



Nordre Follo
kommune

Småhus/tilrettelagte boliger - Skiveien 97

Åpent plankontor - medvirkning

26.05.2026

Kommunestyresalen i Gamle Oppegård rådhus

10.06.2026

Skotbu (Auduns sal) i Rådhuset i Ski



Nordre Follo
kommune

Velkommen til åpent plankontor

Direktør Helse – Ida M. Eide

Kommunalsjef Mestring – René L. Gjøg

Kommunalsjef Eiendom – Hogne H. Haug

Plan og Miljø, Arkitekt – Jon Fjellstad

Prosjektleder Byggeprosjekter – Marit S. Nasrala

Kommunikasjonssjef – Morten N. Ellingsen



Hvorfor vi er her

- **Kommunen har et ansvar for å sikre bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet.** Noen trenger særlig støtte for å bo trygt og leve et verdig liv.
- **Små, tilrettelagte boliger** med tilpasset, **ambulant oppfølging** gir mennesker stabilitet, trygghet og mulighet til å lykkes — **samtidig** som vi ivaretar trygghet i nærmiljøet gjennom åpenhet, dialog og gode tiltak.
- Vi bygger på **ansvar, omsorg og respekt**, og vi er åpne om valg, vurderinger og tiltak.

Formål m/mulighetsstudie og nabodialog

Formålet med mulighetsstudien er å vurdere hvordan tilrettelagte boliger kan etableres på tomten, innenfor gitte politiske, faglige og stedlige rammer.

Formålet med nabodialogen er å hente inn:

- lokale innspill, eventuelle bekymringer og kunnskap til vurderingsgrunnlaget
- prosessen er forutsigbar, ryddig og etterprøvbar
- politiske beslutningstakere får et balansert og kunnskapsbasert beslutningsgrunnlag
- med bakgrunn i det politiske vedtaket har nabodialogen i mulighetsstudien fokus på **hvordan tiltaket kan gjennomføres**, ikke om det skal gjennomføres.

Slik gjennomfører vi i kveld

Først ca. 10 minutter med informasjon om rammene
Deretter dialog ved temabord

Møtet gjennomføres med trygge rammer og respekt

Kommunens ansvar og samfunnsperspektivet

Kommunens boligansvar

Omtrent 5-8% av mennesker i Norge har en rusutfordring, og ca 2% har utfordring med illegal rusmidler. Dette betyr at de fleste av oss kjenner til, eller har noen nær, som har rusutfordringer.

Det betyr også at mennersker med rusutfordringer ikke kun bor i småhus.

Konsekvenser av boligmangel

Mangel på tilpassede boliger fører til midlertidige løsninger og ustabilitet for målgruppen, med hyppige kriser og brudd.

Forebygging og samfunnsgevinst

Bolig er forutsetning for stabilitet, behandling og mestring.

Kommunen er lovpålagt på å delta i å skaffe egnet bolig for vanskeligstilte, spesielt personer med rus- og psykiske lidelser. I dag har kommunen ca 900 boliger, og behovsanalysen viser at vi i fremtiden har økt behov for ulike typer bolig til ulike typer innbyggere.

Strategisk investering

Boligpolitikk for vanskeligstilte er en investering i bærekraftige tjenester og tryggere lokalsamfunn.

«For kommunen er en bolig et tiltak. For den enkelte kan det være livet»



Nordre Follo
kommune

Politisk vedtak (dette ligger fast)

- Det er politisk vedtatt en mulighetsstudie for 4–6 ROP-boliger på HV-tomten, -KST 18.06.2025 sak 62/25.
- Medvirkningen handler om *hvordan*, ikke om
- Boligene skal ligge nær kollektiv og butikk
- Skjerming mot tettbebygde strøk, barnehager og skoler
- Medvirkning med naboer skal gjennomføres

Behov og begrunnelser

- 22 boliger skal etableres i kommunen de 16 neste årene
Umiddelbart behov: Reetablere 6 eksisterende
Innen 2030: 8 nye
Mellom 2030 – 2040: 8 nye
- Bakgrunn for behovet er befolkningsvekst, flere utskrivningsklare fra spesialisthelsetjenesten, og innbyggere som ikke ivaretas på boligmarkedet.
- Forankring: kommuneplan/økonomi- og handlingsplan, og behovsplan for området.

Boligene

- Små tilrettelagte enheter (30–40 m²)
 - Dette er boliger i nærmiljøet - ikke institusjoner
 - Oppfølging skjer hovedsakelig ambulant
 - Fokus på normalitet, trygghet og naboskap
-
- Boligene bør ha nærhet til kollektiv og matbutikk
 - De bør ha skjerming eller avstand fra tettbebygde strøk
 - De bør ha skjerming eller avstand fra barnehager/skoler
 - Det bør ikke være for mange boenheter på samme tomt

Myter og fakta

Myte:

«Boligene skaper uro» i nabolaget

Fakta:

De fleste som får et trygt hjem skaper ikke uro. Utfordringer oppstår som regel i store, uegnede bygg med mange beboere eller når mange småhus er samlet på ett sted.

Et lite antall boenheter + riktig tildeling gir gode forutsetninger for ro og trygghet. Bolig er en forutsetning for endring og deltakelse.

Tiltak for trygghet, sikkerhet og naboskap

Vi forstår at dette kan skape uro; det tar vi på alvor

Små enheter + riktig tildeling = dokumentert trygghet

Kommunen samhandler om boligforvaltningen

Tiltak rettet mot beboere

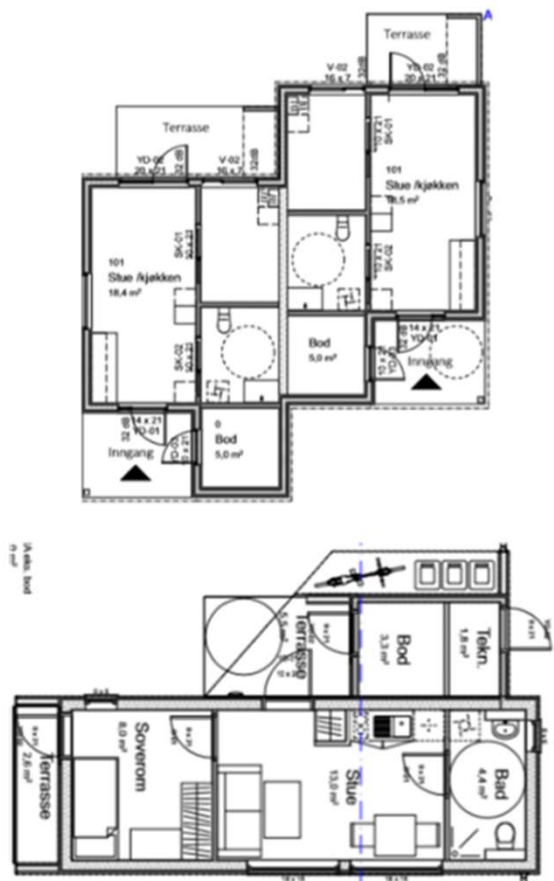
Tiltak rettet mot nabolag

Organisatoriske og faglige tiltak

Belastningsdempende tiltak

Naboskapsfremmende tiltak

Småhus med egne innganger og god stedstilpasning



Sandnes kommune

Kvalitetsmaterialer kombinert med et hjemlig preg



Stavanger

Proessen fra politisk vedtak til nå

Undersøkelser i forbindelse med mulighetsstudiet pågår

- Reguleringsforhold og arealformål
- Tomtestørrelse, utnyttelsesgrad og byggegrenser mot vei
- VA-nett, overvann, geotekniske forhold, støy, avkjøring, adkomstvei, parkering, grønnstruktur og landskap
- Kulturhistorisk verdivurdering av HV-huset
- Tilstandsvurdering av HV-huset
- Mulig kommunal bruk av HV-huset, alternativ bruk eller salg
- Brukermedvirkning og bokvalitet
- Identifisering av risikoer
- Faglige anbefalinger og erfaringer fra andre kommuner
- Nærhet til kollektivtilbud og matbutikk

Tomten



- Planen er å gjennomføre reguleringsprosess
- Tomtestørrelsen tåler *inntil* tre to-mannsboliger, 30 - 40m² per boenhet
- HV-huset består, men i hvilken grad og bruk er ikke klart enda

Proessen fremover

- Dialogmøter samt skriftlig innspillsfrist (medvirkning).
- Mulighetsstudien utarbeides. Innspillene vurderes og kommenteres.
- Mulighetsstudien ferdigstilles og underlag for politisk behandling og beslutning utarbeides.
- Mulighetsstudien skal behandles politisk.

Regulering

- Ved politisk vedtak vil det varsles oppstart av regulering. (medvirkning)
- Det vil så utarbeides et planforslag som sendes til politisk behandling og deretter legges ut på høring. (medvirkning).
- Etter høringen vil administrasjonen lese innspillene og vurdere justeringer i prosjektet, deretter sendes det til politisk sluttbehandling.

Hvordan medvirkning blir ivaretatt

Hentet fra vedtaket;

- I prosjektet skal bokvalitet og brukermedvirkning ivaretas i plassering og utforming av boligene, og det skal gjennomføres medvirkningsprosess med naboer og lokalmiljø.*

Brukermedvirkning

Dialogmøter samt skriftlig innspillsfrist

Innspill mottatt til nå vurderes i mulighetsstudiet

Varsel om oppstart av regulering

Høring av planforslag

Vi fordeler oss straks på temabord

- Det blir gjort en direkte transkribering av dialogen ved hvert bord, for å sikre et godt referat. Det lagres ikke lydopptak
- Alle innspill behandles anonymt i referatet. Det vil ikke fremgå hvem som har sagt hva
- Innspill vil bli referatført etter tema
- Vi vil ha fokus på lytting og tydelige innspill



Temabordene

Botilbud, beboere, oppfølging, tjenester og naboskap

- Tiltak som kan bidra til trygghet og redusere belastning for nærområdet
- Naboskapsfremmende løsninger

Regulering, planarbeid, planprosess og videre medvirkning/dialog

- Hvordan videre dialog i mulighetsstudien bør legges opp

Byggeprosjekt, utomhusplan, skjerming, utvikling av tomten og HV-huset

- Høyde, plassering, avstand til naboer og orientering av bygg på tomten
- Skjerming, landskap og utforming av utearealer
- Alternativ bruk av HV-huset
- Hvordan historieformidlingen kan ivaretas



Kilder

SINTEF-rapporten «Småhus –hjem og verdig botilbud for personer med ruslidelser og psykiske lidelser? Kommunenes erfaringer og beboernes stemmer» (Fag 75)

SINTEF-rapporten «Bokvalitet og verdighet – en evaluering av boliger for mennesker med rus- og psykiske lidelser» (Fag 57):

SINTEF-rapporten «Etablering av boliger for mennesker med rus- og psykiske lidelser – erfaringer fra norske kommuner» (Fag 64)

Tilleggskilde;

NAPHA, innlegg på HelsA-konferansen 2024, 14.11.2024, «Why Not In My BackYard?



Nordre Follo
kommune

Telefon 02178
www.nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune