Arkivsak-dok. 156 - 15 

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 12.11.2015

**BYGGEPROGRAM (K0) FOR 12 BOLIGER FOR FUNKSJONSHEMMEDE PÅ BOGAFJELL GNR. 50, BNR. 6. DELFELT TJ1.**

**Bakgrunn for saken:**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015-2018, ble det vedtatt å avsette midler til boliger for funksjonshemmede, ca 10 stk.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget i økonomiplan 2015-2018** | **2015** | **2016** | **2017** |
| Prosjektnr: 21029Ansvar: 30Tjeneste: 2653Tilskudd: Husbanken  | 40 MNOK- MNOK | 40 | 5 000 | 25 000 | 10 000-15 300 |

**Saksopplysninger:**

Det er iht bestilling fra rådmannen og godkjent økonomiplan ønskelig å bygge ca 10 stk boliger for funksjonshemmede.

Sandnes Eiendomsselskap KF har i samarbeid med Levekår kommet frem til at dette prosjektet kan plasseres innenfor området TJ1 på Bogafjell og utvides til 12 boenheter. I tillegg skal det bygges personalbase og fellesfunksjoner. Tomten er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.

Det er utarbeidet et romprogram av en byggeprogramkomite`

Byggeprogramkomité

Frode Otto Fagstab Levekår

Sigve Engelsvold Omsorgssjef Omsorg Øst

Kenneth Aas Ark Vest AS

Morten Braut Prosjektleder, Sandnes Eiendom KF

Hjørdis Gravdal Brukerrepresentant

Romprogram

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LEILIGHETER** | **Areal** | Merknader |
| Leilighet 12stk | 55 |  |
|  |  |  |
| **Totalt** | **660 m2** |  |
|  |  |  |
| **FELLESOMRÅDER** |  | Deles i to og fordeles på hver etasje. |
| Fellesstue med kjøkkenkrok | 60 |  |
| Aktivitetsrom | 15 |  |
| Utebod | 15 |  |
| HWC | 5 |  |
| **Totalt**  | **95 m2** |  |
|  |  |  |
| **PERSONALOMRÅDE** |  |  |
| Personalbase | 25 |  |
| Kontor 2 stk a 9 kvm | 18 |  |
| Nattevakt | 9 |  |
| Medisinrom | 4 |  |
| Vaskerom/BK | 5 |  |
| Garderobe 2 stk | 30 |  |
| RWC med dusj | 5 |  |
| Lager/data | 8 |  |
| **Totalt**  | **104 m2** |  |
|  |  |  |
| **Sum hele bygget**  | **859m2** |  |

**Vurderinger:**

Behovsvurdering

Bystyret behandlet i september 2015 (bsak97/15) en utredning om fremtidig bruk av Hanamyrveien 1. Bystyret gjorde følgende vedtak:

* Rådmannen bes om å tilrettelegge for at Hanamyrveien 1 gjøres om til et senter for personer med psykiske lidelser.
* Beboerne i første etasje tilbys ny bolig i en kommunal bolig tilrettelagt for målgruppen.
* Bystyret forutsetter at det i boligsosial handlingsplan tilføres tilsvarende antall boliger som flyttes ut av Hanamyrveien i et eller flere nye prosjekter.

I Hanamyrveien 1, 1. etasje er det i dag 12 boenheter for personer med nedsatt funksjonsevne som må erstattes. I tillegg er det allerede et stort behov for boliger for de to målgruppene. Per 31. august venter 33 personer på bolig for personer med nedsatt funksjonsevne mens 21 personer venter på plass i bofelleskap for personer med psykiske lidelse.

I dette prosjektet vil en utvikle erstatningsboliger for beboerne i første etasje i Hanamyrveien i tråd med bystyrets vedtak.

Å kunne tilby 12 leilighet i dette prosjektet vil være med å sikre at beboerne her får et stabilt boforhold i et trygt og godt bomiljø og nabolag. Samtidig vil det medføre reduksjon i ventelistene på bolig for mennesker med psykiske lidelser ved at en vil kunne tilby 12 nye boenheter i Hanamyrveien 1 til dette formålet.

Byggeprogram

Forslag til byggeprogram legger opp til 12 boenheter og felles funksjoner. Byggeprogram komiteen ser det som mest hensiktsmessig med 12 boenheter både for å dekke opp for antall beboere i Hanamyrveien, samt å utnytte tomten best mulig.

Det er tatt hensyn til at det planlegges å flytte beboere fra boenheter i Hanamyrveien til nye boenheter i dette prosjektet. Brukerrepresentant for de som skal flytte har være med i byggeprogramkomiteen.

Arealer til både leiligheter, fellesområder og personaldel er utformet etter Husbankens *”veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem (rom for trygghet og omsorg)”*, og erfaringer fra våre andre boliger for funksjonshemmede. Det er lagt vekt på å finne gode løsninger for leilighetene, slik at de fremstår som private og adskilt fra personalfunksjonene. Leilighetene består av stue med kjøkken, soverom og bad. Alle leilighetene har utvendige sportsboder og terrasser. Fellesområdet består av en stue med kjøkkenfunksjoner, samt et aktivitetsrom.

Personaldelen består av kontorer, personalbase og garderober. Personaldelen har egen inngang.

Utomhusarealet består i hovedsak av P-plass, adkomstveier, grøntareal og boder.

Bygningene planlegges oppført m/ betong dekke på grunn, m/ vegger, etasje skiller og takkonstruksjon i trevirke.

Det vil bli opparbeidet arealer for parkeringsplass iht reguleringsbestemmelsene. Det er mulig å ta bussen til jobb eller sykle.

Utendørsanlegg

Felles utearealer skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne i form av avskjermede områder for felles bruk med sitteplasser og felles grill plass. Utearealet skal være universelt utformet.

Det skal opparbeides parkering iht gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er tenkt på flerbruk av p plassen slik at det blir minst mulig areal som går bort til p plasser. Det legges også opp til sykkelparkering for ansatte og beboere.

Beliggenhet

Det er i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for felt AU01 satt av ett område TJ1 på 2,65 daa for offentlig formål. Byggeprogramkomiteen mener dette er en hensiktsmessig og sentral plassering. Bygget ligger i nærheten av turveier, gang- og sykkelstier, som er tilgjengelig for rullestoler og med fremtidig god kollektiv dekning.

Tomtesituasjonen

Det er i samarbeid med arkitekt utarbeidet ett konsept ut fra de forutsetninger som ligger i romprogrammet. Tomten er flat og med god utsikt og gode solforhold. Det er lagt opp til ett bygg på to etasjer på denne tomten.

Det vil bli utarbeidet støyrapport for skjerming mellom tomten og hovedveien. Prosjektet må likevel ta høyde for Miljøverndepartementas retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) samt kommunale retningslinjer. Dette innebærer at støynivå utendørs på dagtid ikke skal overstige 55db mens innvendig støy ikke skal overstige 30db.

Husbanken

Husbanken gir investeringstilskudd til både sykehjem og omsorgsboliger. Målgruppen for tilskuddet er personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester, uavhengig av alder og diagnose. Tilskuddet kan etter dagens regelverk bare gis til kommuner og det kan ikke videretildeles. Rammen for tilskuddet er ihht. Statsbudsjettet for 2014 for omsorgsboliger med fellesareal, begrenset oppad til kr 1 530.000 pr boenhet.

Byggekonsept

Entreprenørene kan selv velge byggemetode ut fra tegningene og funksjonsbeskrivelsen. Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF legges til grunn ved utsendelse av entreprisen.

Investeringskalkyle

Dette prosjektet kommer inn under boligsosialt handlingsprogram i økonomiplan 2015-2018. Det er lagt til grunn 4B skjema for kostnadskalkylen. Totale rammer for prosjektet er på 40 mill kroner.

Dette tallet opprettholdes videre til neste fase som blir K2. Når pris fra entreprenør foreligger, vil kostnad bli endelig justert.

Universell utforming

Det er krav om universell utforming ved bygging av boliger samt tilkomst til felles areal.

Energiklasse

Administrasjon legger til grunn å gjennomføre iht. TEK 10. Det foreslås at en legger inn lavenergi som opsjon i anbudskonkurransen. Når en får inn tilbudene kan en deretter vurdere merkostnader knyttet til investeringskostnadene opp mot driftsbesparelsene ved valg lavenergitiltak.

Fremdrift

En legger opp til å ha bygget klar for brukerne i slutten av 2017.

Entrepriseform

Det er i dette prosjektet lagt til grunn at det er stort behov for brukertilpasning. En forutsetning for å få til dette er at vi som utbygger utvikler tegningene sammen med arkitekt og representant for bruker.

Med skissetegninger som basis, vil kostnadene for å utarbeide tilbud reduseres vesentlig, og flere tilbydere vil få anledning til å gi pris. Dette vil medføre at konkurransen om entreprisen øker. Dette prosjektet kan leveres som modul bygg. Programkomiteen har vært enig i synet på valg av entrepriseform.

Administrasjon vil anbefale kontrahering i modifisert totalentreprise.

Navn på prosjektet er det ønskelig at vi kommer tilbake til ved ett senere tidspunkt. En «navnedugnad» sammen med brukere og andre involverte fremmer forslag til navn.

**Forslag til vedtak:**

1. Byggeprogram iht. beskrivelse godkjennes.
2. Prosjektet gjennomføres i modifisert totalentreprise.
3. Prosjektet utvikles og ferdigstilles i slutten av 2017.

Sandnes Eiendomsselskap KF,

Torbjørn Sterri

daglig leder