

Saksutredning

Arkivsak: 2026/1652-1

Saksbehandler: Frank Johansen

Sakens gang

Saknr.	Møtedato	Utvalg
	11.06.2026	Formannskapet
	18.06.2026	Kommunestyret

Mandat for etablering av omsorgsboliger

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret ber kommunedirektøren:

1. Slutføre utredning av behov for etablering av omsorgsboliger og andre helsetjenester.
2. Innhente overordnet markedsinformasjon og utrede mulige modeller for etablering av omsorgsboliger og andre helsetjenester i Børsa, basert på kommunens behovsvurdering.
3. Vurdere ulike modeller for etablering av omsorgsboliger flere steder i kommunen, basert på en samlet behovsvurdering og innenfor rammene av anskaffelsesregelverket.
4. Formannskapet holdes orientert om framdrift.

Bakgrunn for saken

Framskrivning av demografisk utvikling viser at det kommer en markant økning i tjenestebehov for befolkningsgruppen i alder 85+. Dette gjelder særlig innen hjemmetjenester og institusjon. Samtidig øker antall yngre med omfattende og langvarige behov (BPA, psykisk helse, ROP, overgang barnevern – voksenliv).



Omsorgsboliger i denne sammenhengen gjelder for personer med vedtak om heldøgns omsorg. I dette ligger behov for nærhet til tjenester 24/7, og ikke nødvendigvis at helsepersonell skal bistå den enkelte hele tiden.

Kommunedirektøren viser også til vedtak i kommunestyret i forbindelse med interpellasjon 26. februar 2026 med følgende vedtak:

- «1. Kommunestyret ber kommunedirektøren om at planleggingen av Nye Rossvolltunet startes opp igjen, med utgangspunkt i kommunestyrets vedtak 14.mai 2024. Planleggingen skal omfatte alternativer som også vurderer høyere framtidige behov enn det opprinnelige vedtaket la til grunn.
2. Planleggingen skal så langt det er mulig gjennomføres med kommunens egen kompetanse med tverrfaglig involvering og sees i sammenheng med utviklingsprosjektet for helse og mestring 2026.
3. Kommunedirektøren må belyse forskjellige finansieringskilder og samarbeidsmuligheter, slik at kommunens reelle investeringskostnad kommer frem.
4. Formannskapet er politisk referansegruppe for det videre arbeidet med Nye Rossvolltunet, med orientering til HOKU i forkant.

Kommunedirektøren skal gjennom denne planleggingen ivareta et helhetlig perspektiv, som omfatter hele omsorgstrappa, helsebehovene og bygningsmassen.»

Kommunedirektøren har etter vedtak i Forhandlingsutvalget for fast eiendom (FFE) vært i kontakt med Allstad AS (tidligere Opplysningsvesenets fond). FFE fattet i sak 2/2026 slikt vedtak:

1. *Forhandlingsutvalg for fast eiendom (FFE) vedtar at eksisterende avtale om forpaktning av jordbruksarealer mellom Skaun kommune og Allstad grunneiendom AS ved Børsa prestegård avsluttes.*
2. *FFE gir kommunedirektøren fullmakt til å gå i dialog og forhandlinger med Allstad grunneiendom AS om mulig kjøp av arealer nord for E39 på gnr/bnr 147/1. Området strekker seg fra Rossvollheimen og Brannstasjonstomta til Børsaelva og Gammelvegen. Forhandlinger gjøres i tråd med kommunens langsiktige behov for areal til offentlig tjenesteyting og utvikling av sentrumsområdet i Børsa*

Kommunedirektøren viser til presentasjonen fra Allstad Eiendomsutvikling AS i kommunestyret 21. mai 2026, hvor de redegjorde for sitt mandat og hva de kan bidra med.

Kommunen har også mottatt henvendelser fra private aktører om ulike modeller for etablering av omsorgsboliger i kommunen. Det har vært gjennomført enkelte møter med overordnet informasjonsutveksling, men det er per i dag ikke tatt stilling til konkrete forslag, aktører eller gjennomføringsmodeller.

Videre pågår det utviklingsprosjekt i samarbeid med PWC som skal belyse utviklingsmuligheter og tjenestebehov innenfor helsektoren. De skal levere rapport høsten 2026. Dette vil inngå som et viktig grunnlag for videre arbeid.

Kommunen tilbyr i dag 37 heldøgns omsorgsplasser fordelt på forskjellige lokaliteter i bygg med til dels store mangler. For å utvikle en hensiktsmessig struktur på tjenestene er det behov for oppgraderinger i eksisterende tilbud samtidig som demografiske utfordringer viser økt behov i framtid. Det er behov for boliger for både eldre og yngre brukere, det må være tilrettelagt for velferdsteknologi, i tillegg til individuelle tilpasninger.

Aktuelle aktører, Husbanken og andre relevante ordninger kan gi kommunen informasjon om ulike modeller for utvikling, eie og leie av omsorgsboliger. Kommunens vurdering må ta utgangspunkt i behov, kvalitet, økonomisk bærekraft og anskaffelsesregelverkets rammer.

Allstad Eiendomsutvikling AS har presentert at selskapet kan tilby et konsept for utvikling av omsorgsboliger, herunder modeller for både eie og leie.

Det vurderes som hensiktsmessig å utrede ulike modeller for utvikling og finansiering, herunder modeller for eie og leie. Utredningen må organiseres slik at kommunens beskriver ønsket kapasitet, funksjoner og formål på overordnet nivå, mens den enkelte aktør eventuelt presenterer sitt konsept og sin modell for gjennomføring. Målet er å utvikle bærekraftige løsninger som gir god kvalitet for brukerne og forsvarlig økonomi for kommunen, og selvsagt innenfor rammene av anskaffelsesregelverket.

Folkehelsevurdering

Gode løsninger for omsorgsboliger gjør at den enkelte til enhver tid kan utnytte egne ressurser og mestre egen situasjon på en best mulig måte. Dette vurderes som et godt folkehelseiltak.

Miljømessig vurdering

Ikke relevant i denne fasen.

Økonomisk vurdering

Arbeidet handteres innenfor vedtatte budsjetterammer. Gode løsninger for omsorgsboliger vil redusere kommunens utgifter på sikt gjennom at innbyggere kan klare seg lengre selv og gi redusert behov for kommunale tjenester når det er behov for disse.