



Dato: 15.11.2018 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: J.post ID:
15.11.2018 18/28947 18/249501
Saksbehandler: Lars Einar Teien
Saksansvarlig: Kristine Hjellup Horne

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	20.11.2018	215/18
Ungdomsrådet		
Eldrerådet		
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne		
Hovedutvalg for bistand og omsorg		

«Mixed housing» - konsept for utvikling av fremtidens boligområder

Formannskapet-20.11.2018- 215/18

Vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for boligkonseptet «Mixed Housing» tas til orientering.
2. Rådmannen konkretiserer konseptet i innovasjonsprosjektet Vallerveien 146, og legger frem egen investerings sak (BP2) for prosjektet 1. halvår 2019.
3. Rådmannen bes igangsette reguleringsarbeid for boligprosjekt basert på "Mixed housing" i Vallerveien 146 og undersøke muligheter for å anvende konseptet også i Dønskiveien 28-38.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for boligkonseptet «Mixed Housing» tas til orientering.
2. Rådmannen konkretiserer konseptet i innovasjonsprosjektet Vallerveien 146, og legger frem egen investerings sak (BP2) for prosjektet 1. halvår 2019.
3. Rådmannen bes igangsette reguleringsarbeid for boligprosjekt basert på "Mixed housing" i Vallerveien 146 og undersøke muligheter for å anvende konseptet også i Dønskiveien 28-38.

SAKEN I KORTE TREKK

Målet har vært å finne en ny modell for utvikling av fremtidsrettede og attraktive boligområder for å ivareta kommunens behov for omsorgsboliger og boliger til førstegangskjøpere under 35 år, i

kombinasjon med attraktive boliger til det private markedet. Endelig fastsettelse av navn på konseptet skal gjøres i samarbeid med Husbanken. "Mixed Housing" er en arbeidstittel.

Denne saken legges frem for å forankre konseptet politisk, og få vedtak om å kunne sette i gang med Vallerveien 146 som pilotprosjekt sammen med Husbanken. Rådmannen vil legge frem en egen investerings sak (BP2) for prosjektet første halvår 2019. Av hensyn til pågående prosess med Husbanken anbefaler rådmannen at saken legges frem direkte til Formannskapet og at saken deretter behandles som en orienteringssak i rådene og hovedutvalg BIOM.

Tradisjonelt bygges boliger enten av private utbyggere for salg på det åpne markedet eller som egne formålsbygg av kommunen, på tomter hver for seg. På denne måten etableres det skillelinjer både økonomisk og sosialt. Med det nye konseptet for "Mixed Housing" vil kommunen, i samarbeid med en privat utbygger, bygge varierte boligtyper innenfor ett og samme boligområde for å skape et inkluderende boligmiljø. Det vil være aktuelt med både rekkehus, leiligheter i ulike størrelser og botilbud med fellesarealer og personalfunksjoner integrert. Felles utearealer med høy kvalitet og opplevelsesverdi hører med som en viktig og naturlig del av boligmiljøet.

Grunntanken med konseptet "Mixed Housing" er å skape et fellesskap mellom mennesker uavhengig av alder og funksjonsnivå, og etablere et mangfoldig boligmiljø med varierte boligstørrelser. Et annet mål med konseptet er at det skal forebygge ensomhet og inaktivitet og stimulere til sosial samhandling.

Tidligere politisk behandling

Behovsanalyse for bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger 2017-2036 ([KST 078/17](#)), 21.06.2017 viser at kommunen har behov for å etablere mange nye omsorgsboliger for eldre og mennesker med utviklingshemming i årene som kommer. Fremskynding av prosjekter for omsorgsboliger og sykehjem - Forenklet konseptvurdering ([FSK 174/17](#)) ble vedtatt 19/9-2017. I Rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022 ([FSK 212/18](#)), investeringsvedlegget) er det avsatt midler til et innovasjonsprosjekt i Vallerveien 146 med varierte boligtyper med målsetting om å skape et variert boligmiljø på tomten som også inkluderer boliger for mennesker med utviklingshemming. Det er også foreslått reservert midler til prosjektet i Dønskiveien 28-38 i handlingsprogram 2019-2022.

Tett og innovativt samarbeid med Husbanken

Gjennom det siste året har Bærum kommune utviklet et mer strategisk samarbeid med Husbanken for å finne måter å løse vekstkommunenes behov for å etablere et større antall omsorgsboliger for eldre og mennesker med utviklingshemming på en fremtidsrettet måte.

Husbanken utfordret Bærum kommune til å tenke nytt. Drøftingene med Husbanken om etablering av omsorgsboliger for eldre og for mennesker med utviklingshemming har utviklet seg til å handle om hvordan det kan skapes attraktive bomiljøer som kan integrere flere målgrupper. Dette forutsetter et visst omfang av boliger. Økt utnyttelse av tomteareal kan bidra til å gjøre boligene rimeligere, og åpne for boliger også til gruppen førstegangskjøpere. Boliger til førstegangskjøpere under 35 år kan integreres i konseptet som del av kommunens politikk for å tilby rimelige boliger for unge. Øvrige boliger i prosjektene planlegges solgt på det ordinære markedet.

Husbanken har deltatt aktivt i utviklingen av konseptet og har medvirket i til sammen 4 workshops og flere koordineringsmøter. Husbanken har gjennom sitt engasjement uttalt seg positivt til at

Bærum kommune ser på muligheten for innovasjonsprosjekter som bryter med de tradisjonelle botypene kommunene ofte tilbyr. I workshops med Husbanken har boligområdets attraktivitet og beboernes behov stått i fokus samtidig som Husbankens prinsipper om normalisering og integrering er tillagt stor vekt.

Husbanken ser på dette som et innovasjonsprosjekt, og ønsker å prøve ut konseptet i Bærum for deretter å gjøre konseptet tilgjengelig for andre og tilrettelegge for at flere "Mixed Housing"-prosjekter kan bidra til gode løsninger for varierte boligområder rundt om i Norge.

Husbanken har forventninger til at Bærum kommune kan gå i front og være med på å utvikle konseptet gjennom konkrete innovasjonsprosjekter som utfordrer både den tradisjonelle måten kommunene har lagt til rette for boligbygging til ulike målgrupper, og Husbankens finansieringsordninger og praktisering av disse.

Mulig modell for finansiering, gjennomføring og organisering

Husbanken ønsker å bidra til gode finansieringsløsninger for prosjekter som bygger på konseptet "Mixed Housing". Prosjekter foreslås delfinansiert gjennom Husbankens ulike lån og tilskuddsordninger. Det søkes om investeringstilskudd for omsorgsboliger og grunnlån for felleslån ved etablering av borettslag.

Prosjektet planlegges realisert som et samarbeid med en privat utbygger etter konkurranse, etter at kommunen har fastsatt detaljreguleringsplan, byggeprogram og kriterier for organisering av boligene. Prosjektene forventes å være attraktive for private utbyggere da kommunen vil være kjøper av en betydelig andel av boligene. Dette sikrer byggelån/byggestart og gir lav risiko for utbygger. Modellen kan beskrives som at kommunen innløser tomteverdien i innflyttingsklare omsorgsboliger.

Det er aktuelt å organisere boligene som borettslag eller boligsameie, med valgfrihet til å leie eller eie. Kommunen fastsetter vedtekter for borettslaget/boligsameiet, med bestemmelser for evt. videresalg og tilbakekjøp til kommunen. Intern forkjøpsrett kan sikre eierne mulighet til å bytte til større eller mindre leilighet etter behov i de ulike livsfasene. Kommunen kan sikres eierskap til fellesarealer, personalrom, base osv. som er knyttet til de kommunale tjenestene. Se sak [Omsorgsboliger og valgfrihet - leie eller eie](#) for mer om organisering av boligene.

Mulige konkrete innovasjonsprosjekter basert på konseptet

I idéanalysen har det vært jobbet parallelt med vurdering av to potensielle eiendommer som kommunen besitter og som kan være aktuelle for konseptet.

Vallerveien 146. Her er det utviklet mulighetsstudier som forholder seg til gjeldende områderegulering. Samlet sett vurderer både rådmannen og Husbanken at dette prosjektet er egnet som pilot for et boligutviklingsprosjekt med omsorgsboliger til mennesker med utviklingshemming integrert. Rådmannen har planlagt å starte det videre arbeidet sammen med Husbanken allerede i desember, og vil utvikle prosjektet videre med boligantall, fordeling av boligtyper og illustrasjonsplaner. Rådmannen vil legge frem en egen sak for Vallerveien 146 i løpet av første halvår 2019 for forankring av prosjektet og beslutning om å igangsette planleggingsfasen (BP2 sak). Rådmannen anbefaler å starte planprosessen med detaljregulering av tomten.

Dønskiveien 28-38 er kommet kortere i utredningen. Her vil det være behov for å se nærmere på mulig boligutnyttelse, herunder 100 omsorgsboliger for eldre. Rådmannen vil nå undersøke mulighetene for å kunne realisere konseptet på eiendommen før en formell planprosess eventuelt igangsettes.

Konseptet for "Mixed Housing" har potensiale for å benyttes videre også i andre av kommunens større boligutviklingsprosjekter. Konseptet antas å ha overføringsverdi blant annet til Henie Onstad omsorgsanlegg og boligområdet i Hans Øverlands vei 19-29. Når rådmannen fremmer saken om boligpolitikk for førstegangskjøpere under 35 år, vil "Mixed Housing" konseptet være et aktuelt virkemiddel. Det vil legges frem egne saker som følger investeringsreglementet og prosjektenes beslutningspunkter for forankring om bruk av konseptet i de enkelte boligutviklingsprosjektene.

Gevinster

I tråd med behovsanalysen er det et mål å samle omsorgstilbudene i større enheter for å sikre gode tjenester til flere. «For å sikre god driftsøkonomi skal bygg med tungvint drift og bygningsmasse med store vedlikeholdsbehov fases ut til fordel for funksjonelle og nye omsorgsboliger med moderne standard og muligheter for velferdsteknologi.»

Konseptet vil også gi kvalitative gevinster i form av at:

- Beboerne i større grad kan tilrettelegge egen bolig og oppleve egenmesting.
- De ansatte blir del av et større og mer stimulerende arbeidsmiljø med et større tilfang av beboere og aktiviteter inne på området.
- Beboerne vil få glede av helt nye, moderne lokaler med gode fellesarealer og uterom som inviterer til opphold og sosial interaksjon.
- Konseptet åpner for nye forbindelser og vennskap på tvers av alder, bakgrunn og funksjonsnivå.
- Det oppstår mer naturlige arenaer for samhandling i nabolaget, mellom beboere og kommunens tjenester.
- Det legges til rette for å installere velferdsteknologi

Medvirkning og involvering

Det har vært avholdt workshops med tverrfaglige arbeidsgrupper der representanter fra tjenestene, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, elderråd, Husbanken og Eiendom har deltatt. Innleide rådgivere (arkitekter) med spesialkompetanse på utvikling av helse/boligkonsepter har bidratt med idéutvikling, konseptskisser og sammenlikninger med andre relevante prosjekter i inn- og utland. Ulike konsepter har blitt vurdert når det gjelder bebyggelsesmønstre, leilighetstyper, balanse mellom felles- og privatarealer, kvaliteter i uterom, sosiale treffpunkter osv. For å innhente nye erfaringer og impulser er det gjort sammenlikning og idéinnhenting fra tilsvarende prosjekter i Danmark. Det vil være egne prosesser for medvirkning knyttet til de enkelte prosjektene som utvikles.

Behandlingen i møtet 20.11.2018 Formannskapet

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-20.11.2018- 215/18:

Vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for boligkonseptet «Mixed Housing» tas til orientering.
2. Rådmannen konkretiserer konseptet i innovasjonsprosjektet Vallerveien 146, og legger frem egen investeringssak (BP2) for prosjektet 1. halvår 2019.

3. Rådmannen bes igangsette reguleringsarbeid for boligprosjekt basert på "Mixed housing" i Vallerveien 146 og undersøke muligheter for å anvende konseptet også i Dønskiveien 28-38.