

TYDAL KOMMUNE

Skisseprosjekt - nytt sykehjem, helse- og administrasjonsbygg
status 29.01.2024 rev. B



PKA



agraft

sperø

COWI



TYDAL KOMMUNE

INNHold

Bakgrunn /Organisasjonskart

Effektmål

Arealbehov

Tomtealternativ A1 - Rådhusomta med administrasjon

Tomtealternativ A2 - Rådhusomta uten administrasjon

Økonomi A1/A2

Midlertidighet A1/A2

Tilbakemelding fra enhetene A1/A2

Tomtealternativ B1 - Sykehjemstomta med administrasjon

Tomtealternativ B2 - Sykehjemstomta uten administrasjon

Økonomi B1/B2

Midlertidighet B1/B2

Tilbakemelding fra enhetene B1/B2

Oppsummering

Vedlegg effektmål

Vedlegg tilbakemelding fra enhetene

BAKGRUNN

15.august 2023 ble det levert en mulighetsstudie av prosjektgruppen som tok for seg en vurdering av 3 mulige tomter for nytt helse - og administrasjonsbygg i Tydal. Det ble valgt å videre utrede tomt A og tomt B i et skisseprosjekt. Skisseprosjektet ble estimert til å ta ca. 6 måneder.

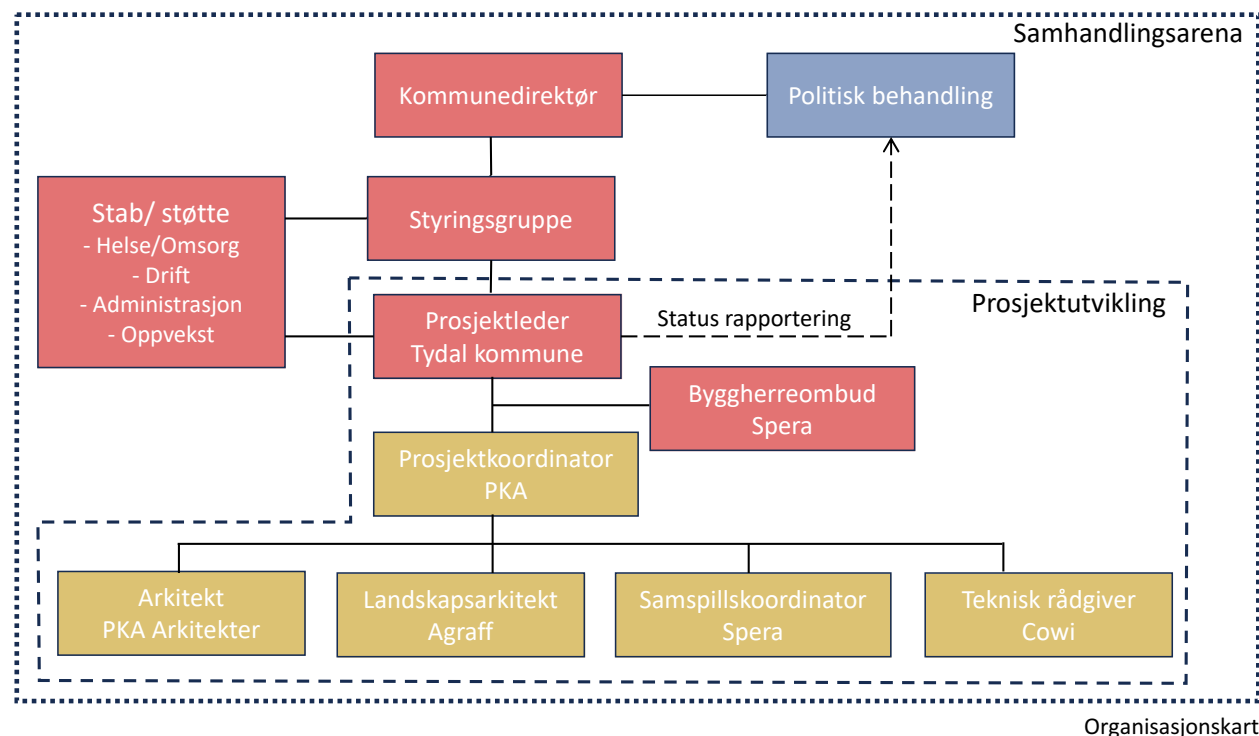
I kommunestyret ble det av arkitektene anbefalt at ved utredning av flere enn 1 alternativ på hver tomt ville det vært fordelsaktig å velge bort en eller flere alternativer i prosessen for å opprettholde fremdrift og økonomi. I skisseprosjektfasen er det derfor lagt opp til arbeidsmøter med formannskapet og kommunestyret med mulighet til å ta en evaluering og prioritering av tomtevalg etter ca. halvveis gjennomført skisseprosjekt.

Innspill som har kommet i videre prosessen som utvidelse av tomt A mot nord- øst, nærheten av blåbygget til sykehjem, et oppdatert arealbehov etter grunnlag fra ny Helse- og omsorgsplan og oppdaterte tall 01.01.24 framskrevet befolkningsutvikling er tatt høyde for i videre rapport.

Vi følger planen med involvering og høring av avtalte grupper og er cirka halvveis i skisseprosjektet. Det kan derfor være mulig å prioritere alternativ(er).

Kommunedirektør/administrasjon/prosjektleder har plikt og rett til å varsle og eventuelt fremme en sak hvis det kan ha større konsekvenser for prosjektet.

Hensikten ved en prioritering nå er å kunne **spare tid, menneskelige og økonomiske ressurser**

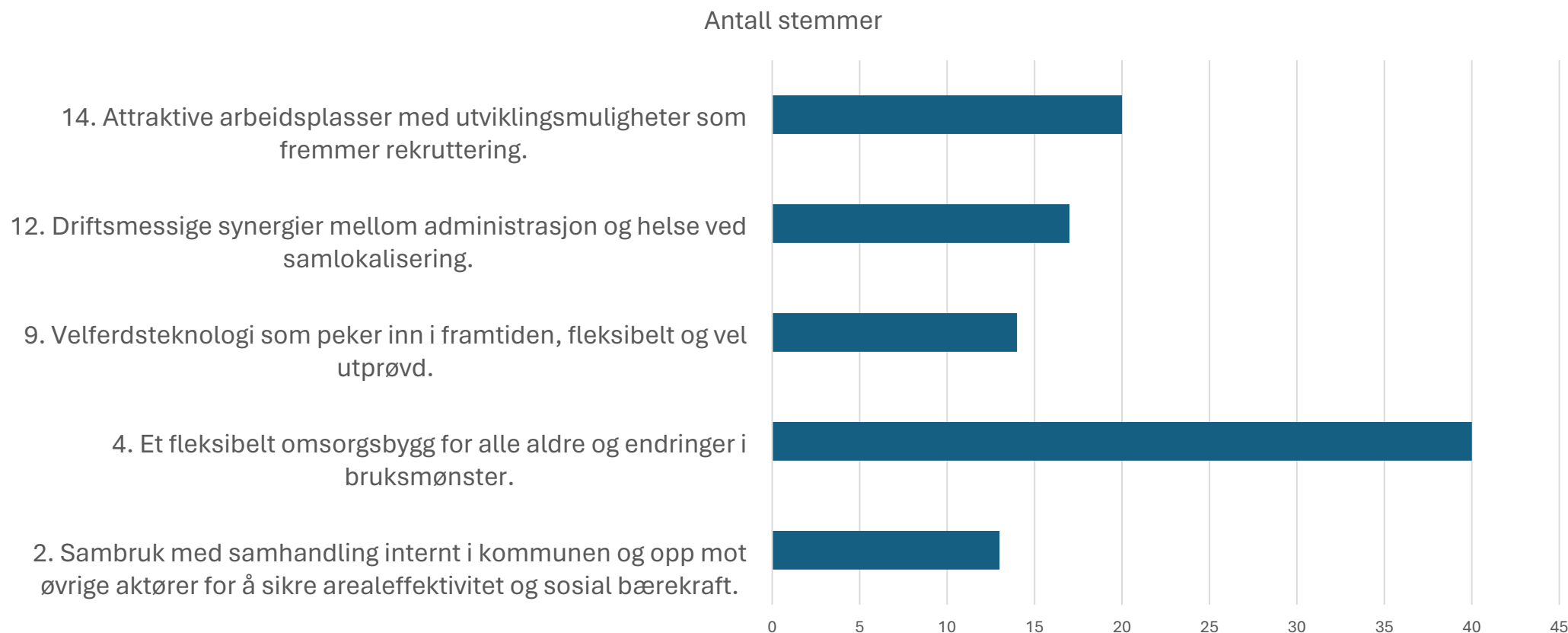


EFFEKT MÅL - de 5 viktigste mål rangert

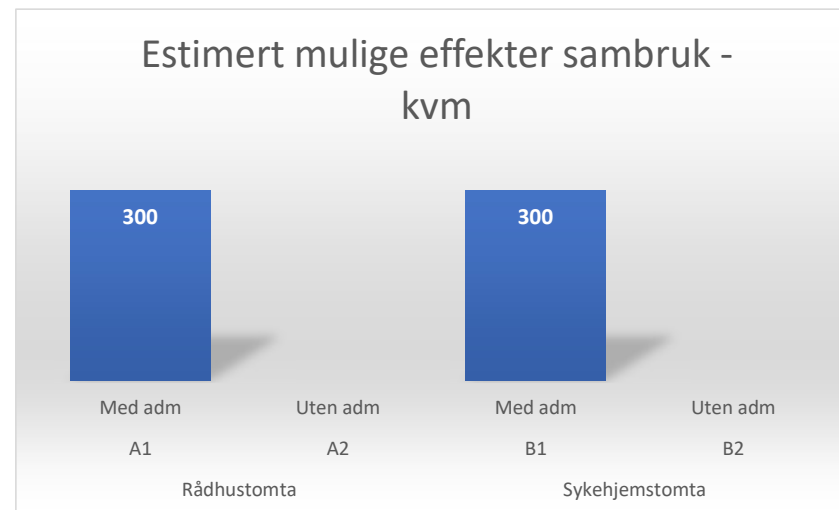
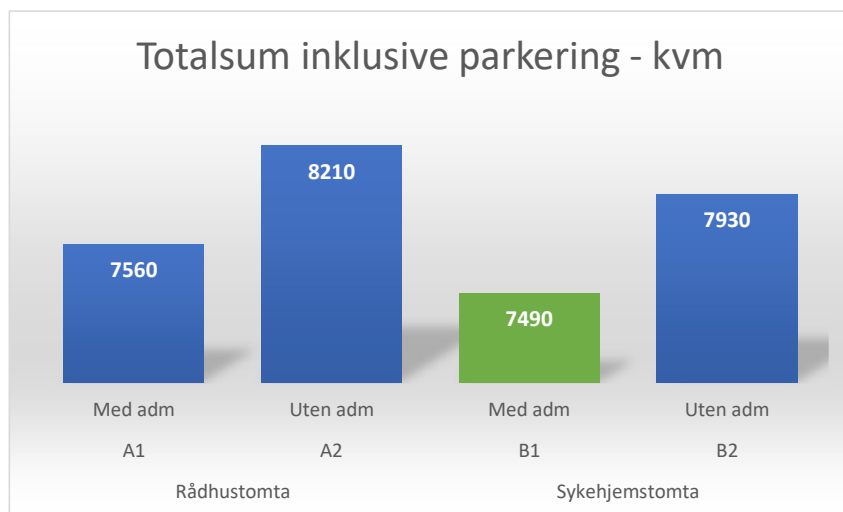
Prioriterte langsiktige effektmål knyttet til gjennomføring av prosjektet.

De 5 viktigste punktene rangert i arbeidsmøte med formannskapet og administrasjon 15.01.2024 ut fra en liste med 15 effektmål.

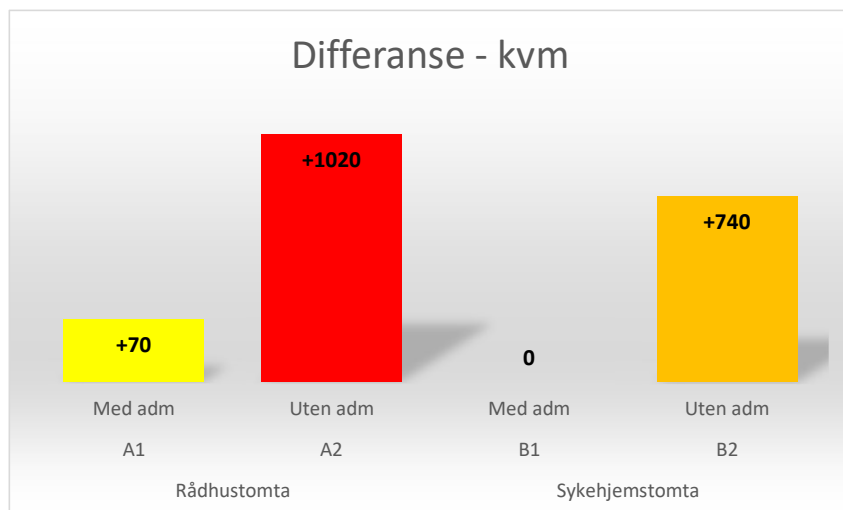
Se vedlegg.



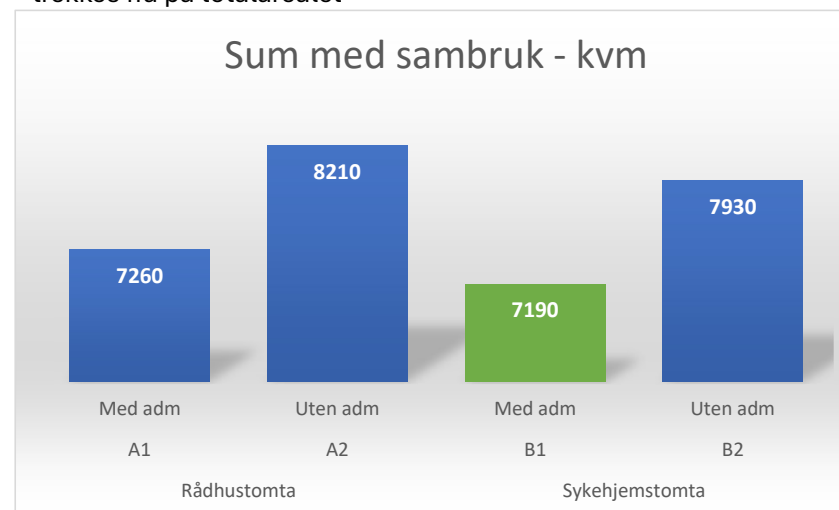
AREALBEHOV ALTERNATIV A1/A2 - ALTERNATIV B1/B2



Sambruk med administrasjon på tomt A1 og B1 som trekkes fra på totalarealet



Tomt A2 uten administrasjon/sambruk får det totalt høyest areal



Tomt B1 med administrasjon/ sambruk får lavest totalt areal

Kostnadsestimering

I prosjektets tidligfase legges kostnadsestimering til grunn for typiske vurderinger som kostnadssammenligning av ulike løsningsforslag mot hverandre med henblikk på kostnader. Den mest anerkjente metoden for større offentlige byggeprosjekter er relasjonsestimering, hvor kostnadene sammenlignes med likeverdige referanseprosjekter. Flere analyseinstitutter fører oppdaterte statistikker som oppdateres 2 ganger pr. år, for ulike typer av bygninger. I tillegg kalkuleres spesifikke forhold som utomhusarbeider og andre spesifikke forhold som ikke framgår av de statistiske dataene.

I tillegg vil ulike løsningsforslag ha ulik spesifikk usikkerhet som vurderes som en del av analysen. Med en grundig kostnadsestimering så vil man kunne treffe en forventet kostand innenfor +/- 30 %. Sammenligningen vil imidlertid være upåvirket og langt mer relevant for løsningsforslag og tomtevalg i tidlig fase. Dersom et løsningsforslag medfører andre krav som påvirker kostnadene så hensyntas dette i kalkylene.

Kostnadsestimering med referanse m2-priser er mindre egnet for fastsettelse av endelig budsjett for gjennomføringen. Budsjett bør fastsettes på grunnlag av en mer spesifikk kostnadskalkyle, vanligvis i forprosjekt hvor rominnhold og tekniske systemer er definert hvor bygningsmessige valg og tekniske systemer i langt større grad er avklart. **En slik modning og bearbeiding bør skje etter tomtevalg og beslutning om sambruk.**

Premisser i kostnadsestimering ved valg av tomt og eventuell sambruk

Prisbank for Isycalk (norsk prisbok med kostnadstall pr. andre halvår 203 for nybyggsarealer. På nåværende tidspunkt er det innkalkulert 5 % lønns- og prisstigning for hele prosjektet, hvor det forventes en moderat prisstigning i neste 3-årsperiode. Denne forutsetning kvalitetssikres når endelig budsjett skal fastsettes.

Ombyggingskostnader er basert stedlige forhold og erfaringskostnader fra sammenlignbare prosjekter.

Utomhuskostnader inkl. teknisk infrastruktur er basert på stedlige forhold og erfaringskostnader fra sammenlignbare prosjekter.

Infrastrukturkostnader (EL/VVA m.m.) er basert på stedlige forhold og erfaringskostnader fra sammenlignbare prosjekter.

Forventet arealbesparelse ved sambruk med administrasjon er vurdert i forhold til relevante prosjekter.

Parkeringskjeller for 30 kjøretøy er kalkulert for kr 20.000,- pr. m2 inkl. mva.

Helsesenter/sykehjem/adm.bygg/ambulanse er kalkulert med en enhetspris pålydende 50 000 kr/m2 inkl. mva. Her er det innkalkulert 3 % større rigg og driftskostnader i forhold til nasjonalt gjennomsnitt. Det bemerkes at 440 m2 for ambulanse er en leieavtale med leieinntekt for kommunen.

I disse enhetsprisene inngår ikke utenomhuskostnader (inkl. teknisk infrastruktur), riving og løst inventar. Innkalkulert riving omfatter administrasjon, helsesenter og sykehjem i denne omgang.

Sambruk

Sambruk mellom helsebyggene og administrasjonen vil ha økonomiske gevinster for Tydal kommune.

Et nytt frittstående administrasjonsbygg uten sambruk med helsebyggene har et programmert arealbehov på 850 m2 BTA. Med sambruk med helse, så vil man kunne redusere arealet til ca. 700 – 750 m2 BTA. Typiske sambruksområder er resepsjon, møterom, kantine, garderober og drift av utomhusarealer.

I tillegg medfører en nærhet, kostnadssynergier for både administrasjon og helse i virksomhetsdriften.

Dagens rådhus har en rekke funksjonelle og driftsmessige utfordringer knyttet til luftkvalitet, luftlekkasjer, universell utforming og radon. Dette er forhold som påvirker dagens driftskostnader og framtidige behov for totalrehabilitering av bygningsmassen. Dette må også ses i sammenheng med en relativt kort restlevetid for bygget. Nåværende driftskostnader for eksisterende rådhus er svært høye på grunn av energitap og etterslep på vedlikehold.

Det nåværende rådhuset har et langt større areal enn hva som er behovet i dag. For å utvikle rådhuset til et fleksibelt og funksjonelt bygg, må bygget totalrehabiliteres, deler av bygget rives og tilbygges. En totalrehabilitering må avskrives på en restlevetid på ca. 25 – 30 år i forhold til et nybygg som har en restlevetid på ca. 50 – 60 år.

Et ny administrasjon som bygges i sambruk med helsevirksomheten i alternativ A eller B vil ha vesentlige langsiktige besparelser og gevinster for Tydal kommune:

- Vesentlige lavere investeringskostnader for å dekke det framtidige behov ved sambruk.
- Større fleksibilitet ved et mulig framtidig endret administrasjonsbehov.
- Lavere driftskostnader.
- Lavere virksomhetskostnader gjennom økt sambruk og kortere avstander mellom funksjonene.

Rådhus / administrasjonsbygg – rehabilitere eller bygge nytt uavhengig av samlokalisering.

	Areal (m2)	Pris pr m2	Sum
Rehabilitering dagens Rådhus til TEK17	1500	43 000	64 500 000
Behov nytt administrasjonsbygg	850	48 000	40 800 000
Differanse/besparelse (uten sambrukseffekt)			23 700 000

Rådhus / administrasjonsbygg – årlige driftskostnader uavhengig av samlokalisering.

	Areal (m2)	Kostnad pr m2	Sum
Rehabilitering dagens Rådhus til TEK17	1500	694	1 041 000
Behov nytt administrasjonsbygg	850	694	589 900
Differanse/besparelse			451 100

TOMTEALTERNATIV A1

RÅDHUSTOMTA MED ADMINISTRASJON



Oversiktsillustrasjon



Situasjonsplan M = 1:3000

Programmert areal fra mulighetsstudie: 5400m2 +440 ambulanse
 nytt programmert areal: 6000m2 + 440 ambulanse + 320 blåbygget

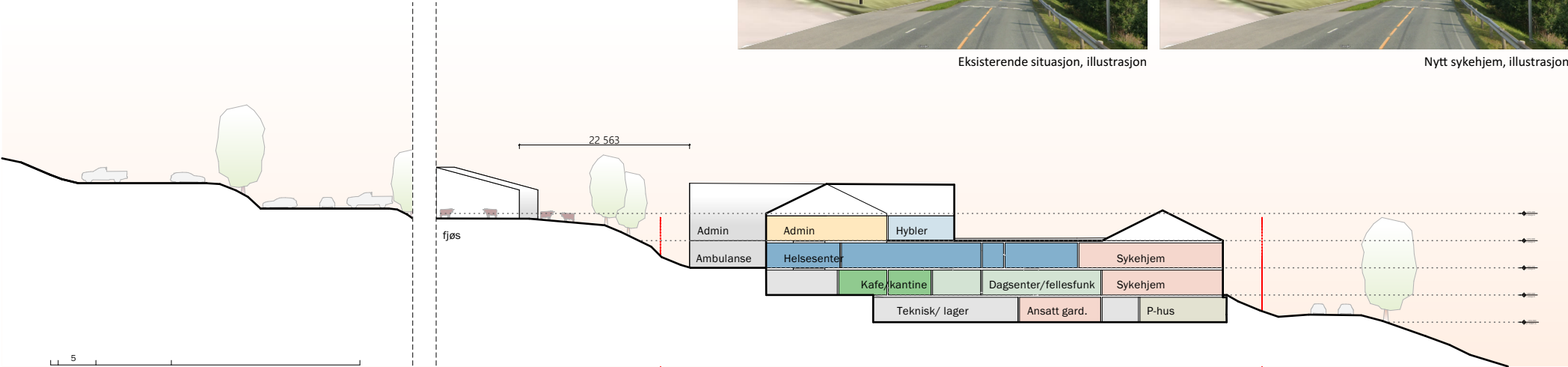
Alt A1- viser sambruk av nytt helse og administrasjonsbygg inkludert ambulanse og trygdeboliger.
 Blåbygget og parkeringsplasser etableres.



Eksisterende situasjon, illustrasjon

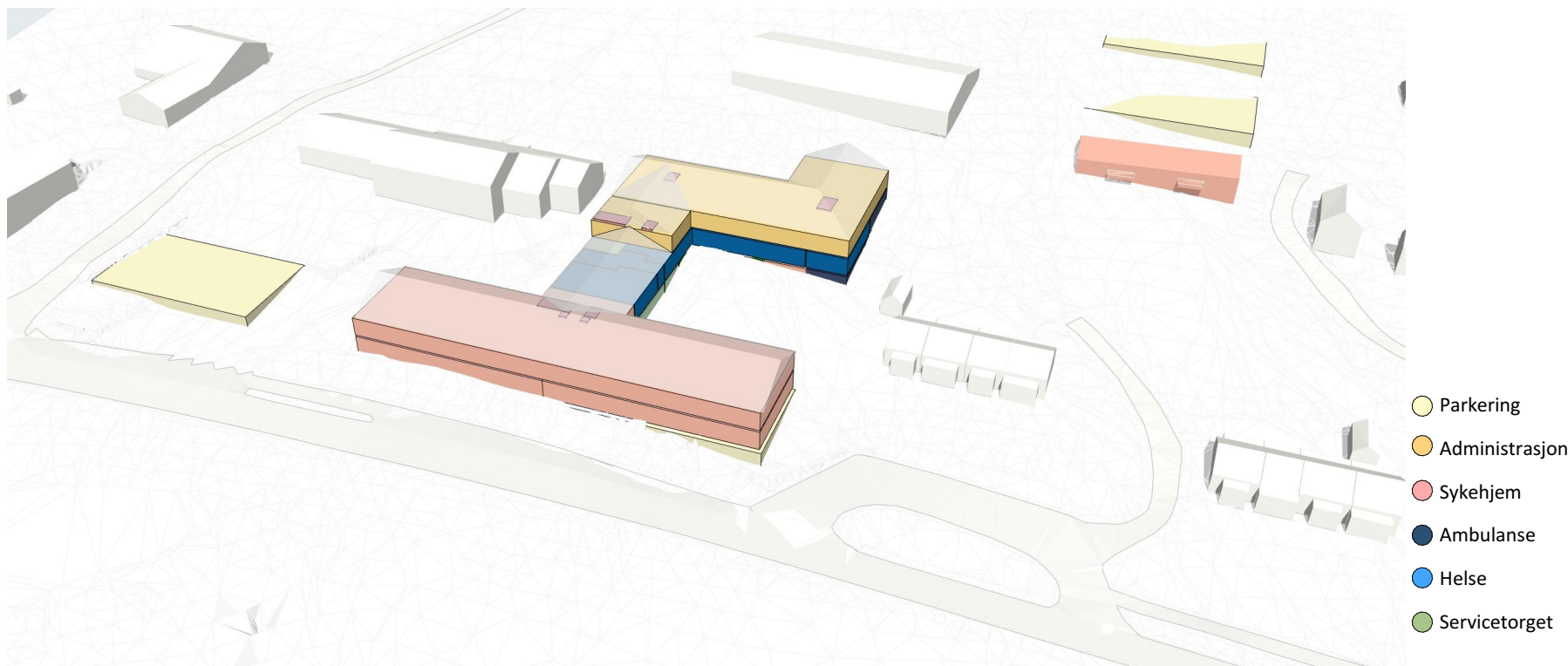
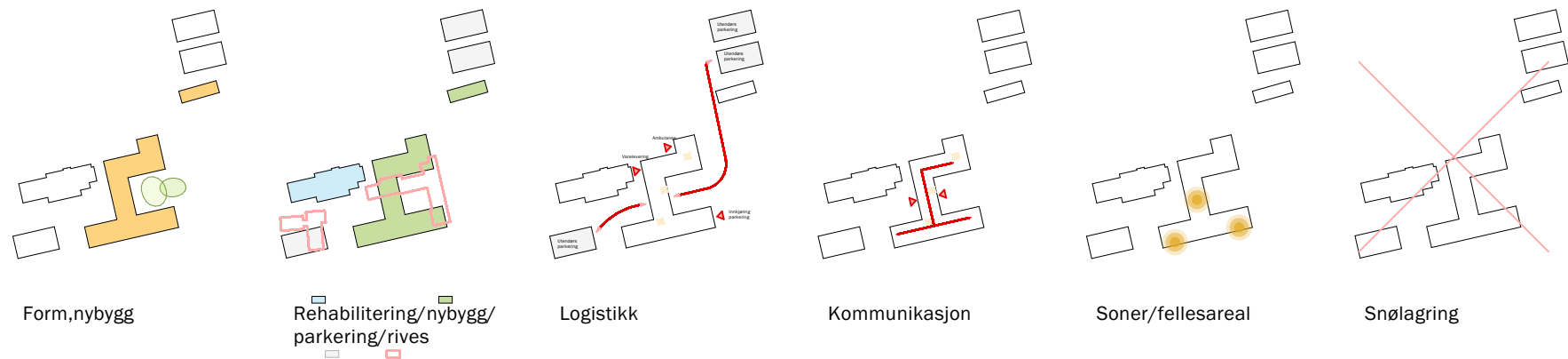


Nytt sykehjem, illustrasjon



Snitt B-B M = 1:750

TOMTEALTERNATIV A1
RÅDHUSTOMTA MED ADMINISTRASJON



TOMTEALTERNATIV A2
RÅDHUSTOMTA UTEN ADMINISTRASJON



Oversiktsillustrasjon



Situasjonsplan M = 1:3000

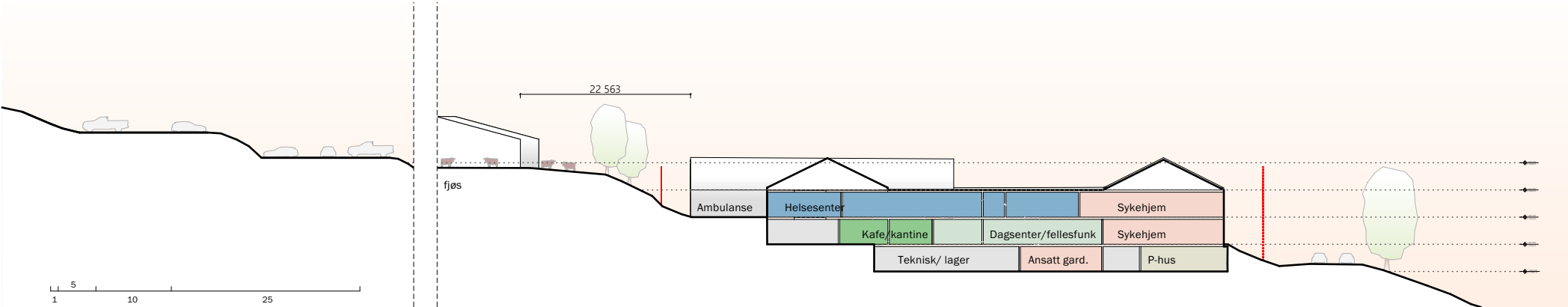
Alt A2 - viser nytt sykehjem med omsorgsboliger (trygdeboliger), helsesenter og ambulanse. Rådhuset rehabiliteres. Blåbygget og parkeringsplasser etableres.



Eksisterende situasjon, illustrasjon

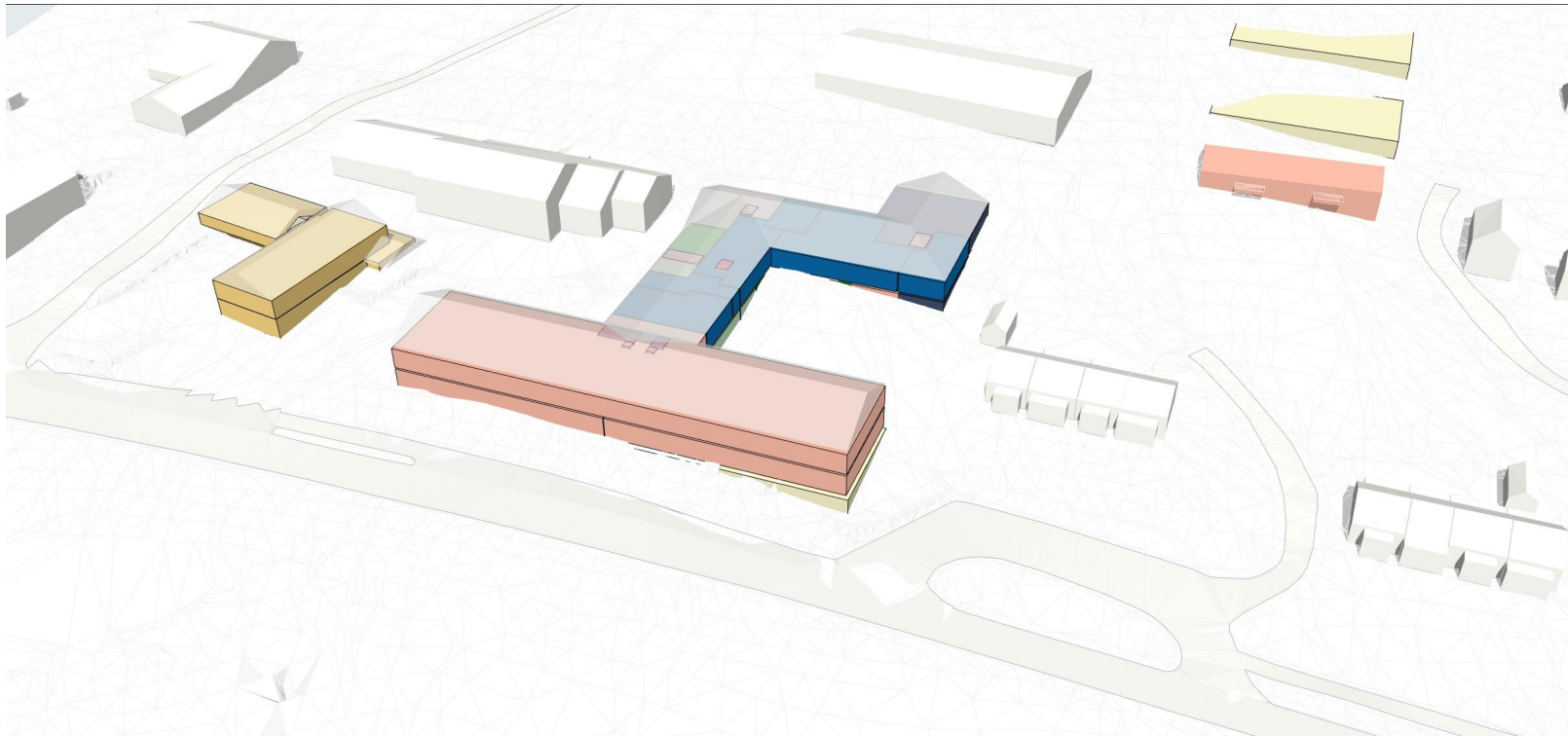
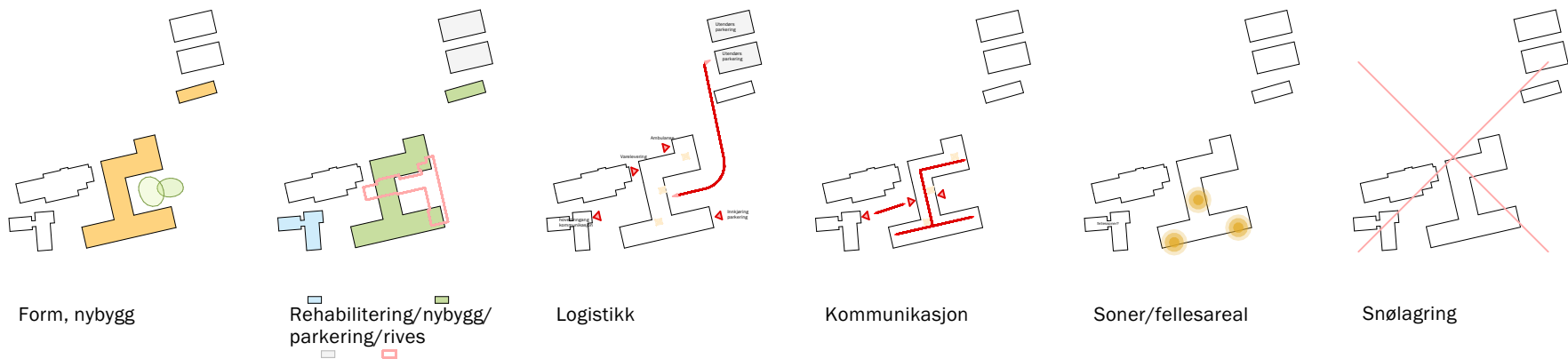


Nytt sykehjem, illustrasjon



Snitt A-A M = 1:750

TOMTEALTERNATIV A2
RÅDHUSTOMTA UTEN ADMINISTRASJON



- Parkering
- Administrasjon
- Sykehjem
- Ambulanse
- Helse
- Serviceetorget

Tomt A, alt 2

TOMTEALTERNATIV A1/A2 ØKONOMI

Tomtealternativ A med sambruk (A1)

Kostnadsestimat basert på NS 3416:2016 (kontonivå 1, skisseprosjektnivå).

Konto	Beskrivelse (mva. inngår)	Areal	Arealpris	Sum
02-06	Sykehjem/helsesenter/admbygg/ambulanse	¹ 6 230	50 000	311 500 000
02-06	Blåbygget, erstatning	280	50 000	14 000 000
02-06	Parkeringskjeller	750	20 000	15 000 000
02-06	Riving/sanering av bygg	8000	2 000	16 000 000
70	Utenomhus og infrastruktur	1	RS	11 000 000
09	Spesielle kostnader, inventar m.m.	6 230	1 250	7 790 000
	Basiskostnad (sum 01 til 10)			375 290 000
11	Forventet tillegg inkl. mva. (10 %)			37 529 000
12	Usikkerhet inkl. mva. (10 %)			37 529 000
13	Prisstigning inkl. mva. (5 %)			18 762 000
	Kostnadsramme inkl. LPS			469 110 000

* Parkeringsplass med ekstra utfordringer + 3,0 mill i forhold til alternativ B

¹ Arealbesparelse på 300m2 inkludert

Investeringskostnader for de ulike tomtealternativene A og B inkl. sambruk.

NB! Hvis man sammenligner med kostnadene i tomteanalysene, så må man i denne kostnadskalkylen ta utgangspunkt i basiskostnadene, og ikke kostnadsramme inkl. lønns- pristigning og margin/reserve.

Tomtealternativ A uten sambruk (A2)

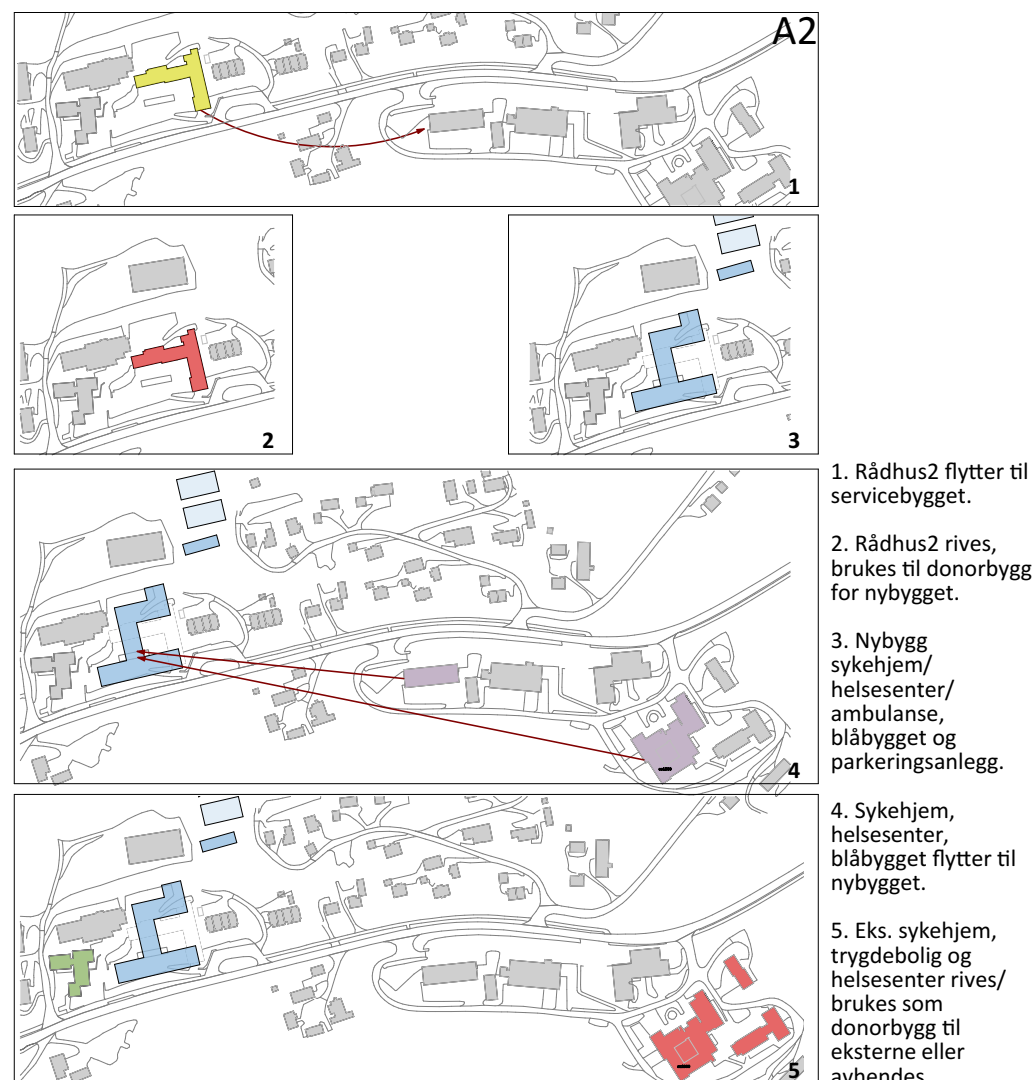
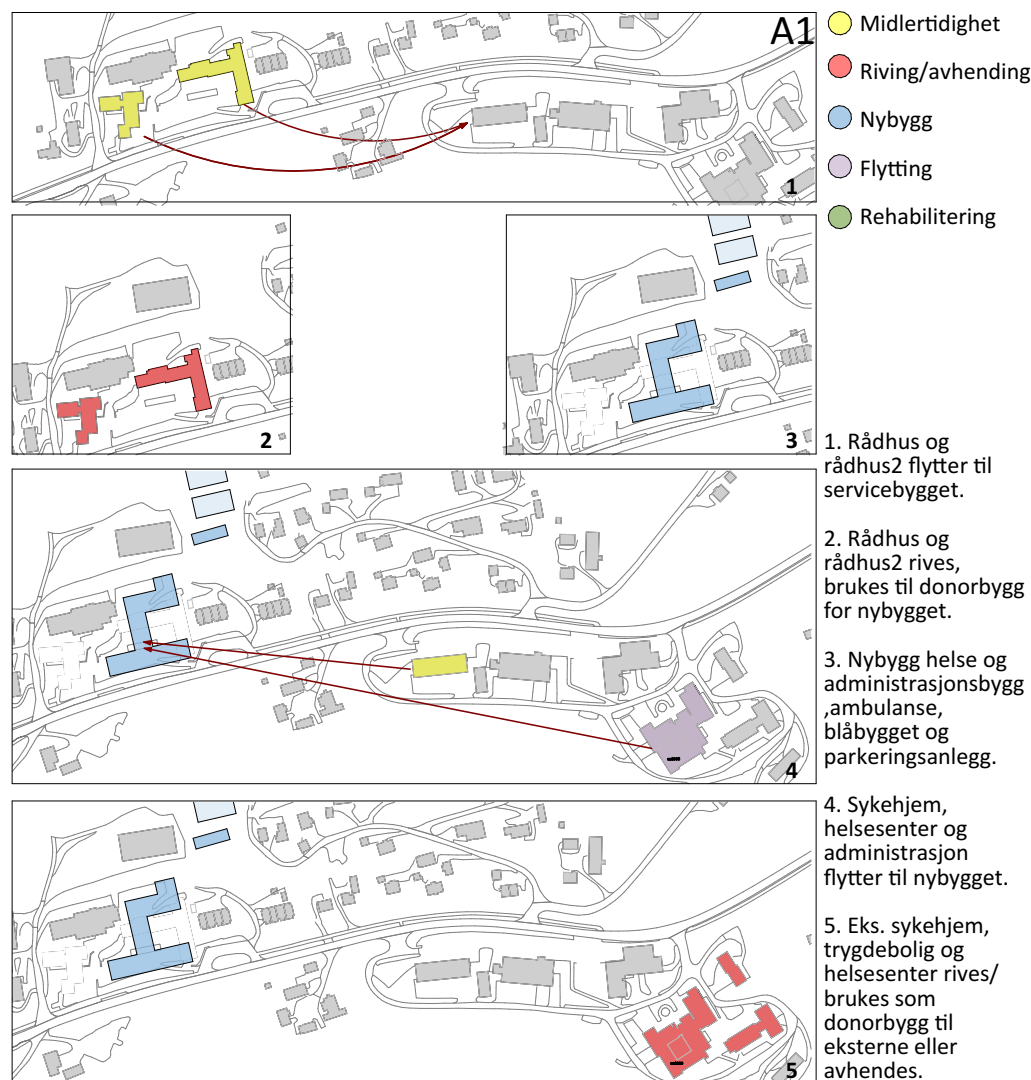
Kostnadsestimat basert på NS 3416:2016 (kontonivå 1, skisseprosjektnivå).

Konto	Beskrivelse (mva. inngår)	Areal	Arealpris	Sum
02-06	Sykehjem/helsesenter/ambulanse	5 680	50 000	284 000 000
02-06	Rehabilitering av rådhus	1 500	30 000	45 000 000
02-06	Blåbygget, erstatning	280	50 000	14 000 000
02-06	Parkeringskjeller	750	20 000	15 000 000
02-06	Riving/sanering av bygg	6500	2 000	13 000 000
70	Utenomhus og infrastruktur	1	RS*	11 000 000
09	Spesielle kostnader, inventar m.m.	7180	1 250	8 975 000
	Basiskostnad (sum 01 til 10)			390 975 000
11	Forventet tillegg inkl. mva. (10 %)			39 097 500
12	Usikkerhet inkl. mva. (10 %)			39 097 500
13	Prisstigning inkl. mva. (5 %)			19 550 000
	Kostnadsramme inkl. LPS			488 720 000

* Parkeringsplass med ekstra utfordringer + 3,0 mill i forhold til alternativ B

MIDLERTIDIGHET TOMT A

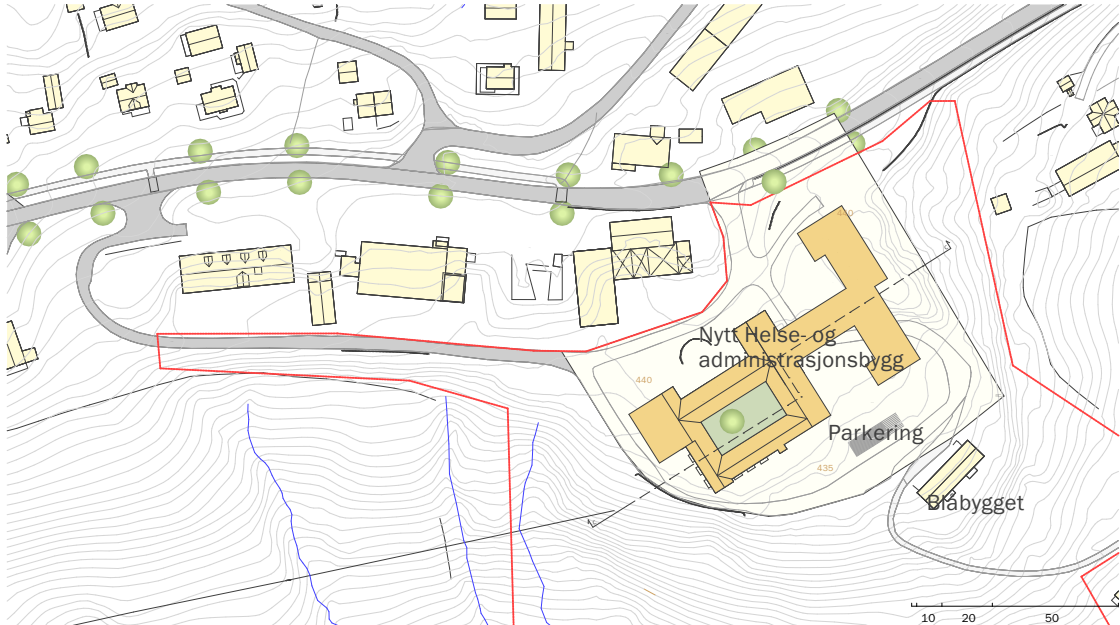
Diagrammene viser midlertidighet, rekkefølge ved utbygging og gjenbruksverdien. På tomt A må det i tillegg påregnes midlertidighet for parkering for kulturhuset (A1/A2) og administrasjonsbygget (A2) i byggeperioden av nybygget.



TOMTEALTERNATIV B1 SYKEHJEMSTOMTA MED ADMINISTRASJON



Oversiktsillustrasjon

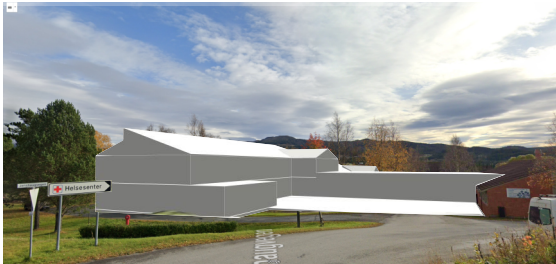


Situasjonsplan M = 1:3000

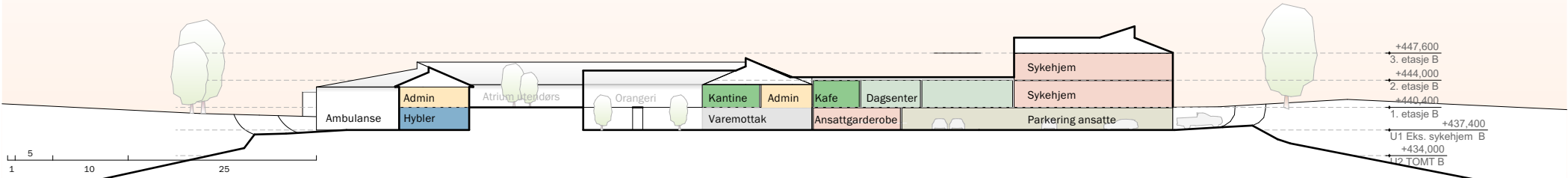
Alt B1- viser sambruk av nytt helse og administrasjonsbygg inkludert ambulanse og trygdeboliger. Nærhet til blåbygget er gitt.



Eksisterende situasjon, illustrasjon

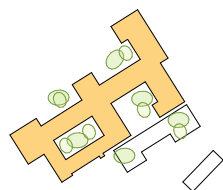


Nytt sykehus, illustrasjon

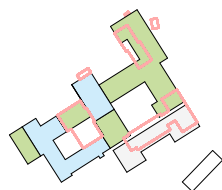


Snitt C-C M = 1:750

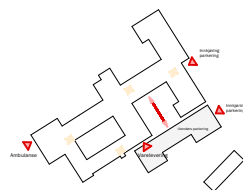
TOMTEALTERNATIV B1 SYKEHJEMSTOMTA MED ADMINISTRASJON



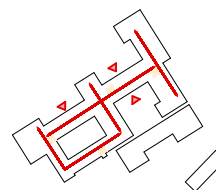
Form, nybygg



Rehabilitering/nybygg/
parkering/rives



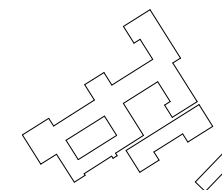
Logistikk



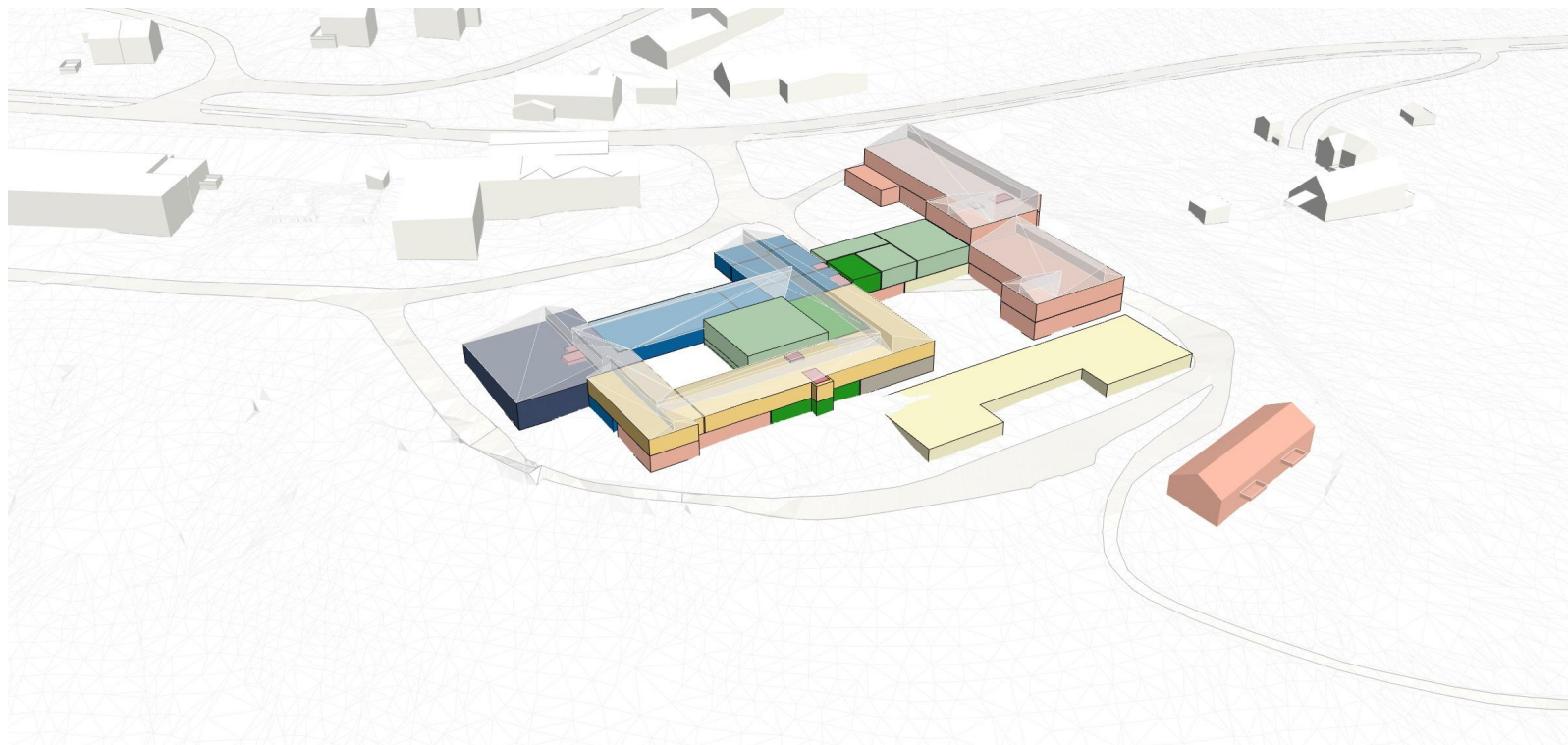
Kommunikasjon



Soner/fellesareal



Snølagring



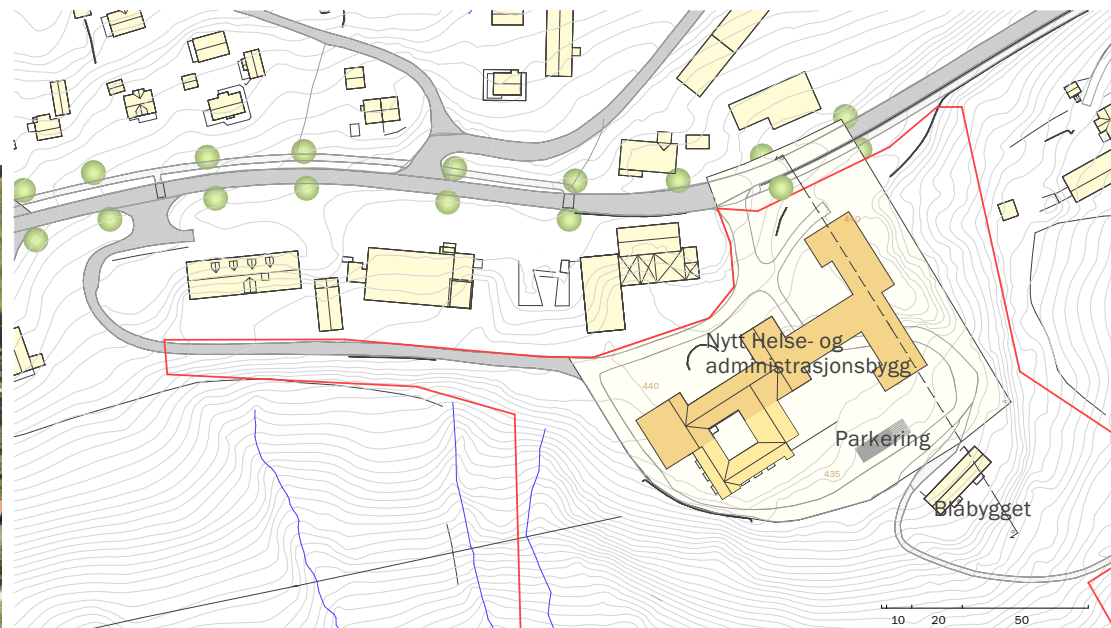
- Parkering
- Administrasjon
- Sykehjem
- Ambulanse
- Helse
- Servicetorget

Tomt B, alt 1

TOMTEALTERNATIV B2 SYKEHJEMSTOMTA UTEN ADMINISTRASJON



Oversiktsillustrasjon

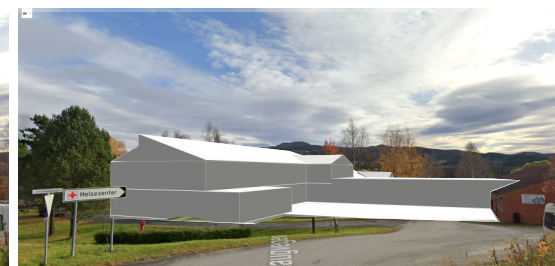


Situasjonsplan M = 1:3000

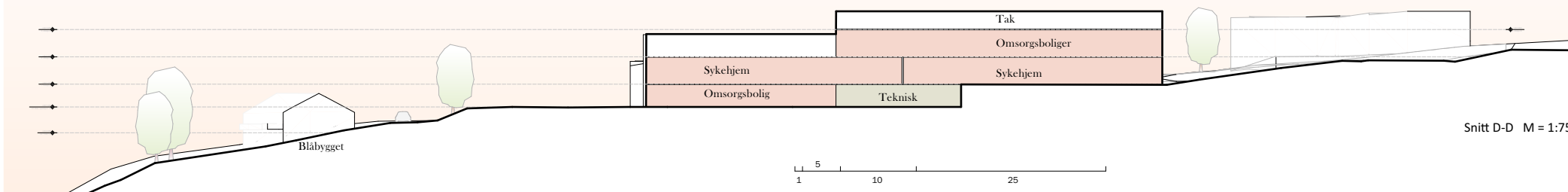
Alt B2 - viser nytt sykehjem med omsorgsboliger (trygdeboliger), helsesenter og ambulanse. Rådhuset rehabiliteres. Nærheten til blåbygget er gitt.



Eksisterende situasjon, illustrasjon

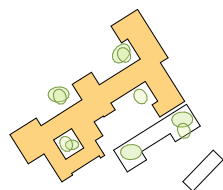


Nytt sykehjem, illustrasjon

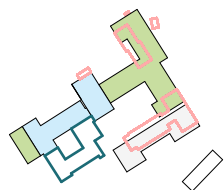


Snitt D-D M = 1:750

TOMTEALTERNATIV B2 SYKEHJEMSTOMTA UTEN ADMINISTRASJON



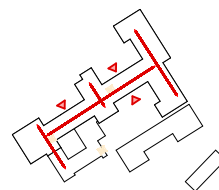
Form, nybygg



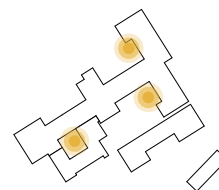
Rehabilitering/nybygg/
parkering/rives/disp



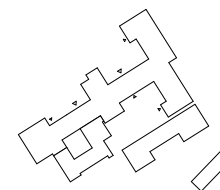
Logistikk



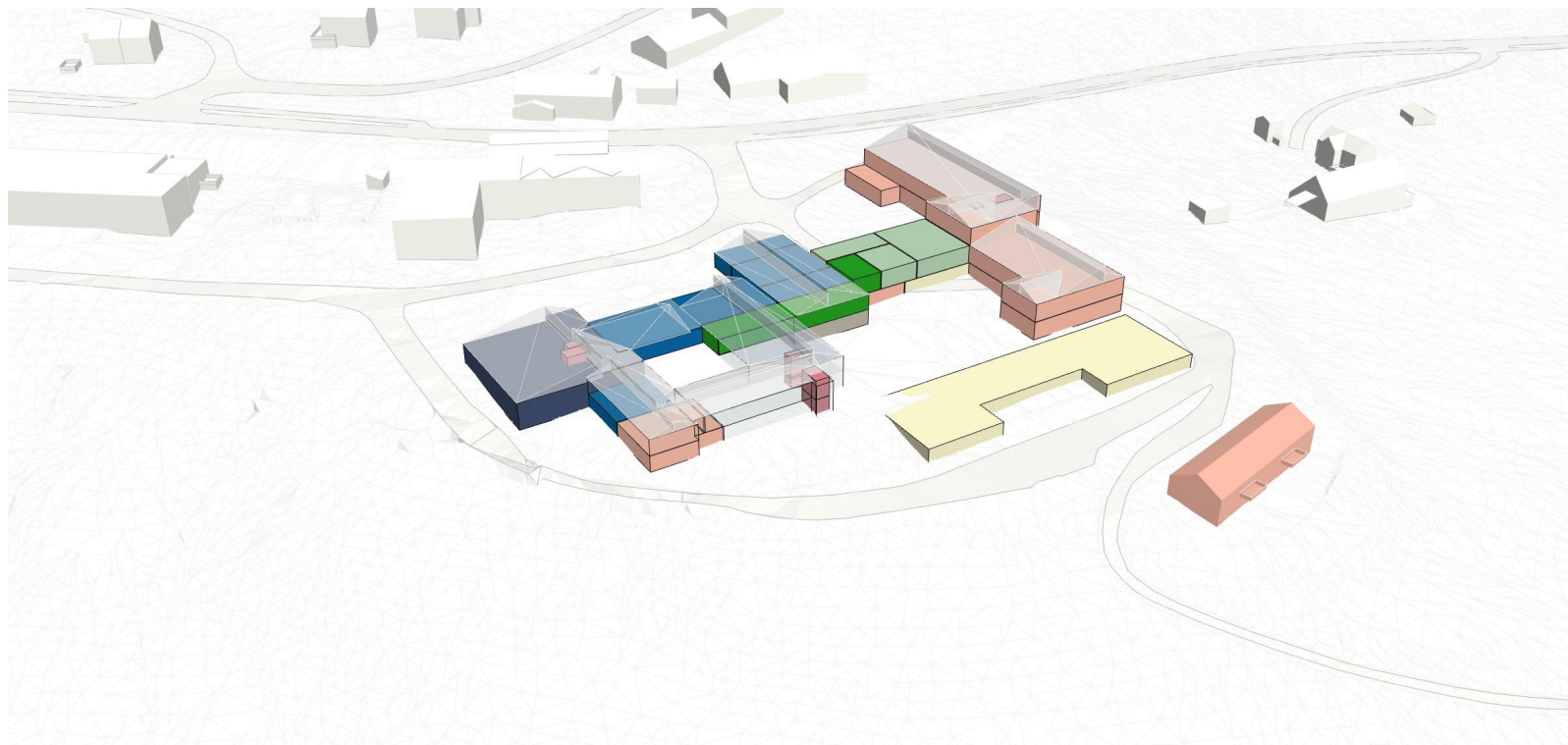
Kommunikasjon



Soner/fellesareal



Snølagring



- Parkering
- Disponibelt
- Sykehjem
- Ambulanse
- Helse
- Servicetorget

Tomt B, alt 2

TOMTEALTERNATIV B1/B2 ØKONOMI

Tomtealternativ B med sambruk (B1)

Kostnadsestimat basert på NS 3416:2016 (kontonivå 1, skisseprosjektnivå).

Konto	Beskrivelse (mva. inngår)	Areal	Arealpris	Sum
02-06	Sykehjem	² 3 390	50 000	169 500 000
02-06	Ombygg helsesenter/adm/ambul.	³ 3 050	30 000	91 500 000
02-06	Parkeringskjeller	750	20 000	15 000 000
02-06	Riving/sanering av bygg	4800	2 000	9 600 000
70	Utenomhus og infrastruktur	1	RS	8 000 000
09	Spesielle kostnader, inventar m.m.	6 440	1 250	8 050 000
	Basiskostnad (sum 01 til 10)			301 650 000
11	Forventet tillegg inkl. mva. (10 %)			30 165 000
12	Usikkerhet inkl. mva. (10 %)			30 165 000
13	Prisstigning inkl. mva. (5 %)			15 080 000
	Kostnadsramme inkl. LPS			377 060 000

^{2/3} Arealbesparelse på 300m2 fordelt 150m2 nybygg og 150m2 ombygging inkludert.

Investeringskostnader for de ulike tomtealternativene A og B inkl. sambruk.

NB! Hvis man sammenligner med kostnadene i tomteanalysene, så må man i denne kostnadskalkylen ta utgangspunkt i basiskostnadene, og ikke kostnadsramme inkl. lønns- prisstigning og margin/reserve.

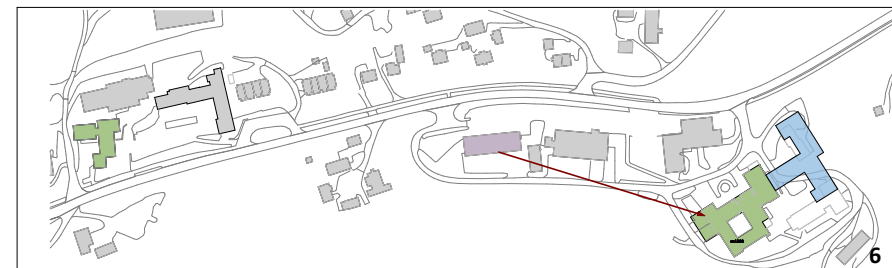
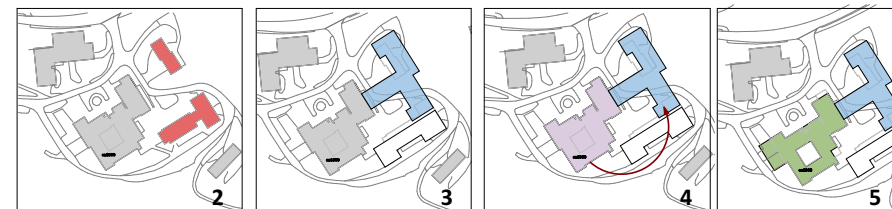
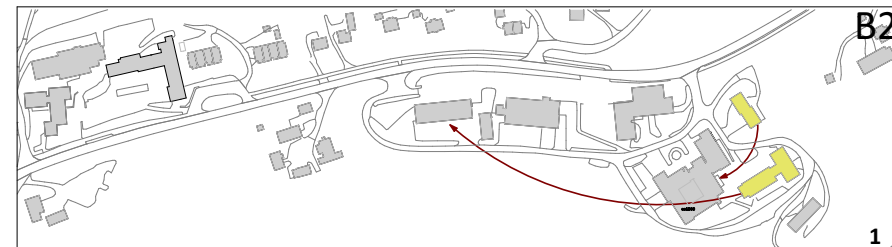
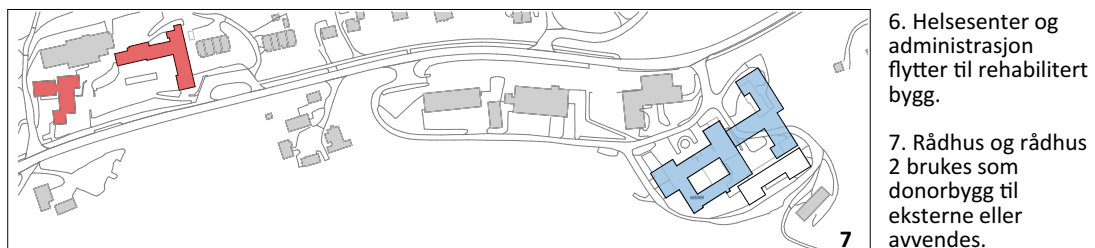
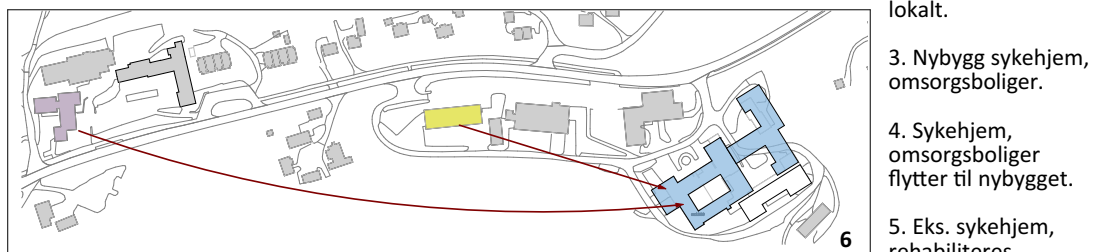
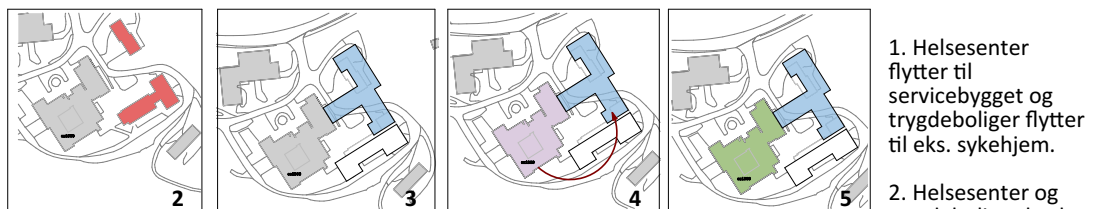
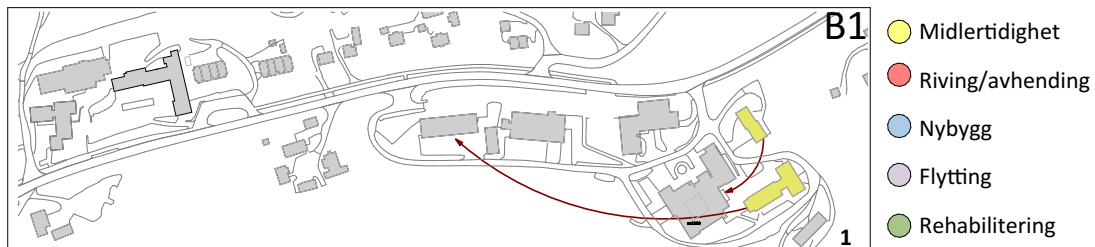
Tomtealternativ B uten sambruk (B2)

Kostnadsestimat basert på NS 3416:2016 (kontonivå 1, skisseprosjektnivå).

Konto	Beskrivelse (mva. inngår)	Areal	Arealpris	Sum
02-06	Sykehjem	3 540	50 000	177 000 000
02-06	Ombygging eksisterende helsesenter og ambullanse	2 140	30 000	64 200 000
02-06	Rehabilitering av eksist, rådhus	1 500	30 000	45 000 000
02-06	Parkeringskjeller	750	20 000	15 000 000
02-06	Riving/sanering av bygg	4360	2 000	8 720 000
70	Utenomhus og infrastruktur	1	RS	8 000 000
09	Spesielle kostnader, inventar m.m.	7 180	1 250	8 975 000
	Basiskostnad (sum 01 til 10)			326 895 000
11	Forventet tillegg inkl. mva. (10 %)			32 700 000
12	Usikkerhet inkl. mva. (10 %)			32 700 000
13	Prisstigning inkl. mva. (5 %)			16 350 000
	Kostnadsramme inkl. LPS			408 645 000

MIDLERTIDIGHET TOMT B

Diagrammene viser midlertidighet og rekkefølge ved utbygging og gjenbruksverdien.

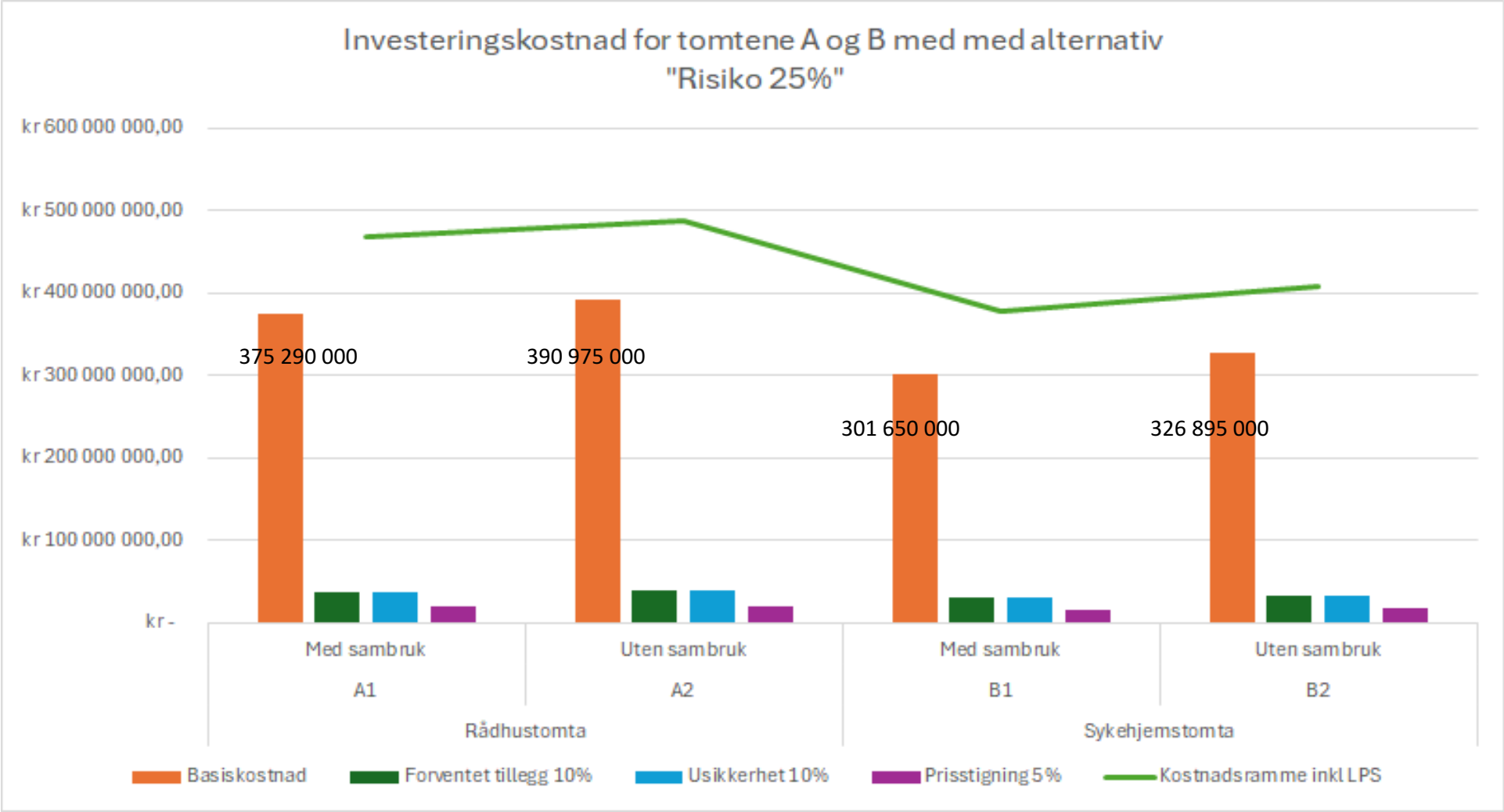


1. Helsesenter flytter til servicebygget og trygdeboliger flytter til eks. sykehjem.
2. Helsesenter og trygdeboliger brukes som donorbygg lokalt.
3. Nybygg sykehjem, omsorgsboliger.
4. Sykehjem, omsorgsboliger flytter til nybygget.
5. Eks. sykehjem, rehabiliteres.
6. Helsesenter flytter til rehabilitert bygg. Rådhuset rehabiliteres.

TOMTEALTERNATIV A1/A2 - B1/B2

INVESTERINGSKOSTNAD

Risiko er tatt ned fra 30% til 25%.



Midlertidighet for begge tomter bygg og parkering er estimert til 6-10 Mill.
Det forventes å ta i bruk servicebygget og ved valg av tomt A må det etableres midlertidige parkeringsplasser i byggeperiode.

TOMTEALTERNATIV A1/A2 - B1/B2

TILBAKEMELDING FRA ENHETENE

Utklipp.
Se vedlegg tilbakemelding fra enhetene for ytterlig informasjon.

Innspill fra teknisk drift.

Konklusjon:

For teknisk drift er det beste alternativet samlokalisering med helse, -omsorgs og administrasjonsbygg under samme tak på tomt B.

Innspill fra oppvekst.

Innspill tomtevalg helse- og administrasjonsbygg Oppvekst, referat fra møte mandag 8.januar 2024
○ Fordeler og bakdeler tomt A, tomt B ○ Slipper å krysse vei ved tomt B. Ikke en grei vei å krysse i hele tatt ved Best'n. ○ For barnehagen er det allerede langt nok å gå til tomt B. ○ Bruker uteområdet en del, litt lunere på tomt B enn A. ○ Samlokalisering er viktig, men det er mer organisering av tjenester sammen som er viktigst

Innspill fra kommunalteknisk avdeling.

Den klare anbefaling fra KTA er tomtealternativ B2 (inkl. administrasjonslokaler) ved dagens sykehjem.

Innspill fra helse- omsorg

Samlokalisering – positive synergier for helse- og omsorg:
- Samlokalisering med de tjenester som prosjektet omhandler, vil være positivt for helse- og omsorg. Dette vil legge bedre til rette for tettere, mer og bedre samhandling til det beste for felles pasienter, fagmiljø, arbeidsmiljø og for en enklere og mer effektiv driftssituasjon. - Når det gjelder fagutvikling og samhandling rundt felles pasienter vil en samlokalisering mellom helse- og omsorgstjenestene, tannhelsetjenesten, ambulansetjenesten og NAV være gunstig. Vi ser også at en samlokalisering med frivilligsentralen vil være hensiktsmessig. Det

Innspill fra servicetorg (admin.)

Fordeler/ulempes med:
Tomt A m/administrasjonsdel
Ulemper: • Parkeringsplassene er uhensiktsmessig plassert • Virker trangt • Ikke trafiksikkert nok
Fordeler: • korte avstander mellom funksjonene i bygget (tjenestene blir mer samlet), utsikt, godt synlig (totale bygningsmassen)
Fordeler/ulempes med
Tomt B m/administrasjonsdel
Fordeler • Tomt B er mer framtidsrettet • Sentrumsnært • Sentrumsutvikling som også gir mersalg for bedrifter i sentrum
Ulemper • Nærheten til verksted

OPPSUMMERING

Hensikten ved å prioritere nå er å spare tid, menneskelige og økonomiske ressurser

Til vurdering:

- Investeringskostnad - Pris på bygging - hvilket prosjekt koster minst?
 - Fremtidige driftskostnader - Hvilke alternativ koster det minst å drifte i framtiden?
 - Effektmål - Hvilke alternativ gir mest utteling for effektmålene?
 - Tilbakemelding fra enheter - Høringsnotater fra enheter og drift
-
- 12.02.2024 Sakspapirer sendes ut med anbefaling om å prioritere alternativ(er) for å kunne **spare tid, menneskelige og økonomiske ressurser**
 - 19.02.2024 Ekstraordinært formannskapsmøte
 - 28.02.2024 Ekstraordinært kommunestyremøte

VEDLEGG EFFEKTMÅL

Prioriterte langsiktige prosjektmål for Tydal kommune knyttet til gjennomføring av prosjekt Nytt helse- og administrasjonsbygg

Dialogmøte for formannskapet - Mandag 15.01. 2024 kl 11.00-13.00

I videre arbeid med skisseutredningen trenger vi en forankring og rangering av de langsiktige effektmålene som er kommet fram i involveringsprosessen med innbyggere, ansatte og politikere i kommunen.

Noen stikkord:

- Hvilke mål skal legges til grunn når det beste alternativet skal velges?
- Hva er viktig for sentrums- og samfunnsutviklingen i Tydal Kommune?
- Hvordan få til mest mulig sambruk, reduksjon av areal og effektiv drift/bærekraft?
- Hva vil være viktig for rekruttering av nye ansatte og sikre fremtidig bosetning?

I vedlagte liste er innspillene samlet og rangert etter viktighet.

Prioriterte langsiktige prosjektmål for Tydal kommune knyttet til gjennomføring av prosjektet.

Nr	Effektmål	Rangering og kommentar
1.	Sikre en positiv utvikling av sentrum hvor prosjektet og øvrige aktører i sentrum drar økonomiske og kvalitetsmessige vekselvirkninger av hverandre (miljømessig-, økonomisk- og sosial bærekraft).	Even 4, Jens A 3, Runar 2, Camilla 5
2.	Sambruk med samhandling internt i kommunen og opp mot øvrige aktører for å sikre arealeffektivitet og sosial bærekraft.	Even 5, Ingjerd 5, Heidi 1, Runar 1, Henrik 5,
3.	Funksjonelle lokaler som blir et godt møtested med identitet.	
4.	Et fleksibelt omsorgsbygg for alle aldre og endringer i bruksmønster.	Even 1, Ingrid 1, Jens A 1, Ingjerd 2, Heidi 3, Runar 3, Henrik 1, Camilla 1, Gunnbjørn 1, Tilpasning i forhold til omsorgsboliger og trygdeboliger
5.	Det skal være lett å bare stikke innom å hilse på, uten ærend (var på butikken - lett tilgjengelig).	Ingrid 3,
6.	God utsikt.	Gunnbjørn 5
7.	Inviterende for frivilligheten som er bærebjelken i morgendagens helsevesen.	
8.	Sambruk av arealer, arealeffektivitet.	Henrik 4
9.	Velferdsteknologi som peker inn i framtiden, fleksibelt og vel utprøvd.	Even 3, Jens A 2, Heidi 4, Runar 4, Gunnbjørn 3
10.	Oversiktighet mellom avdelinger, lett å ha oversikt når bemanningen er under (ikke planlagt) press.	Ingrid 4,
11.	Gode uteområder for lek og opphold for besøkende, men hvor sansehage skilles ut.	Ingrid 5, Ingjerd 4, Gunnbjørn 4
12.	Driftsmessige synergier mellom administrasjon og helse ved samlokalisering.	Veldig likt 2. Jens A 4, Heidi 2, Henrik 2, Camilla 3
13.	Et framtidsrettet administrasjonssenter hvor arbeidsplassene er tilpasset fleksibilitet og framtidens behov.	Henrik 3
14.	Attraktive arbeidsplasser med utviklingsmuligheter som fremmer rekruttering.	Even 2, Ingrid 2, Jens A 5, Ingjerd 3, Heidi 5, Runar 5, Camilla 4, Gunnbjørn 2,
15.	Egenmestring for ansatte, pasienter, frivillige og pårørende for senteret.	Ingjerd 1, Camilla 2

VEDLEGG TILBAKEMELDING FRA ENHETENE

Innspill fra helse- og omsorg i forbindelse med valg av tomt.

Innspillene er gitt ut i fra sektorens perspektiv, og ikke ut i fra et helhetsperspektiv.

Innspillene har ikke lagt til grunn (og dermed ikke tatt i betraktning) at det kan være mulig å flytte fjøset (knyttet til tomt A). Vi har tatt utgangspunkt i dagens situasjon og mulighetene som ligger i denne.

Helse- og omsorg ønsker at alle tjenester som prosjektet omfatter blir samlokalisert.

Tomt A

Positivt:

- Bruk av tomt A gir en klar fordel med tanke på at det ikke blir behov for midlertidige bygg/flytting for helsetjenestene og beboere i trygdeboligene. Disse kan flytte rett inn i nye løsninger når disse står ferdig. Dette vil gi både menneskelige, praktiske og økonomiske besparelser i flytteperioden.
- Nærhet til kulturhus gir lett tilgjengelighet til kulturarrangementene som arrangeres der, både for sykehjemsbeboere og personer i omsorgsboliger.
- Hvis det blir besluttet at rådhuset skal bestå som i dag, vil man ved å legge helsebygget på tomt A, likevel få en grad av samlokalisering med en del synergier som er positivt for sektor helse- og omsorg.
- Tomt A ligger høyere i terrenget, kan evt. gi bedre utsikt fra noen sider av bygget enn på tomt B?

Negativt:

- Bygges nytt helsebygg på tomt A, blir personalbasen ikke lenger i nærheten av «blåbygget» der det bor tjenestemottakere. Det er viktig at «blåbygg» og personalbase er nær hverandre, både for tjenestemottakere og tjenesteytere.
- Tomt A har et fjøs med beliggenhet midt i tomta. Dette er ugunstig med tanke på lukt, smittevern og praktisk plassutnyttelse.
- Tomt A angis å ha mindre areal enn tomt B, og vil dermed ha mindre utviklingsmuligheter og handlingsfrihet. Vil dette f.eks. bety at vi må bygge mer i høyden selv om det kanskje ikke er ønskelig/gunstig med tanke på tjenestedrift? Har vi muligheter til å utvide bygningsarealet på en hensiktsmessig måte hvis behov? Vil det være mulig/nok areal å bygge hensiktsmessige, kommunale frittstående boliger (med fellesareal) for personer med ulike behov på tomta?
- Fylkesveien må krysses, samt at det er lett oppoverbakke/nedoverbakke fra/til butikk og servicefunksjoner. Dette kan være et hinder for flere brukergrupper.
- Større avstand til hovedparkeringsplass fra tjenestebygg. Kan det føre til mye «feilparkering» rundt om på tomta? NB! Ambulanse og andre utrykningskjøretøy må frem! Hjemmetjeneste og leger må ha biler i umiddelbar nærhet av kontorene sine. Handikap-plasser må sikres.
- Viktig med gode og attraktive uteområder. Er det god nok plass til dette på tomt B? Kan tomtas utforming gi utslag i behov for nivåforskjeller og halvetasjer i bygget?

- De private boligene i Lundbakken kommer veldig tett på sykehjem/helsebygg inkl. uteområde. Disse tar opp areal og hindrer utsikt. Kommunen bør undersøke evt. muligheter for oppkjøp av disse leilighetene.
- Tomta er klemte inn mellom fylkesvei og fjøs. Ikke gunstig med umiddelbar nærhet til fylkesvei for alle pasientgrupper (støy og trafiksikkerhet).

Tomt B

Positivt:

- Helsebygget med personalbase blir nær kommunale utleieboliger – dette er viktig både for pasienter og ansatte. Enklere å gi tjenester. Kortere utrykningstid. Brukerrettet tid for tjenesteytere kan økes når transporttid går ned.
- Større tomt gir større utviklingsmuligheter og handlingsrom med tanke på utforming av bygg og muligheter til en hensiktsmessig utvidelse av bygget om noen år hvis det skulle bli behov.
- Større tomt gir større muligheter for oppføring av små kommunale boligheter (gjør med fellesrom) for eldre, brukere med nedsatt funksjonsevne og evt. andre grupper som vil ha stort utbytte av å være i nærheten av hjemmetjenestebase, servicefunksjoner, dagsentertilbud, legekontor og helsetjenester generelt sett (trygghet, lett tilgjengelige tjenester, kort avstand til personalbase som kan bistå ved behov).
- Nærmere butikk og servicefunksjoner – noe som legger bedre til rette for at brukere med nedsatt funksjonsevne kan være mer selvhjulpne (hverdagsmestring).
- Nærmere Kløfta-området med skole og barnehage. Bedre mulighet for oppvekst å ta turen til helse- og omsorg, særlig hvis det bygges gangbro.
- Ligger et stykke unna fylkesveien, noe som er positivt med tanke på enkelte pasientgrupper, med tanke på trafikkstøy og generell trafiksikkerhet.
- Gode muligheter for et stort, tilrettelagt og innholdsrikt uteområde flere pasientgrupper.
- På tomt B kan det se ut til at det er større mulighet for parkeringsplasser i nærheten av tjenestene, enn det som er mulig på tomt A.

Negativt:

- Bruk av tomt B fordrer bruk av midlertidige bygg og flere flytteprosesser for helsetjenestene og beboere i trygdeleilighetene. Dette vil bety både menneskelige, praktiske og økonomiske belastninger i en periode.
- Kan tomtas utforming gi utslag i behov for nivåforskjeller og halvetasjer i bygget?
- Renovering/rehabilitering av et gammelt bygg (sykehjemmet), betyr at det kan oppstå uforutsette hendelser/utfordringer i prosessen, samt at det kanskje kan være en risiko for at man ikke får helt optimale løsninger for nye formål.

VEDLEGG TILBAKEMELDING FRA ENHETENE

Samlokalisering – positive synergier for helse- og omsorg:

- Samlokalisering med de tjenester som prosjektet omhandler, vil være positivt for helse- og omsorg. Dette vil legge bedre til rette for tettere, mer og bedre samhandling til det beste for felles pasienter, fagmiljø, arbeidsmiljø og for en enklere og mer effektiv driftssituasjon.
- Når det gjelder fagutvikling og samhandling rundt felles pasienter vil en samlokalisering mellom helse- og omsorgstjenestene, tannhelsetjenesten, ambulansetjenesten og NAV være gunstig. Vi ser også at en samlokalisering med frivilligsentralen vil være hensiktsmessig. Det er fortsatt viktig at kjøkken og vaskeri er samlokalisert med helse- og omsorg.
- I en liten kommune kan små fagmiljø være en utfordring. Samlokalisering av flere tjenestetilbud kan bidra til ansatte får opplevelse av et større fagmiljø, som igjen kan påvirke muligheten til å rekruttere/beholde kvalifisert fagpersonell i større grad.
- Helse- og omsorg er kommunens største sektor med tanke på antall ansatte og antall brukere/pasienter/tjenestemottakere, og har i tillegg drift 24/7. Dette medføre svært mye organisering, koordinering, administrasjon og byråkrati. Det vil være en helt klar gevinst og styrke for helse- og omsorg hvis funksjoner som ligger på rådhuset i dag, blir samlokalisert med sektor helse- og omsorg. Dette vil gi økt og lettere tilgjengelighet til nødvendige funksjoner, noe som både er tidsbesparende og kvalitetsøkende. Særlig gjelder dette servicekontor med merkantilfunksjon (stadig mer behov for merkantilressurs - avhengig av at merkantil er fysisk tilstede på sektoren), personal, økonomi, IT-ressurs, sektorleder helse og omsorg, arkiv, tjenesteleder teknisk drift, flyktningekoordinator, og ulike prosjektledere.
- Samlokalisering av mange tjenester gir mulighet for å opprette felles kantine, med de positive arbeidsmiljøeffekter et slik tilbud har for ansatte (sosialt/trivsel, mattilbud mm.).
- Samlokalisering gjør det enklere for brukerne å besøke flere tjenestetilbud samtidig.
- Samlokalisering gir mer «liv» i bygget, noe som er spesielt viktig for dagtilbud/dagsenter/møteplasser.

- Innspill tomtevalg helse- og administrasjonsbygg Oppvekst, referat fra møte mandag 8.januar 2024
 - o Fordeler og bakdeler tomt A, tomt B
 - o Slipper å krysse vei ved tomt B. Ikke en grei vei å krysse i hele tatt ved Best'n.
 - o For barnehagen er det allerede langt nok å gå til tomt B.
 - o Bruker uteområdet en del, litt lunere på tomt B enn A.
 - o Samlokalisering er viktig, men det er mer organisering av tjenester sammen som er viktigst
 - o Viktig hva man legger inn i tjenestene. Mer konsekvenser for oppvekst hvis flytting av noen tjenester fra Kløftaområdet.
 - o Tilrettelagt for besøk
 - o Annet
 - o Frivilligsentralen: kjekt med lokalisering Kløfta for fokus på annet enn helse og eldre. Redd for at det blir et dagtilbud hvis sentralen flytter i nytt bygg. Godt å samarbeide med biblioteket. Bruker mange arenaer, treffer folket.
 - o Bibliotek: både fordel og bakdel hvis det lokaliseres på nytt bygg. I fht brukere i bhg og skole stor fordel å være på Kløfta. Få til ordninger som kan øke den voksne leser, egen avdeling i nytt bygg?

VEDLEGG TILBAKEMELDING FRA ENHETENE

Innspill fra teknisk drift – Kjøkken, renhold, vaskeri og vaktmesteravdelingen.

Bygninger:

EU sitt nye bygningsenergidirektiv ser ut til å bli vedtatt av EU-parlamentet i mars – 24, og da vil dette komme på høring i Norge gjennom EØS-avtalen allerede i vår. Alt tyder på at dette direktivet er noe til og med lille Tydal blir nødt til å forholde seg til.

I direktivet er et av påleggene at innen 2030 skal alle nye bygninger være såkalt netto nullutslippsbygg, og for det offentlige kommer kravet til å gjelde fra 2028. Innen 2050 skal ALLE bygg være nullutslippsbygg, og være energiklassifisert til klasse A.

Dette kan virke som om er langt inn i framtida, men med Tydal Kommune sin bygningsmasse, så vil det komme enorme summer i oppgraderinger, og jobben bør begynne nå. Å oppgradere bygg fra -50-tallet nå, vil bare føre til enda flere oppgraderinger om noen få år, og mest sannsynlig vil ikke byggene klare å oppfylle kravene selv ved oppgradering, og må saneres.

Samlokalisering med helse, -omsorgs og administrasjonsbygg under samme tak gir det beste resultatet på kort og lang sikt for teknisk drift.

Redusert kjøring mellom ulike bygg gjør at vi får en mer effektiv drift. I dag brukes det mye tid i bil. Dette gjelder både for renholdere og vaktmestere.

For renholdsavdelingen betyr det mindre bruk av privat bil i arbeidstiden samt at vi kan ansette personer uten førerkort. Det har vært en god løsning med bru over til Kløftaområdet fra Storekra, da har renholdspersonale hatt muligheten til å forflytte seg uten bil mellom flere bygg.

I dag må ansatte ta med egen bil som de bruker mellom våre ulike bygg i arbeidstiden. I renhold snakker vi om gangtid/forberedelses- og avslutningstid. Jo flere renholds traller som må klargjøres og ryddes jo mere tid går det. Redusert antall renholdslager gir besparelse i form av frigjort arbeidstid både for renhold og vaktmester. Det gir enklere lagerstyring, redusert behov på påfylling av varer samt redusert tidsbruk ved avfallsbehandling.

Vaktmester har ansvaret for alle våre formålsbygg. De klargjør og setter inn igjen søppelstamper på tømmedager, varemottak foregår også ved flere bygg. De bruker også tid på å kjøre ut varer som kommer på rådhuset og på Berggårdsmyra. I tillegg kjører de ut vaskemidler og papir for renhold. Daglig postkjøring, møteservering samt andre kjøreoppdrag tar også mye tid.

Samling av forbruksvarer, utstyr og maskiner til et større lager vil forenkle arbeiddagen.

På årsbasis brukes det mye tid på snøbrøyting og gressklipping. Utstyret må flyttes mellom byggene, i biler samt på tilhenger. Dette sliter på utstyret og er ressurskrevende.

Store renholdssentraler med ulike vaskemaskiner er mer effektivt enn flere små stasjoner med vaskemaskiner. Mer effektiv bruk av vaskemaskinene i tillegg til at vi får en bedre utnyttelse av rengjøringsmaskinene våre ved en samlokalisering. I dag flyttes de ulike maskinene mellom ulike bygg, dette er arbeidskrevende samt sliter på maskinene og på bilene. Flytting av maskiner utføres av vaktmester.

For teknisk drift gjelder det at det er stor nok plass ute til varemottak, søppelhåndtering og kildesortering, mottak og retur av tekniske hjelpemidler. Disse tjenestene utføres av personell med til dels store kjøretøy. Kjøkkenet har flere vareleveranser i uka. Det er avgjørende at varene leveres så nære kjøkkenet som mulig. De er også avhengig av utlevering av middagsporsjoner som kjøres ut til hjemmeboende samt utkjøring av skole -og barnehagemåltid. Kjøkkenet må da være på bakkeplan. I dag kan kjøkkenansatte gå på butikken for suppleringskjøp.

Ved en samlokalisering trenger man mindre antall kjøkken, spiserom, møterom, søppelrom, toalett, garderobes, diverse lager. Dette gir gevinst i redusert antall kvadrat, mindre utstyr og da redusert tidsbruk for vaktmester og renhold.

Redusering av antall kvadrat må være målet med en samlokalisering. Vi må kvitte oss med gamle og utdaterte bygg.

Møteplasser på tvers av sektorene fremmer mer tversektorielt samarbeid. Felles lokasjon mellom administrasjonen og mange av de kommunale tjenestene forenkler samarbeidet.

Nye bygg fører til en mer effektiv drift. De er mer miljøvennlige, mer energieffektive og har bedre innneklima. For renhold blir det enklere samt lettere å utføre arbeidet fordi man får gode løsninger, hensiktsmessig materialvalg samt gjennomtenkte romløsninger.

For vaktmester blir det reduserte vedlikeholdsbehov, ingen vedlikeholdsetterslep og ikke flikking.

Midlertidighet

Servicebygget er sett på som en midlertidig lokalisering for helsesenter, og administrasjon.

Servicebygget har store etterslep på vedlikehold, og er et lite energieffektivt bygg. Bygget kommer i årene framover uansett til å kreve store investeringer for å holde tritt med krav til universell utforming, energi og luftkvalitetskrav. En oppgradering for midlertidighet er ikke en ekstra-innvestering, men en nødvendig oppgradering av et slitent kommunalt bygg.

Hva oppnår vi i byggdrift med samlokalisering?

- Avfallshåndtering og fraksjonering av avfall
- Sentralisert varemottak
- Varme og ventilasjon
 - Lisenser og serviceavtaler
- VVS
 - legionellakontroll
- Reduksjon av antall biler, mindre kjøring til og fra.
- Skallsikring
 - Reduksjon i lisenser og serviceavtaler
- Brann
 - Felles brannvarslingssentral
 - Reduksjon i lisenser og serviceavtaler
 - Enklere å følge opp branntilsyn og rutiner med brannforebygging
 - Sikre rømningsveier
- Uteområder
- Oppfølging av EL- TELE- og DATA-anlegg
- Med reduksjon i antall bygg, reduserer vi løpende kostnader med:
 - Alarmoverføringer
 - Serviceavtaler
 - Kommunale avgifter
 - Strøm
 - Brøyting og strøing
- Byggdrift
 - Bedre oversikt for flere driftere.
 - Redusere antall byggdriftere

Konklusjon:

For teknisk drift er det beste alternativet samlokalisering med helse, -omsorgs og administrasjonsbygg under samme tak på tomt B.

VEDLEGG TILBAKEMELDING FRA ENHETENE



Fordeler/ulempes med:

Tomt A m/administrasjonsdel

Ulemper:

- Parkeringsplassene er uhensiktsmessig plassert
- Virker trangt
- Ikke trafiksikkert nok
- Vanskelig med fjerning av snø, værhardt
- Lite sentrumsutvikling
- Gir ikke vann/vann effekter for privat næringsliv i sentrum og dermed ikke sentrumsutvikling
- Mindre bærekraftig og mindre sentrumsutvikling enn tomt B
- Administrasjonsdelen blir lett en del av sykehjemmet og er ikke naturlig å innom for innbyggere, hyttefolk og tilreisende.
- Servicekontoret ønskes plassert ved inngangsparti. Her ligger administrasjonsdelen i 2. etasje og er lite synlig for besøkende
- Kan bli støy fra arrangement i kulturhuset som kan forstyrre syke personer
- Ikke naturlige møteplasser - men må oppsøke dem
-

Fordeler:

- korte avstander mellom funksjonene i bygget (tjenestene blir mer samlet), utsikt, godt synlig (totale bygningsmassen)

Fordeler/ulempes med

Tomt B m/administrasjonsdel

Fordeler

- Tomt B er mer framtidsrettet
- Sentrumsnært
- Sentrumsutvikling som også gir mersalg for bedrifter i sentrum
- Administrasjonsdel og sykehjemmet er adskilt samtidig som det er tilknyttet hverandre
- Gir synergieffekter ved at besøkende til det nye bygget også kan handle av privat næringsliv i sentrum
- Bedre plass på uteområdene
- Mer trafiksikkert
- Ikke så værhardt som tomt A
- Lettere å fjerne snø
- Tomt B frigjør tomter til boligbygging på tomt A
- Mer tilgjengelig for innbyggere og besøkende som har andre ærend i sentrum
- Administrasjonsdelen får egen inngang der servicekontoret kan plasseres
- Mulighet til å knytte skole/barnehage mer til sentrum enn tomt A

Ulemper

- Nærheten til verksted

Lagret i Teams/servicekontor - oppdatert 17.1.2024

VEDLEGG TILBAKEMELDING FRA ENHETENE

Kommunalteknisk avd. (KTA)

Innspill til de ulike tomtealternativene i skisseprosjektet for helse- og administrasjonsbygg.

Kort om KTA og avd. Teknisk drift (TD)

KTA leverer de kommunale tjenestene for vann- og avløp, samt drift av offentlig kommunale vegger/vegbelysning.

Drift og vedlikehold av kommunale bygg, anlegg- og eiendommer er TD sitt ansvar.

Her inngår kommunale gårds- og parkeringsplasser, interne vegger/gangveger, grøntarealer og utomhusarealer generelt.

Pr. i dag er det mannskap KTA som også utfører sommer- og vintervedlikeholdet av parkeringsplasser, gårdsplasser og interne vegger (vedlikeholdet som utføres med traktor/maskiner), mens TD selv ivaretar vedlikeholdet av arealene helt ved inngangene.

Hvordan dette blir organisert fremover kan endre seg i takt med eventuelle omorganiseringer.

Alle ansatte KTA har deltatt i diskusjon rundt de ulike alternativene, og her er foreløpig uttalelse fra oss.

A1- eksisterende rådhus rehabiliteres

I dette alternativet legges det opp til parkering ved Lundskogem, ca. 200 m. fra dagens rådhus og kulturhus. Adkomsten til parkeringsarealet ser ut til være via kommunal veg i Åsheimsfeltet boligområde. Trafikksikkerhetsmessig er dette veldig uheldig, virker for oss helt uakseptabelt.

Om dagens rådhus består er uklart, så vi legger inn forutsetningen om at det består, kulturhuset er vedtatt rehabilitert.

Det ser ikke ut for å være planlagt kjørevei mellom parkering og bygningsmassen? Selv om dette bare skal være gangveg må den anlegges med min. 3 m. bredde med mulighet for brøyting med traktor.

Parkering i 200 meter fra rådhus/kulturhus vil ikke fungere. Selv med dagens parkeringsmuligheter kjører ansatte og besøkende helt inn til døren, med de værforhold som kan råde her på vinterstid blir det slik. Tynnkledt publikum i finstasen, klar for fest i kulturhuset, er nok ikke spesielt ivrige etter å starte med å gå 200 m. i snøstorm i pumps og lakksko 😊

Det legges opp til 8 m. vegg i bakkant parkeringsarealet!

Det må en omfattende konstruksjon til for å få til dette. Kommunen har lang erfaring med at terrengskjæringer i leire er utfordrende driftsmessig over tid, de siger ned til slutt, selv med forebyggende tiltak. Slikt sprang i terrenget må også sikres mot ulykker, og kan fort bli et omfattende vedlikeholdspunkt mtp. fjerning av snø for å opprettholde sikkerheten.

Lundbakken er et av de mest vindutsatte/"drevlende" områdene i bygda. I en skikkelig styggværskeule vinterstid med stri synnavind som det ofte er her, vil det være krevende å brøyte en parkeringsplass hugget inn i terrenget på dette viset. Med 10-20-30 biler parkert under et uvær, kan vi risikere at hele parkeringsplassen driver ned hvis den anlegges slik.

Parkeringsarealet er for øvrig anlagt rett over hovedvannledning til Østby, men denne vil det være mulig å flytte i prosjektet.

Parkering vest for dagens rådhus vil høyst romme 8-10 biler som er ca. en 10-del av behovet en dag med aktivitet i alle bygg. Ser heller ikke ut som universell utforming/hc-parkering ved byggene er ivarettatt!

Det finnes generelt ikke områder for opplegg av snø, løpende bortkjøring av snø er ressurskrevende og må unngås.

Sør for parkeringsplassen er det ikke mulighet for snøopplagring, vi kan ikke velte dette ned på "blåhuset", og boligene på Lundbakken.

Hvor snøen rundt ny bygningsmasse skal gjøres av, ser det ikke ut for å være tenkt på.

Vi har 6-7 mnd. brøytesesong i Tydal, og nå må vi ha lært av tidligere byggeprosjekter der det ikke har vært tatt høyde for dette. Vi får driftsutgifter til snøbrøyting så lenge bygningsmassen består, og da må vi planlegge for mest mulig rasjonell drift.

Pr. i dag må snø kjøres vekk og dumpes sørside fv705 når det har pakket seg til rundt rådhus/kulturhus, dette er ressurskrevende, lite trafiksikkert og betinger avklaringer med grunneier. Skal det i tillegg anlegges et høykvalitetsfortau og miljøskapende allé langs 705, blir det heller ikke mulig å benytte seg av denne muligheten.

Snøhåndteringen rundt kommunens bygningsmasse på Lundbakken er ressurskrevende som den er i dag, i dette alternativet vil dette eskalere ytterligere..

Alle inngangspartier bør planlegges med solide overbygg for skjerming, anlegges mest mulig i le, og slik at en kommer til med tyngre brøyteutstyr.

Vi anbefaler at mest mulig parkering organiseres i parkeringskjeller under bygningsmassen.

Kommunens utgifter til brøyting og sommervedlikehold av vegger og arealer, vil reduseres betydelig ved samlokalisering av helsebygg/sykehjem/administrasjonslokaler.

I skissen antydes det at; ... *nærheten til fjøset kan gi utfordringer....* Dette bør omformuleres til;...*vil gi store utfordringer...*

Gjennom året er det solid fjøslukt i området, dette er jo høyst naturlig da det drives høyeffektiv melkeproduksjon her. I perioder med utkjøring av husdyrgjødsel er det ekstra ille, da må det røres i gjødsellager i lang periode for å få husdyrgjødsel flytende/homogen nok for håndtering. Ved omrøring frigjøres bla hydrogensulfid, co2, metan og ammoniakk, dette er ikke gasser vi ønsker å ha "på trappa" til sykehjem, omsorgsboliger og legekantor.

I tillegg er det mye støy- og støv forbundet med silokjøring/forhåndtering, dyretransport og melkekjøring. Dette foregår i perioder bortimot til alle døgnet tider. Store mengder fluer, insekter og mus er andre ulemper som følger av fjøsdrift.

Det ser ut for å være smått med tilkomstveger nødetater i brann/nødsituasjon i bygningsmassen. Adkomster/innsatsveger kan ikke ligge kloss inntil bygningsmassen. Ambulanse ser ut for å være tenkt lokalisert lengst vekk fra fv.705, dette er vel ikke smart ift. rask utrykning, brøyting mv. Vi anbefaler mest mulig direkte utkjøring til fv.705

Utsikten fra sykehjem/omsorgsboliger herfra vil bli rett ned i sedimentbassengene i kommunens avløpsrenseanlegg på Rethølmoen..

VEDLEGG TILBAKEMELDING FRA ENHETENE

A2

Mye av det samme men her er fjøset i det minste fjernet, men parkering er fremdeles på samme areal med adkomst via Åsheimsfeltet. Rådhus er samlokalisert med øvrig bygningsmasse. Utover de store driftsfordeler samlokalisering er i seg selv, skaper dette et areal i vest hvor det er teknisk mulig å lagre snø (tomta etter dagens rådhus), men det blir ikke pent.

Skal helse og administrasjonsbygget realiseres på tomt A, er A2 å anbefale driftsmessig.

B1/B2

Noe begrepsforvirring mellom A og B, det er vel heller ikke vist alternativ uten adm. bygg?

Dette er et langt bedre alternativ, men her bør det også tas noen grep ift. snøbrøyting.

Ikke bygg ned tomta i vest med parkeringareal. Her må næringsaktørene i sentrum få bli kvitt snøen sin, det er eneste mulighet som fungerer.

Anlegg parkeringskjeller under hele bygningsmassen nytt sykehjem/omsorgsboliger. Det vil være stort behov for utsprengt masse til arrondering og utforming av uteområdene.

Det virker også for at tenkes for smått og trangt mot øst. Kommunen bør gå i forhandlinger om å kjøpe eiendommen 175/1 – Jenshaugjerdet, for så å regulere hele området videre østover mellom fv. 705 og Storekervegen til byggeformål.

Senk hele arealet til nytt bygg 8-10 m, skap uteområde østover, parkering kan også legges under bakken her.

Kommunens utgifter til brøyting og sommervedlikehold av veger og arealer, vil reduseres betydelig ved samlokalisering av helsebygg/sykehjem/administrasjonslokaler

Videre er det også i dette prosjektet lagt inn typiske arkitektmomenter som område for soling, parkliv, plen/putteformål(?), trening, kunst osv.

Det er selvfølgelig pent og trivelig med noe, men mye av dette kan vi drive med overalt i Tydal uten å bruke store summer på å anlegge slike spesialanlegg, en må stille seg spørsmålet om bruken og vedlikehold i fremtiden? Vi tror det blir et fåtall som drar ned i lia her for å sole seg og drive parkliv.

Vi tror videre at effekten av sammenkobling "sentrum" - Kløfta-omr. er overdrevet. Terenget er alt for bratt til at området blir brukt, uansett hvilke tilpasninger som gjøres. Omfattende anlegg i lia her medfører også betydelige driftsutgifter til helårs drift- og vedlikehold.

Sørg for at alle innganger blir overbygd og tilrettelagt for maskinell snøbrøyting på romslig vis, husk vi har 6-7 mnd. vinter.

Her er utsikt rett ned på idrettsanlegget på Kløfta 😊

Det må høyst sannsynlig foretas en omregulering/nyregulering i sentrum. Reguler inn areal for å flytte fv. 705 mot nord på strekningen Jenshaugjerdet – Åsheim.

Det er som i dag, ikke mulig for en turistbuss å stanse i ås sentrum uten å okkupere 8-10 parkeringsplasser. Ved å få flytta fylkesvegen mot nor på denne strekningen skaper vi oss rom i sentrum.

Dette må inn i planene til fylkeskommunen, men kanskje vi kan forskuttere som for helårsvegen.....

Generelt

Begge alternativene kan enkelt tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett, men prosjektet må innberegne påkostninger/rehabilitering i vann- og avløpsnettet. Det antas at mye av bygningsmassen skal sprinkles, det må i begge alternativene påregnes ny hovedvannledning fra Ås høydebasseng.

Sluttkommentar

I dag bor i hovedsak de eldre hjemme til de må på sykehjemmet av helsemessige årsaker. Vår opplevelse er at for denne gruppen betyr utsikt og uteområder fint lite, det er ikke snakk om «gammelhjem» som før i tiden. Beboerne på sykehjemmet vil se aktivitet, følge med på det pulserende liv. Svært få, om noen, finner glede i hverdagen av å glane inn i samme statiske fjellsiden dag etter dag.

Ved bygging av omsorgsboliger med heldøgns bemanning er vi litt tilbake til prinsippet med «gammelhjem». Da må vi prioritere de som skal bo i en omsorgsleilighet høyt, noen av disse kan ha litt evne igjen til å ta seg ut og bruke noen av sentrumsfunksjonene på egen hånd.

Tenk situasjonen at vi får unge uføre/trafikkskadde som skal ha et verdig botilbud for resten av livet, hva gjør det ikke med selvfølelsen og opplevd livskvalitet at en greier noe på egenhånd?

Da må deres bolig ligge slik til de lettest mulig kan ta seg rundt i «sentrum» på egenhånd med rullestol og hjelpemidler.

Vi anlegger ikke da omsorgsboligene 2-4 ganger lengre unna sentrumsfunksjonene enn nødvendig, og med 30 m. høydeforskjell. På vinterstid vil vindforholdene som ofte råder på Lundbakken, i tillegg skape ytterligere utfordringer for disse å bevege seg utendørs der.

Den klare anbefaling fra KTA er tomtealternativ B2 (inkl. administrasjonslokaler) ved dagens sykehjem.