

Arkivsak-dok. 184 - 15

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.12.2015

**Byggeprogram (K0) for NYBYGG MYRVEIEN.**

**Bakgrunn for saken**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015-2018, ble det vedtatt å avsette midler til nybygg i Myrveien.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget i ØP 2015-2018** | **2015** | **2016** | **2017** |
| Prosjektnr: 25003Ansvar: 33Tjeneste: 2650  | 12,7 MNOK | 12,7 | 0,25 | 5,45 | 7,0 |

**Saksopplysninger**

Det er iht. bestilling fra rådmannen og godkjent økonomiplan ønskelig å bygge 3 boenheter i Myrveien.

Boligene som planlegges oppført, er for målgruppen økonomisk vanskeligstilte. Sandnes Eiendomsselskap KF har i samarbeid med Levekår utarbeidet et romprogram for boliger i Myrveien. Tomten eies av Sandnes kommune og det er mulig å få på plass 3 boenheter her.

Det er utarbeidet romprogram av en byggeprogramkomite` bestående av:

Frode Otto Fagstab Levekår

Morten Braut Prosjektleder, Sandnes eiendomsselskap KF

Oddgeir Tørset Sandnes eiendomsselskap KF

Eli Fougli Arkitekt Vest AS

Romprogram

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BOLIGER** |  |  |
| Boenhet 1  | 99,6 kvm | med 4 soverom |
| Boenhet 2 | 93,4 kvm | med 3 soverom |
| Boenhet 3 | 93,0 kvm | med 3 soverom |
|  |  |  |
| **Totalt** | **286,0 m2** |  |
|  |  |  |

Utvendige boder og carporter komme i tillegg. Det må også settes opp eget søppelskur. Uteområdet vil også bli opparbeidet.

**Vurderinger**

Behovsvurdering

Sandnes har behov for ca. 160 nye kommunale boliger. Av disse, 21 boliger for barnefamilier. Det er flere barnefamilier som bor i midlertidige botilbud. Målgruppen for boligene i Myrveien er økonomisk vanskeligstilte familier. Å få en leilighet her vil være med på å sikre at disse får et stabilt boforhold i et trygt og godt bomiljø og nabolag.

Byggeprogram

I vedlagt forslag til byggeprogram, er det lagt opp til 3 boliger. Tomten kan ikke utnyttes med flere boenheter.

Utendørsanlegg

Det skal opparbeides parkering iht. gjeldende reguleringsbestemmelser. Det skal også opparbeides utearealer for hver enkelt beboer.

Beliggenhet

Boligene ligger i Myrveien 4 på Austrått. Det er kort vei til butikk og en har gode kollektivløsninger i nærheten. Iglemyr skole ligger kort vei fra boligen og det ligger også flere barnehager i gåavstand fra boligen. Eiendommen har også tilgang til turveier og gang- og sykkelstier i nærheten.

Tomtesituasjonen

Det er i samarbeid med arkitekt utarbeidet et konsept som tar utgangspunkt i de forutsetninger som ligger i romprogrammet. Det er blitt utarbeidet reguleringsplan for tomten. Bygget som er planlagt er i henhold til gjeldende plan og planbestemmelser.

Eksisterende bygg

Bygget som i dag står på tomten består av to boenheter. Det er så dårlig vedlikeholdt at det ikke er økonomisk forsvarlig å rehabilitere og vil derfor måtte rives.

Husbanken

Husbanken gir investeringstilskudd til boliger for vanskeligstilte. Tilskuddet kan etter dagens regelverk bare gis til kommuner og kan ikke videretildeles.

Byggekonsept

Det er ikke avgjort hvilket byggekonsept som skal brukes. Valget vil være mellom stedbygd, element- eller modul-system. Det foreslås at en i anbudskonkurransen gir tilbyderne mulighet til å tilby det konseptet som vurderes som å gi lavest byggekostnad ut fra kriteriene som settes i anbudsgrunnlaget. I en slik vurdering må også driftskostnader hensynstas.

Investeringskalkyle

Dette prosjektet ligger under boligsosialt handlingsprogram i økonomiplan 2015-2018. Det er lagt til grunn 4B-skjema for kostnadskalkylen. Total ramme for prosjektet er 12,7 mill. kroner.

Kalkylen opprettholdes i K0. Når pris fra entreprenør foreligger, vil kostnad bli endelig justert og K2 lagt fram for styrebehandling.

Energiklasse

Bygget planlegges 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 en fremdrift der bygget skal være klart for innflytting i slutten av 2017. Rammetillatelse for byggeriet sendes inn i løpet av 2015. Anbudskonkurranse lyses ut på Doffin tidlig i 2016.

Entrepriseform

Det er utarbeidet skisser på prosjektet for å få avklart hvilke muligheter en hadde på tomten. Dette måtte lages i forbindelse med reguleringsplanen. Disse skissene blir lagt ved anbudsforespørselen og danner grunnlaget for hva som skal bygges. 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. Programkomiteen har vært enig i synet på valg av entrepriseform.

Det er viktig at Husbankens krav til boligene oppfylles slik at disse blir tilskuddsberettiget. Skisser vil gjøre det lettere å ivareta arealkravene i boligene fra de ulike tilbyderne.

Sandnes Eiendomsselskap KF vil anbefale kontrahering i modifisert totalentreprise.

**Forslag til vedtak:**

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

Sandnes Eiendomsselskap KF, 08.12.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

* Tegninger (situasjonsplan, fasade- og plantegninger)