BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN

NOTAT

Dato: **17.11.2022**
Arkivkode:
J.postID: **22/216434**
Arkivsaksnr: **22/18376**

Til:			
Planutvalget			

Fra: Kommunedirektøren

Vedrørende: **Svar på spørsmål til planutvalget 27.10.2022. Kommuneplanens arealdel og spørsmål om senior- og juniorboliger**

Dette notatet er et svar på spørsmål gitt til planutvalget 27. oktober 2022 fra Bente Holt Håkonsen, sivilarkitekt i Holt Eiendom AS. Kommunedirektørens svar er montert inn i Håkonsen brev (hennes tekst i kursiv):

En liten utdypning og tre spørsmål om senior- og ungdomsboliger til Planutvalget 27.10.22:
Det er selvfølgelig mange både krevende og divergerende hensyn i planarbeid, men hvis åpenbare behov og gode formål, i dette tilfelle boliger for eldre og ungdom, ikke kan prioriteres, bør argumentene for denne beslutningen bestå av mer enn ordet «knutepunkt».
Jeg er klar over at kommuneplanen nå har fått inn noen forslag til boliger for eldre og ungdom, men behovet er stort, og planer bør baseres på tall og fakta.

Først knutepunkt:
Kommunen prioriterer å bygge i knutepunktene, vesentlig av miljøhensyn, som mindre bilkjøring og eksos. Det kan fungere bra hvis man jobber der man bor og/eller reiser kollektivt til jobb.
Men når mesteparten av nybyggene, som på Bekkestua, fylles opp av eldre (snittalder over 70 år), kan man hevde at miljøeffekten svekkes betydelig, da disse ikke skal på jobb.

1. ***Har dere undersøkt konsekvensene av at 90% av byggingen skal skje i knutepunktene, ikke minst for boligprisene, og har dere kunnskap/undersøkelser som viser at knutepunktene faktisk har den tiltenkte miljøeffekten?***

Kommunedirektørens svar:
Det er en rekke føringer fra regionalt og statlig hold om at hovedveksten i bolig- og arbeidsplasser skal skje innenfor prioriterte områder for vekst. I Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus legges det til grunn i kommuner med regionale byer (som Sandvika) skal minimum 90 %

av veksten skje i de prioriterte vekstområdene. Statlige og regionale myndigheter har, bl.a. i prosessen med revisjonen av kommuneplanen, pekt på store investeringer i bane og andre samferdselstiltak (E18 og E16) i Bærum sammenlignet med andre byområder i regionen, og forventer at Bærum sikrer høy tetthet/ konsentrert arealbruk i de områdene hvor kollektivtilbudet er særlig godt tilrettelagt. Dette er fulgt opp i Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategisk kart hvor veksten er rettet mot kollektivknutepunkter og prioriterte vekstområder med god kollektivbetjening.

Det er gjennomført flere studier av knutepunktsfortetting og miljøeffekt. Særlig er det vurdert om andelen bilturer og kjørte kilometer reduseres i områder som planlegges ut fra prinsippene om «fem-/timinuttersbyen». Fortetting viser seg å ha effekt over tid, og bør kombineres med andre tiltak for å redusere bilbruk, som for eksempel bom- og parkeringstiltak, samt tiltak som bedrer konkurransefordelene for alternative transportformer[1]. Et kortreist hverdagsliv der gange, sykkel og kollektiv velges framfor privatbil, gir grunnlag for økt byliv, og bygger i tillegg opp om bedre folkehelse.

Kommunen har i forslag til revidert arealdel foreslått flere føringer som skal bidra til at nye byområder og sentre i kommunen planlegges med tanke på myke trafikanter. Hensikten er å underbygge de positive konsekvensene av redusert bilbruk, samtidig som det legges føringer for god byutvikling med aktive og publikumsrettede 1. etasjer, høy kvalitet på materialbruk, bygninger uten «baksider», torg og møteplasser, blågrønne strukturer, direkte og attraktive forbindelser for myke trafikanter osv.

Videre er det lagt opp til at alle sentrene i kommunen/ knutepunktene skal tilrettelegges for en viss grad av funksjonsblanding og variasjon i boligtypologi. Dette skal både sikre attraktive, kollektivnære arbeidsplasser, som igjen bidrar til mer liv gjennom døgnet og i neste instans et kundegrunnlag for serveringssteder, kultur osv.

Variasjon i boligtypologi har til hensikt å sikre en variasjon både med tanke på alders-sammensetning, sosioøkonomiske forhold og familiestørrelse, – nettopp for å stimulere til et mangfold i bomiljøet.

Det er delvis konflikt mellom det å tilrettelegge i knutepunkt og det å også skulle sikre rimelige boliger. Prisnivået på (ny-)boliger er høyt i Bærum kommune, og med priser som ligger aller høyest i de mest sentrale knutepunktene/ sentrene.

I sak 20/7001 *Status rimelige boliger* ble det sett litt overordnet på boligpriser i kommunen[2]. Selv om nivået gjennomgående er høyt, ligger prisen markant høyere for noen steder enn andre. I

---

[1] test (baerum.kommune.no)

[2] Prisrapporten fra Eiendomsverdi. https://eiendomsverdi.no/app/appFront.aspx. Eiendomsmeglerbransjens boligstatistikk

saken ble det sett på solgte boliger, med fokus på leiligheter, de siste fem årene for områdene Bekkestua, Lysaker, Høvik, Fornebu, Sandvika, Vøyenenga, Skui, Lommedalen og Rykkinn:

Område	Kr/ m2	Merknad
Fornebu	100 000 kr/ m2	
Høvik, Bekkestua, Lysaker	75- 80 000 kr/ m2	
Rykkinn	67 000 kr/ m2	
Vøyenenga	59 000 kr/ m2	
Lommedalen	52 000 kr/ m2	
Skui	45 000 kr/ m2	Ikke tall for nyoppførte leiligheter, men for ene- og tomannsboliger oppført etter år 2 000.

I saken står det videre at «Tallene over gir en indikasjon på at lokalisering av bolig kan påvirke prisnivået. Det understrekes likevel at dette kun er en indikasjon, og at utvalget (antall oppførte boliger) som ligger til grunn for de ulike gjennomsnittstallene, har stor grad av variasjon. For noen av områdene er utvalget lavt (f.eks 19 leiligheter i Lommedalen), mens det for andre områder som Bekkestua og Fornebu omsettes et mye høyere antall leiligheter hvert år. Likevel indikerer oversikten at målsettingen om å bygge flere rimeligere boliger, og i hvilke områder veksten skal tas, trekker i hver sin retning. Høyest eiendomspriser på de mest sentrale områdene, kan kanskje bety at det i større grad bør tilrettelegges for en type boliger/ rimeligere boliger, også innenfor utenfor de definerte vekstområdene der boligene omsettes for en lavere pris».

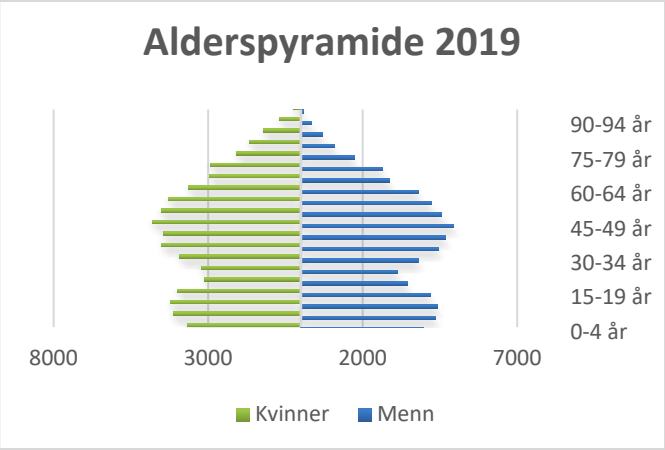
Dette har vært en av grunnene til at Vøyenenga ble innlemmet i arealstrategien som «prioritert stasjon» og som et område med «potensial for tilførsel til boligmangfoldet i kommunen» (jf Kommuneplanens samfunnsdel). Det er også foreslått fire andre områder for pilotering av aldringsvennlige boliger, rimeligere boliger og alternative boformer. Tre av disse områdene ligger noe spredt i kommunen og er således ikke i henhold til prinsippene i knutepunktstrategien.

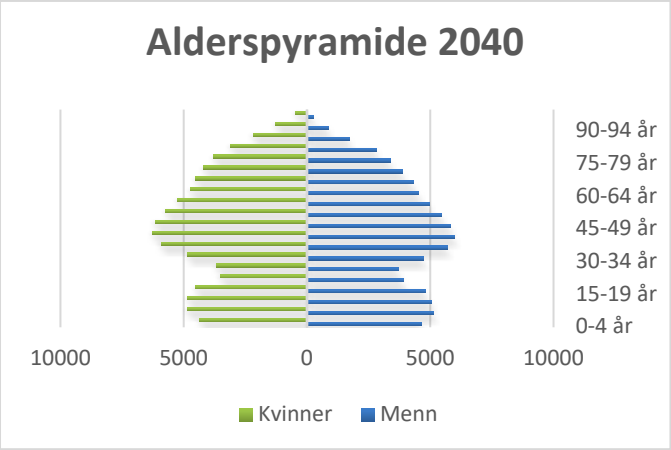
<u>Så nærområdene:</u>
Bærum må behandles som bygd og by. Det er fint med by, men behovene til nærområdene som Grav, Lommedalen, Jar, Rykkinn osv må også håndteres.
Jeg tror det mangler boliger for unge og eldre i nærområdene.
Mange eldre ønsker å bo i knutepunkt (det er der det bygges universelle boliger), og noen tvinges til det, fordi det mangler seniorboliger i lokalmiljøene. Mange har ikke økonomi til det. Eksempelvis kostet en seniorbolig på Bærums Verk (med fellesarealer) 70 000 kr/m2 i 2020 samtidig som en lignende (uten fellesarealer) leilighet på Bekkestua kostet 120 000 kr/m2. Forskning forteller oss at mange eldre ønsker å bo i en universell utformet bolig i sitt nærområde. Når eldre skal klare seg lenger hjemme, bør det vel finnes boliger der de føler seg trygge og som de har råd til?

2. ***Har dere jobbet med eksakte tall for eldrebefolkningen på lokalnivå og har dere vurdert behovet for tilgjengelige boliger, helst med fellesarealer, i de ulike sonene av kommunen?***

Kommunedirektørens svar:

Bærum kommune har gode tall (https://www.baerum.kommune.no/om-barum-kommune/barum-i-tall/befolkning-og-bolig/) på befolkningsveksten frem til i dag og prognoser for fremtidig befolkningsvekst. På lik linje med resten av landet, vil Bærum få en økende andel eldre i årene som kommer. Dette vises i befolkningstreet, også på kort sikt:





I vedtatt langsiktig arealstrategi er Sandvika, Lysaker/Fornebu, Høvik og Bekkestua utpekt som prioriterte vekstområder. I tillegg er det lagt opp til moderat vekst i en del prioriterte stasjoner langs bane/buss; Østerås, Eiksmarka, Haslum, Gjettum, Stabekk, Kolsås og Slependen. Vøyenenga som har potensial for tilførsel til boligmangfoldet i kommunen, og er også pekt ut som prioritert stasjon langs høyfrekvent busstrasé.

Til sammen dekker de prioriterte vekstområdene en stor del av østre og til dels vestre Bærum, og gir en mulighet for nye boliger i nærområder, med unntak av Rykkinn, Skuidalen, Bærums Verk og Lommedalen. Dette vil over tid bidra til en mer variert boligsammensetning i kommunen og en mulighet til å flytte innenfor eget nærområde dersom man ønsker å bytte bolig, selv om dette ikke gjelder for alle deler av kommunen.

I forslag til ny kommuneplanens arealdel er det i tillegg pekt ut 5 nye områder for utvikling av aldringsvennlige boligområder, rimelige boliger og alternative boformer. Områdene er ikke lokalisert til knutepunkt, og de er ment som et nytt tilskudd i boligmarkedet og nærmiljøet, med vekt på fellesskap og deleløsninger.

Det er videre regulert og under utbygging/ kommer til utbygging en del boliger utenfor knutepunktene, for eksempel i Kirkeveien 59, Prof. Koths vei 77-87 og 200 boliger på Ballerud.

Det aller meste som bygges i dag er leiligheter som er universelt tilrettelagt, og kan slikt sett være å anse som boliger som også er tilrettelagt for eldre (i tillegg til andre aldersgrupper). Kommunen har også igangsatt et prosjekt knyttet til boliger for eldre, hvor man blant annet ser på behov for å tilpasse eksisterende boliger til livsløpsstandard, og virkemidler for å fremme dette. Nye boliger er

kun ett av flere virkemidler kommunen må se på i tillegg til tilpasning av eksisterende boligmasse, for å møte fremtidens eldrebølge.

<u>Og de unge...</u>

Mange unge har ikke mulighet til å kjøpe eller leie i knutepunktene og kommunen trenger arbeidskraft og varme hender over hele kommunen. I kommunens eget notat om «Små og rimelige boliger» datert 26.08.2020, står det: Kommunedirektøren vil gå dypere i tematikken i det videre arbeidet med revisjon av kommuneplanen.

3. Hvordan har dere jobbet med behovet for rimelige eie/leie- boliger for ungdom?

<u>Kommunedirektørens svar:</u>
Kommunen styrer primært hvor det kan bygges boliger gjennom kommuneplanens arealdel. Gjennom bruk av plan- og bygningsloven kan kommunen også påvirke hva som kan bygges og videre kan kommunen gjennom utbyggingsavtaler også sikre seg forkjøpsrett til boliger.

I kommuneplanforslaget er det som nevnt over, foreslått fem områder for pilotering av blant annet rimeligere boliger for unge og boliger med høy grad av felleskapsfunksjoner. Det er også foreslått føringer om at «I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtypologier. Alternative boformer og fellesskapsløsninger/ boformer med fellesfunksjoner skal vurderes». Dette vil forhåpentligvis kunne bidra til reduserte priser.

Kommunen er helt eller delvis grunneier for fire av områdene avsatt til pilotering. At kommunen selv er grunneier gir et handlingsrom i forhold til å inngå privatrettslige avtaler, som er verktøyet for å regulere forhold som går utover rammene til plan- og bygningsloven.

Det vises for øvrig til kommunestyresak 074/17 – Kommunal politikk for billige boliger (vedlagt). Det vises også til konseptet *Det gode nabolag* som er lansert i kommunen, og som blant annet skal bidra til rimelige boliger til førstegangskjøpere. Bærum kommune har solgt tomt i Vallerveien 146 på vilkår om at utbygger skal tilby boliger til førstegangskjøpere under 35 år til 15 % prisrabatt (fra markedsverdi). Det settes krav om 3 års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum og boligene vil få prisregulering. Konseptet er foreløpig ikke realisert, da det er utfordringer knyttet til støy på tomten som søkes løst. Bærum kommune tilbyr videre rimelige utleieboliger på Fornebu til unge under 35 år. Dette er imidlertid forhold som ikke løses i kommuneplanens arealdel.

Vedlegg:
sak KS 074-17 - Kommunal politikk for billige boliger (7104566) 6108312