



Sunnfjord kommune

Frå plan til idè - til gjennomføring!

Samarbeid kommune – private utbyggjarar – Husbanken - vanskelegstilte

Litt om meg sjølv

- Sosialfagleg bakgrunn, master i administrasjon og leiing og diverse vidareutdanningar
- Har jobba i Førde kommune – seinare Sunnfjord kommune - i ulike stillingar sidan 1999, med unntak 2,5 år i KS
- Har sidan 2011 jobba i stabseininga fagutvikling.
- Først som rådgjevar mot helse og omsorg og med kommuneplanlegging. Sidan 2020 har eg også vore einingsleiar.

- Førde kommune kom med i Husbanken sitt kommuneprogram i 2014 – eg vart programleiar
- Frå då av vart det meir målretta arbeid for å løyse dei bustadsosiale behova i kommunen og vår målsetting var å få ei god kopling mellom planane våre og den arbeidet vi faktisk skulle gjere.



Sunnfjord kommune etablert 01.01.2020

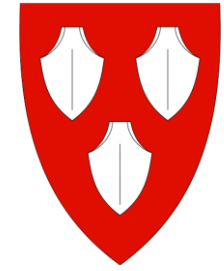
4 kommunar blei til ein:

- Førde
- Gaular
- Jølster
- Naustdal

Ca. 22 000 innbyggjarar
2 069 km²



Men denne historia starta i gamle Førde kommune



I Førde har alle ein god stad å bu!

Slik har vi det i 2018⁴ :

- Førde har ca. 3360 einebustadar og ca. 800 leilegheiter
- Det vert bygd i snitt ca. 100 bustadar kvart år
- Knappe 70 % bur i eigd bustad, 14 % i andels-/aksjeeigde bustader og 17 % i leigd bustad
- Det er i snitt 2,3 per hushaldning i Førde og om lag 10 % bur trangt⁵
- Vi har om lag 270 hytter
- Knappe 7 % bur på landbrukseigedom
- Ca. 230 kommunale utleigehusvære
- Høge prisar på bustadmarknaden

Sterke sider	Utfordringar
<ul style="list-style-type: none">• Stor aktivitet hjå private utbyggjarar• Kan tilby breitt spekter innan handel, næring, kultur, idrett og offentlege tenester	<ul style="list-style-type: none">• Fleire etterlyser behov for fleire sentrumsnære einebustader• For få utleigehusvære i høve etterspurnad• Høge prisar på bustadmarknaden gjer at økonomisk vanskelegstilte og unge i etableringsfasen har vanskar med å kome seg inn på bustadmarknaden

Slik vil vi ha det i 2030:

- Vi har eit variert og godt bustadtilbod med omsyn til lokalisering, eigeform, bustadtype og prisenivå i alle buområde
- Mellombels og varig vanskelegstilte på bustadmarknaden har varige og stabile butilhøve
- Førde kommune samarbeider aktivt med private utbyggjarar og Førde tomteselskap slik at vi har god tilgang på tomter og husvære
- Vi har gode bumiljø med nærleik til attraktive møteplassar som bidreg til å styrke den sosiale integrasjonen.



Helse- og omsorgsplanen

Slik har vi det:

- Vi har ca. 160 kommunale husvære (omsorgsbustader og gjennomgangsbustader)
- Ca. 20 bustader vert leigd av private husstandar med kommunal vidareutleige

Sterke sider	Utfordringar
<ul style="list-style-type: none">• Tildeling av alle typar bustadar er samla i ei eining, og vert sett i samanheng med tildeling av tenester	<ul style="list-style-type: none">• Mangel på kommunale husvære• For lite gjennomstrøyming i eksisterande kommunale husvære

Slik vil vi ha det i 2026:

- Gjennom kommunen sin bustadsosiale handlingsplan har vi ein heilskapleg bustadpolitikk som drøftar forholdet mellom omsorgsbustader, sentrumsnære husvære, institusjonstilbod osv. (A, F, K).
- Mellombelse og varig vanskelegstilte på bustadmarknaden har varige og stabile butilhøve
- Låg buevne grunna psykisk problematikk og/eller rus, skal ikkje vere til hinder for å bu i eigen bustad.
- Nye omsorgsbustader er planlagt og tilrettelagt for at ein lett kan ta i bruk nye teknologiske løysingar (F, A, K).
- Vi har etablerte bukollektiv for eldre

Slik gjer vi det:

Tiltak	Ansv.	Partar	Tidspunkt
Deltaking i Bustadsosialt velferdsprogram for å sikre ein heilskapleg bustadpolitikk	Rådmannen Aktuelle einingar	Husbanken Andre kommunar i programmet	2014-2019
Nye bustader og bustadar som skal rehabiliterast vert vurdert i høve universell utforming og smarthusteknologi	Rådmannen FDV		Kont.
Tettare samarbeid med private utbyggjarar, Hjelpemiddelsentralen og Husbanken med fokus på tilpassa bustadar	Rådmannen Legeteneste og rehabilitering	Hjelpemiddelsentralen Husbanken	2016
Sikre tilgang til sentrumsnære område/tomter gjennom planarbeidet	Rådmannen		Kont.



2 store utfordringar som var peika på i planane

1. Prispress på bustadmarknaden i Førde – unge utviklingshemma/uføre har ikkje råd til å kjøpe seg sentrumsnære husvære.
2. Behov for å byggje fleire omsorgsbustader grunna demografiske endringar

Korleis har vi løyst dette i samarbeid med private utbyggjarar og Husbanken?

Utfordring 1

Kan vi bidra til at fleire unge uføre får kjøpe seg sentrumsnært husvære?

Angedalsvegen 6 – frå dette..



- Kommunalt eigd tomt
- Forfallen bygningsmasse – huset vart mellombels brukt som barnehagelokale for barnehagar som var under renovering
- Ingen midlar avsett i økonomiplanen til å bygge nye kommunale bygg
- Sentrumsnært – attraktiv tomt



Idèen vår:

Kan vi legge til rette for sal av Angedalsvegen 6 samstundes som vi kan sikre at tomta vert nytta til føremål som er viktige for kommunen?

Til dette... [Lindhagen](#) – «*det gode liv ved elva*»:



Frå plan til idè:

- Henta inspirasjon frå Lindås kommune og prosjektet [Hordasmibakken](#)
- Vi hadde dialog med fleire foreldre til utviklingshemma born som ynskte å kjøpe eigen bustad til sine barn – ville ikkje at dei skulle leige kommunal bustad
- Vi ynskte at unge utviklingshemma og økonomisk vanskelegstilte skulle få høve til å kjøpe eigna bustad **sentralt** i Førde – nær tilgang til hjelpetenestene
- Tilvising-/tildelingsavtale for Husbanken var ikkje rett løysing då dette er retta mot utleige.
- Korleis sikre at vi får utbyggjarane til å oppfatte dette som eit attraktivt prosjekt?

Frå idè til gjennomføring

Open anbodskonkurranse med følgjande føringar:

- Førde kommune stiller tomt til disposisjon
- Kommunen skal ha tildelingsrett på inntil **5 stk 2-roms husvære tilpassa unge utviklingshemma** som ynskjer å eige husvære sjølv. Husværa skal ha ein makspris på 2,3 mill og må vere spreidd i bygget.
- Kommunen ynskjer å ha forkjøpsrett på inntil
 - 1-2 små 2-roms husvære som kommunal bustad tilpassa einslege
 - 1 3- eller 4- roms husvære tilpassa familie med funksjonshemma born
- Skape eit bumiljø som er attraktivt for personar som ynskjer å bu sentralt, også eldre. Legge til rette for livsløpsstandard, felles gjesterom/stove, tilrettelagt for velferdsteknologi.

Tildelingskriterie:

- Økonomiske vilkår – verdi av mellomlegg mellom kjøp av husvære og sal av tomt
- Utforming av bustadkomplekset – funksjonalitet
- Bygget skal vere eit positivt element i utforminga av sentrum både estetisk og funksjonelt

Gravdal Prosjektutvikling vann anbodet

- Leilegheitsbygg på 5 etasjar – totalt 36 husvære
- 6 husvære spreidd på 1.-3. etasje på 42-48 kvm med ein pris på 2,1 – 2,3 mill.



Ein god miks av leilegheiter gjer Lindhagen attraktiv for folk i alle aldrar. Leilegheitene har open kjøkken/stove-løysing og får flotte kjøkken frå Sigdal

I Lindhagen blir det sosialt å bu og mange felleskvalitetar: I vestibylen kan du slå deg ned å prate med naboane. I den store fellesstova med kjøkken kan ein ha nabofestar, spelkveld, strikkekafe - eller private lag. Her blir felles trening/hobbyrom, stor felles takterrasse i toppetasjen og to gjesteleilegheiter.

Kriterie for tildeling av dei 5 husværa

Alle innbyggjarar i Sunnfjord kommune kunne søkje gitt at dei fylte følgjande kriterie:

- Ung ufør
- Vore registrert busett i Sunnfjord kommune dei siste 3 åra
- Søkjar må ikkje ha eigd fast eigedom i Noreg

Skjønnsmessige kriterie:

- Søkjar må kunne bu åleine
- Personar med hjelpebehov frå kommunen blir prioritert, men omfanget av hjelpebehovet bør vere avgrensa (ikkje behov for døgnkontinuerleg hjelp)
- Søkjarar som har særleg behov for sentrumsnær bustad vert også prioritert. Behovet må grunngjevast i søknaden (t.d. at ein ikkje kan ta buss).

Tildeling:

Dersom vi har fleire enn 5 søkjarar som fyller kriteria, vert det loddtrekning mellom søkerane.

Lindhagen – dette vart resultatet:



- 7 søkjarar fylte kommunen sine kriterie – 5 vart trekt ut. Alle desse kjøpte bustad
- Dei 2 som ikkje vart trekt ut, kom i dialog med utbyggjar før dei andre husværa vart lagt ut for sal og enda opp med å kjøpe husvære i Lindhagen.
- Alle desse 7 fekk startlån til kjøp av husværa.
- I tillegg 1 person til som har fått startlån til kjøp i Lindhagen
- Kommunen kjøpte 2 husvære til kommunal utleige – vi brukte pengane vi fekk for sal av tomta

Resultat:

8 husvære i Lindhagen er kjøpt gjennom finansiering av startlån
2 husvære i kommunalt eige

10 av 36 husvære stettar bustadsosiale føremål

I tillegg har mange eldre kjøpt husvære i Lindhagen. Husværa er tilpassa slik at dei kan bu der fram til dei eventuelt har behov for institusjonsplass.



Utfordring 2:

Behov for fleire omsorgsbustader

Apotekargarden – «livskvalitet på blå resept»



Frå plan til idè

Kjøpe omsorgsbustader

Førde kommune bør vurdere å kjøpe ca. 10 omsorgsbustader for eldre i ein av utbyggingsprosjekta i sentrum. Det kan gi ein betre overgang for behov for omsorgsbustader når ein riv pensjonistheimen. I tillegg må Førde kommune vere pådrivar og behjelpelig med utbyggerar som ynskjer å bygge leiligheitskompleks for eldre med innhald/aktivitet i sentrum (leiligheit pluss). I dei nærmaste åra vil andre yngre og ha behov for omsorgsbustader. Vi har ikkje teke hensyn til det i denne utgreiinga, men viser til bustadplanen som skal vere ferdig i 2017.

Vi hadde private utbyggjarar som på eige initiativ tok kontakt og ynskte å bygge leiligheitskompleks i sentrum for eldre.



Frå idè til gjennomføring: Open anbodskonkurranse

- Tilbod på kjøp av 14-16 omsorgsbustader til bruk for eldre med behov for heildøgns helse- og omsorgstenester
- Bustadane må oppfylle krav i Husbanken sin rettleiar
- **Krav til lokalisering** – nær eksisterande omsorgssenter og heimeteneste
- Eitt kontor og WC til personale
- Gode fellesskapsløysingar for alle bebuarar blei vektlagt
- Utover minimumskrava: 4 av husværa skal ha eige soverom, eige fellesareal som inkluderer mindre kjøkkenløysing.
- Tilrettelagt for ettermontering av takheis, dørautomatikk og velferdsteknologiske løysingar.

Resultat

- 3 tilbydarar i anbodskonkurransen – Xform vart valt
- 14 omsorgsbustader
- 8 husvære på 43,6 kvm som passar for einslege eldre. Desse er i fellesskapsløysing.
- 6 sjølvstendige husvære på 49-58,7 kvm som er tilpassa inntil 2 personar.
- I tillegg kjem hagestove knytt til kvar bustad.
- Brutto kostnadsramme kr. 40 mill med fråtrekk av mva og tilskot frå Husbanken.
- Ei arbeidsgruppe med representantar frå administrasjonen, tilsette og verneombod har delteke i utarbeiding av planløysingane i omsorgsbustadane.
- Tett dialog med Eldrerådet undervegs
- Hatt dialog med utbyggjar og Husbanken undervegs med fokus på å stette Husbanken sine krav til omsorgsbustader for å få tilskot.

Slik blei det:



Apotekargarden



I HJARTET AV FØRDE

I Apotekargarden bur du urbant og særeige, midt i hjartet av Førde.
Alt du treng finn du i kort gangavstand i nabolaget.

Med ein bustad i Apotekargarden er du nær alt du treng for å ha det godt. Det er kort veg til kafé og restaurantar. Kort veg til butikkar og tenester. Kort veg til parkar, rekreasjonsområde. Kort veg til arbeid og skule. Kort veg til offentlege kontor, busstasjon og helsetenester. Kort veg til daglegvarebutikken - du treng knapt gå ut av huset når du skal på Domus for å kjøpe poteter!
Med andre ord, kort veg til det meste!

Nokre ville ha kalla dette luksus.

Vi kallar det

- Livskvalitet på blå resept -