

Arkivsak-dok. 51 - 15

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 15.04.2015

## **BYGGEPROGRAM FOR AVLASTNINGSBOIGER OG BARNEBOLIGER PÅ SKAARLIA FELT AU06.**

### **Bakgrunn for saken**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015-2018, ble det vedtatt å avsette midler til avlastningssenter med barneboliger.

<b>Prosjekt</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Bevilget i økonomiplan 2015-2018</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Prosjektnr: 21001 Ansvar: 30 Tjeneste: 2611 Tilskudd: Husbanken	148 MNOK   -44 MNOK	148	36	56	56

### **Saksopplysninger**

Det er ihht bestilling fra rådmannen og godkjent økonomiplan ønskelig å bygge avlastningsboliger og barneboliger.

Sandnes Eiendomsselskap KF har i samarbeid med fagstab Levekår kommet frem til at dette prosjektet kan plasseres innenfor området Au06 i Skaarlia. Prosessen med å regulere dette området har startet og målsettingen er å ha en reguleringsplan godkjent i løpet av 2015.

Det er utarbeidet et romprogram av byggeprogramkomiteen.

## Byggeprogramkomité

Frode Otto	Fagstab Levekår
Anne in` t Veld	LN Arkitekter AS
Morten Braut	Prosjektleder, Sandnes Eiendom KF
Oddgeir Tørset	Sandnes Eiendom KF

## Romprogram

<b>BARNEBOLIGER</b>	<b>areal</b>	<b>merknad</b>
Leilighet	200	5 stk leiligheter a 40 kvm
Dokumentasjon	16	
Nattevakt /kontor	10	
Personaltoalett	3	
Vaskerom	15	
Opphold/kjøkken	60	
Rullestollager	20	
Lager	10	
Medisinrom	5	
Aktivitetsrom	20	
<b>Totalt</b>	<b>359 m2</b>	
<b>AVLASTNINGSSENTER 1-4</b>		
Hybel med bad	170	5 stk a 34 kvm
Dokumentasjon	10	
Personaltoalett	3	
Vaskerom/bøttekott	10	
Opphold/kjøkken	50	
Lager	10	

Sum 1 enhet	273	
<b>Totalt 4 enheter</b>	<b>1092 m2</b>	
<b>AVLASTNINGSENT 5</b>		
Hybel med bad	150	5 stk a 30 kvm
Dokumentasjon	10	
Personaltoalett	3	
Vaskerom/bøttekott	10	
Opphold/kjøkken	50	
Lager	10	
<b>Totalt 1 enhet</b>	<b>233 m2</b>	
<b>AKTIVITETSAVDELING.</b>		
Garderobe/entre	40	
Aktivitetsrom	50	
Aktivitetsrom	70	
Sanserom	20	
WC	6	
RWC	18	
Stellerom	15	
Personaltoalett	2	
Kjøkken med spisestue	50	
Personrom	15	
Bøttekott	3	
Lager	20	
<b>Sum</b>	<b>309</b>	

<b>Felles funksjoner – personal</b>		
Lederkontor	12	
Kontor	40	4 stk a 10 kvm
RWC	6	
Damegarderobe	25	
Herregarderobe	25	
Bøttekott	3	
Lager	20	
Baserom/møterom	40	
Datarom	3	
Felles medisinrom	10	
Kjølerom	5	
<b>Totalt</b>	<b>189 m2</b>	
<b>Sum hele bygget</b>	<b>2182m2</b>	

## Vurderinger

### Behovsvurdering

Det vises til sak 201006040 NYTT AVLASTNINGSSENTER OG BARNEBOLIG – ROMPROGRAM

Det er stort behov for avlastningsboliger og barneboliger i Sandnes kommune. Boligsosial handlingsplan omtaler at det er sprengt kapasitet og at dagens løsning ikke er godt nok tilpasset brukere og ansattes behov. Det omtales at brukererfaringer er viktig å få med i prosjektet.

Fylkesmannen i Rogaland hadde tilsyn med avlastningstjenesten i Sandnes i mai 2009 og hadde i den forbindelse følgende merknader. Sandnes kommune bør sørge for at avlastningsboligene blir bedre fysisk tilrettelagt for barna.

Merknaden bygger på følgende:

- I avlastningsboligene er det ikke plass til lagring av hjelpemidler, for eksempel spesialsenger, toalett-tilsats, leker o.a.
- Det er ikke tilrettelagt med arbeids- og/eller soverom på boenhetene utenfor Olsokveien 27.
- I Olsokveien 27 er det lite plass og rom til at barna kan gjøre ulike aktiviteter for eksempel trening, se på tv, ta imot besøk, lek og spill uten å forstyrre hverandre.
- Det blir trangt i boligene når flere brukere med rullestol eller andre forflytningshjelpemidler er inne samtidig.
- Lekeplass/uteareal i tilknytning til boligen er nedslitt og mangler vedlikehold.
- Boligene bærer preg av slitasje og mangler vedlikehold.

Fylkesmannens merknad oppsummerer langt på vei de forhold som er lagt til grunn for at behovet for nytt avlastningsenhet er tatt inn i Boligsosial handlingsplan fra 2008 samt første investeringsbevilgning i økonomiplan 2010-2013.

### Byggeprogram

I vedlagt forslag til byggeprogram, er det lagt opp til 5 barneboliger.

Ved utarbeidelse av romprogrammet har en innhentet erfaringer fra Stavanger kommune sin barnebolig på Madla. Erfaringen fra Stavanger er bl.a. at mange av beboerne har plasskrevende utstyr og det må avsettes nødvendig plass både i leiligheter og som felles oppbevaringsplass. For personalet avsettes det to rom – ett for dokumentasjon og ett kontor som også kan brukes til nattevakt. Hele barneboligen må legges til rette for at det kan være behov for teknisk utstyr som takheis og overvåkningsutstyr. Barneboligen kan bygges i samme kompleks som avlastningscenteret. Det må være et tydelig skille mellom funksjonene avlastning og bolig. Dette kan oppnås ved for eksempel å ha separate innganger.

Det er i byggeprogrammet lagt opp til 25 avlastningsboliger.

Avlastningscenteret må planlegges med flere mindre enheter som har alle nødvendige funksjoner. På denne måten kan brukergrupper med svært ulike behov ha avlastning samtidig og likevel være skjermet fra hverandre. Programmet legges opp til at personalfasiliteter og administrasjon samles.

I tillegg til avlastningsenhetene skal senteret inneholde lokaler for en aktivitetsavdeling og fellesfunksjoner/personaldel.

Programmet legger opp til 5 enheter med 5 rom i hver med litt ulik størrelse på grunn av ulike behov for tekniske hjelpemidler. To av enhetene må også kunne deles i to slik at en kan ha små grupper dersom det er behov for skjerming.

Aktivitetsavdelingen skal brukes til å gi barn og ungdommer med behov et tilsynstilbud etter skoletid og ved skolens fridager. Arealet skal også kunne brukes til et værested for eldre med psykisk utviklingshemming. Flere av rommene må utstyres med takheis som skal dekke hele rommene.

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

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

Felles utearealer skal tilrettelegges for lek og variert bruk for ulike brukergrupper. Det må være avskjermede områder for lek. Dette vil være lekeapparater og sitteplasser. Området må også ha plasser for lek for større barn med for eksempel klatrevegg. Uteområdet planlegges tilrettelagt for en felles grillplass. I tillegg skal utearealet være universelt utformet. Der vil også bli gjort beplantning ihht. reguleringsbestemmelser.

Det skal opparbeides parkering ihht gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er tenkt flerbruk av p-plassen slik at det blir minst mulig areal som går bort til unødig store p-plassarealer. I tillegg legges det opp til sykkelparkering.

### Beliggenhet

Det er i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen for Au06 avsatt ett område for avlastningsboliger og barneboliger. Programkomiteen har sett at dette er en hensiktsmessig og sentral plassering.

Senteret ligger i nærheten av turveier, gang- og sykkelstier, som er tilgjengelig for rullestoler.

### Tomtesituasjonen

Det er i samarbeid med arkitekt utarbeidet et konsept ut fra de forutsetninger som er i romprogrammet. Dette blir tatt hensyn til i utarbeidelsen av reguleringsplanen på Au06. Tomten ligger i nærheten til tur og friområder.

Det vil bli utarbeidet støyrapport for skjerming mellom tomten og samlevei og hoved adkomst til Skaarlia. 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 2012, 30 % av godkjente byggekostnader for omsorgsboliger med fellesareal, begrenset oppad til kr 687.000 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 bygge kostnad. I denne vurdering må også driftskostnader hensynstas. Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF legges til grunn ved utsendelse av entreprisen.

Bygningene planlegges oppført med betongdekke på grunn og med vegger, etasjeskiller 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. Totale rammer for prosjektet er på 148 mill. kr.

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 ihht. TEK 10 men som lavenergibygg klasse B.

### Velferdsteknologi

I henhold til vedtatt plan om bruk av velferdsteknologi må bygget tilrettelegges for både dagens og fremtiden muligheter innen velferdsteknologi. Eksempler kan være hjelpemidler for lys og varmestyring, fjernbetjening av gardiner, baderomsløsninger, døråpnere og kommunikasjonsutstyr osv.

### Fremdrift

En legger opp til å ha bygget klar for brukerne i slutten av 2017. Reguleringsplanen skal være godkjent i 2015 og det jobbes parallelt med tegninger og anbudsrapporter. Det er stram fremdrift på prosjektet.

### Entrepriseform

Det er i dette prosjektet lagt til grunn at byggeriet skal være brukertilpasset. En forutsetning for å få til et godt resultat her vil være et tett samarbeid mellom prosjektledelse, arkitekt og brukerrepresentanter i prosessen med å utvikle konsept og anbudsgrunnlag.

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen blir det utarbeidet situasjonsplaner/ skisser tilpasset tomtens topologi og utforming i tillegg at de er utarbeidet ihht. 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 muligens medføre at konkurransen om entreprisen øker. Dette prosjektet kan leveres som modulbygg.

I tillegg anbefales det fordi dette prosjektet som vil være svært brukertilpasset, å utarbeide skissegrunnlag i tillegg til kravspesifikasjon for å få en forutsigbarhet i leveransene som en kravspesifikasjon alene ikke vil gi.

Programkomiteen har vært enig i synet på valg av entreprisform.

Administrasjon vil anbefale kontrahering i modifisert totalentreprise.

Det er tradisjon for at boligene for funksjonshemmede gis navn etter gateadressen de ligger i. Eksempel på dette er Hanamyrveien, Krunemyr, Prestholen osv. Det er ennå ikke vedtatt gatenavn i dette området og en foreslår derfor at navn på prosjektet foreløpig blir «Avlastningsboliger Skaarlia» og at endelig navn blir gateadressen når denne foreligger.

### **Forslag til vedtak:**

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

Sandnes Eiendomsselskap KF, 31. mars 2015

Torbjørn Sterri

daglig leder