

KRAV FRA NES KOMMUNE VED SALG AV RUNNIVEGEN 15 OG DEL AV RUNNIVEGEN 19

Krav fra Nes kommune vedrørende salg av eiendommen Runnivegen 15 (gnr 167 bnr 402) og del av Runnivegen 19 (gnr 167 bnr 410) i Nes kommune.

Kjøper/Utbygger

Utbygger konkurrerer om pris for tomteareal, og på pris på omsorgsboliger, personalbase og garasjeplasser som Nes kommune skal kjøpe. Det kreves tett dialog mellom kjøper/ utbygger og kommunen under prosjektering og oppføring av omsorgsboligene. Kjøper skal rapportere til Nes kommune underveis om fremdrift.

Utbygger/kjøper må vise til økonomisk soliditet og gjennomføringsevne fra boligprosjekter av tilsvarende størrelse i Østlandsområdet.

Omsorgsboliger

Første fase

Nes kommune skal kjøpe 30 omsorgsboliger for målgruppen personer med demens, med tilhørende fellesarealer og personalbase, samt garasje/ parkeringsplasser. Omsorgsboligene skal kjøpes til fastpris+ off. omkostninger.

Prosjektet utvikles etter Husbankens anbefalinger og retningslinjer for type omsorgsbygg til målgruppen. Omsorgsboligene må kvalifisere for investeringstilskudd fra Husbanken. Utbygger skal ha dialog med kommunen om utforming av omsorgsboligene og tilhørende fellesarealer. Det er en forutsetning at prosjektet er funksjonelt og har god standard, slik at det både blir et godt sted å bo og en god arbeidsplass. Husbanken skal godkjenne plantegningene/prosjektet før oppstart.

Husbankens retningslinjer stiller bl.a. krav til:

- **Universell utforming**
Omsorgsboligene som finansieres med investeringstilskudd skal være universelt utformet i henhold til NS 11001. Se mer om krav knyttet til universell utforming i kapittel 5 Dimensjoneringsgrunnlag .
- **Sikkerhet ved brann**
Alle omsorgstilbud som får finansiering fra Husbanken må oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav.
- **Tilrettelegging for bruk av teknologi og hjelpemidler**
Bygningen skal være tilrettelagt for tilkobling og montering av hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingssystem og annen velferdsteknologi.

Omsorgsboligene skal være på 30 – 40 m2 per boenhet og tilrettelegges for personer med demens. Prosjektering forutsettes utført i nær dialog med Nes kommune og Husbanken.

Boenhetene skal være organisert i mindre bogrupper og bogrupperne skal være samlokalisert. Minst halvparten av boligene skal være i 1. etasje.

Leilighetene skal fordeles på fire bogrupper; 3 grupper à 8 leiligheter, og en gruppe à 6 leiligheter. I tilknytning til hver bogruppe skal det være fellesarealer bestående av oppholdsrom/ kjøkken, med direkte utgang til skjermet uteareal. Vi utfordrer kjøper til å finne løsning til rom som inspirerer til aktivitet og sosialt samvær. Fellesarealene både ute og inne skal ha spiseplass til alle beboere, og to personale.

Personalareal skal være i tilknytning etter nærmere spesifikasjoner. Personalfasiliteter skal ligge i tilknytning til bogruppene, og være dimensjonert for døgnbemanning. Lokalene skal ha wc, kontorplasser for 2 personer i.h.t. Arbeidstilsynets krav til arbeidsplasser. Ett samtalerom/møterom for 3-5 personer. Lagringsplass i tilknytning til personalfasilitetene, kan være en del av utvidet korridor. Garderobe i henhold til Arbeidstilsynets krav.

Bogrunder og fellesarealer skal ha en fleksibel bygningsmessig løsning, for å enkelt kunne dele av og/ eller åpne opp arealene.

Personalfasilitetene skal tilknyttes Nes kommune sin nettløsning, dvs. fiberkabel inn til personalbase. Nødvendige avklaring med Nes kommune / DGI underveis.

Det skal tilrettelegges for velferdsteknologi med tilstrekkelig strøm, kontakter og datanettverk i alle boenheter med tilhørende fellesarealer.

Parkeringsplasser: kommunen skal kjøpe minimum 15 parkeringsplasser, hvorav 2 plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Alle biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-bil.

16 boenheter skal være ferdigstilt senest innen 31.12.2024, og resterende 14 skal være ferdigstilt senest 2 år etter ferdigstillelse av byggetrinn 1 med 16 boenheter.

Andre fase

Resterende omsorgsboliger/boliger med tilleggsstandarder skal fremskaffes i nær dialog med Nes kommune. Nes kommune skal ikke selv investere i disse boligene. Aktuelle strategier for fremskaffelse er tildelings-/tilvisningsavtale og/eller salg.

En tilvisnings-/tildelingsavtale med kommunen vil kunne gi utleier gunstig finansiering fra Husbanken. Finansiering forutsetter at selskapet/kjøper driver profesjonell utleie og har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Dette må dokumenteres med firmaattest og en beskrivelse av utleieselskapet.

Boligene med tilvisnings-/tildelingsrett er beregnet for boligsøkere som har behov for hjelp fra kommunen til å finne en egnet bolig, og som av ulike årsaker er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Alle boenhetene skal være i god miks med ordinære boliger, og med tilgang til åpne fellesarealer designet for ulike typer av aktivitet. Fellesarealene ute og inne skal invitere og legger til rette for felleskap og sosiale soner på tvers av alder, grupper og boligtyper. Leilighetene skal ha innvendig bod og balkong/terrasse.

Generelt

Gjennomfører må ha tett dialog med kommunen om utforming av omsorgsboliger og boenheter med tillegg standarder for godkjenning. Husbanken skal godkjenne plantegningene/prosjektet.

Krav til standard/kvalitet overflatebehandling/kjøkken/fliser etc;

Alle boligene skal være funksjonelle og ha god standard, slik at det blir et godt sted å bo og en god arbeidsplass. Boligene skal ikke ha institusjonspreg. Det skal legges vekt på kvaliteter som bidrar til boligene fungerer som gode hjem og som vil gi rammen om et verdig liv. Alle materialvalg skal være av høy kvalitet og skal ha slitestyrke tilsvarende 15-20 år. På gulv foretrekkes vinyl og våtromsplater på vegg på bad, type og farge avklares ved detaljprosjektering. Takkonstruksjon skal tåle ettermontering av takheiser.

Det skal tilrettelegges for velferdsteknologi med tilstrekkelig strøm, kontakter og datanettverk.

Arkitektur/fasademateriell skal være av høy kvalitet både når det gjelder arkitektur og materialvalg. Det vil si å unngå institusjonspreg i materialvalg. Ingen svalgangsløsninger aksepteres, utforming skal stimulere til naturlige møteplasser i kommunikasjonsareal og inngangsparti.

Både innvendig og utvendig fellesarealer skal ha funksjon som sosiale møteplasser, med høye kvalitetskrav for inkludering og samhandling.

Det er lagt inn noen miljøkrav, men for ikke å fordyre boligene i stor grad er det ønskelig med en balansert miljøprofil.