

KONKURRANSEGRUNNLAG

Prosjektkonkurranse seniorbufellesskap

Hå kommune ynskjer å leggja til rette for seniorbufellesskap i kommunen, og har no to sentrale tomter på Nærbø og Varhaug for sal til utvikling av slike prosjekt.



Vinnarane av prosjektkonkurransen får opsjon på kjøp av eigedomane til fast pris, og til å utvikla desse i tråd med sitt konsept. Hå kommune ynskjer å inngå opsjonsavtale snarast mogleg etter at konkurransen er avslutta.

Invitasjon

Hå kommune inviterer til prosjektkonkurranse med mål om å få etablert sosialt, økonomisk og miljømessig berekraftige seniorbufellesskap på både Nærbø og Varhaug.

Konkurransegrunnlaget er relativt ope for å gi tilbydarane rom til å utvikla egne prosjekt. Det er likevel viktig at prosjekta som skal utviklast tilfredsstiller kommunen sine grunnleggjande tankar bak konkurransen. Interesserte bør difor setja seg inn i formannskapssakene [77/24](#) og [18/25](#), då desse signaliserer kva kommunen etterspør. Tomtene vert selde til ein fastsett pris, slik at det er kvalitetane i prosjekta som vert avgjerande for val av utbyggjar.

Tomtene er per no ikkje regulerte. Etter salet vil kommunen regulera dei i samsvar med kjøparen sitt konsept så langt det let seg gjera innanfor kommunedelplanar, kommuneplanen og overordna krav. Hå kommune vil sjølv stå for reguleringa, og reguleringskostnadene blir dekte av kommunen.

Konkurranseperioden er september til november 2025, etter prekvalifisering sommaren 2025. Målet er å få på plass ein opsjonsavtale med vinnarane så snart som mogleg etter at konkurransen er avslutta.

Bakgrunn

Bufellesskap kan bidra til å styrka lokalsamfunnet, løysa sosiale og økonomiske utfordringar og bidra til meir berekraftige bu- og tenesteløysingar. Dei siste åra har interessa for bufellesskap auka, og i arbeidet med kommuneplanen vart buforma løfta fram av både innbyggjarar og politikarar.

Det som særleg skil bufellesskapa frå andre buformer, er at dei legg til rette for sosialt fellesskap gjennom utstrekt deling av både funksjonar og fasilitetar. Delte fasilitetar medfører for det første lågare plassbehov med moglegheiter for reduserte buutgifter. Vidare motverkar sosialt fellesskap einsemd og fremjar fysisk og mental helse. Sikre og tilpassa bustadar med tilgang til felles støtte og tenester, bidreg til ei direkte lette for eldreomsorga i kommunen. Dersom fleire eldre kan halda oppe sjølvstendet over lengre tid, vert behovet for sjukeheimplassar utsett og dermed redusert. For kommunen kan tilrettelegging for bufellesskap difor vera ein god strategi i møtet med det veksande behovet for eldreomsorg.

Gjennom denne konkurransen ynskjer Hå kommune å stimulera til utvikling av sikre og tilpassa bufellesskap for eldre innbyggjarar med tilgang til møteplassar, støtte og tenester.

Område

Sjå vedlegg: Faktaark tomter til seniorbufellesskap

Tomteverdi

Prisen på tomtene er sette til kr 4 000 per m² på Varhaug, og kr 5 000 per m² på Nærbø.

Eigedomane vert selde som dei er. Dette inneber at bygningsmassen på eigedommane på Nærbø må rivast for utbyggjar si rekning.

Regulering

Etter sal av ei eller begge tomtene vil kommunen regulera dei i samsvar med kjøparen sitt konsept så langt det let seg gjera innanfor kommunedelplanar, kommuneplanen og overordna krav. Kostnadane knytt til regulering blir dekte av kommunen.

Konkurransen oppgåve

Tilbydarane kan levera forslag for ei eller begge tomtene. Dei må presentera forslag til arkitektur/fysisk utforming og skissera korleis organisering, eigarform, finansiering og drift av bufellesskapa skal løysast med utgangspunkt i, men ikkje avgrensa til følgjande:

Behov

Både bustadane og uteareala skal vera universelt utforma. Bebuarane skal kunna kjenna seg trygge i bueiningane, i fellesareala og rundt bufellesskapet. Bufellesskapa

bør ha tilgang på servicetenester som bidreg til å letta kvardagen for bebuarane, og dei må gjerne ha aktivitetskonsulentar som bidreg til aktivisering av bebuarane.

Kvalitetar

Bufellesskapa skal ha fellesareal tilpassa høg grad av sosialt samvær med moglegheiter for fellesaktivitetar, fellesmåltid med meir. I tillegg til gode interne møteplassar, fellesløysingar og universell utforming for sjølve bufellesskapa, skal prosjekta tilføra nærmiljøet kvalitetar som bidreg til å gjera det attraktivt og levande.

Variasjon

Forslaga skal inkludera tilbod for både par og einslege. Det skal vera variasjon i bustadtypar og storleikar.

Tettleik

Forslaga må tilfredsstilla kommuneplanen sine krav til tettleik for sentrumsområda, minimum 4,5 bueiningar per dekar.

Ferdigstilling

Framdrift på prosjekta er viktig, og Hå kommune ynskjer at bustadane i bufellesskapa vert lagde ut for sal så raskt som mogleg.

Økonomi, drift og organisering

Bueiningane skal vera økonomisk tilgjengelege for ei brei målgruppe. Tilbydar må føreslå korleis dette skal løysast. Vidare må det presenterast løysing for organisering, finansiering og drift av bufellesskapa.

Krav til innlevert materiale

Beskrivingar og teikningar

Beskrivingar og teikningar skal ha informasjonen som er naudsynt for å evaluera og bedømma prosjektet. Teikningane skal innehalda informasjon som mål, snitt og orientering.

Kravspesifikasjon

Tilboda skal omfatta følgjande materiale:

- Prosjektbeskriving som inkluderer både arkitektur og funksjon/bruk
- Situasjonsplan, inkludert utomhusplan i målestokk 1:500
- Sol/skuggediagram
- Plan, snitt og fasadar i målestokk 1:200
- Skisser på typiske bueiningar 1:50
- Minst 2 perspektiv
- Beskriving av utføring og materialval
- Framdriftsplan (for heile prosessen fram til ferdigstilling av bustadane)
- Beskriving av driftskonsept (organisering, finansiering og drift av bufellesskapa)

Det skal ikkje leverast trykt materiale eller fysiske modellar.

Konkurranseperiode

- | | |
|--|--------------|
| ▪ Konkurranseperiode | veke 41 – 48 |
| ▪ Frist for spørsmål | 15. oktober |
| ▪ Frist for innlevering av konkurransedokument | 24. november |
| ▪ Evaluering av tilbud | veke 49 – 50 |

Hå kommune ynskjer å inngå opsjonsavtale snarast mogleg etter at konkurransen er avslutta.

Bedømming og val av kjøpar

Formannskapet utgjør juryen, og står fritt til å konsultera rådgivarar.

Bedømminga vert føreteke på grunnlag av ei skjønnsmessig vurdering av korleis det innleverte materialet svarer på konkurranseoppgåva.

Tomtene vert selde kvar for seg, og kan seljast til same eller ulike kjøparar.

Tilbydarar som deltek i konkurransen vil få ei kort skriftleg grunngiving for val av vinnar (-ar). Kommunen si avgjerd kan ikkje påklagast.

Atterhald

Hå kommune betaler ikkje vederlag for deltaking i konkurransen.

Hå kommune kan godta eller forkasta eit kvart av dei innkomne forslaga, eller avlysa konkurransen.

Konkurranse gjennomførast med forhandlingar, og alle sider ved tilboda kan forhandlast om. Kommunen tek likevel atterhald om å kunna inngå kontrakt utan forhandlingar. Tilbydarane må difor vera budde på at konkurransen kan verta avgjort utan at dei har fått høve til å forhandla.

For å sikra gjennomføring, at tomtene vert nytta til seniorbufellesskap og unngå at eigedomane blir ståande ubrukte over tid, vil det bli lagt inn ein klausul om tilbakekjøpsrett i kjøpekontrakten. Dersom utbyggjing av seniorbufellesskap ikkje er sett i gang innan tre år etter at eigedomen er ferdig regulert, vil kommunen ha rett, men ikkje plikt, til å kjøpa eigedomen tilbake til den opprinnelege salsprisen justert etter konsumprisindeksen.

Vedståingsfrist

Levert oppgavesvar reknast som bod på kjøp av tomt. Tilbydar skal vedstå seg tilbodet i 6 månadar etter tilbodsfristen.

Levering og frist

Forslag sendast på e-post: samfunnsutvikling@ha.kommune.no som ordinær post til: Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 VARHAUG, eller leverast i servicetorget på rådhuset med same adresse.

Merk forslaget "Seniorbufellesskap"

Forslag skal vera Hå kommune i hende innan **onsdag 24. november 2025 kl 12.00**.

Hå kommune tek ikkje ansvar for eventuelle forsinkelsar i postgangen.

Synfaring

Tomtene er tilgjengelege for synfaring på eigahand. Kommunen sine kontaktpersonar kan delta på synfaring dersom det er ynskjeleg.

Kontaktpersonar i Hå kommune

Ole von Erpecom Vikse, plansjef

Tlf: 46 50 40 63

E-post: ovi@ha.kommune.no

Tor-Eivind Eie Fagereng, kommuneplanleggjar

Tlf: 92 16 90 30

E-post: tfag@ha.kommune.no

Vedlegg

Følgjande vil verta gjort tilgjengeleg for dei inviterte tilbydarane ved konkurransestart:

- Faktaark - tomter til seniorbufellesskap
- Kommuneplan for Hå kommune 2024-2036
- Kommunedelplan for Nærbø sentrum
- Kommunedelplan for Varhaug sentrum
- Kart over tomtene i sosi-format
- Foto av tomtene