



ALVER
KOMMUNE

Framlegg til Byggjeprogram

Omsorgsbustader pluss - bufellesskap



Innhold

Innhold	0
1. Bakgrunn	3
2. Organisering	4
3. Brukargruppe.....	5
4. Driftskonsept	5
5. Tomteval.....	6
5.1 Premisser for val av tomt:	6
6. Funksjonsprogram.....	7
6.1 Bueiningane.....	7
6.1.1 Entré/Gong	8
6.1.2 Stove	8
6.1.3 Kjøkken	8
6.1.4 Soverom.....	8
6.1.5 Bad	9
6.1.6 Ekstra rom	9
6.1.7 Bod.....	9
6.2 Hjelpemiddel	9
6.3 Personalareal.....	9
6.4 Reinholdsrom.....	10
6.5 Tekniske rom	10
6.6 Uteareal	10
6.7 Parkeringstilhøve.....	10
7. Romprogram.....	11
8. Kvalitetskrav	11
8.1 Arkitektur.....	11
8.2 Bygningsmessig	12
8.3 Tekniske fag.....	12
9. Offentlege godkjenningar.....	12
9.1 Veg.....	12
9.2 Vatn/Avlaup.....	12
9.3 Straum	12
10. Framdrift.....	13
10.1 Planprosess, prosjektering og bygging	13

11.	Kostnadsoverslag med finansieringsplan	14
11.1	Finansieringsplan.....	14
11.2	Entreprenørmodell	14
12.	Tilskot og støtteordningar	15
12.1	Husbanken.....	15
12.2	Enova	15
12.3	Klimasatsmidlar	15
13.	Prosedyre for innkjøp av inventar og utstyr.....	15

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 byggjeprogram 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 vart 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 for prosjektet var estimert ut frå dei behova ein då såg.

Sidan vedteke prosjektmandat har prosjektet møtt på ulike utfordringar som har gjort at realisering av nytt bufellesskap har teke lengre tid enn planlagt. Samtidig har Lindås kommune blitt ein del av Alver kommune og behova hjå kommunen har derfor endra seg for denne brukargruppen. Ein har på nytt måtte sjå på behova til den nye kommunen i sin heilheit. Behova i dag er fem til seks omsorgsbustader pluss med tilhøyrande personalbase.

Det har vært arbeidet med Skarsvegen 29 som mogleg tomt for nytt bufellesskap.

Gjennom 2018 ble det arbeidet med omregulering av tomten til offentlig tenesteyting og dette ble vedtatt gjennom ny kommunedelplan for Knarvik – Alversund oktober 2019.

Gjennom arbeidet med kommunedelplan for E39 Flatøy – Eikefet-tunnelen bandla Statens vegvesen (SVV) store områder under utgreiing av moglege trasear. Skarsvegen 29 ble berørt av bandlegginga som følgje av alternativ trase V7C og har føre til stor usikkerheit rundt prosjektet. Usikkerheita låg i når bandlegginga vil bli oppheva og når ein kan komme vidare med arbeidet. Ein valte derfor å avvendte prosjektet i påvente av utgreiinga frå SVV.

Etter fleire handvingingar til SVV utan konkrete svar la vi fram ein førespurnad om utvida mandat for å sjå på andre alternative tomtar for nytt bufellesskap. Mandat ble vedtatt i kommunestyret hausten 2020.

Det ble satt ned ein ny arbeidsgruppe som skulle arbeide fram nye alternative tomtar. Dette arbeide har på gått gjennom første halvår av 2021. Arbeidsgruppa kom fram til tre moglege plasseringar, men av ulike årsaker vart det vanskeleg å få etablert eit nytt bufellesskap på disse lokasjonane. Parallelt med dette arbeidet konkluderte SVV at ein ikkje vil tilrå alternativ trase V7C i planforslag til kommunedelplan for E39 Flatøy – Eikefet-tunnelen.

Det ble deretter utarbeidet en ny henvendelse til SVV for å få deres synspunkt om ønske av oppstart av moglegheitsstudie og påfølgende detaljregulering for Skarsvegen 29. Dette hadde SVV ingen innvendinger mot.

Det er eit stort behov for nye omsorgsbustader pluss (heldøgns bemanna) for gruppa funksjonshemma i Alver kommune. Alver kommune har tilbod til denne gruppa i Knarvik, Frekhaug og Manger.

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

Utarbeiding av byggjeprogram har vært delt inn i to periodar. Den første perioden er frå oppstart av prosjektet i Lindås kommune med de behov ein hadde da. Periode to er etter samanslåinga til Alver kommune, der ein måtte sjå på behova til den nye kommunen i sin heilheit på nytt.

I Lindås kommune har byggjeprogrammet 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 byggjeprogrammet 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.

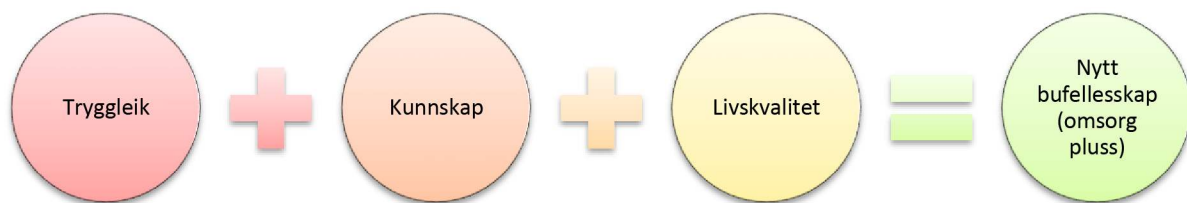
Referansegruppa har vore samansett av lokallagsrepresentat frå Norsk Forbund for Utviklingshemma (NFU), avdelingsleiar for funksjonshemma, representant frå Råd for menneske med nedsett funksjonsevne (RMNF), rådgjevar frå Habiliteringstenesta i Bergen (1 møte), rådgjevar frå Forvaltningskontoret, tillitsvalt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

I Alver kommune ble det oppretta ein ny arbeidsgruppe beståande av tenesteleiar, avdelingsleiar og miljøterapeut frå Habiliteringstjenesten, representant frå NFU, hovudtillitsvalt og tenesteleiar og prosjektleiar frå eigedomsforvaltninga. Arbeidsgruppa har arbeida vidare med byggjeprogrammet frå tidlegare Lindås kommune og gjort endringar og tilpassingar ut i frå behova til den nye kommunen. Gruppa har hatt sju møta i perioden frå februar 2021 – Januar 2022. Fyrste del av perioden ble brukt til befarig og utarbeiding av forslag til ny plassering av bufellesskapet. Andre periode har gått med til å utarbeide byggjeprogram, da Skarsvegen igjen blei val som lokasjon for bufellesskapet etter opphevinga av bandleggingssona i området. Byggjeprogrammet har blitt noko endra, som følgje av at behova for brukargruppen har endra seg etter samanslåinga til Alver kommune.

Gjennom byggjeprogrammet har ein 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. Det er ei brukargruppa som treng tenester og tilsyn heile døgnet. Bustadene skal vera tilpassa for personar med vanskar/utfordrande åtferd som har behov for godt tilrettelagte og skjerma bustader. Det er ikkje behov for eller ønskeleg med fellesareal slik det er i dei eksisterande bufellesskapa.

For målgruppa er det ønskeleg med bustad som er meir skjerma i høve til butikk, kjøpesenter, naboar m.m. Dette gjeld personar som 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 færre konfliktsituasjonar og mindre behov for grensesetjing. Slik vil ein kunne gje desse personane større fridom og betre livskvalitet.

Kvar bebuar har individuelle behov og det er slik sett ei utfordring å planlegge einingane over same lest. Byggjeprogrammet legg opp til ein fleksibilitet der einingane ved behov vil bli tilrettelagte med særleg individuelle tilpassingar for den enkelte bruker. Slik kan ein tilby optimale typar bustader ut frå behov hjå den enkelte. Dette er tydelegare skildra i kapittelet som omhandlar sjølve 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 bebuarane moglegheit for 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. Målet for dei fleste er likevel å ha eit individuelt tilpassa arbeids-/aktivitetstilbod på dagtid utanfor bustaden.

5. Tomteval

Lokaliseringa av eit nytt bufellesskap vart forankra i Bustadsosial handlingsplan for Lindås kommune 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 fem til seks einingar og ein personalbase i bufellesskapet.

I førebunde møte for prosjektet «byggjeprogram for nytt bufellesskap» vart det sett opp nokre kriteria 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 bebuarar 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 køyring til Knarvik sentrum.

Eigedomen låg tidlegare i LNF område, men ble omregulert til offentleg tenesteyting i den nye kommunedelplanen for Knarvik – Alversund vedtatt oktober 2019 og oppfyller formålet til prosjektet. 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. Storleik og utforming må vere tilrettelagt for tryggleik både for brukarane og personalet. Bueininga skal vere universelt tilgjengeleg og ikkje ha trapp. Dersom dette likevel er hensiktsmessig til bruk for personell, må det vera tillaga med ei eigen sluse før trappa begynner. Kvar eining skal innehalde stove, kjøkken, soverom, bad, gong og bod. I tillegg skal alle einingane ha eit ekstra rom som kan brukast til dømes som spillrom, arbeidsrom, «pauserom». Det vil være ulik bruk av dette rommet avhengig av beboer. Det skal brukast materialar som tolar robust bruk og ikkje ha skarpe kantar/hjørner.

Det skal tilstrebast at kvar bueining har eit eige skjerma uteareal/terrasse. Uteområdet vil i nokre tilfelle ha særleg individuell tilpasning. Arealet må sikre mogelegheit for både sol og skugge.

Det skal leggst opp til bruk av velferdsteknologi i alle bueiningane.

Det skal leggst opp til kabla alarmsystem frå alle leilegheitene til personalbasen jfr. tilrådingar frå Husbanken.

Det bør vere elektronisk lås system slik at bebuar kan komme inn til seg sjølv utan bruk av nøklar, eksempelvis ved ansiktsgjenkjenning eller fingeravtrykk.

Bueiningane må være utforma for tryggleik, slik at ein kan gå gjennom leilegheitene i ein sirkel utan å bli hindra. Til dømes skal det vere 2 dørar til bad , soverom, stove og kjøkken. Det er ønskjeleg med minst mogeleg dører inne i husværet. Dette kan til dømes løysast med skyvedører som står opne. Det skal vere moglegheit for at to tilsette hjelper bebuar ved behov. Vinduer må vere godt isolerte og uknuselege. Vindauge må ha moglegheit for blanding. Materialkvalitet må vere solid og enkel å vedlikehalde.

Plassering og utforming av einingane må vere slik at det vert begrensa innsyn og inntrykk frå andre utanfrå. Inngongspartiet må også vere tilrettelagt slik at ein kan unngå møtepunkt mellom bebuarane. Vinduer må ikkje vere vendt mot parkeringsplass eller der det er stor trafikk av kjøretøy eller personar. Disse bør vendes mot skog/natur. Dette gjelder spesielt soverom og stue.

Det må vera god lydisolering mellom rom i bueinga, mellom dei ulike bueingane og frå støy utanfrå.

Det bør leggjast opp til at kvar bueining har parkeringshøve til eiga bil nær inngangsparti. Om mogleg er det ynskje om carport med tilhøyrande bod. Ladepunkt.

6.1.1 Entré/Gong

Gongen til det enkelte husvære skal ha plass for eventuelle hjelpemiddel for den enkelte bebuar. Det må også vere høve for lading av elektriske hjelpemiddel. Alternativt kan parkering/oppstillingsplass for større hjelpemiddel være tilknytt bod ved carport. Det 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 med tanke på lydisolering.

6.1.2 Stove

Stove må ha rom for dagleg aktivitet, TV, sofagruppe, plass til hyller for oppbevaring, spiseplass for bebuar og gjestar. Det må vera god golv plass, ikkje skarpe kantar/hjørner og utgang til privat uteareal. Storleik 15 – 20 kvm

6.1.3 Kjøkken

Kjøkken skal vere eit eiga rom, også her utan skarpe kantar/hjørner. 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. Det må brukast materialar som toler robust bruk. Kjøkkendel vil i dei fleste bueiningane ha individuell tilpasning og nokre kjøkken må kunne låsast av. Eventuelt at ein byggjer eininga slik at ein lett kan innlemme og tilretteleggje for dette ved framtidig endring av bruk. Storleik 10 kvm. I nokre tilfelle kan det vere aktuelt med eit mindre, enkelt utstyrt kjøkken i tillegg.

6.1.4 Soverom

Soverom skal primært planleggast med ei seng. Det må vere plass til seng, (min 2m x 1,2), nattbord og 1.5 m garderobeskap. Det må vere mogeleg å innreie rommet slik at assistent har passasje på kvar side av senga og det er snuareal for rullestol ved enden av sengen. Soverommet skal ha direkte tilgong til bad. Storleik 10 – 15 kvm.

6.1.5 Bad

Badet skal ha plass til WC, servant, dusj, oppbevaringsseksjon, vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Dusj må være plassbygget, ikkje kabinett og dusjslange må berre kunne nyttast i dusjsona. God plass som er tilrettelagt for stell i dusj.

Innreiing skal vere produkt som ikkje lett kan øydeleggast eller demonterast. Integrerte løysningar og i nokre tilfelle bør disse vere av stål. Det må vere god avstand frå toalett til vask og anna inventar. Det skal vere tilgang til baderom frå to stader der den eine skal vere frå soverom. Badet bør ha storleik på minst 15 kvm.

6.1.6 Ekstra rom

Dette vil være bebuar sitt private «friorråde» hvor ein kan trekke seg tilbake. Rommet vil brukast til dømes som spillrom, arbeidsrom, «pauserom». Det vil være ulik bruk av dette rommet avhengig av bebuar. Godt tilrettelagt for nett/wifi.

6.1.7 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 leggjast 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 støpsel.
- Stellebenk og dusjstol

6.3 Personalareal

Det er gjort enkle vurderingar knytt til personalkapasitet i byggjeprogrammet. Med fem til seks brukarar må ein ha 10-12 personar på jobb samstundes dag og kveld. I tillegg kjem eventuelt administrativt personell.

Bufellesskapet vert bemanna heile døgeret og ein må legge opp til 2-3 personar på jobb om natta.

Personaldelen må innehalde:

- Dusj
- 2 toalett
- Kontor for avdelingsleiar
- Kontor med 2 arbeidsstasjonar for tilsette
- 1-2 soverom for kvilande nattevakt
- Kombinert stove/møterom/opphaldsrom for plass til 15 personar

- Garderobe/gang for å henge av seg klede.
- Kjøkken som er stort nok og eigna for å lage og oppbevare mat til dei bebuarane som ikkje kan ha dette i eigen bustad. God kapasitet på kjøleskap og lager for mat. Dobbelt kjøkken.
- Vaskerom med plass til to vaskemaskiner (industriell) og tørketrommel
- Bod/lager for utstyr og materiell
- Medisinrom som er låsbart
- Trådløst internett i heile bygget
- Kabling mellom personalbase og einingane, klargjort for digitalt tilsyn.
- Ønske om trim-/aktivitetsrom.

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. Tilgang frå personalbase til einingane bør vere via gong/entre og ikkje via lang korridor.

Blir personalbase eit bygg på to etasjar, er det ønskeleg at kontor og soverom plasserast her. 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. Dette rommet bør vere tilknytt personalbasen. Om mogleg er det ønskeleg at bueininganes varmtvasstank, stoppekraner, sikringsskap, varmestyring etc. samlast her. Det må vere 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 leggst 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 uteoppfallsareal må ha ei overflate som er sklisikkert, og det skal ikkje leggjast opp til laust utstyr. Utearealet skal utformast universelt med gode og funksjonelle løysingar for bebuar og personale. Alle 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 tilsette, gjestar og bebuarar. Parkeringsplassen må ligge litt tilbaketrekt i høve til bueiningane. Parkeringsbehov heng saman med 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 og tilrettelagt for utrykkingskøyretøy etc.

7. Romprogram

Rom	Estimert storleik ut frå behov	Husbanken sine krav *)	Husbanken sine anbefalingar
Gang	4-6 m ²		
Stove	15-20 m ²		
Kjøkken	10 m ²		
Soverom	10-15 m ²		
Innebod	4 m ²	Min 3 m ²	
Bad	15 m ²		Tilpassa eventuelle rullestolbrukar
Ekstra rom	8 m ²		
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. Plassering av støpsel for sittande			80-100 cm over golv
Sikthøgde for rullestolbrukar (ref vindauge)			125 cm
Plass til hjelper:	60 x 60 cm		Ved seng, toalett, stell
Pleiestilling for seng		150 cm fri plass på langsida og ved ende.	
Maks terskel		1,5 cm	

*)

- Skal være tilrettelagt for menneske med demens og kognitiv svikt
- Brannklasse 6
- Universell utforming
- Krav i arbeidsmiljøloven
- Tilrettelagt for tilkopling og montering velferdsteknologi, varslingssystem etc.
- Tilfredsstille 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 vindauge 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 dørbredde og manøvreringsareal i høve til TEK 10. Behova hjå brukargruppa vil vere førande for val av løysingar.

Det må leggjast opp til lydsensitive løysingar for det enkelte husvære.

Eksempel på løysingar som ikkje er fullgode er takvindauge, store vindaugsflater i opphaldsrom.

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 leggjast til grunn for prosjekteringa. Denne skal vere under revisjon og nyaste versjon må leggjast 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 leggjast 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.

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 NS 20009 Alver. For tilknytning til strømnettet må det monterast eit kabelskap på eksisterande lågspentkabel som kjem frå NS 20009 Alver, for så å dela opp kabelen på to kursar. Frå kabelskapet må det etablerast ein ny linjekurs på eksisterande stolperekke fram til Skarsvegen 29. Ved kryssing av høgspentlinje må linja leggjast i kabel.

Estimert anleggsbidrag for BKK er ca. kr. 200.000, -

10. Framdrift

10.1 Planprosess, prosjektering og bygging

Det må utarbeidast reguleringsplan for prosjektet.

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

Det har vore orienterende møter med landbrukskontoret og plan vedrørende saka i juni og august 2017.

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

	Oppstart	Vedtak/Ferdigstilling
Kommunedelplan	Haut 2017	Desember 2018
Regulering	Juni 2022	Juni 2023
Prosjektering	Januar 2023	Juni 2023
Bygging	Haut 2023	Haut 2024

Prosjektering kan tidlegast starta ved oppstart av reguleringsplanprosessen. Dette fordrar eit tett samarbeid mellom planleggarar, arkitekt og rådgjevargruppe. Prosjektgruppa meiner at realistisk oppstart for prosjekteringsarbeid vert årsskiftet 2023. Ein reknar om lag eit halvt års tid på prosjekteringsarbeidet. Estimert byggetid for bufellesskapet er eitt år.

11. Kostnadsoverslag med finansieringsplan

I 2017 estimerte vi dette prosjektet til å koste om lag 22 millionar inklusiv tomtekjøp. Grunna usikkerheit i kostnader knytt til veg, vatn og regulering la ein på 15% usikkerheit. Estimert budsjett for prosjektet vert då 25,3 mill.

I 2022 estimerast prosjektet til å koste om lag 29 millionar inklusiv tomtekjøp. Grunna usikkerheit i kostnader knytt til veg, vatn, avlaup og regulering vel ein å leggje på 25% usikkerheit. (Dette er eit gjennomsnitt for kalkyleusikkerheit for bygg og VVA for fasen som omhandlar byggjeprogrammet) Estimert budsjett for prosjektet vert då 36,25 mill.

Berekningane som er lagt for grunn for ny estimert kostnad er endring i byggjekostnadsindeks for bustader henta frå SSB. Den viser ein prisstigning på 30% frå 2017 til 2022.

11.1 Finansieringsplan

Tid	Tema	Kommunale midlar	Mogelge tilskot/støtte
2022	Kommunalt investeringsbudsjett Bufelleskap	4,6 mill.	16,3 mill. frå Husbanken (45 % av prosjektkostnaden ekskl. personaldel)
2023	Kommunalt investeringsbudsjett Bufelleskap	15 mill.	
2023/24	Kommunalt investeringsbudsjett Bufelleskap	16,6 mill.	
Balanse			
	Kommunalt investeringsbudsjett Bufelleskap	36,2 mill.	
-	Tilskot frå Husbanken	16,3 mill.	
=	Kommunal finansiering	20 mill.	

11.2 Entreprenøremodell

Basert på ei funksjonsskildring ønsker prosjektet å leggje opp til ein samspelsprosess mot totalentreprise. Det er viktig for Alver kommune å kunne ha tett dialog med totalentreprenør om løysing som dekkar dei behov og funksjonar som krevst for brukargruppa. Konkurransen legg opp til ei todeling av kontrakten der første del vert å utvikle forprosjektet i samspel med Alver kommune. Basert på eit omforent forprosjekt vert detaljprosjektering og bygging utført som eigen kontraktsdel. Slik vil Alver 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 kriteria 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 byggjeprogram.

<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 «klimatilpassing i sektorar» der ein finn bygg og anlegg. 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 2023

<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 Alver kommune sitt innkjøpsreglement.

