

Bestilling av kartgrunnlag

Spørsmål:

Kan vi få tilsendt kartgrunnlag fra dere i Sosi-format på Søstertunet på Skarnes, Sykehusvegen 18-22 (gnr. 84, bnr. 112 og 140)?

Svar: Det er ønskelig at kartgrunnlag bestilles fra en an aktørene under:

<https://e-torg.no/forside>

<https://www.ambita.com/>

Husleienivå utleieboliger

Spørsmål:

Hva er gjengs leie i Sør Odal kommune for tilsvarende boliger som kommunen ønsker tilvisningsavtaler på?

Svar: Leieprisen for tilsvarende utleieboliger er fra kr. 8 800,- til kr. 13 000,- i Sør-Odal.

Kvalitet og boligstandard utleieboliger

Spørsmål:

Hvilken boligstandard representert ved nybygg i Skarnes tilgjengelig i markedet i dag kan være referanse for den kvalitet som ønskes i tilvisningsboligene?

Svar: Kommunen har inngått avtale i et tilsvarende prosjekt i Bringebærlia 2-18 på Skarnes. Dette prosjektet er ikke førende for prosjektet «Søstertunet», men ansees av kommunen for å være et velfungerende prosjekt med tilvisningsleiligheter.

Kommunen vil vektlegge at utleieboligene er av god kvalitet og har hensiktsmessig utforming, god planløsning og er arealeffektive.

Utleieboenhetene skal være fullverdige (ikke hybelleiligheter), og skal ha robust standard med garderobeskap på soverom og ordinære hvitevarer på kjøkken. Alle boliger med adkomst fra bakkeplan skal være livsløpsboliger. Kommunen skal, sammen med Husbanken, sikre at boligene er egnet for målgruppen.

Spørsmål:

Skal noen tilvisningsboliger bygges med standard for mennesker med begrenset bokompetanse eller hardtboende?

Svar: Nei, ikke i dette prosjektet.

Spørsmål:

Hva er det ønskelig for kommunen at vi leverer av tegnings- og beskrivelsesunderlag under dette punktet, og i hvilken detaljeringsgrad?

Svar: I henhold til utlysningen skal det leveres snitt- og fasadetegninger. Det skal også gis en beskrivelse av bygningene. Tegninger og beskrivelse av bygninger skal være på et detaljeringsnivå som gir kommunen et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag, men det forventes ikke at dette er på nivå med en byggesak. Skisser med eksempler på løsninger, standarder, estetikk og kvaliteter som skal bringes inn i prosjektet kan være en mulig måte å illustrere prosjektet på i denne fasen. Det som leveres må være gjenkjennbart i det ferdige prosjektet.

Forvaltning – tilgjengelighet/beskrivelse av utleieselskapet og forvaltning av beboere og bomiljø for den delen av prosjektet som inngår i avtalen med tilvisningsavtale

Spørsmål:

Hvilke behov for oppfølging og tilgjengelighet forventes at utleier leverer overfor beboerne?

Svar: Det forventes at utleier bidrar til å fremme og utvikle et godt bomiljø gjennom tett oppfølging av leietakerne. Leverandøren bes derfor om å beskrive sitt apparat for forvaltning av utleieboligene, både med hensyn til innhold og omfang (for eksempel tilgjengelige ressurser, tilstedeværelse, oppfølging og tilrettelegging av bomiljø mv.). Kommunen leverer eventuelle tjenester til brukerne.

Sør-Odal kommune vil tegne samarbeidsavtale med utleieselskapet som inngår tilvisningsavtale. I avtalen avklares målgrupper for tilvisning, samarbeidsmøter, ansvarsfordelingen mellom utleier og kommunen og andre forhold som er viktig for oppfølging av bomiljøet, se vedlegg 5 i utlysningen. Kommunen vil ikke ha vedlikeholdsansvar for byggene innvendig eller utvendig.

Bomiljø og uteområde

Spørsmål:

Hva er det ønskelig for kommunen at vi leverer av tegnings- og beskrivelsesunderlag under dette punktet?

Svar: Det må vedlegges en enkel utomhusplan som gir kommunen et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Prosjektet kan også beskrives med ord dersom illustrasjonene ikke er selvforklarende, men det må tydeliggjøres hva som skal leveres og dette må være gjenkjennbart i det ferdige prosjektet.

Spørsmål:

I hvilken grad er man bundet opp av det foreliggende mulighetsstudiet?

Svar: Mulighetsstudiet er kun veiledende.

Spørsmål:

Kan vi for eksempel etablere et prosjekt som tar utgangspunkt i prinsippene, men som har ulik dimensjonering/leilighetsformater og fordeling, så lenge det ivaretar ønskene fra kommunen?

Svar: Ja, det er opp til utbygger å finne løsninger for hvordan byggene utformes og legges på tomta. Det skal bygges minimum 28 boenheter og maksimalt 42 boenheter på tomta, inkl. 16 utleieboliger.

De 16 utleieboligene med kommunal tilvisningsrett skal utgjøres av:

- *8 toroms leiligheter (ca. 45-55 kvm)*
- *6 treroms-leiligheter (ca. 60-80 kvm)*
- *2 fireroms-leiligheter (ca. 70-90 kvm)*

Spørsmål:

Hvor store fellesareal for f.eks felles stue, felles co-working, felles hobby-rom kan kommunen forplikte seg til å delta i drift i tillegg til tilvisningsboliger?

Svar: Kommunen skal ikke ha noen fremtidig rolle i prosjektet utover å tilvise til utleieboligene.

Tidsperspektiv for ferdigstillelse etter gjennomført reguleringsprosess

Spørsmål:

Hva er det ønskelig at innleveres under dette punktet? Vi tolker det slik at det her bør foreligge/leveres inn en fremdriftsplan med milepæler og prosjektstart og -avslutning.

Svar: Det er ønskelig at det leveres inn en fremdriftsplan med milepæler.

Spørsmål:

Vil kommunen tilrettelegge for fremdrift etter Plan- og bygningsloven § 12-15 med regulering og rammesøknad?

Svar: Ja, kommunen vil jobbe for å tilrettelegge for en parallellprosess.

Spørsmål:

Angi nøyaktig fremdriftsplan for områderegulering som gjennomføres av kommunen.

Svar:

Det er inngått avtale med Henning Larsen Architects AS om områderegulering av området. Planarbeidet har følgende fremdriftsplan:

Milepæl/delprosess	Feb 2023	Mar 2023	Apr 2023	Mai 2023	Jun 2023	Jul 2023	Aug 2023	Sep 2023	Okt 2023	Nov 2023	Des 2023	Jan 2024	Feb 2024	Mar 2024	Apr 2024	Mai 2024	Jun 2024	Jul 2024	Aug 2024	Sep 2024
Politisk igangsetting av planarbeid (planinitiativ)	07.02																			
Utarbeidelse av planprogram									Frist: 15.10											
Varsel om oppstart og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn									31.10											
Medvirkning - åpent oppstartsmøte – informasjon mulighetsstudie + planprosess									31.10											
Høring av planprogram										03.11	05.12									
Justering av planprogram												Frist: 15.01								
Vedtak planprogram																				
Utarbeidning av planforslag med konsekvensutredning																				
Medvirkning – innspill til planarbeidet																				
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn (1. gangs behandling)																				
Offentlig ettersyn																				
Justering av planforslag																				
Høringsbehandling (2.gangs behandling)																				
Vedtak kommunestyret																				

Spørsmål:

Hvilket bidrag forventes av utbygger i områdeplanarbeidet?

Svar: Vedlegg 3 i utlysningen regulerer ansvarsfordelingen mellom kommunen og utbygger i reguleringsprosessen. Utbygger står fritt til å velge konsulent til sin del av arbeidet.

Øvrige forhold

Spørsmål:

Hvem har ansvar for merkostnader hvis kvikkleire i grunnen skaper store merkostnader?

Svar: Utbygger kjøper tomte av kommunen og vil ha ansvar for merkostnadene.

Spørsmål:

Hvem har ansvar for forurensing i grunnen?

Svar: Utbygger kjøper tomte av kommunen og vil ha ansvar for eventuelle merkostnader.

Spørsmål:

Leveres tomten ferdig ryddet for bygninger og annet materiell? I tilfelle nei, foreligger det miljøsaneringsrapport for byggene? Er det innhentet tilbud på riving av byggene? I tilfelle ja, bes den oversendt.

Svar: Prisen på tomte er fastsatt av uavhengig takstmann (markedspris). Taksten gjenspeiler at det settes krav til at deler av bebyggelsen skal være utleieboliger i tråd med Husbankens gjeldende ordning for utleieboliger med tilvisingsavtaler og at den selges med et bygg, Søsterhjemmet, som må rives før tomteutviklingen kan finne sted. Tomte selges med bygningsmasse som den er. Bygget er fra 1950-tallet og det er sannsynlig det inneholde helse- og miljøfarlig avfall. Det må utarbeides en miljøsaneringsbeskrivelse før bygget rives. Utbygger bekoster miljøsaneringsbeskrivelsen og

rivningen. Takstmann har er innhentet tilbud på riving av bygget. Dette fremgår av taksten, jfr. vedlegg 2 i utlysningen.

Spørsmål:

Hvem har ansvar for spesielle tiltak som asbest-sanering / PCB etc i de gamle byggene?

Svar: Utbyggeren som kjøper bygget har ansvaret.

Spørsmål:

Hvem har ansvar for at rammesøknad for foreslåtte bygg blir innvilget mht til tomtekjøpet?

Svar: Utbygger søker om rammetillatelse og kommunen behandler saken som en ordinær byggesak.

Spørsmål:

Hvem har ansvar for forsinkelser knyttet til godkjenning og klageprosess på rammesøknad?

Svar: Kommunen behandler saken som en ordinær byggesak.

Spørsmål:

Når vil tomtene overdras til utbygger?

Svar: Overføringen av tomta skjer etter at reguleringsprosessen er gjennomført og Husbanken har godkjent prosjektet og gitt tilsagn om lån.