

2026

Åmot – Nytt helsehus Ryslingmoen - Prosjektbeskrivelse



Figur 1-Kun illustrasjon

Tangnæs, Ole Peter
Sweco Norge AS
11.08.2026

Innholdsfortegnelse

1	Formål og dokumentets rolle	2
2	Bakgrunn og behov	2
3	Valgt konsept.....	2
4	Overordnet prosjektidé og effektmål	3
5	Innhold og funksjoner	3
6	Samling av tjenester og organisatoriske effekter	3
7	Bærekraft og miljø	4
	7.1 Overordnede bærekraftambisjoner	4
	7.2 Forankring i kommunedelplan for klima og energi	5
	7.3 Overordnede mål for prosjektet.....	5
	7.4 <i>Prosjektspesifikke minimumskrav</i>	5
8	Samspill og videre konkretisering.....	7
9	HMS, sikkerhet og arbeidsmiljø.....	7
10	Arkitektur, omgivelser og fleksibilitet	7
11	Gjennomføringsmodell og samspill	8
12	Forbehold om politiske vedtak.....	8
13	Avsluttende merknad.....	8
14	Vedlegg:	9

1 Formål og dokumentets rolle

Denne prosjektbeskrivelsen inngår som en del av tilbudsinnbydelsen for samspillsentreprise knyttet til etablering av nytt helsehus i Åmot kommune. Dokumentet beskriver byggherrens overordnede mål, behov, ambisjoner og forventede effekter av prosjektet, og skal gi entreprenør og rådgivere en felles forståelse av hva prosjektet skal svare ut for kommunen.

Prosjektbeskrivelsen er bevisst holdt på et overordnet nivå. Den erstatter ikke detaljerte krav, romprogram eller tekniske beskrivelser, men skal fungere som et styrende grunnlag for videre utvikling av løsninger i samspill.

2 Bakgrunn og behov

Åmot kommune planlegger etablering av et nytt helse- og omsorgsbygg på Ryslingmoen, sentralt i kommunesenteret. Prosjektet er forankret i kommunens langsiktige utviklingsarbeid **Helse 2050**, samt gjennomførte utredninger og mulighetsstudier utarbeidet av Norconsult og Furore arkitekter.

Dagens bygningsmasse på Ryslingmoen, herunder sykehjemsbygg oppført i 1958 og 1986, har betydelige tekniske, funksjonelle og arbeidsmiljømessige mangler. Det er dokumentert omfattende vedlikeholdsetterslep, lite fleksible planløsninger og begrensede muligheter for videre tilpasning til framtidige krav. Samlet vurdering tilsier at videre ombygging ikke gir en tilstrekkelig robust eller fremtidsrettet løsning for kommunen.

3 Valgt konsept

Kommunestyret har besluttet å gå videre med **Alternativ 3** fra Norconsult sin mulighetsstudie, som innebærer:

- Riving av eksisterende bygningsmasse på Ryslingmoen.
- Oppføring av et nytt, samlet helsehus på samme tomt.
- Etablering av en midlertidig løsning.

Mulighetsstudiene viser at dette alternativet gir:

- Best samlet funksjonell og teknisk løsning.
- Størst fleksibilitet for framtidige endringer.
- Best totaløkonomi over byggets levetid.

Første investeringsestimat var ca. 450 MNOK, med beregnet årskostnad på ca. 24 MNOK. Ved gjennomgang av arealer og behov rundt særlig fysio og legekontor, er arealbehovet redusert sommeren 2026, Med utgangspunkt i Norconsult sine opprinnelige priser tilsvarer dette en besparelse på ca 100 MNOK, slik at foreløpig og ikke prisjustert kalkyle har et estimat på 350 MNOK. Merk at estimatet er grovt, og inneholder ikke midlertidig løsning, møblering, kunst, utomhus med mer, samt at det ikke er gjennomført en samspillsfase 1 med identifisering av mulige besparelser. Estimaten er derfor usikkert, og kan kun sees på som en indikasjon av prosjektstørrelsen.

4 Overordnet prosjektidé og effektmål

Prosjektets overordnede mål er å etablere et **helhetlig, fremtidsrettet og bærekraftig helsehus** som:

- Samler sentrale kommunale helse- og omsorgstjenester på én lokasjon.
- Støtter hele omsorgstrappen i tråd med samhandlingsreformen og BEON-prinsippet.
- Legger til rette for helhetlige pasientforløp og god samhandling mellom tjenester.
- Bidrar til mer effektiv og bærekraftig drift over tid.
- Gir trygge, helsefremmende og attraktive arbeidsplasser.
- Gir kommunen fleksibilitet til å møte endrede behov frem mot og etter 2050.

Helsehuset skal være et viktig virkemiddel for å utvikle framtidens helse- og omsorgstjenester i Åmot kommune.

5 Innhold og funksjoner

Helsehuset skal dimensjoneres i tråd med kommunens behov slik disse er beskrevet i **Helse 2050**, romprogram og vedlagte utredninger.

Bygget skal blant annet inneholde:

- Sykehjemsplasser og heldøgns omsorg med tilhørende funksjoner.
- Pleie-, behandlings- og rehabiliteringstjenester.
- Kommunal legetjeneste i moderne og hensiktsmessige lokaler.
- Kjøkkenfunksjon i form av arealeffektivt produksjonskjøkken.
- Støttefunksjoner, personalarealer og tekniske rom.
- Gode løsninger for logistikk, varelevering, adkomst, økonomiinnngang og parkering.
- Bårerom og seremonirom/flerkulturelt kapell-rom hensiktsmessig plassert.

Detaljert romprogram og funksjonsbeskrivelser fra Helse 2050 er å anse som veiledende og ikke styrende. Opplysninger og forhold som samspillsfase 1 avdekker, kan gi reduksjoner og tillegg på både rom og funksjoner.

6 Samling av tjenester og organisatoriske effekter

Åmot kommune legger til grunn at samling av tjenester i ett helsehus skal gi:

- Bedre samhandling mellom fagmiljøer.
- Mer helhetlige og effektive pasientforløp.
- Bedre utnyttelse av kompetanse og ressurser.

- Mer rasjonell og robust drift.

Legetjenesten er blant annet i dag lokalisert i bygningsmasse som ikke er hensiktsmessig som legekantor. Flytting til nytt helsehus er et viktig grep for å oppnå ønskede gevinster både faglig og organisatorisk.

7 Bærekraft og miljø

Åmot kommune har gjennom kommunedelplan for klima og energi satt som mål å redusere utslipp og klimafotavtrykk med 55 % innen 2030. Prosjektering og oppføring av nytt Åmot Helsehus skal understøtte disse målene og ha høye ambisjoner innen klima og miljø. Prosjektet skal bidra til reduserte klimagassutslipp og bærekraftig utvikling gjennom energieffektive løsninger, bruk av tre og andre lavutslippsmaterialer med lavt vedlikeholdsbehov, høy grad av ombruk og gjenvinning, samt utslippsfri eller fossilfri gjennomføring av byggeplassen der dette er mulig. Prosjektet skal også legge til rette for fornybar energiproduksjon, godt inneklima, robuste og fleksible løsninger og et uteområde som ivaretar biologisk mangfold. Dette er i tråd med kommunens klima- og energiplan.

Prosjektet skal optimaliseres, utformes og dokumenteres slik at det kan kvalifisere til grønt lån. Det innebærer at prosjektet skal kunne dokumentere en tydelig miljøeffekt, for eksempel lavere energibruk, lavere klimagassutslipp, miljøforbedringer eller klimatilpasning. For nye bygg over 300 mill. kr vurderes også natur- og klimarisiko, og prosjektområdet undersøkes mot naturtyper og NVEs aktsomhetssoner. Derfor er det viktig å be om ROS-analyse og risikovurdering tidlig.

Prosjektet skal videre legge til grunn miljøprestasjon som tilsvarer Svanemerket for nybygg tilpasset helsehus/sykehjem, eller annen likeverdig og etterprøvbar dokumentasjon som viser oppfyllelse av tilsvarende krav til energi, materialer, sirkulær økonomi, inneklima og byggeprosess. Bygget skal bygges etter passivhusstandarden.

7.1 Overordnede bærekraftambisjoner

Prosjektet skal blant annet legge til rette for:

- **Reduksjon av klimagassutslipp gjennom byggets livsløp**, inkludert bygging, drift, vedlikehold og framtidig endring.
- **Lavt energibehov og energieffektive løsninger**, med god sammenheng mellom bygningskropp, tekniske installasjoner og bruk.
- **Robuste og varige løsninger** med lang levetid og lave drifts- og vedlikeholdskostnader.
- **Ressurseffektive og sirkulære løsninger**, herunder god avfallshåndtering, tilrettelegging for ombruk og materialgjenvinning.
- **En tydelig, men ikke konkluderende ambisjon om bruk av tre og/eller massivtre**, vurdert opp mot funksjon, økonomi og klimaeffekt.

Endelige løsninger skal utvikles i samspill mellom byggherre, rådgivere og entreprenør. Entreprenøren forventes å bidra aktivt til å identifisere og realisere tiltak som understøtter kommunens miljøambisjoner.

7.2 Forankring i kommunedelplan for klima og energi

Prosjektet skal utvikles i tråd med **Åmot kommunes kommunedelplan for klima og energi**, og være et konkret bidrag til å realisere kommunens mål om å:

- Redusere klimagassutslipp.
- Bruke energi mer effektivt.
- Øke andelen miljø- og klimavennlige løsninger i kommunens egen virksomhet.
- Gå foran som et godt eksempel gjennom egne bygge- og anleggsprosjekter.

7.3 Overordnede mål for prosjektet

Funksjonell og fremtidsrettet bygning:

- Bygget skal understøtte effektiv tjenesteyting, gode arbeidsforhold og trygge, verdige rammer for brukerne.

Miljø- og klimamål:

- Åmot Helsehus skal prosjekteres med ambisjon om Svanemerket sertifisering.
- Prosjektet skal innfri krav og forventninger som normalt stilles for grønt lån. (se vedlegg pkt 14)
- Materialvalg og tekniske løsninger skal bidra til lave klimagassutslipp i hele livsløpet.
- Sikre lavt energibehov og energieffektive løsninger og legge til rette for fornybar energiproduksjon.
- Optimalisere ressursbruk blant annet gjennom ombruk av materialer og interiør.

Drifts- og vedlikeholdsmål:

- Bygget skal ha lavt vedlikeholdsbehov, høy slitestyrke og god robusthet.
- Materialer og overflater skal tåle intensiv bruk over lang tid.
- Løsninger skal være enkle å drifte, rengjøre og vedlikeholde.

Samspill og kvalitet:

- Prosjektet skal gjennomføres i tett samspill mellom byggherre, rådgivere og entreprenør.
- Brukerinvolvering viktig for å ivareta både brukere og ansatte.
- Valg av løsninger skal dokumenteres og forankres gjennom samspillsprosessen og detaljprosjekteringen.

7.4 Prosjektspesifikke minimumskrav

Prosjektet skal som minimum legge til grunn følgende miljøkrav:

- Bygget skal minimum tilfredsstille passivhusnomen.

- 20% lavere klimagassutslipp fra materialer enn for valgt referansebygg, for eksempel ved bruk av tre/massivtre, lavkarbonbetong og materialer med høy gjenbruksgrad.
- Ved bruk av nytt trevirke skal 100 % være sertifisert.
- Minst 15 % ombruk eller gjenvinning der dette er realistisk.
- Sorteringsgrad for avfall på minimum 85 %.
- Total avfallsmengde på maksimalt 35 kg/m² BRA.

Miljøkravene med tiltak skal videreutvikles, innarbeides og dokumenteres gjennom samspillsfasen og detaljprosjekteringen i samarbeid mellom byggherre, rådgivere og entreprenør.

Entreprenøren skal, i samspill med byggherre og rådgivere, bidra aktivt til at prosjektets klima- og miljøambisjoner oppnås i gjennomføringen. Dette innebærer at entreprenøren må

- Sørge for at vedtatte mål og tiltak gjennomføres og dokumenteres.
- Gjennomføring av etterkontroller for å sikre at bygget fortsatt oppfyller miljøkravene etter overlevering.
- Sikre at relevante lover og forskrifter vedrørende miljø følges og ivaretas.
- Etterleve og oppdatere miljøoppfølgingsplan.

Entreprenøren skal dokumentere oppfyllelse gjennom gyldig Svanemerke, vedtatt sertifisering, eller annen likeverdig dokumentasjon som viser at de relevante Svanemerke-kravene og grønne-lån kravene er oppfylt. Dokumentasjonen skal være etterprøvbare og oppdateres gjennom samspillsfasen og utførelsen. Som minimum skal følgende inngå:

- Prosjektbeskrivelse som redegjør for valgte klima- og miljøløsninger.
- Energiberegning og annen dokumentasjon som viser at prosjektet oppfyller passivhuskravne.
- Lufttetthet skal dokumenteres etter EN ISO 9972.
- Klimagassberegning og klimagassbudsjett, med dokumentasjon av materialvalg og tiltak for utslippsreduksjon.
- Materialoversikt og produktdokumentasjon, inkludert EPD-er der dette er tilgjengelig.
- Dokumentasjon på sertifisering av nytt trevirke, for eksempel PEFC, FSC eller tilsvarende.
- Ombruksplan og dokumentasjon på gjenbrukte eller gjenvunne materialer der dette inngår.
- Avfallsplan, avfallsrapporter, veiesedler og mottakskvitteringer som dokumenterer sorteringsgrad og total avfallsmengde.
- ROS- og risikovurderinger knyttet til natur- og klimarisiko, herunder overvann, flom, skred og ekstremvær der dette er relevant.
- Eventuell annen dokumentasjon som kreves for grønt lån og Svanemerking, herunder vedtak, beregninger og annen etterprøvbare dokumentasjon.

Entreprenøren skal i samspill og gjennomføring sikre at prosjektets klima- og miljøambisjoner faktisk oppnås, og skal varsle tidlig ved forhold som kan svekke måloppnåelsen eller dokumentasjonsgrunnlaget. Dette er i tråd med prosjektets krav om tett samspill, dokumentasjon og aktiv oppfølging av miljømål.

8 Samspill og videre konkretisering

Ambisjonene i kommunedelplanen er bevisst ikke oversatt til absolutte krav i denne fasen. Endelige mål, ytelsesnivåer og tiltak skal utvikles og konkretiseres i samspill mellom byggherre, entreprenør og rådgivere.

Entreprenøren forventes å:

- bidra aktivt med kompetanse og forslag til løsninger som støtter kommunens energi- og miljømål
- synliggjøre konsekvenser, muligheter og avveininger mellom miljø, funksjon, drift og økonomi
- bidra til at prosjektet samlet sett gir høy måloppnåelse innen klima og miljø, innenfor prosjektets rammer
- bidra aktivt til at prosjektet utformes og dokumenteres på en slik måte at grønne lån, støtte fra Husbanken og andre aktuelle støtteordninger for tilsvarende prosjekter, maksimeres

9 HMS, sikkerhet og arbeidsmiljø

HMS skal være et grunnleggende premiss både i prosjekteringsfasen, byggefase og i byggets driftsfase. Dette innebærer:

- Ivaretagelse av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø under prosjektering og bygging
- Utforming av bygget med fokus på trygge, helsefremmende og effektive arbeidsplasser, både for utførelse og driftsfase av bygget.
- Medvirkning fra ansatte og vernetjeneste

Planer for bygningsmessige arbeider skal behandles i tråd med arbeidsmiljøloven § 2-4, herunder i AMU og/eller med verneombud, med avklaring av eventuell foreleggelse for Arbeidstilsynet.

10 Arkitektur, omgivelser og fleksibilitet

Helsehuset skal:

- Ha god arkitektonisk kvalitet.
- Tilpasses tomten, omgivelsene og lokalsamfunnet ellers, inklusiv tilstøtende bygg.
- Ta hensyn til kvartalsstruktur og overordnede grep slik dette er belyst i Furor arkitekters mulighetsstudie.
- Fremstå som et tydelig og tilgjengelig offentlig bygg.

Tomten har en svært sentral beliggenhet i forhold til rv. 3 og innfartsåren via Tollef Kildes gate, og bygget vil være godt synlig og iøynefallende. Dette stiller

krav til arkitektonisk utforming, orientering og samspill med omgivelsene, samt at det ferdige bygget ikke skal ha et «institusjonspreg».

Bygget skal utformes med fleksible og generelle løsninger som kan tilpasses framtidige behov, og støtte effektive arbeidsprosesser, logistikk og pasientflyt. Her ønsker byggherren å spille på entreprenørens og rådgiverens erfaring fra tilsvarende prosjekter fra tidligere for å få mest mulig fleksibilitet tilbake for investeringene i prosjektet.

11 Gjennomføringsmodell og samspill

Prosjektet planlegges gjennomført som samspillsentreprise med tidlig entreprenørinvolvering.

Byggherren forventer:

- Tett og tillitsbasert samarbeid mellom byggherre, entreprenør og rådgivere.
- Aktiv medvirkning i utvikling og optimalisering av løsninger.
- Felles fokus på måloppnåelse innen kvalitet, funksjon, miljø, HMS og økonomi.
- At byggekostnadene vil være på nivå med eller lavere enn tilsvarende bygg basert på kvadratmeterpris.

Denne prosjektbeskrivelsen skal legges til grunn for entreprenørens forståelse av byggherrens mål og ambisjoner med helsehusprosjektet.

12 Forbehold om politiske vedtak

Prosjektet er betinget av nødvendige politiske vedtak og bevilgninger. Byggherren forbeholder seg på bakgrunn av dette retten til, uten angivelse av grunn, helt eller delvis, å avbryte prosjektet på ethvert tidspunkt i samspillsfasens del 1, eller før eventuell overgang til fase 2 og gjennomføring.

Ved slikt avbrudd kan samspillsentreprenøren ikke gjøre gjeldende krav om erstatning for positiv kontraktsinteresse, herunder tapt fortjeneste, forventet dekningsbidrag, produksjonstap eller andre indirekte tap.

Entreprenørens eventuelle krav som følge av avbrudd er begrenset til dokumenterte og nødvendige kostnader som er påløpt i samspillsfasen frem til tidspunktet for avbruddet, i den utstrekning disse er forhåndsgodkjent av byggherren og innenfor avtalt økonomisk ramme.

Samspillsentreprenøren aksepterer at deltakelse i samspillsfasen skjer med denne risiko, og at byggherren ikke pådrar seg ytterligere ansvar som følge av at partene ikke går videre sammen i fase 2.

13 Avsluttende merknad

Prosjektbeskrivelsen skal tydeliggjøre hvilke behov, mål og ønskede effekter Åmot kommune søker å oppnå gjennom etableringen av nytt helsehus på Ryslingmoen. Dokumentet skal bidra til å sikre felles retning og forståelse i samspillsfasen, og danne et godt grunnlag for videre utvikling av prosjektet.

14 Vedlegg:

Sammenheng og overlapp mellom Svanemerke og grønne lån

Svanemerket	Grønt lån	Type overlapp
Lavt energibehov: svanemerkede bygg skal ha minst 10 % bedre energibehov enn nesten-nullenergibygg (NZEB)	Nye bygg med lavt energibehov: 20 % lavere beregnet netto energibehov enn TEK17, eller 10 % lavere enn nZEB-kravet	Direkte
Krav som fremmer sirkulær økonomi, bl.a. materialloggbok og krav til byggavfall som fremmer ombruk og materialgjenvinning	Bruk av klima-/miljøvennlige materialer, inkludert resirkulerte materialer og/eller ombruk av materialer	Direkte
Krav til sertifisert trevirke fra ansvarlig skogbruk	Ved bruk av trebaserte materialer må trevirket være sertifisert gjennom PEFC, FSC eller tilsvarende	Direkte
Materialkrav som skal redusere klimapåvirkning og sikre miljøvennlige byggematerialer	Nye bygg i klimavennlige materialer, bl.a. trebaserte hovedkonstruksjoner, lavkarbonbetong klasse A eller ombruk	Delvis
Klimagassregnskap er del av Svanemerkets krav for relevante nye bygninger/EU-taksonomi-tilpasning	Nye bygg med lavt klimagassutslipp: 30 % lavere klimagassutslipp enn referansebygg, dokumentert etter NS3720	Delvis
Lokal energiproduksjon og tiltak som solceller/fornybar energi kan inngå som del av helheten i svanemerkede bygg	Nye bygg med lokal energiproduksjon: minst 50 % av beregnet levert energi dekkes av lokalprodusert fornybar energi	Delvis
Krav til godt innneklima, fuktkontroll og kvalitet i byggeprosessen	Ikke et eget hovedkriterium i de viste grønne lånekravene, men kan støtte helhetsvurdering i miljøsertifisering	Delvis

Tema	Typisk dokumentasjon for Svanemerket helsebygg	Typisk dokumentasjon for grønt lån	Overlapp
Energi	Energiberegning/energiebehov, ofte knyttet til krav i kriteriedokumentet og bilag for energiberegning	Evalueringsav totalt beregnet energibehov mot TEK17, bygnings-BRA, og ev. energiattest/SN-NSPEK 031:2021	Høy
Energigjytelse / sertifisering	Dokumentasjon på at bygget oppfyller Svanemerket, inkl. gjennomført eller vedtatt sertifisering når dette brukes som grunnlag	Gjennomført eller vedtatt sertifisering kan brukes for grønt lån under miljøsertifiserte bygg	Høy
Materialvalg	Material-/produktokumentasjon, loggbok, kjemikalie- og produktkrav, samt krav til ressurseffektivitet og sirkulær økonomi	Prosjektbeskrivelse og beskrivelse av valgt materialløsning; ved trevirke også PEFC/FSC eller tilsvarende, og hvis tilgjengelig klimagassberegninger	Høy
Sertifisert trevirke	Krav til tretråvarer og sporbarhet/sertifisering i Svanemerket	Trevirke må være miljøsertifisert gjennom PEFC, FSC eller tilsvarende ordninger ved bruk av trebaserte materialer	Høy
Ombruk / sirkularitet	Dokumentasjon på ombruk, materialgjenvinning og ressursbruk i loggbok og ressurseffektivitet	Beskrivelse av materialløsning kan inkludere ombruk av materialer/masser som del av kriteriet	Høy
Klimagass / miljøeffekt	Klima- og miljøvurderinger inngår i Svanemerket, særlig gjennom energi, materialer og klima-delen	Prosjektbeskrivelse som dokumenterer oppnådde miljøeffekter, og hvis tilgjengelig klimagassberegninger	Delvis