

Kvaløya BOV 2030 Behovsmelding og konseptvalg

Mandat og prosjektplan
02.06.23



Innhold

1.	Sammendrag av hovedpunkter i mandatet	3
1.1.	Bestilling og prosjektets tittel	3
1.2.	Sentrale problemstillinger og utkast til målsettinger	3
1.3.	Prosess og hovedinnhold i fase 1 og 2	3
1.4.	Prosjektstyring, medvirkning og fremdrift	3
2.	Sentrale problemstillinger og utkast til målsettinger	4
2.1.	Mangel på bygninger til helse og omsorg på kort og lang sikt	4
2.2.	Behov for revisjon av programkonseptet bo- og velferdssenter (BOV)	4
2.3.	Utkast til mål for Kvaløya BOV	5
2.4.	Resultatmål for fase 1 og 2 behovsmelding og konseptvalg	6
3.	Prosess, metode og innhold i fase 1 og 2	7
3.1.	Prosess og metode	7
3.2.	Innhold, leveranse og vedtak i fase 1 behovsmelding	7
3.3.	Innhold, leveranse og vedtak i fase 2 konseptvalgutredning og konseptvalg	8
4.	Organisasjon og involverte ressurser	10
4.1.	Kommunen eier fase 1 og 2	10
4.2.	Forankring, medvirkning og endring av organisasjon i faser	10
4.3.	Organisasjonskart – fase 1 behovsmelding, skal justeres for fase 2	11
4.4.	Funksjon og representasjon	12
5.	Fremdriftsplan for fase 1 og 2	15
5.1.	Fremdriftsplan med milepæler	15
5.2.	Milepæler (datoer) fase 1 behovsmelding	16
5.3.	Møteplan	16
6.	Grunnlagsdokumenter	17
6.1.	Politisk vedtak om planlegging og investering Kvaløya BOV	17
6.2.	Sentrale nasjonale lovverk og føringer	17
6.3.	Viktige kommunale planer og strategiske vedtak	17
6.4.	Aktuell finansiering av investering	17
7.	Kommunikasjon	18
8.	Budsjett og økonomistyring	18
9.	Risikoanalyse og -håndtering prosjekt fase 1	18

Revisjoner:

1	Forslag 31.03.23		HB
2	Revidert 13.04.23	<i>Prosjektstyret 13.04.23, godkjent med endringer</i>	HB
		<i>Internhøring til 05.05.23</i>	
3	Revidert 25.05.23	<i>Revisjon etter internhøring: målsettinger m.m.</i>	HB
		<i>Godkjent av Prosjektstyret 02.06.23</i>	
		Sendt ut til alle i AG og SBU 07.06.23	HB

Foto forside: Sidsel Figenschow.

1. Sammendrag av hovedpunkter i mandatet

1.1. Bestilling og prosjektets tittel

Kommunestyret (KST) vedtok i handlingsprogram (HAP) 2021-24 (sak 178/20, 16.12.2020) oppstart av arbeidet med konseptvalgutredning for nytt bo- og velferdssenter (BOV) på Kvaløya. "Kvaløya BOV 2030 – behovsmelding og konseptvalg" velges som tittel for prosjektet. Mer om bakgrunn, tidligere vedtak og grunnlagsdokumenter i kap 6.

1.2. Sentrale problemstillinger og utkast til målsettinger

Det prosjektutløsende problemet er at bygningsmassen på Kvaløysletta sykehjem ikke tilfredsstiller dagens eller framtidige krav til arbeidsplass og institusjonsplasser, hverken mht struktur eller tilstand. Behovet for et nytt BOV må også ses i sammenheng med langsiktige utfordringer i Tromsø: generell kapasitetsmangel mht. egnede helse- og omsorgsbygg, og behov for å fornye tjenesteprofilen for å sikre rekruttering, kvalitet og effektiv drift.

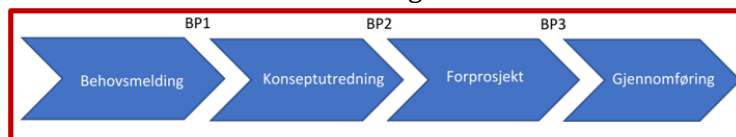
Forslag til samfunns mål er at Kvaløya bo- og velferdssenter skal bygges i tråd med kommunens overordna mål for bærekraft i tråd med KPS og KPA:

- være et tilpasningsdyktig og fleksibelt bo- og velferdssenter, dimensjonert og utformet for fremtidens brukere og tjenesteprofil, og samtidig styrke Kvaløya som lokalsamfunn

Nærmere om målsettingene i kap 2.

1.3. Prosess og hovedinnhold i fase 1 og 2

Arbeidet skal utføres iht fase 1 og 2 kommunens investeringsreglement (KST sak 35/22):



Fase 1 utarbeidelse og vedtak av behovsmelding (BP1)

I første fase vil kommunen selv utarbeide behovsmelding, som vedtas i KST. Den består av:

- Revisjon av programkonsept BOV definert i Strategien¹, med alternative driftsmodeller
- Prioriterte og dimensjonerte behov (helse og omsorg /samfunn) med anslag arealbehov
- Aktuelle investeringsalternativ med rammer for finansiering og risikovurderinger
- Aktuelle lokaliseringalternativ
- Kriterier for mulighetsstudiet i KVV

Fase 2 gjennomføring av konseptvalgutredning, KS1 og vedtak av konseptvalg (BP2)

Behovsmeldinga er mandat og faglig grunnlag for konseptvalgutredninga (KVV), som utarbeides med bistand fra konsulent. KVV leder frem til et konkluderende konseptvalg i kommunestyret:

- Valg av programkonsept for BOV med forbilde for driftsmodell
- Funksjons- og arealprogram (HO og samfunn) med grovt anslag kostnad P10
- Valg av investeringsalternativ med tilhørende finansierings- og gjennomføringsstrategi
- Evt valg av lokalisering dersom det anbefalte investeringsalternativet er nybygg

Nærmere om innholdet de to fasene i kap 3.

1.4. Prosjektstyring, medvirkning og fremdrift

Prosjekteier og styringsgruppe er Sentral investeringsgruppe (SIG), ledet av kommunedirektør Stig Tore Johnsen. SIG har utnevnt et Prosjektstyre, og det er fire PL-ressurser i prosjektledelsen. Medvirkning er organisert gjennom et sentralt brukerutvalg og en prosjektgruppe bestående av tre arbeidsgrupper med tilhørende ressursgruppe og referansegrupper. Nærmere om organisering i kap 4.

Fremdriftsplan tilsier ferdigstillelse med vedtak i KST av fase 1 behovsmelding i september 2023, og fase 2 KVV i april 2024. Se fremdriftsplan i kap 5.

¹ Strategi for utvikling av eiendommer til helse og omsorg i Tromsø mot 2030

2. Sentrale problemstillinger og utkast til målsettinger

2.1. Mangel på bygninger til helse og omsorg på kort og lang sikt

Det prosjektutløsende problemet er at bygningsmassen på Kvaløysletta sykehjem ikke tilfredsstiller dagens eller framtidige krav til arbeidsplass og institusjonsplasser, hverken mht struktur eller tilstand. Bygningens struktur med lange korridorer og for små beboerrom og bad, er uegnet for - og kan ikke enkelt ombygges til - bogrupperorganisering. Bygningens tekniske tilstand, både mht bygningsdeler og tekniske anlegg, bærer preg av å være bygget på 1980-tallet. Oppsummert er rammene for å bo og å utføre helse- og omsorgstjenester utdatert og uegnet. Kartlegging og løsning for BOV velges i Kvaløya BOV 2030- behovsmelding og konseptvalg

I et større og mer langsiktig bilde er det en generell mangel på egnede helse- og omsorgsbygg i Tromsø, og behovsframskrivingene viser at dette problemet er økende. Tjenesten står også ovenfor strukturelle endringer, og det er behov for å fornye tjenesteprofilen i Tromsø for å møte fremtidige utfordringer med rekruttering av helsepersonell og bærekraftig drift av helse- og omsorgstjenesten. Dette krever en strategisk tilnærming der tjenesteorganisering og eiendomsstruktur til HO ses i sammenheng.

Aktuell strategi for Tromsø utredes parallelt med Kvaløya BOV: Overordnet strategi for helse- og omsorg mot 2040.

Utvikling av Kvaløya BOV 2030 kan gi føringer til og være et forbilde for det langsiktige arbeidet Overordnet strategi for helse- og omsorg mot 2040. Like ens kan strategiarbeidet påvirke Kvaløya BOV 2030, frem til avslutning av fase 2.

2.2. Behov for revisjon av programkonseptet bo- og velferdssenter (BOV)

BOV som tredelt programkonsept² ble definert i Strategi for eiendom til helse og omsorg mot 2030 (KST 118/13). Det skulle være et BOV i hver bydel, tilknyttet bydelssentrene, og hvert BOV skulle bestå av tre deler:

- en boligdel for personer med behov for heldøgns omsorg, organisert i bogrupper
- en tverrfaglig tjenestebase for bydelen med institusjons- og hjemmetjenester
- en offentlig tilgjengelig del som møteplass for hele bydelen med dagsenter, seniorsenter, frivillighetssentral, frisklivssenter, legekontor, helsestasjon mm



Figur 1 Illustrasjon av BOV og boliger i bydel, fra strategi for eiendom til helse og omsorg (2013)

Dette programkonseptet må revideres nå, da noen forutsetninger er endret. Den tredelte funksjonen kan trolig videreføres. Men det er ikke lenger aktuelt med et BOV i hver bydel, og det er trolig enda større behov for tverrfaglig samhandling og integrering av en offentlig tilgjengelig del nå, enn i 2013.

Tromsø kommune har også andre behov, som eksempelvis barnehage og helsestasjon, som kan tilknyttes offentlig tilgjengelig del, og ytterligere styrke ambisjonen om at BOV skal skape en inkluderende møteplass for hele bydelen. Kvaløya har god erfaring med tverrfaglighet i sitt store distrikt, mange frivillige og aktive lag og foreninger, og har derfor de beste forutsetninger for å

² Med *programkonsept* menes her den tredelte sammensetningen av funksjoner (bolig, tjeneste, offentlig del) dimensjonert ut fra at de tre delene skal betjene en bydel.

lykkes med disse ambisjonene i nye Kvaløya BOV. I tillegg må det finnes nye forbilder for driftsmodellen, der demenslandsby kan være et av flere alternativ.

2.3. Utkast til mål for Kvaløya BOV

Målsettingene for Kvaløya BOV er utkast som skal utvikles videre og revideres i fase 1 og 2.

Samfunnsmål:

Kvaløya BOV skal styrke ønsket samfunnsutvikling i tråd med kommunens mål for bærekraft³: Det skal være et tilpasningsdyktig og attraktivt bo- og velferdssenter, dimensjonert og utformet for fremtidens brukere og tjenesteprofil, og samtidig styrke Kvaløya som lokalsamfunn.

Effektmål:

1. Møteplass som styrker lokalsamfunnet

- Kvaløya BOV skal ha en sentral lokalisering som skaper merverdi av investeringene, reduserer transportbehovet og gjør det til en naturlig møteplass for bydelen og distriktet.
- Kvaløya BOV skal invitere inn lokalsamfunnet, pårørende og frivillige, og bruke deler av sine lokaler og utearealer som «bydelshus» og arena for sosiale og kulturelle aktiviteter.

2. Hjemlig, trygt og trivelig

- Kvaløya BOV skal utformes oversiktlig, trygt og trivelig for alle brukere: beboere, pårørende, ansatte, brukere av tjenester, og andre besøkende.
- Kvaløya BOV skal tilby trygge institusjonsplasser og omsorgsboliger, og være tilrettelagt for personer med kognitiv svikt og demens. Dette er beboernes hjem, og skal gi rom for personlig preg og hjemliggjøring som rammen om et verdig liv.
- Kvaløya BOV skal tilby sine beboere en meningsfull hverdag og mulighet for deltakelse i dagliglivets aktiviteter så lenge som mulig, på den enkeltes premisser og ønsker.
- Kvaløya BOV skal ha klare grenser mellom det offentlige og det private. Særlig skal god avskjerming og trygghet sikres for personer med demens og kognitiv svikt.

3. God, effektiv og stabil tjeneste

- Kvaløya BOV skal være en innovativ og attraktiv arbeidsplass med stabil bemanning, der de ansatte utvikle kompetanse på tvers av fag og seksjoner.
- Kvaløya BOV skal tilby tverrfaglige tjenester tilpasset den enkelte bruker i og tilknyttet BOV, og være sentral i tjenesteutøvelsen for hele distriktet.
- Kvaløya BOV skal gjennom utforming av bygninger og utearealer samt bruk av teknologi understøtte optimal bemanning og bærekraftig økonomisk drift.

4. Arealeffektivt og fleksibelt

- Kvaløya BOV skal utformes med tanke på arealeffektiv og fleksibel sambruk av arealene inne og ute - over døgnet, uka og året. Logistikken skal være gjennomtenkt og effektiv.
- Kvaløya BOV skal kunne endre seg over tid i takt med beboerne og brukernes behov, og nye krav og bestemmelser. Særlig skal senere behov for utvidelser sikres.

5. Attraktiv utforming og høye miljøambisjoner

- Kvaløya BOV skal gjennom arkitektonisk utforming dempe institusjonspreget og være tilpasset omgivelsene, med tilgjengelige, lune og solrike uterom.
- Kvaløya BOV skal ha et klimamessig bærekraftig fotavtrykk, med bygninger og uterom som er kostnadseffektive i et livsløpsperspektiv.

³ sosial, økonomisk og klima-/miljømessig bærekraft slik det er definert i [kommunens overordna mål i KPS \(kommuneplanens samfunnsdel\)](#), [KPA \(kommuneplanens arealdel\)](#) og [HAP \(handlingsplan\)](#).

2.4. Resultatmål for fase 1 og 2 behovsmelding og konseptvalg

Formålet med fase 1 og 2 i prosjektet Kvaløya BOV 2030 er å få utarbeidet et kvalifisert og kvalitetssikret beslutningsgrunnlag for realisering av Kvaløya BOV med aktuelle øvrige tjenester, slik at målene over oppfylles og/eller revideres:

- Tid: Prosjektet avklarer beslutningsgrunnlag for oppstart av fase 3 forprosjekt i 2024. Dette vil gjøre det mulig å etablere Kvaløya BOV innen 2030.
- Kvalitet: Prosjektet skal avklare problem, mål og innhold i Kvaløya BOV gjennom de to fasene behovsmelding og konseptvalgutredning. Fase 2 konkluderer med valg av programkonsept, areal-/ kostnadsramme, investeringsalternativ og lokalisering i tråd med samfunns- og effektmålene. Prosjektet samordnes også med det langsiktige arbeidet *Overordnet strategi for helse- og omsorg mot 2040*.
- Kostnad: Behovsmelding og KVU skal utføres innenfor kostnadsramme på 12 mill kr.

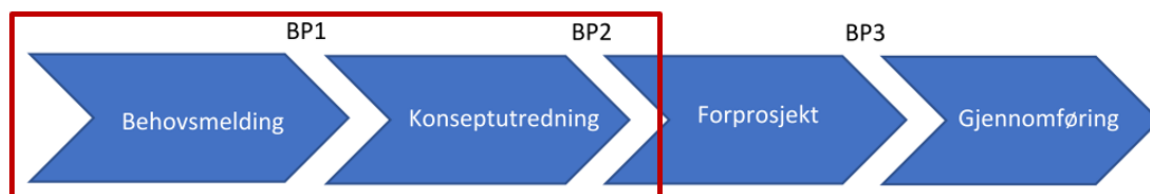
Nærmere om metode og innhold i fase 1 og 2 i neste kapittel.

3. Prosess, metode og innhold i fase 1 og 2

3.1. Prosess og metode

Kommunens investeringsreglement (KST sak 35/ 2022) legger til grunn at det skal gjennomføres en konseptvalgutredning ved investeringsprosjekter over 50 mill. kr, med faseinndeling som vist under, med beslutningspunkter (BP) i politiske vedtak i KST.

Forventet investeringskostnad for Kvaløya BOV er høyere enn Otium BOV⁴. Driftskostnadene, særlig for personell i tjenesten, er også betydelige og skal vurderes i alle faser av prosjektet (omtales i fase 1, utredes i fase 2).



Dette prosjektet omhandler

- fase 1: utarbeidelse og vedtak av **behovsmelding**
- fase 2: gjennomføring av **konseptvalgutredning** og vedtak av **konseptvalg**

Investeringsinstruksen sier:

- *Behovsmeldingen skal avklare at det er, eller vil oppstå et problem som krever tiltak, og vurdere hvordan dette bør utredes videre.*
- *Formålet med konseptvalgutredningene er å utarbeide et beslutningsgrunnlag for å velge hvilket konsept⁵ som evt skal videreføres i forprosjektfasen.*

3.2. Innhold, leveranse og vedtak i fase 1 behovsmelding

Formålet med behovsmeldinga er å definere og konkretisere bestillers behov, og belyse de aktuelle problemstillingene i dagens situasjon.

Behovsmeldinga legges til grunn for å føre prosjektet inn i fase 2 KVV. Disse rammebetingelsene for KVV utredes innledende fra Tromsø kommune, og skal kvalitetssikres av konsulent i starten av fase 2. Hensikten er at kommunen selv eier problemstillingene og førstefase valg der man kan velge aktuelle alternativer (utrede flere og utelukke noen) innafor 3A-D under, slik at fase 2 KVV-arbeidet og mulighetsstudiet blir avgrenset.

Behovsmeldinga for Kvaløya BOV 2030 vil bestå av:

1. Problembeskrivelse

Hvilke uløste problemer har man, og hva tilsier at kommunen bør iverksette tiltak. Hva er problemets omfang, hvor alvorlig er det og hvem er/blir berørt. Forhold til lovverk etc.

2. Strategiske målformuleringer HO og samfunn

Definere samfunns mål og effektmål, med forankring i eksisterende planverk. KPS og KPA legges til grunn for overordna mål, og HAP utdyper disse.

3. Rammebetingelser A-F som underlag for fase 2 KVV

Disse rammebetingelsene utredes:

A. Revidere og utrede det tredelte programkonsept BOV (2013), evaluere Otium, og finne nye forbilder for driftsmodell. Dette leder frem til prinsipper for:

- Hvilke boligtyper og brukere som samles i og rundt Kvaløya BOV, og i distriktet
- Hvordan tjenesten organiseres og tilrettelegges for tverrfaglighet

⁴ Investeringskostnad Otium 0,9 mrd (2018-kroner)

⁵ Her menes investeringsalternativ iht investeringsreglementet

- Hvordan frivilligheten og øvrig sivilsamfunn inkluderes i Kvaløya BOV
- Valg av aktuelle forbilder for driftsmodell (for eksempel demenslandsby + flere)

B. Overordna rom- og funksjonsprogram BOV, med prioriterte og dimensjonerte behov og anslag arealbehov

- Behov HO dimensjonert ut fra demografi og dekningsgrad heldøgns omsorg som skal lokaliseres i eller tilknyttet BOV:
 - antall *skal-bør-kan* beboere/boligtyper (institusjonsplasser i bokollektiv, omsorgsboliger i bofellesskap, evt selvstendige omsorgsboliger),
 - *skal-bør-kan* tjenester i BOV
 - og andre *skal-bør-kan* HO-funksjoner
- Behov samfunn: funksjoner som *skal-bør-kan* samlokaliseres/sambrukes i BOV
- Arealbehov basert på erfaringstall til hhv boligdel, tjenstedel og møteplass

C. Aktuelle investeringsalternativ med rammer for finansiering og gjennomføring

- *Innledende* vurdering av nullalternativet og fem andre konseptuelt ulike investeringsalternativer iht investeringsreglementet:
 - Alternativ 0 - Konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning.
 - Alternativ 1 - Dekke behovet uten anskaffelse av lokaler.
 - Alternativ 2 - Utnytte ledig kapasitet. Ombygging/tilrettelegging/tilbygg.
 - Alternativ 3 - Anskaffe arealer hos private tilbydere. Kjøpe / leie.
 - Alternativ 4 - Samlokalisering i pågående utbyggingsprosjekter
 - Alternativ 5 - Anskaffe nytt formålsbygg.
- Definere vurderingskriterier herunder økonomiske og miljømessige kriterier gitt i investeringsreglementet. Dette må sammenstilles med øvrige krav til for eksempel arealeffektivitet, energiøkonomi og miljømål for kommunens formålsbygg, samt prosjektspesifikke kriterier herunder eksist. eiendom.
- Oppdatert kunnskap om og vurdering av eksisterende bygningsmasse og eiendom legges til grunn. Det omfatter både teknisk tilstandsvurdering, egnethet til dagens og annen aktuell bruk av bygget, ombrukskartlegging og tomteverdi ved salg av eiendommen på det åpne markedet.
- Anbefaling om å evt ta ut noen av alternativene før fase 2 KVV.

D. Kriterier for lokalisering og aktuelle lokaliseringsalternativ

- Kartlegging og valg av kriterier for lokalisering, planfaglige og prosjektspesifikke
- Innledende vurdering av aktuelle lokaliseringer, og evt ta ut noen alternativ.

E. Kriterier og kritiske suksessfaktorer for vurdering av mulighetene som utredes i KVV

F. Tidligfase risikovurderinger og usikkerhetsanalyser for realisering av BOV, jfr C

Leveranse

Leveransen fra fase 1 er en samla behovsmelding som består av notater 1, 2 og 3A-F, jfr liste over. Disse redegjør for innholdet vist over som da utgjør behovsmeldinga.

Vedtak

Behovsmelding vedtas i KST, og vil være mandat og faglig grunnlag for fase 2.

3.3. Innhold, leveranse og vedtak i fase 2 konseptvalgutredning og konseptvalg KVV utføres med forankring i behovsmelding. Behovsmeldinga skal etter å ha gjennomgått kvalitetssikring danne beslutningsgrunnlag for å videreføre prosjektet til forprosjektfase.

I denne fasen skal kommunen få bistand fra konsulent. Ved oppstart av arbeidet vil konsulenten kvalitetssikre behovsmeldinga, og rammene som er lagt der. Gjennomfører mulighetsstudien og

gir en anbefaling om konsept som grunnlag for fase 3 forprosjekt. Kommunens hovedoppgave i denne fasen er å kvalitetssikre leveransene fra konsulenten.

Konseptvalgutredninga skal redegjøre for:

1. Problembeskrivelse, jfr pkt 1 i behovsmelding

2. Behovsanalyse, jfr pkt 3 A-B i behovsmelding

Aktuelle konkrete behov som skal legges til grunn for KVV. Revidert programkonsept for BOV, og konkrete dimensjonerte behov

3. Strategiske mål, jfr pkt 2 i behovsmelding

Reviderte samfunns mål og effektmål, også fremstilt hierarkisk

4. Alternativanalysen med mulighetsstudie iht kriterier

Alternativanalyse iht investeringsinstruks. Det skal utarbeides kost/nytte analyse av nullalternativet og fem andre konseptuelt ulike alternativer:

Ulike muligheter for sammenstilling av faktorene i A-D fra behovsmeldinga utredes, og analysere iht kriterier fastsatt i mulighetsstudiet 3E.

Analysen må avklare en optimal kombinasjon (økonomi-tid-kvalitet) av faktorene A-D:

- fremtidig programkonsept for BOV med forbilder driftsform
- grovt rom- og funksjonsprogram som reflekterer prioriterte behov (HO og samfunn) med grovt anslag arealbehov og kostnader
- kost/nytte analyse av aktuelle investeringsalternativer iht investeringsreglement (feks ombygging eller nybygg, alt 0 skal alltid omtales),
- dersom nybygg: aktuelle lokaliseringer med vurdering av de egnethet gjennom enkle volum- og logistikkvurderinger basert på behov (kvalitativ vurdering).

5. Føringer for forprosjektfasen

Fase 1 og 2 vil avdekke forhold som er vesentlige for en vellykket gjennomføring av prosjektet. Dette medtas i en gjennomføringsstrategi for forprosjektfasen.

Leveranse

Konseptvalgutredning som redegjør for punktene over. Konsulenten utarbeider rapport med anbefaling.

Kvalitetssikring KS1

Kommunen har ansvaret for å kvalitetssikre materialet (KS1).

KST gjør følgende konkluderende konseptvalg basert på KVV-rapport:

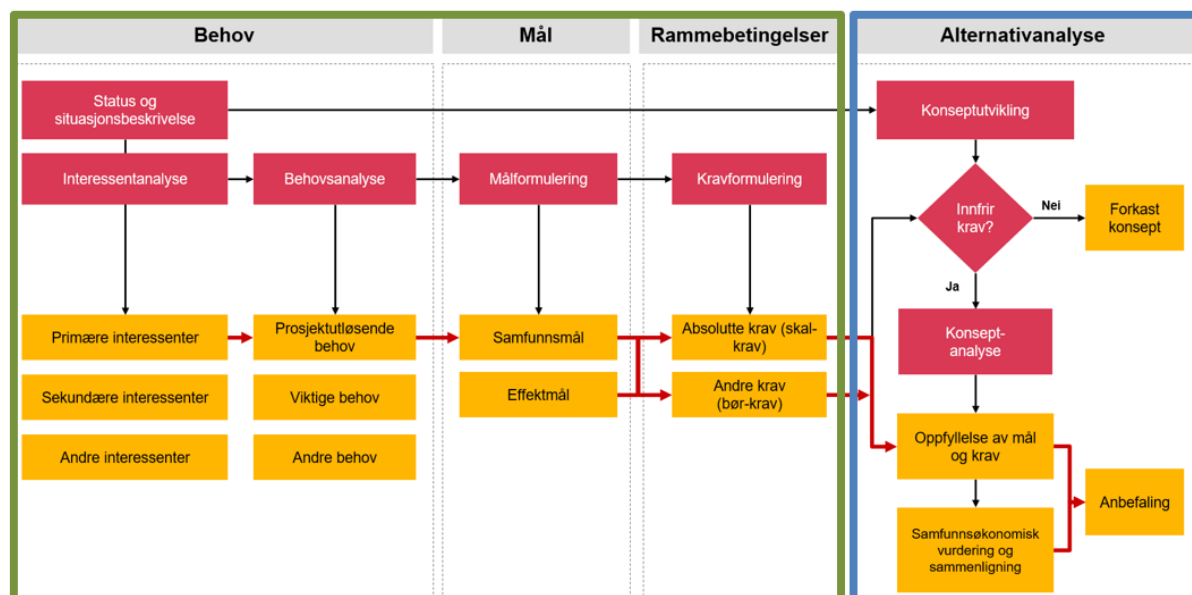
- A. Valg av programkonsept for BOV med forbilde for driftsmodell
- B. Funksjons- og arealprogram (prioriterte behov HO og samfunn) med anslag kostnad P10
- C. Valg av investeringsalternativ med tilhørende finansierings- og gjennomføringsstrategi
- D. Evt valg av lokalisering dersom det anbefalte investeringsalternativet er nybygg

4. Organisasjon og involverte ressurser

4.1. Kommunen eier fase 1 og 2

For prosjektets suksess er det viktig at kommunen eier prosjektet. Med dette menes at

- kommunen selv har definert behov, mål og rammer for prosjektet
- prosjektet er forankret i ledelsen og eid av både behovseier og KVVU-prosess eier
- det er satt av nødvendige tids- og personressurser til å levere i tråd med mål og tidsplan



Figur 2 Behovsmelding og KVVU-prosess beskrevet skjematisk. Grønn ramme: fase 1 behovsmelding, blå ramme fase 2 konseptvalgutredning Underliggende figur: PWC

4.2. Forankring, medvirkning og endring av organisasjon i faser

Prosjekteier og styringsgruppe er Sentral investeringsgruppe (SIG), ledet av kommunedirektør Stig Tore Johnsen. SIG har utnevnt et Prosjektstyre med direktørene fra helse og omsorg og fra bymiljø samt leder utbygging, og det er fire PL-ressurser i prosjektlederteamet som sikrer sammenheng mellom fase 1,2 og 3, se under.

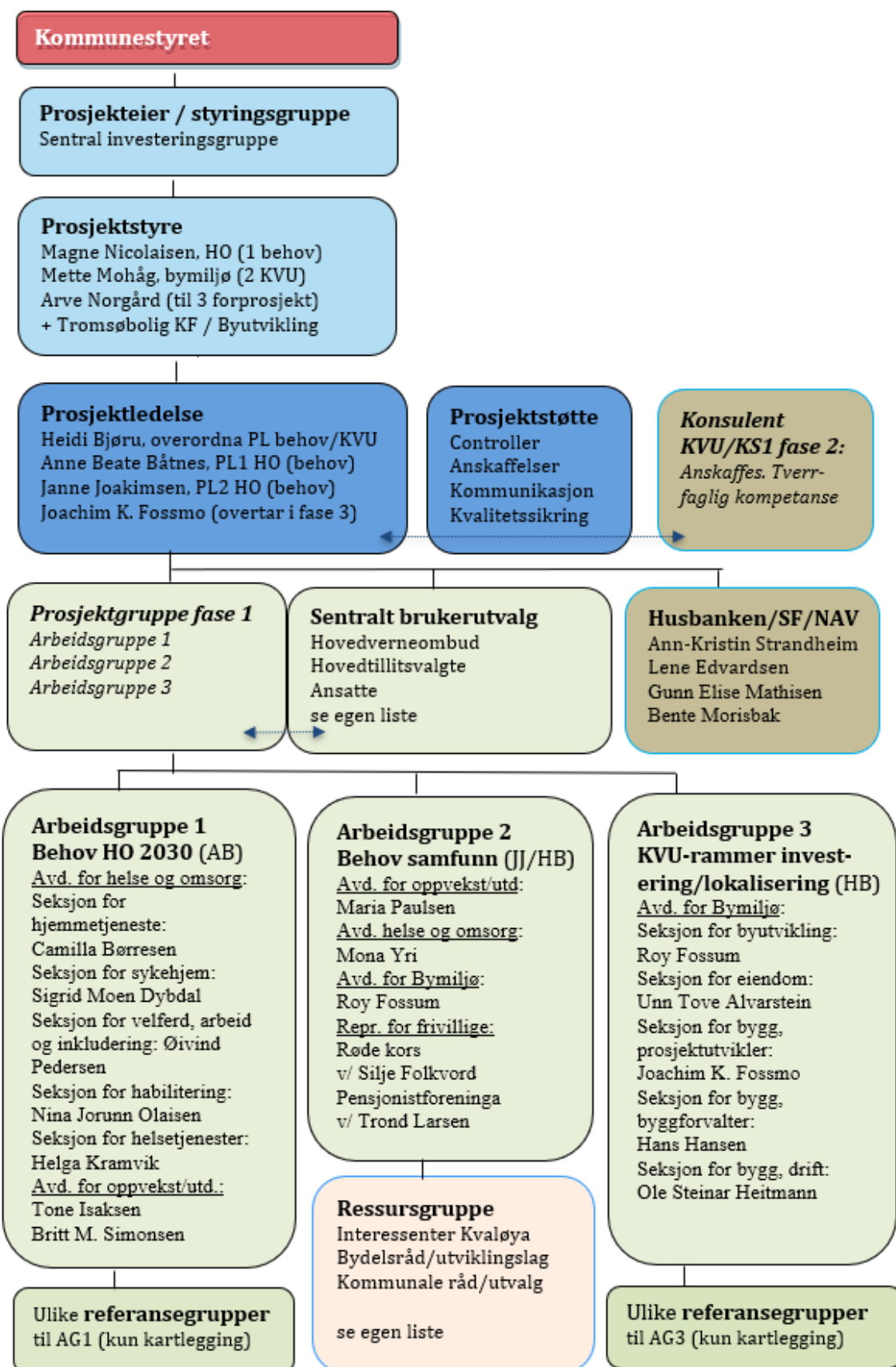
Denne ledelsen vil være gjennomgående i de to fasene behovsmelding og konseptvalg.

Medvirkning er for fase 1 behovsmelding organisert i et Sentralt brukerutvalg (SBU) og Prosjektgruppe (PG) bestående av tre arbeidsgrupper (AG1-3). Til respektive arbeidsgrupper knyttes tilhørende referansegrupper og en ressursgruppe med representanter fra eksterne interessenter og politiske utvalg.

SBU og PG involverer vel 30 personer. Helse og omsorg anser at det er en kritisk suksessfaktor at prosjektet involverer bredt i en tidlig fase når behovet skal defineres. Representasjon fra alle de ulike aktørene – og det er mange i et BOV - sikrer en god kartlegging til prosjektet og et forankret eierskap hos de ulike aktørene.

For neste fase KVVU, kan det bli aktuelt å endre og evt slanke organisasjonen. Det er aktuelt at SBU og PG blir slått sammen til samla rådgivende organ som følger KVVU-prosessen. Endringer vurderes ved oppstart KVVU.

4.3. Organisasjonskart – fase 1 behovsmelding, skal justeres for fase 2



4.4. Funksjon og representasjon

<i>Funksjon</i>	<i>Navn</i>
Prosjekteier / Styringsgruppe Sentral investeringsgruppe har det overordnede ansvar for prosjektets fremdrift og økonomi, samt for å ivareta kommunikasjonen mellom prosjektet og politiske nivå.	Sentral investeringsgruppe Stig Tore Johnsen, kommunedirektør Geir Andersen, direktør for økonomi og finans Kari Henriksen, direktør for oppvekst, utdanning og kultur Mette Mohåg, direktør for bymiljø Magne Nicolaisen, direktør for helse og omsorg Dag-Ivar Andreassen, seksjonsleder bygg Cathrine Henaug, seksjonsleder for utemiljø og mobilitet Arve Norgård, enhetsleder for utbygging
Prosjektstyre Prosjektstyret har ansvar for at det settes av tilstrekkelig og riktige ressurser i seksjoner/enheter til at prosjektet når sine mål i henhold til plan. • Avdeling for HO eier behovet prosjektet skal løse innafor HO. • Avdeling for bymiljø eier samfunns-behovene og KVVU-prosessen, og • Seksjon for bygg skal overta prosjektet for fase 3 og må ha god kjennskap til og et eierforhold til fase 1 og 2. •	Prosjektstyre Magne Nicolaisen (behov HO) Mette Mohåg (behov samfunn, KVVU) Arve Norgård (overtar i fase 3) Assosierte medlemmer av Prosjektstyret (får info): Jaqueline Randles (seksjonsleder Byutvikling) Erland Loso (Tromsøbolig KF)
Prosjektledelse Sikre fremdrift og kvalitet i ulike leveranser slik at prosjektet leverer i tråd med fremdriftsplan, kvalitet og økonomi. • Prosjektledelse helhet og KVVU • Prosjektledelse behov HO / samfunn • Prosjektledelse mtp fase 3	Prosjektlederteam: Prosjektledelse helhet og KVVU: - Heidi Bjørn, rådgiver, avd for bymiljø, byutvikling Prosjektledelse behov HO / samfunn: - Anne B. Båtnes, rådgiver, avd. for helse og omsorg - Janne Joakimsen, rådgiver, avd. for helse og omsorg Prosjektledelse mtp fase 3 forprosjekt: - Joachim Kjeldsen Fossmo, rådgiver, avd for bymiljø, bygg
Konsulentgruppe KVVU (fase 2) - Kvalitetssikre behovsanalyse, mål og grunnlagsdokumenter fra fase I - Gjennomføre KVVU med ulike mulighetsstudier - KVVU rapport med anbefaling	Anskaffelse etter vedtak av behovsmelding: Tverrfaglig konsulentgruppe med etterspurte kvalifikasjoner. Kommunen eier og leder prosjektet, konsulent bistår.
Tverrfaglig prosjektgruppe Forankring av og eierskap til prosjektet. Sikre tverrfaglighet. Informasjon og tilbakemeldinger. <u>Fase 1:</u> • Kvalitetssikre leveranser fra AG 1-3 • Ansvar for <i>samla</i> vurdering av 3E-F. <u>Fase 2:</u> • Kvalitetssjekk av KVVU-ens faglige innhold	Prosjektgruppe Alle arbeidsgruppene samles ved noen milepæler. - Hele AG1 - Hele AG2 - Hele AG3 For fase 2 slås arbeidsgruppen sammen med SBU. Det antas at noen medlemmer utgår til fase 2.
Sentralt brukerutvalg Forankre brukernes forståelse for investeringsprosjektet, samt å ivareta brukernes ønsker og krav gjennom prosjekteringen og utførelsen. Representasjon skal gjenspeile alle brukernes interesser.	Sentralt brukerutvalg (SBU): • HVO Barbro Byrkjeland • HTV NSF Anette K. Eines (vara Daniel Brox) • HTV legeföreningen Lise B. Figenschou (vara Henrik Gaup) • HTV FO Esten Haug

Forankring av og eierskap til prosjektet. Sikre tverrfaglighet. Informasjon og tilbakemeldinger. <u>Fase 1:</u> • Delta i <i>samla</i> vurdering av 3E-F. <u>Fase 2:</u> • Kvalitetssjekk av KVVU-ens faglige innhold	• Arbeidsmiljøtjenesten Ann-Kristin Andreassen, vara Siv G. Jenssen • Kommuneoverlege Kathrine Kristoffersen • Ansatt sykehjem Sigrid Oline Eriksen • Ansatt hjemmetjeneste Camilla Børresen • Ansatt dagsenter Kathrine Ottesen • Ansatt legekantor Camilla Lundberg/Astrid Medbø • Ansatt helsestasjon Mary Line Mikalsen • IKT/digitalisering: Magnar Solbakken • Beredskap: Kent Evjen/Ole Gunnar Håland • Byggforvalter Hans Hansen • Fagrent Janne Lone og Pål Solnes • Sentralkjøkken Leif Inge Westermann • Brann og redning Arild Warholm
Husbanken / Statsforvalter / NAV Husbankens investeringstilskudd kan en vesentlig andel av byggekostnadene. Husbanken stiller også krav til innhold. Forankre prosjektet, holde dialog og være oppdatert.	• Ann-Kristin Strandheim, seniorrådgiver kommune og marked Hammerfest, kontaktperson Tromsø • Lene Edvardsen, fagdirektør kommune og marked Hammerfest, ansvarlig investeringstilskudd • Gunn Elise Mathisen, Statsforvalteren Troms/Finnmark • Bente Morisbak, NAV hjelpemiddelsentralen
Arbeidsgruppe 1 behov helse og omsorg Ansvar for å utvikle behovsmelding HO: 3A – revisjon av BOV som konsept, forbilder driftsmodell 3B – utkast til program BOV – HO: boligdel og tjenestedel, med prioritering <i>skal – bør – kan</i> Innspill til 3F: kriterier og kritiske suksessfaktorer for KVVU	<u>Avd. for helse og omsorg:</u> Seksjon for hjemmetjeneste: Camilla Børresen Seksjon for sykehjem: Sigrid Moen Dybdal Seksjon for velferd, arbeid og inkludering: Øivind Pedersen Seksjon for habilitering: Nina Jorunn Olaisen Seksjon for helsetjenester: Helga Kramvik <u>Avd. for oppvekst/utd.:</u> Tone Isaksen og Britt Simonsen
Referansegrupper til AG1 Gi informasjon om tjenesten i dag og dersom mulig framtidige behov. Leverer informasjon til AG1. Kun et kartleggingsmøte, kan evt spørres senere.	• En referansegruppe for hver tjeneste etablert i dag, med ansatte i: Kvaløysletta sykehjem, Helsestasjon, Hjemmetjenesten, Legekantoret, Fysio- og ergoterapeuttenesten, Omsorgstjenesten Kvaløya (Niseveien), Enhet for psykisk helse og rus (Blomliveien) • En referansegruppe med representanter fra pårørende Kvaløysletta sykehjem.
Arbeidsgruppe 2 behov samfunn Ansvar for å utvikle behovsmelding samfunn sammen med RG: 3B: utkast til program BOV – åpen del, med prioritering <i>skal – bør – kan</i>. Innspill til 3F: kriterier og kritiske suksessfaktorer	<u>Avd. for oppvekst/utd:</u> Maria Paulsen <u>Avd. helse og omsorg:</u> Mona Yri <u>Avd. for Bymiljø:</u> Roy Fossum <u>Representanter for frivillige lag og foreninger:</u> Røde kors besøkstjenesten: Silje Folkvord Pensjonistforeninga Kvaløysletta: Trond Larsen
Ressursgruppe, referansegruppe til AG2 Prosessen skal gjennomføres i dialog med interessenter på Kvaløya. Ressursgruppa skal særlig jobbe inn mot samfunnsbehovet sammen med AG2. Kan også evt bli involvert i deler av HO-behovet opp mot AG1.	Ressursgruppa har representanter for: • Bydelsråd og utviklingslag i bygdene ○ Kaldfjorden og Eidkjosen bydelsråd ○ Kvaløysletta bydelsråd ○ Brensholmen/Sommarøy utviklingslag ○ Ersfjordbotn utviklingslag ○ Kattfjord utviklingslag ○ Skulsfjord og Lytfjord utviklingslag ○ Søndre Ringvassøy ○ Sør- Kvaløya utviklingslag ○ Tromvik utviklingslag ○ Trondjord og Kvaløyvågen utviklingslag

	○ Vengsøy utviklingslag ○ Vikran utviklingslag ○ Rebbensøy utviklingslag • Pårørende Kvaløysletta sykehjem • Frivillige lag og foreninger: ○ Pensjonistforeningen Kvaløysletta ○ Demensforeningen ○ Ungdomsklubb/bydelshus (på REMA) ○ Besøktjenesten-diacon-Sandesund menighet ○ Røde Kors besøktjeneste ○ Elevrådet ved barne- ungdom- VG- skole ○ 'Innsats for andre'- prosjekt u-skole ○ Husflidslaget på Kvaløya ○ Kvaløysletta sportsklubb ○ Kvaløya skilag ○ Tromsø kulturråd • Kommunale råd og utvalg: ○ Helse- og velferdsutvalget ○ Eldrerådet ○ Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne ○ Ungdomsrådet / studentutvalget ○ Integreringsutvalget
Arbeidsgruppe 3 KVV-rammer investering / lokalisering Ansvar for å utvikle behovsmelding 3 C-E. 3C. Innledende analyse av investeringsalternativer 3D. Innledende lokaliseringsvurderinger. Identifisere kriterier. Kartlegge aktuelle lokaliseringer og rangere, evt ta ut noen. 3E. Førstefase risikovurdering BOV – endring tilskudd Husbanken, momskomp., eiendom (økonomi), regulering (tid) etc. Innspill til 3F: kriterier og kritiske suksessfaktorer	<u>Avd. for Bymiljø:</u> Seksjon for bygg, prosjektutvikler: Joachim K. Fossmo Seksjon for byutvikling: Roy Fossum Seksjon for eiendom: Unn Tove Alvarstein Seksjon for bygg, byggforvalter: Hans Hansen Seksjon for bygg, drift: Ole Steinar Heitmann
Referansegrupper til AG3 Gi informasjon om grunnlagsmateriale og kunnskap om eksisterende bygningsmasse. Leverer informasjon til AG3.	<u>Seksjon for bygg:</u> Hermund Berntsen, Floris Kruitwagen, Janita Kristiansen Micael Fors
Prosjektstøtte internt Økonomi Anskaffelser Kommunikasjon Kvalitetssikring	Jon Erling Solheim, Seksjon for byutvikling Thomas Hagberg, Seksjon for anskaffelser Egil Jens Pettersen (presse), Bjørn T. Lysnes (nettside) Anja Melkild, Seksjon for bygg
Prosjektstøtte eksternt Konsulentgruppe KVV Kvalitetssikrer KS1 Usikkerhetsanalyser Kontraktstrategi	Anskaffes Anskaffes Egen anskaffelse, eller inngår i konsulentgruppe KVV Egen anskaffelse, eller inngår i konsulentgruppe KVV

5. Fremdriftsplan for fase 1 og 2

Fremdriftsplan for prosjektet med milepæler iht investeringsreglementet.

Fremdriftsplanen revideres etter hver fase og avhenger av bla. av at det er satt av tilstrekkelig og riktige ressurser internt til å levere i tråd med planen.

5.1. Fremdriftsplan med milepæler

	2023							2024											
Oppgave/tid	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	
Prosjektplan																			
Kommunikasjonsstrategi																			
Fase 1 Behovsmelding (TK)																			
1. Problembeskrivelse																			
2. Mål																			
3. Rammebetingelser																			
A. Programkonsept BOV																			
B. Prioriterte behov (HO og samfunn), anslag arealbehov																			
C. Aktuelle investerings- og																			
D. lokaliserings-alternativ																			
E. Kriterier MS i KVV																			
F. Risikovurdering																			
Forbilder / studietur																			
4. Saksfremlegg																			
BP1 Vedtak KST: Behovsmelding 1-3																			
Fase 2A Anskaffelse av KVV (TK)																			
5. Konk.grunnlag																			
6. Utlysning DOFFIN																			
7. Evaluering, tilbud																			
Fase 2B KVV (TK og konsulent)																			
8. Kontrakt																			
9. Arbeidsopplegg																			
10. KS underlag fra TK																			
11. KVV med mulighetsstudie																			
12. KVV-rapport																			
Fase 2C Beslutning (TK)																			
13. KS1 Kvalitetssikring KVV-rapport																			
14. Saksfremlegg																			
BP2 Vedtak KST: Konseptvalg:																			
• programkonsept																			
• investeringsalternativ																			
• lokalisering (nybygg)																			
• areal/kostnad P10																			

5.2. Milepæler (datoer) fase 1 behovsmelding

Hvem?	Hva?	Når?
PG1	Oppstart	27.02.23
PG2	Prosjektplan	25.04.23
SBU1	Oppstart, og utkast til prosjektplan	03.05.23
Alle	Høringsfrist prosjektplan (internt)	05.05.23
RG	Orientering og innspillmøte	24.05.23
PG3/SBU2	Workshop, utkast behovsmelding	14.06.23
PS	Behovsmelding ferdigstilt. Saksfremlegg.	30.08.23
KST	Vedtak av behovsmelding	27.09.23

5.3. Møteplan

Interne møter

- SIG. Prosjekteier/ styringsgruppe Sentral investeringsgruppe: ved behov.
- PS. Prosjektstyre: hver andre uke, dersom behov.
- PL. Prosjektlederteam: ukentlig. Ofte frem til PP er klar.
- PG. Tverrfaglig prosjektgruppe, består av AG1-3. Samles ved behov. Antatt hver 4-6 uke.
- SBU. Sentralt brukerutvalg: Etter behov, antatt to møter i fase 1.
- AG 1-3. Arbeidsgruppene: Etter behov, antatt hver tredje uke i fase 1.

Eksterne møter

- K. Konsulent: jevnlige møter etter behov.
- RG. Ressursgruppe. Samles ved behov, av AG3. Antatt et møte i fase 1.

Hvem/når	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j
Fase 1																		
Behovsmelding																		
SIG	1					1												
PS	2	2	2	2	2	2		2										
PL	4	4	4	4	4	4		4										
PG (består av AG1-3)		1		1		1		1										
SBU				1		1		1										
AG1				1	1													
AG2			1	1	1	1												
AG3				1	1	1												
RG					1													
Fase 2 KVV + KS1																		
SIG										1			1					
PS									2	2	2	2	2	2	2	2		
PL									4	4	2	2	2	2	2	4	4	
K											1	1	1	1	1			
SBU+PG (AG1-3)											1		1		1			
RG													1					
Ekstern KS?															2			

6. Grunnlagsdokumenter

6.1. Politisk vedtak om planlegging og investering Kvaløya BOV

Kommunestyret vedtok i handlingsprogram (HAP) 2021-24 (sak 178/20, 16.12.2020):

Pkt 24: Arbeid med konseptvalgutredning for bygging av nytt bo- og velferdssenter på Kvaløya skal starte i 2022 og lede frem til beslutning i 2023.

Prioritering av Kvaløysletta BOV er videreført i senere justeringer av HAP, senest i

Kommunedirektørens forslag til handlingsprogram for 2023 – 2026 (KST sak 0163/22).

Forhistorien til dette vedtaket er vist under 6.3.

6.2. Sentrale nasjonale lovverk og føringer

- Lov om helse og omsorgstjenester
- Husbanken har en rekke krav som må oppfylles for å kvalifisere for investeringstilskuddet ⁶
- Lov om momskompensasjon, Lov om offentlige anskaffelser, Plan- og bygningsloven mm
- **Viktige nasjonale føringer om framtidsretta helse- og omsorgssektor:**
- NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg
- NOU 2018:16 Det viktigste først
- NOU 2023:04 Tid for handling (Helsepersonellkommissjonen)
- Kommer våren 2023: St.m. Bo trygt hjemme

6.3. Viktige kommunale planer og strategiske vedtak

- Kommunens overordna mål og strategier [KPS \(kommuneplanens samfunnsdel\)](#), [KPA \(kommuneplanens arealdel\)](#) og [HAP \(handlingsplan\)](#)
- Klima-, miljø- og energiplan 2018 - 2025
- KST 2022: Investeringsreglement for Tromsø kommune (sak 35/22, 23.03.22)
- **Helse og omsorg:**
- KST 2013: vedtak av Strategi for eiendom til helse og omsorg mot 2030 (sak 118/13)
 - Kvaløya BOV prioritert fremfor Kroken BOV
 - KST 2016: Kroken BOV oppstart (konsept demenslandsby)
 - KST 2019: Kroken BOV utsatt (sak 56/19)
 - FSK mai 2020: Kvaløysletta BOV utsatt til økonomibehandling (sak 86/20)
 - KST des 2020: HAP 2021-24. Kvaløya BOV prioritert, jfr 6.1 over her.
- KST 2020: Forarbeid til helhetlig plan for helse og omsorg (sak 58/20, 27.05.20)
- Behovsplan for bygg og boliger 2020 – 2030 (Helse- og velferdsutvalget sak 28/20), er utgått og erstattet av disse tre:
 - KST 2021: Boligplan for rus- og psykisk helsefeltet 2021-2030 (sak 203/21)
 - KST 2022: Boligplan, boliger til personer med utviklingshemming 2022-2028 (sak 140/22)
 - Framtidsmelding heldøgns omsorg for Tromsø kommune 2022-2030, kommer som orienteringssak vår 2023

6.4. Aktuell finansiering av investering

- Husbankens investeringstilskudd er en viktig faktor i prosjektet da tilskuddet kan utgjøre en vesentlig andel av byggekostnadene. Tilskuddsordningen justeres årlig, og er pr jan 2023:
 1. tilskudd til nybygg gis kun til netto nye plasser, inntil 45-55% av kostnad ⁷
 2. tilskudd til renovering, samme rammer som over
 3. utvidet tilskudd ved oppføring av lokalt produksjonskjøkken
- Det forutsettes at den statlige ordningen med momskompensasjon videreføres.

⁶ <https://www.husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/investeringstilskudd/veileder/>
<https://nedlasting.husbanken.no/Filer/8f7.pdf>

⁷ Inntil 45% til omsorgsboliger med fellesarealer, inntil 55% til institusjonsplass med fellesarealer, til nye arealer i eksisterende for å oppnå heldøgnsjeneste, og til lokaler for dagaktivitetstilbud. I praksis oppnås ikke så stor %-andel av den totale kostnaden for et BOV.

- Forøvrig kommunal finansiering av investering
- Drift finansieres med kommunale midler og beboer-/brukerbidrag

Lista over grunnlagsdokumenter kan suppleres ved oppstart av behovsmelding.

7. Kommunikasjon

Det etableres en egen nettside for prosjektet i samarbeide med TK kommunikasjon.

8. Budsjett og økonomistyring

Prosjektet finansieres av investeringsmidler. Det er satt av (symbolsk) 1 mill til KVVU-3110 Kvaløysletta bo- og velferdssenter i budsjett for 2023. Budsjett justeres i tertialrapport iht anslag kostnader i godkjent prosjektplan.

9. Risikoanalyse og -håndtering prosjekt fase 1

Det er to viktige utfordringer som må håndteres løpende i fase 1:

nr	Risikofaktor	Konsekvens	Tiltak
1	Manglende forankring, og manglende ressurser avsatt til prosjektet	<i>Tar lengere tid, kan skape irritasjon og utålmodighet. Dårlig samordning med andre kommunale pågående prosjekter, og/eller ikke i tråd med overordna planer og langsiktige strategier.</i>	<i>Prosjektstyret holdes løpende orientert. Prioriterer nødvendige ressurser, og melder opp til SIG saker som må avklares/samordnes hos eier. Fokus på samfunnsoppdraget og forankring i kommunens overordna planverk i første fase.</i>
2	Manglende samordning internt i kommunen	<i>Kommunen fremstår lite samordnet og helhetlig, kan skape irritasjon og utålmodighet internt og eksternt.</i>	<i>Se konkret på sammenheng med bydelsprogram i Kvaløysletta ungdomsskole, og boliger som kan tilknyttes BOV for eksempel foyerboliger, seniorboliger eller trygghetsboliger/ bofellesskap ala Melhus.</i>
3	Manglende fremdrift og beslutninger underveis	<i>Tar lang tid, kan skape irritasjon og utålmodighet.</i>	<i>Tydelig kommunikasjon rundt</i> • <i>at vi følger trinnene i investeringsreglementet som er nødvendig når kommunen skal investere 1-2 mrd, og legge til rette for best mulig årlig drift av kostbare tjenester</i> • <i>prioritering av brukermedvirkning for å sikre forankring og kvalitet i prosjektets innhold</i> • <i>at ved å bygge stein på stein kan vi unngå prosess der en må «rykke tilbake til start» på et senere tidspunkt i prosessen</i> • <i>det koster MYE mer å gjøre endringer i senere faser</i> <i>Orientering i relevante politiske utvalg i forkant av vedtak (antatt juni/august).</i>