



J.post ID: 22/184831

DEL TO – MER OM SAKEN

Berger sykehjem – Fastsettelse av konsept og igangsetting av planleggingsfase (BP2)

Bakgrunn og behov

Veksten i antall eldre i kommende 20 års-periode er forventet å bli høy. I første omgang vil vi se en økning i den aller eldste aldersgruppen (over 95 år), og deretter i aldersgruppen 80 – 94. Dette vil også bety at antallet demente øker, og at de fleste av disse vil trenge heldøgns omsorg.

Mange av Bærum kommunes eksisterende anlegg for heldøgns omsorg er eldre, mindre bygg med færre beboere. I flere av disse byggene er den daglige driften mindre optimal enn ønsket, fordi avdelinger må ha en viss bemanning for å fungere hele døgnet. Dette gir samlet sett behov for en større bemanning i forhold til antall beboere, enn det som kan være mulig. Større anlegg som er godt planlagt med tanke på effektiv drift legger bedre til rette for at bemanning deles mellom avdelinger. Her vil også fellesfunksjonene ha en lavere kostnad pr bruker sammenlignet med en institusjon med få brukere.

I behovsanalysen [Behov for bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger 2017 – 2036](#) var det lagt til grunn en gradvis nedtrapping fra dekningsgrad på 24,9 % til 22 %.

Kommunedirektøren har i senere tid anbefalt ytterligere reduksjon i dekningsgrad, og med fokus på å dreie tjenesten mot at eldre kan leve lenger i eget hjem. Nye plasser må være tilpasset for demente og det bør legges opp til større anlegg og mer bruk av velferdsteknologi. Nye anlegg krever bygningsmessige løsninger som skal være tilpasset tjenestene på lang sikt og bør generelt planlegges med ca 150 brukere, forutsatt tradisjonell sykehjemsdrift. Antall plasser tilpasses den enkelte tomt og prosjekt.

I [Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan \(LDIP\) 2021 - 2040](#) er det også pekt på at kommunen bør ta høyde for en økning i antall friske år og en redusert dekningsgrad ved dimensjonering av fremtidens heldøgns omsorg. Da reduseres behovet for antall plasser fra cirka 1200 til cirka 1000 plasser i 2040. Her er det lagt til grunn at ca 60 % vil være plasser i sykehjem og ca 40 % vil være omsorgsboliger.

Den ordinære driften av Berger bo- og behandlingssenter ble lagt ned i 2020 og beboerne flyttet til Lindelia. Kapasiteten i dagens bygningsmasse er 75 sykehjemsplasser og 17 omsorgsboliger. I prosjektet omtales eiendommen videre som Berger sykehjem.

Medvirkning og samarbeid

Mandatet for Berger sykehjem ble utarbeidet under perioden hvor også StimuLab-prosjektet pågikk i Bærum kommune. Problemstillinger som ble drøftet i StimuLab-arbeidet ble også tatt inn i diskusjoner om Berger og omvendt.

Eiendom har hatt et tett samarbeid med Pleie og omsorg og Barnehagekontoret fra tidlig idéutvikling og gjennom konseptfasen. En bærende idé for prosjektet har vært å skape et sted «på tvers av generasjoner», med uformelle møteplasser mellom brukere, ansatte og innbyggere.

Prosjektet har også hatt dialog med øvrige tjenesteområder og fagavdelinger i kommunen, både for å gjøre oppmerksom på mulighetene i et nytt anlegg og for å fange opp råd og innspill. I tillegg har innbyggerne svart på en enkel spørreundersøkelse om hvordan de kunne tenke seg å benytte «hjerterommet», det vil si de arealene inne og ute som kan benyttes til ulike aktiviteter og av flere enn brukerne i bygget. Eksempler på dette er kafé, dans, kurs og foredrag, forestillinger, kjøkkenhage mm.

Situasjonsbeskrivelse

Berger bo- og behandlingssenter ble bygget i 1984 og hadde 75 sykehjemsplasser frem til avvikling av driften i 2020. På eiendommen står det også et bygg med 17 omsorgsboliger, oppført i 1998. Anlegget er i midlertidig drift som avlastning i forbindelse med rehabilitering av andre eiendommer. Berger barnehage ble bygget i 1974 og består av to tilnærmet like bygg. Barnehagen er i drift og har ca 100 barn. Eiendommene grenser til hverandre, men er adskilt av en turvei/grøntdrag. Turveien er en viktig gangforbindelse opp til Rykkinn skole og idrettsanlegget. Samlet areal for hele området er ca 15 daa. Berger bo- og behandlingssenter (heretter kalt sykehjemmet) og omsorgsboligene har adkomst fra Valkyrieveien i nord og Berger barnehage har adkomst fra Friggs vei i sør.



Området er avsatt til offentlig formål og grønnsstruktur



Dagens bebyggelse på eiendommene

Dagens barnehagetomt er for liten til å kunne øke antall barnehageplasser, og sambruk/samløkalisering med sykehjemmet vil være sentralt for å kunne opprettholde normer og krav i forhold til areal per barn. De to prosjektene skal sees i sammenheng for å utnytte det samlede potensialet på de tomtene.

Bedre arealutnyttelse gjennom samløkalisering

Studier viser at tomten har kapasitet til et sykehjem med inntil 140 plasser for heldøgns omsorg, gitt et konsept med tradisjonell sykehjemsdrift. Dette er en økning på 54 plasser. Med økt fokus på tilbud for hjemmeboende eldre, er det ønskelig at det avsettes mer areal til aktivitetstilbud/dagsenter for eldre og at det også innpasses for en mindre base for hjemmebaserte tjenester

Barnehagen planlegges for 150 barn, og de to prosjektene skal sees i sammenheng med felles konseptfase, planlegging og gjennomføring. Sambruk og samløkalisering skal utredes med tanke

på å hente ut gevinster for Bærum kommune og positive effekter for brukere, lokalsamfunn og klimaet. Samtidig har det vært viktig å ivareta de enkelte tjenestenes arealbehov, slik at bygningsmassen og utearealene ikke dimensjoneres for lavt i denne fasen. Det må jobbes videre med arealeffektivisering i prosjektet. For å få til dette, forutsettes det at bygningsmassen konsentreres og at turveien som i dag deler de to tomtene kan legges om på en tilfredsstillende måte. Dette avklares gjennom reguleringsplanen.

Gjennom forberedelser av planarbeidet for Berger sykehjem og barnehage vurderes det ulike måter å sikre en tryggere skolevei for elevene som går på Rykkinn skole. Noe fysisk tilrettelegging vil kunne være aktuelle å gjennomføre innenfor dette prosjektets omfang og rammer. Samtidig pekes det på oppgaver som kommunen kan jobbe videre med uavhengig av dette prosjektet, for å sikre at barna kan ferdes trygt i området.

Mål for prosjektet

Kommunemål

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument (samfunnsdel og arealdel) og skal sette retning for utviklingen av Bærum frem til 2040.

Samfunnsdelen inneholder langsiktige utfordringer, mål og strategier for utviklingen av Bærumssamfunnet, samt kommunens tjenester og oppgaver. Samfunnsdelen setter fire hovedmål for utvikling av Bærumssamfunnet:

1. I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter
2. Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende
3. Bærumsamfunnet er klima- og miljøklokt
4. Bærum kommune er handlekraftig og innovativ

Bærum står foran utfordringer med blant annet klimaendringer og endret demografi. Nye Berger sykehjem og Berger barnehage skal bidra til at Bærum har tilstrekkelig tjenestekapasitet til å imøtekomme forventet befolkningsvekst og alderssammensetning. En samkjørt plan- og byggeprosess gir muligheter for en bedre tomteutnyttelse, sambruk av arealer og møteplasser mellom generasjoner og for beboere i nærmiljøet.

Visjonen *sammen skaper vi fremtiden* viser at kommunen ønsker en stor grad av medvirkning der utfordringer løses i samarbeid. På kommunens nettside ligger det en åpen invitasjon til å svare på en spørreundersøkelse om hvordan prosjektet kan skape merverdi for innbyggerne.

Kommunens miljø- og klimaambisjoner nedfelt i «Klimastrategi 2030» skal følges opp i prosjektet. For prosjektet betyr dette blant annet bygg og utearealer som:

- er tilgjengelige og inkluderende, og bidrar til møteplasser for innbyggere i nærmiljøet – på tvers av generasjoner
- legger opp til gjenbruk av bygningsmasse
- ivaretar de grønne kvalitetene i nærområdet og bidra til en klimaklok utvikling av kommunen

Effektmål

Prosjektets effektmål bidrar til kommunens samfunns mål. Noen effektmål kan knyttes til konkrete gevinster som skal hentes ut av gevinstansvarlig/gevinsteier. Andre effektmål forventes å gi en positiv effekt for Bærum kommune, miljøet eller lokalsamfunnet uten at de konkret følges opp av en gevinstansvarlig.

Effektmål	Tiltak
Bærum kommune oppnår en høyere arealutnyttelse og får plass til flere barn og eldre enn i dag.	Tomtegrensene opphører, turveien legges om og Berger barnehage bygges sammen med sykehjemmet.

Prosjektet skaper møteplasser og trivsel mellom generasjoner og for nærmiljøet.	Samlokalisering og sambruk av sykehjem og barnehage. Lokaler og utearealer kan brukes til samvær og aktiviteter for flere.
Prosjektet bidrar til redusert CO2-utslipp.	Gjenbruk av betong i sokkeletasje og eventuelle andre bygningsmaterialer.
Trygg skolevei	God tilrettelegging for sykling og gange, trafiksikkerhetstiltak ved behov

Resultatmål

Resultatmålene (omfang/kvalitet, kostnad og tid)

- Berger sykehjem skal stå klar til bruk innen vinteren 2027.
- Prosjektet skal tilrettelegge for arealeffektive løsninger og flere sykehjemsplasser.
- Bygninger og uterom skal være godt tilrettelagt for demente, med fleksible løsninger som kan tilpasses over tid.
- Eiendommen skal utvikles på en måte som inviterer til samvær mellom generasjoner og til glede for nærmiljøet.
- Prosjektet skal imøtekomme miljøambisjoner i kommunens klimastrategi.
- Prosjektet skal ferdigstilles innenfor kostnadsramme fastsatt i BP3.

Identifiserte gevinster

I konseptfasen er det identifisert en rekke gevinster som begrunner prosjektet. Dette er gjort i samarbeid med tjenestene (PLO og Barnehagekontoret) og Eiendomsforvaltning. Gevinstene skal konkretiseres ytterligere i planleggingsfasen og følges opp/hentes ut når prosjektet er realisert. Gevinster skal planlegge for hvordan gevinstene hentes ut.

Tiltak	Indikator	Identifisert gevinst
Et større sykehjem med god organisering av avdelinger og funksjoner og flere brukere	En bedre organisering av driften. Flere brukere som deler de samme fellesfunksjonene.	Bedre samarbeid mellom enheter. Deling av personell. Bedre oversikt. Lavere driftskostnad pr bruker.
Et større dagsentertilbud i nytt bygg enn i det tidligere sykehjemmet	Flere hjemmeboende eldre får gleden av tilbudet.	Høyere trivsel, mindre ensomhet. Mer aktivisering av hjemmeboende eldre.
En base for hjemmebaserte tjenester innpasses i sykehjemmet.	Kortere vei mellom basen og de hjemmeboende eldre i området.	Redusert kjøretid og mer tid til annet arbeid. Sparte kostnader og miljømessig gevinst knyttet til mindre behov for kjøring.
Fremtidsrettede og fleksible løsninger som er tilpasset tjenestene og forvaltning på lang sikt.	Minimale behov for ombygginger og endringer.	Forutsigbarhet for kostnader til FDVU.
Moderne velferdsteknologi og løsninger som er godt tilpasset og lesbare for demente.	Ansatte får bedre oversikt og kontroll. Større trygghet. Beboere klarer å orientere seg.	Mer tid og overskudd til samvær. Større trivsel for ansatte og brukere.
Samlokalisering og sambruk med Berger barnehage	Felles lager for enkelte varer. samkjørt bestillinger av varer, deling av arealer, samvær mellom barn og eldre, deling av uteareal (sansehage).	Spart areal og høyere trivsel. Deling av kostnader til FDVU.
Valg av holdbare materialer med riktig overflate og andre løsninger som understøtter vedlikehold og renhold.	Enklere å utføre arbeidet.	Spart tid og kostnader til renhold og vedlikehold.

Deling av parkeringsareal med Berger barnehage. Bruk av parkering til ulike tider.	Spart areal til parkering. Økt tilgjengelighet.	Mer areal til annet uteoppholdsareal og bedre utnyttelse av tomten.
Gode ventilasjonsløsninger. Valg av materialer med lav eller ingen avgassing.	Bedre inneklima.	Mindre sykefravær.

Klima og bærekraf

Klimastrategi 2030

Bærum kommunes utslipp av klimagasser skal reduseres med 65 prosent innen 2030. Bærum skal etableres som en foregangskommune innen sirkulærøkonomi, og i 2030 skal Bærum klimafotavtrykk være redusert. Indirekte klimagassutslipp fra bygg, byutvikling og forbruk må reduseres. Dette vil blant annet kreve en mer effektiv bruk av materialer og vi må i større grad prioritere renovering av eksisterende bygningsmasse fremfor å rive og bygge nytt.

Kommunen har som mål å bygge for fremtidens behov med mer fleksible løsninger og sambruk av arealer. I tillegg kan Bærum kommune redusere indirekte utslipp fra materialbruk i bygg ved mindre forbruk av materialer, økt ombruk av byggematerialer og ved å ta i bruk materialer med lavt klimafotavtrykk.

Prosjektets påvirkning på FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærum kommune skal gjøre bærekraftige og klimakloke investeringer. Det er derfor viktig at prosjektet forholder seg til FNs bærekraftsmål og er bevisst på hvilken påvirkning prosjektet har på oppnåelsen av disse. Temaer som skal ivaretas i prosjektet er listet opp i tabellen under:

Tema	Tiltak
Bærekraftige byer og lokalsamfunn	Arealeffektiv utnyttelse av tomt. Sambruk av arealer. Opprettholde en god løsning for grøntdrag/turvei og legge til rette for at nærmiljøet kan bruke området og bebyggelsen. Legge til rette for økt trivsel gjennom sosiale aktiviteter og møteplasser.
Klimagassutslipp og transport	Tilstrebe gjenbruk av bygningsmaterialer, særlig betongelementer. Valg av nye materialer med lavere utslipp. Vurdere omfang av utslippsfri maskinbruk på byggeplass og redusere antall transportere. Sambruk av parkeringsplasser mellom barnehagen og sykehjemmet. Tilrettelegge for høyere sykkelbruk, gjennom flere plasser for ansatte og besøkende.
Energi	Det planlegges oppvarming ved bruk av bergvarme. Solceller vurderes nærmere.
Biologisk mangfold	Prosjektet skal ta vare på store trær som er kartlagt på eiendommen. Bruk av lokal vegetasjon som er gunstig for pollinerende insekter.
Vann	Overvannshåndtering på egen tomt.
Innovasjon	Redusere avfallsmengde på byggeplass (NADA-prosjekt). Hensynta fremtidig gjenbruk ved valg av løsninger og montering av materialer.

Ombruk av eksisterende bygningsmasse og CO2- besparelser

Prosjektet har vurdert muligheten for ombruk av de eksisterende bygningene på eiendommen (Berger sykehjem, omsorgsboligene og de to barnehagebygningene).

Det eksisterer ikke konstruksjonstegninger og beregninger for omsorgsboligene og de to trebygningene for barnehagen, så det er kun gjort en detaljert vurdering av sykehjemmet. TEK 17 stiller strenge krav til brannsikkerhet, høyde og luftmengde i rom, innneklima. Ved

ombruk/rehabilitering av bygningen må det være mulig å gjennomføre tiltak som tilfredsstiller kravene i TEK 17 og samtidig gir en arealeffektiv og moderne løsning som ivaretar tjenestens behov.

Eiendom har også fått vurdert CO₂-besparelser knyttet til ulik grad av gjenbruk av bygningsmasse. Dette er basert på mengder bevarte materialer og utslippet dersom de aktuelle materialene måtte anskaffes som nye. Det er også estimert besparelser som følge av redusert transport av nye varer til tomten og bortkjøring av avfall. Dette er nærmere beskrevet under «Vurderte alternativer».

Vurderte alternativer

0-alternativet vil være å øke kapasiteten på eksisterende barnehage og sykehjem.

Barnehagetomten er begrenset av turveien/grøntdraget i nord, Friggs vei i sør og naboeiendommer. Det er ikke mulig å utvide kapasiteten med flere barn på eksisterende barnehagetomt. Det er heller ikke mulig å øke antall beboere i eksisterende sykehjem. I tillegg har all bebyggelse har et vesentlig vedlikeholdsetterlep.

Konsekvenser hvis prosjektet ikke gjennomføres

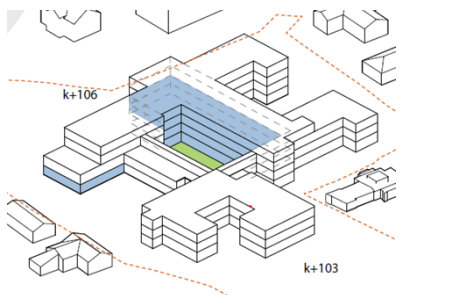
De to tomtene er i dag begrenset av turveien/grøntdraget gjennom området, Valkyrieveien i nord, Friggs vei i sør og naboeiendommer. All bebyggelse har et stort behov for vedlikehold. Hvis ikke et samlet prosjekt gjennomføres nå, er det nødvendig å bygge et nytt sykehjem og ny barnehage hver for seg på hver sin tomt, uten felles planlegging og bygging. Dette vil kunne gi noe økning i sykehjems plasser, men er antatt med arealkrevende der alle funksjoner inne og ute må løses på dagens tomt nord for turveien. For barnehagen gir dagens tomt store begrensninger på en kapasitetsøkning opp fra dagens 100 plasser.

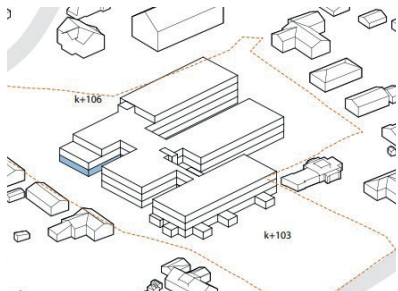
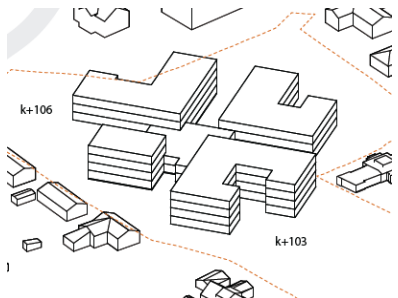
I en innledende og overordnet mulighetsstudie har vi sett nærmere på 3 alternativer med ulik grad av gjenbruk. I alle alternativer er det forutsatt en felles utbygging med fokus på samlokalisering av barnehagen og sykehjemmet.

Alternativene som er vurdert er:

1. Ombruk av sykehjemmet m/påbygg
2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)
3. Nybygg

I tabellen under er alternativene sammenlignet og kommentert. Blått indikerer ombruk av eksisterende bygg.

1. Ombruk av sykehjemmet m/påbygg 	Bevaring/ombruk av betong i sykehjemsfløy og sokkeletasje i administrasjonsfløy. Bærekonstruksjon rives ned til dekket plan 1 i administrasjonsfløyen og ned til dekket plan 2 i sykeromsfløyen. Kun råbygg står igjen. De øverste revede etasjene erstattes med helt nye etasjer med ett bæresystem utført i lette konstruksjoner (fortrinnsvis tre). Estimerte mengder bevart: 1 100 m³ betong og 39 000 kg armering. Total estimert besparelse i klimagassutslipp sammenlignet med nybygg = 291 220 kg CO₂-ekv. Besparelsen fra materialer utgjør 85 % og fra transport 15 %. Besparelsen tilsvarer 1100 flyreiser tur/retur Oslo-Trondheim.
2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner	Sykeromsfløy rives i sin helhet. For administrasjonsfløy beholdes sokkeletasjen/veggen i plasstøpt betong mot terreng i plan U, mens resterende dekker, bjelker og søyler rives ned til gulv plan U. Kjellervegger i betong mot terreng, gulv plan U og fundamenter beholdes.

	Estimerte mengder bevart: 150 m3 betong og 5000 kg armering. Totalestimert besparelse i klimagassutslipp sammenlignet med nybygg = 39 497 kg CO2-ekv. Besparelsen fra materialer utgjør 85 % og fra transport 15 %. Besparelsen utgjør 150 flyreiser tur/retur Oslo – Trondheim.
3. Nybygg 	Ingen bevaring/ombruk fra eksisterende bygg.

Samlet vurdering

Sykehjemmet er fundamentert til fjell. Hovedbæresystem er av plaststøpt betong (vegger, dekker, søyler) og fasader har teglbekledning. Beboer-rommene er avgrenset av bærende betongvegger og er mindre enn dagens standard. Høyde mellom betongdekker er 2,4 – 2,6 meter. Tekniske installasjoner som VVS, kjøling og ventilasjon har overskredet forventet levetid og spesielt luftbehandlingsanlegget har for liten kapasitet i forhold til areal og persontall. Fundamentering og bæreevne tåler en viss tilleggsbelastning ved en ombygning/utvidelse, der de øverste etasjene rives og erstattes med lettere etasjer i tre.

Alternativ 1 gir den klart høyeste besparelsen i CO2- utslipp. Det er for øvrig en del utfordringer med alternativet. Eksisterende planløsning gir enten for små beboerrom som i dag eller for store ved en sammenslåing av rom. Det er krevende å imøtekomme kravene til arealeffektivitet og funksjonalitet. Det er ikke mulig å legge horisontale føringer over himling i de etasjer som bevares. Til sammenligning bygges nye sykehjem med ca 4 meter mellom betongdekkene. For å løse dette må hele plan U benyttes som en ren teknisk etasje i stedet for beboerrom som i dag. Nytt vann-/sprinkleranlegg og avløpsledninger må tilpasses eksisterende bygning.

Bevaring av sykehjemfløyen i sokkel og 1. etg. gjør det vanskelig å finne en god løsning for omlegging av dagens turvei.

Alternativ 2 gir vesentlig mindre CO2-besparelse enn alternativ 1, men mer enn ved nybygg. Fotavtrykket til eksisterende sykehjem bevares delvis ved at sokkelen i administrasjonsfløyen blir værende som del av fundament for nytt bygg. Sokkeletasjen kan benyttes til støttefunksjoner og tekniske rom. Alternativet gir stor fleksibilitet i utforming av bebyggelsen over bakken og hvordan uterom og turvei skal ivaretas.

Alternativ 2 er lagt til grunn i den videre konseptfasen.

Ombruk av materialer

Uansett hvilken løsning vi velger for nye Berger sykehjem og barnehage, så vil vi måtte rive bygg. Det er en fordel å kunne ombruke betongelementer på stedet, men det er også mulig å se på ombruk av byggematerialer og -komponenter som rives.

Ombruk er et fagområde i utvikling i Norge, og det sirkulære markedet for byggevarer er i startgroppen. I 2021 gjennomførte Bærum kommune prosjektet «Sirkulær materialutnyttelse i kommunens bygningsmasse», med støtte fra ENOVA. Her var Berger sykehjem ett av fire bygg som ble analysert for ombruk. På et overordnet nivå ble det trukket frem at bygningsmassen hadde potensiale for ombruk av bærekonstruksjoner, tegl, glassfelter, innerdører, industrikjøkken, trapper, sanitærutstyr, brannslukkingsutstyr og utendørs anlegg.

I det videre arbeidet med prosjektet bør vi avklare følgende:

- Fremdrift knyttet til skånsom demontering av sykehjemmet/omsorgsboligene fremfor riving. I foreløpig fremdriftsplan er det lagt opp til dette.
- Nærmere kartlegging og vurdering av kostnader knyttet til at bygningsdeler må merkes og settes i system for ny planlagt bruk.
- Krav til avfallsmengde og kostnader knyttet til prosjektering/planlegging av dette.
- Mulighet for mellomlagring av materialer/komponenter på tomten eller annet sted i kommunen. Det er en fordel at dette er så nærme som mulig.

Løsningsforslag

I den videre bearbeiding av løsningsforslag, er det tatt utgangspunkt i alternativ 2 der sokkeletasje i administrasjonsfløyen av sykehjemmet er beholdt. Dette gir føringer for fotavtrykket her, men stor valgfrihet i bebyggelsen for øvrig.

Bygg og tilpasning til tomt og omgivelser

Terrenget på tomten faller fra nord mot syd med ca en etasje. Derfor er sokkeletasjen (U1) i bygg A på samme nivå med første etasje over bakken i bygg C. Ny bebyggelse er inndelt i 4 bygg for å unngå institusjonspreg, skape gode uterom og hensynta omkringliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen er hovedsakelig 3 etasjer over bakken.

Arealer og funksjoner

Prosjektet har foreløpig tatt utgangspunkt i arealprogram for Oksenøya BBS og Bærum kommunes barnehagekonsept. Vi har sett på muligheten for å effektivisere noen av arealene gjennom å trekke ut/sentralisere noen fellesfunksjoner. Det er nødvendig å jobbe videre med sambruksløsninger i neste fase.

Turvei/grøntdrag og uteområder

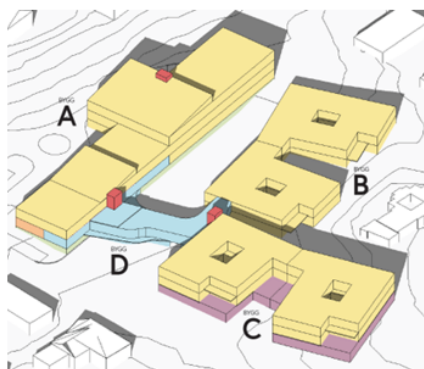
For å få tilstrekkelig areal til en større barnehage er bebyggelsen samlet mot midten av tomten, der det i dag går en turvei som skiller tomtene. Turveien er derfor flyttet og går gjennom ny bebyggelse, som vist på figuren under. Plassering og utforming av bygg gir mulighet for avgrensede uterom. Det er ønskelig å utforske om enkelte avgrensede uterom, som f.eks sansehage kan deles mellom sykehjemmet og barnehagen til ulike tider av dagen.

Adkomst og parkering

Hovedadkomsten til hele anlegget vil være fra Valkyrieveien i nord som i dag. I tillegg legges det opp til noe korttidsparkering for barnehagen i sør. Parkeringsplassene i nord kan sambrukes mellom besøkende til sykehjemmet og foreldre som henter og leverer barn. Sykkelparkering har høy prioritet, og plasseres på i nord, midten og sør. I løsningsforslaget er det tatt høyde for varelevering og renovasjon i sokkeletasje og nedkjøring til parkeringskjeller.



Forslag til situasjonsplan for ny bebyggelse



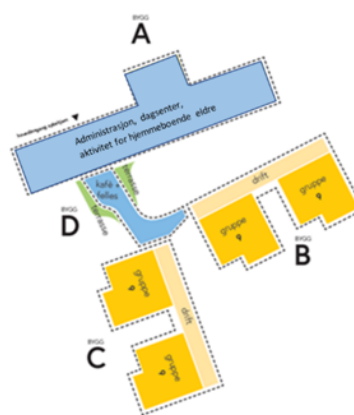
Ny bebyggelse i 4 bygg

I løsningsforslaget er ulike type funksjoner delt inn i følgende fargekoder:

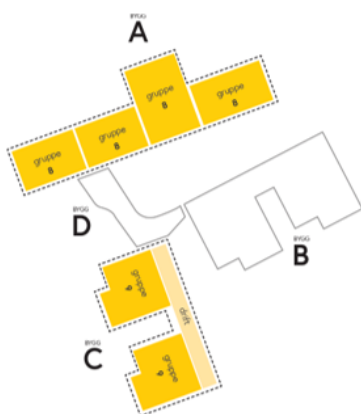
- Gult – sykehjem
- Oransje – administrasjon
- Blått – felles/arealer som kan sambrukes
- Lilla – barnehage



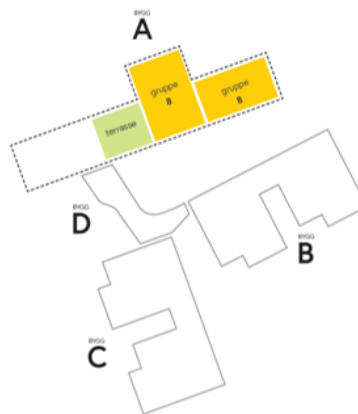
Plan U1



Plan 1



Plan 2



Plan 3

I skissene over er rom og funksjoner slått sammen for vise hovedgrep og ikke planløsning. Sykehjemmet har 14 bogrupper fordelt på 7 avdelinger. Beboerrommene er på 28 m². Bygg D fungerer som et sentralt område («hjerterommet») der kantine/kafe, aktivitetsrom, felles møterom er lokalisert. Parkeringskjeller i U2 er ikke vist.

Prosjektøkonomi

Kostandskalkylen i konseptfasen er utarbeidet av ekstern rådgiver og tar utgangspunkt i prisbildet på det aktuelle tidspunktet (januar 2022). Barnehagen og sykehjemmet forutsettes opparbeidet som ett felles byggeprosjekt. Det lagt til grunn en arealmessig fordeling av kostnader med 87,5 % til sykehjemmet og 12,5 % til barnehagen. Kostnader til utomhusanlegg og parkeringskjeller er skilt ut som egne kostnadsbærere.

Ombruk av betongsokkel i sykehjemmet er vurdert til å ha en nøytral innvirkning på kalkylen fordi det gir noen materialbesparelser, men samtidig er det usikkerhet knyttet til tilpasninger til ny bebyggelse. Det er ikke lagt til grunn at prosjektet skal miljøsertifiseres, men ha en standard tilsvarende passivhus. Det er forutsatt lavkarbonbetong og resirkulert stål i ny bebyggelse, samt lokal varmeproduksjon i form av energibrønner. I kalkylen er det tatt høyde for at utomhus i stor grad anlegges nytt, men det er aktuelt å se på mest mulig gjenbruk av utomhus i neste fase. Det er antatt en relativ høy sorteringsgrad på byggeplass og moderat mengde avfall med miljøskadelige stoffer til deponi.

Husbanken og Husbanktilskudd

Husbanken har så langt gitt positive tilbakemeldinger på løsningsforslaget. Samlokalisering mellom barnehage og sykehjem, inkluderende utearealer og turvei, nedskalert bebyggelse med lite institusjonspreg og organisering av avdelinger/bogrupper er forhold som trekkes frem.

Berger sykehjem vil gi erstatningsplasser for Bærum kommune, og kommunen kan søke om investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger til rehabilitering (uten netto tilvekst). Dette omfatter blant annet utskifting av eksisterende plasser, oppføring av nye plasser som ikke gir netto tilvekst, og dagaktivitetstilbud og andre tiltak for å forbedre og fornye tilbudet uten at det gir netto tilvekst av heldøgns omsorgsplasser. Første delutbetaling (40%) skjer ved byggestart og andre delutbetaling når prosjektet er fullført og tatt i bruk.

Usikkerhet/risiko

Usikkerheter i prosjektet er vurdert i en felles prosess med usikkerhetsanalyse ledet av ekstern rådgiver. Metoden for gjennomføring av usikkerhetsanalysen er basert på anerkjent metodikk. Hensikten er å vurdere hvilken risiko og usikkerheter som preger prosjektet gitt den informasjonen som er tilgjengelig i dag, og hvilke konsekvenser dette vil kunne ha dersom de inntreffer i senere faser av prosjektet. Det er estimert en årlig vekst i LPS på 3%. Det er særlig usikkerhet knyttet til lønns- og prisstigning (LPS) i fremtiden og hvis nivået endrer seg vil det ha stor påvirkning på kostnadene.

Det er identifisert usikkerheter i prosjektet, som kan påvirke kostnadene. Dette gjelder blant annet arealusikkerhet og videre bearbeiding av løsninger og sambruk av funksjoner for å redusere arealene. Valg av entreprisform, prosjektorganisasjon og erfaringsoverføring fra tidligere prosjekter kan også ha betydning for kostnadene. Frem til reguleringsvedtak er det usikkerheter knyttet til fremdrift, høyder avbøtende tiltak mm. Prosjektet skal i videre planleggingsfase arbeide aktivt for å redusere usikkerhetene.

Forventede FDV- kostnader

FDVU-kostnadene utgjør summen av alle kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling i bruksfasen av et bygg eller anlegg. Bygging av nye Berger sykehjem med økt kapasitet innebærer at kommunens bygningsmasse øker. Det må da avsettes kostnader i kommunens budsjett til

forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling. FDVU-kostnader er foreløpig estimert basert på erfaringstall. Vi har lagt til grunn høy kvalitet på utearealer, som f.eks sansehage og integrering av gjennomgående turvei/grøntdrag. Kostnaden tar utgangspunkt i Holtenøkkelen og i tillegg støm, kommunale utgifter og utomhus. Det er estimert en årlig FDV-kostnad på ca. 1100,- pr m2.

SHA

Byggherreforskriften stiller krav til at Bærum kommune ivaretar hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen gjennom hele prosessen. For konseptfasen innebærer dette først og fremst å etablere et initielt SHA risikobilde og å etablere beslutningsstøtte til konsept/løsningsvalg.

Eksempler på risikoforhold for prosjektet er:

- Arbeid nær installasjoner i grunnen
- Arbeid som innebærer bruk av sprengstoff
- Arbeid som innebærer at personer kan bli skadet ved fall eller av fallende gjenstander
- Arbeid som innebærer riving av bærende konstruksjoner
- Arbeid med montering og demontering av tunge elementer