

Tanker om arealplanen til Formannskapsmøte 16.02.22

Vedr møte i planutvalget 27.01.22: sak 016/22-21/211258 Kommuneplanens arealdel – Innledende vurderinger av forslag til endringer av arealbruk.

1. Hva skal en arealplan ta hensyn til?

Kommunene skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, sosiale, kulturelle og økonomiske utviklingen innenfor sine områder.

Holt Eiendom er redd den pågående rulleringen i hovedtrekk kun omhandler knutepunktstrategi og vern av grønt.

Det er gode tiltak, men en mangelfull løsning når politikken også bør svare ut samfunnsproblemer som eldrebølgen, mangel på boliger til unge og økende ensomhet. Utfordringen med eldrebølgen er at den er her nå og den blir langt verre!

Holt Eiendom har både som innspill til planprogrammet til kommuneplanens samfunnsdel og til selve samfunnsdelen, påpekt at kommunen må sørge for tilgjengelige boliger for eldre med fellesarealer i alle byggesoner.

Vi kan ikke se at temaet er særlig vektlagt i samfunnsdelen, og er derfor ikke overrasket over at prosjektet Østre Frogner seniorboliger blir avvist av administrasjonen uten noen utdypende beskrivelse.

2. Utdrag fra partiprogrammene

Samtlige partier i Bærum synes å hylle knutepunktspolitikken.

Samtidig er det åpenbart at den er hovedårsaken til at kommunen har noen av de høyeste boligprisene i landet.

Et prisnivå

som gjør det vanskelig å kunne bygge seniorboliger med fellesarealer i knutepunktene – ja boliger i hele tatt - for folk med moderat økonomi.

På denne bakgrunnen er det interessant å lese fra partiprogrammene:

Arbeiderpartiet: Vil ha boliger for alle aldre, yrkesgrupper, livssituasjon og økonomi.

Høyre: Vil legge til rette slik at eldre kan bo i eget hjem så lenge det er ønskelig.

Vil at alle boligbygginger over hele Bærum skal ha som mål å sikre et demografisk mangfold.

Vil at sosial og fysisk infrastruktur skal være førende for utbygging i kommunen.

Venstre: Vil føre en aktiv, sosial og inkluderende boligpolitikk.

SV: Vil aktivt bidra til bygging av alternative botilbud, eldrekollektiv og flergenerasjonsboliger.

MDG: Vil sikre tilstrekkelig utbygging av boliger som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Rødt: Kommunen må støtte utvikling av nye boliger, boformer og boligområder med livsløpsstandard.

3. Seniorboliger

Det er prisverdig at kommunen ivaretar de mest sårbare og har utviklet Carpe Diem ol., men det monner dessverre ikke for normalt friske og oppegående eldre.

Vi har oppfordret kommunen til å få oversikt over befolkningsutviklingen, boligtyper og boligpriser

i de forskjellige byggesonene og se til at eldrebefolkningen har råd og anledning til å sikre seg en trygg og tilgjengelig bolig. Se: <https://www.oslomet.no/forskning/forskningsnyheter/okt-flytting-blant-eldre>.

Vårt første seniorprosjekt i Bærum, Kollen seniorboliger på Bærums Verk, ble ferdigstilt og innflyttet våren 2020, men pga pandemien fant den offisielle åpningen med ordfører Lisbeth Hammer Krog først sted den 10. november i år (se bilder fra juletretenning).

Der bor det nå 175 personer i 103 leiligheter med ca 300 kvm fellesarealer inneholdende kjøkken, spisestue, peisestue, gjesteleiligheter, trimrom mm.

Vi ønsker å arbeide videre med slike boliger i Bærum, og har sendt inn et forslag til et tilsvarende prosjekt på Østre Frogner gård på vegne av Aksel Anton Molle.

Ikke mange i kommunen har besøkt Kollen, men Rieberstiftelsen har. De står bla bak det velkjente Helgetun utenfor Bergen (<https://helgetunbolig.no/>). Et prosjekt som kan sammenlignes med Kollen på Verket, med et tilbud for eldre i «grønne» omgivelser.

Forslaget om seniorboliger på Østre Frogner er altså ikke et «luftslott». Det finnes slike seniorboliger og de fungerer! Ikke alle har lyst og råd til å bo i de nye leilighetene på knutepunktene.

4. Seniorboliger på Østre Frogner gård (se vedlagte illustrasjon)

Her foreslår vi i samarbeid med gårdens eier å få endret et ca 9 mål stort uproduktivt LNF-areal til boligformål for ca 60 seniorboliger med fellesarealer og «kjøkkenhager». Prosjektet vil bli et tilbud til aktive, godt voksne mennesker som ikke ønsker å måtte flytte ut av nærområdet dersom livs- og helsesituasjonen skulle kreve andre fysiske omgivelser – her skal man kunne bo livet ut.

Prosjektet har klare paralleller til Kollen på Bærums Verk som også var et LNF-areal tilknyttet en gård.

5. Fakta som taler for seniorboliger, også på Østre Frogner gård

Stort og økende behov: I nabolaget Rykkinn, Skui, Bærums Verk og Lommedalen bor det 33.705 personer (2021), og anslått 37.296 (2040), hvorav 4.657 er over 67 år (2021), og 7.024 (2040). Dette innebærer en økning på hele 50% i denne aldersgruppen mot bare 11% for hele befolkningen i nabolaget.

Dårlig tilpasset boligstandard: Boligene i Bærum består av ca 60 % småhus og ca 36 % blokker, hvorav kun 44 % har heis og blant disse igjen er det en stor andel som mangler annen universell utforming.

Kommuneøkonomi: Med eldrebølgens økende kostnader vil kommunen spare penger på hvert seniorprosjekt som bygges: Beboerne klarer seg lenger uten omsorgsboliger og sykehjem (ca 1 mkr pr person/år), og hjemmetjenesten gjøres vesentlig mer effektiv med flere eldre samlet i universelt utformede boliger.

Nærmiljø eller knutepunkt: Kollen seniorbolig viser at svært mange ønsker å bli i sitt nærmiljø:

84% kommer fra Bærum (primært Kolsås/BV/Lommedalen), 10% fra Oslo og 6% fra andre områder pga familie i nabolaget.

Knutepunktene, som Bekkestua, tiltrekker seg mange eldre, snittalderen på nybolig-kjøpere ligger godt over 70 år, og en større andel kommer fra Oslo. De fra Bærum (og Oslo) som flytter til Bekkestua, er de med best økonomi. Prisene på nye leiligheter (selv uten fellesarealer) på Bekkestua ligger imidlertid rundt 50% høyere enn feks på Kollen. Seniorboliger med fellesarealer her ville derfor eliminere enda flere kjøpere pga enda høyere priser.

Konklusjon: Dersom kommunen ønsker at flere av sine egne innbyggere (det er flest vanlige folk av disse) skal kunne ta ansvar for egen alderdom og ha råd til å flytte til moderne boliger med fellesskap, må de tillate bygging av slike prosjekter i indre Bærum, selv om det går på bekostning av en grønn flekk.

Vårt håp er at de ansvarlige politikerne for omsorg og arealplan vil bidra til at kommunen tar

befolkningsutviklingen på alvor og sørger for tilrettelagte boliger for eldre med fellesskap, og i hvert fall tar seg tid til å vurdere vårt forslag.

6. Mangelfullt fra administrasjonen

Etter å ha lest administrasjonens beskrivelse av vårt forslag, ville vi være takknemlige for svar på følgende spørsmål:

- Hvorfor beskrev ikke administrasjonen formålet (seniorboliger) til prosjektet i beskrivelsen som ble oversendt Planutvalget (vi opplever ikke tilsvarende i våre nabokommuner)?
- Hvis det ikke er behov for seniorboliger (se vår oversikt over befolkningsutviklingen – Skui mfl der det aldres fort), kan dere berolige oss med at utfordringen finner sin løsning i Kommuneplanen?
- **Seniorboliger bør sees på som sosial infrastruktur. Hvordan kan dere tillate strødselsanlegg på et tilsvarende areal i nærheten og ikke vurdere et Kollen på Østre Frogner?**