



Arkivsak-dok. 64 - 15

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

19. mai 2015

## **BYGGPROGRAM (K0) FOR NYBYGG ÅRSVOLLVEIEN, 3 BOENHETER.**

### **Bakgrunn for saken**

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

| <b>Prosjekt</b>                                   | <b>Budsjett</b> | <b>Bevilget<br/>i ØP<br/>2015-<br/>2018</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
|---|-----------------|---|-------------|-------------|-------------|
| Prosjektnr: 25001<br>Ansvar: 30<br>Tjeneste: 2611 | 11,5 MNOK       | 11,5  | 6           | 5,5         |             |

### **Saksopplysninger**

Det er iht. bestilling fra rådmannen og godkjent økonomiplan ønskelig å bygge 3 boenheter i Årsvollveien 5-7.

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

Det er utarbeidet ett 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

|                |                 |               |
|----------------|-----------------|---------------|
| <b>BOLIGER</b> |                 |               |
| Boenhet 1      | 84,2 kvm        | med 1 soverom |
| Boenhet 2      | 63,4 kvm        | med 1 soverom |
| Boenhet 3      | 121,3 kvm       | med 4 soverom |
|                |                 |               |
| <b>Totalt</b>  | <b>268,7 m2</b> |               |
|                |                 |               |

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 Årsvollveien 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 i ulike størrelser. 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 Årsvollveien 5-7. Det er sentrumsnært og med gode kollektive løsninger i nærheten. Boligene ligger også i nærheten av turveier og gang- og sykkelstier.

### Tomtesituasjonen

Det er i samarbeid med arkitekt utarbeidet ett konsept som tar utgangspunkt i de forutsetninger som ligger i romprogrammet. Det vil bli utarbeidet støyrappport 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 boliger for vanskeligstilte. Tilskuddet kan etter dagens regelverk bare gis til kommuner og kan ikke videretildeles.

### Byggekonsept

Det er ikke avgjort hvilket byggkonsept 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. 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 ligger under boligsosialt handlingsprogram i økonomiplan 2015-2018. Det er lagt til grunn 4B-skjema for kostnadskalkylen. Total ramme for prosjektet er 11,5 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 gjennomført iht. TEK 10.

### Fremdrift

En legger opp en fremdrift der bygget skal være klart for innflytting i slutten av 2016. Rammetillatelse for byggeriet sendes inn i løpet av juni 2015. Anbudskonkurranse lyses ut på Doffin i september 2015.

### Entrepriseform

Det er utarbeidet skisser på prosjektet for å få avklart hvilke muligheter en hadde på tomten. 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 2016.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 05. mai 2015

Torbjørn Sterri

daglig leder