
Arkivsak-dok.	26/04630-1
Saksbehandler	Yngvar Mjåland

Saksgang	Møtedato
Utvalg for helse og velferd	06.10.2026
Formannskapet	22.10.2026
Kommunestyret	29.10.2026

Saksframlegg

Plassering av kommunale boliger

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling

Det kan etableres samlokaliserte småhus/ hardbruksboliger med personalbase på følgende adresser:

- Ospeveien/ Vassmyrveien

Det kan etableres selvstendige småhus/ hardbruksboliger på følgende adresser:

- Kleveveien 15
- Amaldus Nilsenes gate 24 (Grushåla)
- Skinsnesheia syd for Florasvei
- Lord Salvesensgate 3
- Marnarveien 1974

I tillegg til tomtene i tabellen holdes det av tomter til etablering av ROP boliger ved videre utvikling og eventuelt salg av området Stemmen vang 51/471

Vedlegg

Saken kort fortalt

I arbeidspakke 15 SIU(Sammen i utvikling) ble behovet for etablering av flere små boliger belyst. Det er stort behov for flere små boliger da mange boliger som tilbys brukerne er

uhensiktsmessig store. Behovet for små boliger er anslått til 20 stk, men behovet vil kunne endre seg over tid.

Store boliger:

Har for mange store boliger som er for dyre å eie og vedlikeholde. Store boliger medfører større utfordringer ved at beboere tar inn flere til å bo der, og det medfører ofte uheldige forhold i boligen form av støy, hærverk, økt kriminalitet i nabolaget. Det etableres samlingspunkt for rus- og kriminalitet.

Boligene som etableres vil kunne være småhus i form av modulbygg som er hensiktsmessige for en stor brukergruppe, men noen steder vil det også være aktuelt å etablere andre typer små boliger der det blir vurdert å passe bedre inn i bomiljø. En fordel med bruk av modulbygg er at de kan flyttes relativt enkelt dersom man vil endre utnyttelsen av området de er plassert på. Boligene som etableres vil hovedsakelig være for personer med lidelser innenfor rus og psykisk helse (ROP). Mange innenfor denne brukergruppen har pga. sin levemåte og atferd behov for en særlig tilpasset bolig.

Det har vist seg utfordrende å finne hensiktsmessige steder for plassering av boliger til den aktuelle brukergruppen, da det ofte er stor motstand fra beboere i aktuelle områder. Administrasjonen har derfor sett det som nødvendig å utarbeide en plan for hvilke tomter boligene kan plasseres på, slik at vedtatt etableringen av ROP boliger kan gjennomføres i henhold til vedtatt budsjett.

Boligene finansieres ved å selge store boliger som blir frigjort, og det er lagt inn innsparing i budsjett som følge av reduserte driftskostnader og redusert kapitalbinding. Investeringen er lagt inn i budsjett og økonomiplan med henholdsvis 10 millioner i 2026, 20 millioner i 2027 og 10 millioner i 2028.

Bakgrunn

SIU arbeidspakke 15 – Boligstrategi, belyser behov for endring av boligstruktur for kommunale boliger hvor det fremkommer et behov for å anskaffe småhus/ hardbruksboliger.

Hardbruksboliger er boliger som er tilrettelagt for personer med lidelser innenfor rus og psykiatri, som pga. sin levemåte og atferd har behov for en særlig tilpasset bolig. Det er behov for hardbruksboliger med sentral beliggenhet i forhold til noen servicefunksjoner, samtidig må en sikre at denne typen boliger ikke er til for mye sjenanse for andre.

Tjenesteområde Velferd har vurdert behovet for ulike typer bo konsepter for denne brukergruppen hvor utfordringer relatert til rus og psykisk helse er en hovedårsak til lav boevne

- Hvor mange selvstendige boliger trenger vi?
- Hvor mange samlokaliserte boliger med personalbase trenger vi?

Vi har mange innbyggere som kan ha nytte av å bo i en slik hardbruksbolig. Til sammen har vi nå ca. 25 menn og 7 kvinner med samtidige rus- og psykiske helseproblemer (ROP brukere) som kan ha nytte av en annen boform enn de har i dag. Flere av disse står uten fast bolig og opptar dermed plassene i våre midlertidige boliger (nødboliger) over lang tid. Pr. 28.08.26 er det helt fullt i de midlertidige boligene, og det er en kun av disse beboerne som vi kan planlegge inn i en av de eksisterende kommunale boligene. De andre er i behov av en hardbruksbolig. Det er også mange som åpenbart bor i boliger som ikke er egnet for dem. Boligene er ofte for store, noe som fører til at mange oppholder seg i boligene deres. I tillegg er faren for at de blir utnyttet større, da mange beboerne har vansker med å sette grenser.

Pr. d.d. har ikke Lindesnes kommune verken samlokaliserte boliger med personalbase eller småhus/ hardbruksboliger særskilt tilrettelagt for denne brukergruppen. Vi har erfart gjennom flere år at mangelen på denne type botilbud gjør det mer utfordrende å finne gode løsninger for å gi faglige forsvarlige og ressurseffektive helse- og omsorgstjenester. Flere av disse brukerne har sammensatte og komplekse helseutfordringer hvor det å planlegge dagen, og overholde avtaler med en ambulant hjemmetjeneste, kan være utfordrende.

Helsedirektoratet har delt personer med ROP-utfordringer inn i hovedforløp 1 til 3. Kristiansand kommune har utarbeidet en modell (etter mal fra Velferdsetaten i Oslo) hvor brukerne er inndelt i syv grupper basert på funksjonsnivå. Basert på disse syv gruppene, har de utarbeidet en matrise for botilbud:

- Gruppene 1 og 2 kan bo i ordinære kommunale boliger med eller uten ambulante tjenester.
- Gruppe 3 har behov for å bo skjermet i småhus med ambulante tjenester
- Gruppe 4-7 har behov for ulike typer samlokaliserte boliger med personalbase

Dette er en modell som differensierer boligbehov opp mot tjenestebehov på en strukturert måte.

For å effektivisere etableringen av 20 små boliger i tråd med vedtatt SIU arbeidspakke, over en treårs-periode, er det nødvendig å velge ut tomter som er aktuelle for etablering av boliger som fortrinnsvis benyttes til ROP(Rus og psykiatri) brukere. Det er ikke særskilte krav knyttet til reguleringsplan eller byggesøknad for å etablere boliger til gruppene som er aktuelle å bosette,

men det er vurdert hensiktsmessig å gjøre en grundig vurdering for hvor Lindesnes kommune etablerer/bygger boliger til denne brukergruppen, slik at man i størst mulig grad tar hensyn til bomiljøene.

Vurdering

Brukergruppen med utfordringer relatert til rus og psykisk helse bor i dag hovedsakelig i ordinære boliger. Ved å etablere hardbruksboliger/ småhus på utvalgte steder vil man få en mer hensiktsmessig plassering enn slik brukergruppen er bosatt i dag.

Det er store utfordringer med boevnen til mange av de som er aktuelle å bosette i denne boligkategorien, dette medfører økt risiko med hensyn på blant annet brann når de bor i store boliger, da det er mer krevende å følge opp brannsikkerhet i større boliger. Etableringen av boligene forventes derfor å bidra til økt sikkerhet for de som bosettes. For å redusere områdebelastningen med denne type bosetting anbefales det spre etableringen på flere områder.

Innhentede erfaringer fra omkringliggende kommuner som Kristiansand og Lyngdal, har bidratt til å understøtte viktigheten av å ha et differensiert botilbud til personer med samtidig rus- og psykiske helseproblemer, for å enklere kunne gi ressurseffektive og faglige forsvarlige tjenester. Lindesnes kommune har i dag ingen samlokaliserte boliger med nærhet til personalbase for brukergruppen med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse. Vi vurderer at nærhet til personell kan bidra til økt trygghet, større grad av mulighet for tilpasset bistand og raskere avklaringer av ulike situasjoner. Dette er noe som understøttes av politiet sine innspill i samhandlingsmøtene en har med Velferd, og også andre behandlingsinstanser i spesialisthelsetjenesten viser til at en bolig med nærhet til en personalbase kan bidra til å gi et faglig forsvarlig tilbud til enkelte brukere.

Ut fra faglige vurderinger, hensyn til brukere og nabolag, vurderes det at en maksimalt bør plassere to småhus/hardbruksboliger på samme beliggenhet uten personalbase. Videre vurderes det at det maksimalt bør være seks boenheter (småhus/hardbruksboliger) samlokalisert med personalbase. Dette basert på innhentet informasjon om lignende konsepter i nærliggende kommuner.

Behovet for hardbruksboliger er stort, men det er krevende å få etablert slike boliger og ikke alle brukersakene haster like mye. Velferd har derfor denne prioriteringslisten for etablering av nye hardbruksboliger:

- 6 samlokaliserte småhus/hardbruksboliger med tilhørende personalbase
- 2 x 2 småhus/hardbruksboliger uten tilknyttet personalbase
- 2 enkeltstående småhus/hardbruksboliger uten tilknyttet personalbase (ligger for seg selv, fordi noen ønsker å bo landlig, alene eller må skjermes)

Vi tenker at dette er en god begynnelse, og vi ønsker å gjøre oss noen erfaringer før vi arbeider videre med hvordan de øvrige boligene bør struktureres/ organiseres. Det finnes ulike alternativer som Velferd bør utrede før en konkluderer vedr. de neste boligene, f.eks.:

- Flere enkeltstående småhus/hardbruksbolig uten tilknyttet personalbase (ligger helt alene)
- Flere småhus/hardbruksboliger som ligger samlet, men uten tilknyttet personalbase

- Samlokaliserte småhus/hardbruksboliger med tilhørende personalbase
- Boform for ROP- pasienter som er skrevet ut fra sykehuset på TUD (tvang uten døgnopphold) hvor det er låste dører og bemanning

Det bør allokere tomter til flere av de ulike typene boligkonsepter, slik at en på bakgrunn av denne politiske saken som nå fremmes, kan iverksette en gradvis etablering av hardbruksboliger i takt med behov og de erfaringene en gjør seg underveis knyttet til bosetting av brukere med ulike behov.

Basert på et stort behov for å raskt få på etablert samlokalisering av inntil seks boenheter med personalbase, må det også settes av plass til å etablere denne type boliger..

Praksis med kjøp av ordinære boliger til bosetting av ROP brukere fortsetter som tidligere ut i fra behov utover det som dekkes av nyetablerte småhus, og tildeles i henhold til administrasjonens vurdering.

For å komme raskt i gang med etableringen av boligene er det viktig at en andel av tomtene som velges ut er ferdig regulert og kan bygges på uten store tiltak, og at størstedelen av dem ligger i bynært område der behovet for denne type boliger er størst.

I tillegg til de tomter som er foreslått vedtatt som aktuelle plasseringer er det også flere tomter som er privateid som vil kunne være aktuelle å erverve til formålet, men det er i denne prosessen hovedsakelig vurdert tomter som eies av kommunen.

Vurdering av tomtealternativer:

Tomter som er vurdert aktuelle for etablering av småhus/ hardbruksboliger på, er sammenlignet ut i fra kriterier i tabellen nedenfor. Evalueringen er gjennomført i samarbeid med de ulike fagområder som er involvert i bosetting. I tillegg er planstatus gjennomgått med Teknisk forvaltning. Tomtealternativene er også gjennomgått med politiet ved kommunens politikontakt, som har gitt sin vurdering av kriteriene responstid nødetater, åpen tomt med innsyn fra offentligheten og områdebelastning. Politiet har også uttalt seg om spesielle forhold til enkelttomter som bør hensyntas.

Aktuelle tomter for samlokaliserte boliger med personalbase:

Vurderingskriterie	Ospeveien/Vass myrveien	Pileveien 2	Stemmen vang 51/471
Planstatus	2	3	2
Tidsperspektiv for realisering	2	2	1
Totalkostnader	1	1	1
Sentralt med akseptabel avstand til kollektiv transport og servicetilbud	3	3	3
Responstid nødetater	3	2	3
Åpen tomt med innsyn for offentligheten	3	3	3
Avstand til fellesområder for barn og unge, skoler og barnehager.	2	1	3
Områdebelastning	3	2	3

Tomter aktuelle for 1 til 2 boliger uten personalbase:

Vurderingskriterie	Elvegløtten 6	Kleveveien 15	Amaldus Nielsens gate 24/Grushåla	Brendebakke boligfelt	Skinesheia syd for Florasvei mot Kleven	Lord Salvesens gate 3	Marnarveien 1974
Planstatus	3	3	3	3	2	3	3
Tidsperspektiv for realisering	3	3	2	3	1	2	3
Totalkostnader	3	3	1	3	1	2	3
Sentralt med akseptabel avstand til kollektiv transport og servicetilbud	3	3	3	1	3	3	2
Responstid nødetater	3	3	3	1	2	3	1
Åpen tomt med innsyn for offentligheten	3	3	3	2	2	3	3
Avstand til fellesområder for barn og unge, skoler og barnehager.	1	2	3	2	2	2	3
Områdebelastning	1	2	1	3	3	3	3

Tegnforklaring:
Godt egnet
Middels godt egnet
Lite egnet

Ospeveien/Vassmyrveien

Området har tidligere vært oppe til behandling for bruk til kommunal utbygging, men ble da tatt ut av prosessen. Området tas likevel med i vurdering da det er godt egnet til ROP boliger sett i forhold til andre sammenlignbare aktuelle områder, og dette er en annen form for boliger enn det som ble vurdert i forrige runde. Området har også potensiale for utbygging med personalbase.

For 6 boenheter må det utarbeides en detaljregulering.



Pileveien 2

Potensiale for flere boenheter og personalbase, kan være u hensiktsmessig å bruke den til enkeltboliger, men ved bruk av modulbygg vil det være enkelt å endre eller flytte boligene dersom det startes med å etablere en eller to boliger på eiendommen. Medfører økt områdebelastning da andre ROP boliger er plassert i nærliggende områder. Anbefales ikke valgt

som følge av nærhet til barnehage og område belastningen som allerede foreligger for området.

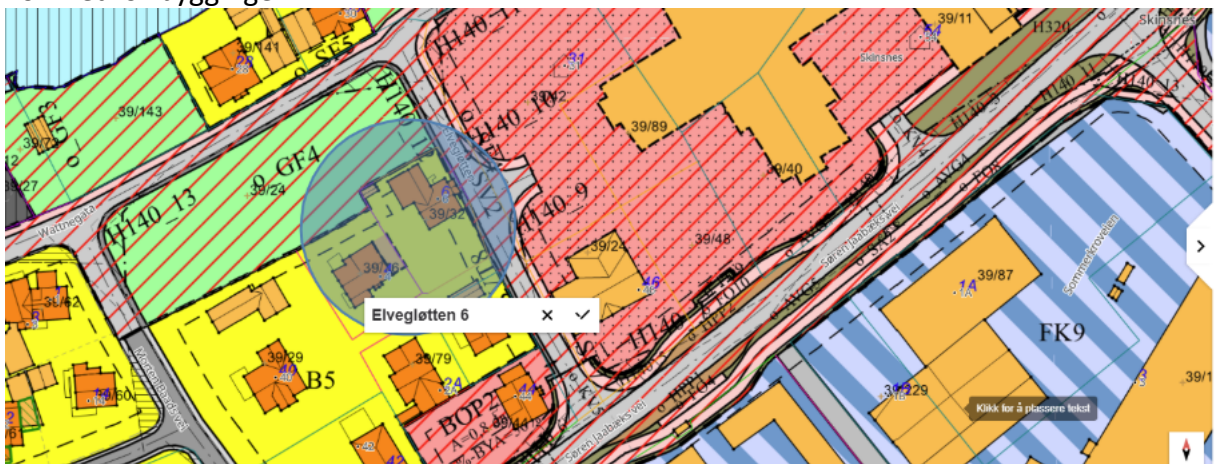


Elvegløtten 6

Det er ett hus på eiendommen fra før, men det er i dårlig forfatning og er aktuelt å rive. Det kan plasseres ett hus i tillegg til det eksisterende, og dersom eksisterende hus rives kan det etableres to boliger på tomten.

Tomten er ikke anbefalt til ROP boliger som følge av at områdebelastningen er relativt høy og at det ligger en lekeplass i nærheten.

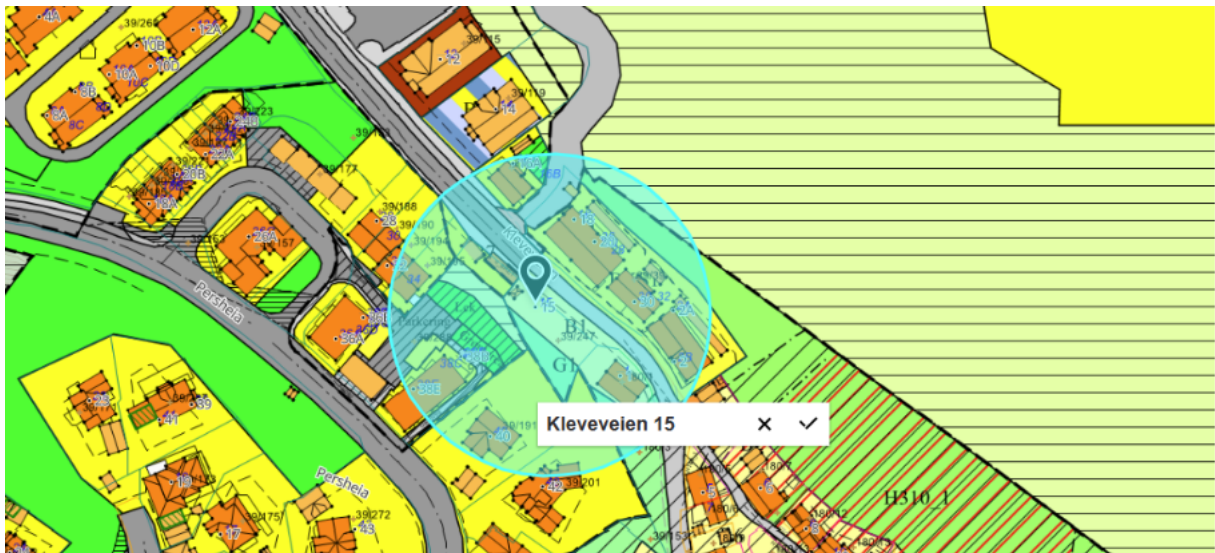
Reguleringsformål for eiendommen er ok, der er rekkefølgekrav men mange av dem er oppfylt i forbindelse med byggingen av helsehuset. Om det er resterende rekkefølgekrav må avklares konkret for byggingen.



Kleveveien 15

På denne tomten har det vært kommunal bolig tidligere. Boligen er revet etter brann. Tomten bør kunne tilpasses to boliger. Tomten ligger greit til og vil raskt kunne tas i bruk. Det er opparbeidet noen parkeringsplasser som vil komme i konflikt med bygging av boliger, men Lindesnes kommune har ingen forpliktelser til å opprettholde parkeringsplassene. Det er mulig at noen av plassene vil kunne beholdes.

Etablering er i tråd med reguleringsformål. Det ligger ett område avsatt for lek i nærheten, men det ligger ikke direkte inn mot tomten, og som følge av terreng og vegetasjon er områdene naturlig skjermet mot hverandre.



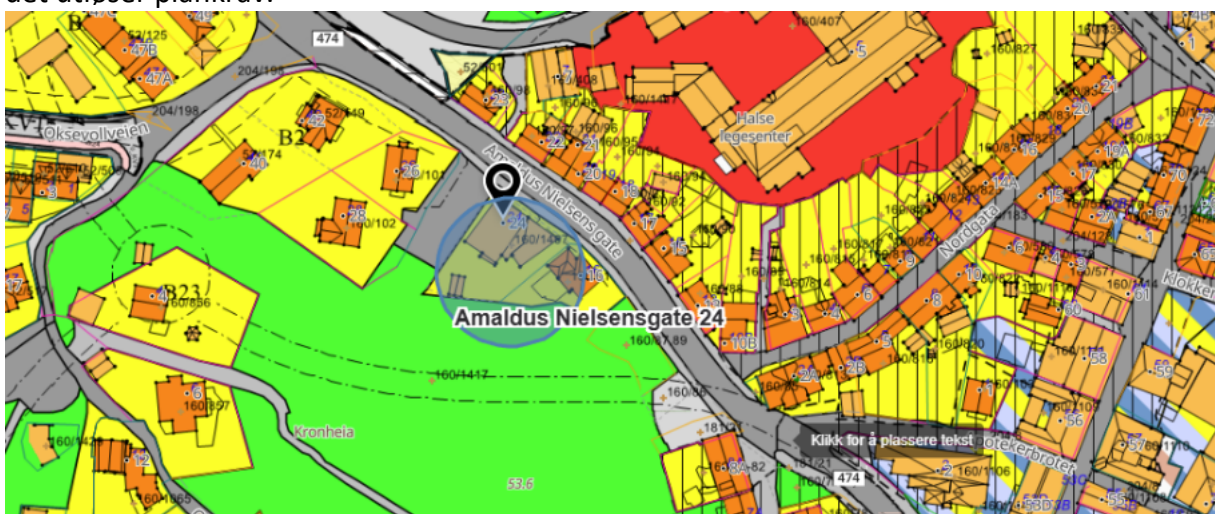
Amaldus Nilsens gate 24 (grushola)

På denne tomten står det i dag ett gammelt bygg som har vært brukt til Sivildforsvaret de senere år. Sivildforsvaret skal ikke bruke bygget videre. Det har også vært trafo i bygget, men denne flyttes i forbindelse med omlegging av infrastruktur i området rundt. Dette tiltaket ble bevilget i budsjett for 2025. Bygget må søkes om å rives før boliger kan etableres. Tomten er stor nok til flere boliger, men på grunn av områdebelastning er det vurdert at der ikke bør etableres mer enn to boliger. Området er delvis regulert til bolig, og delvis regulert til parkering.

Politiet uttrykker bekymring knyttet til etablering av ROP boliger på denne lokasjonen med hensyn på rekruteringsfare som følge av nærheten til Alti senteret og Burgerking, som er ett samlingspunkt for ungdom.

På tomten vil det være mulig å etablere flere boliger med personalbase, men den løsningen har ikke blitt anbefalt i vedtaket som følge av politiets innspill omkring plasseringen.

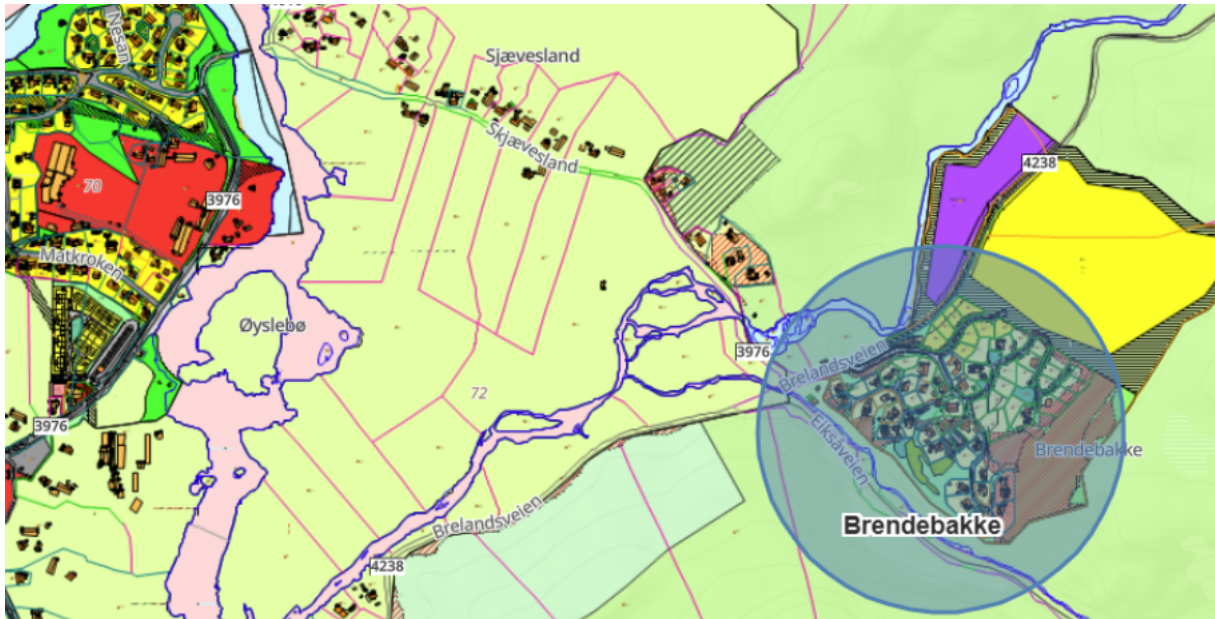
Dersom man skal etablere flere boliger på stedet, må det vurderes om dette blir såpass stort at det utløser plankrav.



Brendebakke

Hensiktsmessig plassering av ROP boliger da det ikke er områdebelastning på stedet, og der er brukere som har behov for denne type beliggenhet. Det er lang vei for å gi tjenester på stedet og lang utrykningstid, noe som må hensyntas ved bosetting på lokasjonen. Reguleringsplan vurderes å være i tråd med formålet.

Det er også behov for noen desentraliserte tomter til dette formålet, men tomtene på denne adressen er ikke valgt ut, da man ser det som mer hensiktsmessig å plassere desentralisert bolig i dette området på Marnarveien 1974.



Skinsnesheia syd for Florasvei mot Kleven

Vil være mulig å etablere boliger i området. Det ligger en ballbinge i området som må tas hensyn til ved plassering med tanke på avstand til samlingssted for barn og unge.

Plankrav til området. Ellers ok.

Etableringen anbefales at tas med i videre planer for utvikling av området. Det må påregnes å ta tid før man får etablert boliger på stedet.



Lord salvesensgate 3

Det er en kommunalt eid bolig som er bebodd på tomten, så etablering må gjøres dersom boligen blir fristilt.

Om der er behov for området i forbindelse med forprosjekt for Mandal sykehjem r må avklares før det etableres ny aktivitet på arealet.

Ligger innenfor reguleringsplanen for Vestnes, Her er det ønskelig å ta vare på strukturen av etterkrigsbebyggelsen. Må sjekkes nærmere om tiltaket er i samsvar med plan.

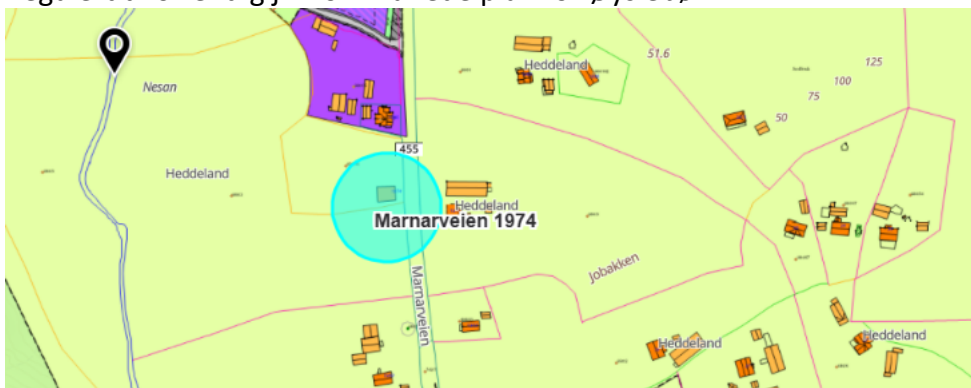


Marnarveien 1974

Hensiktsmessig plassering for bolig. Det ligger infrastruktur lett tilgjengelig langs veibanen.

Tomten ligger for seg selv uten annen bebyggelse tett på.

Regulert til offentlig jfr kommunedelplan for Øyslebø.



Stemmen vang 51/471

Kommunalt eid boligområde som er i prosess for utvikling. Det vil være mulig å holde av tomter til eget bruk i videre prosess. Vil være hensiktsmessig for etablering av boliger både med og uten personalbase, men må påregnes å ta tid før det er klart for utbygging. Det anbefales derfor at det arbeides videre med å sikre arealer i området i det videre arbeidet med utvikling av området. På grunn av for langt tidsperspektiv må andre aktuelle tomter velges ut for etablering av boliger med personalbase, slik at man kan komme raskt i gang. Det er krav til detaljregulering for området.



Tomter som har blitt vurdert i prosessen, men er blitt tatt ut underveis da de er blitt vurdert som ikke egnet eller uaktuelle av andre grunner:

Området Lindeveien/Vivendelstien vurderes å ligge for nærme skolen.

Regulert til barneinstitusjon eller aldersboliger. Plankrav. Det anbefales at bruken av området sees på gjennom en detaljregulering.

Søren Jaabæks vei 44 – Omgjort til parkeringsplass for helsehuset

Søren Jaabæks vei 74 –

Områdebelastningen er vurdert som alt for høy og det er derfor ikke hensiktsmessig å etablere flere boliger på tomten. Eiendommen er regulert til annen veigrunn. Endret reguleringsformål må avklares med veieier.

Bjørkeveien 35 – Er lite aktuell, bor barnefamilier i kommunalt hus på samme tomt og er kronglete å komme til for rask utrykning.

Regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Det er krav til bebyggelsesplan som skal vise utbygging av området, reguleringsplan må derfor utarbeides dersom man skal kunne etablere flere boliger på eiendommen.

Marnarheimsveien 20-22 - Umiddelbar nærhet til omsorgsboliger, Marnarheimen og flere i samme kategori bosatt i området. Områdebelastningen blir derfor alt for høy. Reguleringsformål er i tråd med aktuell bruk.

Monestoppen - Rasfare må vurderes siden dette er bratt terreng. Gul støysone. Prosjektet kan utløse plankrav jfr. reguleringsplanen for Mones § 2

Farmoveien 2 – Beliggenheten midt i Vigeland sentrum vurderes å være for sentral Regulert til forretning/offentlig. Behov for regulering må avklares dersom det skal bygges mer enn en bolig.

Kristiansandsveien 35 – Prosess for å kunne ta tomt i bruk til aktuelt formål vurderes for høy da man trolig bare får mulighet til å plassere to boliger der.

Regulert til industri. Tiltaket bør vurderes gjennom en planprosess. Fortsette dagens bruk er ok.

Solhøgda - Områdebelastningen er vurdert å bli for høy. Krav til bebyggelsesplan (etter PBL fra 1965) før området kan bebygges.

Grønnvika - Kommer i konflikt med andre offentlige formål som det er behov for å bruke området til. Området er regulert til parkering, og bør omreguleres før boliger kan oppføres her.

Rebekkasvei 22, 24, 26 og 34, 36, 38 – Området ligger inn i en blindvei og i nærområde til skole. Områdene ligger nærme en lekeplass, men lekeplassen er ikke i bruk. Lindesnes kommune har allerede bosatt noen i området, så dersom det skal etableres flere ROP boliger kan det skje ved etablering av personalbase, dersom man vurderer at det er mulig å ha mer enn 6 boliger knyttet til en base. Tomtene er imidlertid vurdert som aktuelle og hensiktsmessige for etablering av små boliger til andre grupper som har behov for kommunal bolig.

Økonomiske konsekvenser

Etablering av boligene er nødvendig for å effektivisere budsjettet innsparring fremlagt i SIU arbeidspakke 15. I budsjett for 2026 ble det vedtatt en innsparring i 2026 på 1,1 mill kr og 2,1 mill kr fra 2027.

En etablering av ROP boliger med personalbase med bemanning hele eller deler av døgnet, vil også medføre vesentlig økte kostnader i område Velferd. Dette vil rådmannen komme tilbake til i budsjett 2027, handlingsplan 2027-2030. Til etableringen av boligene er det avsatt 40 millioner i økonomiplanperioden, med henholdsvis 10 millioner i 2026, 20 millioner i 2027 og 10 millioner i 2028, finansiert med salg av store boliger.

Ved etablering av denne boligtypen vil man redusere omfanget av skader på boliger som følge av lav boevne, og redusere driftskostnader forårsaket av uhensiktsmessig store boliger.



Interesser for barn og unge

Plasseringen hensyntar barn og unges oppvekstmiljø

Hensyn til klima og miljø

Klimaavtrykket for små boliger vil være lavere enn for store uhensiktsmessige boliger.

Konklusjon

Tiltaket vil bedre boforholdene og tjenestekvaliteten for beboere og redusere kostnadsnivået for Lindesnes kommune til drift og vedlikehold.