



Dato: 04.03.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 19/4553 J.post ID: 19/45278
Saksbehandler: Jeanette Nyseter
Saksansvarlig: Stein Erik Skilhagen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for bistand og omsorg	13.03.2019	020/19
Formannskapet	02.04.2019	070/19

Henie Onstad omsorgsanlegg - vurdering av fremtidig utvikling

Formannskapet-02.04.2019- 070/19

Vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for fremtidig utnyttelse av kommunens eiendom, som omfatter Henie Onstad korttids- og trygghetsavdeling, Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger tas til orientering.
2. Rådmannen bes iverksette konseptfasen med utgangspunkt i overordnet konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse. Konseptfasen skal også belyse finansieringsmodell og gjennomføringsmodell for prosjektet.
3. Det legges frem egen sak til BP2 for fastsettelse av konsept og beslutning om oppstart av planleggingsfase.
4. Rådmannen bes også vurdere samarbeid med privat utbygger om boliger uten å selge deler av tomten.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-13.03.2019- 020/19

Innstilling:

1. Rådmannens redegjørelse for fremtidig utnyttelse av kommunens eiendom, som omfatter Henie Onstad korttids- og trygghetsavdeling, Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger tas til orientering.
2. Rådmannen bes iverksette konseptfasen med utgangspunkt i overordnet konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse. Konseptfasen skal også belyse finansieringsmodell og gjennomføringsmodell for prosjektet.
3. Det legges frem egen sak til BP2 for fastsettelse av konsept og beslutning om oppstart av planleggingsfase.
4. Rådmannen bes også vurdere samarbeid med privat utbygger om boliger uten å selge deler av tomten.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-13.03.2019-020/19

Innstilling:

1. Rådmannens redegjørelse for fremtidig utnyttelse av kommunens eiendom, som omfatter Henie Onstad korttids- og trygghetsavdeling, Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger tas til orientering.
2. Rådmannen bes iverksette konseptfasen med utgangspunkt i overordnet konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse. Konseptfasen skal også belyse finansieringsmodell og gjennomføringsmodell for prosjektet.
3. Det legges frem egen sak til BP2 for fastsettelse av konsept og beslutning om oppstart av planleggingsfase.
4. Rådmannen bes også vurdere samarbeid med privat utbygger om boliger uten å selge deler av tomten.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for fremtidig utnyttelse av kommunens eiendom, som omfatter Henie Onstad korttids- og trygghetsavdeling, Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger tas til orientering.
2. Rådmannen bes iverksette konseptfasen med utgangspunkt i overordnet konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse. Konseptfasen skal også belyse finansieringsmodell og gjennomføringsmodell for prosjektet.
3. Det legges frem egen sak til BP2 for fastsettelse av konsept og beslutning om oppstart av planleggingsfase.

SAKEN I KORTE TREKK

Investeringsreglementet ([KST-021/16 - 16.03.16](#)) gir føringer for investeringsprosjekters faser og beslutningspunkter. Denne saken legges frem ved beslutningspunkt 1 (BP1) for å belyse mulige utviklingsscenarier for Henie Onstad omsorgsanlegg og gi rådmannen fullmakt til å starte mulighetsstudier og reguleringsplanarbeid for eiendommen basert på mulige plankonsepser. I saken belyses foreløpige scenarier for innhold og kvaliteter i tillegg til forslag til mulig modell for finansiering, tildeling og gjennomføring.



Bakgrunn for saken

I henhold til [behovsanalyse for bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger 2017-](#)

[2036](#) har kommunen behov for å etablere mange nye omsorgsboliger for eldre i årene som kommer. Henie Onstad omsorgsanlegg er ett av lokasjonene som kan bidra til å oppnå kommunens samlede behov.

Bygningsmassen ved Henie Onstad omsorgsanlegg har store behov for teknisk og bygningsmessig oppgradering og forventes å ha begrenset gjenværende brukstid før omfattende arbeid er helt nødvendig.

Tidligere behandling

Fremtidig utvikling av Henie Onstad omsorgsanlegg er tidligere behandlet i Formannskapssak 17.10.2017 ([FSK 193/17](#)). I saken ble det vedtatt at Rådmannen skulle fremlegge ny sak med utredning om fremtidig utnyttelse av eiendommen Henie Onstad omsorgsanlegg. Anlegget omfatter Henie Onstad korttids- og trygghetsavdeling, Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger. I saken ble Rådmannen bedt om å belyse mulighetene for å planlegge og realisere en utbygging som viderefører omsorgsanleggets gode egenskaper samtidig som kapasiteten økes og standarden på boliger og tilbud heves til et høyere nivå. Denne saken svarer ut disse punktene.

Punkter til utredning: 1. Avklare hvordan rammer for fremtidig utnyttelse av eiendommen påvirkes av vilkårene i gavebrev fra Sonja Henie og Niels Onstad (eiendommen er en gave fra Sonja Henie og Niels Onstad).	Rådmannens forslag til oppfølging: Rådmannen har gjort en juridisk vurdering av vilkårene i gavebrevet som ble gitt til Bærum kommune i forbindelse med etablering av omsorgsanlegget. Ut fra gavebrevets vilkår er rådmannens oppfatning at gaven må anses betinget av at bolig- og tjenestetilbudene for eldre etableres på akkurat denne eiendommen og med bestemte krav til funksjoner. Rådmannens innstilling er derfor at de opprinnelige intensjoner fra gavebrevet skal ivaretas i det nye anlegget, med de samme funksjoner og tilbud som før. Dette er likevel ikke til hinder for å se for seg scenarier der eiendommen tilrettelegges for flere boliger, et utvidet tilbud av tjenester og en høyere totemessig utnyttelse enn eiendommen har i dag.
2. Avklare hva som kan være eiendommens maksimale utbyggingspotensial.	Det er utredet flere alternativer for maksimal utnyttelse av eiendommen. 2 utvalgte konsepter for bebyggelsesstruktur tar utgangspunkt i hva som best egner seg til heldøgns helse- og omsorgstjeneste for eldre. Konseptene legger vekt på utvikling av bygningsstrukturer som bidrar til fleksibilitet når det gjelder organisering og effektiv drift. Begge konseptene gir rom for å skape god omsorgstjeneste, et rikt bomiljø og god utnyttelse av tomtens stedegne kvaliteter. Slik det er skissert i de 2 alternative scenariene kan en ny utbygging åpne for et mulig samlet areal på opptil ca. 26 500 m ² . Detaljreguleringsplan vil kunne gi begrensninger ift. endelig utnyttelse av

<p>3. Hva er kommunens fremtidige behov for bygninger/virksomhet på eiendommen? Hva gjenstår av utbyggingspotensial ut over dette?</p>	<p>tomten.</p> <p>Ulike konsepter har blitt vurdert når det gjelder disponering av tomt, bebyggelsesmønster, leilighetstyper, kvaliteter i uterom og forhold til omgivelsene. Disse vurderingene er gjort i samarbeid med Pleie og omsorg som ivaretar brukerperspektivet i utviklingen av konseptet.</p> <p>Utbyggingspotensialet er stort, og åpner for en vesentlig økning i kapasitet av plasser med heldøgns helse- og omsorgstjenester. Det er et grunnleggende premiss at nye planforslag skal ivareta botilbud for eldre i en eller flere former. Kjernefunksjoner som finnes i byggene idag, slik som sykehjemsplasser, senior/dagsenter, trygghetsavdeling og basseng skal også ivaretas i det nye anlegget. Kapasiteten når det gjelder antall sykehjemsplasser og omsorgsboliger forventes å kunne utvides vesentlig. Med en relativ høy utnyttelse av tomten kan tomten også videreutvikles i samarbeid med en privat utbygger og selges i det åpne markedet. Det totale utbyggingspotensialet kan, dersom konseptene lar seg realisere, for eksempel fordeles slik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sykehjemsplasser: 80 stk • Kommunale omsorgsboliger for eldre: 80 stk • Private seniorleiligheter/bolig+ for salg: 110 stk • Boliger for førstegangsetablerere under 35 år: 30 stk • Seniorsenter/dagsenter/trygghetsavdeling/ terapibasseng, ca. 4000 m2 BTA
<p>4. Avklare om det vil være hensiktsmessig å avvikle/erstatte alle bygningene ved Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger slik at eiendommen fremstår som en råtomt for ny utvikling og utbygging? Når bør dette i så fall skje?</p> <p>5. Drøfte utbyggingsmodeller, med utgangspunkt i at BIOM</p>	<p>Gjennom høyere tomteutnyttelse, samling av funksjoner og smartere arealbruk åpnes det for nye konsepter på eiendommen. Det er vurdert at kommunen vil oppnå en høyere og mer hensiktsmessig utnyttelse av tomten dersom eksisterende bygningsmasse rives og ny bygningsstruktur kan planlegges helhetlig. Det kan vurderes om deler av tomten kan frigjøres og selges ut for nyutvikling og utbygging.</p> <p>Kort beskrivelse av modell for finansiering, tildeling, organisering og gjennomføring</p>

<p>ønsker vurdert en utbygging i samarbeid med privat utbygger.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Ferdig regulert boligprosjekt kan bli lagt ut for salg i markedet til en boligutvikler som skal forestå oppføring av prosjektet og salg av private boliger. Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å inngå samarbeid med privat utvikler i forkant av vedtatt regulering. · For finansiering av omsorgsboliger for eldre og sykehjemsplasser vil det bli søkt om investeringstilskudd fra Husbanken. I tillegg vil det bli søkt om Grunnlån fra Husbanken ved eventuell etablering av borettslag. Prosjektet vil bli utformet i tett dialog med Husbanken. <p style="text-align: center;">Salgsgevinst vil bidra til å finansiere kommunens økte behov for heldøgns omsorgsplasser.</p>
<p>6. Drøfte og avklare ulike framtidsscenarier</p>	<p>Se punkt 2 og utdyping i sakens del 2.</p>

Medvirkningsprosess i tidlig fase

For å sikre god forankring inviterte kommunen til et innledende orienteringsmøte om foranalysen den 10.1.2019 for alle berørte virksomheter innen Pleie- og omsorg, Helse og sosial og Eiendomsforvaltning. Orienteringen om planlagt fremtidig utvikling av anlegget ble godt mottatt av deltakerne. Med sikte på bred involvering og mulighet til å komme med tidlige innspill ble det invitert til et påfølgende åpent informasjonsmøte for beboere, ansatte, naboer og andre interessenter den 6.2.2019. På denne måten ønsker kommunen å vise mulige scenarier for utbygging og åpne for medvirkning fra alle som måtte ha interesser i hvordan området skal utvikles framover. Deltakerne på informasjonsmøtet var engasjert i at dagens tilbud opprettholdes, at kommunen forvalter gavebrevets intensjoner godt og at de gode kvalitetene i anlegget blir tatt med videre inn i fremtidige planer. Eierne av de private boligene på området er opptatt av forutsigbarhet for sine boliger ved evt. utvikling av området.

Usikkerheter

I tidlig fase vil det være av stor betydning hvilken utnyttelsesgrad og bebyggelsesstruktur som tillates ved en ny detaljregulering av eiendommen. Ved oppstart reguleringsplanarbeid vil potensialet for utbygging og alle aktuelle tema bli belyst i full bredde med tanke på usikkerhetsfaktorer og konsekvenser av nye utviklingsplaner.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler videre utredning og bearbeidelse av konsept for utvikling Henie Onstad omsorgsanlegg. I konseptfasen vil man gå i dialog med boligutviklere og samarbeide tett med Husbanken mtp. hvilke finansieringsvirkemidler som kan være aktuelle for prosjektet – med mål om en helhetlig modell for gjennomføring.

Rådmannen utdyper i del 2 av saken nærmere for bakgrunnen for saken og de vurderinger som er gjort i foranalysen.

DEL 2 – MER OM SAKEN:

Bakgrunn for saken

Henie Onstad omsorgsanlegg omfatter 33 institusjonsplasser, seniorsenter, dagsenter, terapibasseng, trygghetsplasser og dagsenter. I tillegg eier kommunen omsorgsboliger i Helmerveien som også omfattes av denne saken. Omsorgsanlegget på Henie Onstad er vurdert til å ha betydelig oppgraderingsbehov, samt en lav tomteutnyttelse. I [FSK sak 193/17](#) (17.10.2017) ble Rådmannen bedt om å utrede for fremtidig utnyttelse av kommunens bygningsmasse, og fremme en politisk sak knyttet til dette.

Sonja Henie og Niels Onstads gavebrev

For Henie Onstad omsorgsanlegg forutsatte giverne uttrykkelig at senteret skulle oppføres på tomten bak kunstsenteret. Giverne ønsket at begge tiltakene skulle sees sammen i en kulturell kontekst. Giverne hadde også synspunkter på funksjonene i og utformingen av eldresenteret, og forutsatte at det ble etablert et samarbeid med dem «når det gjelder planene og deres utforming».

Visjon og overordnet mål

Et overordnet mål er å belyse hvordan kommunens tomteressurser kan utnyttes på en god måte samtidig som det etableres et bærekraftig lokalsamfunn for eldre og mennesker med behov for tilrettelegging på flere ulike funksjonsnivåer. Visjonen er å skape et inkluderende og hyggelig lokalsamfunn med særskilt fokus på sosial bærekraft, egenmestring samt å skape flere og nye møteplasser. Med et godt prosjekt, hvor unge og eldre møtes, ønsker kommunen å etablere et fremtidsrettet prosjekt som skal motvirke ensomhet og inaktivitet ved å bidra til samarbeid mellom helse- og omsorgstjenestene og frivillige/sivilsamfunn.

Tidligfase – premisser for konseptutredning

Tomten som er regulert til offentlig formål utgjør til sammen i overkant av 23 dekar (23.000m²) og har en unik beliggenhet nær sjøen med gode solforhold. Nord for tomten ligger et boligområde med i hovedsak lav eneboligbebyggelse og i øst ligger Solvik bo- og behandlingssenter. Mot sør er et skogkledd friområde i tillegg til en barnehage, og her stiger terrenget noe. Mot vest åpner landskapet seg mot friområdet og sjøen, med flott utsyn mot Sandviksbukta og Kalvøya. Dagens bebyggelse på tomten er lav, 1-2 etasjer, tilsvarende boligbebyggelsen i nord, mens Solvik BBS i øst er oppført i 2-3 etasjer.

Utredning av utbyggingspotensial og mulige konsepter for disponering av tomt

I samarbeid med Pleie og omsorg har det i konseptfasen vært engasjert rådgivere (arkitekter) med spesialkompetanse på utvikling av helse og omsorgs-/boligkonsepter for å bidra med idéutvikling, foreløpige konseptskisser og sammenlikninger med andre relevante prosjekter i inn- og utland. Det har vært et premiss i konseptfasen at anlegget i hovedsak skal inneholde botilbud for eldre i en eller flere former. Måten disse bolig- og tjenestetilbudene organiseres på kan ha flere former og dette vil bli utredet videre. I utvikling av foreløpige konsepter er det lagt vekt på å legge til rette for andre tilgjengelige tilbud i førsteetasjene for å gjøre området innholdsrikt, aktivt og attraktivt for både beboere og nabolaget rundt.

Med hensyn til høyder på ny bebyggelse og hvor mange etasjer som kan anbefales vil dette avhenge av forholdet til omgivelser og nabolag. Byggevolumer og –høyder henger også nøye sammen med valg av ny bebyggelsesstruktur. I foranalysen er det to hovedalternativer for utbygging som vurderes å egne seg best å utvikle videre. For begge alternativene er høyder foreslått ut fra et prinsipp om ikke å skape skygge og i størst mulig grad opprettholde gode solforhold på naboeiendommene.

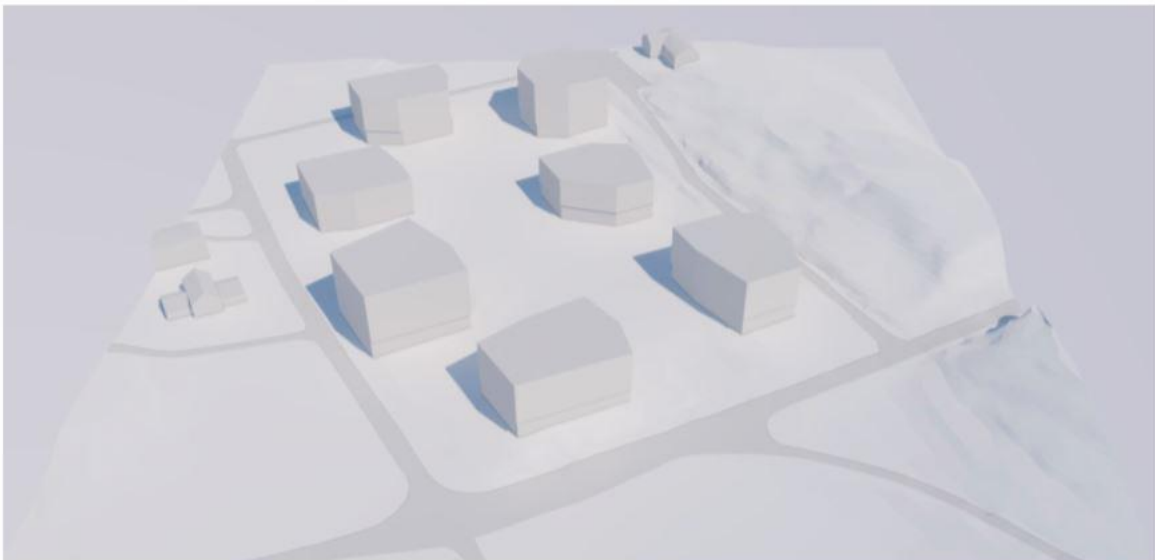
Utnyttelsesgrad på tomten vurderes å kunne være relativt høy og likevel oppnå gode og romslige utearealer. For begge alternativer foreslås det en utnyttelse på ca. 100% BRA, noe som er sammenlignbart med nyere boligprosjekter i Bærum.

Førsteetasjene kan brukes til ulike formål som er helt eller delvis publikumsrettet eller åpent for

allmennheten. At bakkeplanet er offentlig tilgjengelig og utadrettet bidrar til at parkarealene vil oppleves mer offentlig. Funksjonene dette utgjør kan eksempelvis være dagsenter for eldre med frisør og fotpleie, kafé, svømmebasseng og trimavdeling, aktivitetshus med ulike rom for frivillighet, samt egen base for hjemmetjenestene. Modellen åpner for at enkelte av bygningene/byvillaene kan bygges ut i privat regi, gjerne med nedre aldersgrense og ulike tilleggstjenester som bolig+ e.l. Disse kan i førsteetasjen ha felles bemannet resepsjon, selskapslokale for utleie, gjesteleilighet og mer. I tillegg ønskes det å tilby boliger til førstegangskjøpere under 35 år som prises 15 % under markedsverdi innenfor prosjektet. Disse boligene vil bli prisregulerte.

Parkarealene som kan anlegges mellom bygningene vil kunne åpne seg opp mot omgivelsene på en mer inkluderende måte enn i dag. På denne måten knyttes området tettere sammen med tur- og friområdene i sør og vest, men også mot naboene i øst og i nord. Uteområdene i det nye anlegget skal kunne fungere som en lokal og tilgjengelig park som åpner for alle og skaper dynamikk i området. Barnefamilier fra nabolaget skal kunne komme og bruke lekeplassen, det kan åpnes for veksthus/dyrking i gårdsrommene og turområdene i vest og sør som per i dag ikke er forbundet vil kunne få en god forbindelse gjennom området.

Alternative konsepter



Alternativ 1 – Byvilla (diagram og illustrasjon), har kompakte frittliggende bygningsvolumer. Dette grepet tillater best å gå opp i høyde og etasjeantall da bygningsvolumene vil oppleves som frittliggende enkeltvolumer omgitt av grøntareal. Grepet tillater luftighet på tomten og muligheten til å åpne opp mot omgivelsene gjennom en parkmessig karakter som via turstier knytter seg til friområdene i sør og vest. Dette alternativet er vurdert til å kunne bygges med ulike etasjeantall for de ulike bygningene, mellom 4 og 6 etasjer, med de høyeste volumene plassert lengst sør på tomten nærmest friområdet der terrenget stiger bratt oppover.



Alternativ 2 – Kvartaler (diagram), har mer sammenhengende bebyggelse i lengre og smalere volum, som kan grupperes i 4 ulike kvartaler. Høyder for dette alternativet foreslås begrenset til 3 og 4 etasjer for at fasadene ikke skal bryte for mye med skalaen på omkringliggende bebyggelsesstruktur. Organisering av bygningene gir stor fleksibilitet med tanke på utforming og innhold i de ulike bygningene, og vil også åpne tomten mot omgivelsene og sikre tilknytning til turstier i området, mens utearealer ellers kan knyttes mer direkte til funksjonene i det enkelte kvartal.

Kapasitet og beregnet mulig tilvekst av boliger og tjenestefunksjoner

Inne på eiendommen er det i dag følgende funksjoner:

Funksjon	Antall	Areal
Sykehjemsplasser	30	1 592 m ² BTA
Kommunale omsorgsboliger	52	2 974 m ² BTA
Privateide boliger (ikke eid av kommunen)	18	570 m ² BTA
Seniorsenter/dagsenter/trygghetsavdeling/ terapibasseng		3 508 m ² BTA
SUM arealer		8 644 m² BTA

Slik det er skissert i de 2 alternative scenariene kan en ny utbygging åpne for et mulig samlet areal på maksimalt ca. 26500 m².

Med forbehold om begrensninger i detaljreguleringsplan og andre usikkerhetsfaktorer vil dette kunne gi rom for etablering av følgende:

Funksjon	Antall	Areal
Sykehjemsplasser	80*	5 400 m ² BTA
Kommunale omsorgsboliger for eldre	80*	6 000 m ² BTA
Private seniorleiligheter/Bolig + for salg	110*	9 100 m ² BTA
Boliger for førstegangsetablerere under 35 år	30*	2 000 m ² BTA
Seniorsenter/dagsenter/trygghetsavdeling/ terapibasseng		4 000 m ² BTA
SUM arealer		26 500 m² BTA*

* endelig utviklingspotensial avhenger av vedtatt reguleringsplan og videre optimalisering av

prosjektet.

Finansieringsmodell

Hele tomte Henie Onstad omsorgsanlegg er såpass stor at utbygging kan foretas i flere byggetrinn. Kommunen kan søke investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger, i tillegg til fellesfunksjoner som fellesareal, personalfunksjoner, terapibasseng og seniorsenter. Videre vil eventuelt salg av deler av tomten kunne dekke inn noe av kommunens investeringskostnader. Det kan være aktuelt å integrere boliger for førstegangskjøpere i prosjektet som del av kommunens politikk for å tilby rimelige boliger for unge. Dette vil også bidra til å skape et 'aldersblandet nabolag' som bryter ned aldersbarrierer og skaper nye kontaktflater på tvers av generasjoner. Ved å legge til rette for flere formålsgrupper i samme område kan prosjektet være aktuelt å realisere som "Mixed housing – konsept for utvikling av fremtidens boligområder" ([FSK 215/18](#)).

Øvrige boliger i prosjektet planlegges solgt på det ordinære markedet og krever privat finansiering gjennom en privat utbygger. Prosjektet forventes å være attraktivt for private utbyggere da kommunen er kjøper av en stor andel av boligene og bygningsmassen. Dette reduserer salgsrisiko for en utbygger og sikrer tidligere igangsetting og byggelån. Kommunen vil kunne låse markedsrisikoen ved å inngå fastpris for boliger og anlegg som kommunen skal eie.

Modell for gjennomføring

Prosjektet foreslås gjennomført som en samarbeidsavtale med en privat utvikler med solid kompetanse og erfaring. Utviklingen og utbyggingen vil dermed skje i et reelt samspill mellom utvikler og kommunen deler kompetanse for å i felleskap realisere et godt prosjekt. Det skal vurderes om kommunen skal stå for utvikling av ferdige reguleringsplaner for prosjektet, eller om dette gjennomføres i samarbeid med utvikleren/utbyggeren. For kommunen er det viktig å sikre å intensjonen i gavebrevet ivaretas, og modellen gjør det mulig for kommunen å stå som avtalepart og premissgiver, samtidig som at byggherre-rollen overlates til en privat utvikler som har spisskompetanse på både bygging og salg. For å sikre god konkurranse vil kommunen gå i dialog med utbyggingsaktører – enten ved dialogkonferanser eller separate møter i konseptfasen. Prosjektet skal gjennomføres i tråd med Lov om offentlig anskaffelse.

Klima og miljø

For å følge opp kommunens klimastrategi har rådmannen innarbeidet høye miljø- og klimaambisjoner i alle nye byggeprosjekter. Disse kravene går ut over det som kreves iht. lov og forskrift og er satt innenfor områdene energi, materialer og klimagassutslipp. Klima og miljøambisjoner for Henie Onstad omsorgsanlegg vil konkretiseres nærmere ved neste sak til BP2.

Politisk og økonomisk forankring

Det er foreløpig ikke øremerket midler til investering i Henie Onstad omsorgsanlegg i handlingsprogramperioden 2019-2022. Kommunens investeringer henger imidlertid sammen med overordnet behovsanalyse for bo- og behandlingssenter og omsorgsboliger. Investeringsbehovet vil fremkomme i sak om beslutning om konsept (BP2).

Usikkerheter

Alle prosjekter vil i tidlige faser inneha usikkerhet. Inntil reguleringen er vedtatt har prosjektene betydelig usikkerhet – både i forhold til løsning, kostnader og fremdrift.

Gevinster

Sammenliknet med dagens tilbud i Henie Onstad omsorgsanlegg forventes det nye omsorgsanlegget å gi driftsmessige gevinster ved samlokalisering av flere funksjoner og nærhet til tjenestene. På samme måte vil tidligere omsorgsboliger i Helmerveien med dårlig standard og tungvint driftssituasjon kunne fases ut til fordel for funksjonelle og nye omsorgsboliger med moderne standard og muligheter for velferdsteknologi.

Tiltaket vil ha direkte budsjettmessige gevinster, som at:

- Leilighetene vil ha en helt annen teknisk standard med lavere energikostnader, universell utforming og gode planløsninger. Det vil legges til rette for mer effektiv drift, og betydelig redusert behov for vedlikehold de første 10-15 årene.
- Økt kapasitet for heldøgns omsorg for eldre.
- Inntekspotensial ved salg av deler av eiendommen/prosjektet som kan bidra til finansiering av kommunens behov.

I tillegg har tiltaket kvalitative gevinster som at:

- Beboerne i større grad kan tilrettelegge egen bolig og oppleve egenmestring.
- De ansatte blir del av et større og mer stimulerende arbeidsmiljø med et større tilfang av beboere og aktiviteter inne på området.
- Beboerne vil få glede av helt nye, moderne lokaler med gode fellesarealer og uterom som inviterer til opphold og sosial interaksjon.

Videre prosess, konseptfasen

Rådmannen anbefaler videre utredning og bearbeidelse av konsept for utvikling Henie Onstad omsorgsanlegg. I konseptfasen vil man gå i dialog med utviklermarkedet og samarbeide tett med Husbanken mtp. hvilke finansieringsvirkemidler som kan være aktuelle for prosjektet – med mål om en helhetlig modell for gjennomføring. Tidspunkt for realisering av Henie Onstad, vil bli nærmere belyst i kommende behovsanalyse for bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger.

Behandlingen i møtet 02.04.2019 Formannskapet

Votering:

Innstillingens punkt 1, 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 4 ble vedtatt mot 1 stemme (SV).

Formannskapet-02.04.2019- 070/19:

Vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for fremtidig utnyttelse av kommunens eiendom, som omfatter Henie Onstad korttids- og trygghetsavdeling, Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger tas til orientering.
2. Rådmannen bes iverksette konseptfasen med utgangspunkt i overordnet konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse. Konseptfasen skal også belyse finansieringsmodell og gjennomføringsmodell for prosjektet.
3. Det legges frem egen sak til BP2 for fastsettelse av konsept og beslutning om oppstart av planleggingsfase.
4. Rådmannen bes også vurdere samarbeid med privat utbygger om boliger uten å selge deler av tomten.

Behandlingen i møtet 13.03.2019 Hovedutvalg for bistand og omsorg

Forslag fremmet av Kari Brodin Seljelid, Ap

Rådmannen bes også vurdere samarbeid med privat utbygger om boliger uten å selge deler av tomten.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-13.03.2019- 020/19:**Innstilling:**

1. Rådmannens redegjørelse for fremtidig utnyttelse av kommunens eiendom, som omfatter Henie Onstad korttids- og trygghetsavdeling, Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger tas til orientering.
2. Rådmannen bes iverksette konseptfasen med utgangspunkt i overordnet konsept beskrevet i rådmannens redegjørelse. Konseptfasen skal også belyse finansieringsmodell og gjennomføringsmodell for prosjektet.
3. Det legges frem egen sak til BP2 for fastsettelse av konsept og beslutning om oppstart av planleggingsfase.
4. Rådmannen bes også vurdere samarbeid med privat utbygger om boliger uten å selge deler av tomten.