Arkivsak-dok. 15 - 16 

Saksbehandler: Rune Magne Johannessen

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.03.2016

**Godkjenning av foretakets Byggehåndbok**

**Bakgrunn for saken:**

Sandnes Eiendomsselskap KF ser behov for en Byggehåndbok for bruk som premissgiver i foretakets gjennomføring av byggeprosjekter. Byggehåndbokens tiltenkte funksjon er å ivareta de føringer som ligger forankret i gjeldene lovverk og vedtatte styrende dokument for Sandnes kommune så som kommuneplans arealdel, samfunnsdel og miljøplan med tanke på kvalitets- og funksjonskrav. Sandnes Eiendomsselskap KF bygger, forvalter og drifter bygg som skal være i bruk gjennom mange år og en målsetting er derfor å prosjektere og bygge i en kvalitet som gir lave drift- og vedlikeholdskostnader.

**Saksopplysninger:**

Sandnes Eiendomsselskap KF har brukt prosjekteringsanvisninger for de enkelte fag som del av konkurransegrunnlag ved anbudsutlysninger de siste årene. Disse har ikke vært ensartet og har blitt tilpasset det enkelte prosjekt, noe som har medført at foretakets krav til kvalitet og funksjon ikke har er ensartet i de ulike byggene. Dette kan gi økonomiske-, kvalitet og funksjonsmessig negative konsekvenser for bygningsmassen Sandnes Eiendomsselskap KF skal forvalte og drifte gjennom mange år.

Byggehåndboken for Sandnes Eiendomsselskap KF skal presisere de forhold som synes uklare i gjeldende lov og forskrifter og stiller krav der en ser behov for å kreve mer for å kunne ivareta riktig kvalitet og funksjon i byggene.

Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF er bygget opp iht. NS 3451- bygningsdelstabellen med selvstendige prosjekteringsanvisninger (PA) for de ulike fagene og ytelsesbeskrivelser (YT) for de ulike konsulenttjenestene. Prosjekteringsanvisningene vil i hovedsak omhandle forhold knyttet til de konkrete anleggene mens de mer generelle kravene til ytelser fra de prosjekterende dekkes av ytelsesbeskrivelser (YT) som inngår i kontrakten med de prosjekterende.

En slik oppbygningen vil gjøre det lettere for de prosjekterende å bruke Byggehåndboken, uavhengig om det er byggherrestyrte entrepriser eller totalentreprisevarianter.

Målsetningen er at uavhengig av entrepriseform, skal prosjekteringsanvisningene ligger som et grunnlag for all prosjektering. Dette for å oppnå de kvaliteter og funksjoner som Sandnes Eiendomsselskap KF mener er mest formålstjenlig for all bygningsmasse som oppføres, renoveres eller bygges på.

Alle avvik fra disse prosjekteringsanvisningen skal avvikshåndteres, slik at muligheter og kontinuerlig forbedring blir ivaretatt. Det legges opp til en revisjon av Byggehåndboken etter behov, minimum en gang årlig, med basis i behandlede avvik, endringer i lov og forskrift samt ved endring i styrende dokumenter for Sandnes kommune som påvirker krav stilt i Byggehåndboken.

Prosjekteringsanvisningene er også tiltenkt mulighet til å brukes som sjekklister og kontrolldokumenter. Dette kan føre til en noe forenklet prosess for prosjektlederne ved at konsulentene/prosjekterende bekrefter sine leveranser/ytelser via prosjekteringsanvisningene.

Omfanget av prosjekteringsanvisningene er ikke uttømmende og det kan derfor bli behov for å supplere Byggehåndboken med ytterlige prosjekteringsanvisninger, dette legges i så fall fram for styret i en egen sak som omhandler revisjon av Byggehåndboken.

Første versjon av Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF legges fram med følgende prosjekteringsanvisninger:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ID** | **Navn** | **Ansvarlig** |
| 0 – generelle | | |
| PA 0100 | Om prosjekteringsanvisningene | SEKF - RMJ |
| PA 0602 | Tegningsnummerering | SEKF - LS |
| PA 0603-0604 | DAKmanual DAKbrann | SEKF - LS |
| PA 0605 | Romnummer m/vedlegg | SEKF-TN/FH |
| PA 0802 | Tverrfaglig merkesystem (TFM) | SEKF – TN/FH |
| PA 0803 | ID-nummer merking skilter | SEKF – TN/FH |
| 2 – Arkitektur og bygningsfag | | |
| PA 2001 | Bygningsteknisk | SEKF – GF/JH |
| 3 – VVS-tekniske installasjoner | | |
| PA 3001 | VVS-teknisk prosjektering | SEKF – FH |
| 4 – Elkraft tekniske installasjoner | | |
| PA 4001 | Elkraft | SEKF – TN |
| 5 – Tele- og automatiseringstekniske installasjoner | | |
| PA 5001 | Tele og automatisering | SEKF – TN/FH |
| PA 5202 | Teknisk spredenett | SK – IT / SEKF – TN/FH |
| PA 5431 | Adgangskontroll og innbruddsalarm | SK-TN (Under utarbeidelse) |
| PA 5531 | ITV og VMDF | SK-TN (Under utarbeidelse) |
| PA 5601 | Automasjon og SD anlegg | SEKF – TN/FH |
| 7 – Utomhus | | |
| PA 7001 | Utomhus | SEKF – GF |
| 9 – Drift og vedlikehold | | |
| PA 9001 | FDV leveransekrav | SEKF - LS |

Ytelsesspesifikasjonene (YT) utarbeides samtidig med konkurransegrunnlag for rammeavtale for konsulenttjenester som etter planen lyses ut i løpet av mars 2016.

I arbeidet med utarbeidelse av Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF, har en hatt behov for bred medvirkning der de enkelte avdelingene i foretaket har deltatt i ulike arbeidsmøter. Det er også gjennomført arbeidsmøter i mindre grupper som involverer tverrfagligheten for å få på plass den rette konteksten.

For å kvalitetssikre Byggehåndboken har en valgt å sende prosjekteringsanvisningen ut på høring til samarbeidspartnere som rådgivende ingeniører, arkitekt, totalentreprenører og total tekniskentre- prenører. Etter høringsfristen ble det avholdt en samling der kommentarer og merknader ble gjennomgått.

Parallelt med dette ble også prosjekteringsanvisningene sendt til advokat for juridisk gjennomgang slik at en kvalitetssikrer at ikke Byggehåndboken inneholder krav som vil være i strid med kontraktskrav, lov- og forskriftskrav.

I tillegg har også innkjøpere i foretaket som bistår i alle anskaffelser gjennomgått Byggehåndboken for å fange opp kontraktuelle konsekvenser.

Byggehåndboken skal etter planen legges tilgjengelig på Sandnes Eiendomsselskap KFs hjemmeside, tilgjengelig for nedlasting etter styregodkjenning.

**Vurderinger:**

Teknisk forskrift, TEK 10, er blitt revidert med iverksettelse fra 1. januar 2016. Dette har ført til strengere krav til energiytelsen på bygningsmassen og innebærer lavenergikrav, en bedring av bygningers energiytelse på 25% ift. tidligere. Dette tilsvarer forskjellen mellom energimerke C og energimerke B fra opprinnelig TEK10. For VVS tekniske fag medfører denne forbedringen innføring av behovsstyring av luftbehandling og varme. Nye krav er hensyntatt i Byggehåndbok.

16. juni 2015 ble kommuneplan for Sandnes kommune 2015-2030 vedtatt. Krav stilt i kommuneplanen mtp. bl.a. universell utforming, støy, energi og miljø er søkt ivaretatt i Byggehåndboken.

Målsetningen for Sandnes Eiendomsselskap KF er å få på plass en omforent Byggehåndbok som anviser de kvaliteter og funksjonskrav som foretaket forventer at bygningsmassen skal inneha ved overtakelse. Kvalitet og funksjonskravene gjelder for hele prosjektet, så vel bygningsmessige som tekniske installasjoner og anlegg. Dette vil ventelig medfører en forutsigbarhet for alle som er involvert i prosjekter tilknyttet Sandnes Eiendomsselskap KF og vil samtidig kunne redusere ressursbruk knyttet til prosjektering og kvalitetssikring.

Gjennom innføring av Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF og den kontinuerlige revideringen av denne, vil en ventelig kvalitetssikre byggeprosjektene bedre enn tidligere. Det forventes at foretaket i mye større grad oppnår rett kvalitet på bygningskomponentene med å tydeliggjøre krav til ytelser og leveranser.

Det ligger en forventning om at en gjennom Byggehåndbokens prosjekteringsanvisninger vil kunne oppnå at tekniske anlegg blir levert med færrest mulig avvik og feil. Dermed oppnår en også å bruke mindre midler for å rette opp avvik, feil og mangler i etterkant av overtakelses forretningene.

**Forslag til vedtak:**

* Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF godkjennes.
* Byggehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF tilpasses til enhver tid gjeldende lov- og forskrifter og endringer i Sandnes kommunes styringsdokument som påvirker krav i Byggehåndboken.
* Revisjon av Byggehåndboken skjer fortløpende administrativt. Større prinsipielle endringer fremlegges for styret for godkjenning.
* Saken oversendes rådmannen til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 09.03.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder