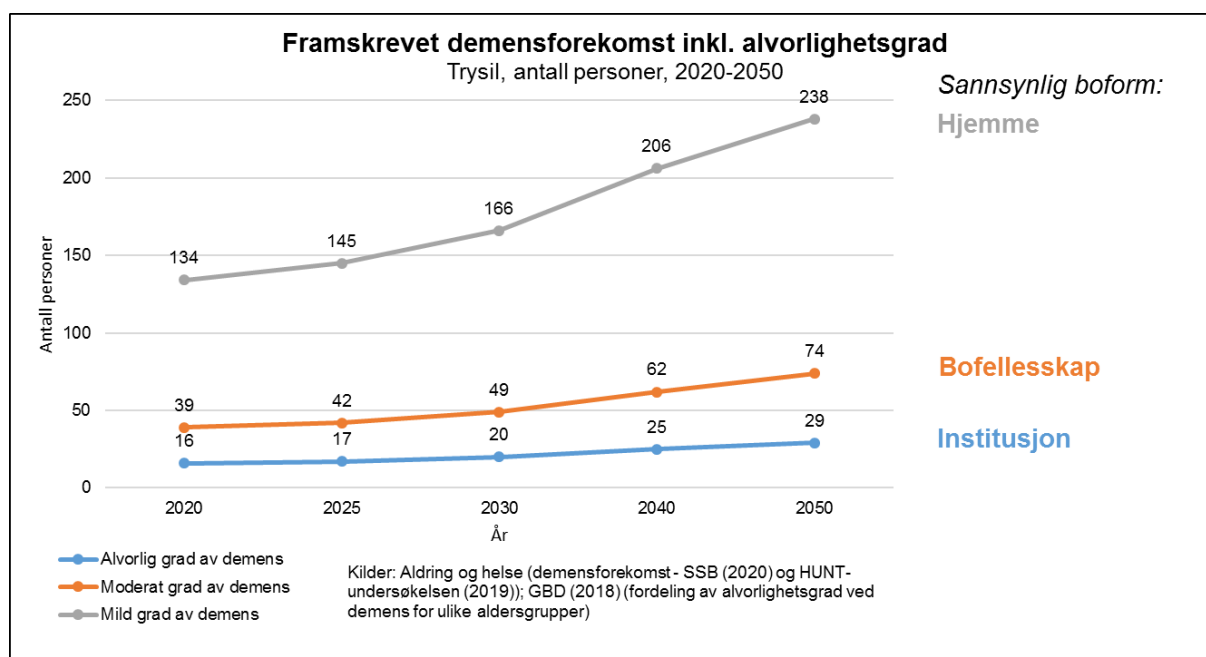
Alder	2020	2030	2040	2050
67-79 år	1082	1089	1218	1122
80-89 år	346	554	564	714
90 år og eldre	91	87	171	209

Det viktige her er å fokusere på aldersgruppen 80-89 år, som øker med godt 200 personer frem til 2030, mens de andre aldersgruppene er tilnærmet stabile. Dette sier noe om et klart økt behov for nye boliger frem til 2030.

Det øvrige viktige er resultatene fra innbyggerundersøkelser hva gjelder botilbud og flytting (uegnet bolig i alderdommen, sviktende livskvalitet og manglende sentrumsnære boligtilbud).

En del av disse eldre vil utvikle demens. Fremskrivningen av demensutviklingen viser en klar økning i demensforekomst. Tabellen under bruker tall fra [Aldring og helse](#) og fra GBD (Global burden of disease) ([Menon-publikasjon nr. 64/2020](#), s. 11) for alvorlighetsgrad.

Sannsynlig demensutvikling inkl antatt boform.



Vi har her forsøkt å korrelere de tre grafene for demensgrad til antatt boform (alvorlig, moderat, mild – sykehjem, omsorgsbolig, hjemmetjenester). De viktigste funnene:

- Fram til 2030 er det en svak økning i antall personer med demens av alvorlig grad; disse vil kunne ivaretas i dagens sykehjem.
- Tilsvarende er det en relativt svak økning (10) av dem med moderat grad; disse vil trenge nye bofellesskapsplasser.

- Økningen av dem med mild grad er sterkere (32); disse vil i stor grad kunne bo hjemme og dagsenterplass vil være ønskelig for en del av dem.

Man må foreta en ny vurdering rundt 2025.

9.7.3 Kort økonomisk vurdering av innsatsnivåene i trappa

En kommune har begrensede ressurser for sin helse- og omsorgstjeneste. Vi vil her kort kostnadsvurdere per bruker av de fire hovedkategorier: sykehjemsplass, heldøgns omsorgsboliger, dagsenter, hjemmetjenester.

Det er det samlede tjenestetilbudet som er mest avgjørende for innbyggerne i den enkelte kommune. Undersøkelser kan tyde på at kommuner som satser på hjemmetjenester, får mer ut av sine ressurser enn kommuner som i større grad satser på institusjonstilbud. Det er imidlertid et klart forbehold; store landkommuner med meget spredt bosetting har helt andre kostandsfaktorer i hjemmetjenesten. Dette er påpekt i [Norman-utvalget](#).

En enkel sammenligning i trappa (institusjon/omsorgsboliger/dagsenter/hjemmetjenester) viser følgende kostnadsforhold. (Det vises ellers til regnskapstall for de tre øverste elementene i vedleggs form. Det gjøres oppmerksom på at slike tall må leses med forståelse for variablene som ligger bak en regnskapsoppsetning.)

- Sykehjemsplass (kostbart)
- Bofellesskap 24/7 (moderat)
- Dagsenterplass (markant rimeligere)
- Eget hjem – sentrums-fjernt (avhengig av timetall og distanse)
- Eget hus/leilighet – sentrumsnært (avhengig av timetall)

Basert på disse kostnadsfaktorene vil det å etablere nye omsorgsboliger og dagsenterplasser være en effektiv utnyttelse av begrensede ressurser.

Man må være klar over at dette ikke nødvendigvis betyr nedleggelse av eksisterende plasser, i det det uansett vil være en økning i antall eldre med tjenestebehov i Trysil frem til 2030, så det er ikke gitt at kommunale «total-utgifter» for denne gruppen skal gå ned (jf. inntektsmodellen), «alle andre ting like».

Behov for flere tilrettelagte boliger og omsorgsboliger 24/7: Det har en stund vært klart at behovet for dette er større enn de 11 enheter ved Østhagen og eksisterende andre, eldre boliger. De «gamle trygdeboligene» øst for Borgtun er antagelig på sikt kondemnabile. Samtidig viser KOSTRA-tallene for Trysil sykehjem at det driftes dyrt. Uansett mer effektiv drift er det klart at sykehjemsdrift per plass er vesentlig dyrere enn drift av omsorgsboliger 24/7. Når da antagelig flere brukere er «feilplassert» i sykehjem grunnet manglende omsorgsbolig-volum, sier det seg selv at det viktigste nå er å etablere et så vel begrunnet tall som mulig for antall nye omsorgsboliger 24/7 og antall nye dagsenter-plasser (som er enda «billigere» i drift enn boliger).

De finansielle ordninger i Husbanken, ved nybygg av bofellesskapsplasser 24/7 er gunstige. Tilskuddet fra Husbanken, sammen med leien fra beboerne, vil normalt kunne dekke investeringen slik at man i praksis bygger til selvkost.

9.8 Oppsummering og mål

Den demografiske utviklingen (sammensetningen av befolkningen og demensutviklingen) stiller store krav til strategiske beslutninger for dette segmentet.

Vi har innledningsvis pekt på nødvendigheten av å ta eldres valgmuligheter i boligmarkedet (såkalt mobilitet) på alvor, både hva gjelder tilpasning av bolig og bruk av velferdsteknologi generelt. Det er derfor viktig å innrette tiltak for dette.

Samtidig viser innbyggerundersøkelsene at når boligen blir uegnet, eller ens helse skranter, vurderer henimot 1/3 av befolkningen å flytte fra sitt hjem. Her refereres ellers til kapitlet om demografi og markedet, som viser at det er en mismatch mellom tilbud og etterspørsel i sentrum av Trysil, som også gjør seg gjeldende for dette segmentet av befolkningen. Videre er det klare kommuneøkonomiske fordeler ved en mere sentraltboende befolkning. Gitt at dagens tilbud om egnede leiligheter, enten til eie eller leie, er meget begrenset i sentrum av Trysil, er det å anbefale at det, enten privat eller offentlig, eller i samarbeid mellom de to, bygges minst 100 nye sentralt beliggende boenheter frem til 2030. Dette bør ikke bygges som «gettoer», men med et differensiert tilbud for mange segmenter av befolkningen. Husbankens ordninger kan her benyttes med fordel, ikke minst gjennom tilvisnings/tildelingsavtaler i samarbeid med utbyggere.

Utviklingen i demens-situasjonen kaller på spesiell oppmerksomhet. Her vil det være nyttig å satse på bygging av bofelleskapsplasser (man antar 50 enheter vil være et realistisk mål frem mot 2030, se mulighetsstudien for Østhagen-området). Det kan være nøkternt å starte med 25 enheter i et første trinn og så evaluere utviklingen om 3-5 år.

Likeledes anbefales det å øke antallet dagsenterplasser betydelig med dertil egnede transportløsninger, hvor det kan tenkes at frivillige kan inngå.

Før arbeidet med planen forsøkte sektorledelsen å formulere noen punkter til «policy» for dette segmentet, basert på erfaring fra diverse prosesser. Man listet følgende:

- Befolkningen skal mestre livet i eget hjem så lenge som mulig.
- Stimulere til at eksisterende boligmasse gjøres aldersvennlig.
- Boformer med helse- og omsorgsformål må ivareta muligheter for rasjonell tjenesteyting.
- Nye boliger må utvikles slik at universell utforming og tilgjengelighet («access to society») ivaretas – og ha infrastruktur for bruk av velferdsteknologi.
- Integrert vs. ad hoc-teknologi
- Økonomi: Affordability
- Estetikk/arkitektur – utforming ute og inne
- Geografi – sentrum vs. Periferi

Når man nå skal oppsummere og sette mål og strategier basert på funnene og analysen i denne planen ser man at disse erfaringer er relevante.

Hovedmål 5: Trysil kommune møter de eldres behov for trygge og tilpassede boliger		
<i>Strategi for måloppnåelse</i>		<i>Foreslåtte tiltak og oppfølging</i>
5.1	Det sørges for flere sentrumsnære leiligheter/bofellesskap av ulik størrelse	Dette kan skje i samarbeid med utbyggere, ev. ved egne byggeprosjekt
5.2	Bygge flere bofellesskap og dagsenterplasser for personer med demens	Utvikle Østhagen-området (bofellesskap/dagsenter),
5.3	Det etableres gode transportløsninger	Offentlige ordninger, men også ved bruk av frivillige
5.4	Muligheten for å utbedre eget hjem med offentlig støtte bevisstgjøres	Bruk av Husbankes virkemidler (jf. startlån). Aktiv bruk av velferdsteknologiske løsninger skal være en del av løpende drift
5.5	Nye boliger har infrastruktur for bruk av velferdsteknologiske løsninger	Ekspertisen i enhet for rehabilitering brukes aktivt

10 Konklusjon

- Hovedmandatets oppgave var å presentere et strategisk rammeverk for boligpolitikk i Trysil kommune. Vi mener dette er oppnådd. I vedleggs form følger dessuten mandatets to andre oppgaver; mulighetsstudien for Østhagen området og en økonomisk gjennomgang av komponentene i den såkalte omsorgstrappa.
- Planen gir da forhåpentligvis en god oversikt og det strategiske verktøy for en meget kompleks tematikk i skjæringspunktet mellom privat og offentlig, mellom sentralt formulerte føringer og lokale, kommunale forhold/behov, mellom forskjellige sektorer/enheter i den kommunale organisasjon, og mellom kommunens samfunnsplanleggende, forvaltende og tjenesteytende rolle. Man kan bli ydmyk av mindre.
- Det foreslås fem strategiske hovedmål under en felles visjon : «Bolig hele livet». Et av målene er organisatorisk, de fire andre knyttes til fire segmenter av befolkningen som er valgt ut både av systematiske og praktiske grunner og som i ulik grad reflekterer deler av hva man bredt og upresist kan kalle boligmarkedet. Dette er gjort for å skaffe oversikt og for å knytte an til kommunens faktiske sektor-/enhetsorganisering.
- Av dette følger så strategier for måloppnåelse med foreslåtte tiltak/oppfølging. Disse strategiene er ledetråder for å kunne videre identifisere mer konkrete tiltak. Det vil være en løpende prosess som primært er administrasjonens

ansvar å holde tak i, i samspill med den politiske virkelighet. Planen presenteres ikke i et vakuum, og for at den skal ha umiddelbar konkret mening inn i nåværende planperiode foreslås altså en del tiltak som må anses som suksesskriterier for planens implementering og må derfor behandles som relativt presserende.

- Spesielt må fremheves behovet for en vedtatt sentrumsplan, etablering av det koordinerende og kompetente boligkontor og utviklingen av Østhagen-området med nye bofelleskap for å virkeliggjøre innholdet i begge visjoner, Leve hele livet, og Bolig hele livet.



Mandat: Strategisk boligplan – 2020-2032

for	Trysil	kommune
navn		
planlagt startdato	01.09.2020	planlagt sluttdato 31.12.2020
oppdragsgiver	Assisterende rådmann Bjørn Myhre	
Utfylt av	Rådgiver Trygve Øverby	dato 17.09.2020

A. Organisering: Styringsgruppe, utreder og ressursgrupper

	Tittel	Navn	
Styringsgruppe (Leder)	Ass.rådmann	Bjørn Myhre	
Utreder	Rådgiver	Trygve Øverby	

Ressursgruppe 1 – strategisk boligplan

Ressursgruppe 1	Tittel	Navn	
Deltagere	Samfunnsplanlegger	Anne Nylund	
	Sosialsjef	Aud Marit Gjølstøl	
	Eiendomssjef	Ståle Elgshøen	
	Næringssjef	Gro Svarstad	
	Enhetsleder	Marianne Grønland	
	Koordinator	Beathe Sande	
	Hovedtillitsvalgt	Marit Nerby	

Ressursgruppe 2 – «revisjon omsorgstrapp»/Østhagen			
Ressursgruppe 2	Tittel	Navn	
Deltagere	Enhetsleder	Britt Støa	
	Leder Prosjekt	Ole Petter Blestad	
	Ergoterapeut	Ine Holt	
	Fagleder	Ida Oline Talåsen	
	Systemrådgiver	Anders Spangen	
	Hovedtillitsvalgt	Ann Kristin Flystveit	

B. Oppdraget
Bakgrunn og beskrivelse Det er nødvendig med en bevisstgjøring av hvor grunnleggende bolig er blant menneskelige behov (menneskerettigheter/lovverk/kommunal oppgave). Kommunen (fellesskapet) har en særskilt rolle i å legge til rette for og sørge for en god boligpolitikk gjennom planverk på alle nivå og en drift og forvaltning som gjenspeiler kommunens verdigrunnlag. Det kan være ansats til en visjon for boligpolitikken å formulere seg som f.eks. «<i>Bolig hele livet</i>» eller lignende programformuleringer. Planstrategien 2016-2019 har boligplan som oppdrag, og planstrategi-forslaget 2020-2023 likeså. Dette er utgangspunktet for dette mandatet om en strategisk boligplan. Samtidig er det et presserende behov for å komme videre med mer detaljerte planer om en revisjon av den såkalte «omsorgs-trappa»/områdeplan for Østhagen-området. Historikk: En intern gruppe ble nedsatt i 2017 for å kartlegge diverse behov innenfor alders/demens-omsorgen, boligsosialt område, boligpolitiske strategier omkring eie/leie m.m. Bl.a. ble det bestilt en Innbygger-undersøkelse, som ble ferdigstilt senhøstes 2017. Av ymse årsaker, mest kapasitetsmessige, var det liten fremdrift gjennom 2018, selv om boligsosiale behov ble identifisert, en skisse for Østhagen-områdets mulige utbygginger ble bestilt og en studietur om demenslandsbyer i Danmark ble arrangert. Politisk ble det fattet vedtak om utbygging av Bygdeberget, hvor bl.a. mulige husbank-finansierte boliger for leietagere og vanskeligstilte inngikk i vurderingen. Især det boligsosiale behovet gjorde det samtidig mer og mer klart i løpet av året hvor sentralt et vel fungerende boligkontor ville være. Dette ble utredet og politisk behandlet høsten 2019 med positivt utfall. Det mangler dog finansiering av deler av boligkontorleder-stilling. Rapporten har ellers betydelige elementer av en bolig-sosial plan i seg, og kan ved oppdatering bli en del av resultatet av dette nye mandatet.

Det ble i 2019 gjennomført en innbygger-undersøkelse. Her kom boligtilbudet (både tomter og boliger) ganske dårlig ut, målt mot nasjonale snitt. Boligplanen og andre planer må adressere dette forholdet.

Om «boliger» fra planstrategi 2020-2023:

«De siste årene har det vært stor etterspørsel etter boliger og boligtomter særlig i og rundt Innbygda (sentrumsområdet). Tilgjengelige boliger er en viktig faktor for å oppnå folketallsvekst. Kommunen har i større grad måttet bidra med både strategiske grep og konkrete tiltak for å bedre boligsituasjonen. Gjennom detaljreguleringsplan for Bygdeberget nord – B1101, B1102 og B1113, har kommunen tilrettelagt for sentrumsnære boligtomter. Det kan i løpet av planstrategiperioden bli behov for ytterligere boligtomter nært sentrum, og det legges derfor opp til at en revisjon av detaljreguleringsplan for Bygdeberget sør B1103 og B1104 vurderes underveis. Områdeplan for Innbygda /Trysil sentrum er i prosess, og boliger i sentrum er et sentralt tema der. Det ble i 2019 laget en utredning om etablering av *et kommunalt boligkontor*. *Revisjon av omsorgs-trappa* skal gjøres i løpet av 2020. Både for en *samordning av de boligsosiale behovene* og kommunens *allmenne boligpolitikk* er det behov for å utarbeide en boligplan. Mål og strategier i denne skal samsvare med aktuelle overordnede mål i kommuneplanens samfunnsdel.» (kursiv ved mandat-skriveren)

Den strategiske boligplanen skal gjelde fra 2020 til 2032, med mulige revisjoner hvert 4.år.

Mål

- 1)
Utarbeide et strategisk dokument som danner utgangspunktet/rammen for en helhetlig bolig-politisk planlegging (en helhetlig boligplan for de lokale boligoppgavene som skal utføres på strategisk og operativt nivå), på maksimalt 40 sider.
- 2)
Utarbeide boligbehov og løsninger inkl. arealforslag for en revidert omsorgstrapp
- 3)
Utarbeide en økonomisk analyse av punkt 2.
- 4)
Bidra i et samarbeid med samfunnsplanlegger om innspill til og koordinering mot samfunnsdelen av kommuneplanen.

Rådgiverens rolle

Rådgiveren er utredningens leder, og ansvarlig for sluttproduktets leveranse og innhold. Han har delegert myndighet til å be relevante ressurspersoner om bistand i utførelsen av oppdraget.

Utredningspunkter

Utfyllende til målet og beskrivelse av helhetlig boligplan:

Kommunen planlegger for å ivareta boligpolitiske og boligsosiale hensyn på overordnet nivå, det vil si i samfunnsdelen og i arealdelen av kommuneplanen. Kommunen skal sørge for at planen, og de foreslåtte tiltakene, omsettes til handling gjennom å ta dem inn i økonomiplanen. Den helhetlige boligplanen bør med andre ord sees i sammenheng med kommuneplanen for å synliggjøre kartlagte behov for boliger og tjenester.

I Trysil kommune foregår flere parallelle planprosesser som enten påvirker eller er direkte knyttet til en gruppes boligbehov. Det er viktig at denne utredningen knytter an til disse og tilbyr et **rammeverk og en oversikt over feltet:**

1)

Arealplanen av 2014 og den kommende sentrumsplan sørger for føringer for hvor folk flest kan planlegge for sine boligformål.

2)

Unge inngang på boligmarkedet, f.eks. Bygdeberget-utbyggingen (billige tomter)

3)

Boligkontor-utredningen tar for seg de såkalt «vanskelig-stilte», og organisering (forvaltning/drift/vedlikehold/service)

4)

Analyser av fremtidens behov for boliger til funksjonshemmede er i startfasen.

5)

Revidering av «omsorgstrappa» vil bl.a. bygge på foreløpige analyser av behov i demensomsorgen

De ovennevnte prosesser (især de fire siste) vil reflekteres i hovedkapitler i utredningen, som da kan tematiseres etter de ymse befolkningsgruppers behov:

- Unge/familier
- Vanskeligstilte
- Funksjonshemmede
- Omsorgstrappa

Etter å ha analysert

a) status og

b) behov

under hver av segmentene nevnt over, skal utredningen foreslå

c) strategiske føringer (såkalt «policy») for hvert enkelt tema, og der hvor det er naturlig

d) konkretisere mulige tiltak.

I tillegg bør utredningen omtale Trysils sentrum-grende-akse i et bolig-politisk perspektiv.

C. Milepæler

Startdato	Sluttdato	Beskrivelse av milepæler
01.09.2020	15.09.2020	Mandat-forslag, vedtak. Første utkast til innhold i sluttprodukt.
14.09.2020	30.09.2020	Oppstartsmøter med ressursgrupper. Informasjon til HTV. Analyser av eksisterende kunnskapsgrunnlag.
01.10.2020	30.10.2020	Første utkast boligplan og «omsorgstrapp» og øk.analyse. Informasjon til hovedutvalgene og relevante råd.
01.11.2020	15.11.2020	Levering av rapporter, drøfting, saksfremlegg
01.12.2020	14.12.2020	Politisk behandling
15.12.2010	31.12.2020	Oppfølging

Mulighetsstudie Østhagen- området mv.

Vedlegg til Strategisk boligplan 2021-2032
– «Bolig hele livet»

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	2
2	Østhagen-området i dag	2
2.1	Kort status eksisterende bygg og boliger	2
2.2	Kjøring og parkering i området	2
2.3	Kart over eksisterende område	2
3	Fremtidens visjon for området	2
3.1	Trinn 1: Døgnbemannede omsorgsboliger	2
3.2	Trinn 2: 24 nye boliger, park-anlegg og parkeringshus	2
3.3	Trinn 3: Leilighetsbygg i Liavegen	2
3.4	Det ferdige området	2

1 Innledning

Det vises til Strategisk boligplan 2020-2032, som dette er et vedlegg og tilhørende mandat, punkt 2 og 3 (mål).

Mulighetsstudien skal utrede boligbehov; dette har man valgt å legge inn i den spesielle delen av boligplanen.

Mulighetsstudien skulle videre foreslå boligløsninger for aktuelle målgrupper/segmenter inkl. komme med arealforslag (Østhagen-området). Det er dette vedlegget beskriver.

Man understreker her at mulighetsstudien ikke er en forprosjektering og at de arkitekt-skisser som er laget her derfor ikke er spesielt detaljerte.

Det kan være nyttig å sitere f.eks. Rambøll hva gjelder omfanget av og oppgaven til en mulighetsstudie:

«En mulighetsstudie viser potensiale og bringer frem nye idéer. Idéer presenteres skissemessig med liten detaljeringsgrad. En mulighetsstudie gir de tidlige fasene i et utviklingsarbeid mer oppmerksomhet. De senere årene har vi sett at hele plan- og bygningsloven har blitt dreiet i en slik retning.»

Visjon

Østhagen- området er til en viss grad preget av at bygninger er bygget, utvidet og omgjort, ikke nødvendigvis etter en fastlagt plan eller ide for hele området, men mer på ad-hoc-basis, uten at man i og for seg legger noe kritikkverdig i det. I og med behovet for fornyelse av en del av boligmassen og ytterligere behov for bofellesskap/omsorgsboliger, andre boliger og kanskje flere dagsenterplasser, er det naturlig å tenke igjennom om man kunne gi hele området et nytt perspektiv, et organiserende prinsipp som ville oppleves som meningsfylt både i områdets fremtreden som godt landskap, og som ville gi brukerne av området følelser av attraktivitet, tilhørighet og trygghet.

Et slikt organiserende prinsipp kunne være å forankre visjonen for området i de hoved-temaer som definerer kvalitetsreformen «Leve Hele Livet».

Disse temaer er felleskap (møteplasser), god mat (ernæring), fysisk aktivitet, god helsehjelp og sammenhengende tjenester, under paraplyen «et aldersvennlig Norge». Man kan tenke seg at mulighetsstudien og skissene til dette forsterker de tjenester/de fysiske muligheter som representerer disse tema for dermed å styrke områdets identitet som et meningsfylt sted å bo og være. Her stiller Østhagen-området sterkt med det sentralt plassert institusjonskjøkken, fysio/ergo-avdeling og betydelige utearealer for aktivitets-og oppholdelses-rom og gode utvidelsesmuligheter for forskjellige boformer.

Dette ville knytte an til allerede vedtatte kommunale dokumenter, og vil være en videreføring av de forventninger statsforvalteren stiller til kommunene i oppfølgingen av kvalitetsreformen. Her foreligger allerede en Trysil-status ([arkivsak 2020/4905](#)) over hva som hittil er gjort i reformens ånd, behandlet i politisk runde i september/oktober 2020.

I tillegg er det et poeng å forholde denne visjonen til de elementer av godt og meningsfylt liv som har fremkommet som innspill i tenkningen omkring demenslandsbyer, først og fremst ved å understreke betydningen at boligen fremstår som eget hjem med mulige aktiviteter inne og ute i umiddelbar nærhet.

Videre vil et slikt perspektiv og dets fysiske og organisatoriske virkeliggjørelse i området, ha stor betydning for dialogen med/presentasjonen overfor brukere, pårørende, ansatte, folkevalgte mv., og ikke minst Husbanken, i det man viser til sentrale føringer om morgendagens omsorgstjenester.

Det skader heller ikke at nettopp boligbygging og boligens sentrale betydning (som beskrives i Strategisk boligplan) for helse, økonomi, verdighet og livskvalitet, i denne settingen kan være katalysatoren for realiseringen av de gode ønsker og forventninger i kvalitetsreformen. Reformen selv kan ikke sies å ha lagt stor vekt på bolig i utgangspunktet, men er kommet inn mer som en «after-thought», og spiller nå fra statsforvalteren en sentral rolle i oppfølgingen overfor kommunene. I så måte oppfyller denne visjonen det meste av hva som går for «sentrale føringer».

Visjonen kan grafisk presenteres på følgende måte:



Området kan i dag oppfattes som veldig preget av helse- og omsorgstjenester og kunne ved videre utbygging sees som gettoiserende. Imidlertid kan man dreie perspektivet helt og gjøre det til en attraktiv «bydel» ved å invitere inn flere brukergrupper i boligsektoren samt etablere et pulserende senter som tiltrekker seg aktivitet og opphold, og dermed åpner det opp for omgivelsene. Sentralt i dette vil være å fjerne parkeringsplassene og utnytte frigitt areal maksimalt til et park-lignende anlegg som omkranses av boliger og brukshus. Vendes perspektivet mot sentrum, ligger området i gangavstand til en rekke sentrums-tjenester og har som umiddelbare naboer et privat fysio- og treningssenter samt Pernup leilighetsbygg og det store, velutviklede og spennende oppvekstmiljø som Trysil-skolene representerer.

2 Østhagen-området i dag

Området (se kart under) vi omtaler som Østhagen i denne mulighetsstudien begrenses syddover mot Skredderbakken, vestover mot Liavegen, nordover mot skoleområdet og østover mot kraftlinjen opp i åsen ovenfor de gamle trygdeboligene. Området har i dagens arealplan forskjellige brukstyper og forslag til ev. forandring er innarbeidet i sentrumsplanen som er i prosess.

I området ligger Trysil sykehjem mot nord med fysio/ergo-avdeling, kjøkken, kantine og arbeidsstue og legesenter/helsestasjon. Mot øst ligger 19 eldre boliger i to bygg, og en privateid bolig i det sørøstre hjørnet opp i åsen. Mot sør ligger Østhagen-bygget med 11 bofelleskaps-plasser, personalbase for hjemmetjenestens oppfølging av boliger i området, HOS-sektoradministrasjonen og dagsenter for personer med demens. I forlengelse av dette ligger også Antonsbakken borettslag og et privat leilighetskompleks mot Liavegen. I forlengelsen av dette siste, mot vest, ligger tre bygg: Den såkalte EM-boligen, en bolig for psykisk utviklingshemmede og en privatbolig og deretter parkeringsplass for legesenterets brukere.

2.1 Kort status eksisterende bygg og boliger

De såkalte **trygdeboligene** bak Trysil sykehjem ble bygget først på 70-tallet, og består av to bygninger i to plan, med henholdsvis 8 og 11 leiligheter. Disse trygdeboligene har i mange år vært ganske populære, ikke minst pga. gunstig pris og nærhet til helsetjenester. Det er gjort en del vedlikehold utvendig, skiftet vinduer og ytterdører, det er lagt nytt tak. Selv om det også er gjort mye innvendig vedlikehold på en del av boligene, så bærer disse preg av å være snart 50 år gamle og langt fra moderne standard. Selve bygningskroppen består av betong og trekonstruksjoner.

Antonsbakken mot syd er et borettslag fra 2000 hvor Trysil kommune eier 14 av 29 enheter. Resten er selveier-leiligheter. Antonsbakken er bygd i år 2000, og fremstår som rimelig godt vedlikeholdt. Tjenestekontoret er tildeler av kommunens leiligheter.

Borgtun, eller avdeling for demens (avdeling 5), er en forlengelse av det opprinnelige sykehjemmet og bygget i 2001. Det er delt i fire enheter med én sengs rom med bad. Det er felles oppholdsrom/stuer og et atrium i midten. Hvert rom er bygd opp som egne brannceller av betong/gipsvegger.

Det er ikke gjort spesielle utbedringer siden bygget ble tatt i bruk. Det er en del slitasjeskader på innredninger og belegg. Noen rom er bygd om til skjermet enhet. Det er behov for en oppgradering/vedlikehold av arealene, samt bedre fasiliteter til ansatte.

Trysil sykehjem for øvrig (totalrenovert i flere faser de siste 10-15 år): 3. og 4. etasje for langtidsplasser. 2. etasje for korttidsavdeling/rehab/KAD/palliasjon med egen lab. 1 etasje: Ambulansemottak for legesenter, fysio-/ergo-lokaler, resepsjon, kjøkken, kantine og stor arbeids-/aktivitets-stue med eget kjøkken. Man henviser ellers til kap. 7 i rapporten om historikken her.

Kjøkkenet er organisatorisk en egen avdeling i sykehjemmet. Det er moderne og med større fysisk kapasitet enn til dagens 77 plasser (det var dimensjonert for 130

plasser, da aldershjemmet fortsatt var i drift). Det opererer et bestillingssystem mot hjemmetjenesten, og når kantinen er åpen, er det til tider godt besøkt av beboere i området.

Dersom nåværende varemottak mot syd blir frigjort i forbindelse med et park-anlegg, vil kjøkkenet trenge nytt varemottak og har lenge ønsket seg et kjølt sådant. Det kan bygges på østsiden av sykehjemmet. Videre har man ønsket en totalreovering av kantine (som nå i realiteten er en personalkantine) ut mot et nytt ute-areal. De senere år har også sommerdriften vært svært begrenset av økonomiske hensyn. I en ny setting vil det være attraktivt med drift av kafe, bakeri mv. Kjøkkensjefen peker på at sykehjemmet er en del av bygda og sentrum og at mat-funksjonen i alle dens fasetter kan bidra til å binde dem nærmere sammen. I så måte inngår også samtalen med skolene om ernæring og skolemat.

Kjøkkenet har altså potensiale med sitt areal, utstyr og personale til å spille en nøkkelrolle i visjonen om et nytt og pulserende Østhagen-område.

Østhagen bofellesskap (gamle Trysil sykehus/aldershjem) med hjemmetjenestens personalbase for nære boliger, samt administrasjonens lokaler (tjenestekontoret) og dagsenter for demente ble totalrenovert og internt ombygget i 2015-2016. Bofellesskapet er populært og har ofte hatt ventelister. Dagsenter har vist å fylle både sin behandlende, avlastende og institusjonsutsettende funksjon.

Ellers nord for Antonsbakkens private leilighetsbygg (mot Liavegen), ligger kommunens tidligere bolig for unge enslige asylsøkere (den såkalte EM-bolig; nå vakant), et lite leilighetshus for psykisk utviklingshemmede, og en privat bolig før parkeringsplassen for legesenteret avslutter denne rekken.

Legesenteret har sitt eget strategidokument, politisk vedtatt på forvinteren 2020. Legesentret og helsestasjon ble renovert/bygd om i 2008 til moderne lokaler med blant annet eget røntgenrom, skadestuer, laboratorie m.m. Lokalene framstår også i dag som velholdt og gode. Trafikkmengden av skadde pasienter har økt vesentlig de siste 10 årene, slik at det etter hvert må planlegges en utvidelse. Det er mulighet for å bygge en etasje oppå det eksisterende bygget og ev. forbinde det med en fly-over til en øverste etasje i et fremtidig parkeringsbygg. Uansett bør de 3-4 parkeringsplassene rett foran legesenteret fjernes, for å lette trafikk/tilgang.

2.2 Kjøring og parkering i området

Dagens trafikk domineres av arbeidstakere og noe varelevering, samt besøk til legesentret, som har egen parkeringsplass for dette formål. Til tider foretas svært kreative parkeringsvalg som gjør området utrygt og uoversiktlig, især vinterstid. Det er ca. 100 formelle og uformelle parkeringsplasser (ikke medregnet etablerte garasjer/parkering for Antonsbakkens borettslag). Vinterstid skaper dette store problemer. «Det er ingen menneskerett å parkere opp til veggen til arbeidsplassen», som en har uttrykt det. De fleste plasser er dessuten gratis (noen har betalte for plasser med motorvarmer).

2.3 Kart over eksisterende område



3 Fremtidens visjon for området

Det er naturlig å starte med det forslag til parkanlegg som helt endrer karakteren av området og gir det dets nye identitet.



Arkitektens ord om det hele:

Situasjonsplanen forsøker å visualisere hageanlegget/nybygg med følgende funksjoner:

Den halvsirkelformede parken er tenkt strengt symmetrisk og med klare soner delt ved hjelp av gangstier som gir enkel adkomst til alle funksjoner. De forskjellige deler av anlegg er:

- En parsell/kjøkkenhage i bakkant av anlegget - til fellesskapets beste.
- En bred trapp deler ovennevnte fra det lett terrasserte anlegget, inndelt med støttemurer som fungerer både som sittebenker og blomsterbed. Tanken er at denne også fungerer som HC-rampe ned til hovedsirkelen.
- De to påfølgende felt er mer åpne til ulike formål; som fx. utendørs sjakk.
- Rundt parken skal det etableres kolonner av trær med Allè-avstikkere til småstiene som går inn mot ett nyetablert vannspeil (med fontene).
- Vareleveringen til kjøkkenet er lagt bak med felles innkjørsel som demensavdelingen. Slik unngår man uønsket biltransport og øker parkens område/areal.

- Det etableres utvendig tak rundt de sosiale sonene. Her er le for vær og vind samt god kontakt med uteaktiviteter.
- Under samme tak er det etablert en halvklimatisk sone / vinterhage/konservatorium. Denne er sentralt plassert og har kontakt med «kunstbanen» - et kunstgressdekket område hvor aktiviteter foregår året rundt.

Dette konseptet inneholder en del essensielle parametere for trivsel, sosial omgang og økt livskvalitet i tråd med kvalitetsreformen for eldre.

3.1 Trinn 1: Døgnbemannede omsorgsboliger

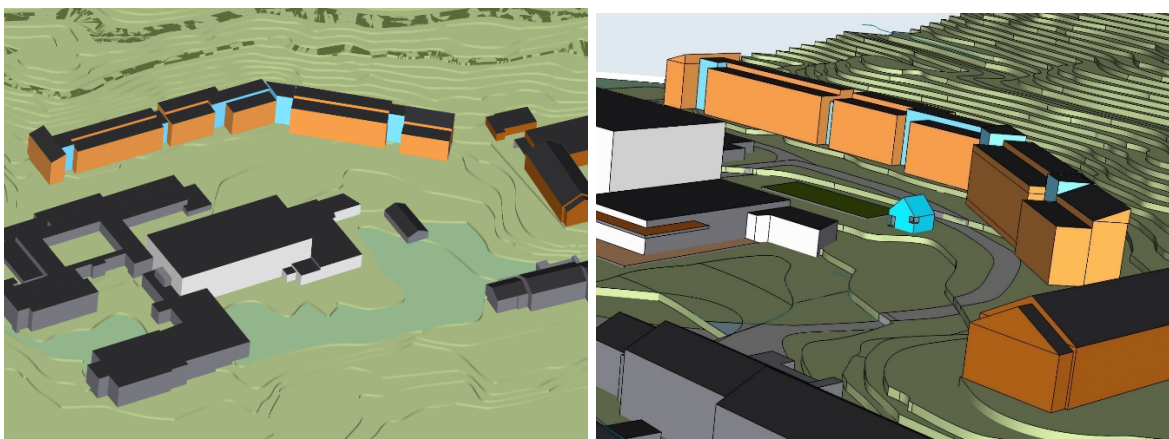
Uten å forandre på eksisterende arealplaner og uten å måtte foreta de grep som beskrives i trinn to, kan det her bygges 24 døgnbemannede bofelleskapsboliger (8 enheter per etasje) på tomten som blir frigjort etter rivning av de gamle trygdeboligene. I sokkeletasjen blir det mulighet for noen garasjer for beboere, og for nødvendig areal for vaktmestertjenester som erstatning for det garasjebygg som nå ligger «midt i parken». Skissen under viser plasseringen av de første 24 boliger lengst nord med ytterligere 24 boliger i forlengelsen sydover, ved å utnytte arealet til nåværende trygdeboliger og parkeringen rett syd for denne.

Dette er allerede lagt inn med forprosjekteringsmidler på 1,9 mill kr. i budsjett 2021. Utbyggingen kan være ferdig i 2023.

I dette trinnet (eller neste) kunne man også tenke seg at Borgtun-bygget blir renoveret for å kunne romme bedre ansatte-fasiliteter, et visst antall dagssenter-plasser (i tillegg til dagens plasser i Østhagen-bygget), samt utvidet skjermet uteareal oppover i åsen mot nordøst.

Økonomi

Investeringsmessig er dette i praksis et selvkost-prosjekt idet Husbanken dekker opp til 55 %, mens leien fra leietagere ikke bør overstige 10.000 kr for en 50 m²-leilighet. Driftskostnader (se økonomivedlegget) er langt under drift av sykehjemsplasser og bør ved smarte byggløsninger og optimal «avdeling», dvs. 8 bo-enheter også bli betydelig billigere i drift enn dagens Østhagen-bofelleskap.



3.2 Trinn 2: 24 nye boliger, park-anlegg og parkeringshus

Fra parkering til park

Trinn to adresserer to hovedutfordringer:

- Mangel på egnede bofelleskap/leiligheter sentrumsnært
- Mangel på egnede utearealer for beboere og besøkende i området
- Trafikale problemer

I dette trinn tenker man seg følgende utbygging («det store grepet») for å virkeliggjøre visjonen beskrevet ovenfor:

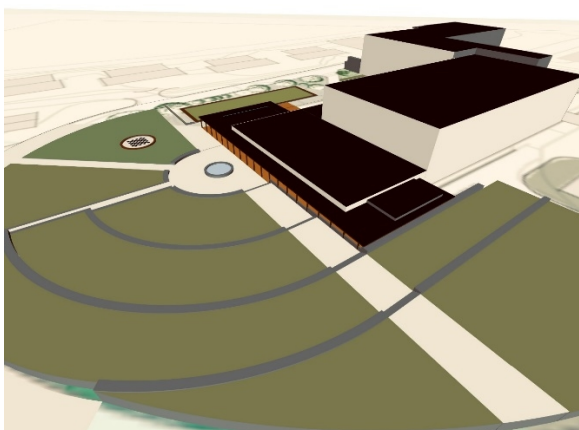
- Bygging av ytterligere 24 boliger (bofelleskap/leiligheter) rett syd for bygg i trinn 1
- Omskaping av hele parkeringsområde til et attraktivt parkområde med kjøkken/kafe/utesererverving i sentrum av halvsirkelen rundt
- Bygging av parkeringshus på den eksisterende legesenter-parkeringen med innkjøring fra Liavegen. Man bevarer ellers innkjøring til området for Antonsbakkens beboere, noe garasjeplass i sokkeletasjen i de nye boligene (for beboere) samt vare-leveranser og utrykningskjøretøy.

Park-anlegget:

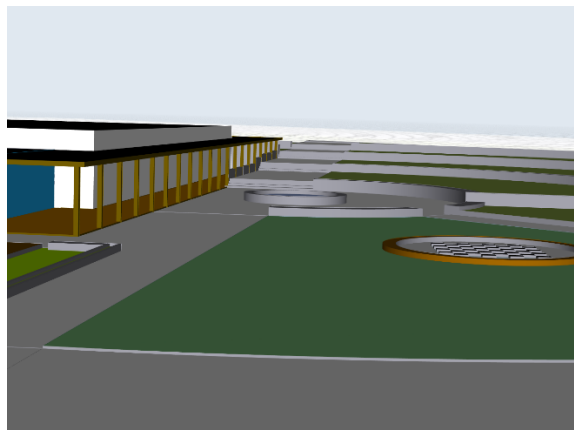
- Se tekst fra arkitekt
- Kjøkken-varelevering
- Utnyttelse av lia øst for de nye boliger: Eget uteareal for Borgtun helt nord i området. 2) Gangsti opp fra parkområdet til utsiktsplasser mot vest, men benker, gapahuk mv.
- Ny innkjøring til inngang sykehjem
- Fjerning av garasje for vaktmestere (erstatning for dette i sokkelen for de nye bofelleskaps-byggene).

Økonomi

- For bygging av ytterligere 24 enheter i døgnbemannede bofelleskap, primært for eldre, vil de samme Husbank-regler gjelde som under trinn 1, og må ansees som til selvkost. En variant av trinn-modellen er å tenke seg alle de 48 boligene bygget i første fase, for å utnytte mobiliseringskost mv.
- Omskapingen fra parkering til parkområde er vanskelig å anslå. Det kommer an på de valg som gjøres. Bygging av ny varelevering for kjøkkenet mot øst inkl. ønsket kjøle-lager er en ikke ubetydelig utgift. Et anslag mellom 10 og 20 mill. kr er sannsynligvis fornuftig. Lånt over 40 år er det en avdragsutgift på mellom 0,25 og 0,5 mill. kr/år.
- Parkeringshus for 100 biler vil kunne kreve 1500 m³ til en m³-pris på 30.000 kr. Et lån på 45 mill. over 40 år må i stor grad bæres av brukerne. Dette vil innebære opp mot kr. 1000,- per mnd per bil, eller i snitt kr 30-35 per dag/bil. Det er et spørsmål om denne prisen vil redusere bilbruk, og at man derfor kan tenke seg å bygge et mindre parkeringshus. Disse avveiningene må gjøres i planleggingen av trinn to. Her skal påpekes at uten en løsning for parkering (ev. på andre nærliggende områder kommunen disponerer) vil ikke parkanlegget kunne realiseres.



Halvsirkel parkanlegg sett mot nordvest.



Parkanlegg foran sett østover.



THT VIEW C

BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS
21 Feb 2021



Sett mot øst.



THT View A

BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS
21 Feb 2021



THT VIEW B

BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS
21 Feb 2021



Sett nordover mot legesentret.

3.3 Trinn 3: Leilighetsbygg i Liavegen

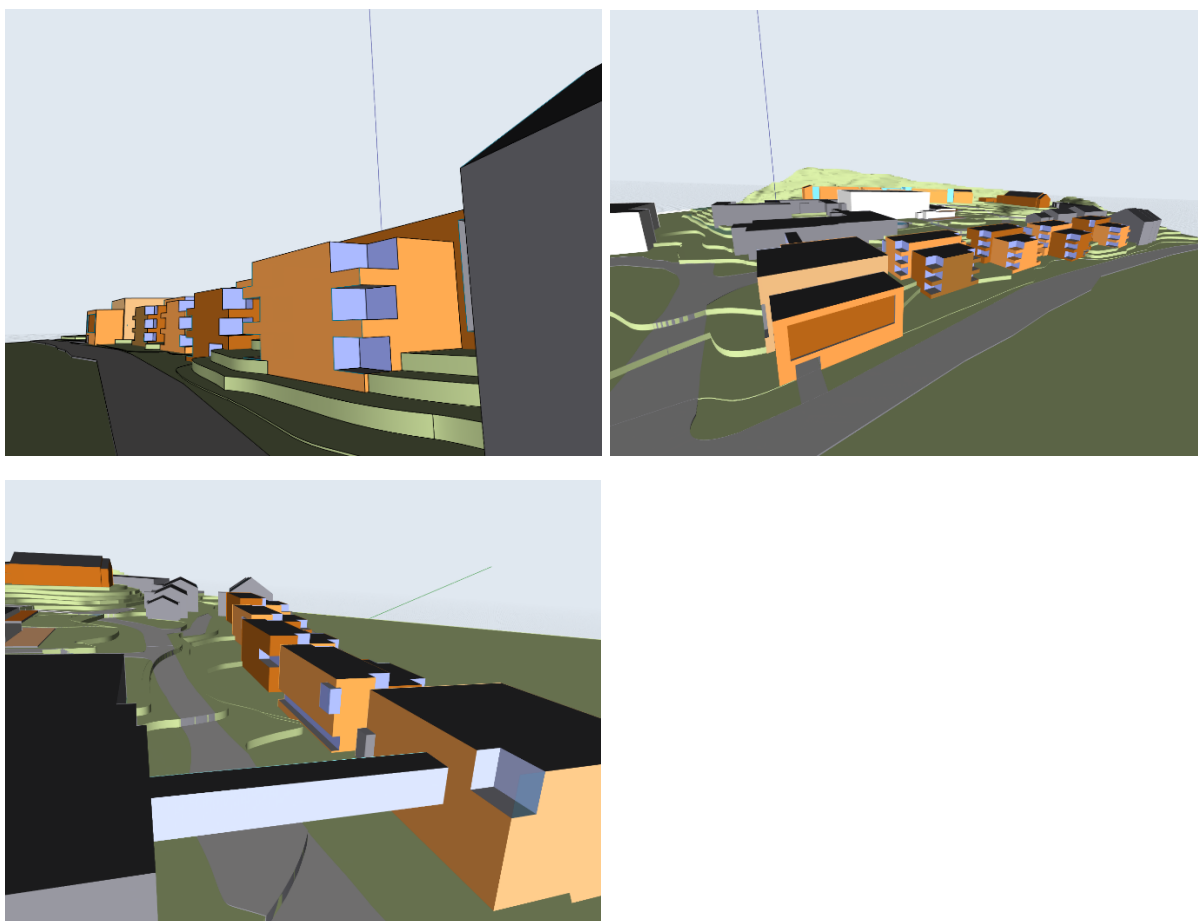
Trinn tre fullbyrder utbyggingen av området og benytter den meget attraktive tomten i Liavegen som strekker seg fra nåværende legesenter-parkering til det private leilighetskomplekset Liavegen/Skredderbakken.

Dette forutsetter erverv av privatboligen rett sør for parkeringen (og nå etter trinn 2 det nye parkeringshuset). Denne og kommunens to egne boliger (EM-boligen og boligen for psykisk utviklingshemmede) forutsettes revet for å bygge fire meget attraktive leilighetsbygg (a 12 leiligheter) med gode siktlinjer sett fra park-området mot sentrum.

- *Brukere:* Tilrettelegges for integrerte bomiljø (barnefamilier; eldre; psykisk utviklingshemmede mv.)
- *Tidsramme:* Fra 2025?

Økonomi

Dette vil være en typisk OPS-mulighet hvor kommunen legger klare føringer (jf. kommunens rolle i kap 4). Husbanken har gode ordninger både for personer med nedsatt funksjonsevne og for vanskeligstilte (jf. hoveddokumentet). Disse kan effektivt utnyttes for å holde totalkostnader nede, også ved at kommunen i stor grad stiller tomten til disposisjon. Ellers er vurderingen at disse leilighetene for interesserte i det vanlige boligmarkedet så attraktive at det ikke skal være vanskelig å finansiere dette til selvkost.



3.4 Det ferdige område

Husbanken var opprinnelig engstelig for gettoisering av området med samling av eldre i ett område, men ved nærmere klargjøring av ideen og visjonen bak konseptet, ble den bekymringen betydelig redusert. Man ser nødvendigheten av å bygge flere bofelleskap for personer med demens nær de eksisterende tjenesteytende lokasjoner. Videre er det et hovedpoeng at området snarere enn å lukkes mot omverdenen, ved disse forslagene åpnes mot og integreres mot sentrum, ikke minst ved at trinn tre-utbyggingen åpner for en rekke forskjellige befolkningsgrupper som vil finne at dette blir et svært attraktivt bomiljø, både innover mot parkanlegget og utover mot den sentrumsnære Liavegen.

Flere konseptskisser, i fugleperspektiv:





Vedlegg 3

Drift av sykehjem, bofellesskap og dagsenter

Kort økonomisk analyse

Selv om det er vanskelig å direkte sammenligne driftskostnader (i hovedsak lønnsutgifter) ved de forskjellige tilbud for våre brukere, kan det likevel være instruktivt og indikere en retning for fremtidig satsning ved å se på tilgjengelige regnskapstall (2019) for den enkelte driftsform:

Driftsform	Regnskapstall 2019/plass	
Trysil Sykehjem	Kr. 1 077 000,-	
Østhagen Bofellesskap	Kr. 344 000,-	
Dagsenter (Østhagen)	Kr. 60 000,-	

Hensikten med tabellen er å vise forskjellen i kostnader mellom forskjellige driftsformer (se s.57 i hovedplanen).

Regnskapstallene for **sykehjemmet** i 2019 (eksl. Forsterket skjermet enhet, FSE) var på kr. 82 921 000. Da er pasientens egenandel (beregnet etter trygd/inntekt) fratrasket. Fordeler man de netto utgifter på 77 pasientplasser, utgjør det 1 077 000,- pr. plass.

I bofellesskapet på Østhagen betaler beboerne selv for utgifter knyttet til bygget gjennom husleie. De betaler også for mat, forbruksmateriell og medisiner (som for andre hjemmeboende). Utgiftene knytter seg derfor primært til bemanning. Bemanning i bofellesskapet på Østhagen i 2019 var 2 på dagvakt og 2 på kveldsvakt. Dette utgjør 30 timer pr. dag, 7 dager pr. uke og tilsvarer 5,91 årsverk.

$5,91 \text{ årsverk} \times 640\,000 \text{ kr/årsverk} = 3\,785\,000 \text{ kr}$. Når man fordeler dette over 11 beboere utgjør det kr. 344 000,- pr. plass.

Utenom dette kommer tilgang til nattevakt fra avdeling for tjenester på natt. Hvor mye dette utgjør har man ikke finregnet på da man uansett på ha tilgang til nattevakter i de andre delene av hjemmetjenesten.

Hvis man tar utgangspunkt i en årskostnad **på sykehjemmet** på kr. 1 077 000,- pr. plass (beregnet ut i fra regnskapstallene i 2019) og en plass i bolig på Østhagen med kr. 344 000,- pr. plass utgjør det en differanse på kr.733 000,- pr. plass. Dette regnestykket vil kun være reelt dersom man går ut i fra at de som evt. blir tildelt bolig i en døgnbemannet enhet har tilnærmet samme funksjonsnivå som noen av dagens sykehjemsbeboere. Poenget her er å vise at man ved å øke det fremtidige tilbudet for bofellesskapsplasser vil det bli et helt annet kostnadsnivå.

Når det gjelder kostnader knyttet til **dagsenteraktivitet** viser regnskapstallene for 2019 inkl. tilskudd et netto regnskap på kr. 603 000. Fra 01.01.2019 ble det økt med 1 dagplass 5 dager pr. uke slik at man nå har 7 dagplasser 5 dager pr. uke. Det vil si 35 dagplasser pr. uke. Regner man i snitt at hver bruker har vedtak om tre dager per uke, når man ca. 10 brukere på årsbasis. Årskostnad pr. brukerplass er da kr. 60.000,-. Dette tilbudet er det klart billigste, selv med økte transportkostnader i et

utvidet tilbud, og har både god behandlende og avlastende effekt samt at det utsetter behovet for permanent 24/7-plass.

Hva gjelder investeringskostnaden og Husbankens støtteordninger vises til hovedrapporten og vedlegget om Østhagen. Kort skal nevnes her at Husbanken gir støtte (tilskudd) til alle tre driftsformer. Det er et poeng for de to første tilbudene at for å få fullt investeringstilskudd må det dreie seg om netto økt antall plasser.

Konklusjon

Det vil være strategisk viktig, også ut fra et økonomi-standpunkt, å dreie andelen av økte plasser i Trysil mot sentrumsnære 24/7 bofelleskap og dagsenter for personer med demens.