

Arkivsak-dok. 121 - 15

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 20.08.2015

**Byggeprogram (K0) for FORELDREINITIATIVET II.**

**1. Bakgrunn for saken**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015-2018, ble det vedtatt å avsette midler til Foreldreinitiativet II.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget i økonomiplan 2015-2018** | **2015** | **2016** | **2017** |
| Prosjektnr: 21005Ansvar: 30Tjeneste: 2611Tilskudd: Husbanken Salgsinntekter  | 26,8 MNOK-10,39 MNOK- 8,85 MNOK | 26,8 | 6,0 | 20,8 |  |

**2. Saksopplysninger**

Det er iht. bestilling fra rådmannen og godkjent økonomiplan ønskelig å bygge Foreldreinitiativet II. Prosjektet er boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Det bygges ut fra erfaringer med Foreldreinitiativet I, Kleivane.

Sandnes Eiendom KF har i samarbeid med Levekår og brukerne, kommet frem til at dette prosjektet kan plasseres på Sørbø feltet. Det har vært forhandlinger med Sandes Tomteselskap om kjøp av tomt BB4 på Sørbø. Tomten gir muligheten til å utvide prosjektet til 10 boliger med fellesrom og personalbase.

Det er utarbeidet ett romprogram av en byggeprogramkomite`

Byggeprogramkomité

Frode Otto Fagstab Levekår

Idar Flåto Omsorgssjef distrikt Sør og Vest

Kenneth Aas Ark Vest AS

Morten Braut Prosjektleder, Sandnes Eiendomsselskap KF

Oddgeir Tørset Sandnes Eiendomsselskap KF

Ingbjørn Apeland Representant for Foreldreinitiativet II

Anita Bjørheim Larsen Representant for Foreldreinitiativet II

Romprogram

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FORELDREINITIATIVET II** |  |  |
| Leilighet 10 stk a 55 kvm pr stk | 550 kvm |  |
|  |  |  |
| Nattevakt /kontor | 16 kvm |  |
| Kontor | 9 kvm |  |
| Medisinrom | 4 kvm |  |
| BK | 4,0 kvm |  |
| Personalbase  | 32 kvm |  |
| Rullestollager | 4,5 kvm |  |
| Lager | 5,0 kvm |  |
| Garderober ansatte  | 22 kvm |  |
|  |  |  |
| HC/WC | 5,5 kvm |  |
| Lager | 4 kvm |  |
| Opphold / kjøkken  | 61 kvm |  |
| Toalett | 3 kvm |  |
|  |  |  |
| **Sum hele bygget**  | **716 m2** |  |

**3. Vurderinger**

Behovsvurdering

Det er 32 personer per 30. april 2015 som er kvalifisert og venter på boliger for personer med nedsatt funksjonsevne, av disse er 5 under 18 år. Både Moldberget (foreldreinitiativet/Kleivane) og Maudlandslia er tildelt. Det medfører at det fortsatt er mange som må bo hjemme eller etablere kostnadskrevende tiltak. Til tross for at kommunen har opprettet 16 boliger, har ikke antallet boligsøkere på venteliste gått ned.

Byggeprogram

I vedlagt forslag til byggeprogram, er det lagt opp til 10 boliger samt ett fellesområde og personaldel. Dette er 3 boliger mer enn i opprinnelig plan.

Ved utarbeidelse av romprogrammet har en innhentet erfaringer fra Foreldreinitiativet I, Kleivane.

Personaldelen består av kontor, personalbase og garderober. Fellesstuen ligger i første etasje med en stor terrasse utenfor.

Arealer vil bli utformet etter Husbankens *”veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem (rom for trygghet og omsorg)”*, og erfaringer fra andre boliger. Det blir lagt vekt på å finne gode løsninger for brukerne.

Utendørsanlegg

Det lages felles utearealer på bakkenivå utenfor personaldelen. Ut over det disponerer hver enkelt beboer i 1. etasje sin del av bakkeplanet. Beboere i 2 etasje har egne balkonger. Fellesområdene på Sørbø-feltet står til disposisjon for alle beboerne i området. Det er lagt opp til at arealene som hver enkelt beboer disponerer er enkle å vedlikeholde.

Det skal opparbeides parkering iht. gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er felles parkeringsplass som er opparbeidet iht. reguleringsplanen. Det legges også opp til sykkelparkering.

Beliggenhet

Det er i forhandlinger med Sandnes Tomteselskap kommet frem til ett område for disse boligene på Sørbø feltet. Delfelt BB4 med mulighet for 12 boenheter er ønskelig brukt til dette formålet. Programkomiteen har sett at dette er en hensiktsmessig og sentral plassering.

Bygget ligger i nærheten av turveier, gang- og sykkelstier. Det er gangavstand til kollektive løsninger som tog og buss. Solforhold og utsikt på tomtene er bra.

I nærheten til denne tomten vil det bli bygget rekkehus/leiligheter som Sandnes kommune kan kjøpe og knytte opp mot personalbasen.

Tomtesituasjonen

Det er i samarbeid med arkitekt utarbeidet ett konsept ut fra de forutsetninger som er på tomtene. Det går over to plan og må deles med horisontalt lydskille.

Det er satt opp støyskjerm opp mot E-39. 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 iht. Statsbudsjettet for 2014 for omsorgsboliger med fellesareal, begrenset oppad til kr 1 530.000 pr boenhet.

Byggekonsept

Det er ikke avgjort hvilket byggekonsept som skal brukes. Her er valgene stedbygd, element- eller modul-system. I anbudsunderlag vil det bli vurdert at tilbyder kan tilby det konseptet som vurderes som lavest byggekostnad. I denne vurdering må også driftskostnader hensynstas. Byggehåndbok for Sandnes Eiendom KF legges til grunn ved utsendelse av entreprisen. Bygningene planlegges oppført m/ betong dekke på grunn, m/ vegger, etasje skiller og takkonstruksjon i trevirke.

Investeringskalkyle

Dette prosjektet kommer inn under boligsosialt handlingsprogram i økonomiplan 2015-2018. Det er lagt til grunn 4B skjema for kostnadskalkylen. De økonomiske rammene for prosjektet må utvides i og med at det er økt med antall leiligheter. Det må økes til 42,0 MNKR inkl mva. Tilskudd fra Husbanken blir 15,3 MNKR. I foreldreinitiativet 1 ble det lagt til grunn at kjøperne skulle finansiere leiligheten sin med startlån. Det ble da beregnet at de kunne finansiere inntil ca 1,5 MNKR. Samme beløp legges til grunn i denne kalkylen. Foreldreinitiativ 1 ble også forhåndsgodkjent til å få momskompensasjon. Det er rettet en henvendelse til Skatt Vest om dette prosjektet, det foreligger pt. ikke svar.

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

Med forutsetning av at overstående godkjennes vil finansiering av prosjektet bli:

|  |  |
| --- | --- |
| **Prosjektramme** | **42 MNKR** |
| Tomtekostnad | 7,5 MNKR |
| Byggeprosjektkostnad | 34,5 MNKR |
| Tilskudd fra husbanken  | -15,3 MNKR |
| Salgsinntekter (salg av 10 boliger) | -15 MNKR |
| Mva-kompensasjon | -6,9 MNKR |
| **Sum** | **4,8 MNKR** |

Universell utforming

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

Energiklasse

Bygget skal tilfredsstille kravene i gjeldende tekniske forskrifter.

Fremdrift

En legger opp til å ha bygget klar for brukerne i slutten av 2016. Reguleringsplanen og bestemmelser er godkjent. Infrastruktur er under opparbeiding.

Entrepriseform

Det er på dette prosjektet lagt til grunn at det skal være bruker tilpasset og at representanter for brukerne skal være med i prosessen med å utvikle tegningene. En forutsetning for å få til det er at vi som utbygger utvikler tegningene sammen med arkitekt og bruker.

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen så blir det laget skisser som passer på tomten og er iht. romprogrammet. Disse blir videreutviklet og lagt med konkurransegrunnlaget.

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.

**4. Forslag til vedtak**

Daglig leder tilrår følgende:

VEDTAK:

1. Byggeprogram ihht beskrivelse med 10 boenheter, fellesarealer og personalbase godkjennes
2. Prosjektet gjennomføres i modifisert totalentreprise.
3. Prosjektet utvikles og ferdigstilles i løpet av 2016.
4. Merutgiftene pålydende kr 15,2 mill. ihht brutto kostnadskalkylen på kr 42 mill. inkl. mva søkes innarbeidet i økonomiplan 2016-2019
5. Saken oversendes Rådmannen for videre behandling.

SANDNES, 12. august .2015

Torbjørn Sterri

Daglig leder SEKF