



Arkivsaknr: 2025/13607-1
Sakshandsamar: Helge Kvam
Avdeling: Stab - Helse og omsorg

SAKSFRAMLEGG

Høyring Bustadplan - trygge og gode bustader i Alver kommune 2026-2037

Utvalssak	Utval	Møtedato
-----------	-------	----------

Utval for levekår		
-------------------	--	--

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Utval for levekår vedtar at:

- a) Bustadplan – trygge og gode bustader i Alver kommune for 2026-2037 vert lagt ut på høyring slik den ligg føre.
- b) Høyringsfrist er 31.01.2026

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for levekår

Saka gjeld

Kommunestyret har vedteke at Alver kommune skal utarbeide ein heilskapleg bustadplan som omfattar både bustadsosiale og bustadpolitiske mål. Planen skal støtte opp under kommuneplan og kommunedelplan helse, sosial og omsorg, og skal danne grunnlag for framtidige investeringar, prioriteringar og tenesteutvikling.

Framlegg til Bustadplan – trygge og gode bustader i Alver kommune 2026-2037 skal på høyring.

Saksopplysningar

Bakgrunn

[Planstrategi for Alver 2021-2024](#) omtala at det skal utarbeidast bustadsosial handlingsplan. [Alver kommune sin kommuneplan samfunnsdel 2022-2034](#) legg føringar for korleis vi vil utvikle samfunnet vårt, kva vi skal satse på, kva visjonar og mål vi har for framtida – og kva vi

må gjere for å kome dit. Døme på målformulering i samfunnsplan er «*Innbyggjarane i Alver bur i trygge og gode bustader*». [Kommunedelplan helse, sosial og omsorg 2023-2034](#) skal bidra til nå målsettinga, og formulerer delmål om at det vert utarbeida Bustadplan for Alver kommune. [Kommunestyret sak 008/23 møte 23.02.23](#) vedtok mandat for arbeid med bustadplan.

Vidare vart det i [Kommunestyret sak 88/2024 møte 19.09.24](#) omtalt følgjande:

«Det er heilt naudsynt å parallelt arbeide vidare med strukturelle og organisatoriske grep med omsyn til korleis lokalisere, dimensjonere og innrette tenestene for å oppretthalde ei berekraftig drift på lengre sikt. Dette er særskilt relatert til redusert tilgang personell frametter.

Kommunedirektøren vurderer at auka grad av samlokalisering og etablering av større einingar vil vere naudsynt av omsyn til best mogleg nytte av tilgjengeleg bemanning og kompetanse frametter. Her vert mellom anna arbeid med Arealplan og Bustadplan sentrale strategiske styringsverktøy. Strukturgrep handlar mellom anna om å ha tilstrekkeleg kapasitet på ulike buformer i bustadtrappa, kva tenester som vil tene på å samlokalisere, kva tenester som av bemanningsbehov bør sentraliserast, og kva tenester som bør halde fram med ha geografisk spreiding.»

Alver kommune står framfor demografiske endringar som til dømes: fleire eldre, fleire med demenssjukdom og færre i yrkesaktiv alder. Samtidig må kommunen sikre bustader for unge, vanskelegstilte og personar med særskilde behov i heile livsløpet. Bustadplan skal bidra til at kommunen møter desse utfordringane på ein planmessig, berekraftig og sosialt rettferdig måte. Målet er at alle innbyggjarar kan bu trygt og godt – uavhengig av livssituasjon, alder og funksjonsevne.

Kva vil vi med bustadplanen?

Planen skal vise korleis kommunen kan sikre trygge og gode bustader for alle innbyggjarar gjennom heile livsløpet, ein bustadstruktur og forvaltning som er økonomisk berekraftig, god samordning mellom bustader og tenester, betre utnytting av statlege verkemiddel frå Husbanken og ein tydeleg strategi for kor og korleis nye buformer bør etablerast.

Bustadplanen skal vere reiskap for politiske prioriteringar, arealplanlegging, investeringsplanar og samarbeid med private aktørar.

Ein trygg og god bustad er ein grunnleggjande føresetnad for velferd. Saman med inntekt, helse og utdanning er bustaden ein av dei fire sentrale velferdspilarane i samfunnet. Bustaden påverkar livskvalitet, helse og deltaking i fellesskapet. Utforming, plassering og kvalitet på nærmiljøet har mykje å seie for korleis innbyggjarane opplever eigenmeistering, tryggleik og trivsel gjennom heile livet. Bustadpolitikk er difor ein sentral del av Alver kommune sitt arbeid med berekraft, folkehelse og livskvalitet.

Ansvar og omfang

Å skaffe seg ein bustad er i hovudsak eit privat ansvar. Dei aller fleste klarer dette utan hjelp frå det offentlege. Samstundes har kommunen eit tydeleg ansvar for å hjelpe dei som på grunn av helse, sosiale eller økonomiske forhold ikkje har moglegheit til å skaffe eller behalde eigen bustad. Hjelpa til vanskelegstilte skal vere målretta, førebyggjande og

styrkande, slik at kvar enkelt får best mogleg føresetnad for sjølvstendig meistring – på alle nivå i bustadtrappa.

Planen omfattar heile livsløpet: frå etablering i første bustad, gjennom livsfasar, til bustad med heildøgn tenester eller institusjon ved livets slutt. Bustadpolitikken skal vere heilskapleg, samordna, langsiktig og byggje på samarbeid mellom kommunale tenester, private utbyggjarar, statlege aktørar og frivillig sektor.

Berekraft og struktur

Bustadplanen skal bidra til berekraftige helse-, sosial- og omsorgstenester som møter framtidas utfordringar – demografisk utvikling, behov for helsepersonell og korleis sikre gode tenester og økonomisk handlingsrom.

Alver kommune står framfor viktige val for framtidas bustad- og tenestestruktur. Vi må planleggje for fleire eldre som bur heime, auka behov for fleksible og tilrettelagte buformer i lokalsentra, sikre tilgang på personell og effektiv ressursbruk for å halde oppe kvalitet i tenestene til innbyggjarane våre.

Endringar i struktur, volum og nye typar buformer krev vilje og kapasitet til å planlegge samt ressursar og økonomisk handlingsrom til å gjennomføre. Kommunen har økonomiske utfordringar og avgrensa moglegheit til store investeringar dei næraste åra. Difor må vi planleggje langsiktig – og handle no.

Fram mot 2030 skal vi vidareutvikle tilgjengeleg informasjon, råd, rettleiing og medverknad samt gjennomføre delvise strukturendringar, samstundes som vi greier ut grunnlag for avgjerd om større endringar i perioden 2031–2040. Målet er berekraftig teneste- og bustadstruktur fram mot 2040 som sikrar rekruttering, fagleg utvikling og trygge helse- og omsorgstenester.

Dette krev brei politisk forankring, open dialog med innbyggjarar og tilsette, og tett samarbeid med Husbanken og private aktørar. Med klare mål og målretta handling kan Alver kommune utvikle berekraftige tenester for framtida.

Bustadplan må balansere ulike omsyn

- Lovgrunnlag og nasjonale føringar.
- Volum og buformer - sikre nok, eigna og riktige buformer i takt med framtidige behov.
- Lokalisering - finne balanse mellom buformer som skal lokalisast sentralt i kommunen, og dei som bør vere tilgjengelege i alle lokalsentra.
- Ressurseffektiv drift - nytte personell, teknologi og bygningsmasse slik at omdisponering og endra bruk av bygg vert mest mogleg optimal for ulike målgrupper.
- Rekruttering og fagmiljø - byggje sterke fagmiljø for kompetansekreivjande tenester som fremjar kvalitet og attraktive arbeidsplassar.
- Tryggleik og livskvalitet - tilby moderne, tilrettelagde og fleksible buformer nær tenester, servicetilbod, møtepunkt og offentleg transport.

Innsatsområde og prinsipp

Alver kommune skal ha eit variert og framtidsretta bustadtilbod som gjer det mogleg for alle å bu trygt og godt – også når livssituasjonen endrar seg. Planen legg opp til prinsippet «Tenkje langt – handle no». Det inneber ein todelt strategi:

2026–2030: Planlegging, utgreiing og avklare finansiering for gradvise strukturendringar

2031–2040: Gjennomføre og realisere sterkare omstilling og strukturendringar.

Prioriterte innsatsområde:

- Styrkje informasjon, råd og og rettleiing.
- Betre samhandling, samordning, roller og ansvar.
- Samle tenester og buformer med heildøgn tenester
- Prioritere buformer som gjev effekt for ulike målgrupper

Prinsipp

Bustadplanen skal styrkje Alver kommune sitt bustadsosiale arbeid og sikre ei langsiktig, samordna og berekraftig utvikling av bustader og tenester. Målet er at alle innbyggjarar kan bu trygt og godt – uavhengig av livssituasjon, alder og funksjonsevne.

Bustadsosialt ansvar: Kommunen skal byggje bustadpolitikken på bustadsosiallova, med oversikt, planar og verkemiddel som gir målretta hjelp til dei som treng bustad.

Auka bustadeige: Leggje til rette for at fleire kan eige bustad gjennom god planlegging, rettleiing og samarbeid med bustadmarknaden.

Trygg leigemarknad: Leige skal vere eit reelt og trygt alternativ, med stabile vilkår, god standard og langsiktige løysingar.

Berekraft og folkehelse: Fremje inkluderande og tilgjengelege bumiljø med varierte buformer som styrkjer tryggleik og sosial deltaking.

Klare roller: Tydelege ansvarsforhold og gode samarbeidsstrukturar internt og med eksterne aktørar.

Kunnskapsbasert styring: Politikken skal byggje på oppdatert kunnskap, systematisk oppfølging og medverknad frå brukarane.

Frå bygg til tenester: Buformer som krev kompetente tenester skal planleggjast ut frå personellbehov, nærleik til sentrum, transport, velferdsteknologi og mogleg samlokalisering.

Berekraftig økonomi: Sjå bygg, drift og tenester i samanheng. Vurdere driftskostnader jamleg, omdisponere dårleg plasserte bygg og prioritere investeringar som reduserer framtidige kostnader og personellbehov.

Arbeidsprosess

Prosess med planutforming har vore organisert med politisk styringsgruppe ved Utval levekår, prosjektgruppe med tverrfagleg deltaking frå sektor helse og omsorg, sektor samfunnsutvikling og hovudtillitsvalde samt deltaking frå ulike tenestoområde ut frå tema og behov.

Det har vore etablert referansegruppe med deltaking frå Ungdomsråd, Eldreråd og råd for menneske med nedsett funksjonsevne, kommuneoverlege, verneombod og representantar frå ulike tenestoområde.

Høyring

Planutkast vert sendt på offentleg høyring. Høyringa omfattar statlege, regionale og lokale instansar, lag og organisasjonar og innbyggjarar. Etter høyringsperioden vil innspel bli vurderte og eventuelt innarbeidde før endeleg handsaming i kommunestyret våren 2026

Med høyringa ønskjer med tilbakemelding på mellom anna:

- Samlokalisering og lokalisering – fordelar, ulemper og alternative løysingar.
- Ny kapasitet sjukeheim og korleis dette påverkar eksisterande bygg
- «Leige til eige» og t.d. korleis ordninga kan innrettast for å treffe unge i etableringsfasen.
- Prioriteringsrekkefølge: Kva tiltak bør gjennomførast først, og kva kan eventuelt utsettast?
- Medverknad og involvering: Korleis sikre medverknad frå bebuarar, pårørande, frivillige og brukarorgan i gjennomføring.
- Konsekvensar for tenester og personell: Behalde, rekruttere, kompetansekrav, turnus og samhandling mellom einingar.
- Husbanken – korleis betre nå ut med informasjon, råd og rettleiing for Husbanken sine ulike verkemiddel
- Innspel til alternative tiltak eller løysingar som kan bidra til å nå måla i bustadplanen

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til Bustadplan – trygge og gode bustader i Alver kommune 2026-2037 gjev eit tenleg høyringsgrunnlag for sikre ei langsiktig, samordna og berekraftig utvikling av bustader og tenester i Alver mot 2040. Målet er at alle innbyggjarar kan bu trygt og godt – uavhengig av livssituasjon, alder og funksjonsevne.

Framlegg til Bustadplan er ambisiøst og syner vilje til tydelege retningsval i eit krevjande økonomisk handlingsrom. Vilje til endring må følgjast opp og harmonere med tilgjengeleg plan- og utgreiingskapasitet samt økonomisk gjennomføringsevne i planperioden.

Dette blir særleg viktig i lys av komande kommunestyrevedtak 18.12.2025 om Økonomi- og handlingsplan 2026–2029. Høyringsperioden må difor nyttast aktivt, både internt i administrasjon og med omsyn til eksterne høyringsinnspel, for å eventuelt kunne justere framdrift og prioritering der det er formålstenleg før endeleg vedtak våren 2026.

Økonomiske konsekvensar

Planen legg i hovudsak føringar, og ikkje konkrete nye investeringsvedtak ut over tiltaka i framlegg frå kommunedirektør i økonomi- og handlingsplan 2026-2029. Alle nye konkrete investeringstiltak må utgreiast og relaterast til kommunestyrevedtak i komande rulleringar av økonomi- og handlingsplanar i planperioden.

Kommunen vil kombinere eigne investeringar, sal og omdisponering av bygg, samarbeide med private utbyggjarar, og aktivt nytte Husbanken sine tilskot og låneordningar. Dette gjer at retningsval i planen vert konkretisert i eigne saksframlegg og tilpassa handlingsrommet i kommunen.

Miljømessige konsekvensar

Retningsval i bustadplan støttar opp under kommuneplanen og berekraftsmåla. Fortetting i sentrumsområde, universell utforming, energieffektive bygg og gjenbruk av eksisterande eigedomar til ulike målgruppe reduserer miljøbelastning og transportbehov.

Organisasjonsmessige konsekvensar

Planen legg til rette for tydeleg ansvarsdeling mellom eigedsforvaltning og tenesteeiningane, standardiserte rutinar for saksbehandling og oppfølging, betre bruk av digitale verktøy, og eit eige prosjekt for modernisering av bustadforvaltninga. Dette skal gi betre oversikt, raskare saksflyt og meir effektiv bruk av ressursar til beste for innbyggjarane.

Risiko

Vesentlege risikoar:

- Manglande finansiering eller forsinka framdrift.
- Manglande personell eller kompetanse til gjennomføring.
- Endra behov eller demografiske prognosar.

Tiltak for å redusere risiko:

- Trinnvis gjennomføring.
- Brei politisk og administrativ forankring.
- Tett samarbeid med Husbanken.
- Fleksible løysingar som kan justerast etter behov og økonomi.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren tilrår at framlegg til [Bustadplan for Alver kommune 2026-2037](#) vert lagt ut på høyring. Høyringsfrist vert 31.01.2026.