

MELDING

Saksmappe nr: 2016/3449	Saksbehandler: Stine Riser
-----------------------------------	-------------------------------

	Helse-, sosial- og omsorgsutvalget	
	Kommunestyret	

Boligbehov og pågående boligprosjekter

Meldingen gir en kort status for pågående boligprosjekter og behov for boliger basert på kartlegging av brukerbehovet. Den sier også litt om sammenhengen mellom boligbehov og tjenester basert på kartlegging gjennomført i 2018. Målet er å finne en optimalt utnyttelse av boligmassen knyttet til innbyggernes behov og behov for tjenester.

Dette grunnlaget benyttes videre inn i HP og i slutføring av arbeidet med helse, omsorg og velferdsplanen.

Bolig- og tjenestebehov

Helse-, omsorgs- og velferdsplanen beskriver et økende behov for boliger; herunder omsorgsboliger, avlastningsplasser, boliger med heldøgns bemanning og sykehjemsplasser. Dette gjelder ulike brukergrupper. Det er videre behov for ambulerende tjenester for å sikre muligheten for å bo hjemme lengre eller sikre at de mestrer sitt boforhold.

I tillegg til boligene nevnt over har kommunen behov for ordinære utleieboliger, spesielt boliger egnet til store barnefamilier.

I løpet av vinteren 2018 er det gjort nye kartlegginger av bolig- og tjenestebehov for personer med utviklingshemming og / eller nedsatt funksjonsevne, og for personer med rus og / eller psykiske lidelser. Kartleggingen er gjennomført utfra kommunens kjennskap til de ulike brukergruppene og gir således ikke eksakte tall, men en indikasjon på behovene i dag og fremover i tid.

Mennesker med utviklingshemming eller nedsatt funksjonsevne

Gjennom kartlegging foretatt i februar 2018 fremkommer det at over 100 personer, ut fra dagens situasjon, forventes å ha et bolig- og tjenestebehov frem mot 2030. Brukerne har ulike behov og det er vurdert at 30 av de 100 vil kunne bo i bolig uten fast stedlig bemanning, men med punktvis tjenester inn. De resterende 70 vurderes å ha behov for bolig med fast døgnbemanning, fra en bemanningsgrad på 1:10 opptil 2:1 bemanning. Det er mange som har et snarlig behov for bolig. Frem mot 2022 teller dette rundt 40 personer.

Mennesker med utfordringer knyttet til rus og / eller psykiske lidelser

Kommunen har kartlagt over 350 brukere med tjenester fra psykiske helse og rus pr. februar 2018. De fleste har bolig, men boligen er ikke nødvendigvis egnet. Boligene kommunen disponerer i dag er lite differensierte. Basert på kartleggingen har kommunen behov for:

- Døgnbemannet botilbud innen psykisk helse

- Døgnbemannet botilbud innen rus og / eller ROP (rus og psykiatri)
- Ambulerende oppfølgingstjenester knyttet til bolig
- Småhusbebyggelse for personer med livsmestringsutfordringer knyttet til psykiske lidelser og / eller rusproblematikk

Bruk av eksisterende boligmasse

Kommunen har erfaring med at ombygging eller tilpassing av eksisterende boligmasse kan by på utfordringer. Ved å bygge om / rehabilitere eksisterende eiendom må man kompromisse i større grad enn når man bygger nytt.

Ved mindre bygningsmessige endringer er risikoen ved totalentreprisereformen stor for entreprenør og det kan være vanskelig å få tilbud. Markedet har gitt liten respons på slike anbud, jf Gifstadbakken 9 og Vestsidveien 100.

Status pågående boligprosjekter

Gifstadbakken 9, heretter kalt Glitre bofelleskap

Glitre bofelleskap ligger på Sjøstad, like overfor Oddevall skole.

Bofellesskapet er tenkt etablert som et botilbud for mennesker i autismspekteret med behov for omfattende tjenester. Bofellesskapet er planlagt med 8 leiligheter. Leilighetene er tilpasset hver enkelt beboer og innholdet på tjenestene er utviklet i samarbeid med pårørende/verge og stedets fysiske muligheter. Det er også gjennomført rekruttering av medarbeidere til stedet. Se egen sak, 2018/1941, for status på prosjektet.

Gifstadbakken 10

Består av 16 leiligheter på 48 m² fordelt på 2 etasjer, med 8 leiligheter i hver. Leilighetene har livsløpsstandard (det vil si at rullestolbrukere kan bevege seg fritt). Det er flere ledige leiligheter og det vurderes å benytte den til personer med nedsatt funksjonsevne som kan bo uten fast tilknyttet døgnpersonell.

Vestsidveien 100

Dette er gamle Frogner bofelleskap og ligger på Egge, rett overfor gamle Frogner sykehjem.

Totalentreprise for rehabilitering av Vestsidveien 100 har vært ute på anbud. Konkurransen ga ingen anbydere. Det ble utlyst ny konkurranse på samspillmodellen som ga 4 anbydere, og prosjektet er i evalueringsfasen for å inngå totalentreprise etter samspillmodellen. Bygget gjøres om slik at det til sammen blir 12 leiligheter med livsløpsstandard. Bygget forventes ferdig rehabilitert og innflyttingsklart i løpet av første kvartal 2019. Bygget er ikke låst til brukergruppe, men har ved tegning og plan for rehabilitering vært tenkt til personer med nedsatt funksjonsevne, med boliger i 2. etasje og avlastning i 1. etasje. I underetasjen er det planlagt ombygging for å kunne fungere som dagsenter / flerbruksareal. Det er søkt og godkjent dispensasjoner fra TEK 17.

Regnbuen (Nedre Frognerlia 1)

Regnbuen ligger nedenfor Frogner kirke, i et ordinært nabolag med hovedsakelig enebolig bebyggelse. Bygget har en sentral beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon og til Lierbyen. Det har tidligere rommet en behandlingsinstitusjon som ble avviklet i 2010. Det er stor tomte som er opparbeidet plen der det kan vurderes å bygge nye boenheter.

Bygget ble kjøpt av Lier boligselskap AS for å benytte det til bofelleskap for enslige mindreårige. Bofellesskapet er besluttet avviklet.

Regnbuen er et stort bygg, men institusjonspreget. Per i dag er det 3 leiligheter med egen inngang, og 8 beboerrom inne i bofellesskapet. I tillegg er det kontorer, lagerrom med mer. Slik det er utformet i dag er det liten mulighet for adgangskontroll, eller skjerming dersom det skulle være behov for det. Kommunen gjennomfører nå mulighetsstudie for å se om bygningsmassen tilfredsstiller noen av behovene vi har for boliger til vanskeligstilte. Byggets fleksibilitet er en del av mulighetsstudiet. Det er planlagt å legge frem sak om videre bruk av Regnbuen høsten 2018.

Kjellstad gård, heretter omtalt som Asvo tomte

Tomta ligger sentralt på Kjellstad, rett ved siden av Lier ASVO, med nærhet til ordinær bebyggelse og bussholdeplass. Det er ca 2 km til nærmeste matbutikk på Heggtoppen.

Etter gjennomført mulighetsstudie kjøpte Lier eiendomsselskap KF (LEKF) Asvo tomte for å etablere omsorgsboliger. I politisk sak, PS 101/2015 Boligsosial handlingsplan 2015, vedtok kommunestyret:

«1B) Iverksettes et forprosjekt med botilbud for psykisk og fysisk funksjonshemmede for bruk av tomt ervervet fra Lier ASVO på Kjellstad.»

Det var krav om omregulering. Førstegangsbehandling av reguleringsplanen var i planutvalget 23. januar 2018. Reguleringen ble vedtatt og lagt ut til offentlig ettersyn med uttalelises frist 15.03.18. Tomta er foreslått regulert til boliger og/eller bofellesskap for vanskeligstilte på boligmarkedet (formål tjenesteyting). Sluttbehandling av reguleringen kommer i møterunden i juni.

Per i dag er det ikke utarbeidet forslag til boligløsning, men Lier eiendomsselskap KF (LEKF) utarbeider mulighetsstudie for best mulig utnyttelse av tomte utfra de bolig- og tjenestebehov kommunen har. Avklaring med Husbanken på konseptløsning er forventet medio august. Resultatet av innspill-, ide og utredningsfasen forventes å være ferdig i løpet av september. Det vil etableres en styringsgruppe og arbeidsgruppe for videre prosess og utvikling av tomte.

Familieboliger

Kommunen har over tid hatt behov for flere leiligheter med 2 eller flere soverom, for å kunne gi et mer egnet botilbud til store barnefamilier. I løpet av 2018 og 2019 får kommunen tilgang til 6 nye kommunale utleieboliger med 3 soverom. 3 av leilighetene bygges på Heggtoppen i forbindelse med gjenoppbygging og er planlagt klare i februar 2019. 2 leiligheter blir fremskaffet ved ombygging innen egen eiendomsmasse og forventes klare sommeren 2018, og 1 leilighet er realisert ved at Lier boligselskap AS har kjøpt en leilighet i et nybygg som forventes ferdig sommeren /høst 2019.

Heggtoppen 13

Heggtoppen 13 ligger sentralt i Lierbyen, like overfor Hegg skole.

Bygget består av 2 etasjer med til sammen 24 leiligheter på 45 m². Hver etasje består av to fløyer. Det er felles inngang både i 1. og 2. etasje, med fellesareal med mulighet for sittegrupper. Bygget har ikke installert heis.

Leilighetene har behov for oppussing, og Lier boligselskap har satt i gang arbeidet med oppussing av den ene fløyen med 6 leiligheter. Planen er å pusse opp en og en fløy framover.

Behov for erverv av nye områder

For å løse noen av boligbehovene må kommunen erverve tomter som egner seg for de ulike behovene. Lier eiendomsselskap jobber med å erverve nye områder.

Tilvisningsavtaler

Det vises til tidligere orientering om bruk av ulike virkemiddel for å oppnå kommunens boligpolitiske mål. Ved å ta i bruk tilvisningsavtaler vil kommunen kunne utvide sin disponible boligmasse uten å belaste investeringsbudsjettet. For å inngå tilvisningsavtale må kommunen ha et politisk vedtak for bruken av dette. Det legges fram en egen sak om å ta dette i bruk høsten 2018.

Liertun, etterbruk

Liertun ligger sentralt på Tranby. Kommunen skal vurdere hva som skal skje med Liertun ved etablering av Fosshagen fase 2. Etter planen skal Fosshagen, fase 2 stå ferdig i januar 2021.

Flere alternativ må vurderes mtp Liertun, herunder bruk til omsorgsboliger. Rådmannen kommer nærmere tilbake til tidspunkt for iverksetting av mulighetsstudie – jfr. videre behandling av helse, omsorg og velferdsplanen og HP.