



STAVANGER
UTVIKLING

Hvordan få private boligutbyggere til å bygge nyskapende seniorboliger?

INSPIRASJONSSEMINNAR, HELSE- OG OMSORGSDEPARTEMENTET, 11. JUNI 2019

INNHold

- Stavanger utvikling KF
- Bakgrunn for prosjektet
- Seniorboligene på Vålandstun
 - konkurranse, prosjekt, prosess
- Status og erfaringer så langt

Formål

Formål

Stavanger Utvikling skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk

Område- og eiendomsutvikling

Eie, utvikle og realisere kommunens utviklingseiendommer

Utvikle prioriterte eiendommer og byutviklingsprosjekter alene eller i partnerskap

Infrastruktur

Bidra og legge til rette for infrastrukturutbygging i prioriterte områder – uavhengig av eierinteresser

Utvikler eiendommer i foretakets portefølje som er kommersielt attraktive

Arealer for offentlige behov

Skaffe til veie egnede tomter for offentlige bygg og anlegg

Tilrettelegge for å realisere kommunens boligpolitikk

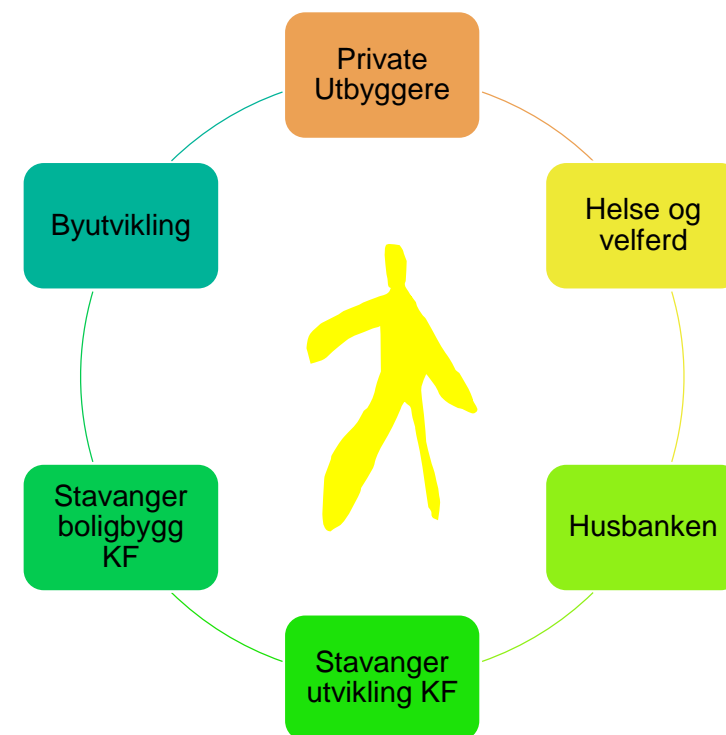
Gjennomføre bestilte og strategiske eiendomskjøp

Drive etter forretningsmessige prinsipper og samtidig utvise et samfunnsansvar ved utøvelse av virksomheten

STAVANGER UTVIKLINGS - VIRKEMIDLER

- Område- og eiendomsutvikling
- Strategisk tomtekjøp
- Tilrettelegger av ekstern infrastruktur
- Salg av tomter internt og eksternt
- Samarbeid – mellom foretakene, Husbanken, boligbyggelag og/eller private utbyggere

VERDIKJEDE BOLIGPRODUKSJON



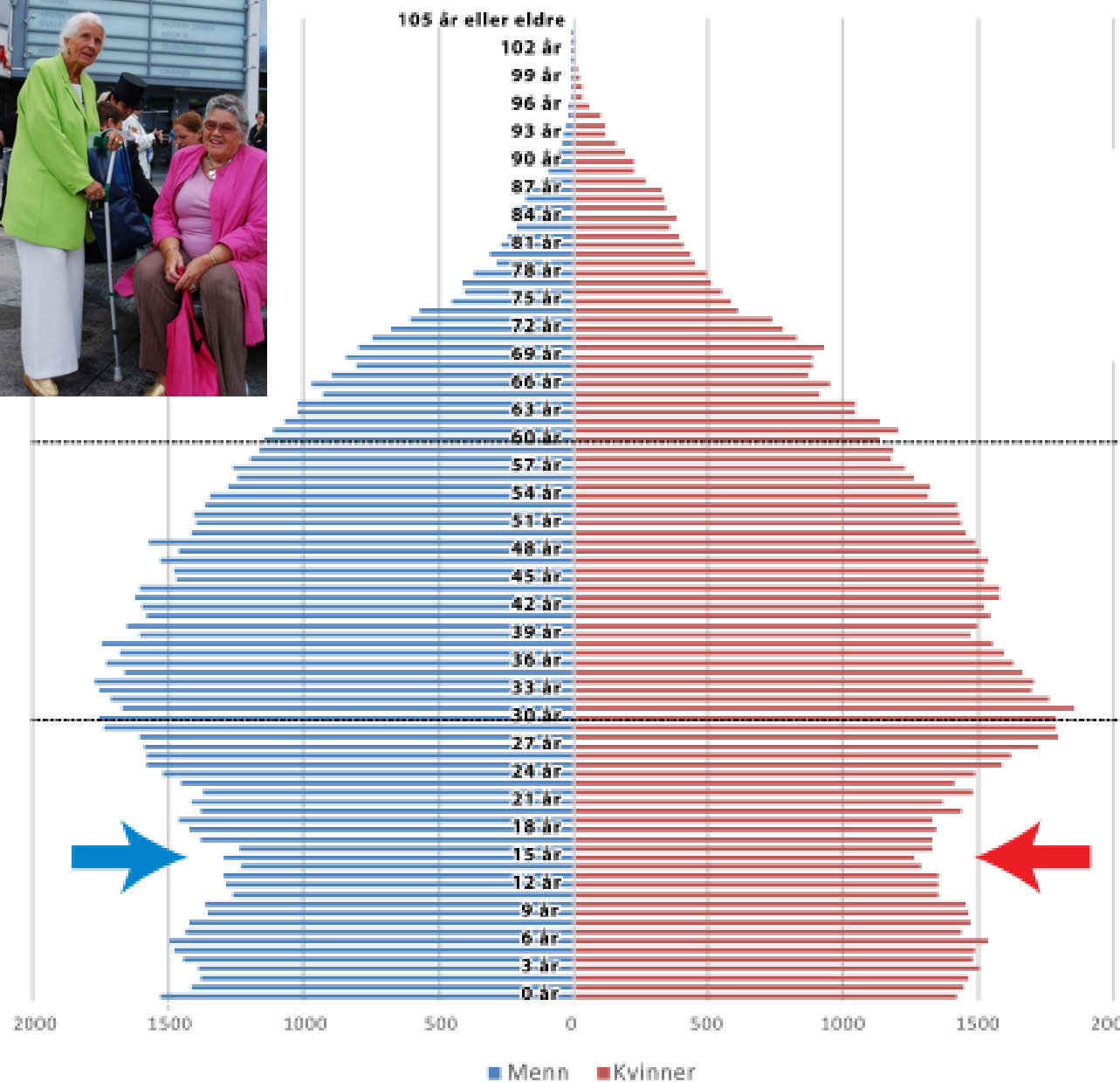
BAKGRUNN FOR PROSJEKTET

BEFOLKNING

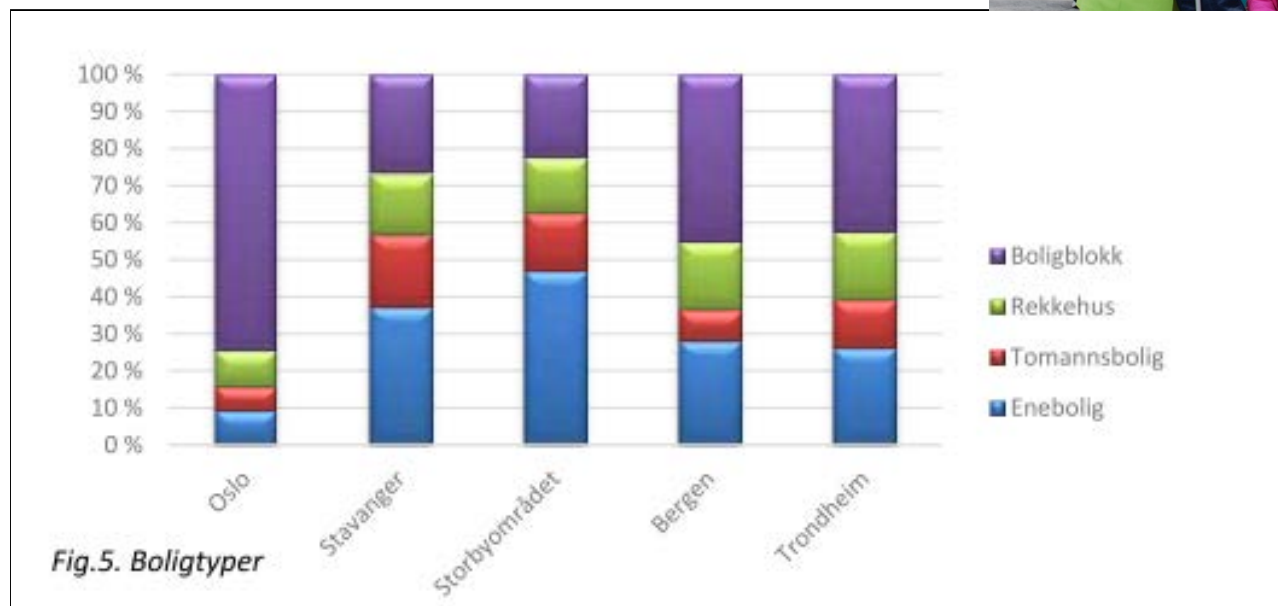
- Demografiske endringer:
 - ✓ "Eldrebølgen"
 - ✓ 40 % en-person husholdninger



Nord-Jæren

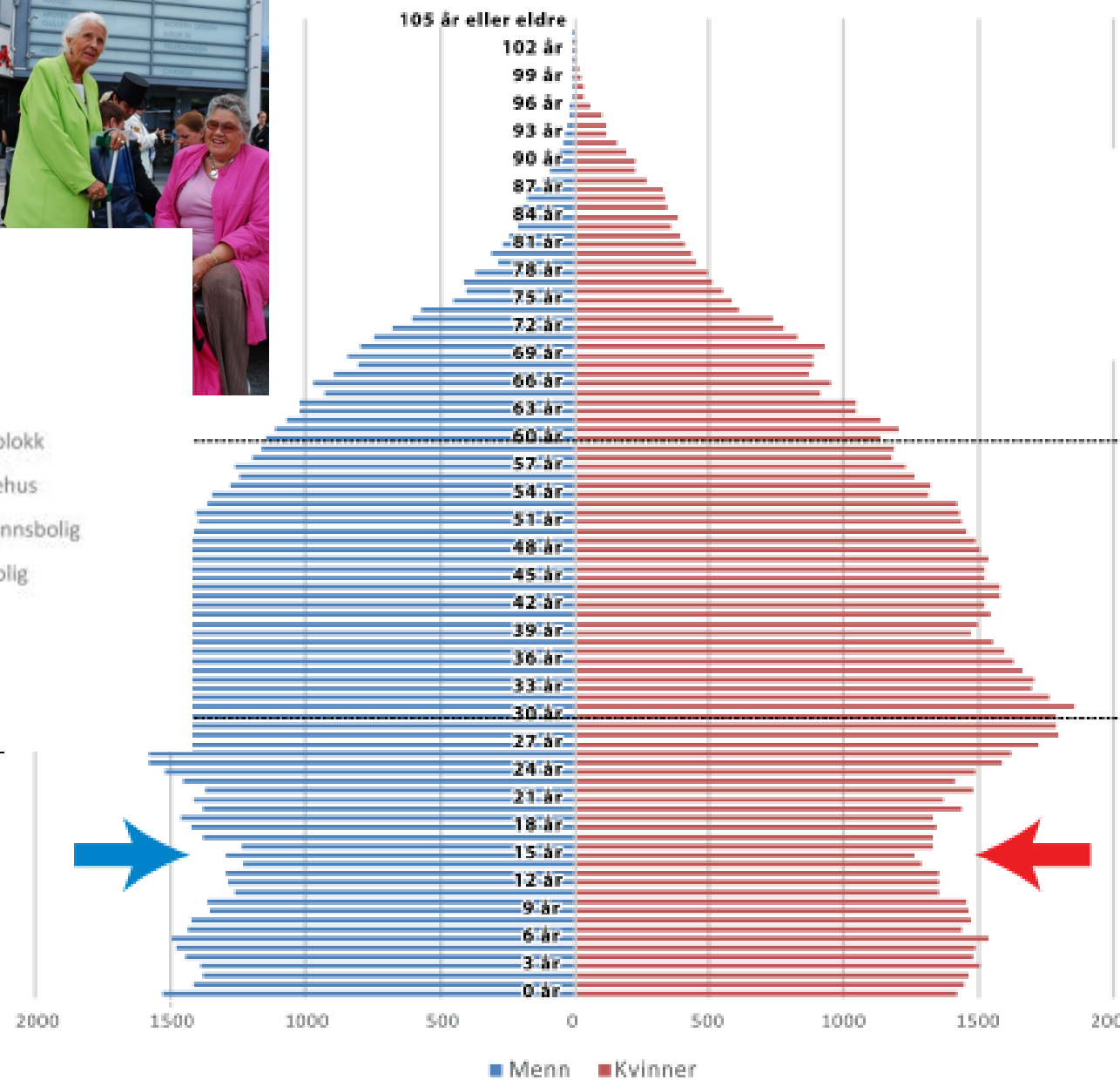


BOLIGSITUASJONEN



Ca. 38 % av boligene i Stavanger er eneboliger.

Nord-Jæren



POLITISKE MÅL

Bystyrevedtak, 28.09.2015:

« 1. Vålandtunstomten detaljreguleres til boligformål. Tomten selges etter gjennomført prosjektkonkurransse. Det forutsettes at kommunen kan inngå privatrettslig avtale som sikrer at dette blir seniorboliger med tilhørende fellesfunksjoner....»



SENIORBOLIGER PÅ VÅLANDSTUN

Konkurransen

Prosjekt

Prosess

An aerial photograph of a coastal city, likely in Norway, showing a dense residential area with many white houses. A red circle highlights a specific area in the middle of the city, near a road intersection. In the background, there is a large body of water, a marina, and mountains under a cloudy sky.

Hovedformålet med prosjektkonkurransen er å få frem et godt forbildeprosjekt for seniorboliger med fokus på fellesløsninger og møteplasser

Mål for konkurransen

- Stimulere til nytenkning innenfor boligutbygging, særlig med tanke på seniorer
- Supplere dagens boligtilbud
- Får frem et forbildeprosjekt som kan gi oss mer kunnskap om seniorboliger
- Utvikle sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftige boliger for seniorer

PROSJEKTKONKURRANSEN - KRAV OG KRITERIER

Innovasjon og overførbarhet er absolutte krav til prosjektet

Prosjektforslagene skal vise/beskrive:

- 1. Fysisk konsept/arkitektur:**
 - et skisseprosjekt som grunnlag for ny reguleringsplan
- 2. Modell for:**
 - organisering
 - eierform
 - finansiering
 - drift

Konkurransesgrunnlag

Prosjektkonkurranse seniorboliger på Vålandstunntomten



PROSJEKTKONKURRANSEN - KRAV OG KRITERIER

Det stilles krav til *gode møteplasser, fellesløsninger og universell utforming* for hele anlegget.

- Det bør minimum innpasses 30 boliger
- Variasjon i boligtyper (par – enslige, ulik økonomi, mv.)
- Seniorboligkonsept: gode fellesløsninger/tilbud/areal
- Universell utforming
- Økonomisk tilgjengelighet: gode modeller for finansiering, organisering og drift
- Bruk av tre og miljøvennlig materialbruk for øvrig - ønskelig at prosjektet utføres i tre (hovedkonstruksjon og fasader)
- 20 % reduksjon i klimautslipp i forhold til kravene i TEK10.

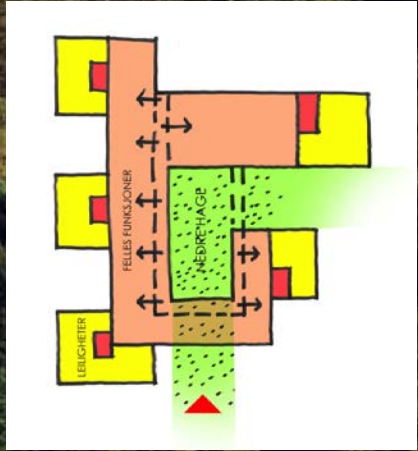
Konkurransesgrunnlag

Prosjektkonkurranse seniorboliger på Vålandstuntomten





«DEN NYE BEBYGGELSEN SKAL
INNPASSES PÅ EN ARKITEKTONISK
OG MILJØMESSIG GOD MÅTE I DET
EKSISTERENDE TREHUSMILJØET»



*VINNERPROSJEKTET VÅLANDSTUN,
INEO EIENDOM, HAGA & GROV
ARK., SMEDSVIG LANDSKAP, BATE*



BOLIGENE

- 38 leiligheter
- Størrelser: 50 -104 m², fordelt på 50 - 69m², 70 - 89 m², 90 -104 m²
- Ca. 500 m² fellesareal (resepsjon, foajé, bibliotek, restaurant, tv-stue, hobbyrom/delerom treningsrom)
- Organisert som et borettslag
- Aldersgrense for kjøp av bolig er 58 år (borettslagets vedtekter)



Situasjonsplan



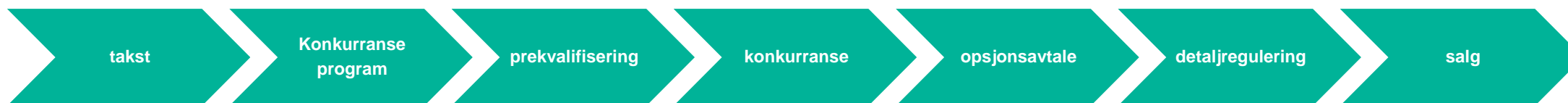
Typisk 2. et







PROSESSEN



- Takst høsten 2016
- Prosjektkonkurransen gjennomført våren 2017
- Opsjonsavtale høsten 2017
- Regulering aug. 2017- sept. 2018
- Salg av tomt våren 2019

STATUS OG ERFARINGER SÅ LANGT

STATUS VÅLANDSTUN

- Fremstår som et svært attraktivt seniorboligprosjekt, både med arkitektur, bokvalitet, attraktive møteplasser ute og inne. Prosjektet er også svært godt tilpasset Trehusbyen
- Her vil tilbys en rekke fellestjenester som også kan være et tilbud for naboene.
- Nasjonal annerkjennelse som nasjonalt forbildeprosjekt for seniorboliger i Husbanken og ENOVA- støtte for nye energiløsninger.
- Positiv erfaring med konkurranseformen: bruker eierrådigheten, tverrsektoriell og tverrfaglig programmering, positivt mottatt av bransjen (utbyggere, konsulenter og boligforvaltere)



STATUS VÅLANDSTUN

- Utsalgsprisen er ca. 90 000,- pr. m²
- Prosjektet ligger nå ute for salg, ca. 40 % av boligene er solgt. De store leilighetene er solgt. De minste har hittil ikke solgt.
- 4200 m² BRA og 3000 m² BRA/S
- Utbygger: «Seniorer vil ha store private terrasse/balkonger og er ikke villige til å betale mye for fellesareal».



HVA NÅ?

- *Større grad av brukermedvirkning? – jf. Vindmøllbakkenprosjektet v/Helen & Hard, Kruse Boliger og Gaia.*
- *Fortsette offentlig privat samarbeid - nye måter å jobbe på (konkurransereformer, organisering, prosesser)*
- *Legg inn premisser om pris for boligkjøper, mulighet til å leie*
- *Kombinasjon av private boliger og kommunale boliger (etablererboliger, bofelleskap) i prosjektene*
- *Kommunen MÅ være en aktør overfor utbyggerne for å kunne møte behovet for et variert botilbud for seniorer og andre prioriterte grupper i årene som kommer.*





<https://vaalandstun.no/>