



Dato: 29.05.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 19/11014 J.post ID: 19/112666
Saksbehandler: Kristin Fagerhaug
Saksansvarlig: Kristin Fagerhaug

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for bistand og omsorg	05.06.2019	069/19
Formannskapet	18.06.2019	145/19

Vallerveien 146 - nye omsorgsboliger i boligkonseptet "Det gode nabolag" (BP2)

Formannskapet-18.06.2019- 145/19

Vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for nye omsorgsboliger i Vallerveien 146 tas til orientering.
2. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre konkurranse om salg og gjennomføring av prosjektet med utgangspunkt i konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse.
3. Etter gjennomført konkurranse legges det frem egen sak (BP3) med beslutning om gjennomføring, betingelser for salg og tilbakekjøp.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-05.06.2019- 069/19

Innstilling:

1. Rådmannens redegjørelse for nye omsorgsboliger i Vallerveien 146 tas til orientering.
2. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre konkurranse om salg og gjennomføring av prosjektet med utgangspunkt i konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse.
3. Etter gjennomført konkurranse legges det frem egen sak (BP3) med beslutning om gjennomføring, betingelser for salg og tilbakekjøp.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-05.06.2019-069/19

Innstilling:

1. Rådmannens redegjørelse for nye omsorgsboliger i Vallerveien 146 tas til orientering.
2. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre konkurranse om salg og gjennomføring av prosjektet med utgangspunkt i konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse.
3. Etter gjennomført konkurranse legges det frem egen sak (BP3) med beslutning om gjennomføring, betingelser for salg og tilbakekjøp.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for nye omsorgsboliger i Vallerveien 146 tas til orientering.
2. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre konkurranse om salg og gjennomføring av prosjektet med utgangspunkt i konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse.
3. Etter gjennomført konkurranse legges det frem egen sak (BP3) med beslutning om gjennomføring, betingelser for salg og tilbakekjøp.

SAKEN I KORTE TREKK

Investeringsreglementet ([KST-021/16 - 16.03.16](#)) gir føringer for investeringsprosjekters faser og beslutningspunkter. Denne saken legges frem ved beslutningspunkt 2 (BP2) for å beskrive anbefalt konsept for nye omsorgsboliger og tilrettelegging for øvrig utvikling i Vallerveien 146. Vedtaket gir Rådmannen fullmakt til å gjennomføre konkurranse om utbyggingsavtale for prosjektet med utgangspunkt i konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse.



Bakgrunn for saken

I behovsanalyse for bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger 2017-2036 (KST 078/17) vedtatt 21.06.2017, er det dokumentert behov for flere omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming. Det er et mål at boligene er fordelt i ulike deler av kommunen, og at de inngår som en integrert del av et lokalmiljø. Boligtilbudet i Vallerveien 146 er tiltenkt nye brukere som fra ca. 2022 vil ha behov for å flytte inn i egen, tilrettelagt omsorgsbolig. Boligene skal ha tilgang til

fellesarealer og mulighet for tilsyn fra en personalbase. Vallerveien 146 planlegges som et innovasjonsprosjekt der kommunen i samarbeid med Husbanken tilrettelegger utbygging av et boligprosjekt organisert som et borettslag med ca. 70 leiligheter. Det forutsettes at flertallet av leilighetene skal selges i det åpne markedet.

Tidligere politisk behandling

Vallerveien 146 bygger på tidligere politisk sak "Mixed housing – konsept for utvikling av fremtidens boligområder" [BIOM 099/18](#) (vedtatt 12.12.2018) som beskriver boligkonseptet som helhet. Konkret anvendelse av konseptet, i innovasjonsprosjektet Vallerveien 146 ble forankret i politisk orienteringssak [FSK 061/19](#) (vedtatt 19.03.2019). I tillegg bygger boligkonseptet på sak [FSK 281/18](#) Omsorgsboliger og valgfrihet – leie eller eie (vedtatt 18.12.2018) som gir beboerne rett til valgfrihet om de vil eie eller leie sin leilighet. Boligkonseptet legger også opp til å sikre rimelige boliger for førstegangskjøpere som bygger på politisk sak om 'Kommunal politikk for rimelige boliger' [FSK 208/16](#) (vedtatt 13.12.2016) og [FSK 224/17](#) (vedtatt 28.11.2017).

Visjon og mål for boligkonseptet

Målsettingen med prosjektet er å få etablert nye omsorgsboliger som integreres som del av et større boliganlegg, og dermed oppnå større grad av normalisering og blanding av formålsgrupper. Ved å kombinere omsorgsboliger, boliger for førstegangsetablerere, familieboliger (for startlåsmottakere) og ordinære boliger for salg, vil prosjektet være attraktivt for mange målgrupper, som alle vil ha fordeler av boligkonseptets fellesarealer og kvaliteter. Prosjektet bygger på en visjon om et godt nabolag for alle, med klare felles mål for prosjektet:

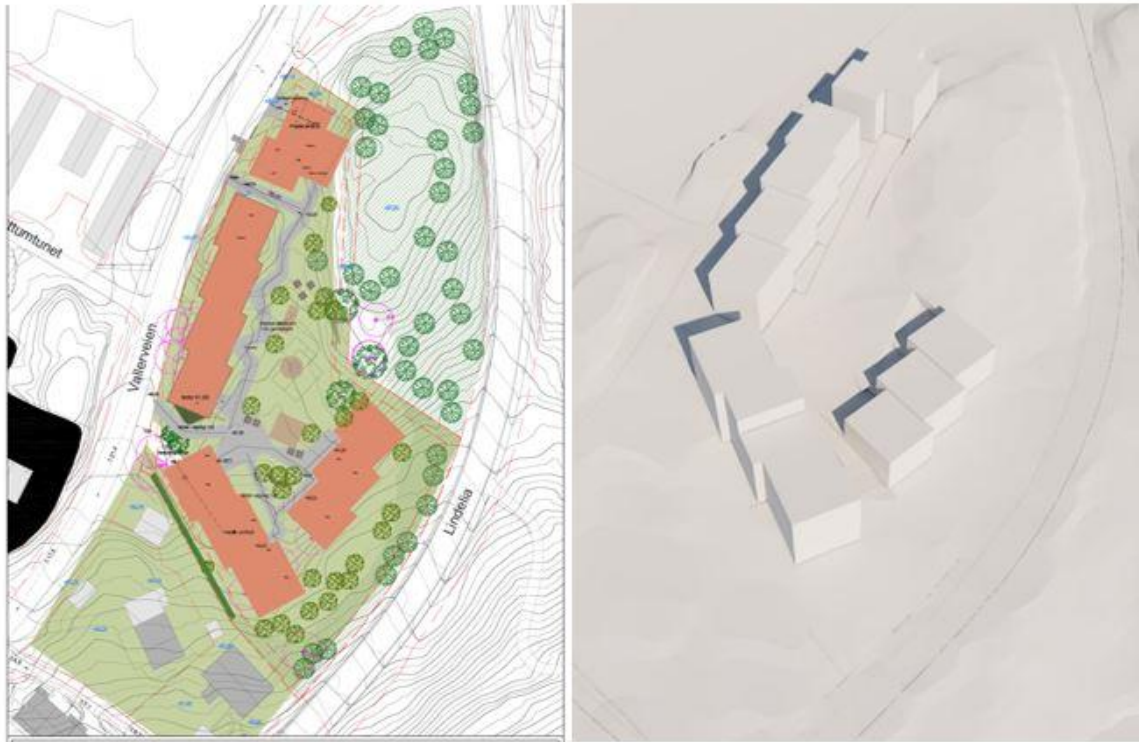
- skape et fellesskap mellom mennesker uavhengig av alder og funksjonsnivå, og etablere et mangfoldig boligmiljø med varierte boligstørrelser
- etablere et inkluderende nabolag som bidrar til økt botilfredshet og egenmestring for mennesker med utviklingshemming
- legge til rette for gode familieboliger som sikrer barna gode bovilkår
- skape felles uterom som er gode møtesteder og som stimulerer til sosial samhandling
- aldersblanding og ulike formålsgrupper i samme bomiljø skal motvirke ensomhet og bidra til aktivitet og interaksjon

Beskrivelse av planlagt konsept

Kommunen samarbeider tett med Husbanken om innovasjonsprosjektet i Vallerveien 146 for å legge til rette for at flere målgrupper skal bo sammen i ett boligprosjekt. Det skal legges vekt på gode sosial møteplasser/fellesarealer både innvendig og utvendig. Boligprosjektet planlegges organisert som ett borettslag. Det vil bli tinglyst prisregulering ved videresalg av omsorgsboligene og boliger til førstegangskjøpere. Kommunen sikres tildelingsrett for omsorgsboligene.

Alle omsorgsboligene etableres som separate leiligheter med utgang til privat uteareal. I henhold til vedtatt sak [FSK 281/18](#) Omsorgsboliger og valgfrihet – leie eller eie (vedtatt 18.12.2018) vil beboerne kunne velge om de vil eie eller leie sin leilighet. 12 boenheter planlegges knyttet sammen med fellesarealer og en betjent base, og 4 leiligheter planlegges med en mer fri plassering i boligkonseptet. Kommunen skal søke å eie fellesarealene og personalfunksjonene. Arealprogrammet for omsorgsboligene bygger på erfaringer fra tilsvarende tjenestetilbud med flere

samlokalisererte boliger med bemanning.



1. Forslag til situasjonsplan med felles grøntarealer sentralt i anlegget.
2. Perspektiv av planlagt bebyggelse, sett nordover, med kollen og felles grøntareal sentralt mellom bygningene.

Bofellesskap for 12 boenheter med fellesarealer/personalfunksjoner har et arealbehov på totalt ca. 1260 m² BTA. I tillegg dimensjoneres det for 4 ekstra leiligheter, med beregnet grunnflate på totalt ca. 290 m² BTA.

I tillegg til dette legger prosjektet opp til salg av leiligheter med følgende foreslått fordeling:

- a) 12 leiligheter for førstegangsetablerere hvorav 8 stk. 2-roms og 4 stk. 3-roms
- b) 2 familieleiligheter (4-roms) som øremerkes utvalgte startlåsmottakere
- c) ca. 39 leiligheter for salg i det ordinære boligmarkedet med foreløpig leilighetsmik; 3 stk. 2-roms, 18 stk. 3-roms, 9 stk. 4-roms

Fremdrift og planlagt prosess

Siden kommunen la fram saken om "Mixed housing – konsept for utvikling av fremtidens boligområder" [BIOM 099/18](#) (vedtatt 12.12.2018) har Eiendom hatt kontakt med markedet blant profesjonelle boligutviklere og sondert interessen for konseptet. Gjennom dialogmøter med boligutviklere i 2018 relatert til boligkonsepter for førstegangskjøpere og mulige samarbeidsprosjekter, har flere aktører uttrykt at kommunens innovasjonsmodell og samarbeid med Husbanken anses som svært interessant.

Rådmannen planlegger å utlyse en konkurranse blant minst 3 utvalgte næringsmeglere som skal gi

tilbud på et salgsoppdrag for kommunen. Næringsmeglerne vil få tilsendt et konkurransegrunnlag og en oppdragsbeskrivelse. Næringsmegler skal sammen med Bærum kommune Eiendom sette kriteriene for valg av utbygger/kontraktspart med sikte på å ivareta intensjonene i prosjektet. Etter at tilbudene er evaluert og bud akseptert er intensjonen å signere kjøpekontrakt med boligutvikler om salg av prosjektet. Kontrakten vil sette vilkår for gjennomføring, der kjøper/utbygger må oppfylle fastsatte kriterier når det gjelder kompetanse, erfaring og soliditet. Utbygger vil besørge planarbeidet for prosjektet for å sikre boligutviklererfaring og optimalisering av prosjektet som helhet, innenfor konseptets hovedrammer med føringer gitt i denne saken.

Anskaffelse av næringsmegler og utarbeidelse av tilbudsgrunnlag for utbyggingen planlegges sammenstilt sommeren 2019 med sikte på gjennomføring av konkurranse høsten 2019. Etter tilbudsevaluering og forhandling med potensielle utbyggere forutsetter Rådmannen at avtale om salg fremmes i politisk investeringssak (BP3), anslått til Q1 2020. Med beslutning om gjennomføring (BP3) Q1 2020 forventes det at utbygger kan gjennomføre planprosessen i tidsrommet Q2/Q3 2020 – Q2/Q3 2021. Påfølgende gjennomføringsfase anslås dermed til Q3 2021 – Q3 2023. Fremdrift for prosjektet vil kunne fastsettes nærmere ved beslutning om gjennomføring og fastsettelse av rammer (BP3).

Kostnader og inntekter

Det foreløpige kostnadsestimatet for omsorgsboligene er beregnet ut fra erfaringspriser fra tidligere kjøp som kommunen har gjennomført, i tillegg til markedsvurdering. Estimater tar utgangspunkt i utbyggingskostnader for omsorgsboliger i henhold til Husbankens krav/leiligheter som et enkeltstående prosjekt, eller tilsvarende kjøp av dette. Foreløpig estimert kostnad for totalt 16 omsorgsboliger med tilhørende fellesareal og parkering forventes å være mellom 90 -100 mill.kr. Fastpris på tilbakekjøp av omsorgsboligene vil settes ved avtaleinngåelse med utvikler/utbygger.

Omsorgsboligene skal tilfredsstille Husbankens kriterier. Basert på dette kan Bærum kommune forvente 27,3 mill.kr. (1,7 mill.kr. pr. omsorgsbolig) i investeringstilskudd fra Husbanken.

Salg av prosjektet er forventet å gi kommunen en netto salgsgevinst ved at boligutbygger kjøper utviklingsprosjektet. Husbankens forhåndstilsagn om 75% grunnlån til borettslagets finansiering vil gjøre prosjektet attraktivt for markedet ved å redusere utbyggers markedsrisiko. Etter nærmere markedsvurderinger er brutto salgsinntekt for utviklingsprosjektet nå estimert til 100 - 120 mill.kr., med oppgjør ved vedtatt reguleringsplan eller rammetillatelse for byggeprosjektet.

Endelig netto salgsgevinst for prosjektet vil først kunne fastsettes ved kontraktsinngåelse med utbygger og vil fremmes i forbindelse med beslutning om gjennomføring og fastsettelse av rammer (BP3). Et konservativt estimat antas å ligge på 30 - 40 mill.kr., inkludert Husbankens investeringstilskudd.

Usikkerheter knyttet til prosjektet

Det vil alltid være noe usikkerhet rundt markedssituasjon og priser ved nybygg. Dagens markedssituasjon og tomtens beliggenhet tilsier imidlertid at prosjektet bør være attraktivt.

Ved salg av prosjektet vil privat utbygger overta gjennomføringsansvaret. Rådmannen vil kreve at utbygger har solid erfaring fra boligutvikling, gjennomføringsevne og er en langsiktig aktør med solid egenkapital.

Det vil være noe usikkerhet knyttet til gjennomføringstid for planarbeidet, med konsekvenser for

ferdigstillestidspunkt, og dermed realisering av omsorgsboligene.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler å gjennomføre konkurranse om salg og gjennomføring av prosjektet med utgangspunkt i konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse.

Behandlingen i møtet 18.06.2019 Formannskapet

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-18.06.2019- 145/19:

Vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for nye omsorgsboliger i Vallerveien 146 tas til orientering.
2. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre konkurranse om salg og gjennomføring av prosjektet med utgangspunkt i konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse.
3. Etter gjennomført konkurranse legges det frem egen sak (BP3) med beslutning om gjennomføring, betingelser for salg og tilbakekjøp.

Behandlingen i møtet 05.06.2019 Hovedutvalg for bistand og omsorg

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-05.06.2019- 069/19:

Innstilling:

1. Rådmannens redegjørelse for nye omsorgsboliger i Vallerveien 146 tas til orientering.
2. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre konkurranse om salg og gjennomføring av prosjektet med utgangspunkt i konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse.
3. Etter gjennomført konkurranse legges det frem egen sak (BP3) med beslutning om gjennomføring, betingelser for salg og tilbakekjøp.