



Vestby  
kommune

## Vestby kommune søker drivere til ny kafé på Solhøy i Son





## 1 INNLEDNING

Vestby kommune ligger syd i Viken fylke med ca. 18 700 innbyggere og et areal på 133 km<sup>2</sup>. Eienomsavdelingen i Vestby kommune er ett av ti resultatområder i kommunen. Resultatområdet dekker nye byggeprosjekter, ombygging, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendommer.

Vestby kommune bygger 67 nye omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgns omsorgstjenester på «Solhøy-tomta» i Son, Gnr./bnr. 135/3 og deler av 135/1 - Husjordveien 11, 13, 15 og 17. Med bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester (jf. Helse – og omsorgstjenesteloven §32) menes boliger der det er mulig å gi døgkontinuerlige tjenester, og hvor beboernes tjenestebehov er så stort at det er sammenlignbart med beboerne i sykehjem. I tillegg skal anlegget romme administrasjon og kontorbase for Hjemmetjenesten avd. Syd og et nærsenter med følgende funksjoner:

- Dagaktivitetscenter
- Lokaler for fysioterapeuter (kontor, behandlingsrom og treningsrom)
- Lokaler for frisør og fotterapi
- **Kafé i tilknytning til «kultursal»**

Tiltaket er utformet som to bygningskropper, som ligger ved siden av hverandre over en samlende underetasje som binder hele anlegget sammen under bakken. Det ene bygget, Bygg A, er på tre etasjer over underetasje og inneholder 67 omsorgsboliger med tilhørende fellesrom, birom og administrasjon. Bygg A danner en hesteskoform, hvor boligene og fellesfunksjonene er plassert rundt et halvatrium som vil bli beboernes gårdsrom og primære uteoppholdsareal. Det andre bygget, Bygg B, er på en etasje over underetasje og inneholder dagavdeling og fellesfunksjoner som fysioterapi, velvære og cafe/forsamlingslokale. Mellom Bygg A og B dannes torget, et offentlig uteareal. Underetasjen, Bygg C, strekker seg under begge bygg, og rommer parkeringshus, administrasjonslokaler, varelevering og tekniske rom. Til sammen har bygget et bruksareal på ca. 10 500 m<sup>2</sup>.

Rundt hele bygningskomplekset vil det opparbeides parkmessig beplantede grøntarealer og universelt utformede gangveier til bruk for beboere, besøkende og naboer. Prosjektet ferdigstilles i desember 2022 og de første beboerne flytter inn i februar 2023.

## 2 KAFÉ OG KULTURSAL

### 2.1 Beliggenhet

Tomta ligger på en solrik høyde i et veletablert boligområde, med Deør barnehage som nærmeste nabo. Son og Grevlingen skole og – kultursenter ligger også i nærområde, samt idrettsparken på Grevlingen og Soon tennisklubb. Det er mange som benytter gangforbindelsen over «Solhøy-tomta» mellom Deør vei og Sonsveien, og det er en forutsetning i reguleringsbestemmelsene at denne gangforbindelsen opprettholdes også etter omsorgsboligene er bygget. Tomtens beliggenhet og flyten av mennesker gir et godt grunnlag for å skape et levende utomhusområde, der beboere på Solhøy kan treffe andre mennesker og se- eller delta på aktiviteter i nærområde.



Området er i utvikling og det pågår en fortetting av boligområdet på blant annet Skoglundkollen. Alderssammensetningen i nabolaget er bred, 43 % av boligene oppgis å være bebodd av barnefamilier. Plasseringen midt mellom boligfelt og et område med skoler, barnehager og idrettsanlegg samt en tilrettelagt gangforbindelse over tomten, gjør Solhøytomta særlig egnet for generasjonstreff og uformelle møter mellom mennesker.

## 2.2 Bygningsmessig beskrivelse

Mens bygg A frem står som er en robust boligblokk i tre, er nærsenteret utformet som en paviljong i forlengelsen av «torget», uterommet mellom de to byggene.

Det er lagt vekt på robuste løsninger hva gjelder konstruksjonsprinsipper, overflatebehandling og materialvalg. Primærbæresystemet er i massivtre. Foruten å være et miljøvennlig byggemateriale, gir bruk av massivtre prosjektet kvaliteter til interiøret og innemiljøet.

Kaféen, som skal være åpen for alle i nærområdet, har nydelig sydvendt beliggenhet med egen inngang fra det sentrale torget. Kaféen stikker seg ut fra resten av bygningsvolumet, for å synes godt og være inviterende. Den har et eget anretningskjøkken, samt lager for ekstra stoler, sceneelementer, og div. utstyr som trengs for å kunne igangsette ulike arrangementer. Det kjøpes inn møblement for å kunne dekke til 70 stk. bespisende, samt ekstra klappstoler slik at det kan settes opp 111 sitteplasser ved forestilling/konsert el.l. Det er lagt opp til sonedeling med fleksible møbler for å skape mindre soner, samt gardiner og polstret sofabenk for bedring av akustikken. Sonedelingsmøblene skal utformes som en kombinasjon av skap og hyller på hjul hvor skapene benyttes for oppbevaring av stoler og annet cafeen har behov for å lagre. Noen åpne hyller brukes til bøker, aviser, spill eller annet som kan være tilgjengelig for besøkende. Bord er beskrevet som sammenleggbare og stoler stabelbare for å enkelt kunne ommøblere rommet til kultursal. I AV-utstyret som er lagt opp for kulturelle arrangementer er det lagt vekt på en nøktern bruk og et brukervennlig teknisk grensesnitt. Rommet har en fleksibel utforming som gjør det mulig å avholde mindre arrangementer som film-fremvisning, foredrag, quiz-kvelder, konserter og kulturelle aktiviteter. Men det er først og fremst som kafé lokale skal benyttes i det daglige.

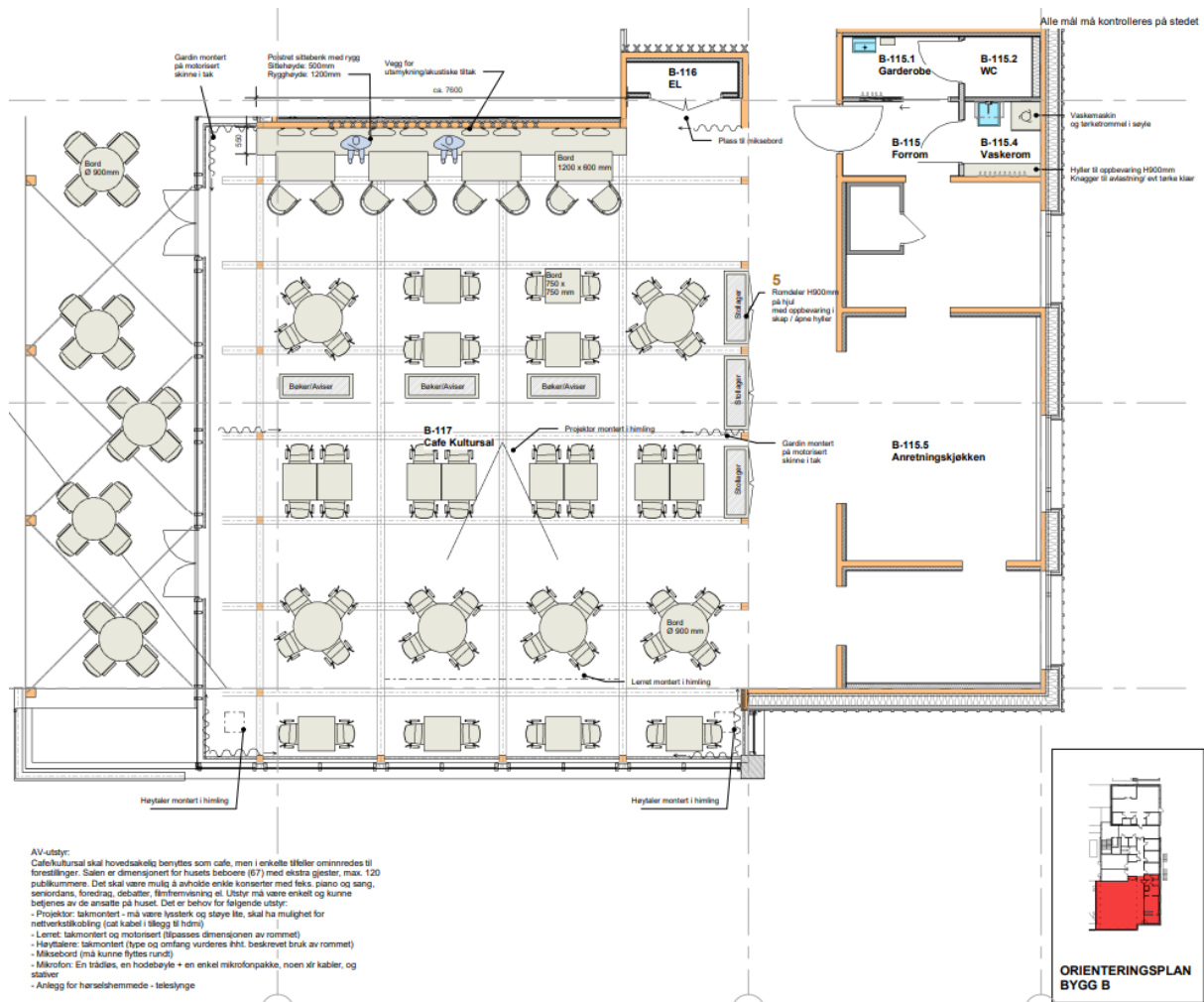
Utenfor cafeen stikker taket ut og skjermes deler av utearealet, det er to store glassdører i fasaden til kultursalen som vender ut mot «torget», her vil det være utemøbler og godt tilrettelagt for uteservering. I tilknytning til torget etableres det også en Petanque-bane og en installasjon/lekeapparat for barn.

Kaféen bygges med integrert serveringsdisk og kultursalen vil være fult møblert. Dersom leietaker for egen regning ønsker å supplere/endre møblering og utstyr må dette avtales med kommunen som utleier.

Kjøkkenet blir utstyrt med angitt fastmontert utstyr. Utstyr utover vedlagte utstyrliste (vedlegg 1) besørges og bekostes av leietaker.

I tillegg til anretningskjøkkenet i Bygg B, disponerer leietager eget tørrvarelager, kjølerom og fryserom i byggets underetasje, samt sambruk av varelevering og avfallsrom med øvrige virksomheter på Solhøy (se vedlagte plantegning, vedlegg 2). Leietaker er for øvrig ansvarlig for egen renovasjon.

Det er prosjektert inn fettutskiller til anlegget. Leietaker besørges og bekoster tømning av fettutskiller, herunder deponering av innholdet på godkjent deponi.



## 2.3 Kaféprofil og drift

De siste årene av livet må også ha et meningsfylt innhold. Fysisk, sosial og kulturell aktivitet hører derfor til omsorgstjenestenes kjerneoppgaver sammen med bistand til daglige gjøremål for de som trenger det. På Solhøy vil det bo mange mennesker som kan ha problemer med å komme seg ut og rundt i samfunnet, derfor er det viktig å bringe aktivitet og møteplasser inn til Solhøy og gjøre bygget til en integrert del av lokalmiljøet, med den intensjon å oppnå gjensidig utnyttelse av ressurser, skape aktivitet og en arena for uformelle møter og sosial omgang.

Like viktig som at kaféen skal være en sentral møteplass for de som bor på Solhøy og deres pårørende, er det at kaféen også har et driftskonsept som appellerer til en bred alderssammensetning. Tanken er at torget og nærsenteret på Solhøy, med sin unike beliggenhet mellom boligområdet, skoler, idrettsanlegg og barnehager, skal gi et attraktivt tilbud til lokalmiljøet og trekke kunder også uten tilknytning til omsorgsboligene. Målet er å gi et rikere liv for de som bor på Solhøy, og samtidig et bedre tilbud til kommunens øvrige innbyggere.



Vestby kommune ønsker et driftskonsept med publikumsvennlig profil som fremhever de spesielle lokalene og beliggenheten. Vi ønsker en leietaker som kan tilby variert og god servering. Kaféen skal være et sted der besøkende kan kjøpe forfriskninger og enkle retter av god kvalitet, som kan tas med ut eller nytes inne. Som driver av serveringsstedet stilles det krav til godt omdømme og god service.

Leietaker må selv stille med serveringsutstyr/løsøre, da dette ikke leveres av utleier. Det er ønskelig at engangsservice begrenses og plastservice tillates ikke.

Leietaker er selv ansvarlig for innhenting av serveringsbevilling og eventuelle andre tillatelser. Evt. åpningstider for uteservering vil bli regulert i leiekontrakten.

Leietaker er ansvarlig for at de varer og tjenester som leveres til enhver tid er av beste kvalitet. Kaféen plikter til enhver tid å ha en fungerende internkontroll som sikrer at gjeldende hygieneforskrifter etterleves og at maten som serveres er helsemessig trygg. Virksomheten må selv holde seg oppdatert over hvilket regelverk om er gjeldene, og de ansatte må få nødvendig opplæring i internkontrollrutinene.

Dersom kafédriften skal kombineres med annen virksomhet som får sitt utspring på Solhøy, eksempelvis utkjøring av mat, take away - eller cateringvirksomhet skal denne bi-virksomheten ikke legge begrensninger på åpningstiden til kaféen. Evt. transport som følger av slik virksomhet, skal følge de anvisninger som gjelder med hensyn til parkeringsbestemmelser og myke trafikanter.

## 2.4 Sambruk av arealer

Kafékjøkken skal ikke benyttes av andre enn leietakeren uten leietakerens samtykke.

Kultursalen er et lokale som vil benyttes i forbindelse med ulike arrangementer og tilstelninger, denne skal derfor kunne disponeres av andre enn leietaker, også i leietakers åpningstider. Arrangementer i regi av kommunen skal varsles i god tid og evt. bevertning som er innenfor leietakers meny skal kjøpes av leietaker. Eksempler på dette:

- Arrangementer i regi av den kulturelle spaserstokk
- Konserter og tilstelninger for beboere på Solhøy, som for eksempel julefest og sommerfest.

Ingen av disse aktivitetene er til hinder for at serveringsdisken holder åpent og tilbyr salg av mat/drikke til besøkende.

Drifter av kafé kan også etter avtale med kommunen ta initiativ til å arrangere egne tilstelninger for å trekke folk til kaféen. Dette kan være quiz-kvelder, intimkonserter, idrettsarrangementer på stor-skjerm etc.

## 3 BETINGELSER

### 3.1 Kontraktens varighet

Vestby kommune ønsker et godt og langsiktig samarbeid. Dette betinger at begge parter er tilfreds med samarbeidet. Leiekontrakten vil derfor ha en leietid på inntil fem år, med mulighet til forlengelse.

Leiekontrakten vil ha en 6 måneders gjensidig, skriftlig oppsigelsesfrist.



### **3.2 Pris og rammebetingelser**

Pris og rammebetingelser for leieforholdet vil fremforhandles etter at et omforent driftskonsept er avklart.

## **4 SØKNAD**

Søknad om leiekontrakt skal inneholde:

- En beskrivelse av driftskonseptet for virksomheten:
  - Rammebetingelser for kafédriften og serveringstilbudet, inklusive menyforslag, beskrivelse av pris og varemerker.
  - Åpningstider/dager
- Beskrivelse av kompetanse og referanser for tilbudt personell/drifter(e), CV med oversikt over relevant formalkompetanse, kurs og arbeidserfaring.
- Søknaden skal inneholde en redegjørelse av hvordan virksomheten skal administreres og hva som skal til for å lykkes med realisering av driftskonseptet.

## **5 INTERVJU**

Etter endt frist for innsending av søknad vil Vestby kommune ta kontakt med aktuelle kandidater som kalles inn til intervju og evt. forhandlinger. Kandidatene vil varsles om dette. På intervjuet vil kandidatene få mulighet til å presentere seg selv og sin virksomhet/driftskonsept. Driftskonsept, personlig egnethet, kompetanse og gjennomføringsevne vil bli vektlagt.

## **6 BEFARING**

Visning av lokalene på byggeplass avholdes onsdag 24. august.

Skriftlig påmelding sendes til Mari Gjølberg Ålerud på e-post:

[Mari.Gjolberg.Alerud@vestby.kommune.no](mailto:Mari.Gjolberg.Alerud@vestby.kommune.no)

Frist for påmelding til befaring er satt til fredag 19. august.



## **7 FREMDRIFT**

Tentativ fremdriftsplan for søknadsprosess og tildeling:

- |               |                    |  |
|---------------|--------------------|--|
| • Uke 34      | 24. august         | Befaring   |
| • Uke 36      | 07. september 2022 | Søknadsfrist   |
| • Uke 37 – 39 |                    | Intervjuer og silingsprosess                         |
| • Uke 40 – 42 |                    | Forhandlinger og tildeling                           |
| • Åpning      |                    | 1. kvartal 2023, dato fastsettes ved nærmere avtale. |

## **8 KONTAKTPERSON**

Eventuelle spørsmål skal rettes til kontaktperson per e-post.

Navn: Mari Gjølberg Ålerud

e-post: Mari.Gjolberg.Alerud@vestby.kommune.no

## **9 VEDLEGG:**

1. Detaljtegning anretningskjøkken
2. Plantegning
3. Møbleringsplan
4. Landskapsplan