

Grunnlagsdokument for utvikling av nye boformer i Bærum kommune

Innhold

1. Innledning og bakgrunn.....	2
1.1 Aldersvennlig Bærum og alternative boformer.....	2
2. Nasjonale og lokale føringer.....	3
2.1 Nasjonale føringer	3
Rett bolig på rett sted til rett tid	3
Stortingsmelding Leve hele livet	3
Bo trygt hjemme - reformen	3
2.2 Lokale føringer.....	3
Kommuneplanens samfunnsdel 2021 - 2040	3
Kommuneplanens arealdel 2022-2042	4
Eiendomsstrategi 2015 – 2025	4
3. Aktuelle rapporter	5
3.1 Flere friske år - Agenda Kaupang 2022.....	5
3.1.1 Boligtrapp	6
3.2 Bo hele livet - Sintef 2020.....	6
3.2.1 Anbefalte konsepter av alternative boformer.....	7
4. Boligsammensetningen i Bærum.....	8
4.1 Boligmassen i Bærum	8
5. Bolig- og områdeutvikling og dens virkemidler	10
5.1 Knutepunktsutvikling.....	10
5.2 Variasjon i boligstørrelse og boligtyper	10
5.3 Virkemidler	10
5.4 Pilotering av aldersvennlige boliger – forslag til områder.....	11
6. Eksempler på alternative boformer	13
6.1 Konsepter i Bærum kommune	13
6.2 Konsepter utenfor Bærum kommune	14
7. Aktiviteter i videre arbeid.....	16
Modeller for alternative bokonsepter i Bærum	16
Arbeid med «Bo trygt hjemme» - reformen.....	16
Strategi for eiendom 2015 – 2025	16
Boligtrapp for Bærum kommune	16

1. Innledning og bakgrunn

I hovedutvalg for bistand og omsorg (BIOM) 8.12.21 ble det fattet følgende vedtak:

Flere friske år – Kommunedirektøren bes utrede alternative boformer for eldre i samarbeid med relevante utbyggere.

Dette grunnlagsdokumentet er en oppfølging av vedtaket, og er å anse som første av flere leveranser som vil inngå i arbeidet med utredning av alternative boformer. Det er behov for å teste ut ulike hypoteser og utrede modeller for å kunne utvikle og prioritere alternative bokonsepter som kommunen er i behov av. Dette må jobbes med i flere faser og langs ulike akser, og det skisserer avslutningsvis i dokumentet planlagte aktiviteter og steg for videre arbeid.

Dokumentet legger til grunn rapporten fra Agenda Kaupang i saken [Utredning – flere friske år blant innbyggerne i Bærum kommune, som ble behandlet i BIOM 25. august 2022](#). I rapportens kapittel to presenteres eksterne drivere og utviklingstrekk, og disse gjengis ikke i dette dokumentet. Rapport Flere friske år presenterer også anbefalinger for oppfølgingspunkter i videre arbeid, og dette dokumentet omhandler flere av disse anbefalte oppfølgingspunktene.

Grunnlagsdokumentet må også ses i sammenheng med Sintef-rapporten [Bo hele Livet - nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung](#), hvor en rekke nasjonale og internasjonale alternative boformer konsepter er gjennomgått. Bakgrunnen for studien er stortingsmeldingen *Leve hele livet* der ambisjonen er at utvikling av boliger for eldre skal tilrettelegge for en aktiv alderdom, og gjøres i samarbeid mellom offentlig og privat sektor. Rapporten gir anbefalinger om utforming av nye boligkonsepter, tilpassing av eksisterende boligmasse, og betydningen av områdeplanlegging med vekt på prinsippene om sosial bærekraft og blandede bomiljøer.

1.1 Aldersvennlig Bærum og alternative boformer

I Budsjett og økonomiplan (BØP) 2023 – 2026 er Et aldersvennlig Bærum fremhevet som et satsingsområde. Aldersvennlig samfunnsutvikling handler om å legge til rette for at eldre skal kunne bo trygt i egen bolig lengst mulig, delta i samfunnet, være mobile og inkludert i beslutningsprosesser og utvikling, og oppleve nærmiljøet sitt som tilgjengelig og trygt. Et aldersvennlig Bærum er trygt, inkluderende, tilgjengelig, fremmer aktiv aldring, og kommer alle kommunens innbyggere til gode. Det skal bidra til å øke livskvalitet og deltagelse på tvers av generasjoner. Å tilrettelegge for en variert boligsammensetning som bidrar til gode og attraktive bomiljøer, samt utvikle boligprosjekter som fremmer alternative/nye boformer og fellesskapsløsninger, inngår som en del av dette.

Kommunen skal ivareta en helhetlig samfunnsutvikling og boligpolitiske hensyn. Nye boformer for eldre skal utvikles i samskaping mellom private utbyggere, Husbanken og kommunen. Det skal tilrettelegges for en variert boligsammensetning som bidrar til gode og attraktive bomiljøer, og som sikrer at kommunens bygg har en digital infrastruktur og teknologi som kan nyttiggjøres av aktuelle beboere.

Sett ut ifra dagens situasjon i Bærum kommune vil flertallet av eldre i de nærmeste tiårene bo i boliger som allerede er bygget. Egnetheten til eksisterende boligmasse vil derfor være sentral for at eldre skal kunne bo lenger hjemme, og tilpasning av dagens boliger vil være et tiltak som bidrar til dette. Her har staten ulike virkemidler som det kan være aktuelt å bruke, og det er varslet at kommende nasjonale reform «Bo trygt hjemme» vil omhandle disse statlige virkemidlene. Dette er et område Bærum kommune vil følge tett og komme tilbake til når reformen foreligger.

2. Nasjonale og lokale føringer

2.1 Nasjonale føringer

Rett bolig på rett sted til rett tid

Målet er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig gjennom velfungerende boligmarkeder, og det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo. Boligpolitikken handler derfor primært om å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser. Markedet løser imidlertid ikke alle boligutfordringer, slik at det også er behov for offentlig tilrettelegging. For kommunen er det en sentral målsetting at de som ikke klarer å skaffe og opprettholde en egnet bostituasjon selv, skal få den hjelpen de trenger til å mestre sine egne liv selv.

Stortingsmelding Leve hele livet

Arbeidet for et aldersvennlig Norge er en del av reformen *Leve Hele Livet*, og forankret i strategien "Flere år – flere muligheter". Nasjonalt program for aldersvennlig Norge skal bidra til å konkretisere strategien. Et sentralt element i reformen er å planlegge for egen alderdom, hvor for eksempel det å sikre en egnet bolig er sentralt. Det er den enkeltes ansvar, samtidig kan det være nødvendig at kommunen planlegger for at egnede boliger skal være tilgjengelig i det lokale boligmarkedet. Et aldersvennlig samfunn betinger en samfunnsendring innen mange av kommunens tjenestoområder, alt fra pleie og omsorg til kultur, bygg og anlegg, transport, nærmiljø og tekniske tjenester.

Bo trygt hjemme - reformen

Regjeringen skal i løpet av våren 2023 legge frem stortingsmeldingen *Bo trygt hjemme*. Reformen har som mål å gjøre det trygt for eldre å bo hjemme lenger. [Her](#) er en oppsummering av innspill fra dialogmøter knyttet til behov og utfordringer. Det er varslet at reformen også vil omhandle de statlige boligvirkemidlene. Dette er et område Bærum kommune vil følge tett og komme tilbake til.

2.2 Lokale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2021 - 2040

Kommuneplanens samfunnsdel har fokus på utfordringer knyttet til demografiske endringer (sosial bærekraft) og økende ulikhet (økonomisk bærekraft). Et av hovedmålene i [Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040](#) er *I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter*. I dette ligger det at det skal være godt å bo og leve i Bærum, både som barn og voksen, men også når man har blitt eldre. Varierende bomiljøer skal gi mulighet for bolig i ulike faser av livet. Gode og inkluderende møteplasser skal skape trygghet, gode nærmiljøer og inkludering. Nærområdene og møteplasser skal være tilgjengelig for alle. Møter på tvers av aldersgrupper og generasjoner skaper felleskap og tilhørighet.

Til dette hovedmålet er det formulert fire delmål som alle er viktige når Bærumsamfunnet skal utvikles:

1. Bærum har et trygt og godt oppvekstmiljø som bidrar til like muligheter for alle barn og unge
2. Bærum har innbyggere som mestrer eget liv og har god livskvalitet gjennom livet
3. Bærum er et trygt, mangfoldig og inkluderende samfunn
4. Bærum har tilgjengelige og inkluderende bo og nærmiljøer og møteplasser

Budsjett og økonomiplan (BØP) 2023-2026

I BØP 2023–2026 er *Et aldersvennlig Bærum* et satsingsområde. Det skal bidra til å øke livskvalitet og deltagelse på tvers av generasjoner. Eget hjem skal være det naturlige førstevalget. Det er både behov for å videreutvikle tjenester til hjemmeboende, og det skal utvikles boligprosjekter som fremmer alternative boformer.

[Kommuneplanens arealdel 2022-2042](#)

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2042 er under revisjon og skal politisk sluttbehandles i juni 2023. Denne gir føringer for bruken av arealene i kommunen, hvordan utviklingen i kommunen skal foregå, og er førende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

I utkastet [Kommuneplanens arealdel](#) er det tatt høyde for at kommunen både står overfor en betydelig befolkningsvekst, samt endret demografisk sammensetning. Planen har krav om variert boligsammensetning både med tanke på størrelser og typologier, hvor det videre heter at alternative boformer og fellesløsninger skal vurderes. Kommunens langsiktige drift og investeringsplan 2021-2040 anslår at andelen innbyggere over 80 år er mer enn fordoblet i 2040 sammenlignet med 2018. Høringsutkastet til Kommuneplanens arealdel 2022 – 2042 følger opp dette med å tilrettelegge for aldringsvennlige boligområder:

Kjennetegn på aldringsvennlig samfunn er i stor grad sammenfallende med samfunnsdelens mål og føringer. Det dreier seg om et kortreist dagligliv, gode turområder, at det er enkelt å orientere seg, at det er attraktivt, at boligene har ulike fellesskapsløsninger osv.

Konseptet *Det gode nabolag* er en tilnærming til dette. I arbeidet med ulike måter å organisere boliger for eldre på er det ønskelig å motvirke ensomhet, skape trivsel og bidra til at det er mulig å bo hjemme så lenge som mulig. Samtidig åpner prosjekter som det gode nabolag, særlig der kommunen selv er grunneier, en mulighet til å sikre en andel *rimelige boliger*. I konseptet *Det gode nabolag* tilrettelegges det for en andel rabatterte boliger til unge førstegangskjøpere. Det er et faktum at boligprisene i kommunen er høye, og at unge mennesker sliter med å komme inn på boligmarkedet. Flere av leilighetene som bygges i kommunen i dag ligger også i et høyt prissjikt. Det er sannsynlig at noen flere eldre innbyggere heller ikke har økonomiske midler til å skaffe seg en trinnfri, sentralt beliggende bolig.

Det er likevel krevende å sikre prosjekter tilsvarende *Det gode nabolag* gjennom kommuneplanens arealdel. Dette har til dels med at det er begrenset med egnede kommunale tomtearealer til slike formål, men det fordrer også at det må tilrettelegges for flere private initiativ. Det er også gjennom virkemidler som ligger utenfor plan- og bygningsloven at de gode intensjonene må hjemles. Aktuelle virkemidler beskrives nærmere i pkt. 5.3.

[Eiendomsstrategi 2015 – 2025](#)

[Eiendomsstrategi 2015 - 2025](#) er for tiden under revisjon og skal behandles politisk i 2. kvartal 2023. Dette dokumentet vil være en plattform for prioriteringer og veivalg for det eiendomsstrategiske arbeidet i Bærum kommune for de neste 10-15 år. Det eiendomsstrategiske arbeidet i Bærum skal basere seg på de fire hovedmålene i Kommuneplanens samfunnsdel, og vil blant annet peke på strategiske grep og virkemidler som skal inngå i arbeidet med å gjøre Bærum kommune til et aldersvennlig samfunn og etablere alternative boformer.

3. Aktuelle rapporter

3.1 Flere friske år - Agenda Kaupang 2022

Rapporten fra Agenda Kaupang som lå til grunn i BIOMs sak 50/22 presenterer relevante nøkkeltall og framskrivninger som utfyller dette grunnlagsdokumentet. I tillegg anbefaler rapporten en rekke oppfølgingspunkter som har relevans for arbeidet:

- Eldre lengst mulig i egen bolig krever bred kommunal innsats. Et mulig mål for Bærum kommune kan være at eldre skal klare seg lengst mulig i egen bolig. Dette er et sentralt mål for statlige myndigheter og mange norske kommuner. Målet er i samsvar med hva mange selv ønsker. Dessuten vil oppfølgingen av målet innebære en effektiv forvaltning av kommunens midler.
- Kommunen bør stimulere eldre til å ta ansvar for egen bolig. Eldre har det primære ansvaret for egen bolig. Tilpasning av boligen eller flytting til en mer egnet bolig er tiltak som eldre selv kan gjøre for å klare seg i egen bolig. Bærum kommune bør utvikle tiltak som bidrar til at eldre skal ta disse valgene.
- Sats på lave trinn i innsatstrappen og proaktive forløp. Sammenliknet med landet for øvrig har Bærum kommune et noe mer omfattende tilbud av sykehjem og boliger med døgn tjenester. En målrettet utvikling av de lavere trinnene i innsatstrappen vil kunne bidra til at eldre kan klare seg lenger hjemme.
- Bygging av aldersvennlige boliger og bomiljøer. Bærum kommune bør stimulere til å bygge boliger med fellesarealer og fellesfunksjoner i boligen og i nærmiljøet. Slike boliger kan ses på som en del av stedsutvikling med tilrettelegging av sosiale arenaer, gode møteplasser og fysisk aktivitet. Den primære strategien bør være å tilrettelegge for at slike boliger blir bygd på det ordinære boligmarkedet, og at eldre selv finansierer boligene.
- Bygging av kommunale utleieboliger og sykehjem til eldre med ulike behov. For kommunen er det viktig med en god fordeling av tilbudet til eldre med ulikt behov for bistand. Det er nødvendig med langsiktige planer for utviklingen av kapasiteten for ulike deler av tilbudet. Videre må det tas stilling til hvor i kommunen tilbudet skal lokaliseres, og at det sikres en god kobling til kommunens arealplaner.
- God utnyttelse av virkemidlene fra Husbanken, NAV og andre statlige aktører. Et godt tilbud til de eldre er avhengig av at kommunen etablerer et godt samarbeid med Husbanken, NAV og andre statlige aktører, både på operativt og strategisk nivå. Samarbeidet vil kunne bidra til god og helhetlig utnyttelse av de kommunale virkemidlene sammen med virkemidlene som disse aktørene har ansvaret for.

3.1.1 Boligtrapp

Agenda Kaupang introduserer «boligtrapp» med seks trinn for å illustrere sammensetningen av private og kommunale botilbud i en kommune (se nedenfor). Utgangspunktet for vurderinger og anbefalinger i rapporten er at folk skal bli boende lengst mulig i de nederste trinnene i boligtrappen.

	Trinn	Hjemmeboende?
Institusjon, langtid	6	Nei
Kommunale utleieboliger (mye bistand)	5	Ja
Kommunale utleieboliger (lite bistand)	4	Ja
Institusjon, korttid	3	Ja
Ikke aldersvennlige private boliger	2	Ja
Aldersvennlige private boliger	1	Ja

Fra rapport Flere friske år - Boligtrapp i seks trinn med kommunale botilbud (blått) og tilbud på det private markedet (oransje)

3.2 Bo hele livet - Sintef 2020

[Sintef-rapporten «Bo hele Livet» \(2020\)](#) viser en rekke eksempler fra inn og utland som representerer nytenking på feltet boformer for eldre som er tilpasset et aldersvennlig samfunn. Bakgrunn for studien er stortingsmeldingen *Leve hele livet* hvor ambisjonen er at utvikling av boliger for eldre skal tilrettelegge for en aktiv alderdom, og gjøres i samarbeid mellom offentlig og privat sektor. Løsninger skal legge til rette for involvering av sivilsamfunnet og at eldre fortsatt kan ta del i samfunnet. Rapporten gir anbefalinger om utforming av nye boligkonsepter og tilpassing av eksisterende boligmasse, og påpeker hvor viktig det er med områdeplanlegging som legger vekt på prinsippene om sosial bærekraft og blandede bomiljøer. Prosjektet er finansiert av Helse- og omsorgsdepartementet.

I rapporten vektlegges det å utrede gode modeller for integrerte boligløsninger, hvor ulike bolig- og institusjonstilbud samlokaliseres med andre bygg og funksjoner. Rapporten vurderer også løsninger som setter folk i stand til å bo hjemme, uavhengig av om de eier eller leier boligen, vurdere tiltak for boligrådgivning og hvilke tiltak som bidrar til stabile og trygge bomiljøer, og hvordan man kan utløse positive krefter i nærmiljøet.

For å sikre et mangfoldig og stabilt bomiljø er det viktig å ha en variert beboersammensetning og legge til rette for ulike grupper beboere. Innenfor et nærområde bør det tilbys leilighetsstørrelser og -typer som tillater ulike livsmodeller og livsfaser. Blandet beboersammensetning fører til at felles uteområder brukes over større deler av dagen, noe som fremmer et levende bomiljø og gir økt trygghet.

Videre har Sintef i dette arbeidet også gjennomgått dagens regelverk og stimuleringsordninger, og basert på erfaringer med ordningene foreslås det nye modeller og virkemidler på området. Det gjelder blant annet markedsføring og støtte til selvinitierte seniorbofellesskaper, ordninger for etablering av botilbud for eldre uten realiserbar boligkapital, insitamenter for utbedring av blokkbebyggelse uten heis. Videre foreslås det et program for utvikling av sosialt bærekraftige områder, der møter mellom generasjoner og flerbruk av felles arealer ute og inne i nærområder er viktige virkemidler.

3.2.1 Anbefalte konsepter av alternative boformer

I rapporten fra Sintef er det anbefalt fem ulike konsepter for å realisere ambisjonene i kvalitetsreformen *Leve hele livet* knyttet til alternative/nye boformer-konsepter:

Flergenerasjonskonsepter

Bidra til å etablere flere nye kombinasjoner av tilbud, enten i samme bygning eller som flere bygninger i nær tilknytning til hverandre; barnehage/bibliotek/dagtilbud/ skole/sykehjem etc.

Selvinitierte bofellesskap

Bidra til at det etableres flere bofellesskap, gjerne i regi av eldre selv.

Utleieboliger

For eldre uten tilstrekkelig boligkapital. Bidra til at det etableres egnede leieboligtilbud for de som ikke evner å kjøpe egen bolig. Boligene bør tilbys av stabile utleieaktører som kommuner, stiftelser e.l.

Helhetlig oppgradering av eksisterende boligområder

Med særlig vekt på etablering av heis i lavblokker, felles utearealer med universell utforming og mulighetsstudier for fortetting.

Sosial bærekraftig områdeplanlegging gis økt prioritet

Det er behov for å jobbe enda bedre med samspillet mellom boliger, næringsliv, kulturtilbud og offentlige tjenester. På klimafeltet er forskningen løftet fra klimavennlige bygninger til lavutslippsnabolag. Sintef foreslår en tilsvarende satsing på sosialt inkluderende nabolag, som kan gi ny kunnskap om den fysiske utformingen av aldersvennlige samfunn.

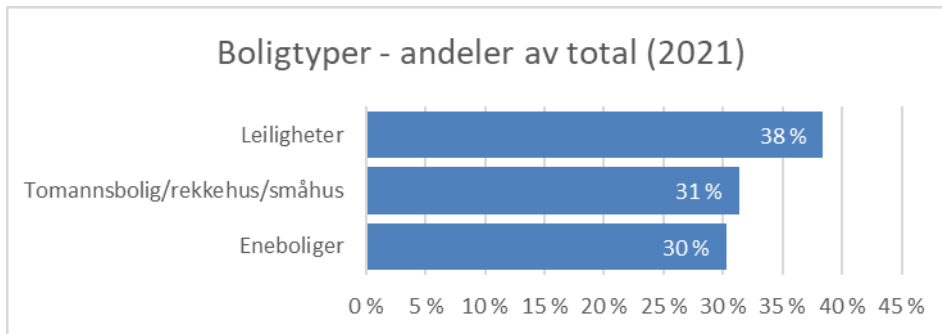
Oppsummert peker Sintef-rapporten på at det finnes lite empirisk grunnlag om opplevd kvalitet i større boligprosjekter, og at det derfor er vanskelig å slå fast at et konsept er bedre enn et annet. Fokuset fremover må fortsatt være å øke antallet kollektive boliger med variasjon i antall beboere, boligareal, type fellesareal og samlokalisering med funksjoner i nærmiljøet.

4. Boligsammensetningen i Bærum

I dette kapittelet presenteres boligdata i kommunen.

4.1 Boligmassen i Bærum

Boligmassen i Bærum består primært av leiligheter, tomannsboliger, rekkehus, småhus og eneboliger. Det er bygget et stort antall leiligheter i kommunen de siste årene, blant annet på Bekkestua og på Fornebu, som har bidratt til å øke andelen leiligheter. I dag er boligtype relativt jevnt fordelt, med en liten overvekt av leiligheter (38 %) mot 31 % tomannsboliger/rekkehus/småhus og 30 % eneboliger.



Figur 1: Fordeling av boligtyper

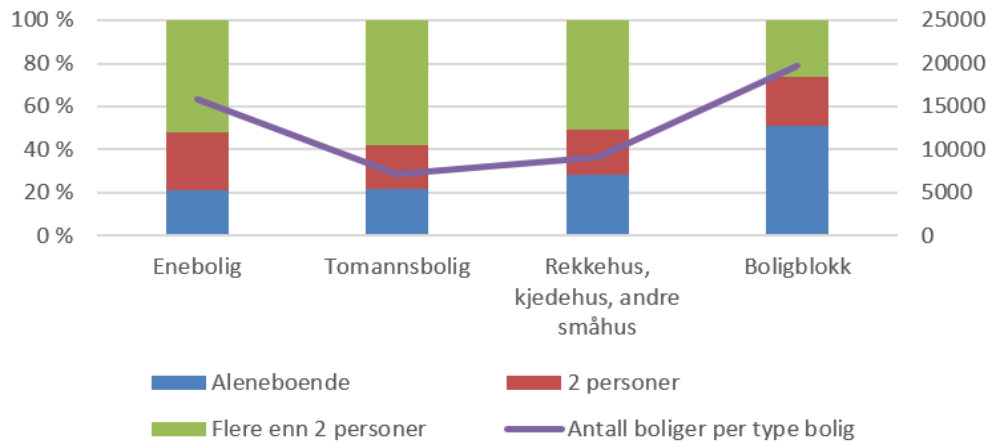
I figuren under er det tydelig at boligstrukturen i Bærum har endret seg de siste 10-15 årene. Andelen blokkleiligheter har økt de siste årene, og vil fortsette å øke i tråd med kommunens boligbyggeprogram.

	Historisk statistikk			Boligbyggeprogram		
Boligtype - andeler	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Enebolig	32 %	31 %	30 %	29 %	27 %	25 %
Rekkehus, Tomannsbolig, kjedehus	33 %	32 %	31 %	30 %	29 %	27 %
Blokkleiligheter	31 %	33 %	36 %	38 %	42 %	46 %
Andre boligtyper	4 %	3 %	3 %	3 %	2 %	3 %

Figur 2 Boligtype - andeler

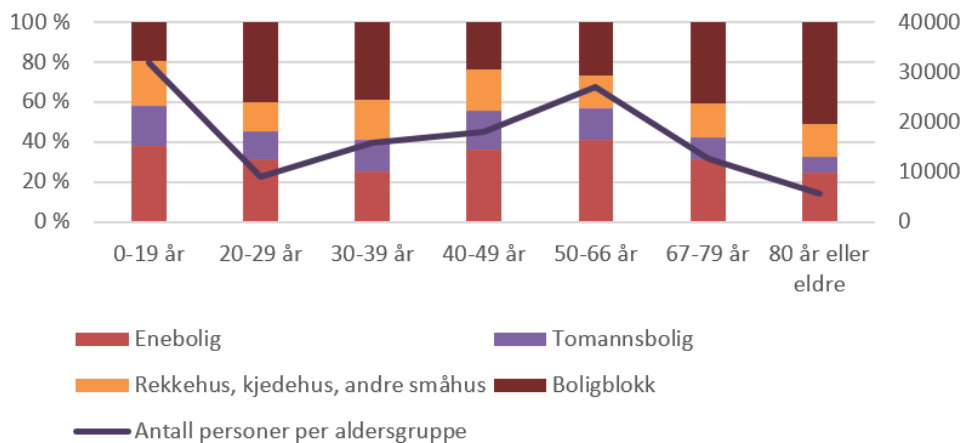
Det er ca. 55 000 husstander i Bærum. Av disse er omtrent 35 % enpersonfamiliebolig, dvs. at det bor kun en person i husstanden. Nesten 30 % av husstandene i Bærum er med barn under 18 år (både par og enslige foreldre), mens 23 % av husstandene er par uten barn. Nesten 8 % av husstandene er med barn over 18 år (både par og enslige foreldre). Det betyr at det kun bor en eller to personer i nesten 60 % av boligene i Bærum kommune.

Type husholdninger fordelt på boligtyper Bærum (2021)



Aldersfordelingen per boligtype viser at ca. 60 % av alle innbyggere mellom 67 og 79 år bor i enebolig, tomannsbolig eller rekkehus/kjedehus, mens ca. 50 % av alle innbyggere over 80 år fortsatt bor i disse boligtypene. Dette er boligtyper hvor de fleste har innvendige trapper, og dermed ikke nødvendigvis har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Aldersgrupper fordelt etter boligtype Bærum 2021



Av alle leiligheter i Bærum er det ca. 40 % som ligger i bygg med heis. Det betyr at det også er en betydelig andel leiligheter, spesielt i eldre boligblokker, som ikke har trinnfri adkomst.

5. Bolig- og områdeutvikling og dens virkemidler

Bærum kommunes planer for bolig- og områdeutvikling tar høyde for både en betydelig befolkningsvekst og endret demografisk sammensetning. Kommuneplanens arealdel vektlegger å bygge nær kollektive knutepunkter, og med en bredde i boligstørrelse og boligtype som kan bidra til en balansert og bærekraftig utvikling av Bærumssamfunnet, og en mangfoldig, grønn og urban kommune.

5.1 Knutepunktsutvikling

Kommuneplanens arealdel søker å rendyrke arealstrategiens føringer ([Arealstrategikart 2021](#)) ved å legge til rette for at hoveddelen av veksten kan tas innenfor prioriterte vekstområder og stasjoner, og i tråd med kommunale investeringer for sosial infrastruktur. Attraktive by- og sentrumsområder må utvikles med fokus på omgivelseskvaliteter, gang- og sykkelavstand til hverdagsfunksjoner og nærhet til natur og rekreasjon. Dette vil gjøre det attraktivt både å bo og jobbe i kommunen.

Vekst og økonomisk bærekraft avhenger av økonomi, aldersbæreevne, boligbehov i befolkningen og vekst i bo- og arbeidsmarkedsregionene. Kommuneplanen underbygger muligheten for dette ved å sikre tilstrekkelige arealer til bolig og arbeidsplasser, herunder funksjonsblanding i sentrumsområdene og ivaretagelse av arealer avsatt til næring. Sentrumsområdene vil ha en særskilt rolle for kommende vekst og utvikling, der utforming av gater og byrom skal legge til rette for gode møteplasser.

5.2 Variasjon i boligstørrelse og boligtyper

Samhandling med naboer gjennom formell og uformell kontakt bidrar til trivsel, stabilitet og tilhørighet i bomiljøet. Nabokontakt øker med botid, og dette forsterkes når det finnes en blanding av eldre og barnefamilier i bomiljøet. For å skape et godt sted å bo og leve er det viktig å legge til rette for et mangfoldig og variert bomiljø. For den enkelte Bærumsbeboer vil boligbehovet trolig endre seg gjennom et livsløp. Et bredt spekter av bolig- og eiertyper i et område øker muligheten for at flere kan ha sin boligkarriere i det samme lokalmiljøet som de bor i, uavhengig av endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet. Dette er positivt for den enkelte, enten det er barn eller voksne det gjelder, noe som også påvirker den helhetlige stabiliteten i et bomiljø.

Fremover vil det være viktig å sikre en bred boligsammensetning og samtidig et tilbud av rimelige boliger som gjør at også barnefamilier og førstegangsetablerere kan etablere seg og bo videre i Bærum. Det at Bærum har en såpass stor andel med husholdninger hvor det bor enslige, uansett alder, gjør det viktig å planlegge for en samfunnsutvikling og boligsammensetning som sikrer sosialt samvær og tilhørighet for alle aldersgrupper. Dette vil bidra til å forebygge ensomhet og utenforskap, samt bedre psykisk helse, som igjen er viktig i et folkehelseperspektiv.

Nye utbyggings- og transformasjonsprosjekter bør derfor legge til rette for variasjon i boligtyper og boligstørrelser. Hvis nærmiljøet har en ensidig boligstruktur kan nye fortettingsprosjekter bidra til å skape et mer mangfoldig boområde. Noen ganger kan det være behov for å supplere området med flere mindre leiligheter eller en boligtypologi som mangler. I mange kompakte senterprosjekter vil behovet ofte være flere familieboliger.

5.3 Virkemidler

Plan- og bygningsloven med tilhørende retningslinjer og forskrifter legger i liten grad til rette for at det kan stilles krav til «alternative» boformer, boliger for en bestemt brukergruppe eller nye og innovative boformer for å ivareta hensyn som rimelige boliger. Handlingsrommet som plan og bygningsloven gir i utprøving av nye boformer og løsninger er altså begrenset. Da lovverket ikke kan garantere for variasjon i utbyggingsmønster og tilrettelegging for ulike typer boliger må andre virkemidler til.

Først og fremst kan kommunen benytte sin grunneirolle som pådriver via privatrettslige avtaler. Dette kan kombineres med utprøving av andre typer boformer der for eksempel fellesløsninger, delingsøkonomi og nye boformer testes ut i et større omfang.

Planarbeidet kan også styres gjennom funksjonskrav i reguleringsplaner. Dette gjelder for eksempel både krav til utnyttelse, fellesareal, uteoppholdsareal, nærhet til servicetilbud og offentlig kommunikasjon og kombinasjon av boligtypologier innenfor et prosjekt eller område. Dette er eksempelvis gjort i prosjekt Det gode nabolag. Ved regulering av nye boliger kan det utarbeides egne normer for leilighetsfordeling i boligblokker. For eksempel kan man gjennom reguleringsplaner fastsette en fordeling av boligstørrelser, f.eks. minimum 20 % 2-roms og minimum 20 % 4-roms. Slik kan kommunen til en viss grad også påvirke utviklingen i etablerte boligområder dersom det legges opp til fortetting med nybygg. Dette vil bidra til en litt mindre homogen beboergruppe pga. pris og arealbehov. I eldre borettslag med mange leiligheter av samme størrelse kan det derfor fortettes med andre typer leiligheter i egne nybygg eller i påbygg, og legge til rette for sosialt fellesskap både ute og inne. Samarbeides det med private utbyggere er det svært viktig at kommunen er tydelig på sine behov, og evner å kommunisere disse i rette fora.

Det kan videre ytes hjelp til samarbeidsprosesser med beboere, utbyggere, entreprenører og kommune. Det kan ytes tilskudd til for eksempel heiser og videreutvikling av områdeløft, og etablere tilskuddsordninger for alt fra leieboliger for bestemte målgrupper til innovasjonskonkurranse for områdeutvikling. Program for utvikling av forbildeområder kan opprettes. Det kan også være aktuelt å tillate vurdering av heistilbygg/tilbygg nytt trappe-/heisrom i eksisterende boliger utover maksimal tillatt utnyttelse. Husbanken kan være samarbeidspartner på finansiering.

5.4 Pilotering av aldersvennlige boliger – forslag til områder

Det er et mål at flest mulig skal bo lengst mulig hjemme og at andel heldøgnsomsorg reduseres. Dette må gjenspeiles i boligtilbudet. For å sikre bærekraftig utvikling av velferdstjenestene er det nødvendig med en helhetlig tilnærming, og i høringsutkastet av kommuneplanens arealdel foreligger det forslag om å tilrettelegge for å teste ut ulike måter å løse aldringsvennlige boligområder på.

Da det ikke er mulig å avsette kombinerte arealformål i kommuneplanens arealdel vil piloteringen skje innenfor arealer avsatt til *bolig – framtidig*. Dette kan bety fortetting av områder som ikke bygger oppunder knutepunktstrategien i kommuneplanens samfunnsdel, men som vil spille en viktig rolle i utviklingen og utprøvingen av nye løsninger, og derav gir mulighet for å utvikle rimeligere og alternative boformer.

Med dette som bakgrunn er det foreslått avsatt fem områder for pilotering av aldersvennlige boliger, og disse områdene er angitt med krav om felles plan og/eller som framtidig boligformål. Ambisjonen er å tilrettelegge for pilotering av aldersvennlige boliger, men også rimelige boliger og alternative boformer med høy andel av felleskapsfunksjoner og møteplasser. Det er klare tegn på at ensomhet vil være en kommende utfordring. Når man skal bo hjemme lengst mulig, vil også behovet for å tilrettelegge for en aktiv befolkning være viktig. Sentralt blir også enkel tilgang for eldreomsorgen til hjemmet, enten det er ved lokalisering (avstand mellom bolig – base for hjemmehjelpstjenester) eller ved tilgjengelige parkeringsplasser for hjemmetjenesten ved boligen. Dette er faktorer som må vektlegges i kommende pilotering av boformer for eldre.

Sonja Henies vei/Helmerveien

Kommunal eiendom som fram til nå har huset Henie Onstad seniorsenter og omsorgsboliger. Arealet foreslås omdisponert til bolig – framtidig, med føringer om at området brukes til pilotering av aldringsvennlige boliger. Dette betyr at det i videre reguleringsplan bør sikres mindre boenheter, høy

andel fellesarealer og møterom/- plasser, tilrettelagt for parkering av rullatorer, rullestoler, hjemmehjelpsfunksjoner med mer. Antagelig vil det være aktuelt at en prosentandel sikres som boliger for førstegangsetablerere under 35 år (såkalte rimelige boliger) osv.

Ringeriksveien 156-166

Området er i dag avsatt til bolig – framtidig i eksisterende kommuneplan, og det foreslås nå krav om felles plan for dette arealet. I bestemmelsene foreslås også dette arealet brukt som pilotering for aldringsvennlig område, delingsøkonomi og nye boformer. Området er privateid.

Niels Leuchs vei 99 m.fl.

Omfatter større kommunal eiendom og privateide næringseiendommer. Arealet er avsatt med krav om felles plan med føringer om at området brukes til pilotering av aldringsvennlige boliger. Dette betyr at det i videre reguleringsplan bør sikres mindre boenheter, høy andel fellesarealer og møterom/- plasser, tilrettelagt for parkering av rullatorer, rullestoler, hjemmehjelpsfunksjoner med mer. Antagelig vil det være aktuelt at en prosentandel sikres som boliger for førstegangsetablerere under 35 år (såkalte rimelige boliger) osv.

Brynsveien 88

Området er foreslått avsatt til bolig - framtidig. Dette kan være et aktuelt areal å vurdere i piloteringsøyemed, dersom det er ønskelig å åpne for at flere arealer testes ut for framtidens/alternative boformer.

Dønskiveien 55

I dag ligger Dønski omsorgsboliger på tomten. Bygningen omgjøres i dag til boliger til flyktninger.

6. Eksempler på alternative boformer

Alternative boformer rommer en rekke ulike konsepter. Under presenteres kort noen slike.

6.1 Konsepter i Bærum kommune

Det finnes allerede en rekke ulike konsepter i Bærum kommune som er rettet mot eldre med fokus på sosialt samvær, fellesskap og tilrettelagte boenheter.

Østeråstunet, Bærum

Et egetorganisert initiativ etablert i 1988 av en gruppe beboere som hadde ideen, kjøpte en tomt sammen, og senere var involvert i design- og byggeprosessen med bistand fra profesjonelle. Visjonen i bofellesskapet og rekruttering av resten av beboerne ble også styrt av beboerne selv. Etter innflytting har beboerne sammen styrt utviklingen av bofellesskapet.

Kjøpere må være 50 år eller eldre, og man kan ikke ha hjemmeboende barn. Beboerne eier sitt eget hus og en andel av felleshuset som ligger i midten. Totalt er det 14 boliger på tunet, og en blanding av rekkehus og eneboliger. Felleshuset er inndelt i to deler; en del med svømmebasseng, treningsapparater, dusj og toalett, og en del med stue, kjøkken og en hybelleilighet. Leiligheten kan leies mot betaling og felleshuset kan bestilles for privat bruk. Beboerne har faste fellesaktiviteter som fredagskaffe, julegrantenning, sommerfest og filmkvelder. Beboerne har gode erfaringer med boligløsningen og omtaler det som "omtankeboliger"; at man skal kunne hjelpe hverandre.

Kollen Seniorboliger, Grorudhaugen, Bærums Verk

Boligene er spesialdesignet for en kjøpegruppe hvor minst én av beboerne i hver leilighet har fylt 65 år. Prosjektet er utformet med inspirasjon fra italienske landsbyer, hvor folk bor og lever tett på hverandre, med et stort sentralt tun mellom byggene og til sammen 300 m² med innendørs fellesarealer. Fellesarealene består av tre stuer, et stort kjøkken og et møterom som fungerer som samlingsplass for beboerne. I tillegg er det trimrom, sykkelverksted og smørebod, og beboerne kan benytte seg av to gjesteleiligheter slik at man kan ta imot overnattingsgjester uten å være nødt til å ha flere soverom som ellers står tomme. Leilighetene er fra 45–120 kvm, og det er seks bygg med totalt 87 seniorboliger. Les mer om prosjektet [her](#).

Ringhøyden sameie, Ringstabekk

Et privat boligsameie med 49 leiligheter i den vernede bygningen som lenge huset Statens Lærerinneskole i husstell. Leilighetene er skreddersydd for de over 65 år som ønsker seg en trygg og litt enklere hverdag. Seniorsenteret i samme bygg serverer hjemmelaget lunsj og middag og arrangerer en rekke aktiviteter, konserter og turer. Hjemmebaserte tjenester er også etablert i huset. Bekkestua sentrum med de fleste fasiliteter ligger en kort spasertur unna, og bussen dit stopper like utenfor døren. Bygget har garasjeanlegg og heis. Beboerne har stor felles terrasse med skjermede soner og kan rusle rundt i den fredede parken. Sameiet har egen gjesteleilighet som kan leies. Leilighetene var ferdig renoverert i 2014.

Njords hage, Njords vei 16 – 18, Haslum

Et boligprosjekt for aktive voksne, med fokus på godt naboskap, aktiv livsstil og et veltilpasset støtteapparat ved behov. Boligprosjekt på 3500 kvm. ble ferdigstilt våren 2020. Prosjektet er fordelt på to bygningskropper, og inneholder 21 leiligheter og stor parkeringskjeller. Leilighetene er romslige og velutstyrte og godt tilrettelagt for fremtidsrettede voksne. Boligene er levert med servicekonsept, fine fellesarealer, smarthusteknologi og energiokonomiske løsninger. Les mer om prosjektet [her](#).

Vallerveien 146 – “Det gode nabolag”

Scandinavian Property Group (SPG) kjøpte Vallerveien 146 fra Bærum kommune i januar 2020. Bærum kommune har i samarbeid med Husbanken utviklet bokonseptet «Det gode nabolag». Konseptet legger til rette for sambruk på tvers av livssituasjoner og funksjonsnivå, noe som skal føre til høyere livskvalitet og mindre ensomhet hos beboerne. Prosjektet består av 65 boliger; omsorgsboliger, leiligheter for førstegangsetablerere og familier som er øremerket startlån fra Husbanken. Resterende leiligheter selges i det ordinære boligmarkedet. Tomten er under detaljregulering, og boligene er planlagt ferdigstilt 2024.

Konseptet legger opp til sammensatte beboergrupper og et mangfoldig bomiljø med omsorgsboliger, utviklingshemmede, familier og førstegangskjøpere. Bebyggelsen består av to blokker med 65 boenheter på henholdsvis 50-, 70- og 89 m², og tre rekkehus i 3. etg. på 130 m². Byggene er samlet rundt et felles tun med et tilhørende felleshus. Dette skaper aldersblanding og et allsidig nabolag. 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. Les mer om prosjektet [her](#).

Bærum boligspareklubb for eldre

[Bærum Boligspareklubb](#) for eldre er en ideell organisasjon som ble stiftet i 1981 med formål å skaffe sine medlemmer velegnede eldreboliger. Medlemskap kan tegnes fra fylte 40 år, og leilighetene tildeles etter ansiennitet til medlemmer som har fylt 55 år. Det er forkjøpsrett internt i det enkelte borettslag og for medlemmer av Bærum Boligspareklubb for eldre.

[Asker og Bærum boligbyggerlag](#) samarbeider med Bærum Boligspareklubb for eldre og tilbyr rimelige og praktiske boliger til boligspareklubbens medlemmer. Boligspareklubben disponerer i dag tre borettslag; Kolsåstunet (58 leiligheter), Gjetumtunet (40 leiligheter, både 2- og 3-roms), og Bjørnhaugen (18 leiligheter fra 74 kvm til 91 kvm).

6.2 Konsepter utenfor Bærum kommune

Ulike case og konsepter fra både Norge og utlandet er studert og beskrevet i Sintef-rapporten [Bo hele Livet](#) fra 2020. I tillegg finnes det en rekke spennende prosjekter i andre deler av landet.

Harbitz torg på Skøyen, Oslo

Prosjektet fra Møller eiendom består av 320 nye boliger inkl. seniorleiligheter, fellesarealer, dagligvarer og butikker på gateplan, cafeer, barnehage og flere tjenester for eldre. I midten av området ligger kulturhus og møteplass. Leilighetene leies av beboerne og størrelsen varierer fra 24 kvm til 125 kvm. Tjenester inkludert i leien er vaktmestertjenester, treningsarealer, mini-spa, tilgang til fellesleilighet hvor det daglig serveres kaffe og te og dagens aviser, og en takterasse. To av leilighetene er forbeholdt studenter som skal bidra med trygghet og samhold blant beboerne, samt bistand til praktiske gjøremål når det trengs. Les mer om prosjektet [her](#).

Bølgelengden borettslag på Lambertseter, Oslo

Bølgelengden er 61 boliger for eldre, og er klare for innflytting i 2024. Prosjektet utvikles av OBOS i samarbeid med Diakonhjemmet Omsorg for å skape trygge og gode hjem. Leilighetene har god standard og private balkonger, i tillegg til en felles takterasse. Alle leilighetene vil ha direkte tilknytning til felleslokalene i andre etasje, hvor det alltid vil være kaffe og te – og selskap. Her kommer det til å

være en husvert fra Diakonhjemmet Omsorg både dag og kveld, som kan hjelpe med spørsmål, selskap og arrangere ulike aktiviteter. I felleslokalene finnes også et bibliotek, kjøkken og utgang til uteområder med flere sitteplasser. Det blir også mulighet for å leie et gjesterom med soverom og kontorplass. Borettslaget ligger med kort vei til både matbutikk, kjøpesenter, helsehus, spisesteder, T-bane og turområder. Les mer om prosjektet [her](#).

Vålandstun, Stavanger

Vålandstun sto ferdig i 2021, utviklet av byggherre Ineo Eiendom AS. Vålandstun er et nyskapende seniorboligprosjekt for en attraktiv alderdom som motvirker ensomhet. Boligprosjektet inneholder 38 leiligheter fordelt på fem bygg, som er bundet sammen med et felles atrium. Leilighetene varierer i størrelse fra 50 til 105 m²., og har en eller to solrike balkonger hver. Leilighetene oppfyller Husbanken sine krav til universell utforming, og tilpasses beboerens funksjonsnivå fra fylte 58 år og livet ut.

Atriet inneholder fellesarealer med trimrom, gjesterom, verksted, bibliotek, kjøkken og allrom. I parkeringskjelleren er det lagt til rette for bil- og sykkeldeling. I foajeen kan beboerne lese ferske aviser og drikke kaffe. Her er det også en tilsatt i 40 prosent stilling som setter opp ukeplan hvor beboerne kan melde seg på aktiviteter etter ønske. Fellesarealene har en fin kontakt med felles uteområde og inviterer mot nabolaget. Takhage med felles drivhus. Les mer om prosjektet [her](#) og [her](#).

Risvollen private eldreboliger, Oslo

Risvollen Private Eldreboliger ligger på Slemdal i Oslo med kort vei til butikker, apotek og offentlig kommunikasjon. Leilighetene er moderne og nyoppusset med fasiliteter tilrettelagt for eldre. Inkludert i leien er trygghetsalarm, aktiviteter og måltid alle hverdager, vaktmester, hovedhus med storstue og bibliotek, tilleggstjenester som innkjøpshjelp, frisør og fotpleie. Det er også mulig å få bistand med søknader om kommunale tjenester, og det finnes pårørendestøtte. Det tilbys pleie og omsorgstjenester ved behov, og det er tilgjengelig vakter ved boligene alle hverdager fra kl. 07-19. Les mer om prosjektet [her](#).

Selvaag +

Med en plussbolig får man tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, kaffebar, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Serviceområdet betjenes av en heltidsansatt vert som hjelper med store og små tjenester. Boligene er rettet mot alle aldersgrupper, og er bygget i flere kommuner, blant annet Bærum.

7. Aktiviteter i videre arbeid

Dette grunnlagsdokumentet er å anse som første av flere leveranser som vil inngå i arbeidet med utredning av alternative boformer, hvor målet er å utvikle og prioritere alternative bokonsepter som kommunen er i behov av. Dette må jobbes med i flere faser og langs ulike akser, og i det følgende skisseres planlagte aktiviteter og steg for videre arbeid.

Modeller for alternative bokonsepter i Bærum

Utvikling av nye boformer og bokonsepter er viktige bidrag for å sikre aldersvennlig samfunnsutvikling. For å definere nærmere hvilke alternative bokonsepter kommunen skal utvikle er det behov for å utforske dette nærmere sammen med blant annet private utbyggere. I dette arbeidet vil flere hypoteser testes ut, med mål om å utarbeide modeller for nye bokonsepter som kommunen er i behov av. Det planlegges en politisk sak med dette som formål 3. kvartal 2023.

I arbeidet vil det eksempelvis vurderes å arrangere en dialogkonferanse hvor aktuelle utbyggere inviteres inn for å drøfte fremtidig behov i Bærum, og hvilke løsninger som finnes. Det kan også være aktuelt å invitere inn innbyggere og fremtidige eldre, for å sikre brukermedvirkning og spre kunnskap til fremtidens brukere av alternative boformer, samt øvrige eksterne bidragsytere som Husbanken, privatpersoner/sameier/borettslag, tilbydere av servicetjenester, teknologibedrifter og frivilligheten.

Arbeid med «Bo trygt hjemme» - reformen

Dokumentet har også belyst viktigheten av å ha oppmerksomhet på ulike aldersmessige tilpasninger som muliggjør å bo i eget hjem lenger. Dette vil bli ytterligere aktualisert når reformen «Bo trygt hjemme» legges frem våren 2023, hvor «boligtilpasning og planlegging» er ett av fire innsatsområder. Det planlegges for en politisk sak 3./4. kvartal.

Strategi for eiendom 2015 – 2025

Strategi for eiendom 2015 – 2025 er under revisjon med planlagt politisk behandling 2. kvartal 2023. Her vil det blant annet pekes på virkemidler/grep som kan bidra inn i arbeidet med alternative boformer i Bærum kommune.

Boligtrapp for Bærum kommune

Det vil utvikles en helhetlig boligtrapp – tilpasset Bærum kommune, som legges frem som egen sak i 2023. Boligtrappen har til hensikt å benyttes til strategisk boligutvikling, inkludert oppmerksomhet på eksisterende boligmasse.