Arkivsak-dok. 155 - 15 

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 12.11.2015

**Byggeprogram for Smørbukkveien 13.**

**Bakgrunn for saken**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015-2018, ble det vedtatt å avsette midler til 2 ekstra enheter på Smørbukkveien 13, samt oppgradering/nødvendig vedlikehold av eksisterende bygg.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget i økonomiplan 2015-2018** | **2015** | **2016** | **2017** |
| Prosjektnr: 21009Ansvar: 30Tjeneste: 2654Tilskudd: Husbanken  | 9 MNOK | 9 | 4,5 | 4,5 | 0 |

**Saksopplysninger**

Det er iht. bestilling fra rådmannen og godkjent økonomiplan ønskelig å bygge 2 ekstra boenheter på Smørbukkveien 13, samt oppgradering av eksisterende bygg.

Sandnes Eiendom KF har i samarbeid med Levekår undersøkt mulighetene for å realisere dette prosjektet.

Det er utarbeidet ett romprogram av en byggeprogramkomite`

Byggeprogramkomité

Frode Otto Fagstab Levekår

Anne-Brit Grimsli Daglig leder

Eli Fougli Ark Vest AS

Morten Braut Prosjektleder, Sandnes Eiendom KF

Oddgeir Tørset Sandnes Eiendom KF

Romprogram

De nye boligene er tilpasset dagens krav til Tek 10 og brukernes behov. Eksisterende bygg er ikke bygget eller oppgradert til dagens tekniske forskrifter. Eksisterende bygg har en lite hensiktsmessig plassering på tomten med tanke på utvidelse. Vi har derfor trukket påbygget helt ut mot tomtegrensene og byggegrensen. Bygget er tenkt oppført i henhold til vedlagte tegninger.

**Vurderinger**

Behovsvurdering

Det er stort behov for omsorgsboliger i Sandnes kommune. Boligsosial handlingsplan omtaler at det er sprengt kapasitet i forhold til antallet som trenger bolig. Det er 33 personer per 31. august som er kvalifisert og venter på boliger for personer med nedsatt funksjonsevne.

Eksisterende bygg

Smørbukkveien 13 er i dårlig stand og med begrenset levetid igjen. En av de eksisterende leilighetene må bygges om til personalbase for å tilfredsstille dagens krav til arbeidsforhold. Videre er det behov for å utføre arbeider på brannalarmanlegget på eksisterende bygg.

Byggeprogram

I vedlagt forslag til byggeprogram, er det lagt opp til 3 nye omsorgsboliger og ombygging av en av de eksisterende boligene til personal base. Dvs. at antall plasser økes fra dagens 5 til 7 stk.

Ved utarbeidelse av romprogrammet har en lagt til grunn eksisterende bygg og i størst mulig grad forsøkt å tilpasse påbygget til det.

Arealer 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 løsninger for brukerne.

Utendørsanlegg

Det er ikke lagt opp til noen form for opparbeidelse av det eksisterende utendørsanlegget. Det burde vært gjort, men det er ikke avsatt midler til det. Parkeringsplassen må utvides med tanke på besøkende til de 2 nye boenhetene. Det burde også vært lagt opp til nedgravde søppel containere.

Tomtesituasjonen

Tomten er på 1,77 daa. Det er mulig å utvide eksisterende bygg mot sør. Byggegrensen vil da bli overskredet. Det må søkes om disp for denne overskridelsen. Forhåndskonferanse med byggesak er utført, signalene i forhåndskonferansen var positive til at en slik disp kan godkjennes.

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 iht. Statsbudsjettet for 2014 for omsorgsboliger med fellesareal, begrenset oppad til kr 1 530.000 pr boenhet.

Byggekonsept

Det er utarbeidet tegninger av påbygget og søkt om rammetillatelse på prosjektet. Det er for å kunne i mest mulig grad tilpasse dette til eksisterende bygg og i samarbeid med brukerne. Det kreves også en rekke dispensasjoner for å få dette til.

I anbudsunderlag vil det bli vurdert at tilbyder kan tilby det konseptet som vurderes som lavest bygge kostnad. I denne vurdering må også driftskostnader hensynstas. Prosjekteringsanvisninger for Sandnes Eiendomsselskap KF legges til grunn ved utsendelse av entreprisen.

Bygningene planlegges oppført m/ betong dekke på grunn, m/ vegger, etasje skiller og takkonstruksjon i trevirke.

Investeringskalkyle

Dette prosjektet kommer inn under boligsosialt handlingsprogram i økonomiplan 2015-2018. Det er lagt inn rammer på 9 mill. kroner. Dette er en ombygging og rehabilitering som er vanskelig å kalkulere. Ut fra erfaring så kommer det også en del ekstra kostnader underveis i ett slikt prosjekt. På den andre side er prisene i byggemarkedet så lave at en sikker kalkyle er vanskelig å gi. En velger å sende det ut på anbud selv om de økonomiske rammene er presset. Tallet opprettholdes videre til neste fase som blir K2. Når pris fra entreprenør foreligger, vil kostnad bli endelig justert.

Universell utforming

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

Energiklasse

Administrasjon legger til grunn å gjennomføre påbygget iht. TEK 10.

Fremdrift

En legger opp til å ha bygget klar for brukerne i begynnelsen av 2017. Det er stram fremdrift på prosjektet.

Entrepriseform

Det er på dette prosjektet lagt til grunn at det skal være bruker tilpasset og at representanter for brukerne skal være med i prosessen med å utvikle tegningene. En forutsetning for å få til det er at vi som utbygger utvikler tegningene sammen med arkitekt og bruker.

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. Dette prosjektet kan leveres som modul bygg. Programkomiteen har vært enig i synet på valg av entrepriseform.

Administrasjon vil anbefale kontrahering i modifisert totalentreprise.

**4. Forslag til vedtak**

1. Byggeprogram iht. vedlagte tegninger godkjennes.
2. Prosjektet gjennomføres i modifisert totalentreprise.
3. Prosjektet utvikles og ferdigstilles tidlig i 2017.

Torbjørn Sterri

Daglig leder SEKF