Arkivsak-dok. 17 - 16 

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.03.2016

**K0-byggeprogram for bofellesskap for personer med psykiske lidelser, 12 plasser**

**Bakgrunn for saken:**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2016-2019, ble det vedtatt å avsette midler til Bofellesskap for personer med psykiske lidelser, 12 stk. Prosjektnummer 21033.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget i økonomiplan 2016-2019** | **2016** | **2017** | **2018** |
| Prosjektnummer: 21033  Ansvar: 30  Tjeneste: 2653  Tilskudd: Husbanken | 50 MNOK  -18, 36 MNOK | 50 | 1 | 24 | 25 |

**Saksopplysninger:**

I BS-sak 119/15, ØP2016-2019, har Bystyret vedtatt å bygge bofelleskap for 12 personer med psykiske lidelser. Sandnes Eiendomsselskap KF har januar 2016 fått bestilling fra rådmannen på prosjektet.

## *«L28: Bofellesskap for personer med psykisk lidelse, 12 plasser*

*Status IK: Planlagt byggestart 2017, forventet ferdigstilt 2018*

*Etter at betalingskrav i forhold til utskrivningsklare pasienter fra sykehuset trer i kraft i 2017, har en behov for plasser til å motta disse pasientene i kommunen. Dette bofellesskapet vil være ferdig til 1. januar 2018.».*

Det er i bestilling fra rådmannen ikke tatt stilling til tomt for prosjektet og Sandnes Eiendomsselskap KF vil derfor som en del av bestillingen vurdere tomtealternativer kommunen besitter, kjøpe tomt eksternt og hvis så er ta stilling til om tomt skal anskaffes alene eller som del av en komplett anskaffelse der utbygger kan tilby tomt.

Det er oppnevnt en byggeprogramkomite` som har utarbeidet romprogram for prosjektet.

**Byggeprogramkomité**

Frode Otto Fagstab Levekår

Morten Braut Prosjektleder, Sandnes Eiendom KF

Trude Lønning Leder Mestringsenheten

Andres Krogedal Hovedverneombud

Grethe Rettedal Bedriftshelsetjenesten

Anne Bente Egeland Verneombud

Romprogram

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LEILIGHETER** | **Areal** | **Merknad** |
| Leilighet a 12 stk. med egen terrasse. | 50 | + utvendig bod |
| Stue/kjøkken |  |  |
| Soverom |  |  |
| Bad |  |  |
| Innvendig bod |  |  |
| Entre |  |  |
| **Totalt** | **600 m2** |  |
| **FELLESOMRÅDE** |  |  |
| Fellesstue med kjøkkenkrok | 50 |  |
| HWC | 5 |  |
| **Totalt** | **55 m2** |  |
| **PERSONALOMRÅDE** |  |  |
| Personalbase | 25 |  |
| Kontor 2 stk. a 9 m2 | 18 |  |
| Nattevakt | 9 |  |
| Medisinrom | 4 |  |
| Vaskerom/BK | 5 |  |
| Garderobe 2 stk. a 15 m2 | 30 |  |
| RWC med dusj | 5 |  |
| Lager/data a 2 stk. | 16 |  |
| **Totalt** | **112 m2** |  |
| **Sum hele bygget** | **767m2** |  |

**Vurderinger:**

Behovsvurdering

Det er stort behov for boliger for personer med psykiske lidelser i Sandnes kommune. Det er per dags dato en underdekning på rundt 20 plasser. Målgruppen er personer som er i institusjon, hjemmeboende og enkelte som har egen bolig, men trenger høyere omsorgsnivå. Staten har varslet at det skal innføres betalingsplikt for utskrivningsklare pasienter innen psykiatrien på lik linje med somatikken. Dette vil øke presset på kommunalt tilrettelagte boliger.

Boligsosial handlingsplan 2008-2015, punkt 6.4.2 Psykiske lidelser, beskriver kommunens behov:

*«Når bofellesskapet i Vatnekrossen er etablert i 2009 vil det fortsatt være et udekket behov for ca. 20 enheter i omsorgsbolig. Målgruppa er personer som er i institusjon, hjemmeboende og enkelte som har egen bolig, men trenger høyere omsorgsnivå.*

*Blant de 20 har flertallet kombinasjonslidelse rus/psykiatri (11-12). Det trengs derfor bofellesskap rus-psykiatri. Blant de som er i institusjon kan det være aktuelt å vurdere samarbeidsløsninger 1. og 2. linje.*

*Framover – fra 2010 - er det sannsynlig med en årlig tilvekst på 3 personer med behov for omsorgsbolig psykisk helse.*

*De yngste: Som vist i pkt. 6.3.2.inngår ofte psykisk lidelse når en har sammensatte hjelpebehov. For noen av disse kan tilrettelagte løsninger i tilknytning til/nærheten av etablerte tilbud være aktuelt. I prosjektet unge under 25 år vil målgruppens situasjon og behov for tjenester bli gjennomgått, og behov for tiltak vil bli beskrevet.»*

Det er på bakgrunn av denne vurderingen en nå planlegger en bofelleskapsløsning med plass til 12 personer med psykiske lidelser.

Byggeprogram

I forslag til byggeprogram, er det lagt opp til 12 boenheter, personalbase og fellesfunksjoner. Det skal bygges som tradisjonelle leiligheter med alle funksjoner som byggeforskriftene krever.

Fellesfunksjonene skal være en samlingsplass for beboerne og inneholde ett kjøkken og TV-rom.

Personaldelen består av 2 kontorer, personalbase, soverom for nattevakt og garderober for begge kjønn. Personaldelen har egen inngang og skal være adskilt fra beboerne. Arbeidstilsynet sine krav til arbeidsplasser skal følges.

Areal og funksjonsprogram vil bli utformet etter Husbankens *”veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem (rom for trygghet og omsorg)”*, og erfaringer fra andre boliger. Det blir lagt vekt på å finne gode og funksjonelle løsninger for brukerne.

Det foreslås at tilbyderne vil bli evaluert ut fra pris, plassering i forhold til sentrum, estetikk og funksjonalitet på det prosjektet som de tilbyr. Det vil sitte arkitekt i juryen for bedømmelsen.

Utendørsanlegg

Det legges ikke krav til felles uteoppholdsarealer på dette prosjektet, men det skal være egne terrasser til beboerne.

Det stilles krav om 11 p-plasser og 2 HC-plasser tilknyttet til Bofellesskapet. Det skal også legges opp til sykkelparkering. Dette skal ivareta både beboer- og ansattparkering for bygget.

Beliggenhet

Sandnes Eiendomsselskap KF kommet frem til at dette prosjektet kan egne seg for konkurranse der en lar utbyggerne tilby tomt. Brukerrepresentant i byggeprogramkomite`, fagstab Levekår, støtter forslaget.

Det er vil i entreprisen bli lagt opp til evaluering av beliggenheten som tilbys. Viktige evalueringskriterier er sol, kollektivdekning og nærhet til sentrum. Det er ønskelig at boligene ligger i nærheten av turveier, gang- og sykkelstier.

Tomtesituasjonen

Det vil være opp til tilbyderne å finne tomt til prosjektet. Dette er prosjekt som kan bygges på tomter med ulike reguleringsformål. Det kan bygges på tomter med reguleringsformål bolig, med en må da søke om dispensasjon, slik en har gjort i prosjektene Foreldreinitiativet I og II. En har også mulighet til å bygge på tomter med reguleringsformål sentrumsformål, slik som Byhagen BOAS og Rundeskogen BOAS, er bygget på. Prosjektet kan også bygges på tomter som er regulert til offentlig formål.

Støy

Prosjektet må 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 skal også tas hensyn til innvendig støy mellom boenhetene, støy mellom gangarealer og boenhetene.

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 inntil 45 % av byggekost med et maksimalgrense på 1,575 mill. kroner per boenhet, totalt 18,9 mill. kr for prosjektet.

Entrepriseform

Det vil bli lagt til grunn at det skal være opp til entreprenørene å tilby ett prosjekt ut fra romprogram og beskrivelse. En vil da se hva markedet har å tilby av tomter og mulige løsninger på bygget. En forutsetning for å få til dette er at en i anbudskonkurransen ber tilbyder beskriver prosjektet som tilbys grundig etter nærmere angitte spesifikasjoner slik at Sandnes Eiendomsselskap KF kan evaluerer prosjektet ut fra kriteriene gitt i konkurransegrunnlaget.

Programkomiteen har vært enig i synet på valg av entrepriseform.

Administrasjon vil anbefale kontrahering i totalentreprise.

Byggekonsept

Det er ikke avgjort hvilket bygg konsept som skal brukes. I konkurransegrunnlaget vil det bli lagt opp til at tilbyder kan tilby det konseptet som vurderes å gi lavest bygge kostnad. I denne vurdering må også drifts og vedlikeholdskostnader hensynstas.

Investeringskalkyle

Det er lagt til grunn 4B-skjema for kostnadskalkylen. Den totale rammer for prosjektet er 50 mill. kroner.

Det foreslås å opprettholde kostnadsrammen fra 4B-skjema videre til neste fase som blir K2. Når tilbud fra entreprenør foreligger, vil kostnadsramme bli endelig justert.

Universell utforming

Det er krav om universell utforming ved bygging av boliger samt tilkomst til eventuelle felles areal.

Energiklasse

Det foreslås å bygge iht. energikrav stilt i TEK 10, men som lavenergibygg klasse B.

Velferdsteknologi

Bygget må tilrettelegges for både dagens og fremtiden muligheter innen velferdsteknologi.

Fremdrift

En legger opp til å ha bygget klar for innflytting første kvartal 2018. Det er en gjennomførbar, men stram fremdrift på prosjektet.

**Forslag til vedtak:**

* Byggeprogram iht. beskrivelse godkjennes.
* Prosjektet gjennomføres som totalentreprise.
* I anbudskonkurranse bes tilbyder tilby tomt som del av sitt anbud.
* Prosjektet utvikles og ferdigstilles første kvartal 2018.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 09.03.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder