Oslo kommune

Bydel Alna

Bydelsadministrasjonen

Forenklet konseptvalgutredning

Konseptvalgutredning for boliger til vanskeligstilte i Bydel Alna

Dato: 15.04.2014

Versjon: 1.2

Dokumentinformasjon

Dette styringsdokumentet er basert på *Malen for små prosjekter*, versjon 0.9.0.

Distribusjonsliste:

Enhet / navn	Signatur
Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester / Nina Børresen	
Bydel Alna / Unni Aasbø	
Boligbygg / Erik Øimoen	
Boligbygg/ Tom-Erik Holte	
Boligbygg / Sverre Andre Liljedal	
Boligbygg/Elisabeth Bakke	

Styrende dokumenter

Nr	Dokumentnavn	Dok.Id.	Versjon	av dato
S1	Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013-2016 Byrådssak 152.2/12			
S2	Bystyrevedtak saksnr 12/01537-3			06.03.2013
S3	Bydel Alna, bestillingsbrev			03.06.2013

Vedlegg

Nr	Dokumentnavn	Dok.Id.	Versjon	av dato

Endringshistorikk

Dato	Endringsbeskrivelse	Sign	Versjon
19.3.13	KVU utarbeidet for oversendelse til Bydel Alna	lro	0.1
9.4.13	KVU endret for oversendelse fra bydel til EST	Lro	1.0
21.1.14	KVU endret for oversendelse til Bydel Alna	Lro	1.1
15.3.14	KVU endret for oversendelse fra bydel til EST	Tje	1.2

Utarbeidet av:

Enhet / navn	epost	Telefon
Utviklingsseksjonen/Line Rødal	line.rodal@bby.oslo.kommune.no	924 10 267
Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø/ Tronn Jensen	tronn.jensen@bal.oslo.kommune.no	91728415

FORORD

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester har gitt Bydel Alna oppdrag om gjennomføring av konseptvalgutredning for boliger til vanskeligstilte i Bydel Alna. Arbeidet er utført av representanter fra Bydel Alna og Boligbygg Oslo KF.

Bydel Alna har som mål å dekke behovet for kommunalt disponerte boliger til vanskeligstilte i perioden 2014 – 2016. Behovet for boliger er utredet i bydelen og beskrives i denne KVUen.

Bydelen har fokus på endringer i boligbehov og utvikling av nye boliger som sammen med den eksisterende boligmassen muliggjør en fleksibel bruk av bydelens kommunalt disponerte boliger.

KVUen utreder og identifiserer alternative løsninger knyttet til bygging av nye boliger på kommunalt eide tomter, rehabilitering av eksisterende bygg, kommunalt oppkjøp i borettslag og offentlig kommunalt samarbeid (OPS).

KVUen skisserer en plan for og gir en anbefaling om hvordan boligbehovet kan dekkes i perioden 2014 – 2016.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Innholdsfortegnelse

1 Grunnlag for konseptvalgutredningen 7
1.1 Rammebetingelser for investeringen 7
1.2 Føringer for investeringen 7
2 Behovsanalyse 8
2.1 Dagens situasjon og forventet utvikling 8
2.2 Behov for investering 8
2.3 Interessent- og aktøranalyse 10
3 Målanalysen 13
3.1 Relevans for investeringen 13
3.2 Kommunemål og effektmål 13
3.3 Prioritering av resultatmål 13
4 Overordnet kravdokument 14
4.1 Absolutte minimumskrav ("Skal-krav") 14
4.2 Bør-krav / Vurderingskriterier 14
5 Vurdering av alternativ 15
5.1 Mulig alternative løsninger 15
5.2 Vurdering av gjenværende konsepter 16
5.3 Prosjektkostnader og usikkerhet 41
5.4 Sammenstilling og oppsummering 42
6 Vurdering av OPS 46
7 Vurdering av kommunal forkjøpsrett i borettslag... 48
8 Anbefaling 489

Tabelloversikt

Tabell 1 Rammebetingelser 7
Tabell 2 Føringer 7
Tabell 3 Aktøranalyse 11
Tabell 4 Interessentanalyse 12
Tabell 5 Behovskonflikter 12
Tabell 6 Må-krav 14
Tabell 7 Bør-krav 14
Tabell 8 Mulige konsepter 16
Tabell 9: Karakterskala for vurdering av alternativ 41

Tabell 10: Oversikt over kravoppfyllelsen 41
Tabell 11 Oppsummering av Mulighetsanalysen 43

Sammendrag

Boligbehovsplanen for Oslo kommune 2013-2016 avdekker at det er behov for 1588 nye ordinære kommunalt disponerte boliger og 429 boliger tilrettelagt for mennesker med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri.

Det forventes en fortsatt kraftig befolkningstilvekst i Oslo, og dette gjør også at det fremtidige behovet for boliger vil fortsette å øke. Det samme gjelder for bydel Alna.

Gjennom flere kartlegging av boligbehov i Bydel Alna for 2013-2016 er det påvist et stort behov for 2- og 3 roms ordinære kommunalt disponerte boliger for vanskeligstilte i bydelen.

Målet for denne KVUen er å skissere en plan for hvordan bydelen gjennom ulike strategier og tiltak vil løse boligbehovet i perioden 2013-2016 for ordinære kommunalt disponerte boliger til vanskeligstilte og hvordan bydelen raskt kan få på plass et tilbud for å dekke noe av behovet.

KVUen utreder alternative løsninger knyttet til samarbeid med Boligbygg Oslo KF om å utvikle «potensialet» i kommunale bygg og eiendommer, samarbeide med private aktører/utbyggere om boligutvikling for innleie eller kommunal tilvisningsrett (OPS) og potensialet som ligger i kommunens forkjøpsrett for kjøp av 10 % i både nye og etablerte borettslag.

1 Grunnlag for konseptvalgutredningen

1.1 Rammebetingelser for investeringen

Det er satt overordnede betingelser og begrensninger som vil være absolutte parametre i arbeidet med investeringen.

Hvilke rammebetingelser	Hvor kommer rammebetingelsene fra, evt. med referanse	Eventuelle kommentarer, som for eksempel om virkning etc.
Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune Sak 453.	Bystyremelding nr. 2/2008	Oslo kommune skal ha en sammenhengende kjede av boligtiltak til vanskeligstilte som er differensiert etter individuelle behov og problemer.
Prinsipper for investeringsprosesser i Oslo kommune og veileder for forprosjekter i Oslo kommune	Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester	
Behov for 2 589 nye kommunale boliger i Oslo kommune i perioden 2013 – 2016	Byrådssak 152.2/12 Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013-2016	
Byrådets mål om etablering av 250 boliger for vanskeligstilte i løpet av 2013 - 2014	Sak 1 i: Budsjett 2011 og økonomiplan2011 - 2014	
Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden	NOU 2011:15 Kommunal og regionaldepartementet	
Byggje – bu – leve. Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjoner	Meld.St. 17 Byggje-bu-leve Kommunal og regionaldepartementet	

Tabell 1 Rammebetingelser

1.2 Føringer for investeringen

Hvilke føringer	Hvor kommer føringene fra, evt. med referanse	Evt. kommentarer/ begrunnelse etc.
Investeringstilskudd	Statlige føringer	Maksimalt tilskudd skal normalt ikke overstige 20 prosent av godkjente prosjektkostnader. Denne kan i enkelte tilfeller bli noe høyere.
Kommunalt tilskudd	Byrådsavdeling for finans	Tilskuddet beregnes av inntil 25 % av prosjektkostnader i prosjektet. Hensikten med tilskuddet er å oppnå kravet om at kostnadsdekkende skal tilsvare maksimal leie som kan kreves av beboer (gjengs leie).

Tabell 2 Føringer

2 Behovsanalyse

2.1 Dagens situasjon og forventet utvikling

Boligbehovsplanen for Oslo kommune 2013-2016 avdekker at det er behov for 1588 nye ordinære kommunalt disponerte boliger og 429 boliger tilrettelagt for mennesker med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri.
Befolkningsframskriving for Oslo kommune viser at de siste årenes høye befolkningsvekst vil fortsette også i årene fremover. Prognosene for Oslo tilsier en vekst i befolkningsantallet på 9 % fram mot 2016, og dette tilsvarer en økning på rundt 55 000 personer. For Bydel Alna viser befolkningsframskrivingen en forventet befolkningsøkning på 4 % i perioden 2012-2016. Det tilsier en befolkningsvekst på 1915 personer i perioden, og et snitt på rundt 480 personer årlig. Dette gjør at det fremtidige behovet for boliger vil fortsette å øke.

2.2 Behov for investering

Bydel Alna har et mål om å øke antall kommunalt disponerte boliger for vanskeligstilte med 93 frem til 2016. Boligbehovet er utredet i flere kartlegginger og det er satt i gang flere prosjekter for å løse deler av boligbehovet.

Tallene i tabell 4.1 og 4.2 for bydel Alna er fra Boligbehovsplan for Oslo Kommune 2013-2016 og viser antatt behov for bydel Alna de neste årene.

Utdrag fra tabell 4.1 Rapportert behov for ordinære kommunale boliger 2013-2016, fordelt på boligstørrelse og bydel

Bydel	Ettroms	Toroms	Treroms	Fireroms	Femroms	Seksroms	Totalt
Alna	9	70	43	12	2	0	136

Kilde: Velferdsetatens rapport *"Oppdatert kartlegging av bydelenes antatte boligbehov per mai 2012 for perioden 2013-2016"*

Utdrag fra tabell 4.2 Rapportert behov for boliger til personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri 2013-2016, fordelt på type bolig og bydel

Bydel	Tilrettelagt for rus/ psykiatri, med personalbase	Tilrettelagt for rus/psykiatri, uten personalbase	Skjermet/ forsterket	Totalt
Alna	0	0	6	6

Kilde: Velferdsetatens rapport *"Oppdatert kartlegging av bydelenes antatte boligbehov per mai 2012 for perioden 2013-2016"*

Bydel Alna har pr. mai måned 2013 rapportert følgende behov for ordinære boliger i perioden 2014 – 2016.

Bydel	Ettroms	Toroms	Treroms	Fireroms	Femroms	Seksroms	Totalt
Alna	5	27	14	7	1	0	54

Bydel Alna har pr. mai måned 2013 rapportert følgende behov for boliger til personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri for perioden 2014 – 2016.

Bydel	Tilrettelagt for rus/ psykiatri, med personalbase	Tilrettelagt for rus/psykiatri, uten personalbase	Skjermet/ forsterket	Totalt

Alna	4	3		7

I tabellene ovenfor som viser boligbehov rapportert til VEL for perioden 2014 – 2016 er planlagte prosjekter og antatt ledigstillelse av kommunale boliger tatt med. Det er lagt til grunn at ca. 142 boliger vil bli ledigstilt i perioden ved naturlig avgang, og som resultat av prosjektene «Fra leie til eie. Økt bruk av startlån» og «Økt gjennomstrømning i kommunale boliger».

Søknader om kommunal bolig viser at behovet er størst for to- og treroms leiligheter. Ved siste to boligtildelinger i bydelen ble til sammen 16 av 48 kvalifiserte søkere tildelt bolig. 32 fikk avslag pga. prioritering.

Tabellen nedenfor viser planlagte prosjekter i 2013.

Bydel Alna	Ettroms	Toroms	Treroms	Fireroms	Femroms	Seksroms	Totalt
Gransdalen 31B	1	5	4		1	0	11
Skansen Terrasse 18		3	2				5
Dr. Dedichens vei 26C		10					10
Ulsholtveien 31		10					10
Arveset gård (rus og psykiatri)		3					3
Sum	1	31	6		1		39

Under prosjektering av Gransdalen 31B og Skansen Terrasse 18B ble det avklart at prosjektene ikke lot seg realisere på grunn av at borettslagene gikk i mot seksjonering av arealene til leiligheter. Som kompensasjon har Boligbygg Oslo KS kjøpt 14 leiligheter fordelt på 5 borettslag i bydelen. Prosjektering av Dr. Dedichens vei 26C er stoppet i påvente av KVU for boliger til vanskeligstilte i bydel Alna. Det er videre knyttet usikkerhet til tilgang på 10 boliger i Ulsholtveien 31 da Stiftelsen Betanien som forutsatt ikke vil inngå avtale med bydelen om tilvisningsrett. Betanien ønsker imidlertid å samarbeide med bydelen om bosetting av unge i etableringsfasen og nyankomne flyktninger med mulighet for bosetting av vanskeligstilte.

20 leiligheter innleid fra USBL i Haugerudhagan skal tilbakeleveres innen 1. oktober 2014. Bydelen er i dialog med beboerne og vurderer å finne alternative løsninger for den enkelte leietaker som ikke medfører økt behov for kommunale boliger.

Bydelen har innleid ytterligere 4 leiligheter i Tevlingveien 16. Dette i tillegg til de 51 som bydelen disponerte fra før. Fra medio april 2014 vil bydelen få disposisjonsrett til 4 av 15 leiligheter til personer med rus- og psykiske vansker på Arveset gård.

Med endringer siden innmeldt boligbehov i mai måned 2013 er antatt behov for kommunalt disponerte boliger til vanskeligstilte 58 i perioden 2014 – 2016. Fordelt over 3 år utgjør det fremskaffelse av ca. 20 boliger pr. år i perioden.

Bydelen understreker at antatt behov for ordinære kommunale boliger også omfatter personer med funksjonsnedsettelser, utviklingshemming og rus- og/eller psykiske problemer som ikke har behov for en særskilt tilrettelagt bolig eller tjenester ut over det som kan gis fra det ordinære tjenesteapparatet i den enkeltes hjem.

Tilrettelagte boliger til personer med omfattende rus- og psykiatriproblematikk søkes ivaretatt ved etablering av Arveset gård og ved utvikling av boliger til målgruppen i samarbeid med Groruddalsbydelene. Behov for boliger, tomter og samarbeid mellom bydelene er beskrevet i

"Område-KVU for Bydel Alna, Bydel Bjerke, Bydel Grorud og Bydel Stovner. Boliger til personer med sammensatte utfordringer."

2.3 Interessent- og aktøranalyse

Aktører

Aktører er organisasjoner, institusjoner eller personer, offentlige eller private, som har en ansvarlig og/eller utførende rolle (oppgaver og ansvar) i prosjektet. Under følger en oversikt over aktører i prosjektet.

Bydel Alna
Bydel Alna er operativ bestiller. Bydelen er ansvarlig for hele konseptvalgutredningen. Det innebærer at bydelen skal beskrive behovet for investeringen og redegjøre for de krav den valgte løsningen må tilfredsstille. Bydelen har også ansvar for å kvalitetssikre helheten i utredningen, og skal anbefale valgt løsning.

Boligbygg Oslo KF
Boligbygg Oslo KF har ansvar for å gjennomføre mulighets- og kostnadsanalysen i konseptvalgutredningen, og er operativ utfører i forprosjektfasen. Boligbygg vil også få et hovedansvar i de senere fasene av investeringsprosessen

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester er overordnet bestiller av konseptvalgutredningen, og har blant annet rolle å kvalitetssikre konseptvalgutredningen, og vurdere bydelens anbefaling. EST stiller økonomisk garanti for finansiering av konseptvalgutredningen.

Byrådsavdeling for kultur og næring
Byrådsavdeling for kultur og næring skal kvalitetssikre og eventuelt bestille detaljprosjektering dersom det besluttes å gå videre med investeringen etter forprosjektering.

Politikere
Alna bydelsutvalg holdes orientert om prosjektet underveis i prosessen

Plan- og bygningsetaten
Plan- og bygningsetaten har ansvar for å behandle byggesaken og avklare reguleringsmessige spørsmål.

Husbanken
Husbanken behandler søknader og tildeler tilskudd i forbindelse med bygging av boliger. Aktuelle tilskudd er investeringstilskudd og boligtilskudd. Boligtilskuddet er på inntil 20 %, men det er mulig med en forhøyelse opp mot 30 %.

Aktør	Forventning/holdning til investeringen (skala fra -3 / + 3)	Antatt evne til å påvirke investeringen (skala fra -3 / +3)	Mulige tiltak fra operativ/overordnet bestillers side
Bydel Alna	+3	+3	Administrativt vedtak om videreføring av prosjektet
Boligbygg Oslo KF	+3	+3	Følge opp fremdriftsplan
Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester	+3	+3	Investeringsbudsjett til å gjennomføre prosjektet. Vedtak om videreføring etter KS1 og KS2
Ansatte i Bydel Alna	+3	0	Utforming av detaljer gjennom brukermedvirkning

Aktør	Forventning/holdning til investeringen (skala fra -3 / + 3)	Antatt evne til å påvirke investeringen (skala fra -3 / +3)	Mulige tiltak fra operativ/overordnet bestillers side
Politikere	+3	+3	Vedtak i Bydelsutvalget om anskaffelse samlokalisert enhet med tjenester
Plan- og bygningsetaten	+3	+3	Avklaring med PBE om reguleringsrisiko
Husbanken	+3	+3	Tidlig avklaring om utforming tilfredsstiller Husbankens krav

Tabell 3 Aktøranalyse

Interessenter

Interessenter er personer, organisasjoner eller institusjoner, offentlige eller private, som medvirker til- eller kan bli påvirket av investeringen. Under følger en oversikt over interessenter i prosjektet.

Personer som skal flytte inn i boligene
Brukerne som skal flytte inn i boligene er interessenter. Det er for dem boligene bygges og løsningene utformes. Bydelen har et særskilt ansvar for å sikre at brukernes interesser ivaretas.

Brukerorganisasjoner
Brukerorganisasjonene arbeider for å påvirke ulke offentlige aktører for å sikre at det utvikles gode og differensierte boligtilbud for grupper som har behov for tilrettelagte boliger.
Bydelen vil samarbeide med aktuelle brukerorganisasjoner.

Medier
Medier vil kunne ha interesse av å omtale prosjektet, både positivt og negativt. Tiltaket vil kunne få en positiv omtale som et viktig, nytt tilbud til en sårbar brukergruppe. Imidlertid vil det kunne vekke negative reaksjoner i nabolaget når slike tilbud etableres. Dette vil kunne medføre at media fatter interesse for saken og kan gi prosjektet negativ omtale.

Mediene har som en av sine viktigste oppgaver å sette fokus på offentlig tjenesteyting og forhold som ikke fungerer godt nok. Det grunnleggende behovet er knyttet til å identifisere saker av allmenn interesse og avdekke kritikkverdige forhold. Noen argumenterer også for at medienes behov for å omtale offentlig tjenesteyting kan knyttes til det samfunnsansvaret mediene skal ha.

Naboer
Naboenes interesse vil først og fremst være knyttet til hvordan prosjektet påvirker nabolaget og det øvrige nærmiljøet. Dette er i utgangspunktet en brukergruppe som i liten grad vil oppleves som til sjenanse for naboer og beboere i området.
Generelt vil naboene og nærmiljøets behov være knyttet til hvordan etableringen av tjenestetilbudet påvirker dem. Konkret vil de ha behov for/ønske om at det er lite trafikk til og fra eiendommen, og at beboerne har en adferd som ikke virker forstyrrende. I forhold til denne investeringen vil naboene også ha behov for/ønske om at bygningene fremstår presentable og ikke forfaller.

Interessent	Forventning/holdning til investeringen (skala fra -3 / + 3)	Antatt evne til å påvirke investeringen (skala fra -3 / +3)	Mulige tiltak fra operativ/overordnet bestillers side
Personer som skal flytte inn i leilighetene	+3	0	Sørge for informasjon og brukermedvirkning I planleggingsprosessen
Brukerorganisasjoner	+3	0	Sørge for informasjon og brukermedvirkning i planleggingsprosessen

Interessent	Forventning/holdning til investeringen (skala fra -3 / + 3)	Antatt evne til å påvirke investeringen (skala fra -3 / +3)	Mulige tiltak fra operativ/overordnet bestillers side
Medier	+3	0	Gi god og relevant informasjon til media
Naboer	+2	+1	Gi god og relevant informasjon til naboer

Tabell 4 Interessentanalyse

Som det frerngår av ovennevnte tabeller vil det være flere grupper og instanser som vil være opptatt av investeringen på ulike måter. De fleste vil ha en positiv innfallsvinkel til investeringen, men det er viktig å være klar over at enkelte vil kunne ha et behov/ønske som ikke er sammenfallende med kommunens. Dette vil kunne utløse en behovskonflikt.

Behovskonflikt	Mulige tiltak
• Naboer som er mot etablering av kommunale boliger	• Informasjon; eventuelt nabomøter
• Naboer som opplever at bygget avviker i negativ retning i forhold til omkringliggende bebyggelse + økt trafikk	• Ta hensyn til omgivelsene ved utforming av bygget • Egen adkomstvei og parkering på tomten

Tabell 5 Behovskonflikter

3 Målanalysen

3.1 Relevans for investeringen

Følgende dokumenter er lagt til grunn for investeringen

- Bystyremelding 2/2008 om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune
- Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013-2016
- Boligsosial plan for Bydel Alna 2009-2014
- Bydel Alnas handlingsplan for psykisk helsearbeid
- Bydel Alnas ruspolitiske handlingsplan

3.2 Kommunemål og effektmål

Kommunemål:

- Oslo kommune skal ha en sammenhengende kjede av boligtiltak til vanskeligstilte som er differensiert etter individuelle behov og problemer
- Den kommunale ressursbruken skal være effektiv og tiltakene kvalitetssikres

Effektmål:

- Beboerne skal oppleve at de har et trygt og godt boforhold

3.3 Prioritering av resultatmål

Prosjekter i Oslo kommune prioriterer normalt resultatmål etter kostnad, kvalitet og tid. På bakgrunn av et stort udekket boligbehov og for raskt å kunne få på plass boliger som kan dekke noe av behovet gjøres følgende prioritering for resultatmål i denne KVUen.

1. Tid
2. Kostnad
3. Kvalitet

- Det skal fremskaffes minimum 58 boliger i perioden 2014 – 2016, herav 20 boliger i 2014
- Husleie for beboerne skal tilsvare gjengs leie
- Boligene skal tilfredsstille Husbankens krav og retningslinjer

4 Overordnet kravdokument

Overordnet kravdokument sammenfatter betingelsene som skal oppfylles ved utforming av løsning og gjennomføring av tiltaket. De overordnede kravene er utledet av målene som er definert i målanalysen.

Dette tiltaket gjelder ordinære boliger og er tiltenkt vanskeligstilte.

Boligdelen

- Boenhetene skal gi et fullverdig botilbud for en person med funksjonene soveplass, stue, kjøkken, bad og bod.

Bygningsmessige krav

- Krav til utforming av boligene skal være i henhold til Husbankens krav og retningslinjer (se www.husbanken.no)
- Eiendommen skal tilfredsstille aktuelle byggeforskrifter og brannkrav, samt forskrifter fra Arbeidstilsynet.
- Gjeldende utgave av FKOK

4.1 Absolutte minimumskrav ("Skal-krav")

Absolutte krav ("skal-krav)	Kravstiller	Eventuelle kommentarer
Tomten skal ha nærhet til offentlig kommunikasjon	Bydel Alna	Vurderes som viktig for en differensiert bruk av boligene til vanskeligstilte.
Tilpasset nabolaget/bomiljøet	Bydel Alna Plan og bygningsetaten	
Gjengs leie til beboere	Bydel Alna	For å sikre en pris som er aktuell for beboerne.

Tabell 6 Skal-krav

4.2 Bør-krav / Vurderingskriterier

Bør-krav / vurderingskriterier	Kravstiller	Eventuelle kommentarer
Uteareal	Bydel Alna	Det legges til rette for et utemiljø med møteplasser for barn, unge og eldre.
Bodareal	Bydel Alna	Fellesrom til oppbevaring av sykler, barnevogner etc. i tillegg til bod for den enkelte leilighet.

Tabell 7 Bør-krav

5 Vurdering av alternativ

Utredning og vurdering av tomter

Bystyret har bestemt at det skal bygges boliger til byens vanskeligstilte. Det er besluttet å utrede de tomtealternativer som finnes i bydelen. Det er gjennomført tomtesøk for å finne de tomtene som er best egnet til formålet. Denne alternativanalysen vil kun vurdere de tomtene som er regulert til boligformål og som BBY eller Oslo kommune står som eier av.

5.1 Mulig alternative løsninger

Mulige alternative løsninger	Beskrivelse, vurdering, herunder oppfyllelse av krav	Konklusjon
Alternativ 1: Gamle Strømsvei 11 (gnr/bnr 112/132)	3045 kvm. Regulert til bolig. BYA = 30 %. Maks 2 etasjer + underetasje/garasjekjeller. Oslo kommune står som eier. Utkant av boligområde. Avstand kollektivtilbud: Buss i umiddelbar nærет. 800 m til Lindeberg og Furuset t-bane.	Tomten anses som egnet til formålet
Alternativ 2: Trolldalsveien 38a (gnr/bnr 143/923)	895 kvm. Regulert til bolig. BYA = 25 % Oslo kommune står som eier. Berøres av småhusplanen. Etablert småhusområde. Avstand kollektivtilbud: busstopp ca. 650m, 1200 m til Tveita t-bane	Tomten anses som egnet til formålet.
Alternativ 3: Hellerudveien 55a (gnr/bnr 143/357,358,355)	Ca. 1972 kvm. Regulert til bolig/vei. BYA = 18 % Oslo kommune står som eier. Berøres av småhusplanen. Anmerkning vedrørende biologisk mangfold. Avstand kollektivtilbud: Buss i nærheten, ca. 1100 m til Tveita t-bane. Bekkefar over eiendommen. Etablert bomiljø.	Tomten anses som egnet til formålet men anses som mindre attraktiv pga. anmerkning i forhold til biologisk mangfold.
Alternativ 4: Uadr. Lindebergåsen (gnr/bnr 115/21)	10587 kvm. Antatt uregulert BYA = 24 % Oslo kommune står som eier. Berøres av småhusplanen. Avstand kollektivtilbud: buss i umiddelbar nærhet, 600 m til Trosterud t-bane. Kupert tomt i etablert bomiljø.	Tomten anses som egnet til formålet men må muligens gjennomgå regulering.
Alternativ 5: Dr. Dedichens vei 26c (gnr/bnr 142/39)	2229 m2. Regulert til offentlig bygning (institusjon/bofellesskap). BYA = 20 %. BBY står som eier. Avstand kollektivtilbud: 300 m til Trosterud t-bane.	Tomten anses som egnet til formålet
Alternativ 6:	9816 kvm.	Eiendommen anses som

Mulige alternative løsninger	Beskrivelse, vurdering, herunder oppfyllelse av krav	Konklusjon
Haugerudsenteret 35-37 (gnr/bnr 141/133)	Regulert til bolig (trygdeboliger). BBY står som eier. Avstand kollektivtilbud: i umiddelbar nærhet. Eksisterende bygningsmasse som pr d.d. står tom. Tidligere benyttet til kontorer for bydelen.	egnet til formålet

Tabell 8 Vurderte alternativer

5.2 Vurdering av konsepter

Alternativene er i første omgang vurdert ut fra hvorvidt de kan løse oppgaven i forhold til etablering av nye boliger for vanskeligstilte. Avhengig av størrelse på boliger, antall enheter av de ulike boligtypene og eiendommens størrelse og tillatt % BYA vil de ulike alternativene tilfredsstille behovet i ulik grad. Bydelen må i etterkant av denne KVU beslutte hvilket antall boliger, og hvilken størrelse disse boligene skal ha, for å definere hvilke(t) alternativ som best løser oppgaven. KVUen begrenser seg til å vurdere tomter eid av Oslo kommune samt deler av en eksisterende eiendom som pr i dag står tom.

Nullalternativ

Nullalternativet innebærer å la være å bygge eller istandsette vurderte alternativer. Bydelen må da benytte de tilbud som allerede er tilgjengelige. Bydelen har et økende behov for denne type boliger som ikke kan dekkes via etablerte tilbud. Det har vært utredet alternativer i bydelen uten å finne passende løsninger.

Alternativet er ikke videre utredet.

Alternativ 1: Gamle Strømsvei 11

Alternativ 1 er en ubebygd tomt beliggende i utkanten av et etablert bomiljø. Tomten er regulert til bolig.

Dagens situasjon

Tomten i Gamle Strømsvei 11 eies av Oslo kommune, tomten er ubebygd. Det er vegetasjon på tomten.

Tomtens beliggenhet

Tomten er på 3 045 m2 og ligger i utkanten av etablert villa- småhusbebyggelse og grøntdrag ovenfor Karihaugveien. Det er et rolig strøk uten gjennomgangstrafikk. Barnevennlig.

Barnehage og skole i gangavstand.

Topografi og vegetasjon

Solforhold: Meget gode – eneste hindring for solen pr i dag er i form av løvtrær.

Flat/skråning: Tomten er relativt flatt arrondert med noe stigning mot eksisterende bebyggelse.

Vegetasjon: Det er mye bunnvegetasjon/kratt på tomten i tillegg til en god del løvtrær. Relativt mange av løvtrærne må påregnes fjernet i forbindelse ved eventuell utbygging.

Dagens bygningsmasse

Det er ingen bebyggelse på tomten pr i dag.

Verneverdi

Utgår, ingen bebyggelse på tomten.

Biologisk mangfold
Ingen forhold anmerket i matrikkelen.

Trafikkforhold, adkomst og parkering

Det er ingen gjennomgangstrafikk forbi tomten. Det er opparbeidet adkomst til tomten. Parkeringsplasser må etableres i henhold til Oslo Kommunes retningslinjer.

Nærhet til offentlig kommunikasjon:

Det er kun 4 minutters gange til busstopp Furuset skole og 11 minutt gange til Lindeberg T-banestasjon. Matbutikk finnes i gangavstand.

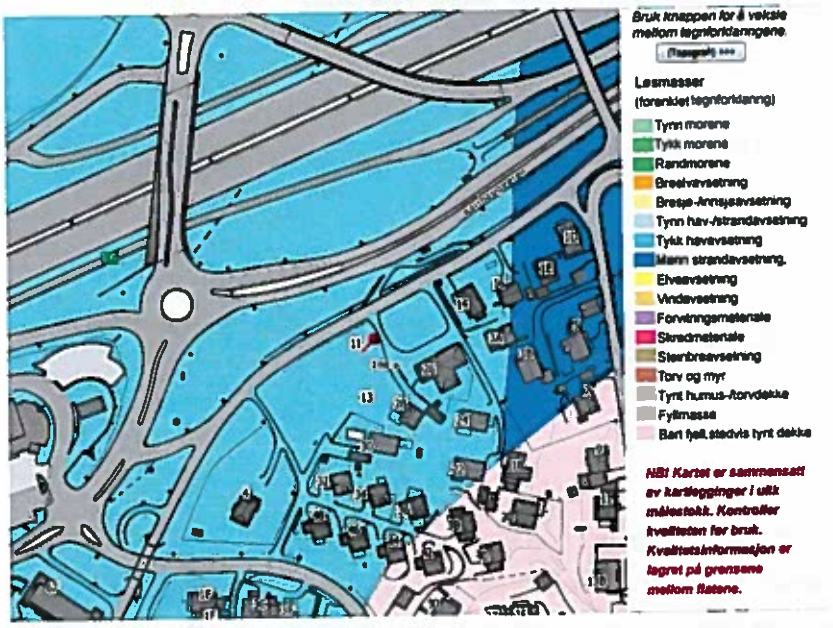
Forurensing i grunn

Radon: Angitt med moderat aktsomhet – for kart, se Norges geologiske undersøkelser.

Andre ting: Ingen kjente grunnforurensninger – for kart, se Klima og forureiningsdirektoratet.

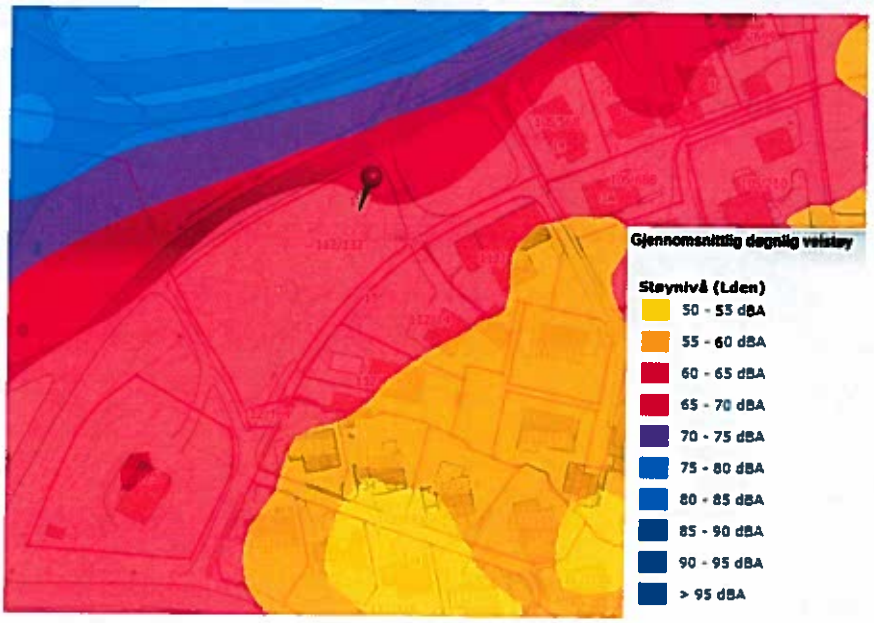
Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, kun kartsøk, for å kartlegge grunnen. Se kart fra Norges geologiske undersøkelser:



Luft og lydforurensning

Tomten ligger i nærheten av større vei og er støybelastet.



Teknisk infrastruktur

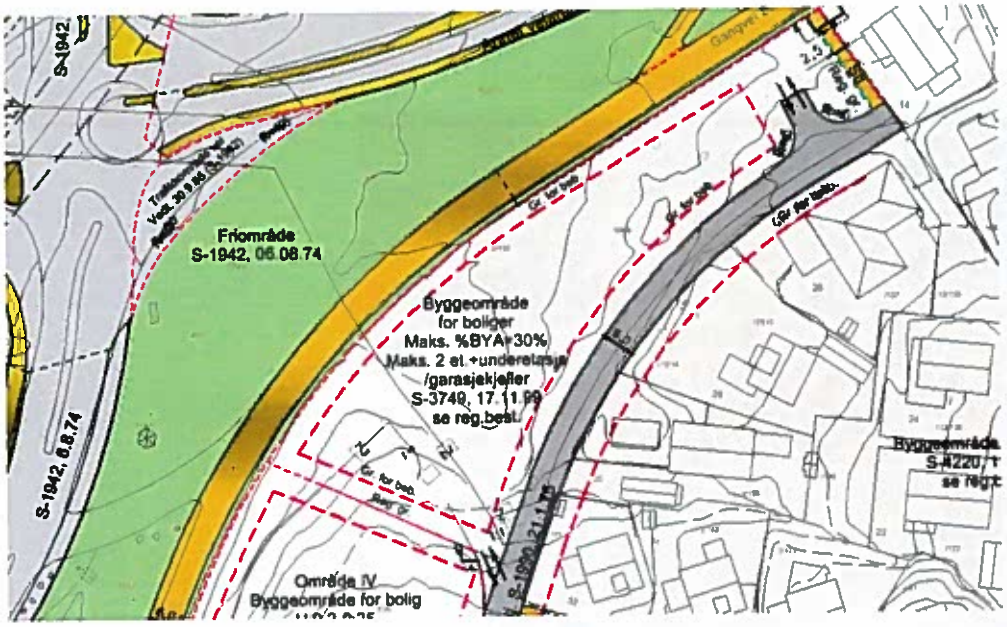
Strøm og VVS antas å ligge i umiddelbar nærhet. Berørte etater må kontaktes.

Naboforhold og bebyggelse

Privat bebyggelse bestående hovedsakelig av småhus og lavblokker, eneboligfelt – etablert bomiljø.

Plan- og reguleringsmessige forhold

Eiendommen i Gamle Strømsvei 11 er i dag regulert til byggeområde for boliger med en BYA på inntil 30 %. Det er maksimalt tillat å etablere 2 etasjer pluss underetasje/garasjekjeller.



Forslag til løsning alternativ 1

Med en utnyttelsesgrad på 30 % er det mulig å etablere BYA[1]=913 m^2 på denne eiendommen.

Det er etablert adkomst til tomten. Krav til biloppstillingsplasser må ivaretas i henhold til Parkeringsnormen for Oslo kommune.

Takform:

Området domineres av småhusbebyggelse og noen mindre rekkeboliger, alle disse har i all hovedsak saltak. I tillegg er det i nærområdet noen mindre boligblokker, disse med flatt tak.

Plassering på tomt:

Tomten kan bebygges på en rekke måter da byggegrensen ikke begrenser tomten i så måte.

1 Bebygd areal (BYA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, dog slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 3-12. Dette innebærer at nødvendig parkeringsareal regnes med ved beregningen av BYA. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

Alternativ 2: Trolldalsveien 38a

Alternativ 2 er en ubebygd tomt beliggende i utkanten av et etablert bomiljø. Tomten er regulert til bolig.

Dagens situasjon

Tomten i Trolldalsveien 38A eies av Oslo kommune, tomten er ubebygd. Det er vegetasjon på tomten.

Tomtens beliggenhet

Tomten er på 895 m2 og er beliggende innerst i blindvei med kort vei til Østmarka. Tomta ligger i hyggelig og barnevennlig boligområde bestående av eneboliger og flermannsboliger i villa- og småhusbebyggelse. Ingen gjennomgangstrafikk.

Topografi og vegetasjon

Solforhold: Lite sol. Nordvestvendt tomt i fordypning i terrenget.

Flat/skråning: Tomten er flatt arrondert men en liten forhøyning over tomten.

Vegetasjon: Det er mye bunnvegetasjon/kratt på tomten i tillegg til en god del løvtrær. Relativt mange av løvtrærne må påregnes fjernet i forbindelse ved eventuell utbygging.

Dagens bygningsmasse

Det er ingen bebyggelse på tomten pr i dag.

Verneverdi

Utgår, ingen bebyggelse på tomten.

Biologisk mangfold

Ingen forhold anmerket i matrikkelen.

Trafikkforhold, adkomst og parkering

Det er ingen gjennomgangstrafikk forbi tomten. Det må opparbeides egen adkomst til tomten, med parkeringsplasser i henhold til Oslo Kommunes retningslinjer.

Nærhet til offentlig kommunikasjon:

Ca. 6 minutters gange til godt kollektivtilbud med buss i Hellerudveien og 17 minutt gange til Tveita t-bane stasjon.

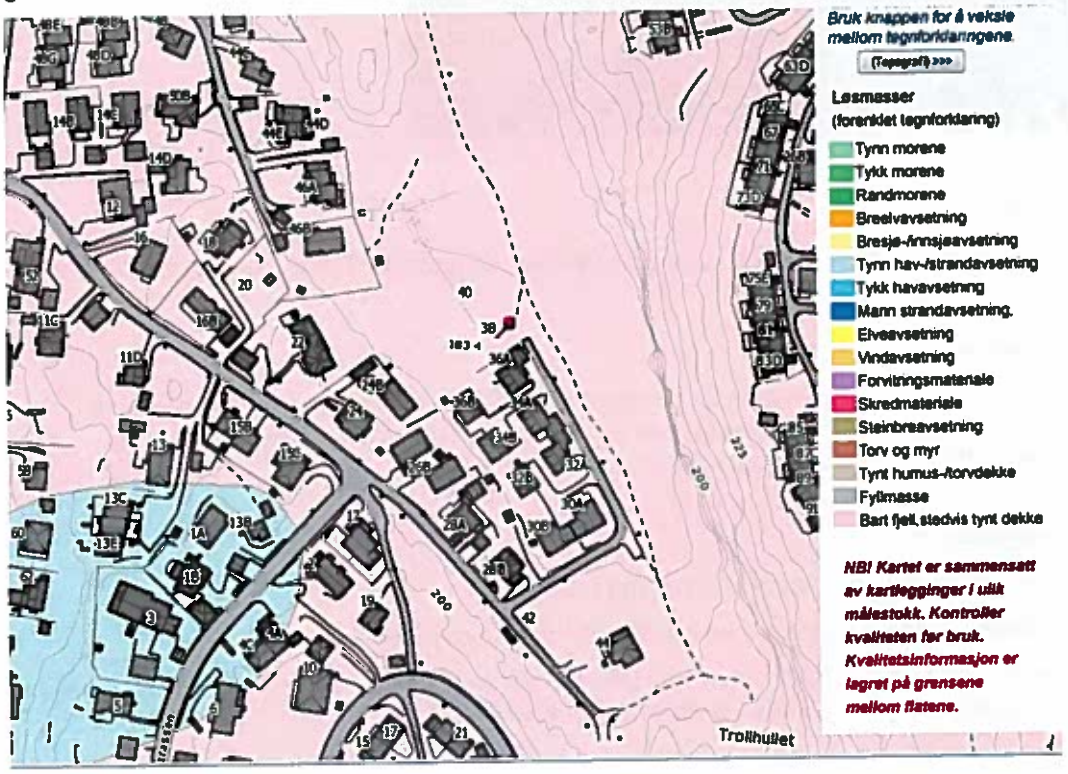
Forurensing i grunn

Radon: Angitt med moderat aktsomhet – for kart, se Norges geologiske undersøkelser.

Andre ting: Ingen kjente grunnforurensninger – for kart, se Klima og forureiningsdirektoratet.

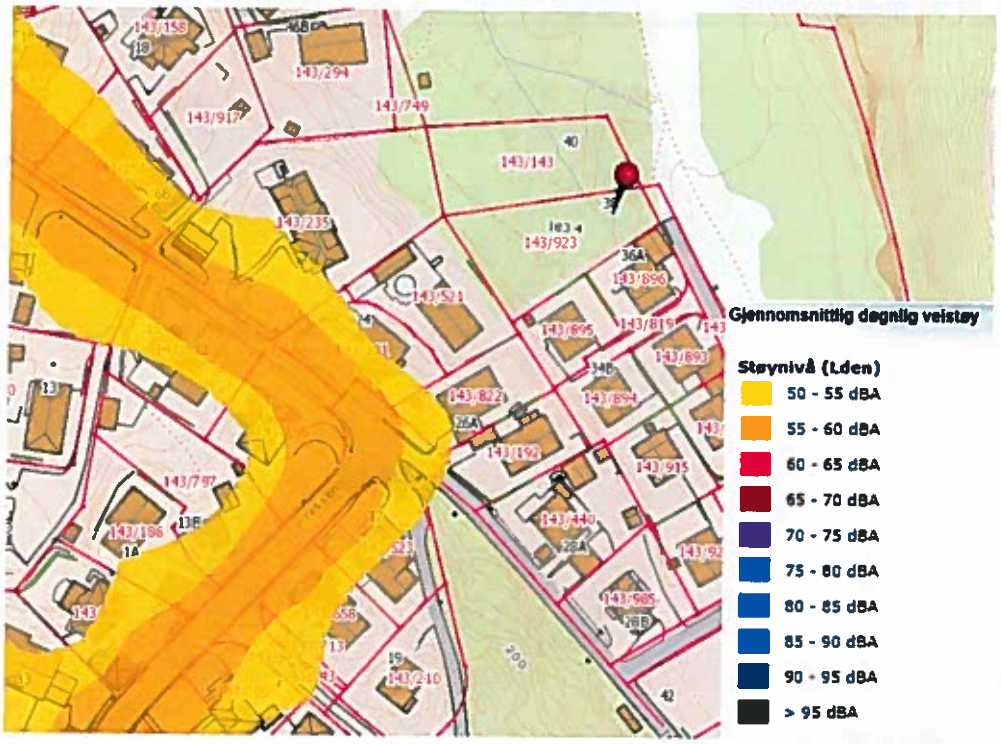
Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, kun kartsøk, for å kartlegge grunnen mht. fundamentering eller forurensning. Grunnfjell kommer opp i dagen på tomtens sydside ellers virker tomtens grunnforhold å inneha normale jordmasser. Se kart fra Norges geologiske undersøkelser:



Luft og lydforurensning

Tomten er ikke luft- eller støybelastet da den ligger tilbaketrukket fra alle større veier.



Teknisk infrastruktur

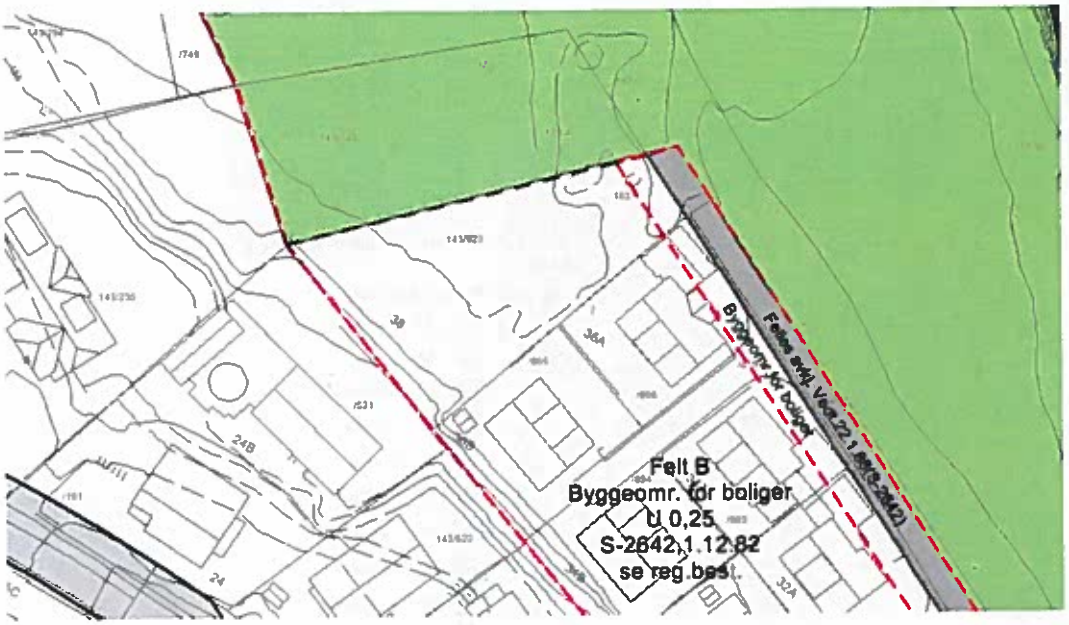
Strøm og VVS antas å ligge i umiddelbar nærhet til tomten. Berørte etater må kontaktes.

Naboforhold og bebyggelse

Privat bebyggelse bestående hovedsakelig av småhus og lavblokker, eneboligfelt – etablert bomiljø.

Plan- og reguleringsmessige forhold

Eiendommen i Trolldalsveien 38A er i dag regulert til byggeområde for boliger med en BYA på inntil 25 %. Tomten berøres av småhusplanen.



Forslag til løsning alternativ 2

Med en utnyttelsesgrad på 25 % er det mulig å etablere BYA[2]=223 m^2 på denne eiendommen.

Det må opparbeides adkomst til tomten. Krav til biloppstillingsplasser må ivaretas i henhold til Parkeringsnormen for Oslo kommune.

Takform:

Området domineres av småhusbebyggelse, alle disse har i all hovedsak saltak noen også med valmet tak.

Plassering på tomt:

Tomten kan bebygges på en rekke måter da byggegrensen ikke begrenser tomten i så måte.

2 Bebygd areal (BYA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, dog slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 3-12. Dette innebærer at nødvendig parkeringsareal regnes med ved beregningen av BYA. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

Alternativ 3: Hellerudveien 55a

Alternativ 3 er en ubebygd tomt beliggende i etablert bomiljø. Tomten er regulert til bolig/vei.

Dagens situasjon

Tomten i Hellerudveien 55A eies av Oslo kommune, den er ubebygd. Det er vegetasjon på tomten. Det går en bekk over deler av tomten.

Tomtens beliggenhet

Tomten er på 1 972 m2 og er beliggende mellom Trasop og Hellerud. Området består i det vesentlige av villa- og småhusbebyggelse.

Topografi og vegetasjon

Solforhold: Meget gode.

Flat/skråning: Tomten er flatt arrondert.

Vegetasjon: Løvtrær og undervegetasjon/kratt på tomten. Det må påregnes at en god del av dette må fjernes ved eventuell utbygging.

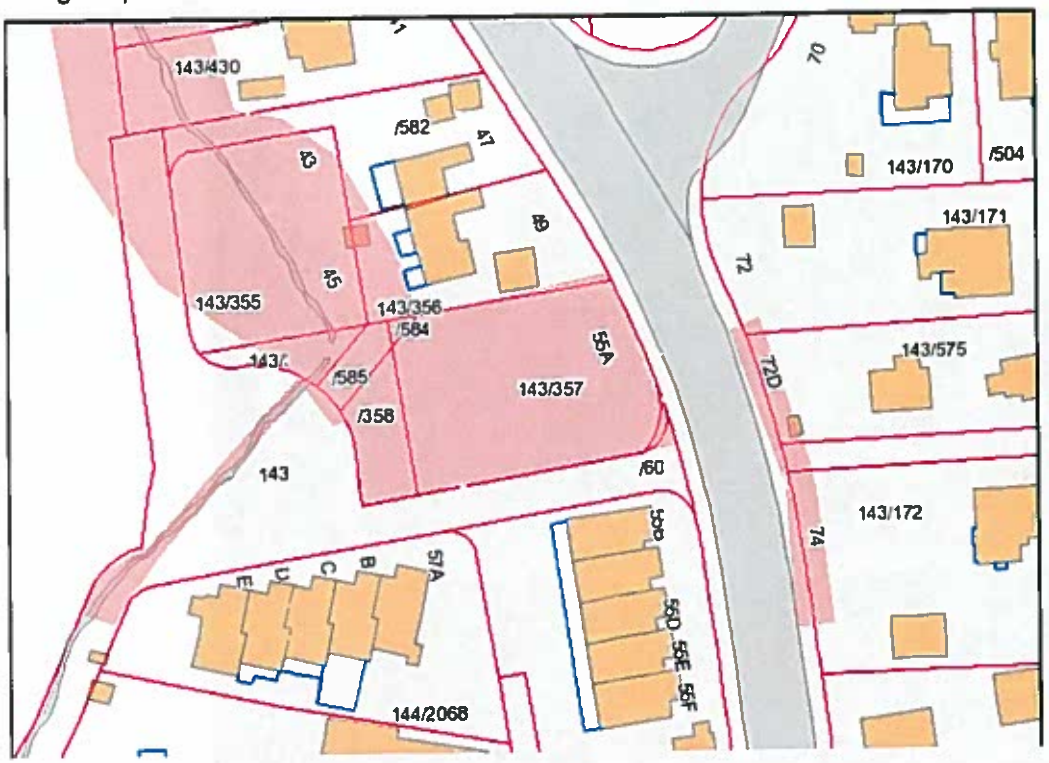
Dagens bygningsmasse

Det er ingen bebyggelse på tomten pr i dag.

Verneverdi

Utgår, ingen bebyggelse på tomten.

Biologisk mangfold
Det er anmerkninger i matrikkelen i forhold til at det er registrert et område med verdifullt biologisk mangfold på eller ved denne eiendommen.



Trafikkforhold, adkomst og parkering

Tomten ligger inntil Hellerudveien. Det må opparbeides adkomst til tomten, med parkeringsplasser i henhold til Oslo Kommunes retningslinjer.

Nærhet til offentlig kommunikasjon:

Det er ca. 16 minutters gange til Tveita T-banestasjon. Nærmeste busstopp ligger ca. 3 min gange unna tomten.

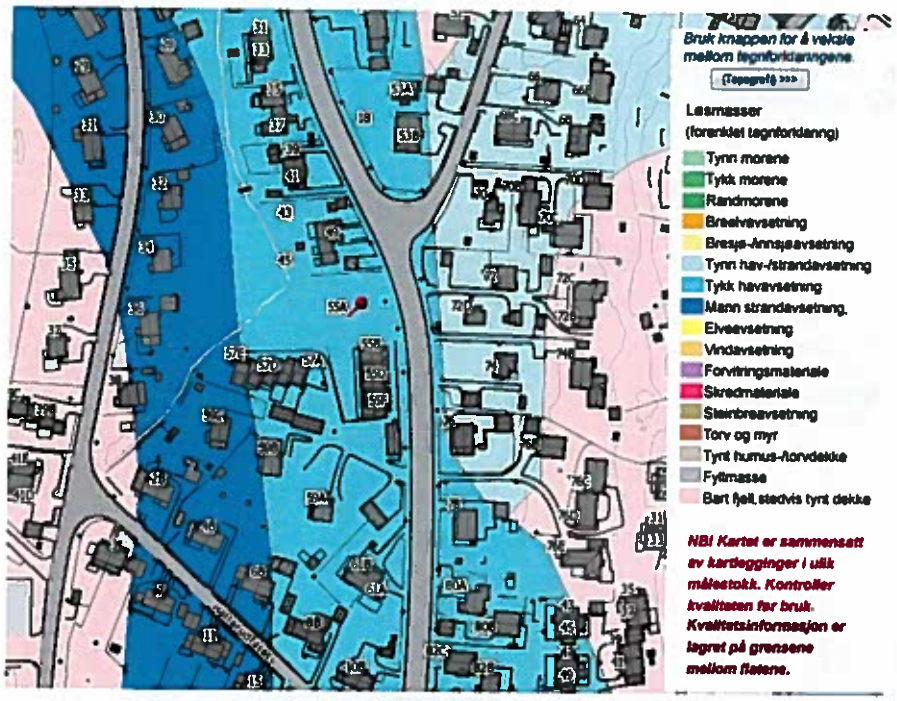
Forurensing i grunn

Radon: Angitt med moderat aktsomhet – for kart, se Norges geologiske undersøkelser.

Andre ting: Ingen kjente grunnforurensninger – for kart, se Klima og forureiningsdirektoratet.

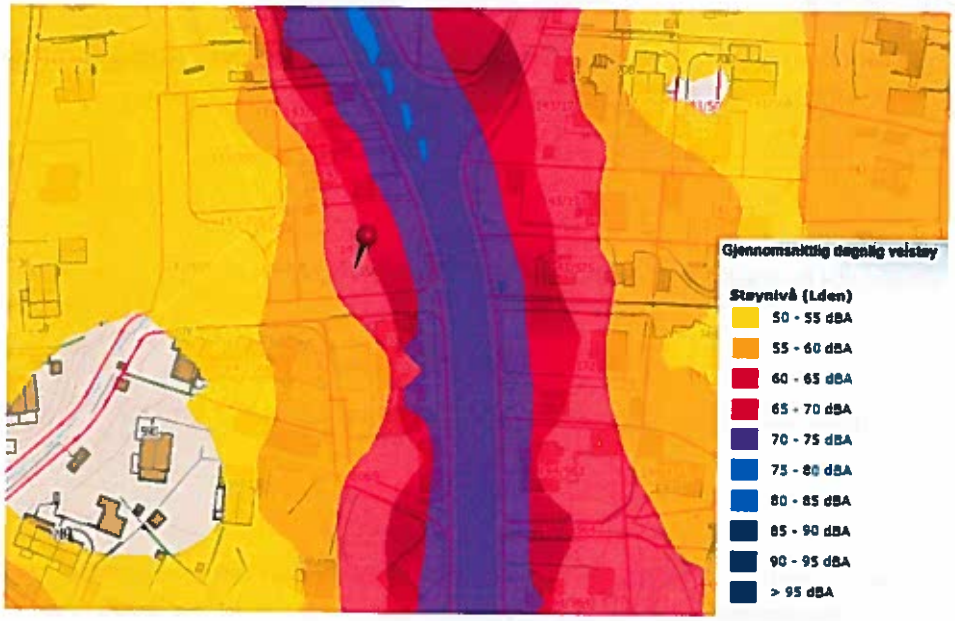
Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, kun kartsøk, for å kartlegge grunnen mht fundamentering eller forurensning. Grunnfjell kommer opp i dagen på tomtens sydside ellers virker tomtens grunnforhold å inneha normale jordmasser. Se kart fra Norges geologiske undersøkelser:



Luft og lydforurensning

Tomten ligger inntil Hellerudveien og er støybelastet.



Teknisk infrastruktur

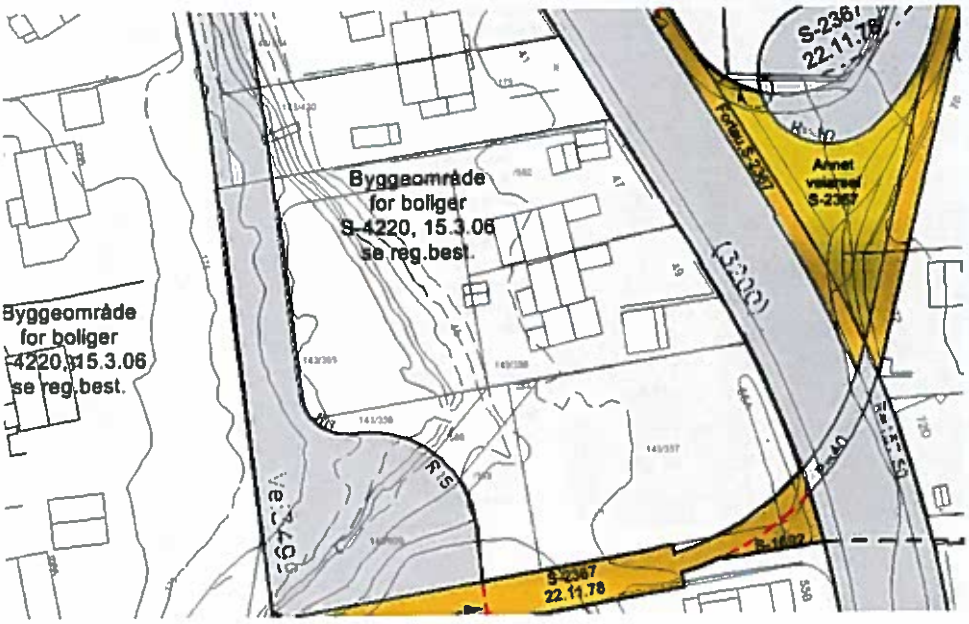
Strøm og VVS antas å ligge i umiddelbar nærhet til tomten. Berørte etater må kontaktes.

Naboforhold og bebyggelse

Privat bebyggelse bestående hovedsakelig av eneboliger og rekkehusbebyggelse, eneboligfelt – etablert bomiljø.

Plan- og reguleringsmessige forhold

Eiendommen i Hellerudveien 55A er i dag regulert til byggeområde for boliger. Som følge av at eiendommen berøres av småhusplanen og at det går bekkefar over eiendommen er BYA her på 18 %.



Forslag til løsning alternativ 3

Med en utnyttelsesgrad på 18 % er det mulig å etablere BYA[3]=355 m^2 på denne eiendommen.

Det må opparbeides adkomst til tomten. Krav til biloppstillingsplasser må ivaretas i henhold til Parkeringsnormen for Oslo kommune.

Takform:

Området domineres av småhusbebyggelse, alle disse har i all hovedsak saltak.

Plassering på tomt:

Tomten kan bebygges på en rekke måter da byggegrensen ikke begrenser tomten i så måte.

3 Bebygd areal (BYA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, dog slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 3-12. Dette innebærer at nødvendig parkeringsareal regnes med ved beregningen av BYA. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

Alternativ 4: Uadr. Lindebergåsen

Alternativ 4 er en ubebygd tomt beliggende i etablert bomiljø. Tomten er uregulert, men berøres av småhusplanen.

Dagens situasjon

Tomten i Lindebergåsen eies av Oslo kommune, den er ubebygd. Det er vegetasjon på tomten.

Tomtens beliggenhet

Tomten er på 10 587 m2 og er beliggende mellom Søndre Lindeberg og Trosterud. Området består i det vesentlige av lavblokkbebyggelse med noe mindre boliger innimellom. Tomten ligger i etablert bomiljø.

Topografi og vegetasjon

Solforhold: Deler av tomten har mer sol en andre, tomten har nordvendt beliggenhet.

Flat/skråning: Det er relativt stor høydeforskjell over tomten.

Vegetasjon: Tett løvskog med undervegetasjon. Mye av vegetasjonen må fjernes ved en eventuell utbygging.

Dagens bygningsmasse

Det er ingen bebyggelse på tomten pr i dag.

Verneverdi

Utgår, ingen bebyggelse på tomten.

Biologisk mangfold

Ingen forhold anmerket i matrikkelen.

Trafikkforhold, adkomst og parkering

Det er gjennomgangstrafikk forbi tomten. Det må opparbeides egen adkomst til tomten, med parkeringsplasser i henhold til Oslo Kommunes retningslinjer.

Nærhet til offentlig kommunikasjon:

Det er ca. 7 minutter gange til Trosterud T-banestasjon. Kun få minutters gange til busstopp.

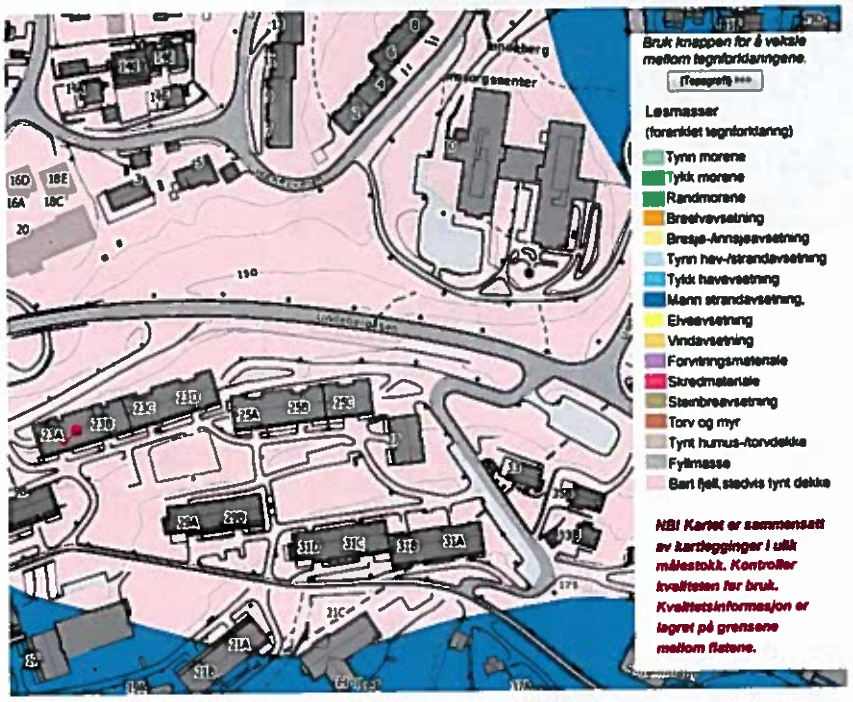
Forurensing i grunn

Radon: Angitt med moderat aktsomhet – for kart, se Norges geologiske undersøkelser.

Andre ting: Ingen kjente grunnforurensninger – for kart, se Klima og forureiningsdirektoratet.

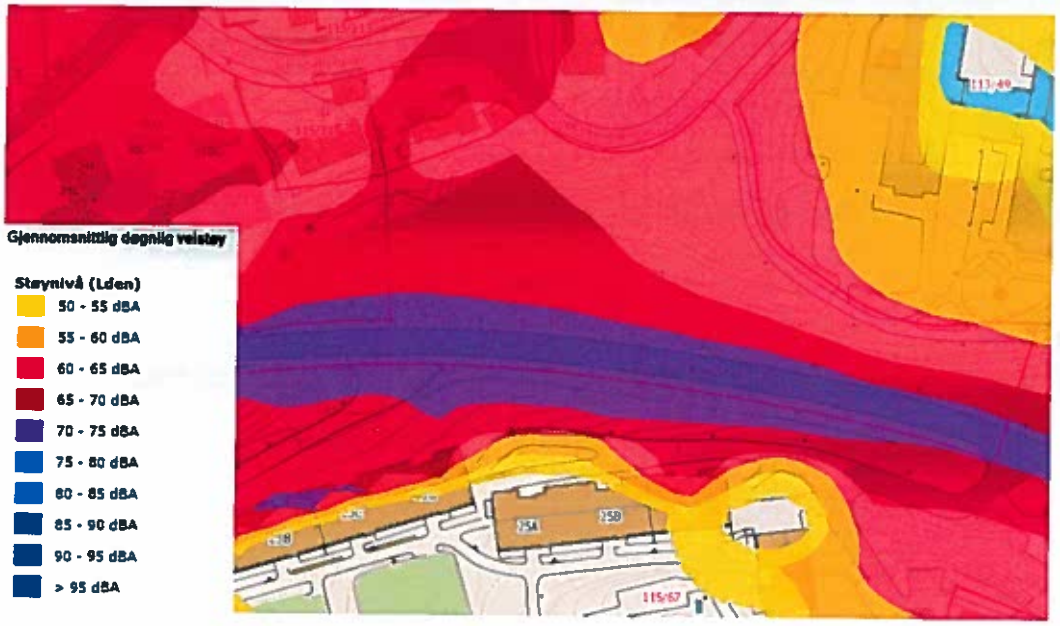
Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, kun kartsøk, for å kartlegge grunnen mht. fundamentering eller forurensning. Grunnfjell kommer opp i dagen på tomtens sydside ellers virker tomtens grunnforhold å inneha normale jordmasser. Se kart fra Norges geologiske undersøkelser:



Luft og lydforurensning

Tomten er ikke luft- eller støybelastet da den ligger tilbaketrukket fra alle større veier.



Teknisk infrastruktur

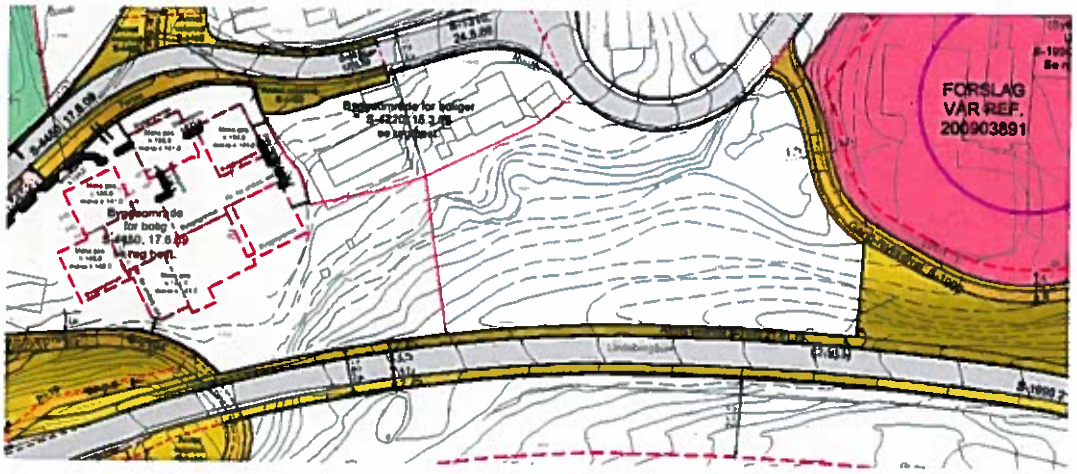
Strøm og VVS antas å ligge i umiddelbar nærhet til tomten. Berørte etater må kontaktes.

Naboforhold og bebyggelse

Det er i all hovedsak blokkbebyggelse i området. Noe småhus på tilstøtende eiendom.

Plan- og reguleringsmessige forhold

Eiendommen i Lindebergåsen er i dag uregulert.



Forslag til løsning alternativ 4

Med en utnyttelsesgrad på 24 % er det mulig å etablere BYA[4]=2 540 m^2 på denne eiendommen.

Det må opparbeides adkomst til tomten. Krav til biloppstillingsplasser må ivaretas i henhold til Parkeringsnormen for Oslo kommune.

Takform:

Området domineres av lavblokkbebyggelse. Det er i all hovedsak saltak på disse, men flatt tak forekommer også.

Plassering på tomt:

Tomten kan bebygges på en rekke måter da byggegrensen ikke begrenser tomten i så måte.

4 Bebygd areal (BYA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, dog slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 3-12. Dette innebærer at nødvendig parkeringsareal regnes med ved beregningen av BYA. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

Alternativ 5: Dr. Dedichsens vei 26c

Alternativ 5 er en ubebygd tomt beliggende i etablert bomiljø. Tomten er regulert til offentlig bygning.

Dagens situasjon

Tomten i Dr. Dedichens vei 26c er i kommunal eie ved Boligbygg Oslo KF.

Tomtens beliggenhet

Tomten er på 2 229 m2 og er beliggende skjermet på Nordvoll mellom Haugerud og Trosterud. Rolig strøk uten gjennomgangstrafikk. Barnevennlig og trygt.

Eiendommen er regulert til bebyggelse for offentlig bygning (institusjon/bofellesskap).

Topografi og vegetasjon

Solforhold: Meget gode – tomten har vestvendt beliggenhet. Ingen hindringer for solen vest.

Flat/skråning: Tomten er flatt arrondert.

Vegetasjon: Plen og prydbusker. Noe Ask og Osp på tomtens sydende. Disse kommer sannsynligvis til å være uberørt av planen.

Dagens bygningsmasse

Det er ingen bebyggelse på tomten pr i dag. Bygget som stod der er revet.

Verneverdi

Utgår, ingen bebyggelse på tomten.

Biologisk mangfold

Ingen forhold anmerket i matrikkelen.

Trafikkforhold, adkomst og parkering

Det er ingen gjennomgangstrafikk forbi tomten. Det opparbeides egen adkomst til tomten, med parkeringsplasser i henhold til Oslo Kommunes retningslinjer.

Nærhet til offentlig kommunikasjon:

Kun 5 minutters gange til Trosterud T-banestasjon.

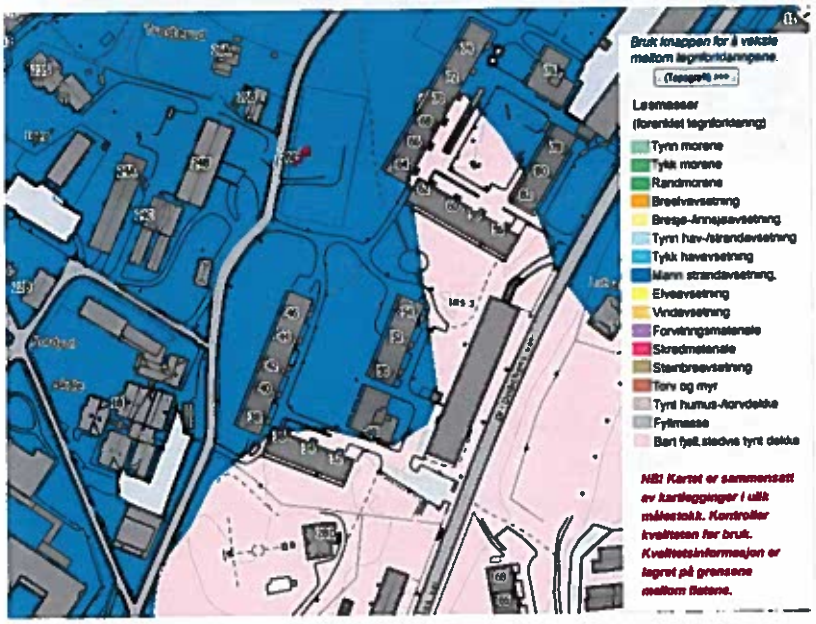
Forurensing i grunn

Radon: Angitt med moderat aktsomhet – for kart, se Norges geologiske undersøkelser.

Andre ting: Ingen kjente grunnforurensninger – for kart, se Klima og forureiningsdirektoratet.

Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, kun kartsøk, for å kartlegge grunnen mht fundamentering eller forurensning. Grunnfjell kommer opp i dagen på tomtens sydside ellers virker tomtens grunnforhold å inneha normale jordmasser. Se kart fra Norges geologiske undersøkelser:



Luft og lydforurensning

Tomten er noe støybelastet.

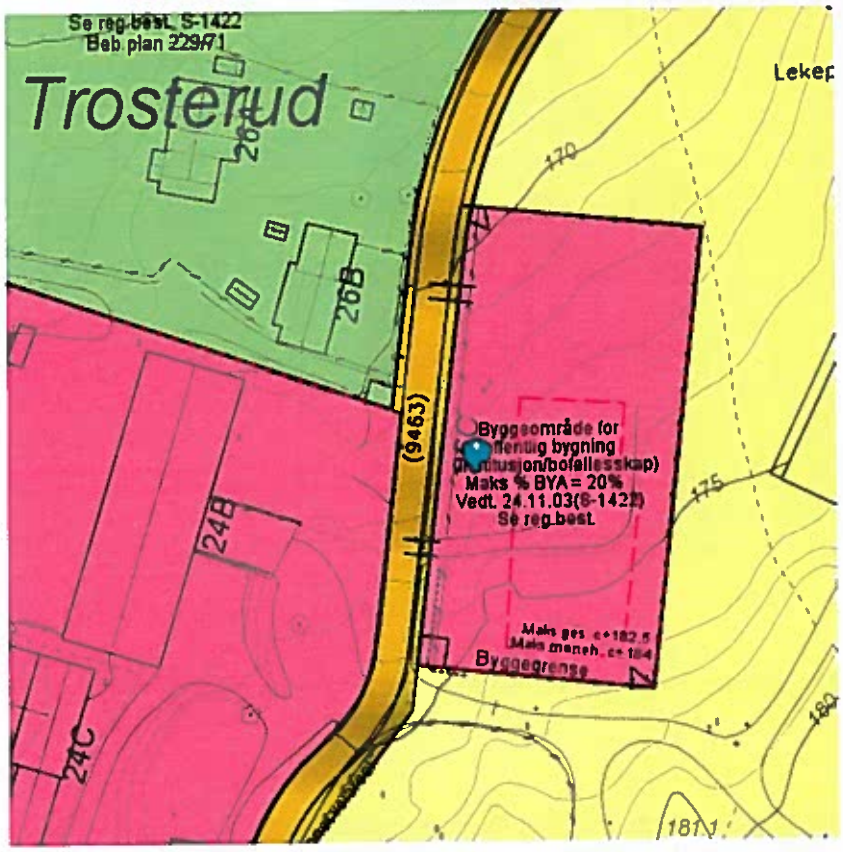
Teknisk infrastruktur

Strøm og VVS ligger klar på tomten. Berørte etater må kontaktes vedrørende dagens kapasitet.

Naboforhold og bebyggelse

Det er mye kommunal drift og institusjoner i området. Privat nabobebyggelse består hovedsakelig av høyhus og lavblokker, eneboligfelt på Hellerud – etablerte og satte bomiljøer.

Plan- og reguleringsmessige forhold
Eiendommen i Dr Dedichens vei 26C er i dag regulert til offentlig bygning (institusjon/bofellesskap) med en BYA på inntil 20 %.



Forslag til løsning alternativ 5

Med utgangspunkt i tomtens størrelse og 20 % BYA vil det være mulig å etablere bygningsmasse med BYA=445 m^2, inkl. trafikkareal.

Det opparbeides egen adkomst til tomten. Krav til biloppstillingsplasser i henhold til Parkeringsnormen for Oslo må tilfredsstilles.

Takform:

Området domineres av, boligblokker med 4 etasjer eller høyere, med flate tak. 2 etasjes bebyggelse, mot sør og vest, har saltak.

Plassering på tomt:

Tomteutnyttelse er begrenset da det er tegnet inn klare byggelinjer og grenser på eiendommen. Plassering på tomten er gitt i og med byggelinjene. Bygget plasseres nærmest byggegrense i Nord, hvor eksisterende hus stod. Tomten mot sør har en del trær, som det er lite av i området, og bør vurderes bevart.

Alternativ 6: Haugerudsenteret 35-37

Alternativ 6 er eksisterende bygningsmasse som tidligere har fungert som kontor for bydelen og så nå står ubrukt

Dagens situasjon

Bygningsmassen i Haugerudsenteret 35-37 er i kommunal eie ved Boligbygg Oslo KF.

Eiendommens beliggenhet

Tomten er på 9 816 m2 og er beliggende ved Haugerud senter, og grenser mot Haugerud kirke. Rolig strøk uten gjennomgangstrafikk. Barnevennlig og trygt.

Topografi og vegetasjon

Solforhold: Gode solforhold.

Flat/skråning: Tomten er flatt arrondert.

Vegetasjon: Plen og prydbusker. Noe løvtrær på tomten. Alt dette vil være uberørt av evt tiltak da dette er eksisterende bygningsmasse som ikke vil endres utvendig.

Dagens bygningsmasse

Dagens bygning er pr i dag delvis boliger og delvis tidligere lokaler hvor bydelen har hatt kontor. Det er arealene som tidligere har vært benyttet som kontor som nå vurderes bygget om til boliger.

Verneverdi

Det er ingen anmerkninger i forhold til verneverdi i matrikkelen.

Biologisk mangfold

Ingen forhold anmerket i matrikkelen.

Trafikkforhold, adkomst og parkering

Det er ingen gjennomgangstrafikk forbi tomten. Det er opparbeidet egen adkomst til tomten. Dette er eksisterende bygningsmasse som kun skal bygges om innvendig, fasader og utomhus vil være uendret og parkering forutsettes videreført slik det er løst pr i dag.

Nærhet til offentlig kommunikasjon:

Kollektivtilbud i form av buss og t-bane finnes i umiddelbar nærhet.

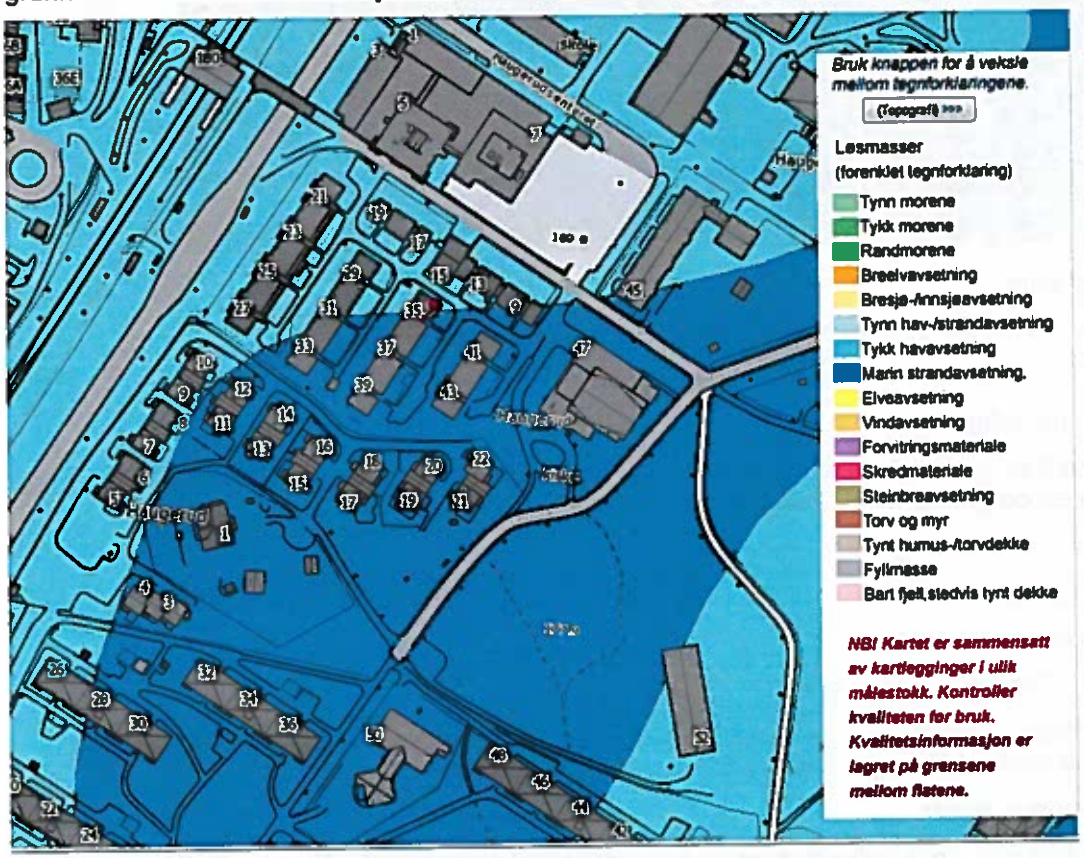
Forurensing i grunn

Radon: Angitt med moderat aktsomhet – for kart, se Norges geologiske undersøkelser.

Andre ting: Ingen kjente grunnforurensninger – for kart, se Klima og forureiningsdirektoratet.

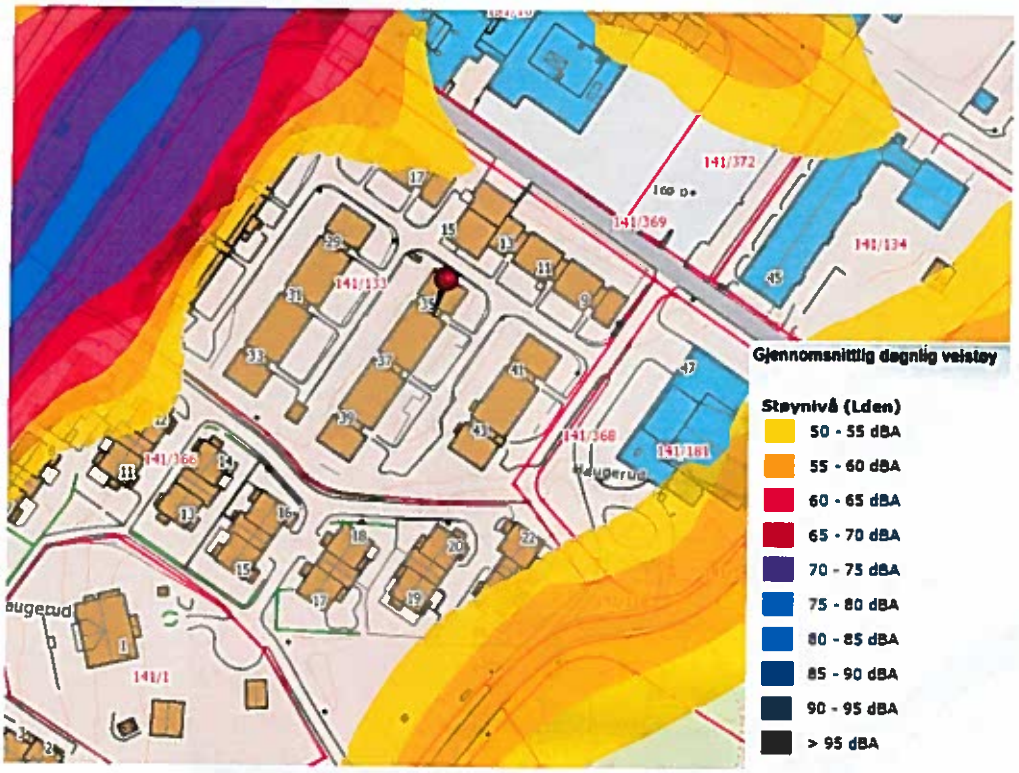
Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, kun kartsøk, for å kartlegge grunnen mht. fundamentering eller forurensning. Grunnfjell kommer opp i dagen på tomtens sydside ellers virker tomtens grunnforhold å inneha normale jordmasser. Se kart fra Norges geologiske undersøkelser:



Luft og lydforurensning

Tomten er ikke luft- eller støybelastet da den ligger tilbaketrukket fra alle større veier.



Teknisk infrastruktur

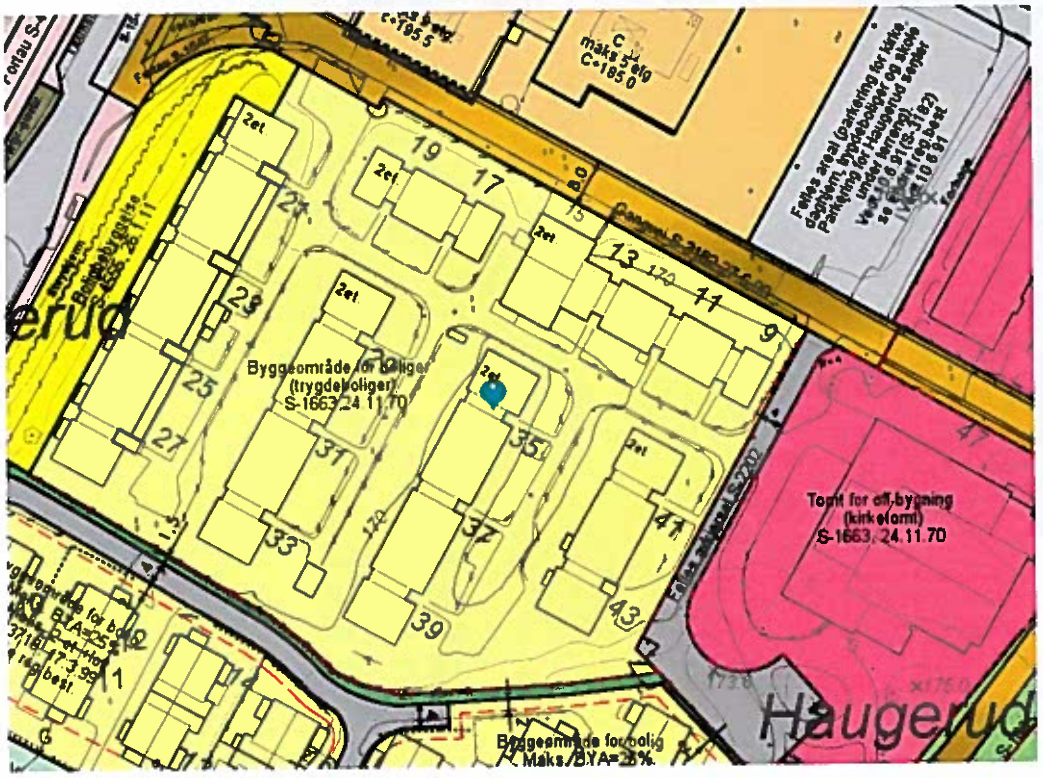
Strøm og VVS er etablert i bygningsmassen. Berørte etater må kontaktes vedrørende dagens kapasitet.

Naboforhold og bebyggelse

Det er mye kommunal drift og institusjoner i området. Privat nabobebyggelse består hovedsakelig av høyhus og lavblokker, eneboligfelt på Hellerud – etablerte og satte bomiljøer.

Plan- og reguleringsmessige forhold

Eiendommen i Haugerudsenteret 35-37 er i dag regulert til byggeområde for boliger (trygdeboliger).



Forslag til løsning alternativ 6

Det utarbeides et konsept for ombygging/rehabilitering av eksisterende bygningsmasse til anslått 12 boenheter.

Takform:

Eksisterende takform beholdes da bygningsmassens fasader ikke endres.

Plassering på tomt:

Utgår da dette er eksisterende bygningsmasse.

Oppsummering av alternativene

Tabell 9: Karakterskala for vurdering av alternativ

Karakter	Forklaring
	Alternativet vil ***trolig*** oppfylle kravet
	Alternativet vil ***kanskje*** oppfylle kravet
	Alternativet vil ***trolig ikke*** oppfylle kravet

Tabell 10: Oversikt over kravoppfyllelsen

Krav / Konsept	Krav/alternativ	Alt 1	Alt 2	Alt 3	Alt 4	Alt 5	Alt 6
Absolutt 1:	Tomten/eiendommen skal ha nærhet til offentlig kommunikasjon						
Absolut 2:	Tilpasset nabolaget/bomiljøet						
Absolutt 3:	Gjengs leie til beboere	Vurderes på et senere tidspunkt når boligtype, -størrelse og antall er besluttet.					
Bør 1:	Uteareal						
Bør 2:	Bodareal						

5.3 Prosjektkostnader og usikkerhet

Kostnadsestimat

Estimat av kostnader gjennomføres når boligtype, -størrelse og antall er besluttet.

Husleieberegning

Husleieberegning gjennomføres når boligtype, -størrelse og antall er besluttet.

5.4 Sammenstilling og oppsummering

BBY sitt forslag til bydelens vurdering av nytteeffektene for de ulike alternativene.

Nytteeffekter	Alternativ 1	Alternativ 2
Miljøeffekter	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen
Bedre servicetilbud til brukerne av tilbudet	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen og gi trygge rammer for beboere	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen og gi trygge rammer for beboere
Effekter på næringslivet (byggenæringen og tjenestetilbydere)	[+] Ingen spesielle ut over nok et byggeprosjekt som kan gis tilbud på og føres opp	[+] Ingen spesielle ut over nok et byggeprosjekt som kan gis tilbud på og føres opp
Effekter på nærmiljø	[-] Noe mer trafikk til og fra eiendommen.	[-] Noe mer trafikk til og fra eiendommen.
Effekter på bydelens lovpålagte virksomhet	[+++] Oppfyller bydelens krav fullt ut mht. å gi lovpålagt tilbud til brukergruppen	[+++] Oppfyller bydelens krav fullt ut mht. å gi lovpålagt tilbud til brukergruppen
Effekter av byggets fysiske utforming i forhold til behov/brukernes behov	[++] Tilpasset bygg og uteområde til brukerne	[++] Tilpasset bygg og uteområde til brukerne
Grad av tilfredsstillelse krav / mål	[+++] Ønsket og viktig prosjekt for bydelen	[+++] Ønsket og viktig prosjekt for bydelen
Nytteeffekter	**Alternativ 3**	**Alternativ 4**
Miljøeffekter	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen
Bedre servicetilbud til brukerne av tilbudet	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen og gi trygge rammer for beboere	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen og gi trygge rammer for beboere
Effekter på næringslivet (byggenæringen og tjenestetilbydere)	[+] Ingen spesielle ut over nok et byggeprosjekt som kan gis tilbud på og føres opp	[+] Ingen spesielle ut over nok et byggeprosjekt som kan gis tilbud på og føres opp
Effekter på nærmiljø	[-] Noe mer trafikk til og fra eiendommen.	[-] Noe mer trafikk til og fra eiendommen.

Effekter på bydelens lovpålagte virksomhet	[+++] Oppfyller bydelens krav fullt ut mht. å gi lovpålagt tilbud til brukergruppen	[+++] Oppfyller bydelens krav fullt ut mht. å gi lovpålagt tilbud til brukergruppen
Effekter av byggets fysiske utforming i forhold til behov/brukernes behov	[++] Tilpasset bygg og uteområde til brukerne	[++] Tilpasset bygg og uteområde til brukerne
Grad av tilfredsstillelse krav / mål	[+++] Ønsket og viktig prosjekt for bydelen	[+++] Ønsket og viktig prosjekt for bydelen
Nytteeffekter	Alternativ 5	Alternativ 6
Miljøeffekter	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen
Bedre servicetilbud til brukerne av tilbudet	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen og gi trygge rammer for beboere	[++] Nytt bygg vil være skreddersydd for brukergruppen og gi trygge rammer for beboere
Effekter på næringslivet (byggenæringen og tjenestetilbydere)	[+] Ingen spesielle ut over nok et byggeprosjekt som kan gis tilbud på og føres opp	[+] Ingen spesielle ut over nok et byggeprosjekt som kan gis tilbud på og føres opp
Effekter på nærmiljø	[-] Noe mer trafikk til og fra eiendommen.	[-] Noe mer trafikk til og fra eiendommen.
Effekter på bydelens lovpålagte virksomhet	[+++] Oppfyller bydelens krav fullt ut mht. å gi lovpålagt tilbud til brukergruppen	[+++] Oppfyller bydelens krav fullt ut mht. å gi lovpålagt tilbud til brukergruppen
Effekter av byggets fysiske utforming i forhold til behov/brukernes behov	[++] Tilpasset bygg og uteområde til brukerne	[++] Tilpasset bygg og uteområde til brukerne
Grad av tilfredsstillelse krav / mål	[+++] Ønsket og viktig prosjekt for bydelen	[+++] Ønsket og viktig prosjekt for bydelen

Tabell 11 Oppsummering av KVUen

BBY sin rangering av alternativene

Under er alternativene rangert i forhold til hvilket prosjekt som antas å gi kortest og lengst tidsvindu i forhold til nye realiserte boliger for bydelen.

Karakter	Forklaring
	Alternativet oppfyller kravet **best**
	Alternativet oppfyller kravet **middels**
	Alternativet oppfyller kravet **dårligst**

Nytteeffekter BBY	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4	Alternativ 5	Alternativ 6
Tid fra mottatt bestilling til realisert prosjekt						
Antatt kostnader ifbm grunnarbeider						
Sannsynlig realisering ifht regulering						
Antall boliger det er mulig å etablere						
Naboforhold (antatt motstand)						
Boligbygg sin rangering hvorav 1 er best	3	5	6	4	2	1

1. Haugerudsenteret 35-37; basert på at dette er eksisterende bygningsmasse som er regulert til bolig. Bygningsmassen har behov noe ombygging og gjennomgående lettere rehabilitering.

2. Dr. Dedichens vei 26c; basert på at BBY står som eier av tomten, teknisk infrastruktur ligger klart på tomten, tilsynelatende enkel byggbar tomt som gir et akseptabelt antall nye boliger.

3. Gamle Strømsvei 11; Ubebygd tomt med tilkomst. Tilsynelatende enkelt byggbar med en kurant størrelse i forhold til å få plass til akseptabelt antall nye boliger.

4. Uadr. Lindebergåsen; Uregulert eiendom. Stor tomt som bør gi akseptabelt antall nye boliger. Antatt relativt kostbare grunnarbeider i og med stor høydeforskjell over tomten.

5. Trolldalsveien 38a; Liten tomt i eneboligstrøk. Gir lite antall nye boliger samt antatt motstand fra naboer.

6. Hellerudveien 55a; Eiendommen har anmerkning i forhold til biologisk mangfold samt bekk over tomt som gir redusert % BYA. Tomten gir lite antall nye boliger og antas forlenget prosjektgjennomføring pga. biologisk mangfold. I tillegg antas det motstand fra naboer.

6 Vurdering av OPS

OFFENTLI PGPRIVAT SAMARBEID - OPS

I boligbehovsplanen for Oslo kommune 2013-2016 er en av strategiene for fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger å samarbeide mer med private aktører/utbyggere om kommunal innleie eller kommunal tilvisningsrett. Kommunale tomter og bygg som kommunen ikke har investeringsmidler til å utvikle kunne være aktuelle for OPS.

Vurdering av ulike former for OPS

A) .Bydelen samarbeider med private aktører/utleiere om bygging av boliger som bydelen kan leie inn.
Fordeler: 20 års leieavtale
Finansiering av prosjekter som kommunen ikke har investeringsmidler til.
Privat aktør/utleier kan få grunnlån og tilskudd fra husbanken til bygging, kjøp og rehabilitering av boliger.
Ulemper: Kan ta lang tid før prosjekter realiseres.
Behov for boliger kan endres i løpet av byggeperioden og i løpet av leietiden på 20 år.
Høye kostnader for vedlikehold og istandsettelse ved tilbakelevering.
Bydelen har ikke nødvendig kompetanse og kapasitet til å forvalte innleide boliger.

B).Bydelen inngår kortere leiekontrakter med private aktører/utleiere for fremleie av boliger.
Fordeler: Lavere kostnader for vedlikehold og istandsettelse ved tilbakelevering.
Fleksibel boligmasse som gir bedre styring i forhold til endringer i behov.
Konkurranseutsetting av innleie kan virke prisdempende.
Ulemper: Privat aktør/utleier får ikke finansiering fra husbanken og det må derfor påregnes en høyere husleie enn ved 20 års leietid.
Bydelen har ikke nødvendig kompetanse og kapasitet til å forvalte innleide boliger.

C).Bydelen og privat aktør/utleier inngår tilvisningsavtale.
Fordeler: 20 års leieavtale.
Finansiering av prosjekter som kommunen ikke har investeringsmidler til.
Utleier kan få grunnlån fra Husbanken til nybygging, bygging og kjøp av bygg.
Leieavtale inngås mellom privat utleier og boligsøker og bydelen har dermed ikke forvaltningsansvar eller økonomisk ansvar for leieforholdet.
Evt. kjøp av bygg eller ombygging kan gi rask tilgang på boliger.
Ulemper: Bygging kan ta lang tid før prosjekter realiseres.
Behov for boliger kan endres i løpet av byggeperioden og i løpet av leietiden på 20 år.

Konklusjon
Boligutvikling på tomter som er utredet i kap. 5 vil kunne være aktuelle for OPS og prioriteres i samme rekkefølge som ovenfor. Som investering isolert sett anses det å være liten forskjell mellom OPS og offentlig bygging og drift. Avtaleformen krever at omregulering av tomter til boligformål er endelig avklart.

OPS kommer inn under anskaffelsesregimet i Oslo kommune. Det er en forutsetning at tilbud fra markedet skal ligge på samme kostnadsnivå som når kommunen selv gjennomfører prosjekter. Sammenligning av livsløpskostnader vil kunne gjennomføres når kommunen har fått et tilbud fra markedet. Leiekontrakten med leverandør/eier av bygget kan inkludere avtale om forvaltning, drift og vedlikehold. Dette sikrer at leverandør/eier vurderer investeringen i sammenheng med utforming og drift/vedlikehold av løsningen uavhengig om kommunen inngår en avtale om overtakelse av bygget etter endt leietid.

Kommunen har i tidligere anskaffelser fått tilbud fra markedet om leiekontrakt for boliger til vanskeligstilte. Denne type kontrakter kan være attraktive i markedet på grunn av at kommunen har en byggeklar tomt, tilskudd- og lånefinansiering fra Husbanken og langsiktig leieavtale med kommunen.

Prosjekt gjennomført i offentlig regi kan trolig forskuttere en rekke prosesser som følger av investeringsregimet, med parallelle løp for prosjektutvikling i tid. Det gir mulighet for tidligere å komme videre med prosjektering, anskaffelser og forberedelse til gjennomføring.

Innleie av boliger fra private aktører krever ressurser til forvaltning, vedlikehold og istandsetting ved tilbakeføring etter endt leieperiode. Reduksjon i de økonomiske rammene til bydelen på 85 millioner i perioden 2013 -2016 krever løsninger og tiltak som gir en mer effektiv bruk av dagens ressurser og som minimaliserer risiko for bydelen. Bydelen vurderer det derfor som mest hensiktsmessig å prioritere eventuelle OPS-prosjekter der bydelen og privat aktør inngår tilvisningsavtale.

7. Vurdering av kommunal forkjøpsrett i borettslag

Det er ca. 12.500 borettslagsleiligheter i Bydel Alna. Med dagens kommunale eierandel er potensialet for oppkjøp ca. 500 boliger.

Oppkjøp av boliger i nye eller etablerte borettslag vil kunne bidra til å løse behovet for flere boliger til vanskeligstilte, spredt bosetting, samlokaliserte boliger og hindre opphopning i geografiske områder.

Kommunalt oppkjøp bidrar imidlertid ikke til løse boligbehovet til en økende befolkning. Dersom det ikke bygges flere boliger generelt og kommunale boliger spesielt vil en konsekvens være økt press på allerede eksisterende boligmasse og ytterligere behov for boliger til vanskeligstilte som har vansker med å komme inn på det ordinære boligmarkedet ved leie eller kjøp av bolig.

Med et moderat oppkjøp vil en raskt kunne løse noe av behovet. På lengre sikt vil en planlagt og mer offensiv innkjøpspolitikk for oppkjøp i nye borettslag kunne dekke behov for boliger, spredt bosetting og samlokaliserte boliger.

8. Anbefaling

For å fremskaffe 58 boliger til vanskeligstilte og ivareta behovet for en rask boligfremskaffelse for å dekke noe av behovet anbefaler bydelen følgende:

- Ombygging og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse som er regulert til bolig i Hagerudsenteret 35-37 anslått til 12 boliger. Boligbygg Oslo KS som står som eier vil forutsatt godkjenning og bestilling fra bydelen kunne starte ombygging og rehabilitering fra 1. april 2014. Fremdrift antas fra 6–8 måneder.

- Bygging av 12 boliger i Dr. Dedichens vei 26C. Prosjektet har vært under planlegging i BBY. Forutsatt godkjenning og bestilling fra bydelen antas det en fremdrift på ca. 6-8 måneder fra bestillingsdato.

- Benytte kommunal forkjøpsrett til kjøp av 14 boliger i borettslag, fortrinnsvis i nye borettslag.

- Bygging av opptil 20 boliger i Gamle Strømsvei 11. Forutsatt godkjenning og bestilling fra bydelen vil tomten kunne realiseres til boligformål i løpet av 2014 -2016. Tomten er regulert til boligformål.

Bydelen har lagt til grunn at Boligbygg Oslo KF står for boligutvikling på tomter nevnt ovenfor og forvaltning ved ferdigstillelse. Dersom Oslo kommune ikke har investeringsmidler foreslås konkurranseutsetting og OPS med avtale om tilvisningsrett.

i