



- eit fyrtårn i vest

Invitasjon til marknadsdialog

Nye omsorgsbustadar

Øygarden kommune inviterer til marknadssdialog på

Rådhuset på Straume

Dato: 26.05.2026

Tid: 12:00–15:00

Målet med dialogen er å få innsikt i:

- moglegheiter, løysingar og rammer i marknaden
- praktiske og økonomiske føresetnader
- forhold som kan bidra til ein god og føreseieleg konkurranse

Marknadssdialogen gjeld kjøp av 40 nye omsorgsbustader på Ågotnes eller Straume.

Prosjektet skil seg frå tradisjonelle bustadprosjekt ved at kommunen skal kjøpe nøkkelferdige bustadar, og soleis ikkje skal vera byggherre. Bustader med personalbase og tomt skal leverast av tilbydar i samsvar med vedlagt arealprogram. Tilbydar skal sjølv stå for anskaffing av tomt, prosjektering og bygging. Når prosjektet er ferdigstilt vil kommunen kjøpe bustadar og tomt av tilbydar for framleige til brukarar.

Overtaking av ferdig prosjekt vil skje som eit eigedomskjøp, og kjøpekontrakt vil vere etablert før utlysing av konkurransen.

Då prosjektet vil stille krav til at tilbydar må vere i stand til å levere ein tomt innanfor eit avgrensa område, ha tilstrekkeleg økonomisk bereevne og kompetanse for gjennomføring av eit slikt prosjekt ynskjer kommunen dialog med marknaden i forkant av konkurransen.

På utlysningstidspunktet vil kommunen ha klart endeleg arealprogram, funksjons- og romprogram og kontrakt for kjøp.

Prosjektet skal omfatta:

- 40 nye omsorgsbustader med fellesareal
- personalbase integrert i bygget
- tomt med tilhørande uteoppholdsareal egna for målgruppa.

Omsorgsbustadene

Omsorgsbustader er ei fellesnemning for bustadtilbod utanfor institusjon. Rettsleg sett vert bustadene rekna som heimen til bebuaren.

Bebuarar i dei nye bustadene vil ha vedtak om heildøgns helse- og omsorgstenester etter helse- og omsorgslova. Dette er personar som har behov for meir omfattande bistand enn heimetenesta kan tilby i eigen bustad, men som samstundes kan fungere med ein viss grad av sjølvstende i eit bustadmiljø.

Bygget skal innehalde personalbase med fast bemanning.

Investeringsstilskot frå Husbanken

Det skal søkjast om investeringsstilskot frå Husbanken. Kommunen vil vere ansvarleg for søknaden, men ein føresetnad er at prosjektet kvalifiserer for tilskotet.

Tilbydar må difor prosjektere i samsvar med Husbanken sin rettleiar for lokalisering og utforming av omsorgsbygg (vedlagt). Arealprogrammet tek utgangspunkt i modellen «omsorgsbustader i bufellesskap» slik denne er skildra i punkt 4.2.2 i rettleiaren.

Rettleiaren skal leggjast til grunn i sin heilskap. Punkt 5.7 inneheld ei sjekkliste for sentrale dimensjonar for omsorgsplassar, men lista er ikkje uttømmende. Det nemnast og spesielt at bygget må tilfredstille Risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav. Tilbyder bør setje seg godt inn i krav som følger av rettleiaren.

Prosjekterings- og byggeprosessen må leggje til rette for medverknad frå kommunen.

Relevant regelverk og ansvar

Personalbasen skal nyttast av kommunalt tilsette. Relevante krav frå Arbeidstilsynet skal ivaretakast, og tilbydar har fullt ansvar for:

- søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet
- oppfølging av krav til arbeidsplassar

Tilbydar vil ha rolla som byggherre i prosjektet og må ivareta alle plikter etter byggherreforskrifta.

Overtaking og oppgjør skjer ved ferdig bygg. Tilbydar har fullt ansvar for at prosjektet vert levert i samsvar med gjeldande lover, forskrifter og offentlege krav.

Plassering

Bustader med personalbase skal primært plasserast på Ågotnes, som er kommunen sitt førsteval. Dersom marknadsdialogen viser at dette er utfordrande, opnar kommunen for at prosjektet kan lokaliserast på Straume.

Kommunen ønskjer difor også innspel frå aktørar som kan levere eit tilsvarande prosjekt på Straume.

Forhold til reguleringsplanar og byggesak

For at tilbydarar skal kunna levera det ønskje prosjektet innanfor ei realistisk tidsramme, presiserer kommunen at detaljregulering av tomter ikkje er ei aktuell løysing i denne anskaffinga. Tilbydar må, så langt det let seg gjera, basera prosjektet på eigedomar der reguleringsføremålet allereie opnar for denne typen føremålsbygg, med omtrentleg volum og høgder som samsvarar med prosjektet.

Det kan vera krevjande å finna ein eigedom som er fullt ut regulert for føremålet. Kommunen vurderer difor at ein kan akseptera dispensasjon eller reguleringsendring for mindre avvik, til dømes knytt til høgde, byggegrense eller parkering. Arealføremålet bør opna for bustadbygging og/eller offentleg eller privat tenesteyting.

Kommunen vurderer vidare at eitt av kvalifikasjonskrava i konkurransen bør vera at tilbydar kan sannsynleggjera at prosjektet let seg realisera. Endeleg tilbod må difor innehalda dokumentasjon som synar at nødvendige løyve og godkjenningar truleg kan bli gjevne.

Forslag til absolutt krav i konkurransen er skildra under:

«Tomta skal vera regulert for føremål som tillet omsorgsbygg med personalbase utan behov for detaljregulering. Eventuell dispensasjon eller reguleringsendring skal ha avgrensa omfang og vera dokumentert som realistisk gjennomførbar innan x månader. Dette inneber at eventuell reguleringsendring må kunna gjennomførast gjennom ein forenkla prosess.

For tomter som krev dispensasjon eller reguleringsendring, må tilbydar levera dokumentasjon som sannsynleggjer at prosjektet kan realiserast.

Dokumentasjonskrav knytt til tomter med dispensasjon eller reguleringsendring er:

- *Skildring av avvik*
- *Vurdering av dispensasjon mot plan- og bygningslova § 19-2*
- *Vurdering av reguleringsendring mot plan- og bygningslova § 12-14*
- *Førehandsuttale frå kommunen, eller anna part med interesse i saka etter pbl §1-4*
- *Realistisk framdriftsplan*

Kvalifikasjonskravet inneber at kommunen vil avvise tilbydarar som ikkje dokumenterer tilbodet i samsvar med krava ovanfor.»

Konkurransegjennomføring

Konkurransen vil bli gjennomført etter:

- Forskrift om offentlege anskaffingar (FOA) del I og III

Pris vil ha ein sentral del i evalueringa. Endelege tildelingskriterium er ikkje fastsett . I tillegg vil det vere krav om:

- minimum 30 % vekting av klima- og miljøomsyn, eller
- bruk av konkrete miljøkrav i konkurransen

Kommunen ønskjer innspel frå marknaden på:

- aktuelle tildelingskriterium
- korleis ein best mogleg kan balansere pris og kvalitet
- Forhald til reguleringsplaner og byggesaka
- Kva marknaden kan tilby
- Relevante innspel for gjennomføring av konkurransen

Utlysing av konkurransen er førebels planlagt i løpet av juni. Kommunen ønskjer også innspel på hensiktsmessig tilbodstid.

Momskompensasjon

Prosjektet er føresett gjennomført på ein måte som gjev kommunen rett til momskompensasjon i tråd med gjeldande regelverk. Nærare avklaringar vil bli gjort før konkurransen vert lyst ut.

Kommunen ønskjer ein open, konstruktiv og føreseieleg dialog, og ser fram til innspel frå aktørar med relevant erfaring og kompetanse. Eventuelle spørsmål i forkant av marknadsdialogen kan stillast skriftleg via Merccell.