

## **Norgeshus og Melhus kommune**

**«Sammen er vi mindre alene»**

## Innhold

|   |   |
|---|---|
| Sammen er vi mindre alene - prosjektbeskrivelse .....               | 2                                       |
| Boligsosiale tiltak i fremtidens helse- og velferdstjenester .....  | 2                                       |
| Utfordringsbildet Melhus kommune .....                              | 2                                       |
| Strategiske valg i Melhus kommune – Mestring som utgangspunkt ..... | 3                                       |
| Satsing på mestringsbolig og bofellesskap .....                     | 4                                       |
| Om Norgeshus .....  | 6                                       |
| Samarbeid Norgeshus og Melhus kommune .....                         | 7                                       |
| Prosjektet Sammen er vi mindre alene .....                          | 7                                       |
| Om nasjonalt utfordringsbilde.....                                  | <b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b> |
| Prosjektorganisasjon: .....   | 10                                      |
| Aktivitetstabell.....   | 11                                      |

## Sammen er vi mindre alene- prosjektbeskrivelse

«Sammen er vi mindre alene» er arbeidsnavnet på et boligkonsept som ønskes utviklet i hjertet av Melhus sentrum i regi av Norgeshus og Melhus kommune. I prosjektet vil vi se på hvordan å legge til rette for at innbyggere skal kunne bo hjemme uansett mestringsnivå – slik visjonen til Melhus kommune er.

## Boligsosiale tiltak i fremtidens helse- og velferdstjenester

### Utfordringsbildet Melhus kommune

Befolkningsframskrivingene for Trondheimsregionen viser for Melhus kommune en betydelig økning i innbyggertallet i målgruppen for pleie- og omsorgstjenester til eldre. Sammenlignet med 2021 er andelen innbyggere over 67 år anslått å øke progressivt framover:

2025: 11%

2030: 25%

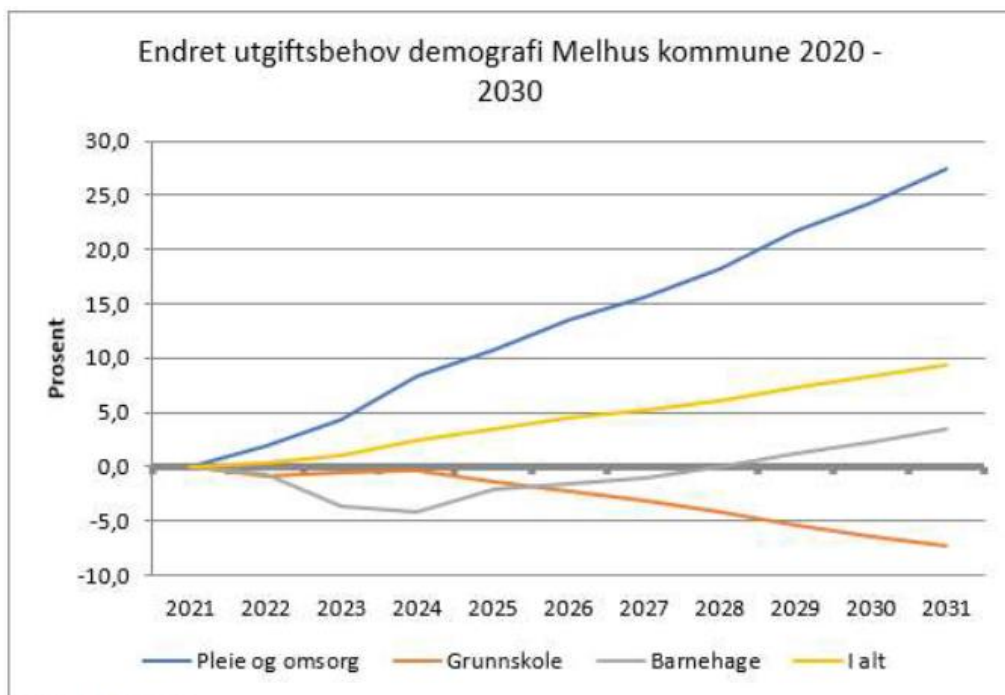
2040: 53%

2050: 74%

Denne demografiske utviklingen gir kommunen tre hovedutfordringer:

1. Vi vil på sikt mangle kapasitet til å ivareta alle innbyggere.
2. Vi vil ha begrenset tilgang på helsepersonell med rett kvalitet (mer behov for spesialisertkompetanse, konkurranse om helsepersonell med rett kompetanse).
3. Økt ressursbruk vil stille større krav til å prioritere mellom tjenestesektorer.

<sup>1</sup> Rapport gjennomgang av institusjons- og hjemmetjenesten i Melhus kommune, 07.01.2022, BDO

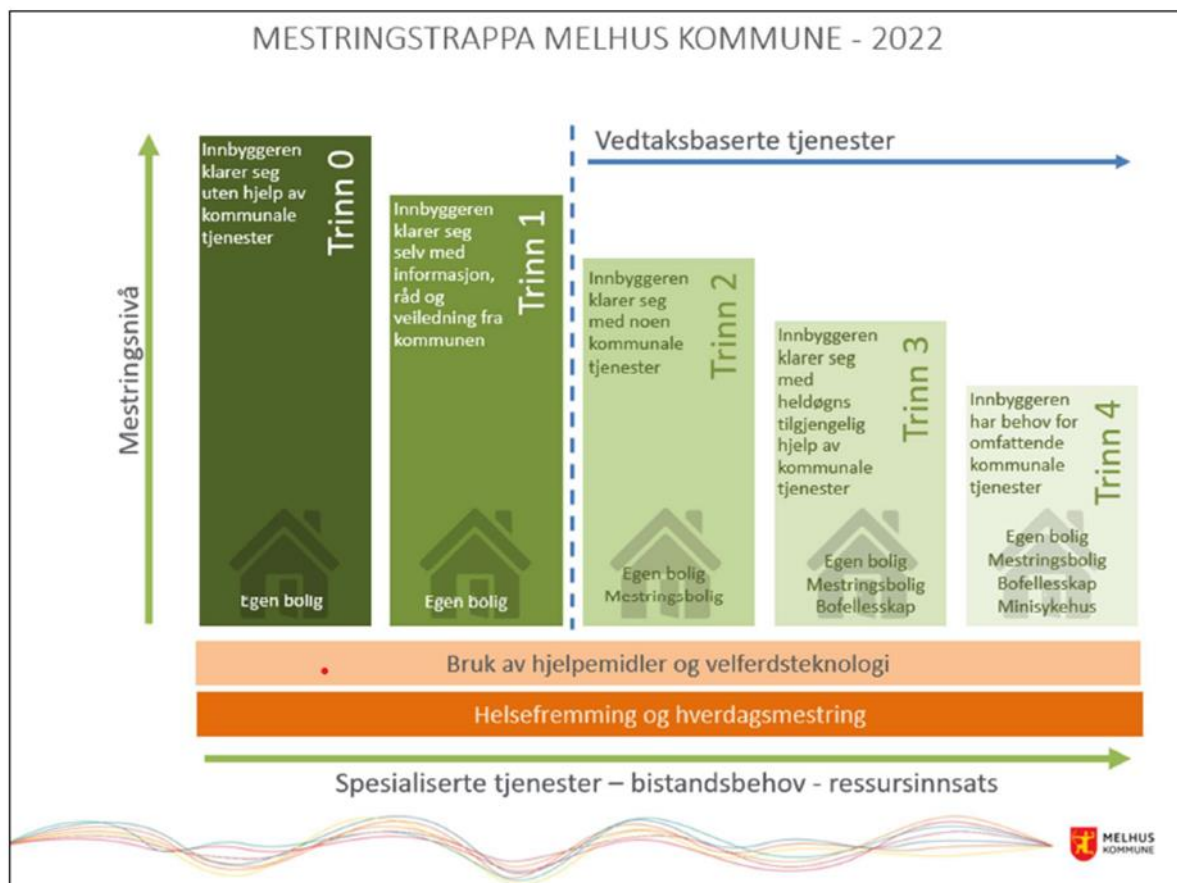


Utfordringen beskrives også tydelig i NOU 2023:4 Tid for handling (Helsepersonellkommissjonens utredning). I tillegg er utfordringsbildet et viktig utgangspunkt for eldrereformen Leve hele livet. Reformen skal bidra til at eldre kan mestre livet lenger, ha trygghet for at de får god hjelp når de har behov for det, at pårørende kan bidra uten at de blir utslitt og at ansatte kan bruke sin kompetanse i tjenestene. Reformens hovedfokus er å skape et mer aldersvennlig Norge og finne nye og innovative løsninger på de kvalitative utfordringene knyttet til aktivitet og fellesskap, mat og måltider, helsehjelp, sammenheng og overganger i tjenestene. Reformen følges opp av en ny reform, Bo trygt hjemme.

### Strategiske valg i Melhus kommune – Mestring som utgangspunkt

For å kunne håndtere denne utfordringen har Melhus kommune over flere år arbeidet med prosjektet 100 år i eget hjem. Målet med prosjektet er at kommunen i større grad enn tidligere gir kommunens innbyggere tilbud om pleie- og omsorgstjenester i egne hjem. Prosjektet 100 år i eget hjem ble i 2022 videreført som ambisjon i kommunens prosjekt Veivalg for helse og velferd.

Veivalgprosjektet har ført til at Melhus kommune har tatt i bruk *mestringstrappen* som erstatning for *omsorgstrappen*. Mestringstrappen tar utgangspunkt i innbyggernes kapasitet til å mestre eget liv, og innbyggernes behov. Et viktig utgangspunkt er også at innbyggerne så langt som mulig skal kunne bo i eget hjem, uansett omsorgsbehov.



### Satsing på mestringsbolig og bofellesskap

Med bakgrunn i både Samhandlingsreformen, prosjektet 100 år i eget hjem og eldrereformen Leve hele livet, har Melhus kommune en ambisjon om at så mange som mulig kan bo i eget hjem så lenge som mulig. Det inkluderer både personer med nedsatt funksjonsevne – både psykisk og fysisk, og andre som av andre grunner ikke mestrer å bo uten (kommunal) hjelp.

Fokus på Mestringstrappen og utgangspunktet at innbyggeren skal kunne bo hjemme uansett mestringsnivå er strategiske veivalg for Melhus kommune, som innebærer at kommunen ikke bygger ut kapasitet i institusjonstjenesten, men ser etter alternative boformer. En boform som vi ser det er stort behov for, er *bofellesskap*. Dette er en samling av mestringsboliger (tidligere kalt omsorgsboliger) med fellesareal og heldøgns bemanning. Dermed ligger bofellesskapet mellom selvstendige mestringsboliger og sykehjemsplasser. Bofellesskap skal etter vårt syn ikke brukes etter diagnose, men etter funksjonsnivå.

For andre innbyggere, uten behov for tjeneste med heldøgns bemanning, vil eksempelvis punktjenester fra hjemmetjenesten i en mestringsbolig være tilstrekkelig. Mestringsboliger skal være tilrettelagt for personer som har behov for såpass mye helsetjenester at de ikke kan bo i sin opprinnelige bolig lenger, og av ulike årsaker ikke kan tilpasse eksisterende eller skaffe egen tilpasset bolig. Mestringsboliger kan være både kommunale og private, og tildeles etter behov og faglige kriterier.

For å skape levende samfunn, hvor ressursene utnyttes uansett alder og befolkningen drar nytte av å bo sammen med andre, har Melhus kommune en ambisjon at mestringsboliger samlokaliseres med blant annet leiligheter for vanskeligstilte på bostedsmarkedet. Melhus kommune ønsker for eksempel å legge til rette for at ungdom som trenger boveiledning og bostøtte kan bo i mindre leiligheter i samme kompleks som eldre som har behov for tilrettelagte boliger, at personer med nedsatt funksjonsevne som har behov for rullestol eller andre hjelpemidler bor i samme boligkompleks. I samme bygningsmassen kan det også realiseres familieleiligheter. Utgangspunkt er at helsehjelp skal være lett tilgjengelig når det trengs uten at det er institusjonalisert. Det kan for eksempel realiseres gjennom at første etasjen i et boligkompleks brukes som «familiens hus», hvor helsestasjon, skolehelsetjenester og barnevern kan ha sine lokaler. I dette «næringsarealet» kan også en base for hjemmetjenesten lokaliseres. Dette gjør det mulig å samtidig organisere en helsestasjon for eldre i bygningsmassen, hvor beboere i et slik boligkompleks kan få hjelp til sårstell, råd om ernæring og andre råd rundt mestring. Avhengig av størrelsen på bygget er det også mulig å tenke at deler av bygningsmassen brukes som bofellesskap. Dermed kan fasilitetene utnyttes maksimalt, uten at bygningen fremstår som en institusjon. Fellesarealene i en slik bygning bør være tilgjengelig for alle som bor der, og kunne brukes av andre i kommunen også, for eksempel til møter med frivillige organisasjoner, interesseorganisasjoner, kulturelle arrangement osv.

Modellen som Melhus kommune har ambisjoner om, ligner «Generationernes Hus» som ble utviklet i Aarhus kommune. I dette huset bor flere generasjoner sammen, og er hver for seg en ressurs for de andre. Målsettingen er at de som bor der kan knytte bånd på tvers av alder og ulikheter. Dette gjøres gjennom utforming av bygget og gjennom felles aktiviteter.

---

<sup>2</sup> [NOU 2023: 4 - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/NOU-2023-4-4-regjeringen.no)

<sup>3</sup> [Leve hele livet - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/Leve-hele-livet-regjeringen.no)

<sup>4</sup> [Innspill til bo trygt hjemme-reformen - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/Innspill-til-bo-trygt-hjemme-reformen-regjeringen.no)

<sup>5</sup> [Prosjekt: Veivalg for helse og velferd - Melhus kommune](#)

<sup>6</sup> [Generationernes Hus \(aarhus.dk\)](https://www.aarhus.dk/Generationernes-Hus)

Høsten 2022 fikk Melhus kommune en utmerkelse for det strategiske arbeidet de har gjort med å bruke modeller som setter mennesker i sentrum istedenfor systemer. Melhus kommunen fikk da Leve Hele livet-prisen fra Helse- og omsorgsdepartementet. Dette er en pris som løfter fram kommuner som arbeider godt og systematisk med Leve Hele livet-reformen. Prisen gis til en kommune som gjennom kvalitetsforbedringsarbeid kan vise til både planlagte og gjennomførte aktiviteter og gode resultater under Leve hele livet-reformen sine innsatsområder. Juryen som tildelte prisen til Melhus kommune trakk fram kommunen sin langsiktige plan for at innbyggerne kan leve gode dager i alderdommen. Juryen la blant annet til grunn at Melhus kommune har involvert og engasjert seniorbefolkningen, og at de har jobbet for samskaping med sivilsamfunnet, det frivillige og næringslivet.

Kommunalsjef for Helse og Velferd i Melhus kommune, Albert Verhagen, reflekterer at, selv om kommunen har fått annerkjennelse for sitt arbeid, er det mye arbeid som gjenstår. De siste KOSTRA-tallene viser at kommunen ikke har greid å realisere strategi og visjon i så stor grad som ønsket, blant annet ønske om større andel av hjemmebasert omsorg.

Derfor må vi se på hvilke muligheter vi har, og hvordan helse- og velferdstjenestene kan organiseres på en best mulig måte i årene som kommer. Framtidig struktur og dimensjonering av pleie- og omsorgstilbudet i Melhus kommune står i fokus sier kommunalsjef Albert Verhagen.

## Om nasjonalt utfordringsbilde

I Norge som i resten av Europa hadde vi høye fødselstall etter krigen. Dette, samt økende levealder i befolkningen, fører til et økende antall eldre i årene framover. I 2060 vil omtrent hver femte person i Norge være 70 år eller mer. Større andel eldre vil føre til økt behov for helse- og omsorgstjenester. I 2060 kan pleie- og omsorgstjenestene ha behov for nesten 260.000 flere årsverk enn dagens ca. 400.000. Samtidig viser forskning at tilgangen til arbeidskraft vil synke i årene framover. Kommunene rundt om i landet vil kunne få utfordringer med å tilby et trygt og godt omsorgstilbud til eldre på grunn av ressursmangel. Det å drifte en institusjonsplass i Norge i dag koster i snitt ca. 1,5 millioner kroner i året, og med veksten som er forventet, vil det være en voksende utfordring for norske kommuner å opprettholde gode velferdstilbud. Beregninger viser at det med stor sannsynlighet vil være for få kommunale omsorgsboliger og sykehjemsplasser i framtiden.

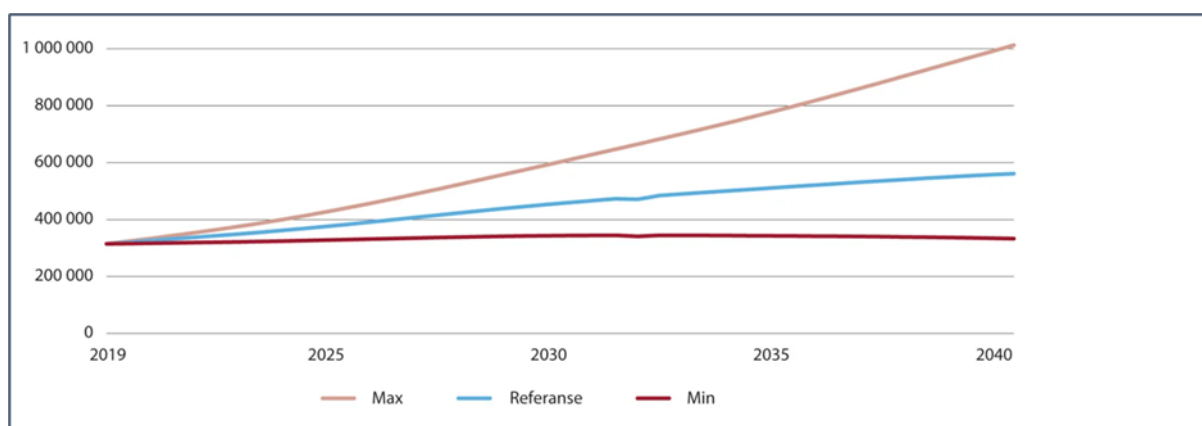


Fig. Tabell fra SSB som viser antatt behov for personell innen helsefag fram til 2040

Det skrives stadig om at eldre kan bli ensomme og det er viktig med fokus på sosialt samvær og aktivitet for eldre. Det er også en sammenheng mellom de eldre sitt sosiale liv og deres psykiske helse. Gjennom forebyggende folkehelsearbeid og gode sosiale boforhold kan man også redusere folks ensomhet.

Med en voksende andel eldre der mange vil være minstepensjonister, vil flere kunne møte økonomiske utfordringer. Tall fra SSB viser at enslige i aldersgruppen over 65 år har lavest medianinntekt.

De siste årene har det i tillegg vært en betraktelig økning i byggekostnader og ifølge SSB er prisveksten på eneboliger steget med 26% fra mars 2020 til mars 2023. Tilsvarende for leiligheter i boligblokk er økningen på 20% i samme periode.

## Om Norgeshus

Norgeshus er en av Norges største boligbyggere med 140 lokale byggmestre som bygger ca. 1000 enheter rundt om i landet i løpet av et år, fordelt på eneboliger, småhus og leiligheter. Norgeshus jobber aktivt med utvikling og kompetanseheving for å stå godt rustet i et marked med konjunkturer.

Norgeshus sitt hovedkontor ligger i Melhus kommune, og herfra drifter vi og utvikler konseptet Norgeshus for de 140 bedriftene som selger og bygger boliger/leiligheter lokalt. Vi er en av Melhus kommunes største arbeidsplasser med ca. 80 medarbeidere. Norgeshus har opp igjennom de 35 årene de har eksistert, hatt ett godt samarbeid med Melhus kommune.

Norgeshus har hatt tradisjoner for å satse på utvikling av nye boligkonsepter. Norgeshus bygger lokalt rundt om i store, mellomstore, men også i mindre distriktskommuner landet rundt. At Norgeshus er med på å utvikle lokalsamfunn kan man trygt si, og det er nedtegnet i strategien at det vi skal fortsette med.

### Samarbeid Norgeshus og Melhus kommune

I utviklingen av konsept for ROP-boliger fikk Norgeshus bistand fra Melhus kommune, om deres erfaringer med bygging og drift av kommunens egne ROP-boliger. Her fikk Norgeshus nyttig informasjon som vi tok med oss i utviklingen av konseptet. Tidligere har vi også utviklet et konsept rundt eldre som ønsker å bo hjemme så lenge som mulig, med navnet, Norgeshus seniorboliger – «Bo hjemme». I prosjektet utviklet vi standardiserte leilighetsmoduler med fokus på planløsning for omsorgsboliger, med de krav som stilles for disse. Prosjektet ble godt mottatt og noen av fokusområdene var velferdsteknologi for gode levevilkår, samt arkitektur for sosialt felleskap og aktivitet. Prosjektet ble utviklet som et konsept og vi savnet den gangen et konkret prosjekt for å få gjort utviklingen mest mulig konkret.

Norgeshus har stadig samtaler med Melhus kommune da vi har felles interesse for en god utvikling av kommunen samt det å få til et levende sentrum. Med utfordringsbildet som nevnt over, med økende andel eldre, kostnadsøkninger og med ønske om å utvikle Melhus sentrum, har Norgeshus og representanter fra kommunen satt seg sammen med mål om å utvikle et prosjekt som søker å dekke behovene som er skissert.

### Prosjektet «Sammen er vi mindre alene»

I Pottenvegen, i sentrum av Melhus, eier både Norgeshus og Melhus kommune eiendommer, bebygd med noen eldre eneboliger. Med fortettingspolitikken i sentrum av Melhus, er det naturlig at området utvikles med større næring – og leilighetsbygg, i tråd med sentrumsplanen. Det er 4 eiendommer i området, som til sammen utgjør 3,8 mål tomteareal. 3 av eiendommene ligger på sør/vestsiden av Pottenvegen og den siste ligger på nord/østsiden av veien.



Fig. Kartutsnitt av Pottenvegen med mulige eiendommer i Melhus sentrum

Prosjektet vil bli utviklet i tett samarbeid mellom Norgeshus AS og Melhus kommune, avdeling Helse og velferd, og høste av deres erfaringene som de har skaffet seg i prosjektet «Hundre år i eget hjem» og gjennom «Leve hele livet» prosjektet. I tillegg vil vi se på regjeringen sin «Bo trygt hjemme – reform», som ligger ute til høring nå. Reformen bygger videre på arbeidet med Leve hele livet og denne vil i løpet av 2023 utgjøre en stortingsmelding og denne vil vi bruke i videre utvikling av prosjektet. Vi vil også jobbe prosjektet framover i samspill med ansatte i helsevesenet og mennesker som vil være i de aktuelle brukergruppene. Slik kan vi få belyst behov, ønsker og drømmer fra ulike sider.

Rammen for prosjektet kan være 3,8 mål med tomt og med omtrentlige overslag kan det etableres inntil 50 enheter i prosjektet. Bygget vil naturlig bli i 4 etasjer over bakkeplan, og med etablering av parkeringskjeller under bakkenivå. På hovedplan kan det bli næringsarealer og fellesarealer som legger til rette for aktivitet og livlige møtepunkt med sosiale arenaer som kafe og butikker, samt eksempelvis andre lokaler med fokus på barn og helse. Vi vil ha fokus på ulike målgrupper av beboere. Målsettingen er at de som bor der kan knytte bånd på tvers av alder og ulikheter.

Melhus kommune kan vise til prognoser som viser at andelen eldre vil øke i årene framover. Som de selv beskriver vil en på sikt mangle kapasitet til å ivareta alle innbyggerene. Derfor er en helt nødt å være innovative og finne nye måter å ta vare på hverandre på. Melhus kommune er ikke alene om å ha denne utfordringen. Vi tror derfor at dette prosjektet vil ha overføringsverdi til alle kommuner rundt om i landet. Både store og små kommuner må møte fremtiden med øyne som ser nye muligheter.

Melhus kommune har mange tanker om hvem som kan ha nytte og glede av å være samlokalisert i et slikt bygg. I de innledende arbeidene vil vi sammen definere hvilke brukergrupper og boformer vi skal inkludere i prosjektet. Av grupper som har blitt nevnt er mennesker som klarer seg selv, mennesker som har behov for informasjon, råd og veiledning fra kommunene, mennesker som har behov for å bo i «mestringsbolig», mennesker som kan fungere i bofellesskap der en har heldøgns tilgjengelig hjelp fra kommunens tjenester. I tillegg tror vi på å sette av plass til mellom annet enslige forsørgere og unge som har behov for biveiledning. Kanskje kan også lavinntektsgrupper og flyktninger finne et hjem i et slikt prosjekt? Vi tror at mennesker med ulike funksjonsfriskhet og på ulike steder i livet kan dra god nytte av hverandre. I tillegg tenker vi at en kan ha offentlige funksjoner i første etasjen som også åpner bygget for mennesker som ikke bor i bygget. Vi ønsker å ha stort fokus på fellesområdene i bygget. Fellesområder der beboerne kan møtes. Og fellesområder som kan være tilgjengelige for andre; for eksempel møter med frivillige organisasjoner, ungdomsklubb med mer. I tillegg til at beboerne selv kan være en rikdom for hverandre vil dette føre til at det blir enda mer liv i bygget: noe å se på, følge med på og evt. delta i. Vi har tro på at en slik samlokalisering vil gjøre mennesker mindre ensomme. Sammen er vi mindre alene!

Eldre som ønsker å flytte fra eneboligen sin og til en mer egnet leilighet opplever ofte at leilighetene er så dyre at de ikke har råd til det eller må ta opp lån for å få kjøpt seg ny bolig. Av denne grunn ønsker vi også å jobbe oss fram mot så arealeffektive boliger som mulig. I denne sammenheng har vi lyst å utfordre dagens krav, intervju ansatte i helsevesenet som er i daglig kontakt med mennesker med funksjonsnedsettelse for å undersøke hvilke av kravene i dagens lovverk som er ufravikelige og hvilke de på grunnlag av erfaring evt. mener er for strenge. Vi vil undersøke plassbehovet både gjennom intervju og ser for oss å forske på plassbehov i 1:1-forsøk.

I tillegg til å organisere oss slik at vi benytter de menneskelige ressursene på best mulig måte tror vi også at teknologien kan hjelpe oss i fremtiden. Derfor ønsker vi også å bruke tid på å intervju leverandører av velferdsteknologi og se på hvordan dette kan implementeres i prosjektet for å gjøre hverdagen lettere både for beboerne og helsepersonell.

Helse og Velferd i Melhus kommune har vært i Aarhus og besøkt et prosjekt som heter «Generasjonen Hus». Dette vil vi studere videre og se hvilke kvaliteter i dette prosjektet vi kan forsøke å ta med oss inn i vårt prosjekt. Vi ønsker å høste erfaringene de har gjort seg og se på muligheten for å arbeide videre på dette konseptet.

Angrepsvinklene i en programmering av prosjektet er altså mange og det er en stor jobb som ligger foran oss. Både Prosjektgruppen i Melhus kommune og vi i Norgeshus kjenner på entusiasme over prosjektet og en utålmodighet etter å få starte! Vi tror virkelig på at boligsosiale tiltak av denne typen er en god og fornuftig måte å møte fremtiden på. Vi tror prosjektet kan tilføre ny kunnskap og vil ha overføringsverdi i de fleste kommuner rundt om i Norge.

Opplistet sentrale tema som være med i programmeringen av prosjektet:

- Arealeffektivitet og arealeffektive leiligheter for lavere pris
- Byggekostnader
- Næringsvirksomhet på hovedplan med fokus på barn og helse
- Kommunalt kantinetilbud
- Fokus på sosiale fellesarealer
- Fokus på sosialt felleskap og aktiviteter
- Beboere og ulike behov med
- Blandede sammensetninger for varianter av funksjonsnedsettelse
- Fokus på velferdsteknologi
- Hjemmebasert omsorg, tilrettelagt for hjemmesykepleien
- Barnevern – «Barnas hus»
- Personellbesparelse for kommunen
- Arealer for kommunale tannhelsetjeneste
- Leiligheter til sykepleierstudenter
- Leiligheter for vanskeligstilte barnefamilier
- Leiligheter for unge vanskeligstilte og utviklingshemmende med behov for veiledning

## Prosjektorganisasjon:

Fra Norgeshus AS:      Ragnhild Godø Slørdal, master i arkitektur  
                                 Dag Runar Båtvik, adm. direktør  
                                 Silje Agledal Heggvik, markedsjef  
                                 Snorre Bjørkum, teknisk sjef

Fra Melhus kommune, Helse og Velferd  
                                 Albert Verhagen, kommunalsjef  
                                 Stine Vinsnesbakk, rådgiver og prosjektleder  
                                 Bernt Are Moshaug, Økonomi- og tjenesterådgiver