



Oslo kommune  
**Bydel Østensjø**  
Bydelsadministrasjonen

## **Møteinnkalling 3/13**

---

**Møte:** Eldrerådet  
**Møtested:** Bydelsadministrasjonen, Olaf Helsets v. 6, 5.  
etg  
**Møtetid:** Mandag 22. april 2013 kl. 14.00  
**Sekretariat:** 90686434

---

### **SAKSKART II**

#### **Saker til behandling**

Sak 30/13 Etablering av modulhus i Bydel Østensjø .....1

Bydel Østensjø, 19.04.2013

Edna Thomassen  
leder

Else-Berit Momrak /s  
sekretær



## Sak 30/13 Etablering av modulhus i Bydel Østensjø

Arkivsak: 200700423

Arkivkode: 370

Saksbehandler: Bård Henanger

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	22.04.13	30/13
Omsorgskomite	22.04.13	35/13
Ungdomsrådet	22.04.13	
Oppvekstkomite	22.04.13	
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	22.04.13	29/13
Råd for funksjonshemmede	23.04.13	
Bydelsutvalget	29.04.13	78/13

### ETABLERING AV MODULHUS I BYDEL ØSTENSJØ

#### Bakgrunn

Bydel Østensjø har våren 2013 ferdigstilt Boligsosial handlingsplan 2013-2016. Boligsosial handlingsplan 2013-2016 for Bydel Østensjø skal behandles i BU 29.04.2011.

Boligbygg Oslo KF har initiert et modulhusprosjekt, og har inngått et samarbeid med bydelen om dette. Prosjektet er forankret i bydelens handlingsplan. Boligbygg Oslo KF har for 2013 fått ca. 1,1 mrd. kroner hovedsakelig til kjøp av nybygg, og har som mål å få ferdigstilt prosjektet i løpet av 2013.

Bakgrunnen for Boligbygg Oslo KFs satsing på modulhus er Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016 som er utarbeidet av Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester (EST) og Velferdsetaten i samarbeid med bydelene. I planen ble det anslått et behov for ca. 2500 boliger i Oslo kommune, totalt i neste fireårsperiode.

Bydel Østensjø har kartlagt et behov for 22 boliger av type ”modulhus”, fordelt på ulike grupper.

Det tas utgangspunkt i byrådslederens brev av 04.02.2013 hvor virksomhetene i Oslo kommune oppfordres til å bidra til økt boligbygging. Det vises til befolkningsprognose og kommunens utfordringer knyttet til en sterk befolkningsvekst. Det forventes at virksomhetene tilrettelegger for tilstrekkelig antall boliger som en overordnet føring og at det arbeides for gode løsninger mht. arealdisponering. Det bes også om en effektiv behandling av saker knyttet til en økning av antall kommunale boliger.

#### Saksfremstilling

Boligbygg Oslo KF har sammen med bydelen vurdert både midlertidige eiendommer (det vil si eiendommer som er kommunale, men som i utgangspunktet er regulert til andre formål enn bolig), og andre eiendommer som er regulert til bolig. Det kan gis midlertidig godkjenning på fem år for oppføring og bruk av modulhus. Midlertidig godkjenning kan fornyes slik at bydelen i realiteten vil ha varige tilbud på eiendommene. Boligbygg Oslo KF er i gang med å skaffe en rammeavtale med tre til fire leverandører av modulhus. Husene skal være universelt utformet. De skal være lette å sette opp og de skal være mulig å flytte dersom det skulle bli nødvendig. Husene er såkalte ”sterke hjem”, det vil si at de har uknuselige vinduer, ståltoaletter, sluk i gulvet slik at de kan spyles dersom det skulle være nødvendig. Det betyr at de kan brukes av

alle våre målgrupper, også dobbeltdiagnoser (rus/psykiatri) som bydelen ikke har noe tilbud til i egen regi. Boligene er rimelige, noe som gjør at bydelen vil få lave husleiekostnader. I samarbeid med Boligbygg Oslo KF har bydelen vurdert fire adresser som er godt egnet for modulhus.

### **Trasopveien 7-9**

Tomten er beliggende på Oppsal. Prosjektet bør raskt kunne igangsettes.

Bydelen foreslår at det her settes opp seks moduler (toroms, 30 m<sup>2</sup>) + en modul som personalbase. Det kan eventuelt settes opp kun 2 moduler, bestående av 3 toromsenheter (30 m<sup>2</sup>) i hver. Det er ikke strengt nødvendig med stedlig bemanning, men vi ønsker likevel dette for mulighet til eventuell fremtidig endring av beboergruppe.

Det foreslås at modulene benyttes til unge mennesker 18-23 år. Disse vil få oppfølging av bydelens Tiltakssenter og NAV, og eventuelt Ofot.

### **Wetlesens vei 54**

Dette er en tomt på ca. ett mål. Prosjektet bør raskt kunne igangsettes.

I samarbeid med Boligbygg Oslo KF har bydelen kommet til at det her kan settes opp to moduler (treroms, 58 m<sup>2</sup>) og en modul (fireroms, 70 m<sup>2</sup>). Ingen personalbase/bemanning.

Det foreslås at modulene benyttes til 3 større familier (5-8 personers husstander), fortrinnsvis flyktninger.

### **Stordamveien 3**

Dette er en stor tomt på Godlia. I dag ligger det et toetasjes hus med 4 toromsleiligheter på tomten. Bygget er i delvis dårlig forfatning, og skal rives. Det er plass til oppsett av 2-3 moduler med opp til 8 enheter/leiligheter. Modulhusene bør enkelt kunne knyttes til strøm, vann og kloakk. Bydelen ser for seg et mulig samarbeid med Bydel Nordstrand og Bydel Søndre Nordstrand. Dette vil være et noe mer langsiktig prosjekt, med mulig ferdigstilling i 2014. Det vil her bli nedsatt en prosjektgruppe.

Bydelen forslår at det her settes opp 3 moduler med 2 toromsenheter (30 m<sup>2</sup>) i hver + en modul som personalbase. Hver bydel får ansvar for sin respektive modul.

Beboergruppe vil være personer med dobbeltdiagnoser.

### **Løvset**

Dette er en stor tomt på ca seks mål, beliggende i krysset Enebakkveien/Skullerudveien. Tomten ligger i en skråning, er skjermet, kun eneboliger på motsatt side av Enebakkveien. Det er ikke lagt strøm, vann og kloakk hit.

Boligbygg Oslo KF har fått utarbeidet en tomte vurdering hvor det foreslås oppsett av 11 frittliggende moduler + en modul som personalbase. Dette bør kun betraktes som en eventuell maksimalutnyttelse av tomten, og bydelen har vurdert egne behov uavhengig av dette. Bydelen forslår at det settes opp en modul med seks 1-romsenheter (15 m<sup>2</sup>)(modul I). I tillegg settes det opp en modul med fire 2-romsenheter (30 m<sup>2</sup>) + personalbase (modul II) og en modul bestående av to 2-romsenheter (30 m<sup>2</sup>) (modul III). Det er nødvendig med stedlig bemanning på dagtid.

Modul I: Gjennomgangsboliger med korttidskontrakter, eks. 14 dg - 2 md. Personer som kan bo i ordinær bolig, men som er i behov av midlertidig bolig i en kortere periode.

Modul II: Personer som kan bo i egen bolig, men ikke i ordinære borettslag – typisk menn med rusproblemer, utageringsproblematikk og lettere psykiske lidelser. Beboerne kan være i aktiv rus, men må ha ruskontroll og et ønske om endring.

Modul III: Personer som kan bo i egen bolig, men ikke i ordinære borettslag – typisk menn med rusproblemer, utageringsproblematikk og lettere psykiske lidelser. Beboerne kan være i aktiv rus, men må ha ruskontroll og et ønske om endring.

### **Økonomiske forhold**

Bydelen har en intensjon om å tilby botilbud til vanskeligstilte og andre brukergrupper uten at dette medfører økte kostnader.

### **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Bydelens boligkontor, NAV, Tiltakssenteret og Ofot har hovedansvaret for oppfølging av beboere som trenger det for å mestre å bo i egen bolig. Der bydelen tilbyr booppfølgingstjenester, må tjenesten tilrettelegges etter hvilke behov som foreligger. Bydelen har søkt om prosjektmidler til å styrke og utvikle arbeidet med booppfølging og har fått skriftlig tilsagn om tilskudd til to årsverk, i tillegg er det gitt muntlig tilsagn om tilskudd til ytterligere to årsverk. Prosjektmidlene forventes gitt for tre år.

### **Sammendrag**

Boligbygg Oslo KF har i samarbeid med bydelen utarbeidet en oversikt over mulige eiendommer hvor modulhusene settes opp. Bydelen vurderer fire alternative adresser som er egnet for utbygging i løpet av kort tid (dvs. i løpet av 2013). Det forutsettes at nødvendige godkjenninger foreligger.

Boligbygg Oslo KF tilstreber nøkkelklare boliger innen utgangen av 2013. I den sammenheng forventes det en bestilling fra bydelen. Bydelen vil utarbeide en behovsbeskrivelse (prosjektinitieringsnotat) som skal sendes EST innen 01.05.2013. Notatet vil være basert på de opplysninger som framkommer i denne saken. EST vil i neste omgang bestille gjennomføring av prosjektet av Boligbygg Oslo KF.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Prosjekt for etablering av modulhus i Bydel Østensjø tilsluttes.

Tove Stien /s  
bydelsdirektør

Mary Ann Gursli /s  
avdelingssjef