

Arkivsak-dok. 154 - 15

Saksbehandler: Rolf Åsbø

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 12.11.2015

**Byggeprogram (K0) for NYTT HOVEDBYGG TIL SOMA RUSVERN.**

**1. Bakgrunn for saken**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015-2018, ble det vedtatt å avsette midler til bygging av nytt hovedbygg til Soma rusvern.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget før** | **2015** | **2016** | **Rest** |
| Prosjektnr: 21014  Ansvar: 30  Tjeneste: 2611  Husbanktilskudd | 101,0 mill  32,1 mill | 2,0 mill | 54,0 mill | 45,0 mill | 0 |

I denne saken legger daglig leder frem forslag til byggeprogram og fremdriftsplan for prosjektet. I henhold til gjeldende byggesaksrutine legges også fram forslag til entrepriseform for byggeprosjektet.

**2. Saksopplysninger**

Dagens bygg er i dårlig forfatning, og når nybygg er på plass, vil eksisterende bygg saneres. Det planlegges å bygge ny institusjon ved siden av den eksisterende, mellom dagen bygg og Sandnesveien. Denne løsningen har forutsatt at en må benytte et areal som tidligere har vært disponert som grønnstruktur i kommuneplanen. Endring av arealformål har medført detaljregulering av området. Nytt hovedbygg er planlagt med samme antall beboere som dagen bygg.

Byggeprogram

Sandnes Eiendom KF har i samarbeid med Levekår og brukerne, utarbeidet et romprogram.

Grunnet kompleksitet med planutformingen, og generelt liten kompetanse i markedet med utforming av denne kategori bygg, har det blitt vurdert å være tjenlig å tegne ut romprogrammet. Vår rammeavtale med arkitekt er benyttet, og byggeprogram-komitéen har bistått med veiledning gjennom utviklingsprosessen.

Byggeprogramkomitéen har bestått av:

Frode Otto - rådgiver, fagstab levekår

Per Christian Hatland – avdelingsleder, Soma rusvern

Gisle Melås – sykepleier 1, Soma Rusvern

Andres Krogedal – hovedverneombud

Trygve Netland – verneombud, Soma Rusvern

Hilde Schjelderup – arkitekt, Leiv Nes arkitekter AS

Terje Børsheim – landskapsarkitekt, Aros arkitekter AS

Rolf Åsbø – prosjektleder, Sandnes Eiendomsselskap KF

Planbeskrivelse

Tomten er nøye analysert for å finne en optimal plassering av bygget. Hovedinngangen ligger mot nordøst i plan -1, og fører til en resepsjon. Videre inn korridor i to fløyer mot sørøst er det i hovedsak administrasjonslokaler og hovedkjøkken. I to fløyer mot nordvest er det leiligheter. Plan -2 består i hovedsak av to fløyer med leiligheter, og to fløyer med akuttboliger. Plan -U inneholder vaskeri, garderober og teknisk rom.

I planutviklingen er det lagt stor vekt på sikkerheten til personalet og beboerne. Det er blant annet planlagt med stor grad av transparens i korridorene, og låsbare dører til alle fløyene.

Kopi av utarbeidete skisser for plan, snitt og fasade, er vedlagt saken.

Utomhusanlegg

Utomhusanlegget er planlagt med areal for aktivitet, rekreasjon og ferdsel. 3 stk. småhus er integrert i planen. Arealene vil bli knyttet sammen med interne veier med fast dekke. Det er planlagt med sykkelparkering for personalet og beboerne. Søppel fra virksomheten skal håndteres med nedgravde søppelkonteinere. Trafikkarealer og p-plasser er plassert ut mot Sandnesveien, og i størst mulig grad, adskilt fra annet areal.

Det er lagt stor vekt på sikkerheten til personalet og beboerne i utformingen av anlegget.

Kopi av utarbeidet skisse for utomhusplan, er vedlagt saken.

Riving av eksisterende hovedbygg

Det eksisterende hovedbygget er planlagt å bli benyttet som det er, til nytt hovedbygg er ferdigstilt. Bygget skal så saneres og utomhusanlegget ferdigstilles. Det er utarbeidet en miljøkartleggingsrapport som identifiserer og angir mengder for alle kategorier av helse og miljøfarlige stoff i bygningsmassen.

Eksisterende småhus (robustboliger)

Det er i dag tre småhus på tomten. To av småhusene søkes videreført. Det tredje småhuset må flyttes, og er planlagt å bli benyttet i prosjekt 25004 – småhus. Kostnadene med erstatningshus er medtatt i prosjektet.

Tilfluktsrom

Tilfluktrommet i eksisterende hovedbygg er oppført etter den første forskriften fra tidlig på 1960-tallet, og har full overdekning. I 1993 ble anlegget oppgradert til «romtype A!» med 40 plasser.

Det er sendt søknad om «Sletting av tilfluktsrom» til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Søknaden er innvilget.

Drift av eksisterende institusjon i byggeperioden

Det er planlagt med ordinær drift i dagens bygg til nybygget er ferdigstilt. Nytt bygg vil ikke medføre endringer i bemanningsressursene.

Husbanken

Det har vært dialog med Husbanken ang. tilskudd til investeringen. Etter Husbanken sitt regelverk kan det gis investeringstilskudd til 17 leiligheter. Satsen for tilskuddet er i dag kr. 1 530 000 pr. leilighet. Søknad om kr. 26 010 000 i investeringstilskudd er sendt, men foreløpig ikke besvart.

Husbanken kan ikke finne dekning i regelverket, for å gi tilskudd til 10 akuttplasser i prosjektet.

Regulering

Arealet er detaljregulert i Plan 2012101. Detaljregulering for gnr. 65, bnr. 30 og 328 - Soma Rusvern, ble endelig vedtatt i Bystyrets møte den 13. oktober.

Søknad om rammetillatelse

Vedtatt reguleringsplan åpner for å søke om rammetillatelse. Nabovarsel er sendt ut, og søknad om rammetillatelse er under utarbeidelse. Behandlingstiden for søknaden er maksimalt 12 uker. Bygningssjefens betingelser for prosjektet vil inngå i konkurransegrunnlaget, og bli utført av entreprenøren.

Byggekonsept

Det vil bli lagt opp til at entreprenøren selv velger konsept basert på våre utarbeidede tegninger og beskrivelser. Sandnes Eiendomsselskap KF sin byggehåndbok vil bli lagt til grunn for kvaliteter og tekniske løsninger.

Investeringskalkyle

I økonomiplan 2015 – 2018 er det avsatt 101,0 millioner kroner til prosjektet.

Rammen skal dekke nybygg, rivning av eksisterende hovedbygg, opparbeidelse av nytt utomhusanlegg, kostnader ved rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene samt anskaffelse av et nytt småhus.

Energiklasse

Nytt hovedbygg til Soma rusvern vil i anbudskonkurransen bli lyst ut med krav iht. gjeldende teknisk forskrift, og det vil bli bedt om opsjonspris på lavenergibygg (grønn B).

Universell utforming

Det er krav til universell utforming av bygget og utomhusanlegget. Kravene er ivaretatt i de utarbeidete skisser for plan, snitt, fasade og utomhusplan. Videre detaljering vil bli ivaretatt av entreprenøren.

Fremdrift

Bystyret har i vedtatt økonomiplan for perioden 2015 – 2018 lagt til grunn oppstart av byggearbeidene i august 2015 og ferdigstillelse av prosjektet i desember 2016.

Grunnet lang behandlingstid for reguleringsplanen og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som må innfris før det kan søkes IG (igangsettingstillatelse), er nå byggestart planlagt til mai 2016 og overtakelse av nybygget er planlagt i november 2017. Rivning av eksisterende bygg, og opparbeidelse av utomhusanlegget som er berørt av rivearbeidene, er planlagt ferdigstilt våren 2018.

Kopi av hovedfremdriftsplan er vedlagt saken.

Entrepriseform

Det er på dette prosjektet utarbeidet skisser for plan, snitt, fasade og utomhusanlegg.

Byggeprogramkomitéen har lagt vekt på å få en bruketilpasset byggutforming med tanke på Husbankens krav, sikkerhet for personale og beboere, og ressursbruk.

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.

**3. Vurderinger**

Investeringskalkyle

I økonomiplan 2015 – 2018 er det avsatt 101,0 millioner kroner til prosjektet.

Rammen skal dekke, nybygg, rivning av eksisterende hovedbygg, opparbeidelse av nytt utomhusanlegg, kostnader ved rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, samt anskaffelse av et nytt småhus.

Det er usikkerhet vedr. byggekostnadene, rivekostnadene for eksisterende bygg, og kostnadene vedr. rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene.

Sandnes Eiendomsselskap KF vurderer at markedsituasjonen for bygg-entrepriser for oppdragsgiver for tiden er gunstig og at prosjektet derfor kan gjennomføres innenfor avsatt ramme.

Energiklasse

Nytt hovedbygg for Soma rusvern vil i anbudskonkurransen bli lyst ut med krav iht. gjeldende teknisk forskrift, og det vil bli bedt om opsjonspris på lavenergibygg (grønn B).

Dersom prisforskjellen er minimal og innenfor økonomisk ramme, vil vi vurdere å realisere bygget som et lavenergibygg. Til grunn vil kost/nytteberegning ligge.

Fremdrift

Den planlagte fremdriften er stram og har lite rom for forsinkelser i anbudsfasen, i behandlingen av søknad om rammetillatelse og i søknad om igangsettingstillatelse. I denne fasen er det usikkerhet heftet til tidsforbruk for utførelse av rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Videre prosjektutviklingen vil tidsbestemme blant annet usikkerhet ved tidsforbruk til omlegging av Høyspentkabler og omlegging avgassledning. som går over tomten.

Sandnes Eiendomsselskap KF vurderer at avsatt tid for aktivitetene er stram, men allikevel tilstrekkelig til å ferdigstille prosjektet innen avsatt tid. I henhold til gjeldende byggeinstruks skal K0 for prosjekt med avvik i økonomi, innhold eller framdrift, oversendes Rådmannen for videre behandling.

Entrepriseform

Det er på dette prosjektet utarbeidet skisser for plan, snitt, fasade og utomhusanlegg.

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. I de senere år har de fleste av våre prosjekter blitt utviklet til skissenivå og kontrahert i modifisert totalentreprise. Programkomiteen har vært enig i valg av entrepriseform.

Sandnes Eiendomsselskap KF anbefaler at prosjektet blir kontrahert i modifisert totalentreprise iht. NS 8407.

**4. Forslag til vedtak:**

1. Byggeprogram iht. vedlagte tegninger og beskrivelse, godkjennes
2. Total økonomisk ramme på kr. 101,0 millioner, godkjennes
3. Prosjektgjennomføring i modifisert totalentreprise, godkjennes
4. Prosjektutvikling iht. vedlagt hovedfremdriftsplan, godkjennes
5. Saken oversendes til Rådmannen for videre behandling grunnet avvik fremdrift.

SANDNES, 04.11.2015

Torbjørn Sterri

Daglig leder

Vedlegg:

1. Kopi av fasade-, snitt og plantegninger
2. Kopi av utomhusplan
3. Kopi av hovedfremdriftsplan