

Behov og kravspesifikasjon – Leiligheter i Ålgård sentrum

Innhold

1	Innledning og formål	1
2	Nå-situasjonen.....	1
3	Forutsetninger – rammer	2
3.1	Rollefordeling	2
3.2	Aktuelle tomter	2
3.3	Reguleringer	2
3.4	Infrastruktur og grunnforhold	3
3.5	Verdivurdering og reguleringsfrister – tomt B2	3
3.6	Husbanken.....	3
4	Beskrivelse av behov og kravspesifikasjon	4
4.1	Generelle krav	4
4.2	Veiledende tegninger og boligutforming	4
4.3	Kvaliteter som er viktig for hele bygningsmassen inklusiv uteområder	4
4.4	Plassering av 16 + 4 leiligheter i et større boligkompleks	5
4.5	Fellesarealer utvendig	5
4.6	Fellesarealer innvendig	5
4.7	Smart teknologi	5
5	Brukerhistorier	5
5.1	Brukerhistorier – hjemmetjenesten	5
5.2	Brukerhistorier – miljøtjenesten	6
6	Miljø.....	7
7	Samarbeid.....	7
7.1	Kontaktpersoner.....	7
7.2	Opplæring tekniske anlegg.....	7

1 Innledning og formål

Gjesdal kommune har hatt en større kartlegging av fremtidig behov for ulike typer boliger innen helse og velferd. Det er i denne sammenheng vedtatt å bygge inntil 20 leiligheter i Ålgård sentrum for å dekke en del av de boligsosiale behov. For å kunne løse denne oppgaven søker kommunen private utbyggere som kan føre opp et leilighetsbygg i Ålgård sentrum. De 20 leilighetene kan inngå i en større sammenheng med andre typer leiligheter til andre formål i samme bygg. Brukere av leilighetene skal ha tilgang til kommunalt personell i et eget bygg (ÅBOAS) som ligger i nærheten. Gjesdal kommune ønsker å kjøpe 16 leiligheter i henhold til kravspesifikasjonen gitt i konkurransegrunnlaget og i henhold til gjeldene krav i lover og forskrifter, og innbyr herved til anbudskonkurranse i forbindelse med prosjektering og bygging av disse leilighetene.

Leilighetene skal være tilrettelagt for noen spesifikke brukergrupper og kan i tillegg også omfatte fellesrom.

Målgruppe for de 16 leilighetene basert på kartlagte behov 2020-2025:

- ✓ 10 boliger primært rettet mot eldre – type A (stor leilighet)
- ✓ 6 boliger for yngre mennesker med behov for tilrettede boliger – type B (liten leilighet)
- ✓ I tillegg vil oppdragsgiver ha opsjon på 4 tilrettede boliger

Gjesdal kommune skal stå som eier av disse leilighetene.

Leiligheten med tilhørende areal kan være som en del av et større bygg.

Det er krav om at leilighetene skal oppføres i sentrum av Ålgård, og i nærheten av ÅBOAS – beskrives nærmere i det følgende.

I tillegg er det ønskelig med et fellesrom med et lite kjøkken som kan benyttes av beboere i disse 16 leilighetene, eventuelt integrert i heilheten av boligkomplekset.

2 Nå-situasjonen

Som en del av grunnlaget for arbeid med boligplan for Gjesdal er det utarbeidet en mulighetsstudie som skal vise hvordan kommunen på en fremtidsrettet og bærekraftig måte kan matche de boligsosiale behovene som er kartlagt inn mot tilgjengelige tomter og utviklingsområder for boligutvikling, samt fremtidsrettet sirkulering av allerede eksisterende boligmasse. Et viktig formål med arbeidet har vært å danne seg et fremtidsbilde av mulige, potensielle utfordringer som Gjesdal kommune bør ha en strategi for å møte, samt for å oppnå økt bærekraft.

Gjesdal kommune har til nå hatt en ung befolkning, og en lav andel eldre. En tredjedel av gjesdalbuene er under 22 år, noe som gjør Gjesdal kommune blant de kommunene i Norge med yngst befolkning. Befolkningsframskrivingen viser imidlertid at det er de eldste aldersgruppene som vil øke mest de neste tiårene. Flere av disse vil klare seg selv lenge, mens andre vil ha omfattende omsorgsbehov. At kommunen er langstrakt gir også utfordringer med tanke på omsorgstjenester og transport. I møte med et økende antall eldre og deres omsorgsbehov, er det viktig at kommunen har et boligtilbud som gjør at flest mulig kan bo i eget hjem lengst mulig og best mulig. Boligtilbudet i Gjesdal består i dag stort sett av selveierboliger, og en liten andel boliger til utleie og andre eierformer. For å kunne gi alle en mulighet til egen bolig er det viktig at boligtilbudet består av en variasjon i boligtype og eierform. Samtidig har kommunen behov for økt kapasitet for omsorgsboliger og sykehjemsplasser i tiden fremover.

I Gjesdal kommune består boligmassen hovedsakelig av eneboliger (68 %) og småhus (17 %). Blokkbebyggelsen i kommunen er på 10 prosent og ligger hovedsakelig i Ålgård.

I dag lever vi lengre enn noen gang og forventet levealder for nyfødte er 84 år for kvinner og 80 år for menn iflg. SSB. Flere eldre som får behov for pleie- og omsorgstjenester krever at kommunene må planlegge på en måte som gjør dem best mulig i stand til å møte endringene som kommer. Stadig friskere eldre og nye teknologiske løsninger gir likevel andre forutsetninger og muligheter. Videre vil de demografiske endringene få særlige konsekvenser i utkantområder, fordi de unge flytter og mange kommuner får en stor andel eldre.

Se vedlegg A, [Boligplan 2019-2023](#)

Se vedlegg B, [Boligsosialt statusdokument 2019](#)

Se vedlegg C, [Boligplan mulighetsstudiet Gjesdal 31.01.20](#)

3 Forutsetninger – rammer

Dette punktet skal gi en oversikt over ulike rammer og rollefordeling i anskaffelsen.

3.1 Rollefordeling

Gjesdal kommune ønsker å kjøpe nøkkelferdige leiligheter i boligblokk som privat utbygger har ført opp i Ålgård sentrum. Det betyr at den private utbyggeren skal være byggherre, og prosjektere og gjennomføre prosjektet. Vi legger til grunn NS 8407 men slik at leverandør er byggherre. Gjesdal kommune må likevel ha medvirkningsmulighet gjennom de ulike fasene frem mot nøkkelferdig bygg med minimum 2 personer (en fra helse velferd og en fra utbyggingsavdelingen).

3.2 Aktuelle tomter

Aktuelt område for plassering av leilighetene er angitt i anbudet (se vedlegg D5 og markering med sort), og utbyggere som eier egnet tomt innenfor anmerket planområde kan delta i denne konkurransen.

For å sikre at alle aktuelle interesserte har anledning til å delta i anbudet åpnes det opp for at tomt B2 i områdeplan for Ålgård sentrum (se referanse i neste punkt) kan selges av Gjesdal kommune som en del av anbudskonkurransen. Pris for tomt B2 er fastsatt ved verditakst (**se vedlegg F**). Det vil inngås en egen kontrakt knyttet til et eventuelt kjøp av tomt B2

Det gjøres oppmerksom på at det på tomt B2 skal løses nedkjøringsrampe og sikres adkomst til parkering under bakkeplan for nabotomten S5.

3.3 Reguleringer

Det ble laget en områdereguleringsplan for Ålgård sentrum i 2015. Hensikt med planen var å videreføre sentrumsutviklingen som er skissert i kommuneplanen for Gjesdal for 2009-2021.

Vedlegg D består av [Planbeskrivelse](#), [Planbestemmelser](#) og [Plankart](#) (planid 201206) og Kvalitetsprogram (eget vedlegg til konkurransen kalt D4)

Utbygger/leverandør utfører reguleringsprosessen. Kvalitetsprogram utarbeidet av Gjesdal kommune (vedlegg D4) må oppfylles.

3.4 Infrastruktur og grunnforhold

Infrastruktur under bakken, så som vann, avløp, overvann, el og fiber-kabler er planlagt og utført for hele Ålgård sentrum. Se vedlegg E (egne vedlegg - tre forskjellige) for detaljer rundt påkobling for tomt B2. Trekkerør for fiber er vist med rosa heltrukken linje og anvist som «Andre» i tittelfelt.

Gjesdal kommune har utredet muligheten for å etablere en felles energiløsning for hele eller store deler av Ålgård sentrum. Løsningen er fremtidsrettet og med høy fornybarandel, og utnytter lokale energiressurser i elv og grunnvann. Det er i denne sammenhengen tenkt etablert et energiselskap som skal ivareta felles distribusjon av varme og kjøling i Ålgård sentrum. På det nåværende tidspunkt er det fortsatt usikkerhet knyttet til etableringen og en eventuell fremdrift i dette prosjektet. Dersom det etableres et eget energiselskap kan det bli en forutsetning for kjøp av tomt B2 at tomten skal tilknyttes energiløsningen.

Gjesdal kommune er i besittelse av rapporter om grunnforhold i Ålgård sentrum som har en relasjon til det aktuelle tomteområdet B2, disse oversendes på forespørsel.

3.5 Verdivurdering og reguleringsfrister – tomt B2

Det foreligger takst av tomt B2, datert 16. desember 2020. Se vedlegg F.

For å bli ferdig med planleggingsfasen, og bli klar for bygging sommeren 2022 må følgende framdriftsplan følges. Framdriftsplanen er basert på prosesskrav i plan- og bygningsloven, og er tilpasset kommunens politiske møtekalender, og saksbehandlingsfristene knyttet til møtene. Framdriftsplanen krever god dialog mellom utbygger og kommunens planavdeling

	2021												2022					
	q1		q2			q3			q4			q1			q2			
	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	
Utlysning, konkurranse	uke 8																	
Innleveringsfrist, anbud		25																
Kontrakt			X															
Oppstartsmøte og planinitiativ				X														
Varsel om planoppstart					X													
Høringsfrist, oppstart									X									
Frist for innsending av komplett plan											X							
Skrivefrist, 1. gangsbehandling												11	(1)					
1. gangsbehandling, formannskapet												27	(17)					
Høringsfrist, planforslag														18	(5)			
Frist for innsending av komplett plan																	1	
Skrivefrist, sluttbehandling																	24	
Sluttbehandling, kommunestyret																	13	

Møtedatoene for 2022 er ikke endelig fastsatt.

3.6 Husbanken

Det henvises til generelle finansieringsmuligheter hos Husbanken for ulike type boligprosjekter.

De 10 boligene i denne forespørselen primært rettet mot eldre, må kvalifisere for investeringstilskudd hos Husbanken.

For at dette skal oppfylles, må Husbanken sin veiviser [5. Dimensjoneringsgrunnlag - Veiviseren](#) følges for denne type boliger.

Det oppfordres til at samme kvaliteter legges inn som standard i hele bygget.

4 Beskrivelse av behov og kravspesifikasjon

Generelt om boligtyper som etterspørres i denne forespørselen.

- Det ønskes fleksible boligtyper, som i utgangspunktet ikke kommer inn under det som tradisjonelt kalles omsorgsboliger og som ofte har heldøgns bemanning.
- Primært legges det opp til et samarbeid der oppdragsgiver får anledning til å være med å spesifisere hvordan inntil 20 boenheter skal endelig utformes for å dekke behovet til innbyggere som trenger tilpassede boliger.

4.1 Generelle krav

I tillegg til bestemmelser i reguleringsplanen skal bygget følge krav angitt i Teknisk forskrift, Tek17.

- Minstekrav bygningsmessig kvalitet iht. TEK 17, normal nybyggstandard og likt som prosjektets øvrige leiligheter.
- Krav til materialer: langt livsløp for å redusere driftskostnader for eier/beboer i et lengre perspektiv.
- Helhetlig løsning for varme, ventilasjon, brannalarmanlegg og sanitær skal være tilsvarende kvalitet som prosjektets øvrige leiligheter.

4.2 Veiledende tegninger og boligutforming

Det er laget noen skisser over utforming av 2 ulike leiligheter, vedlegg G. Disse er veiledende.

Boligutforming, 10 stk store boliger.

Dette er boliger beregnet på eldre med noen funksjonsnedsettelse, og trenger følgende spesifikasjoner

- ✓ 2 roms leiligheter med balkong/terrasse.
- ✓ Hele leiligheten skal være utformet for rullestol og tekniske hjelpemidler.
- ✓ Innvendig bod.
- ✓ Bad skal ikke ha nedsenket gulv i dusj, men jevnt fall mot sluk.
- ✓ Klargjøring for dusjtoalett.
- ✓ Mulighet for ettermontering av takheis, taket må tåle dette.
- ✓ Primært skal vaskemaskin stå i bod/gang/kjøkken, dersom det står på bad må det være god plass.
- ✓ Brede dører (100 cm), gjerne skyvedører.
- ✓ Ikke dørterskel.
- ✓ Direkte tilgang fra soverom til bad / mulighet for direkte tilgang fra soverom til bad.

Boligutforming, 6 stk små boliger (opsjon 4 små til).

- ✓ 2 roms leiligheter med balkong/terrasse
- ✓ Innvendig bod
- ✓ Livsløpsstandard
- ✓ Ikke dørterskler

4.3 Kvaliteter som er viktig for hele bygningsmassen inklusiv uteområder

- ✓ Universelt utforma fellesarealer
- ✓ Tilrettelagt for mennesker med kognitiv svikt (lett å orientere seg)
- ✓ Lagt til rette for lett påkobling av digitale og teknologiske løsninger inkl data, tele og TV.
- ✓ En boligsammensetning og utforming som legger til rette for en god miks av beboere

- ✓ Elektrisk døråpner for alle inngangsdører og dører til fellesområder

4.4 Plassering av 16 + 4 leiligheter i et større boligkompleks

Det er ønskelig at 6 boliger (store) er prioritert i en etasje, plassert slik at det er lett å orientere seg frem til fellesrom inne og felles uteareal. En leilighet i dette området ønskes å ha en fleksibilitet til å kunne omgjøres til personalbase. Videre ønskes det 4 boliger (store) primært rettet mot eldre, men som også kan benyttes av yngre innbyggere. Boligene bør ha en størrelse som gir mulighet for å bo med større fysiske funksjonsnedsettelse og dermed mer hjelpemidler.

For de 6 (små) boligene er det ønskelig at 3 er lokalisert i samme etasje, og de 3 andre spredt i boligkomplekset. De tre som samles i en etasje bør være plassert slik at det er lett tilgang til fellesrom inne og felles uteareal.

Til slutt er det lagt inn opsjon på ytterligere 4 (små) boliger, og disse ønskes spredt i hele boligkomplekset.

4.5 Fellesarealer utvendig

Det må legges til rette for sosiale møteplasser med høye krav for inkludering og sosial samhandling.

4.6 Fellesarealer innvendig

Det bør være ett fellesrom som skal være sosialt møterom for alle beboere. Et rom som skaper kontakt og er inkluderende. Rommet bør inspirere til aktivitet og sosialt samvær.

Stor nok heis til at en får bære inn i heisen og at det også er plass til 2 personer i følge, obs plassbehov utenfor heis for å klare å komme inni med bære/rullestol.

4.7 Smart teknologi

Signalanlegg inkl. trygghetsalarm og smart hjem teknologi skal ikke inngå i denne konkurransen. Føringsveier, kabling og trekkerør må likevel legges frem slik at denne teknologien på en enkel måte kan kobles opp.

5 Brukerhistorier

Brukerhistoriene er laget for å gi en enda tydeligere beskrivelse av behovet.

5.1 Brukerhistorier – hjemmetjenesten

Ole Olsen er en 85 år gammel enkemann og minstepensjonist. Han eier ikke egen bolig, men har leid bolig på det private markedet. Han har tidligere klart seg greit selv, men har brukt rullator. Han har tidligere hatt lite tjenester, men et beinbrudd har medført et betydelig større hjelpebehov. På grunn av beinbruddet havnet Ole på institusjon. Han har nå begrenset mulighet for forflytning med rullator grunnet fare for fall. Enkelte dager må det brukes takheis i forflytning.

Oppholdet på Solås nærmer seg slutten og Ole har behov for ny bolig. Leiligheter på det private markedet er i liten grad tilrettelagt for personer med redusert bevegelighet og rullator. Ole kan ikke lenger gå i trapper, og smale dører og dørterskler gjør det krevende å forflytte seg og utstyr gjennom dørene. På både bad og soverom har Ole behov for større plass for å få plass til nødvendig utstyr. På grunn av fare for

nye fall må Ole ha trygghetsalarm. Hjemmesykepleien bør også komme innom han regelmessig for å sjekke at han har det greit.

Etter fallet som påførte Ole et beinbrudd har han blitt tiltakende mer engstelig og ensom. Han er redd for å falle på nytt, samtidig som han ønsker å treffe andre mennesker. Ole har et begrenset nettverk og har derfor ikke besøk så ofte. Ole ønsker et felles oppholdsrom ikke for langt fra der han bor slik at han kan se og treffe andre mennesker. Ole liker godt når det skjer litt rundt ham, samtidig som han har mulighet til å trekke seg bort dersom det blir for mye støy.

5.2 Brukerhistorier – miljøtjenesten

Case 1

Tom er 20 år, han spiller håndball på fritiden og går på videregående skole på Sandnes. Han er en sosial type som liker han godt å være sammen med familie og venner. Tom har en autisme spekter diagnose, han trenger støttesamtaler, og hjelp til å koordinere hverdagen. Personal fra miljøtjenesten er innom 1 gang per dag.

Leiligheten til Tom ligger sentralt, han har gåavstand til butikk, og busstopp. Dette gjør at han klarer å komme seg på skolen, og handle mat på egenhånd. Tidligere bodde Tom utenfor sentrum, han hadde da behov for at personal/familie bistod han i handling og andre ærender. Tom setter stor pris på å være mer selvstendig.

Leilighetskomplekset Tom bor i har en felles stue, på ettermiddag/kveldstid oppholder Tom seg ofte her sammen med naboer. Han er heldig og har en klassekamerat og 2 stk. fra håndballaget som bor i samme nabolag – de møtes ofte i fellesstuen, personal kommer også innom, det er en trygghet for alle parter. Leiligheten hans har store rom og praktiske løsninger (gang, stue/kjøkken, stort bad og 2 sov). Tom forklarer at de er det vi kaller for «universelt utformet», det passer godt når venninnen Trine kommer på besøk, hun sitter i rullestol. Tom har også et ekstra soverom, dette brukes som gjesterom når broren fra Østlandet kommer på besøk, og kontor/spillerom til vanlig.

Case 2

Trine er 30 år, hun jobber på Proservise og går ellers i forening sammen med et par venninner. Trine har CP (cerebral parese), og sitter i rullestol. Trine bor i samme leilighetskompleks som Tom, og de treffes ofte ute i fellesstuen. Trine beskriver at hun og naboene har ulikt hjelpebehov fra personal, men at det ser ut til at alle setter stor pris på fellesstuen. Trine forklarer at hun tidligere har slitt med sosial angst, etter at hun flyttet inn i leilighetskomplekset opplever hun en bedring, hun tror at det handler om støtte fra personal, men også at hun har lett tilgang på sosial kontakt, og får mer sosial trening.

Trine har 2 rullestoler, og en del ander hjelpemidler, leiligheten hun bor i trenger da gode løsninger på oppbevaring og store rom. Utestolen står ofte på gangen til lading, det er laget god plass der, slik at hun enkelt kan forflytte seg fra innestol til utestol, samt ha plass til ytterklær og andre ting hun ønsker å ha i en gang. Kjøkkenet til Trine har komfyr og benkeplate som kan heves og senkes, praktiske stoler og seng med senk hev, dette gjør at hun enkelt klarer å forflytte seg og lage mat i leiligheten på egenhånd. Bad og dusj er også tilrettelagt for rullestolbruker, og det er ikke dørterskel mellom rom. Trine har fremdeles behov for personal innom for samtale og støtte, men hun viser stor glede over å klare fysiske forflyttinger og lignende på egenhånd.

Trine har også trygghetsalarm, som hun benytter ved for eksempel fall, da er personalet i nærheten, og kan komme og hjelpe henne.

6 Miljø

Oppdragsgiver ønsker å benytte produkter og tjenester som er miljøvennlige. Tilbyder skal tilby produkter som til enhver tid oppfylle miljøkrav som følger av gjeldende lover og forskrifter. Produktene skal tilfredsstille gjeldende krav til miljøvennlighet, både ved fremstillingsprosess, emballering, distribusjon, i bruk og ved avfallshåndtering, slik at de reduserer miljøbelastningen.

7 Samarbeid

Leverandøren skal i avtaleperioden forplikte seg til å medvirke til å minimalisere kommunens totale kostnader. Oppdragsgiver ønsker et fleksibelt samarbeid med muligheter til at vi sammen med leverandør finner gode løsninger underveis.

All muntlig/skriftlig dialog skal foregå på norsk.

7.1 Kontaktpersoner

Oppdragsgiver forutsetter dedikert person m/stedfortreder. Disse skal være faste i kontraktsperioden. Kontaktpersonene skal kunne forstå og gjøre seg forstått på norsk.

Dersom samarbeidet ikke fungerer plikter leverandør/opdragsgiver i samarbeid å finne erstatning for dedikert personell.

7.2 Opplæring tekniske anlegg

Leverandøren skal i nødvendig grad gi brukeropplæring på egnet sted for å sikre en faglig og økonomisk riktig bruk av tekniske anlegg, uten ekstra kostnader for Oppdragsgiver.