

Arkivsak-dok. 052 - 17

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

05.04.2017

Byggeprogram (K0) for pnr. 22103100, boliger for vanskeligstilte, 4 stk. småhus på Brattebø.

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2017-2020, ble det vedtatt å avsette 50 mill til boliger for vanskeligstilte. Av dette er det satt av midler til 18 småhus i tun, med en budsjettramme på 40 mill, 2,22 mill per bolig.

Prosjekt	Bevilget før	2017	2018	2019	2020
Prosjektnr: 2103100	8 mill	42 mill			

I denne saken legges det fram K0 for bygging av 4 småhus i tun på Brattebø.

Saksopplysninger:

Det er iht bestilling fra rådmannen og godkjent økonomiplan planlagt å bygge 18 småhus i 2017. Utfordringen har vært å finne egnede tomter som kan nyttes til formålet. I ØP-plan er Hana nord planlagt som et aktuelt område, dette er skrinlagt og Sandnes Eiendomsselskap KF har i samarbeid med Sandnes Tomteselskap KF kommet frem tomt på Brattebø kan nyttes som en alternativ tomt. Tomten er regulert til 4 stk småhus. Det er ønskelig at alle 4 bygges samtidig for å få en effektiv fremdrift og god økonomi i prosjektet.

Det er utarbeidet et romprogram av en byggeprogramkomite`

Byggeprogramkomité

Frode Otto Fagstab Levekår

Tove Steine Asplan Viak AS

Morten Braut Prosjektleder, Sandnes Eiendomsselskap KF

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

Romprogram

SMÅHUS	Areal	Merknader
Størrelse småhus pr stk	38	
Sum 4 stk småhus	152m2	

Vurderinger:

Behovsvurdering

Det er mange i Sandnes kommune som har behov for småhus. Rådmannen har lagt opp til at det i tillegg til prosjektnr. 2601900 der en legger opp til at det skal bygges 2 småhus pr år, skal bygges små tun med inntil 5-6 småhus. Per dags dato er det 64 personer som står på venteliste for å få en boplass. 50 av disse har utfordringer knyttet til rus. Av disse er 18 vurdert å ha behov for småhus.

Det har vært utfordrende for Sandnes Eiendomsselskap KF å finne egnede tomter til disse prosjektene. Vi ligger etter både på fremdrift og antall. Det er frem til nå i kommunen bygget 9 småhus og det planlegges parallelt med dette prosjektet å bygge 5 småhus til med ferdigstilling i 2018 (Kleivane og Dybingen) i prosjektnummer 2601900.

Utendørsanlegg

Utearealene skal opparbeides med en kvalitet som gjør at det kreves lite vedlikehold. Småhusene ligger like ved en vei og tett opp til bebyggelse, så det er viktig at det fremstår ryddig og rent. Det skal være en egen plan på søppel håndtering og vedlikehold.

Det skal opparbeides parkering iht gjeldende reguleringsbestemmelser.

Beliggenhet

Plasseringen på Bratlebø er sentral i forhold til turveier, gang- og sykkelstier og med god kollektiv dekning.

Det er også kort vei til butikk og Bogafjell bydelssenter. Byggeprogramkomiteen mener dette er en hensiktsmessig og sentral plassering.

Tomtesituasjonen

Det er i samarbeid med arkitekt utarbeidet egen reguleringsplan ut fra de forutsetninger som ligger i romprogrammet. Tomten er flat og med god utsikt og gode solforhold. Det er lagt opp til to vertikaldelte småhus på denne tomten.

Det vil bli utarbeidet støyrapport 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. Det vurderes skjerming av uteområdene i stedet for støyskjerm.

Byggekonsept

Entreprenørene kan selv velge byggemetode ut fra tegningene og funksjonsbeskrivelsen. Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF legges til grunn ved utsendelse av entreprisen. Det skal brukes materialer av robust og høy kvalitet.

Investeringskalkyle

Det er avsatt 2,222 mill kr per småhus i dette prosjektet.

Prosjektet er enda ikke sendt ut på anbud, men ut fra det grunnlaget vi nå har, er dette kalkulert til 11,2 mill kroner. Dette gir 2,8 mill kr per bolig. Erfaringen til nå viser at bevilgningene til dette formålet er satt for lavt. Både selve byggeriet, tomteervervelse m/tilhørende infrastruktur høyere enn forutsatt. Anbefalingen fra SEKF er å oppjustere bevilgning for prosjektet til 11,2 mill kr. Det gjøres allikevel oppmerksom på at en ikke kjenner endelig kostnadsramme for prosjektet før pris er innhentet.

Fremdrift

En legger opp til oppstart av byggearbeidene i 2017 med en ferdigstilling av de fire boligene i løpet av 2018.

Entrepriseform

Anbefaling fra SEKF er å benytte modifisert totalentreprise som entrepriseform i prosjektet. 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.

Forslag til vedtak:

1. Byggeprogram iht. beskrivelse godkjennes og prosjektet lyses ut på anbudskonkurranse under forutsetning av at prosjektet er fullfinansiert.
2. Ny kalkyle for prosjektet på 11,2 mill kroner for 4 småhus foreslås innarbeidet i økonomiplan 2018-2021.
3. Prosjektet utvikles og ferdigstilles i løpet av 2018.
4. Saken oversendes rådmannen for videre behandling.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 29.03.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder