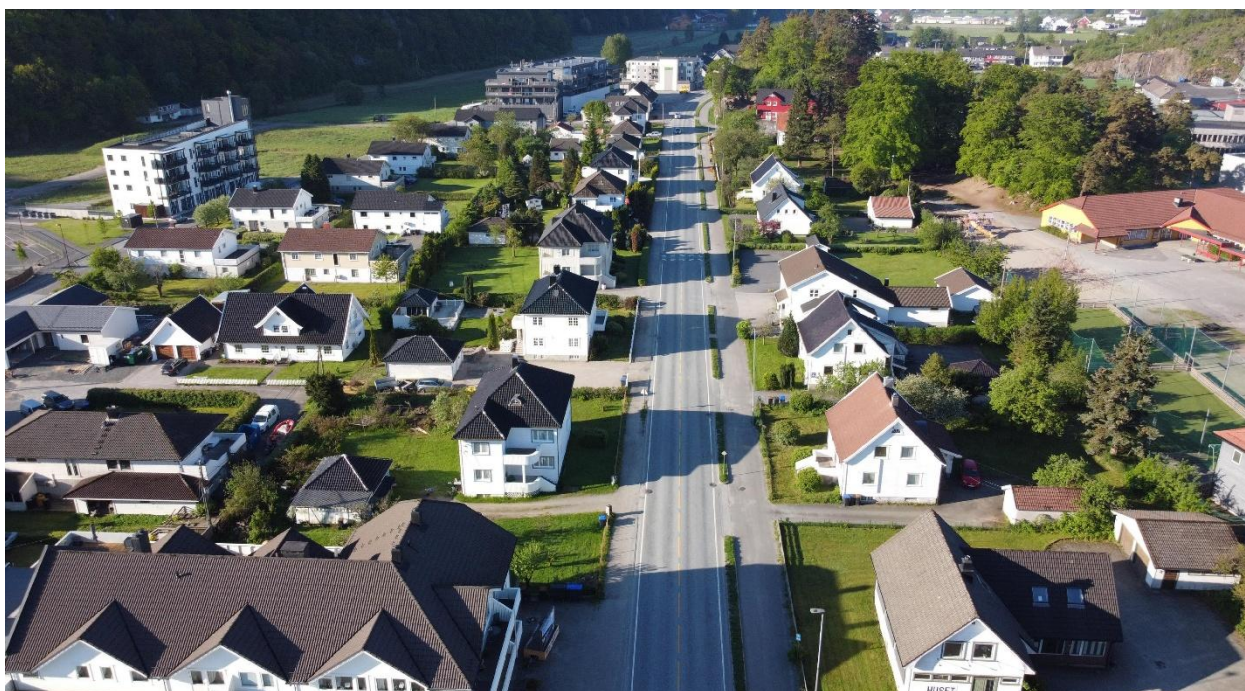


VEDTATT I KOMMUNESTYRET 12.02.2026

VERSJON 1

# BOLIGPLAN FOR LYNGDAL KOMMUNE EN GOD Plass Å BO



Agnefestveien Lyngdal. Foto: Ole Å. Brattfjord

*Det anbefales å lese boligplanen digitalt. Der finner du tabeller, analyser og handlingsdel presentert på en bedre måte. Denne papirversjonen er laget for deg som foretrekker å lese planen på trykk.*



# INNHold

|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Innledning.....                                                                                                                | 1  |
| 1.1 Leserveiledning.....                                                                                                         | 2  |
| 2 Demografisk utvikling og boligbehov .....                                                                                      | 3  |
| 2.1 Sentrumsområder som er aktuelle for utbygging.....                                                                           | 5  |
| 2.2 Innbyggerundersøkelsen .....                                                                                                 | 8  |
| 2.3 Boligsituasjonen for vanskeligstilte.....                                                                                    | 11 |
| 2.4 Kommunale boliger .....                                                                                                      | 14 |
| 3 Handlingsdel.....                                                                                                              | 18 |
| 3.1 Innbyggere kan bo hjemme lengst mulig .....                                                                                  | 18 |
| Innovativ bruk av hjemmebaserte tjenester og teknologi .....                                                                     | 18 |
| Legge tilrette for at innbyggere kan ta informerte valg i planlegging av egen alderdom .....                                     | 18 |
| 3.2 Styrke det boligsosiale arbeidet.....                                                                                        | 19 |
| Samarbeid med Husbanken .....                                                                                                    | 19 |
| Skaffe 21 nye boliger for vanskeligstilte.....                                                                                   | 19 |
| 3.3 Attraktivt boligtilbud for innbyggere i ulike livsfaser.....                                                                 | 20 |
| Bruk av sjekkliste som sikrer variert boligtilbud og gode nærmiljø.....                                                          | 20 |
| Sikre oppfølging av boligplanlegging i arealdelen og styrke kommunens rolle som proaktiv tilrettelegger for boligutvikling ..... | 21 |
| 4 Oppfølging av planen .....                                                                                                     | 23 |



# INNLEDNING

Kommunen skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Gjennom planlegging tilrettelegger Lyngdal kommune for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen. Vi ønsker at Lyngdal skal fortsette å være en god plass å bo.

Boligplan for Lyngdal kommune 2026-2038 er en overordnet plan. Den danner grunnlaget for boligutviklingen, for boligsosial planlegging og bidrar til kunnskapsgrunnlaget i planstrategi og arealplanleggingen. Boligplanen svarer til beslutning om boligsosial handlingsplan vedtatt av kommunestyret i Planstrategi for Lyngdal kommune 2024 – 2027.

*I pressområder gjør høye boligpriser og sterk prisvekst det vanskelig for mange befolkningsgrupper å skaffe seg en egnet bolig. Dette gjelder også i områder som har hatt høy byggeaktivitet. I mange distriktskommuner er derimot boligmarkedene usikre og preget av liten aktivitet. Lave boligpriser og svak prisvekst kan gjøre at boligmassen fornyes sakte, på grunn av lite boligbygging og manglende oppgradering av eksisterende boliger. Mangel på egnede boliger kan også hindre rekruttering til både privat og offentlig sektor, som kan skape utfordringer knyttet til folkehelse og bostedsattraktivitet.*

*For å møte den forventede veksten i husstander og de boligbehovene som følger av at en større andel av befolkningen blir eldre, og utvikling av distriktene, er det mange steder behov for god planlegging og økt hastighet i boligbyggingen.*

*Det er viktig at barn og unge har gode boforhold, at unge kan etablere seg på boligmarkedet, at tilflyttende arbeidstakere har et sted å bo, og at eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har tilgang på egnede boliger med universell utforming. Kommunen skal ta boligsosiale hensyn i planleggingen og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Et godt og variert boligtilbud kan også forebygge at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet og motvirke segregering.*

*Utbygging av tilpassede boliger for eldre, med fysisk nærhet til viktige funksjoner og tjenester, kan gjøre det enklere og mer attraktivt for eldre å bli boende lenger i egen bolig. Dette kan redusere behovet for kommunale omsorgsboliger og institusjonsplasser, samtidig som eneboliger frigjøres til yngre innbyggere og gir et mer velfungerende boligmarked i kommunen. Flest mulig tjenester bør lokaliseres slik at de kan tilbys uten særlig behov for transport. Da kan eldre i større grad selv gå til tjenestene, noe som også vil bidra til at de er fysisk aktive og har sosial omgang der tjenestene tilbys. Nærhet mellom hjemmeboende seniorer og tjenestetilbudet vil forhindre at verdifulle arbeidskraftressurser brukes til transport, noe som reduserer kostnader og gir miljøgevinster. Hentet fra 'Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027'.*

For å klare disse oppgavene, må vi våge å prøve ut nye måter å utvikle boligmarkedet, som understøtter kommunens slagord "vi vil vi våger". Et tettere samarbeid mellom innbyggere, utbyggere, frivillige og ideelle organisasjoner og kommunen er nødvendig for å løse oppgavene på en god måte.

Boligplanleggingen i kommunen bygger på nasjonale og regionale føringer, samt lovpålagte krav. Overordnede rammer for arbeidet er blant annet FNs bærekraftsmål, Bo trygt hjemme-reformen, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, samt Regionplan Agder 2030 og

Lister 2030. I tillegg baserer planen seg på kunnskapsgrunnlaget til kommunen, folkehelseoversikten, innbyggerundersøkelsen gjort i 2024, politiske vedtak og lokal kunnskap.

Kommunens ansvar i det boligsosiale arbeidet er hjemlet i flere lover og bestemmelser, herunder boligsosial lov, folkehelseloven, lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, plan- og bygningsloven og helse- og omsorgstjenesteloven. Dette sikrer at boligpolitikken ivaretar både helse, trygghet, sosial inkludering og arealplanlegging.

Bo trygt hjemme-reformen har som mål å legge til rette for at flere eldre kan bo trygt og selvstendig i eget hjem så lenge som mulig. Reformen understreker behovet for universell utforming, tilgjengelige boliger og service- og aktivitetstilbud nær der folk bor.

Boligplanen er et sentralt virkemiddel i kommunens planarbeid og må ses i sammenheng med øvrige overordnede planer, som kommuneplanens samfunnsdel. Den skal bidra til å realisere kommunens langsiktige mål for samfunnsutvikling og sikre helhetlige løsninger på tvers av sektorer.

## **Leserveiledning**

Boligplanen er en sektorovergripende temaplan som arbeides med av flere virksomhetsområder i kommunen. Den inkluderer et bakgrunnskapittel som beskriver boligsituasjonen, samt en handlingsdel som er knyttet til hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel. I Handlingsdelen er det beskrevet oppdrag og investering som er handlingselementer. Før betegnet som 'tiltak'. På de ulike handlingselementene kan man klikke seg inn for å få en konkret beskrivelse av innholdet. Oppdrag skal følges videre opp av kommunens ledergruppe, og investering skal følges opp i budsjettarbeidet.

Lyngdal har tatt i bruk programmet Framsikt for helhetlig virksomhetsstyring. Planen vurderes for revisjon i forbindelse med planstrategi for 2027-2031.

Boligplanen er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av kommunalsjef for helse og velferd, leder for samfunn og næring, avdelingsleder for forvaltning og bolig, spesialkonsulent for bolig og forvaltning, rådgiver for bygg og teknisk og rådgiver plan. Rådgiver for sosial bærekraft og folkehelse har vært prosjektleder.

# DEMOGRAFISK UTVIKLING OG BOLIGBEHOV

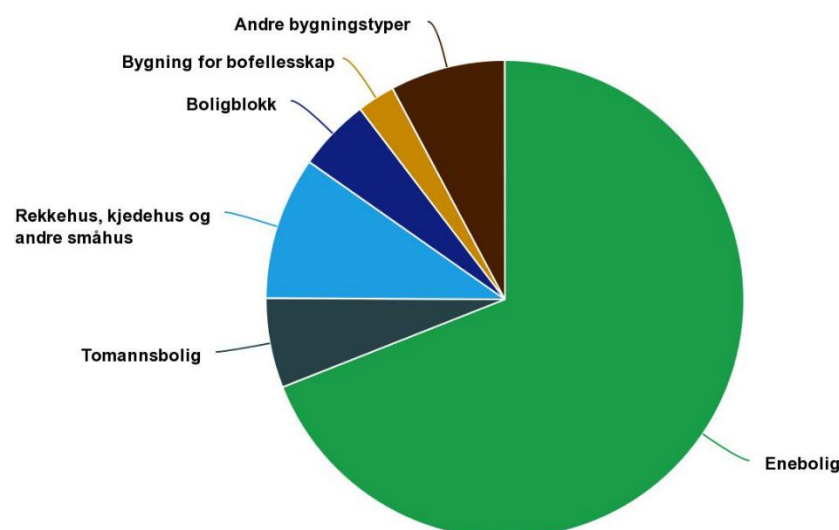
Lyngdal kommune har hatt jevn befolkningsvekst, men prognosene viser store endringer fremover. Andelen eldre øker betydelig, mens antall barn og unge går ned, som vist under. Dette gir økte kostnader til pleie og omsorg, samtidig som inntektene reduseres. Færre i arbeidsfør alder skaper mangel på arbeidskraft i både offentlig og privat sektor. I tillegg ser vi økt andel innvandrere og flere barn og unge i husholdninger med lav inntekt, samt netto utflytting. Disse utviklingstrekkene stiller krav til et attraktivt boligmarked som fremmer god helse, sosial deltakelse og reduserer levekårsutfordringer. Planleggingen må sikre nærmiljø med fellesskapsløsninger, trivsel og fysisk aktivitet, bidra til at alle kan bo trygt og godt hjemme og at eldre kan leve aktive liv uten omfattende behov for institusjonsplasser.

*Den digitale utgaven av planen viser her en oversikt over befolkningsutviklingen. Den er hentet direkte fra Framsikt og lar seg ikke importere inn i dette dokumentet.*

## Boligmassen i Lyngdal

I Lyngdal er det flest eneboliger. Diagrammet under viser fordelingen av de ulike bygningstypene i kommunen.

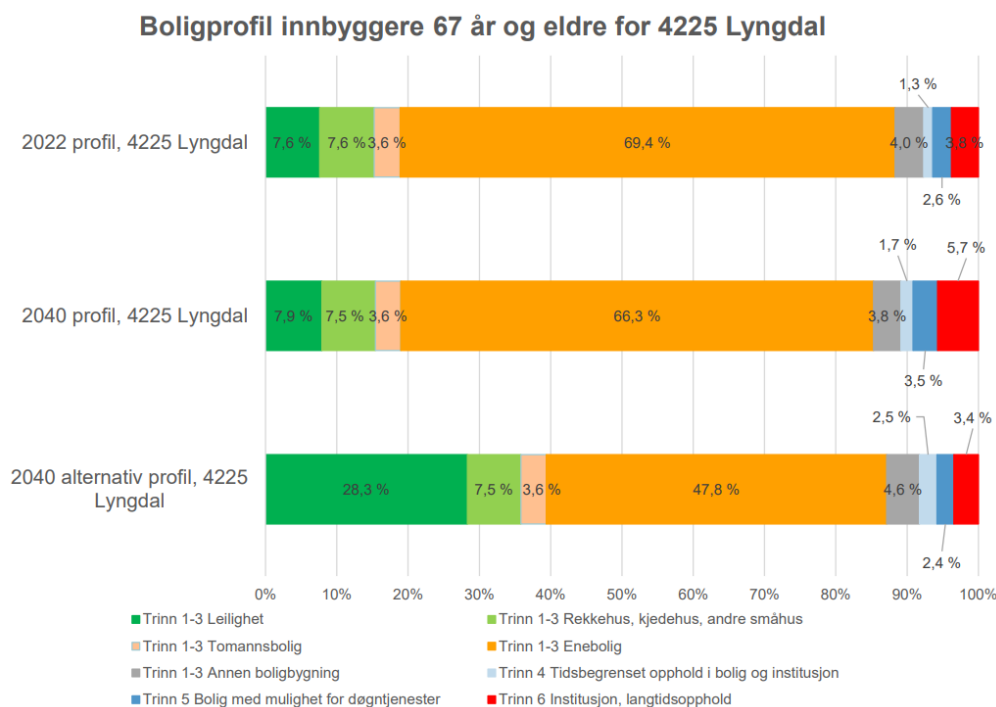
### Boligene i kommunen



Kilde: Boliger, Statistisk sentralbyrå

Befolkningsendringene utfordrer kapasiteten i kommunen. Det bør sikres tilstrekkelig kapasitet av egnede private boliger med livsløpsstandard i årene framover. I tillegg bør det være mulighet for å kjøpe bolig og å leie bolig.

For å kartlegge behovet i Lyngdal kommune har Agenda Kaupang i samarbeid med SBB Samfunnsbygg, gjennomført en kartlegging av "Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040". Kartleggingen viser dagens boligprofil med få leiligheter, og to alternative profiler for 2040 – hvor den ene innebærer en betydelig økning i antall tilpassede leiligheter.



En dreining mot flere leiligheter vil kreve nybygging og bedre sirkulasjon i boligmarkedet. Dersom eldre flytter til mer egnede boliger nær tjenester og aktiviteter, kan de klare seg lenger uten hjelp. Lykkes ikke kommunen med å skape attraktive områder for tilflyttere og barnefamilier og samtidig få eldre til å flytte til tilpassede boliger, vil behovet for årsverk og kostnader i tjenestene øke. Dette er en økning kommunen ikke vil ha nok arbeidskraft til å kunne levere på.

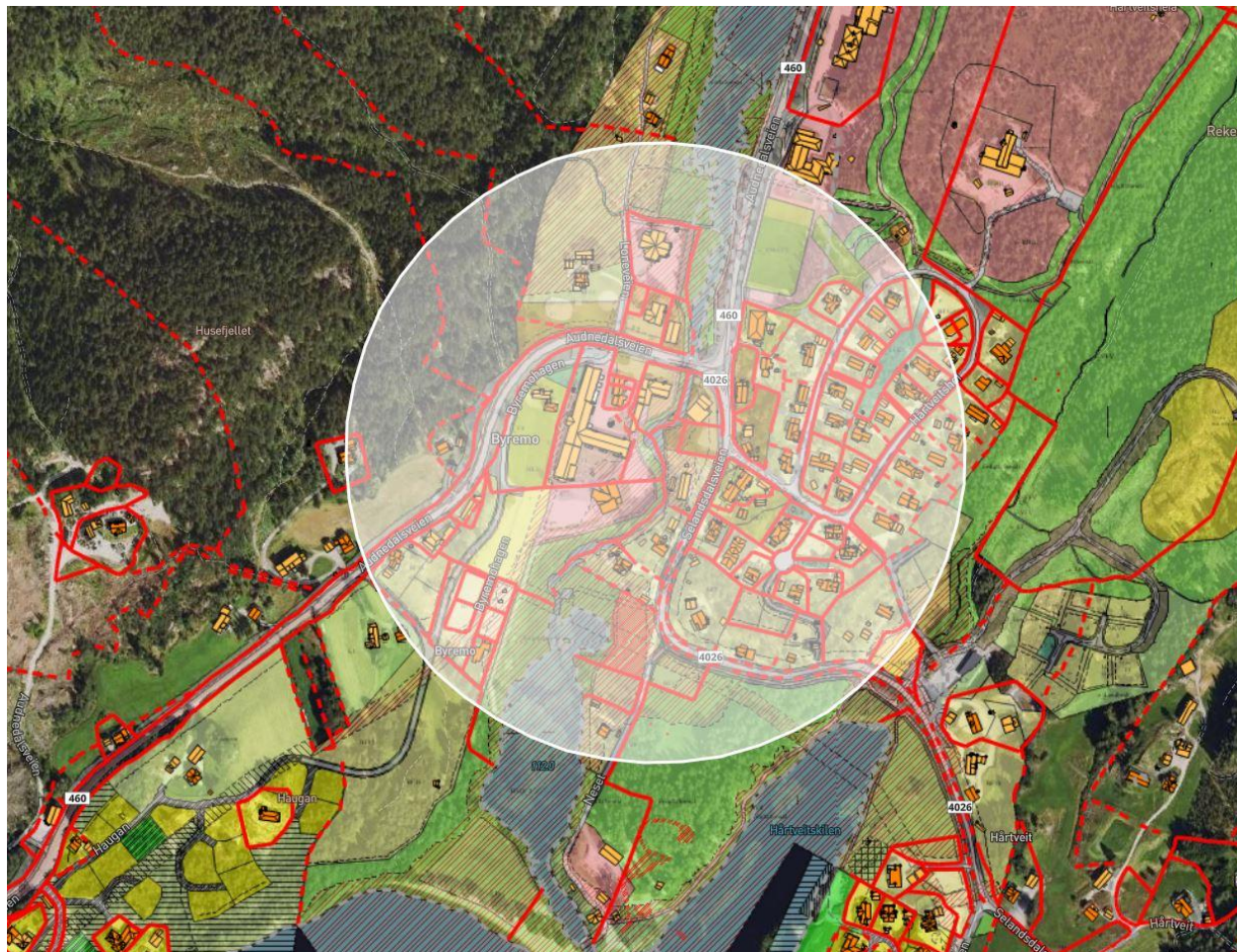


## Sentrumsområder som er aktuelle for utbygging

Det er avgjørende å utnytte sentrale områder godt, både gjennom fortetting og etablering av tilrettelagte boliger. Beliggenhet nær tjenester reduserer kostnader til kommunale tjenester og gjør områdene attraktive. Utvikling av eksisterende sentra er derfor en nøkkelstrategi.

For de tre største sentraene vurderes økt bosetting innenfor «5-minutters-sentrum» og tilrettelegging for demografiutviklingen:

## Aktuelt område for utbygging rundt Byremo sentrum



Byremo sentrum: Regulert betydelig areal til leiligheter i sentrum og et stort boligområde i Rekedalen. Dette dekker behovet på lang sikt.



## Aktuelt område for utbygging rundt Konsmo sentrum



Konsmo sentrum: Tilstrekkelig regulert areal til leiligheter og boliger, samt tomter på Helle nær skole og barnehage.



## Aktuelt område for utbygging rundt Lyngdal sentrum



Lyngdal sentrum: Mesteparten er bebygd. For å møte økende behov må områder omreguleres til leilighetsbygg. Flere rimelige leiligheter i sentrum er nødvendig.

# Innbyggerundersøkelsen

## Hvordan er det å leve og bo i Lyngdal kommune, og hva skal til for å trives enda bedre?

Dette var tema for en innbyggerundersøkelse og innbyggerkveld som ble gjennomført høsten 2024. Svarprosenten i innbyggerundersøkelsen var i overkant av 22%. Svarene regnes som representative for innbyggerne i Lyngdal, gjennom analyser gjort av PwC.

Innbyggerundersøkelsen rettet seg mot sentrale områder i boligplanleggingen, og resultatene er delt inn i fire hovedfunn. Dette går på boligmassen og helse tilknyttet det første tema om boligforhold, og er sentralt for å undersøke i hvor stor grad innbyggere må flytte om helsen blir dårligere. Innbyggerundersøkelsen retter seg videre mot temaet finansieringsevne, og i hvor stor grad innbyggere vil ha råd til boligtilpasning eller til å flytte på seg ved dårligere helse. Videre er tema folkehelse, definert som tilfredshet med sosiale liv og fysisk aktivitet, og utvikling av tettstedene i Lyngdal. I tillegg tar undersøkelsen for seg unge i etableringsfasen og hva som er viktig i et boligområde når man flytter på seg.

### Hovedfunn fra tema om boligforhold

De fleste innbyggerne oppgir at de kan bli boende i nåværende bolig dersom de får dårligere helse. Opp mot halvparten av innbyggerne vil i så fall trenge tilpasninger av boligen. De som bor i boliger på ett plan kan i størst grad bli boende. For innbyggere fra 36 år og eldre er nærhet til sentrum eller service- og aktivitetstilbud de viktigste kriteriene ved flytting.

De fleste innbyggerne i Lyngdal bor i en bolig over flere etasjer, fortrinnsvis eneboliger.

Blant innbyggerne over 68 år bor 76% i bolig over flere etasjer. Innbyggere i aldersgruppen 68 - 75 år oppgir at de i liten grad må bytte bolig dersom helsen blir dårligere. Andelen innbyggere som trenger å bytte bolig hvis helsen blir dårligere, er lavere hos pensjonister enn for befolkningen for øvrig. Dette kan tyde på at flere allerede har tilpasset bolig til endret helsetilstand. Samtidig oppgir de aller eldste, fra 85 år og eldre, at de i større grad har behov for å bytte bolig dersom helsen blir dårligere.

Beboere i boliger på ett plan kan i større grad bli boende dersom helsen blir dårligere. Over 45% av de som bor i enebolig over flere etasjer oppgir at de må tilpasse boligen for å kunne bli boende.





Generelt oppgir 30-40% av innbyggerne over 68 år at det ikke er aktuelt for dem å flytte, og det er minst aktuelt for de som er 85 år å flytte.



## Tema 2: Finansieringsevne

Et flertall av innbyggerne i Lyngdal eier egen bolig, og kan finansiere bytte av bolig.

De som ikke kan finansiere boligbytte er minst villige til å påta seg fellesgjeld.

# 41%

av de som ikke kan bli i nåværende bolig dersom helsetilstanden forverres kan ikke, eller vet ikke om de kan, finansiere boligbytte.

### Hovedfunn fra tema om finansieringsevne

De fleste i Lyngdal eier sin egen bolig, og resultatene fra undersøkelsen samsvarer med SSBs oversikt fra 2023, som viser at 87% eier egen bolig. De som eier kan i større grad finansiere bytte av bolig. Av de som oppgir at de kan bli i nåværende bolig dersom de får dårligere helse, mener over 60% at de kan finansiere et boligbytte. De som ikke eier sin nåværende bolig har naturlig nok mindre mulighet til å finansiere et boligbytte enn de som allerede eier boligen sin.

Blant de som oppgir at de ikke kan finansiere et boligbytte, er det lavere villighet til å ta på seg gjeld for å kunne kjøpe seg en tilrettelagt bolig eller påta seg fellesgjeld.

Av de som oppgir at de ikke kan bli boende dersom helsetilstanden skulle forverres sier 41% at de ikke kan, eller er usikre på om de kan, finansiere boligbytte. Over halvparten av de som vil trenge ny bolig ved forverret helsetilstand, ønsker å eie.

### Hovedfunn om tema knyttet til folkehelse

De fleste innbyggerne i Lyngdal kommune er tilfredse med sine sosiale liv. De fleste er også sosiale med venner og familie utenfor egen husholdning minst én gang i uken.

De som sjeldent trener, har lite sosial kontakt utenfor husstanden, eller har lav tilknytning til frivillighet oppgir å være mindre tilfreds med eget sosialt liv. De som ikke er tilfredse med sine sosiale liv ser ut til å delta mindre i samfunnet. Deltagelse i samfunnet inkluderer fysisk aktivitet som å trene og gå tur, delta på sosiale og kulturelle arrangementer, ha sosial kontakt med venner og familie utenfor egen husstand og bidrag til lokalsamfunnet gjennom frivilligheten. Dette tyder på at kommunen bør legge tilrette for at det er enkelt å delta i samfunnet.



## Tema 3: Folkehelse

De som trener, deltar på sosiale og kulturelle arrangement eller bidrar i frivilligheten mindre enn én gang i uken, er mindre tilfreds med sitt sosiale liv.

# 78%

oppgir at de er tilfreds med sine sosiale liv.



#### Tema 4: Tettsted

Det er lite variasjon mellom de ulike tettstedene i kommunen, knyttet til de ulike faktorene som er studert, men sentrum skiller seg noe ut.

# 64%

i Lyngdal sentrum sykler og går.

#### Hovedfunn om tema knyttet til tettsteder i Lyngdal

Mange innbyggerne ser ut til å være tilfreds med sitt sosiale liv, uavhengig av hvilke tettsted i kommunen de bor. Det er lite variasjon mellom de ulike tettstedene i kommunen, men sentrum skiller seg noe positivt ut. I Lyngdal sentrum er det flere som sykler og går, og det er flere som opplever at det er godt med tilbud av aktiviteter.

Utfordringer med tilgjengelighet, mangel på gangstier og fortau, og andelen som sykler er generelt like på tvers av de ulike tettstedene for øvrig. Noen områder skiller seg ut spesielt ut, som Lyngdal kyst og Byremo med flere som opplever hindringer for bevegelse og større mangel på gangstier og fortau.

Utover dette oppga rundt 10% at det er lite service- og aktivitetstilbud i nærheten av der de bor. Det er litt flere som oppga at det var lite tilbud på Konsmo og som nevnt færre i Lyngdal sentrum.

Gåavstand til nærmeste butikk ser ikke ut til å påvirke bruken av egen bil. Undersøkelsen viser at hele 93% kjører egen bil.

De som bor i Lyngdal sentrum og Byremo ser ut til å i større grad kunne bli boende uten boligtilpasning.

#### **Hvordan er det å leve og bo i Lyngdal kommune, og hva skal til for å trives enda bedre?**

Basert på innbyggerundersøkelsen ser vi at mange bor i en enebolig over flere etasjer i Lyngdal. Mange vil få et behov for tilpasninger, og vil ha råd til dette, dersom helsen skulle bli dårlig. En bolig med alt på en flate er viktig i egen planlegging av alderdom. Videre er det mange som ikke ønsker å flytte. Noen kan få utfordringer med det finansielle. Resultatene viser også at de aller fleste innbyggerne i Lyngdal er tilfredse med sitt sosiale liv og over halvparten i Lyngdal sentrum tar bena eller sykkelen fatt til sine daglige gjøremål.

I stor grad støtter innbyggerundersøkelsen utvikling av 5-minutters sentrum da undersøkelsen viste at nærhet til sentrum eller service- og aktivitetstilbud vil være viktigste kriteriene ved flytting for innbyggere 36 år og eldre. Det er viktig at områdene som ligger mest sentralt blir utnyttet godt. Med 'godt' menes fortetting, og tilgang på tilrettelagte boliger. Samtidig vil sentrumsnære boliger ha en beliggenhet som bidrar til å redusere kostnadsnivået på kommunale tjenester.

## **Boligsituasjonen for vanskeligstilte**

Etter boligsosialloven skal kommunen ha oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte.

Tjenestene rapporterer om at det de siste årene har vært flere søknader om kommunal bolig. Årsaken er ofte sammensatt, men kan knyttes til forhold som skyldes lavinntekt, helsemessige årsaker og samfunnsendringer. Det sees nå flere yngre med lav boevne, og det erfarer at personer med psykiske lidelser og rusutfordringer flytter til kommunen. Totalt vurderes det at behovet for boliger har økt.

Tabellen nedenfor gir en oversikt over kommunalt disponerte boliger, søknadstrykk, og grupper som kan være i risiko for å bli kategorisert som vanskeligstilt på boligmarkedet.

## Boligsituasjonen - Boligplan

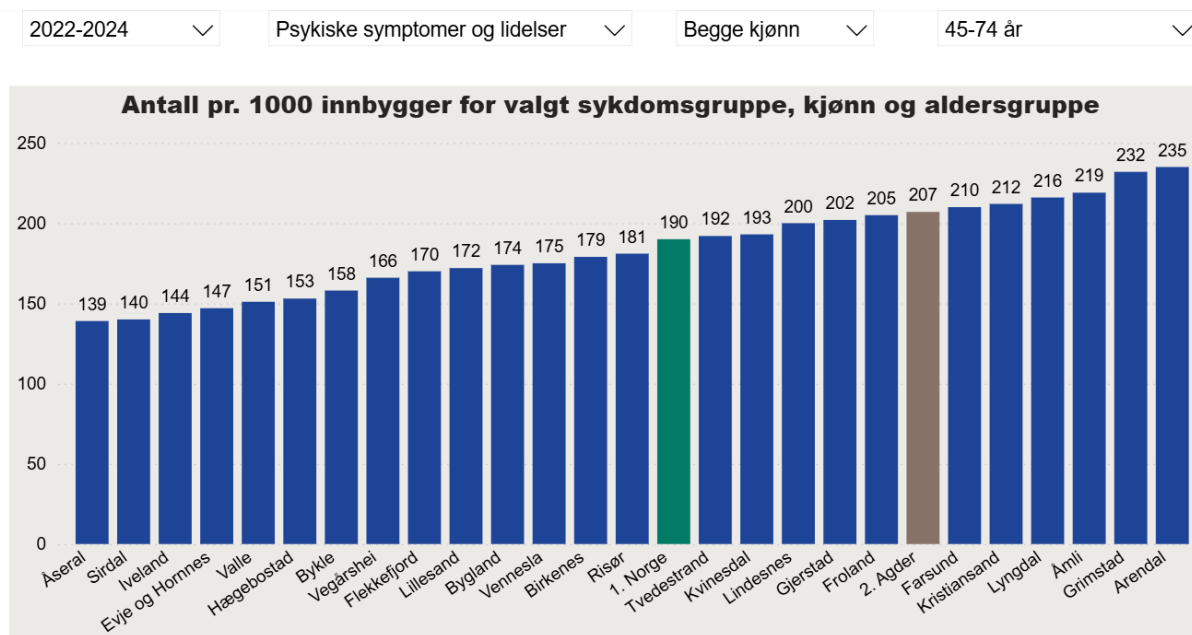
|                                                                              | Lyngdal 2021 | Lyngdal 2022 | Lyngdal 2023 | Lyngdal 2024 | Kostragruppe<br>07 2024 | Agder 2024 | Farsund 2024 | Flekkefjord<br>2024 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|------------|--------------|---------------------|
| Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere                             | 15           | 15           | 14           | 14           | 20                      | 19         | 11           | 18                  |
| Antall søknader per 1000 innbyggere                                          | 1,0          | 4,0          | 4,0          | 4,0          | 7,0                     | 7,0        | 3,0          | 8,0                 |
| Andel uførepensjonister 16-66 år (prosent)                                   | 14,3 %       | 13,9 %       | 14,0 %       | 14,3 %       | 11,8 %                  | 14,2 %     | 13,0 %       | 14,3 %              |
| Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)                          | 161          | 156          | 155          | 153          | 11 702                  | 6 269      | 108          | 172                 |
| Sosialhjelpsmottakere (antall)                                               | 171          | 154          | 192          | 190          | 17 537                  | 9 734      | 177          | 217                 |
| Andel nyinnflyttede med psykiske lidelser og / eller rusmisbrukere (prosent) |              | 41           |              | 29           | 12                      | 17         |              |                     |
| Antall tjenestemottakere utenfor institusjon som bor alene (254)             | 279          | 265          | 288          | 301          | 15 074                  | 9 446      | 441          | 308                 |
| Antall barn i familier som mottok sosialhjelp                                | 106          | 99           | 108          | 97           | 9 365                   | 4 231      | 122          | 125                 |
| Bosatte flyktninger per 1000 innbyggere (B)                                  | 1,1          | 7,4          | 5,1          | 2,9          | 5,6                     | 4,5        | 3,7          | 4,5                 |
| Personer som bor alene,30-44 år,andel (prosent)                              | 14,7 %       | 15,0 %       | 14,9 %       | 16,1 %       |                         | 19,3 %     | 18,3 %       | 18,8 %              |
| Personer som bor alene,45-74 år,andel (prosent)                              | 18,9 %       | 19,1 %       | 19,8 %       | 20,2 %       |                         | 22,4 %     | 22,2 %       | 22,1 %              |
| Personer som bor alene,75 år+,andel (prosent)                                | 42,2 %       | 41,6 %       | 41,8 %       | 41,2 %       |                         | 40,9 %     | 42,4 %       | 40,6 %              |
| Gjeld over tre ganger inntekt, husholdninger, Alle aldre, Andel (prosent)    | 18,6 %       | 17,4 %       |              |              |                         |            |              |                     |
| Oppvekst og levekår - Vedvarende lavinntekt (husholdninger) (0-17 år) (EU60) | 14,8         | 15,0         |              |              |                         |            |              |                     |
| Innvandrere i arbeid (prosent)                                               | 61,1 %       | 53,2 %       | 54,3 %       |              |                         |            |              |                     |

*Den digitale utgaven viser denne tabellen tydeligere og gir tilgang til klikkbare analyser.*



Antall søknader pr. 1000 innbygger, som vist i tabellen over, betyr søknader til kommunale boliger og gir et bilde på utviklingen over tid. Oversikten viser også at kommunen over tid har færre kommunale boliger til disposisjon, og den viser at kommunen ligger under snittet for kommunale boliger per 1.000 innbygger sammenlignet med KOSTRA-gruppe 7.

Figuren under viser antall innbyggere med psykiske plager, hentet fra Agdertall.no. For aldersgruppen 45-74 år vises det at Lyngdal ligger relativt høyt sammenlignet med landet og fylket. Det er ikke en like tydelig trend for yngre aldersgrupper.



## Kommunale boliger

Kommunen har i utgangspunktet 156 boliger tilgjengelig per november 2025. Dette tallet er ikke reelt. Det er planlagt:

- Salg av 14 boliger. Fordelingen er 10 innen psykisk helse og rus og 4 innen "andre vanskeligstilte". Se tabellen under.
- Rivning av 2 boenheter innen psykisk helse og rus.

Det faktiske antallet kommunale boliger vil dermed være 140 boenheter.

I 2024 hadde Lyngdal 14 kommunalt disponerte boliger per 1.000 innbyggere, mens gjennomsnittet i KOSTRA-gruppe 7 var 20 boliger per 1.000 innbyggere. Dette viser at Lyngdal ligger under gjennomsnittet når en sammenligner med andre sammenlignbare kommuner.

### Fremtidig boligbehov

Tabellen under viser vurdering av boligbehov frem mot 2038. Det er gjort en nøktern vurdering basert på lokale behov, som indikerer et behov for 9 nye boliger. Når planlagt salg og rivning tas med, som beskrevet over, øker det reelle behovet til 25 boliger. Det vurderes at en kan finne løsninger for 4 av boligene under planlagt salg eller rivning, som for eksempel omdisponere boliger. Dette utgjør et totalt behov for 21 boliger. Fordelingen bør være:

- 15 boliger innen psykisk helse og rus. Flere faktorer bør hensyntas i vurdering av plassering av boliger til dette formålet.
  - Det er fattet vedtak i sak nr 24/9220 om å spre boliger med en til to boenheter per lokasjon.
  - Videre er det i sak 2015/431-11 fattet vedtak om bruk av boliger nær Audnedal helsesenter og Konsmoparken.
  - I sak 26/1813 er det videre fattet vedtak om følgende:  
Utviklingsprinsippet om 5-minuttersbyen skal prioriteres ved planlegging av boliger og tjenester for eldre, da med tanke på tilgang til service- og aktivitetstilbud innen kort gangavstand. Boliger for personer med rus- og psykiske helseutfordringer skal følge vedtatt prinsipp om spredt lokalisering med én til to boenheter per lokasjon, og ikke etableres i sentrumsområdene.  
Unngå å plassere personer med rusproblemer i tomannsboliger eller leilighetsbygg hvor kommunen ikke eier alle boenhetene.
- 3 boliger for habilitering
- 3 boliger innen psykisk helse og rus med heldøgnsjeneste

Det er viktig å merke seg at faktorer som flyttestrøm, bosetting av flyktninger og demografiske endringer kan påvirke behovet. Flere vurderinger forutsetter samarbeid med private utbyggere.

### Boliger med heldøgns omsorg

For målgruppen eldre vurderes det at behovet kan dekkes gjennom:

- Riktig bruk av Byremo omsorgssenter og helsehuset. Med 'riktig' bruk menes det at tildelingskriteriene og innsatstrappa følges
- Utbygging av boliger tilrettelagt for eldre i privat regi. For eksempel bofellesskap

- Forebyggende tiltak som gjør at flere klarer seg hjemme lengre

Dersom kommunen legger seg på beregning etter nordisk modell, vil dagens kapasitet være tilstrekkelig frem mot 2050, forutsatt at lavere trinn i innsatstrappa fungerer. Dette innebærer at kommunen skal ha færre institusjonsplasser og satse mer på forebygging, som inkluderer blant annet å skape aktive lokalsamfunn, helsefremmende og forebyggende aktiviteter, tilrettelegging av boliger og samarbeid med private aktører.

Tabell: Nåværende boligsituasjon og fremtidig boligbehov fordelt på type bolig og målgrupper

| Type bolig                | Målgruppe               | Byremo/<br>Konsmo | Lyngdal<br>sentrum | Totalt | Behov<br>innen<br>2038 | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|--------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bolig<br>m/døgntjenester  | Eldre                   | 14                | 56                 | 70     | 70                     | Forutsetter samtidig<br>utbygging av private<br>aldersvennlige boliger                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bolig<br>m/døgntjenester  | Psykisk<br>helse og rus | 0                 | 15                 | 15     | 18                     | Inkluderer akutt bolig for<br>andre type tjenester<br>(avlastning, stabilisering)                                                                                                                                                                                                                               |
| Bolig<br>m/døgntjenester  | Habilitering            | 5                 | 27                 | 32     | 35                     | Forutsetter samtidig<br>utbygging av privat<br>bofellesskap                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vanskeligstilte           | Psykisk<br>helse og rus | 2                 | 20                 | 22     | 25                     | 10 selges og 2 rives så totalt<br>antall på 22 er ikke reelt, i<br>praksis er det 10 tilgjengelig.<br>Tjenesten sier behovet er ca<br>35.<br><br>Mange eldre boliger har<br>behov for renovering.<br><br>Det er fattet vedtak i sak nr<br>24/9220 om å spre boliger<br>med en til to boenheter per<br>lokasjon. |
| Andre<br>vanskeligstilte* | Alle                    | 13                | 4                  | 17     | 17                     | Leie til eie prosjekter. Mange<br>vanskeligstilte barnefamilier<br>får bistand i det private<br>markedet med startlån og<br>bostøtte. Mulig behov for å<br>flytte boligmasse. Pr<br>november står mye i<br>sentrum tomt: 4 skal selges<br>og det vurderes om 6<br>ytterligere boliger skal<br>selges.           |
| Totalt                    |                         | 34                | 122                | 156    | 165                    | 156 er ikke reelt da det er<br>planlagt salg/riving av 16<br>boliger. Det vurderes at det<br>er behov for 21 nye boliger,<br>som vil gi totalt 161 boliger i<br>2038.                                                                                                                                           |

\*For andre vanskeligstilte dreier dette seg ofte om flyktninger, barnefamilier og andre som har vedtak innenfor helse- og omsorgstjenester.



## **Oppsummering**

- Dagens reelle boligmasse: 140 boliger.
- Behov frem mot 2038: 161 boliger.
- Gap: 21 boliger fordelt på psykisk helse og rus, habilitering og heldøgns omsorg.
- Forutsetning: samarbeid med private utbyggere og styrking av lavere trinn i innsatstrappa.

# HANDLINGSDEL

*Den digitale utgaven av planen viser denne handlingsdelen på en mer oversiktlig måte.*

## Innbyggere kan bo hjemme lengst mulig

| Kategori               | Navn                                                                                   | Oppdrag i andre planer        | Hovedmål                             |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Administrative oppdrag | Innovativ bruk av hjemmebaserte tjenester og teknologi                                 | Økonomiplan: Ikke innarbeidet | Lyngdal er en helsefremmende kommune |
| Administrative oppdrag | Legge tilrette for at innbyggere kan ta informerte valg i planlegging av egen alderdom | Økonomiplan: Ikke innarbeidet | Lyngdal er en helsefremmende kommune |

### Innovativ bruk av hjemmebaserte tjenester og teknologi

Ta i bruk velferdsteknologi kombinert med fleksible hjemmebaserte tjenester, slik at eldre kan bo trygt hjemme lengst mulig.

### Legge tilrette for at innbyggere kan ta informerte valg i planlegging av egen alderdom

Kommunen skal muliggjøre at innbyggere kan ta informerte valg i planleggingen av alderdommen sin.

Noen handlingspunkt som kan vurderes er:

- Opplæring av ansatte
- Samarbeid med og opplæring av utbyggere og håndverkere
- Arrangere seminar
- Opplysning på kommunens hjemmesider
- Legge til rette for at leie skal være et trygt alternativ for eksempel med langsiktige leiekontrakter
- Samarbeid med Husbanken

## Styrke det boligsosiale arbeidet

| Kategori               | Navn                    | Oppdrag i andre planer        | Hovedmål                             |
|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Administrative oppdrag | Samarbeid med Husbanken | Økonomiplan: Ikke innarbeidet | Lyngdal er en helsefremmende kommune |

### Samarbeid med Husbanken

Kommunen skal styrke det boligsosiale arbeidet gjennom samarbeid med Husbanken og tilby tjenester som bostøtte og startlån der det er hensiktsmessig, samt å informere om tilskudd til private boliger i regi av Husbanken. Dette skal bidra til at vanskeligstilte får mulighet til å etablere seg i egnede boliger.

### Skaffe 21 nye boliger for vanskeligstilte

Beløp i 1000

| Navn på investeringen                     | Hovedmål                             | Kostnadsramme for prosjektet | Sum    | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | 2036  | 2037  | 2038  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Skaffe 21 nye boliger for vanskeligstilte | Lyngdal er en helsefremmende kommune | 0                            | 38 000 | 6 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 6 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 6 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |

## Skaffe 21 nye boliger for vanskeligstilte

Kommunen skal i planperioden etablere 21 nye boliger til vanskeligstilte. I boligplanen er det foreslått en fordeling av boligene.

En del av dagens utfordringsbilde er at vi har ledige boliger, men disse boligene er ikke egnet. Dette på grunn lokasjon og størrelse.

Det kan være aktuelt både å kjøpe brukte boliger og nybygg, samt tilrettelegge for startlån i Husbanken, og å selge boliger som ikke blir brukt.

Det bør oppfordres til at behovet for egnede boliger blir ivaretatt i fremtidige reguleringsplaner.

Boliger for vanskeligstilte bør følge disse vedtatte prinsippene:

- Utviklingsprinsippet om 5-minuttersbyen skal prioriteres ved planlegging av boliger og tjenester for eldre, da med tanke på tilgang til service- og aktivitetstilbud innen kort gangavstand. Boliger for personer med rus- og psykiske helseutfordringer skal følge vedtatt prinsipp om spredt lokalisering med én til to boenheter per lokasjon, og ikke etableres i sentrumsområdene. Se vedtak i sak nummer 26/1813.
- Unngå å plassere personer med rusproblemer i tomannsboliger eller leilighetsbygg hvor kommunen ikke eier alle boenhetene. Se vedtak i sak nummer 26/1813.
- Boliger for vanskeligstilte plasseres spredt, med en til to boenheter per lokasjon. Se vedtak i sak nummer 24/9220
- Ledig omsorgsleilighet i 2. etasje ved Audnedal helsesenter omgjøres og kan i tillegg til flyktninger leies ut til personer som har problemer med å ivareta sine interesser på boligmarkedet i henhold til Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 og Sosialtjenesteloven §15. Leilighetens beliggenhet nær helsesenteret og Konsmoparken tilsier at aktuelle leietakere med rusproblemer ikke tilbys denne boligen. Se vedtak i sak nummer 2015/431-11.

## Attraktivt boligtilbud for innbyggere i ulike livsfaser

| Kategori               | Navn                                                                                                                       | Oppdrag i andre planer        | Hovedmål                             |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Administrative oppdrag | Bruk av sjekklister som sikrer variert boligtilbud og gode nærmiljø                                                        | Økonomiplan: Ikke innarbeidet | Lyngdal er en helsefremmende kommune |
| Administrative oppdrag | Sikre oppfølging av boligplanlegging i arealdelen og styrke kommunens rolle som proaktiv tilrettelegger for boligutvikling | Økonomiplan: Ikke innarbeidet | Lyngdal er en helsefremmende kommune |

### Bruk av sjekklister som sikrer variert boligtilbud og gode nærmiljø

Kommunen skal utarbeide og aktivt bruke en sjekklister som sikrer at folkehelse- og boligsosiale hensyn ivaretas i boligplanprosesser. Det bør oppfordres til at prinsippene i sjekklisten vurderes, og at eventuelle hensyn som ikke blir møtt begrunnes i planarbeidet.

Sjekklisten bør basere seg på følgende prinsipper:

### **Variert boligtilbud og gode nærmiljø**

- Ulike typer boliger. Dette innebærer ulik størrelse, prisklasser med særlig vekt på tilstrekkelig tilgang på økonomisk rimelige boliger, selveier og utleie, og bofellesskap.
- Nok mindre sentrumsnære leiligheter for å frigjøre eneboliger til yngre innbyggere
- Trygg og god skolevei
- Sosiale møteplasser og fellesområder inne og ute
- Rekreasjonsområder for eksempel turstier med god kvalitet som gir mulighet for fysisk aktivitet og naturopplevelse i nærområdet. Små barn bør ha tilgang innen 50 meter, eldre innen 300 meter, barn/voksne innen 500 meter og ungdom innen 1 kilometer.
- Tilpasning for ulike aldersgrupper og livssituasjoner
- Tilpasning for funksjonsvariasjoner. Dette omfatter mange ulike former for nedsatt funksjonsevne, som fysisk funksjonsevne, syn og hørsel med mer. Akustikk i boliger, bruk av kontraster, utforming av trapper og trappeoppgang med kontraster, heis og opplyste fotgjengerfelt er viktig for å få tilpasning som fungerer
- Tilgang til service- og aktivitetstilbud innen 5 minutters gåavstand

### **Medvirkning og samarbeid**

- Involvering av frivillige og ideelle organisasjoner
- Aktiv medvirkning fra ungdomsråd, elderråd og råd for personer med funksjonsnedsettelse

### **Sikre oppfølging av boligplanlegging i arealdelen og styrke kommunens rolle som proaktiv tilrettelegger for boligutvikling**

#### **Proaktiv tilrettelegger og oppfølging i planverk**

Kommunen skal ta en aktiv rolle i boligutviklingen gjennom tett samarbeid med utbyggere og tydelig planlegging. Dette innebærer:

- Vektlegging av rollen som tilrettelegger for å sikre kvalitet og måloppnåelse i tråd med boligplanen. Etablere en kontaktperson i kommunen som kan veilede utbyggere om kommunens behov og boligsosiale forhold.
- Integrering av relevant innhold fra boligplanen i kommuneplanens arealdel og reguleringsarbeid, slik at boligsosiale hensyn og strategiske prioriteringer blir forankret.
- Vurdere varsling i arealdelen om bruk av kommunal forkjøpsrett etter plan- og bygningsloven §17 i nye boligprosjekter.

#### **Samarbeid og effektivitet**

- Prioritert saksbehandling av prosjekter som bidrar til måloppnåelse.
- Vurdere samarbeid med private utbyggere og husbanken. For eksempel om tilvisningsavtaler og leie til eie ordninger.
- Tilgjengelig og oppdatert informasjon om kommunens planer og boligreserve.
- Tverrfaglig samarbeid mellom helse, boligsosialt arbeid og plan for å sikre helhetlige løsninger.

#### **Lokalisering og strategiske føringer**

- Samarbeid om kommuneplanens arealdel for å legge tydelige føringer for lokalisering.



- Utbygging og fortetting i sentrum og i sentrumsnære områder i Byremo, Konsmo og Lyngdal sentrum. Fokus på områder som gir innbyggere tilgang til de fleste nødvendige tjenester og fasiliteter innen 5 minutters gange eller sykling.

# OPPFØLGING AV PLANEN

Boligplanen bidrar som grunnlagsdokument for videre arbeid med kommuneplanens samfunnsdel, arealdelen og reguleringsplaner. Den skal også følges videre opp av kommunens ledergruppe og i handlingsdelen til økonomiplanen.

I tabellen under vil utvalgte indikatorer følges over tid. De kan gi oss et bilde på om utviklingen går i ønsket retning og om vi når hensikten til denne planen med å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet samt bidra til bostedsattraktivitet.

## Boligplan - Oppfølging

|                                                                                                 | Lyngdal<br>2021 | Lyngdal<br>2022 | Lyngdal<br>2023 | Lyngdal<br>2024 | Kostragruppe Agder<br>07 2024 | 2024   | Farsund<br>2024 | Flekkefjord<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|--------|-----------------|---------------------|
| Netto innflytting (antall)                                                                      | -19             | 261             | 72              | -25             | 4 401                         | 1 867  | 3               | 51                  |
| Fødte per 1000 innbyggere (per 1000)                                                            | 10              | 9               | 8               | 13              | 9                             | 9      | 10              | 9                   |
| Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)                                             | 161             | 156             | 155             | 153             | 11 702                        | 6 269  | 108             | 172                 |
| Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)          | 14,4            | 16,8            | 18,2            | 14,3            | 13,9                          | 19,2   | 14,9            | 17,7                |
| Boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån (antall)                             | 10              | 13              | 13              | 17              | 834                           | 568    | 12              | 15                  |
| Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall) | 1,0             | 1,2             | 1,2             | 1,6             | 1,4                           | 1,8    | 1,2             | 1,6                 |
| Andel innbyggere 80 år og over som er beboere på institusjon                                    | 10,3 %          | 10,8 %          | 8,7 %           | 7,4 %           | 8,1 %                         | 8,3 %  | 5,8 %           | 10,3 %              |
| Andel beboere på institusjon under 67 år (B)                                                    | 7,4 %           | 7,1 %           | 7,9 %           | 8,2 %           | 14,0 %                        | 17,7 % | 8,6 %           |                     |
| Miljø, skader og ulykker - Trygt i nærmiljøet. Ungdata                                          |                 | 83,0 %          |                 |                 |                               |        |                 |                     |

*Den digitale utgaven viser denne tabellen tydeligere og gir tilgang til klikkbare analyser.*

**Skrevet av:** Rådgiver sosial bærekraft og folkehelse Kristine E. Illøkken, på vegne av arbeidsgruppen

**Publisert:** 20. Februar 2026

