



Arkivsak-dok. 017-19

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

20.02.2019

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 Ansvar: Tjeneste:	46 300	2 000	7 500	15 000	21 800	

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

Saksopplysninger:

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 for omsorgsboliger med heldøgnsbemanning.

Eksisterende bebyggelse i Olsokveien er fraflyttet, 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 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

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 passiv hus standard NS 3701. Det vil bli vannbåren gulvvarme med varmeveksler vann/vann.

Se LCC beregning for mer info

LCC energiløsninger Olskreien																	
Energi	180 000 kWh/år																
Effekt	60 kW msk måned																
	85 kW msk måned																
	100 kW msk måned																
	100 kW msk måned																
	100 kW msk måned																
	80 kW msk måned																
Prisøkning effektivitet	5,0 %																
Prisøkning nettotilfø	2,5 %																
Prisøkning energiledd	1,5 %																
Kalkulasjonsrente	5,0 %																
Økonomisk avskrivingsfrist teknisk	20 år																
Økonomisk avskrivingsfrist bygg/teknologibidrag	40 år																
	0																
Lesning	Ehnet	2020	2024	2030	2035	2020	2024	2030	2035	2020	2024	2030	2035	2020	2024	2030	2035
Energi																	
Dekning grunnlast	%	80 %	80 %	80 %	80 %	100 %	100 %	100 %	100 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %
Dekning spisslast	%	20 %	20 %	20 %	20 %	0 %	0 %	0 %	0 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %
Virkningsgrad grunnlast	%	250 %	250 %	250 %	250 %	85 %	85 %	85 %	85 %	300 %	300 %	300 %	300 %	300 %	300 %	300 %	300 %
Virkningsgrad spisslast	%	38 %	38 %	38 %	38 %	85 %	85 %	85 %	85 %	300 %	300 %	300 %	300 %	300 %	300 %	300 %	300 %
Tilrett grunnlastbehov	kWh/år	57 600	57 600	57 600	57 600	211 765	211 765	211 765	211 765	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000
Tilrett spisslastbehov	kWh/år	36 735	36 735	36 735	36 735	-	-	-	-	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Totalt tilrett energi	kWh/år	34 335	34 335	34 335	34 335	211 765	211 765	211 765	211 765	60 000	60 000	60 000	60 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Tilrette energi uten avgift/for sol antar 50000 kWh														50 000	50 000	50 000	50 000
Energi																	
Energi	NOK/kWh	0,35	0,38	0,42	0,46	1,05	1,08	1,08	1,15	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
	NOK/år	0,21	0,24	0,28	0,33	1,05	1,08	1,08	1,15	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
	NOK/år	52 827	59 076	66 113	74 062	222 353	228 706	228 706	243 523	25 200	25 200	25 200	25 200	4 200	4 200	4 200	4 200
	NOK/år	80	107	144	193	0	0	0	0	90	107	144	193	8	10	14	19
	NOK/år	42 000	56 284	75 426	101 078	-	-	-	-	42 000	56 175	75 600	101 325	4 200	5 280	7 350	9 375
	NOK/år	-	-	-	-	8 268	8 268	8 268	8 268	8 268	8 268	8 268	8 268	8 268	8 268	8 268	8 268
Totalt energikostnad per år	NOK/år	34 827	115 360	141 544	175 160	230 621	236 974	236 974	251 737	75 468	83 643	109 068	134 739	16 668	17 718	19 818	22 443
Kapital																	
Investering teknisk	NOK	550 000		150 000		450 000				350 000		100 000		1 000 000		100 000	
Investering bygg/tekn	NOK	2 000 000		250 000		2 000 000				2 000 000		250 000		2 000 000		250 000	
Anleggsgjeld	NOK					1 000 000											
Total investering	NOK	2 550 000		400 000		3 450 000				2 350 000		350 000		3 000 000		100 000	
Totalt kapitalkostnad per år	NOK/år	160 630	160 630	187 236	187 236	210 344	210 344	210 344	210 344	144 641	144 641	167 235	167 235	196 739	196 739	204 823	204 823
Ferdvalgs-, drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV)																	
FDV teknisk	%	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
	NOK/år	1 325	1 325	1 325	1 325	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125	1 125
FDV bygg og anlegg	%	0,55 %	0,55 %	0,55 %	0,55 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
	NOK/år	11 000	11 000	11 000	11 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Totalt FDV per år	NOK/år	12 325	12 325	12 325	12 325	11 125	11 125	11 125	11 125	11 125	11 125	11 125	11 125	11 125	11 125	11 125	11 125
Totalt årlig kostnad for energiforsyning	NOK/år	268 442	288 375	315 153	348 755	452 630	453 043	453 043	473 866	231 234	245 403	287 428	290 559	224 532	225 642	235 766	230 367
Spesifikk energipris	prøt/kWh	143	161	175	194	251	255	255	263	128	136	160	161	125	125	131	128

Miljø og klimaplan

Miljø og klima plan 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 enten direkte eller via Ganddal skole er vurdert, men kostnadene er for høye.

Det er valgt å bruke tre på største delen av bygget. Det er gjort for å ha minst mulig CO2 avtrykk på byggeriet.

Grunnundersøkelser

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

Kulturminner

Det er i planprosessen ikke avdekket noen kulturminner innenfor planområdet.

Tomtesituasjonen/Regulering

Tomten er under regulering. Plan 201718 er 1. gangs behandlet i UBU, 5. desember 2018. Bebyggelsen som står på dagens tomt er bygget i strid med formålet i gjeldende reguleringsplan. Det har derfor vært viktig i planprosessen å endre formålet på planområdet og ta hensyn til nabo bebyggelsen. 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 svært liten fleksibilitet i prosjektet. Vi har vært nødt til å utarbeide tegninger på bygget for å kunne regulere tomten.

Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utarbeidelse av utbyggingsavtale er ikke startet opp enda. Rekkefølgekravene som ligger inne i planen er med i kalkylen på prosjektet.

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 søppelcontainere på tomten. Det vil også gi naboene muligheten til å knytte seg på det anlegget.

Utendørsanlegg

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

Inventar

Det er budsjettet med innredning av felles rom og personaldel. Leilighetene må beboerne selv innrede med løst inventar. Det er lagt opp til velferdsteknologi tilpasset hver enkelt bruker. Det er gjort med tanke på at driftskostnadene med betjening på bygget skal holdes nede. Det er også lagt opp til at det kan installeres takheiser på hver enkelt bolig.

Nødnettsdekning og mobil dekning

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

- Framdriftsplan

Beskrivelse	Fra	Til
K0	Februar 2019	
Anbudskonkurranse	Mai 2019	
K2	Juni 2019	
Kontraktsinngåelse	August 2019	
Oppstart byggearbeider	Oktober 2019	
Overtagelse av bygget	Juni 2021	
Prøvedriftsperiode	Fra overtakelse	

- Revidert kostnadskalkyle

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	46,3

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 videretildeles. Rammen for tilskuddet er ihht. Statsbudsjettet for 2014 for omsorgsboliger med fellesareal, begrenset oppad til kr 1 530.000 pr boenhet.

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. Det er reguleringsplan prosessen som har krevd at vi må prosjektere så grundig.

- Entreprieseform

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 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.

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

- Konkurransereform.

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:

Det er lagt så strenge føringer for prosjektet fra overordnede myndigheter og andre involverte at det ikke er rom for noen større endringer på prosjektet.

Usikkerhetsmomentene i prosjektet er avklart underveis i prosjektet. Det bør være trygt innenfor rammene for pris og fremdrift.

Forslag til vedtak:

- Byggeprogram iht. beskrivelsen godkjennes.
- Prosjektet utvikles og ferdigstilles tidlig i 2021.
- Prosjektet gjennomføres i byggherreutviklet totalentreprise NS 8407.
- Prosjektet lyses ut som åpen anbudskonkurranse med evaluering på pris, kompetanse og kvalitet.
- Prosjektet godkjennes med en budsjetttramme på 46,3 MNOK.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 14.01.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1: Plantegninger, fasadetegninger og utomhusplan