



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/29570-1
Saksbehandler Anette Flaath

Utvalg	Møtedato
Eldrerådet	12.10.2026
Arbeidsmiljøutvalget	14.10.2026
Helse- og omsorgsutvalget	15.10.2026
Formannskapet	22.10.2026
Bystyret	29.10.2026

Omstrukturering omsorgsbygg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar å benytte bygget «Elim bokollektiv» til dag- og kveldsaktivitetstilbud for eldre samt flytte boenhetene fra Flosta avd.C dit.
2. Bystyret vedtar å omgjøre bygget «Tromøy bokollektiv» til sykehjemsplasser og samordne drift med Færvik BOS.
3. Bystyret vedtar å bygge nye sykehjemsplasser på Plankemyra i 2 etg.
4. Bystyret vedtar å flytte sykehjemsdriften fra Røed BOS, til Tromøya (tidl.bokollektiv) og Plankemyra.
5. Røed BOS bygges om til tilrettelagte kommunale bofellesskap.
6. Bystyret vedtar å omgjøre budsjettene og bevilge midler til ombyggingsprosjektene i tråd med tabellen i saken, i henhold til kommuneloven §14-15. Budsjett innarbeides i HØP.

Vedlegg

Vedlegg 1 Rapport utredning om fremtiden helse- og omsorgstjenester

Vedlegg 2 Omtalte bygg

Vedlegg 3 - Kart nytt forslag

Sammendrag

Som følge av omstruktureringer innen helse- og omsorgssektoren, drevet av venstreforskyvning av tjenester, økonomiske forhold og endrede behov for omsorgsboliger og institusjonsplasser, er det gjennomført vurderinger av tilgjengelige bygg og fremtidige behov i sektor Helse og mestring (H&M). Arbeidet bygger på tidligere vedtak i bystyret, vedtak i HØP 2026–2029 og en omfattende utredning av fremtidens helse- og omsorgstjenester utarbeidet av sektoren selv (vedlegg 1).

Hovedforslagene er:

- **Elim** utvikles til et større og samlet dag- og kveldaktivitetssenter for eldre med kapasitet til 80–100 brukere. Første etasje foreslås brukt til Flosta avdeling C, mens Hisøy Frivilligsentral flyttes til underetasjen etter nødvendige tilpasninger.
- **Tromøy bokollektiv** foreslås omgjort til sykehjem og samordnet med Færvik sykehjem. Bygget har 27 rom med egne bad og er i god bygningsmessig stand, men trenger blant annet sprinkleranlegg og enkelte ombygginger.
- **Røed BOS** vurderes omgjort til tilrettelagte bofellesskap for personer med store hjelpebehov. Byggets utforming egner seg godt til dette etter ombygging, med plass til to enheter med minst 5 leiligheter i hver, og nødvendige støttefunksjoner.
- **Plankemyra** kan bygges om med 4–5 nye sykehjemsrom i andre etasje, og eksisterende omsorgsboliger kan på sikt omgjøres til sykehjemsplasser ved behov.

Forslagene skal bidra til bedre ressursutnyttelse, økt kapasitet innen dag- og kveldsaktivitetstilbud og mer hensiktsmessige botilbud for ulike brukergrupper.

Bakgrunn (Fakta)

Viser til vedtak og orienteringer

28.10.21 - I forbindelse med helsehus Saltrød ble Røed BOS vedtatt ombygd i vedtaket i bystyret pkt. 6:

Røed bo- og omsorgssenter rehabiliteres i tråd med de krav Husbanken setter for å være berettiget tilskudd. Dette innebærer en rehabilitering til 25 rom.

24.4.25 - I bystyrets vedtak om samlokalisering av hjemmesykepleien, bes det utredes mulighetene for sykehjemsplasser i de gamle lokalene pkt 5:

Arendal bystyre legger til grunn at ved samlokalisering av hjemmesykepleien, så skal det utredes mulighetene for å bygge nye sykehjemsplasser der hjemmesykepleien flytter ut fra.

19.6.25 - Det ble i bystyret vedtatt en sak om «oversikt og muligheter kommunens bygg – sykehjem/institusjonsplasser»

Bystyrets vedtak

1. Arendal bystyret tar saken til etterretning.
2. Arendal bystyret ber kommunedirektøren arbeide videre med sak vedrørende ombygging av Plankemyra jfr. sak 25/37 Oversikt og muligheter kommunens bygg-sykehjem/institusjonsplasser.
3. Bystyret ber kommunedirektøren utarbeider forslag til satellitter som kan supplere virksomheten ved Ellengårds hovedbygg på Krøgenes. I en slik plan forutsettes det at man tar i bruk kommunale lokaler som er ledige eller vil bli ledige ved f.eks. en endring i skolestrukturen. Man skal også se på muligheten for å kunne samlokalisere dagaktiviteter til eldre og personer med funksjonsnedsettelse, ved de aktuelle satellittene.

25.9.25 - I saken om «Vurdering av leieavtaler for innleide lokaler» vedtok formannskapet:

Formannskapet tar saken til etterretning og ber kommunedirektøren om å ikke inngå nye leieavtaler til tjenesteformål eller fornyelse av eksisterende avtaler før alternative løsninger er vurdert og lagt fram for politisk behandling

11.12.25 – Handlings- og økonomiplanen 2026-29, ble vedtatt med blant annet følgende:

- Flosta avd. C skal flyttes til mer sentral beliggenhet
- Avvikling av bokollektivene Elim og Tromøy

Vurderinger

Det har de siste årene vært omstruktureringer innen helse grunnet venstreforskyvning, økonomi og endrede behov for omsorgsboliger og institusjonsplasser. Etter vedtakene i HØP 26-29, er det gjort vurderinger knyttet til ledige bygg, og innspill og behov fra helse og mestringssektoren (heretter omtalt som sektor H&M).

Sektor H&M har arbeidet mye med disse omstruktureringene på tjenestene, og blant annet flere workshoper i 2025 med alle lederne og tillitsvalgte, som resulterte i en «*rapport utredning om fremtidens helse- og omsorgstjenester*» vedlegg 1. Denne rapporten lå til grunn for innspillene til HØP 26-29. I workshopene kom det fram ønsker og forslag fra de ansatte/lederne om hva bygg også kunne brukes til. Dette er hensyntatt i vurderingene på bruk av bygg. Forslagene som foreligger i denne saken, ble vist i en fellesorientering til alle lederne og tillitsvalgte i sektor H&M 2. juni 2026.

Av andre innspill utover det som ligger i HØP, har sektor H&M kommet med innspill om et større og felles dag-/kveldsaktivitetssenter for eldre. Dette har også tidligere vært omtalt i enkelte politiske saker. Da det er et økende behov for mer dagaktivitetstilbud for eldre, er dette medtatt i vurderingen. Sektoren ser at et utvidet lokale vil gi bedre muligheter for flere besøkende, god ressursallokering og et større fagmiljø.

Det har i de siste årene vært flere vedtak som har gått ut på endringer i bygningsmassen i kommunen, som de ovennevnte vedtakene, Fremtidens skole, andre omrokkeringer (eks lindrende avdeling Plankemyra) og nedleggelse sykehjem Solhaug og bokollektiv Elim.

Dette har resultert i at per dags dato har man ledig kapasitet i følgende bygg:

- Elim (bortsett fra dagsenter og Frivillighet Hisøy)
- Tromøy bokollektiv (blir ledig i løpet av året med unntak av dagsenteret)
- Deler av Plankemyra
- Eydehavn og Nesheim skole (ved nyttår).

Når det gjelder de nevnte innspillene fra sektor H&M, så krever det bygg som er tilrettelagte for deres bruk. Derfor vurderes det at de mest aktuelle byggene å vurdere er Elim og Tromøy bokollektiv for videre bruk, Plankemyras ledige areal og Røed BOS (som ligger vedtatt ombygd ref. vedtak over). Alle disse er regulert som offentlig, og har brukstillatelser i tråd med helse og omsorgsformål.

Elim og Tromøy bokollektiv har svært gunstige plasseringer for kommunen lokasjonsmessig. Tromøy for å gi gevinster med samdrift ressurser med Færvik, og Elim med den sentrale beliggenheten langs kollektivaksen.

Se for øvrig vedlegg 2 «*Omtalte bygg*» for tegninger og oversikt.

Skolebyggene er vurdert i sak om ny plassering av Ellengård. Andre innleievurderinger knyttet til lokaler for voksenopplæring og barnevernet er ikke medtatt i denne saken, da de tilgjengelige byggene kommunen har per dags dato ikke er egnet for disse formålene. Byggene som omtalt i avsnittet over, er best egnet til helseformål, basert på byggenes beskaffenhet.

Ut fra nevnte vedtak, rapporter og innspill har man kommet fram til følgende forslag:

Elim

Bygget rommer i dag to dagsentre for eldre samt Hisøy Frivilligsentral. Bokollektivavdelingene i 1. og 2. etasje er i god stand, mens øvrige deler av bygget, særlig deler av 2. etasje, administrasjonslokalene og underetasjen, har behov for oppgradering og renovering.

Bygget har en svært sentral beliggenhet med flotte og godt tilrettelagte uteområder. Den største sammenhengende etasjen er i 2. etasje, og denne vurderes som godt egnet for et større dagsenter for eldre. Her vil det kunne være plass til om lag 80 til 100 brukere samtidig. Etasjen gir god tilgang til uteområdene, har en oversiktlig planløsning og samler aktivitetene på ett nivå.

De eksisterende boenhetene i denne etasjen kan benyttes som hvilerom, til mindre gruppeaktiviteter og mulig utvidelse av avlastningstilbudet til kveld/natt i fremtiden.

1. etasje består i hovedsak av åtte boenheter samt fellesarealer og vaktrom. Etasjen ligger skjermet fra øvrige funksjoner i bygget og vurderes som godt egnet for bruk til Flosta avd. C. Rommene er tilrettelagt, og etasjen har både tilgang til uteområde og heis.

Det ble avholdt møte med Hisøy Frivilligsentral 21. august 2026, hvor et forslag om flytting til underetasjen ble presentert. Stiftelsen vil kunne få et mer avskjermet areal med bedre

tilgang til uteområder enn i dag. Det vil være behov for enkelte innvendige tilpasninger og ombygginger, for å sikre at frivillighetstilbudet kan videreføres på samme måte som i dag. Dette kan være en akseptabel løsning for stiftelsen, dersom nødvendige tilpasninger blir ivare tatt. Kostnadene knyttet til dette innarbeides i det samlede budsjettet for oppgradering av Elim.

Tromøy bokollektiv

Bokollektivet ligger i umiddelbar nærhet til Færvik BOS. Rommene i bygget er vesentlig større enn på Røed BOS og i bedre bygningsmessig stand. Det er 27 rom i bygget, og alle har egne bad.

Det vurderes at å omgjøre bokollektivet til sykehjem, og samordne med Færvik BOS vil være svært fordelaktig for drift og samlokalisering av samme tjenester. For å gjøre om bygget til sykehjem, er det behov for fullsprinkling samt ombygging lager og ansattrom blant annet.

Røed BOS og nye muligheter

Bygget har et betydelig behov for renovering. Dagens rom er små og lite hensiktsmessige både for beboere og ansatte, og flere av rommene mangler eget bad. På bakgrunn av dette er det tidligere vedtatt at bygget skal oppgraderes.

I vurderingen av byggets framtidige bruk er det sett nærmere på bygningsstrukturen og hvilke funksjoner bygget egner seg for. Selv om bygget har behov for omfattende oppgradering, ansees det som godt egnet til å bli ombygget for også en annen målgruppe enn i dag.

Byggets utforming, med blant annet brede korridorer og gode lagringsmuligheter for hjelpemidler, gjør det særlig egnet for personer med omfattende bistands- og tilretteleggingsbehov. Enhet habilitering i sektor H&M har behov for et bygg med romslige og funksjonelle arealer til denne brukergruppen.

Bygget ligger i tillegg i nærheten av andre helse- og omsorgstjenester. Dette vil kunne gi positive synergier gjennom enklere samhandling, smidigere overganger for brukerne og bedre muligheter for kompetansedeling mellom ansatte.

Selv om planleggingen fortsatt er på skissestadiet, viser de innledende vurderingene at bygget har potensial til å tilby de arealene og funksjonene som er nødvendige for å gi et godt og tilrettelagt botilbud til personer med store hjelpebehov.

Plankemyra

Det er tidligere nevnt mulighetene for å bygge om tidligere hjemmesykepleielokaler til sykehjemsrom på Plankemyra. I 2 etg vil det være mulighet for 4-5 rom med nødvendige fellesrom og vaktrom. Her vil man også enkelt kunne omgjøre eksisterende omsorgsboliger til sykehjemsrom når behovet kommer.

Oppsummert

Det vil ved disse endringene føre til at Flosta avd.C bygget blir «ledig». Foreløpig vurderes det at bygget bør være i en periode «ledig» for å benyttes til ulike straksbehov for omsorgsboliger. Særlig i forbindelse med omstruktureringen som skal pågå.

Utfra forslagene som foreligger vil man oppnå:

- Et større dagsenter til eldre for å samle flere mindre sentere, og gi muligheter for utvidelse av tilbudet.
- Flosta avd.C flyttes til en sentral beliggenhet.
- Røed BOS flyttes (35 plasser, men vedtatt ombygging er 25 plasser).
- Nye sykehjemsplasser på Tromøy 27 plasser.
- Nye sykehjemsplasser på Plankemyra 4-5 plasser.
- Nytt tilrettelagt tilbud på Røed med to enheter på minst 5 leiligheter hver.

Se vedlegg 3 – «Kart nytt forslag» for plassering av tjenestene

Fremdrift - estimert

Planene er gjensidig avhengige og må gjennomføres i riktig rekkefølge:

1. **2027–2028:** Oppgradering av Elim, ombygging av Plankemyra 2. etasje til sykehjemssrom og oppgradering av Tromøy bokollektiv til sykehjem.
2. **Innen 2028:** Flytting av beboere fra Røed til blant annet Plankemyra og Tromøy. Samt Flosta avd. C til Elim.
3. **2029:** Ombygging av Røed til tilrettelagte bofellesskap for personer med omfattende hjelpebehov.

Kommuneplanens føringer

Dagens bygg ligger i områder som allerede ligger til offentlig formål i kommuneplanen. Det vil ikke være vesentlige endringer i bruken.

Vurdering av klimakonsekvenser

Gjenbruk av eksisterende bygg er det beste for klima og miljø. Man sparer store ressurser på ombruk av bygningsmaterialer, og benytte eksisterende bebygde tomter.

Økonomiske konsekvenser

Investering

Nyetiltak	2026	2027	2028	2029	2030	Total sum
Oppgradering Elim		kr 18 000	kr 12 000			kr 30 000
Fullsprinkling og oppgradering Tromøysykehjem		kr 10 000	kr 2 000			kr 12 000
Ombygging Røed - min. 10 boenheter			kr 5 000	kr 50 000	kr 7 000	kr 62 000
Ombygging Plankemyra		kr 13 000	kr 7 000			kr 20 000
Nedtrekk av allerede vedtatte investeringer HØP 26-29						
Oppgradering Røed			-kr 1 500	-kr 60 000		-kr 61 500
Kommunalt bofellesskap 2, erstattes av ombygging Røed	-kr 15 000	-kr 40 000	-kr 9 000			-kr 49 000
Kommunalt bofellesskap 4, erstattes av ombygging Røed		-kr 1 000	-kr 43 000	-kr 6 000		-kr 50 000
Sum pr år endringer i investeringer ut fra vedtatt øk.plan	-kr 15 000	kr -	-kr 27 500	-kr 16 000	kr 7 000	-kr 51 500
<i>*tall oppgitt i 1000</i>						

Forslaget går ut på å ta bort noen av vedtatte investeringer, og erstatte med nye tiltak.

Dette vil kunne gi innsparing på ca. kr 51,5 mill. inkl. mva ut fra vedtatte økonomiplan 26-29.

Driftsmessige konsekvenser

Flytting av Flosta avd.C og beboerne på Røed BOS vil ikke innebære vesentlige endringer økonomisk på driften, men det vil være en styrke rekrutteringsmessig og for fagmiljøene.

Utvidelse av dag- og kveldsaktivitetstilbudet vil gi økte kostnader når man tar inn flere beboere, ellers en bedre ressursutnyttelse ved samdrift og større muligheter for utvidelse av tilbudet.

Etablering av nytt tilbud på Røed vil ha driftsmessige konsekvenser, men dette vil man komme tilbake til i egen sak når tegninger og endelig kalkyle settes.

FDV kostnader, energi og renhold vil påløpe på byggene Elim og Tromøy.

Konsekvenser for folkehelsen

Øke kapasitet på dag- og kveldsaktivitetstilbud for eldre, vil bidra til økt helse og livsglede for denne gruppen.

Alternative løsninger

Forslaget som foreligger er basert på å benytte kommunens ressurser, økonomi og bygg på best mulig måte, og oppnå vedtak som er gjort. Forslaget må sees på som helhetlig, og dersom enkelte elementer faller ut, må det vurderes på nytt.

Som alternativ så kan man vurdere å selge byggene Elim og Tromøy bokollektiv. Det er dagsenteraktiviteter og frivillighet i disse lokalene som må reetableres andre steder. De økonomiske gevinstene ved salg, vil måtte bidra til opparbeidelse av eventuelle nye bygg for formålene som felles dag-/kveldsaktivitetstilbud og relokalisering Flosta avd.C.

Røed BOS kan vurderes ombygget til annet formål enn tilrettelagt bofellesskap. Da vil man måtte etablere nybygg for tilrettelagte bofellesskap på andre lokasjoner. Den gunstige plasseringen i forhold til andre helse- og omsorgstilbud i samme enhet, og byggets utforming – gjør at forslaget på ombygging til tilrettelagte bofellesskap er fremmet.

Konklusjon

Samling av dagsentertilbudene ved Elim vil gi økt kapasitet, bedre ressursutnyttelse og større mulighet til å tilby dag- og kveldsaktivitet til flere brukere.

En flytting av Flosta avdeling C til Elim vurderes som hensiktsmessig, både på grunn av sentral beliggenhet og nærhet til andre helse- og omsorgstjenester med etablerte fagmiljøer.

En samlet organisering av sykehjemstilbudet på Tromøya, med felles ledelse og drift mellom byggene, vil styrke det faglige miljøet, gi mer robust bemanning og bidra til en mer effektiv tjenesteproduksjon.

Ombygging av Røed til tilrettelagte bofellesskap vurderes som en god løsning både bygningsmessig og driftsmessig. Tiltaket vil legge til rette for samhandling med de

tilstøtende byggene, gi bedre utnyttelse av kompetanse og ressurser, samt styrke tjenestekvaliteten.

Gjenbruk av kommunens eksisterende bygningsmasse er både økonomisk og miljømessig bærekraftig. Samlet sett vil de foreslåtte tiltakene bidra til et styrket tjenestetilbud, bedre ressursutnyttelse og utvikling av større og mer attraktive fagmiljøer.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at forslagene gjennomføres.