



Arkivsak-dok. 139-19

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

18.12.2019

Revidert byggeprogram (K0) for Boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, 8 boenheter i Olsokveien - prosjektnr. 21034

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2019-2022, sak 145/18, ble det vedtatt å avsette midler til Boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, 8 boenheter i Olsokveien.

Prosjekt	Budsjett	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
Prosjektnr: 21034	46 300	2 000	7 500	15 000	21 800	
Ansvar:						
Tjeneste:						

I denne saken legges frem forslag til byggeprogram og revidert kalkyle (K0) for PU Boliger i Olsokveien.

Saksopplysninger:

Det ble lagt frem K0 i styremøte i SEKF, 20.02.2019, sak 017-19. Prosjektet har vært ute på åpen anbudskonkurranse i henhold til K0. Det kom inn 7 tilbud. Konkurransen ble avlyst pga for stort avvik på pris i forhold til bevilgning, og at ingen av tilbyderne tilfredsstilte kvalifikasjonskravene gitt i konkurransen.

Det legges frem revidert K0 med samme romprogram, men med revidert økonomisk ramme for prosjektet.

Iht. økonomireglement for Sandnes kommune pkt. 7.6.3.1 skal K0-byggeprogram utarbeides for alle investeringsprosjekt etter programfasen og beskrive følgende elementer:

Forutsetninger, funksjoner, romprogram, framdriftsplan, revidert kostnadskalkyle, entreprisreform og konkurranseform.

- Forutsetninger:

Det skal bygges PU Boliger i Olsokveien for å kunne tilby de som står på venteliste en plass å bo. Det er pr dags dato 35 stk. på venteliste på omsorgsboliger med heldøgnsbemanning. Eksisterende bebyggelse i Olsokveien er fraflyttet og etablert i ny avlastningsbolig i Skaarlia. Bygningsmassen og er i så dårlig tilstand at det må rives. Bygget er ikke tilpasset dagens tekniske forskrifter og krav.

- Funksjoner:

Bygget skal bestå av 8 leiligheter med tilhørende personalbase og felles rom. Det er tilrettelagt for de krav som husbanken, arbeidstilsynet og tekniske forskrifter, stiller til slike bygg. Uteområdet og bygget skal være universelt utformet. Prosjektet har fått forhåndsgodkjenning hos Husbanken.

- Romprogram:

Iht. økonomireglement for Sandnes kommune pkt. 7.6.3.2 skal det utnevnes en byggeprogramkomite i samsvar med gjeldende rutiner for kommunale byggesaker.

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Navn	Funksjon	Firma
Morten Braut	Prosjektleder	SEKF
Andres Krogedal	Hovedverneombud	Sandnes kommune
Grethe Rettedal	BHT	Sandnes kommune
Frode Otto	Levekår	Sandnes kommune
Helene Lustrup	Arkitekt	Asplan Viak AS
Idar Flåto	Representant for leietaker	Sandnes kommune
Gro Kristoffersen	EFF	Sandnes kommune

Romprogram

LEILIGHETER	Areal	Merknader
Leilighet 8stk a ca 60 kvm	480	Leilighet størrelsen variere litt pga ulik utforming og tilpasning til brukerne.

Totalt	480 m2	
FELLESOMRÅDER		
Fellesstue med kjøkkenkrok	50	
Aktivitetsrom	20	
Utebod carporter og sykkel parkering		Uisolert
HWC	6	
Totalt	76 m2	
PERSONALOMRÅDE		
Personalbase	34	
Kontor 2 stk a 9 kvm	18	
Nattevakt	11	
Medisinrom	6	
Vaskerom/BK	5	
Garderobe 2 stk	30	
RWC med dusj	5	
Lager/data	16	
Kopi/IT	14	
Totalt	139 m2	
Sum hele bygget	695m2	

Energi

Bygget skal være iht passivhusstandard NS 3701. Det vil bli vannbåren gulvvarme med varmeveksler vann/vann.

Se LCC beregning for mer info

LCC energiløsninger Olsokveien - nbygging													
Energi		20 000											
	Okt	60											
	Nov	85											
	Des	100											
	Jan	100											
	Feb	100											
	Mar	80											
Prisøkning effektled		5,0 %											
Prisøkning nettleie		2,5 %											
Prisøkning energiledd		15 %											
Kalkulasjonsrente		5,0 %											
Økonomisk avskrivningstid teknisk		20 år											
Økonomisk avskrivningstid bygghør/anleggsbidrag		40 år											
Tilført energi uten avgift fra sol ca 30% av behovet på 221000 kWh/år													
Løsning	Enhet	Vp/tekkjel 2019	Vp/tekkjel 2025	Vp/tekkjel 2031	Vp/tekkjel 2036	Biogass 2019	Biogass 2025	Biogass 2031	Biogass 2036	Vp/solcelle/EIK 2019	Vp/solcelle/EIK 2025	Vp/solcelle/EIK 2031	Vp/solcelle/EIK 2036
Energi													
Dekning grunnlast	%	90 %	90 %	90 %	90 %	100 %	100 %	100 %	100 %	90 %	90 %	90 %	90 %
Dekning spisslast	%	10 %	10 %	10 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Virkningsgrad grunnlast	%	300 %	300 %	300 %	300 %	85 %	85 %	85 %	85 %	500 %	500 %	500 %	500 %
Virkningsgrad spisslast	%	98 %	98 %	98 %	98 %	85 %	85 %	85 %	85 %	98 %	98 %	98 %	98 %
Tilført grunnlastbehov	kWh/år	6 000	6 000	6 000	6 000	23 529	23 529	23 529	23 529	3 600	3 600	3 600	3 600
Tilført spisslastbehov	kWh/år	2 041	2 041	2 041	2 041	-	-	-	-	2 041	2 041	2 041	2 041
Totalt tilført energi	kWh/år	8 041	8 041	8 041	8 041	23 529	23 529	23 529	23 529	5 641	5 641	5 641	5 641
Energi													
Energi	NOK/kWh	0,52	0,57	0,62	0,68	1,10	1,20	1,32	1,44	0,36	0,39	0,43	0,47
	NOK/kWh	0,21	0,24	0,28	0,33	-	-	-	-	0,15	0,17	0,20	0,23
	NOK/år	5 870	6 530	7 270	8 100	25 882	28 301	30 945	33 837	2 877	3 202	3 566	3 974
Effektled	NOK/kWh	80	107	144	193	0	0	0	0	80	107	144	193
	NOK/år	42 000	56 284	75 426	101 078	-	-	-	-	42 000	56 284	75 426	101 078
Fastledd (marginal)	NOK/år	-	-	-	-	9 000	9 000	9 000	9 000	-	-	-	-
Totalt energikostnad per år	NOK/år	47 870	62 814	82 696	109 178	34 882	37 301	39 945	42 837	44 877	59 486	78 992	105 052
Kapitalkostnader													
Investering teknisk	NOK	750 000		300 000		600 000		200 000		1 000 000		300 000	
Investering bygghør	NOK	450 000				450 000				450 000			
Anleggsbidrag	NOK	-				1 500 000				-			
Total investering	NOK	1 200 000		300 000		2 550 000		200 000		1 450 000		300 000	
Totalt kapitalkostnad per år	NOK/år	86 407	86 407	110 480	110 480	161 788	161 788	177 836	177 836	106 468	106 468	130 541	130 541
Forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV)													
FDV teknisk	%	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %
	NOK/år	2 625	2 625	2 625	2 625	1 500	5 000	5 000	5 000	2 625	2 625	2 625	2 625
FDV bygg og rør	%	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	
	NOK/år	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	
Totalt FDV per år	NOK/år	4 875	4 875	4 875	4 875	3 750	7 250	7 250	7 250	4 875	4 875	4 875	4 875
Total årlig kostnad for energiforsyning	NOK/år	139 152	154 096	198 051	224 533	200 420	206 339	225 032	227 924	156 220	170 828	214 407	240 468
Spesifikk energipris	øre/kWh	696	770	990	1123	1002	1032	1125	1140	781	854	1072	1202

Miljø og klimaplan

Miljø og klimaplan for Sandnes kommune stiller krav om at vi skal vurdere alternative løsninger på energi på kommunale formålsbygg. Det skal her benyttes varmepumpe med brønnboringer, supplert med solceller på taket. Andre alternativer med påkobling til gass og fyrkjel på Ganddal skole er vurdert, men kostnadene er for høye.

Grunnundersøkelser

Det er ikke utført grunnundersøkelser på tomten. Det står bygningsmasser på tomten og det er ingen erfaringer med uforutsette grunnforhold. Rivning av eksisterende bebyggelse vil være en del av entreprisen.

Tomtesituasjonen/Regulering

Plan 201718 er behandlet i Bystyret 17.06.2019, sak 74/19. Bebyggelsen som står på dagens tomt er bygget i strid med formålet i gammel reguleringsplan. Det har derfor vært viktig i planprosessen å endre formålet på planområdet og ta hensyn til nabobebyggelsen. Det har vært en krevende prosess å få den nye bygningsmassen tilpasset omkringliggende bebyggelse. Reguleringsplanen legger sterke føringer for hvordan prosjektet skal bygges og gjør at vi har liten fleksibilitet i prosjektet. Vi har vært nødt til å utarbeide tegninger på bygget for å kunne regulere tomten. Det har under hele prosessen vært ett kompromiss mellom sol, utsikt og funksjonalitet til bygget.

Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er signert utbyggingsavtale med Sandnes kommune. Forpliktelsene i utbyggingsavtalen er lagt inn i denne k0.

Tekniske planer

Rammeplan for VA er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen. Det er krav om åpne løsninger på overvannshåndtering på tomten. Det gjør at opparbeidelsen av uteområdet er omfattende. Det er også lagt inn krav om nedgravde søppel containere.

Utendørsanlegg

Uteområdet må være universelt utformet for å kunne tilfredsstillere kravene som Husbanken stiller. Det må være rullestolrampe fra p - plasser og opp til alle inngangsdørene på boligene. Alle leilighetene har private uteoppholds plasser i tillegg til felles arealer. Det er laget en utendørsplan som legges ved anbudet.

Inventar

Det er budsjettert med innredning av fellesrom og personaldel. Leilighetene må beboerne selv innrede med løst inventar. Det er lagt opp til velferdsteknologi tilpasset hver enkelt bruker. Det er gjort for å holde driftskostnadene med betjening på bygget nede. Det er også lagt opp til at det kan installeres takheiser på hver enkelt leilighet.

Nødnettsdekning og mobildekning

Det er god mobildekning i området. Bygget er ikke så tett og kompakt at det skal være ett problem med dekning inne i bygget. Det legges opp til wifi, noe som gjør at nettverket eventuelt kan brukes til å ringe med.

- Framdriftsplan

Beskrivelse	Fra	Til
K0	Desember 2019	
Anbudskonkurranse	Februar 2020	
K2	April 2020	
Kontraktsinngåelse	Mai 2020	
Oppstart byggearbeider	August 2020	
Overtagelse av bygget	Desember 2021	
Prøvedriftsperiode	Fra overtakelse	

- Revidert kostnadskalkyle

Prosjektet har vært ute på anbud og ble avlyst pga for høy pris i forhold til rammene som var avsatt i prosjektet, samt at ingen av tilbyderne tilfredstilte kvalifikasjonskravene satt i konkurransen. Det er valgt å sende ut en markedsanalyse for å få avdekket hvor det er mulig å redusere kostnadene på prosjektet. Vi har fått tilbakemelding på følgende punkter.

Materialvalg og arkitektløsninger på bygget:

Det er valgt å ta hensyn til innspillene på det som ikke gir økte drifts- og vedlikeholdskostnader. Beskrivelsen på materialer på overflatene er revidert etter innspill fra tilbyderne. Reguleringsplanen gir strenge føringer på hvordan boligene skal utformes for å være til minst mulig sjenanse for naboer i forhold til sol og utsikt. Det vil derfor ikke være mulig å omprosjekttere hele bygget for å forenkle planløsningen og utformingen av bygget. Romprogrammet kan ikke reduseres da det er krav fra husbanken og arbeidstilsynet på størrelsen på rommene.

Løsninger på tekniske anlegg:

Vedtatte PA (prosjekteringsanvisninger) for SEKF er brukt. Det er også valgt noen løsninger tilpasset brukergruppen innenfor velferdsteknologi. Dette er gjort med tanke på å klare å holde bemanningen på et minimum og for å gjøre at brukerne klarer seg mest mulig selv. Valgte løsninger på varmeanlegget er gjort for å holde driftskostnadene nede.

Tomtearbeid og tekniske løsninger på overvannshåndtering:

Dette er prosjektert og bygget iht. de kravene som er stilt i reguleringsplanen og godkjente tekniske planer. Det er krav til at all overvannshåndtering skal foregå på overflatene. Det er en dyr løsning, men det er nødvendig ut fra kapasiteten på overvannsledningene i området. Det er i tillegg krav til at utomhusanlegget skal være universelt utformet.

Generelt:

Det er på denne tomten en høy utnyttelse og komplisert bygningskropp. Det ble valgt å ikke bygge p - kjeller pga at det ville gitt alt for høye kostnader på prosjektet. Tidligere kalkyler har ikke klart å ta opp kompleksiteten i bygningsmassen. Markedet har sagt hva de må ha for å bygge dette og de har kommet med innspill til kostnadsreducerende tiltak. I den grad det er mulig, så har en tilpasset prosjektet til de innspill markedet har gitt oss.

Post	Beskrivelse	4B	K0
Sum 1-6	Huskostnad		
7	Utendørsanlegg		
Sum 1-7	Entreprenørkostnad		
8	Generelle kostnader		
Sum 1-8	Byggekostnad		
9	Spesielle kostnader		
Sum 1-9			
10	Marginer		
Sum	Prosjektkostnad	46,3	53,2

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 videretildes.

Husbanken har innvilget søknad om investeringstilskudd på kr 1 707 000 per bolig begrenset oppad til 45% av anleggskostnadene.

Universell utforming

Det er krav om universell utforming ved bygging av boliger samt tilkomst til felles areal. Det gjør at uteområdet og boligene må prosjekteres før det kan sendes ut på anbud. Hovedgrunnen til behovet for så grundig prosjektering før konkurranse, er selv reguleringsplanprosessen samt krav i reguleringsplanen.

Entrepriseform

Planprosessen har krevd at vi skulle tegne bygget og vise bygningsmassen og fasadene. Det er gjort med tanke på sol og utsikt for omkringliggende bebyggelse. I tillegg så har Husbanken stilt som krav at alt må tegnes for å kunne gi tilsagn på Husbankstøtte.

Detaljeringsgraden på prosjektet er så høy at det anbefales at det legges ved entreprisgrunnlaget og sendes ut som totalentreprise iht NS8407.

Ett så grundig gjennomarbeidet konkurransegrunnlag gjør at entreprenørene kan gi pris uten store kostnader.

Konkurransform.

Entreprisen blir sendt ut som åpen anbudskonkurranse. Tildelingskriteriene er pris, kompetanse og kvalitet. Ved å velge åpen konkurranse så oppnår en riktig kvalitet til best pris.

Vurderinger:

Tilbudene som kom inn ved utlysning av boligene i Olsokveien viste at de ikke kunne bygges innenfor rammene gitt i K0 i sak 148/18. For å identifisere om det var forhold ved konkurransegrunnet som var unødvendig kostnadsdrivende, ble det gjennomført en markedsundersøkelse blant tilbyderne. Tilbakemeldingene er gjennomgått og hensyntatt der vi mener det er formålstjenlig. Dette har imidlertid kun gitt små endringer i kostnadsbildet.

Rammer gitt ut fra behov, krav i reguleringsplan samt krav fra Arbeidstilsyn og Husbanken gjør at det ikke er rom for noen større endringer på prosjektet.

Daglig leder anbefaler at prosjektet lyses ut på ny med budsjetttramme på 53,2 MNOK.

Forslag til vedtak:

- Byggeprogram iht. beskrivelsen godkjennes.
- Prosjektet utvikles og ferdigstilles i løpet av 2021.
- Prosjektet gjennomføres i byggherrestyrt totalentreprise NS 8407.
- Prosjektet lyses ut som åpen anbudskonkurranse med evaluering på pris, kompetanse og kvalitet.
- Prosjektet godkjennes med en budsjetttramme på 53,2 MNOK.
- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg: **Vedlegg 1:** Plantegninger, fasadetegninger og utomhusplan