Arkivsak-dok. 16 - 16 

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.03.2016

**Kostnadsoverslag 1 (K1) for Nytt Rådhus i Havneparken tomt A4**

**Bakgrunn for saken:**

I denne saken fremlegger daglig leder resultatet fra forprosjektet og kostnadsoverslag (K1) for bygging av nytt rådhus i Havneparken tomt A4. Forprosjektet bygger på Skisseprosjektrapport, brukermedvirkningsrapport og styre vedtak. Kostnadsoverslaget er basert på de løsninger som fremkommer i forprosjektrapport.

**Saksopplysninger:**

I desember 2012 vedtok bystyret i sak 188/12 å godkjenne avtale om kjøp av kvartalet A4 i Havneparken Sandnes for igangsette arbeid med å utrede bygging av administrasjonsbygg for kommunens kjernevirksomhet. Av vedtaket fremgår det at rådmannen ble gitt i oppgave å igangsette omregulering av eksisterende rådhustomt på Skeiane med sikte på salg av eiendom i 2017. Det ble senere vedtatt at områdereguleringen også skal omfatte kommunens eiendommer i Haakon VII’s gt. Inntekter fra salg av eiendommen er forutsatt å inngå som del av finansiering av det nye rådhuset i Sandnes.

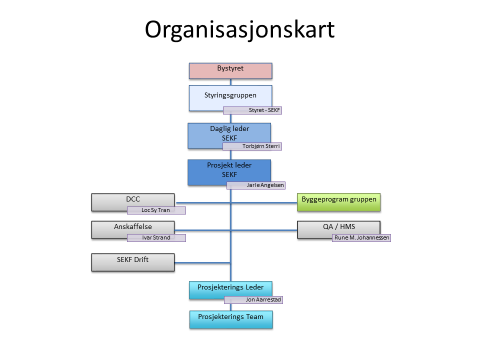
I mars 2014 fremla rådmannen sak 24/14 til Formannskapet om funksjonsprogram og rammer for arkitektkonkurransen. Saken 50/14 gikk videre til Bystyret som vedtok funksjonsprogram og rammer for arkitektkonkurransen. I saken ble det også vedtatt å gjennomføre arkitektkonkurranse i forkant av utarbeidelsen av anbudspapirer til totalentreprise. Resultatet av konkurransen skulle være innspill til totalentreprise. Sandnes Eiendomsselskap KF fikk samtidig i oppdrag å utarbeide og avklare den endelige anskaffelsesstrategien.

Arkitektkonkurransen ble gjennomført våren 2015 hvor arkitektkontoret Code of Practice Architects GmbH ble vinner med bidraget Felles grunn (Common ground). I bystyre sak 31/15 ble det vedtatt å inngå kontrakt med vinner av konkurransen.

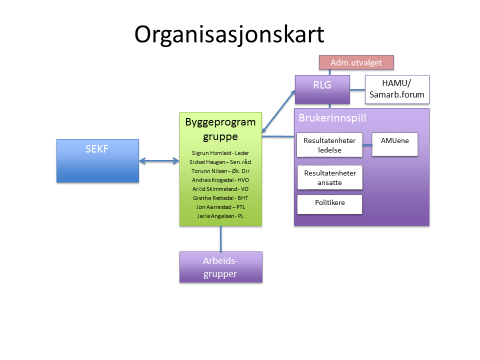
Sandnes Eiendomsselskap KF har oppdraget med å gjennomføre bygging av nytt rådhus i Havneparken innenfor rammene og krav som er vedtatt av bystyret. Prosjektgruppen har i etterkant av arkitektkonkurransen etablert organisasjon, verifisert programmeringen og videreutviklet skissene av nytt rådhus «Felles grunn» frem til resultatet som fremlegges i forprosjektrapport.

Organisasjon

Organisasjonskart viser prosjektorganisasjonens sammensetning og kan i grove trekk oppsummeres i bygningsmessige utførelse, brukermedvirkning, støttefunksjoner, ledelse og beslutning.



Byggeprogramgruppen er organisert med prosjektleder, prosjekteringsleder, hovedverneombud, kommunaldirektører, bedriftshelsetjeneste og seniorrådgiver fra rådmannen. Leder av gruppen er kommunaldirektør for Organisasjon og er dermed også medlem av rådmannens ledergruppe (RLG)



Fleksibilitet

Byggherren har som ambisjon og mål at arealene for nytt rådhus skal være fleksible for fremtidige endringer. Fleksibilitet var også et av evalueringskriteriene i arkitektkonkurransen. Byggherrens ambisjon om fleksibilitet er følgende;

Nytt rådhus skal ha lang levetid. Løsninger som viser fleksible arealer opp mot fremtidig bruk og endring av organisasjon, er derfor viktige. I denne tanken ligger også at endringer av arealbruk, skal kunne skje på en kostnadseffektiv måte.

Prosjektet har brukt tid på å definere løsninger som gir fleksible arealer for det nye rådhuset. For kontor arealet er tekniske hovedføringer lagt på langs og i midtsonen av rommet og hvor takhøyde er 2,7m. I midtsone er møterom, wc, stillerom mm plassert. Ventilasjon, brannvann og kabler distribueres fra midtsonen, over korridorer og ut til kontorplasser på sidene. Strøm- og data-kontakter til arbeidsplasser legges i kanaler langs yttervegg. Takhøyde i korridor blir 2,9m og i kontor arealet 3,25m.

I forprosjektrapport er dette beskrevet ulike scenarier med endring av areal. Eksempelvis vil endring av kontor landskap til cellekontor enkelt kunne gjennomføres til lave kostnader. I arkitektens del av rapport under kapitel 4.3 er de fleksible løsninger for arealer i rådhuset beskrevet. Her er også konsekvens av endring med ulike scenarier forklart.

Arealeffektivitet

Oopprinnelig funksjonsprogram vedtatt i bystyresak 50/14 beskriver kjernevirksomhet og 354 personer. Under programmeringen ble antall personer justert til 369 stk. samtidig med at RLG ønsket 20 ekstra kontorplasser til fremtidig vekst – i alt 389 personer. I sak 125/15 vedtok styret i SEKF å øke antall kontorplasser til mellom 404 – 484 plasser.

Prosjektet har lagt opp til 404 kontorplasser i bygget. I tillegg er det lagt inn 30 «Fokusrom» som skal brukes til private samtaler, konsentrerende arbeidsoppgaver og til støy-avlastning for den enkelte i kontor-kluster. «Fokusrom» kan enkelt gjøres om til cellekontor.

Etablering av antall funksjoner i bygget og spesielt 1. et har vært utfordrende grunnet manglende areal. Normalt ville teknisk rom blitt plassert i under etasje, men på grunn av grunnforhold har dette ikke vært mulig. Likevel er krav om funksjoner løst på en meget tilfredsstillende måte. Løsninger for kontorplasser og funksjoner viser totalt at kravet om arealeffektivt bygg er oppnådd. I forprosjektrapport, kapitel 4.2 - Byggets Kapasitet og anbefalt bruk – beskrives arbeidsplassene mer detaljert.

Oppvarmings- / Kjølings - filosofi

Nytt rådhus skal tilknyttes Lyse sine anlegg for fjernvarme og fjernkjøling. Fjernvarme hentes fra gjenvinningsanlegg på Forus mens fjernkjøling produseres med sjøvann fra 100m dyp i Gandsfjorden.

I VVS dokument 217726-2-RIV-NOT-007 er det foreslått oppvarmingsanlegg i nytt rådhus med bruk av vannbårne radiatorer /konvektorer lang yttervegg eller med tilluftsenheter med ekstra varmebatteri. Endelig valg av løsning vil bli foretatt i oppstarten av detaljprosjekteringen.

Detaljregulering

Planoppstart ble varslet i mars 2015. I oppstartsmøte ble plangrense som omfatter kvartalet og omkring liggende veier og torg definert. Utover høsten 2015 har det vært tett samarbeid med SIAS som ansvarlig part for infrastruktur og planmyndighet om ulike løsningsalternativer. Hovedtemaene har vært rådhusplassen som defineres fra hovedinngang av bygget, området foran sørfasade og videre langs Elvegaten mot kulturhuset, søppelhandtering og bilparkering for besøkende og handicapet personer. Godkjent detaljreguleringsplan forventes ferdigbehandlet til sommeren 2016.

Fremtidens Byer

I områdeplan for Havneparken legges til opp til at bebyggelse skal følge krav i Fremtidens Byer. Fremtidens Byer var et miljøprogram igangsatt av regjeringen for en avgrenset periode fra 2008 - 2014. Programmet er avsluttet, men bystyret har vedtatt i Miljøplan for Sandnes 2015-2030 at arbeidet videreføres i kommunens ordinære virksomhet. Her nevnes også at Havneparken Sandnes og nytt rådhus har status som pilotprosjekter også etter avsluttet program. Fremtidens Bygg som var en del av Fremtidens Byer, setter krav om passivhusstandard i henhold til NS3701. NS3701 setter krav til årlig energibruk/m2 for oppvarming, kjøling, lys m.m. Arkitekt, rådgivende elektro og rådgivende energi har jobbet tett i sammen om løsninger for gulv, tak og yttervegger i den hensikt å oppnå akseptable U-verdier (varmeisoleringsevne) samt lysbehov/krav. Detaljer om passivhusstandard for nytt rådhus er beskrevet i dokument 217726-2-RIEn-NOT-003

I Fremtidens Bygg settes det også strengere krav til bærekraft og miljø enn lovkrav. Målet er at samlet utslipp av CO2 skal være 50% under tilsvarende bygg etter TEK10-krav. Det er 3 områder som måles for å oppnå kravet - materialbruk under bygging, energibruk i drift og transport under byggets levetid. I rådgivende ingeniør miljø (RIM) sitt notat 217726-1-RIM-RAP-01 viser foreløpig beregning reduksjon med 36%.

Brukermedvirkning

I forprosjektet har brukermedvirkning fokusert mer i detaljer på brukers hverdag og arbeidsrutiner men hensikt om oppnå funksjonelle løsninger. I perioden fra november til februar har det vært avholdt møter med enhetsledere fra hver fagstab, politikkere og Sandnes pensjonskasse. I tillegg har arkitekt hatt behov for ytterligere møte-avklaringer med noen av funksjonene som Servicetorget og dokumentsenteret. Fra hvert møte har brukere gitt innspill til sine behov til prosjektet/arkitekt. Flere bruker avgjørelser vil bli tatt i detaljeringsfasen der et av spørsmålene vil være antall cellekontor. Kriteriet for cellekontor er satt av RLG til å være av medisinske årsaker.

Universell utforming

Nytt rådhus skal være i henhold til krav om universell utforming. Basert på dette har prosjektet invitert Funksjonsforbundets Felles Organisasjon (FFO) til møte og gjennomgått funksjoner og planløsninger i bygget. FFO har gitt positive tilbakemelding samtidig med innspill for videre arbeid. Se ellers arkitektbeskrivelse kap. 2.7

Kantine / kjøkken

Kantinearealet i det nye rådhuset er utarbeidet slik at det kan tilpasses restaurant drift på kveldstid. Ihht styrevedtak 5/16, vil prosjektet arbeider videre med hvilket konseptet for funksjonaliteter som skal gjelde for kantinearealet etter kjernetid. I arbeidet vil det bli trukket inn kompetanse av aktører som kan gi den rette anbefaling om endelig løsning.

Prosjektet har i henhold til sak 125/15 åpnet opp fasade mot sør for publikumsaktiviteter som kafe, restaurant etc. for å sikrer mulighet for aktivitet ute om kveldene og helgene når været tillater det.

Fremdrift

I des. 2015 ble det vedtatt å endre entrepriseform fra totalentreprise til generalentreprise. For å tilpasse fremdriftsplan til generalentreprise, er fremdriftsplan fra mai 2015 blitt revidert. Revidert fremdriftsplan påvirker ikke sluttdato, men forskyver tidspunkt for anskaffelse fra juni 2016 til oktober 2016 da byggherren nå blir ansvarlig for prosjekteringen som i en totalentreprise ville vært entreprenørens oppgave å gjennomføre.

Milepæls datoer er nå som følger;

* Vinner av arkitekt konkurranse Mai 2015
* Programmeringsfasen Juni 2015 – august 2015
* Skisseprosjekt September 2015 – Oktober 2015
* Forprosjekt Oktober 2015 – Februar 2016
* Detaljprosjektering Februar 2016 – Oktober 2016
* Anskaffelse Oktober 2016 – Desember 2016
* Evaluering av tilbud/godkjenning Desember 2016 – Februar 2017
* Entreprenør/Bygging Februar 2017 – Oktober 2018

Økonomiplan 2016-2019 - budsjettramme

Det er vedtatt i Bystyrets behandling av økonomiplan 2016-2019 å avsette 390 MNOK til bygging av nytt rådhus for kommunens kjernevirksomhet.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget før** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| Prosjektnr: 10001  Ansvar: 30  Tjeneste: 1300 | 390 000 | 10900 | 134 000 | 158 000 | 87 100 | 0 |

Den viste års bevilgning vil bli endret grunnet endret entrepriseform (totalentreprise til generalentreprise). Bevilgning for 2016 blir lavere mens økende for 2017 og 2018.

Investeringskalkyle

Sammenstilling nedenfor viser budsjettallene for nytt rådhus, parkering og tomt slik de forelå i sak 50/14

10001 Nytt rådhus 35 000kr/m2 11 000m2 385mill kr

10002 Parkering 500 000kr/plass 110 plasser 55mill kr

10003 Tomt 75mill kr

Sum 515mill kr

Høsten 2014 så prosjektet behov for å revidere tallene basert på nye opplysninger om grunnforhold (ref. geoteknisk rapport 217300-RIG-RAP-001) og krav om passivhusstandard. Nye beregninger viste økning av budsjett tallet for nytt rådhus til 447MNOK. For parkering ble budsjett tallet redusert til 23MNOK basert på at parkeringskjeller ikke kunne bygges. Samlet viste reviderte tall økning på 30MNOK.

10001 Nytt rådhus 35 000kr/m2 11 000m2 447mill kr

10002 Parkering 300.000kr/plass 100 plasser 23mill kr\*

10003 Tomt 75mill kr

Sum 545mill kr

\*Basert på tall fra frikjøpsordning 2014.

I bystyrets behandling av økonomiplan 2015-2018 ble revidert budsjettramme for nytt rådhus på 447MNOK ikke godkjent. I etterkant av vedtak rapporterte prosjektet å holde fokus på kostnadsreduksjon i det videre arbeid, men at budsjettrammen på 390MNOK ikke kunne garanteres innfridd.

I prosjektgjennomførelsen og frem til forprosjekt, har det vært stort fokus på kostnadseffektive løsninger. Dette har prosjektet også lykkes med selv om dette ikke fremkommer klart i kostandsoppstillingen nedenfor. Eksempler på dette er arbeidsplasser i nytt rådhus som er økt fra 354 til 404 arbeidsplasser – tilsvarende 14%. Videre har plassering av teknisk rom delvis ned i grunn kommet som tilleggs kostnad. Kostnadsoverslag nedenfor viser følgende;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Post Tekst** | **4B skjema** | **K1** |
| 1.00 Felleskostnad |  | 30 654 978 |
| 2.00 Bygging |  | 132 004 352 |
| 3.00 VVS- inst. |  | 37 500 676 |
| 4.00 El. inst. |  | 24 193 369 |
| 5.00 Tele- og automasjons inst. |  | 13 395 423 |
| 6.00 Andre inst. |  | 3 766 889 |
| **SUM 1-6 HUSKOSTNAD** | **228 936 800** | **241 515 687** |
| 7.00 Utendørsanlegg | 3 600 000 | 2 818 094 |
| **SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD** | **227 940 400** | **244 333 781** |
| 8.00 Generelle kostnader | 44 181 992 | 46 397 255 |
| **SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD** | **276 718 792** | **290 731 036** |
| 9.00 Spesielle kostnader | 114 855 449 | 110 182 759 |
| **SUM 1-9** | **391 574 241** | **400 913 795** |
| 10.00 Marginer | 56 386 691 | 40 091 380 |
| **SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD** | **447 960 932** | **441 005 175\*** |
|  |  |  |

**\*Kostander for IT-utstyr er ikke en del av kalkylen**

Forklaring til kalkylen

Post 1 Felleskostnad, omfatter i hovedsak rigg, drift, riving og utvask.

Post 2 Bygning, omfatter alt bygningsteknisk arbeid, som betong, murer, stål, tømrer, maler, gulvlegger

Post 3 VVS-installasjoner, omfatter alt av luftbehandlingsanlegg, sanitæranlegg, varmeanlegg og sprinkleranlegg.

Post 4 El. installasjoner

Post 5 Tele- og automasjons inst., omfatter i hovedsak nytt SD-, tele-, data-, brann- anlegg

Post 6 Andre installasjoner - heis, avfallsystem og kantinekjøkken

Post 7 Utendørsanlegg.

Post 8 Generelle kostnader, omfatter i hovedsak prosjekteringskostnader, byggeledelse, kopiering og leiekostnader.

Post 9 Spesielle kostnader omfatter merverdiavgift og inventar (møbler og VA-utstyr).

Post 10 Marginer, omfatter uforutsette kostnader og prisstigning.

Kostnadsoverslaget på 441MNOK overstiger budsjettramme på 390MNOK i vedtatt av bystyret, men det vurderes likevel at vedtatt budsjettrammen kan oppnås basert på nåværende markedssituasjon. Vestlandsregionen og spesielt Jæren området er rammet av nedgangstider i oljebransjen. Dette har påvirket landbasert industri og byggebransjen i området. Antall byggeoppdrag er kraftig redusert og har dermed økt konkurransen mellom entreprenørene. Konkurransen reduserer entreprenørens påslag som igjen slår positivt ut for byggherren. Dette har også 3 av de største entreprenørene i området bekreftet. Sammenlignet med toppåret 2014, svares disse at reduksjon i markedet ligger et sted mellom 10-20%. Tas det utgangspunkt i kalkylen på 441MNOK, vil markedsreduksjon tilsvare 13% for at budsjettrammen på 390MNOK skal oppnås.

**Vurderinger:**

Forprosjektrapport

I forprosjektet har det vært ulike møter mellom prosjekt og brukerorganisasjonen, politikkere og Sandnes Pensjonskasse. Innspillene har vært med på å utforme arkitektens romløsninger vist i plantegninger for etasjene. Der er fortsatt gjenstående avklaringer som trengs mot eksempelvis Servicetorget. Her er fokus å få til de beste løsninger da Servicetorget på mange måter rådhusets ansikt utad mot publikum. Rådhuset skal være funksjonelt for de ansatte. En har derfor hatt fokus på å finne løsninger på de ulike innspill som har kommet inn. Eksempler på fokusområder har vært kontorplasser og redusering av støy, sykkelparkering, garderober, tørkerom, omkledningsrom og kantine. Arkitekt har i brukerprosessen oppdatert plantegninger som bruker har gitt kommentarer til. Romløsninger som nå foreligger gir et godt grunnlag til detaljeringsfasen.

Forprosjektets detaljeringsgrad er større sammenlignet mot andre prosjekter i regionen. Eksempelvis er føringsveier og dimensjoner av kanaler utarbeidet lengre enn det som normalt gjøres. Fordelene er at utfordrende løsninger avklares på et tidligere stadium og dermed uten større konsekvenser senere. Oppvarming og kjølefilosofi er ikke avklart. Her har prosjektet foreslått radiator løsning mens SEKF Drift har ment at dette må løses via tilluftsenheter med ekstra varmebatterier. Beslutning om dette vil foreligge i begynnelsen av detaljeringsfasen. SEKF Drift har også gitt innspill på vask og søppelhandtering i bygget. Her er innspill tatt til følge av arkitekt i viste planløsninger.

Bygget vurderes som enkelt og rasjonelt med gode funksjonell-, estetisk- og teknisk kvaliteter.

Fremdrift

Fremdriften i prosjektet er tilfredsstillende og holder opprinnelig plan med ferdigstilt bygg i okt. 2018. Sluttdato er uavhengig endret entrepriseform og revisjon av plan.

Kostnadskalkyle

Bygganalyse AS har gjennomført kostnadskalkylen for nytt rådhus basert på underlag fra de prosjekterende og Norconsult AS sin pris-database gjeldende for landet. Prosjektet har bearbeidet tallene og hatt gjennomganger på ulike nivåer. Erfaringer fra prosjekterende og med sammenligninger mot andre prosjekter har blitt lagt til grunn. Vurdering av markedsreduksjon fra toppåret 2014 er vurdert i dialog med 3 av de største entreprenørene i området, konsulenter og Eiendomsselskapets erfaringer. Kostnadsoverslaget er over bystyrets vedtatte budsjettramme på 390MNOK men basert på kostnadseffektivt bygg og markedsreduksjon, anbefales det likevel at prosjektet godkjennes for videre fremdrift. .

I oppstart av detaljeringen vil prosjektet engasjere 3-dje part til å gjennomføre usikkerhetsanalyse av prosjektet. Dette for å sikre tallene, fremdrift og kvalitet for videre gjennomføring.

**Oppsummering:**

Prosjektgruppen har jobbet målrettet og fokusert på å finne de beste løsninger innfor rammene av prosjektet. Viktige fokusområder har vært funksjonalitet for brukere/publikum samt kostnadseffektive bygge- og tekniske løsninger. Forprosjektrapport danner grunnlaget for videre detaljering av bygget. Der vil fortsatt være alternative løsninger som bli vurdert, men i hovedsak er det løsninger presentert i rapport som blir de endelige. Prosjektet har hatt fokus å finne de enkleste og beste løsninger for å holde kostnader nede. Dette mener vi å ha oppnådd slik det er beskrevet i saken.

**Forslag til vedtak**

* Forprosjektrapport godkjennes som grunnlag for videre detaljering av nytt rådhus.
* Fremlagt kostandskalkyle godkjennes for videre prosjektering frem til kostnadsoverslag 2 (K2) foreligger.
* Saken oversendes rådmannen for orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 16.03.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:** Forprosjektrapport

