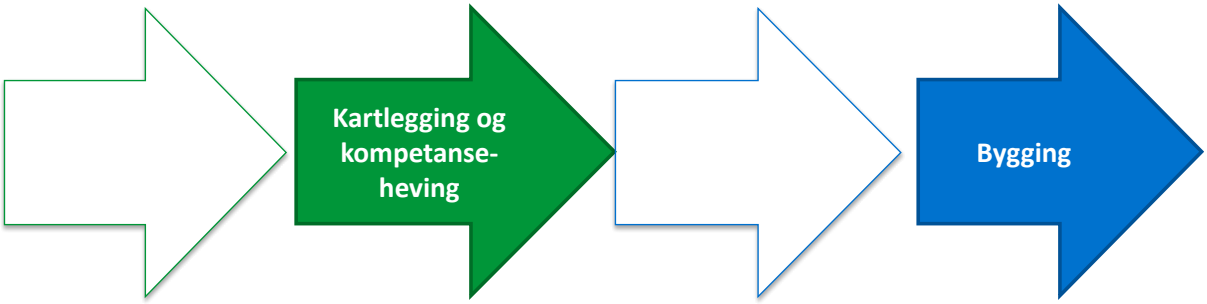
NITTEDAL KOMMUNE

Boligtypeprogram for Nittedal kommune 2020-2025

der storby møter marka

Våre strategiske styringsmål



Boligtypeprogrammet sin rolle på veien mot ferdige boliger

Innhold

Del 1 Generell boligutvikling og boliger til eldre

Side

1. Bakgrunn og føringer 4

1.1 Temaplan for boligutvikling og boligsosialt arbeid
1.2 Føringer i Kommuneplan
1.3 Planmessige utfordringer

2. Planstatus 8

2.1 Kriterier for etablering av bofellesskap og andre tilrettelagte boliger
2.2 Skjema over utbyggingsområder og status

3. Boliger og befolkning 13

3.1 Befolkningsutvikling
3.2 Boligsammensetning og boligtyper i Nittedal
3.3 Flytting og flyttemønster
3.4 Utvikling av prisnivå
3.5 Status og kjennetegn for tre tilfeldige aktuelle prosjekter Kvernstua, Sentrum terrasse og Skolemestertunet
3.6 Hovedutfordringer framover for nye boliger

4. Boliger til eldre 23

4.1 Utfordringsbildet
4.2 Aldersvennlig samfunn og aldersvennlige boliger
4.3 3 eksempler på byggeprosjekt presentert på temakveld
4.4 Boligtyper og levering av tjenester
4.5 Hva kan vi gjøre med eksisterende byggmasse?

5. Boligtypeprogrammets forslag til tiltak for generell boligutvikling og boliger til eldre 30

Del 2 Boliger til innbyggere med vedvarende behov for tilpassede tjenester 32

6. Kartlegginger og analysearbeid 32

6.1 Kommunens lovpålagte ansvar for boliger og tjenester
6.2 Behovsanalyse for innbyggere med nedsatt funksjonsevne
6.3 Behovsanalyse Psykisk helse og rus
6.4 Befaring og vurdering av eksisterende kommunal byggmasse i regi av Nittedal eiendom KF

7. Forslag til boligløsning 2020-2025 45

8. Økonomiske vurderinger 47

8.1 Drift av dagens botiltak for 2021
8.2 Drift av planlagte botiltak 2025
8.3 Behov for investeringsmidler(P85) ved gjennomføring av forslaget, basert på overslag fra Nittedal eiendom KF

9. Arbeidsprosessen med utarbeidelse av boligtypeprogrammet 51

Del 1

Generell boligutvikling og boliger til eldre

1. Bakgrunn og føringer

1.1 Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet

Planen som ble vedtatt i 2018 gir retning for kommunens boligpolitikk frem til 2027, og synliggjør hvordan kommunen kan ta en aktiv rolle i boligutviklingen i samarbeid med innbyggere og utbyggere. I arbeidet med planen har det vært klare signaler fra de som har deltatt i prosessen, at man ønsker et mangfoldig og inkluderende Nittedalsamfunn. Derfor er dette en grunnleggende føring i planen. Samtidig har planen som formål å legge til rette for boligstrategier for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er et mål at flest mulig kan ivareta eget boligbehov. I de neste årene vil presset på de kommunale tjenestene øke. Det er derfor viktig at boligen er utformet slik at vi i størst mulig grad ivaretar og mestrer egen bosituasjon. Undersøkelser viser også at evne til egenmestring er viktig for vår psykiske helse. En god boligutvikling dreier seg derfor både om bærekraftig kommuneøkonomi, og om at alle innbyggere kan leve gode liv i Nittedal i framtiden.

I temaplanen ble det vedtatt tre hovedmål med tilhørende strategier og tiltak. Dette boligtypeprogrammet følger opp hovedmål 1 og 2 med tilhørende strategier.

Hovedmål 1: Tilstrekkelig antall egnede boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging
Målet er å legge til rette for at boligmarkedet i kommunen tilfredsstiller dagens og fremtidens behov. Kommunen skal legge til rette for at det utvikles tilstrekkelig antall og egnede boliger for å møte befolkningsveksten fremover. Dette innebærer blant annet at det skal bygges mer variert for å møte behovene til alle innbyggere i kommunen.

Strategi 1:	Kartlegging og oversikt over nåværende og fremtidig boligbehov
Strategi 2:	Kommunen skal til enhver tid ha tilstrekkelig kompetanse til å styre boligutviklingen
Strategi 3:	Kommunen skal legge til rette for samarbeidsmodeller i boligutviklingen
Strategi 4:	Styring og rutiner for å fremskaffe boliger på bakgrunn av behov
Strategi 5:	Sikre tilstrekkelige arealer til differensiert boligbygging i tråd med temaplanens hovedmål, og bruke disse effektivt

Tiltak under hovedmål 1

- Det skal utarbeides et boligtypeprogram inkl. boligsosialt boligprogram som følges opp i kommunens Handlingsplan.

- Boligtypeprogrammet er forankret i befolkningsprognoser og behovsanalyser. Programmet skal fastsette mål for antall og type boliger, boligsosiale behov, hvor det skal bygges og rekkefølge. Det kan også fastsette valg av virkemiddel og samarbeidsparter.
- Kommunen skal på bakgrunn av behov, vurdere sammensetning av boligstørrelse og boligtype i alle nye boligprosjekt, jfr. tiltak over.

Hovedmål 2: All boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse

Strategi 2.1:	Fellesskap, aktivitet og deltakelse skal prioriteres i planlegging og forvaltning av areal i kommunen, og i oppbygging av sentrum
Strategi 2.2:	Aktiv dialog med brukergrupper, næringsliv, borettslag og sameier
Strategi 2.3:	Det skal legges til rette for innovasjon i boligutviklingen
Strategi 2.4:	Helhetlig boligutvikling med tydelige og forutsigbare rammevilkår
Strategi 2.5:	Kommunalt disponerte boliger skal integreres i øvrig boligmasse og fordeles jevnt i kommunen

1.2 Føringer i kommuneplanen

Boligtypeprogrammet gir gjennom en kartlegging av boligmassen i dag og en vurdering av befolkningsutviklingen fremover et grunnlag for å vurdere boligbehovet fremover. Med tanke på sosial bærekraft gir dette et grunnlag for konkrete føringer for boligutviklingen og arealutviklingen. Kommuneplanens arealdel er grunnlaget for konkrete reguleringsplaner og styring av fremtidig boligbygging, både den generelle boligbyggingen og bygging av boliger som tilrettelegges for innbyggere med tjenestebehov.
Boligtypeprogrammet med ny kunnskap og nye føringer vil være et grunnlag for kommende revisjon av både kommuneplanens samfunnsdel og arealdelen. Arealdelen fastsetter den langsiktige arealutviklingen i kommunen og rammene for denne.
Mål og strategier for fremtidig utbyggingsmønster fastsettes i kommuneplanens samfunnsdel og rammene for all utbygging og boligbygging fastsettes i kommuneplanens arealdel. Kommuneplan bygger både på lokale føringer konkretisert og utdypet i temaplaner men har også videreført nasjonale og regionale føringer. I 2015 ble regional plan for areal og transport R-ATP vedtatt. Denne ga vesentlige føringer og grunnlag for gjeldende kommuneplan som ble vedtatt i 2019.

Boligbygging og fortetting
Den vesentligste boligutviklingen i Nittedal skal styres til Rotnes som det prioriterte tettstedet. Vurdert utbyggingspotensiale innenfor dagens byggesoner skal være utnyttet før det tillates omdisponering av nye arealer. Det innebærer i all hovedsak at nye boliger må bygges innenfor dagens byggesone og allerede omdisponerte arealer. Et annet viktig punkt er at utbygging og fortetting skal baseres på sentralitet med korte avstander til daglige funksjoner og knutepunkt for å legge til rette for sykkel- og gange og kollektivbruk i hverdagen. Det skal legges vekt på å utvikle kompakte og levende tettsteder med god bokvalitet. Dette har vært et sentralt grunnlag for kommuneplan og de rammene den gir for videre utvikling.

Kommuneplanen med bestemmelser er grunnlaget for alle reguleringsplaner for utbyggingsområder og vil være styrende for all boligutbygging. Kommuneplan har bestemmelser om at boliger for innbyggere med tjenestebehov skal integreres i den ordinære boligbebyggelsen og at det skal kunne etableres baser for ansatte i boligprosjekter i tråd med vedtakene i temaplan for boligpolitikk og boligsosial utvikling. Utvikling av boliger med tjenestebehov skal følge kommunens boligtypeprogram. Leiligheter skal fortrinnsvis bygges nært opp til offentlig kommunikasjon og handels og servicetilbud. Ellers er det styrket fokus på etablering av fellesareal og lokalisering og betydning av disse.

Utbyggingspotensialet for boliger innenfor dagens byggesone i Nittedal er ikke kartlagt. Dette vil være en del av kommende kommuneplanarbeid og er en del av å fastsette en langsiktig grense for utviklingen av tettstedene. Arbeidet vil ha betydning for fremtidige reguleringsplaner, både kommunale områdereguleringsplaner og private detaljreguleringsplaner for konkrete boligprosjekter. Det vil også ha betydning for potensiale for tilrettelagte boliger og fremtidige revisjoner av boligtypeprogrammet.

Som en del av det kontinuerlige kommuneplanarbeidet utarbeides hvert år nye befolkningsprognoser i kommunen som grunnlag både for tjenesteutvikling og temaplaner. Et viktig grunnlag og input i prognosene er oversikt over potensialet for boligreserver fordelt geografisk og på typer boliger. På kort og mellomlang sikt er boliganslaget basert på vedtatte og pågående reguleringsplaner. På noe lengre sikt er det basert på kommuneplanens arealdel og eventuelle nye utbyggingsområder. Gjeldende kommuneplan har fulgt opp temaplanen fra 2018 med bestemmelser til utbyggingsområde med at reguleringsplaner skal forholde seg til føringer som vedtas i boligtypeprogrammet. Planen har videre bestemmelser om at det skal legges vekt på varierte bolig tilbud både når det gjelder boligtyper og boligstørrelser både lokalt sett og kommunen totalt sett.

1.3 Planmessige utfordringer

Planmessige utfordringer knyttet til realiseringen av boligtypeprogrammet er tidsperspektiv, vekstfordeling og at kommunen trenger å arbeide mer med plangrunnlaget. Dette utdypes nærmere nedenfor:

Tidsperspektivet: Behov for tilrettelagte boliger i ulike deler av bygda må tilpasses og innpasses i den ordinære boligutviklingen. Utbygging og boligbygging har generelt et langt tidsperspektiv. Det tar oftest lang tid fra arealer fastsettes i strategier og overordnende planer til konkrete prosjekter er realisert.
Vekstfordeling: Dagens geografiske fordeling av boligreserver i kommunen baseres på vedtatte reguleringsplaner utarbeidet på bakgrunn av eldre kommuneplaner før regional plan (R-ATP) Denne fordelingen gir en vesentlig høyere prosentandel for boligreserver utenfor Rotnes enn det vekstfordelingen i ny regional plan (R-ATP) sier. Spesielt gjelder dette om man ser utviklingen i et kort tidsperspektiv. På lengre sikt vil fordelingen kunne endres samtidig som boligtypemålsettinger ivaretas. På kortere sikt vil det kunne være en utfordring å realisere egnede boligprosjekter eksempelvis i Hakadal og søndre Nittedal. Kommunen må finne en balansegang mellom vekstfordeling og utvikling som også legger til rette for realisering av boligsosiale målsettinger.

Plangrunnlaget: Boligtypebyggeprogrammet med det grunnlaget det har nå, vil kunne si noe om et behov og vil være et grunnlag for arbeid med konkrete reguleringsplaner for boliger, dersom og når planarbeid startes opp. Utfordringene er uforutsigbarhet til hvor det vil bli startet opp privat planarbeid, og hvilke virkemidler kommunen har til å påvirke dette. Kommunens viktigste virkemiddel er å legge til rette for ønsket vekst, ønsket lokalisering og bygging av ulike boliger. Kommunale arealplaner kan styre hva om skal bygges og hva som må til for å kunne bygge, men styrer ikke når og at utbygging skjer. Dette er i stor grad markedsstyrt og gir et visst mulighetsrom men også usikkerhet i tid. Eksakt tidfesting for realisering av prosjekter som eksempelvis bofellesskap er gjerne ikke fastsatt før det eventuelt inngås avtaler eller er gitt tillatelser. Dette er et viktig grunnlag for plassering av boligtypeprogrammet i det store bildet og viser hvilke usikkerhetsmomenter som er tilstede. Det er ikke kartlagt utbyggingspotensiale innenfor dagens byggesone. For dagens tettsteder og byggesone mangler oppdaterte arealplaner som ser helheten og ivaretar nyere føringer eksempelvis innen klima, boligsosiale mål og bærekraft. Manglende overordnede planer med avklarte rammer gir både usikkerhet for berørte, og påvirker anslag om potensiale for både boligbygging generelt og for tilrettelagte boliger. Manglende planer gir usikkerhet for utbyggere og grunneiere og gir lite forutsigbarhet for Nittedal kommune når det gjelder å planlegge for boligbehov.

Det er et behov for å utarbeide nye områdeplaner som avveier flere hensyn og gir avklarte rammer for all boligbygging innenfor byggesonen. Slike planer vil kunne være en tilrettelegger i arbeid med boligutvikling. Områdeplanene vil kunne gi et mer forutsigbart grunnlag for private utviklere og gi mer forutsigbarhet også for ivaretakelse av kommunalt boligbehov og tjenester.

Arealplanleggingen skal legge til rette for, og styre lokalisering og omfang av kommende utbygginger. Kommunen kan på den måten legge til rette for en ønsket utvikling men sikrer ikke **at** det skjer eller når. Det er alltid flere hensyn som må avveies i arealplanleggingen. Riktig lokalisering på lang sikt og mindre riktig lokalisering på kort sikt er en avveining i forhold til å få løst eksakt etableringsbehov. Det må avveies og vurderes hvor stor ulempe det er i forhold til de hensyn og kriterier som er satt for lokalisering. Hensyn som eksempelvis areal- og transport for både beboere og ansatte og bomiljø og mulighet for servicefunksjoner i nærheten, må vurderes opp mot hvilket boligbehov som må løses nå, og alternativer.

2. Planstatus og områder i kommunen med muligheter for etablering av bofellesskap

Geografiske områder i kommunen er gjennomgått med tanke på å få en oversikt over eksisterende områder med muligheter for etablering av bofelleskap med tilhørende personalbase og andre boløsninger.

Planstatus

- I reguleringsplaner for noen områder er det lagt til rette for etablering av en felles personalbase, dvs. området eller delområder er regulert til kombinasjonsformål bolig og tjenester, tabellen nedenfor viser hvilke,
- i noen områder med gjeldende reguleringsplan kan det være mulig med enklere, dvs. mindre endringer av planer for å få dette til, dersom det er ønskelig basert på behov og kriterier. Dette kan være områder som er regulert til blokk og leilighetsbygg, der det med en mindre endring av kart og tilhørende bestemmelse kan åpnes opp for etablering av en personalbase. Det er i hovedsak nylig regulerte prosjekter i gang eller snart i gang.
- i noen regulerte områder kan det åpnes for etablering av tjenestebase om det er ønskelig basert på behov og kriterier, men vil kreve ny regulering eller en større endring av reguleringsplan. Dersom det skal det løses med kommunal planlegging er det et innspill til prioritering av planarbeid planstrategien eller innspill ved private reguleringsplaner
- Områder der dette kan være ønskelig men behov for arealendring i kommuneplan. Listen vil være et innspill til kommuneplan som skal avveie flere hensyn, men der arealbruken må veies opp mot hensyn til areal og transport (kollektiv og gange), andre hensyn og hensyn til annen potensiell arealbruk

2.1 Kriterier for etablering av bofellesskap og andre tilrettelagte boliger

- Nærhet til og egnet adkomst til sentrale daglige funksjoner som butikk og andre samlingspunkter, sentrum, sentrumsfunksjoner (gangavstand, bratthet), maks anbefalt gangavstand 5 min, 10 min gange, 15 min gange
- Nærhet til kollektiv, maks gangavstand 5 min, 10 min gange, 15 min gange
- Mulighet for integrering i eksisterende bomiljø
- Om det er planlagt eller kan planlegges ny egnet type boligbebyggelse
- Antall nye boliger, eksempelvis muligheter for variasjon og sosial boligbygging
- Ulike typer boliger for grupper, ulike krav. Differensierte kriterier for ulike grupper.
- Andre forhold som må vurderes er kommunens rolle, kommunalt eierskap til prosjekter og kommunale tomter. Kriterier vil kunne variere på kort og lang sikt, lokalisering og mulighet for prosjekter kan eksempelvis veies opp mot funksjon og behov.

2.2 Skjema over utbyggingsområder og status

Re**guleringsstatus er vurdert etter:**

A. Områder med mulighet for bofellesskap som leiligheter innenfor rammer i gjeldende reguleringsplaner
B. Områder med mulighet for bofellesskap som leiligheter, med mindre endringer av reguleringsplan Plankart/bestemmelser
C. Områder vurdert som egnet for etablering av bofellesskap, med behov for ny planendring reguleringsplan (regulering)
D. Områder vurdert som egnet for etablering av bofellesskap, med behov for omdisponering i kommuneplanens arealdel-innspill til ny kommuneplanrevisjon

OMRÅDER	GENERELL VURDERING IFT. KRITERIER; GANGSAVSTAND TIL BUTIKK/SERVISE. KOLLEKTIV M.M.	REGULERINGS -STATUS PLANSTATUS A-D	UTFORDRINGER, USIKKERHET, HVA KAN/MÅ KOMMUNEN GJØRE?	ANTATT TID FOR REALISERING, 4,8,12 ÅR	PRIO-RITET
Hakadal					
Blomsterbakken	Området skal bygges ut med større butikk og 30 nye leiligheter over butikk. Integrert bomiljø med 75 andre leiligheter. Nærhet til buss. Aktuelt for type boliger:	C, Privat plan på gang	Privat planinitiativ er på gang. Behandle ny reguleringsplan ny plan er i hovedsak i tråd med gjeldende plan. Påse at ny plan legger til rette for arbeidsbase.	Start ila 4 års periode	1
Døli	Området er regulert i gammel plan, sentralt ift. Døli og denne typen servicefunksjoner, ca. 100 m gange. Aktuelt for type boliger: Kombinert bebyggelse i tilknytning til øvrig virksomhet	C	Her må det utarbeides ny reguleringsplan som viser ny adkomst, da SVV ikke vil tillate direkte utkjøringer til RV4 N.K. er grunneier på ca. halve arealet. Nær Døli sykehjem. Må prioriteres i planstrategien dersom NK/plan skal utarbeide ny plan. Kan fremmes som privat plan eller kjøpte tjeneste av konsulent for realisering av inntekter NK KF. En større boligutbygging utfordrer 80/20.	Kan gjennomføres i 8 års perioden. Forutsatt ny plan.	
Døli sykehjem	Ledig areal	B, eller C avhengig av omfang. Plangrunnlag må oppdateres.	I tilknytning til Døli sykehjem	Kan gjennomføres ila 4-8 års periode. Forutsatt ny plan.	1

OMRÅDER	GENERELL VURDERING IFT. KRITERIER; GANGSAVSTAND TIL BUTIKK/SERVISE. KOLLEKTIV M.M.	REGULERINGS -STATUS PLANSTATUS A-D	UTFORDRINGER, USIKKERHET, HVA KAN/MÅ KOMMUNEN GJØRE?	ANTATT TID FOR REALISERING, 4,8,12 ÅR	PRIO-RITET
Blomsterbakken	Område ved dagens kiwi er under regulering, inkluderer boliger og tjenester				
Andre mulige områder i Hakadal	Område som kan være aktuelle for boliger og boliger med tjenester	B,C			
Søndre					
Hellinga terrassehus	Området skal bygges ut med større butikk og 40 nye leiligheter. Nærhet til bomiljø, ca. 11 minutt gange til sentrum og buss. Aktuelt for type boliger:	B	Behov for mindre endring av detaljreguleringsplan, kart kombinasjonsformål og bestemmelser som åpner opp for etablering av en base.	Start ila 4 års periode	1
Skyset felt C2 (i svingen	Nærhet til bomiljø og ca. 13 minutt gange til sentrum og buss. Aktuelt for type boliger:	B	Behov for mindre endring av detaljreguleringsplan, kart kombinasjonsformål og bestemmelser som åpner opp for etablering av en base.	Start ila 4 års periode	
Hagan sentrum	Området ønskes bygget ut med større butikk m.m. og 200-300 nye leiligheter over (ved butikk). I sentrum med inntil buss og service. Aktuelt for type boliger/grupper: Blokkbebyggelse med andel boliger med tjenester	C	Her må det utarbeides ny reguleringsplan for Folkets hus og Coop. Privat initiativ om bygging av 200-0300 leiligheter. Privat plan, eventuelt samarbeid med N.K. N.K. er medgrunneier. Sikre i ny plan at det legges til rette for arbeidsbase og egnede leiligheter.	8-12 års periode. Forutsetter at grunneiere får samlet seg om en felles plan og utbygger på plass. Større utbygging på Hagan utfordrer 8/20 men ift. arealbruk er området (også i 2009) avsatt til sentrum, dvs. sentrum i kombinasjon med boliger. Bør utfordre 80/20 pga. beliggenhet.	1
Felt B2 Markerud	*Aktuelt for type boliger: Småhus pga. beliggenhet inntil Markerud.*	*C Behov for regulering*	*Behov for utarbeidelse av reguleringsplan. Ingen kontakt med grunneier. Ukjente interesser.*	*Ikke realistisk de neste 4 årene.*	
Skytta	Aktuelt for boliger	B, C,	Behov for ny reguleringsplan	Obs. flom	
Andre mulige områder i søndre	Område som kan være aktuelle for boliger og boliger med tjenester	B, C			

OMRÅDER	GENERELL VURDERING IFT. KRITERIER; GANGSAVSTAND TIL BUTIKK/SERVISE. KOLLEKTIV M.M.	REGULERINGS -STATUS PLANSTATUS A-D	UTFORDRINGER, USIKKERHET, HVA KAN/MÅ KOMMUNEN GJØRE?	ANTATT TID FOR REALISERING, 4,8,12 ÅR	PRIO-RITET
Rotnes					
Kvernstua	Bygging pågår, ett bofellesskap er under etablering			10 leiligheter + en base.	0
Berget	Plan vedtatt		N.K. grunneier på liten del som kan bebygges med leiligheter.	I løpet av de neste 4 årene. Kommunens eiendom (felt BB5) er stipulert å kunne inneholde 12 leiligheter, 2-roms, 3-roms og 4-roms med en personalbase som også kan betjene leiligheter i resterende utbyggingen. Kan inneholde totalt 193 leiligheter + base på kommunal tomt.	0
Rotneshagen	Bygging antatt start sommer 2020, ett bofellesskap er under planlegging. Mulighet for flere i senere byggetrinn med 200 boliger, men større avstand til butikk, buss.		Byggesøknad for trinn 1 under behandling. Ønske om byggestart sommer 2021. Her planlegges leiligheter med en base. Flere byggetrinn *kommer.* Forutsetter at utbygger starter opp. Krav om ny lang avløpsledning til ca. rv. 4.	9 leiligheter + en base. I løpet av de neste 4 årene. Neste byggetrinn ila 8 års periode dersom utbyggingen settes i gang.	0
Sentrums kjernen		C	Forutsetter regulering av området, regulering av og omlegging av rv. 4. Lang sikt	12 år+	
Felt sør for Svartkruttveien		C	Forutsetter omlegging av rv. 4. Lang sikt. Kommuneplanformål åpner for bolig med tjenester i ny kommuneplan 2019.	12 år+	

OMRÅDER	GENERELL VURDERING IFT. KRITERIER; GANGSAVSTAND TIL BUTIKK/SERVISE. KOLLEKTIV M.M.	REGULERINGS -STATUS PLANSTATUS A-D	UTFORDRINGER, USIKKERHET, HVA KAN/MÅ KOMMUNEN GJØRE?	ANTATT TID FOR REALISERING, 4,8,12 ÅR	PRIO-RITET
Mo gård, felt B3 i kommuneplan		C, D	Innspill kommuneplan endring av formål fra kun bolig til kombinasjon bolig/tjenester	12+	
Fortettings områder nær Nittedal sentrum. Beliggende innenfor *5,10,15* min gange fra Nittedal sentrum, ulike grupper og behov		D	Fortettingsområder avklares i kommuneplan/områdeplan. Innenfor disse vil enkelt områder være aktuelle for plussleiligheter. Formål: kombinasjon leiligheter/bolig -innspill kommuneplan.	12+	
Fortettings områder nær Nittedal stasjon. Beliggende innenfor *5,10,15* min gange fra stasjon, ulike grupper og behov		D	Fortettingsområder avklares i kommuneplan/områdeplan og områdeplan Tumyrhaugen. Innenfor disse vil enkelt områder være aktuelle for plussleiligheter. Formål: kombinasjon leiligheter/bolig -innspill kommuneplan og områdeplaner.	12+	
Andre mulige områder på Rotnes	Område som kan være aktuelle for boliger og boliger med tjenester	B, C			

3. Boliger og befolkning

3.1 Befolkningsutvikling

Nittedal kommune har i Kommuneplanen 2015-2027 en målsetting om gjennomsnittlig befolkningsvekst på 1,7 pst pr år. Det viktigste kommunale virkemiddelet for å nå befolkningsmålene er å styre omfang og lokalisering av nye boliger, samt hva slags type boliger som bygges. For å nå en slik befolkningsvekst som kommuneplanen trekker opp, anslås det grovt et årlig behov for 170-180 nye boenheter. Det vil være årlige variasjoner i befolkningsveksten avhengig av blant annet fremskaffelsen av nye boliger.

I Handlingsplanen 2020-2023 er det utarbeidet flere befolkningsframskrivinger basert på ulike forutsetninger. Felles for alle befolkningsframskrivingene er en kraftig økning i gruppen 80-89 år (en fordobling mot 2030) og nær en tredobling i antall 90+ for samme periode. Men også for de yngre eldre (under 80 år) forventes det en ikke ubetydelig vekst framover.

3.2 Boligsammensetning og boligtyper i Nittedal

En viktig forutsetning for å utarbeide et boligtypeprogram er å ha oversikt over nøkkeltall for typer boliger, hvor de er lokalisert, hvordan utviklingen har vært de senere årene, flyttemønster og innbyggernes boligpreferanser i forbindelse med flytting. Økonomiske og markedsmessige forhold spiller også en avgjørende rolle.

Type boliger og boligbygging

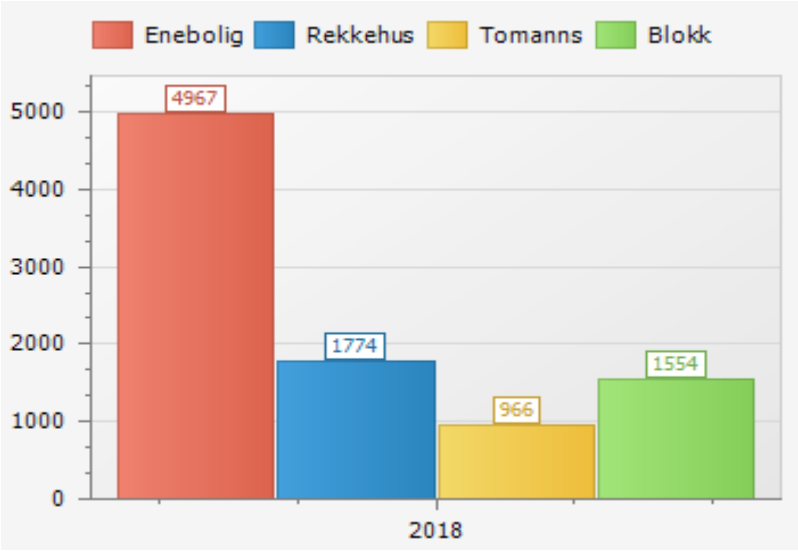
Tabell 1. Antall boliger fordelt på antall rom i Nittedal. 2018

År	Størrelse	Boligmengde	Andeler
2018	1 rom	256	2,7
2018	2 rom	1 195	12,6
2018	3 rom	1 479	15,7
2018	4 rom	3 051	32,3
2018	5 rom	1 742	18,4
2018	6+rom	1 725	18,3
Antall boliger i alt		9 448	100,0

Tabellen viser at nær 70 pst av boligene i Nittedal består av boliger med 4-rom eller mer.

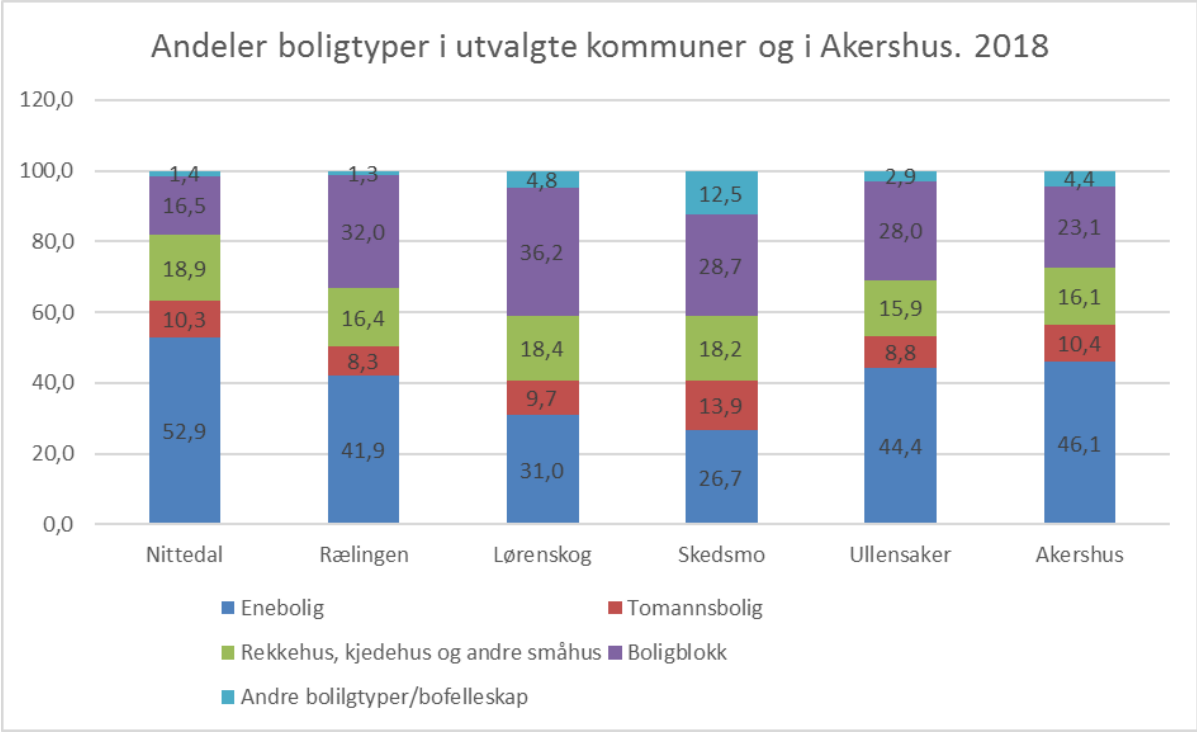
Fordeling av boligtyper i kommunen

Pr. 2018 er det registrert 4967 eneboliger, 1774 rekkehus, 966 tomannsboliger og 1554 blokkleiligheter i Nittedal kommune.



Kilde: www.kommuneprofilen.no

Det er stor overvekt av eneboliger. Eneboliger utgjør alene over halvparten av boligmassen. Antall leiligheter i blokk utgjør kun 16,5 % av den totale boligmassen.



Fordelingene av boliger på ulike boligtyper sammenlignet med nabokommuner fremgår i figuren over. Tallene viser at Nittedal har en avvikende boligmasse i forhold til Akershus, og i forhold til enkelte andre utvalgte kommuner i Akershus. For Nittedal sin del er kanskje det mest typiske den lave andelen med blokker med kun 16,5 pst, i motsetning til øvrige akershuskommunene som har en andel mellom 28 og 36 pst. Nittedal har også den desidert høyest andel eneboliger i forhold til resten av utvalget.

Hva er bygget og hvor er nye boliger bygget de siste årene?

Tabell 2. Fordeling av ulike boligtyper i absolutte tall og i andeler. 2019

Ulike boligtyper fordel på hhv Søndre, Midtre og Nordre Nittedal. 2019				
	Søndre	Midtre	Nordre	Nittedal i al
Blokk, leiegård e.l.	813	577	142	1 532
Forretningsgård, bygg for felleshusholdning e.l.	47	25	63	135
Frittliggende enebolig eller våningshus	2 168	1 553	1 294	5 015
Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg me	263	145	239	646
Hus i kjede, rekke-/terasse-hus, vertikaldelt tomanns	1 049	619	688	2 357
Boenheter i alt	4 340	2 920	2 426	9 685

Kilde: KOMPAS

Andeler ulike boligtyper fordel på hhv Søndre, Midtre og Nordre Nittedal av totalt antall boliger. 2019				
	Søndre	Midtre	Nordre	Nittedal i alt
Blokk, leiegård e.l.	8	6	1	16
Forretningsgård, bygg for felleshusholdning e.l.	0	0	1	1
Frittliggende enebolig eller våningshus	22	16	13	52
Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg me	3	1	2	7
Hus i kjede, rekke-/terasse-hus, vertikaldelt tomannsl	11	6	7	24
Boenheter i alt	45	30	25	100

Kilde: KOMPAS

Vi ser av tallene at nærmere halvparten av boligene i Nittedal ligger i Søndre (45 pst), mens resten fordeler seg forholdsvis likt mellom Midtre og Nordre med hhv 30 og 25 pst.

Tabell 3. Antall nye boliger fordelt etter antall rom og på skolekrets for perioden 2013-2017.

Ant. nye boliger i Nittedal fordelt etter antall rom og på skolekrets for perioden 2013-17.									
	Hagen	Holum-skogen	Kirkeby	Rotnes	Slattum	Sørli	Ulverud	Total-sum	PST fordeling
1-roms i alt	**1**	**1**	**0**	**1**	**0**	**1**	**1**	**5**	**1 %**
2013	0	0	0	0	0	0	0	0	
2014	0	0	0	1	0	0	1	2	
2015	0	0	0	0	0	0	0	0	
2016	0	1	0	0	0	0	0	1	
2017	1	0	0	0	0	1	0	2	
2-roms alt	**0**	**3**	**11**	**21**	**5**	**37**	**6**	**83**	**12 %**
2013	0	0	0	19	1	0	1	21	
2014	0	2	0	0	2	0	1	5	
2015	0	0	0	1	1	0	2	4	
2016	0	1	4	1	1	1	0	8	
2017	0	0	7	0	0	36	2	45	
3-roms i alt	**1**	**0**	**31**	**12**	**3**	**34**	**20**	**101**	**14 %**
2013	0	0	0	10	2	0	1	13	
2014	0	0	0	1	0	2	3	6	
2015	1	0	2	0	1	1	10	15	
2016	0	0	12	0	0	0	6	18	
2017	0	0	17	1	0	31	0	49	
4-roms i alt	**0**	**4**	**25**	**17**	**5**	**77**	**24**	**152**	**21 %**
2013	0	2	0	9	2	0	0	13	
2014	0	2	0	0	0	2	2	6	
2015	0	0	0	0	0	5	15	20	
2016	0	0	0	6	3	16	6	31	
2017	0	0	25	2	0	54	1	82	
5-roms i alt	**9**	**4**	**25**	**9**	**15**	**106**	**6**	**174**	**25 %**
2013	0	0	0	2	4	14	1	21	
2014	1	0	3	3	3	16	3	29	
2015	4	1	1	0	4	3	0	13	
2016	0	2	11	2	0	43	0	58	
2017	4	1	10	2	4	30	2	53	
6-roms +	**6**	**7**	**16**	**11**	**27**	**105**	**20**	**192**	**27 %**
2013	1	0	3	1	19	23	8	55	
2014	2	0	2	2	3	39	3	51	
2015	0	3	0	3	2	11	3	22	
2016	3	1	5	3	0	14	4	30	
2017	0	3	6	2	3	18	2	34	
Antall i alt	**17**	**19**	**108**	**71**	**55**	**360**	**77**	**707**	**100 %**
Pst.ford på skolekrets	**2 %**	**3 %**	**15 %**	**10 %**	**8 %**	**51 %**	**11 %**	**100 %**	

Kilde: KOMPAS

Tabellen over viser antall nye boliger i Nittedal for perioden 2013-2017 (707 boliger) og hvordan de fordeler seg etter antall rom og hvilke skolekretser det bygges i.

- Holumskog, Ulverud og Slattum skolekrets utgjør Søndre Nittedal.
- Sørli og Rotnes utgjør Midtre.
- Hagen og Kirkeby utgjør Nordre.

Hele 73 pst av de nybygde boligene var 4 roms eller større, mens bare en av fire nye boliger var i kategorien middels/små (3 roms og mindre).
Litt over halvparten av boligene er bygd i Sørli skolekrets (del av Nittedal midtre), mens i den andre enden av skalaen finner vi Hagen og Holumskogen med en samlet byggeandel på 5 pst. Dette utbyggingsmønsteret har vært med på å forsterke den fordelingen som framgår av tabell 1 hvor det fremgår at Nittedal har en høy andel av boliger med 4 rom eller mer.

3.3 Flytting - flyttemønster.

Det skjer en betydelig inn- og utflytting til og fra Nittedal, i tillegg til en betydelig internflytting i kommunen.

Inn- og utflytting

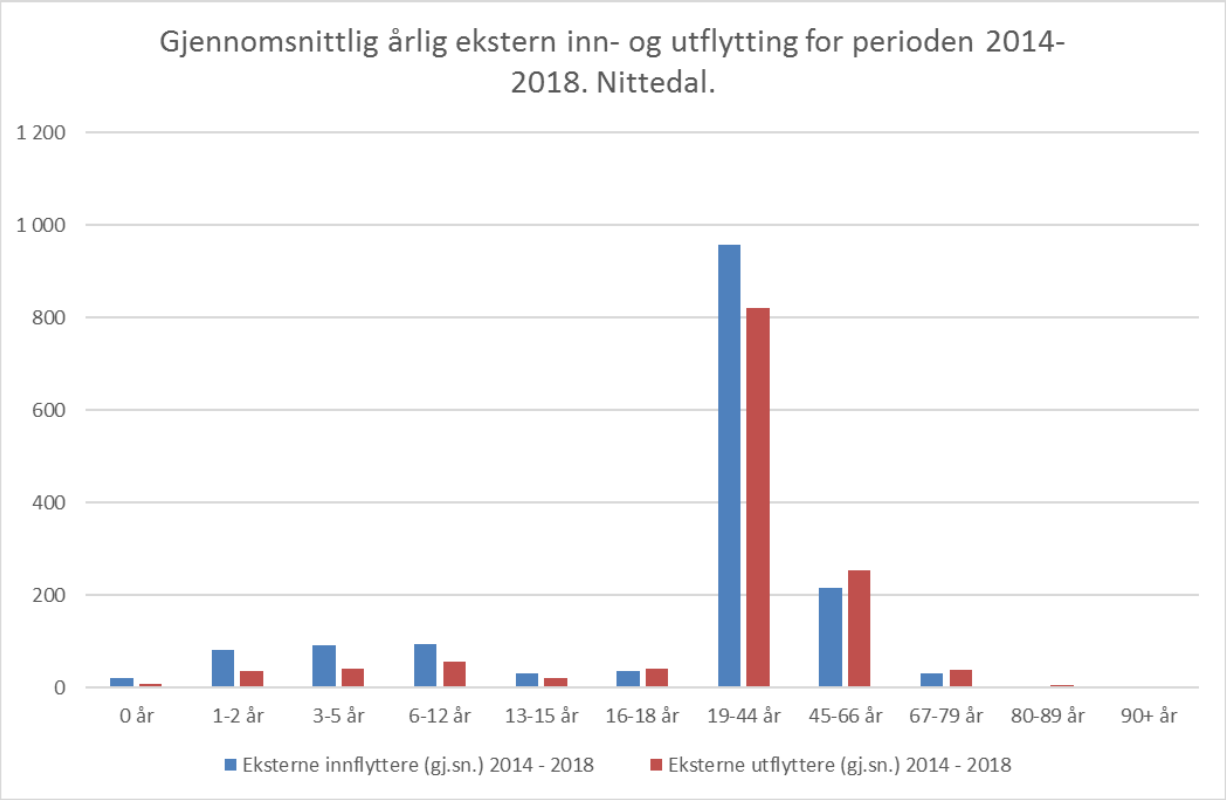
Tabell 4. Ekstern inn- og utflytting – Nittedal kommune i absolutte tall og som andeler av totalbefolkning

Inn og utflytting Nittedal kommune. 2012 - 2016					
(pr 31.12)	2012	2013	2014	2015	2016
Innflytting	1 614	1 537	1 492	1 424	1 569
pst av bef i alt	7,3 %	6,9 %	6,6 %	6,2 %	6,8 %
Utflytting	1 211	1 231	1 266	1 379	1 292
pst av bef i alt	5,5 %	5,5 %	5,6 %	6,0 %	5,6 %
Nettoflytting	403	306	226	45	277
pst av bef i alt	1,8 %	1,4 %	1,0 %	0,2 %	1,2 %
Bef i alt	21 971	22 385	22 706	22 857	23 213

Tabellen over viser at gjennomsnittlig flytter vel 1500 personer inn til Nittedal pr år. Dette betyr at hvert år utgjør innflytterne ca. 7 pst av Nittedals totale befolkning, eller sagt på en annen måte så har hver 15. innbygger i Nittedal kortere botid enn 1 år[1] .
For samme periode flytter i gjennomsnitt nærmere 1300 mennesker årlig ut av Nittedal til andre kommuner/utland. Årlig nettotilflytting varierer betydelig fra 403 personer i 2012 til lav nettoinnflytting i 2015 med 45 personer.

[1] Dette gjelder tall for perioden 2012-2016. For senere år kan dette selvfølgelig endre seg.

Figuren under viser ekstern inn– og utflytting etter alder, årlig gjennomsnitt for perioden 2014-2018.



Kilde: KOMPAS

Figuren viser at for barn i barnehagealder og grunnskolealder flytter flere inn enn ut. Dette samsvarer også med at personer i alder 19-44 år er det større innflytting enn utflytting.
For aldersgruppen 45-66 år er det derimot slik at utflyttingen er større enn innflyttingen. Dette kan indikere et ønske om overgang fra eneboliger/rekkehus til mer lettstelte leiligheter.
For personer 67 år og eldre er det helt marginal inn- og utflytting til kommunen.

Internflytting – Nittedal kommune

Det skjer også betydelig flytting internt i kommunen. Flyttingen henger sammen med hvilken boligkarriere folk ønsker. Avhengig av hvilke livsfase man er i, vil man ofte ha ulike preferanser når det gjelder boligtype, boligstørrelse, beliggenhet, og basert på hvilke økonomiske muligheter/ønsker som legges til grunn.

Tabell 3. Antall personer for perioden 2012-16 som flytter internt i Nittedal fordelt på skolekrets.

FRA \\ TIL	Hagen	Holum-skogen	Kirkeby	Rotnes	Slattum	Sørli	Ulve-rud	Total-Sum
Hagen	146	21	158	48	13	15	37	438
Holum-skogen	42	287	68	59	91	16	158	721
Kirkeby	206	58	530	114	52	41	63	1064
Rotnes	77	97	94	608	62	238	94	1270
Slattum	32	94	58	95	262	35	197	773
Sørli	12	5	7	60	15	81	10	190
Ulverud	63	156	103	92	209	28	695	1346
Totalsum	578	718	1018	1076	704	454	1254	5802

Tabell 4. Internflytting over 5 år (2012-2016) i prosent av antall innbyggere i skolekretsen

FRA \\ TIL	Hagen	Holum-skogen	Kirkeby	Rotnes	Slattum	Sørli	Ulverud	Totalsum
Hagen	8 %	1 %	9 %	3 %	1 %	1 %	2 %	24 %
Holum-skogen	1 %	10 %	2 %	2 %	3 %	1 %	5 %	24 %
Kirkeby	6 %	2 %	15 %	3 %	2 %	1 %	2 %	31 %
Rotnes	2 %	2 %	2 %	15 %	2 %	6 %	2 %	31 %
Slattum	1 %	3 %	2 %	3 %	8 %	1 %	6 %	23 %
Sørli	1 %	0 %	0 %	3 %	1 %	4 %	1 %	11 %
Ulverud	1 %	3 %	2 %	2 %	4 %	1 %	15 %	29 %
Totalsum	3 %	3 %	5 %	5 %	3 %	2 %	6 %	26 %

Under perioden 2012-2016 flyttet vel 5800 personer internt i kommunen. Dette betyr at i løpet av denne 5-årsperioden flyttet hver 4. nittedalsinnbygger internt.

Av disse flyttet 45 pst innenfor samme skolekrets.
Tallene viser følgende to hovedtrekk:

1. En betydelig andel av nittedalsinnbyggerne (hver 4. innbygger) flytter internt i løpet av en 5-årsperiode.
2. Når nittedalsinnbyggere flytter internt i kommunen, er tilbøyeligheten stor (nesten annenhver) til å flytte til en bolig i eller nær samme lokalmiljø/skolekrets som tidligere.

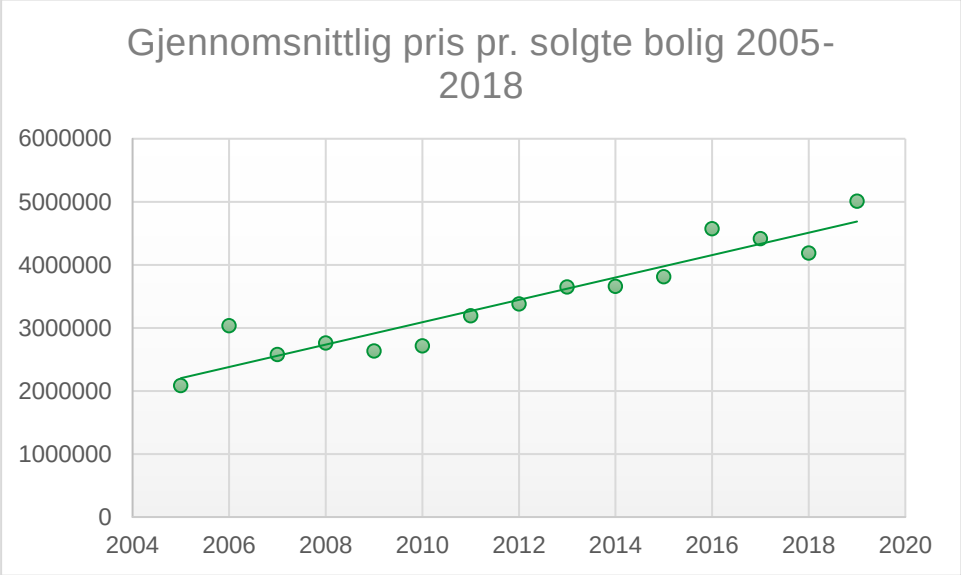
Dette gir en utfordring til å ha sammensatte og varierte boligtilbud innenfor eget nærmiljø.

Oppsummering
Denne gjennomgangen viser blant annet følgende:

- Nittedal har en svært lav andel blokker, og en lav andel mindre boenheter.
- Andelen mindre leiligheter (målt med antall rom) er lav, 30 pst av boenhetene har 3 rom eller færre. Utbyggingen de siste årene har forsterket denne tendensen ved at nær ¾-deler av nye boenheter består av 4 rom eller flere.
- Halvparten av boligene i Nittedal ligger i Søndre (45 pst), mens resten fordeler seg forholdsvis likt mellom Midtre og Nordre med hhv 30 og 25 pst.
- Det er en betydelig flyttevirksomhet i Nittedal både i form av ekstern flytting og intern flytting i kommunen. For den første gruppen viser tallene at ca. 1500 personer flytter inn til kommunen pr år, noe som innebærer at 7 pst av befolkningen i kommunen har en botid på under ett år. For personer 67 år og eldre er det helt marginal inn- og utflytting til kommunen. For gruppen 45-66 år er det mer utflytting enn innflytting til kommunen
- Også internflyttingen er betydelig. Hver 4. nittedalsinnbygger flytter internt i løpet av en 5-årsperiode, og de flytter til en bolig i eller nær samme lokalmiljø/skolekrets som tidligere.

3.4 Utvikling av bygging og prisnivå

I perioden 2005 til 2019 har det i gjennomsnitt blitt ferdigstilt 142 boliger i Nittedal kommune pr. år. Den gjennomsnittlige prisen for brukt bolig har i samme periode steget fra kr. 2 080 000,- til 5 009 000,-



Kilde: SSB prisindeks brukte boliger.

3.5 Status for tre prosjekter under oppføring

Kvernstua

Prosjektet som består av 186 selveierleiligheter har forventet ferdigstillelse av første byggetrinn 2 kvartal 2021. Første byggetrinn vil bestå av 104 leiligheter fordelt mellom 2, 3 og 4-roms leiligheter.

- Første byggetrinn vil ha følgende fordeling:
- 2-roms: 38 stk.
- 3-roms: 30 stk.
- 4-roms: 36 stk.

Hovedvekten av kjøperne av leilighetene med ett og to soverom er førstegangskjøpere som bor i Nittedal eller har lokal forankring. Det er både par og enslige. Noen få er kjøpt for utleie.

Flertallet av kjøperne av leilighetene med tre soverom er voksne og godt voksne med barn som har flyttet hjemmefra. De fleste flytter fra enebolig, tomannsbolig eller rekkehus i nærområdet. Det er generelt få barnefamilier som kjøper disse leilighetene. En mulig årsak til det er at denne grupper heller søker enebolig, tomannsbolig eller rekkehus. Dette er gjerne boliger som selges av gruppen som etterspør de største leilighetene i prosjektet.

Sentrum Terrasse

Her bygges det 76 selveierleiligheter på 53-106 kvm. med forventet ferdigstillelse 1. kvartal 2021. Prosjektet har følgende fordeling av leiligheter:

- 2-roms: 15 stk.

- 3-roms: 26 stk.
- 4-roms: 35 stk.

Hovedvekten av kjøperne av leilighetene med ett og to soverom er førstegangskjøpere som bor i Nittedal eller har lokal forankring.
Kjøperne av de største leilighetene er i hovedsakelig eldre par eller enslige uten hjemmeboende barn som flytter fra enebolig, tomannsbolig eller rekkehus i Nittedal.
Generelt ser det ut til å være store likheter i etterspørselen av de ulike leilighetene, hva angår kjøpegruppe, sammenlignet med prosjektet på Kvernstua. En effekt av bygging av de største leilighetene, på lik linje med prosjektet på Kvernstua, er at disse kjøperne sannsynligvis etterlater seg større boliger som blir tilgjengelig og etterspørres av yngre par og barnefamilier. De minste leilighetene etterspørres av enslige, førstegangskjøpere eller unge par.

Skolemestertunet

- Prosjektet består av 23 selveierleiligheter.
- I første byggetrinn er det 12 leiligheter med antatt ferdigstillelse mars/april 2020
- Fordeling på disse 12 er følgende:
- 3-roms: 9 stk.
- 4-roms: 3 stk.

Skolemestertunet består av både eneboliger i kjede, rekkehus og leiligheter i lavblokker. For rekkehus og eneboliger i kjede er det unge barnefamilier som er kjøpegruppen. For leilighetene er det stort variasjon med tanke på alder. At det er både unge og eldre som er kjøpergruppen til leilighetene avviker noe fra trenden i Kvenstua og Slattum Terrasse. At etterspørselen etter eneboligene i kjede og rekkehusene er overrepresentert av barnefamilier, er mer som forventet sammenlignet med de to andre prosjektene.

Konklusjon

Som vi har sett så består dagens boligmasse i kommunen i stor grad av større boliger. Eneboliger alene representerer over 50% av boligmassen. Det er da interessant å se på hvilken antatt effekt det vil ha å øke tilbudet av leiligheter i ulike størrelser.
Vi har tatt for oss tre leilighetsprosjekter og sett på hvilke kjøpegrupper som er representert. Disse tre prosjektene tilbyr til sammen et nokså jevnt tilbud av leiligheter med tanke på størrelse og antall soverom.
Trenden er nokså tydelig:

- Kjøperne av de minste leilighetene (1 soverom), er unge, enslige eller par, ofte førstegangskjøpere, med lokal forankring.
- Kjøperne av de større leilighetene (2-3 soverom) er eldre med voksne barn som har flyttet ut. De kommer fra Nittedal og selger enebolig eller rekkehus.
- Barnefamiliene er veldig lite representert i leilighetsprosjektene, da de antageligvis søker andre boligtyper, som rekkehus eller eneboliger, som i liten grad tilbys i prosjektene nevnt ovenfor.
- Det er imidlertid naturlig å anta at tilbudet av boliger som barnefamilier etterspør også vil øke, som en konsekvens av byggingen av de tre leilighetsprosjektene vi har studert ovenfor.

- Tilgjengeligheten av større boliger, som enebolig, tomannsbolig, eller rekkehus vil øke som en konsekvens av at det bygges leilighetsprosjekter med 2- 4-roms leiligheter for gruppen som i dag bor i enebolig, tomannsbolig eller rekkehus. Når de flytter blir de større boligene frigjort til barnefamilier.

4. Boliger til eldre

4.1 Utfordringsbildet

Nittedal kommune utarbeidet i 2015 en rapport i samarbeid med Agenda Kaupang, med tittelen: Fremtidig behov og struktur for heldøgnstilbud og alternative boformer for eldre til 2040. I sammendraget står det:

- *De fleste ønsker å kunne bo i sitt eget hjem, og å være herre i eget hus, så lenge som mulig. Det er derfor viktig at kommunen legger til rette for at så mange som mulig skal kunne bo i sin opprinnelige bolig, eller en tilpasset bolig, så lenge som mulig. Strategier for å lykkes er at eldre skal mestre eget liv og få hjelp når de trenger det hele livet.*
- *Vi anbefaler derfor at kommunen har ambisiøse mål om økt satsing på hjemmebasert omsorg og egenmestring. Dette kan gjøres gjennom utvikling av velferdsteknologi, mobilisering av frivillige og pårørende, hverdagsrehabilitering, god samhandling på tvers, gode rutiner for bruk av korttidsplasser mv. Det vil også være viktig med forebyggende innsats rettet mot eldre, og at eldre har gode muligheter for å delta i sosiale nettverk. Vårt inntrykk er at Nittedal allerede i dag gjør en god innsats på mange av disse områdene. Utfordringen vil være å fortsette et systematisk arbeid på disse områdene.*
- *Det vil være nødvendig å lage gode planer for gjennomføring av slike tiltak, og at det blir tilført midler i budsjettet og økonomiplanen. I årene fremover vil det bli nødvendig med flere årsverk i hjemmebaserte tjenester.*
- *Antall eldre over 80 år blir tredoblet fra rundt 600 i 2015 til rundt 1 800 i 2040. En videreføring av dagens praksis innebærer et behov for bygging av rundt 420 boliger og institusjonsplasser i perioden frem til 2040. En vellykket satsing på hjemmebasert omsorg vil kunne gi en vesentlig reduksjon av behovet, kanskje ned mot nye 200 boliger og institusjonsplasser. Bygging av egnede boliger på det private markedet, vil bidra til å redusere behovet for utbygging i kommunal regi*.
- *Utbyggingen bør i hovedsak skje ved bygging av omsorgsboliger.*

  Kommunen bør samarbeide med private aktører om bygging av «plussboliger». Videre bør det bygges «bemanningsvennlige» boliger som grunnlag for rasjonell kommunal drift. (sitat slutt)

Rapporten peker på kombinasjonen av bedre tjenester, kombinert med flere egnede boliger for eldre, særlig i samarbeid med det private boligmarkedet. Utfordringen kommunen må svare på, blir da å bidra til at det bygges nok egnede boliger, og at disse boligene er så attraktive og tilgjengelige at målgruppen velger å flytte inn i dem.

4.2 Aldersvennlig samfunn

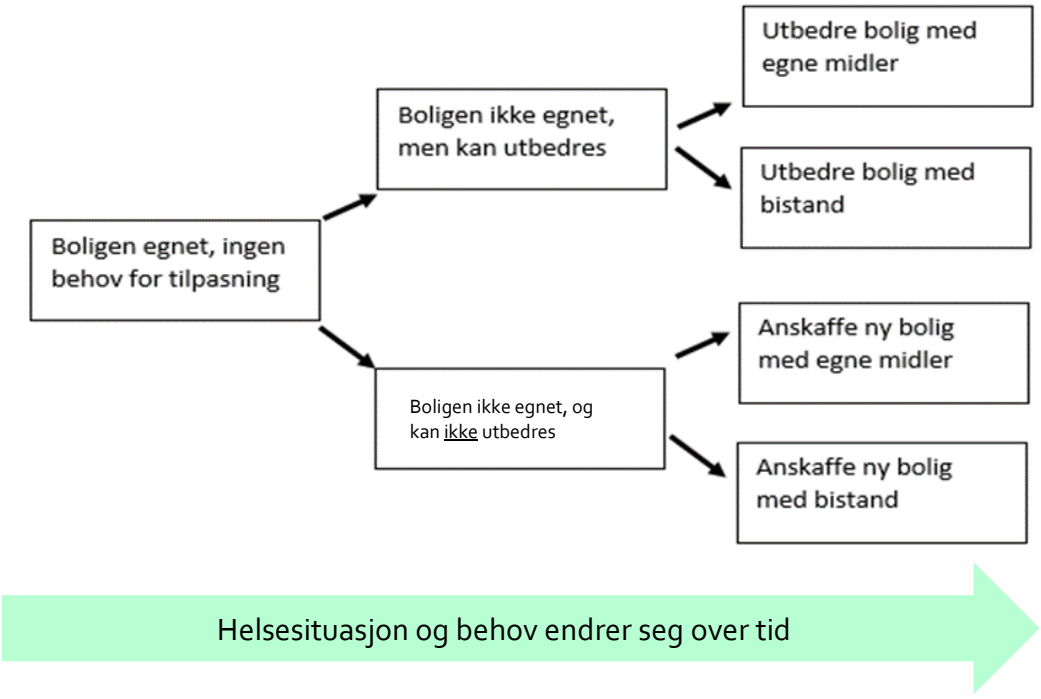
Utfordringen i 4.1 er av nasjonal karakter, og ikke bare enestående for Nittedal. Regjeringen har i den forbindelse en visjon om et mer aldersvennlig samfunn. En moderne eldrepolitikk handler både om å gi enkeltmennesker økt livskvalitet og å skape en mer bærekraftig utvikling av samfunnet. Et aldersvennlig samfunn er en visjon forankret i regjeringens reform «Leve hele livet. Med flere innbyggere i aldersgruppen over 80 år og med økende levealder, vil det være flere som lever med en demensdiagnose. Å legge til rette for at også innbyggere

med en demensdiagnose kan bo i eget hjem så lenge som ønskelig og mulig blir også sentralt for å sikre en bærekraftig utvikling og et samfunn hvor det er rom for alle.

Nittedal deltar i nettverk i regi av KS for å utvikle aldersvennlige samfunn. Kommunen har valgt følgende utviklingsområder:

1. Universell utforming/utendørsområder og fysisk aktivitet
2. Bolig
3. Transport
4. Samfunnsdeltagelse
5. Medvirkning og kommunikasjon

Studier viser at de fleste eldre ønsker å bo i velkjente omgivelser livet ut, men det er ikke ensbetydende med at de ønsker å bo i samme bolig hele tiden. Kartleggingen som er foretatt i arbeidet med dette boligtypeprogrammet tyder på at det gjelder for Nittedals innbyggere også. Mange eldre har de seinere årene flyttet til bedre egnede boliger og de fleste har flyttet innen sitt geografiske område når det har dukket opp aktuelle boliger der. Tilpasning av eksisterende boliger og bygging av nye alternative boformer som inkluderer eldre, står sentralt i de nasjonale satsingene. Utviklingen av nye boformer for eldre har imidlertid gått sakte, til tross for at både forskning og erfaring peker på gevinstene. Det gjelder også for Nittedal.



Det har vært en trend de seinere årene at eldre har flyttet til nye boliger i sentrumsområder. Dette er på mange måter en ønsket utvikling siden sentrumsområdene gjerne tilfredsstiller mange av kriteriene for et aldersvennlig samfunn, men det gir også noen utfordringer. Sentrum kan bli relativt lite mangfoldig i forhold til sammensetning av alder, og kan fremstå lite interessant, også for de eldre som bor der.

Både sentrum og de mindre lokalmiljøene er tjent med å beholde samspillet mellom eldre og yngre mennesker. Generasjoner som drar gjensidig nytte av hverandre er en ressurs for alle aldersgrupper, og for de eldste kan det også bidra til at man mestrer sin bosituasjon lengre.

For å svare på disse utfordringene er det viktig å utvikle en boligpolitikk basert på lokale forutsetninger, samtidig som man må ta høyde for at innbyggerne har forskjellige forutsetninger. Figuren nedenfor viser forskjellige løp mot en bolig som er egnet etterhvert som behovene endres gjennom ulike faser i livet.

4.3 Boligpreferanser for seniorer

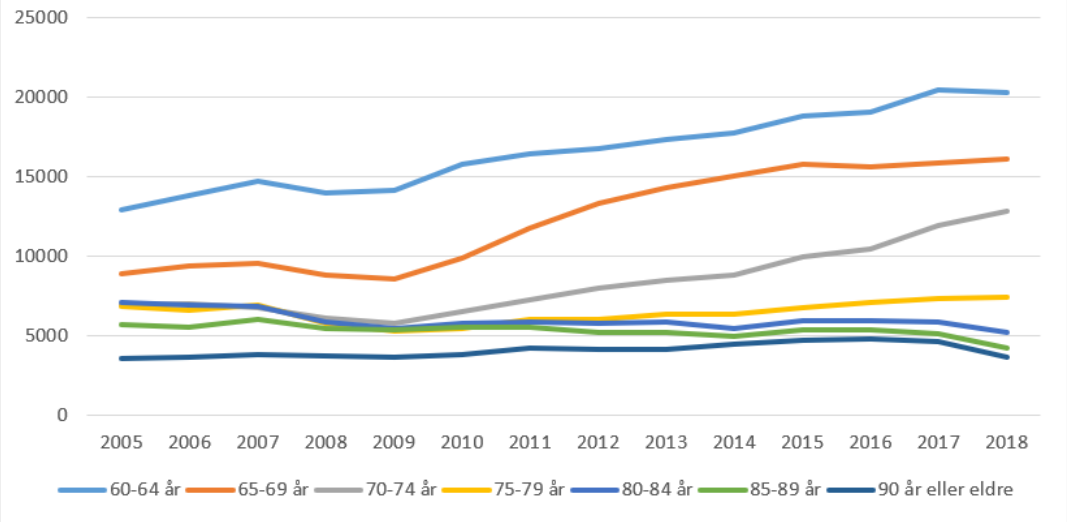
Et aldersvennlig samfunn dreier seg ikke bare om boligen, men at lokalmiljøet som helhet er godt å bo i. Mange av bokvalitetene som da etterspørres er ikke viktig bare for eldre, men for flere aldersgrupper. Men flere undersøkelser trekker fram at det er noen kvaliteter som særlig vektlegges hos eldre innbyggere. Oslo Met/NOVA sin rapport om Mobilitet blant eldre på boligmarkedet sier om bolig- og stedskvalitet:

- Autonomi og selvhjulpenhet – boligen må være slik at de kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp
- Enkelt vedlikehold
- Gode parkeringsmuligheter og nærhet til offentlig transport
- Tilgjengelighet – livsløpsstandard og at boligen er på ett plan
- Nærhet til servicetilbud – dagligvarer og servicetilbud knyttet til helse
- Nærhet til familie og nettverk
- Nærhet til skog og mark

I tillegg viser undersøkelse som er gjort av Pensjonistforbundet og Huseiernes landsforbund, at størrelse på boligen er viktig, samt tilgang til terrasse/uteområder. I Nittedal er over 50% av boligmassen eneboliger, det vil si at innbyggerne er vant til god plass og tilgang til hage. Det fører til at eldre i Nittedal gjerne vil ha både god plass og tilgang til stor terrasse med muligheter for planter og blomster.

Når det gjelder eldre sitt flyttemønster, så viser undersøkelsene at man er mer villig til å flytte enn tidligere. Særlig aldersgruppa 60-75 år er mer flyttevillig enn tidligere.

Figur 1: Innenlandske flyttinger etter alder. Antall. Kilde: Statistisk sentralbyrå



Men erfaringer både nasjonalt og lokalt viser at eldre helst flytter innen sitt eksisterende lokalmiljø. Tilknytning til sted og nettverk er viktig. Dette medfører at Nittedal kommune må planlegge for egnede boliger til eldre ikke bare i sentrum, men opp mot knutepunkter i flere deler av kommunen, dersom innbyggerne frivillig skal investere i nye boliger som egner seg for deres livsløp.

De fleste eldre har råd til å flytte, men på landsbasis svarer ca. 17% at de ikke har råd. I pressområder er det flere som har råd enn i spredtbygde strøk. Som randkommune til Oslo er Nittedal et pressområde. Det medfører at man kan få godt betalt for den boligen man selger, og man kan derfor anta at det er færre en 17% i Nittedal som ikke har råd til å kjøpe seg mer aldersvennlig bolig. Allikevel vil det være mange innbyggere som ikke har råd, og det er viktig at det er alternativer også for de med dårligst økonomi.

4.4 Boliger for seniorer

Hvilke boligtyper er det så som kan svare på de preferansene som eldre har?
Det er naturlig å skille boligene inn i flere kategorier:

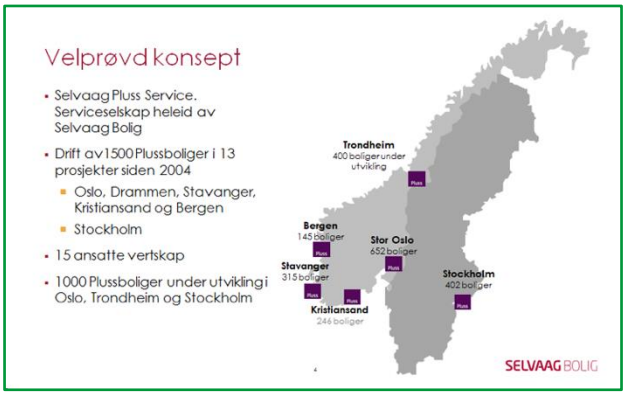
1. Ordinære boliger med stor grad av universell utforming og med mange av de preferansene som er fremhevet i kapittel 4.3. Boligene er i utgangspunktet tilgjengelig for alle aldersgrupper, men blir ofte kjøpt av gruppen 55+

2. Plussboliger i det ordinære markedet, som har tilleggskvaliteter som for eksempel felles gjesterom, ekstra areal satt av til møteplasser og ansatte som kan bistå med ulike serviceoppgaver. Boligene kan være tilgjengelige for alle aldersgrupper, men har ofte 55+ som den største kjøpegruppen

3. Innovative bokonsept med for eksempel generasjonsboliger og bofellesskap som er opprettet av privatpersoner eller organisasjoner. Mange slike prosjekter er ofte initiert av ideelle organisasjoner eller stiftelser, eller er pilotprosjekt for boligbyggere.

4. Serviceboliger/omsorgsboliger med større fokus på helsesituasjon og levering av helsetjenester. Disse er gjerne initiert av det offentlige og tildeles innbyggere på bakgrunn av helsetilstand og behov for tjenester.

For kategori 1 finnes det allerede flere eksempler i Nittedal. Både utbyggingen på Blomsterbakken og utbyggingen på Mo, er eksempler på hvordan mange i gruppen 55+ selger bolig i Nittedal, og flytter til en mer lettstelt leilighet i nærheten med lett tilgang til servicefunksjoner. Salget av disse leilighetene viser at det er et behov og et marked for denne type leiligheter i Nittedal.



I kategori 2 er det per i dag ingen tilbud i Nittedal. 24. februar 2020 ble det holdt en temakveld i Flammen der særlig plusskonseptene var tema. Utbyggerne OBOS, Selvaag og Signaturhagen presenterte sine løsninger, med god respons fra publikum. Men dialogen i ettertid har vist at slike konsepter er vanskelig å realisere på kort sikt i kommunen. Dersom de skal lykkes må det finnes stor nok tomt, samt at det er mulighet til oppføring av forholdsvis mange boenheter. Føringen om at 80% av veksten skal skje på Rotnes gjør det vanskelig i dagens Nittedal å realisere prosjekter i nord og sør. Dersom man skal få nok boenheter til at det kan bygges plusskonsepter må det skje i forbindelse med utvikling av sentrum, eller at man endrer kravene til prosentvis vekst geografisk i kommunen.

I kategori 3 er det heller ingen tilbud i dagens Nittedal. Eksempler på boløsninger innen dette feltet kan man finne i en forskningsrapport som er utgitt av SINTEF i april 2020. Tittelen er *«Bo hele livet. Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung»*
Eksemplene er hentet fra hele Norden og deler av Europa. Erfaringene fra boligprosjektene er gode, og samsvarer med målsettinger i Nittedal kommunes målsettinger om å skape bomiljøer som skaper aktivitet, fellesskap og deltagelse. Rapporten anbefaler 5 innsatsområder:

1. *Flergenerasjonskonsepter. Bidra til å etablere flere nye kombinasjoner av tilbud.*
   Virkemiddel: Støtte til utvikling av flere skalerbare forsøk. Erfaringer etterprøves og gode eksempler markedsføres.
2. *Selvinitierte bofellesskap.*
   Virkemiddel: Hjelp til samarbeidsprosesser med beboere, utbyggere, entreprenører og kommune.
3. *Utleieboliger for eldre uten tilstrekkelig boligkapital.*
   Virkemiddel: Tilskuddsordning etter modell fra svenske Boverkets støtte til leieboliger for eldre (trygghetsboende) i Sverige.
4. *Helhetlig oppgradering av eksisterende boligområder, med særlig vekt på etablering av heis i lav- blokker, felles utearealer med universell utforming og mulighetsstudier for fortetting.*
   Virkemiddel: Økt tilskudd til flere heiser, videreutvikling av støtte til områdeløft og innovasjons- konkurranse for områdeutvikling.

5. *Sosialt bærekraftig områdeplanlegging gis økt prioritet. Det er behov for å jobbe endra bedre med samspillet mellom boliger, næringsliv, kulturtilbud og offentlige tjenester.*
   Virkemiddel: Forskningsprogram for utvikling av forbildeområder.

Dette Boligtypeprogrammet foreslår å særlig følge opp punktene 3,4 og 5 i rapporten fra SINTEF

I kategori 4 har Nittedal kommune flere boliger.

- 72 Innskuddsbaserte boliger i borettslagene Dølienga, Skyttatunet og Ørfiskebekken. Borettslagene har egne vedtekter der alder og helseutfordringer er blant tildelingskriteriene. Boligene tildeles av boligkontoret etter søknad.
- 27 Serviceleiligheter i tilknytning til sykehjemmet på Skytta. Målgruppen er i hovedsak innbyggere med kognitiv svikt.

Begge botilbudene er attraktive, og det er til enhver tid ca. 10 personer på hver av ventelistene.

4.5 Hva kan gjøres med eksisterende private boliger

Hvis Nittedal kommune fortsetter samme utbyggingstakt som nå, vil ca. 65% av alle boliger i 2050 i Nittedal allerede være bygd i 2020, og det vil ta lang tid å transformere boligmassen i kommunen. Derfor er det viktig å spørre seg hvilke grep som kan gjøres for å utvikle mer egnede boliger for eldre i eksisterende byggmasse?

A. Etterinstallere heis i lavblokker

Rapporten fra SINTEF og flere andre undersøkelser peker på at det vil gi store gevinster å bygge heis i lavblokker som i dag ikke har dette. Selv om leilighetene ikke er universelt utformet vil det føre til flere år med botid i egen leilighet med større grad av å være selvhjulpen. Husbanken har etablert en tilskuddsordning for å bistå både med prosjektering og lån/tilskudd.

På husbanken sin hjemmeside kan man lese om ordningen:
https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/heis/

Kven kan få?
«Eigarar av eksisterande bustadeigedomar med minst tre etasjar kan søkje om tilskot til å prosjektere og installere heis. Husbanken krev at det ligg føre eit positivt vedtak om prosjektering og/eller installering av heis frå generalforsamlinga i burettslag og sameigar. Vedtaket må vere fatta allereie på søknadstidspunktet. Vedtaket skal ligge ved søknaden.»

B. Tilskudd til ombygging og tilpasning av bolig

Nittedal kommune sitt boligkontor tildeler tilskudd basert på søknad fra private innbyggere. Søknadskjema ligger på kommunen sin nettside.
Tilskuddet gis til personer med nedsatt funksjonsevne og til eldre som har behov for å tilpasse boligen for å kunne fortsette å bo hjemme. Tilskudd kan gis til for eksempel ombygging av inngangsparti, tilpasning av bad osv. Innvilgelse av tilskudd, og størrelsen på tilskuddet vurderes ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for andre offentlige støtteordninger. Vedtak om tilskudd forutsetter at det er tilgjengelige tilskuddsmidler.

C. Rådgivning til seniorer som ønsker å bytte bolig

Flere av de som tar kontakt med kommunen om innskuddsbasert bolig, har egentlig nok midler til å kjøpe sin egen lettstelte bolig på det ordinære markedet. Kommunen erfarer at dersom flere innbyggere får noe faglig støtte, så mestrer de å skaffe seg bolig selv for egne midler. Det blir derfor viktig de neste årene, å prioritere ressurser til råd og veiledning, slik at innbyggerne får støtte i sitt ønske om å være selvhjulpne.

5. Boligtypeprogrammet sitt forslag til tiltak for generell boligutvikling og boliger til eldre

Hvordan kan kommunen sikre at boligbyggingen svarer på utfordringene i årene framover:

5.1 Generell utbygging

- satse på flere blokker med et variert tilbud av leiligheter i ulike størrelser tilpasset forskjellige grupper av kjøpere. Det er for få leiligheter i Nittedal i forhold til dagens behov
- stille strenge krav til lokalisering av boligbebyggelse slik at bolig og arbeidsplassveksten skjer i tråd med behov og planverk
- formidle til utbyggere at kommunen særlig har behov for flere 1, 2 og 3 roms leiligheter i sentrumsområder. Disse boligene bør egne seg både til enpersonshusholdninger og førstegangsetablerere.
- sørge for at en større andel av det som bygges oppfyller krav til Universell utforming/livsløpsstandard, og det bør vurderes en minimumsandel ved nye utbygginger

5.2 Profesjonalisere leiemarkedet

- En stor andel av de som leier leiligheter i kommunen er enslige forsørgere. De fleste av disse bor i private leiligheter av ulik kvalitet. Det er få utleieleiligheter tilgjengelig i kommunen, og det er et behov for å få inn seriøse profesjonelle aktører som kan tilby gode leiligheter i et stabilt miljø. Kommunen bør invitere utbyggere til å bygge leiligheter til leie som en del av ordinære boligfelt.

5.3 Plussboliger

Det er et behov for å bygge ut plussboliger i kommunen. Konkret kan det være mulig å realisere:

- Plussboliger i søndre i samarbeid med Folkets hus Hagan, eller annen aktør
- Plussboliger i sentrum i forbindelse med utvikling av sentrum
- Boliger med stor grad av livsløpsstandard og plusskvaliteter i tilknytning til vedtatt utbygging på Blomsterbakken

5.4 Boliger som lett kan tilknyttes tjenester for innbyggere med aldersrelaterte tjenestebehov

- For å få effektiv utnyttelse av bemanning, foreslås det å bygge utleieboliger i nærhet til sykehjemmene, samt tilknyttet helsehuset i sentrum.

Det er konstant venteliste på boligene kommunen har tilgjengelig i dag, og vi må regne med at behovet vil øke. Boliger tilknyttet sykehjem og helsehus gir en fleksibilitet i bruk av ansatte, som til enhver tid vil kunne møte varierende tjenestebehov i en aldringsprosess. I tillegg kan aktivitetstilbud og matservering være lett tilgjengelig.

Konkret forslag:

- Nittedal eiendom KF bør utrede konkrete utbygginger av utleieleiligheter til eldre med tjenestebehov i tilknytning til Døli og Skytta i perioden 2020-2025
- Når utbygging av sentrum og planer for helsehuset er mer konkretisert, bør det utredes å bygge utleieleiligheter til eldre med tjenestebehov i sentrum.

5.5 Tiltak i eksisterende byggmasse

- Etterinstallere heis i lavblokker, og veilede til bruk av Husbankens støtteordninger
- Markedsføre tilskuddordninger for tilskudd til ombygging og tilpasning av bolig
- Markedsføre og sette av ressurser til råd og veiledning slik at innbyggere med ressurser til å skaffe egen bolig kan mestre kjøp- og salgsprosessen
- Markedsføre og veilede til bruk av startlån for innbyggere som ikke får lån i ordinær bank

Del 2

Boliger for innbyggere med vedvarende behov for tilpassede tjenester

6. Kartlegging og analysearbeid

Det er foretatt tre kartlegginger, medvirkningsprosesser blant pårørende og ansatte, samt analyse av arbeidet som er gjort.

Kartleggingene som er utført:

1. Mulighetsstudie og analyse av framtidig boligbehov for innbyggere med nedsatt funksjonsevne som mottar tjenester fra enhet for tilrettelagte tjenester. Brukere er kartlagt på individnivå med involvering og intervju. Studien ligger ikke som vedlegg grunnet innhold av taushetsbelagt informasjon.

2. Mulighetsstudie og analyse av framtidig boligbehov for innbyggere med psykisk helse og rusutfordringer. Kartlegging på individnivå med involvering og intervju. Studien ligger ikke vedlagt grunnet innhold av taushetsbelagt informasjon.

3. Befaring og gjennomgang av den kommunale boligmassen i regi av Nittedal eiendom i samarbeid med fagtjenestene. Det er vurdert om dagens boliger er egnet for brukerne, behov for vedlikehold og om det trengs større oppgraderinger av bygningene. Det er også vurdert alternativer for nybygg med beregninger, se vedlegg

Med bakgrunn i punkt 1 til 3, er det foretatt en bred tverrfaglig drøfting av alternativer og tiltak for at innbyggerne skal ha varig egnet bolig, som sikrer bærekraftig drift og god økonomi. Arbeidsgruppa har til slutt utarbeidet en helhetlig plan for hvordan Nittedal kommune kan møte behovene som foreligger.

Det er lagt vekt på medvirkning i alle kartleggingene. En majoritet av brukere, ansatte og pårørende har hatt mulighet for å melde behov og gi innspill. I tillegg er det i forbindelse med utarbeidelse av konkrete forslag til tiltak, avholdt møter ved alle kommunale boliger, der både pårørende og ansatte har hatt mulighet for innspill.

Arbeidsgruppa har også vært på befaring i nabokommuner for å se på løsninger og høre på erfaringer. Dette arbeidet er gjengitt i en egen rapport.

6.1 Kommunens lovpålagte ansvar for bolig og tjenester

Det er særlig to hjemler som viser kommunen sitt ansvar relatert til boligtypeprogrammet.

Lov om sosiale tjenester § 15
Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Helse og omsorgstjenesteloven §3-4
Kommunal helse- og omsorgstjeneste har plikt til oppfølging og bistand i bolig i form av helsetjenester i hjemmet, personlig assistanse, som omfatter praktisk bistand, opplæring eller støttekontakt og avlastningstiltak. Dette er kommunale tjenester som skal bidra til å utvikle og styrke evnen til å mestre hverdagen og boforholdet.

Nittedal kommune har målsetting om å legge til rette for hverdagsmestring og effektiv drift som kommer innbyggerne til gode. Det er en av forutsetningene i utarbeidelsen av boligtypeprogrammet.

Kvernstua boligfelt med 10 integrerte selveide omsorgsboliger

6.2 Status 2020 – leiligheter og antall beboere

A. Borettslag der beboerne eier egne boliger, kommunen eier personalbase med døgntjeneste

- Rotnesbeite 7 leiligheter
- Kruttverket 8 leiligheter
- Skyttatunet 7 leiligheter, en bolig ledig, planlegges bygget om til personalformål
- Kvernstua 10 leiligheter (oppstart høsten 2020)

B. Bofellesskap i kommunale bygg der beboerne leier boligen kommunen drifter døgntjeneste

- Myrveien 7 ikke fullverdige leiligheter, tre står tomme pga. av uegnethet
- Brennaveien 5 ikke fullverdige leiligheter
- Vargveien 6 ikke fullverdige leiligheter

- Ulvefaret 10 leiligheter

Grevlingveien ble avviklet som bofellesskap for mennesker med rusutfordringer i 2019 og benyttes nå delvis som ordinære kommunale boliger og som base for ambulant team.

C. Kjøpsplasser
Det kjøpes i dag 10 botilbud fra private tilbydere. Alle avtalene er gjennomgått, og i dette boligtypeprogrammet foreslås det å avvikle to av disse avtalene.

6.3 Kartlegging av boligbehov for innbyggere med nedsatt funksjonsevne

(Rapporten kan ikke vises i sin helhet på grunn av taushetsbelagt informasjon)

Kartleggingen viste at det var 90 brukere over 15 år som mottok tjenester fra enhet for tilrettelagte tjenester. Hensikten med gjennomgangen var å sikre et solid behovsgrunnlag for utarbeidelse av et boligtypeprogram for målgruppen for de neste 5 -10 årene. De under 15 år ble ikke kartlagt i denne omgang.

Av de 90 var det mange som allerede var godt ivaretatt. Enten ved at de hadde kjøpt seg inn i eller hadde planer om å kjøpe seg inn i planlagte tilrettelagte borettslag. Noen har kjøpt eller leid ordinær bolig, og noen var godt kartlagt fra før. De resterende ble forespurt om å delta i en kartlegging. Av dem var mange godt fornøyd med den bosituasjonen de hadde i dag og ønsket ikke å delta. Alle de forespurte har krav på bistand fra kommunen til å skaffe seg bolig ut ifra lov om sosial tjenester.

Undersøkelsen viste at hovedvekten av brukerne som hadde behov for bolig fremover, har omfattende behov for helse- og omsorgstjenester. Det innebærer at kommunen i tillegg til å planlegge for nye omsorgsboliger, også må planlegge og dimensjonere øvrige helse- og omsorgstjenester til denne brukergruppen i tiden frem til eventuell overgang i egen bolig. I kartleggingen fikk vi oversikt på bistandsbehov, type boligbehov og om muligheter for å eie eller leie. Stor andel ønsker å eie sin egen bolig, men er avhengig av bistand fra kommunen for å vurdere startlån og tilskudd for å kunne betjene en bolig økonomisk. Borettslagsmodellen, hvor beboerne eier sin egen bolig er godt kjent og populær blant innbyggerne med denne type behov.

Det konkrete behovet, og løsningene for å svare på behovet fram mot 2025 er framkommet på bakgrunn av fire vesentlige forhold:

1. Boligen de bor i er uegnet. Det kan ha årsak i:
    a. bygningsmessig dårlig forfatning
    b. utforming er lite egnet for beboernes behov
    c. utformet slik at det fysiske arbeidsmiljøet bryter med arbeidsmiljølovens krav.
2. Sammensetningen av beboere i de eksisterende bofellesskap er ikke hensiktsmessig med tanke på kompetanse – og ressursbehov og gir ineffektiv drift.
3. Personer som i dag bor i foreldrehjemmet, og som faller inn under gruppen som kommunen har plikt til å gi bistand til å skaffe seg egen bolig.

4. Kjøpsplasser utenfor kommunen som kan sies opp.

Oppsummert viste kartleggingen:

- 10 -15 nye brukere vil ha behov for boligtilbud innen 2025. Alternativet for disse er å kjøpe tilbud fra private eller andre kommuner.
- Beboerne i Myrveien og Brennaveien bør flyttes til andre botilbud, da disse boligene hverken tilfredsstiller dagens krav til boligstandard eller krav til arbeidsmiljø.
- Dagens beboere i Ulvefaret bør flyttes til botilbud som er mer egnet for målgruppen. Ulvefaret frigjøres til brukergruppen den er bygd for mht. til boligens utforming, som er beboere innen fagfeltet psykisk helse og rus.
- To beboere kan flytte tilbake fra kjøpsplasser dersom kommunen gjør de endringene som boligtypeprogrammet foreslår

6.4 Kartlegging av boligbehov for innbyggere innen fagfeltet psykisk helse og rus *(Rapporten kan ikke vises i sin helhet på grunn av taushetsbelagt informasjon)*

Kartleggingen ble foretatt i 2019 og ble avgrenset til innbyggere som er registrert med tjenester utført av Enhet psykisk helse og rus. Det ble kartlagt på individnivå, samtidig som man vurderte sammensetningen av beboere i dagens tilbud til målgruppen.

Til sammen ble 62 personer kartlagt. Brukergruppa er sammensatt, med ulike individuelle behov. Mange med rusrelaterte utfordringer er i ulike faser av et rus-/behandlingsforløp. Dette gjør at det må gjøres individuelle vurderinger av hva som er en egnet bolig tilknyttet personalbase eller ikke, men også hva som er et egnet bomiljø. De samme utfordringene gjelder også for personer med psykiske helseutfordringer.

Kartleggingen viste at ca. 22 personer har behov for å bo i en bolig med personalbase og døgntjenester eller i en bolig som er tilknyttet et slikt fellesskap. Tilknytningsboliger kan ligge selvstendig i ordinære boligfelt, men må ha lett tilgang til fagpersoner som kan kontaktes.

Oppsummert viste kartleggingen:
10 samlokaliserte boliger med personalbase er beregnet å fylle behovet de nærmeste årene. Resterende er vurdert å kunne bo spredt i kommunens ordinære private og kommunale boligmasse i tråd med intensjonene i temaplanen om mangfold og plass til alle. De vil kunne motta tjenester fra ambulant team eller annen personalbase.

Vargveien bør avvikles til formålet, da den er vurdert å ikke fylle kravene til dagens bostandard.

Ulvefaret vil i framtida kunne dekke behovet for samlokaliserte boliger til målgruppen.

Ingen kjøpsplass vurderes pr i dag å avsluttes.

6.5 Kartlegging av eksisterende kommunale bygg som benyttes av målgruppene i dag, samt utredning av alternative løsninger, v. Nittedal eiendom KF – utdrag fra rapport

Nedenfor gjengis et Oppsummeringsnotat fra arbeidsgruppa som har utført arbeidet:

Oppgaven har bestått i å:
Beskrive konseptet

- *Grovmaska ut fra kvalitet, tid og kostnad*
- *Alternativ betraktninger for Myrveien, Vargveien og kanskje flere bygg*
- *Må vurdere behov for om andre tjenester skal bistå med å vurdere egnethet for eksempel kan Myrveien benyttes til barnehage?*
- *Vurdering av salg evt også kjøp*
- *Må vurdere rehabilitering/bevaring/tilbygg ikke bare nybygg*
- *Andre forhold som påvirker utredningen (opparbeidelse av infrastruktur som vei/vann/avløp/strøm osv.)*

Realistisk fremdrift
Hva med reguleringsformål og vil tiltakene kreve omregulering?
Kostnadsspenn for de ulike tiltakene
Fremdrift og sluttdato for arbeidet.

De ulike byggene/prosjektene kommenteres under og er sammenstilt i vedlagt Excel dokument:

Bygg/lokasjon	Fakta	Behov som skal dekkes	Tiltak	Vurderinger
Tumyrveien 15	Eiendommen er på 1,36 mål. Tomta er boligregulert og foreslått utvidet utbyggingsvolum til 35 % BYA.	Utleiebolig	Beholde den som utleiebolig	Eneboligen er stor, gammel og nedslitt. Istandsetting som utleiebolig er ikke regningsvarende da etterslepet er estimert til 2 MNOK. Det er heller ikke arealeffektivt å eie store eneboliger som medfører høye FDV kostnader for boligen. Dette er vurdert som mindre egnet da det ligger to 8-mannsboliger som nærmeste naboer med flere kommunale boliger. Belastningen totalt sett i

			Utvikle tomta til et borettslag Selge tomta	området er vurdert som for høy om man skulle etablere ytterligere 6-8 boliger på denne tomta. Dette er en boligeiendom på en stor, fin tomt som kan utvikles i forbindelse med omregulering og selges som boligformål. FSK vedtok 9.3.20 å legge saken på vent inntil prioriterte planoppgaver er løst. Innebærer utsatt ferdigstillelse til muligens 2023/24? Det er mulig å oppføre flere boliger på tomta. Salgsinntekter er estimert til 4.0 MNOK. Konklusjon: Gruppa vurderer det som fornuftig å selge tomta.
Myrveien 26	Eiendommen er 2,1 mål, regulert til allmennyttig formål/institusjon og grenser til et kommunalt friområde på 5,9 mål. Boligen er 462 kvm	Boligen skal vurderes benyttes for brukere med tyngre behov for fysisk tilretteleggging. Det utløser behov for lagermulighet til oppladbare utstyr/rullestoler og parkering av større biler i tillegg til ansatt parkering. Det må vurderes hvilket nivå en oppussing /rehabilitering blir på	Vurdere om boligen kan rehabiliteres

		vs å rive og bygge nytt. Det må også vurderes hvor mange leiligheter det er plass til i bygget. Det er behov for 5-6 boenheter i bygget. Dagens bolig har 6 hybler.	Alternativ bruk av eiendom Vurdere salg av eiendom	at det må skaffes nytt friarealet i dette området. Det vurderes at dette er en krevende og usikker prosess. Et eventuelt salg av denne tomta bør omfatte omregulering til boligformål. Salgsverdi for omregulert eiendom til boligformål er vurdert til å være 8 MNOK. Rehabilitering blir dyrt og gir liten effekt, kun 4 leiligheter. Riving og nybygg gi bedre utnyttelse av tomta og kan gi 5 eller 7 leiligheter.
Bygg/lokasjon	**Fakta**	**Behov som skal dekkes**	**Tiltak**	**Vurderinger**
Svartkrutt-veien	Eiendommen er på 4,8 mål. Tomta er reguler til småhus bebyggelse. Oppføring av personalbaser krever omregulering/ dispensasjon	Nybygg kap.9/ personer med psykisk funksjonshemming I utgangspunktet 8 boenheter + personalbaser, men for å utnytte tomta optimalt vurderes det to bygg av 8 boenheter m/personalbaser	Vurdere tomtas egnethet, grunnforhold, reguleringsformål, infrastruktur, osv.	Det foreligger en geoteknisk vurdering av denne eiendommen. Tomta er fylt opp med fyllmasser, men det forventes kort vei til fast fjell. Fjellet er av dårlig kvalitet. Trolig en ok tomt i forhold til grunnforhold, ikke kulturminner eller biotoper. Tomta har tilkomst av strøm, spillvann og vann. Tomta er skredutsatt, bratte skrenter oppover og nedover som kan utløse behov for sikring. Utsatt for støy fra svartkruttveien. Tomta er ikke vurdert i forhold til radon. Gangavstand til tog. G/S-vei på sikt. Ikke gangavstand til butikker og servicebygg. Tomta er ikke bebygd tidligere og lite konflikt med nære nabotomter. Vil være naturlig å fylle opp tomta for å få lik høyde med svartkruttveien. Kan være det vil være behov for å pæle bygget. Tomta er relativt stor og det er vurdert at det vil være mulig å oppføre to boliger a' 8 boenheter m/personalbase pr bygg over to plan.

				Prosjektkostnad (P85) pr bolig er estimert til 63,2 MNOK. *Alle priser er KPI-justert til 2024 priser.* *(Reguleringsplanen er ikke helt samstemt med enhetens ønske om utforming med horisontaldelte boliger. Formål er boliger, uklart om dekkende for baseløsning)*
			Vurdere optimal utnyttelse av tomta	Se lønnsomhetsvurderingen under. Konklusjonen er at det er utfordrende å gjennomføre prosjektet i egen regi og få dekt utgiftene gjennom husleie. Videre er det både fordeler og ulemper i begge modellene slik vurderingen viser. Erfaringene kommunen har ved at beboer selv bygger og leier ut til kommunen er god og det gjennomført flere slike prosjekter. I lys av kommunens økonomiske situasjon så taler det også for at tomta selges og at prosjektet realiseres i privatregi i tett samarbeid med kommunen, hvor kommunen leier/kjøper arealet til personalbasen.
			Forbehold	
			Vurdere om kommunen skal bygge og leie ut, eller selge og kun eie personalbaser	Tomta ble kjøpt fra NCC rimelig og var tiltenkt å dekke kommunale tjenester. Tomta er vurdert som godt egnet for kommunale tjenester som har behov for skjerming fra naboer og med mulighet for å oppsøke naturen, samtidig som den er sentrumsnær. Pga. tomtas beliggenhet, topografi rundt tomta og lave solforhold, vurderes tomta som mindre salgbar. NCC klarte ikke å selge tomta på det åpne markedet og det var bakgrunnen for at de tilbød tomta til kommunen for en rimelig penge.
Ulvefaret 119	Tomta er på 6,3 mål og regulert til offentlig bebyggelse Bygget er på 1 050 kvm Bygget består av totalt 10	Bygges om til fleksible løsninger for ROP (rus og psykiatri). Består av 10-hybler, fellesrom og gode arealer til		Bygget ble oppført i 2010 og det ble gitt tilskudd fra Husbanken (psykiatrimidler). Samtidig ble vargveien gjort om til Psykiatriboliger og disse to tiltakene må vurderes sammen slik at tiltaket totalt sett har medført flere plasser innen psykiatrien. Det er i ettertid oppført Carporter da beboerne har store biler med ønske om å ha bilen under tak). Bygget er i god bygningsmessig stand og

	leiligheter/hybelleiligheter; 3 med soverom, resterende hybelleiligheter med sovealkove. Alle leilighetene har direkte utgang til egen liten terrasse. Videre er det betydelig fellesareal; stor fellesstue med kjøkken og fin uteplass, samt personalarealer i egen fløy. I loftsetasjen er det personalgarderober (dusj/wc) og beboer-boder	personalet.	Ombygging til ny brukergruppe. Det er benyttet erfaringstall for denne kalkylen. Forbehold	tomta er stor med stort utomhusareal og et utbyggningspotensialet. Ombygging av bygget til ny brukergruppe omfatter tilpasninger i leilighetene og i fellesareal/personalareal og noe utomhus som går på å tilrettelegge for flere innganger i bygget. Prosjektkostnad (P85) er estimert til 10,1 MNOK. *Alle priser er KPI-justert til 2024 priser* *(Kalkyler hensyntar ikke kjøp av tomt, rivning av eksisterende bygg eller leie av midlertidig bygg i byggeperioden).*
Vargveien 3	Tomta er på 2,98 mål og regulert til offentlig bebyggelse Boligen er 623 kvm	Fremtidig bruk er ikke avklart	Kan eventuelt endres til boliger tilknyttet Døli Salg av eiendommen	Boligen bør benyttes av kommunal funksjon og blir en del av arealsaken, dersom den ikke skal inngå i boligtypeprogrammet Tomta ligger innenfor sykehjemmet og er lite attraktiv som bolig, men tomta er egnet for fremtidig utvidelse av sykehjemmet og bør ikke selges av strategiske hensyn.
Brennaveien 20	Tomta er på 2,6 mål og regulert til bolig. TU= 15% Boligen er 315 kvm	Fremtidig bruk ikke avklart 5-boenheter Oppgradering av personalbasen	Ombygging av eksisterende hybler og oppgradering av personalbasen	Enkel ombygging av eksisterende boliger. Hyblene opprettholdes, men oppgraderes. Personalbasen må oppgraderes til dagens krav til arbeidsplasser og garderobeforhold, det medfører at areal til fellesrom blir redusert, evt at antall hybler må reduseres. Alternativt må brukergruppa tilpasses bygget, dvs finne brukere som kan bo der som kun krever punktbemanning.

			Alternativt kan tomta benyttes for fremtidig utvidelse av sykehjemmet	Så lenge dagens brukergruppe skal fortsette å bo i bygget må utfordringer med personalbasen løses. Tomta grenser til sykehjemmet og vil være en egnet tomt dersom sykehjemmet skal utvides og behovet for boligen opphører.
Skyttatunet brl bevregras-veien 1		Utvidelse for permanent personalbase	Omfatter kjøp av en av de eksisterende boligene om ombygging til personalbase	Det er etablert en midlertidig løsning på eget areal til deler av personalbasen. Dette omfatter kontor og garderobeforhold. Arbeidstilsynet har gitt midlertidig samtykke til denne løsningen frem til 01.10.2021. Permanent løsning forutsetter at en av beboerne er villig til å selge sin bolig til kommunen og flytte ut.
Grevlingveien		Kommunen eier alle boligene i Grevlingveien. To leiligheter er bygd om til personalbase. Det er planlagt at tjenesten i bygget blir lokalisert på Åneby og at personalbasen/boligene i Grevlingve	Kartlegge hva basen i Grevlingveien kan benyttes til	Boligen bør benyttes av kommunal funksjon og blir en del av arealsaken, dersom den ikke skal inngå i boligtypeprogrammet.

		ien blir fristilt.		

Fremdrift og byggetid:

Erfaringsmessig fra beslutning om igangsetting av et prosjekt til ferdigstillelse går det alt fra 3 til 5 år, avhengig av hvor byggeklar tomta er (riktig regulering) og hvor gjennomarbeidet brukerbehovet er. Utarbeidelse av en reguleringsplan tar normalt 1 år.

Lønnsomhetsvurdering for utvikling av tomta i Svartkruttveien eie vs leie:

Kommunen eier boligene og leie ut		**Beboere eier/kommunen leier areal til personalbaser**	
Fordeler	**Ulemper**	**Fordeler**	**Ulemper**
Lettere å få tilskudd fra Husbanken, uten at kommunen tar risiko for et eksternt prosjekt.	Eier hefter for drift og vedlikehold og det løper driftskostnader årlig for dette.	Kommunen har kun ansvaret for personalbasen. Dvs ansvaret for resten av bygningsmassen tilfaller eier.	Mindre kontroll på hvem som flytter inn dersom en bolig blir solgt.
Enklere å utvikle tomta i to trinn for optimal utnyttelse dersom den bygges av kommunen.	Kommunen tar samme risiko som i et hvert byggeprosjekt i forhold til kontrakt med utbygger.	Beboer har i større grad «handa på rattet» og kan styre prosjektet på økonomi i forhold til betalingsevne.	Kommunen tar høyere risiko for finansiering fra husbanken, da kommunen står som eier i en kort periode.
Kommunen har større kontroll på at boligene benyttes til målgruppa.	Det er større risiko for at boenhetene får institusjonspreg og ikke preg av å være en bolig, ved at kommunen bygger.	Modellen for å få investeringstilskudd fra husbanken er vurdert juridisk og akseptert av husbanken.	Kommunen tar en risiko for oppfølging av garanti/tvister da kommunen har stått som eier en kort periode.
Kommunen har fleksibilitet på å utnytte boligene etter hva som er behovet til enhver tid.	Utfordrende å bygge rimelig nok, slik at leietaker er i stand til å betjene husleien.	Kommunen bruker mindre investeringsmidler og mindre driftsmidler for å betjene renter/ avdrag og drift og vedlikehold.	Modellen forutsetter at beboer har god økonomi og kan eie sin egen bolig.
Tildeling av boligen forutsetter ikke at beboer har god økonomi. –eller gjør den det? Subsidiert leie?	Vedlikehold og tiltak i boligen som er eiers ansvar har beboer i mindre grad kontroll på. Valg av farger/løsninger osv ved reparasjon og vedlikehold.	Beboer kan i større grad oppgradere og vedlikehold sin egen bolig etter eget behov og ønsker.	Beboer er ikke i like stor grad bundet av kommunens krav til nybygg, men blir pålagt lovkrav som en hvilken som helst annen husbygger.
	Kommunen har vedtatt ambisiøse krav til egne	Det er en overordnet målsetning om at alle i	Det må opprettes et borettslag,

	byggeprosjekter som må tas med dersom kommunen skal bygge i egen regi.	større grad skal eie og ikke leie.	utfordrende å finne styremedlemmer
	Det er en overordnet målsetning om at alle i større grad skal eie og ikke leie.	Ved å eie har beboer egen interesse av å holde brukerkrav (tilleggskrav, areal) på et minimum for å holde kostnadene så lave som mulig.	
		Kommunen kan kjøpe leiligheter til base og fremleie	

Klima- og energiplan 2019-2030:

Kommunedelplan for klima- og energi 2019-2030, sak 79/19 ble vedtatt august 2019. Planen inneholder ambisiøse mål og tar inn over seg de nasjonale målsetningene hvor klimaloven av 1.jan 2018 står sentralt. Loven skal bidra til at Norge blir et lavutslippssamfunn ved at «klimagassutslippene i 2015 reduseres i størrelsesorden 80 til 95 % fra utslippsnivået i referanseåret 1990. Klimamålet er forenelig med Norges nasjonalt fastsatte bidrag under

Parisavtalen.

«For å tilpasse oss klimaet, må vi blant annet planlegge godt og bruke arealene våre smart. Å ta hensyn til hvilke konsekvenser forventede klimaendringer vil ha for samfunnet, er avgjørende.»

Klima- og miljøplan- delmål nye bygg:

- Ved planlegging av nye formålsbygg skal det legges inn høye miljøambisjoner. Formålsbygg som er egnet bør miljøsertifiseres. Ambisjonsnivå skal for hvert enkelt prosjekt baseres på en kost-nyttebetraktning.
- Redusere utslipp fra transport ved å etablere ladepunkter for elbil og god sykkelparkering ved nye kommunale bygg.
- Energiforbruket skal reduseres på alle nye bygg og fornybar energi skal benyttes.
- Ha fokus på bærekraftig valg av tomter, beliggenhet, arealdisponering, transporttilbud og reduksjon av energiforbruk.
- Benytte byggematerialer med lav miljøpåvirkning (inkludert bundet karbon) gjennom hele byggets livsløp for å redusere CO2 utslippet, for eksempel massivtre.
- Vurdere ombruk av byggematerialer.
- Redusere avfallsmengder på byggeplass til under 25 kg avfall per kvm (BTA).
- Redusere avfallsmengder gjennom livsløpet til nye bygg ved å tilrettelegge for sortering av minimum 5 avfallsfraksjoner (papir, matavfall, glass, metall og restavfall) i tillegg til farlig avfall og e-avfall.
- Vurdere fossilfri anleggsplass på et byggeprosjekt i løpet av planperioden.

Disse føringene og målsetningene må det tas hensyn til også for boligtypeprogrammet. Detaljene for hvordan dette skal tas hensyn til må komme under planlegging av hvert prosjekt, men kalkylene som er utarbeidet har forsøkt å estimere hva miljøsertifisering og andre klima-/miljøtiltak kan utgjøre av økning i byggepriser. Videre har vurderingene i

forhold til bevare bygg vs. rive og bygge nytt tatt klima- og miljø betraktninger med i vurderingene.

7. Boligtypeprogrammet sitt forslag til tiltak og framdriftsplan - innbyggere med vedvarende behov for tilpassede tjenester

7.1 Forslag til boligløsning som imøtekommer kartlagte behov

På bakgrunn av kartlegging av brukere og behov, gjennomgang av byggmasse, og kalkyler over alternative forslag, er tabellen nedenfor utarbeidet for å møte behovet fram til 2025. Oppsettet tar hensyn til veksten på 15-20 nye beboerne i perioden. Brukerne som er medregnet i veksten har store behov som kommunen uansett må møte på en eller annen måte i årene som kommer. Dersom man ikke planlegger for denne gruppen vil det tvinge seg frem «ad hoc» løsninger og «brannslukking» som sannsynligvis blir vesentlig dyrere, og ofte påfører brukere, pårørende og ansatte store belastninger.

Behov vil være dekket i 2025 med disse boligene:

Bolig		Eierform	Status
Rotnesbeitet	7	Selveierleiligheter med base	Tatt i bruk
Kruttverket	8	Selveierleiligheter med base	Tatt i bruk
Skyttatunet	6	Selveierleiligheter med base	Tatt i bruk
Kvernstua	10	Selveierleilighet med base	Beboerne har kjøpt leiligheter, og flytter inn i 2021
Rotneshagen	9	Selveierleiligheter med base	I arbeidsprosess og skal til politisk behandling
Svartkruttveien	8	Utleieleiligheter tilpasset brukere med behov for særlig kompetanse og krav til omgivelser	Foreslås bygd av kommunen med tilskudd fra Husbanken
Nye Myrveien eller bygg på kommunal tomt Berget	7	Utleieleiligheter for multifunksjonshemmede	Foreslås bygd av kommunen med tilskudd fra Husbanken
Borettslag sentrum	5	Leie eller eie leiligheter for beboere med fysisk funksjonshemming	Foreslås bygd i samarbeid med privat utbygger
Ulvefaret	10	Utleieleiligheter med base for utfordringer innen psykisk helse og rus	Kommunen må bygge noe om og modernisere før innflytting

Framdriftsplan for nye prosjekt og ombygginger:

Estimert oppstart	Estimert ferdigstillelse	Adresse	Tiltak
Sommer 2019	1 halvår 2021	Kvernstua	Nybygg borettslag
Sommer 2020	2 halvår 2021	Rotneshagen	Nybygg borettslag
Høst 2020		Sentrum og spredt i kommunen (ROP)	Kommunen gir råd og veiledning til kjøp og leie. Drift via ambulant team
2 halvår 2021	2 halvår 2023	Svartkruttveien	Nybygg bolig utredet av Nittedal eiendom KF
1 halvår 2022	2 halvår 2022	Skyttatunet brl. Bevregrasveien 1	Bygge om 1 eksisterende leilighet til personalbase
1 halvår 2022	1 halvår 2024	Nybygg borettslag (I sentrum)	For fysisk funksjonshemmede
2 halvår 2023	1 halvår 2024	Brennaveien	Foreslås avviklet, og at det bygges utleieleiligheter tilknyttet sykehjemmet
2 Halvår 2022		Vargveien	Bygget vurderes ikke verdt å pusse opp, og benyttes av ROP inntil videre til utleieleiligheter fram til avgjørelse er tatt for hvordan tomten skal disponeres
1 halvår 2024	1.halvår 2026	Nye Myrveien eller kommunal tomt Berget	Nittedal eiendom KF har utredet bygging av 7 leiligheter. Kommunal tomt på Berget kan også være et alternativ for å møte behovet.
1 halvår 2024	2 halvår 2024	Ulvefaret	Moderniseres med leiligheter for innbyggere med utfordringer innen rus/psykisk helse

8. Økonomiske vurderinger

For å gi et estimat over kostnader er det satt opp noen utvalgte beregninger. Lønnsutgifter er den største kostnaden til drift av boligene. I tillegg er investeringskostnader, tilskudd og refusjoner viktig i det helhetlige bildet for hvor mye boligtypeprogrammet sitt forslag vil koste kommunen.

I utarbeidelsen av programmet hadde det vært ønskelig å bruke mer tid på risikovurderinger knyttet til kostnader og logistikk. Den største risikoen som kunne vært nyttig å få vurdert, er kanskje konsekvensene dersom vi ikke gjennomfører de tiltak som foreslås. Et oppsett over hva det ville medført av kostnader i forhold til ineffektiv drift, kortsiktige løsninger, kompenserende tiltak og bruk av kjøpsplasser, kunne gitt viktig informasjon.

Men ut ifra den kunnskapen som allerede er tilgjengelig foreslår arbeidsgruppene som har arbeidet med programmet, å gjennomføre tiltakene fordi de vil være økonomisk lønnsomme for kommunen, jevnfør oppsett nedenfor. Målsettingen med forslaget er at kommunen skal være rigget til å ta imot 15-20 brukere i perioden som vi vet kommer, samtidig som vi kan effektivisere eksisterende drift.

8.1 Driftsutgifter til lønn i 2021, der nyopprettet borettslag på Kvernstua er satt i drift.

Rotnesbeitet og Kruttverket:	11 225 000
Skyttatunet	16 000 000
Kvernstua	11 500 000
Brennaveien	7 347 000
Myrveien	13 258 000
Ulvefaret	22 797 000
Vargveien	9 800 000
Utgifter 2 kjøp	10 000 000
Botilbud i avlastningsbolig	1 500 000
Sum	**103 427 000**

8.2 Driftsutgifter til lønn i 2025, dersom vi gjennomfører de planlagte takene:

Nye Myrveien evt Berget	25 500 000
Svartkruttveien	33 000 000
Rotneshagen	13 000 000
Skyttatunet	11 100 000
Rotnesbeite og Kruttverket:	11 225 000
Kvernstua	11 500 000
Bolig i sentrum	10 000 000
Ulvefaret	15 000 000
Sum	**130 325 000**

Utvikling i lønnsutgifter pr. år

År	Endring	Økning i lønnsutgifter	Totale lønnsutgifter for alle boliger/baser som er i bruk
2021			103 427 000
2022	Rotneshagen blir tatt i bruk	13 0000	116 427 000
2023	Ingen endring		116 427 000
2024	Nybygg Svartkruttveien, avvikle Brennaveien og Myrveien, ta hjem 2 kjøpsplasser, nytt borettslag sentrum, samt redusert kostnad Skyttatunet	5 995	122 422 000
2025	Ta i bruk nye Nye Myrveien, endre brukergruppe Ulvefaret og avvikle Vargveien	7 903	130 325 000

Differansen for kostnadsøkning til lønnsutgifter for 2021 – 2025 er kr. 26 898 000
Da er 13 – 15 nye brukere med nedsatt funksjonsevne ivaretatt, samt 4 nye heldøgnstilbud psykisk helse og rus. Beregningen er kun lønnsutgifter. I forbindelse med hvert prosjekt må det utarbeides fullstendige prosjektbeskrivelser med totale økonomiske vurderinger både i forhold til inntekter og utgifter, men lønnsutgiftene er den største faktoren for driftsutgifter, og gir en indikasjon på reell kostnad. Det må påregnes noen kostnader ved flytting og overlapp mellom byggene, men fagtjenestene vil måtte forholde seg til sine årsbudsjett i flytteprosessen. Det kan også oppstå forsinkelser ved det enkelte byggeprosjekt som medfører at økning i lønnskostnader lar vente på seg til prosjektet er ferdig.

8.3 Behov for investeringsmidler(P85) ved gjennomføring av forslaget, basert på overslag fra Nittedal eiendom KF:

A. Bruttokostnader

Prosjekt	Investeringskostnad
Svartkruttveien	63 200 000
Myrveien	45 700 000
Ulvefaret	10 500 000
Personalbase Rotneshagen	5 000 000
Personalbase Skyttatunet	5 000 000
Personalbase sentrum	5 000 000

B. Eksempler på nettokostnader for enkeltprosjekter

Svartkruttveien	
Brutto kostnad	63 200 000
Investeringstilskudd Husbanken	-13 500 000
MVA kompensasjon	-12 600 000
Netto investeringskostnad	**37 100 000**
Årlig rentekostnad ved 3 % rente vil utgjøre	1 100 000
Årlig FDV (drift og vedlikehold)	450 000
Årlig kostnad	**1 550 000**
Leieinntekter fra beboere	- 1 100 0000
Sum årlig kostnad før avdrag, kr.	**450 000**
Årlige avdrag ved lån på 30 år	1 236 666

Myrveien	
Brutto kostnad	45 700 000
Investeringstilskudd Husbanken	- 10 000 000
MVA kompensasjon	- 9 000 000
Netto investeringskostnad	**26 700 000**
Årlig rentekostnad ved 3 % rente vil utgjøre	800 000
Årlig FDV (drift og vedlikehold)	357 000
Årlig kostnad	**1 157 000**
Leieinntekter	- 880 000
Sum årlig kostnad før avdrag, kr.	**277 000**
Årlige avdrag ved lån på 30 år	890 000

Ulvefaret	
Brutto kostnad	10 500 000
Tilskudd fra Husbanken til rehabilitering	4 700 000
Netto investeringskostnad	**5 800 000**

Årlig rentekostnad ved 3 % rente vil utgjøre	174 000
Økte leieinntekter pga. bedre utnyttelse	- 150 000
Økning i årlig kostnad for kommunen før avdrag, kr.	**24 000**
Årlige avdrag ved lån på 30 år	193 333

9. Arbeidsprosessen med utarbeidelse av boligtypeprogrammet

Arbeidet har vært prosjektorganisert med forankring i politisk vedtak fra kommunestyret juni 2018.

Styringsgruppe har vært Rådmannsteamet, supplert med leder for planavdelingen, og leder for Nittedal eiendom KF.

Enhetsleder for enhet bolig og tilflytting har vært **Prosjektleder**.

Det har vært 2 tverrsektorielle arbeidsgrupper som har hatt hovedansvar for henholdsvis del 1 og del 2 i programmet.

Arbeidsgruppe 1, Generell boligutvikling og boliger til eldre:

- Nittedal eiendom KF, 1 rep
- Planavdelingen, 2 rep
- Boligkontoret, 1 rep
- Samfunnsplanlegger
- Rådgivere i stab med fagansvar eldre, 2 rep
- Prosjektleder

Arbeidsgruppe 2, Boliger med tjenester

- Nittedal eiendom KF, 1 rep
- Enhet for tilrettelagte tjenester, 2 rep
- Tildelingsenheten, 1 rep
- Enhet for psykisk helse og rus, 1 rep
- Boligkontoret, 1 rep
- Rådgiver i stab, 1 rep
- Prosjektleder

I tillegg har det vært arbeidsgrupper som har utført kartlegging og underleveranser:

- Arbeidsgruppe for mulighetsstudie psykisk helse og rus
- Arbeidsgruppe for mulighetsstudie funksjonshemmede
- Arbeidsgruppe for befaring og prosjektering kommunal byggmasse
- Arbeidsgruppe for overslag driftskostnader
- Arbeidsgruppe for overslag investeringskostnader
- Arbeidsgruppe for temakveld om boliger til eldre, med representanter fra eldrerådet og hovedutvalg for Helse og velferd

Medvirkning og referanseinnspill

- Kartlegging har basert seg på intervjuer med brukere og pårørende
- Det er gjennomført møter med informasjon og muligheter for innspill sammen med ansatte i alle boligene, samt pårørende til beboere og hjemmeboende.
- Det har vært orientering og muligheter for innspill i Hovedutvalg for helse og velferd
- Kontinuerlig dialog med Husbanken
- Deltagelse i KS nettverk om boligutvikling, der kommunens arbeid med programmet er presentert og det kom innspill fra kommuner og Universitet/høyskoler
- Workshop med Blomsterbakken som case, i samarbeid med utbygger, representanter fra beboerne, Husbanken og faggruppen «Byantropologene»

Generelt om arbeidet

Arbeidet har vært tidkrevende og alle sektorer har deltatt i tillegg til eksterne bidragsytere. Det tverrsektorielle arbeidet i seg selv har hatt verdi, gjennom faglige drøftinger på tvers av sektorer, og har direkte bidratt til å styrke samarbeidet internt og eksternt. Det er første gang Nittedal kommune lager et boligtypeprogram, og det er viktig at man ser på dette som en start med muligheter for forbedringer. Boligutvikling er en kontinuerlig prosess, og programmet bør vurderes rullert om 2 år.

NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00
Epost: postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no