

Sterkest mulig  
tilbake!



100 år i 2025.

Nasjonal og lokal stolt historie

Mellomstor bedrift i norsk målestokk med «kritisk» etterspurt samfunnskompetanse og kapasitet.





Et navn, et brand, en historie, kompetanse - en verdi

# Hvorfor?

Bygningsmasse er utdatert

En-bruker bygg

Vi mener det fortsatt er behov for en høyspesialisert rehabiliteringsinstitusjon i Bærum!

Fremtidens behov innen rehabilitering er under endring – vi ønsker å være aktuelle også i fremtiden

## Hva tilfører prosjektet – hvilken merverdi oppnår befolkningen

Funksjonelle arealer for rehabilitering og økt kapasitet, også for å kunne bistå Bærum kommune.

Fler- og sambruksbygg for nabolag og andre innbyggere

Aldersvennlige boliger – bo lengst mulig hjemme i egen bolig

Boliger til førstegangsetablerere

Et sosialt fellesskap som skal bidra til mindre ensomhet og bedre folkehelse

En tryggere økonomisk situasjon for Godthaab med økte inntekter og mulighet for reinvesteringer i fremtiden!



# Utfordringsbildet



- Formidabel vekst blant eldre
- I løpet av 20 år vil antallet over 80 år være doblet
- Offentlige utgifter øker raskere enn offentlige inntekter fra rundt 2030\*
- I løpet av 20 år vil aldersbæreevnen nesten være halvert

\*Perspektivmeldingen 2021



Boliger til førstegangsetablerere.  
Samme prismodell som «det gode nabolag»  
Men med betingelse om å være sosial vert/vaktmester

FSK: Nye boformer i Bærum kommune

Kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2040

Møter på tvers av aldersgrupper og generasjoner skaper felleskap og tilhørighet.

Til dette hovedmålet er det formulert fire delmål som alle er viktige når Bærumsamfunnet skal utvikles:

1. Bærum har et trygt og godt oppvekstmiljø som bidrar til like muligheter for alle barn og unge
2. Bærum har innbyggere som mestrer eget liv og har god livskvalitet gjennom livet
3. Bærum er et trygt, mangfoldig og inkluderende samfunn
4. Bærum har tilgjengelige og inkluderende bo og nærmiljøer og møteplasser

# Fokus på generasjonene – fremtidens boform



## Redusere ensomhet

Vi vet at ensomhet har stor innvirkning på helsen, og at svært mange bor alene. En mer sosial boform kan være med på å motvirke ensomhet.

Vilhelmskalden av Hilde og Rand arkitektur  
Foto: © Mikke Sæviak



## Bo hjemme lenger

Tilpassede boliger for eldre i fellesskap med andre eldre eller på tvers av generasjoner, tilrettelegger for å kunne bo hjemme lenger. Det er viktig med tilpassede leiligheter, men det psykososiale spiller også en stor rolle for å beholde en god helse.

Nevo Group/Lithium av TVE arkitektur  
Foto: © Caroline Tve



## Delingsøkonomi og bærekraft

En lettere boform legger opp til deling av både kvadratmeter og utstyr. Alle trenger ikke ha hvert sitt gjesterom, og hver sin sirkelsag. Det er også stordriftsfordeler, som for eksempel innkjøp til felles middager.

Vilhelmskalden av Hilde og Rand arkitektur  
Foto: © Mikke Sæviak



## Nabolag og tjenestebytte

Det er lettere å be om en kopp sukker av naboen hvis grunnlaget for kontakt er skapt i et sosialt fellesskap. Dette gjelder også andre uformelle tjenester som matlaging, barnepass, varning av blomster og hundeluffing.

Foto: Tactica/Instagram/Conceptart



## Trygghet

Mange opplever en større trygghet og en følelse av tilhørighet i prosjektene med en lettere boform. Beboere kjenner hverandre bedre, og ser lettere hvis noe er galt hos andre.

Bofellesskaper er kjent for å skape stabile bomiljøer, der folk ikke flytter så ofte, noe som er spesielt viktig for barns trygghet og trivsel.

Høgskolen i Østfold  
Foto: Ole Solberg



## Inkludering

Sosiale boformer har et potensial for å inkludere sårbare grupper eller personer med spesielle behov. Slike boformer kan også bidra ved å inkludere nærmiljøet i aktiviteter eller tilby fellesrom og skape et bedre nabolag. Mange bofellesskaper er aldersinkluderende ved at man bor sammen med flere generasjoner.

Vilhelmskalden  
Foto: Will Brown



# Konseptet – et hus skal rette seg etter beboerne og ikke omvendt



**BEHOV FOR ESTETIKK**  
Fasadene på bygningene er varierte og laget av materialer som passer Godthaab og er bærekraftige



**BEHOV FOR KONTAKT**  
De små fellesskap som eksisterer mellom bygningene inviterer til uformelle møter og kontakt mellom naboene.



**BEHOV FOR INDIVIDUALITET**  
Behov for individualitet  
Langs fasadene og i de forskjellige hagene finner du nisjer der du kan ha fred og ro



**BEHOV FOR FELLESSKAP**  
Vi finner fellesskap i alle kroker og kroker i området fra det store fellesskap rundt hagen og den historiske bygningen til de små nisjer på etasjene og i hjemmene

**GODT BOMILJØ  
FOR GODTHAAB**



**BEHOV FOR OPPLEVELSER, VARIASJONEN**  
Variasjonen mellom hagene, arkitekturen og skogene rundt godthaab gjør det mulig å utforske og oppleve nye steder hver dag



**BEHOV FOR OVERBLIK**  
Et taglandskap, der skaber ophold og utsigt på flere niveauer og gir mulighet for kontakt mellom beboerne på tværs etager og bygninger.



**BEHOV FOR UTFOLDELSE**  
Sammen med aktivitetene i Helse- og rehabiliteringssenteret og mulighetene til å dyrke de felles hagene, det skaper grunnlag for eierskap og utfoldelse



**BEHOV FOR LEK**  
Hele området inviterer til aktiv lek og trening i alle aldre

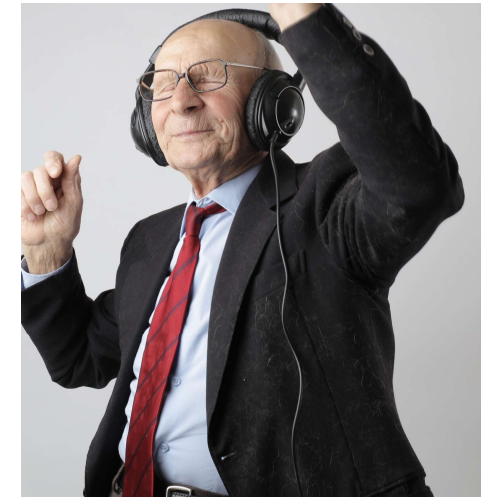
Konseptet har hentet inspirasjon fra ekteparet Ingrid og Jan Gehl, hvor psykolog Ingrid Gehl har forsket på hva som er grunnlaget for et godt nabolag, jmf. illustrasjon. Arkitekt Jan Gehl har som hovedtese at all arkitektur skal ses fra menneskehøyde og dimensjoneres deretter.



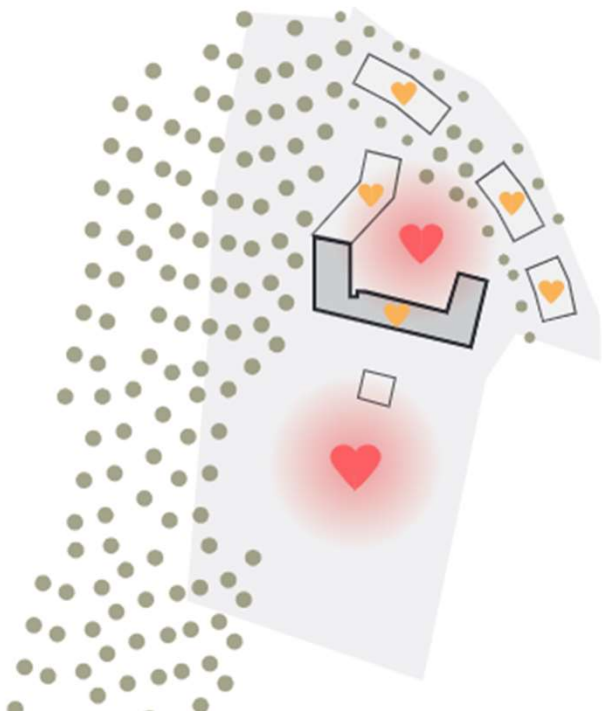
# Ambisjonen er.....

Et innovativt generasjonsfelleskap som skaper et unikt og Godt bomiljø for alle.

- Gode naturlige møtepunkter
- Sosiale arenaer
- Bidra til å motvirke ensomhet og inaktivitet
- Bidra til å skape stolthet rundt eget nabolag og bomiljø
- Tilrettelagt for at eldre kan bidra og få et aktivt liv
- Boliger tilpasset individuelle behov og ønsker
- Variert tilbud av tjenester



En dansk undersøkelse knyttet til bofelleskap har funnet at 93% av beboerne i seniorbofelleskap opplever økt livskvalitet og 76% får bedre sosiale relasjoner.



# Arealer for fellesskap og samhold

---

# Hvilke endringer er gjort siden behandlingen i FSK februar 2022



## Betydelig nedjustert bygningsvolum

- Fra 140 boliger til 54 boliger for salg og 19 for utleie
- All bebyggelse i park er fjernet
- Omfang av bebyggelse i skog redusert
- Siktlinjer inn til Hovedbygget er betydelig forbedret
- Kastanjeallé bevares og forsterkes
- Boliger til førstegangsetablerere videreføres (samme modell som Det Gode Nabolag)

## Forretningsmodellen til Godthaab er endret

- Tidl: Salg av boliger skulle fullfinansiere rehabiliteringen
- Nå: Kombinasjon av salg og utleieboliger. Inspirasjon fra bl.a Risvollen

Sikrer delfinansiering av rehabilitering og langsiktige leieinntekter. Utleie samt tjenester og tilbud til nabolaget bidrar til en bærekraftig økonomisk situasjon for Godthaab. Langsiktig låneforpliktelse på ca. 40 mill.

Nordea har gitt forhåndsgodkjenning av forretningsmodellen, med det utbyggingsvolum som ligger i planforslaget.

EKSISTERENDE  
TILBYGG FRA 2005  
MED PLANLAGT MULIGHET  
FOR TAKETASJE



PLANLAGT  
BOLIGBEYGGELSE

PLANLAGT  
TILBYGG  
FOR PASIENTROM  
OG UTELEIBOLIGER

GODTHAABS  
HOVEDBYGNING

DIREKTØRBOLIGEN

EKSISTERENDE  
LEILIGHETSBYGG  
GODTHAAB PARK

# Arkitektur



NEDTRAPPING AV HOVEDFORM

Nedtrapping av hovedformen og takterasser ved gavlene, med referanse til Godthaabs formspråk

Illustrasjon som viser prinsipper for gavler og nedtrapping over og vinduer under. III: Bjerg.



VINDUER I TAK



MATERIALESKIFT



TAKFORMEN TREKkes NED PÅ FASADEN



TAKETASJE MED SKRÅ TAKFORM OG TAKOPPLETT



TAKFORMEN TREKkes NED OVER 2 PLAN



TAKFORM  
TAKVARIASJONER OVER 1 ELLER 2 ETASJER MED TAKOPPLETT



# Bebyggelsesstruktur



Tilbygg til Godthaab fra 2005:  
4 etasjers inngangsbygg med f rmarkering  
3 etasjers pasientbygg med flatt tak



Bebyggelse oppf r 5 etasjer med flatt tak i Edelgranveien



Sm hus med saltak i D elveien

Skogen i vest



Sm hus med saltak i nord



R kkeh sbebyggelse med saltak



5 etasjers bebyggelse med flatt tak og h y sokkel i Edelgranveien



# Kulturminne



Eldre fotografi av Godthaab fra før bygningen fasader ble endret. Kilde: Nasjonalbiblioteket.

Dagens reguleringsbestemmelser for spesialområdet (utdrag):

4.5 Såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det innenfor ellers gitte betingelser tillates supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

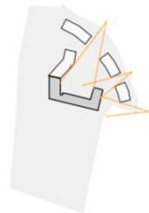
Fra oppsummering kulturminnerapport

I foreslåtte tiltak bevares parken sør for hovedbygningen. Alléen inn til hovedinngangen bevares og pleies. Ny bebyggelse legges langs vegen som en skjerm mot støy til gårdsrommet som etableres mellom nybyggene og eksisterende bebyggelse.

Tiltaket sikrer med dette videre langsiktig drift av Godthaab som en helseinstitusjon. Det vurderes som positivt at anlegget legges til rette for videre bruk som helsebygg. ***På den måten videreføres den historiske funksjonen, noe som har kulturhistorisk verdi***

Viken Fylkeskommune: Roste arkitekturen og de grep som var gjort!

SYNSFELT SOM KJØRENDE, GÅENDE ELLER SYKLENDE LANGS GAMLE RINGERIKSVEI



SIKTINJER

Diagrammet viser siktlinjer for kjørende / syklende og gående fra veien og inn til Godthaab.

Om sommeren er anlegget i dag delvis skjult av løv. Tiltaket innebærer at det vil være redusert innsyn vinterstid, men avstanden mellom bygningene ivaretar gløtt inn mot hovedbygningen fra gamle Ringeriksvei slik at den reisende får oppleve at det her ligger et eldre anlegg

1 GODTHAAB

SIKTINJER

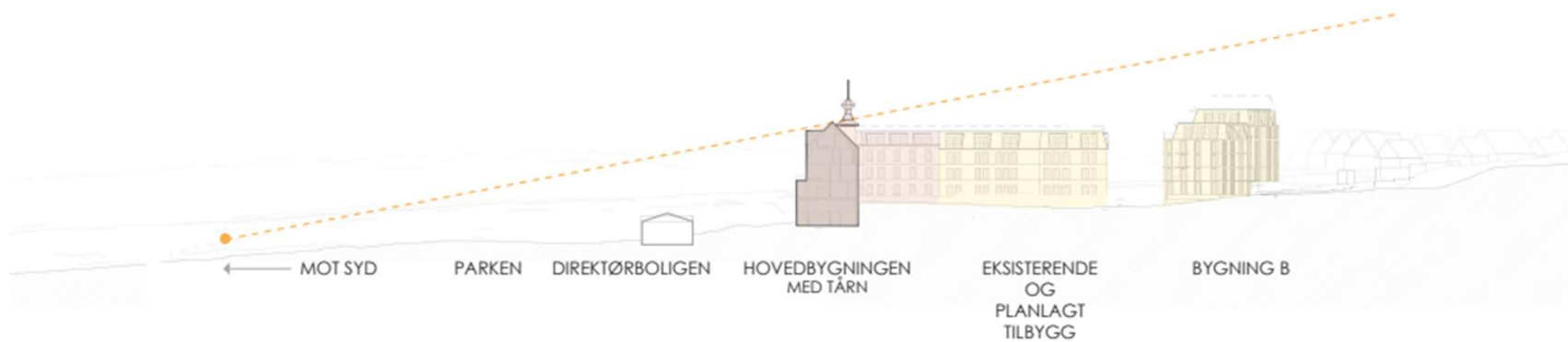


INNGANGSPORTAL



Støyskjermen utføres som stengjerde med nedtrapping inn mot ankomsten til Godthaab





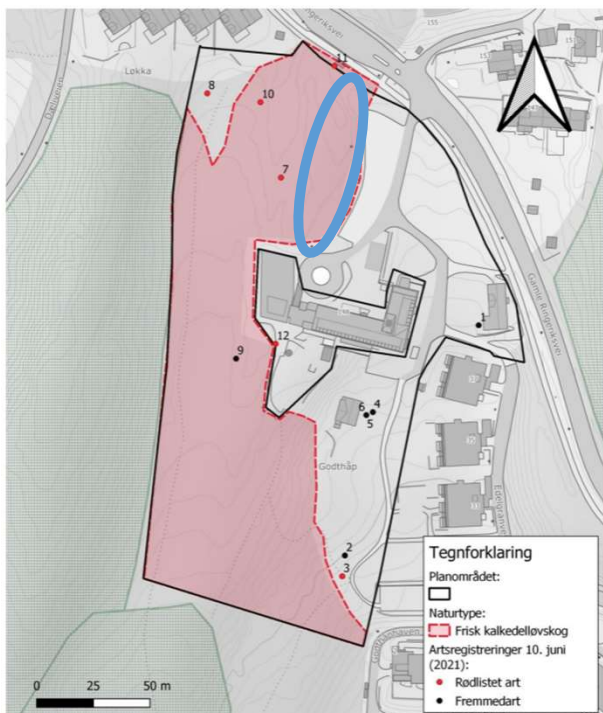
Synsfelt fra sør



#### BEBYGGELSENS VISUELLE PÅVIRKNING I DEN NÆRE KONTEKST - SYD

Godthaabs frontfasade vender mot syd. Snittet viser siktlinjen fra syd og mot Godthaab og bildet til høyre viser konteksten med planlagt bebyggelse inntegnet (hvit modell). Ny bebyggelse vil ikke endre Godthaab som hovedmotiv i landskapet.

# Naturverdier



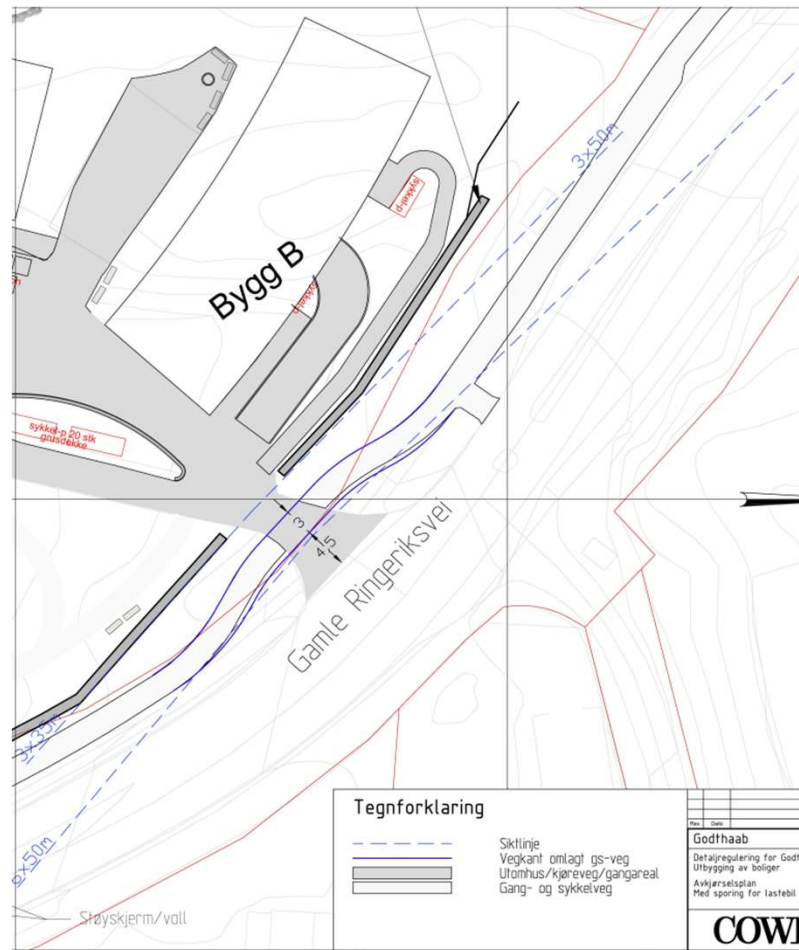
Figur 5. Kart over Godthaab og registreringer fra befaring 10. juni. Et lite areal omkring Godthaabs hovedbygg (ca midt i kartet) er ikke inkludert i kartleggingsområdet, siden dette ikke skal bygges ut. For oversikt over fremmedarter og rødlistede arter som er gitt nummer; se Tabell 1.

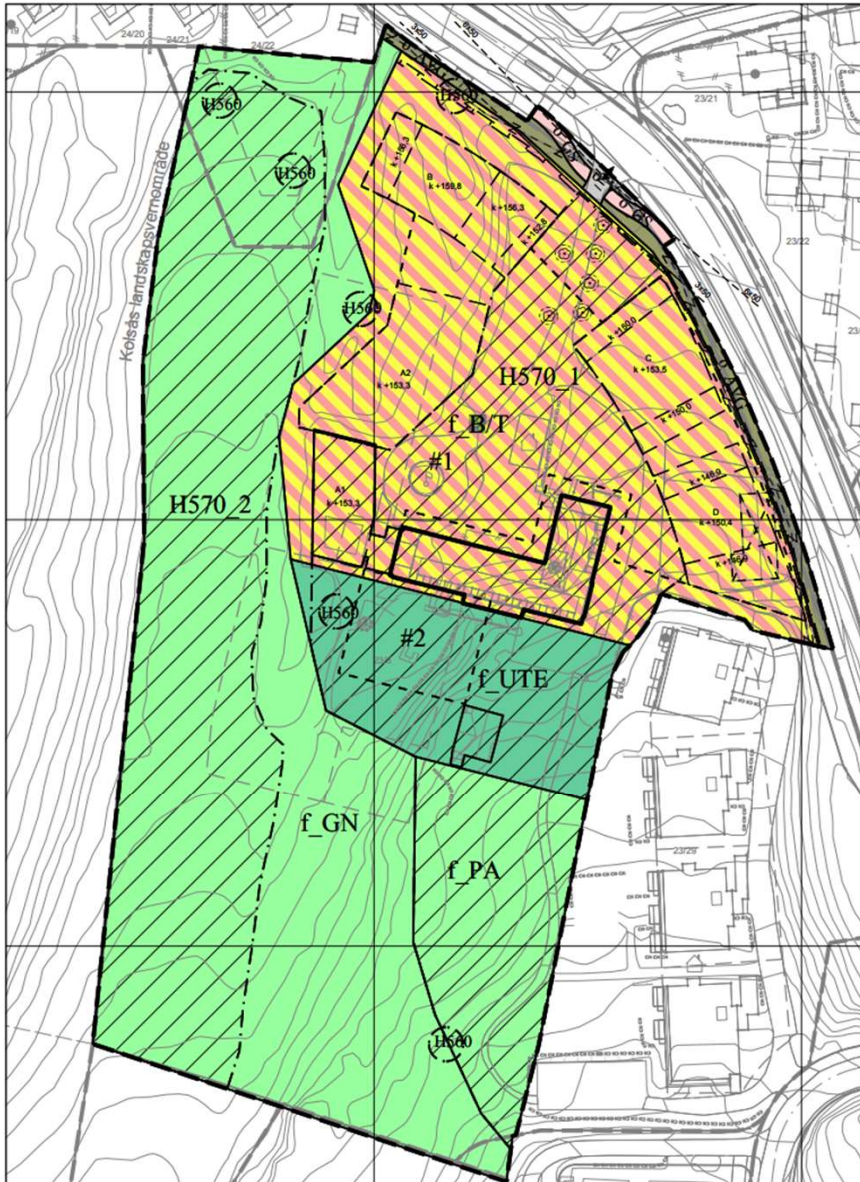


Fra naturkartleggingsrapport:

Planen som nå foreligger tar mer hensyn til naturmangfold enn de opprinnelige planene. Utbygger har for øvrig sagt seg villig til å avsette delen av naturtypen som ikke berøres til naturområde (Figur 1). Forutsatt at denne avsettingen gjøres bindende og vedvarende, slik at naturtypen forblir naturområde og ikke bygges ut eller skogen avvirkes på seinere tidspunkt, vil dette være positivt for områdets naturmangfold.

# Avkjøring og trafiksikkerhet





## TEGNFORKLARING

### AREALFORMÅL

Reguleringsplan PBL 2008

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- f\_UTE Uteoppholdsareal, felles
- f\_B/T Bolig/tjenesteyting, felles

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

- o\_V Veg, offentlig
- o\_GS Gang/sykkelveg, offentlig
- o\_AVG Annen veggrunn - grøntareal, offentlig

#### GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

- f\_GN Naturområde, felles
- f\_PA Park, felles

#### HENSYNSSONER

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (§ 11-4-5)

- H560 Bevaring naturmiljø
- H570\_1/2 Bevaring kulturmiljø

#### BESTEMMELSESMÅTE (§ 12-7)

- #1 Bestemmelsesområde, Vikar for bruk av arealer, bygninger og anlegg. Parkeringsanlegg under bakken
- #2 Bestemmelsesområde, Vikar for bruk av arealer, bygninger og anlegg. Terapi-/treningssanlegg

#### Kartopplysninger

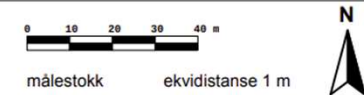
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89  
 Høydegrunnlag: NN2000  
 Digital redigering ved Bærum Kommune (SIS)  
 Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune

### ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Påskrift feltnavn
- Maks kotehøyde



Forslagstiller **Godthaab helse og rehabilitering**

## Detaljregulering GODTHAAB - GAMLE RINGERIKSVEI 148

PLANID  
**2021022**  
DOKUMENTNR  
**6179467**

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 25.03.2022

ArkivsakID 21/9622

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATO
1. gangs behandling	6179467	6190428		
Offentlig ettersyn fra.....til.....				
2. gangs behandling				
<b>KOMMUNESTYRETS VEDTAK</b>				
Oppdaterte dokumenter etter kommunestyrets vedtak				

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN

**BÆRUM KOMMUNE**

REVIDERT 24.02.2023 | SAKSBEHANDLER: Grethe K. Lovald





# Oppsummert

- Kraftig reduksjon av boligmasse
- Betydelig bedre balanse mellom kultur- og naturverdier
- Generasjonsfellesskap med Aldersvennlige boliger og boliger til Førstegangsetablerere
- Sikrer Godthaab tilstrekkelige midler for totalrehabilitering og ombygging
- En forretningsmodell knyttet til boligutleie og tjenester – sikrer langsiktig kontantstrøm
- Nordea har verifisert forretningsmodell og prosjekt
- Langsiktig låneforpliktelse på ca 40 mill