

Behovsmelding med rammer for fase 2 konseptfasen

3110 Kvaløya bo- og velferdssenter (Kvaløya BOV 2030)

Vedtatt i Tromsø kommunestyre sak 104/23, 27.09.23



Rapporttittel: Behovsmelding med rammer for fase 2 konseptfasen

Versjon: 2.0

Dato: 25.08.2023

Utarbeidet av: HB / AB

Kontrollert av: JJ / JKF

Godkjent av: MN

Innhold

1. Innledning	4
1.1. Politiske vedtak	4
1.2. Faser i investeringsprosjekter, og formål med behovsmeldinga	4
2. Samfunnsoppdraget	5
2.1. Demografiske utfordringer og prosjektløsende problem	5
2.2. Løsninger på kort og lengere sikt	5
3. Målsettinger for Kvaløya BOV 2030.....	6
3.1. Samfunnsmål og effektmål.....	6
3.2. Effektmålene, med strategier	6
4. Rammer for fase 2 konseptfasen.....	8
4.1. Resultatmål for fase 2	8
4.2. Revidert programkonsept for Kvaløya BOV 2030	8
4.3. Rom- og funksjonsprogram med arealer.....	11
4.4. Avgrensing av investeringsalternativer	12
4.5. Avgrensing av aktuelle lokaliseringer	13
4.6. Vurderingskriterier og kritiske suksessfaktorer for KVV	15
4.7. Tidligfase risikovurderinger for realisering og drift av BOV	15
5. Prosjektorganisering og medvirkning	16
5.1. Prosjektstyring.....	16
5.2. Medvirkning.....	16
5.3. Videre arbeide	17
6. Ikke vedlagte dokumenter	17

1. Innledning

1.1. Politiske vedtak

Kommunestyret (KST) vedtok i handlingsprogram (HAP) 2021-24 (sak 178/20, 16.12.2020) oppstart av arbeidet med konseptvalgutredning for nytt bo- og velferdssenter på Kvaløya.

Det ble gjennom vedtak i sak 0163/22 *Kommunedirektørens forslag til handlingsprogram for 2023 – 2026*, satt av midler til utredninger i investeringsprosjekt 3110 *Kvaløysletta bo- og velferdssenter*.

Kvaløya bo- og velferdssenter har for øvrig en lang forhistorie med ulike politiske vedtak. Denne er oppsummert i prosjektplanen¹ kap 6.1. Her nevnes at begrepet bo- og velferdssenter (BOV) ble definert i *Strategi for eiendom til helse og omsorg mot 2030* (KST 118/13).

Av nyere vedtak nevnes *Framtidsmelding for heldøgnsomsorg for målgruppen eldre med kognitiv svikt, demens og/eller somatikk, Tromsø kommune 2023-2030* (Helse og velferdsutvalg, sak 20/23). Meldinga ble tatt til orientering, og Kvaløya BOV bygger på scenario 1 her. Det viser en moderat dreining fra institusjon til hjemmebasert omsorg. Dette er bygd på at eldre holder seg friske lenger, og at forebyggende- og hjemme-tjenestene forsterkes. Framskrivningen viser at det i scenario 1 blir behov for 160 nye heldøgns omsorgsplasser (HDO-plasser) mot 2030, slik at det blir tilstrekkelig å bygge et BOV innen 2030.

1.2. Faser i investeringsprosjekter, og formål med behovsmeldinga

Investeringsprosjektet Kvaløya bo- og velferdssenter er forventet å overstige 50 millioner kroner og skal derfor i tråd med kommunens investeringsreglement gjennomføres med følgende faseinndeling:

1. **Behovsmelding**, skal godkjennes av KST (BP1)
2. Konseptfase med konseptvalgutredning (KVU), konseptvalg gjøres av KST (BP2)
3. Forprosjekt
4. Gjennomføring

Formålet med behovsmeldinga å avklare at det er, eller vil oppstå, et problem som kan tilsi at kommunen skal iverksette tiltak, og vurdere hvordan dette bør utredes nærmere.

Prosjektplanen definerer hva som anses nødvendig å vurdere i fase 1 behovsmeldingsfasen, som ramme for hvordan dette bør utredes nærmere i fase 2 konseptfase med KVU.

Basert på prosjektplanen, og med bakgrunn i sakens kompleksitet legges det i behovsmeldinga også noen rammer for fase 2 konseptfase. Behovsmeldinga fastsetter mandatet for fase 2 slik:

- beskriver *samfunnsoppdraget* - bakgrunn og prosjektutløsende problem
- setter tydelige og strategiske *mål* for Kvaløya BOV 2030
- legger følgende rammer for fase 2 konseptfase med KVU:
 - o fastsetter programkonsept for Kvaløya BOV 2030, herunder *dimensjonering* av antall plasser i boligdelen og *omfang* av tverrfaglig tjenestebase i Kvaløya BOV
 - o avgrenser investerings- og lokaliseringalternativer som skal utredes i KVU
 - o gir rammer for vurderingskriterier for KVU samt tidlig risikovurdering for BOV
- avklarer organisering og ansvar i prosjektet Kvaløya BOV

¹ Kvaløya BOV prosjektplan datert 02.06.23

2. Samfunnsoppdraget

2.1. Demografiske utfordringer og prosjektutløsende problem

De demografiske utfordringene og det prosjektutløsende problemet er godt kjent fra tidligere saker. Se oppsummering i prosjektplanen² kap 6.1. Hovedpoengene er:

- Alle norske kommuner er lovpålagt å tilby institusjonsplass eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns omsorg til innbyggere som kvalifiserer for det³. Som følge av bl.a. demografiske endringer er det i Tromsø pr i dag for få heldøgns plasser til å dekke behovet, og framskrivninger viser at underskuddet er økende⁴.
- De demografiske endringene vil også medføre utfordringer med rekruttering av nok og kvalifiserte ansatte.
- **Det prosjektutløsende problemet** er at bygningsmassen på Kvaløysletta sykehjem ikke tilfredsstiller dagens eller framtidige krav til utforming av arbeidsplass og institusjonsplasser⁵. Bygningens struktur med lange korridorer og for små beboerrom og bad, er uegnet for - og kan ikke enkelt ombygges til - bognippe-organisering. Bygningens tekniske tilstand bærer preg av å være oppført etter et utdatert regelverk, og hverken bygningsdeler eller tekniske anlegg er betydelig oppgradert eller løftet til dagens standard. Oppsummert er rammene for både å huse beboere med store helseutfordringer, og å utføre helse- og omsorgstjenester, uegnet og utdatert.

2.2. Løsninger på kort og lengre sikt

Kommunens realisering av Kvaløya BOV kan ikke løse alle behov innen helse og omsorg, men vil øke kapasitet for heldøgns plasser som er utformet i tråd med dagens regelverk og standard betydelig. Et nytt Kvaløya BOV vil legge til rette for at beboere, deres pårørende og de ansatte i helse- og omsorgstjenesten får et godt hverdagsliv i lokaler som er store nok og tilrettelagt for å bo og arbeide i. Det vil samtidig styrke forebyggende- og hjemme-tjenestene som skal bidra til at flere holder seg friske lengere. Det er også en ambisjon at et nytt BOV vil styrke rekruttering av ansatte, og at det kan bli et forbilde for organisering av tjenesten i kommunen. BOV skal også legge til rette for en god og bærekraftig samhandling mellom kommunale tjenester og frivilligheten. Dette vil være viktige bidrag til å forebygge og styrke folkehelsen, og styrke Tromsø som et aldersvennlig samfunn.

I et mer langsiktig bilde er det en generell og økende mangel på egnede helse- og omsorgsbygg i Tromsø. Det er også 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 tilhørende eiendomsstruktur til HO ses i sammenheng, noe HO utvikler i et parallelt arbeide: *Overordnet strategi for helse og omsorg mot 2040*, med oppstart i 2023.

Den åpne delen kan bli en møteplass for hele bydelen, og spille en rolle utover det helsefaglige, se neste kapittel som omtaler bredden i målsettingene.

² Kvaløya BOV prosjektplan datert 02.06.23

³ Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

⁴ Framtidsmelding for heldøgnsomsorg for målgruppen eldre med kognitiv svikt, demens og/eller somatikk, Tromsø kommune 2023-2030. Sak 20/23 Helse og velferdsutvalget

⁵ Arbeidsmiljøloven

3. Målsettinger for Kvaløya BOV 2030

3.1. Samfunns mål og effektmål

Utvikling av Kvaløya Bo- og velferdssenter (BOV) berører kommunens overordna mål om bærekraftig utvikling – sosialt, økonomisk og miljømessig: Det er ikke bare en stor investering til antatt over en mrd, men påvirker også kostnader og kvalitet i kommunens årlige drift av helse- og omsorgstjenester i 40-60 år fremover. Helse- og omsorgstjenestenes kvalitet har stor betydning for personer som mottar dem og deres pårørende. I tillegg vil lokalisering påvirke bærekraft i samfunns- og byutvikling, og anleggets størrelse forplikter kommunens ambisjoner mht bærekraftig bygningsmasse. Anleggets innhold og utforming kan styrke Kvaløya sin kulturelle identitet, og må tilpasses klimaet og det etablerte kulturlandskapet.

Det er foreslått følgende **samfunns mål** for prosjektet:

Kvaløya BOV skal styrke ønsket samfunnsutvikling i tråd med kommunens mål for bærekraft⁶: Det skal være et tilpasningsdyktig og attraktivt bo- og velferdssenter, dimensjonert og utformet for fremtidens brukere og tjenesteprofil, som samtidig styrker Kvaløya som lokalsamfunn.

Tilhørende **effektmål** er:

1. ***Bidra til å dekke behovet for heldøgns plasser i 2030***
2. ***Møteplass som styrker lokalsamfunnet***
3. ***Hjemlig, trygt og trivelig for beboere og brukere***
4. ***God, effektiv og stabil tjeneste***
5. ***Arealeffektiv og fleksibel bygning***
6. ***Attraktiv utforming og høye miljøambisjoner***
7. ***Fremdrift med realisering innen 2030***

Effektmålene er utdypet med strategier for å nå målene. Målene i alle nivå oppsummerer og konkretiserer de sentrale føringer for fase 2. Indikatorer for måloppnåelse er under utarbeidelse og ferdigstilles i forkant av utlysning av KVVU-arbeidet for anskaffelse av ekstern konsulent.

3.2. Effektmålene, med strategier

Bidra til å dekke behovet for heldøgns plasser i 2030

- Kvaløya BOV skal bidra til å dekke kommunens behov for heldøgns plasser i 2030, i samvirke med andre institusjonsplasser, omsorgsboliger, trygghetsboliger og andre botilbud utenfor BOV
- Plassene skal utformes slik at de er tilrettelagt for personer med kognitiv svikt og demens, og kunne brukes av ulike grupper over tid.

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.

⁶ sosial, økonomisk og klima-/miljømessig bærekraft slik det er definert i kommunens overordna mål i KPS (kommuneplanens samfunnsdel), KPA (kommuneplanens arealdel) og HAP (handlingsplan).

- Kvaløya BOV skal legge til rette for samhandling mellom kommunale tilbud og frivilligheten i senterets åpne del.
- 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.

Hjemlig, trygt og trivelig for beboere og brukere

- 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. Dette er beboernes hjem, og utformingen 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 offentlig tilgjengelig åpen del og boligdelen. Særlig skal god avskjerming og trygghet sikres for personer med demens og kognitiv svikt.

God, effektiv og stabil tjeneste

- Kvaløya BOV skal være en innovativ og attraktiv arbeidsplass med stabil bemanning, der de ansatte utvikler 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 tilstrekkelig og god bemanning, og bærekraftig økonomisk drift.
- Kvaløya BOV skal også gi tilbud og tjenester med fokus på folkehelse, forebyggende og helsefremmende tiltak sammen med hele kommuneorganisasjonen.

Arealeffektiv og fleksibel bygning

- 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.

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.
- Det skal arbeides mot en målsetting om BREEAM standard very good for Kvaløya BOV 2030.

Fremdrift med realisering innen 2030

- Kvaløya BOV skal realiseres snarest aht krevende situasjon for beboere og ansatte, og senest innen 2030.
- Kvaløya BOV er tilstrekkelig utredet mtp risiko, målsettinger, bærekraft, hensyn til planverk og eiendomsforhold for hver fase i prosjektutviklinga, slik at man ikke risikerer unødvendige stopp og utsettelse i prosjektet.

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

4. Rammer for fase 2 konseptfasen

Rammebetingelsene for konseptfasen utredes innledende fra Tromsø kommune som del av behovsmeldinga, presiseres for noen tema før anskaffelse av konsulent og kvalitetssikres av konsulent i starten av KVVU-arbeidet.

Dette rammer inn arbeidet som skal gjøres i fase 2, men uten å innskrenke mulighetsrommet *for* mye. Hensikten er at kommunen selv eier problemstillingene, innhenter relevant kunnskap og gjør veivalg ved starten av fase 2 som gjør at man kan utelukke noen alternativer før oppstart av KVVU. Dette sikrer at KVVU og mulighetsstudiet blir **riktig avgrenset og poengtert**.

4.1. Resultatmål for fase 2

Resultatmålet for fase 2 konseptfasen med KVVU er foreslått med følgende *prioritering*:

1. **Kvalitet:** Fase 2 med KVVU skal avklare et kvalifisert og kvalitetssikret beslutningsgrunnlag for realisering av Kvaløya BOV. Fase 2 skal konkludere med valg av programkonsept, arealbehov og kostnadsramme, samt investeringsalternativ og lokalisering.
2. **Tid:** KVVU skal være fullført innen utgangen av andre kvartal 2024, med BP2 og vedtak av konseptvalg i KST i tredje kvartal. Oppstart av fase 3 forprosjekt i 2024 vil gjøre det mulig å etablere Kvaløya BOV innen 2030.
3. **Kostnad:** Behovsmelding og KVVU skal utføres innenfor kostnadsramme på 12 mill kr. Kostnadsrammen for KVVU avhenger av avgrensing av oppdraget.

4.2. Revidert programkonsept for Kvaløya BOV 2030

4.1.1 Revisjon av programkonsept for bo- og velferdssenter

Gjeldende programkonsept for bo- og velferdssenter i Tromsø kommune (BOV 2013, slik det ble vedtatt i KST⁷) er revidert ut fra

- Bærekraftmålene og bærekraftperspektivet i KPS: bærekraftig samfunnsutvikling og demografi, endra behov i helse og omsorg, bærekraftig byutvikling og bygningsutforming
- Læringspunkter fra: Kvaløysletta sykehjem, Otium BOV, samt Carpe Diem demenslandsby i Bærum kommune og LABO helse- og omsorgssenter i Østre Toten kommune.
- Flere og tydeligere bestillere: utenom avdeling for Helse og omsorg (AHO), er også avdeling for oppvekst, utdanning og kultur (AOUK) og frivilligheten representert i Ressursgruppa (RG) også tydelige bestillere. Se for øvrig kap 5 Organisering.

Hovedkonklusjonen så langt er at programkonseptet BOV med den tredelte funksjonen (boligdel – tverrfaglig tjenestebase – åpen del som møteplass) er både hensiktsmessig og fremtidsretta, så det videreføres med tilpasninger og konkretiseringer iht føringene over. De viktigste justeringene for Kvaløya BOV 2030 vil være:

- Bærekraftmålene er lagt til grunn – sosialt, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft

⁷ Strategi for eiendom til Helse og omsorg i Tromsø mot 2030 (KST 118/13)

- Det er ikke lenger aktuelt med et BOV i hver bydel. Det skal bygges større enheter. Boligdelen skal svare ut behov for hele Tromsø, mens tjenestebase og åpen del primært skal betjene bydelen Kvaløya med distrikt.
- Det er behov for en profilering av de ulike BOV/sykehjem i Tromsø mht fordeling av beboere med ulike utfordringer, for å sikre kvalitet i tilbudene og hindre uheldig samlokalisering av målgrupper. Mulighet for å utvikle et undervisningssykehjem i samarbeide med de ulike helsefaglige utdanningene i Tromsø undersøkes.
- Det må finnes nye forbilder for driftsmodellen, der demenslandsby kan være et av flere alternativ.
- Utvikling av tjenesten på Kvaløya BOV kan bli et forbilde for tverrfaglig samorganisering
- I dagens etablerte anlegg er mange av funksjonene i et fremtidig BOV samlokalisert – sykehjem, dagsenter, hjemmetjenesten for Kvaløya, helsestasjon for barn, legekontor og fysio- og ergoterapitjenesten. Men disse funksjonene har hver sin dør inn, og tar ikke ut mulig synergi av samlokaliseringa. Dette kan være som møteplass for de ulike brukerne, mer plass til frivilligheten, og enda mer samarbeid på tvers av tjenestene.

4.1.2 Overordna programkonsept for Kvaløya BOV 2030

BOV som helhet: prinsipper for lokalisering og forhold mellom uterom og bygning

Erfaringene fra revisjon av konseptet for BOV gir følgende føringer for helheten:

- En sentral lokalisering nær hverdagslivet i bydelen øker muligheten for å lykkes med å lage en møteplass for alle, og å sambruke arealer ute og inne, og øvrig infrastruktur. Altså skape merverdi av kommunale investeringer.
- Adkomst som møteplass: Et opparbeidet uterom ved inngangen skaper en møteplass ute og en vennlig adkomst for alle brukere. En dør inn til alle funksjoner, med en sentral resepsjon og vrirle- og venteareal, skaper en naturlig og uformell møteplass inne. Sambruk av rom inne og ute skaper et mindre arealbehov, som i seg selv er et bærekraftgrep.
- Et indre parkrom for beboerne med ulike aktiviteter og soner, som alle innganger til bogruppene vendes mot, skaper trygghet og frihet for beboerne, pårørende og de ansatte.
- Utforming i boligskala (2-3 etasjer), evt med innslag av skråtak etc kan bidra til den hjemlige følelsen hos beboerne, og gir i de fleste tilfeller en god tilpasning til kulturlandskap og bebygde landskap – selvsagt avhengig av den aktuelle lokaliseringen.

BOV Åpen del - møteplass samfunn (bestiller AHO, AOUK, frivilligheten + kommersielle?)

Integrering av en åpen offentlig tilgjengelig del av BOV er et tydeligere behov nå, enn i 2013. En møteplass for bydelen i tråd med bærekraftambisjonene i KPS og KPA, vil trekke dagliglivet inn i BOV til glede for de som bor der, pårørende og andre brukere. Både Helse og omsorg og Oppvekst utdanning og kultur har aktuelle funksjoner som skal-bør-kan innpasses. Forebyggende tilbud for eldre som motvirker helseutfordringer som ensomhet, fall og kognitiv svikt er særlig viktig å få på plass, jfr scenario 1 i Framtidsmeldinga. Kvaløya har en etablert frivillig sektor med mange aktive lag og foreninger, og har derfor de beste forutsetninger for å lykkes med ambisjonene om en møteplass for alle, generasjonsuavhengig og aldersvennlig. En slik løsning av åpen del vil kreve en senterleder som koordinerer aktivitetene. En må vurdere mulighet for kommersiell drift av for eksempel frisør. **Sambruk av lokaler** over døgn, uke og år gir merverdi av kommunale investeringer, og legges til grunn for dimensjonering av arealbehovet. Spørsmål om integrering av Sandnessund menighet sine behov: utredes i fase 2, se 4.1.3.

BOV Boligdelen med dimensjonering av behovet (bestiller AHO)

Utforming av boligdelen skal generelt tilpasses personer med kognitiv svikt og demens. Bogrupper og beboerrom må utformes fleksibelt og generisk med tanke på ulik bruk over tid. Slik vil BOV være fleksibelt for ulike brukergrupper over bygningens levetid på 40-60 år, uten behov for ombygging. Det

dimensjoneres for totalt **160 boenheter** fordelt på bogrupper⁸, og organisert som bokollektiv. Netto tilvekst for kommunen er på ca 100 nye plasser her. Dimensjonering er basert i Framtidsmeldingens scenario 1 mht dekning av heldøgns plasser i Tromsø i 2030⁹.

BOV Tverrfaglig tjenestebase (bestiller AHO, AOUK, bymiljø)

Det er enda tydeligere behov for tverrfaglig samhandling i tjenesten nå, enn i 2013. De ansatte utfører tjenester til boligdelen og i åpen del, samt hjemmetjenester i bydelen og distriktet. De forebyggende tjenestene i åpen del og hjemmetjenester skal styrkes, jfr scenario 1 i framtidsmeldinga. Tjenestene utføres av ulike avdelinger og seksjoner innafor Helse og omsorg, og Oppvekst, utdanning og kultur. Disse skal samlokaliseres i BOV, og bruke felles infrastruktur og arealer så langt det er hensiktsmessig. Det dimensjoneres for en arbeidsplass med over 300 årsverk.

BOV Sentrale logistikkfunksjoner (bestiller AHO, AOUK)

Det legges vekt på gjennomarbeidete og effektive løsninger av logistikk i senteret. Det gjelder både håndtering av varer, utstyr, tøy og medisiner, og tilgang til tjenestebiler for HO-tjenestene. Det skal også legges til rette for god og effektiv drift med gode fasiliteter for de som driver bygget med renholdssentral og teknisk driftssentral. Kvaløya BOV skal rigges for utstrakt bruk av velferdsteknologi. Spørsmål om produksjonskjøkken: se 5.1.4.

Mulighet for utvidelse

Det legges til rette for utvidelse av BOV med flere bogrupper i form av bokollektiv, og evt bofellesskap.

Tomtebehov og arealer i bygningsmasse

- **Tomtebehovet** for BOV antas iht erfaringstall å være ca 30 daa. Av dette 20 daa for et BOV med tilhørende uterom (adkomstareal + indre parkrom), herunder fotavtrykket fra bygningsmassen i BOV ca 10-12 000 kvm, og uterommene ca 8 daa. I tillegg kommer ca 10 daa til fremtidig utvidelse av BOV med flere bogrupper.
- **Arealet for BOV** antas iht erfaringstall å være ca 15 - 20 000 kvm BTA, og vil antatt bli fordelt på inntil 2-3 etasjer.

4.1.3 Aktuelle programmer i og tilknyttta BOV som krever nærmere avklaring

Det er behov for politisk avklaring om disse programmene skal følge saken inn i utredning i fase 2:

Lokaler for nye kommunale funksjoner integrert i åpen del av BOV:

Etablert dagsenter, legesenter, helstasjon for barn og ergo/fysioterapi med opptrening og frisklivsenter videreføres. **Nye funksjoner** som er foreslått inn i BOV, på bakgrunn av behov meldt inn i prosess med tjenesten er: større kapasitet for dagsenter, tilrettelagte arbeidsplasser i kafé, helsestasjon og aktivitetssenter for eldre, helsestasjon for ungdom og Familiens hus med åpen barnehage. Dette vil være i tråd med, og en forutsetning for, scenario 1 i Framtidsmeldinga som ligger til grunn for saken. Det vil styrke folkehelsen og det forebyggende aspektet i helse og omsorgstjenesten, og styrke BOV som møteplass.

⁸ Bogruppe er en fellesbetegnelse som Husbanken benytter for både bokollektiv og bofellesskap.

⁹ Framtidsmelding. Sak 20/23 Helse og velferdsutvalget.

Lokaler for Sandnessund menighet integrert i åpen del av BOV

Sandnessund menighet er en integrert og aktiv part i frivilligheten på Kvaløya. De ønsker å se nærmere på muligheten for å integrere sine aktiviteter i sambruk med andre frivillige i BOV sin åpen del. I tillegg ønsker de et vigsla seremonirom og egne kontorer for sine ansatte, ca 200 kvm. En slik løsning kan gjøre at bygging av eget kirkebygg blir unødvendig.

Boligklynger tilknytta BOV

I strategien av 2013 var det forutsatt at noen boligklynger med omsorgsboliger burde ligge nær BOV, både aht effektiv tjeneste og fordi BOV representerer en møteplass og nødvendige tjenester for beboerne. Det er allerede etablert omsorgsboliger i gangavstand til BOV, og kan legges til rette for flere. Hjemmetjenesten driver boligklynger i hele distriktet. Strukturen må vurderes – hva løses i BOV, hva løses i omsorgsboliger/boligklynger, og hvor lokaliseres de. Den nye boligtypen trygghetsboliger, og private seniorboliger, vil profitere på samme nærhet. Private seniorboliger vil bygges av private utbyggere, gjerne sentralt tilknytta bydelssenter. Trygghetsboliger og seniorboliger bør også etableres i distriktet, og strukturen bør utredes i HO overordna prosjekt.

Barnehage samlokalisert med BOV

Det er fra AOUK meldt et behov på en 6-avdelings barnehage, til erstatning for eksisterende som er saneringsmoden. Eksisterende Kvaløysletta barnehage kan erstattes og kapasitet økes. En samlokalisering av BOV og barnehage, kan erfaringsmessig være berikende for både barn og eldre, foresatte og pårørende. En evt samlokalisering må ikke ta av areal avsatt til utvidelse av BOV, men barnehage kan plasseres i første etasje under bogrupper. Utredes i fase 2, se 5.1.4.

Produksjonskjøkken: Kommunen har lenge driftet med et sentralt produksjonskjøkken. KST har i sak 182/21 bestilt: *I prosessen fram mot bygging av Kvaløysletta Bu og velferdssenter skal det greiast ut korleis kommunen best kan organisere matproduksjonen og ulike alternativ for drift av kjøkken skal vurderast.* Utredning av strukturen for et eget produksjonskjøkken vil igangsettes av Helse og omsorg, og utfallet av denne er bestemmende for Kvaløya BOV.

Anbefaling:

Prosjektstyret anbefaler videre utredning i fase 2 konseptfasen av: nye kommunale funksjoner og lokaler til Sandnessund menighet i åpen del av BOV, samlokalisering av barnehage med BOV samt type boligklynger i nærhet til BOV.

Det samme gjelder produksjonskjøkken dersom egen utredning viser at det er ønskelig.

Endelig beslutning om alle programmene tas ved vedtak av konseptvalg (fase 2) i KST.

4.3. Rom- og funksjonsprogram med arealer

Funksjonsprogram med prioritering skal-bør-kan og anslag arealer er under utarbeidelse, og ferdigstilles i forkant av utlysning av KVVU-arbeidet for anskaffelse av ekstern konsulent.

Dette skal legges til grunn for en prosess med tjenstedesign i KVVU, og deretter en konkretisering av funksjonsprogrammet til rom- og funksjonsprogram med arealer som grunnlag for fase 3.

Dersom en skal oppnå Husbankens investeringstilskudd, må BOV, og særlig beboerdelen, utformes i tråd med Husbankens regelverk. Dette tilskuddet kan erfaringsmessig utgjøre ca 1/3 av kostnadene, ref Otium (tilskudd på 272 mill av total kostnad på 817 mill).

4.4. Avgrensing av investeringsalternativer

Det er gjort en *innledende* vurdering av de aktuelle investerings-alternativene iht investeringsreglementet, med hensikt å begrense alternativer til KVVU-fasen, da alternativene skal utredes fullt ut.

Vurdering av eksisterende bygnings tilstand og egnethet til dagens bruk er gjort av Byggforvaltningen, se notat *BOV Kvaløysletta AG3* datert 04.04.23, rev 15.05.23. Eksisterende bygningsmasse er vurdert slik:

- Byggets utforming er ikke i tråd med dagens krav og standarder, herunder arbeidsmiljøloven, arbeidsplassforskriften, og Husbankens krav til utforming
- Eksisterende bærekonstruksjon er oppført etter 60-tallets standarder, og store deler av bygningsmassen har tilstandsgrad TG2 og TG3.
- *Kostnadene* med ombygging vil være høyere enn for nybygg, og vil ikke kunne oppnå dagens krav til funksjon, kvalitet og standard.

Det er gjort en vurdering av de aktuelle investeringsalternativene i investeringsreglementet. Kort oppsummert:

- Alternativ 0 – Konsekvenser ved å beholde dagens løsning (skal alltid utredes)
Dette skal utredes i KVVU. Innledningsvis gjøres følgende vurdering: Lokalene er dårlig egnet for både tjenesteutøvelse og å bo i for de aktuelle beboerne, og det har bl.a. vært flere pålegg fra Miljøretta helsevern, jfr forskrift om miljørettet helsevern. Forholdene er belastende for beboerne, deres pårørende og for ansatte i helse- og omsorgstjenesten.
- Alternativ 1 : Dekke behovet uten anskaffelse av lokaler
Behovet til et tredelt BOV kan ikke dekkes uten lokaler i formålsbygg. Dersom deler av tjenestebasen desentraliseres kan det leies lokaler for det, men da mister man intensjonen med den tverrfaglige tjenestebasen.
- Alternativ 2: Utnytte ledig kapasitet i kommunale arealer. Ombygging/tilrettelegging/tilbygg (av eksisterende bygning)
En ombygging vil være svært *omfattende*. En ombygging vil også bli svært *utfordrende* fordi bæresystemet er både *stivt* (plassbygd betong, egnert seg ikke til ombygging) og *svak* (teknisk tilstand iht Bygningsloven 1965 / Byggeforskriften 1969). *Kostnadene* med ombygging vil være minst som for nybygg, antatt noe høyere, men uten mulighet for å oppnå samme standard som nybygg. Plassering av eksisterende bygning midt på den store tomten reduserer muligheter for gode løsninger av tilbygg, nå og fremtidig. Det binder også opp utnyttelsen av store arealer, noe som er negativt i et bærekraftperspektiv.
Dette medfører at investeringsalternativ 2 utgår fra KVVU som selvstendig alternativ. Det anbefales imidlertid, som en variant av alt 5 nybygg på eksisterende tomt, at det innledningsvis gjøres en kost-nytte-vurdering av å beholde deler av eksisterende bygningsmasse uten riving, veid opp mot hvilke begrensinger dette gir for utforming av nybygg og utnyttelse av tomten. Gjenbruk av bygningsdeler skal uansett vurderes.
- Alternativ 3 - Anskaffe arealer hos private tilbydere. Kjøpe / leie.
Dette vurderes ikke aktuelt i Tromsø, jfr kommunens eiendomsstrategi som sier at kommunen skal eie formålsbygg selv
- Alternativ 4 - Samlokalisering i pågående utbyggingsprosjekter
Programmet for et tredelt BOV er så spesialisert at det tilsier behov for et formålsbygg. Noen av programmene som var aktuell for åpen del - ungdomsklubb og bydelsbibliotek - løses i Kvaløysletta ungdomsskole. Det skal likevel legges til rette for møteplass for ungdom ved sambruk i åpen del av BOV.
- Alternativ 5 - Anskaffe nytt formålsbygg
Å bygge nytt fremstår som det mest aktuelle alternativet.

Beboerdelen må utformes helt spesifikt tilpasset beboernes og de ansattes behov, og i tråd med Husbankens regler dersom en vil oppnå investeringstilskudd. Tjenestebasen må utformes iht framtidige behov, og sambruk i åpen del krever nitid planlegging. For å få til dette er det selvsagt best å starte med mest mulig frihet til å forme bygningene fra grunnen av. En så stor investering bør ikke bindes opp av mindre vesentlige forhold.

En utredning av flere alternative løsninger for nybygg gir også muligheten for å fokusere på optimale løsninger for utforming og drift av BOV, og en strategisk og bærekraftig utnyttelse av aktuell tomt.

Det anbefales at følgende investeringsalternativ utredes i konseptvalgutredningen:

- **Alternativ 0 – Konsekvenser ved å beholde dagens løsning (skal alltid utredes)**
- **Alternativ 5 - Anskaffe nytt formålsbygg**

Vedr nybygg på eksisterende tomt: her skal det innledningsvis vurderes om deler av eksisterende bygningsmasse kan innpasses i et nytt konsept.

4.5. Avgrensning av aktuelle lokaliseringer

Først er ni aktuelle lokaliseringer vurdert iht tre overordna kriterier (se kart over):

- Stor nok tomt (20 daa + 10 daa mulighet for senere utvidelse)
- Styrke senterstruktur for å styrke sosial, økonomisk og klimamessig bærekraft
- Tilgjengelig tomt i et treårs perspektiv (planstatus, eiendom)

Dette har medført at flere aktuelle lokaliseringer anses som ikke aktuelle. Kort oppsummert er alternativene vurdert slik i forhold til de tre overordna kriteriene:

- Alternativ 1 oppfyller de overordna kriteriene på en tilfredsstillende måte
- Alternativ 2 har for små arealer til formålet, og er privat eid av aktører som utvikler selv.
- Alternativ 3 og 4 oppfyller de overordna kriteriene på en tilfredsstillende måte.
- Alternativ 5 og 6 har ikke store nok arealer.
- Alternativ 7 er regulert til boligutbygging av aktør som utvikler selv.
- Alternativ 8 vurderes som for usentralt.
- Alternativ 9 Eidkjosen har ikke store nok arealer.



Figur 1 Oversikt over lokaliseringer som er vurdert. Eidkjosen er ikke med på illustrasjonen av praktiske årsaker.

Alternativ 1, 3 og 4 over er ut fra overordna innledende vurdering aktuelle å utrede videre.

Disse er vurdert nærmere ut fra flere kriterier, bl.a. nærhet til kollektivtrafikk, klimamessige forhold, terreng og tilgjengelighet, adkomst / logistikk, beboere i byggeperiode etc.

Grunnundersøkelser og trafikkutredning samt VA-vurderinger og kapasitet el-kraft vil foreligge ved oppstart KVVU.

Oppsummert er alternativene 1, 3 og 4 – heretter kalt A, B og C, se kart under - vurdert slik innledningsvis:

Alternativ A – dagens tomt for Kvaløysletta sykehjem med tilhørende funksjoner

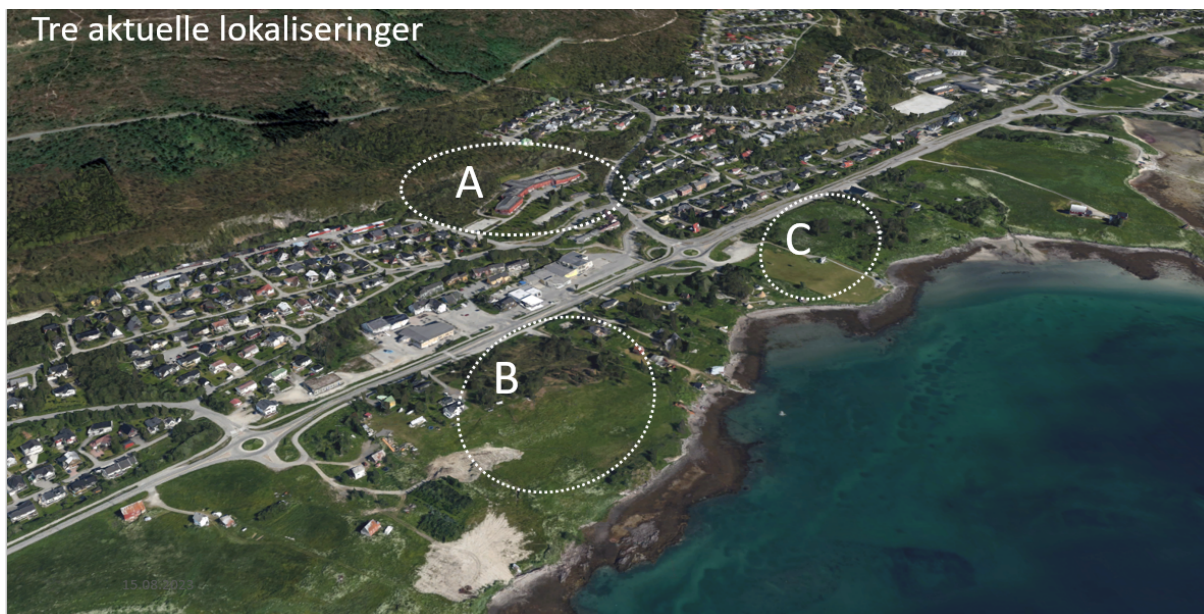
Alternativ A er dagens tomt der sykehjemmet mm ligger. Tomta er vel 32 daa, regulert til formålet og eid av Tromsø kommune. Området må omreguleres aht utnyttingsgrad, men det vurderes som lite risikofyllt da arealet allerede er brukt til samme formål i ca 40 år. Høydeforskjeller og avstand til bydelssenteret Slettatorget tilsier at utvidelse av bydelssenteret mot BOV krever overordna grep, og en bedre overgang til bydelssenteret må utredes i KVVU. Beliggenheten er nær kollektivtrafikk, med god utsikt, lunt og solrikt med relativt lite vind, og med god tilgang til nære turområder i skog/mark. Beboere kan måtte flytte til annen lokalisering i byggeperiode. Tomteverdien ved evt omregulering til bolig er satt til ca 200 mill, med noen forbehold, bl.a. status på boligkvoten. Verdien må utredes i KVVU, og sammenholdes med kostnader i alt B og C, men også ses opp mot prosjektets totale kostnad.

Alternativ B – Finnland sør (nedenfor Slettatorget)

Alternativ B er avsatt til byggeområde i gjeldende KPA, men må reguleres, og kun ca 10 daa er eid av kommunen i dag. Det vurderes en stor reguleringsrisiko. Omregulering fra landbruk til byggeområde er i tråd med gjeldende KPA, men ikke med nytt forslag til KPA. Alternativet fordrer at kommunen erverver tilstøtende grunn på ca 20 daa. Dette vurderes mulig å gjennomføre. En utbygging her kan gi en utvidelse av bydelssenteret mot sjøen og fjæralandskapet, forutsatt miljøtiltak i veianlegget med nedsatt fart etc. En fremtidig bru nr 2 til Kvaløya kan gi støy- og støvbelastninger, og det er lang avstand til buss. Beliggenheten nær Slettatorget gir god tilgjengelighet med nærhet til mange funksjoner og vil gjøre det lettere å oppsøke BOV for besøkende, den gir god utsikt, er solrik men noe vindutsatt, og gir nær tilgang til turområder i fjæralandskapet. Beboere kan flytte når nytt BOV er klart. Kostnader ved evt erverv, regulering og opparbeidelse av infrastruktur tilknyttet vei og VAO er ikke beregnet, men antas å ikke å komme opp eksisterende tomteverdi i alternativ 1. Må utredes i KVVU.

Alternativ C – Finnland nord («kirketomta»)

Alternativ C er avsatt til offentlig formål i gjeldende KPA, men må reguleres og kun ca 10 daa er eid av kommunen i dag. Alternativet fordrer at kommunen erverver tilstøtende grunn, noe som vurderes mulig å gjennomføre. Adkomster er allerede løst med undergang og rundkjøring, men denne tomta har ikke helt det samme byutviklingspotensialet sett opp mot bydelssenteret som alt. 2. Beliggenheten gir god utsikt, er solrikt men noe vindutsatt, og gir tilgang til nære turområder i fjæralandskapet og har et hyggelig naboskap med etablert barnehage. Beboere kan flytte når nytt BOV er klart. Kostnader er ikke beregnet og må utredes i KVVU.



Figur 2 Oversikt over tre aktuelle lokaliseringer til fase 2 konseptvalg.

Det anbefales at følgende aktuelle lokaliseringer utredes i konseptvalgutredningen:

- **Alternativ A** Dagens tomt for Kvaløysletta sykehjem (72/486)
- **Alternativ B** Finnland sør (nedenfor Slettatorget) (72/84 og del av 72/1)
- **Alternativ C** Finnland nord («kirketomta») (72/88 og del av 72/6)

4.6. Vurderingskriterier og kritiske suksessfaktorer for KVV

Iht investeringsinstruksen er alternativ-vurderingene i KVV selve kjernen i konseptvalgutredninga. Det er derfor viktig at kommunen bestemmer vurderingskriteriene i forkant av KVV.

Disse er under utarbeidelse og ferdigstilles i forkant av anskaffelse av ekstern konsulent for KVV-arbeidet.

Vurderingskriteriene vil baseres på

- Investeringsreglementets krav til analyse av alternativer, med fokus på økonomiske forhold og enkelte miljøkrav.
- Prosjektspesifikke vurderingskriterier vedr kvalitet, økonomi og tidsaspekt for BOV, jfr samfunns- og effektmålsettingene i kap 3. Her nevnes særskilt drift av tjenestene som et kriterie som vil bli vektlagt ved vurdering av alternative løsninger i KVV.

Vurderingskriteriene legges også til grunn for valg av kritiske suksessfaktorer i KVV. Underlaget for anskaffelse av konsulent for KVV vil *omtale* kriteriene. De konkluderende *analysene* basert på disse kriteriene utredes i KVV-fasen.

4.7. Tidligfase risikovurderinger for realisering og drift av BOV

Det vil gjøres en tidligfase risikovurdering av bl.a.: investering og aktuell finansiering, valg av tomt, prosjekt fase 1-3, forvaltning og drift av tjenester og bygningsmasse, samt beredskap. Her nevnes at beredskapsforhold vedr vindutsatt bru ikke endres ved etablering av nybygg, og denne forutsetningen legges til grunn ved utvikling av bygget.

Disse vurderingene er under utarbeidelse og ferdigstilles i forkant av anskaffelse av ekstern konsulent for KVV-arbeidet. Underlaget for anskaffelse av konsulent for KVV vil *omtale* kriteriene. De konkluderende *analysene* utredes i KVV-fasen.

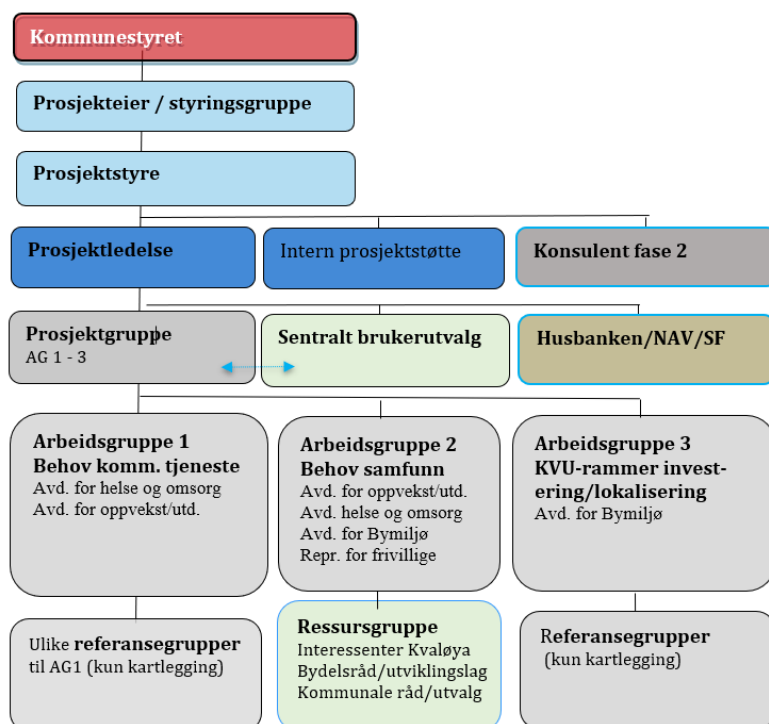
5. Prosjektorganisering og medvirkning

5.1. Prosjektstyring

Prosjektstyring på vegne av prosjekteier Sentral investeringsgruppe (SIG), er organisert med et Prosjektstyre og et prosjektlederteam. Prosjektet er videre organisert med en Prosjektgruppe bestående av tre arbeidsgrupper, og et sentral brukerutvalg (SBU).

De kommunale behovsmelderne er avdelingene Helse og omsorg (AHO), og Oppvekst, utdanning og kultur (AOUK). I tillegg kommer behov fra frivilligheten, byutviklingsperspektivet og krav til bygg.

Under er angitt et forenklet organisasjonskart. Det vises til prosjektplanen kap 4.3 og 4.4 som viser flere detaljer i organisasjon og involverte personer.



Figur 3 Organisasjonskart

5.2. Medvirkning

Hensikten med å involvere bredt og tidlig er å fange opp kunnskap og grunnlag for prosjektet i organisasjonen, og samtidig kommunisere ut oppstart av - og innholdet i - prosjektet i tidlig fase.

Tre arbeidsgrupper har hatt jevnlig møter våren 2023, både hver for seg og samlet i Prosjektgruppa, og med underliggende referansegrupper. Det er etablert et sentral brukerutvalg (SBU) med bred representasjon fra aktuelle hovedtillitsvalgte og verneombud, kommuneoverlege, leder for fastlegene, IT, byggdrikt, fagrent, sentralkjøkken, arbeidsmiljøtjenesten og beredskap, brann og redning og representanter fra enhetene som skal inn i BOV. Ressursgruppen har bestått av ideelle og frivillige lokale lag og foreninger og pårørende, og har hatt et felles møte.

Det er i tillegg avviklet et møte om læringspunkter fra Otium, en studietur til aktuelle forbildeprosjekter, et møte i Ressursgruppe bestående av lokale lag og foreninger mm på Kvaløya, og et heldags møte med kaféborddialog for Prosjektgruppa, SBU med flere. Kvaløysletta sykehjem og tilhørende tjeneste er kartlagt, både funksjoner og bygning, og det er avholdt møter med ansatte og pårørende.

5.3. Videre arbeide

Den etablerte prosjektorganisasjonen skal følge prosjektet inn i neste fase, men justeres iht nye kommunale maler for investeringsprosjekter.

Det har allerede vært, og vil bli noen utskiftninger av personer:

- Prosjektstyret: Arve Norgård er erstattet av Trond Bjørnstad, og avdelingsdirektør Kari Henriksen vil gå inn i Prosjektstyret aht omfanget av programmer tilknytta AOUK
- AG1: Helga M. Bjerke og Britt M. Simonsen har erstattet hhv Helga Kramvik og Mary-Line Mikalsen.
- SBU: skal utvides med representant for UNN/spesialisthelsetjenesten, sykehjemslege og leder Jadeveien sykehjem i fase 2.

6. Ikke vedlagte dokumenter

Ikke vedlagte dokumenter som er nevnt i saken og behovsmelding, og som ligger til grunn for behovsmelding er bl.a.:

- Prosjektplan, 02.06.23
- Notat bygning / tilstand datert Byggforvaltninga 14.04.23, rev 15.05.23
- Læringspunkter studietur 8. – 10. mai 23
- Referat møte i Ressursgruppa 27.05.23
- Framtidsmelding for heldøgns omsorg (orienteringssak Helse- og velferdsutvalget sak 20/23, 07.06.23)
- Referat heldags seminar – kafeborddialoger 14.06.23 + innlegg i seminaret fra Bærum og Østre Toten

Signatur

Magne Nicolaisen

Avdelingsdirektør

Heidi Bjøru / Anne B. Båtnes

Ledere brukerprosess

