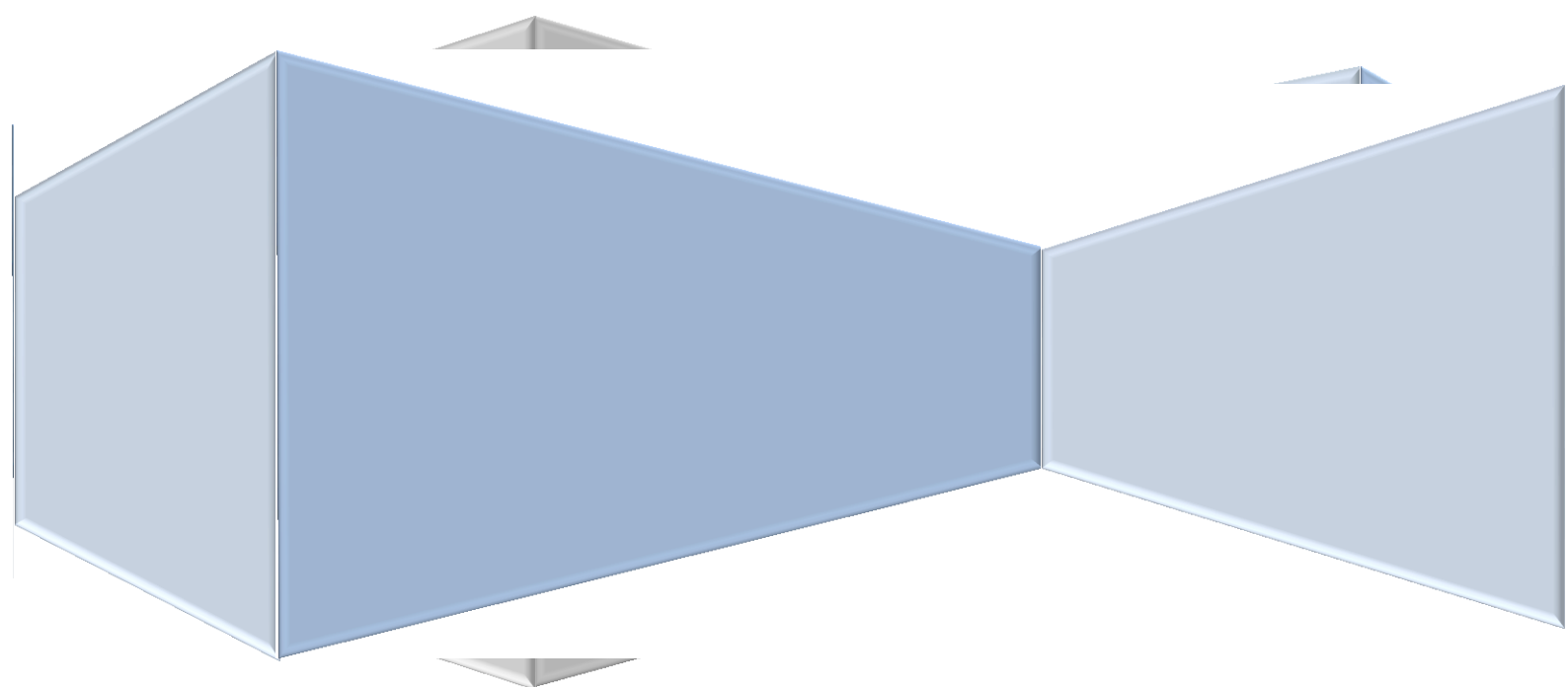


Lindås kommune - Januar 2017

Framlegg til Byggeprogram

Omsorgsbustader pluss - bufellesskap

Menneske med utviklingshemming



Innhold

Innhold	1
1. Bakgrunn	3
2. Organisering	3
3. Brukargruppe.....	4
4. Driftskonsept	5
5. Tomteval.....	5
5.1 Premisser for val av tomt:	5
6. Funksjonsprogram.....	6
6.1 Bueiningane.....	6
6.1.1 Entré/Gong	7
6.1.2 Stove/kjøkken.....	7
6.1.3 Soverom.....	7
6.1.4 Bad	7
6.1.5 Bod.....	7
6.2 Hjelpemiddel	7
6.3 Personalareal.....	8
6.4 Reinholdstom.....	8
6.5 Tekniske rom	8
6.6 Uteareal	9
6.7 Parkeringstilhøve.....	9
7. Romprogram.....	9
8. Kvalitetskrav	10
8.1 Arkitektur.....	10
8.2 Bygningsmessig	10
8.3 Tekniske fag.....	10
9. Offentlege godkjenningar.....	11
9.1 Veg.....	11
9.2 Vatn/Avlaup.....	11
9.3 Straum	11
10. Framdrift.....	11
10.1 Planprosess, prosjektering og bygging.....	11
11. Kostnadsoverslag med finansieringsplan	13
11.1 Finansieringsplan.....	13

11.2	Entreprisemodell	13
12.	Tilskot og støtteordningar	13
12.1	Husbanken.....	13
12.2	Enova	14
12.3	Klimasatsmidlar	14
13.	Prosedyre for innkjøp av inventar og utstyr.....	14

1. Bakgrunn

Kommunen skal tilby opphald i sjukeheim eller tilsvarende bustad særskilt tilrettelagt for heildøgns tenester dersom dette etter ei helse- og omsorgsfagleg vurdering er det einaste tilbodet som kan gje brukaren nødvendige og forsvarlege helse- og omsorgstenester (Lov om kommunale helse- og omsorgstenester mm, §3-2 a)

Det vart i Formannskapet i Lindås kommune 18.02.2016 samrøystes vedteke prosjektmandat for utarbeiding av byggeprogram for bufellesskap (saksnr 013/16, arkivsak 16/466). Mandatet gjev ikkje høve til å starte prosjektering eller bygging før utarbeidd byggeprogram er godkjent politisk. Gjennom Bustadsosial handlingsplan 2017-2021 vedteke i KO 21.juni 2017 er det lagt fram behov om etablering av sju omsorgsbustader pluss for funksjonshemma der ein av desse skal vere ein avlastningsbustad/akuttbustad.

I samband med vedteke mandat er det sett av 16 mill NOK i gjeldande økonomiplan for dei neste tre åra. Av desse er 5,9 millionar rekna som statleg tilskot. Prosjektet var første gong oppe til orientering i samband med økonomiplanarbeidet på Voss i 2013. Kostnaden på prosjektet var estimert ut frå dei behova ein då såg.

Det er eit stort behov for nye omsorgsbustader pluss (heildøgns bemanna) for gruppa funksjonshemma i Lindås kommune. Lindås kommune har kun tilbod til denne gruppa i Knarvik. Brukarar som ikkje finn tilfredsstillande omgjevnader i Knarvik må ut av kommunen for å finna dekkande tenester for sine behov. Lindås kommune kjøper i dag private tenester i andre kommunar for å dekkje dette behovet.

Behovet hjå kommunen sine kundar er definert til å vere eit nytt bufellesskap med skjerma lokalisering. I dette tilfellet tyder det i landlege omgjevnader i ca 10-15 min køyreavstand frå Knarvik.

2. Organisering

Byggeprogrammet har vorte utarbeida gjennom ei prosjektorganisering med prosjektgruppe, arbeidsgruppe og referansegruppe. Det har vore ein brei medverknadsprosess der arbeidsgruppe og referansegruppe har arbeidd parallelt med innspel til byggeprogrammet gjennom hausten 2017. Det har vore 4 møter i arbeidsgruppa og 3 møter i referansegruppa mellom august og november.

Arbeidsgruppa har vore samansett av einingsleiar for eining for funksjonshemma, hovudtillitsvalt og vernepleiar i bufellesskap, miljøterapeut i Aleris/Lindås kommune, fagleiar bustadkontoret, avdelingsleiar for drift og vedlikehaldsavdelinga i kommunen, fagarbeidar drift /vedlikehald og prosjektleiar frå eining for eigedom.

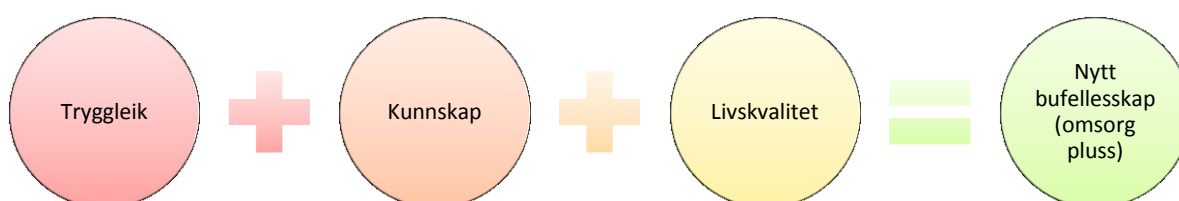
Referansegruppa har vore samansett av lokallagsrepresentat frå Norsk Forbund for Utviklingshemma (NFU), avdelingsleiar for funksjonshemma, representant frå Råd for menneske med nedsett funksjonsevne (RMNF), rådgjevar frå Habiliteringstenesta i Bergen (1 møte), rådgjevar frå Forvaltningskontoret, tillitsvalt frå Fagforbundet og verneombod frå Avlastingsavdelinga i Lindås kommune.

Prosjektgruppa har vore leia frå eining for eigedom med prosjektmedarbeidarar frå eining for funksjonshemma og bustadkontoret i Lindås kommune.

Arbeidsgruppa har arbeidd fram tre kjerneverdiane for prosjektet. Kjerneverdiane er testa på referansegruppa. Dei tre orda skal reflektera viktige verdiane både for brukarar, pårørande og tilsette:

Tryggleik – kunnskap – livskvalitet

Tryggleik-omgrepet reflekterer at brukaren skal ha ei kjensle av tryggleik i sin heim og med dei som arbeider i bufellesskapet. Det er også svært viktig at personalet skal kjenne seg trygge på jobb. Tryggleik er ein føresetnad for livskvalitet for brukaren og trivsel på arbeidsplassen.



3. Brukargruppe

Gjennom Bustadsosial handlingsplan 2017-2021, kapittel om personar med funksjonshemming, er det definert kva for ei brukargruppe som er prioritert for dei nye omsorgsbustadene. Brukargruppa som er tenkt inn i det nye bufellesskapet er personar som treng tenester og tilsyn heile døgeret. Dette er menneske som av ulike grunnar har åtferd som kan føre til skade seg på seg sjølv eller andre. Dei treng tett personaloppfølging for å styre eiga åtferd i situasjonar med mykje folk og inntrykk. Ein lokasjon i landlege omgjevnader med godt tilrettelagt uteareal vil føre til at behovet for omfattande og tett oppfølging, og inngripande tiltak som vert definert som tvang og makt, vil verte redusert. Det er ikkje ønskeleg med tilrettelagte innandørs fellesareal som bebuarane disponerer slik som i eksisterande bufellesskap, då dette ofte kan føre til konfliktsituasjonar.

Eit bufellesskap som skildra over vil føre til betre tenester og betre livskvalitet for bebuarane, og vil krevje mindre ressursbruk totalt sett. Ved å flytte dei aktuelle brukarane som i dag bur i eksisterande bufellesskap i Knarvik, vil me også kunne tryggje og gi betre tilbod til dei som bur igjen, og redusere bemanninga der.

Det er ønskeleg at tomte for bufellesskapet ligg skjerma i høve til butikk, kjøpesenter, naboar m.m. Det vil også vere naudsynt å legge til rette for dagtilbod på same område, slik at ein unngår transport inn til sentrum/Knarvik for å komme på arbeid/dagtilbod.

Frå tid til anna oppstår det behov for å gi avlastning til personar med nedsett funksjonsevne som har utfordringar som gjer at dei må skjermast mot andre brukarar. Dette fører til at Lindås kommune må lage ad hoc løysingar ved å ta i bruk ulike kommunale bygg, og setje saman midlertidige team for å ta

seg av vedkomande. Ved å ha eitt husvære avsett til slike behov, vil kommunen ha beredskap til å handtera slike tilfelle i eit fagmiljø med god kompetanse.

Kvar bebruar har individuelle behov og det er slik sett ei utfordring å planlegge einingane over same lest. Byggeprogrammet legg opp til ein fleksibilitet der to av einingane får noko meir tilpassa skjerming enn dei andre. Slik kan ein tilby to ulike typar bustader ut frå behov hjå den enkelte. Dette er tydelegare skildra i kapittelet som omhandlar sjølv funksjonsprogrammet.

4. Driftskonsept

Bufellesskapet vil krevje heildøgns bemanning. Brukarane har behov for ei skjerma lokalisering. Det er samstundes eit poeng at bufellesskapet ligg i nærleiken av sentra med andre offentlege tenestetilbod, base for beredskap og personale. Dette heng også saman med rekruttering til bufellesskapet som arbeidsplass. Ved ei landleg lokalisering kan ein få til ein god kombinasjon av tradisjonell drift av eit bufellesskap og dagaktivitetar som gjev bebruarane fysisk aktivitet knytt til opparbeiding av hage, rydding av skog og kratt, enkelt vedlikehald og skjøtsel av eigedomen i tillegg til gode tilhøve for ulike former for friluftsliv.

5. Tomteval

Lokaliseringa av eit nytt bufellesskap vart forankra i Bustadsosial handlingsplan gjennom vedtak i juni 2017. I planen er det meldt behov for ei skjerma lokalisering eit lite stykke frå eitt av dei tre definerte sentra i kommunen. Det er behov for sju einingar og ein personalbase i bufellesskapet.

I førebunde møte for prosjektet «byggeprogram for nytt bufellesskap» vart det sett opp nokre kriterier for val av tomt sett ut i frå behova hjå den brukargruppa som vi ikkje har eit fullgodt tilbod til i dag.

Ved å leggje eit nytt bufellesskap for desse personane på ei stor tomt med skjerma lokalisering, kan vi utvikle eit tilbod som gjev gode tenester og tryggleik for bebruarar og tilsette i bustadene.

5.1 Premisser for val av tomt:

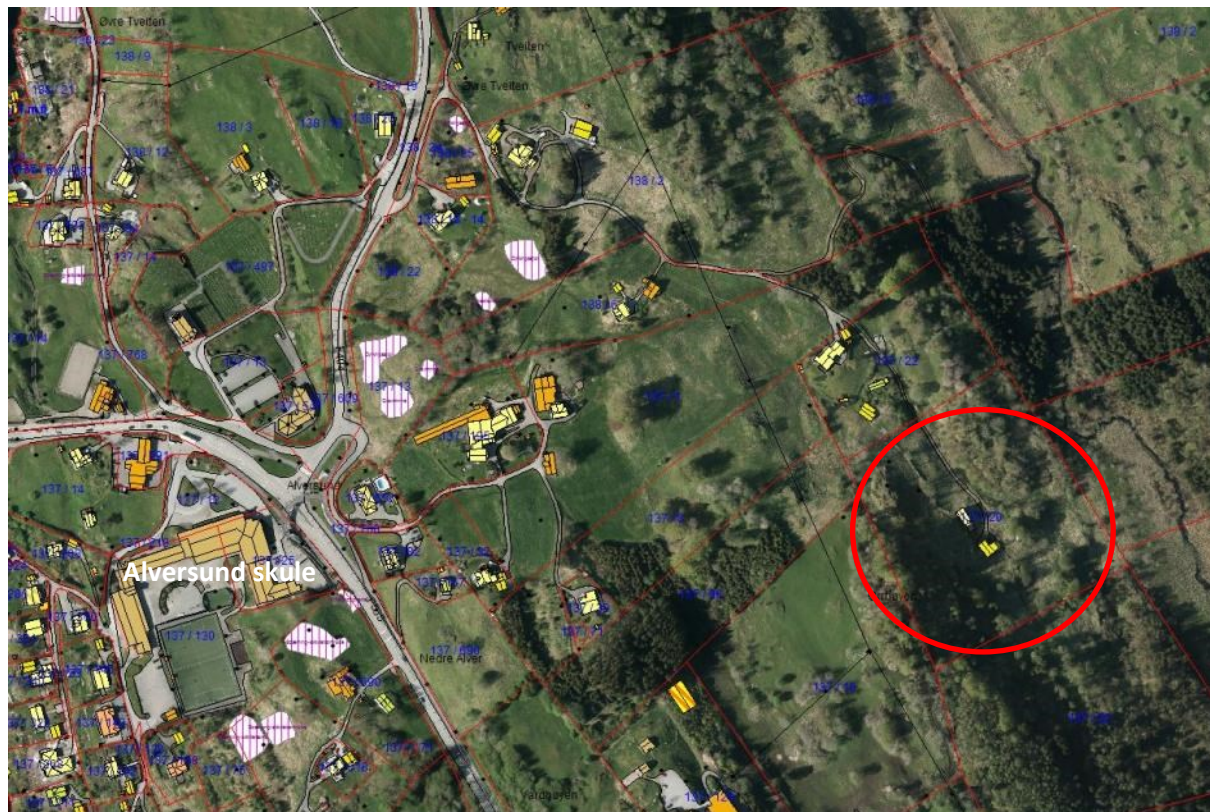
- God avstand til naboar
- God avstand til trafikkert veg
- God avstand frå butikk/senter
- Lite støy/uro
- Mogelegheiter for uteaktivitetar/hage tilpassa ulike brukarar
- Plass til parkering for 8-10 bilar (gjestar/tilsette)
- Bør liggje i 10-15 min radius frå sentra i kommunen
- Bør vere ei romsleg tomt
- Eit lite småbruk kan gje dei premissane vi ser etter

Skarsvegen 29 gnr. 137/20 i Alversund vart lagt ut for sal i september 2017. Eigedomen er 25 mål og har to bygningar - eit mindre våningshus og ei lita løe. Området ligg godt skjerma frå veg og naboar. Samstundes er arealet sentralt med om lag 7-8 min kjøring til Knarvik sentrum.

Eigedomen ligg i LNF område. Det er ikkje reguleringsplan i området. Eigedomen har ikkje vore i aktiv drift dei seinare åra og er i gjengroing. Eigedomen er ikkje kopla til offentleg vatn og avlaup pr idag.

Det har vore dialog med Landbrukskontoret vedrørande eigedomen i samband med kjøpet.

Lindås kommune kjøpte hovudteigen av dette bruket (25 mål) 4.september 2017 for 3,5 mill etter ei bodrunde.



6. Funksjonsprogram

6.1 Bueiningane

Bueininga er bebuaren sitt private areal. Bueininga skal vere oversiktleg, funksjonell for brukar og personell og ha ei heimleg atmosfære. Det er viktig at løysingane er funksjonelle og fleksible slik at bruken kan tilpassast endra behov over tid. Bueininga skal ha eit nettoareal på minst 55 m² jamfør Husbanken sine krav til storleik for å få tilskot. Bueininga skal vere universelt tilgjengeleg. Kvar eining skal innehalde stove/kjøkken, soverom, bad, gong og bod. Det skal tilstrebast at kvar bueining har eit eige skjerma uteareal/terrasse. Arealet må sikre mogelegheit for både sol og skugge. Det skal leggst opp til trådløst internett i alle bueiningane.

Bueiningane må være utforma slik at ein kan gå gjennom leilegheitene i ein sirkel utan å bli hindra. Til dømes kan det vere 2 dørar til bad , soverom og stove. Dette grunna krava til tryggleik.

For to av leilegheitene er det viktig å plassere vindauge slik at det vert minst mogeleg innsyn frå andre. Nokre personar kan lage lydar eller ha annan åtferd som er forstyrrende. For nokon er det

ønskjeleg med minst mogeleg dører inne i husværet. Dette kan til dømes løysast med skyvedører som står opne. I to av leiligheitene må det også vere høve for at to tilsette kan føre bebuar ved behov.

Det må leggst opp til kabla alarmsystem frå alle leiligheitene til personalbasen jfr tilrådingar frå Husbanken.

6.1.1 Entré/Gong

Gongen til det enkelte husvære skal ha plass for eventuelle hjelpemiddel for den enkelte bebuar. Her må også vere høve for lading av elektriske hjelpemiddel. Her skal vere plass for oppbevaring av ytterklede og sko til bebuar og gjester. Overgang mellom inne/ute må vere terskelfri med universell utforming. Ytterdør bør vere tilrettelagt for velferdsteknologi. Det er ein fordel med dør mellom gang og stove/kjøkken med tanke på lydisolering.

6.1.2 Stove/kjøkken

Stove og kjøkken kan vere i eitt. Stove må ha rom for dagleg aktivitet, TV, sofagruppe, plass til hyller for oppbevaring, spiseplass for bebuar og gjester. Kjøkkenet skal ha plass til og opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er ein fordel om kjøkkeninnredning er plassert langs ein vegg slik at ein unngår vinkel/hesteskoform på kjøkkenet. Dette med bakgrunn i tryggleik. Skarpe kantar og hjørner må unngåast. Det må brukast materialer som toler hard bruk samstundes som det ikkje skal gje unødig personskade dersom bebuar sparkar eller dunkar i vegg/golv.

Vindauge må ha moglegeheit for blanding. Materialkvalitet må vere solid og enkel å halde vedlike. God lydisolasjon er viktig i heile husværet.

6.1.3 Soverom

Soverom skal primært planleggast med ei seng. Det må vere plass til seng (2m x 1m), nattbord og 1.5 m garderober. Det må vere mogeleg å innreie rommet slik at assistent har passasje på kvar side av senga og det er snuareal for rullestol ved sengeenden. Soverommet kan med fordel ha direkte tilgong til bad.

6.1.4 Bad

Badet skal ha plass til WC, servant, dusj, oppbevaringsseksjon, vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Det må vere gode arbeidstilhøve for personale. Det skal vere to dører til baderom slik at personale har høve til å trekke seg ut ved behov. Badet bør ha storleik ca 8-10m².

6.1.5 Bod

Kvar bueining skal ha 8 m² lagringsareal. Innebod skal vera funksjonell og effektiv med plass for lagring av eventuelle hjelpemiddel. Inneboda må ha storleik min 4 m². Det skal vere ein bod inne og ein bod ute tilhøyrande kvar bueining.

6.2 Hjelpemiddel

Brukargruppa har pr i dag lite behov for hjelpemiddel. Dette behovet kan endrast gjennom livsløpet. Arbeidsgruppa ser det som viktig at ein tenker fleksibilitet og legg til rette for meir enn ei brukargruppe. Aktuelle hjelpemiddel som bør leggst til grunn ved dimensjonering av eit nytt bufellesskap er:

- Rullestol (funksjonelle mål 133x80). Manøvreringsareal skal visast i alle rom. Passasje for rullestol skal vere minst 90 cm.
- Rekkehøgde dimensjonerast både for ståande og sitjande personar. Dette gjeld også ved plassering av brytarar og støpsler.
- Stellebenk og dusjstol

6.3 Personalareal

Det er gjort enkle vurderingar knytt til personalkapasitet i byggeprogrammet. Med sju brukarar må ein minst ha sju personar på jobb samstundes. I tillegg kjem eventuelt administrativt personell. Bufellesskapet vert bemanna heile døgret og ein må legge opp til 2-3 personar på jobb om natta.

Personaldelen må innehalde:

- 2 soverom inkl bad/dusj for nattevakt
- 2 kontor med plass for 1-1-møter og administrativt arbeid
- Kombinert møterom/pauserom for avdelinga
- Garderobe/gang for å henge av seg klede.
- 2 toalett
- Kjøkken med plass til oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr
- Bod/lager for utstyr og materiell
- Trådløst internett
- Vaskerom med plass til to vaskemaskiner (industriell) og tørketrommel

Lokalisering og utforming av personalbasen i høve til bueiningane er svært viktig. Dette er avgjerande for ressursbruken (antal personell på jobb) og tryggleiken til bebuarar og tilsette. Ein må kunne gå tørrskodd frå personalbase til alle bueiningane. Ut frå brukarbehov må ein unngå lange korridorar der konfliktsituasjonar kan oppstå. Dei to bebuareiningane med særskilte krav til skjerming bør ha soverom for nattevakt i nær tilknytning.

For to av einingane bør det etablerast eit lite rom der personale kan trekke seg tilbake og evt utføre administrative oppgåver. Romma bør ha utsyn mot utearealet til bebuarane.

Eventuell bruk av eksisterande bustad på tomte må vurderast.

6.4 Reinhaldsrom

Reinhaldsrommet må vere eit eige rom i tilknytning til vaskerommet på personalbasen. Rommet må ha plass til vaskemaskin, reinhaldstralle og ha utslagsvask og sluk i golv.

6.5 Tekniske rom

Tekniske rom bør haldast utanfor bebuararealet, men med god tilkomst for vedlikehald og drift. Enkelte bebuarar vert urolege av å ha tilgang til tekniske skap eller innretningar.

Det vert lagt opp til vassbåren varme med el-oppvarming i bueiningane.

Personaldelen må også ha ei sekundær oppvarmingskilde for beredskap. Det bør leggjast opp til eit permanent nødstraumsaggregat i beredskap ved straumbrot.

6.6 Uteareal

Uteareal skal ha ei enkel utforming som krev lite vedlikehald. Det må vere fast belegg på gangveggar inn mot bygningane og på parkeringsarealet. Belegg på uteopphaldsareal må ha ei overflate som er sklisikker. Eventuelt laust utstyr som benkar og blomsterkassar må vere så tungt at det ikkje kan kastast. Utearealet skal utformast universelt med gode og funksjonelle løysingar for bebuar og personale. To av bueiningane må ha eige uteareal som er godt skjerma frå andre. Dei må også ha eigen tilkomst til husværet med oppstillingsplass for ein bil tett ved husværet.

6.7 Parkeringstilhøve

Det må vera tilgjengeleg parkeringsplass for tilsettte, gjestar og bebuarar. Parkeringsplassen må liggje litt tilbaketrekt i høve til bueiningane. Dette gjeld særskilt med tanke på dei to einingane som skal ha god skjerming. Parkeringsbehov heng saman med vaktordningar og antal personale som er på staden samstundes. Det er pr no ikkje særskilt behov for ekstra p-plassar for større HC-bilar ut over krav i føresegner. Parkeringsløyising må gje rom for snuareal til brøyting, bosshenting etc.

7. Romprogram

Rom	Estimert storleik ut frå behov	Husbanken sine krav *)	Husbanken sine anbefalingar
Gang	4-6 m ²		
Stove/Kjøkken	20-22 m ²		
Soverom	10-11 m ²		
Innebod	4 m ²	Min 3 m ²	
Bad	8-10m ²		Tilpassa rullestolbrukar mtp stellesituasjon
Vaskerom	4 m ²		
Utebod	5 m ²	5 m ²	Totalt bodareal min.8m ²
Privat uteareal			
Korridorbreidde			Min 150-210 cm
Manøvreringsareal el. rullestol		150*150	160x160cm
Passasje, rullestol:		Min 90 cm	
Dim. Rekkehøgde:			Mellom 40-135 cm
Dim. Plasserin av støpsler for sittande			80-100 cm over golv
Sikthøgde for rullestolbrukar (ref vindaug)			125 cm
Plass til hjelper:	60 x 60 cm		Ved seng, toalett, stell
Pleiestilling for seng		150 cm fri plass på langside og ved ende.	
Maks terskel		1,5 cm	

*)

- Skal være tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt
- Brannklasse 6
- Universell utforming
- Krav i arbeidsmiljøloven
- Tilrettelagt for tilkobling og montering velferdsteknologi, varslingssystem etc
- Tilfredsstillende krav i PBL og byggeforskriftene

8. Kvalitetskrav

8.1 Arkitektur

Arkitekturen på bygningane må harmonere med landskapet. Arkitekturen skal vise tilpasning til vestlandsklima når det gjeld utforming av tak og val av material. Arkitekturen skal bidra til at vedlikehaldsbehovet er minimalt. Det skal tilstrebast bruk av standard-storleikar på vindauger og anna materiell som må skiftast ut over tid der det ikkje er behov for spesialtilpasningar knytt til brukargruppa.

8.2 Bygningsmessig

Alle løysingar skal vera tilpassa Husbanken sine spesifikasjonar for tilskot og krav til universell tilgjengelegheit. Husbanken sin rettleiar «Rom for trygghet og omsorg» skal nyttast i planlegginga av omsorgsbustadene. Dersom tilrådingar i rettleiaren vert sett til side skal dette grunngjevast spesielt i høve til brukarbehov.

I spesifikasjonane for dei enkelte rom kan løysingane måtte strekke seg ut over det som er minimumskrav i TEK 17. Dette grunna at TEK 17 har redusert krava til dørbreiddar og manøvringsareal i høve til TEK 10. Behova hjå brukargruppa vil vere førande for val av løysingar.

Mange av brukarane er svært lydsensitive og løysingane for det enkelte husvære må gje gode tilhøve for brukaren slik at ein unngår kompensierende tiltak i etterkant. Eksempel på løysingar som ikkje er fullgode er takvindauge, store vindaugsflater i opphaldsrom der brukar kan verte uroa av rørsle og aktivitet på utsida, lyd frå tekniske anlegg m.m.

8.3 Tekniske fag

Løysingar skal ha TEK 17 som minimumskrav. Det vert stilt særskilte krav til lydisolering mellom bueiningane, støy frå ventilasjonsanlegg og materialkvalitetar. Husbanken sin rettleiar «Rom for trygghet og omsorg» (2009) skal leggst til grunn for prosjekteringa. Denne er under revisjon. Truleg kjem det ein ny versjon våren 2018. Nyaste versjon må leggst til grunn for planlegginga.

Del 4 i rettleiaren omhandlar basiskvalitetar og dimensjoneringsgrunnlag. Dette må vere førande i prosjekteringa. Det vert presisert at det som omhandlar omsorgsbustader for rettleiaren skal leggst til grunn i prosjekteringsfasen.

9. Offentlege godkjenningar

9.1 Veg

Det er privat veg inn til eigedomen. Denne går over fire bruk. Vegen er grusa pr i dag. Kurvatur og breidde må forbeholdt enkelte plasser. Det bør leggjast opp til at vegen vert asfaltert som eit spleiselag med naboar.

9.2 Vatn/Avlaup

Det er ikkje kommunalt vatn og avlaup til eigedomen pr i dag. Eigedomen har brønn. Ein må ut til offentlig veg ved Helselagshuset før ein kjem inn på kommunalt nett. Ein bør i samråd med naboar finne løysing for tilkopling til kommunalt nett for vatn og avlaup. Alternativet er septik og borhol for vatn på eiga tomt.

9.3 Straum

Effektbehov for eit nytt bufellesskap er stipulert til om lag 60 kVA. Næraste trafo heiter «Alver» og ligg om lag 450 meter frå eigedomen. Denne har god nok kapasitet til å forsyne eit nytt bufellesskap som skildra over slik situasjonen er idag. Det er luftspenn i området. Det må strekkast 450 m ny leidning til eigedomen og gravast om lag 50 meter grøft for kryssing av eksisterande høgspenn. BKK understrekar at plan er basert på dagens situasjon og syner eit grovt prisestimat.

10. Framdrift

10.1 Planprosess, prosjektering og bygging

Det er ikkje utarbeidd reguleringsplan for området. Området ligg som LNF (111) i kommunedelplanen for Alversund-Knarvik. Denne planen er no under rullering og høyringsfrist til planprogrammet er 9. september 2017. Det vert viktig å få forankra behovet for eit areal for offentlig tenesteyting på eigedomen i denne planprosessen. Arealet må då endrast frå LNF til offentlig tenesteyting i kommunedelplanen. Slik kan ein forankre arealformålet i overordna plan og unngå dispensasjon der Fylkesmannen er overordna mynde. Framdrifta for rullering av kommunedelplanen er førstegongs handsaming i desember 2018 og vedtak i juni 2019.

Det må utarbeidast reguleringsplan for prosjektet. Arealformålet for eit heildøgns bemanna bufellesskap må vere «offentleg tenesteyting». Arbeidet med reguleringsplan kan gjerast delvis parallellt med kommundeplan-arbeidet dersom ein har forankra prosjektet godt og det vert uttrykt politisk semje om å støtte prosjektet. Dette vil likevel utgjere ein risiko for prosjektet med tanke på å kunne få godkjent reguleringsplan i tråd med overordna plan. Reguleringsplanen kan ikkje behandlast og/eller godkjennast så lenge det ikkje ligg ein vedteken kommunedelplan i botn.

Ein reguleringsplanprosess tek vanlegvis 1 år. Dette kan slik gjerast parallellt med prosjekteringsprosess, slik at ein har klare planar for bygginga når reguleringsplanen vert godkjent. Prosjektering parallellt med regulering utgjere ein risiko dersom reguleringsplanen ikkje vert vedteke og ein må gjere endringar etter at prosjektering er i gong eller avslutta.

Det har vore orienterande møter med landbrukskontoret og plan vedrørande saka i juni og august 2017.

Forventa framdriftsplan for dei ulike fasane er synleggjort i tabellen under:

	Oppstart	Vedtak/Ferdigstilling
Kommunedelplan	Haust 2017	Desember 2018
Regulering	Juni 2018	Juni 2019
Prosjektering	Januar 2019	Juni 2019
Bygging	Haust 2019	Haust 2020

Prosjektering kan tidlegast starta ved oppstart av reguleringsplanprosessen. Dette fordrar eit tett samarbeid mellom planleggarar, arkitekt og rådgjevargruppe. Prosjektgruppa meiner at realisitsk oppstart for prosjekteringsarbeid vert årsskiftet 18/19. Ein reknar om lag eit halvt års tid på prosjekteringsarbeidet.

Estimert byggetid for bufellesskapet er eitt år.

11. Kostnadsoverslag med finansieringsplan

Vi har estimert dette prosjektet til å koste om lag 22 millionar inklusiv tomtekjøp. Grunna usikkerheit i kostnader knytt til veg, vatn og regulering vil vi leggje på 15% usikkerheit. Estimert budsjett for prosjektet vert då 25,3 mill.

11.1 Finansieringsplan

Tid	Tema	Kommunale midlar	Mogelge tilskot/støtte
2017	Kommunalt investeringsbudsjett Bufelleskap	4,2 mill	10,1 mill frå Husbanken (45 % av prosjektkostnaden ekskl personaldel)
2018/19	Kommunalt investeringsbudsjett Bufelleskap	1,5 mill	
2019/20	Kommunalt investeringsbudsjett Bufelleskap	19,6 mill	
Balanse			
	Kommunalt investeringsbudsjett Bufelleskap	25,3 mill	
-	Tilskot frå Husbanken	10,1 mill	
=	Kommunal finansiering	15,2 mill	

I investeringsbudsjettet for gjeldande økonomiplanperiode ligg bufelleskap inne med 16 mill brutto i total ramme. Det er lagt inn 5,9 millionar som statleg tilskot under finansiering av investeringane. Det ligg slik inne netto 10,1 millionar kroner i kommunale investeringsmidlar til prosjektet. Ut frå kostnadsoverslaget og inntektsoverslaget over, vert nettoramma auka med 5,1 millionar.

11.2 Entreprenøremodell

Basert på ei funksjonsskildring ønsker prosjektet å leggje opp til ein samspelsprosess mot totalentreprenør. Det er viktig for Lindås kommune å kunne ha tett dialog med totalentreprenør om løysing som dekkjer dei behov og funksjonar som krevst for brukargruppa. Konkurransen legg opp til ei todeling av kontrakta der første del av kontrakta vert å utvikle forprosjektet i samspel med Lindås kommune. Basert på eit omforent forprosjekt vert detaljprosjektering og bygging utført som eigen kontraktsdel. Slik vil Lindås kommune som byggherre ha direkte påverknadsmoglegheit på utforming i første fase samstundes som prisen vert fastlagt før ein går i gang med detaljprosjekteringa.

12. Tilskot og støtteordningar

12.1 Husbanken

Husbanken gjev blant anna tilskot til kommunar som skal bygge og rehabilitere omsorgsbustader for personar med behov for heildøgns helse- og omsorgstenester. For å ha rett på tilskot må ein planlegge i høve til kriterier som Husbanken har sett. Krava omhandlar dimensjonering og utforming

av løysingar, energiløysingar og universell utforming. Krav til utforming og dimensjonering henta frå rettleiar «Rom for trygghet og omsorg». Husbanken set krav om at prosjekta som får tilskot er innarbeida i kommunen sitt årsbudsjett eller 4-årig økonomiplan. Dialog og søknadsprosess mot Husbanken kan starte når det er fatta eit politisk vedtak om oppstart av byggeprogram.

<https://husbanken.no/tilskudd/tilskudd-investeringstilskudd/>

12.2 Enova

Støttar prosjekt som bidreg til innovative energi- og klimaløysingar i bygg. Støtta går til å utgreie bruk av innovative energiløysingar i ein tidleg fase for eit konkret prosjekt. Enova kan gje inntil 1 mill i støtte, men avgrensa til maks 50 % av godkjente kostnader.

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/konseptutredning-for-innovative-energi-og-klimalosninger-i-bygg-omrader-og-energisystem/>

12.3 Klimasatsmidlar

Kommunar og fylkeskommunar kan søke om støtte til prosjekt som reduserer utslepp av klimagassar og bidreg til omstilling til lågutsleppsamfunnet. For bufellesskap vil det vere aktuelt å søke under kategorien «klimagassreduserende tiltak i andre sektorer» der ein finn bygg. Her kan ein få opp til 3 mill i støtte eller 75 % av meirkostnaden ved klimavennlege løysingar. Bygget må ha høge ambisjonar som går betydeleg ut over dagens krav og praksis lokalt og nasjonalt. Frist for søknad om midlar er 15. februar 2018

<http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klimasats---stotte-til-klimasatsing-i-kommunene/>

13. Prosedyre for innkjøp av inventar og utstyr

Alle innkjøp i prosjektet vil følgje Lov om offentlege anskaffingar og Lindås kommune sitt innkjøpsreglement.