

Arkivsak-dok. 119 -17

Saksbehandler: Torbjørn Sterri/Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Møtedato: 22.08.2017

Sandnes Eiendomsselskap KF

Småhus Vatne/Dybingen – svar på BS 121/17

Bakgrunn:

K2 for 2 stk småhus på Vatne (Dybingen) ble styrebehandlet i SEKF i sak 083-17. Som følge av at kostnadene var over bevilgning ble saken oversendt rådmannen for videre behandling. K2 viste behov for 5,0 mill kr som er 1,6 mill kr over budsjettramme.

Saken ble lagt fram for bystyrebehandling i mai i sak 91/17 men ble utsatt og lagt fram for bystyret i juni i sak 121/17. Følgende vedtak ble fattet:

- 1. Bystyret tar redegjørelsen til orientering.*
- 2. Bystyret ber styret i Sandnes Eiendomsselskap KF snarest om å vurdere å iverksette ny åpen anbudskonkurranse for 4 småhus på Vatne/Dybingen.*
- 3. I anbudskonkurransen skal standardkonsept for småhus benyttes. Det er en uttrykt ambisjon fra bystyret om at enhetskostnadene for småhus løses innenfor rammene i vedtatt økonomiplan. Dette betyr at alle kostnadsdrivende faktorer må gjennomgås kritisk før utlysningen, det være seg plankrav, tomteforhold, opparbeidelse og byggekostnader.*
- 4. Behovet for småhus er stort og bystyret legger til grunn at disse 4 tas i bruk i 2018.*
- 5. Bystyret ber om å få seg forelagt resultatene av ny anbudskonkurranse.*
- 6. Bystyret understreker behovet for informasjon/nabodialog.*

I denne saken søker en å belyse og drøfte de forhold som fremkommer av vedtaket i bystyret, mellom annet følgende:

- Konsept for småhus
- Tomt
- Framdrift
- Kostnader i prosjektet
- Informasjon/nabodialog

Saksopplysninger:

Generelt:

I økonomiplan 2017-2020 sak 134/16 ble det avsatt:

- 40 mill kr til 18 småhus som skulle bygges som 3 stk tun med 4-6 boliger pr tun i planperioden
- 3,4 mill kr hvert år til bygging av 2 stk småhus pr år (1,7 mill pr boenhet)

Fram til 2022 er det planlagt å øke antall småhus fra dagens 12 til 45.

Styret i SEKF behandlet i sak 03 – 15 den 05.01.2015 K0 for bygging av 6 stk småhus hvorav 2 av disse var lokalisert på Vatne (Dybingen). De andre skulle plasseres på Sviland og Varatun. Vedtaket som ble gjort i nevnte sak mtp. kvalitet og areal har blitt videreført. Det har som kjent vært krevende å få på plass egnede tomter til småhus og av tomtealternativene synliggjort i K0 har kun Vatne (Dybingen) latt seg realisere. Det ble derfor i sak 071 – 17 foreslått bygging av 3 stk flyttbare småhus på midlertidig tomt i Kleivane frem til Sandnes Tomteselskap KF skal bygge ut neste byggetrinn i Kleivane. Bystyret vedtok det samme i BS-sak 48/17 med en kostnadsramme på 5,2 mill kr (1,73 mill kr pr boenhet).

K2 for 2 stk småhus på Vatne (Dybingen) ble styrebehandlet i SEKF i sak 083-17 og videresendt til rådmannen for videre behandling. K2 viste behov for 5 mill kr, dvs 1,6 mill kr over budsjettamme. Saken ble endelig bystyrebehandlet i juni i sak 121/17. Det vises her til vedtaket under avsnittet «Bakgrunn».

Konsept for småhus:

Det er tidligere besluttet at det som en del av boligsosialt arbeid skal bygges småhus i Sandnes kommune. I BS- sak 138/16 vedtatt 12.12.2016 ble følgende vedtatt:

1. *For behandling av forslag om etablering av kommunale småhus til personer med rusproblematikk, vedtas følgende retningslinjer:*

- a. *Småhus skal i hovedsak plasseres permanent. Ved etablering i områder regulert til boligformål skal småhus som hovedregel plasseres i utkant. Dispensasjon kan vurderes i områder avsatt til andre formål dersom vilkårene er til stede.*
 - b. *Ved etablering av småhus bør det i hvert område vurderes det sosialfaglig forsvarlig antall, der hovedregelen er 4 samlokaliserte småhus på et område.*
 - c. *Maks boareal pr. enhet er 45 kvm, modulbygg skal vurderes.*
 - d. *Krav i teknisk forskrift til blant annet innvendig bod og universell utforming kan fravikes med bakgrunn i den spesielle brukergruppen som skal bo i boligene.*
 - e. *Kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsareal, felles lek- og oppholdsareal og beboerparkering kommer ikke til anvendelse.*
 - f. *Gjesteparkering skal vurderes med 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet.*
 - g. *Det skal opprettes en brannsikker avfallsbeholder til hver boenhet.*
2. *Bystyret ber rådmannen utrede nærmere i kommuneplanprosessen hvorvidt kommuneplanen gjennom arealkart og bestemmelser kan gi sterkere virkemidler for å sikre etablering av kommunale småhus for personer med rusproblematikk.*
 3. *Bystyret ber Sandnes Eiendomsselskap KF og Sandnes Tomteselskap KF om å finne tilstrekkelig antall egnede tomter til plassering av kommunale småhus.*
 4. *Bystyret ber rådmannen prioritere tiltak i Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022 om å utvikle system for informasjon til nabolag ved etablering av botilbud.*
 5. *Bystyret ber rådmannen om å sikre videre bruk av de 10 «akutt plassene» på Soma, etter at Soma rusvern er ferdig.*

Overordnet:

I Veilede for småhus i Sandnes som ble behandlet i nevnte BS-sak 138/16, fremkommer følgende:

«Småhus er små frittliggende boliger for personer med rusproblematikk. Målgruppen har ofte vært bostedsløs i lengre perioder. Viktige egenskaper med boligens utforming er robuste materialer, skjermet innsyn, oversiktlig planløsning og brannvern.»

Erfaringene fra småhusene i Sandnes viser at ved å stille krav om robuste materialer (alle fag, både bygningsfag, vvs og elektro) har en minimale vedlikeholdskostnader.

Veileder for småhus i Sandnes har beskrevet kriterier som bør oppfylles ved bygging av småhus. Disse er mellom annet følgende:

God arkitektonisk kvalitet mht omgivelser, størrelse på 30 – 45 m², krav til uteareal, parkering / sykkelparkering, materialkvaliteter (robuste), springing av boligen, utvendig tilkomst til teknisk rom etc.

Vatne/Dybingen:

Arealprogram for småhus på Vatne/Dybingen er redusert til et minimum, det er lagt opp til et areal på kun 28 kvm mens det i veilederen legges opp til 30-45 kvm.

Utdrag fra K0:

«Arealer og romprogrammet er utarbeidet sammen med levekår. Det er tatt utgangspunkt i de boligene og de erfaringene som er høstet gjennom bruken.»

Utvendig bod	4 kvm
Bad	4 kvm
Stue/kjøkken	12 kvm
Soverom	8 kvm
Sum	28 kvm

I konkurransegrunnlaget ble det stilt krav om robust utførelse.

«Det skal i henhold til Boligsosial handlingsplan bygges småhus i Sandnes kommune. Disse skal være tilpasset brukere med spesielle behov og være av robust utførelse.»

Tilbyderne fikk fritt velge hvilke byggemetode de ville tilby:

«Det kan planlegges og bygges som et kostnadseffektivt konsept. Boligene på Dybingen skal stå permanent. Entreprenør kan selv velge å levere bygget som modul bygg, element bygg eller stedbygd.»

Det er søkt om og gitt rammetillatelse til bygging av to småhus. Dette er behandlet som dispensasjon fra krav i TEK10 §12-10 krav om innvendig bod. Begrunnelsen for å fravike krav om bod i småhus er:

«I utkast til retningslinjer og bestemmelser for etablering av småhus til personer med rusproblematikk i Sandnes kommune, heter det bl.a. at «Innvendig bod er ikke hensiktsmessig av sikkerhetshensyn for personale, forebygg oppsamling og uforsvarlig bruk av gjesterom (Brannvern)». Det er også nylig fattet vedtak i Sandnes kommune vedr. retningslinjer og bestemmelser om at krav til innvendig bod i form av separate rom, kan fravikes. Det forutsetter alternativ lagringsform bl.a. med 1,5 løpemeter veggplass, med volum på 2,4 m³. »

Tomt:

Overordnet:

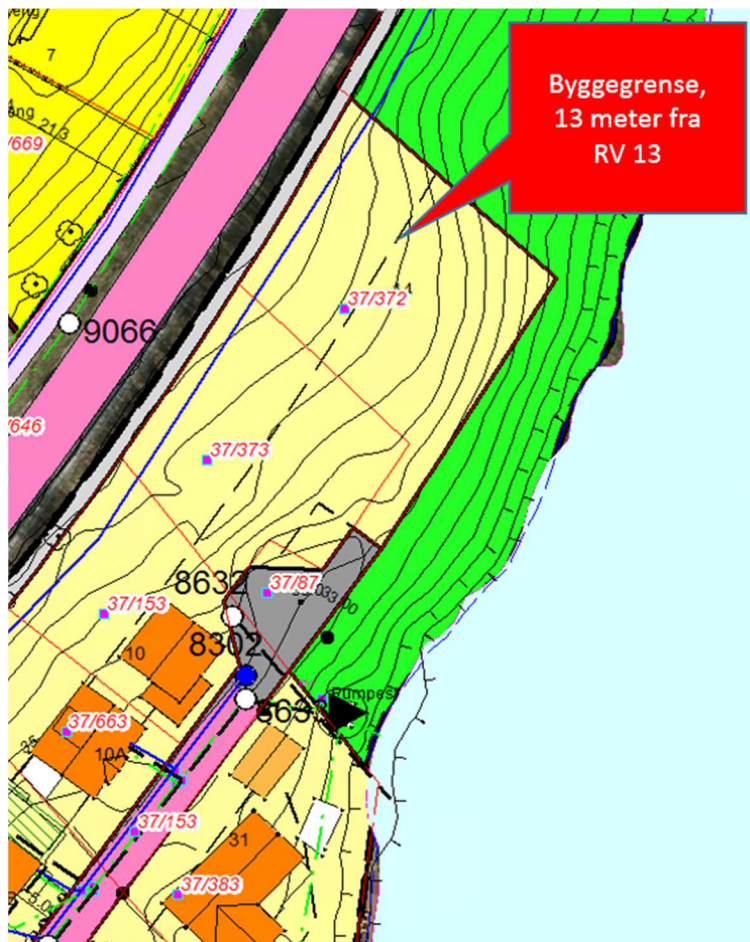
I veileder for småhus i Sandnes (BS-sak 138/16) påpekes viktigheten av at småhusene plasseres slik at de blir skjermet for innsyn, har tilgang til kollektivtilbud og plasseres i randsone av øvrig bebyggelse. Fra veilederen fremkommer mellom annet følgende:

Småhus er ikke en institusjon men en bolig, det skal søkes å oppnå permanent plassering, krav til tetthet er utfordrende i sentrale områder i kommunen pga krav til frittstående plassering, nærhet til kollektiv transport, variasjon i lokalisering av denne xfhstype boliger (sentrumsnært og mer perifert) og det kan for noen boliger søkes å samlokalisere flere boliger (tun/vegg-i-vegg etc med også mulighet for personalbase i nærheten).

De utfordringene en har hatt mtp. de tomtene som er gjort tilgjengelig for småhus er at de har hatt kostnadsdrivende opparbeidelse i form av bygging av adkomst eller framlegging av VA fordi dette mangler eller ikke er tilstrekkelig. I K2-sakene som har vært oppe til behandling det siste året har en forsøkt å belyse at tomtekjøp og grunnopparbeidelse er en større kostnadsdriver enn selve bygget. Dette har en muligens ikke lykkes tilstrekkelig med å få frem da det fremdeles kan ser ut som om oppfattelsen er at de store besparelsene ved denne type byggeprosjekter ligger i bygget og ikke i andre kostnadsdrivere.

Vatne/Dybingen:

Området for de to tomtene på Vatne/Dybingen er regulert, planident 7514 vedtatt i 1977. Begge tomtene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.



Tomtene har byggegrense 13 m fra eiendomsgrense mot offentlig veg i nordvest. Dvs. at totalt rundt 600 kvm av tomtene ikke kan bebygges. Tomtene 37/372 og 37/ 373 ble kjøpt av Sandnes Tomteselskap KF for 400 000 kr totalt. Isolert sett er dette meget rimelige tomter selv om opparbeidelse og sikring er mer omfattende enn for andre tomter.

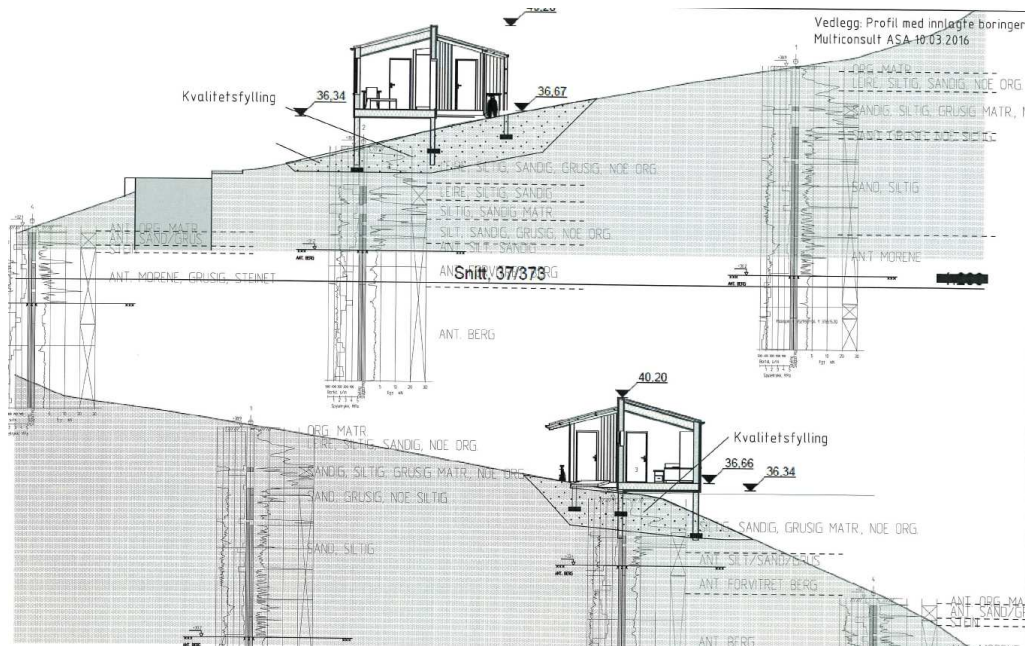
Nedenfor er vist planen for området hvor inndelingen i tomter med angitt byggesoner og avgrenset med byggegrense mot Rv 13 vises. I gjeldende bestemmelser står det at Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling og husplassering enn den som er vist på planen. Det er imidlertid gitt at det plasseres en bolig pr. tomt.



I figuren nedenfor er det vist hvordan vilkårene er løst og godkjent av bygningsmyndighetene i avvist K2 sak med 2 stk småhus.



Det er gjennomført grunnundersøkelser på tomtene i 2016. Rapport er vedlagt i K2-saken og gir svar på risikoforhold knyttet til grunnforhold ved bygging av de 2 opprinnelige planlagte småhusene. Opparbeidelse av tomtene skal utføres ihht rapport for å unngå utglidning: *«Boligene kan direktefundamenteres etter en beregnet masseutskifting. Uten øvrige terrenginngrep anses det ikke å være risiko for dypere glidninger i området.»*



En har gjort vurderinger av om det kan legges inn 1 ekstra småhus. Dette vil medføre at alle 3 småhusene vil bli liggende utenfor regulert byggesone og 1 av småhusene vil bli liggende i grensen mellom de 2 eiendommene. 1 ekstra småhus vil også medføre behov for ny grunnundersøkelse fordi dette nå vil berøre større del av tomtene i tillegg til at en må bevege seg inn i den bratteste delen av eiendommen. Ved å ta i bruk de bratteste partiene av eiendommen vil det medføre behov for ytterligere masseutskifting og evt. forstøtningsmurer. En ny grunnundersøkelse vil kunne belyse risiko ift. fare for utglidninger.

Det synes vanskelig å få plassert 4 frittliggende småhus iht. vedtatt konsept for denne type bygg på tomtene

Framdrift:

SEKF har våren 2017 gjennomført anbudskonkurranse for 5 småhus, 2 på Vatne/Dybingen og 3 på Kleivane. Til tross for at tilbyderne ga utvidet vedståelsesfrist på tilbudene sine tok den omfattende styre- og politiske behandlingen av disse sakene så lang tid at konkurransen måtte avlyses. Omdømmemessig er dette ikke optimalt og en er usikker på hvordan dette vil slå ut i en evt ny konkurranse.

En endring av plassering og/eller byggkonsept vil medføre behov for omprosjektering og som tidligere nevnt ny grunnundersøkelse av tomtene på Vatne/Dybingen. Det vil også være behov for en ny dispensasjonssøknad evt. også plansak hvis det stilles krav om omregulering.

En har i avlyst anbudskonkurranse benyttet modifisert totalentreprise hvor tilbyderne som tidligere nevnt selv kan velge å levere bygget som modul bygg, element bygg eller stedbygd. En overlater da til tilbyder å detaljprosjekttere bygget og velge byggemetode.

En ny anbudskonkurranse medfører forsinkelse i planlagt framdrift. Det er usikkert hvorvidt det er mulig å levere småhus på Vatne / Dybingen i løpet av 2018 slik bystyret har gjort vedtak om.

Kostnader:

I ØP2017-2020 er det avsatt 1,7 MNOK per småhus. Det er her beregnet 1,2 mill kr til oppføring av småhuset samt tomteopparbeidelse og 0,5 mill kr til tomteerverv per småhus.

Selve bygget vil uansett byggeform anslås å ligge en plass mellom 600 000-800 000 kr. De store kostnadsdriverne i byggeprosjekter med småhus er ikke selve bygget men tomteerverv, opparbeidelse av vva og grunnarbeider. Dette har vist seg å være betydelig høyere enn hva som ligger til grunn for grovkalkyler i ØP.

Skal en redusere kostnadene med disse prosjektene må en i første rekke få tilgang til flate tomter med god byggegrunn til en lav pris, hvor en kan gjennomføre bygging av reproducerbare småhus i det laveste prissjiktet. Får en ukurante tomter vil prisen for bygget

øke og ligge i det øvre sjiktet. Dagens tomtepris utgjør 50% og mer av totalkostnadene i prosjektene.

I BS- sak 91/17 ble det vedtatt at standardkonsept for småhus skal benyttes, samtidig som enhetskostnadene skal ligge innen vedtatt ramme (dvs 1,7 mill kr pr boenhet). Standardkonsept for småhus er allerede benyttet (Vatne / Dybingen med avvikende areal, 28 m2 kontra 30 – 45 m2). Det vises her til veileder småhus Sandnes kommune. For å kunne standardisere og reproducere samme bolig kan kostnadene med selve bygget reduseres, men en forutsetning for et slikt konsept vil være «like» tomter. En må ha flate tomter med god byggegrunn til en lav pris.

Oppsummering:

Bystyret har i BS- sak 91/17 vedtatt at det skal bygges 4 småhus til en totalkostnad innenfor 6,8 mill kr på Vatne / Dybingen, ferdig tatt i bruk innen utgangen av 2018. Til grunn for utforming av boligene skal ligge vedtatt veileder for småhus, godkjent av bystyret sak 138/16 i desember 2016. På angjeldende tomter (gnr 37 bnr 372 og 373) er det i godkjent reguleringsplan for området gitt rom for oppføring av to boenheter. SEKF har innhentet tilbud på bygging av to boliger på nevnte tomter. Som grunnlag for tilbudsinnhenting er kommunens vedtatte veileder for småhus benyttet. Tomtene er utfordrende å bygge på og grunnforholdene krever fordyrende fundamentering av byggene. For å sikre en størst mulig sikker gjennomføring av byggeriet er det i kostnadene med prosjektet også lagt inn geoteknisk oppfølging i byggefasen. Totalkostnadene inkl prosjektering, grunnarbeider, tomtekjøp, oppfølging i byggefasen samt innhentede entreprisekostnader til selve byggene er beregnet til 5,0 mill kr.

Bystyret sitt vedtak forutsetter at det skal bygges to ekstra boenheter på de samme tomtene, til en kostnad som er 1,8 mill kr høyere enn avvist K2 i BS –sak 91/17. Dette utløser følgende:

- Omregulering, evt søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Dette medfører økt kostnad samt forlenget tid, ved evt omregulering må det påregnes vesentlig lenger tid. Det vil alltid være en usikkerhet knyttet til utfallet av en slik prosess.
- Geotekniske vurderinger. Disse må foretas samtidig med planarbeidet da geotekniske problemstillinger kan være avgjørende for løsning og plassering av byggene. Medfører kostnader og tid.

- Informasjon og dialog med naboer. Det er viktig at en har en god kontakt med naboer i denne saken, ikke minst ved en økning fra to til fire boenheter småhus. Kostnader og fremdrift blir ventelig ikke påvirket.
- Utarbeidelse av anbud og anbudsutlysning. Tidligere materiell må suppleres / omarbeides for å gjenspeile det nye prosjektet. Til grunn ligger de samme forutsetninger som tidligere mht kvalitetskrav som lå til grunn ved siste gangs utlysning, dvs veileder for småhus som bystyret har vedtatt desember 2016.
- Grunnforholdene på tomtene er utfordrende og det er som tidligere nevnt behov for tett oppfølging av prosjektet i prosjekteringsfasen og utførelsesfasen. SEKF står ansvarlig for prosjektet og det er ikke rom for å gjøre feil.

Vurderinger:

Prosjektet er allerede påført prosjekterings- og prosjektkostnader. Disse er i stor grad Sunk cost og bare deler av tidligere planlegging kan benyttes. Geoteknikk, planløsninger, anbudspapirene etc må omarbeides til den nye bestillingen fra bystyret. Ved en utvidelse av prosjektet fra to til fire boenheter vil de samme kostnadsdriverne ligge til grunn; - masseutskifting i større omfang, fundamentering, dobling av areal vil ventelig gi nær dobling av byggekostnadene osv. Påførte kostnader fra tidligere bestilling må tas inn i det nye prosjektet og er med å redusere de reelle rammene i dette. Så lenge rammene (tomt og standarden for småhus i Sandnes kommune) ligger som forutsetning, samtidig som markedet sannsynligvis ikke har redusert sine priser utfra hvordan aktiviteten har utviklet seg nå, synes det rimelig utfordrende å kunne gjennomføre bygging av fire småhus på angjeldende tomter på Vatne / Dybingen innenfor en ramme på 6,8 mill kr. Dette også så lenge prosjektet allerede har blitt belastet med tidligere plan- og prosjekteringskostnader i hht tidligere bestilling. For at en i fremtiden skal ha mulighet for å kunne redusere kostnadene med småhus- prosjektene, er det avgjørende at Sandnes Tomteselskap KF kan fremskaffe tilstrekkelig antall rimelige og egnede tomter til dette formålet for at Sandnes kommune skal lykkes med å nå målet sitt innen boligsosial boligbygging.

Det er flere usikkerheter i prosjektet som følge av den nye bestillingen fra bystyret. Dette går i første rekke på følgende:

- **Tekniske løsning.** Tomtene er utfordrende og det er behov for nærmere avklaring mht grunnforholdene ved innplassering av flere boliger på tilgjengelig areal.

- **Planmessige forhold.** Det vil være en usikkerhet til hvorvidt det må foretas en omregulering av området og utfallet av en evt slik prosess. Tilsvarende vil det være om det åpnes for å søke om dispensasjon fra reguleringsplanen og videre vil det være en usikkerhet rundt selve byggesaken. Til grunn for søknadene ligger de krav som kommunen har stilt til denne type boliger.
- **Fremdrift.** Det er stilt krav om at boligene skal tas i bruk innen utgangen av 2018. Dette er høyst usikkert, ikke minst utfra forhold som SEKF ikke har kontrollen på, eks vis formell behandling etter plan- og bygningsloven.
- **Kostnader.** Det er stilt betingelse om at det skal bygges fire småhus innenfor en ramme på 6,8 mill kr inkl allerede påløpte kostnader. Slik prosjektet nå fremstår med fire boenheter og de krav som stilles til utforming av selve boligene og for uteområdene samt nødvendige omprosjekteringer og nye geotekniske grunnundersøkelser, fremstår dette som bortimot urealistisk på disse tomtene.

En utvidelse av prosjektet fra to til fire boenheter vil bare i planleggingsmidler medføre økte kostnader samtidig som en ikke er garantert at en kan øke antall boenheter. Daglig leder er meget betenkt i å investere nye midler i et prosjekt med så mye usikkerhet og mener at prosjektet bør stoppes og at tomtene selges tilbake til Sandnes Tomteselskap KF med dekning av kostnader med de geotekniske utredningene. Dette dersom det forventes bygd fire boenheter på tomtene. Samtidig må Sandnes Tomteselskap KF komme frem med alternative tomter som lar seg gjøre å bygge rimelige småhus på. Dersom dette av politiske eller andre årsaker ikke er ønskelig, mener daglig leder at risikoen må reduseres så mye som overhodet mulig i prosjektet ved at en eksempelvis overlater til private tilbydere selv å stå for all planlegging inkl geoteknikk, nødvendige søknader i hht plan- og bygningsloven for godkjenning av prosjektet samt med en ferdigstillelse innen 2018 og innenfor en økonomisk ramme på 6,8 mill minus påløpte kostnader.

Slik daglig leder vurderer det, ut fra en totalvurdering av tilgang på tomter og behov for denne type boliger, vil daglig leder primært anbefale at tidligere K2 behandlet i Bystyret i sak 121/17, gjennomføres med 2 boenheter.

Forslag til vedtak:

1. SEKF anbefaler ikke å gå videre med omregulering og prosjektering av plassering av 4 boenheter på tomtene på Vatne/Dybingen.
2. Ny anbudskonkurranse for 2 boenheter på tomtene Vatne/Dybingen iht. tidligere byggeprogram igangsettes.
3. Saken oversendes til rådmannen for videre behandling.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 15.08.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder