Larvik kommune

Arkiv:	FE-033 FA-F17
JournalpostID:	26/80982
Saksbehandler:	Hanne Øyen Herland
Dato:	02.07.2026

Saksframlegg

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
024/26	Innvandrerråd	01.09.2026
018/26	Eldrerådet	01.09.2026
024/26	Hovedutvalg for helse, omsorg og mestring	02.09.2026
	Kommunestyret	

Aldersvennlig boligutvikling - framdrift og muligheter

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede videre kostnader og hvordan det skal innarbeides i handlings- og økonomiplanarbeidet.

Saksbehandler: Rådgiver Hanne Øyen Herland

Vedtak som innstilling fra Eldrerådet, 01.09.2026 - 018/26
Saken tas til orientering.

Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede videre kostnader og hvordan det skal innarbeides i handlings- og økonomiplanarbeidet.

Eldrerådet 01.09.2026
Møtebehandling:

Møteleder innledet og åpnet for dialog.
Virksomhetsleder, May Omland informerte om sakens innhold.

Valg av representanter til prosessen: Rådsleder Liv Grinde og nestleder Hans Sigurd Iversen ble valgt som representanter inn i prosessen. Anne Lise Nakjem ble valgt som vararepresentant.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig anbefalt vedtatt.

ELD - 018/26 Vedtak
Saken tas til orientering.

Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede videre kostnader og hvordan det skal innarbeides i handlings- og økonomiplanarbeidet.

Innvandrerråd 01.09.2026
Møtebehandling:

Et samlet råd ønsker å ta saken til orientering, noe som blir enstemmig vedtatt.

IVR - 024/26 Vedtak
Saken tas til orientering.

Hovedutvalg for helse, omsorg og mestring 02.09.2026
Møtebehandling:

Møteleder åpnet for dialog.

Kommunalsjef Guro Winsvold redegjorde for sakens innhold og besvarte spørsmål til saken.

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

HOM - 024/26 Vedtak
Saken tas til orientering.

Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede videre kostnader og hvordan det skal innarbeides i handlings- og økonomiplanarbeidet.

SAMMENDRAG:

Denne saken omhandler samarbeid mellom Larvik kommune og private aktører for utbygging av omsorgsboliger i nye boformer. Formålet med saken er å gi informasjon om framdrift og prosess, og belyse ulike sider ved arbeidet.

For Larvik kommune er dette en helt ny måte å jobbe på, og det er viktig å få erfaring med hvordan denne samarbeidsformen kan bli en best mulig praksis for alle som blir involvert på ulikt vis; beboere og pårørende, nabolag og nærmiljø, næringsliv og kommunen.

Investeringstilskudd fra Husbanken er en viktig forutsetning for å realisere prosjektene.
På nåværende tidspunkt får ikke denne saken direkte økonomiske konsekvenser. På lengre sikt vil det imidlertid bli behov for å tilføre økonomiske virkemidler for å realisere de ulike konseptene. Kommunedirektøren vil legge fram ny sak om kostnader, og innarbeide dem i handlings- og økonomiplan i årene framover.

HANDLINGSROM:

Følgende styringsdokumenter legger føringer for denne saken:

- Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk
- Boligmeldingen 2024
- Regjeringens eldrereform "Bo trygt hjemme" og Eldreboligprogrammet i Husbanken
- NOU 2026:6 Den nye velferdskommunen
- Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel
- Temaplan for bolig
- Kommunestyrets vedtak KST-170/25 og KST-017/26

Kommunestyret står fritt til å avvise kommunedirektørens forslag til vedtak, og eventuelt fremme egne forslag.

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Denne saken omhandler status og framdrift for aldersvennlig boligutvikling i Larvik kommune. Saken fremmes på bakgrunn av behov for politisk forankring som grunnlag for videre prosess og økonomi.

Invitasjon til samarbeid

Larvik kommune har et ønske om å framskaffe både omsorgsboliger og utleieboliger med tilvisning. Utleieboliger med tilvisning gir kommunen rett til å tilvise inntil 40 prosent av den totale boligmassen i et utleiekonsept. I mai 2024 ble det arrangert frokostmøte for bransjeaktører der utleie med tilvisning var tema. I etterkant har det vært dialog mellom kommunen og enkelte boligaktører for nærmere avklaring, uten at det så langt har generert konkrete tiltak.

I februar 2026 ble det lagt ut invitasjon til samarbeid om aldersvennlig boligutvikling på Larvik kommunes nettsider. I invitasjonen ble Larvik by og Stavern by, i tillegg til de prioriterte tettstedene Helgeroa og Svarstad pekt ut som aktuelle lokasjoner. Behovet for antall boliger var stipulert ut fra prognoser fra SSB og Vestfold fylkeskommunes regionale boligbehovsanalyse. Larvik kommune mottok svar fra totalt 19 ulike aktører.

Dialog med boligutviklere

Elleve av de 19 aktørene ble i utgangspunktet vurdert til å svare opp i tråd med kommunens behov. Alle disse ble invitert til individuelle møter for nærmere presentasjon og avklaringer rundt sine respektive prosjekter.

Kommunedirektøren har i første omgang valgt å gå i videre dialog med fem aktører. De ble invitert til et fellesmøte 29. juni, der også Husbanken var representert. Formålet med møtet var å skape felles forståelse for behov og muligheter, slik at det kan dannes grunnlag for samarbeid basert på åpenhet, erfaringsutveksling og enhetlig informasjon.

Arealstatus

Arealstatus for aktørene som er aktuelle i første omgang, er som følger:

Fritzøe Eiendom i samarbeid med Steinar Moe Eiendom planlegger å legge til rette for aldersvennlige boliger/boformer på felt KBA1, som er ferdig regulert på Bergeløkka. Reguleringsplanen for Bergeløkka ble vedtatt av kommunestyret den 18.03.2026, jf. KST-035/26.

Slash Eiendom AS planlegger å legge til rette for aldersvennlige boliger på Søndersrødtunet. De har utarbeidet et planinitiativ som ble behandlet av kommuneplanutvalget den 11. juni 2026 jf. KOMPU 020/26. I dette møtet fikk de positive tilbakemeldinger på å gå videre med planprosessen. Oppstart av å utarbeide en reguleringsplan vil skje sommer, høst 2026.

Agnes Utvikling AS planlegger å legge til rette for aldersvennlige boliger i Sjøparken i Stavern. Området som ønskes tatt i bruk til aldersvennlige boliger er i dag regulert til kombinert formål K1, Byggeområde for kontor, hotell, bevertning, forretning, allmennnyttig formål (kultur) og Industri (verksted). Dersom området skal bygges ut med boliger må det foretas en reguleringsendring av reguleringsplan for Sjøparken - Agnes fra 16.05.2008. Agnes utvikling har gjort forhåndsavklaringer for planlagt område og vil starte reguleringsendringen høsten 2026.

Larvik boligbyggelag - Labo i samarbeid med Samfunnspartner - Mestringsbo ønsker å bygge aldersvennlige boliger i "Skolegården" (blokkene) som ligger innenfor reguleringsplan for Gamle Nanset skole. Kommunestyret vedtok denne reguleringsplanen etter klage den 18.06.2025 jf. KST-sak 112/25. Det er behov for en mindre endring av denne reguleringsplanen for å få til ønsket boligprosjekt.

Otium Konsept AS ønsker å bygge ut flere prosjekter tilsvarende Saltbrygga. Lokasjon er ikke endelig avklart ennå. Arealstatus kan først beskrives når lokasjonen er avklart.

I Svarstad har lokale initiativtakere fått et tilskudd på 150 000 kroner til gjennomføring av en mulighetsstudie for etablering av seniorboliger. Disse boligene er ikke tiltenkt utleie, og kan dermed ikke omfattes av Husbankens ordning med investeringstilskudd.

Videre framdrift

Så langt har arbeidet med aldersvennlig boligutvikling fulgt planlagt framdrift. Nødvendige prosesser for videre samarbeid er igangsatt. De ulike aktørene har blitt invitert til dialog slik at hvert enkelt prosjekt avklares nærmere med hensyn til antall boliger, rammebetingelser og innhold, finansiering og bærekraftig økonomi, og videre framdrift. I tillegg skal det utarbeides intensjonsavtaler/utkast til leieavtaler.

Det er viktig at denne typen boligkonsepter treffer så godt som mulig, og det bør derfor legges opp til dialog med målgruppa. Eldrerådet vil bli invitert til medvirkning for å kvalitetssikre konseptene. I tillegg kan det være aktuelt å involvere andre frivillige organisasjoner som representerer målgruppa, f.eks. Pensjonistforbundet og Sanitetsforeningen.

Det er behov for å skape oppmerksomhet på hvilke muligheter denne boformen kan bidra med. Først og fremst for det enkelte individ, men også for pårørende, nabolag og nærmiljø. Det skal utarbeides en kommunikasjonsplan som ivaretar behov for løpende informasjon om utviklingen. Det planlegges også å arrangere temamøter, boligmesser eller andre aktiviteter som er åpne for hele befolkningen.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Denne saken har på nåværende tidspunkt ingen økonomiske konsekvenser. På lengre sikt vil det imidlertid bli behov for økonomi til å realisere boligkonsepter som skaper trygge bomiljø og kan bidra til effektiv og god tjenesteproduksjon.

Investeringstilskudd fra Husbanken er en viktig forutsetning for å realisere prosjektene. Det er kun kommunen som kan motta investeringstilskudd, og kommunen har ikke anledning til å dele det videre. Ved å bruke tilskuddet som forskuddsleie til boligutvikler, lar det seg likevel gjøre å etablere omsorgsboliger i denne typen bomiljø. Larvik kommune må gjennomføre individuelle forhandlinger med boligutviklerne om leieavtaler.

Larvik kommune skal leie bygget og framleie boligene til beboerne i tråd med gjeldende retningslinjer. Den enkelte beboer skal betale husleie til kommunen. Kommunen er nå i dialog med utbyggerne for å jobbe fram kontrakter som beskriver utbygger, kommunens og beboernes forpliktelser. Kommunedirektøren vil legge fram ny sak om kostnader og innarbeide dem i handlings- og økonomiplan i årene framover.

Nye roller

I denne typen bokonsepter er det behov for en funksjon som kan ivareta beboerne i fellesskapet. Rollen som husvert vil ha stor betydning for trivsel og trygghet i bomiljøet, og det er viktig å rekruttere og utdanne kandidater som kan håndtere et slikt ansvar på best mulig måte. Husverten omtales som et suksesskriterium for å lykkes, både fra Husbanken og andre som har erfaring. Larvik kommune ønsker å etablere et fagmiljø for å profesjonalisere en slik rolle, og vil søke samarbeid med videregående skole og NAV for å få til dette. Det vurderes hensiktsmessig at kommunen blir husvertenes arbeidsgiver og det forventes at det stilles midler til rådighet for dette. For å sikre kontinuitet og kvalitet bør det opprettes en stilling som har ansvar for å lede arbeidet.

Helse som grunnlag for tildeling

I dag er det tjenestekontoret som tildeler omsorgsboliger. Det bidrar til at vedtak i større grad enn tidligere kan fattes på grunnlag av en helhetlig vurdering, der helsesituasjon og bosituasjon sees i sammenheng. Det forventes at en bosituasjon som styrker beboernes sosiale, fysiske og kognitive funksjon vil motvirke og/eller utsette behov for et høyere tjenestenivå, og dermed også økte kostnader.

Tilgjengelighet

Det er et mål at nye boformer skal være tilgjengelig for alle, uavhengig av den enkeltes økonomiske grunnlag. Både minstepensjonister og personer med romsligere økonomi skal ha mulighet til å nyttigjøre seg tilbudet om aldersvennlige boliger. Det kan imidlertid ikke utelukkes at noen kan ha behov for bostøtte. Den enkeltes helsesituasjon vil være avgjørende, og vedtak om heldøgns tjenester skal ligge til grunn for tildeling av denne typen bolig. Vedtak om heldøgnstjenester er her å forstå som behov for tjenester på ulike tider av døgnet, ikke et kontinuerlig tjenestebehov 24/7.

Utforming, innredning og møblering

Ettersom kommunen skal være leietaker, vil det også være naturlig at kommunen får ansvar for innredning og møblering i fellesarealer. Det er viktig å vektlegge robuste, funksjonelle og brukervennlige løsninger. Dette kan omfatte arbeidskjøkken, sittegrupper og møbler som egner seg til felles måltider og aktiviteter. Det er ønskelig å utvikle en standardisert grunnmodell, da dette vil bidra til å skape forutsigbarhet og gi grunnlag for effektiv tjenesteproduksjon. OBOS veileder for aldersvennlige boliger kan i den sammenheng fungere som et nyttig verktøy.

Informasjon og markedsføring

Det vil være behov for å mobilisere befolkningen til å se mulighetene og verdien av denne typen bokonsepter. Det vil bli lagt opp til å samarbeide om dette med de fem aktørene som i første omgang er plukket ut. I tillegg kan det bli aktuelt å engasjere representanter for målgruppa som kan formidle "peer to peer", altså som likemenn. Det er også ønskelig at Husbanken kan delta i arbeidet med å gjøre boligkonseptene kjent og anerkjent som gode boalternativer for målgruppa, f.eks. med å være til stede på arrangementer som er åpne for publikum.

Konklusjon

For å optimalisere mulighetene i aldersvennlig boligutvikling vil det i en overgangsfase være behov for å tilføre midler til å holde nødvendig framdrift. Et godt samarbeid mellom privat og offentlig sektor forutsetter samtidig at involverte aktører viser tydelig vilje til å bidra slik at det kan gi merverdi for alle parter. Det vil medføre kostnader å etablere nye måter å drive kommunal tjenesteproduksjon på. Kostnadsberegninger viser imidlertid at innsparingspotensialet på lengre sikt er stort, både rent økonomisk, men også når det gjelder ressurser som det blir knapphet på i framtida.

Nødvendig omstilling forutsetter i første omgang friske midler, f.eks. til informasjons- og markedsføringsarbeid, nye arbeidsfunksjoner og fysisk tilrettelegging og møblering av fellesarealer i byggene. Når driftsfordelene kommer mer konkret til uttrykk i form av innsparingsmuligheter, kan det bli aktuelt å omprioritere allerede tilgjengelige midler.

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE

Se KST-170/25 som ble behandlet i kommunestyret 17. september 2025.

MILJØFAKTORER:

Se KST-170/25

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Se KST-170/25

ALTERNATIVE LØSNINGER:

En alternativ løsning kan være at Larvik kommune skaffer arealer og selv står ansvarlig for bygging av aldersvennlige boliger. Det vil medføre en større kostnad, og forutsetter at det avsettes tilstrekkelig økonomi til kjøp av arealer og utvikling av boligene.

Det er mulig å overlate all boligutvikling til private utbyggere uten aktiv kommunal intervensjon. I så fall er det markedet som vil styre utviklingen.

Et tredje alternativ er å oppskalere tjenesteproduksjonen innenfor hjemmetjenester. Det forutsetter i tilfelle tilstrekkelig økonomi og bemanning i kommunen.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Arkitekturen er ikke blot baggrund – den er en del af selve behandlingen, en del af omsorgen. (Stine Lea Jacobi, Realdania)

En park, en bænk, en plads – små ting, vi måske tager for givet. Men de kan være forskellen mellem et kvarter, hvor folk mødes, og et kvarter, hvor alle skynder sig inden døre. Et gårdrum kan blive en lille scene for hverdagens fællesskaber, eller det kan stå tomt og ubrugt. (ibid)

Målet med aldersvennlig boligutvikling er å legge til rette for at folk kan bo i eget hjem så lenge som mulig, og dermed utsette eller unngå behov for institusjonsplass. Bomiljøer som bidrar til sosialt fellesskap kan ha stor betydning for den enkeltes helsesituasjon, både fysisk, kognitivt og mentalt.

Samtidig vil nye boformer være et viktig bidrag for økt effektivitet i kommunens tjenesteproduksjon, for eksempel i form av redusert bruk av tid til biltransport for hjemmetjenesten, og at boligene er utformet på en måte som gjør det enklere å gjennomføre ulike helsetjenester.

Omsorgsboliger som er funksjonelt utformet og etablert i et bomiljø som gir sosiale synergier, forventes dermed å legge et godt grunnlag for å svare opp aktuelle mål og behov. Samtidig vurderes utleieboliger med tilvisning som et godt alternativ for seniorer som kan ha fordel av en bosituasjon som er mindre forpliktende enn å eie egen bolig.

Kommuneplanens arealdel

I planprogram for begrenset rullering av kommuneplanens arealdel 2027-2039 er det stadfestet at kommunen skal vurdere behov for spesifikke bestemmelser knyttet til utbygging av aldersvennlige boliger. Arbeidet med aldersvennlige boliger er godt i gang, og ulike lokasjoner trenger ny reguleringsplan eller endring av gjeldende. Det er dermed behov for å fremskynde en slik bestemmelse.

Sammen med de aktuelle aktørene kan kommunen avklare en eller flere bestemmelser. Den kan behandles som en mindre endring av kommuneplanens arealdel, og legges ut på høring av kommuneplanutvalget med høringsfrist på tre uker. Kommuneplanutvalget kan vedta endringen, som dermed gir mulighet for en eller flere bestemmelser om aldersvennlige boliger allerede til høsten.

By- og tettstedsutvikling

Aldersvennlig boligutvikling må sees i sammenheng med mer generell og overordnet by- og stedsutvikling. I overordnet arealstrategi for Larvik kommune er det definert en senterstruktur som består av Larvik by, Stavern by og fem prioriterte tettsteder: Svarstad, Kvelde, Tjølling, Østre Halsen og Helgeroa. Disse skal prioriteres for boligutvikling med en fordeling på 70 prosent i Larvik by, 20 i Stavern by og 10 prosent fordelt på de prioriterte tettstedene.

Den demografiske utviklingen tilsier at boliger for eldre er et viktig satsingsområde. Eldre vil utgjøre en vesentlig andel av kommunens befolkning, og det er et mål at de skal ha trygge og egnede boliger. Samtidig vil disse innbyggerne bidra til byliv og utvikling av det enkelte lokalsamfunn, som dermed må tilrettelegges for en aldrende befolkning, både med hensyn til mobilitet, kulturtilbud, aktivitetstilbud, handels- og servicetilbud.

Betydning for lokalt næringsliv

Aldersvennlig boligutvikling kan gi positive ringvirkninger for næringslivet i Larvik kommune. Byggeprosjektene skaper oppdrag for lokale entreprenører og håndverkere, mens konsentrasjonen av eldre beboere nær sentrumsområdene styrker kundegrunnlaget for handel og service, særlig på dagtid. I tillegg kan nye funksjoner som husvertrollen, samt behov for innredning og drift av fellesarealer, gi nye lokale arbeidsplasser.

Aldersvennlig boligutvikling i et lengre perspektiv

Alle mottatte tilbud om samarbeid for aldersvennlig boligutvikling ble behandlet på lik linje. Av de 19 aktørene som meldte interesse, ble elleve vurdert å ha potensial for å svare opp kommunens behov, noen relativt raskt og andre på lengre sikt. For Larvik kommune er dette en helt ny måte å jobbe på, og det er viktig å få erfaring med hvordan denne samarbeidsformen kan bli en best mulig praksis for alle som blir involvert på ulikt vis; beboere og pårørende, nabolag og nærmiljø, næringsliv og kommunen. I første omgang er derfor kun fem av de elleve aktørene prioritert, men det er viktig å presisere at ingen av de elleve aktørene har blitt avvist.

På lengre sikt kan det bli aktuelt å involvere flere aktører og å utvikle denne typen konsepter på flere lokasjoner, i tråd med vedtatt overordnet arealstrategi. Det vurderes at tettstedene, Kvelde, Tjølling og Østre Halsen ikke skal prioriteres i første omgang. Avhengig av lokal demografisk utvikling og påfølgende behov, og erfaringer og respons på prosjekter som blir igangsatt i denne omgang, kan det bli aktuelt å utvikle konsepter for aldersvennlige boliger også i disse tettstedene.

Dagens omsorgsboliger

Det er viktig å se de omsorgsboligene kommunen har i dagens portefølje i sammenheng med aldersvennlig boligutvikling. Dette er omtalt i en egen sak i denne møterunden: "Avvikling av prisregulering og tildelingsordning for omsorgsboliger i borettslag".

Felles læring og kompetanseutvikling

NOU 2026:6 “Den nye velferdskommunen” som nå er lagt ut til høring, vektlegger behovet for innovasjon og samskaping på tvers av offentlig, privat og frivillig sektorer for å utvikle framtidas velferdsmodeller. Aldersvennlig boligutvikling er et av temaene som spesielt løftes fram i NOUen.

Utvikling av nye former for aldersvennlige boliger vil gi verdifull erfaring for mange aktører, både de som er direkte involvert, og andre. Husbanken er en sentral aktør for kunnskapsformidling, og bidrar blant annet i form av å skape arenaer til slike formål, gi veiledning, og gjennom å koble ulike parter for ide,- kunnskaps-, og erfaringsdeling.

Etter hvert som boligkonseptene begynner å ta form i det enkelte lokalsamfunn, kan det bli aktuelt å koble nærmiljøutvalg og lokalsamfunnet tettere på. Dette vil være vesentlig for å rekruttere frivillige, f.eks til å bidra med fellesmåltider og aktivitet, samt å integrere boligkonseptene som en del av nærmiljøet. Erfaringer som høstes gjennom denne satsingen kan på sikt også være aktuelt å overføre til andre fag- og tjenesteområder i kommunen.