



NORDREISA KOMMUNE
RÁISSA SUOHKAN
RAISIN KOMUUNI



Totalentreprise

Omsorgsboliger Sonjatunvegen

Miljøprogram

20.02.2026

haldde
ARKITEKTER AS

Innholdsfortegnelse

1.	Prosjektbeskrivelse	3
1.1	Kort om oppdraget	3
1.2	Arealer	3
1.3	Oppdragsgiver	3
2.	Overordnede føringer	4
2.1	Offentlige lover og forskrifter	4
2.2	Andre rammebetingelser	4
3.	Miljømål	5
3.1	Ledelse og strategi	5
3.2	Helse-, inne- og utemiljø	5
3.3	Klima	6
3.4	Energi	6
3.5	Sirkulærøkonomi, ressurser, materialer og ombruk	7
3.6	Avfall	7
3.7	Transport i drift	8
3.8	Byggeplass	8
3.9	Arealbruk og økologi	8
3.10	Klimatilpasning	9
3.11	Forurensning	9

1. Prosjektbeskrivelse

1.1 Kort om oppdraget

Nordreisa kommune inviterer til tilbudskonkurranse for etablering av 24 nye omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer ved siden av dagens Sonjatun helsesenter og sykehjem på Storslett. Det er utarbeidet et forprosjekt som skal videreutvikles i detaljprosjekteringsfasen.

Tiltaket er et prosjekt i to etasjer med kjeller under en del av bygget. Det er 12 leiligheter i hver etasje med fellesarealer sentralt plassert i bygget. Bygget er oppdelt i tre seksjoner/fløyer. En vestvendt fløy, en sørvendt og en mer sørøstvendt.

I byggets vestre fløy er det planlagt 8 leiligheter (4 leiligheter pr. etasje) i bofellesskap med felles stue/kjøkken i hver etasje. Hver leilighet i bofellesskap har bruksareal (BRA) på 41 m². Alle leiligheter har vestvendte balkonger. Øvrige 16 leiligheter (8 i hver etasje) er selvstendige boenheter med bruksareal (BRA) på 55 m². Alle leiligheter har egne sør/sørøstvendte balkonger.

En felles adkomst med korridor knytter alle deler av bygget sammen. I dette fellesarealet er det avsatt plass for sosiale soner/møteplasser. I tillegg er det planlagt en felles stue/tv-stue for uformelt samvær. I tilknytning til felles adkomst og sosiale arealer ligger ønskede personalfunksjoner og driftstekniske anlegg slik at det er kort vei fra leiligheter til alle støttefunksjoner i bygget. Fra fellesområdene er det også planlagt utgang til felles uteoppholdsareal.

Tiltaket er plassert på vestlig del av eiendom gnr/bnr. 15/100, Sonjatunvegen 21. Prosjektet kalles **Omsorgsboliger Sonjatunvegen**, og gjennomføres som totalentreprise.

1.2 Arealer

Prosjektet omfatter følgende arealer:

Etasje	Bruksareal (m ²)	Bruttoareal (m ²)
Kjeller	267	298
1. etasje	1051	1127
2. etasje	1051	1127
Sum	2369	2552

1.3 Oppdragsgiver

Byggherre og oppdragsgiver for prosjektet er Nordreisa kommune. Prosjektledere er:

Ole A. Henriksen, ole.henriksen@nordreisa.kommune.no, telefon 77 58 80 51, mobil 41 67 57 23

Ron Victor Olsen, ron.olsen@nordreisa.kommune.no, telefon 77 58 80 44, mobil 41 86 32 82

2. Overordnede føringer

2.1 Offentlige lover og forskrifter

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (§ 29-5) stiller krav til at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til blant annet miljø, energi og bærekraftighet. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at blant annet krav til forsvarlig energibruk og innemiljø blir oppfylt. I tillegg kreves det at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid. Samtidig skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet. Kravgrunnlaget for ytre miljø er gitt i Byggteknisk forskrift (TEK17), kapittel 9: «Byggverk skal prosjekteres, oppføres, driftes og rives, og avfall håndteres, på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljøet. Byggeavfallet skal håndteres tilsvarende.» I kapittel 17 stilles det krav til klimagassregnskap fra materialer. Dette skal utarbeides ved oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning, basert på metoden i Norsk Standard NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger. Det stilles også krav til hvilke bygningsdeler og livssyklusfaser som skal inkluderes i regnskapet. Konkurranseregler

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlig anskaffelser (LOA) LOV-2017-04-21-18 og forskrift om offentlig anskaffelser (FOA) FOR 2022-03-31-498 - del I og del II gjelder for konkurransen.

Anbudet skal gis på grunnlag av innhold og bestemmelser i de anbudsdokumenter som er listet opp i prosjektbeskrivelsen. Vi ber leverandørene sette seg inn i samtlige dokumenter vedlagt i denne konkurransen.

2.2 Andre rammebetingelser

For prosjektet er det satt egne målsetting ifht. FNs bærekraftsmål. Bærekraftsmålene er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. For at verden skal nå bærekraftsmålene innen 2030, må alle deler av samfunnet bidra, og ifølge FN kan to tredjedeler av delmålene kun nås gjennom lokal innsats.



Dette prosjektet bidrar positivt til flere av delmålene, men fokuserer i aller størst grad på bærekraftsmål nr. 11 «Bærekraftige byer og lokalsamfunn» med en målsetning om å sikre tilgang på trygge boliger, bidra til å regulere bolig- og leiemarkedet og videreutvikle og engasjere lokalsamfunnet. Ved å satse på vekst og utvikling i lokalsamfunn bidrar man til at flere mennesker møtes, støtter lokalt næringsliv og samlet bidrar til å skape et robust, trygt, hyggelig og inkluderende bomiljø. Som del av bærekraftsmål 9 vil nye investeringer i infrastruktur og teknologi for omsorg kunne fremme innovasjon innen helse- og omsorgstjenester, og ettersom prosjektet planlegges med fokus på energieffektivitet og fornybare energikilder, vil prosjektet bidra til bærekraftig energibruk som bærekraftsmål nummer 7. Ved å tilby egnede boliger for beboerne, kan prosjektet også bidra til å forbedre livskvaliteten og helsen til innbyggerne i Nordreisa kommune, en viktig del av bærekraftsmål nummer 3.

3. Miljømål

3.1 Ledelse og strategi

Mål	Krav/tiltak
3.1.1 Miljøansvarlig hos entreprenøren	Det skal utpekes en miljøansvarlig hos entreprenør som skal påse at miljøhensyn blir ivaretatt. Miljøansvarlig har også ansvar for at miljømål og -krav gjennomgås med relevante medarbeidere minimum ved hver faseovergang. I tillegg har vedkommende ansvar for å arrangere månedlige miljømøter mellom byggherre, entreprenør og rådgivere. Miljøansvaret kan legges til en person som allerede er engasjert i prosjektet

3.2 Helse-, inne- og utemiljø

I bygg er helse, inne- og utemiljø et viktig område og vil være viktig for utforming av bygget.

Mål	Krav/tiltak
3.2.1 Gode dagslysforhold (ref. TEK17 § 13-7)	I rom for varig opphold gjelder følgende: Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %. Samsvar dokumenteres med beregninger av mest kritiske rom i forhold til dagslysforhold. Beregninger utføres med simuleringsverktøy validert etter CIE 171:2006 og forutsetninger gitt i NS-EN 12464-1:2011 kapittel 4.4
3.2.2 Helse- og miljøfarlige stoffer (ref. TEK17 § 9-2 og Produktkontrollloven)	Produkter som inneholder helse- og miljøfarlige stoffer som finnes på Miljødirektoratet (MDir) sin liste over prioriterte stoffer (Prioritetslisten) samt EUs kandidatliste, er uønsket og skal ikke benyttes. Kravet er ufravikelig. Produkter skal ha komplette sikkerhetsdatablad på norsk, svensk, dansk eller engelsk som kan forevises oppdragsgiver på forespørsel. Substitusjonsvurderinger kan gjøres og godkjennes av oppdragsgiver i en fravikssøknad. Alle produkter skal være forskriftsmessig merket og lagret. Dokumentasjon kan være EPD'er, Svanen, EU-blomst, ECO product, CEmerking og SINTEF godkjenning hvis innhold av stoffer på kandidatlista til REACH er dokumentert.
3.2.3 Lavemitterende materialer som genererer minimalt med støv i levetiden (ref. TEK17 § 13-1)	Det skal benyttes lavemitterende materialer i henhold til NS 16798 (tabell B.17, "Produkter med svært lave utslipp for bygninger med svært lav forurensning"), på alle materialene innenfor dampspærren. Kravet skal oppfylles for 3 av 5 produktgrupper i listen under: a) innendørs maling og overflatebehandling b) trebaserte produkter (inkl. tregulv) c) gulvmaterialer (inkl. avrettingsmasser) d) himling, vegg- akustikk- og isolasjonsmaterialer e) lim- og tetningsmasser innendørs (inkl. gulvlim) Godkjent dokumentasjon er sertifikater som M1, EC1 plus, EC 1, Sintef TG og Ecoproduct grønt/kategori 1 - se arkfanen "Emisjonskrav". Svanemerket godkjennes for treplater, gulvlim og gulvbelegg (ikke tre- og linoleumsgulv). Det bør velges løsninger som minimerer støvsamling og er rengjøringsvennlige.

	Dokumentasjon kan være utskrift fra digitalt stoffkartotek som viser samsvar med kravet. Dersom Cobuilder benyttes skal HEA02-filter aktiveres. Testrapporter eller svanemerkede produkter.
3.2.4 Inneklima (ref. TEK17 § 13-4)	Termisk inneklima i rom for varig opphold skal tilrettelegges ut fra hensynet til helse og tilfredsstillende komfort ved forutsatt bruk. Det anbefales at lufttemperaturen så langt det lar seg gjøre holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov. Lufttemperatur tilpasses rommets funksjon og bruk, og muligheter for individuelle reguleringsmuligheter bør tilstrebes. Se §13-4 Tabell 1 for anbefalte verdier for operativ temperatur. Dokumentasjon kan være Rapport med inneklimaberegninger.

3.3 Klima

Mål	Krav/tiltak																
3.3.1 Ønsker å oppnå et med lavt klimagassutslipp til materialer. (ref. TEK17 § 17-1)	Klimagassregnskap utføres «as built» ved ferdigstilt prosjekt.																
3.3.2 Terskelverdier for utslipp (ref. Grønn materialguide)	Stille krav til terskelverdier iht. tabellen under: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Materialer</th><th>Terskelverdi, maksimalt utslipp</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gipsplate, standard</td><td>1,95 kg CO₂e/m²</td></tr> <tr> <td>Gipsplate, robust</td><td>2,8 kg CO₂e/m²</td></tr> <tr> <td>Vinyl gulvbelegg</td><td>6,1 kg CO₂e/m²</td></tr> <tr> <td>Keramisk flis</td><td>11,2 kg CO₂e/m²</td></tr> <tr> <td>Linoleum</td><td>3,8 kg CO₂e/m²</td></tr> <tr> <td>Teppegulv</td><td>7,0 kg CO₂e/m²</td></tr> <tr> <td>Glassullisolasjon</td><td>0,7 kg CO₂e/R=1* *1m² isolasjon med en tykkelse som tilsvarer en termisk motstand lik 1R</td></tr> </tbody> </table> Dokumenteres gjennom EPD.	Materialer	Terskelverdi, maksimalt utslipp	Gipsplate, standard	1,95 kg CO ₂ e/m ²	Gipsplate, robust	2,8 kg CO ₂ e/m ²	Vinyl gulvbelegg	6,1 kg CO ₂ e/m ²	Keramisk flis	11,2 kg CO ₂ e/m ²	Linoleum	3,8 kg CO ₂ e/m ²	Teppegulv	7,0 kg CO ₂ e/m ²	Glassullisolasjon	0,7 kg CO ₂ e/R=1* *1m ² isolasjon med en tykkelse som tilsvarer en termisk motstand lik 1R
Materialer	Terskelverdi, maksimalt utslipp																
Gipsplate, standard	1,95 kg CO ₂ e/m ²																
Gipsplate, robust	2,8 kg CO ₂ e/m ²																
Vinyl gulvbelegg	6,1 kg CO ₂ e/m ²																
Keramisk flis	11,2 kg CO ₂ e/m ²																
Linoleum	3,8 kg CO ₂ e/m ²																
Teppegulv	7,0 kg CO ₂ e/m ²																
Glassullisolasjon	0,7 kg CO ₂ e/R=1* *1m ² isolasjon med en tykkelse som tilsvarer en termisk motstand lik 1R																
3.3.3 Betong	Lavutslippsbetong min. klasse B skal benyttes. Dokumenteres gjennom EPD																

3.4 Energi

Energi er et viktig tema å jobbe med tidlig. Her vil utforming av bygningskroppen ha stor betydning for resultatet. Det anbefales at det startes en tverrfaglig prosess for å jobbe med bygningskroppen, for å redusere energibehovet til bygget. Det er også viktig at det settes ambisjoner tidlig. Da har prosjektet noe å strekke seg etter og man kan vurdere alternativer opp mot ambisjonene til prosjektet. Temaer i dette kapitlet vil typisk være energibehov, energitilførsel, energiforsyning og energioppfølging.

Mål	Krav/tiltak
3.4.1 Energiberegninger	Bygget skal oppfylle kravet til energiramme for Boligblokk i TEK 17 § 14-2, alternativt vha. energitiltaksmetoden.
3.4.2 U-verdier	Gjennomsnittlig U-verdi skal være bedre eller lik 1,0 W/m ² K for dører og vinduer.

3.5 Sirkulærøkonomi, ressurser, materialer og ombruk

Materialer er også et tema hvor premissene legges tidlig. Det kan være vanskelig å oppnå lavt klimagassutslipp fra materialer når man starter seint å jobbe med klimagassutslipp. Materialer omhandler også andre temaer som planlegging av materialbruken, slik at den blir effektiv. Det handler også om muligheter for bruk av ombruk av materialer og å legge til rette for fremtidig ombruk ved f.eks. å planlegge for demontering. Under dette kapitlet kan også ansvarlig innkjøp av materialer behandles. Ombruk er et viktig område for å redusere byggets klimafotavtrykk.

Mål	Krav/tiltak
3.5.1 Trevirke	Trevirke og trevirke baserte produkter skal være produsert av tømmer fra FSC levendeskog-sertifisert eller PEFC-sertifisert skog. Tømmer fra regnskog skal ikke benyttes, uansett sertifiseringsordning. Dokumentasjon kan være FSC- eller PEFC-sertifikat på alt trevirke og trebaserte produkter som benyttes til bygget.
3.5.3 Ombruk og materialgjenvinning (ref. TEK17 § 9-5)	Det skal etterstrebes å ta materialvalg med bakgrunn på ombruk og materialgjenvinning for å unngå unødvendig avfall. Bygget skal bygges slik at det er lett å ombruke materialene senere.
3.5.3 Materialer som er knappe ressurser	Det bør unngås å bruke materialer av knappe ressurser (feks. sink/kobber/krom) i så stor grad som mulig. Det skal ikke brukes til utvendig kledning (fasade- og takplater) og til rør. Dokumenteres gjennom beskrivelse av materialene som er brukt.

3.6 Avfall

Avfall bør sees på som en ressurs og det bør jobbes med løsninger som fremmer ombruk av avfall fra byggeplass. Prosjekteringen av bygget er et viktig grunnlag for å redusere avfallsmengden på byggeplass. Kildesortering er en viktig faktor, men det bør jobbes aktivt med å redusere avfallet fra byggeplasser og tilrettelegging for at materialgjenvinning kan skje.

Mål	Krav/tiltak
3.6.1 Materialgjenvinning	Det skal benyttes og opprettes returordninger mellom innkjøper og leverandør i byggeperioden. Dokumenteres med liste over hvilke materialer som blir returnert.
3.6.2 Kildesortering (ref. TEK17 § 9-8)	Avfall skal håndteres på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø. På byggeplassen skal det settes opp tilstrekkelige containere for ulike fraksjoner basert på hvilke fraksjoner man forventer skal oppstå på byggeplassen. Containere skal merkes på flere språk
3.6.3 Redusere kapp	Reduser antall ulike materialer brukt i prosjektet for å redusere avfall.
3.6.4 Avfallssortering	Det stilles krav om sorteringsgrad på minimum 90%.
3.6.2 Avfallsmengder	Prosjektet skal ha et mål om å generere mindre enn 40 kg avfall/m ² .

3.7 Transport i drift

Mål	Krav/tiltak
3.7.1 Tilrettelegge for sykling	Sykelgarasje eller stativ med takoverbygg
3.7.2 Tilrettelegge for miljøvennlig transport	Legge opp til lademulighet for el-bil

3.8 Byggeplass

Her fokuseres på anleggsmaskiner, transport til og fra byggeplass. Det kan også være naturlig å behandle krav til rent, tørt bygg i gjennomføring av byggeprosjektet.

Mål	Krav/tiltak
3.8.1 Lavutslipps byggeplass	Anleggsmaskiner bør bruke EURO6 teknologi. Til byggvarme og byggtørk skal det benyttes elektrisitet eller bioenergi i stedet for propan eller diesel. Dokumenteres gjennom rapportering.
3.8.2 Lavutslipps transport	Lavutslippstransport av byggevarer og masser skal etterstrebes.
3.8.3 Samkjøring til og fra anleggsplass	Utarbeide en plan for effektiv organisering av personell til/fra anleggsplass med samkjøring. Dokumenteres med logistikkplan.
3.8.4 Massehåndtering	Entreprenør skal sammen med byggherre vurdere hvordan massetransport og klimafotavtrykket fra massehåndtering kan reduseres og gjennomføre tiltak det er enighet om. Ta vare på matjord og kjøre det til et lokalt deponi. Etterstrebe masser fra lokale uttak.
3.8.5 Rent, tørt bygg (ref. TEK17 § 13-16)	Byggeprosessen skal tilrettelegges slik at bygget og materialer er beskyttet mot fukt slik at det ikke oppstår fukt- og muggsopp-problemer. Byggeplassen skal driftes etter rent tørt bygg prinsippet.

3.9 Arealbruk og økologi

Det er også viktig å se på utendørsanleggene ved et byggeprosjekt. Hvilke områder benyttes til utbyggingen og hvilke muligheter har prosjektet til å ta vare på økologiske verdier.

Mål	Krav/tiltak
3.9.1 Bevaring av biologisk mangfold	Eventuelle høyverdige trær med stammeomkrets over 31cm som ikke er i konflikt med nye intensjoner bevares. Eksisterende vegetasjon markeres og sikres for å sørge for at det ikke blir fjernet under anleggsperioden. Planområdet skal revegeteres som følge av landskapsinngrep. Planter til revegetering skal være en sammensetning av flere lokale, stedegne arter av blomster, busker og trær slik at det etableres et artsrikt økosystem for pollinerende insekter og fugler. Eksempler på stedegne og viltvoksende arter er rødkløver, blåkløkker, prestekrager, engnellik, blåveis, hvitveis, krokus etc.

	Anleggsarbeidet skal utføres på en måte som minimerer belastning på biomangfold. Spredning av fremmede arter skal forhindres ved å unngå spredning av jord og plantemateriale. Tilførte masser, maskiner og utstyr skal være rene.
--	--

3.10 Klimatilpasning

Det kommer endringer i klima og byggene våre må tilpasses fremtiden. De må være robuste, slik at de kan tåle et mer ekstremt vær. Det må også vurderes plassering av byggene i forhold til risikomomenter og tiltak for å redusere skaden av ekstrem vær.

Mål	Krav/tiltak
3.10.1 Overvannshåndtering	Kommunal VAO-norm skal følges. Overvannshåndtering må ivaretas med tanke på fremtidige klimaendringer. Åpne overvannsrenner, -rister og kumlukk skal fortrinnsvis plasseres utenfor gangsoner. Der dette ikke er mulig skal rister og kumlukk legges i plan med overflatedekke og ha en utforming som hindrer at hjul setter seg fast eller ha en utforming som hindrer ferdsel og fremkommelighet eller kan gi snublefare.

3.11 Forurensning

I bygg vil forurensning hovedsakelig dreie seg om kuldemedier og utslipp fra oppvarmingskilde.

Mål	Krav/tiltak
3.11.1 Støy og lys	Bygget skal ikke påføre området forurensning i form av støy eller lys om natten.
3.11.2 Beredskapsplan (ref. Forurensningsforskriften)	Byggeplassen skal ikke medføre utilsiktet utslipp til jord, vann eller luft. Entreprenøren skal ha et tiltaksblad med handlingsregler for alle kjemikalier/oljeprodukter hvis lagring og bruk kan gi uhell. Utslipp skal rapporteres til KU, verneleder, byggherren og forurensningsmyndigheten. Dokumenteres med beredskapsplan for å hindre forurensning.