



Sunnfjord  
kommune

# Nytt omsorgssenter i Førde

**Reguleringsplan og moglegheitsstudie -**

**Skildring av behov**



## Innhald

<b>1 Innleiing</b>	<b>3</b>
1.1 Hovudprosessar	3
<b>2 Skildring av behov</b>	<b>3</b>
2.1 Behovsanalyse, kvalitet og kapasitet i helse og omsorg	4
2.2 Bakgrunn for val av tomt og oppstart regulering	4
2.2.1 Reguleringsgrense	5
2.3 Plangrunnlag	6
2.3.1 Status kommuneplanen – arealdel	6
2.3.2 Status reguleringsplan	6
<b>3 Omtale av oppdrag og leveransar</b>	<b>9</b>
3.1 Digitale leveransar og BIM	10
3.2 Reguleringsplan	10
3.2.1 Prosess og gjennomføring	10
3.2.2 Faglege avklaringar og utgreiingar	11
3.2.3 Mål for reguleringsplanen	11
3.2.4 Innhald og leveransar regulering	11
3.3 Moglegheitsstudie	13
3.3.1 Formål	13
3.3.2 Innhald og prosess	13
3.3.3 Leveransar	13
3.3.4 Føresetnader og avklaringar	14
3.4 Rom- og funksjonsprogram	14
3.4.1 Formål og overordna krav	15
3.4.2 Sentrale vurderingar	15
3.4.3 Prosess og medverknad	15
3.4.4 Leveranse og avgrensing	15
3.5 Eigedomsrett og råderett til leveransar	16

# 1 Innleiing

Sunnfjord kommune inviterer med dette til konkurranse om kjøp av arkitekt- og rådgjevartjenester for utarbeiding av reguleringsplan og moglegheitsstudie, som grunnlag for etablering av ny institusjon i Førde. Bakgrunnen for konkurransen er eit dokumentert og aukande behov for institusjonsplassar og eit framtidsretta omsorgstilbod tilpassa demografisk utvikling, endra brukarbehov og framtidige krav til kvalitet, berekraft og effektiv drift i helse- og omsorgstenestene.

Folketalsframskrivingar og gjennomførte analysar viser ein betydeleg vekst i tal eldre i Sunnfjord kommune fram mot 2040 og 2050, særleg i Førde. Kommunestyret har difor vedteke at prosjektet skal dimensjonerast for eit framtidig kapasitetsbehov tilsvarande om lag 70 nye institusjonsplassar, med særleg vekt på demensomsorg og framtidige omsorgsbehov. Endeleg omfang, organisering og samansetning av plassar og tilhøyrande funksjonar skal konkretiserast gjennom moglegheitsstudien og rom- og funksjonsprogram som grunnlag for vidare prosjektutvikling.

Formålet med denne konkurransen er å knyte til seg tverrfagleg kompetanse som kan bidra til å utvikle heilskapelege, funksjonelle og fleksible løysingar for ein ny samla institusjon i Førde. Prosjektet skal legge til rette for ny institusjon på den tidlegare barneskuletomta samt vidareutvikling av tenestetilbodet i eksisterande omsorgssenter. Arbeidet skal gi eit solid og kvalitetssikra plan- og prosjekteringsgrunnlag, og resultatet skal leggje premissane for vidare utvikling av valt konsept gjennom skisseprosjekt og forprosjekt.

## 1.1 Hovudprosessar

- Reguleringsplan: utarbeiding av komplett planforslag med naudsynt faggrunnlag fram til politisk vedtak.
- Moglegheitsstudie: utgreiing av alternative konsept, rom- og funksjonsprogram for valt konsept samt tilråding og avgjerslegrunnlag for vidare arbeid med skisseprosjekt og forprosjekt.

# 2 Skildring av behov

Dette dokumentet skildrar oppdragsgivar sine behov og krav til tenestene. Krava er ikkje absolutte krav sjølv om dei er formulert med «skal» eller liknande. Oppdragsgivar forventar likevel at krav er oppfylt og vil være del av kontrakten

mellom partane dersom det ikkje blir gjort uttrykkeleg atterhald i tilbodet. Sjå konkurransegrunnlaget punkt 2.3.

Eventuelle atterhald til konkurransegrunnlaget, inkludert vedlegg, skal spesifiserast klart og tydeleg i tilbods brevet. Leverandøren må skildre kva konsekvensar atterhalda får, og prisfesta konsekvensane. Det same gjeld for avvik. Atterhald og avvik skal vere presise og tydlege i tilbods brevet slik at oppdragsgivar kan vurdere dei utan kontakt med leverandøren.

## 2.1 Behovsanalyse, kvalitet og kapasitet i helse og omsorg

Sunnfjord kommune står framfor betydelege demografiske endringar som vil gje eit sterkt auka behov for institusjonsplassar dei komande tiåra. Gjennomført behovsanalyse peikar på eit framtidig kapasitetsbehov tilsvarande om lag 70 institusjonsplassar innan 2030–2040, særleg knytt til demensomsorg.

Parallelt med behovsanalysen pågår prosjektet «Kvalitet og kapasitet i helse og omsorg 2026–2040». Behovsanalysen og resultatet av dette arbeidet gir samla føringar for innhald, omfang og utforming av den nye institusjonen.

Arbeidet med ny institusjon må derfor sjåast i samanheng med ei større omstilling av helse- og omsorgstenestene, der berekraft, fleksibilitet og rett kapasitet over tid står sentralt.

Kva type plassar, funksjonar og støtteareal prosjektet skal innehalde, skal konkretiserast gjennom moglegheitsstudie, rom- og funksjonsprogram og vidare prosjektutvikling.

## 2.2 Bakgrunn for val av tomt og oppstart regulering

I kommunestyresak 085/24 vart Førde barneskule vald som tomt for nytt omsorgssenter/ny institusjon i Førde. I formannskapet i sak 068/25 vart det, som ei alternativ løysing, vedteke å få vurdert ei utbygging som tilbygg til eksisterande sjukeheim i Førde, jamfør moglegheitsstudien frå 2017. Seinare i kommunestyresak 015/26 vart det endeleg vedteke at den nye institusjonen skal lokalisast på tomte til Førde barneskule.

Sunnfjord kommune varsla oppstart av arbeid med reguleringsplan 11.02.2026 jamfør vedlagt planinitiativ, referat frå oppstartsmøte og varsel om oppstart av planarbeid. Vedlagt følgjer og innspel til varsel om oppstart frå offentlege instansar mm. Målet med den nye planen er å legge til rette for utvikling av eigedomane i tråd med kommunen sine overordna mål og politiske bestilling.

Reguleringsplanarbeidet skal avklare overordna rammer for framtidig utbygging og bruk av aktuelt planområde. Dette omfattar mellom anna fastsetting av arealformål, utnyttingsgrad, byggehøgder, trafikk- og parkeringsløyser, teknisk infrastruktur, uteareal og omsyn til omgjevnader. Reguleringsplanarbeidet skal samstundes etablere eit heilskapleg, robust og framtidsretta plangrunnlag for utvikling av nytt omsorgssenter i Førde. Planen skal sikre føreseielege rammer for utbygging og vidare utvikling av tenestetilbodet fram mot 2050, og ivareta omsyn til omgjevnader, samfunnsinteresser og berekraft.

Planarbeidet skal gjennomførast i tråd med plan- og bygningslova og legge til rette for medverknad frå relevante styresmakter, brukarar og andre interessentar.

### 2.2.1 Reguleringsgrense

For å sikre areal til å vidareutvikle tenestetilbodet fram mot 2050, skal barneskuletomta og arealet ved eksisterande omsorgssenter inngå i arbeidet med reguleringsplanen, jamfør framlegg til reguleringsgrense i figur 1 under. Området som skal inngå i reguleringsplanen er på ca. 39 daa. Det vil og vere behov for å sjå dette området i samanheng med nabolaget.



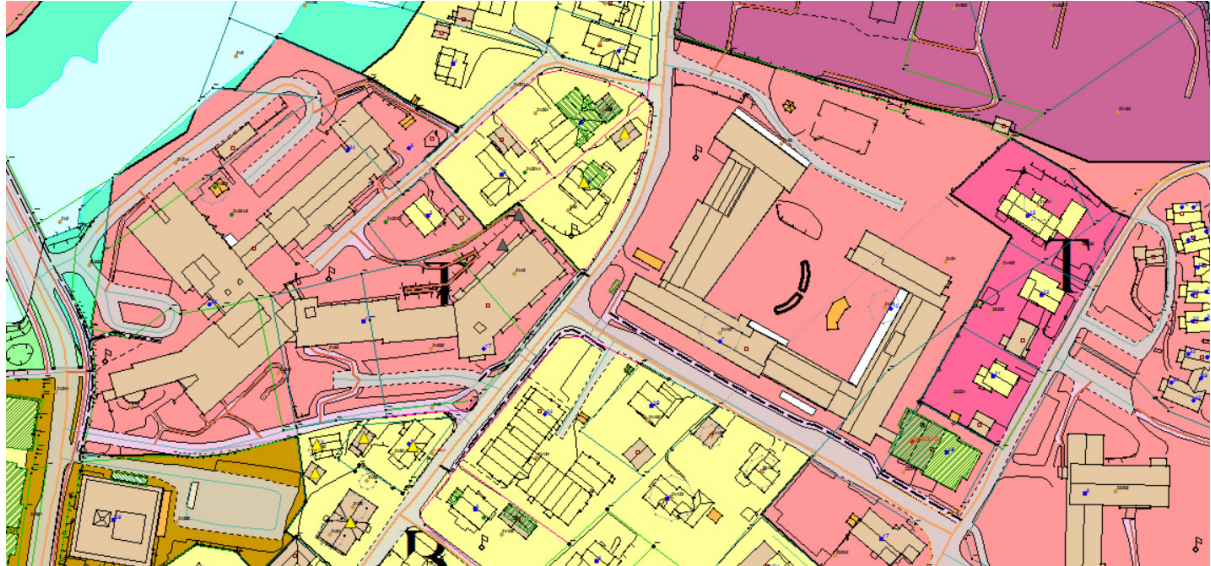
*Figur 1; Framlegg til reguleringsgrense, planområdet er vist med stipla svart linje.*



## 2.3 Plangrunnlag

### 2.3.1 Status kommuneplanen – arealdel

I kommuneplanen er arealbruken ved Førde barneskule og Førde omsorgssenter regulert til offentlig eller privat tenesteyting.



*Figur 2; Kommuneplanen 2024 – 2035. Dagens omsorgssenter ligg i vest, medan barneskulen, som skal bli til nytt omsorgssenter, ligg på andre sida av vegen like aust for dagens institusjon.*

### 2.3.2 Status reguleringsplan

Eksisterande omsorgssenter er regulert av planar frå 1995 og 2010:

- Sjukeheim, plan id: 4647\_143219950004
- Kyrkjevegen 17 m.fl, plan id: 4647\_143220090006

Eigedomen/området grensar og til følgjande planar:

- Indre Øyrane – Langebruvegen, plan id: 4647\_143220150019
- Indre Øyrane, plan id: 4647\_143220190014

Eigedomen/området til Førde barneskule har ikkje gjeldande reguleringsplan, men grensar til:

- Detaljregulering Kyrkjevegen aust med plan id: 4647\_20200018
- Prestebøen – Hagebyen med plan id: 4647\_143220030002



Figur 3; Reguleringsplanar – samla oversikt. Barneskolen (nytt omsorgssenter) er uregulert.



Figur 4; Sjukeheim (1995)

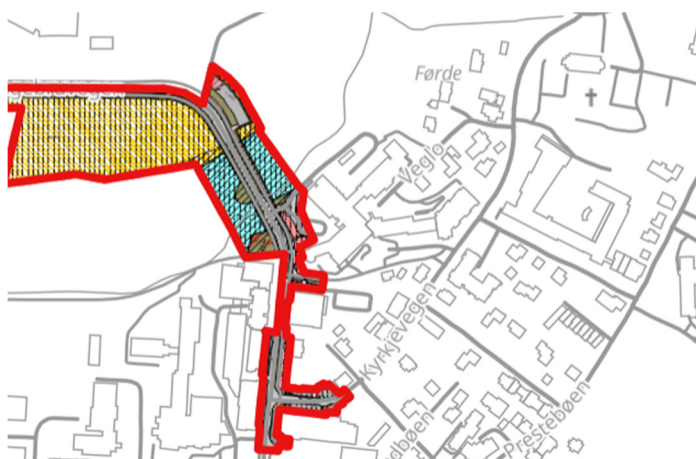




Figur 5; Kyrkjevegen 17 m. fl. (2010)



Figur 6; Del av Indre Øyrane (2019)



Figur 7; Del av Indre Øyrane-Langebruvegen (2017)





Figur 8; Del av Detaljregulering Kyrkjevegen aust (2021)



Figur 9; Prestebøen - hagebyen (2003)

### 3 Omtale av oppdrag og leveransar

I dette kapittelet vert oppdraget omtala. Det er skildra krav til prosess, innhald og leveransar. Oppdraget føreset ein parallell og samordna prosess med utarbeiding av reguleringsplan og moglegheitsstudie samt arbeid med rom- og funksjonsprogram.

Rom- og funksjonsprogrammet utviklast i arbeidet med moglegheitsstudien og vidareutviklast gjennom seinare skisseprosjekt.

Ein føreset at tilbydar har, og ved behov knyter til seg, naudsynt kompetanse for kvar enkelt fase i prosjektet:

- Reguleringsplan
- Moglegheitsstudie inkludert rom- og funksjonsprogram

## 3.1 Digitale leveransar og BIM

Prosjektet utviklast ved bruk av tverrfagleg digital modellbasert prosjektering (BIM). Modellgrunnlag og dokumentasjon skal vere koordinert mellom relevante fag og tilpassa prosjektfasen. Alle fagmodellar skal vere samordna og konsistente, og utarbeidd på eit nivå som gjer dei eigna som direkte grunnlag for vidare utvikling i skisseprosjekt og forprosjekt. Det skal leggjast særleg vekt på at modellane inneheld tilstrekkeleg informasjon om volum, funksjonar, areal og hovudsystem, slik at dei støttar både planarbeid, visualisering, analysar og vidare prosjektering.

Det skal ved avslutning av oppdraget leverast eit komplett, koordinert og kvalitetssikra digitalt modellgrunnlag som kan nyttast direkte som fundament for vidare prosjektering og gjennomføring av prosjektet.

## 3.2 Reguleringsplan

### 3.2.1 Prosess og gjennomføring

Oppdraget omfattar gjennomføring av full reguleringsplanprosess frå handsaming av innspel ved oppstartsvarsel til ferdigstilling og politisk vedtak av reguleringsplan.

Moglegheitsstudien vil danne eit viktig grunnlag for å avklare føringar og kva løysingar som blir valt i reguleringsplanen jamfør kap 3.3.

Tilbydar utarbeider reguleringsplan med tilhøyrande plandokument og nødvendige fagutgreiingar, som del av oppdraget. Reguleringsplanarbeidet skal leggje til rette for at prosjektet kan utviklast vidare til forprosjekt, og gje robuste og føreseielege rammer for vidare prosjektering og gjennomføring.

Planen skal vere tilstrekkeleg konkret til å sikre føreseielege rammer for utvikling som gir gode offentlege tenester, og samstundes leggje til rette for fleksibilitet og vidare utvikling av tenestetilbodet over tid.

Planarbeidet skal mellom anna gjennomførast i samsvar med føringar gitt i overordna planar og må sjåast i samanheng med nyleg vedtekne planar i området.

Reguleringsprosessen omfattar mellom anna å:

- ta utgangspunkt i planinitiativ og oppstartsmaterialet som er innsendt, samt summere opp og vurdere innspel
- planleggje og gjennomføre medverknad
- sikre løpande dialog og avklaringar med planmyndigheit
- utarbeide plandokument og tilpasse planforslaget etter offentleg ettersyn
- slutføre planforslaget fram til politisk handsaming og vedtak

### 3.2.2 Faglege avklaringar og utgreiingar

Planarbeidet skal avklare og dokumentere relevante areal-, miljø- og samfunnstilhøve, og skal i samsvar med oppstartsmøtereferatet og innspel etter varsling, mellom anna omfatte leveranse som skildra i punkt 3.2.4.

Planarbeidet skal om naudsynt ta omsyn til føringar i skjøtselsplan for Løken (28.03.2019).

Vidare skal planarbeidet greie ut verknader for kyrkja, nærliggande bustadområde, mellom anna knytt til sol- og skuggetilhøve, innsyn/utsyn, lys, tekniske installasjonar, grønstruktur og buffersoner.

I referat frå oppstartsmøte er det ikkje stilt krav om planprogram eller konsekvensutgreiing. Behovet for dette skal likevel vurderast fortløpande i planprosessen i tråd med gjeldande regelverk.

### 3.2.3 Mål for reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal mellom anna:

- sikre tilstrekkeleg areal for ny institusjon samt framtidig kapasitetsutviding
- leggje til rette for fleksibel utvikling over tid
- understøtte effektive og gode helse- og omsorgstenester
- bidra til berekraftige løysingar med låge klimafotavtrykk
- vere eit robust og føreseieleg grunnlag for vidare prosjektering og gjennomføring

### 3.2.4 Innhald og leveransar regulering

Leverandøren skal levere eit komplett planforslag fram til politisk vedtak, i samsvar med plan- og bygningslova, gjeldande forskrifter, kommunale og regionale føringar og denne kravspesifikasjonen.

#### **Obligatoriske leveransar for reguleringsplan**

##### **A. Plandokument**

- reguleringsplankart, i sosi- og pdf-format
- reguleringsføresegner, i Word- og pdf-format

- planomtale, i Word- og pdf-format
- merknadshandsaming og -vurdering, i Word- og pdf-format

## **B. Grunnlag og fagutgreiingar**

- arkitektonisk og landskapleg utforming, inkludert uteareal og demensvennlege kvalitetar (frå moglegheitsstudiet)
- dokumentasjon av klima-, berekraft og energivurderingar
- vurderingar av klimagassutslepp (klimagassutrekning) og klimatilpassing
- kartlegging av natur- og biologisk mangfald (inkludert vurdering av eventuell bevaring vegetasjon)
- vurdering av grunn- og geotekniske tilhøve, gjennomført tidleg og i tråd med NVE sine rettleiarar (fysisk undersøking må avklarast ved behov)
- trafikkanalyse og kapasitetsvurderingar
- vurdering av trafikktryggleik, mobilitet, parkering, tilkomst, varelevering og beredskap
- vegprosjektering ved behov (på reguleringsnivå)
- støyvurdering
- sol- og skuggeanalysar
- risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)
- VAO-rammeplan
- vurdering av kulturminne og kulturmiljø

Fleire tema kan verte naudsynte å vurdere ved behov i planprosessen.

## **C. Medverknad i reguleringsprosess**

- eit allmøte for alle tidleg i prosessen
- eigen workshop for barn og unge tidleg i prosessen
- allmøte i forkant av offentleg ettersyn
- digital medverknad for alle i t.d. ei veke etter siste allmøte

Medverknadsprosessen skal resultere i ein rapport som del av plandokumenta, og aktuelle innspel frå medverknad skal vere innarbeidd i planforslaget før offentleg ettersyn.

## **D. Illustrasjonar og visualisering**

Illustrasjonar og visualisering av prosjektet blir utarbeidd gjennom moglegheitsstudiet og blir nytta som grunnlag for reguleringsplanen. 3D-modell skal danne grunnlaget for dette arbeidet.

Plandokumenta inneheld mellom anna:

- illustrasjonar som viser maksimal utnytting
- planteikningar, oppriss og snitt
- arealtabellar
- 3–4 presentasjonsbilete (perspektiv; minst eitt i augehøgdbakkeplan)



- 1–2 illustrasjonar som viser fjernverknad

## E. Utomhusanlegg

- illustrasjonsplan som mellom anna viser:
  - utforming av utomhus- og uteopphaldsareal inkludert bevaring av vegetasjon
  - løysingar for tilkomst, bil- og sykkelparkering, oppstilling for framkomstmiddel for rørslehemma, varelevering og beredskap
  - renovasjonsløysing

### Leveranseformat og kvalitet i planforslaget

- alle leveransar skal leverast digitalt i format og målestokk godkjent av kommunen
- materialet skal vere tilstrekkeleg utarbeidd og kvalitetssikra for politisk vedtak og gi føresegelege rammar for vidare prosjektering

## 3.3 Moglegheitsstudie

### 3.3.1 Formål

Fasen skal gjennomførast på konseptnivå og gi grunnlag for vurdering av alternative løysingar for nytt omsorgssenter i Førde.

- utvikle og samanlikne minst to realistiske alternativ
- vurdere i kva grad ein kan nytte eksisterande skulebygg
- funksjonsdeling mellom eksisterande og nytt omsorgssenter
- vurdere alternativa opp mot behov, funksjon og gjennomførbarheit
- gi tilråding om val av konsept for vidare skisseprosjekt

### 3.3.2 Innhald og prosess

Moglegheitsstudien vert utvikla parallelt med reguleringsplanarbeidet og byggjer mellom anna på vedlegg og overordna føringar. Arbeidet skal avklare hovudgrep, funksjonsprinsipp og rammer for vidare utvikling.

Vurderingar i moglegheitsstudien skal utviklast med utgangspunkt i relevante krav, anbefalingar og finansieringsordningar frå Husbanken der dette er relevant for prosjektet.

Arbeidet gjennomførast i dialog og samspel med oppdragsgivar, brukarar og relevante fagmiljø.

### 3.3.3 Leveransar

**Leveransen omfattar mellom anna:**

- alternativvurdering (minst to løysingar)
- volum- og plasseringsstudium, inkl. digital konseptmodell
- funksjonsprinsipp og hovudlogistikk
- rom- og funksjonsprogram og overordna arealoversikt
- situasjonsplan og enkle planskisser
- kostnadsoverslag for alternativa med usikkerheitsvurdering og samanlikning av økonomiske konsekvensar
- samla tilråding og avgjerslegrunnlag for val av konsept

Dokumentasjon og modellgrunnlag skal utarbeidast på eit nivå tilpassa prosjektfasen og prosjektets modenheit, og vere koordinert mellom relevante fag.

### 3.3.4 Føresetnader og avklaringar

Tema som høyrer til reguleringsplanarbeidet vert handterte i reguleringsfasen.

Leveranse: samla dokumentasjon med naudsynt underlagsmateriale.



Figur 10; Dronebilde over Førde barneskule

## 3.4 Rom- og funksjonsprogram

Arbeidet med rom- og funksjonsprogram skal gjennomførast som ein integrert og tverrfagleg prosess mellom oppdragsgivar, brukarar og rådgjevarar.

Rom- og funksjonsprogram utarbeidast i moglegheitsstudien og vidareutviklast i skisseprosjektet. Programarbeidet tek utgangspunkt i vedlegg og relevante føringar.

Arbeidet med rom- og funksjonsprogram utviklast med utgangspunkt i relevante krav, anbefalingar og føringar frå Husbanken der dette er relevant for prosjektet. Dette

omfattar mellom anna vurderingar knytt til bustadkvalitet, demensvenleg løysing, universell utforming, funksjonalitet og kvalitet i omsorgstilbodet.

#### 3.4.1 Formål og overordna krav

- avklare funksjonar, arealbehov og samanhengar
- gi grunnlag for drift og organisering
- leggje til rette for fleksibilitet over tid

Programmet skal mellom anna omtale overordna prinsipp for demensvennleg utforming, trygge og oversiktlege omgjevnader og tilhøve mellom bebuarområde, fellesfunksjonar og drift.

#### 3.4.2 Sentrale vurderingar

Programmet omtalar mellom anna hovudfunksjonar og behov innan desse områda:

- bebuar- og bumiljøfunksjonar (bueiningar og fellesareal)
- demensvenleg og universell utforming
- fellesfunksjonar for aktivitet, terapi og besøk/pårørande
- personale- og administrasjonsfunksjonar
- behandlings- og støttefunksjonar
- lager og forsyning
- reinhald og avfall
- støtteareal for drift og logistikk

#### 3.4.3 Prosess og medverknad

Programarbeidet utviklast parallelt med reguleringsarbeidet. Medverknad gjennomførast som ein strukturert prosess tilpassa prosjektets fase, omfang og kompleksitet.

Leveransen skal mellom anna omfatte oppsummering av innspel, vurderingar og avklaringar frå medverknadsarbeidet.

#### 3.4.4 Leveranse og avgrensing

Rom- og funksjonsprogrammet leverast som eit samla dokument (Word/PDF/Excel/anna funksjonelt format) som grunnlag for skisseprosjekt og vidare forprosjekt med mellom anna:

- overordna mål og føringar
- funksjons- og arealprogram på programnivå (m<sup>2</sup>, hovudfunksjonar, kapasitet og nøkkeltal)
- nærleiksdigram/prinsippkisser for hovudsamanhengar

### 3.5 Eigedomsrett og råderett til leveransar

Alle dokument, modellar og anna materiale som vert utarbeidd som ledd i oppdraget, medrekna men ikkje avgrensa til plandokument for reguleringsplan, fagutgreiingar, illustrasjonar, teikningar, digitale modellar (BIM), moglegheitsstudie, rom- og funksjonsprogram og tilhøyrande analysar, skal ved levering vere oppdragsgjevar sin eigedom. Oppdragsgjevar har rett til å nytte, endre, vidareutvikle og gjenbruka materialet, heilt eller delvis, i alle seinare fasar av prosjektet, inkludert skisseprosjekt, forprosjekt, detaljprosjektering og gjennomføring.

Oppdragsgjevar står fritt til å overlate materialet til tredjepart, inkludert andre rådgjevarar eller leverandørar, utan krav om samtykke frå leverandøren. Leverandøren kan ikkje gjere gjeldande opphavsrett eller andre rettslege avgrensingar som hindrar slik bruk.

Materialet skal leverast på ein slik måte at det utgjer eit komplett og samanhengande grunnlag for vidare prosjektering, og vere tilpassa vidare bruk i digitale verktøy og modellbasert prosjektering (BIM), i tråd med prosjektet sine krav til koordinert og tverrfagleg prosjektering. Leveransane skal ha eit detaljnivå og ein kvalitet som gjer dei eigna som direkte grunnlag for vidare utvikling av valt konsept gjennom skisseprosjekt og forprosjekt.

Leverandøren har rett til å nytte materialet som referanse i eigen verksemd, med mindre teieplikt eller andre avtalte forhold er til hinder for dette. Oppdragsgjevar har ikkje ansvar for bruk av materialet etter overlevering.