



BOLIGPLAN 2019 - 2029



Politisk behandling:

Saksnr.

Dato

*Komite for Helse og omsorg
Kommunestyre*

*9/19
39/19*

*03.06.2019
20.06.2019*



VERDEN SARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



INNHALDSFORTEGNELSE

Innledning.....	3
Boligpulsen.....	3
Nasjonale føringer	3
Boligutvikling i Røros.....	4
Befolkningsutvikling.	4
Bokvalitet.	5
Boligbehov.....	6
Rekruttering og tilflytting.....	7
10 minuttersbyen.....	8
Virkemidler for utvikling.....	9
Selvbyggertomter	10
Boliger i Brekken, Glåmos og Galåen	10
Boligsosiale forhold.....	11
Hva er boligsosialt arbeid?	11
Hva betyr det å ha et hjem	11
Nærmiljø og tilhørighet.	12
Kommunale utleieboliger i Røros.....	12
Hvordan kan vi hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet?	14
Hvordan kan vi møte morgendagens behov knyttet til helse og alderdom?	15
Integrering og mangfold	16
Organisering og samhandling.....	16
Veien videre.....	18
Handlingsplan	19
Boligutvikling i Røros	19
Boligsosiale forhold	19



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR



INNLEDNING

Boligplan er en overordnet temaplan, og er et redskap for å styre boligutviklingen i kommunen i ønsket politisk retning. Den skal være et strategisk styringsverktøy som angir mål, tiltak og prioriteringer for kommunens boligpolitikk. Den gir også oversikt og forutsigbarhet for potensielle utbyggere.

Planen må ses i sammenheng med øvrige temaplaner og ønskede omstillinger. Foruten kommuneplanens samfunnsdel, er klima og miljøplan, folkehelseplan og trygghet i omsorg viktige planer og omstillinger som påvirker bokvalitet og ønsket samfunnsutvikling.

Boligplan vil være et viktig styringsverktøy for arealbruk og arealplanlegging. Målrettet arealplanlegging gir gode løsninger på sikt, fremfor kortsiktige løsninger som ikke er forankret i en større helhet og sammenheng. Bolig plan vil også være et verktøy for utviklingen av det boligsosiale arbeidet.

Plandokumentet rulleres i 2027, mens handlingsdelen rulleres hvert 4. år. Det vil være behov for å rullere handlingsdelen oftere enn plandokumentet for å justere seg inn i forhold til nødvendige tiltak, prioriteringer og økonomiplan. Derfor bør handlingsdelen heller ikke være mer ambisiøs enn at tiltakene er gjennomførbare i 4 års perioden.

Boligpuls

I kommuneplanens samfunnsdel, pulsen i fjellet, er verdiskapning og bokvalitet to gjennomgående tema. Hovedmålet for bokvalitet er 6000 innbyggere innen 2028, og øke Røros sin attraktivitet som bosted. For å oppnå dette er det valgt noen strategier og delmål

For å kunne skape god bokvalitet må vi vite hva god bokvalitet er for våre innbyggere. Det er også viktig å vite hvilke boligtyper det er behov for. Er det sammenheng mellom hva Røros samfunnet har av tilbud på boligmarkedet og det reelle behovet? Har vi generelt god bokvalitet i Røros? Hvilke strategier bør vi ha for å skape gode bomiljøer som også er i tråd med kommunens satsningsområder?

For å få svar på disse spørsmålene ble det i regi av politisk komite arbeid gjennomført en spørreundersøkelse blant våre innbyggere. Vi går mer grunnleggende inn i boligpuls og resultatene av denne undersøkelsen i kapittel Boligutvikling i Røros.

I 1980 ble Røros innskrevet på Unesco's liste over verdensarvsteder. Dette gir både forpliktelser og muligheter for boligbygging og sentrumsutvikling. Rørosnavnet har blitt en merkevare bygget opp gjennom mange år ved at man i fellesskap har vært opptatt av lokalt særpreg og kvalitet. Vekst og utvikling i Rørossamfunnet må skje på en måte som forsterker og ikke svekker dette omdømmet.

Nasjonale føringer

Det finnes et rekke målsettinger innen statlig boligpolitikk som vil være førende for en kommunal boligplan. Av disse vil vi nevne «Bolig for velferd», den nasjonale strategien for boligsosial arbeid, og Stortingsmelding nr 17 (2012-2013) «Byggje – bu – leve».



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Puls
i fjellet*



BOLIGUTVIKLING I RØROS

Befolkningsutvikling.

I følge SSB prognoser vil Røros ha en svak, men jevnt stigende befolkningsvekst i årene fremover. Innbyggertallet forventes å være mer enn 6000 i 2030. Alderssammensetningen endrer seg med en større andel eldre, samtidig vil det være krevende å opprettholde antall arbeidsdyktige. Dette er ikke unikt for Røros, men gjelder generelt distrikter som er langt unna større byer. Trenden er for øvrig slik også for store deler av Europa.

Røros sentrum med Øya -Stormoen, Gjøsvika og Vola har størst andel innbyggere. Snittalderen pr bolig er lavest i Gjøsvika, Galåen, Øya -Stormoen og Langseth. Den gjennomsnittlige eldste befolkningen er bosatt i Brekken og i øvrig spredt bebyggelse.

Tabell Fordeling av antall innbyggere i aldersgjennomsnitt og prosent pr krets (pr 31.12.18)

Krets	innb %	alder snitt
Langsetfeltet	4,4	43
Hagan	8,3	47
Øya -Stormoen	13,5	44
Røros Sentrum	19,7	46
Gjøsvika-Hånesåsen	11,2	37
Galåen	4,2	43
Brekkebygd	4,3	50
Glåmos	4,9	46
Kirkegårdshage/Hittersjøen (Vola)	12,4	47
Øvrige/ spredt bebyggelse	17	54

Beboere i sykehjem er ikke medregnet da de gir et annet bilde for snittalder i Gjøsvika og på Hagan.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

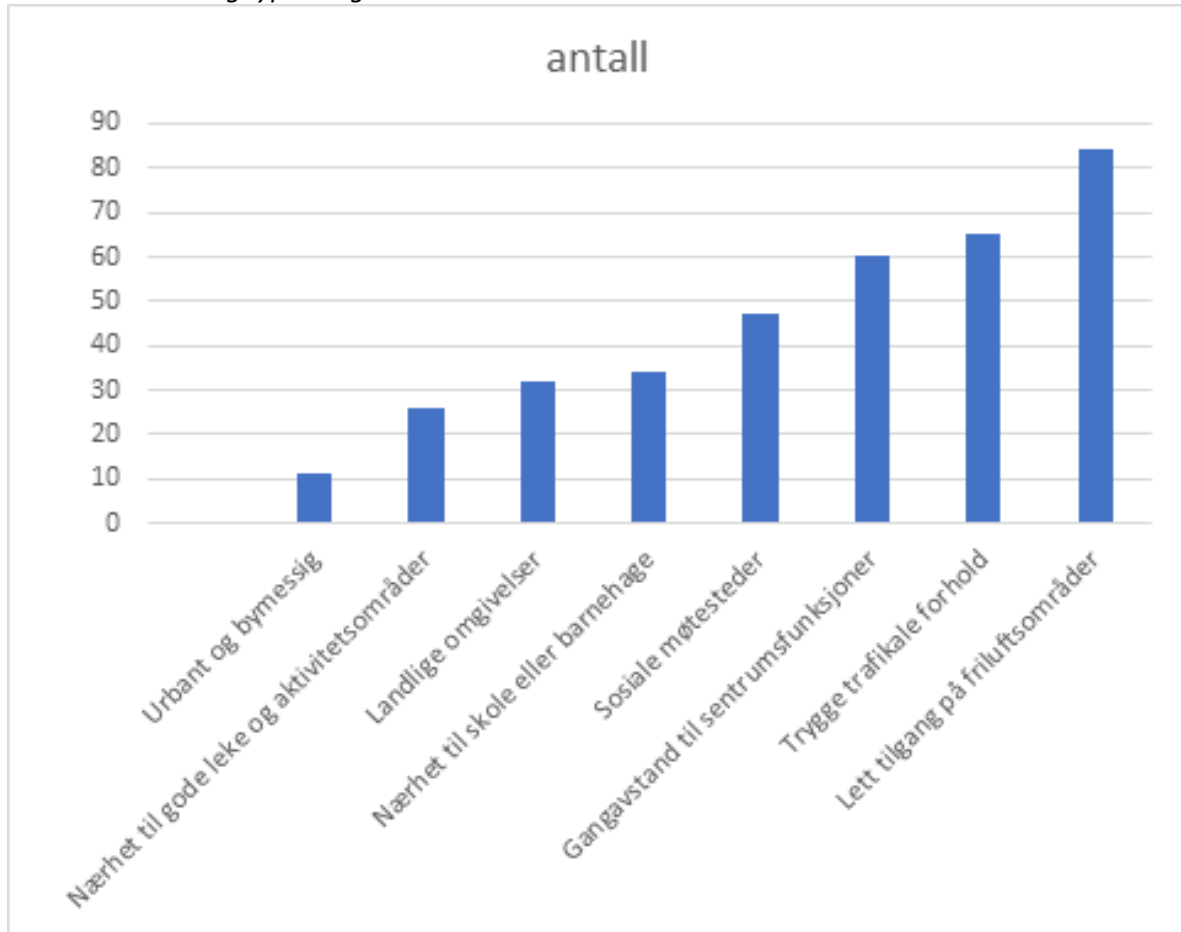
Pulsen
i fjellet



Bokvalitet.

I vår samfunnsplan bruker vi begrepet bokvalitet. Hva er bokvalitet?

Tabell bokvalitet og type bolig.



Spørreundersøkelsen viser at bokvalitet har ulik betydning for de forskjellige aldersgrupper. Det er likevel to entydige fellesnevner som går igjen for alle aldersgrupper. Dette er nærhet til friluftsområder og trygge trafikale forhold. Dette er kvaliteter som betyr mye for våre innbyggere. Nå oppfyller så og si alle bo -områder i Røros kommune nærhet til friluftsområder. Røros har et bredt og godt tilbud med både turstier, skiløyper og rekreasjonsområder. Trygge trafikale forhold må hensyntas i arealplanlegging.

For den voksne aldersgruppen (50+) betyr gangavstand til sentrumsfunksjoner og sosiale møtesteder mest. For aldersgruppen med hjemmeboende barn er nærhet til gode leke og aktivitetsområder en viktig kvalitet. For yngre par og enslige med små barn er nærhet til skole og barnehage av litt mer betydning enn de andre aldersgruppene.



VERDENSARV



INDUSTRI

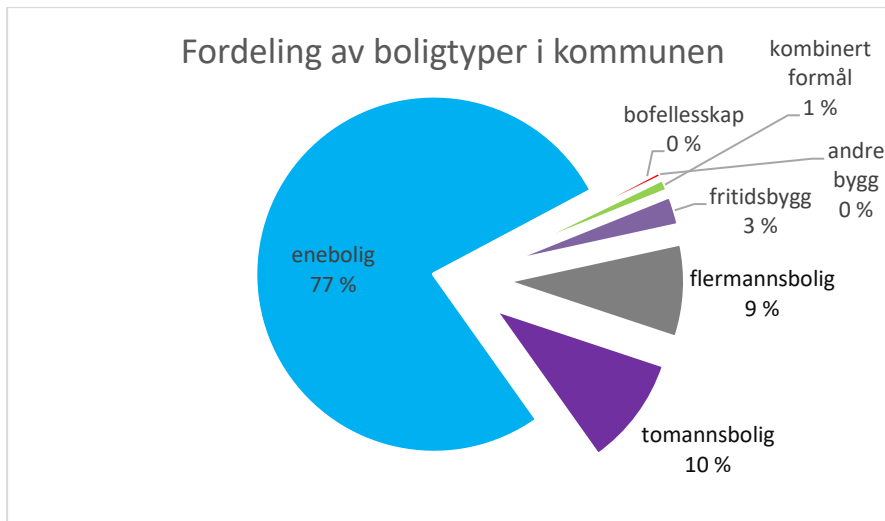


KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



Boligbehov



Eneboliger utgjør 77% av botypene i Røros. Dette er høyt sammenlignet med andre kommuner. Både ut fra lokal spørreundersøkelse og nasjonal boligundersøkelse er behovet for botyper som småhus og sentrumsnære leiligheter større enn det markedet tilbyr. Det ser ut til at tilbud av ulike boligtyper ikke samsvarer helt med behovet. Dette gjelder spesifikt Røros sentrum. For Glåmos og Brekken er situasjonen en litt annen. Innbyggerundersøkelsen viser at det er behov for både frittliggende boliger, rekkehus og leiligheter. I og med at det er et klart underskudd på sentrumsnære leiligheter vil det være strategisk å utvikle sentrumsnære arealplaner med fortetting av leiligheter med gode funksjoner for trafikk og sosiale møtesteder. Med en økende andel godt voksne som ønsker å bo i sentrumsnær leilighet må en anta at en slik etablering vil frigjøre mange frittliggende eneboliger for salg. Noe som igjen vil dekke behovet til de yngre barnefamilier. En slik strategi vil gi et generasjonsskifte i etablerte boligfelt. I tillegg må kommunen legge til rette for utbygging av nye boligfelt også. Etter kartleggingen bør en andel av nye utbygninger også forbeholdes småhus/rekkehus.

	Boliger 2014	Boenheter 2014	Boliger 2015	Boenheter 2015	Boliger 2016	Boenheter 2016	Boliger 2017	Boenheter 2017	Boliger 2018	Boenheter 2018
Enebolig	26	26	36	36	16	18	14	14	26	26
Flermannsbolig	3	9	3	10	7	10	2	10	5	20
Tomannsbolig	13	16	3	3	1	1	1	2	2	2
Totalsum	42	51	42	49	24	29	17	26	33	48

Basert på Prognosesenterets forbrukerundersøkelse «Future living» og SSB prognoser for befolkningsutvikling kan følgende behov skisseres den neste 10 års perioden:

Aldersgrupper med årlig boligbehov neste 10 årsperiode



VERDEN SARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



	< 24 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	Total
neste 5 år	-0,3	11,2	-3,7	-0,9	-2,4	10,8	15,7	30,4
neste 6-10 år	-0,4	-0,2	6,4	-7,6	1,2	6	18,3	23,8

Unge trenger bolig, og godt voksne trenger bolig.

Boligpreferanser (behov boligtype)

	Enebolig	Småhus	Leilighet	Hybel/Sokkel	Vet ikke
RØROS	28 %	8 %	46 %	1 %	17 %

Dette samsvarer godt med kommunens egen spørreundersøkelse og analyser. En ser også at behovet for boligtype ikke samsvarer med tilgangen av ulike boligtyper i Røros.

Rekruttering og tilflytting.

Røros kommune som arbeidsplass vil som følge av alderssammensetning blant ansatte og naturlig avgang ha et økende rekrutteringsbehov i tida fremover. Det største behovet vil komme innen barne og ungdomsarbeid, og helsefagområdet. Også i privat næringsliv vil en ha et økende behov i årene fremover. Her er det i følge rapporten kompetanse i Rørosregionen (Rørosregionen Næringshage AS), størst behov for fagarbeidere og produksjonsarbeidere. Både det offentlige og private er avhengig av effektivisering og arbeidsinnvandring for å opprettholde aktivitetsnivået. Dette henger klart sammen med utviklingen av alderssammensetningen.

Det er derfor viktig at det boligpolitiske arbeidet legger til rette for etablering og tilflytting. Det vil være av stor betydning at Røros har leiemuligheter i boligmarkedet for tilflyttere, sånn at det ligger til rette for å prøve en periode før en etablerer seg med egen bolig. Røros kommune ferdigstiller 4 leiligheter i 2019 som er tiltenkt tilflyttende familier i en etableringsfase.



VERDENSARV



INDUSTRI

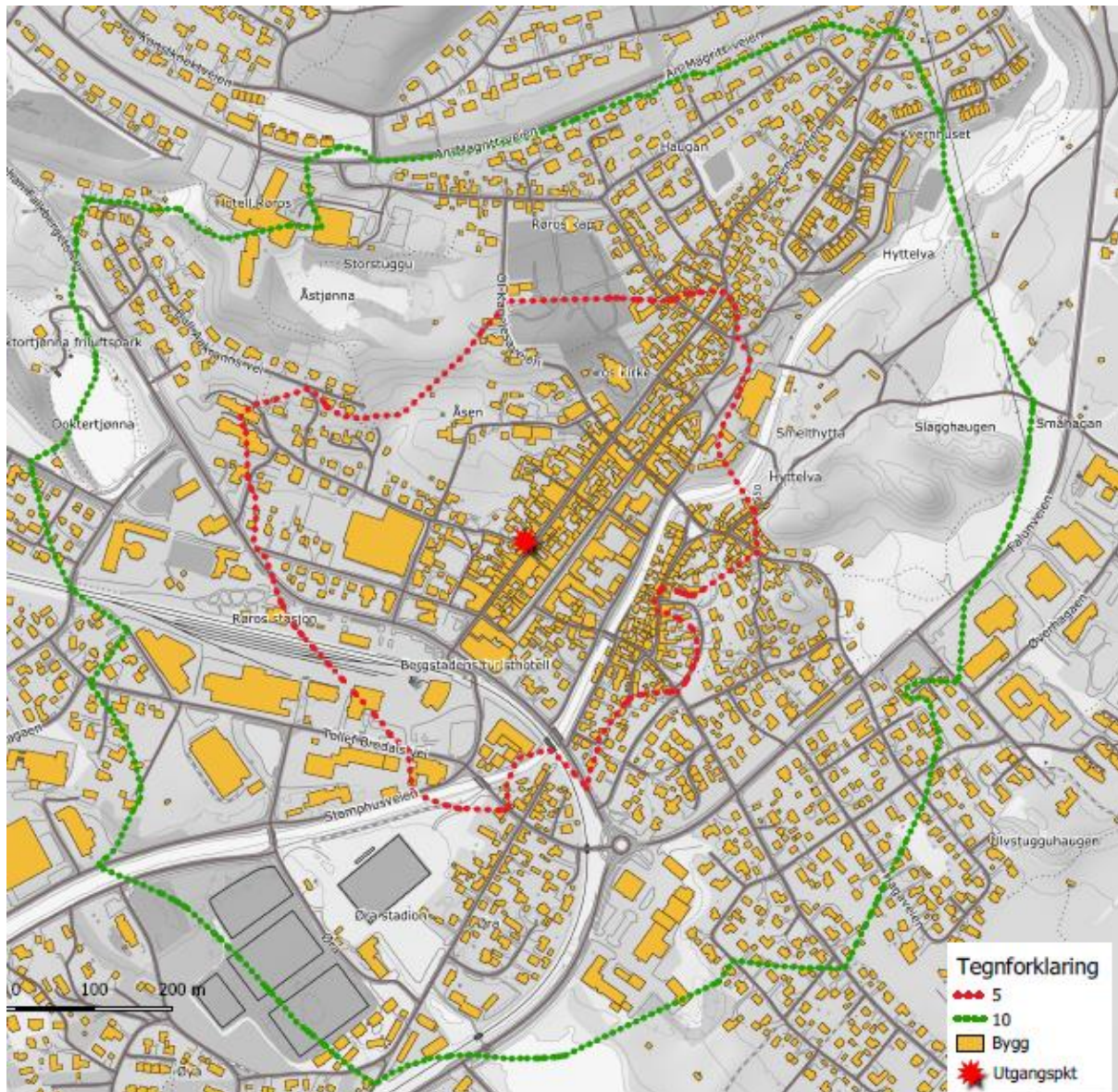


KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



10 minuttersbyen.



Kartutsnittet viser gangavstander fra plattingen. Rød strek = 5 minutter, grønn strek = 10 minutter.

Fortetting og sentralisering er ikke noe som bare gjelder større byer, sånn er det også i distriktene. I år 2000 bodde 59% av Røros befolkning i tettbebygd strøk, i 2019 er andelen 70%. Fortetting og sentrumsutvikling er forenelig med kommunens overordnede planverk. Aktivitetsnivået og kvaliteten på offentlige tjenester i åra fremover vil også i stor grad være avhengig av infrastruktur i samfunnet. Særlig påvirker dette hvor godt, eller effektivt omsorgstjenesten kan utøves. Fortetting i sentrumsområder med gode funksjoner og trygge trafikale løsninger med nærhet til butikker og sosiale møtesteder tilrettelegger for større mestring og motvirker ensomhet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. En strategi med fortetting har også et bra folkehelse og miljø aspekt, da nærhet til butikker og nødvendige funksjoner medfører mindre bilbruk og mer gåing, sykling og sparring.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



Sosiale møtesteder i nærområdet er en høyt prioritert bokvalitet. Dette er av stor verdi for mange og er viktig å ta med seg i samfunnsutviklingen. Sosiale møtesteder kan ofte være godt forent med både miljøtiltak og folkehelse. Foruten de mest opplagte møtesteder som kafe eller en benk, kan det legges opp til mange forskjellige møteplasser som bl.a. kolonihage, dagsenter, skøyteis, aktivitetspark og treningssenter. Foruten dette må en også vektlegge kulturelle arrangement og idrettsarrangement som sosiale møtesteder. Som kulturkommune nr. 1 er jo dette noe Røros er rikt på. Ekstra bra blir det jo om en bare kan gå, sykle eller ta sparken til det sosiale møtestedet.

Virkemidler for utvikling

Utbyggingsprogram.

Det er viktig å ha bredde i tilbudet i markedet for utbygginger og selvbygger tomter. Likevel bør en ha en overordnet prioritet på utvikling av områder og se dette i et lengre tidsperspektiv. En må her finne en god ballanse mellom ønsket utvikling og hvordan boligmarkedet virker. Det må være litt valgfrihet i markedet og en sunn konkurranse, samtidig kan en ikke slippe løs alt av utbygging samtidig, da dette vil kunne medføre store kostnader forbundet med kommunal infrastruktur på en kort tidsperiode. Utbyggingsprogram legger grunnlaget for kommunens handlingsplan og budsjett, og angir prioritering i mellom større utbygningsområder. Programmet gir også føringer for utbyggingsavtaler. Kommunen bør legge til rette for borettslagsmodeller som virkemiddel for å gi en lavere inngangsbillett til boligmarkedet.

Utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger. En avtale har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet. I slike avtaler stilles det gjerne krav til utbygger på etablering av, eller anleggsbidrag til utbygging av ulike typer infrastruktur som f.eks gatebelysning, fortau/ gsv, renovasjonsløsninger, vann og avløp osv. En utbyggingsavtale kan også ha en tilvisningsrett. Dette betyr at kommunen kan kreve å ha forkjøpsrett på noen bo enheter ved en større utbygging.

Teknisk infrastruktur

Før utbygginger av nye bo områder må en sikre tilstrekkelig kapasitet i den tekniske infrastrukturen. Dette gjelder vann, avløp, veier, overflatevann, fordrøyning, fortau/ gsv, strøm osv. Med bruk av et utbyggingsprogram sikrer man prioritering i økonomiplanen til nødvendige utbygginger av teknisk infrastruktur som samsvarer med den prioriterte rekkefølgen i utbyggingsprogrammet.

Folkehelse: Inn mot sentrum – ut mot friområder.

Folkehelse er et viktig satsningsområde i Røros kommune, og det er derfor viktig å legge til rette for en aktiv livsstil. Det er lett å forflytte seg til fots, på sykkel eller spark i sentrumsnære områder, og det virker klart at det har vært en kultur for å etablere tråkk og stier for snarveier. Et godt eksempel på dette er de mange veter og snarveier i Røros sentrum og stier ut i seterområder. Lett tilgang til friluftsområder og trygge trafikkale forhold er høyt prioriterte bokvaliteter. Selv om Røros har mye av dette på plass blir det viktig å prioritere trafikkale forhold, og legge til rette for de gode snarveiene uten at det er store krav til opparbeidinger og reguleringer. Folk går der det er naturlig å gå, og tar gjerne «benvegen». Det blir viktig å legge vekt på de grønne folkehelsekorridorene ved fortetting og utvikling av nye bo områder sånn at det blir gode akser ut mot friområder. Her må man tenke inn



VERDEN SARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

mot sentrumsfunksjoner og ut mot friområder. Inn mot sentrum må ha større krav til opparbeiding og regulering, og kommunal drift. Ut mot friområder kan en ha enklere korridorer.

Selvbyggertomter

Røros tomteselskap utvikler boligområder med infrastruktur som vei, vann og avløp. Selskapet selger råtomter til selvbyggere og entreprenører som bygger boliger for salg. I hovedsak har selskapet utviklet boområder i Gjøsvika og på Glåmos. Selskapet har jevn omsetning i Gjøsvika og planlegger nå et nytt boligfelt i dette området. På Glåmos er det tyngre å få i gang salg av tomter. Det kan være flere årsaker til dette. Noe må kanskje tilskrives markedsverdi på bolig sett i forhold til finansieringsbehov. Selv om det har vært jevn og god omsetning på selvbyggertomter i Gjøsvika er det ved flere anledninger gitt innspill til at det er behov for mer variert geografisk tilbud også for selvbyggere.

Boliger i Brekken, Glåmos og Galåen

Bygdesentrene Brekken, Glåmos og Galåen inngår i ny kommuneplans arealdel. I denne er det lagt inn frittliggende boligtomter fordelt på 3 områder i Galåen. På Glåmos er det lagt ut et nytt boligfelt med infrastruktur i regi av Røros tomteselskap. I Brekken ligger det mange ferdig regulerte boligtomter.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



BOLIGSOSIALE FORHOLD

Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å få seg en passende bolig, og om å gi hjelp til å mestre boforholdet. Noen mennesker har nedsatt evne til å mestre å bo alene, og har en type utfordringer som tidligere medførte at de bodde i flere år på institusjoner. Nå bor alle i egen kommune, med korte behandlingsopphold i institusjon ved behov. Mange har store problemer med å holde struktur i hverdagen, ivareta egen omsorg, klare å håndtere hverdagslige gjøremål og forvalte økonomi. Det kan være en utfordring å oppsøke offentlige kontorer, og å følge med i den digitale utviklingen.

Rusavhengige personer har ofte tilsvarende utfordringer. Å ikke klare å ivareta seg selv, sin økonomi og sine forpliktelser i en bolig, blir ofte en ond sirkel med dårlig hygiene, renhold, dårlig kosthold, sosial isolasjon, dårlig økonomi og ofte sterk slitasje i boligen. Dette er kjent problematikk for bolig- og oppfølgingstjenestene også i Røros kommune. Mange rusavhengige har i tillegg alvorlige psykiske lidelser. De aller fleste bor alene, og er leietakere i kommunale boliger.

Dessverre ser vi av og til at personer lever under uverdige forhold. En ser også store økonomiske konsekvenser ved at husleierestanser vokser, og ved at boliger blir misligholdt til det ubeboelige, noe som gir kommunen store utgifter til oppussing.

Å skaffe seg bolig, er et privat ansvar. Av ulike årsaker er det enkelte som ikke greier dette uten hjelp. Vanskeligstilte på boligmarkedet defineres som personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessig eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Eksempler på boligsosialt arbeid er å gi råd og veiledning, tilby utleiebolig, lånefinansiering til kjøp av egen bolig, eller gi oppfølging og tjenester i hjemmet. Det er viktig for kommunen å sette mål, utvikle tiltak og utnytte de boligsosiale virkemidlene på best mulig måte, slik at alle innbyggere uavhengig av livssituasjon har et trygt og godt bosted.

For å få tildelt kommunal bolig for vanskeligstilt eller omsorgsbolig er det noen vedtatte kriterier som må oppfylles. Noen personer vil alltid ha et hjelpebehov i forhold til det å kunne bo på egen hånd. En annen gruppe kan være i en vanskelig situasjon midlertidig. Det boligsosiale arbeidet vil da være å hjelpe folk til å evne å bo på egen hånd, og bli selvstendig i boligmarkedet. I dette arbeidet kan en bruke flere virkemidler.

Hva betyr det å ha et hjem

Boligen er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også rammen for vårt sosiale liv fordi den gir tilhørighet til et nærmiljø og et lokalsamfunn. Å føle tilhørighet er viktig. Når man lever i midlertidighet for eksempel hos bekjente eller på overnattingssteder, settes livet på vent ved at man ikke vet hva morgendagen bringer. En utrygg bosituasjon vanskeliggjør integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Det er viktig å forsterke innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra. Det kan bidra til å redusere sosiale ulikheter og forhindre at dårlige levekår går i arv. Røros kommune ønsker å arbeide tverrfaglig, tverretattlig og målrettet på det boligpolitiske og boligsosiale området, med mål om at alle skal kunne bo trygt og godt i eget hjem.

Bostedsløse.

Som bostedsløs regnes den som ikke har et sted å bo, som ikke har et sted å være kommende natt, som er henvist til tilfeldige eller midlertidige alternativer, samt de som skal ut av fengsel eller institusjon innen to måneder, uten å ha en ventende bolig. Det er få bostedsløse i Røros, og i lange perioder har vi ingen. Som midlertidige alternativer har vi brukt utleiehytter på Håneset camping eller hotellovernattinger. Siden midten av 2018 har en boenhet som er plassert i Stamhusveien vært brukt som midlertidig bolig inntil 3 måneder. Boligen egner seg kun for en person og har ikke mulighet for å vaske tøy. Den ligger ikke i område med andre boliger. Det er viktig å påpeke at bostedsløsheten, i likhet med sosiale problemer generelt, ikke vil forsvinne. Det vil fortsatt være behov for å forebygge og satse langsiktig for å hindre at bostedsløsheten øker.

Nærmiljø og tilhørighet.

Ut i fra et folkehelseperspektiv har nærmiljø og tilhørighet stor betydning. Nærmiljøet består av det fysiske miljøet som omgir oss der vi bor. Alle mennesker har behov for å oppleve trygghet og tilhørighet. Godt planlagte boområder med nærmiljø tilrettelagt for en aktiv, sosial og trygg livsutfoldelse for alle, kan gi store gevinster for samfunnet og den enkelte beboer. Barn, unge og eldre har ulik aksjonsradius, og nærmiljøet er særlig viktig dersom aksjonsradiusen er begrenset for eksempel ved funksjonsnedsettelse.

Da vanskeligstilte ofte ikke har førerkort eller bil, eller har liten aksjonsradius av andre grunner, bør boliger for denne gruppen ligge sentralt. Boligsosialt arbeid innebærer blant annet å hjelpe folk med å mestre boforholdet sitt. Det kan også være hjelp til å bli en del av nærmiljøet rundt boligen. Vi ser for oss at både fagpersoner og frivillige vil ha roller i dette arbeidet framover. Velforeninger og vaktmester i borettslag kan fylle viktige posisjoner i arbeidet med at alle skal føle tilhørighet og bli en positiv del av nærmiljøet

Kommunale utleieboliger i Røros

Røros kommune ligger omtrent på snittet for Trøndelag i antall kommunale utleieboliger pr innbygger. På samme måte som i eldreomsorgen må innsatsen handle om at flere kan bo trygt i eget hjem, fremfor å øke antall kommunale boliger. Så det å øke antall boliger i seg selv er ikke noe mål, men heller ha mål om å ha et riktig antall boliger med tilrettelagte funksjoner og bokvalitet. Med bakgrunn i dette er det vedtatt kriterier for tildeling av bolig som sikrer at det er de som trenger det mest som blir tildelt kommunal bolig.

I Røros kommune har vi delt kommunale utleieboliger inn i to hovedgrupper, omsorgsboliger og kommunale boliger for vanskeligstilte. Røros kommune har 129 kommunale boliger hvorav 65 er gjennomgangsboliger for vanskeligstilte. Omsorgsboliger er boliger med visse tilpasninger slik at beboerne om nødvendig, kan motta omfattende pleie- og omsorgstjenester. Leieavtalen er vanligvis ikke tidsbegrenset. Kommunale boliger for vanskeligstilte er boliger uten særlige tilpasninger og



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



regnes som ordinære kommunale boliger for vanskeligstilte. Leieavtalen gjelder vanligvis for ett til tre år.

Omsorgsboliger:

Sted	Antall leiligheter	Merknader
Øverhagan 1:	16 leiligheter	Tildeles av forvaltningskontoret
Øverhagan 5:	16 leiligheter	Tildeles av forvaltningskontoret, prioriteres til eldre med stort hjelpebehov og behov for høy grad av trygghet.
Småhagene BL (Merknad)	16 leiligheter	Tildeles av forvaltningskontoret. Forbeholdes eldre og funksjonshemmede som har behov for tilrettelagt leilighet.
Dalsveien 3	12 leiligheter	Tildeles av forvaltningskontoret Sentrale leiligheter.
Sum	60 leiligheter	

Boliger for rus/psykiatri og folk i en vanskelig livssituasjon

Sted	Antall boliger	Merknader
Gjøsvika	4 leiligheter	3 små leiligheter, 1 tre roms som passer til en liten familie
Øyaveien	5 leiligheter	Fint integrert med andre boliger, Familieleiligheter.
Langseth	11 leiligheter	3 bolighus med 11 leiligheter.
Grind-Olaveien	5 leiligheter	Sentrale leiligheter med et soverom.
Søsterhjemmet	13 leiligheter	Sentrale leiligheter.
Brekken	3 leiligheter	To roms leiligheter
Glåmos	8 leiligheter	
Konstnektveien	6 leiligheter	2 leiligheter til vanskeligstilte, 4 til nyansatte i Røros kommune.
OI-Klemmetsaveien	5 leiligheter	Boliger med et soverom, høy standard
Kjerkgata 39	1 leilighet	
Mælan	8 leiligheter	Sentrumsnært og fint bomiljø, familieleiligheter.
Sum	69 leiligheter	

Røros kommune har stort etterslep på vedlikehold av kommunale boliger. Dette gjelder i særlig grad ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Det gis ikke tilskudd til vedlikehold av boliger for vanskeligstilte, men det gis tilskudd til bygging av nye. En del av de eldre boligene møter heller ikke dagens krav til universell utforming og energikrav. Det er i de senere år solgt 10 kommunale boliger som enten har hatt stort vedlikeholdsbehov, eller ikke har vært særlig egnet i forhold til dagens krav. Inntekter fra salget sammen med tilskudd fra Husbanken har resultert i at det er bygget 11 nye boenheter. På denne måten er en del av vedlikeholdsetterslepet tatt bort samtidig som en har fått fornyet bygningsmasse.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



Hvordan kan vi hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet?

I strategien Bolig for velferd fra 2014 har sentrale myndigheter gitt følgende målsettinger:

1. Alle skal ha et godt sted å bo. Prioriterte områder er hjelp fra midlertidig til varig bolig og hjelp til å skaffe en egnet bolig.
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet. Prioriterte områder er å forhindre utkastelser samt gi oppfølging og tjenester i hjemmet.
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv. Prioriterte mål er å sikre god styring og målretting av arbeidet, stimulere til nytenkning og sosial innovasjon samt planlegge for gode bomiljøer.

Vanskeligstilte kan ha ulike utfordringer og vil ha behov for oppfølging på ulike områder

Bo-oppfølging

Personer med helse- og funksjonsutfordringer kan ha behov for ulike støtteordninger og hjelpetiltak for å mestre å bo. Røros kommune som boligeier har interesse av at boligen blir ivaretatt og vedlikeholdt, og at husleien blir betalt. Helse-, omsorgs-, og sosialtjenestene har i oppgave å bistå beboere til å ivareta seg selv, sin helse og sitt boforhold. At beboer mestrer sitt boforhold og at boligen blir godt ivaretatt, er to sider av samme sak, men ivaretas av ulike instanser ut fra forskjellige lovverk. Koordinering av tjenester og samhandling på tvers av virksomheter er nødvendig for å løse dette på en god måte.

Bofellesskap med personalbase

Noen har likevel så store utfordringer med å mestre sin egen hverdag og helseutfordringer, at det å ha tett oppfølging i boligen ikke er tilstrekkelig. Noen har behov for en type bofellesskap med heldøgns tilgjengelig personale. Behovet for trygghet kan være grunnleggende for at et menneske klarer å ta i bruk sine ressurser til eget beste og ha et verdig og meningsfylt liv. Mange evner ikke å ta imot ofte besøk fra ulike tjenesteytere i sin bolig, men har det bedre i en boenhet der personale kan kontaktes når behovet er der. Røros kommune mangler et slik botilbud for mennesker med alvorlige psykiske lidelser og evt tilleggsproblematikk med rusavhengighet. Terskelen for innleggelse i spesialisthelsetjenesten har blitt høyere og liggetiden kortere. Det forventes fra helsemyndighetene at kommunene skal ha tilpassede boliger og forsvarlige tjenester også til denne gruppen mennesker. Et botilbud med personalbase og fellesareal som muliggjør felles aktiviteter i et trygt miljø bør prioriteres i plan perioden. Dagens behov vurderes til å være 4 – 6 boenheter tilknyttet en base.

Økonomisk rådgivning og veiledning

Kommunen forvalter midler fra Husbanken. For privatpersoner kan bostøtte, tilskudd til etablering og tilskudd til tilrettelegging samt startlån være virkemidler som kan bidra til bedre bovilkår.

Bostøtte er midler hvor målgruppen er personer som allerede har en bolig enten den er leid eller eid. Bostøtte blir etter søknad og beregning utbetalt hver måned til husstander som får innvilget stønaden så lenge vilkårene er oppfylt. Vilårene er lav inntekt og høye bokostnader. Bostøtte er statlige midler, men kommunen registrerer søknader og har et veilednings- og informasjonsansvar.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



Status bostøtte 2018

Antall utbetalinger pr år	Antall utbetalinger pr mnd	Utbetaling pr år	Utbetaling pr mnd	pr mottaker
847	70,5	Kr 1.390 464,00	Kr 115 872,00	Snitt kr 1.632,00

Startlån og tilskudd er virkemidler for å kunne bistå vanskeligstilte til å kunne kjøpe egen bolig samt å tilrettelegge allerede eksisterende bolig ved funksjonsnedsettelse eller behov for rehabilitering. Lån kan også gis som refinansiering for å kunne beholde bolig. Målgruppen er definert i Husbankens forskrifter. Kommunens oppgave er å kartlegge behov for og å søke midler fra Husbanken, drive veiledning, gi informasjon og behandle søknader. Kommunen samarbeider og med ordinære banker om samfinansiering. Startlån kan gis som del- eller fullfinansiering der det vurderes som hensiktsmessig. Søkere må som hovedregel undersøke muligheter for lån i ordinær bank før henvendelse til kommunen.

Tilskudd kan gis til både tilrettelegging og etablering. Ordningen er ment for særlig vanskeligstilte med varig lave inntekter. Tilskudd til etablering gis som et avdrags- og rentefritt lån til personer som ikke kan betjene et fullt ordinært lån. Tilskuddet nedskrives over en viss periode. Tilskuddet gis vanligvis i tillegg til startlån. Tilskudd til tilrettelegging gis til personer med varig lav inntekt, uten egne midler eller mulighet til å skaffe det hvor formålet er å tilrettelegge bolig ved funksjonsnedsettelse.

Status Startlån og tilskudd 2018

	Antall	utbetalt	Utbetalt i kr	forhåndsgodkjent	Ikke ferdigbehandlet
Startlån	14	7	2.080.100	3	4
Startlån/tilskudd	2	1	500.000	0	1
Tilskudd	4	4	231.275	0	0

For 2019 er det søkt om kr 5.000 000 til startlån, kr 500 000 til tilskudd etablering og kr 500 000 til tilskudd tilrettelegging. Husbanken behandler søknader fra kommunen med forventet svartid overgang mars/april.

Hvordan kan vi møte morgendagens behov knyttet til helse og alderdom?

Røros kommune har nylig gjennomført en omstilling av omsorgstjenesten i Røros kommune. Den nye organiseringen har blitt illustrert gjennom begrepet omsorgstrappa. Som et grunnleggende prinsipp skal tjenester bli gitt på det nivå i trappa som tilsvarer brukerens behov.

Boliger med fast bemanning

Heldøgns pleie- og omsorgstjenester tildeles til personer som har behov for tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene kan variere gjennom døgnet og over tid. Dette inkluderer personer med langvarige somatiske sykdommer, funksjonshemming, utviklingshemming, rusproblemer eller psykiske og sosiale problemer. Det er ikke noe krav til at kommunen må ha en omsorgsbasis i direkte tilknytning til boligene, så lenge den ligger i nærmiljøet. Kommunen har likevel ansvaret for å organisere tjenestene på en slik måte at de dekker brukernes behov på en god måte.



VERDEN SARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



RØROS KOMMUNE

Boligene i Øverhagen 1 og 5 har tilknytning til personalbase. Øverhagen 1 er beregnet for personer med utviklingshemming. Øverhagen 5 leies i hovedsak leies ut til eldre eller personer med store funksjonshemminger.

I tillegg har vi flere unge funksjonshemmede og unge som av andre årsaker vil trenge hjelp når de i nær framtid skal bo i egen bolig. De vil trenge tett oppfølging og mye hjelp fordelt gjennom døgnet både med å ta vare på seg selv og sin bolig. Bofellesskap med tilgang til fellesareal og personalbase i nærmiljøet vil være et godt botilbud også for denne gruppen. Etablering av nye omsorgsboliger må ivareta hensiktsmessige løsninger for organisering og drift, og for best mulig bo- og nærmiljø.

Endring i alders sammensetning.

I etterkrigstida var det store barnekull, noe som medfører at Røros får en betydelig endring av alders sammensetningen med en økning i andel eldre i åra fremover. De fleste ønsker å bo i eget hjem i alderdommen, og det vil heller ikke være økonomisk bærekraft i å utøve eldreomsorg på tilsvarende måte en har gjort med sykehjems plasser og omsorgsboliger til alle. Røros kommune har tatt grep i forhold til denne utviklingen og har startet med å omstille helse og omsorgstjenester.

Tjenestetilbudet må utvikles for å hjelpe mennesker med nedsatt funksjonsevne til å bo i eget hjem. I tillegg må det legges til rett for å bygge tilrettelagte sentrumsnære boliger. Det må skapes trygge og gode boforhold for å bo i eget hjem. Eldre må i større grad ta egne grep med å flytte til tilrettelagte boliger, eller tilpasse egen bolig der det er behov for å møte alderdommen.

Bygging og etablering av Øverhagaen bo- helse- og velferdssenter vil være ferdigstilt i 2022. I byggeprosessen er det lagt stor vekt på utvikling av nærområde og tilgang på servicefunksjoner. I tillegg vil det være et kulturelt senter med stor aktivitet og ulike dagtilbud. Området vil derfor være et godt utgangspunkt for etablering av flere bofellesskapsløsninger.

Integrering og mangfold

Røros kommune bosetter flyktninger etter årlig anmodning fra Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi). For å imøtekomme behovene for bolig til denne gruppen, er det viktig at kommunen har tilstrekkelige boliger og en variert boligportefølje.

Røros kommune er opptatt av at flyktninger skal bosettes så raskt som mulig etter vedtak om opphold. I hovedsak bosettes førstegangsboende i kommunale boliger med en leieperiode på 3 år. Å lære seg å bo etter norske forhold, og kunne etablere seg i det private boligmarkedet på egen hånd vil være en del av integreringen i denne perioden. Noen vil likevel ha behov for fornyelse av leieavtalen etter tre år.

Med en prognosert relativt jevn bosetting de nærmeste årene vil det være behov for jevn tilførsel av tilgjengelige kommunale utleieboliger til formålet. Boligbehovet vil variere fra år til år

Organisering og samhandling.

Forvaltningskontoret har ansvaret for tildeling av boliger etter kommunens vedtatte kriterier, og tjenester som tildeles etter helse- og omsorgstjenesteloven og sosialtjenesteloven. Det tidligere Boligtildelingsutvalget er slått sammen med Forvaltningskontoret. Søknader om bolig behandles i egne drøftingsmøter hver 14. dag. Fordi mange søkere har sammensatte problemstillinger er psykisk



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



helse- og rustjeneste, NAV og teknisk avdeling faste representanter i drøftingsmøtene. Dersom saken tilsier det, kan andre faggrupper innkalles for å delta i vurderingen av enkeltsaker.

Forvaltningskontoret skal:

- Ivareta brukerens rettsikkerhet og sikre likeverdig behandling, uavhengig av hvor de er bosatt i kommunen
- Kvalitetssikre saksbehandlingen
- Tydeliggjøre kommunens ansvar som forvalter og tjenesteyter
- Gjøre det lettere for brukerne ved å samle all tjenestetildeling på ett sted
- Skille mellom forvaltning (tildeling) og tjenesteyting (utførelse)
- Bidra til bedre kontroll på forholdet mellom bruk av ressurser og behov for tjenester
- Sikre helhetlige tjenester og pasientforløp

Samhandling mellom tjenestene.

Noen vanskeligstilte vil ha behov for oppfølging og veiledning fra flere tjenesteområder, og utfordringene kan være ganske sammensatt som krever god helhetlig og tverrfaglig innsats. Kommunale tjenesteområder som er eller kan være involvert i det boligsosiale arbeidet er:

- Forvaltningskontoret: tildeler boliger
- Teknisk: Inngår husleieavtaler og forvalter disse.
- Økonomiavdelingen: Fakturerer husleie.
- Opplæring og integrering
- Vaktmestertjenester: Bidrar med nødvendig vedlikehold i boligen
- NAV: Kan yte økonomisk bistand og rådgivning
- Brann forebyggende fortar tilsyn i boliger i samarbeid med teknisk
- Hjemmetjenesten: Praktisk bistand til rengjøring, personlig hygiene, medisinsk oppfølging
- Psykisk helse- og rustjeneste: Hjelp til å mestre mentale og følelsesmessige utfordringer i hverdagen og med å bo, mestre rusfrihet, bidra til å redusere skader av rusmisbruk, styrke selvstendighet og mestring.

Våre mest vanskeligstilte beboere har behov for alle disse tjenestene. Her er det behov for at kommunen tenker helhetlig og sørger for god koordinering. Om en tjeneste svikter i dette arbeidet vil det få ringvirkninger både for bruker og andre tjenesteområder. Det er derfor viktig å ha en tydelig rolleavklaring i det boligsosiale arbeidet. Noen kommuner har en boligkonsulent med sosialfaglig kompetanse som har en koordinerende rolle, og til å følge opp og hjelpe beboere til å mestre sitt boforhold.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



VEIEN VIDERE

En viktig forutsetning for å sikre en strategisk god og bærekraftig utvikling av boligutviklingen i Røros kommune er å ha en helhetlig og tverrfaglig tilnærming til de boligpolitiske utfordringene. Å være i forkant av utviklingen og styre etter endringer i samfunnet og behovet vil være et suksesskriteriet. Dette fordrer god koordinert innsats og planstrategi som tilpasses ønsket og planlagt utvikling. Som grunnlag for dette vil et utbyggingsprogram være et godt verktøy.

Boligbehov og bokvalitet er viktige begreper å legge til grunn for arealplanlegging i sentrumsnære områder i tida fremover. Det er viktig å skape arena for, og ha god dialog med utbyggere, men samtidig være målrettet med kommunens strategi. Til tross for mye luft og stort rom i vår region er det trangt med arealer når en skal ha plass til alt som ønskes.

Husbanken er en viktig samarbeidspartner for Røros kommune i boligpolitisk arbeid, og har også bidratt i grunnlaget som er brukt i arbeidet med denne planen i forhold til en del statistikk og analyser. Foruten den rollen Husbanken har med tilskudd og økonomiske ordninger er de en kunnskapsformidler, spesielt innen boligsosialt arbeid og klima og miljø. De har også en koordinerende og pådriverrolle for kommunene i å utvikle seg på disse områdene. Røros kan se tilbake på flere gode samarbeidsprosjekt hvor Husbanken har vært med. PAL (passivhus aktiv læring) var et slikt prosjekt som ga ungdommer på yrkefaglinja en god og reell læringsarena, ga næringslivet gode håndverkere, la grunnlaget for ei attraktiv byggfaglinje ved Røros vgs, og ga Røros kommune gode utleieboliger for vanskeligstilte. Så vel som i det ordinære boligarbeidet er det viktig også å være i forkant med boligsosialt arbeid. Med god relasjon og aktivt samarbeid med Husbanken vil det være et godt grunnlag for å få til.



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



HANDLINGSPLAN

Boligutvikling i Røros

Røros skal kunne tilby tomter til utbygging i hele kommunen. Arealplanlegging skal legge til rette for utvikling av områder med god bokvalitet, og som møter samfunnets boligbehov på en god måte.

Mål:

- Fortette sentrum og utvikle sentrumsnære bo -områder
- Røros skal ha et variert tilbud av tomter for selvbyggere.
- Legge til rette for utvikling av sosiale møteplasser ved alle boligområder
- Utvikle trygge og gode løsninger for gående og syklende

Tiltak	2019	2020	2021	2022	Merknad
Etablere utbyggingsprogram		X			
Utrede boplikt i sentrum		X			
Rullere kommunedelplan for sentrum	X				
Avklare planfri krysning av jernbane		X			
Transformere industriområde til bo -område på «utsida» av jernbanen			X		

Boligsosiale forhold

Røros kommune skal kunne løse vanskeligstiltes boligbehov, slik at hver enkelt skal ha et hjem og en tilhørighet i et nærpområde. Som vanskeligstilte regnes flyktninger, mennesker med rusproblemer eller psykisk sykdom, fysisk og psykisk funksjonshemmede og bostedsløse.

Helsesektoren skal kunne møte utfordringen med en aldrende befolkning ved å sette inn tiltak på rett nivå i omsorgstrappa.

Mål:

- Dekke behovet for utleieboliger.
- Øke omløpet på utleieboliger med å hjelpe leietakere til å bli selvstendig i boligmarkedet
- Ha god koordinering av alle tjenester.
- Ha god oversikt på vedlikeholdsbehov for alle kommunale boliger.

Tiltak	2019	2020	2021	2022	Merknad
Øke kompetanse og samhandling mellom de ulike tjenester i boligsosialt arbeid	X				Kurs med samling av alle tjenestene
Utvikle bo -oppfølging og tilsyn i kommunale boliger	X				Samarbeid brann og teknisk



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR





RØROS KOMMUNE

Utrede bofellesskap med bemanning		X			Må koordineres og ses opp mot økonomiplan
Utrede etablering av hardbruksboliger			X		
Lage en plan for salg og utvikling av kommunale utleieboliger.		X			
Tilstandsrapport kommunale boliger		X			
Vedlikeholdsplan kommunale boliger		X			



VERDEN SARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*