



BÆRUM
KOMMUNE

Det gode nabolag

Et nytt og innovativt boligkonsept i samarbeid med Husbanken

Presentasjon for Eldrerådet 5.10.2020

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT

Bakgrunn/Ide

- ▶ Bærum kommunen har behov for ca 200 nye omsorgsboliger for utviklingshemmede neste 10 år.
- ▶ Ønske om å finne en modell for å tilby rimelige boliger til førstegangskjøpere.
- ▶ Politisk beslutning; omsorgsboliger og valgfrihet-eie eller leie.
- ▶ Politisk sak; kommunal politikk for rimelige boliger
- ▶ Tomten Vallerveien hadde potensiale for flere boliger enn 12 enheter som HB ville godta. Husbanken utfordret oss til å tenke nytt.

Embedsværftet



DET GODE NABOLAG

- ▶ Innovasjonsprosjekt innenfor boligutvikling
- ▶ Utviklet i samarbeid mellom Bærum kommune og Husbanken
- ▶ **Målet er å skape et inkluderende felleskap mellom mennesker uavhengig av alder og funksjonsnivå.**
- ▶ **Et boligprosjekt der flere målgrupper bor sammen i ett borettslag.**
- ▶ **Forebygge ensomhet og bidra til aktivitet.**
- ▶ Fokus på sosiale fellesområder og møteplasser inne og ute.
- ▶ Tilby rimelige boliger til førstegangskjøpere under 35 år.



Et aktivt og inkluderende bomiljø

2, 3 og 4-roms + familieboliger over 2 plan for å oppnå mangfold av beboere i samme borettslag.

Intern forkjøpsrett – ulike livsfaser. - Yngre, eldre & barnefamilier.

16 omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemmede med personalbase.

Bærum kommune kjøper omsorgsboligene av utbygger - > videresalg til bruker. Kommunen skal eie fellesareal/personalbase.

12 leiligheter skal selges 15 % under markedsverdi til førstegangskjøpere under 35 år med 3 års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum.

3 leiligheter skal finansieres med Startlån tiltenkt fattige barnefamilier. (hjelpes inn i markedet med oppfølging).

Bærum kommune skal eie areal til personalrom/fellesrom tilknyttet omsorgsboligene og parkeringsplasser .

Kommunen kjøper fellesareal med 150 m² som skal driftes av borettslaget

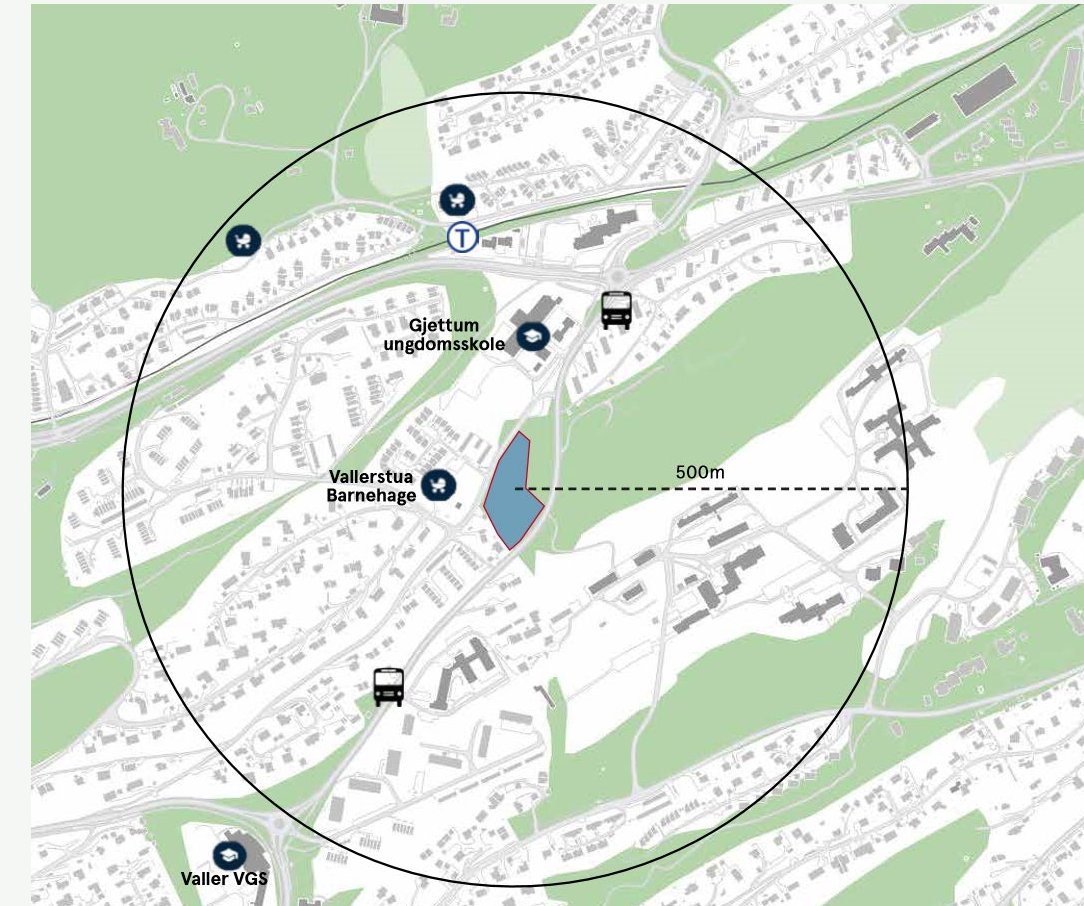


Finansiering

- Borettslag finansieres med 75 % grunnlån i Husbanken
- Kommunen får investeringstilskudd for omsorgsboligene med kr. 1 707 000 pr. enhet. Kommunen gir rabatt tilsvarende investeringstilskuddet til kjøpere av omsorgsboliger (PU boliger).
- Boliger til førstegangskjøper skal selges 15 % under markedsverdi fra utbygger.
- 3 familieboliger finansieres med 100 % startlån/etableringstilskudd.
- Prisregulering for omsorgsboliger og boliger til førstegangskjøpere etter prisindeks Eiendom Norge for Asker og Bærum ved salg.

Pilotprosjekt – Vallerveien 146

- ▶ Tomt – 6100 kvm
- ▶ Utviklingspotensial - forslag i kommunens planinitiativ om BRA 5500 kvm.
- ▶ Kort gåavstand til kollektiv tilbud - Gjettum T-banestasjon
- ▶ Nærhet til friluftsområder, idrettsanlegg, skole og barnehage



Innovasjonsprosess

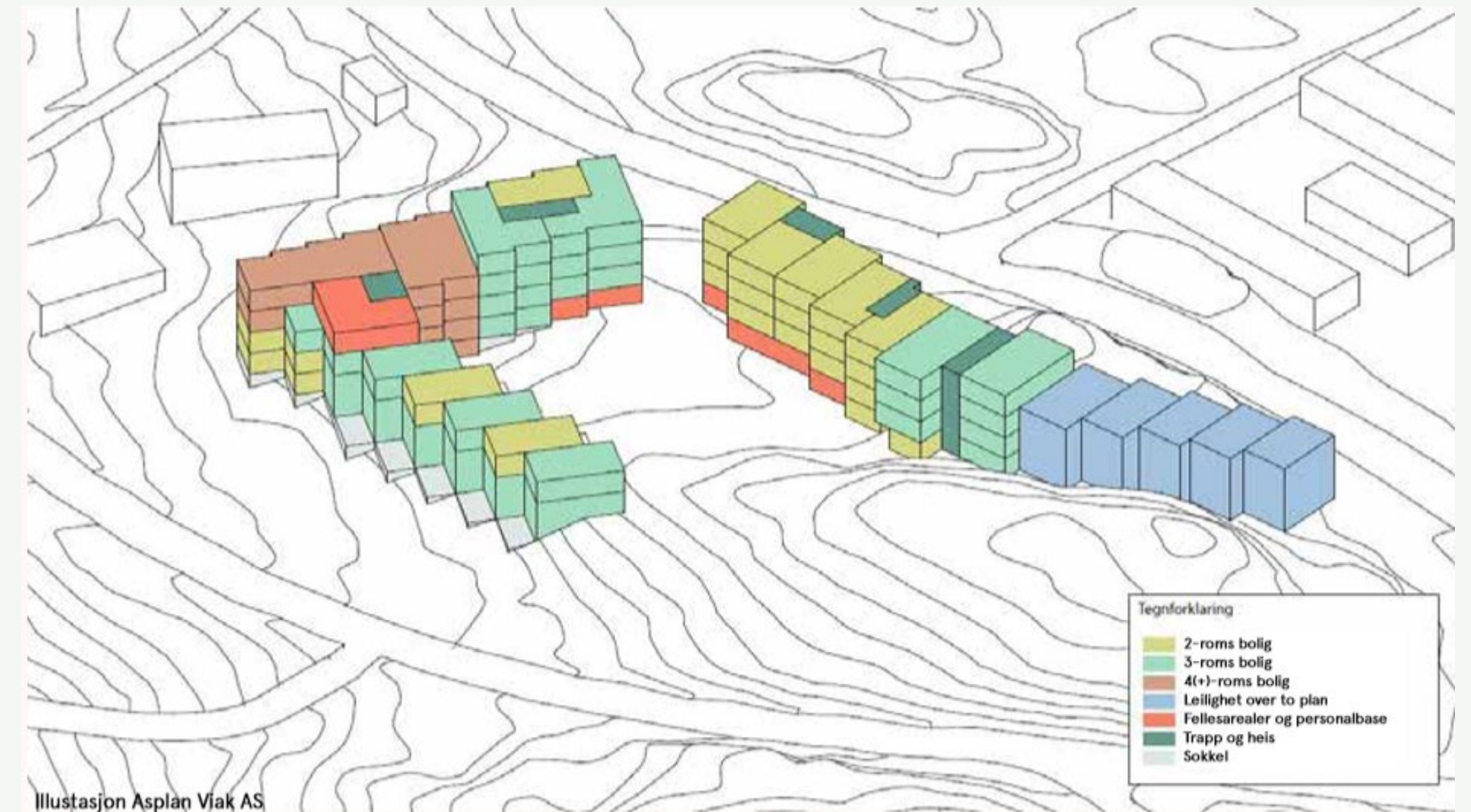
- ▶ Workshops med Husbanken avholdt med sikte på innovasjon og en ny boligmodell basert på «mixed housing».
- ▶ Tverrfaglig arbeidsgruppe med brukerrepresentanter som har deltatt i utvikling av idéen
- ▶ Markedskompetanse



Hente ut planskapte verdier

- ▶ Kommunen gjennomførte mulighetsstudier av eiendommen og tok planinitiativ til omregulering.
- ▶ Utviklingspotensial på ca. 5500 BRA dvs. 60-70 boliger

Minimum halvparten av boligene selges i det ordinære markedet for å oppnå inkludering og normalisering.



Prosess med salg og tilbakekjøp av omsorgsboliger

- ▶ Gjennomførte konkurranse blant næringsmeglere om salgsoppdraget av eiendommen
- ▶ Krav fra Bærum kommune og Husbanken vedrørende salg av utviklingseiendommen, Vallerveien 146 med konseptet «Det Gode Nabolag»;
- ▶ *.....»kjøper må vise gode referanse av boligprosjekter i Oslo/Akershus, forbud mot svalgangsløsning, salg forutsetter at kjøper igangsetter reguleringsprosess snarlig og uten tap av tid. Gjennomføring med normal god fremdrift og ferdigstillelse 2 år etter at IG er gitt».*
- ▶ Salgsprosess i det åpne markedet 4. kvartal 2019. Stor interesse.
- ▶ Salg av eiendom og tilbakekjøp av 16 omsorgsboliger politisk godkjent i Formannskapet 29. januar 2020
- ▶ Kjøper ble; SPG – Scandinavian Property Group

Organisering av boligene

- ▶ Boligene skal organiseres som et borettslag med intern forkjøpsrett
- ▶ Bærum kommune skal eie personalbase og fellesrom som næringsseksjon – det vil si at eiendommen først må seksjoneres
- ▶ Utforming av vedtekter skal skje i samarbeid mellom Bærum kommune og utbygger
- ▶ Kommunen må sikre at følgende blir ivaretatt i vedtektene
 - ▶ Prisregulering ved omsetning av omsorgsboliger og rimelige boliger
 - ▶ Vilkår for å være andelseier av rimelige boliger og omsorgsboliger
 - ▶ Kommunens forkjøpsrett til omsorgsboliger og rimelige boliger
 - ▶ Vetorett for kommunen ved endring av vedtektene på punktene over

Kjøpers prosjektbeskrivelse

«Vallergrenda» - Det gode nabolag i Vallerveien





- ① Lysthuset sentralt i gårdsområdet
- ② Omsorgsboliger i tilknytning til fellesareal
- ③ Beplantning på alle tak
- ④ Spiler på balkong og nedre del av vinduer
- ⑤ Gangbro gjør eksisterende bratt terreng tilgjengelig

- ⑥ Skogslek
- ⑦ Hvilesteder og langs gangbro
- ⑧ Hagehusker som kan brukes av alle
- ⑨ Transparente oppganger gir oversikt og lys om kvelden



SAMBRUK

Et nabolag som deler på funksjoner og arealer har bedre forutsetninger for å etablere et felleskap hvor man tar vare på hverandre.

Flerbruksarealer og sambruksprinsipper er sentrale tiltak i prosjektet. Omfang av tid, behov og gjøremål i løpet av dagen varierer ut ifra livssituasjon - ved å tilrettelegge for et nabolag hvor beboerne kjenner hverandre og kan utnytte hverandres ressurser, ligger det et potensiale for at beboerne også vil bidra til å gi hverandre en bedre hverdag.



SANSELIGHET

Lyd, lukt, smak, utsyn, romlig kontrast, bevegelse og trygghet.

Beboeren gis ulike og varierte sanseinntrykk. De bygde omgivelsene gir god orientering og trygghet innenfor tomten og har flere definerte rom som spiller på ulik sansestimulans.



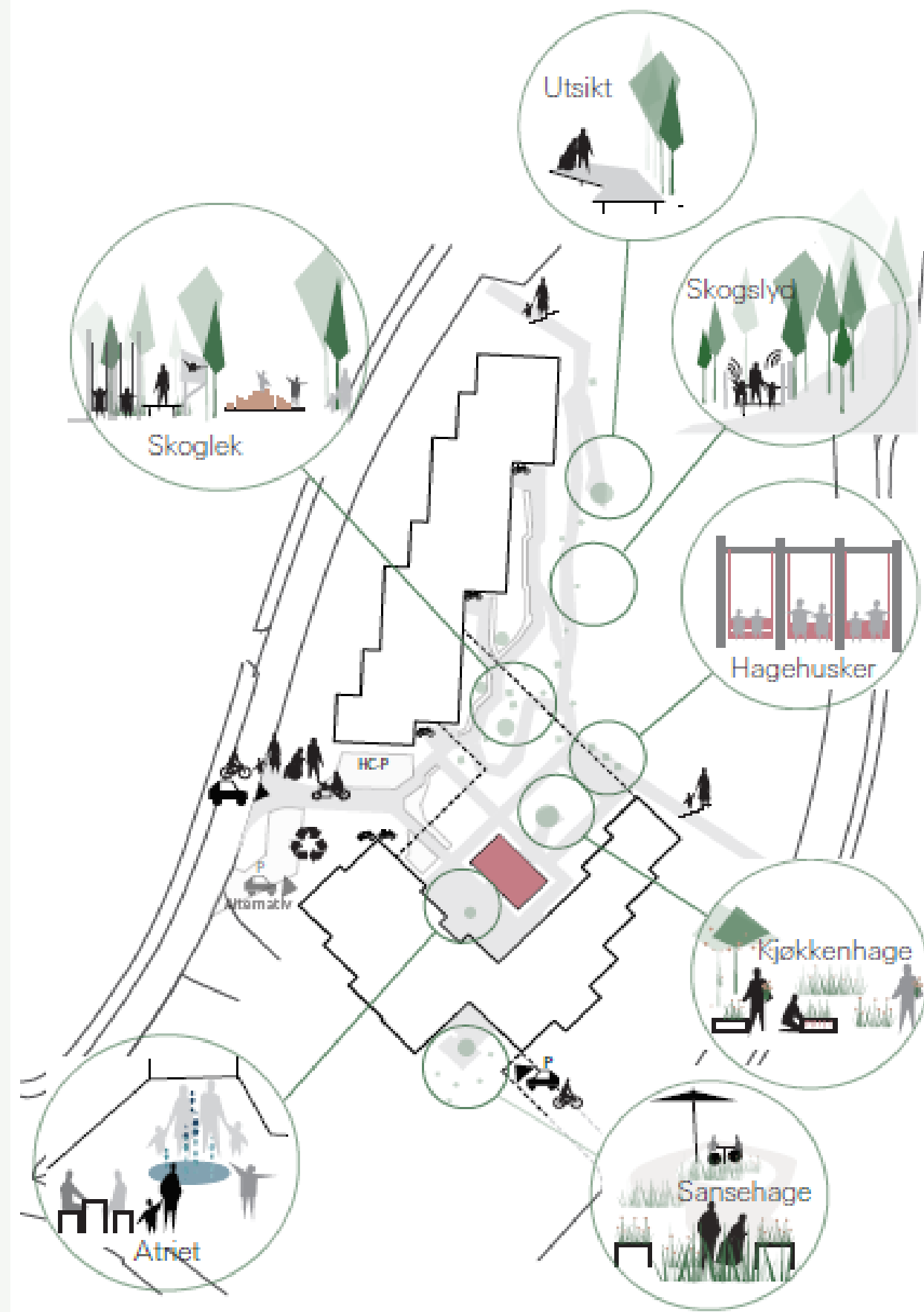
BEVEGELSE

Man kan bevege seg gjennom, velge å ta del i, eller observere.

Bevegelse gjennom områdets små og store rom, inne og ute, er tilrettelagt for å gjøre det enkelt å komme seg ut. Aktivitet i fellesarealer åpner for møter mellom ulike mennesker.

Beboerne tar del i det større felleskap og nyter godt av de positive effektene utendørs aktivitet kan gi.

FELLESKAP GJENNOM SAMBRUK



TAC



Økonomi

- ▶ Salg av eiendommen: kr. 105 000 000
- ▶ Tilbakekjøp av 16 omsorgsboliger,
▶ personalrom, fellesarealer tilknyttet
▶ omsorgsboligene samt 6 parkeringsplasser kr. - 87 300 000
- ▶ Investeringstilskudd fra Husbanken kr. - 27 312 000
- ▶ Husbanken tilbyr grunnlån for borettslaget med 75 % av kjøpesum (gode betingelser)
- ▶ Tilbakekjøp til bruker.
- ▶ Valgfrihet eie/leie

Nye prosjekter?

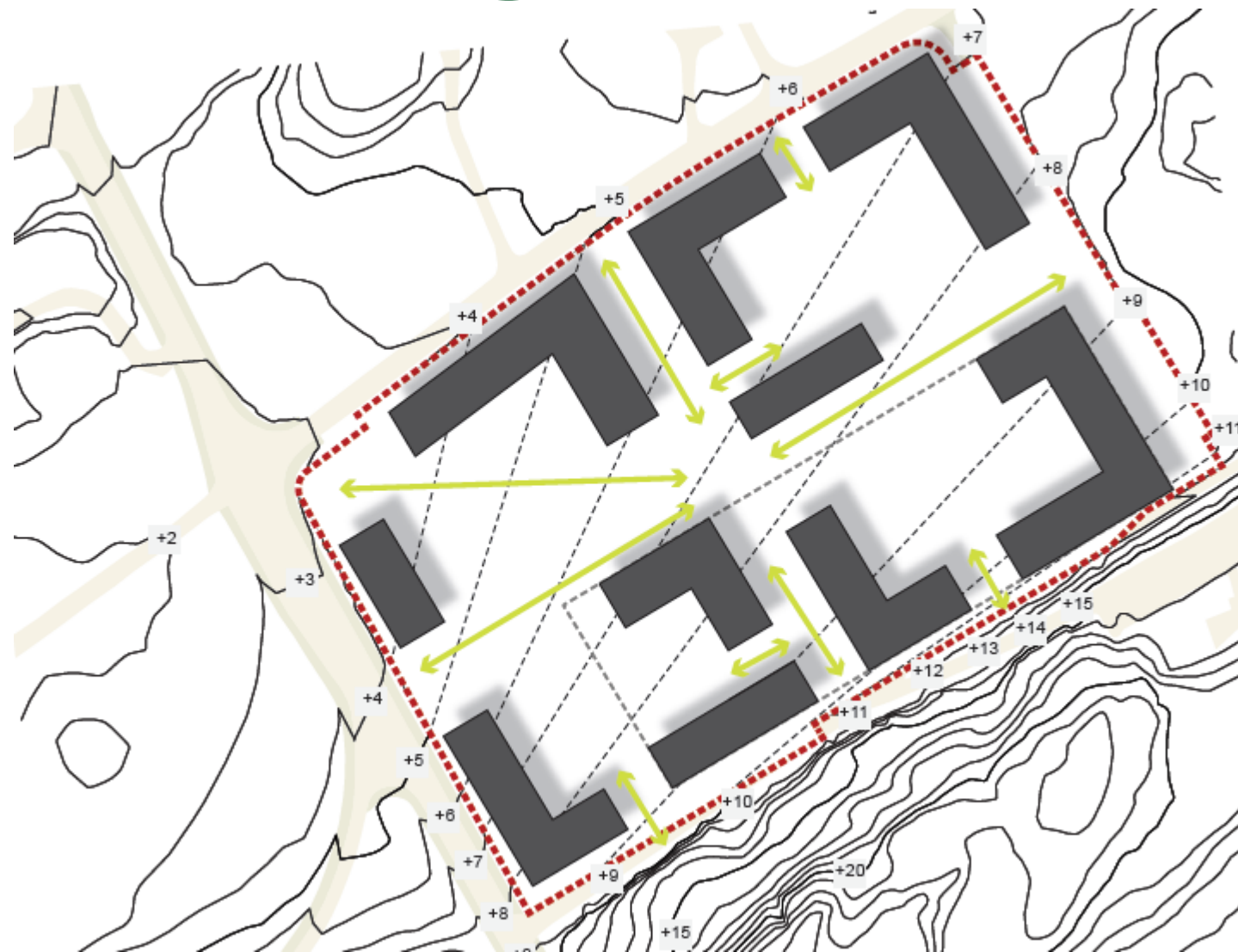


- ▶ Bærum kommune har stort behov for omsorgsboliger både for eldre og utviklingshemmede.
- ▶ Kommunen eier flere større tomter og det jobbes med å kartlegge hvilke andre eiendommer som kan egne seg til gjennomføring av konseptet. Konseptet kan finansiere en stor andel omsorgsboliger.

Oversikt over området



En mulighet...kvartaler med grønne gårdsrom



- ▶ Sammenhengende bebyggelse gruppert i 4 kvartaler.
- ▶ Høyder begrenses til 3 og 4 etasjer for dempe inntrykk av lange fasader
- ▶ Planløsningen gir stor fleksibilitet for innhold i byggene
- ▶ Høy opplevelsesverdi i fellesareal og uterom mellom husene



Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD – RAUSHET – BÆREKRAFT

