

3110 Kvaløya BOV

UNDERLAG FOR KONSEPTVALGUTREDNING OG PROGRAMMERING MED TJENESTEDESIGN

Utdyping av vedtatt behovsmelding

Notat 1 av 4

STRATEGISKE RAMMER FOR FASE 2 KONSEPTFASEN

Utdyping av samfunnsoppdraget og vedtatte mål, med oppsummert forslag til vurderingskriterier for KVV og suksessfaktorer/risikovurdering

18.01.24



INNHold

Innledning.....	3
1 Samfunnsoppdraget	4
1.1 Samfunnsoppdraget bærekraft iht KPS 2020 – 2032	4
1.2 Samfunnsoppdraget helse og omsorg (fra behovsmeldinga kap 2)	5
1.3 Samfunnsoppdraget kommunale investeringer	6
1.4 Prosjektets interesser og organisering.....	7
2 Målsettinger for Kvaløya BOV 2030	9
2.1 Vedtatt samfunns mål for Kvaløya BOV	9
2.2 Vedtatte effektmål for Kvaløya BOV	9
3 Aktuelle vurderingskriterier for KVV	13
3.1 Kriterier for vurdering av lokalisering.....	14
3.2 Kriterier for vurdering av alternativer iht investeringsreglementet.....	14
3.3 Aktuelle kriterier for vurdering av alternativer iht vedtatte målsettinger	15
4 Kritiske suksessfaktorer og vurdering av risiko	17
4.1 Finansiering	17
4.2 Fremdrift og omkamper	17
4.3 Sentral tomt.....	18
4.4 Kostnad drift av tjenesten	18
4.5 Attraktiv åpen del med frivilligheten integrert.....	19
4.6 Høy miljøstandard med mål Breeam-NOR very good	19
4.7 En forutsigbar beredskapssituasjon	20
4.8 Prosjektutvikling, bygging og drift	20
5 Prosjektutvikling og utredningsbehov i fase 2 konseptfasen	22
5.1 Fase 2: Konseptvalg	22
5.2 Fase 3: Forprosjekt	23
6 Grunnlagsdokumenter og referanser	24
6.1 Politisk vedtak om planlegging og investering Kvaløya BOV	24
6.2 Sentrale nasjonale lovverk og føringer	24
6.3 Viktige kommunale planer og strategiske vedtak	24
6.4 Aktuell finansiering av investering og drift.....	24

INNLEDNING

Dette notatet utdyper og utfyller behovsmeldingen.

Hensikten med notatet er å klarlegge de strategiske rammene og handlingsrommet for KVV.

I KVV-prosessen skal det gjøres vurderinger av alternative løsninger. Dette notatet oppsummerer det strategiske nivået av forarbeidene, slik at det fremstår som et samlet underlag for oppstart av KVV.

Notatet utdyper og utfyller følgende kap som er kort redegjort for i behovsmeldinga vedtatt av KST 27.09.23:

- ❖ Kap. 2 Samfunnsoppdraget
- ❖ Kap. 3 Målsettinger
- ❖ Fra kap rammer for KVV: 4.6 Vurderingskriterier, suksesskriterier, og 4.7 risikovurderinger

I tillegg kommer et nytt pkt om kontraktstrategi.

Det henvises også til utdypende notat 2 lokalisering og 3 investeringsalternativer.

Målsettinger, vurderingskriterier, suksessfaktorer og risikovurderinger skal kvalitetssikres, og forventes revidert, ved oppstart av konseptvalgutredningen.

Det forventes at KVV-prosessen starter opp med en gjennomgang, kvalitetssikring, supplering og evt omskriving og presisering av dette notatets innhold, med endelig fastsetting av kriteriene som de alternative løsningene skal vurderes opp mot.

Det vil være en god inngang til KVV-prosessen for alle deltakere.

1 SAMFUNNSOPPDRAGET

1.1 SAMFUNNSOPPDRAGET BÆREKRAFT IHT KPS 2020 – 2032

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) «Tromsø vil» ble vedtatt i Kommunestyret sak 76/20.

Det overordnede målet for Tromsø kommune frem mot 2032 er «Et bærekraftig Tromsø».

Kvaløya BOV skal bygge opp under et bærekraftig Tromsø, og skal oppfylle målene i KPS.

Bærekraftmålene er hentet fra KPS og utdypet der med ulike strategier og handlingspunkter for de enkelte målene, jfr [kommuneplanens samfunnsdel på kommunens nettside](#).

1.1.1 Tromsø kommune er i endring - utfordringer og muligheter

Kommunene står overfor stadig mer komplekse utfordringer i velferdsproduksjonen. Samarbeide mellom kommunen, frivillige, organisasjoner, kulturliv og næringsliv er avgjørende for å løse fremtidens oppgaver. Tromsø kommune må utvide sin rolle fra myndighetsutøver til samfunnsutvikler. Vi må flytte fokuset fra reparasjon til forebygging og hverdagsmestring. Lykkes vi med økt samskaping, vil det gi bedre livsvilkår for innbyggerne og et tryggere, mer inkluderende og tolerant samfunn tuftet på sterke fellesskap.

KPS peker på økende forskjeller blant innbyggerne, demografiske endringer, klimaendringer, og ambisiøse klimamål, press på arealer og strammere økonomiske rammer. Man står også ovenfor mer komplekse sykdomsbilder og utfordringer tilknyttet forebyggende arbeid i befolkningen.

Blant muligheter som kan gripes er: Folkehelse som samfunnsressurs. Større grad av samskaping i kommunesamfunnet for å løse viktige samfunnsoppgaver og tilrettelegging for frivillighet, livsmestring og medborgerskap. Levende lokalsamfunn med gode møteplasser. Ta vare på naturmangfoldet, og tilrettelegge for miljøvennlig areal- og transportbruk og et redusert klimaavtrykk. En kommuneorganisasjon som videreutvikler rollen som myndighetsutøver, tjenesteleverandør og samfunnsutvikler.

1.1.2 Tre samfunns mål i KPS

Våre tre samfunns mål er sosial, klima- og miljømessig samt økonomisk bærekraft:

1. Sosial bærekraft: Alle innbyggerne er likeverdige, likestilte og har gode hverdagsliv.

Tromsø vil bl.a. ha aktive innbyggere som har mulighet til å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet gjennom hele livet og ha trygge, mangfoldige og aktive lokalmiljø.

2. Klima- og miljømessig bærekraft: All utvikling skjer innenfor naturens tålegrense og med en stadig reduksjon av klimagassutslipp. Tromsø vil bl.a. være ledende i arbeidet for et klima- og miljøvennlig samfunn, ta vare på naturmangfold og kulturmiljø, og være et trygt sted å bo og oppholde seg.

3. Økonomisk bærekraft: Verdiskapingen er kunnskapsdrevet, innenfor naturens tålegrense og velferdsutviklingen kommer hele samfunnet til gode. Tromsø vil bl.a. bidra til utvikling og verdiskaping gjennom prosjekter og partnerskap med næringsliv, forskning og offentlige aktører, arbeide for heltidsstillinger, delta i internasjonalt- og storbyamarbeid for å bygge kompetanse, styrke nettverk og få tilgang til utviklingsressurser.

1.1.3 Arealstrategien

For Tromsø kommune innebærer en bærekraftig arealbruk at måten vi bruker og tilrettelegger arealer på, bidrar til å styrke sosial, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft. Tromsø vil:

- ha en arealbruk som styrker samfunnets sosiale bærekraft.
- ha en arealbruk som styrker samfunnets klima- og miljømessige bærekraft.
- ha en arealbruk som styrker samfunnets økonomiske bærekraft.

Arealstrategiens målsettinger for 2032:

Planlegging, utvikling og utbygging av Tromsøsamfunnet legger føre-var-prinsippet til grunn. Arealstrategien er en integrert del av kommuneplanens samfunnsdel, og legges til grunn for revisjon av kommuneplanens arealdel.

Arealbruk skal ta hensyn til ytre rammebetingelser som klimaendring, endringer i demografi, globalisering, urbanisering og statlige planretningslinjer.

Bevisst gjenbruk og transformasjon av areal er viktig for å ta vare på naturlig miljø. Potensialet for gjenbruk og transformasjon av bebygde areal skal vurderes sammen med potensialet i nye bolig- og næringsarealer med mål om å få til en variert og bærekraftig arealutvikling.

Allmenheten er sikret tilgang til natur, grøntområder og fjæra. Naturmangfoldet er sikret på land, i sjø og vassdrag. Samtidig er viktige areal for eksempel for landbruk, reindrift, fiske, reiseliv, oppdrett, marine og mineralske næringer ivaretatt.

Tromsø kommune har en tydelig senterstruktur med varierte boligtyper, tjenestetilbud og sosiale møteplasser tilpasset det området som skal betjenes. Enkelte senter i distriktet betjener et større omland. Senterområdene er tilgjengelige, trygge og tilrettelagt for alle. De offentlige rommene er demokratiske fellesskapsarenaer.

1.2 SAMFUNNSOPPDRAGET HELSE OG OMSORG (FRA BEHOVSMELDINGA KAP 2)

1.2.1 Demografiske utfordringer og prosjektløsende problem

De demografiske utfordringene og det prosjektløsende problemet er godt kjent fra tidligere saker. Se oppsummering i prosjektplanen¹ 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 det². 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 økende³.
- De demografiske endringene vil også medføre utfordringer med rekruttering av nok og kvalifiserte ansatte.
- **Det prosjektløsende problemet** er at bygningsmassen på Kvaløysletta sykehjem ikke tilfredsstiller dagens eller framtidige krav til utforming av arbeidsplass og institusjonsplasser⁴.

¹ Kvaløya BOV prosjektplan datert 02.06.23

² Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

³ Framtidsmelding for heldøgnsomsorg for målgruppen eldre med kognitiv svikt, demens og/eller somatikk, Tromsø kommune 2023-2030. Sak 20/23 Helse og velferdsutvalget

⁴ Arbeidsmiljøloven

Bygningens struktur med lange korridorer og for små beboerrom og bad, er uegnet for - og kan ikke enkelt ombygges til - bogrupperorganisering. 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.

1.2.2 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 langsiktig og 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.

1.3 SAMFUNNSOPPDRAGET KOMMUNALE INVESTERINGER

Kommunale investeringer skal være bærekraftige, og kan skape merverdi ut over den primære begrunnelsen for investeringen.

For Kvaløya BOV kan for eksempel den åpne delen bli en møteplass for hele bydelen, og spille en rolle i å bygge lokalsamfunnet, utover det rent helsefaglige.

1.3.1 Lokalisering

Lokalisering må styrke senterstruktur fordi senterstrukturen styrker de tre samfunnsmålene/ bærekraftmålene på flere måter. På Kvaløya er Slettatorget utpekt som bydelssenter i gjeldende og nytt forslag til KPA. Det er derfor naturlig å vurdere hvordan Kvaløya BOV kan styrke Slettatorget som senter:

- Sosial bærekraft: Samlokalisering av hverdagsfunksjoner i et flerfunksjonelt senter (10-minuttersbyen) skaper muligheten for inkluderende og generasjonsuavhengige møteplasser.
- Klima- og miljømessig bærekraft: Et flerfunksjonelt senter samler ulike funksjoner, slik at flere funksjoner kan nås samtidig med en reise, eller uten reise for de som bor i boliger inne i eller like ved senteret (gang- og/eller sykkelavstand). Dette reduserer transportbehovet. En mer kompakt byutvikling sikrer også at en utnytter allerede bebygde arealer bedre, og det kan bevare naturområder, myr og landbruksarealer i byens randområder.
- Økonomisk bærekraft: Et kompakt flerfunksjonelt senter utnytter investeringene i infrastruktur på en bedre måte enn dersom funksjonene ligger spredt. Det gjelder både parkeringsplasser,

byparker, VAO-anlegg og annen kommunal offentlig og privat infrastruktur. Disse anleggene kan sambrukes av flere 24/7, og reduserer areal- og investeringsbehov flere steder.

1.3.2 Etablering og bruk av arealer i bygningsmasse og uterom

Når kommunen investerer i bygningsmasse og uterom må en se etter mulighet for å skape merverdi. Hvordan bygger denne investeringen samfunnet vårt? En helhetlig tanke for hvilken bruk som legges til rette for, hvilke arealer som er nødvendig for å løse bruken, og hvordan utformingen kan stå seg over bygningens levetid på 40-60 år må legges til grunn for det som skal bygges.

Sambruk og flerfunksjonell bruk

Kommunale arealer – både uterom og bygningsmasse - må tilrettelegges for sambruk og flerfunksjonell bruk over døgn, uke og år (24/7). Det betyr også at alle aktører må tilpasse seg et visst nivå av deling av arealer, og utvikle en kultur på det. Det kan ta tid å se fordelene, og det kan kreve egne prosesser som for eksempel tjenstedesign i utviklingsfasen av prosjektet.

Samfunnsøkonomisk er det lønnsomt med mest mulig intensiv bruk av alle arealer som er tatt i bruk, og det gjelder i høyeste grad bygningsmasse som varmes opp. Det har også et miljøaspekt – å ikke bygge og varme opp (og kjøle ned) mer arealer enn vi faktisk har bruk for.

Arealeffektive løsninger

Ved planlegging skal arealbehovet vurderes kritisk, både for den enkelte funksjon/virksomhet og også opp mot mulig sambruk med andre funksjoner.

Generisk utforming og robuste materialvalg

Det er viktig å identifisere hvilke grep som bør gjøres med utformingen i dag, som sikrer bygningen lang levetid. Med en forutseende og generisk utforming vil arealene tåle ulik bruk over tid uten ombygging. Det samme gjelder materialvalg som hvis de er robuste gir gode forutsetninger for drift og vedlikehold over tid uten kostbare utskiftninger av bygningsdeler eller utstyr.

Se vedlegg 1 referanser.

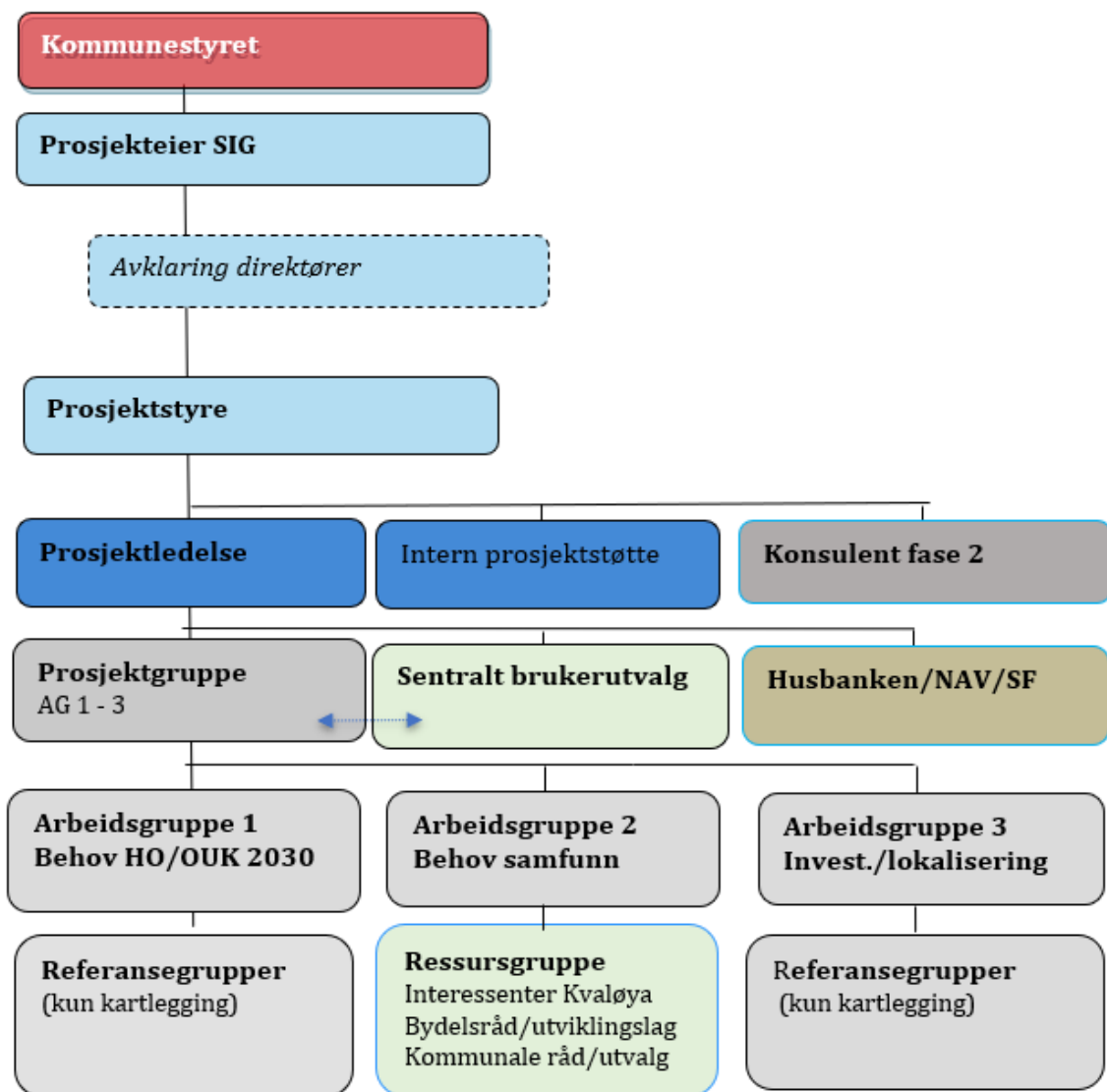
1.4 PROSJEKTETS INTERESSENTER OG ORGANISERING

Et bo- og velferdssenter har en rekke interessenter, utenom de som er ansvarlig for prosjektutvikling. De er fulgt opp på denne måten i organisering og medvirkning, jfr organisasjonskartet under.

<i>Hvem</i>	<i>Representert av / i</i>	<i>Status</i>
Beboere i boligdelen (sykehjem) og deres pårørende	Pårørende i Ressursgruppe. Nb! Kontinuerlig utskifting av beboere.	Holdes informert og bidrar inn
Tjenestemottakere kommunale tjenester	Har ingen representanter. Ivaretas av ansatte i AG1.	Holdes informert
Frivillige og andre aktive interessenter i møteplass	Representert i AG2* og Ressursgruppe.	Holdes informert og bidrar inn
Befolkning Kvaløya	Representert i Ressursgruppe (bydelsråd og bygdelag).	Holdes informert og bidrar inn
Ansatte i tjenester i åpen del, hjemmetjenester og sykehjem	Representert i AG1* og SBU (sentralt brukerutvalg)	Holdes informert og bidrar inn
Ansatte forvaltning og drift bygning	Representert i AG3*	Holdes informert og bidrar inn
Verneombud og tillitsvalgte Representanter fra ulike tjenester	Representert i SBU (sentralt brukerutvalg)	Holdes informert og bidrar inn
Administrativ ledelse TK	Prosjektstyret	Tett oppfølging, løpende beslutninger
	Direktører	Holdes informert
	SIG – sentral investeringsgruppe (Kommunedirektøren, avdelingsdirektører, og ledere innen seksjoner for bygg, eiendom, og utemiljø)	Holdes informert, strategiske beslutninger
Politisk nivå – kommunale råd og utvalg, herunder Eldrerådet, Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Oppvekst- og utdanningsutvalget og Kommune- og byutviklingsutvalget	Invitert i Ressursgruppe.	Holdes informert.
Politisk nivå – helse- og velferdsutvalget (HVV) og Kommunestyret (KST)		Holdes informert, og har vedtaks-kompetanse.

*) **Prosjektgruppa.** Består av representanter fra de tre arbeidsgruppene: AG1 – tjenester AHO og AOUK, AG2 – frivillige og befolkning Kvaløya, AG3 – tekniske forhold, og -tjenester. Se organisasjonskart under.

Prosjektet er organisert iht org-kartet under, justert høsten 2023 etter vedtak av behovsmeldinga.



2 MÅLSETTINGER FOR KVALØYA BOV 2030

2.1 VEDTATT SAMFUNNSMÅL FOR KVALØYA BOV

Det overordnede målet for Tromsø kommune frem mot 2032 er «et bærekraftig Tromsø», jfr kap 1.1. Samfunnsmålene i KPS er:

1. Sosial bærekraft:

Alle innbyggerne er likeverdige, likestilte og har gode hverdagsliv.

2. Klima- og miljømessig bærekraft:

All utvikling skjer innenfor naturens tålegrense og med en stadig reduksjon av klimagassutslipp.

3. Økonomisk bærekraft:

Verdiskapingen er kunnskapsdrevet, innenfor naturens tålegrense og velferdsutviklingen kommer hele samfunnet til gode.

Kvaløya BOV skal bidra til å realisere kommunens bærekraftambisjoner i tråd med målene i KPS. Merk at både samfunns målet og effektmålene under her reflekterer både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft.

Følgende **samfunns mål** for prosjektet er vedtatt av Kommunestyret (sak 104/23, 27.09.23):

Kvaløya BOV skal styrke ønsket samfunnsutvikling i tråd med kommunens mål for bærekraft (sosial, økonomisk og klima-/miljømessig bærekraft slik det er definert i [kommunens overordna mål i KPS \(kommuneplanens samfunnsdel\)](#), [KPA \(kommuneplanens arealdel\)](#) og [HAP \(handlingsplan\)](#)):

Det skal være et tilpasningsdyktig og attraktivt bo- og velferdssenter, dimensjonert og utformet for fremtidens brukere og tjenesteprofil, som samtidig styrker Kvaløya som lokalsamfunn.

2.2 VEDTATTE EFFEKTMÅL FOR KVALØYA BOV

Følgende **effektmål** for prosjektet er vedtatt av Kommunestyret (sak 104/23, 27.09.23):

- 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, jfr behovsmeldinga. Indikatorer for måloppnåelse er utarbeidet og føyd til under, iht vedtaket i Kommunestyret:

2.2.1 Effektmål 1: 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.

Indikatorer for måloppnåelse:

1. *Kapasitet for 160 heldøgns plasser i boligdelen*
2. *Utformingen skal være generisk og være tilrettelagt iht Husbankens krav til både institusjonsplasser og omsorgsboliger i bokollektiv*

2.2.2 Effektmål 2: 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 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.

Indikatorer for måloppnåelse:

1. *Gangavstand fra, og universelt utformet adkomst til, bydelssenteret*
2. *Åpen del realiseres med plass til frivilligheten (sambruk)*
3. *Det er forutsatt at det skal være en driftsleder for senteret*
4. *Åpnet for kommersiell drift av feks frisør, kafe etc.*
5. *En åpen holdning til alle tiltak som kan styrke folkehelsen og et aldersvennlig samfunn på Kvaløya*
6. *Attraktiv utforming av bygning og utearealer som innbyr til deltakelse fra lokalsamfunnet*

2.2.3 Effektmål 3: 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.

Indikatorer for måloppnåelse:

1. *Åpen del er offentlig og åpen for alle. Hovedinngangen har en synlig resepsjon med veiledning videre inn i anlegget, og oversikt over besøkende. Det er etablert beredskap for å avverge evt uønskede situasjoner som kan skape utrygghet i åpen del.*
2. *Det er adgangskontroll mellom åpen del og privat boligdel. Teknologi brukes utstrakt for å gi besøkende adgang til, og beboere utgang fra, boligdelen - og videre fra åpen del og ut.*
3. *Privat boligdel er organisert rundt et grønt uterom for beboere og besøkende.*
4. *Mulighet for personlig preg på bomiljøer og de individuelle boenhetene i boligdelen.*

2.2.4 Effektmål 4: 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 og andre aktører på Kvaløya.

Indikatorer for måloppnåelse:

1. *Utforming understøtter tverrfaglig samarbeid, blant **alle** ansatte i Kvaløya BOV*
2. *Utforming understøtter optimal bemanning og økonomisk drift.*
3. *Stabile ansatte med lav turnover*
4. *Mer tverrfaglig samarbeid enn før BOV tas i bruk*
5. *Lavere driftskostnader enn før BOV tas i bruk*

2.2.5 Effektmål 5: 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.

Indikatorer for måloppnåelse:

1. *Bygningsmassen er arealeffektiv og lagt til rette for sambruk der det er mulig. Arealbruken er tråd med snittet for sammenlignbare bygninger, med en BNF (brutto-netto-faktor) under 1,5 (ref Trondheim og Sandnes med målsettinger på BNF 1,4)*
2. *Logistikken er kvalitetssikret gjennom tjenstedesign i både KVV- og prosjekteringsfasen*
3. *Kostnader for drift (bemanningsbehovet) er utredet gjennom alternative løsninger i KVV og/eller ved konkurranse som innledning til fase 3*
4. *Boligdelen har en generisk utforming tilpasset personer med kognitiv svikt, og ulike brukergrupper over tid*
5. *Areal er avsatt til riktig formål i KPA og regulering sikrer framtidige utvidelser av BOV*

2.2.6 Effektmål 6: 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.

Indikatorer for måloppnåelse:

1. *Bygningsmassen er tilpasset omgivelsenes skala og arkitektoniske uttrykk*
2. *Uterommene rundt BOV er tilgjengelige for alle, og utforming av bygningsmassen sikrer lune og solrike uterom.*
3. *Prosjektet oppnår BREEAM-NOR very good standard*

2.2.7 Effektmål 7: 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.

Indikatorer for måloppnåelse:

1. *Nye arealformål og krav i revidert KPA må ikke hindre fremdrift av Kvaløya BOV*
2. *Reguleringsplanprosess(er) igangsettes i tide*
3. *Unngå omkamper, bygge stein på stein iht investeringsreglementet*
 - *God medvirkning i alle faser, på riktig nivå og som blir forstått og akseptert*
 - *God forankring i SIG som prosjekteier og øverste tverrfaglige fora i administrasjonen*
 - *Klare vedtak i KST, basert på poengterte saksfremlegg, som blir lest og forstått*

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

Disse legges til grunn for vurderingskriteriene som skal være utledet av målsettingene i KPS, vedtatte samfunns mål og effektmål samt angitte indikatorer for måloppnåelse over.

3 AKTUELLE VURDERINGSKRITERIER FOR KVU

Ut fra kommunens tidligfase vurderinger, forutsettes en samla analyse av alternative konsept (mulighetsstudier) på tre ulike tomter:

- nullalternativet (beholde dagens løsning)
- beholde deler av, og bygge om og til, eksisterende bygning på tomt A
- nybygg på tomt A
- nybygg på tomt B
- nybygg på tomt C

Iht investeringsreglementet er alternativ-vurderingene i KVU den konkluderende analysen i konseptvalgutredninga, som de ulike alternativene / konseptene i mulighetsstudien skal måles opp mot. Vurderingskriteriene for vurdering av alternativ / konsept er derfor svært sentrale for utfall og anbefaling av alternativ.

Vurderingskriteriene skal endelig utarbeides og fastsettes ved oppstart av KVU.

Dette kapitlet inneholder *omtale av og utkast til* vurderingskriteriene slik der er skissert i forarbeidene og oppsummert i dette notatet.

Dette kapitlets innhold skal kvalitetssikres og verifiseres av konsulent ved oppstart KVU, og legges til grunn for oppdaterte vurderingskriterier for prosjektet.

De konkluderende *analysene* basert på kriteriene utredes i KVU-fasen.

Vurderingskriteriene baseres på kommunens vedtatte styringsdokumenter og målsetninger, jfr vedtatt behovsmelding med rammer for KVU:

Behovsmeldingas *prosjektspesifikke* mål og føringer:

- kriterier for vurdering av lokalisering, jfr notat 2
 - samfunns mål og effektmål med indikatorer for måloppnåelse
- og
- investeringsreglementets *generelle* krav til analyse av investeringsalternativer, jfr notat 3

3.1 KRITERIER FOR VURDERING AV LOKALISERING

Vurderingskriterier for lokalisering fremkommer av sak til KST, og er utdypet i notat 2.

Ni aktuelle lokaliseringer ble innledende vurdert ut fra disse tre kriteriene:

1. Sikrer stor nok tomt (20 daa + 10 daa mulighet for senere utvidelse)
2. Styrker ønsket senterstruktur for å oppnå sosial, økonomisk og klimamessig bærekraft
3. Tidsramme: Tilgjengelig tomt i et treårs perspektiv (planstatus/reguleringsrisiko, eiendomsforhold)

Dette medførte at tre aktuelle lokaliseringer nå gjenstår til KVV.

Videre er disse kriteriene listet tilknyttet tidligfasevurderingene av tre aktuelle lokaliseringer. Dette er en foreløpig liste, som forventes supplert og redigert i KVV-fasen:

4. Mobilitet: adkomst gang/sykkel, parkering, kollektiv og trafiksikkerhet
5. Sambruk av infrastruktur: VAO, energi
6. Klimarobusthet: Grunnforhold, havnivåstigning
7. Terreng mtp tilgjengelighet og universell utforming
8. Potensielt god løsning av logistikk ute og inne
9. Lokalklima (sol, vind, snølager etc) og turmulighet (rulle) i landskap
10. Utsikt (bokvalitet)
11. Støy (bokvalitet)
12. Beboere i byggeperiode
13. Tomteverdi / -kostnad
14. Ombruk og transformasjon fremfor ubebygde områder
15. Samla risikovurdering

Tidligfasevurderingene fremkommer overordna av behovsmeldinga, og mer utdypet i notat 2 lokaliseringsvurderinger.

3.2 KRITERIER FOR VURDERING AV ALTERNATIVER IHT INVESTERINGSREGLEMENTET

Vurderingskriterier for investeringsalternativ fremkommer av investeringsreglementet og sak til KST, og er utdypet i notat 3 investeringsalternativer.

Det skal gjennomføres en kost-nytteanalyse av flere investeringsalternativer. Iht investeringsreglementet bør alternativanalysen inneholde omtale av følgende punkter:

- Investeringskostnad
- Livssyklus-kostnad
- Miljøimplikasjoner
- Tilskuddsmuligheter
- Merverdiavgiftsbehandling
- Drifts- og kapitalkostnader
- Beskrive vesentlig usikkerhet og risiko

3.3 AKTUELLE KRITERIER FOR VURDERING AV ALTERNATIVER IHT VEDTATTE MÅLSETTINGER

Basert på vedtatte samfunns mål og effektmål, sett opp mot bærekraftmålene i KPS, jfr kap 1 her, kan evalueringskriterier utledes for Kvaløya BOV 2030.

Dette er en skisse for kriterier basert på de vedtatte samfunns- og effektmålene, som er ordnet etter kvalitet, tid og økonomi. Disse legges til grunn for utarbeidelse av vurderingskriterier ved oppstart av KVV.

3.3.1 Mål for kvalitet: Sosial og klima-/miljømessig bærekraft

Investeringen i Kvaløya BOV har som mål å fremme sosial bærekraft:

- Møteplass: Tomtevalget styrker den etablerte senterstrukturen og bydelssenteret som tilgjengelig og generasjonsuavhengig sosial møteplass, som fremmer folkehelse og motvirker ensomhet for alle innbyggere.
- Forebyggende folkehelse: Anlegget tilbyr tjenester til hele befolkningen og legger til rette for forebyggende styrking av folkehelsen, og et aldersvennlig samfunn.
- Drift helse og omsorg: Anlegget legger til rette for god og effektiv drift av helse- og omsorgstjenestene som gis i åpen del, beboerdelt og i hjemmetjenesten.

Investeringen i Kvaløya BOV har som mål å fremme klima- og miljømessig bærekraft:

- Senterstruktur: Tomtevalget styrker senterstrukturen og bydelssenteret, noe som kan medføre redusert transportbehov og færre bilturer da ulike reisemål er samlet et sted, og det er lagt godt til rette for gående, syklende og kollektivtrafikk.
- Miljøvennlig mobilitet som styrker nullvekstmålet: Lokaliseringen har god tilgjengelighet til offentlig transport og er tilrettelagt for trafiksikker sykling og gange, og reduserer behovet for bilbruk. Tomta ligger nær eksisterende transportsystemer og har god tilknytning til kollektivtransport. Det er nærhet til andre offentlige og private tjenester.
- Bærekraftig arealbruk: Tomta er optimalt utnyttet med tanke på utvidelsesmuligheter og fleksibilitet for fremtidige behov. Anlegget er tilstrekkelig stort og fleksibelt for å oppnå stordriftsfordeler og samtidig unngå utbygging andre steder, både på kort og lang sikt.
- Klimarobusthet: Tomta er ikke utsatt for ekstremvær, flom, stormflo eller skredfare, og er i liten grad sårbar for klimaendringene.
- Naturverdier: Arealet er ikke i konflikt med viktige natur- og landskapsverdier. Ombruk og transformasjon av arealer prioriteres for å oppnå miljømessig bærekraft, fremfor å ta i bruk nye ubebygde områder.
- Energieffektivitet og klimagassreduksjon: Tomten har potensiale for energieffektive bygningsløsninger og fornybar energiproduksjon, for eksempel jordvarme, sjøvarme og/eller solenergi.
- Bygningen skal ha en høy miljøstandard med mål BREEAM-NOR very good. Bygging og vedlikehold følger en sirkulær tankegang med bruk av miljøvennlige materialer, fremtidsrettede energiløsninger og lave klimagassutslipp. Bygget legger til rette for en bærekraftig og miljøvennlig drift, gjennom energieffektive løsninger, kvalitet i materialer, ressursbevissthet og bruk av fornybare materialer.
- Naturmangfold hensyntas og ivaretas. Tomta gir mulighet for bevaring av eksisterende vegetasjon og tilrettelegging for grønne områder.

3.3.2 Mål for økonomi: Økonomisk bærekraft

Investeringen i Kvaløya BOV har som mål å bidra til økonomisk bærekraft innen Helse og omsorg:

- Anlegget utforming samt bruk av teknologi, legger til rette for god og effektiv drift av helse- og omsorgstjenestene som gis i åpen del, beboerdelt og i hjemmetjenesten.
- De aktuelle kommunale tjenestene er innlemmet i et kommunalt formålsbygg; eie fremfor leie. Kommunens utgifter til leie er redusert.
- Risikoen for at kommunen må bygge ut dette eller omkringliggende helse- og omsorgsbygg eller møteplasser for befolkningen for å møte behov på kort og lang sikt er redusert.

Investeringen i Kvaløya BOV har som mål å bidra til økonomisk bærekraftige bygninger og uterom:

- Drift: Prosjektet har optimalisert fremtidige driftskostnader. Sambruk av arealer 24/7 skaper arealeffektive løsninger og et lavere arealbehov. Bygningen har en generisk utforming som tåler ulike bruk over tid uten ombygging.
- Investeringskostnaden ved realisering av flerbruksbygget er lavere enn ved realisering av flere separate nybygg. Areal-, materiell- og kostnadsbehovene er lavere.
- Prosjektet utnytter mulighet for sambruk av investeringer i infrastruktur. Tomtevalget styrker senterstrukturen og bydelssenteret, som gir mulighet for sambruk av anlegg (for eksempel parkering, offentlige byrom og grøntområder), og mer kompakte vei- og ledningslengder.

3.3.3 Mål for tid: Fremdrift og effektiv realisering

Investeringen i Kvaløya BOV er realisert innenfor en tidsramme som er bærekraftig og formålstjenlig for brukere, ansatte og øvrige interessenter.

- Kvaløya BOV er realisert innenfor en tidsfrist som hensyntar en krevende situasjon for dagens tjenestetilbud, både for ansatte og brukere, og senest innen 2030.
- Kvaløya BOV er tilstrekkelig utredet med tanke på risiko, målene for prosjektet, bærekraftsfaktorene og hensynene i kommunalt- og overordnet planverk, slik at man ikke risikerer unødvendige stopp og utsettelse i prosjektet.

4 KRITISKE SUKSESSFAKTORER OG VURDERING AV RISIKO

Blant vurderingskriteriene er det noen suksessfaktorer som er mer kritisk enn andre.

De kritiske suksessfaktorene utredes i fase 2 KVV, i samarbeide med aktørene i prosjektet.

Pr nå er det disse:

4.1 FINANSIERING

Finansiering av investeringen er avhengig av:

- investeringstilskuddet fra Husbanken
- den kommunale egenandel
- ordningen med momskompensasjon

4.1.1 Vurdering av risiko tilknyttet investering

4.1.1.1 *Husbanken:*

Det er ikke realistisk å bygge et BOV uten Husbankens investeringstilskudd. Det betyr at kravene til utforming må tilfredsstille Husbankens krav på det aktuelle søknadstidspunktet. Husbanken rammer endres årlig, og investeringstilskuddet var i spill høsten 2022. Også krav til fysisk utforming endrer seg over tid. Prosjektutviklinga må holdes oppdatert mot Husbankens regelverk, og Husbanken bør holdes løpende orientert om prosjektet. Søknad til Husbanken må sendes før igangsetting av bygging.

4.1.1.2 *Kommunal egenandel*

Forutsetninger kan endre seg som følge av kommuneøkonomien og prioritering av prosjekter i kommunen. Den endelige politiske prioriteringa av funksjoner innenfor Kvaløya BOV vil sikre de lovpålagte oppgavene, mens åpen del med møteplass for bydelen og forebyggende tjenester/aktiviteter *kan* være mer utsatt for kutt, jfr åpen del på Otium. Det må skapes en forståelse for at det er en sammenheng mellom et helseforebyggende aldersvennlig samfunn og tjenestene kommunen må gi på de øverste trinnene i helse- og omsorgstrappa (lovpålagte).

4.1.1.3 *Momskompensasjon*

Gis kommuner og andre offentlige tiltakshavere. Forventes opprettholdt

4.2 FREMDRIFT OG OMKAMPER

Det er et stort prosjekt, som vil kunne rammes av nedskjæringer og omkamper over tid.

4.2.1 Vurdering av risiko tilknyttet fremdrift og omkamper

For å sikre mot risikoen for unødvendige stopp og utsettelse i prosjektet er det viktig at Kvaløya BOV er tilstrekkelig utredet mtp risiko, målsettinger, bærekraft, hensyn til planverk og eiendomsforhold. Hver fase i prosjektutviklinga må forstås og forankres i organisasjonen, SIG, hovedutvalgene og Kommunestyret.

- Det er særlig viktig å skape en forståelse for nødvendigheten av åpen del, jfr pkt over.
- Arealbruk må sikres gjennom revidert forslag til KPA, slik at det tre aktuelle tomtene er realistiske
- Regulering av aktuell tomt må igangsettes i tide.

4.3 SENTRAL TOMT

Sentral tomt i gangavstand fra Slettatorget sikrer merverdi av investeringen, og ønsket samfunnsutvikling i tråd med sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

De tre aktuelle tomtene har i noe ulik grad potensiale til å styrke bydelssenteret og med det ønsket styrking av sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Tomt B har det største potensialet i så måte, men også den største reguleringsrisikoen. Tomt A kan styrke bydelssenteret noe med smarte grep, mens tomt C nok har det svakeste potensialet i så måte.

4.3.1 Vurdering av risiko tilknyttet valg av tomt

Behovsmeldinga har begrenset KVV til å utrede tre tomter. Det vurderes lav risiko for at det lanseres omkamp om andre tomter.

Eiendomsforhold og reguleringsrisiko (økonomi, tid) er ulik for de aktuelle tomtene:

- Tomt A er eid av Tromsø kommune. Formålet i KPA og gjeldende regulering er i tråd med den aktuelle funksjonen. Antatt krav om omregulering som følge av høyere u-grad, da vil formålet samtidig endres fra *offentlig formål – sykehjem* til *offentlig/privat tjenesteyting*.
- Tomt B: 1/3 av tomta er eid av Tromsø kommune, resterende er eid av privatperson (indikasjoner på at salg er aktuelt). Den er avsatt til bygg og anlegg i gjeldende KPA, men store deler av byggeområdene er tatt ut i forslag til ny KPA 2023, med krav om områderegulering som kan sinke prosessen. Det er gitt innspill om dette til revisjon av forslag til KPA. Omregulering fra gjeldende landbruk (1976) til byggeformål rammes også av dette. Ny Kvaløybru kan påvirke bokvalitet og utearealer, og kjellere kan ikke bygges under havnivå.
- Tomt C har samme utfordringer mht eierskap, KPA og regulering.

4.4 KOSTNAD DRIFT AV TJENESTEN

Det er viktig at kostnader for drift (bemanningsbehovet) utredes i flere faser av prosjektet. Først gjennom programmering og tjenstedesign i fase 2, og deretter ved konkurranse som innledning til fase 3.

Den store kostnadsdriveren for et BOV vil være drift av tjenesten. Dette utredes i programmering- og tjenstedesignprosjektet, og må bygge på en avklart organisering av tjenesten (samlokalisering vs samorganisering) og det aktuelle bemanningsbehov som kreves for løsningene som velges. Her er det særlig bemanning på natt som er et kritisk punkt, som henger sammen med størrelse på bogrupper og antall bogrupper pr avdeling.

Jfr Sandnes⁵:

Utgangspunktet for å bygge nye formålsbygg er at det er et behov for disse i forhold til en tjenesteleveranse. Bygget er et viktig virkemiddel for å oppnå gode tjenester på en effektiv og god måte. Arealeffektivitet er viktig, og gjennom arbeidet med programmet er det lagt vekt på arealeffektivitet. Samtidig er det viktig å påpeke at i forhold til den totale kostnaden pr tjenesteleveranse, er husleie en forholdsvis liten del. Undersøkelser viser at husleiekostnader

⁵ Referanse Sandnes: se vedlegg 3 <https://eiendom-sk.no/historisk-arkiv/-styresaker-2016/styresaker-28-06-16>

ligger på mellom 10 – 15 % av driftskostnadene. Det er derfor lagt vekt på arealeffektivitet uten at det skal gå ut over fleksibilitet og effektiv drift for brukerne av byggene.

4.4.1 Vurdering av risiko tilknytta drift av tjenesten

4.4.1.1 *Kostnader ved drift av tjenesten*

Den store kostnadsdriveren for et BOV er drift av tjenesten, altså bemanningsbehovet. Dersom organisering av tjenesten (samlokalisering vs samorganisering) ikke er avklart vil det gi uklart grunnlag for hvilken utforming som understøtter optimal bemanning og bærekraftig økonomisk drift. Her er det særlig bemanning på natt som er et kritisk punkt.

4.4.1.2 *Rekruttere og beholde personale*

Norge og Tromsø står foran en formidabel utfordring mtp rekruttering av personale. Dette kan bli en problemstilling på Kvaløya BOV også.

Fordeler som BOV vil ha og **prosjektet** kan forsterke:

- Nye og attraktive lokaler, tilrettelagt for gode arbeidsforhold
- Mulighet for å spisse faglig arbeide mot ulike diagnoser som for eksempel kombinasjon av utviklingshemming og demens, og derigjennom utvikle kunnskap hos ansatte
- Mulighet for barnehage samlokalisert med arbeidsplassen som kan forenkle den daglige logistikken for den enkelte ansatte

4.5 ATTRAKTIV ÅPEN DEL MED FRIVILLIGHETEN INTEGRERT

Den åpne delen må være forstått og prioritert helt frem til realisering som:

- møteplass for bydelen,
- som en forutsetning for nivå og innretning av helse- og omsorgstjenestene (dekningsgrad scenario 1 som forutsetter forebyggende arbeid og et aldersvennlig samfunn)
- og med deltakelse og tilrettelegging for frivilligheten.

4.5.1 Vurdering av risiko tilknytta åpen del (ikke lovpålagt)

Prosjektet kan bli utsatt for nedskjæringer av åpen del fordi den ikke er lovpålagt. Det er derfor viktig at den helhetlige forståelsen av det forebyggende elementet er til stede i kommunestyrets bevissthet.

4.6 HØY MILJØSTANDARD MED MÅL BREEAM-NOR VERY GOOD

Sertifiseringsordningen BREEAM-NOR er et helhetlig måleverktøy for miljøstandard, og kan brukes til å sammenligne alternativene. BREEAM – AP må inn i prosjektet fra oppstart KVVU, som del av KVVU-teamet eller som en separat rådgiver som følger prosjektet videre.

4.6.1 Vurdering av risiko tilknytta miljøsertifisering

Det må sikres en forståelse av BREEAM-NOR som en helhetlig sertifisering der alle valg fra tomtevalg, til driftskonsept over byggets levetid ses i sammenheng. Det betyr at riving av eksisterende bebyggelse i noen tilfelle kan være riktige miljøvalg.

Sosial bærekraft innregnes ikke i Breeam-NOR kriteriene. Det er derfor en risiko for at den sosiale bærekraften ikke blir vektlagt nok. Bygging på uberørt mark kan i noen tilfelle kanskje forsvares fordi den sosiale bærekraften styrkes.

4.7 EN FORUTSIGBAR BEREDSKAPSSITUASJON

Det må foreligge en kvalitetssikret løsning av beredskap mtp brann og redning, akutte helsetjenester fra UNN og uønskede hendelser innenfor Kvaløya BOV åpen del og beboerdel.

4.7.1 Vurdering av risiko tilknytta beredskapssituasjonen

Beredskapssituasjonen mht brann og redning vil være den samme som for Kvaløysletta sykehjem i dag. Vurderinga under forutsetter at det er ei bru mellom Tromsøya og Kvaløya, som i dag. Et scenario med stengt bru gir følgende foreløpige risikovurderinger:

- Brann: Adkomst over Kvaløysundbrua for brannvesenets kjøretøy ved mye vind er en utfordring Tromsø brann og redning KF har erfaring med. Tromsø brann og redning skal til enhver tid ivareta et tilfredsstillende beredskapsnivå for innbyggerne og tjenestene som befinner seg på Kvaløya. Ved samtidighet av hendelser vil det bli gjort prioriteringer av resurser ut fra potensiell konsekvens som følger av hendelsene.
- Behov for akutt helsehjelp og/eller innleggelse på UNN: I samvirke med Tromsø brann og redning KF kan man kjøre en større brannbil som «vindskjold» for å sikre ferdsel over Sandnessundbrua med ambulanse. Alternativt kan helikopter rekvireres.
- Uønskede hendelser, for eksempel behov for bistand med person med utagering i åpen del av BOV: vekter og evt politi må være tilgjengelig for rask respons, jfr samme vurderinger som over.

Forholdene vedr. risiko tilknytta beredskapssituasjonen må utredes nærmere i KVV, mht både sannsynlighet for kritiske hendelser, aksept og aktuelle tiltak, som del av en ROS-analyse.

Tilfluktsrom: Kapellet på Kvaløysletta sykehjem ble i sin tid bygd som tilfluktsrom iht datidas lovkrav. Pr i dag er det ikke krav til etablering av nytt tilfluktsrom eller erstatning av det eksisterende ved evt riving. Reglene rundt reetablering og nyetablering av tilfluktsrom er under utredning av DSB, og tema må følges opp i KVV dersom reglene endres.

4.8 PROSJEKTUTVIKLING, BYGGING OG DRIFT

Langsiktig og robust programmering som er fleksibel mtp endringer i både tjenesteutøvelse og hvilke beboere og brukere som vil bruke BOV.

4.8.1 Vurdering av risiko tilknytta prosjektutvikling, realisering, forvaltning og drift (bygningssmassen)

4.8.1.1 *Utfordringer internt i kommunen:*

- Uklart eierskap innad i kommunen, tilgang på ressurser (egne og anskaffet), tverrfaglig forankring etc.

4.8.1.2 *Investeringen er ikke generisk nok:*

- Endra behov over byggets levetid på 40-60 år medfører behov for kostbare ombygginger, i stedet for at bygningen er gjennomtenkt mht fleksibel bruk over tid allerede i planleggingsfasen

- Endra forutsetninger for prosjektering for langt ut i prosjektutviklingen krever kostbar omprosjektering. For eksempel kan:
 - behovet endres ved at andre funksjoner enn forutsatt skal inn i BOV åpen del
 - hjemmetjenesten utvikler seg på en annen måte enn forutsatt, slik at deres behov for funksjoner og arealer i sentral base i BOV blir større eller mindre enn programmert
 - det blir behov for annen dimensjonering og tilrettelegging av boligdelen for andre brukergrupper enn det som er forutsatt (for eksempel fra bokollektiv til bofellesskap), eller sykehjemsplasser til omsorgsboliger.

4.8.1.3 *Prosjektrelatert risiko*

- Entreprenørleddet: Prisnivået i bygg og anlegg kan følge annen utvikling enn resten av samfunnet (og kommuneøkonomien). Prisnivået på materialer er også uforutsigbart., etter å ha variert betydelig de siste årene.

4.8.1.4 *Kommunens ressurser til forvaltning og drift av bygningsmassen:*

- Risiko for at forvaltning, vedlikehold og drift blir ikke prioritert i budsjettarbeidet, slik at bygningsmassen forfaller og ikke oppnår sin forventede levetid på 40 – 60 år
- Vedlikeholdsbehovet blir større dersom kvalitet i investeringen blir nedprioritert.

5 PROSJEKTUTVIKLING OG UTREDNINGSBEHOV I FASE 2 KONSEPTFASEN

5.1 FASE 2: KONSEPTVALG

På grunnlag av den vedtatte behovsmeldinga og utdyping av de enkelte elementene i den, samt en erkjennelse av manglende utredning og forankring av hva en tverrfaglig tjeneste betyr i praksis (se 5.1.2) utlyses to oppdrag som skal utføres parallelt, med noen felles møtepunkter:

- Konseptvalgutredning
- Programmering tjenstedesign,

Når de to rapportene foreligger, kommer oppdrag for kvalitetssikring av KVV, evt også det andre.

5.1.1 Konseptvalgutredning

Det anskaffes et tverrfaglig KVV-team for fase 2 konseptvalgutredningen.

Hovedoppgaven er å utrede fem muligheter for løsning av BOV (nullalternativet, beholde deler av og bygge om og til eksisterende bygning på tomt A, eller nybygg på hhv tomt A, B og C), og å vurdere disse opp mot vurderingskriterier gitt fra kommunen.

Det gis opsjon på utarbeidelse av planprogram til reguleringsplan som avslutning av fasen. Det gis ikke opsjon på videre arbeide i fase 3 eller 4.

5.1.2 Rom- og funksjonsprogram (programmering og tjenstedesign)

Det anskaffes et team som skal jobbe spesifikt med programmering og tjenstedesign i fase 2 konseptvalgutredning.

Hovedoppgaven er å utvikle tjenesten mtp framtidens tverrfaglig arbeide med god kvalitet og effektiv økonomisk drift. Det innebærer en videre utvikling av tjensteprofilen og samarbeidsmodellene innen BOV sammen med de ansatte i tjenesten. Dette må forankres i organisasjonen på en slik måte at det er forståelse for at dette betyr endret praksis i arbeidshverdagen for de ansatte i BOV. Dette må «oversettes» til videreutvikling og kvalitetssikring av rom- og funksjonsprogrammet, særlig mtp behov for samlokalisering og sambruk av arealer.

Det oppdaterte rom- og funksjonsprogrammet må altså ivareta både **samarbeid i tjenesteutøvelsen og sambruk av arealer.**

Behovet for denne utredningen bygger på en erkjennelse av at det, etter Fase 1 behovsmelding, er behov for en sterkere forankring blant de ansatte og tillitsvalgte hva en tverrfaglig tjeneste betyr i praksis. Jfr beskrivelse av «innsiktsfasen» i Kommunal rapport 06.11.23 (lenke under):

Men eiendomskostnaden blir likevel liten i forhold til personalkostnaden, som kan utgjøre opp mot 80 prosent. Det viktigste er derfor at lokalene understøtter behovene til de som skal utføre sin jobb eller virke der, slik at bygget kan stimulere til trivsel, samhandling, helse og effektivitet for ulike brukere.

De virkelig gode nyhetene er at god tilrettelegging til ulike behov ikke krever mer plass – snarere tvert om. Ved at ansatte og brukerrepresentanter kan få tid og mulighet til å forstå hva man egentlig trenger, gjennom en god og tilrettelagt innsiktsfase, ender man som regel med å trenge mindre enn man hadde. Dette fordi man har fått anledning til å delta i sortering og prioritering av alternativene, og dermed blitt mer bevisst sitt eget behov.

Altfor mange kommunale eiendomsstrategier hopper bukk over dette, og antar at arealeffektive konsepter er noe man kan innføre som prinsipp. Man forutsetter ofte at mobilitet, sambruk på tvers av tjenesteområder, nye fleksible arbeidsformer og mye annet nærmest automatisk medfører lavere arealbruk.

Utfordringene med å forklare for brukerne hvordan de må endre sin praksis, lar man være opp til å andre å løse. Som regel møter man da stor motstand, fordi prinsippene bygges på behov som brukerne ikke kjenner seg igjen i.

[Lenke til artikkelen i Kommunal rapport](#)

Det gis ikke opsjon på videre arbeide i fase 3 og evt 4.

5.1.3 Kvalitetssikring KS1

Når KVV-teamet og programmerings-/tjenstedesign-teamet har levert sine rapporter, anskaffes et eksternt team for kvalitetssikring av arbeidet og anbefalingen, før BP2 i Kommunestyret.

Følgende kvalifikasjoner må være til stede (minimum):

- Samme kvalifikasjonskrav som KVV-team og evt programmering-/tjenstedesign-team.

Krav til leveransen i fase 2:

- Kvalitetssikring av underlag, vurderinger og konklusjoner i KVV
- Kvalitetssikring av underlag, vurderinger og konklusjoner i tjenstedesign

5.2 FASE 3: FORPROSJEKT

Det er flere mulige måter å løse denne fasen.

For ordens skyld: fasen vil ikke inneholde bare forprosjekt, men hele rekka fra programskisser, skisseprosjekt, forprosjekt til detaljprosjekt.

Kommunen har ikke tatt stilling til strategi for denne fasen, herunder om utførende entreprenør kontraheres i fase 3 eller 4.

Det er uansett valg av strategi viktig å sikre kvalitet og samtidig sikre økonomisk kontroll, så disse må ses i sammenheng.

6 GRUNNLAGSDOKUMENTER OG REFERANSER

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. Forhistorien til dette vedtaket er vist under 6.3.

Prioritering av Kvaløysletta BOV er videreført i senere justeringer av HAP, senest i *Kommunedirektørens forslag til handlingsprogram for 2023 – 2026* (KST sak 0163/22).

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 framtidsetta 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)
 - HVU 2023: Framtidsmelding heldøgns omsorg 2022-2030 (sak 20/23)

6.4 AKTUELL FINANSIERING AV INVESTERING OG DRIFT

- Husbankens investeringstilskudd kan utgjøre en vesentlig andel av byggekostnadene. Tilskuddsordningen justeres årlig.
- Det forutsettes at den statlige ordningen med momskompensasjon videreføres.
- Forøvrig kommunal finansiering av investering
- Drift finansieres med kommunale midler og beboer-/brukerbidrag

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