

Prosjektrapport Tilskudd til boligtiltak i distriktene 2023

Aldersvennlig lokalsamfunn – Drangedal



Skisse fra mulighetsstudie juni 2023, Multiconsult

Innhold

Oppsummering	4
1. Innledning	4
2. Om prosjektet og arbeidet som er gjort	5
2.1. Organisering og forankring.....	5
2.2. Innsiktsarbeid og mulighetsstudie	5
2.3. Utforming og planlegging av universelt utformet turvei	6
2.4. Videre utvikling av helhetlig konsept med helsehus og leiligheter	6
2.5. Samarbeid og dialog med utbyggere om mulige løsninger	7
2.6. Prosjektet som en del av kommunens helhetlige boligplanlegging	8
3. Oppnådde resultat	9
4. Erfaringer og læringspunkter	10

Oppsummering

Prosjektet Aldersvennlig lokalsamfunn – Drangedal har som overordna mål å undersøke mulighetene for et aldersvennlig bo- og tjenestetilbud i området ved Doktormyra i Drangedal sentrum. Siden høsten 2022 har det pågått en innsiktsfase, der målet har vært å kartlegge behov og ønsker fra en størst mulig andel av innbyggerne. Boligsituasjon og boligframtid for den eldre delen av befolkningen har vært sentralt. Samtidig har også de kommunale helse- og velferdstjenestene behov for å styrkes de kommende årene, i takt med den demografiske utviklingen. Innsiktsfasen har bestått av blant annet workshops med ulike grupper, spørreundersøkelse om boligønsker for eldre, studieturer og besøk. Våren 2023 ble det laget en mulighetsstudie der de foreløpige resultatene fra innsiktsarbeidet ble lagt til grunn for et skisseprosjekt. Skissene viste en mulig bruk av det aktuelle området med en sammensetning av kommunale helse- og servicebygg, private boliger og gode uteområder og møteplasser.

I året som har gått etter mulighetsstudien har planene blitt videreutviklet, og det foreligger nå en tydelig visjon for området. Reguleringsplanarbeidet er godt i gang. Det er også satt i gang prosjektering av 14 heldøgns omsorgsboliger i tilknytning til et nytt servicebygg med dagsenterlokaler og lokaler for flere av de hjemmebaserte helsetjenestene. Universelt utformet turvei prosjekteres i sammenheng med reguleringsplanarbeidet. Målet er byggestart for både kommunale bygg og turvei i løpet av 2025. Det er etablert dialog med lokale utbyggere rundt privat boligbygging, og kommunen har fått konkrete innspill på hvordan vi kan tilrettelegge for at boligdelen av prosjektet kan bli en realitet.

1. Innledning

Siden 2022 har Drangedal kommune arbeidet med planer for å utvikle et ca 60 daa stort ubebyggt område i sentrum av tettstedet Prestestranda. I tilknytning til området finnes allerede flere kommunale servicetilbud, samt dagligvarebutikk og andre sentrumsfunksjoner. Prosjektet kom i gang etter et initiativ fra kommunens eldreråd.

Målet er å innhente kunnskap og legge til rette for et aldersvennlig boligområde med private boliger, kommunale omsorgsboliger og et servicebygg bestående av lokaler til kommunale helsetjenester, dagsenterlokaler med mulighet for sambruk og eventuelt lokaler til andre tjenester og næringsdrivende. Deler av området består av myr, og her planlegges det en universelt utformet turvei uten inngrep i myra.

Helt siden oppstarten av prosjektet har Drangedal kommune deltatt i nettverket for aldersvennlige lokalsamfunn, i regi av Senter for et Aldersvennlig Norge. Dette har vært svært verdifullt – først for å få høste av andres erfaringer, men etter hvert også for å kunne dele egne erfaringer etter hvert som prosjektet har utviklet seg.

Prosjektet har siden oppstarten i 2022 lagt opp til en bred medvirkningsprosess. Oppstartsaktiviteten var en workshop med politikere og ansatte fra alle sektorer, for å sikre en felles forståelse og kunnskapsgrunnlag. I det videre arbeidet har det vært gjennomført en rekke ulike medvirkningsaktiviteter ut mot befolkningen i kommunen, mot flere aldersgrupper.

Drangedal kommune søkte om tilskudd til boligtiltak i distriktene fordi vi ønsket å skape rom for å jobbe godt med den videre innsiktsfasen. Tilskuddet ga rom for å opprettholde prosjektlederstillingen, og til å jobbe bredt og helhetlig med det videre innsikts- og planarbeidet.

2. Om prosjektet og arbeidet som er gjort

2.1. Organisering og forankring

Prosjektet er omfattende, og krever stor grad av samordning for oss som kommune. Prosjektet arbeider i fire spor parallelt, og ansvaret har etter hvert måttet fordeles mellom avdelinger og ansatte. Det er imidlertid viktig å understreke at poenget nettopp er at kommunen jobber integrert med dette – slik at de ulike delene av helheten skal virke best mulig sammen. Gjennom hele prosjektet har det vært lagt opp til faste møtepunkter mellom ansatte fra ulike sektorer. Den interne prosjektgruppa har bestått av kommunalsjef for helse og velferd, kommunalsjef og enhetsleder fra sektor for bygg, eiendom og kommunalteknikk, samt avdelingsleder, konsulent og prosjektleder organisert under avdeling for plan, næring og utvikling. Her har også kommunedirektør og økonomisjef deltatt på flere av møtene. Forankringen i organisasjonen er dermed god, og vi har sikret god informasjonsflyt også ut mot politikerne i både kommunestyre og ulike råd og utvalg.

2.2. Innsiktsarbeid og mulighetsstudie

Innsiktsarbeidet har pågått siden høsten 2022. Det ble gjennomført en bred medvirkningsprosess internt i kommunen, både mot ansatte, politikere, ulike grupperinger og befolkningen ellers. Vinteren 2023 ble det gjennomført en spørreundersøkelse om boligønsker for eldre, med relativt god oppslutning.

Den samlede innsikten ble dokumentert, og la grunnlaget for en mulighetsstudie gjennomført av Multiconsult våren 2023. Allerede da hadde kommunen definert fire spor for ønsket utvikling: bygg til kommunale helsetjenester, privat boligbygging, universelt utformet turvei og gode møteplasser inne og ute. Dokumentasjonen fra innsiktsarbeidet og de fire definerte sporene var dermed utgangspunktet for mulighetsstudien. Bestillingen til Multiconsult var å skissere hvordan området kunne dekke alle de fire behovene, samtidig som de skulle se på hvilket antall boliger det ville være mulig å få plass til i området.

Rapporten fra mulighetsstudien ble lagt fram både som en politisk sak, og som grunnlag for et åpent innbyggermøte i juni 2023. Tilbakemeldingene herfra ble viktige for å sikre at prosjektet var på riktig spor.

Når prosjekteringen og reguleringsplanarbeidet er kommet et stykke lenger på vei, har vi beveget oss videre fra mye av det som lå i mulighetsstudien. Likevel har rapporten og skissene vært nyttige verktøy både for å skape diskusjon, for å lette visualiseringen og for å definere hvilke grep vi ønsker, og ikke ønsker, å ta med oss.

Gjennom våren og forsommeren 2024 har det blitt arrangert fire studieturer. I mars var en gruppe ansatte og politikere på besøk ved Dagmarsminde utenfor København – et omsorgskonsept for personer med demens som har fått internasjonal oppmerksomhet på grunn av sin omsorgsmetodikk. I mai og juni reiste en gruppe ansatte og politikere på tre turer – to til demenslandsbyer i Kristiansand og Bærum, og ett besøk ved Skjønhaugenga i Indre Østfold. Alle fire studieturene ga oss innsikt og læring som vi har hatt god nytte av i vår egen planleggingsprosess.

Samlet sett har innsiktsarbeidet som har blitt gjort, gitt kommunen et godt grunnlag inn i samarbeid med arkitekter og utviklere. Brukergruppa i prosjektet har en felles forståelse og et godt utgangspunkt for diskusjonen, både faglig og med tanke på hvilke grep som skal tas i prosjekteringen.

2.3. Utforming og planlegging av universelt utformet turvei

Det er viktig at prosjektet utvikles mest mulig helhetlig, ikke minst med tanke på planlegging og tilrettelegging av uteområdene. Eiendommen ligger sentralt plassert mellom boligområder, barnehage, skole, kulturhus, helsebygg og andre sentrumsfunksjoner. Å etablere god infrastruktur gjennom området vil være et gode for både dem som bor der, men også som «snarveier» for dem som bor i områdene rundt. Ikke minst vil attraktive uteområder kunne skape liv og aktivitet, og dermed legge til rette for generasjonsmøter og fellesskap.

På den delen av eiendommen som er myr, er kommunen i gang med å planlegge for en universelt utformet turvei med ulike hvile- og stoppesteder plassert underveis. I planleggingen legges det vekt på skånsomme byggemetoder som ikke medfører inngrep i selve myra. Kommunen har fått tilsagn om tilskudd til benker og «stoppesteder» underveis fra Sparebankstiftelsen DNB og Bufdir. Det lokale historielaget er i gang med å utforme innhold til informasjonsskilt som skal stå langs turveien. Selve traséen og byggemetode avklares som en del av reguleringsplanarbeidet.

2.4. Videre utvikling av helhetlig konsept med helsehus og leiligheter

I mars 2024 vedtok kommunestyret å starte prosjektering av 14 kommunale omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgns bemanning (HDO), og et servicebygg med

mulighet for samlokalisering av hjemmebaserte helsetjenester samt lokaler til dagtilbud for hjemmeboende personer med demens. Prosjekteringsarbeidet startet på forsommeren 2024. Målet er byggestart i løpet av 2025, og forespørsel til Husbanken er sendt for å sikre en god dialog gjennom prosessen.

HDO-boligene skal tilrettelegges spesielt for personer med demens. Dette gjelder også uteområdene. Servicebygget skal inneholde lokaler til hjemmesykepleien, eldreteamet (retter seg mot hjemmeboende eldre med demens og skrøpelige eldre og deres pårørende), tjenestekontor, rehabiliteringsteam og hjemmehjelps- og BPA-tjenesten. Som en del av servicebygget planlegges det også dagsenterlokaler tilpasset personer med demens.

Ny base for hjemmesykepleien tett på de planlagte private boligene vil kunne bidra til økt trygghet for dem som bor der, i og med at et døgnbemannet tilbud er bare noen få meter unna.

I det politiske vedtaket om prosjektering av kommunalt servicebygg, lå det en opsjon på en egen fløy for andre tjenester enn de kommunale. Det ble naturlig å ta spørsmålet om eventuell næring inn i tankene om Drangedal sentrum som helhet, i forbindelse med at kommunedelplan for sentrum er i en revisjonsprosess. Etter flere medvirkningsrunder med både næringsforeningen, barn og unge, politikere og «vanlige innbyggere», ble konklusjonen at næring og sentrumsfunksjoner heller bør konsentreres der de allerede holder til, framfor å etablere et nytt område for næring. Opsjonen er dermed tatt ut av prosjektet høsten 2024. Boligene i prosjektet vil fortsatt ha servicefunksjoner tett på seg, med nærmeste dagligvarebutikk mindre enn 500 meter unna.

Dagsenterlokalene som planlegges inn i servicebygget, vil være i bruk av helsetjenestene innenfor normal arbeidstid. På ettermiddager, kvelder og i helger vil det være mulig for andre å bruke lokalene. I planleggingen av dagsenter ønsker vi selvsagt først og fremst å tilrettelegge for gruppen personer med demenslidelse, men gjennom parallell planlegging i prosjektet ønsker vi også at disse lokalene skal kunne fungere som storstue og møteplass. Forskning viser at tilgang på felleslokaler er attraktivt for dem som vurderer å bytte bolig, samtidig som denne typen arealer øker kostnadene i byggeprosjekter. Gjennom helhetlig planlegging og gode medvirkningsprosesser søker vi å tilrettelegge for felleslokaler på en måte som gir høy nytteverdi for lavest mulige kostnader. Slik kan vi ivareta både ønsket om felleslokaler, og behovet for prisgunstige boliger. Forhåpentligvis vil dette fungere som et ledd i tilretteleggingen for private aktører innenfor boligutvikling.

2.5. Samarbeid og dialog med utbyggere om mulige løsninger

Det er ønskelig å få private utbyggere til å stå for utbygging av leiligheter som er tilrettelagt for eldre, men tilgjengelige for alle. Drangedal er en typisk distriktskommune, der en stor overvekt av boligene er eneboliger. Både eldre, enslige

og andre grupper kan ha behov for andre typer boliger enn vi finner i kommunen i dag.

En del av oppdraget for mulighetsstudien fra Multiconsult var å vurdere hvor mange boliger det var mulig å få plass til på det aktuelle arealet. Studien viste at det er mulig å bygge i underkant av 150 boenheter, avhengig av plassering, størrelse og byggemåter. Selv om det er plass til dette omfanget, vurderer ikke kommunen behovet som fullt så stort. Antakelig vil en utvikling med flere byggetrinn være hensiktsmessig, for å få kartlagt interesse og redusert risiko for utbyggere.

Arbeidet med reguleringsplan for området startet i januar 2024. Perioden sammenfaller med revidering av kommunedelplan for sentrum. Det har dermed vært naturlig å se Doktormyra-området i sammenheng med resten av kommunesentrum. Det har vært et mål å involvere aktuelle aktører i planarbeidet, for å sikre at reguleringsplanen stemmer overens med behovene og ønskene både kommunen og utbyggere har.

Dermed har både grunneiere, naboer, næringsdrivende, barn og unge, politiske råd og utvalg og øvrige innbyggere vært invitert inn i medvirkningsarbeidet på ulike måter. Det har blitt gjennomført en rekke møter, workshops og medvirkningsaktiviteter for å sikre at flest mulig blir hørt i prosessen.

Videre har kommunen fått i gang dialog med aktuelle utbyggere rundt mulighetene for ulike samarbeidsformer, blant annet gjennom et dialogmøte i september 2024 der Husbanken og Distrikssenteret også deltok. Her var det blant annet sentralt å formidle god informasjon rundt de ulike virkemidlene fra Husbanken, og å få innspill på hvordan kommunen kan tilrettelegge for utbyggere med tanke på å redusere risiko og øke attraktivitet. Drangedal kommune har for eksempel et politisk vedtak om å vurdere kommunalt garantikjøp for å sikre realisering av boligprosjekter – dette er svært aktuelt å ta i bruk her. Også samarbeid om infrastruktur er nevnt som et aktuelt grep.

Innsiktsarbeid i form av spørreundersøkelse, intervjuer og andre medvirkningsaktiviteter har vist at eldre er mer åpne for å leie bolig enn vi tidligere har antatt. Ulike innretninger for utleieboliger inngår derfor også i det prosjektet skal undersøke videre. Differensiering blir viktig – både med tanke på størrelse, utforming, eie-/leieform og prisnivå.

2.6. Prosjektet som en del av kommunens helhetlige boligplanlegging

Prosjektet eies formelt av avdeling for plan, næring og utvikling i kommunedirektørens stab. Prosjektleder har arbeidet delvis med dette prosjektet, og delvis som konsulent i sektor for helse og velferd. Dette sikrer en god oversikt over helheten i kommunens behov. Prosjektet er godt forankret i alle aktuelle sektorer,

samt i kommunedirektørens ledergruppe. Politisk ledelse er godt orientert om prosjektet, og formannskapet har rollen som styringsgruppe for den delen av prosjektet som omhandler servicebygg og omsorgsboliger.

I Drangedal kommune er det sektor for helse og velferd som har det organisatoriske ansvaret for boligkontoret. Det boligsosiale arbeidet er organisert i en tverrfaglig gruppe. De kommunale utleieboligene er delvis eid av kommunen selv, delvis av to boligstiftelser. I 2024 og 2025 pågår det et arbeid som skal sikre en helhetlig forvaltning av boliger kommunen tildeler innenfor det boligsosiale arbeidet. Å se dette arbeidet i sammenheng med Aldersvennlig lokalsamfunn-prosjektet vil bidra ytterligere til å styrke kommunens arbeid med å sikre tilgangen på riktige boliger til riktig målgruppe.

3. Oppnådde resultat

Prosjektet har i stor grad oppnådd de overordna målsetningene for denne perioden. Et solid kunnskapsgrunnlag sikrer at reguleringsplanen blir mest mulig i tråd med behovene til ulike grupper, og at de planlagte kommunale byggene bidrar til å ruste tjenestene for framtida.

Samtidig er det i tiden framover vi ser om kommunen får realisert prosjektet i tråd med målsettingen. Den største hindringen er økonomi – både for kommunen, for innbyggere og utbyggere.

Drangedal kommune har valgt å sette sluttdato for 2023-prosjektet til 30. september 2024, men siden da har det allerede vært ytterligere framdrift i prosjektet.

Prosjekteringen av servicebygg og HDO-boliger hadde en viktig milepæl 15. oktober, som var frist for foreløpig kalkyle hos de ulike faggruppene. Med dette underlaget ble det utarbeidet en politisk sak, som i skrivende stund går gjennom de aller fleste politiske råd og utvalg i kommunen.

Status i starten av november 2024 er at reguleringsplanarbeidet pågår, og de kommunale byggene og turveien legges inn i forslaget til budsjett og økonomiplan. Et endelig vedtak om bygging av de kommunale byggene skjer antakelig i løpet av første kvartal 2025.

Drangedal kommune har i løpet av prosjektperioden vært invitert flere steder for å fortelle om prosjektet. Prosjektleder holdt innlegg om medvirkning under Eldrerådskurset 2024 for alle elderråd i Telemark. Hun ble også invitert til den nasjonale Bo trygt hjemme-konferansen på Gardermoen for å fortelle om prosjektet i Drangedal. Dette medførte økt oppmerksomhet rundt kommunens prosjekt, og i etterkant ble Drangedal kommune kontaktet av to utbyggere som ønsket å undersøke mulighetene for et prosjekt i samarbeid med kommunen. Hva dette eventuelt fører til, gjenstår å se – og blir forhåpentligvis en del av rapporteringen på 2024-tilskuddet om et år.

4. Erfaringer og læringspunkter

Den aller viktigste erfaringen fra prosjektet så langt, er at man får igjen for å bruke tid og ressurser i innsiktsfasen. Selv om vi har få håndfaste beviser etter to år med prosjektarbeid, er likevel opplevelsen at vi har skapt et prosjekt som er svært godt forankret i både kommuneorganisasjon, på politisk nivå og blant kommunens innbyggere. Det eksisterer en bred felles forståelse for både utfordringene som må løses, og hvordan området ved Doktormyra kan være en sentral brikke i å løse disse. Mange opplever et eierskap til prosjektet gjennom deltakelse i innsiktsfasen, og interessen for prosjektet og framdriften er stor.

Vi hadde hatt nytte av å prioritere enda flere studieturer og besøk til andre kommuner. Kommuneansatte er rausere til å dele av sine erfaringer på både godt og vondt, og vi har lært svært mye av de besøkene og dialogene vi har fått til. Et råd til andre er derfor å legge opp til så mye dialog som mulig med andre kommuner – helst fysisk, men et digitalt møte er bedre enn ingen ting. Her har både Husbanken, Distriktsenteret og Nettverk for aldersvennlige lokalsamfunn vært viktige for å «lose» oss i retning av kommuner med prosjekter som har nytteverdi for oss.

Et tredje viktig læringspunkt er at politikerne knapt kan få for mye informasjon. Prosjektperioden vår har strukket seg over to kommunestyreperioder, og vi ser at vi kunne vært enda mer på banen overfor det nyvalgte kommunestyret, og satt dem inn i prosjektframdriften så langt. Det ville kanskje kunne ført til enda bedre framdrift og oppslutning om prosjektet.