

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Boliger i helse- og eldreomsorg

Utval	Saksnr	Møtedato
Utval for helse og oppvekst (HO)	24/25	15.10.2025
Kommunestyret (KOM)	74/25	23.10.2025

Saksbehandler	Journalpost
Per Morten Nyeng	25/16748

Vedlegg:

Oversikt kommunale boliger 24.10.2025

01.10.25 Oversikt kommunale boliger

01.11.24 Oversikt kommunale boliger

Oversiktskart Kvam sentrum

Uttale frå RNF - bustader for helse- og eldreomsorg

Uttale frå eldrerådet - sak om bustader i helse- og eldreomsorg

Oversikt kommunale boliger 24.10.2025 - oppdatert og lagt inn etter kommunestyremøtet

Kommunedirektøren legger saka fram for Utval for helse og oppvekst med følgende

Forslag til vedtak:

Utval for helse og oppvekst råder kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Nord-Fron kommune skal:

1. Bygge nye omsorgsboliger i tilknytning til Sundheim bo- og treningssenter, i tråd med overordnet plan sektor helse 2024-2040.
2. Tilrettelegge for at private aktører kan bygge sentrumsnære livsløpsboliger i Vinstra, Kvam og Skåbu, med særlig fokus på Vinstra sentrum og Kvamstunet.
3. Areal ved Kvamstunet legges ut for salg
4. Vurdere nødboliger og boliger tilknyttet rus og psykiatri i en egen sak

Vedtak som innstilling frå Utval for helse og oppvekst (HO), 15.10.2025 - 24/25

Utval for helse og oppvekst råder kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Nord-Fron kommune skal:

1. Bygge nye omsorgsboliger i tilknytning til Sundheim bo- og treningssenter, i tråd med overordnet plan sektor helse 2024-2040.
2. Tilrettelegge for at private aktører kan bygge sentrumsnære livsløpsboliger i Vinstra, Kvam og Skåbu, med særlig fokus på Vinstra sentrum og Kvamstunet.

3. Selge kommunalt ubebygd areal, gnr. 333 bnr. 151, samt deler av gnr.335 bnr. 18 ved Kvamstunet for ei krone til private aktører under forutsetning av at det bygges livsløpsboliger på arealet. Om flere aktører ønsker å bygge, delegeres det til kommunedirektøren å velge aktør. HO ber om å få utbyggingsprosjektet til uttale.
Nødvendig overskjøting av areal/del av tomt, gjøres etter at utbyggingsplaner er godkjent. Nord-Fron kommune vil vurdere kjøp av leilighet/leiligheter etter behov.
Om bygging ikke er ferdigstilt innen 5 år etter godkjente utbyggingsplaner eller utbygger ønsker å selge arealet før, skal arealet tilbakeføres til Nord-Fron kommune for ei krone.
4. Vurdere nødboliger og boliger tilknyttet rus og psykiatri i en egen sak.

Utval for helse og oppvekst (HO) 15.10.2025

Behandling i møte:

Nytt forslag - 24/25 Boliger i helse- og eldreomsorg, foreslått av Bjørn Ulekleiv, Arbeiderpartiet
Utval for helse og oppvekst råder kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Nord-Fron kommune skal:

1. Bygge nye omsorgsboliger i tilknytning til Sundheim bo- og treningssenter, i tråd med overordnet plan sektor helse 2024-2040.
2. Tilrettelegge for at private aktører kan bygge sentrumsnære livsløpsboliger i Vinstra, Kvam og Skåbu, med særlig fokus på Vinstra sentrum og Kvamstunet.
3. Selge kommunalt ubebygd areal, gnr. 333 bnr. 151, samt deler av gnr.335 bnr. 18 ved Kvamstunet for ei krone til private aktører under forutsetning av at det bygges livsløpsboliger på arealet. Om flere aktører ønsker å bygge, delegeres det til kommunedirektøren å velge aktør. HO ber om å få utbyggingsprosjektet til uttale.
Nødvendig overskjøting av areal/del av tomt, gjøres etter at utbyggingsplaner er godkjent. Nord-Fron kommune vil vurdere kjøp av leilighet/leiligheter etter behov.
Om bygging ikke er ferdigstilt innen 5 år etter godkjente utbyggingsplaner eller utbygger ønsker å selge arealet før, skal arealet tilbakeføres til Nord-Fron kommune for ei krone.
4. Vurdere nødboliger og boliger tilknyttet rus og psykiatri i en egen sak.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Opprinnelig forslag: 0 stemmer (0%)

Nytt forslag - 24/25 Boliger i helse- og eldreomsorg: 7 stemmer (100%) - AP 2, H 1, KrF 1, SP 3

HO - 24/25 Vedtak

Utval for helse og oppvekst råder kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Nord-Fron kommune skal:

1. Bygge nye omsorgsboliger i tilknytning til Sundheim bo- og treningssenter, i tråd med overordnet plan sektor helse 2024-2040.
2. Tilrettelegge for at private aktører kan bygge sentrumsnære livsløpsboliger i Vinstra, Kvam og Skåbu, med særlig fokus på Vinstra sentrum og Kvamstunet.
3. Selge kommunalt ubebygd areal, gnr. 333 bnr. 151, samt deler av gnr.335 bnr. 18 ved Kvamstunet for ei krone til private aktører under forutsetning av at det bygges livsløpsboliger

på arealet. Om flere aktører ønsker å bygge, delegeres det til kommunedirektøren å velge aktør. HO ber om å få utbyggingsprosjektet til uttale.

Nødvendig overskjøting av areal/del av tomt, gjøres etter at utbyggingsplaner er godkjent. Nord-Fron kommune vil vurdere kjøp av leilighet/leiligheter etter behov.

Om bygging ikke er ferdigstilt innen 5 år etter godkjente utbyggingsplaner eller utbygger ønsker å selge arealet før, skal arealet tilbakeføres til Nord-Fron kommune for ei krone.

4. Vurdere nødboliger og boliger tilknyttet rus og psykiatri i en egen sak.

Kommunestyret (KOM) 23.10.2025

Behandling i møte:

Nytt forslag - 74/25 Boliger i helse- og omsorg, foreslått av Bjørn Ulekleiv, Arbeiderpartiet
Ap, H og Krf. råder kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Nord-Fron kommune skal:

1. Bygge nye omsorgsboliger i tilknytning til Sundheim bo- og treningssenter, i tråd med overordnet plan sektor helse 2024-2040.
2. Tilrettelegge for at private aktører kan bygge sentrumsnære livsløpsboliger i Vinstra, Kvam og Skåbu.
3. a. Selge kommunalt ubebygd areal, gnr. 333 bnr. 151, samt deler av gnr.335 bnr. 18 ved Kvamstunet for ei krone til private aktører under forutsetning av at det bygges boliger med livsløpsstandard på arealet.

b. Kommunedirektøren legg fram sak til HO for endelig vedtak.

c. Nødvendig overskjøting av areal/del av tomt, gjøres etter at utbyggingsplaner er godkjent.

d. Nord-Fron kommune vil vurdere kjøp eller leie av leilighet/leiligheter etter forhandling med valgt utbygger, og etter vedtatte retningslinjer for kjøp av sentrumsnære leiligheter i Nord-Fron Kommune.

e. Om bygging ikke er ferdigstilt innen 3 år etter godkjente utbyggingsplaner eller utbyggere ønsker å selge arealet før, skal arealet tilbakeføres til Nord-Fron kommune for ei krone.
4. Vurdere nødboliger og boliger tilknyttet rus og psykiatri i en egen sak.

Groven Vaal, Frp, hadde lagt inn forslag til endring av pkt. 2. Etter gruppemøte, ble den endringen tatt inn i fellesforslaget fra Ulekleiv, og Groven Vaal trakk forslaget sitt.

Votering nr 1 - Votering over forslag

HO sitt forslag til vedtak: 0 stemmer (0%)

Nytt forslag - 74/25 Boliger i helse- og omsorg: 25 stemmer (100%) - AP 11, FrP 2, H 3, Krf 1, R 1, SP

KOM - 74/25 Vedtak

Nord-Fron kommune skal:

1. Bygge nye omsorgsboliger i tilknytning til Sundheim bo- og treningssenter, i tråd med overordnet plan sektor helse 2024-2040.
2. Tilrettelegge for at private aktører kan bygge sentrumsnære livsløpsboliger i Vinstra, Kvam og Skåbu.
3. a. Selge kommunalt ubebygd areal, gnr. 333 bnr. 151, samt deler av gnr.335 bnr. 18 ved Kvamstunet for ei krone til private aktører under forutsetning av at det bygges boliger med livsløpsstandard på arealet.

b. Kommunedirektøren legg fram sak til HO for endelig vedtak.

c. Nødvendig overskjøting av areal/del av tomt, gjøres etter at utbyggingsplaner er godkjent.

d. Nord-Fron kommune vil vurdere kjøp eller leie av leilighet/leiligheter etter forhandling med valgt utbygger, og etter vedtatte retningslinjer for kjøp av sentrumsnære leiligheter i Nord-Fron Kommune.

e. Om bygging ikke er ferdigstilt innen 3 år etter godkjente utbyggingsplaner eller utbyggere ønsker å selge arealet før, skal arealet tilbakeføres til Nord-Fron kommune for ei krone.
4. Vurdere nødboliger og boliger tilknyttet rus og psykiatri i en egen sak.

Sammendrag

Denne saken omhandler planlegging og utvikling av ulike typer boliger i kommunen. Kommunale helse- og omsorgstjenester vil i stor grad bli påvirket av byggenes fysiske plassering, dette med bakgrunn i tilgang på ressurser. Det er derfor viktig å ta valg om hvilke type boliger som skal bygges hvor, og hvilke tjenester boligen er tilrettelagt for. Det er et økende behov for tilrettelagte boliger som kan bidra til at flere innbyggere kan bo lengst mulig i eget hjem, samtidig som kommunen må sikre et godt og framtidsrettet tilbud av omsorgsboliger og institusjonsplasser. Saken bygger på flere overordnede planer og vedtak, og skal legge grunnlaget for strategiske beslutninger om både kommunal og privat boligbygging.

Bakgrunn og historikk i saken

Nord-Fron kommune har de siste årene arbeidet med flere planverk som berører boliger tilknyttet helse og eldreomsorg, blant annet Helhetlig boligplan, Sektorplan helse og Handlings- og økonomiplan. Gjennom dette arbeidet er behovet for omsorgsboliger, livsløpsboliger og sentrumsnære boformer blitt tydeliggjort. Planene peker på utfordringer med eksisterende boligmasse, behovet for universelt utformede boliger og viktigheten av sentrumsnære botilbud.

Kommuneplanens samfunnsdel 2025–2036 slår fast at Nord-Fron kommune skal tilby helse- og omsorgstjenester som er tilpasset den enkeltes behov. Planen understreker at kommunen skal ha et variert og tilgjengelig botilbud som gjør det mulig for innbyggerne å bo i eget hjem så lenge som mulig. Samtidig skal det finnes et godt tilbud for de som har behov for institusjonsplass. I denne sammenheng er ikke «eget hjem» nødvendigvis det samme som dagens bolig.

I Sektorplan Helse 2024–2040 (KOM-105/24) legges det vekt på en utvikling der hjemmebasert omsorg får en stadig større betydning. For å støtte opp om denne utviklingen skal det utredes bygging av flere universelt utformede boenheter i nærheten av basen for hjemmetjenesten. Planen påpeker også at den enkelte innbygger i større grad må ta ansvar for å ha en egnet bosituasjon ut fra alder og funksjonsnivå i framtiden.

Den helhetlige boligplanen for Nord-Fron kommune (KOM-118/24) følger opp dette ved å peke på behovet for å bygge nye universelt utformede boliger. Målet er at disse skal plasseres enten innenfor sentrumsavgrensingen på Vinstra eller i nærheten av Sundheim bo- og treningssenter. Planen gir også en samlet oversikt over de kommunale boligene som finnes i dag.

Handlings- og økonomiplanen for 2025–2028 (KOM-135/24) viderefører målsettingen om å sikre et variert og tilgjengelig botilbud. Planen legger særlig vekt på å utvikle konseptet med omsorgsboliger sentrumsnært på Vinstra. I tillegg peker den på behovet for grundige vurderinger av tomter til sentrumsnære boliger og leiligheter i Kvam, med spesiell oppmerksomhet rettet mot Kvamstunet og områdene rundt. Her bør både eksisterende bygningsmasse og tilgjengelige tomtereserver vurderes i lys av framtidige behov for ulike boligtyper. Beliggenheten gir mulighet for flerbruksløsninger, og områdets kvaliteter kan være attraktive for både kommunen og innbyggerne.

Samtidig understrekes det at dette også kan åpne for samarbeid med private aktører og investorer. Slike samarbeid vil kunne bidra til å realisere prosjekter som er i tråd med kommunens ønsker og behov, og som samtidig møter befolkningens etterspørsel etter sentrale, tilrettelagte boliger.

Fakta

Begrepsavklaring og boformer

Begrepet «heldøgns omsorg» viser til omfanget av helse- og omsorgstjenester som gis til en person, uavhengig av boform. Et heldøgns omsorgstilbud omfatter pleie, behandling og tilsyn hele døgnet, enten i eget hjem, omsorgsbolig eller institusjon.

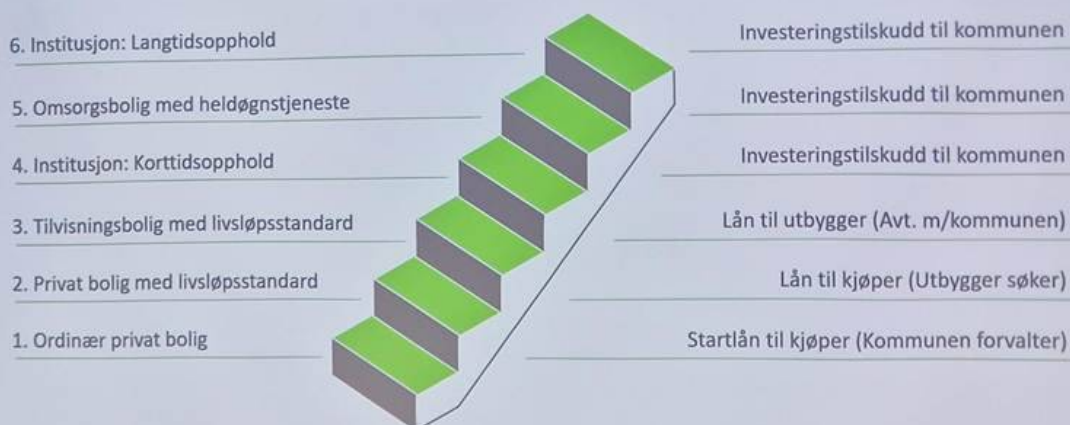
Bygging av omsorgsboliger er regulert gjennom nasjonale krav og veiledere. I henhold til Rundskriv I-27/97 og Husbankens veileder skal slike boliger oppfylle krav i byggt teknisk forskrift (TEK17), være universelt utformet etter gjeldende standard, som for eksempel alle sentrale rom på samme plan, nødvendig størrelse på rom og terskelfritt. Det skal være i henhold til brannrisikoklasse 6 og være tilrettelagt for montering av hjelpemidler, kommunikasjon og varslingssystem.

Et annet viktig boligkonsept er livsløpsboligen, slik Husbanken definerer den. Dette er en bolig utformet slik at man kan bo der gjennom hele livsløpet, uavhengig av funksjonsnivå. Kravene til livsløpsstandard innebærer blant annet at boligen skal oppfylle forskriftskravene til tilgjengelighet, ha eget parsengsoverom, separat kjøkken, en stue minst like stor som soverommet, en innvendig bod på minimum tre kvadratmeter, samt et bad med hinderfri snusirkel eller tilsvarende snuareal.

Finansiering fra Husbanken

Husbanken tilbyr flere ordninger som kan bidra til å realisere gode boligtilbud. For privatpersoner finnes blant annet bostøtte, startlån, leie-til-eie-ordninger og ulike typer lån. Kommuner kan søke investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger og sykehjem, eller lån til utleieboliger for vanskeligstilte. For aktører i boligbransjen tilbys lån til prosjekter som fremmer boligkvalitet, inkludert livsløpsboliger og utleieboliger. Dette forutsetter avtale med kommunen. Oversikt over Husbankens ulike finansieringsordninger av bolig:

Finansiering av «boligtrappa» – et differensiert boligtilbud



Husbanken

Areal

I vurderingen av framtidige boligbehov innen helse- og eldreomsorgen er det nødvendig å se nærmere på hvilke arealer som er tilgjengelige i kommunens tre sentrale tettsteder. En gjennomgang av Vinstra, Kvam og Skåbu viser hvilke muligheter som finnes for utvikling av nye omsorgsboliger, livsløpsboliger og sentrumsnære boformer. Nedenfor følger en redegjørelse for de ulike områdene.

Det er i dag definert at Vinstra har 57 omsorgsboliger, Kvam 6 og Skåbu 2. Flere av disse tilfredsstiller imidlertid ikke kravene til omsorgsboliger, og må derfor defineres som ordinære utleieboliger. Dette skaper behov for nybygging og modernisering for å møte framtidens behov.

Vinstra

Kommunen disponerer ledig areal ved Sundheim som er tilstrekkelig for videre utvikling av både institusjon og omsorgsboliger. I tillegg ligger Barhaug skole i nærheten, et område som vil bli vurdert for annen bruk når skolen legges ned. Mellom Sundheim og Barhaug er det i kommuneplanen også satt av areal til offentlig tjenesteyting.

I Vinstra sentrum finnes regulerte boligområder på begge sider av elva. Det er per i dag ingen leilighetsbygg i direkte tilknytning til Vinstra Park og handelsområdet. Området har derfor potensial for utbygging av nye sentrumsnære boliger, enten som privat eide enheter eller som kommunale livsløpsboliger.

Kvam

I Kvam er flere arealer regulert til boligformål. Hauglykkja (gnr. 332, bnr. 64 og 78) utgjør totalt ca. 3,7 dekar og ligger sentralt til, med kort avstand til både dagligvarehandel, kirke og bygdehus. Videre er Sagevegen-området (gnr. 336, bnr. 53, 240 og 287 m.fl.) på rundt 5,6 dekar avsatt til både nærings- og boligformål, delvis bebygd, og med relativt kort gangavstand til sentrale funksjoner.

Kvamstunet (gnr. 335, bnr. 18 og 131) eies av kommunen og utgjør totalt 7,7 dekar. Deler av arealet er bebygd med seks omsorgsboliger og et felles oppholds- og aktivitetsbygg med kjøkken og spiserom. Omsorgsboligene er ikke universelt utforma, og kan ikke benevnes som omsorgsboliger. Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, med mulighet for utbygging av eldre- og omsorgsboliger for utleie. Den sørlige delen, som utgjør ca. 3,7 dekar, er ubebygd. Dersom dette arealet skal benyttes til ordinært boligformål, kreves omregulering. Dersom

det på arealet bygges til målgruppen eldre, kreves ikke omregulering. Kvamstunet ligger gunstig til med kort avstand til både kirke, bygdehus og dagligvarehandel, samt 12 km fra Sundheim.

Skåbu

I Skåbu er det avsatt boligområder i avstand 400–800 meter fra dagligvarebutikk og sentrum. Flere av tomtene har adkomst med noe stigning, men vurderes likevel som relativt sentrale. De fleste arealene er privat eid og ligger innenfor områder definert som fortettingssoner. Kommunen eier her fire kommunale boliger, hvorav to er definert som omsorgsboliger gjennom vedtatt boligplan. Etter Husbankens definisjon kan heller ikke disse to leilighetene benevnes som omsorgsboliger. Beliggenhet er ca. 750 meter fra butikken og 28 km fra Sundheim, men boligene er ikke universelt utforma.

Vurdering

Kommunens boligtilbud innen helse og eldreomsorg omfatter omsorgsboliger med mulighet for heldøgns omsorgstjenester og livsløpsboliger for personer med mindre pleiebehov, med mål om at flest mulig kan bo lengst mulig i eget hjem. Andre boligtyper, som nødboliger og boliger tilknyttet rus og psykiatri, håndteres i egne utredninger.

Helhetlig boligplan viser et etterslep på vedlikehold av kommunale boliger, noe som svekker bokvalitet og kommunens evne til å møte behovene til ulike brukergrupper. Flere eksisterende boliger som tidligere er omtalt som omsorgsboliger, men som ikke er universelt utformet, vil fremover klassifiseres ut fra hvilken standard de oppfyller i henhold til Husbankens definisjoner. Dette gjelder blant annet noen av boligene ved Sundheim, de kommunale boligene i Kvam og Skåbu, som alle ikke lenger bør klassifiseres som omsorgsboliger. Reelt sett har vi derfor 31 omsorgsboliger, 22 ved Sundheim og 9 i Givravegen. Kommunedirektøren vurderer at denne omklassifiseringen også setter retning for hvilke typer boliger som bør bygges i omkringliggende områder, og gir et grunnlag for å tilrettelegge for livsløpsboliger sentralt i Kvam.

Omsorgsboliger skal være knyttet til institusjon og hjemmebasert omsorg for å kunne tilby døgnkontinuerlig pleie, og Sundheim vurderes som eneste aktuelle område for nybygg med Husbank-finansiering. Dette er i tråd med vedtatt sektorplan helse fra 2024. Utbygging bør sees i sammenheng med institusjon for å sikre riktig dimensjonering og redusere behovet for midlertidige løsninger.

Kvamstunet i Kvam representerer et sentrumsnært areal med kommunal eierstatus. Arealet kan enten selges og bygges ut privat som livsløpsboliger, i tråd med reguleringsformål, eller eventuelt omreguleres til ordinært boligformål. Kommunedirektøren vurderer at private utbyggere kan bidra til å realisere prosjektet, og at salg av tomten til privat aktør vil kunne styrke både kapasitet og valgmuligheter for innbyggerne, samtidig som kommunen sikrer at boligene oppfyller livsløpsstandard.

Boligene i Kvernveien i Kvam tilfredsstiller Husbankens krav til livsløpsboliger og kan eies eller leies privat. Sentral plassering av livsløpsboliger gir kort vei til sentrumsfunksjoner, tilrettelegging for funksjonsnedsettelse og sosial trygghet, og utsetter behovet for flytting til omsorgsbolig eller institusjon. Kvam vurderes som delvis aktuell for utbygging, mens Skåbu anses som mindre aktuell. Kommunen har ansvar for å tilrettelegge og informere innbyggerne, slik at de kan ta aktive valg om egen bolig og alderdom.

Konklusjon

Det ryddes i begrepsbruk av ulike boligtyper, og Husbankens definisjonen legges til grunn. Kommunen bygger omsorgsboliger på Sundheimsområdet. Kommunen skal legge til rette for bygging av ulike typer boliger, og da spesielt i Vinstra og Kvam sentrum, men utbygging skal skje i privat regi. Noe kommunal eid areal i Kvam legges ut for salg. Boliger beregnet for rus og psykiatri og nødboliger fremmes som egen sak på et senere tidspunkt.

Kommunedirektøren i Nord-Fron
Elin Sofie Fjeldberg