

GENERISK KONSEPT FOR INNKVARTERINGS- SENTER

Prosjekt:	170033 – Generisk konsept for innkvarteringssenter	Dato:	10.12.2015
Oppdragsgiver:	Forsvarsdepartementet	Sider:	40
Bruker:	Utlendingsdirektoratet		



Innhold

1	INNLEDNING	4
1.1	OPPDRAK	4
1.2	BEHOV OG FUNKSJONER	4
1.3	KONSEKVENSER DERSOM TILTAK IKKE GJENNOMFØRES	5
1.4	ALTERNATIVER SOM ER UTREDET	5
1.5	ALTERNATIVER SOM IKKE ER UTREDET NÆRMERE	5
1.6	PROSJEKTORGANISASJON	6
2	SAMMENDRAG	7
2.1	KONSEPT	7
2.2	DRIFTSKONSEPT FOR FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOM, BYGG OG ANLEGG	7
2.3	ESTIMAT FOR KJØP OG LEIE AV BOLIGRIGG FOR FIRE ÅR	7
2.4	KJØP AV BOLIGRIGG SAMMENLIGNET MED Å LEIE AV BOLIGRIGG	8
2.5	PLAN- OG REGULERINGSFORHOLD	8
2.6	BYGGHERREFUNKSJON OG EIERSKAP	8
2.7	KONSEKVENSER FOR FORSVARSBYGGS VIRKSOMHET	8
3	PREMISSER	9
3.1	AVGRENSNINGER	9
3.2	FELLES PREMISSER FOR ØKONOMISKE BEREGNINGER	9
3.3	ANDRE FELLES PREMISSER	9
4	FORHOLD SOM BERØRER ALLE ALTERNATIVER	11
4.1	DRIFTSKONSEPT OG KOSTNADER TIL FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD	11
4.1.1	<i>Forsvarsbygg får oppdraget med å drifte eiendom, bygg og anlegg</i>	<i>11</i>
4.1.2	<i>Forsvarsbygg får ikke oppdraget med å drifte eiendom, bygg og anlegg</i>	<i>12</i>
4.2	SIKKERHET	13
4.3	PLAN- OG REGULERINGSMESSIGE FORHOLD	14
4.4	VURDERINGER KNYTTET TIL LEVERANDØRMARKEDET	16
4.5	TILBAKEFØRING AV GRUNN OG KOSTNADER I FORBINDELSE MED AVVIKLING AV BOLIGRIGGENE	17
4.6	BYGNINGSMESSIGE TILTAK FOR INNKVARTERING AV FLYKTNINGER OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	18
5	UTFORMING OG UTFØRELSE AV INNKVARTERINGSSENTER	19
5.1	INNKVARTERINGSSENTER	19
5.2	RÅTOMT	19
5.3	BOLIGRIGG	19
5.4	ADMINISTRASJONSBYGG	22
6	LEIE OG KJØP AV INNKVARTERINGSSENTRE	24
6.1	ALTERNATIV 1 – INNKVARTERINGSSENTER FOR 3000 PERSONER	24
6.1.1	<i>Drøfting/forutsetninger</i>	<i>24</i>
6.1.2	<i>Kostnader tilknyttet investering og forvaltning, drift og vedlikehold</i>	<i>25</i>
6.1.3	<i>Illustrasjon</i>	<i>26</i>
6.2	ALTERNATIV 2 – INNKVARTERINGSSENTER 1000 PERSONER	28
6.2.1	<i>Drøfting/forutsetninger</i>	<i>28</i>

6.2.2	<i>Kostnader tilknyttet investering og forvaltning, drift og vedlikehold</i>	29
6.2.3	<i>Illustrasjon</i>	30
6.3	ALTERNATIV 3 – INNKVARTERINGSSENTER 5000 PERSONER	32
6.3.1	<i>Drøfting/forutsetninger</i>	32
6.3.2	<i>Kostnader tilknyttet investering og forvaltning, drift og vedlikehold</i>	33
6.3.3	<i>Illustrasjon</i>	34
7	BYGGHERREFUNKSJON, FREMTIDIG PROSJEKTGJENNOMFØRING OG EIERSKAP	36
7.1	BYGGHERREFUNKSJON	36
7.2	FREMTIDIG PROSJEKTGJENNOMFØRING	36
7.3	EIERSKAP TIL BOLIGRIGGER OG EVENTUELL GRUNNEIENDOM	36
7.4	ANBEFALING	37
8	KONSEKVENSER SOM FØLGE AV RESSURSALLOKERING	37
9	ANBEFALINGER	38
10	REFERANSER	40
11	VEDLEGG	40

1 Innledning

1.1 OPPDRAG

Det ankommer stadig et meget høyt antall asylsøkere til Norge, og mesteparten av den relevante og ledige bygningsmassen er allerede tatt i bruk. Utlendingsdirektoratet (UDI) forventer ytterligere opp mot 100.000 nye personer i 2016, og regjeringen har erklært krise i mottaksapparatet.

Forsvarsbygg fikk den 17. november 2015 i oppdrag av Forsvarsdepartementet å utrede generelle konsepter for innkvarteringssenter for asylsøkere og beregne hva de kan koste. Det er lagt til grunn at innkvarteringssentrene skal være nøkterne og huse 1000, 3000 eller 5000 personer. Oppdraget innebærer også å foreslå et driftskonsept og estimere kostnader for drift av eiendom, bygg og anlegg, samt anbefale hvem som skal bør ha rollen som byggherre og stå som eier av innkvarteringssentrene. Kartlegging av konsekvenser av ressursallokering for Forsvarsbygg på kort og lengere sikt er også en del av oppdraget.

Konseptene og kostnadsestimatene er utformet i tett dialog med UDI, som skal drifte asylmottakene, og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

1.2 BEHOV OG FUNKSJONER

Forsvarsbygg skal utarbeide et konsept for eiendom, bygg og anlegg med bakgrunn i følgende forutsetninger og krav:

- Innkvarteringssenter med plass til 1000, 3000 og 5000 personer
- Råtomt stilles til disposisjon
- All nødvendig infrastruktur må etableres
- Konsept skal være ferdig utarbeidet innen arbeidstidens slutt 10. desember 2015
- Opprinnelige føringer tilsa plassering ved større byer. Denne føringen er ikke lenger like sterk
- Lokale, eksisterende tilbud der leirene etableres skal dekke behovene for helsetjenester og skoler/undervisning
- Ved plassering av innkvarteringssenter i mindre befolket område må det etableres lokaler for skole og helsetjenester
- Løsningen skal være skalerbar
- UDI ønsker å leie nøkkelferdig innkvarteringssentere. Leieforholdet skal være en totalleveranse hvor teknisk drift og vedlikehold skal inngå i utleiers ytelse
- Andre tjenester som vakthold, service og renhold skal kjøpes fra privat tilbyder
- Modulene skal i stor grad være standardisert for gjenbruk
- Innkvarteringssentrene skal ha nøkterne løsninger

Krav til utforming av innkvarteringssenteret:

- UDIs erfaring tilsier et arealbehov på 20 mål per 1.000 beboere. I dette arealet inngår opparbeidede uteområder for fritidsaktiviteter, vrangleareal og areal for håndtering av felles person-/busstransport
- Behov for utendørs fritidsaktiviteter skal i størst mulig grad tilfredsstilles på området
- Boliger og kontorer for administrasjon skal ligge i separate bygg. Dog skal hvert boligbygg ha et cellekontor med arbeidsplass for en miljøarbeider
- Antall administrativt ansatte per beboer avhenger av type leir. Fra 12-15 beboere/ansatt for leire med mindreårige eller transittmottak, til 30 beboere/ansatt for større overgangsleire
- Administrasjonsbygget må ha et forsamlingslokale med plass til 150-200 personer

- Administrasjonsbygget skal inneholde kontor for helsesøster. Det skal ikke foregå behandling på dette kontoret. Hensikten er å utgjøre en screeningsfunksjon og eventuell videreformidling til eksisterende lokalt behandlingstilbud
- Administrasjonsbygget skal inneholde kontor for vakttjenesten
- All innredning skal leveres samtidig med utførelse av EBA og være inkludert i EBA-kalkyle.
- Området skal gjerdes inn med flettverksgjerde h=3.0 m. Hensikten er å beskytte beboerne ved at adkomst styres gjennom kontrollerte og overvåkede innganger

Krav til utforming av boligriggene:

- Byggene skal ha to etasjer
- Det skal legges til rette for selvhusholdning. Et kjøkken per 8 til 12 personer
- Åtte personer per dusj, toalett og vaskemaskin
- Normalt utgangspunkt er to køyesenger per soverom
- Nettoareal på 5,5m² per person skal dekke soveplass. Bruttoareal på 11,0 m² per person skal dekke totalt arealbehov (andel i fellesarealer, kjøkken, dusj/WC)
- Planløsningen av den enkelte etasje må være slik at etasjen kan avdeles for å fordele beboergrupper i mindre enheter

1.3 KONSEKVENSER DERSOM TILTAK IKKE GJENNOMFØRES

Dersom prosjektet ikke blir gjennomført kan det ha følgende konsekvenser:

- Asylsøkere må fordeles i ledige lokaler som ikke er egnet til boliger
- Offentlige bygg som idrettshaller, kulturhus osv. vil kunne bli benyttet til innkvartering av flyktninger. Dette kan medføre at byggene ikke kan benyttes som forutsatt, og innbyggere kan miste tilbudet som byggene dekket

1.4 ALTERNATIVER SOM ER UTREDET

Følgende løsningsalternativer er utredet for etablering ved større tettsteder/byer:

- Alternativ 1: Innkvarteringssenter 3000 personer - Leie av boligrigg for 4 år
- Alternativ 2: Innkvarteringssenter 1000 personer - Leie av boligrigg for 4 år
- Alternativ 3: Innkvarteringssenter 5000 personer - Leie av boligrigg for 4 år

I tillegg er følgende løsningsalternativer utredet for etablering ved større tettsteder/byer:

- Alternativ 1: Innkvarteringssenter 3000 personer - Kjøp av boligrigg
- Alternativ 2: Innkvarteringssenter 1000 personer - Kjøp av boligrigg
- Alternativ 3: Innkvarteringssenter 5000 personer - Kjøp av boligrigg

Ved plassering av innkvarteringssenter i lite befolket område vil dette blant annet kreve ekstra administrasjonsbygg.

1.5 ALTERNATIVER SOM IKKE ER UTREDET NÆRMERE

Følgende alternativer er vurdert men ikke utredet nærmere:

- Alternativ 0: Ingen tiltak for å øke boligkapasiteten for flyktninger

Alternativ 0 er ikke utredet nærmere fordi behovet for innkvartering allerede er betydelig per desember 2015.

1.6 PROSJEKTORGANISASJON

Forsvarsbygg har etablert en prosjektgruppe med kompetanse innenfor prosjektledelse, økonomi, forvaltning, drift og vedlikehold, juridiske spørsmål, plan- og regulering, sikring av eiendom, bygg og anlegg, arkitektur og kommunikasjon. Prosjektgruppen rapporterer til en styringsgruppe.

2 Sammendrag

2.1 KONSEPT

Leirområdets størrelse er beregnet og planlagt for henholdsvis 1000 personer, 3000 personer og 5000 personer. Dette gir nødvendig tomteareal 25 dekar, 59 dekar og 99 dekar.

Innkvarteringssenteret for 3000 personer vil ha 18 boligrigger i to etasjer med 164 personer i hver enhet. Innkvarteringssenteret for 1000 personer vil ha 6 boligrigger i to etasjer med 164 personer i hver enhet. Det er planlagt med en to-deling av innkvarteringssenteret for 5000 personer, hvor den ene delen bruker boligriggoppsettet og internveier til 3000 personer som har 18 boligrigger og den andre delen en speilvendt litt mindre versjon som har 12 boligrigger for 2000 personer. Innkvarteringssenteret skal leies ferdig møblert.

Innkvarteringssenter med linneært plasserte boligrigger og administrasjonsbygg der mottak av ankomne asylsøkere registreres. Leiren inngjerdes med et tre meter høyt gjerde, port for innkjøring av biler og et nødvendig antall rondeller for personadgang, hvor minst en av rondellene utstyres med sykkeladkomst. Det etableres rundkjøring samt av- og påstigningssoner for passasjerer ved administrasjonsbygget innenfor leirgjerdet. Rundkjøringen dimensjoneres for buss. Bebyggelsen er konsentrert med minimumsavstander med internvei mellom byggene. Det legges ikke opp til bilbruk i leiren, unntatt for service og vedlikehold.

Areal for lekeplasser og opphold er planlagt der det er større avstander mellom byggene og fordelt på tomten med gressplener og beplantning med eventuelt ny vegetasjon av småtrær og lekeplasser. Det er planlagt flere ballbaner i nærheten av adkomstområdet. Parkeringsplasser er forutsatt plassert umiddelbar nærhet utenfor leirgjerdet og hovedport.

2.2 DRIFTSKONSEPT FOR FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOM, BYGG OG ANLEGG

Formålet med driftskonseptet er å unngå forringelse og opprettholde bygg-teknisk tilstand. Konseptet tar hensyn til at innkvarteringssenterne vil være i bruk døgnet rundt, med den slitasjen og de utfordringer dette gir for bygningsmassen til et innkvarteringssenter.

For å løse dette foreslår Forsvarsbygg at driftsoppgavene utføres på samme måte som for øvrige eiendom, bygg og anlegg i Forsvarssektoren. Med drift menes kontroll og ettersyn av bygg og tekniske anlegg, herunder mindre utbedringer som følge av dette.

2.3 ESTIMAT FOR KJØP OG LEIE AV BOLIGRIGG FOR FIRE ÅR

Det er vanskelig å gi noen økonomisk vurdering av de tre alternativene opp mot hverandre. For å isolere kostnad til hvert enkelt alternativ og gi en selvstendig vurdering, har vi valgt å sammenligne leie av innkvarteringssenter med kjøp av innkvarteringssenter. Dette konkluderer med en lavere års kostnad ved kjøp på samtlige alternativer. Skulle innkvarteringssenterne beholdes utover de påtenkte fire årene med drift, vil lønnsomheten ved kjøp være ytterligere større. Dette er kun ment som en påvisning av faktiske kostnader, og må ikke forveksles med hva som er raskest gjennomførbart. I dagens situasjon kan leie av innkvarteringssenter være den løsningen som er raskest gjennomførbart. Det anbefales og benytte en tilbyder som gir opsjon på kjøp.

Oppsummering av alternativer for etablering i større tettsteder og byer.

Alternativ	Bruttoareal (m ² BTA)	Minimum tomtestørrelse	Investering (mill. kr)	Nåverdi (levetidskostnad) (mill. kr)	Gjennomsnittlig leie moduler(mill. kr/år)	FDV-kostnader (mill. kr/år)*
Alternativ 1. Leie 3000 personer	39 462	59 300	218	-1 384	272	43
Alternativ 1. Kjøp 3000 personer	39 462	59 300	994	-918	0	43
Alternativ 2. Leie 1000 personer	13 443	24 000	113	-510	93	15
Alternativ 2. Kjøp 1000 personer	13 443	24 000	376	-363	0	15
Alternativ 3. Leie 5000 personer	65 481	99 300	310	-2 245	451	71
Alternativ 3. Kjøp 5000 personer	65 481	99 300	1 629	-1 571	0	71

Figur 1 Tabellen oppsummerer estimat for leie av boligrigg for fire år samt kjøp av boligrigg med salg etter fire år.

*Sum drift (løpende drift, energi, renhold, vann/avløp, avfall, utendørs)

Ved etablering av innkvarteringssenter i lite befolket område vil dette blant annet kreve ekstra administrasjonsbygg.

2.4 KJØP AV BOLIGRIGG SAMMENLIGNET MED Å LEIE AV BOLIGRIGG

Tallene for alle alternativer for henholdsvis 1000 personer, 3000 personer og 5000 personer viser at dersom varigheten er tre til fire år eller mer, er det økonomisk lønnsomt å kjøpe riggene sammenlignet med å leie dem. Dette gjelder så fremt nettoavhendingsinntekten er positiv. Det kan imidlertid være andre hensyn, som for eksempel fleksibilitet og etterarbeid, som gjør at leie er mer hensiktsmessig enn kjøp.

2.5 PLAN- OG REGULERINGSFORHOLD

Vi forutsetter at etablering av de skisserte innkvarteringsløsningene vil kreve en midlertidig dispensasjon fra arealplan. Dispensasjonssøknaden skal behandles av kommunen. Ny midlertidig forskrift vedtatt av kommunal og moderniseringsdepartementet, åpner for en behandlingstid av dispensasjonssøknaden på 2 uker, og med et tillegg på 2 uker, dersom klage foreligger. Det anbefales å forberede dispensasjonssøknader for etablering av innkvarteringsløsningene og å ta kontakt med kommunale planmyndigheter umiddelbart etter at lokaliseringalternativer foreligger, slik at saksbehandlingen kan starte raskt.

2.6 BYGGHERREFUNKSJON OG EIERSKAP

Forsvarsbygg beskriver en situasjon der samme aktør har et gjennomføringsansvar for hele prosjektets levetid, fra planlegging til bygging og drift av bygningsmassen. Justisdepartementet foreslås å være eier/leietaker av innkvarteringssenterne og eventuelt grunneiendom.

2.7 KONSEKVENSER FOR FORSVARSBYGGS VIRKSOMHET

Konsekvensene for Forsvarsbyggs virksomhet vil være avhengig av størrelsen på et eventuelt gjennomføringsoppdrag. Det er imidlertid rimelig å anta at dersom Forsvarsbygg alene skal løse oppgaven, vil det måtte få større konsekvenser for produksjonen av andre planlagte og pågående oppdrag enn om flere etater løser oppdraget i samarbeid.

3 Premisser

3.1 AVGRENSNINGER

- Vi har ikke vurdert forskjeller i bokkvalitet for innkvarteringssenterne med henholdsvis 1000, 3000 og 5000 personer
- Vi har ikke kalkulert/hensyntatt eventuelle skader på bygg og anlegg utover normal slitasje

3.2 FELLES PREMISSE FOR ØKONOMISKE BEREGNINGER

- Kostnadsnivå pr. 01.07.2015 og i henhold til tilbud fra leverandører
- Baserer seg på opplysninger fra UDI og erfaringstall fra Forsvarsbygg
- Baserer seg på at innkvarteringssenterne kan bli etablert på forskjellige steder i landet
- Innkvarteringssenterne kan bestå av brukte moduler fra tidligere prosjekter
- Det er ikke mulig å si noe felles om eksisterende infrastruktur uten ytterligere undersøkelse på den enkelte aktuelle lokasjon. Undersøkelser rundt kapasiteter på vanntilførsel/-behandling og elkraft hører med til detaljprosjekteringen, og vil utføres når lokasjoner er endelig identifisert. Av samme grunn er kostnader til fremføring av vann og avløp og elkraft til tomtengrense/grensesnitt mot riggleverandør lagt inn med rund sum 12 mill.
- Etter informasjon fra UDI har vi dannet oss et bilde for beregning av leieprisene.

3.3 ANDRE FELLES PREMISSE

- Overordnede planer ivaretas av UDI
- Forholdet til lokale planer som reguleringsplaner ivaretas av UDI
- Det er ikke gjort usikkerhetsanalyse på kalkylen i løsningsdokumentet.
- Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) skal ivaretas i henhold til regelverk
- Det er lagt vekt på stor grad av standardisering slik at forskjellige leverandører kan levere sammenlignbare produkter
- Vedlagt dette løsningsdokumentet ligger planskisser som viser hvordan en boligrigg til boligformål med tilhørende funksjoner kan bygges opp. Planskissene viser en boligrigg i to etasjer på grunn av de gunstige følgene to etasjer gir for evakuering ved brann og brannsikring
- Boligrigg
 - Boligrom skal som standard ha plass til to køyesenger og skapsplass for fire personer, og to bord med fire stoler, Bord skal være utformet slik at de kan settes sammen til større bord
 - Det skal være adgangskontroll på boligrom
 - UDIs konsept for tilberedning av mat er selvhusholdning for den enkelte beboer. Tilgang på kjøkken dimensjoneres med en kjøkkenløsning med komfyr, skap og kjøleskap pr 8 til 12 beboere
 - Sanitæranlegg for begge kjønn etableres i hver av etasjene og dimensjoneres med 8 personer per dusj og toalett
 - Boligriggen utstyres med spisesal med beregnet samtidig kapasitet på ca 60% av beboerkapasiteten
 - Oppholdsrom/stue dimensjoneres med areal og sofamøblement med beregnet samtidig kapasitet på 15 % av beboerkapasiteten
 - Vaskerom/bøttekott skal dimensjoneres med 8 pers pr vaskemaskin/tørketrommel
 - I tilknytning til stue etableres et lekerom med skap for oppbevaring av leker, tegneark og blyanter
 - Hver boligrigg skal ha 1 kontormodul for helsepersonell/miljøarbeider, og denne plasseres ved hovedinngang.

- Administrasjonsbygg
 - Administrasjonsbygget skal ha kontorplasser med normal standard størrelse på kontor hver kontorplass møbleres med kontorpult, stol og låsbart skap.
 - Antall administrativt ansatte per beboer avhenger av type leir. For en overgangsleir med 3.000 beboere vil UDI normalt regne 60 administrativt ansatte. Ettersom UDI videre regner med 50% samtidighet og at miljøarbeiderne har kontorer i de enkelte boligbyggene blir behovet for 30 kontorarbeidsplasser i administrasjonsbygget
 - Det skal være 1 kontor for helsesøster og 1 kontor for vaktmannskap med samme innredning som øvrige kontor.
 - Administrasjonsbygget får dusj, WC og garderobe for begge kjønn samt pauserom iht. arbeidstilsynets krav for det antall ansatte leirens størrelse gir.
 - Forsamlingslokale for 150-200 personer innredet med stoler
 - Toaletter for brukere av forsamlingslokalet dimensjoneres etter lokalets maksimale personbelastning
- Utomhusanlegg
 - Ved administrasjonsbygget legges arealer til rette for bussoppstilling og av-/påstigning i forbindelse med fellestransport med bussene. Dette området skal være innenfor perimetersikringen.
 - Øvrig infrastruktur ved byggene skal dimensjoneres for gangtrafikk med mulighet for sporadisk biltrafikk for av/på lasting av utstyr og vedlikehold.
 - Det etableres 3 meter høyt gjerde rundt leiren. Gjerdet skal ha porter og rondeller med adgangskontroll samt elektronisk overvåking av hele gjerdetraseen.
 - Det skal etableres utomhus lekeområde og fotballbane innenfor perimetersikringen

4 Forhold som berører alle alternativer

4.1 DRIFTSKONSEPT OG KOSTNADER TIL FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Nedenfor har vi foreslått et driftskonsept, og estimert kostnader for drift av eiendom, bygg og anlegg i forhold til konsept for innkvarteringssenter. Vi gir også forslag til hvordan Forsvarsbygg kan rigge forvaltning, drift og vedlikeholds miljøer, det forutsatt at Forsvarsbygg får driftsoppdraget. Hvis Forsvarsbygg ikke får oppdraget, er det å anta at andre leverandører har et tilsvarende system for forvaltning, drift og vedlikehold. Måten leverandører ivaretar sine forpliktelser til forvaltning, drift og vedlikehold vil være leverandøravhengig.

4.1.1 Forsvarsbygg får oppdraget med å drifte eiendom, bygg og anlegg

Driftskonseptet som foreslås forutsetter kostnadsdekkende leie, og at Forsvarsbyggs eksisterende systemer understøtter drift av innkvarteringssentre. Kostnadsdekkende leie skal dekke forvaltning, drift, vedlikehold. Med forbruksavhengige kostnader menes energi, vann og avløp, renovasjon og sommer- og vintervedlikehold.

Driftskonsept

Formålet med driftskonseptet er å unngå forringelse og opprettholde bygg-teknisk tilstand.

Konseptet tar hensyn til at innkvarteringssentre vil være i bruk døgnet rundt, med den slitasjen og de utfordringer dette gir for bygningsmassen til et innkvarteringssenter.

For å løse dette foreslår Forsvarsbygg at driftsoppgavene utføres på samme måte som for øvrige eiendom, bygg og anlegg i Forsvarssektoren. Med drift menes kontroll og ettersyn av bygg og tekniske anlegg, herunder mindre utbedringer som følge av dette.

Estimert kostnader for drift av eiendom, bygg og anlegg

En godt brukt modell for å henføre årlige forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader i et livssyklusperspektiv er LCC-analyse (Life Cycle Costing). I en LCC-analyse ser man på alle kostnader som påløper for et bygg fra tidlig planleggingsfase til endt levetid. En LCC-analyse vil således være et viktig redskap for å planlegge nybygg, forvaltning, drift, og vedlikehold av eiendommer.

Gjennom en LCC-analysen av driftskonseptet og estimerer for driftskostnader har Forsvarsbygg kommet frem til følgende FDV-kostnad per driftsår. Rigg kostnad er oppgitt i enhetspriser og er summert for å vise kostnadene til en komplett leir på 3000 personer. Avrundet utgjør dette NOK 43 MILL.

	Enhetspris	Antall enheter	Sum
Bolig rigg	2 248 778	18	40 478 003
Administrasjon rigg	966 705	2	1 933 410
Gjerde/porter	231 000	1	231 000
Uteområder	342 350	1	342 350
		Sum komplett leir (3000 personer)	42 984 763

I
Figur 2 Kostnader forvaltning, drift og vedlikehold per rigg

Kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold er skalerbare og enhetspriser er lagt til grunn for de økonomiske beregningene i alternativene 1000 og 5000 personer. Enhetsprisene er satt i en tidligfaseprosjektering og endringer må påregnes etter hvert som forutsetningene til et potensielt gjennomføringsoppdrag endres.

Skader og/eller hærverk som påføres eiendommen vil fortløpende bli utbedret. Forsvarsbygg vil fakturere for medgått tid og utlegg.

En detaljert oppstilling følger av vedlegget 1: «LCC kalkyle - FDV»

Rigging av forvaltning, drifts og vedlikeholds miljø

Ressurser:

Forsvarsbygg ser det som hensiktsmessig å ha en **stedlig sjef** i hver leir uavhengig av størrelse. Stedlig sjef skal ha ansvar for driftsgjennomføring og kommunikasjon med bruker/leietaker.

Uavhengig av størrelse på leir og hvor teknisk krevende byggene er vil det være behov for **stedlige driftsteknikere**. Driftstekniker er det utøvende personellet innen gjennomføring av driftstiltak. Det bør være minimum to driftsteknikere per 1000 personer for å kunne ivareta kontinuitet ved fravær eller oppdukkende oppdrag.

I en leir med 5000 personer vil det i tillegg til stedlig sjef og driftsteknikere være behov for en **driftsplanlegger**. Driftsplanlegger er ansvarlig for å utarbeide driftsplaner, samt håndtere gjennomføring av planlagt og oppdukkende virksomhet. For alternativer med 1000 og 3000 personer kan det vurderes om driftsplanlegger kan håndtere to mindre leirer.

Personellet som kreves i forbindelse med forvaltning, drift og vedlikehold er i utgangspunktet ikke tilgjengelig i Forsvarsbygg, og man må derfor regne med en omfattende rekrutteringsprosess ved midlertidig ansettelser eller ved innleie av personell. Det forutsettes at arenalederrollen fylles av eksisterende bemanning i Forsvarsbygg for å sikre nødvendig kunnskap om konseptet og interne prosesser. Kontorfasiliteter til disse ressursene er ikke inkludert i konsept for innkvarteringssentrene.

Fagingeniørene har det faglige ansvaret innen sine respektive fag, og har særskilt ansvar for den tekniske internkontrollen av fagområdene. Disse ressursene er i dag tilsatt sentralt i Forsvarsbygg. Det er forutsatt at eksisterende bemanning ivaretar denne rollen.

Systemer:

Forsvarsbygg har et sterkt fokus på å levere en forsvarlig forvaltning som kan etterprøves. Vi anbefaler derfor følgende systemer og undermoduler for å kunne etterleve en god forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av konseptet:

Forsvarsbyggs FDV-system benyttes til oppfølging og lagring av informasjon om bygningene og oppgaver innen forvaltning, drift og vedlikehold. Systemet har til hensikt å gi effektiv og rasjonell informasjonsstyring i bruksfasen. Systemet har en rekke moduler og kan være koblet opp mot for eksempel eiendomsbase, avtaltmodul, befaringsmodul, modul for håndtering av feilmeldinger, system for elektroniske tegninger, system for kartlegging av infrastruktur i bakken og økonomisystem.

4.1.2 Forsvarsbygg får ikke oppdraget med å drifte eiendom, bygg og anlegg

Forsvarsbygg antar at andre leverandører har tilsvarende systemer for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-system). Eier av innkvarteringssentrene vil ha mulighet til å kjøpe disse tjenestene i markedet.

Måten andre leverandør ivaretar sine forpliktelser til forvaltning, drift og vedlikehold vil være leverandøravhengig. Forsvarsbygg har ikke vurdert markedspriser for disse tjenestene.

Anbefaling

Forsvarsbygg er en av Norges største eiendomsforvaltere med bred kompetanse innen forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom. Det overnevnte konseptet ivaretar behovet å opprettholde byggeteknisk tilstand og for å forhindre forringelse. Forsvarsbyggs driftskonsept er å anbefale uavhengig av om det er kjøp eller leie.

4.2 SIKKERHET

Forsvarsbyggs anbefalte sikringsnivå for konseptet for innkvarteringssenter er basert på premisser og innspill fra UDI. Disse er supplert med våre erfaringer med praktiske løsninger ved sikring av leire.

Anbefaling

Det etableres et standard flettverksgjerde på 3 meters høyde rundt leiren, med adkomstpunkter for kjøretøy og personer. Persontrafikk vil hovedsakelig foregå gjennom rondeller.

I tilknytning til gjerde og adkomstpunktene etableres det et omfattende adgangskontroll-, alarm- og TV-overvåkningsanlegg. Hensikten med dette er muligheten for å detektere og verifisere inntrengningsforsøk, eller andre uønskede hendelser, samt ha kontroll med hvem som er inne i innkvarteringssenteret.

Boligriggene og de enkelte boligenheter utstyres med adgangskontroll. Kontorer og de enkelte ansatte sikres med alarmer. Et døgnbemannet alarmmottak for alarmanlegget, TV-overvåkningen og adgangskontrollanlegget etableres i administrasjonsbygget.

Reaksjonsapparat ved uønskede hendelser er ikke beskrevet utover at det er etablert et vaktrom. Det etableres ikke fysiske sikringstiltak for å vanskeliggjøre innbrudd, eller begrense skadeverk/hærverk.

En overordnet beskrivelse av de enkelte elementene i den fysiske og elektroniske sikringen gis i vedlegg2 «Sikringsnivå innkvarteringssenter»

4.3 PLAN- OG REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Dette oppdraget omfatter ikke å ivareta de plan- og reguleringsmessige forhold som etablering av innkvarteringssenteren vil innebære. Vi vil imidlertid peke på noen forutsetninger som vil måtte legges til grunn for at det foreslåtte konseptet skal kunne realiseres innen det tidsperspektivet som er gitt.

Plan- og bygningsloven (PBL) er ikke utformet med tanke på å løse akutte situasjoner i denne størrelsesorden. PBL er en prosess-lov innrettet for særskilt å ivareta medvirkning fra alle som berøres av utbyggingstiltak. Myndigheten til å fatte vedtak i plan- og byggesaker er også tillagt kommunen, nettopp for å sikre den lokale forankring og aksept som er fordelaktig for enhver plan- og byggesak.

Saksbehandlingsrutinene innebærer normalt varsling om oppstart av planlegging, innhenting av innspill og høring av planforslag. Etter at planvedtak er fattet vil det også normalt være klageadgang. Normalprosedyren etter plan- og bygningsloven (PBL) vil innebære flere måneders saksgang før byggestart. Saksbehandlingstiden på plansaker er normalt innrettet slik for å sikre at det blir kvalitet i planavklaringene. For å kunne realisere det foreslåtte konseptet innen tidsperspektivet som er gitt, vil det derfor være en forutsetning at regjeringens nylig vedtatte forskrift om unntak fra byggesaksbehandling for asylmottak, legges til grunn. Jf. FOR-2015-11-27-1360. Det anses som høyst sannsynlig at dispensasjon fra eksisterende arealplan (reguleringsplan eller kommuneplan), vil være nødvendig. Nedkorting av tid til planavklaring gir større risiko for arealbrukskonflikter. Ansvaret for å unngå arealbrukskonflikter er også med midlertidig forskrift tillagt tiltakshaver og kommunen som vedtaksmyndighet.

Utfordringene knyttet til plan- og reguleringsmessige forhold vil være avhengig av lokasjon. I dette oppdraget forutsettes kun at rå-tomt stilles til disposisjon, og dermed kan ikke planutfordringene beskrives annet enn på generelt grunnlag. I søk etter aktuelle lokasjoner for etableringen forutsettes at momenter som påvirker driftsmessige forhold (påkobling til teknisk infrastruktur, nærhet til service og kommunale tjenester), vil veie tungt, ettersom dette vil gi direkte konsekvenser både for mulighet for vellykket integrering og for prosjektets økonomi.

Så snart aktuelle lokasjoner er identifisert, bør prosjektkonseptet så langt som mulig gjøres kjent for kommune og berørte naboer. Med bakgrunn i den midlertidige forskrift om unntak fra byggesaksbehandling for asylmottak, forstår vi at vedtaksmyndigheten for plandelen i PBL fortsatt er ment å tilligge kommunen. Dermed åpnes det for lokale diskusjoner, for eller mot tiltaket. Mulighet for lokal medvirkning vil i noen tilfeller bidra til å skape forankring og aksept for tiltaket. Ettersom konseptet her må baseres på standardiserte løsninger, vil imidlertid det reelle medvirkningspotensialet være begrenset, og orienteringen til berørte parter vil derfor i denne sammenheng ha mer funksjon som orienterende og som forberedende på berørte parter, enn som utgangspunkt for medvirkning.

Normativ saksbehandlingstid med utgangspunkt i FOR-2015-11-27-1360

Forskrift tilsidesetter normativ saksbehandlingsprosess for plan- og byggesak gjennom unntaksbestemmelser til både plan- og byggesaksdelen i loven (planloven og tek10). Under følger en oppstilling av hvordan Forsvarsbygg tolker forskrift i kombinasjon med PBL;

- Saksbehandlingstiden er satt til 2 uker fra søknad foreligger til vedtak skal være fattet. Dette forutsetter at vedtak ikke blir påklaget. I så tilfelle, er frist for klagesakshåndtering satt til 2 nye uker. Med dette forstår vi det som at en samlet saksbehandlingstid kan påbelo seg til totalt å bli 4 uker.
- Forskrift gjør gjeldende at en midlertidighet, knyttet til bruksendring av byggverk, kan ha en varighet av 6 måneder og at denne ikke kan forlenges. Varigheten er dermed låst til 6 måneder. En

forlengelse av varigheten gir ikke forskrift åpning for. Det forutsettes derfor at en ny fullmaktsbestemmelse vil gjøre det mulig på visse vilkår å fravike PBL i sin helhet, slik at tillatelsen til tiltaket kan forlenges til en varighet utover de første 6 måneder.

Konklusjon

Den nylig vedtatte forskrift FOR 2015-11-27-1360, gir departementet anledning til uten søknad og tillatelse å beslutte midlertidig bruksendring av byggverk i inntil 6 måneder for å bruke dem til innkvartering av asylsøkere, omsorgssentre for enslige mindreårige asylsøkere under 15 år og midlertidig plassering av byggverk til disse formålene.

Vi forutsetter at det for etablering av en innkvarteringssenter vil være nødvendig å søke om midlertidig dispensasjon for gjeldende plan. Forskrift gir ikke unntak fra krav om dispensasjon fra plan. Tidsfristen for å behandle søknad om dispensasjon er derimot redusert fra 12 til 2 uker. Kommunens vedtak om dispensasjon fra plan, kan påklages. Fristen for å behandle klager er redusert til 1 uke, og samme frist er gitt klageinstansen (Fylkesmannen).

Vi forstår dette som at det gis en hjemmel til å fravike den normative plan- og byggesøknadsprosess slik at byggestart for en midlertidig innkvarteringssenter kan iverksettes, tidligst 2 uker etter at søknad om dispensasjon er mottatt hos kommunen. Dette kan skjeforutsatt at det ikke foreligger klager til dispensasjon, eller at det foreligger vedtak om utsatt iverksetting. Dersom det foreligger klage, utsettes byggestart i 2 nye uker, slik at klagen kan ferdigbehandles.

Det forutsettes at annen legalitetsprøving av vedtaket ikke vil gi mulighet for utsettelse av byggestart.

Forskrift angir at den midlertidige tillatelsen gjelder for 6 måneder. Vi forutsetter at en innkvarteringssenter for formålet skal ha en varighet utover dette. Vi forutsetter også derfor at det vil komme nye anvisninger fra departementet om hvordan man planteknisk skal forlenge tillatelsen slik at den samsvarer med tiltakets varighet.

Vi forstår at det også nå arbeides med en ny fullmaktsbestemmelse som kan gi hjemmel til, på visse vilkår å fravike plan- og bygningsloven i sin helhet, dersom dette er nødvendig. Denne fullmaktsbestemmelsen vil kunne gi endringer i det overstående. Fullmaktsbestemmelse vil muligens også måtte innebære adgangen til å flytte vedtaksmyndigheten om dispensasjon fra plan fra kommunen og direkte til departementet.

Kostnader knyttet til plan og reguleringsmessige forhold anses derfor kun å omfatte de administrative utgifter ved nødvendige informasjonsmøter og saksbehandling hos berørte planmyndigheter.

Anbefaling

Forsvarsbygg anbefaler at det umiddelbart tas kontakt med planmyndighetene i kommunene så snart lokaliseringalternativene er identifisert, slik at saksbehandlingen kan gjennomføres raskest mulig. Forsvarsbygg har blitt informert om at det arbeides med en lovendring til plan- og bygningsloven som på visse vilkår kan gi mulighet for å fravike loven. Dette vil i så fall kunne redusere den nevnte risikoen.

4.4 VURDERINGER KNYTTET TIL LEVERANDØRMARKEDET

Konseptet som skal leveres skal ta hensyn til behov for henholdsvis 1000/3000/5000 plasser. UDI har gjennomført konkurranse på rammeavtaler for leie av modulbygg/seksjonshus.

Anskaffelsen er lagt opp slik at det etableres et regime med parallelle rammeavtaler. Tildeling av avrop skjer basert på rangering av leverandørene ut fra evaluert plassering i konkurransen. Dette innebærer at leverandør rangert som nr. 1 forespørres først når avrop skal gjennomføres. Har denne ikke kapasitet til å levere i forhold til beskrevet behov, forespørres nr. 2. osv. Totalt syv leverandører får tildelt kontrakt. Ved en slik ordning søkes behovet for leveringskapasitet ivaretatt ved selve modellen med flere alternative leverandører.

Slik Forsvarsbygg vurderer det knytter det seg usikkerhet til den generelle totale kapasiteten på leveranser av nye moduler, avhengig av størrelsen på leiren. I tillegg utgjør produksjonstiden en begrensning. Denne generelle usikkerheten knyttet til produksjonskapasitet forsterkes noe ved at leverandørene skal levere i forhold til et konkret utarbeidet konsept for innkvarteringscenter.

Dersom man basert på endelig beslutning om utforming av leiren møter på manglende kapasitet hos leverandørene, vil dette etter Forsvarsbyggs vurdering først og fremst kunne søkes avhjulpet ved å søke tilleggskapasitet utenfor det parallelle rammearrangementet. Det kan imidlertid ikke legges til grunn at det finnes nødvendig kapasitet hos øvrige leverandører i markedet.

Fraviker man fra utviklet konsept kan man anta at flere av aktørene i markedet kan levere i form av brukte rigger, og også nyproduserte moduler. Dette vil imidlertid kunne få konsekvenser for konseptets utforming, herunder arealbehov og den funksjonalitet man har funnet å anbefale for en mest mulig optimal løsning.

Anbefaling

Den totale kapasiteten på produksjon av moduler og produksjonstid, kan representere en risiko i forhold til etableringen. Forsvarsbygg anbefaler derfor å gjennomføre bestilling og/eller reservere kapasitet så raskt som mulig, primært hos de leverandørene UDI allerede har vært i dialog med.

4.5 TILBAKEFØRING AV GRUNN OG KOSTNADER I FORBINDELSE MED AVVIKLING AV BOLIGRIGGENE

Det forutsettes at grunnarealet disponeres i henhold til leieavtale med grunneier. I denne avtalen bør det spesifiseres i hvilken tilstand som kreves på grunnarealet ved tilbakeføringstidspunktet. Det forutsettes i henhold til oppdrag at råtomt stilles til disposisjon.

Ved leie av enheter bør kostnader til tilbakeføring av grunnarealer tas med som et eget punkt i leiekontrakten slik at det spesifiseres at utleier har ansvar for denne fremtidige kostnaden.

Ved kjøp av enheter vil det ved avhendingstidspunktet være aktuelt å legge kostnaden inn i salgskontrakten slik at kjøper tar denne kostnaden. Et alternativ vil være om grunneier ønsker å overta infrastruktur til annen etterbruk. Etableringstillatelsen fra kommunen kan imidlertid inneholde krav om fjerning ved bruksopphør.

Tilbakeføringskostnadene vil i hovedsak omfatte eventuelle tiltak for tilbakefylling av masser og fjerning av etablerte veier og parkeringsplasser. Fjerning av asfalterte veier og plasser vil kunne innebære store kostnader ved levering til deponi.

Et usikkerhetsmoment i forholdet til en utleier ved bruksopphør av en leieavtale vil være kostnader knyttet til hærverk eller slitasje på enhetene utover det som kan defineres som normal bruksslitasje.

Anbefaling

Kostnader knyttet til tilbakeføring av grunnarealer til opprinnelig stand etter bruksopphør søkes lagt inn i leieavtalen med utleier eller salgskontrakten med en kjøper ved eide enheter.

4.6 BYGNINGSMESSIGE TILTAK FOR INNKVARTERING AV FLYKTNINGER OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Forsvarsbygg forholder seg til at prosjektet oppfyller krav til plan- og bygningsloven og TEK 10. Det vises til midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven for innkvartering av personer som søker beskyttelse (asylsøkere). Det er vurdert tiltaksklasse og ansvarsområder i henhold til byggesaksforskriften.

Les mer i vedlegg3 «Teknisk forskrift»

5 UTFORMING OG UTFØRELSE AV INNKVARTERINGSSENTER

5.1 INNKVARTERINGSSENTER

Konseptet beskriver innkvarteringssenter med linneært plasserte boligrigger og administrasjonsbygg der mottak av ankomne asylsøkere registreres. Leiren inngjerdes med tre meter høyt gjerde, og port for innkjøring av biler og et nødvendig antall rondeller og en gangport for personaladgang. Det etableres rundkjøring og av- og påstignings soner for passasjerer foran administrasjonsbygg, rundkjøringen dimensjoneres for buss og plasseres innenfor leirgjerdet.

Innkvarteringssenteret skal leies ferdig møblert og med de nødvendige funksjoner som skal til for å ivareta de forutsatte behov.

5.2 RÅTOMT

Innkvarteringssenteret skal plasseres på anvist råtomt, og det må påregnes opparbeidelse av all infrastruktur til tomten og i leirområdet. Innkvarteringssenteret med infrastruktur, arealer for boligrigger, arealer for administrasjonsbygg og fellesarealer som lekeplasser, fotballbane, miljøstasjoner og lignende er plasskrevende. For innkvarteringssenter der det er sannsynlig med framtidig utvidelse, er det viktig at tomten plasseres i områder med tilstrekkelig plass til utvidelse av leiren. Da tomtens beskaffenhet ikke er kjent med beliggenhet, utforming eller størrelse, er det tatt utgangspunkt i en mest mulig arealeffektiv planløsning for en skalerbar leir. Den endelige planløsning må planlegges når råtomt er tilgjengelig og begrensinger i forhold til antall asylsøkere er satt.

Tomtestørrelse

I konseptet er det utviklet skalerbart leirområde basert på standard boligbrakker med fast størrelse og som er plassert i symmetrisk planløsning, den symmetriske formen er valgt for å få en mest mulig arealeffektiv bruk av tomteområdet.

Leirområdets størrelse er beregnet og planlagt for henholdsvis 1000 personer, 3000 personer og 5000 personer. Dette gir nødvendig tomteareal **25** dekar, **59** dekar og **99** dekar. I tillegg kommer nødvendige arealer som må avsettes til tilkjøringsveier, osv. utenfor tomtearealet. Omfanget bestemmes av tomtens nærhet til eksisterende veier.

Anbefaling

Råtomten må legges til forholdsvis flate områder, der grunnforholdene tillater direkte fundamentering på grunnen med lite utskifting av masser og uten behov for telesikring av konstruksjonene. Området bør bestå av gravbare masser uten stort innslag av fjell.

Konsekvensen ved tildeling av tomter som ikke er i henhold til anbefaling vil medføre at det ikke vil være mulig å gjennomføre innkvarteringssenter innen kort tid og kostnadene vil bli betydelig større en kalkulasjonene viser.

5.3 BOLIGRIGG

Konseptet er utformet med stor grad av standardisering, men med fleksible løsninger i forhold til avdeling av forskjellige folkegrupper som enslige mindreårige, enslige kvinner, enslige menn og familier.

Funksjoner

Det er utformet en type 2 etasjes boligrigg med kapasitet for 164 personer. Personene er fordelt på 4 tilnærmet like store avdelinger med felles inngang. Hver avdeling har funksjoner som boligrom, sanitærom med toalett, dusjer og vasker for hvert kjønn, vaskerom med vaskemaskiner og tørketromler, kjøkken med flere komplette innredninger, trapperom, teknisk rom/bod i 2 etg og felles spiseplass med stuekrok, 2 av avdelingene har lekerom. I tillegg er det trapperom og kontor for vakt /helse arbeider i 1 etg. Det er satt begrensning på 2 etasjes bygg for tilstrekkelig brannsikkerhet uten teknisk kompliserende brannsikring som høyere bygg ville medført.

Størrelse

Boligriggens størrelse er vurdert i forhold til fornuftig ansamling av personer, brannsikkerhet og sikkerhet i bruk. Størrelsen på boligriggen er håndterbar i forhold til leveranse og montering. I vurdering av utforming og størrelse er det også tatt hensyn til sikkerhet og gjennomføring ved videre utbygging samtidig som leiren er i drift.

Hver rigg er sammensatt av 72 moduler i tillegg kommer korridor mellom moduler. Det totale arealet per boligrigg er 2096 m² BTA.

Planløsning

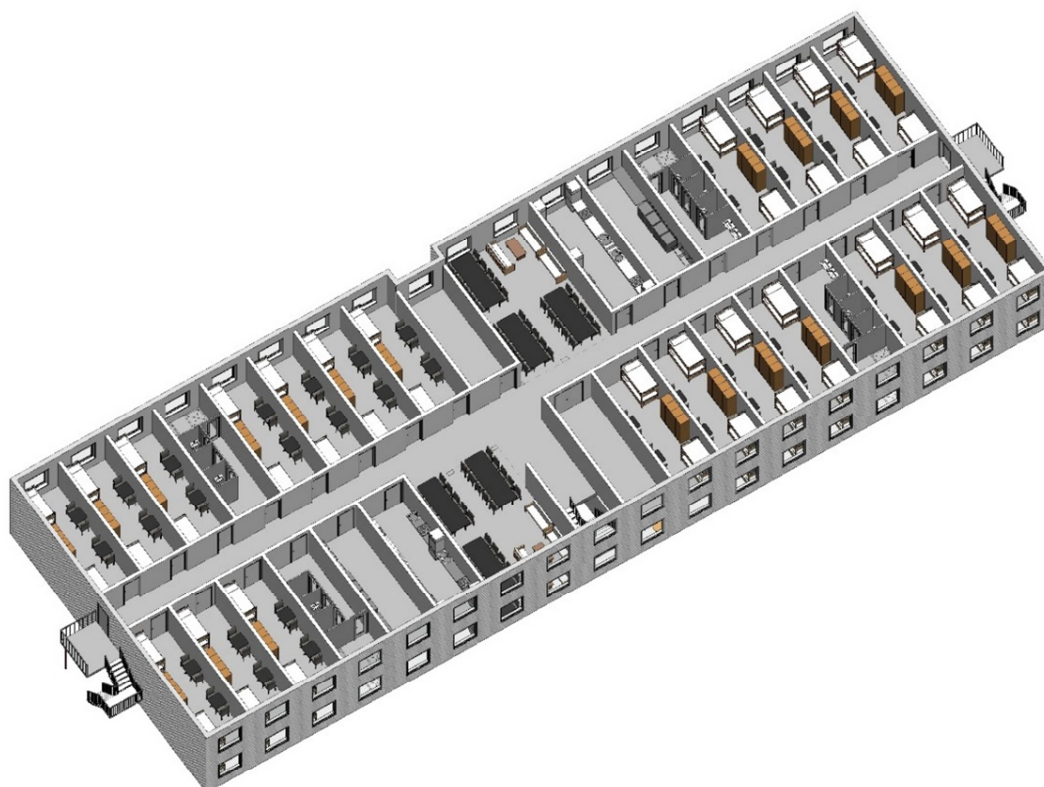
Boligriggens planløsning er vurdert i forhold til adkomst til boenheter, fleksibilitet og lett tilgang til sentrale funksjoner.



Figur 3 Plan 1 etg boligrigg



Figur 4 Plan 2.etg boligrigg



BOLIGRIGG 3D ILLUSTRASJON
ILLUSTRASJON UTARBEIDET AV FORSVARSBYGG

Figur 5 Illustrasjon boligrigg 3D

Anvendelighet

Boligriggen er sammensatt av standard moduler som skal være 25,5 m² BTA. Konseptet er planlagt med moduler på 3 meters bredde og 8,5 meters lengde på utvendige mål. Bredden på 3 meter gjør innredning av modulene anvendelig og fleksibel, vurderingen av bredde baserer seg på at det skal være litt frirom til å kunne forflytte seg uten å måtte forstyrre andre beboere i felles soverom i stor grad. Den valgte bredden muliggjør også at det kan være inntil fire kjøkkenløsninger i samme modul, god utnyttelse av sanitærrom og vaskerom. Det anbefales en takhøyde på 2,7 meter ved bruk av køyesenger som voksne personer skal benytte, vil en lavere høyde skape problemer i forhold bruken, med potensielle skader som følge av kollisjon med tak eller tekniske installasjoner i tak.

Anbefaling

Konseptet framstiller en planløsning som er gjennomtenkt til formålet og det anbefales denne løsningen benyttes ved bruk av nye standardmoduler.

Ved bruk av brukte standardmoduler og flytting av eksisterende boligrigger anbefales det at løsningen legges så nært opp mot denne løsning som mulig.

5.4 ADMINISTRASJONSBYGG

Administrasjonsbygget er også utformet med stor grad av standardisering, med fleksible løsninger i forhold til avdeling for bruk, det er mulig å omrokkere på moduler for å få den planløsning som er ønsket i forhold til behov som kontorer, forsamling, undervisning, osv.

Funksjoner

Det er utformet en type 1 etasjes administrasjonsrigg sammensatt av standard moduler.

Administrasjonsbygget er delt opp med område for ansatte og område for besøkende. Bygget har funksjoner som, resepsjon, vaktrom, rom for helsepersonell, samtalerom, 30 kontorplasser, forsamlingslokale for opptil 200 personer, mottaksområde, lager, pauserom for ansatte, sanitærom for ansatte begge kjønn, wc og handicap-wc for besøkende. Innganger er plassert i henhold til bruken.

Størrelse

Grunnleggende for valg av størrelse på administrasjonsbygget er skalering av antall administrasjonsbygg i forhold til økning av antall personer i innkvarteringssenterne. Andre viktige faktorer ved vurdering av størrelse er, i forhold til fornuftig ansamling av personer, brannsikkerhet og sikkerhet i bruk. Størrelsen på administrasjonsbygget er håndterbar i forhold til leveranse og montering. I vurdering av utforming og størrelse er det også tatt hensyn til sikkerhet og gjennomføring ved videre utbygging samtidig som leiren er i drift.

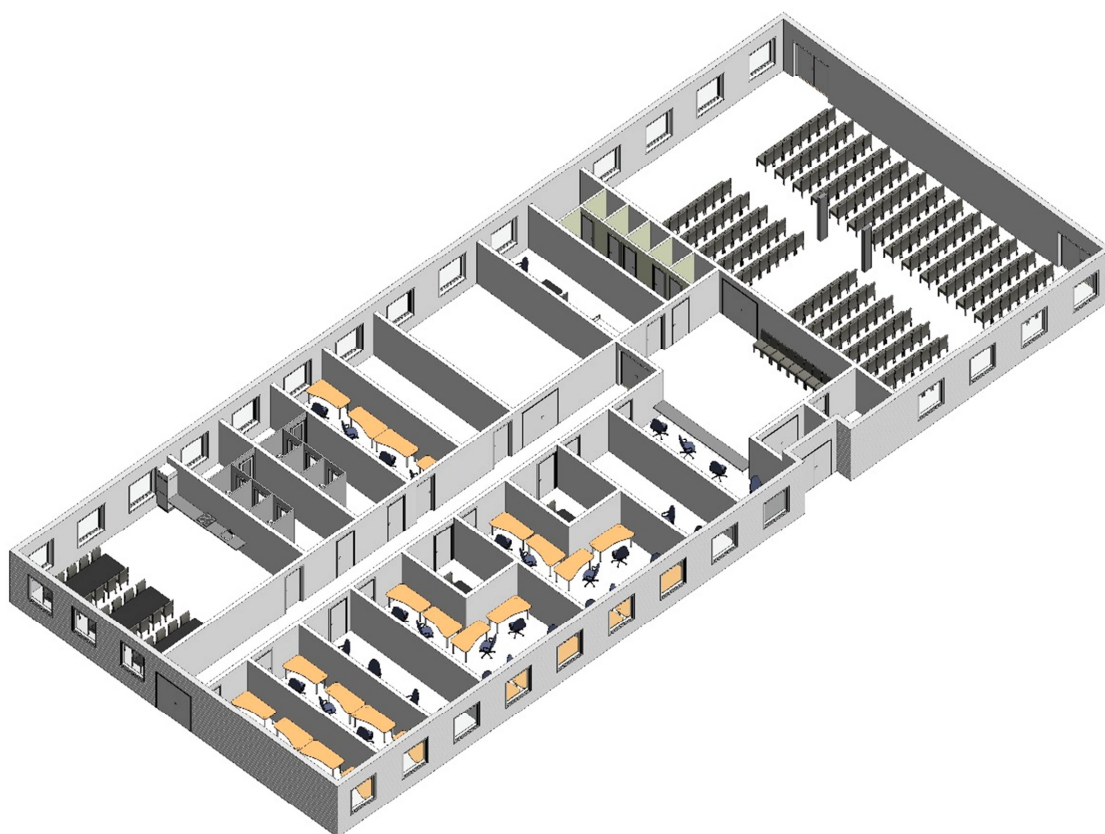
Planløsning

Administrasjonsbyggets planløsning er vurdert i forhold til adkomst for besøkende, adkomst for ansatte, fleksibilitet og lett tilgang til sentrale funksjoner.

Det totale arealet per administrasjonsrigg er 867 m² BTA.



Figur 6 Plan 1.etg administrasjonsrigg



ADMINISTRASJONSRIGG 3D ILLUSTRASJON

ILLUSTRASJON UTARBEIDET AV FORSVARSBYGG

Figur 7 Illustrasjon administrasjonsrigg

Anvendelighet

Administrasjonsbygget er sammensatt av standard moduler som skal være 25,5 m² BTA, konseptet er planlagt med moduler på 3 meters bredde og 8,5 meters lengde på utvendige mål. Modulenes størrelse gjør innredning av modulene anvendelig og fleksibel og god utnyttelse av sanitærrom og resepsjonsområde.

Det anbefales en takhøyde på 2,7 meter i henhold til krav til denne type bygg.

Teknisk

Det er et grunnleggende krav i konsept for innkvarteringssenter at det skal være midlertidig, dette får konsekvenser for hvor lenge tiltaket kan tillates før det må fjernes eller ny tillatelse om utvidelse av tiltaket må innvilges. Dette medfører også at noen krav i plan- og bygningslovens forskrifter i TEK 10 bortfaller helt eller tilpasses tiltaket.

Henvisning til TEK 10 med veiledning.

Henvisningen gjelder for noen spesielle punkter

Kommentarer til TEK10 gis i vedlegg4 «Kommentar til TEK10»

6 LEIE OG KJØP AV INNKVARTERINGSSENTRE

Vi har utarbeidet tre alternativer for innkvarteringssenter med vekt på antall personer.

6.1 ALTERNATIV 1 – INNKVARTERINGSSENTER FOR 3000 PERSONER

6.1.1 Drøfting/forutsetninger

Alternativet innebærer leie av innkvartering ved større tettsted der de stedlige offentlige tjenestene forventes å ha kapasitet til å ivareta behovene til asylsøkere. Skulle innkvarteringssenteret bli lagt til en lokasjon som ikke er tilknyttet et større tettsted, vil det være behov for ett ytterligere administrasjonsbygg. Samt at kostnader tilknyttet vann, avløp og påkobling strøm vil være høyere. Disse effektene er ikke regnet på i dette konseptet.

Kvalitet

Denne løsningen tilfredsstiller brukers krav og behov for leir plassert ved et større tettsted med tilstrekkelig kapasitet til å dekke leirens helse- og undervisningsbehov.

Infrastruktur

Anlegget har asfaltert adkomst vei fra leirgjerdet og hovedport med veibredde på ca. 6.0 meter. Denne ender i en rundkjøring som er dimensjonert for å ta imot en standard buss. På begge sider av atkomstveien er det planlagt av- og påstignings oppstillingsplasser for opptil 6 busser på hver side samtidig. Fra rundkjøringen er det planlagt internveier med bredde ca. 3.0 meter som utgjør parallelle akser gjennom hele anlegget som har en lineær form der boligriggene ligger på rekke. Internveiene utgjør en sammenhengende ringvei i leiren. 18 boligrigger i 2 etasjer som hver skal huse 164 personer har hovedinnganger med kort avstand hver internvei. Miljøstasjoner for søppel er planlagt utenfor hver boligrigg.

Boligriggenes plassering er vurdert i forhold til adkomst til boenheter, fleksibilitet og lett tilgang til sentrale funksjoner. Avstanden mellom boligriggene har alltid en minsteavstand på 8,0 meter for å tilfredsstille brannkrav mellom bygg. Det er planlagt med større avstand enn minsteavstand for gi plass til uteopphold og lekeplasser som skal fordeles utover leiren. Administrasjonsbyggene med kontorer og forsamlingslokale er planlagt i tilknytning til hovedadkomstvei og rundkjøringen. Det er planlagt med to bygg i en etasje.

Utomhusanlegg

Areal for lekeplasser og opphold er planlagt der det er større avstander mellom byggene og fordelt på tomten med gressplener og beplantning med evt. ny vegetasjon av småtrær og lekeplasser som er mer detaljutført. Det er planlagt flere ballbaner i nærheten av adkomstområdet.

Biloppstilling ansatte og besøkende

Det er planlagt med en parkeringsplass til i tilknytning til hovedinngang på utsiden av leirgjerdet og hovedport.

Anbefaling

Forsvarsbygg har vurdert infrastrukturen i innkvarteringssenteret for 3000 personer til å passe for denne organiseringen av leiren i forhold til avstand fra administrasjonsbygget og hovedadkomstpunkt til boligriggene. Denne organiseringen av leiren er meget egnet for videre utvikling for flere boligrigger da administrasjons- og forsamlingsbyggene dog med en forsterkning av flere bygg også kan betjene en utvidelse av leiren som kan ligge speilvendt på motsatt side.

Konseptet er meget areal effektiv på tomten.

6.1.2 Kostnader tilknyttet investering og forvaltning, drift og vedlikehold

Underlaget for kostnadsberegning av et innkvarteringssenter til 3000 personer består i all hovedsak av en rekke komponenter fordelt utover de neste 4 årene. De viktigste komponentene er:

- Bygningsmasse
- Terrengbearbeiding
- Fraktkostnader moduler
- Demontering/montering
- Prosjektering
- Infrastruktur
- Perimetersikring/sikring
- Møbler
- Usikkerhet
- Forvaltning, drift og vedlikehold

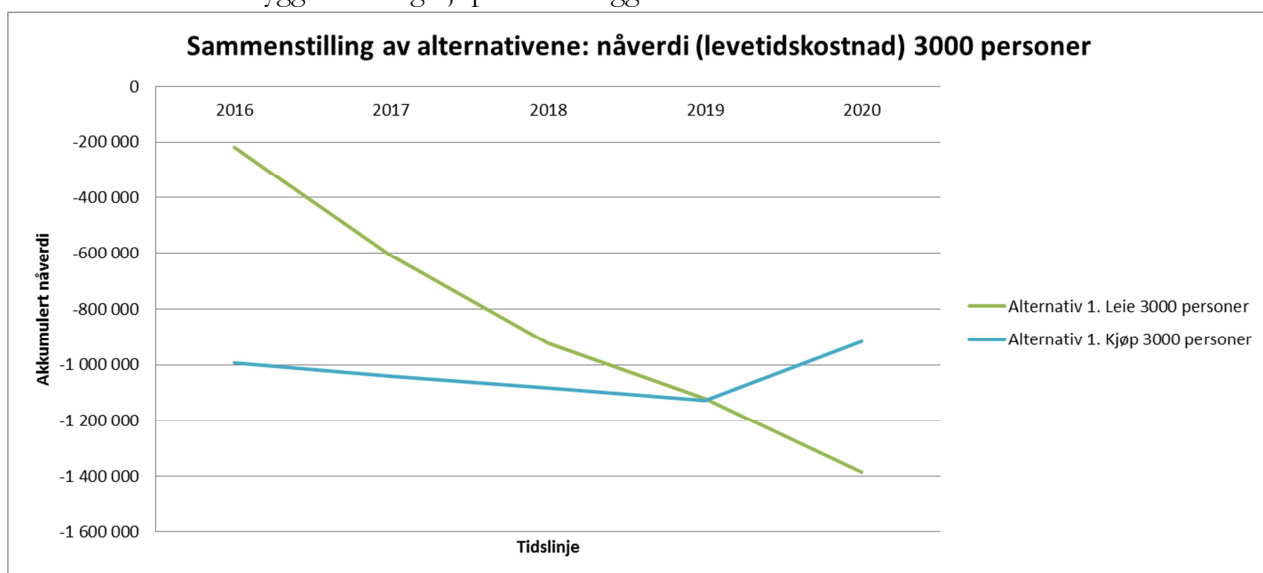
Totalkostnad

Det er utarbeidet kalkyler med grunnlag i de respektive komponentene. Resultatet av disse beregningene er synliggjort i tabellen under.

Alternativ	Bruttoareal (m ² BTA)	Minimum tomtestørrelse	Investering (mill. kr)	Nåverdi (levetidskostnad) (mill. kr)	Gjennomsnittlig leie moduler(mill. kr/år)	FDV-kostnader (mill. kr/år)*
Alternativ 1. Leie 3000 personer	39 462	59 300	218	-1 384	272	43
Alternativ 1. Kjøp 3000 personer	39 462	59 300	994	-918	0	43

Nåverdisammenligning

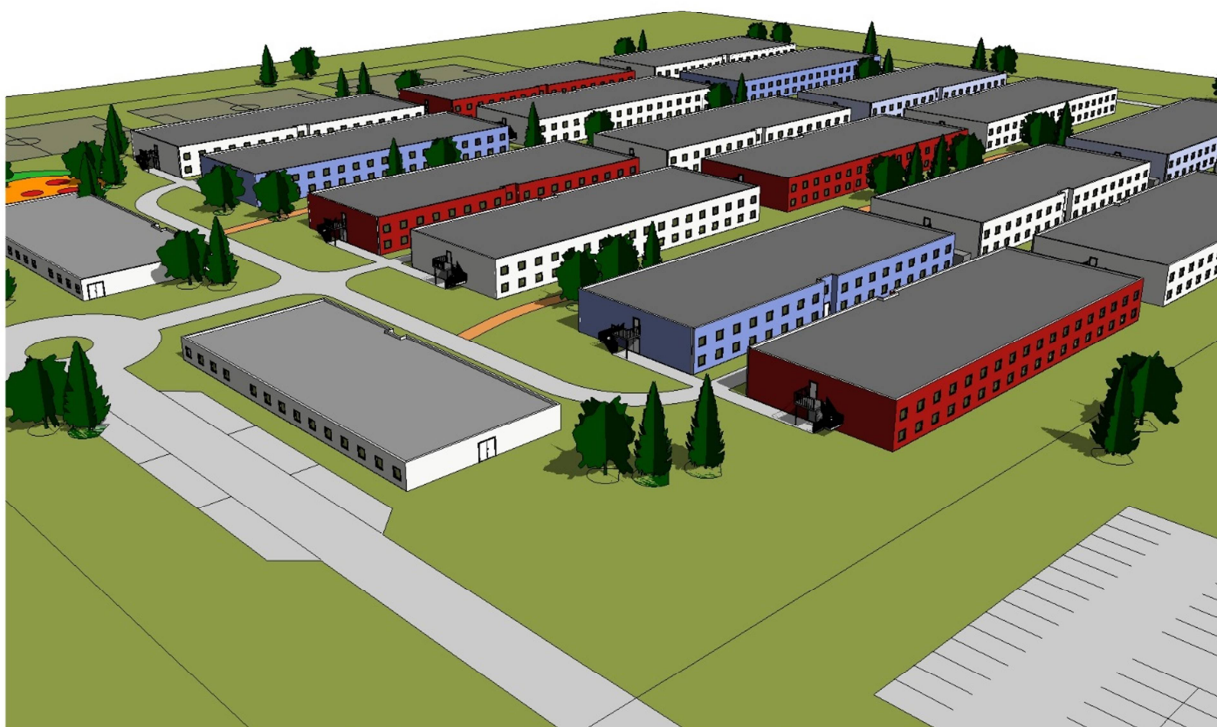
Nåverdisammenligningen sier noe om lønnsomheten for byggherren, som i dette tilfellet er ansett som staten. Gitt at brakkemodulemne har en positiv restverdi ved utgangen av det fjerde året, vil det være mest lønnsomt for byggherren og kjøpe brakkeriggene.



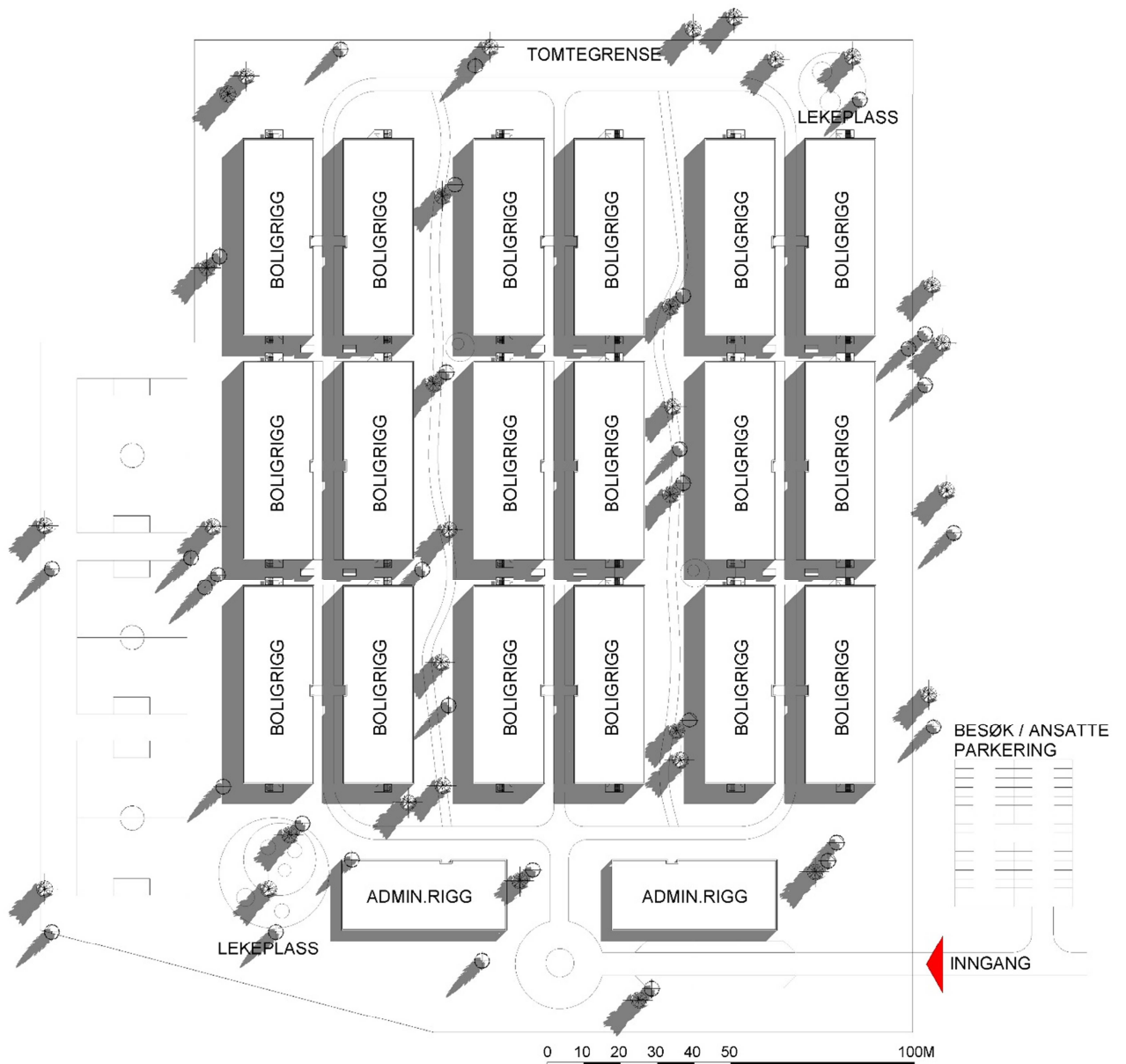
Merknader:

- Kostnadsoppstillingen for totalkostnad inneholder leiekostnader for fire år samt avvikling av leieforholdet etter år 4.
- For grunnlagsberegning er det lagt til grunn moduler med en størrelse på 25,5 m² BTA

6.1.3 Illustrasjon



Figur 8 Perspektiv innkvarteringscenter 3000 personer



Figur 9 Plan innkvarteringssenter 3000 personer

6.2 ALTERNATIV 2 – INNKVARTERINGSSENTER 1000 PERSONER

6.2.1 Drøfting/forutsetninger

Alternativet innebærer leie av innkvarteringssenter plassert ved større tettsted der de stedlige offentlige tjenestene forventes å ha kapasitet til å ivareta behovene til asylsøkere.

Kvalitet

Denne løsningen tilfredsstiller brukers krav og behov for leir plassert ved et større tettsted med tilstrekkelig kapasitet til å dekke leirens helse- og undervisningsbehov.

Infrastruktur

Anlegget har asfaltert adkomst vei fra leirens hovedport med veibredde på ca. 6.0 meter. Denne ender i en rundkjøring som er dimensjonert for å ta imot en standard buss. På begge sider av atkomstveien er det planlagt oppstillingsplasser for opptil tre busser på hver side for av- og påstigning. Fra rundkjøringen er det planlagt en internvei med bredde ca. 3.0 meter som utgjør en akse gjennom hele anlegget som har en lineær form. 6 boliggrigger som hver skal huse 164 sengeplasser ligger på to rekker langs internveien med en avstikker til en side. Boliggriggene har hovedinnganger med kort avstand hver internvei. Det er planlagt med 2 etasjer. Internveiene ender ved siste boligrigg i en snuplass som er dimensjonert for at en søppelbil skal kunne snu. Miljøstasjoner for søppel er planlagt utenfor hver boligrigg.

Boligriggenes plassering er vurdert i forhold til adkomst til boenheter, fleksibilitet og lett tilgang til sentrale funksjoner. Avstanden mellom boliggriggene har alltid en minsteavstand på 8,0 meter for å oppfylle brannkrav mellom bygg. Det er planlagt med større avstand enn minsteavstand for gi plass til uteopphold og lekeplasser som skal fordeles utover leiren.

Administrasjonsbygget med kontorer og forsamlingslokale i en etasje er sentralt beliggende inne i leiren. På motsatt side av administrasjonsbygget er det planlagt 2 parallelle boliggrigger som står 90 grader på hovedaksen. Dette for å skape en variasjon av bebyggelsesmønsteret.

Utomhusanlegg

Areal for lekeplasser og opphold er planlagt der det er større avstander mellom byggene og fordelt på tomten med gressplener og beplantning med evt. ny vegetasjon av småtrær og lekeplasser som er mer detaljutført. Det er planlagt to mindre ballbaner i nærheten av adkomstområdet.

Biloppstilling ansatte og besøkende

Det er planlagt med en parkeringsplass til i tilknytning til hovedinngang på utsiden av leirgjerdet og hovedport.

Anbefaling

Forsvarsbygg har vurdert infrastrukturen til innkvarteringssenteret for 1000 personer til å passe for denne organisering av boliggriggene i forhold til avstand fra administrasjonsbygget og hovedadkomstpunkt. Konseptet er meget areal effektivt på tomten. Dette konseptet er også egnet for videre begrenset utvidelse av leiren i flere retninger langs aksene. Det er ikke å anbefale en speilvendt av leiren til motsatt side av rundkjøringen og hovedadkomst fordi det vil bety to ulike steder for administrasjonsbygg.

6.2.2 Kostnader tilknyttet investering og forvaltning, drift og vedlikehold

Underlaget for kostnadsberegning av et innkvarteringssenter til 1000 personer består i all hovedsak av en rekke komponenter fordelt utover de neste 4 årene. De viktigste komponentene er:

- Bygningsmasse
- Terrengbearbeiding
- Fraktkostnader moduler
- Demontering/montering
- Prosjektering
- Infrastruktur
- Perimetersikring
- Møbler
- Usikkerhet
- Forvaltning, drift og vedlikehold

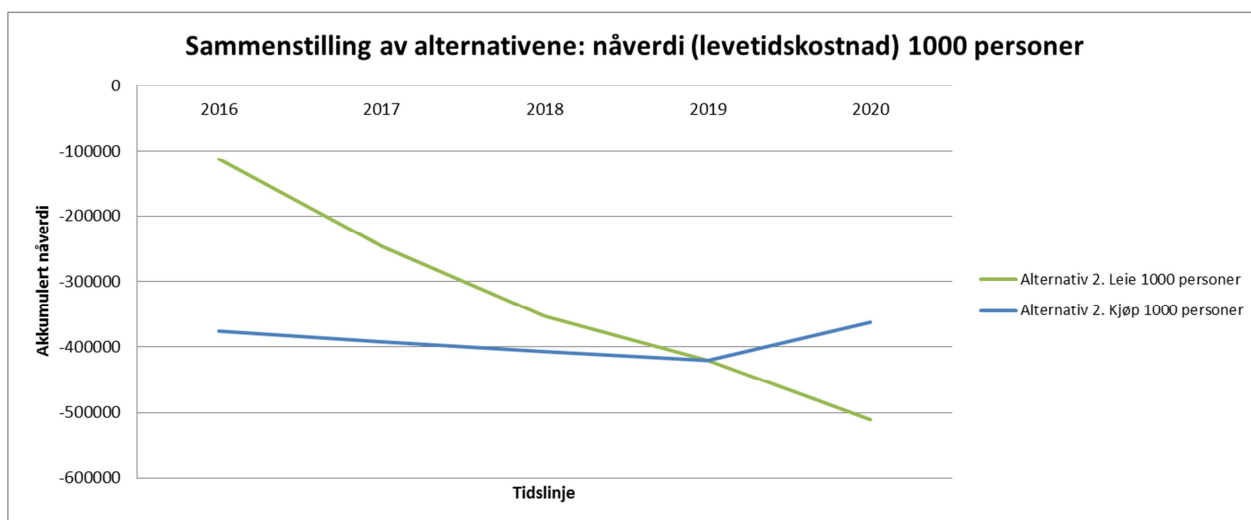
Totalkostnad

Det er utarbeidet kalkyler med grunnlag i de respektive komponentene. Resultatet av disse beregningene er synliggjort i tabellen under.

Alternativ	Bruttoareal (m ² BTA)	Minimum tomtestørrelse	Investering (mill. kr)	Nåverdi (levetidskostnad) (mill. kr)	Gjennomsnittlig leie moduler(mill. kr/år)	FDV-kostnader (mill. kr/år)*
Alternativ 2. Leie 1000 personer	13 443	24 000	113	-510	93	15
Alternativ 2. Kjøp 1000 personer	13 443	24 000	376	-363	0	15

Nåverdisammenligning

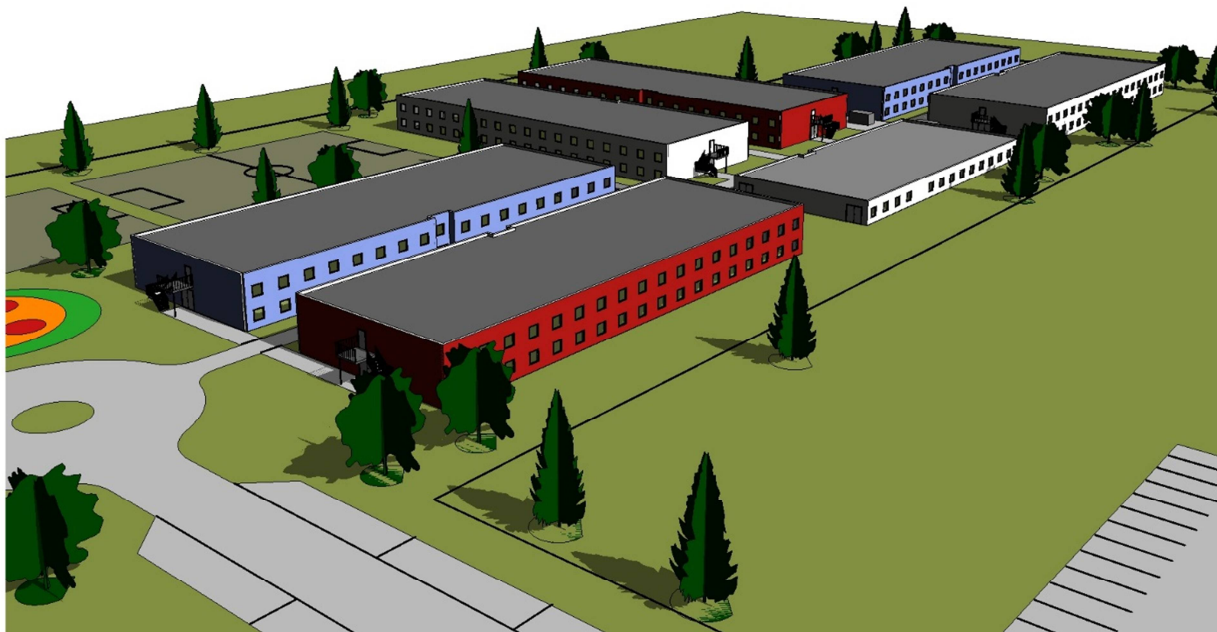
Nåverdisammelingen sier noe om lønnsomheten for byggherren, som i dette tilfellet er ansett som staten. Gitt at brakkemodulemne har en positiv restverdi ved utgangen av det fjerde året, vil det være mest lønnsomt for byggherren og kjøpe brakkeriggene.



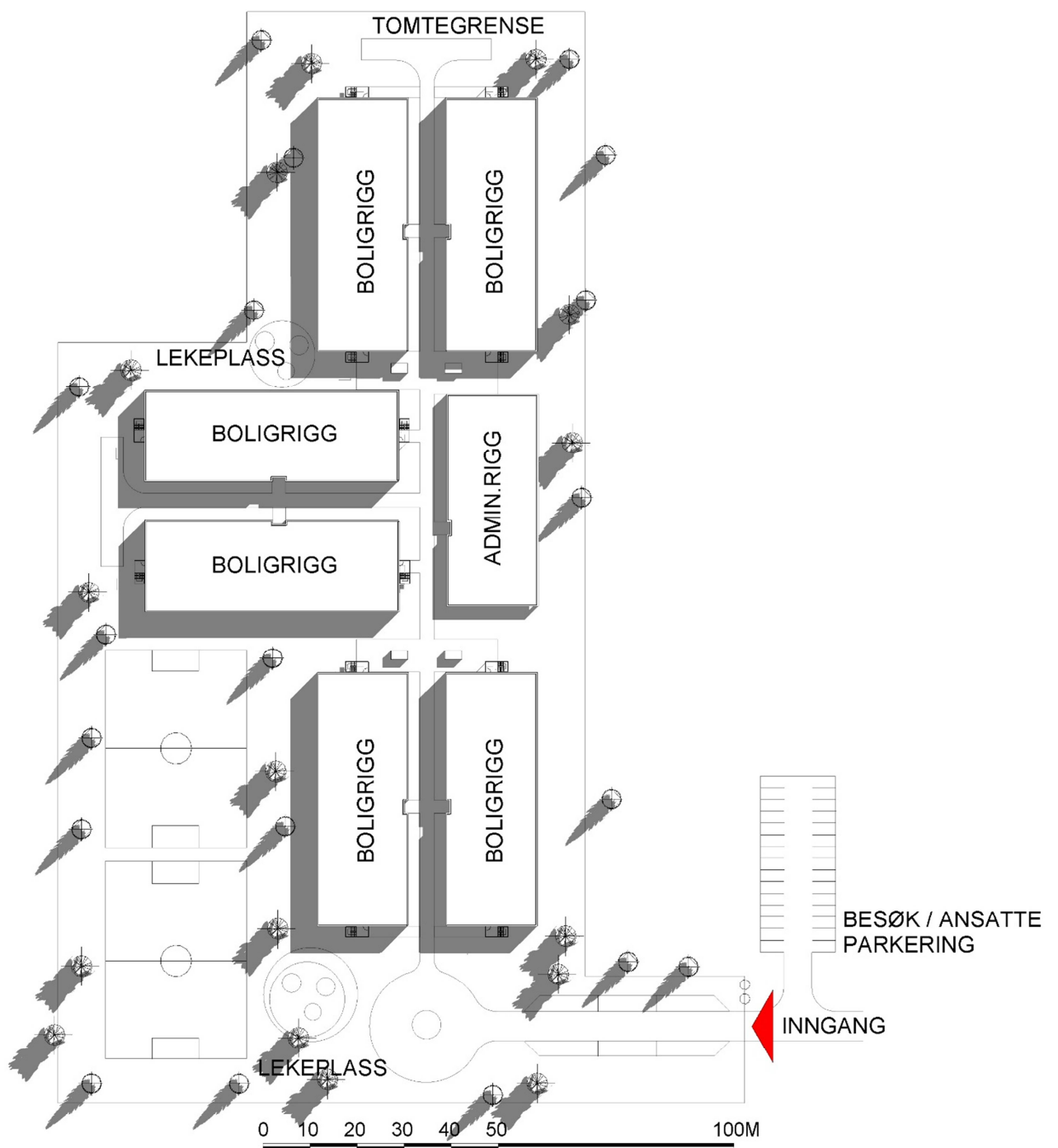
Merknader:

- Kostnadsoppstillingen for totalkostnad inneholder leiekostnader for fire år samt avvikling av leieforholdet etter år 4.
- For grunnlagsberegning er det lagt til grunn moduler med en størrelse på 25,5 m² BTA

6.2.3 Illustrasjon



Figur 10 Perspektiv innkvarteringsenter 1000 personer



Figur 11 Plan innkvarteringscenter 1000 personer

6.3 ALTERNATIV 3 – INNKVARTERINGSSENTER 5000 PERSONER

6.3.1 Drøfting/forutsetninger

Alternativet innebærer leie av innkvarteringssenter plassert ved større tettsted der de stedlige offentlige tjenestene forventes å ha kapasitet til å ivareta behovene til asylsøkere.

Kvalitet

Denne løsningen tilfredsstiller brukers krav og behov for leir plassert ved et større tettsted med tilstrekkelig kapasitet til å dekke leirens helse- og undervisningsbehov.

Infrastruktur

Anlegget er basert på samme organisering av byggene som planen for 3000 personer, men med en litt mindre del i tillegg på andre siden av administrasjonsbygget.

Anlegget har asfalterte adkomst vei fra hovedport med veibredde på ca. 6.0 meter. Denne ender i en rundkjøring som er dimensjonert for å ta imot en standard buss. På begge sider av atkomstveien er det planlagt av- og påstignings oppstillingsplasser for opp til busser på hver side samtidig. Fra rundkjøringen er det planlagt internvei i to retninger med bredde ca. 3.0 meter som utgjør parallelle akser gjennom hele anlegget som har en lineær form der boligriggene ligger på rekke.

Det er planlagt med en to-delning av innkvarteringssenteret, hvor den ene delen bruker boligriggoppsettet og internveier til 3000 personer som har 18 boligrigger og den andre delen en speilvendt litt mindre versjon som har 12 boligrigger for 2000 personer. Internveiene utgjør en sammenhengende ringvei i leiren.

Boligriggenes plassering er vurdert i forhold til adkomst til boenheter, fleksibilitet og lett tilgang til sentrale funksjoner. Avstanden mellom boligriggene har alltid en minsteavstand på 8,0 meter for å oppfylle brannkrav mellom bygg. Boligriggene utgjør til sammen 30 boligriggenheter i 2 etasjer. Miljøstasjoner for søppel er planlagt utenfor hver boligrigg. Det er planlagt med større avstand enn minsteavstand for gi plass til uteopphold og lekeplasser som skal fordeles utover leiren.

Administrasjonsbyggene med kontorer og forsamlingslokale er planlagt i tilknytning til hovedadkomstvei og rundkjøringen. Det er planlagt med tre bygg i en etasje. Disse vil betjene begge delene av leiren, og således ligge sentralt i leiren.

Utomhusanlegg

Areal for lekeplasser og opphold er planlagt der det er større avstander mellom byggene og fordelt på tomten med gressplener og beplantning med evt. ny vegetasjon av småtrær og lekeplasser som er mer detaljutført. Det er planlagt flere ballbaner i nærheten av adkomstområdet.

Biloppstilling ansatte og besøkende

Det er planlagt med en parkeringsplass til i tilknytning til hovedinngang på utsiden av leirgjerdet og hovedport.

Anbefaling

Forsvarsbygg har vurdert infrastrukturen til innkvarteringssenteren for 5000 personer til å passe for denne organisering av leiren i forhold til avstand fra administrasjonsbygget og hovedadkomstpunkt. Konseptet er meget areal effektivt på tomten.

6.3.2 Kostnader tilknyttet investering og forvaltning, drift og vedlikehold

Underlaget for kostnadsberegning av en innkvarteringssenter til 5000 personer består i all hovedsak av en rekke komponenter fordelt utover de neste 4 årene. De viktigste komponentene er:

- Bygningsmasse
- Terrengbearbeiding
- Fraktkostnader moduler
- Demontering/montering
- Prosjektering
- Infrastruktur
- Perimetersikring
- Møbler
- Usikkerhet
- Forvaltning, drift og vedlikehold

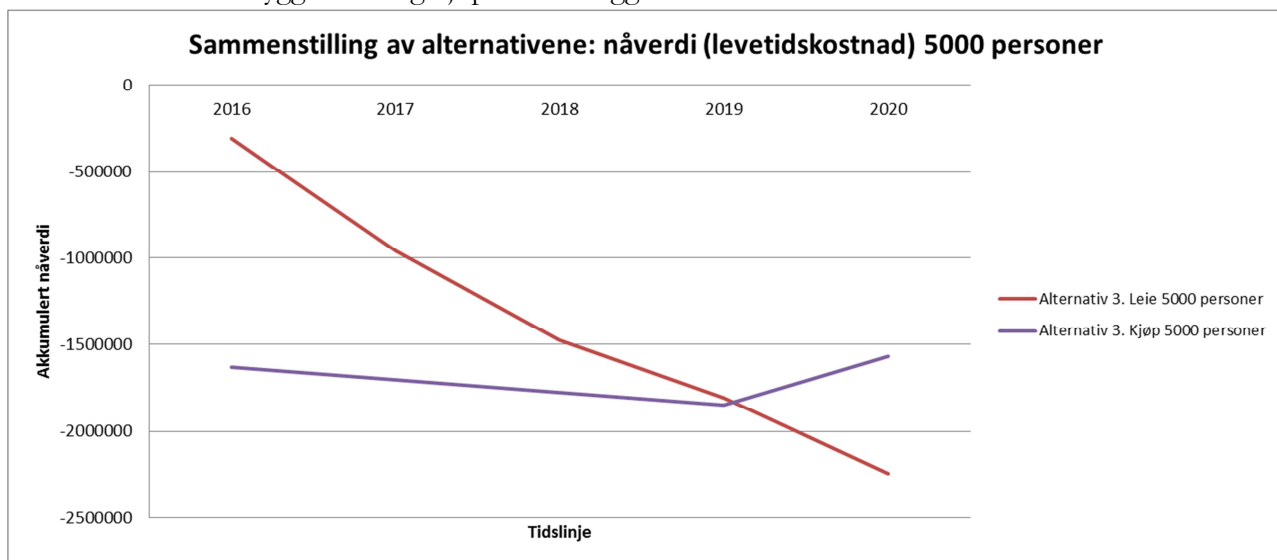
Totalkostnad

Det er utarbeidet kalkyler med grunnlag i de respektive komponentene. Resultatet av disse beregningene er synliggjort i tabellen under.

Alternativ	Bruttoareal (m ² BTA)	Minimum tomtestørrelse	Investering (mill. kr)	Nåverdi (levetidskostnad) (mill. kr)	Gjennomsnittlig leie moduler(mill. kr/år)	FDV-kostnader (mill. kr/år)*
Alternativ 3. Leie 5000 personer	65 481	99 300	310	-2 245	451	71
Alternativ 3. Kjøp 5000 personer	65 481	99 300	1 629	-1 571	0	71

Nåverdisammenligning

Nåverdisammelingen sier noe om lønnsomheten for byggherren, som i dette tilfellet er ansett som staten. Gitt at brakkemodulemne har en positiv restverdi ved utgangen av det fjerde året, vil det være mest lønnsomt for byggherren og kjøpe brakkeriggene.



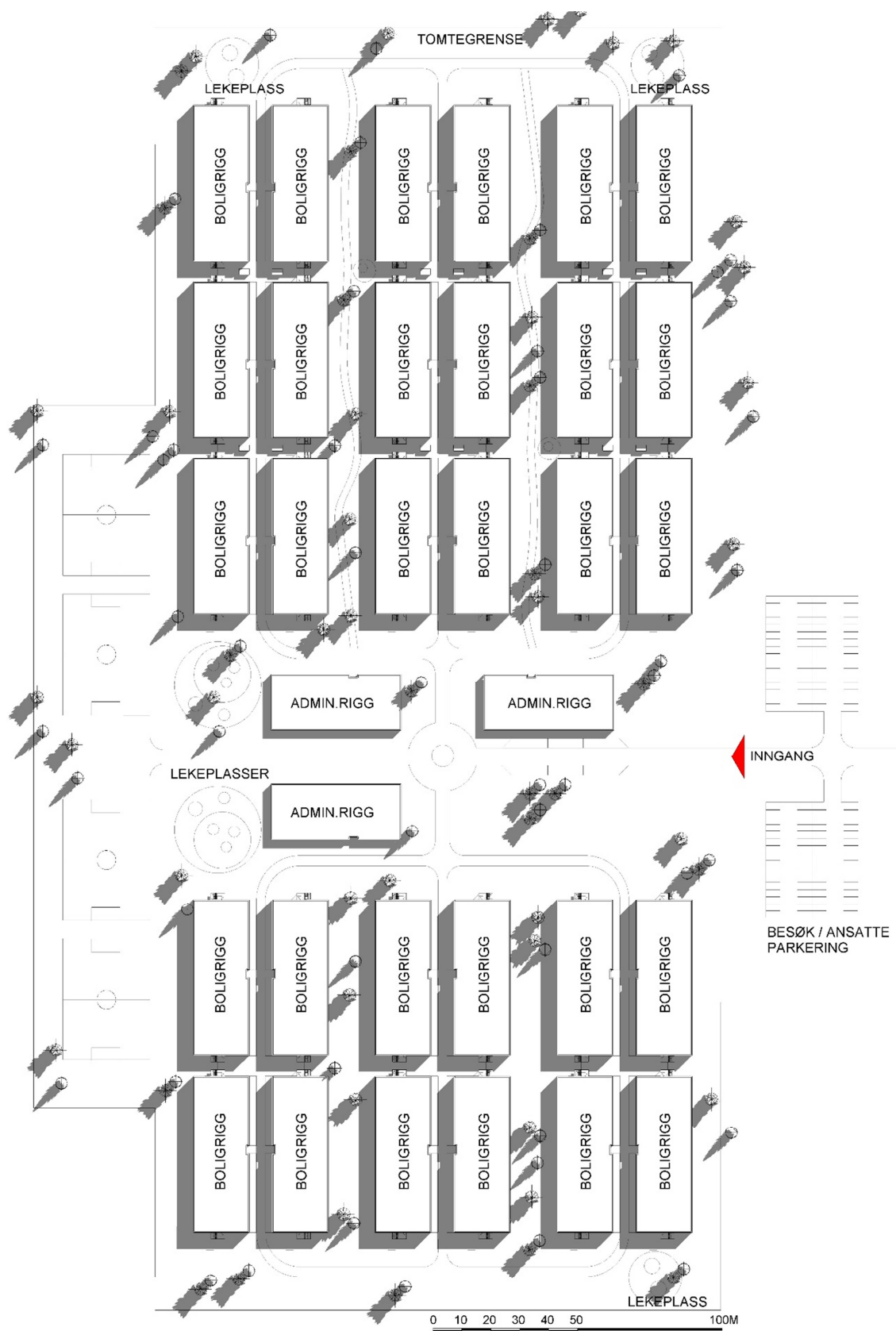
Merknader:

- Kostnadsoppstillingen for totalkostnad inneholder leiekostnader for fire år samt avvikling av leieforholdet etter år 4.
- For grunnlagsberegning er det lagt til grunn moduler med en størrelse på 25,5 m² BTA

6.3.3 Illustrasjon



Figur 12 Perspektiv innkvarteringscenter 5000 personer



Figur 13 Plan innkvarteringscenter 5000 personer

7 Byggherrefunksjon, fremtidig prosjektgjennomføring og eierskap

7.1 BYGGHERREFUNKSJON

Forsvarsbygg er gitt i oppdrag å anbefale hvem som bør stå som byggherre i forbindelse med etablering av innkvarteringssenterne. Til grunn ligger behovet for å løse denne svært krevende oppgaven innenfor korte tidsfrister for å sikre en verdig innkvartering av asylsøkerne. Organisering av arbeidet kan være avgjørende for hvem som skal ha rollen som byggherre. Nedenfor har vi drøftet alternative måter å organisere arbeidet på.

I dag har UDI gjennomføringsansvaret for anskaffelse av brakkerigger, prosjektering, anleggsarbeider og oppføring, samt til avhending og tilbakeføring av arealene ved fraflytting. Det anses å kunne ankomme opp mot 100.000 nye asylsøkere til Norge i 2016. UDI har per i dag ikke kapasitet til å imøtekomme behovet for en hurtig etablering av innkvarteringssentere av dette omfanget.

Store offentlige byggherrer som Forsvarsbygg og Statsbygg innehar i dag den kompetanse som er nødvendig for etablering og drift av eiendom, bygg og anlegg i leirene. Etatene har kompetanse og systemer for forvaltning av eiendomsmassen i form av eiendomsregister og systemer, samt kompetanse for forvaltning av kontrakter med mer. Organisasjonene har også erfaring med erverv og salg av eiendom.

7.2 FREMTIDIG PROSJEKTGJENNOMFØRING

Et forhold en bør vurdere, er hvorvidt det kan være hensiktsmessig at en enhet skal ha et delansvar for etablering av innkvarteringssenterne eller alternativt et totalt gjennomføringsansvar.

Forsvarsbygg ser følgende modeller å organisere arbeidet på:

- UDI er byggherre, og tilføres eventuelt ressurser som gjør at de kan løse oppdraget alene
- Forsvarsbygg, Statsbygg eller annen egnet enhet bistår UDI som rådgivere og prosess-støtte i hele gjennomføringsoppdraget. UDI er også under dette alternativet byggherre
- Det opprettes en interimetat eller en prosjektorganisasjon som står som byggherre og er ansvarlig for hele gjennomføringsprosessen. Den kan sammensettes av ressurspersoner fra UDI og landsdekkende offentlige byggherrer som for eksempel Forsvarsbygg og Statsbygg
- Byggherreansvaret tildeles en av de landsdekkende offentlige byggherrer som for eksempel Forsvarsbygg og Statsbygg

Uansett hvilken modell som velges, vil det være behov for å definere funksjonene som må dekkes i hvert gjennomføringsprosjekt, som: Prosjektleder, økonomi og administrasjon, kommunikasjon, innkjøp og anskaffelser, samt kompetanse innen «tidligfase» og i byggefasen. Ressursbehovet vil blant annet være avhengig av hvor mange steder det skal etableres innkvarteringssentere, hvor mange som skal gjennomføres samtidig og hvilken størrelse de skal ha.

7.3 EIERSKAP TIL BOLIGRIGGER OG EVENTUELL GRUNNEIENDOM

Forsvarsbygg er også bedt om å vurdere hvem som bør stå som eier av innkvarteringssenterne. Slik situasjonen er i dag gjennomføres anskaffelsene av justissektoren ved UDI. Det er etter vår vurdering naturlig at den som betaler for brakkene også står som leietaker eller eier av brakkene og eventuelle

tomter. Førings av eiendomsregister og portefølje kan kjøpes av andre aktører som har systemer for dette. Dette kan f.eks. være Forsvarsbygg eller Statsbygg.

7.4 ANBEFALING

Forsvarsbygg anbefaler at en og samme organisasjon har gjennomføringsansvaret i hele prosjektets levetid, fra planlegging til bygging og drift av bygningsmassen. For å få ønsket effekt, bør etableringen besluttes og iverksettes så snart som mulig.

Planlegging og gjennomføring bør forestås av en prosjektorganisasjon eller en interimetat for å sikre tilstrekkelig gjennomføringskraft innenfor knappe tidsfrister. Organisasjonen kan, etter Forsvarsbyggs syn, etableres med personell fra en eller flere statlige byggherreorganisasjoner og justissektoren. Forsvarsbygg anbefaler at det opprettes en lokal prosjektorganisasjon per innkvarteringssenter som styres av en sentral prosjektorganisasjon. Detaljer rundt organisasjonsform og tilgang til kompetanse og kapasitet bør utredes nærmere. Forsvarsbygg kan initiere en slik utredning.

Uansett organiseringsform vil en tett samhandling mellom aktørene og korte beslutningsveier være helt avgjørende for å lykkes.

Justisdepartementet bør være eier/leietaker av brakkene og eventuelt grunneiendom.

8 Konsekvenser som følge av ressursallokering

Forsvarsbygg skal beskrive hvilke konsekvenser reallokeringen av ressurser til disse prosjektene kan få for annen pågående og planlagt aktivitet innenfor Forsvarsbygg portefølje. Oppdraget er utført av Forsvarsbygg egne ansatte. Økonomisk har avsetningen av disse ressursene generert økte kostnader i forbindelse med overtid, reisevirksomhet, lokalleie og bruk av en ekstern byggeleder for å frigjøre kapasitet til dette oppdraget.

Konsekvens for Forsvarets operative virksomhet

Forsvarsbygg ansatte som har vært avsatt til å besvare oppdraget har løst sine opprinnelige oppgaver i tillegg til å gjennomføre dette oppdraget. Det er ikke påvist noen konsekvens for Forsvarets operative virksomhet i det korte tidsrommet arbeidet har pågått.

Forsvarsbygg vil kunne gjennomføre ett eventuelt gjennomføringsoppdrag, men dette vil ha konsekvenser for gjennomføring av øvrige oppdrag.

Konsekvensene vil være avhengig av størrelsen på et eventuelt oppdrag, men det er rimelig å anta at dersom en av etatene alene skal løse oppgaven, vil det måtte få større konsekvenser for produksjonen av andre pågående prosjekter.

9 Anbefalinger

Konseptutredningen inkluderer seks ulike alternative løsninger. Valg av alternativ vil bero på en rekke forhold som for eksempel UDIs behov for innkvartering, leveransekapasitet fra leverandører av boligrigger, tilgjengelige tomter og tomtens beskaffenhet og størrelse og forsyningskapasitet som vann, avløp, strøm og renovasjon. Andre samfunnsmessige forhold kan også være styrende for valg av alternativ. De ulike konseptene er skalerbare forutsatt at tomtens størrelse tilsier det.

Konsept

Konseptet framstiller en planløsning for boligrigg som er tilpasset formålet, og det anbefales at denne løsningen benyttes ved bruk av nye standardmoduler. Ved bruk av brukte standardmoduler og flytting av eksisterende boligrigger anbefales det at løsningen legges så nært opp mot denne løsningen som mulig.

Konseptet for 1000 personer er egnet for videre begrenset utvidelse av leiren i flere retninger langs aksene. Det er ikke å anbefale en speilvending av leiren til motsatt side av rundkjøringen og hovedatkomst fordi det vil bety to ulike steder for administrasjonsbygg. Konseptet er meget arealeffektivt. Konseptet med 3000 personer er også meget godt egnet for videre utvikling for flere boligrigger siden administrasjons- og forsamlingsbyggene, med en forsterkning av flere bygg, også kan betjene en utvidelse av leiren på motsatt side. Konseptet er meget arealeffektivt. Dette gjelder også konseptet for 5000 personer.

Tomt

Tomten må legges til forholdsvis flate områder, der grunnforholdene tillater direkte fundamentering på grunnen med lite utskifting av masser og uten behov for telesikring av konstruksjonene. Området bør bestå av gravbare masser uten stort innslag av fjell.

Konsekvensen ved tildeling av tomter som ikke er i henhold til anbefaling vil medføre at det ikke vil være mulig å gjennomføre innkvarteringssenter innen kort tid og kostnadene vil bli betydelig større en kalkulasjonene viser.

Driftskonsept og kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

Forsvarsbygg er en av Norges største eiendomsforvaltere med bred kompetanse innen forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom. Det overnevnte konseptet ivaretar behovet å opprettholde byggeteknisk tilstand og for å forhindre forringelse. Forsvarsbyggs driftskonsept er å anbefale uavhengig av om det er kjøp eller leie.

Sikkerhet

Forsvarsbygg anbefaler at det etableres et standard flettverksgjerde på 3 meters høyde rundt leiren, med adkomstpunkter for kjøretøy og personer. Persontrafikk vil hovedsakelig foregå gjennom rondeller. Alle adkomstpunktene vil ha automatisk adgangskontrollsystem, og det skal holdes oversikt over antall personer på området. I tilknytning til gjerdet etableres det alarm- og TV-overvåkningsanlegg. Hensikten med dette er muligheten for å detektere og verifisere inntrengningsforsøk, eller andre uønskede hendelser.

Boligriggene og de enkelte boligene utstyres med adgangskontroll. Kontorer og de enkelte ansatte sikres med alarmer. Alarmmottaket for TV-overvåkingen, alarmanlegget og adgangskontrollanlegget

skal plasseres i administrasjonsbygget. Reaksjonsapparat ved uønskede hendelser er ikke beskrevet utover at det er etablert et vaktrom. Det settes ikke opp andre fysiske sikringstiltak for å vanskeliggjøre innbrudd, eller begrense skadeverk/hærverk.

Tilbakeføring av grunn og kostnader i forbindelse med avvikling av boligriggene

Forsvarsbygg anbefaler at kostnader knyttet til tilbakeføring av grunnarealer til opprinnelig stand etter bruksopphør søkes lagt inn i leieavtalen med utleier eller salgskontrakten med en kjøper ved eide enheter.

Plan- og reguleringsmessige forhold

Forsvarsbygg anbefaler at det umiddelbart tas kontakt med planmyndighetene i kommunene så snart lokaliseringalternativene er identifisert, slik at saksbehandlingen kan gjennomføres raskest mulig. Forsvarsbygg har blitt informert om at det arbeides med en lovendring til plan- og bygningsloven som på visse vilkår kan gi mulighet for å fravike loven. Dette vil i så fall kunne redusere den nevnte risikoen.

Kapasitet i leverandørmarkedet

Den totale kapasiteten på produksjon av moduler og produksjonstid, kan representere en risiko i forhold til etableringen. Forsvarsbygg anbefaler derfor å gjennomføre bestilling og/eller reservere kapasitet så raskt som mulig, primært hos de leverandørene UDI allerede har vært i dialog med.

Byggherrefunksjon og fremtidig organisering

Forsvarsbygg anbefaler at en og samme organisasjon har gjennomføringsansvaret i hele prosjektets levetid, fra planlegging til bygging og drift av bygningsmassen. For å få ønsket effekt, bør etableringen besluttes og iverksettes så snart som mulig.

Planlegging og gjennomføring bør forestås av en prosjektorganisasjon eller en interimetat for å sikre tilstrekkelig gjennomføringskraft innenfor knappe tidsfrister. Organisasjonen kan, etter Forsvarsbyggs syn, etableres med personell fra en eller flere statlige byggherreorganisasjoner og justissektoren. Forsvarsbygg anbefaler at det opprettes en lokal prosjektorganisasjon per innkvarteringssenter som styres av en sentral prosjektorganisasjon. Detaljer rundt organisasjonsform og tilgang til kompetanse og kapasitet bør utredes nærmere. Forsvarsbygg kan initiere en slik utredning.

Uansett organiseringsform vil en tett samhandling mellom aktørene og korte beslutningsveier være helt avgjørende for å lykkes.

Justisdepartementet bør være eier/leietaker av brakkene og eventuelt grunneiendom.

10 Referanser

Relevante referanser

- Utlendingsdirektoratet
- Referanseprosjekter i Forsvarsbygg: kontor og boligbygg på blant annet Lutvann, Oslo, midlertidig kvarter indre Troms, Linderud leir og i Rena leir.
- UDIs prinsippskisser for brakkerigger fra andre prosjekt
- Løsningsdokument – Foreløpig kalkyle
- Norsk Prisbok 2015 for innhenting av priser på utvendige arbeider

11 Vedlegg

Vedlegg:

- 1 LCC kalkyle FDV
- 2 Sikringsnivå innkvarteringssenter
- 3 Teknisk forskrift
- 4 Kommentarer til TEK10
- 5 LCC sammenstilling