

Arkivsak-dok. 046 - 19

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av:

Møtedato: 03.04.19

Sandnes Eiendomsselskap KF

K0 prosjektnummer 2500406 - 2 st. småhus på Bogafjell.

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2018-2021, ble det vedtatt å avsette midler til 2 stk. småhus pr år.

Prosjekt	Budsjett	Bevilget i økonomi plan 2018-2021	2018	2019	2020	2021
Prosjektnr: 2500406 Ansvar: 30 Tjeneste: 2650	8,4 MNOK	38,1	12,9	8,4	8,4	8,4

Saksopplysninger:

Det er i henhold til bestilling fra rådmannen og godkjent økonomiplan ønskelig å bygge 2 stk. småhus pr år.

Sandnes Eiendomsselskap KF har i samarbeid med Sandnes Tomteselskap KF kommet frem til at det kan bygges på tomt BK1 på Bogafjell. Tomten er regulert til 2 stk. småhus som bygges samtidig for å få en effektiv fremdrift og god økonomi i prosjektet.

Det er utarbeidet romprogram av byggeprogramkomite.

Byggeprogramkomité

Frode Otto	Fagstab Levekår
Rita Sele	Boligtjenesten
Grethe Krogedal	Aros Arkitekter 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.	40	
Sum 2 stk. småhus	80m2	

Vurderinger:

Behovsvurdering

Det er flere i Sandnes kommune som har behov for småhus. Rådmannen har lagt opp til at det skal bygges 2 stk pr år, i tillegg skal det bygges små tun med 5-6 småhus. Pr dags dato så er det 64 personer som står på venteliste for å få en boplass. 30 - 40 stk. av disse har behov for robuste botilbud som dermed gir et behov for ca. 20 stk. nye småhus.

Det har vært utfordrende for Sandnes kommune å finne egnede tomter til disse prosjektene noe som har medført at en ligger etter både med hensyn til fremdrift og omfang. Det er frem til nå bygget 9 småhus i kommunen mens det i tillegg ferdigstilles 6 stk i 2019 (Brattebø og Dybingen).

Eksisterende småhus

På Bogafjell eksisterer det allerede 2 småhus som tidligere ble bygget for midlertidig bruk. De 2 småhusene er plassert på (f_UT2) og (BB1) i reguleringsplan vist i vedlegg 1. Disse skal fjernes og

erstattes av 2 nye permanente på ny tomt (BK1) som gjøres i forbindelse med utbygging av boligfelt «Bogafjell G4».



Utendørsanlegg

Utearealene skal opparbeides med en kvalitet som gjør at det kreves lite vedlikehold. Småhusene vil ligge langs Buggelandsbakken like ved Kreativ Barnehage og fremtidig bolig bebygging (Bogafjell G4). Viktige element her er at innsyn mellom barnehage og boliger ivaretas på en god måte samtidig med at tomten fremstår som ryddig og reint. Det skal være en egen plan på søppel håndtering og vedlikehold.

Det skal opparbeides parkering i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.

Beliggenhet

Plasseringen på Bogafjell er sentralt 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 ligger i helning mot øst og med god utsikt og gode solforhold. Det er lagt opp til to småhus på tomten.

Det er utarbeidet støyrapport for tomten BK1 i forbindelse med trafikk fra Buggelandsbakken. Beregninger viser at småhusene i all hovedsak vil få støynivå under nedre grense for gul støysone. Det vil ikke være nødvendig med skjermingstiltak mellom boliger og vei. Eventuelle støytiltak av fasade vil bli vurdert.

SEKF har mottatt forslag til avtale om kjøp av tomt gnr. 51, bnr. 63 fra Tomteselskapet. Tomten er i dag ubebygget (rå-tomt) og må opparbeides med innkjørsel, vei, parkering og teknisk infrastruktur.

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

Dette prosjektet kommer inn under boligsosialt handlingsprogram i økonomiplan 2018-2021. Det er avsatt en årlig rullering på 8,4 MNOK fra 2019 til 2021 for 2 stk småhus pr. år.

Prosjektet er ikke sendt ut på anbud, men ut fra det grunnlaget vi nå har, er prosjektet beregnet til ca. 7 MNOK. Dette er innenfor rammen av 2 stk småhus til 8,4 MNOK pr år frem til 2021

Rammen på 8,4 MNOK opprettholdes videre til neste fase som blir K2. Når pris fra entreprenør foreligger, vil kostnad bli endelig justert.

Fremdrift

En legger opp til å ha småhusene klar i løpet av Q2 2020.

Entrepriseform

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.

Administrasjon vil anbefale kontrahering i modifisert totalentreprise.

Forslag til vedtak:

1. Byggeprogram iht. beskrivelse godkjennes og prosjektet sendes på anbud.
2. Prosjektet utvikles og ferdigstilles i løpet av 2020.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 27.03.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

- Plankart 2015 106