



Gjesdal  
Kommune  
«Å strekker oss lengere»

# Utbygging av ÅBOAS-kvartalet

Dialogkonferanse  
07.03.2022



- BAKGRUNN FOR PROSJEKTET
- REGULERINGSPLAN
- GRUNNARBEID, FREMDRIFT OG ØKONOMI
- BEHOV I HELSE & VELFERD
- VELFERDSTEKNOLOGI

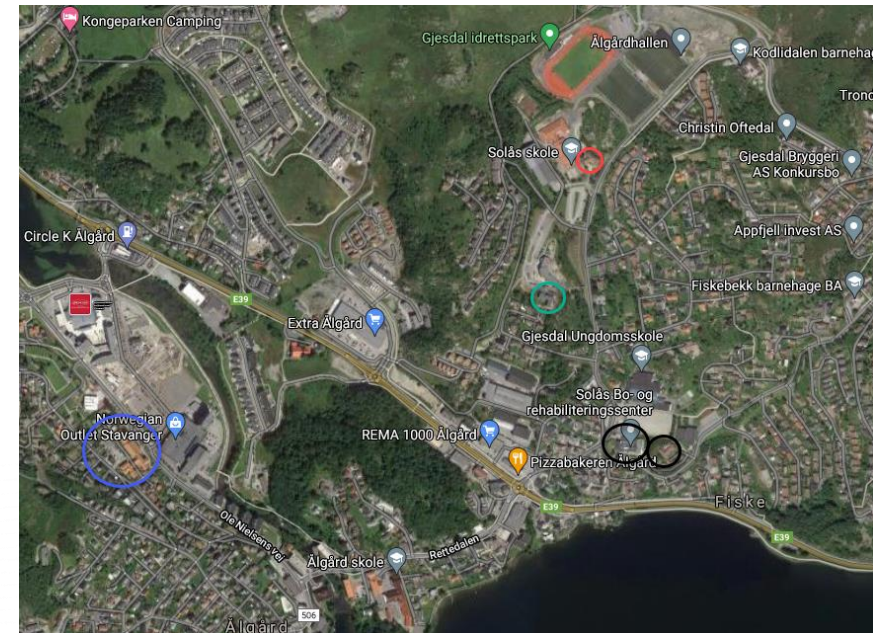


# Bakgrunn for prosjektet

- Økende behov for heldøgns plasser

Forventet utvikling i Gjesdal 80+ (SSB, MMMM, pr 05.07.2022)

År	Innbyggere over 80 år
2023	329
2026	385
2030	509
2035	666
2040	858



- ÅBOAS
- Solåsheimen
- Fiskebekkvn omsb.
- Flassabekken omsb.
- Barneboligene
- Husafjell bhg

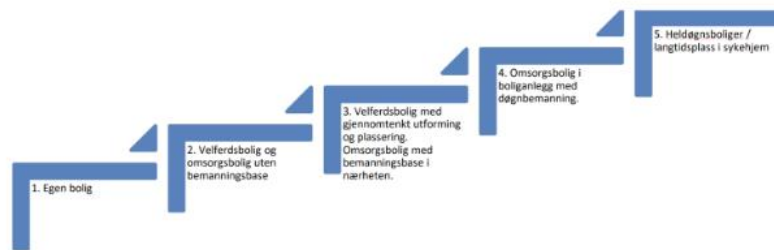


# Løsning

- Plassering av fremtidige tjenester på ÅBOAS
- Utbygging i kvartalet mellom eksisterende bygg og den nye kirka



Boligtrappen i Gjesdal kommune



Årstall	2023	2026	2030	2035	2040
Antall 80+	329	385	509	666	858
Antall HDO totalt i Gjesdal	73	85	85	120	120
Dekningsgrad	22%	22%	17%	18%	14%



# Politisk vedtak

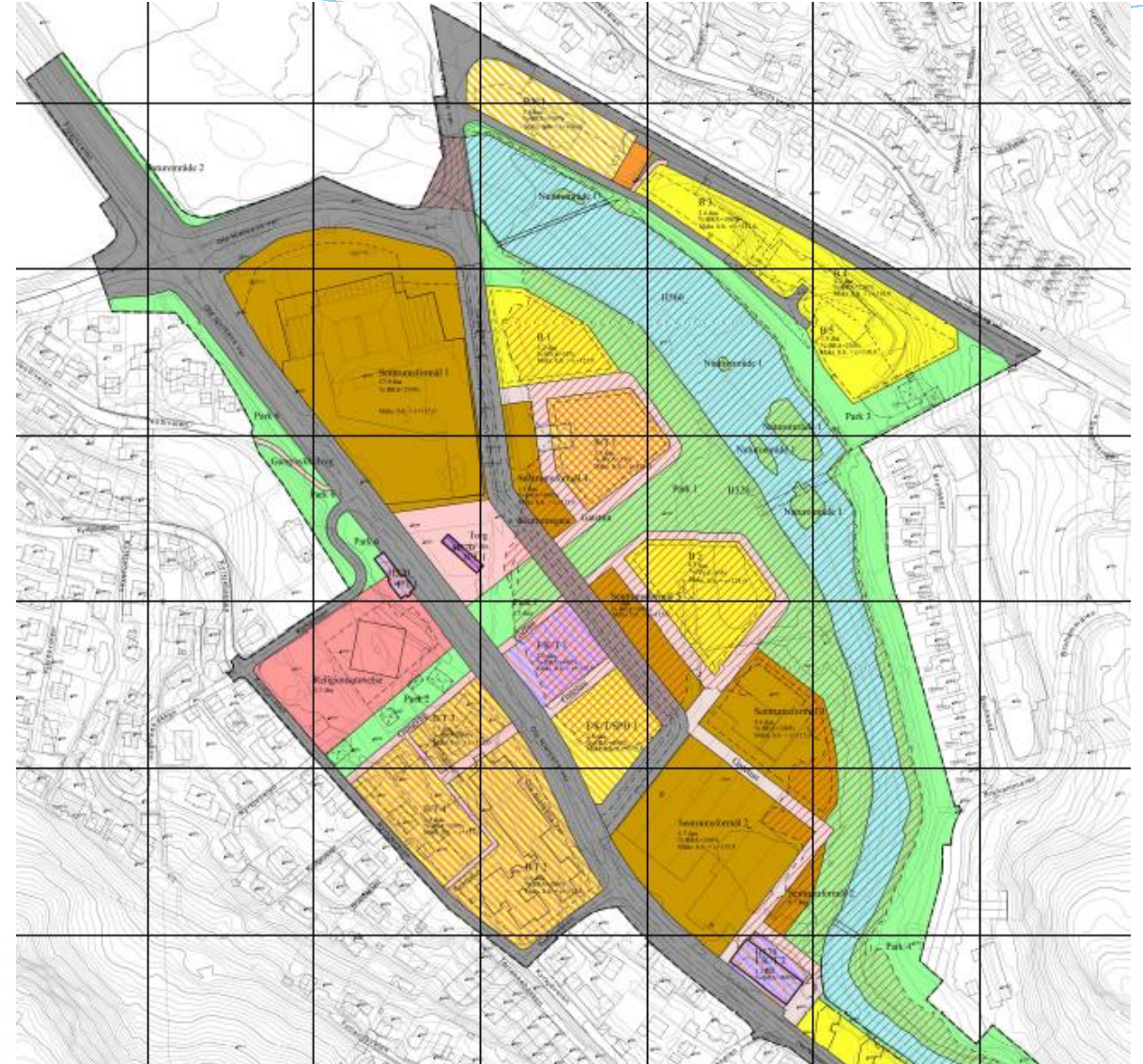
- Gjeldende vedtak:
  - Solåsheimen avvikles og inngår i nytt helse og omsorgssenter i Ålgård sentrum.
  - Forprosjekt og prosjektering av nytt helse- og omsorgssenter fullføres i løpet av 2023, og det legges opp til oppstart av første byggetrinn vinteren 2024.
  - Det legges i 1. byggetrinn opp til å bygge inntil 100 nye heldøgn omsorgsplasser/sykehjemsplasser ved ÅBOAS.
  - En samlet utbygging av kvartalet ved dagens ÅBOAS foretas i 2. utbyggingstrinn.





# TIDLIGERE ARBEID I PROSJEKTET

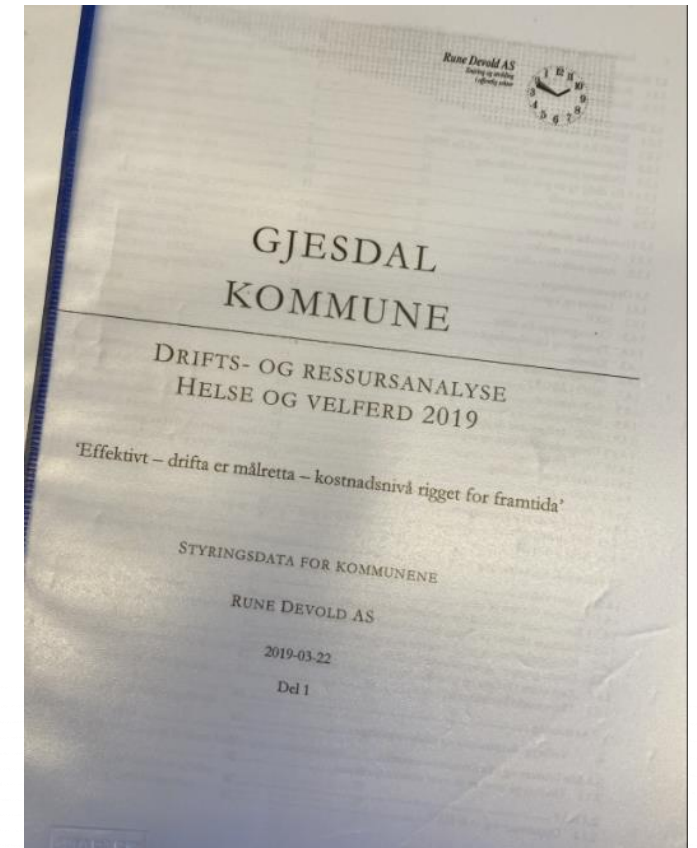
- Områdereguleringsplan for Ålgård sentrum, 2015
- B/T3 og B/T4 satt av til helseformål
- «nye sykehjem og eldreboliger i Gjesdal bør plasseres i sentrum»





# TIDLIGERE ARBEID I PROSJEKTET

- Drifts- og ressursanalyse helse og velferd, 2019
  - (Devold-rapporten)





# TIDLIGERE ARBEID I PROSJEKTET

- Boligplan og Boligsosialt statusdokument, 2019
- Samle kommunens innsats om det boligsosiale arbeidet og se det i sammenheng med arealplanlegging og den generelle boligpolitikken



Boligsosialt statusdokument 2019  
Kunnskapsgrunnlag: befolkningsutvikling, generell  
boligutvikling og behovsanalyse  
Vedlegg til Boligplan 2019 – 2023 for Gjesdal kommune  
Vedtatt av kommunestyret 16.09.2019



Boligplan 2019 - 2023  
Gjesdal kommune  
Vedtatt av kommunestyret 16.09.2019



# TIDLIGERE ARBEID I PROSJEKTET

- Mulighetsstudie boligplan, 2020
- Hvordan kan kommunen på en bærekraftig måte matche de boligsosiale behovene som er kartlagt
- Tilgjengelige tomter og utviklingsområder for boligutvikling



## **BOLIGPLAN MULIGHETSSTUDIE**

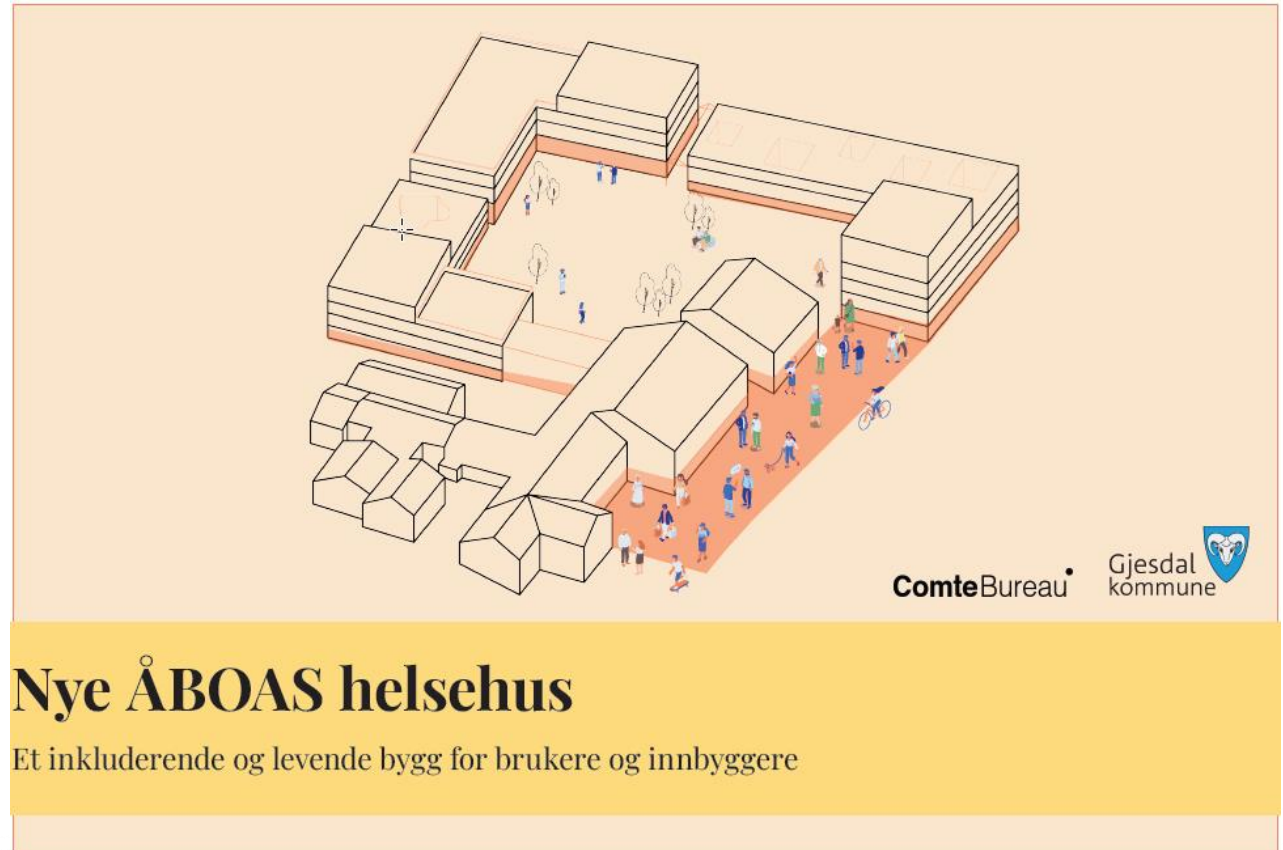
GJESDAL KOMMUNE  
31.01.2020





# TIDLIGERE ARBEID I PROSJEKTET

- Tjenestedesign, Comte Bureau 2022
- Konkrete anbefalinger og konsepter til det nye helsehuset
- Medvirkning med ansatte og ledere gjennom workshops, observasjon og befaring, gruppeintervjuer, nøkkelinformantintervjuer



# Intern organisering

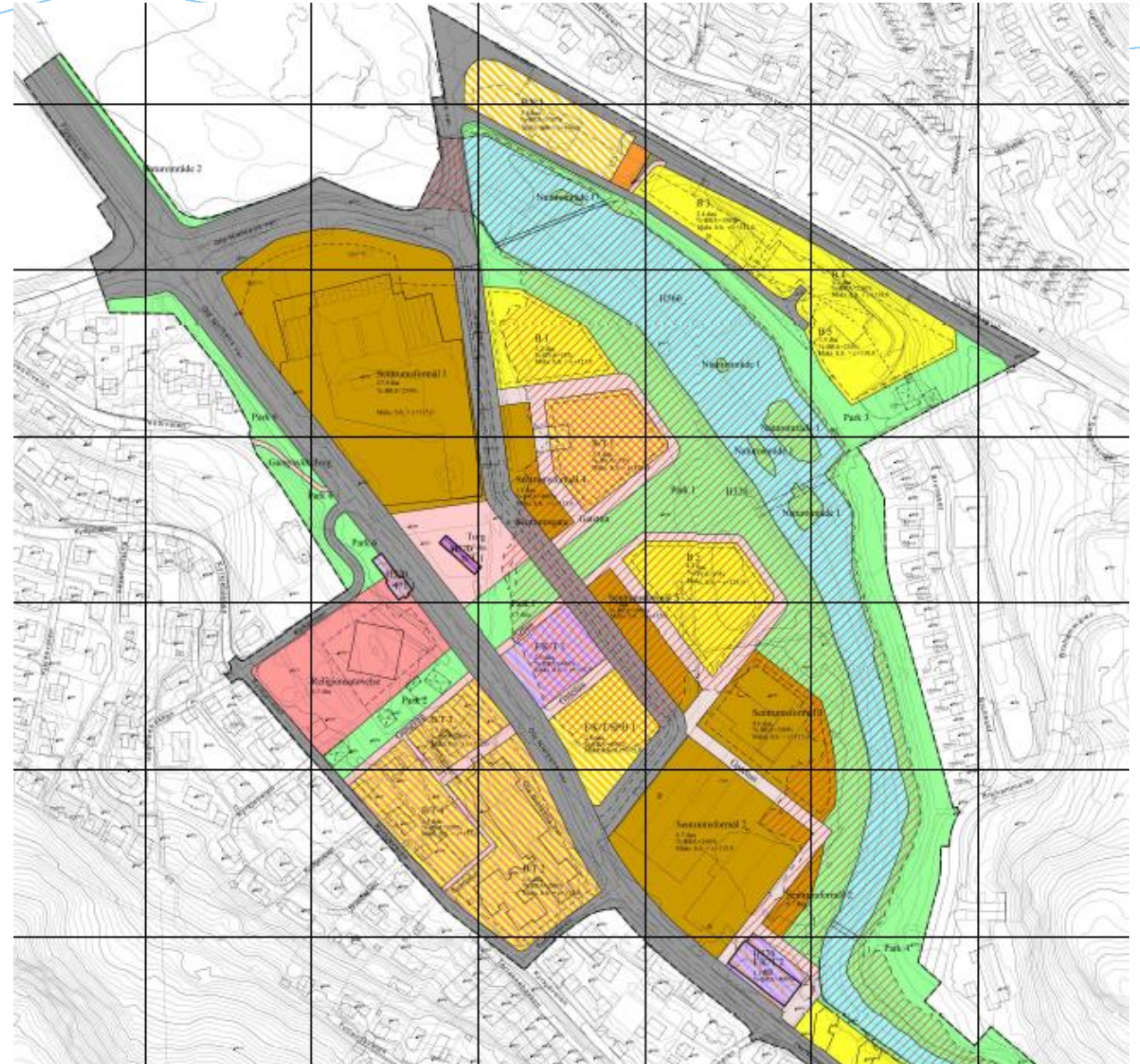
- Styringsgruppe
- Prosjektgruppe
- Arbeidsgrupper
- Medvirkningsgrupper



# REGULERING

- **Områdereguleringsplan 2015**
- **Ikke krav til detaljregulering**

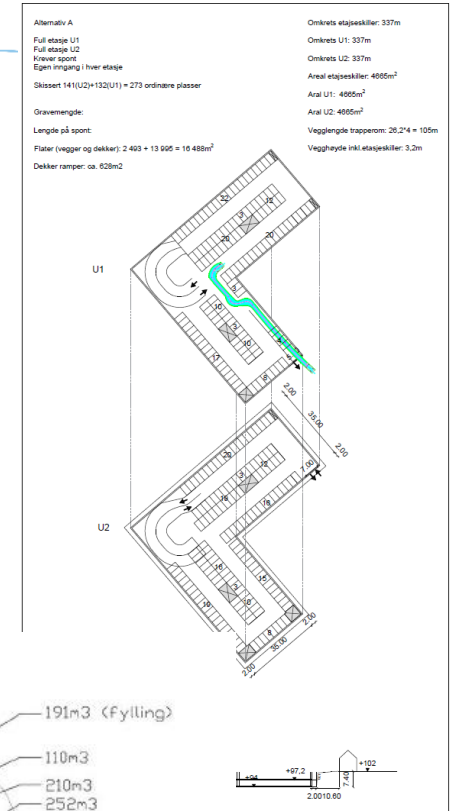
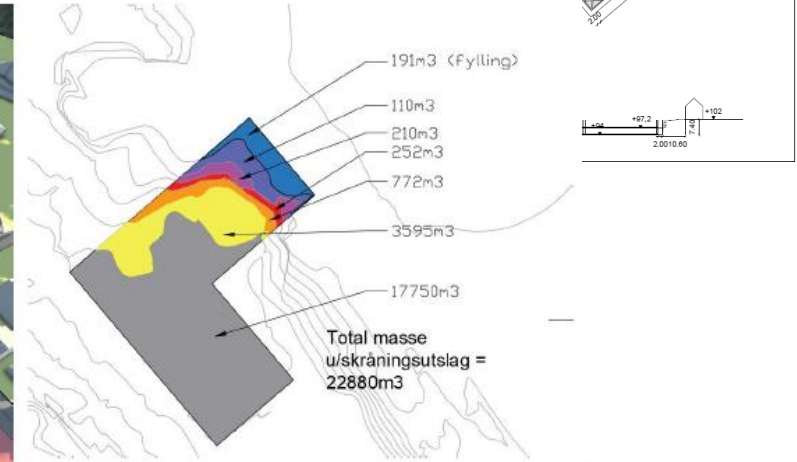
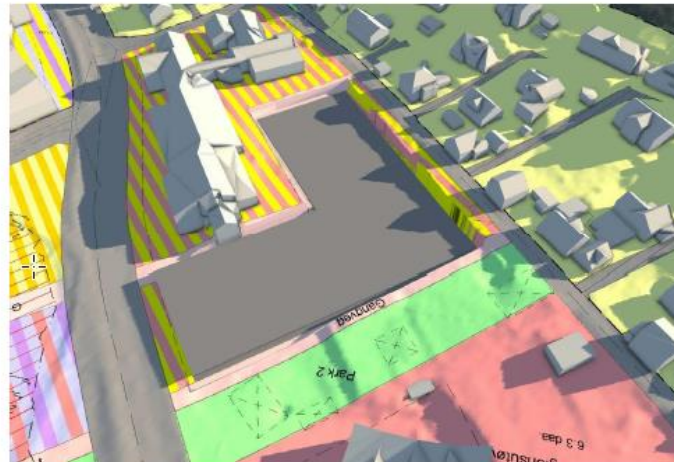
- Tillatt prosent bruksareal for feltene B/T 2, B/T 3 og B/T 4 (ÅBOAS) skal ikke overstige % BRA = 200 %.
- Tillatt etasjetall er maksimum 4 etasjer.
- På 50 % av fasadelengden mot Ole Nielsens vei tillates maksimum 6 etasjer, med maksimum byggehøyde kote c+115,0. Under vises noen mulige bygningsvolumer. Bygningene danner et kvartal med et lunt og grønt indre gårdsrom.
- Kvartalsstrukturen strammer opp gaterommet mot «Ole Nielsens gate» og definerer byrommet rundt den nye kirken i nord.
- Bygningsvolumene brytes opp vertikalt med brudd i lange fasader og variasjon i høyder
- Inntil 300 parkeringsplasser





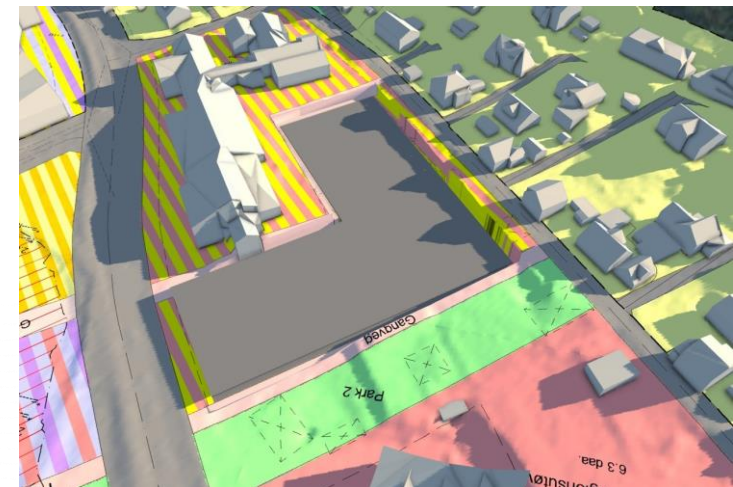
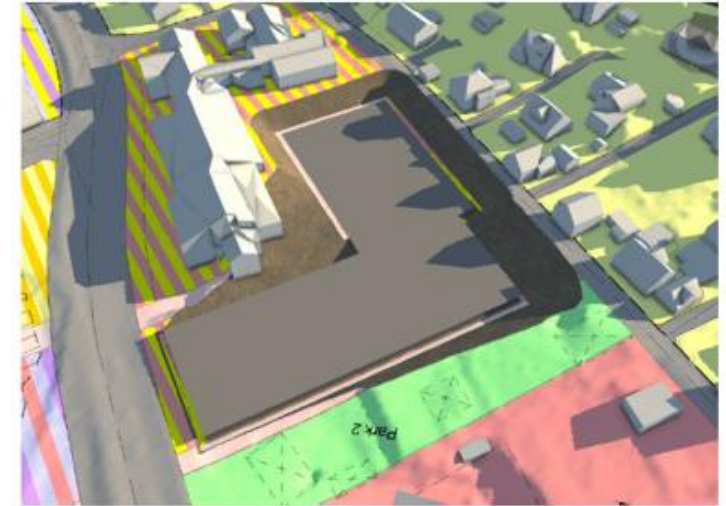
# GRUNNARBEIDER

- Forprosjekt grunnarbeider
- Vurderinger av grunnforhold
- Riving av eksisterende boliger
- Avstivet eller uavstivet byggegrop
- Grov plan for teknisk infrastruktur
- Ulike design av parkeringskjeller
- Kostnadsoverslag
- Vurderer å skille ut grunnarbeider fra totalentreprisen!





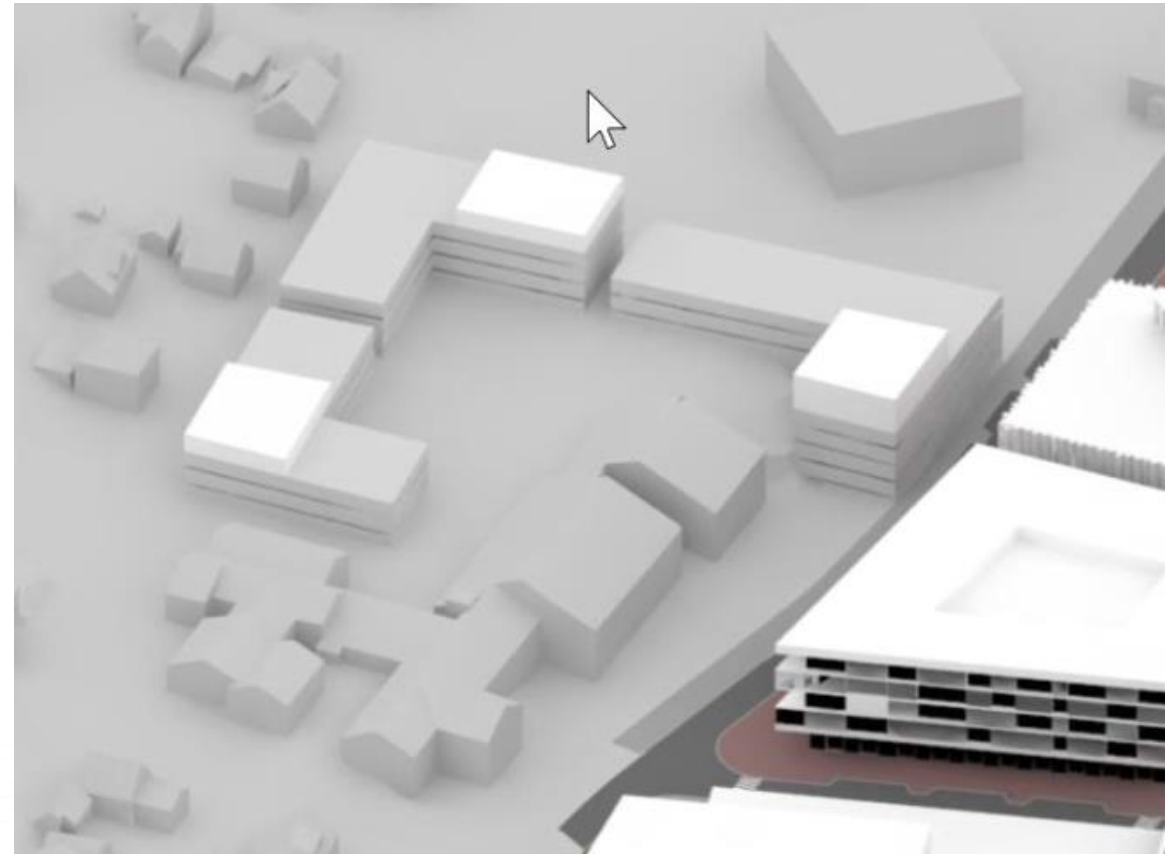
# Utbyggingstomten





# Illustrasjoner fra mulighetsstudie

- Bygg: 10.200 kvm
- 3-4 etasjer
- Inntil 270 parkeringsplasser i to etg



# Helse og velferd

- Et sted du føler deg velkommen når du kommer utenfra
- Bygget skal oppleves som et hjem, ikke en institusjon
- Beboere opplever velvære. Inneklima og lys er tilpasset individets behov, alder, preferanser og døgnrytme
- Bygget har gode driftsløsninger for effektiv tjenesteutøvelse, rasjonell drift og god logistikk. Lagerfunksjoner er til dels automatiserte.
- Et godt sted for ansatte å jobbe
- Det er mulighet til å arrangere og drifte både permanente aktiviteter og midlertidige/kortvarige
- Mulighet for fleksibel bruk av beboerrom og enkelte fellesarealer
- Uteområder som kan brukes til å avslappe, lek og dyrking

# Velferdsteknologi

- Pasientvarslingsystem/digitale tilsyn (passive varsler)
- Låsesystem
- Velferdsteknologisk plattform som binder teknologien sammen
- Elektronisk medisineringsstøtte
- Legemiddelautomat (sikker medikamenthåndtering i institusjon)
- Uniformater /Automatutleveringssystem for uniformer til ansatte
- Informasjonsskjerm
- Hev/senk funksjoner på bad
- Takheis





# Grov gjennomføringsplan

- Rom og funksjonsprogram, Q1-Q2 2023
- Prekvalifisering Q2 2023
- Pris- og designkonkurranse Q2-Q3 2023
- Samspillsfase Q3-Q4 2023
- Riving og grunnarbeider oktober 2023 – mai 2024
- Nybygg 2024-2026, første trinn

# Økonomi

## Økonomiplan:

Budsjettår

2023

2024

2025

2026

Utvidelse ÅBOAS-kvartalet

25.000'

125.000'

125.000'

50.000'

Søker å øke rammene i prosjektet.