

Arkivsak-dok. 070 - 17

Saksbehandler: John Herveland, SEKF  
Knut Longva, Longva Arkitekter

Behandles av: Møtedato:  
Sandnes Eiendomsselskap KF 05.04.2017

## **Kostnadsoverslag 1 og forprosjekt for Iglemyr svømmehall**

### **Vedlegg 2, U. Off § 23.1**

#### **Bakgrunn for saken:**

I styresak 77 - 16 ble byggeprogram for Prosjekt 60008 - K0 kostnadsoverslag 0 Iglemyr svømmehall behandlet. Følgende vedtak ble enstemmig vedtatt:

- 1. Romprogrammet med arealprogram fremlagt i saken godkjennes.*
- 2. Økonomiske rammer på 180 mill. kr jf. alternativ 1 godkjennes.*
- 3. Forventet ferdigstillelse mai 2019 godkjennes.*
- 4. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging vedrørende opsjoner på ekstra varmtvannsbasseng og eventuelt tribune.*

Saken ble oversendt til rådmannen for videre behandling, jfr pkt 4 i sak 77 – 16. Saken ble behandlet i bystyret 20. juni i sak 74/16. I denne saken ble det gjort følgende vedtak:

- 1. Bystyret tar svarene fra Sandnes eiendomsselskap KF til orientering.*
- 2. Bystyret godkjenner byggeprogrammet (for Iglemyr svømmehall med brutto kostnadskalkyle (K0) pålydende kr 211 millioner som inkluderer tribune med 250 plasser og 2 stk varmtvannsbasseng med formål som beskrevet i denne saken.*
- 3. Rådmannen bes innarbeide prosjektet i økonomiplan 2017 – 2020 med grunnlag i denne saken med ferdigstillelse så fort som praktisk mulig.*

4. *Bystyret ber rådmannen i samarbeid med Sandnes Eiendomsselskap KF om å forberede søknad til Kulturdepartementet om forhåndsgodkjenning og tilskuddsmidler, herunder både ekstra tilskudd fra anleggspolitiske programmidler for konkurransebasseng med tribuner og pressområdemidler med +15% til prosjektet dersom de skulle bli omgjort til søknadsbaserte.*

Det ble videre vedtatt at svømmehallen skulle ferdigstilles så fort som praktisk mulig.

I sak 100 – 16 i SEKF ble justert kostnadsoverslag 0 (K0), byggeprogram Iglemyr svømmehall behandlet. Dette var oppfølging av bystyresak 74/16. Det ble gjort følgende enstemmig vedtak:

- *Romprogrammet fastsettes til 3720 kvm i henhold til bystyrets vedtak av 20.06.2016. Dette inkluderer også areal til varmtvannbasseng nr 2 og tribune.*
- *Budsjettramme for prosjektet justeres til 211 mill. kr i henholdt til vedtak i bystyresak 74/16.*

Prosjektet består av to deler hhv regulering av området svømmehallen skal bygges i samt selve byggeprosjektet. I styresak 14 – 17 i SEKF ble utfordringer rundt reguleringsplanarbeidet belyst og hvor en anbefalte at kirken utgår av pågående reguleringsplanarbeid og lokalisering søkes løst i forbindelse med pågående kommuneplanrevidering. Bystyret gjorde senere endelig vedtak om det samme.

I ØP 2017-2020 er det satt av følgende budsjettbevilgning:

PROSJEKT	TOTAL KALKYLE	BEVILGET FØR	2017	2018	2019	2020
60008	211.000	10.700	75.000	89.000	36.300	

I denne saken er det kostnadsoverslag 1 (K1) som legges fram for styrebehandling.

### **Saksopplysninger:**

I sak 74/16 vedtok bystyret å gå videre med prosjektet med ett hovedbasseng på 25\*21 m, to varmtvannsbasseng, tribune samt tilhørende rom.

Prosjekteringsteamet har nå utarbeidet komplett forprosjekt og kalkyle som er vedlagt. I skisseprosjektet har en gått flere runder for å redusere kostnaden på bygget, og arealet er betydelig redusert i forhold til de første skissene. Arealavviket i forhold til vedtatt netto romprogram er på 2% (for romprogram unntatt tekniske rom).

Arbeidet med forprosjektet på hallen har gått parallelt med reguleringen av området. Byggelinjer er i prosessen justert for å få tilstrekkelig areal. Endelig behandling av reguleringsplanen er forsinket og forventes ikke endelig behandlet før i bystyret 29 mai . Dette er ca 2 mnd senere enn forventet.

Denne saken bygger derfor på foreløpig plankart og bestemmelser. Vedlagt er plankart. Det er forventet at planen blir vedtatt slik den foreligger nå.

I planbestemmelsene ligger det forslag til følgende rekkefølgekrav. Noen av disse vil også påvirke kostnader og fremdrift av prosjektet:

*Før svømmehallen kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:*

- 1. Vei o\_SKV1 med tilhørende fortau; o\_SKV3 (hente/bringe ved svømmehall), hente-bringe lommer og krysningspunkt for myke trafikanter langs o\_SKV1.*
- 2. Trafikksikker gangforbindelse o\_SGG3 (fra vei o\_SKV1 i nord til inngangsparti svømmehall)*
- 3. Tilhørende parkeringsplasser for bil og sykkel og øvrig uteareal innen o\_SVG1.*
- 4. Renovasjonsanlegg innen o\_BRE2.*
- 5. Trafo innen o\_BE2 hvis strømbehovet krever det*
- 6. Utforming og planer for midlertidig parkering innen-delfelt o\_SVG1 skal være godkjent av Statens Vegvesen før bygging tillates.*
- 7. Bom mot vei o\_SKV4 flyttes til grense mellom o\_SKV4 / SKV5 når vei o\_SKV1 etableres.*
- 8. Det skal gjøres tiltak for å hindre fremmedparkering på vestsiden av kunstgressbanen (langs veg og på sideareal/lommer). Tiltak kan være skilting og etablering av sykkelparkering.*

### § 3.2 Tiltak og kontroll vernetiltak salamander

*Det skal etableres salamandergjerder og ledelinjer i ytterkant av hele delfelt o\_GF2, samt etableres salamandergjerder og ledelinjer mellom o\_SKV5, o\_SKV4 og o\_SVG16 og Riaren før arbeidet startes. Gjerdet rundt o\_GF2 må utformes slik at det ikke hindre salamanderne fra å vende tilbake til dammen. Det må tilrettelegges med biotopforbedrende tiltak for salamander i o\_GF2. Det må etableres en plan for oppsamling av vandrende salamander fra Riaren i anleggsperioden. Det må utredes nærmere om det finnes løsninger for passasje for salamander gjennom gjerdet fra o\_SPA og o\_SF3.*

*Tiltak som beskrevet under § 6 skal være etablerte ved etablering av o\_SKV1. Tunnelene skal være stengt til alt anleggsarbeid er ferdig.*

*Det skal innen et år etter ferdigstilling av o\_SKV1 og øvrige tiltak knyttet vern av salamander rundt o\_GF2 foretas en sakkyndig kontroll av funksjonen på vernetiltak salamander. Det må videre følges opp de fem første årene etter ferdigstilling.*

Rekkefølgekravene er mer omfattende enn en regnet med når byggeprogrammet ble lagt frem. Dette gjelder bl.a. tiltak for salamander hvor det i tillegg til direkte krav i bestemmelsene også kommer en spuntvegg på 108 m mot Igleyren.

Da kirken ble tatt ut av planen vil alle rekkefølgekravene falle på svømmehallen.

## Økonomi

Tabellen under viser kostnadsoppstillingen som lå til grunn for K0 og kostnadsoverslag 1 som legges frem nå:

Post	K0	K1
1.0 Felleskostnad		13 583 762
2.00 Bygging		72 399 217
3.00 VVS- installasjoner		21 675 000
4.00 El. Installasjoner		9 034 245
5.00 Tele- og kont. Installasjoner		4 960 920
6.00 Andre installasjoner		1 650 000
<b>Sum 1 – 6 HUSKOSTNADER</b>		<b>123 303 144</b>
7.0 Utendørsanlegg		7 110 479
<b>Sum 1 -7 ENTR.KOSTN</b>		<b>130 413 623</b>
8.0 Generelle kostnader		24 374 000
<b>Sum 1-8 BYGGEKOSTNADER</b>	<b>137 930 000</b>	<b>154 787 623</b>
9.00 Spesielle kostnader	61 980 000	73 652 503
<b>SUM 1-9 GRUNNKALKYLE</b>	<b>199 910 000</b>	<b>229 310 807</b>
10.00 Marginer	11 090 000	23 605 113
<b>SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD</b>	<b>211 000 000</b>	<b>253 000 000</b>

### Forklaring til kostnadsoppstillingen:

Post:

- 1.0 Felleskostnader er hovedsakelig riggekostnader og byggherrens kostnader i tillegg til entreprisen.
- 2.00 Bygging inneholder alle arkitektfag og konstruksjon
- 3.00 VVS kostnader .
- 4.00 El. Inst.
- 5.00 Det meste av tele- og automasjonsinstallasjoner
- 6.00 Andre installasjoner er heis og hjelpearbeider VVS i denne kalkylen
- 7.00 Utendørsanlegget.

8.00 Generelle kostnader inkluderer prosjektering, byggeledelse, prosjektledelse, gebyrer og kostnader med regulering.

9.00 Spesielle kostnader omfatter tomt, inventar og mva.

10.00 Marginer og prisstigning.

Som det går frem av tabellen er det et avvik mellom K0 og K1 på 42 mill kr. Dette skyldes:

- Det er beregnet for lave byggekostnader på selve svømmehallen i K0. Avviket mellom K0 og K1 er på 16,9 mill kr.
- Det er beregnet en for lav tomtepris i K0. Tomtekostnader + rekkefølgekrav var i K0 beregnet til 22 mill kr. Prisestimatet tomt slik det foreligger i K1 er på 28,1 mill kr. I tillegg kommer reguleringskostnader på i underkant av 3 mill kr.
- Marginene var satt til 8% av byggekostnadene i K0. Det er i forprosjektet vurdert å ligge lavt. I K1 er marginene kalkulert og satt til 12,4 %. Usikkerhetsanalysen vurderer dette lavt og anbefaler å øke marginene med 4,4 mill kr tilsvarende 15,3 % av byggekostnadene.

Prosjektkostnadene kan deles slik:

- Selve svømmehallbygget 205 mill kr.
- Kostnader til tomt og utomhus 48 mill kr.

Påløpte kostnader til og med april er estimert til i overkant av 7,5 mill kr.

### **Usikkerhetsanalyse**

WSP har gjennomført usikkerhetsanalyse for prosjektet. Rapporten ligger som vedlegg til saken. Utgangspunktet for usikkerhetsanalysen er kalkyle gjennomført i forbindelse med forprosjektet. Denne kalkylen er på 248,6 mill kr. Til grunn for kalkylen på 248,6 mill kr ligger erfaringstall som den enkelte konsulent / firma har fra tidligere prosjekter. Konsulentene har vurdert enhetsprisene opp mot dette konkrete prosjektet. Det er brukt erfaringstall både lokalt og fra andre prosjekter i landet. Resultater etter usikkerhetsanalysen er forventet prosjektkostnad (P50) på 253 mill kr, altså en økning på 4,4 mill kr. Usikkerhetsnivået uttrykt som relativt standardavvik er 7,7%. Usikkerhetsnivået vurderes å ligge på et realistisk nivå sett i lyset av prosjektets fase og karakteristika.

Den største usikkerheten er vurdert å ligge i markedet. Her er anbefalingen en reduksjon på 3,2%. Det er vanskelig å forutse hvordan markedet vil utvikle seg til november i år. Med hensyn på at konsulentene i sine kalkyler har brukt erfaringstall fra tidligere prosjekter lokalt og i landet ellers, anses det ikke som usannsynlig at vi kan oppnå en bedre markedsgevinst. Det velges likevel å følge anbefalingen i usikkerhetsanalysen, det vil si en forventet prosjektkostnad på 253 mill kr.

### **Tilskudd**

I K0 ble tilskudd estimert til 32,6 mill kr. I ØP 2017 – 20120 er dette blitt justert til 37,9 mill kr. Både Kulturdepartementet og Svømmeforbundet er positive til prosjektet slik det nå foreligger. Svømmeforbundet vil i tillegg til ordinære tilskudd også anbefale programsatsningsmidler.

Med dagens satser vil summen av tilskudd inklusive programsatsningsmidler være ca. 46,6 mill kr. Dette er betydelig høyere enn det som ligger til grunn i tidligere vedtak. (Tilskuddssatsene revideres jevnlig, og det ventes nye satser i juni 2017. Tilskudd ligger i et annet prosjektnummer og er ikke tatt med i kalkylene i denne saken).

## **Fremdrift**

Anskaffelsesprosessen av konsulenter har tatt noe mer tid enn forutsatt, fremdriften ligger litt etter i forhold til først oppsett. Fremdriften er nå planlagt slik:

Aktivitet	Tidspunkt
Oppstart detaljprosjektering	1/3 2017
Vedtak K1 i bystyret	24/4 2017
Utsendelse av anbudsdokumenter	Medio september 2017
Innlevering av tilbud	Medio november 2017
Styresak K2	Januar 2018
Kontrakter entreprenører	Januar 2018
Byggestart	Februar 2018
Overtakelse	1/9 2019
3 mnd prøvedrift	1/12 2019.

Fremdriften ble vurdert som noe knapp i usikkerhetsanalysen, og den er derfor forlenget noe i denne fremdriftsplanen. Fremdriften er blant annet avhengig av valg av bassengtype og vil bli nøye vurdert i detaljprosjektering. Endelig fremdriftsplan legges frem i K2.

Dersom det velges å redusere prosjektet slik at tegninger må revideres, må en påregne en forsinkelse på 3 – 5 mnd. i tillegg til saksbehandlingstid til styre og bystyret.

## **Vurderinger:**

### **Valg av løsningskonsept**

#### **Hovedkonsept**

Løsning av svømmehallen har vært styrt av:

- Tilpasning til tomt. Tomtearealet er begrenset, og det er ca. 4 meter høydeforskjell fra nedre del opp til nivå ved regulert inngang i sør.
- Arealeffektivt og kompakt bygg, med minst mulig ytterflate.
- God publikumsflyt og funksjonalitet og at bassenget er attraktivt for besøkende.
- Kostnadseffektive løsninger som likevel ivaretar de meget spesielle krav til bygningsfysikk i en svømmehall.

Den foreslåtte løsningen er meget nøktern, men har likevel kvaliteter arkitektonisk, og ikke minst robuste løsninger som gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader. I valg av hovedkonstruksjon i gulv, yttervegger (betong) og tak (stål) er LCC vurderinger lagt til grunn. Den kompakte kubiske formen er tilpasset tomten, og er også gunstig i forhold til energibruk og krav om passivhus.

### **Bassengtype**

Ulike konstruksjoner av selve bassengene er vurdert (det vises til notat vedlagt forprosjektet)

- Betongbasseng med flis. Dette er av rimeligere løsningene, som samtidig oppleves attraktivt av brukere. Den setter store krav til riktig utførelse.
- Betongbasseng med duk av PVC. Konstruksjonen er ikke å anbefale hverken teknisk eller i forhold til opplevd kvalitet.
- Stålbasseng med laminert duk av PVC. Relativt kostbar løsning, som spesielt i varmtvannsbasseng vil ha utfordringer i forhold til levetid på PVC.
- Basseng av syrefast stål. Rent teknisk vil dette gi de beste løsningene. Det er samtidig den mest kostbare løsningen. Merkostnaden i forhold til flislagt basseng er beregnet til 7,25 mill kr eks mva. Et stålbasseng kan gi kortere byggetid, og kan også være gunstig økonomisk i et livsløp perspektiv.

Betongbasseng med flis er lagt til grunn i forprosjektet. Det vil ikke være mulig å redusere kostander ved valg av annen bassengtype.

### **Hev og senk bunn.**

Det er et sterkt ønske fra både brukerne og Svømmeforbundet at det ene varmtvannsbassenget får hev og senk bunn. Det grunngis med at det er lettere å drive svømmeopplæring for de minste, krav til minimumsdybde uten hev og senk bunn blir for dyp for de minste barna. Det gir videre et mer fleksibelt basseng som oppvarmingsbasseng for konkurransesvømmere. Tilleggskostnadene er i størrelsesorden 2,5 mill. kr inkl. mva. Det kan søkes tilskudd for 1/3 av beløpet maks 1mill kr.

Hev og senk bunn er ikke medtatt i kalkylen, men er sterkt anbefalt.

### **Prefabrikkerte konsept**

Prefabrikkerte modulløsninger for hele svømmehaller, som «2521 konseptet», er i utgangspunktet interessante, men vil ikke være egnet for Iglemyr.

Hele svømmehallen oppføres på bakken uten kjeller, slik at det i realiteten forutsettes en flat tomt. Konseptet er «stivt», slik at fotavtrykket ikke kan tilpasses formen på tomten. Tilgjengelig areal på tomten vil ikke være tilstrekkelig.

Konseptet er en varm hall hvor bassenger, garderober og dusjer er del av samme varme og fuktige volum. Dusjer er inne i selve svømmehallen. Løsningene vil ikke være forenlig med kravene til terapibasseng og spesielt tilrettelagt garderober. Dusjing med badetøy vil gi mye mer organiske partikler i vannet som igjen krever høyere klordoseringer, noe som både er uheldig for miljø og forhold til allergier med mer. PVC i bassengene har kort levetid i varmtvannsbassenger. Det er i utgangspunktet rene bassengløsninger hvor stup og tribuner ikke inngår, og vil kreve spesielløsninger. De prefabrikkerte løsningene er i utgangspunktet ikke tilrettelagt for norsk klima, energikrav eller passivhus.

### **Konklusjon løsningskonsept**

Bygget er meget godt tilpasset tomten. Det er allerede gjort runder i forprosjektfasen for optimering av areal i forhold til romprogram. Det er meget funksjonelle løsninger. Alle brukergrupper er fornøyd med konseptet. En kan ikke se andre løsningskonsept som vil gi bedre løsninger.

### **Kostnader**

Prosjektkostnad på selve bygget med utgangspunkt i 205 mill kr er 40 275 kr/m<sup>2</sup> BTA. Dette er lavere enn sammenlignbare prosjekter som eksempelvis Kvernevik og Hundvåg i Stavanger kommune. Iglemyr har også lavere beregnet kostnad enn nylig realisert Holmen svømmehall i Asker, som er sammenlignbart i forhold til tomt og program. At m<sup>2</sup> prisen er lavere, kan forklares med gjennomgående nøkterne løsninger og at Iglemyr svømmehall er noe større.

Økning av kalkyle i forhold til opprinnelige kostnadsestimat skyldes i hovedsak kostnader til tomt og rekkefølgekrav. Selv ved endringer av løsningskonsept vil disse kostnadene være de samme. Noe av rekkefølge kostnadene gir også fordeler for andre enn svømmehallen: bedre vannforsyning til området, bedre veier og bedre parkeringsdekning for Autståtthallen og sykkelparkering for kunstgressbaner.

Det vil ikke være mulig å realisere prosjektet innenfor bevilgningen på 211 mill kroner med de forutsetninger som foreligger nå. For å få reelle kutt i kostnader må programmet reduseres. For eksempel vil fjerning av et varmtvannsbasseng samt å redusere hovedbassenget fra 8 til 6 baner være en mulig løsning. Det er ikke gjennomført konkrete kalkyler av en slik reduksjon, men kostnadsgevinsten vil antatt være mindre enn en ren proporsjonal reduksjon i forhold til areal. Det vil bli betydelig redusert vannflate (det vil si økt kostnad både pr. m<sup>2</sup> og pr. antall badende).

Dersom prosjektet endres eller reduseres vil det medføres forsinkelser, og det vil påløpe kostnader til omprosjektering. Dersom kostnadsrammen til prosjektet økes vil det først være behov for ekstra midler i 2019.



## Entrepriseform

Det foreligger et styrevedtak i SEKF, sak 69/16 om gjennomføring i delte entrepriser. Det er likevel gjort en ny grundig vurdering av entrepriseform i forprosjektfasen.

I hovedsak kan det skilles mellom totalentrepriser og utførelse-entrepriser. I totalentrepriser er entreprenør i tillegg til byggingen også ansvarlig for prosjekteringen, og dermed valg av løsninger. I utførelse-entrepriser er valg av løsninger styrt av byggherre.

### Totalentreprise

Totalentrepriser gir normalt mindre byggherre risiko enn andre entrepriseformer. Det kan også gi gunstige løsninger i forhold til kostnader. Entrepriseformen er best egnet for enkle bygg som er relativt enkle å spesifisere på et overordnet nivå (typisk boliger, barnehager og skoler). Entrepriseformen drar nytte av entreprenørens erfaring med andre prosjekter. Normalt spares det på prosjekteringskostnader, og entreprenøren velger konstruksjonssystemer og detaljløsninger som prisgunstige i forhold til egen produksjon.

Totalentrepriser er ikke egnet for komplekse bygg som svømmehall. Besparelsene i en totalentreprise ligger i enklere og billigere løsninger. Spesielt i en svømmehall gir dette stor risiko for kritiske skader pga. av fukt og kondens, og store utgifter til vedlikehold og drift som resultat.

En totalentreprise vil også gi vanskeligere grensesnitt mot kommunal infrastruktur som må utføres parallelt.

Detaljprosjektering av prosjektet er godt i gang. En endring til totalentreprise på nåværende stadium i prosjektet vil uansett være lite gunstig.

### Byggherrestyrte entrepriser

Byggherrestyrte «utførelses-entrepriser» kan deles i 3 entrepriseformer:

- Delte entrepriser
- Hovedentreprise
- Generalentreprise

#### Delte entrepriser

I delte entrepriser deles byggarbeidene opp i flere kontrakter som administreres av byggherre. Fordelen er at en har større påvirkning i valg av tekniske entreprenører og kan stille krav direkte til disse. En parallell utførelse av kommunal infrastruktur er mulig, og kan samles hos samme grunnentreprenør. En unngår også påslagene for tiltransport og administrasjon. En annen fordel med delte entrepriser er at det kan gi flere og mindre og lokale tilbydere anledning til å være med å konkurrere om entreprisene. Det kan gi en gevinst med hensyn på pris.

Ulemper er risiko i forhold til ansvar for koordinering og fremdrift på byggherresiden, og at det kan bli få tilbydere i enkelte av de mindre entreprisene hvis det deles for mye. En har derfor sett for seg å samle de bygningsmessige arbeidene i få entrepriser. Dette gir også færre grensesnitt.

### Generalentrepriser

I generalentrepriser inngås kontrakt med en entreprenør for hele bygget. Generalentrepriser er normalt en entrepriseform som gir byggherre god kontroll på utførelse og kvalitet, samtidig som en kun har en kontrakt å forholde seg til. Grensesnitt- og fremdriftskoordinering blir entreprenørrisiko.

Ulempen er at en ikke kan påvirke valg av tekniske underentreprenører, og at kommunikasjon mot disse i byggefasen går via generalentreprenøren. Under normale markedsforhold i bransjen vil også generalentreprenøren beregne påslag i størrelsesorden 10% - 12% av underentrepriser.

### Hovedentreprise

I likhet med delte entrepriser vil en i en hovedentreprise kontrahere arbeidene i flere delentrepriser. Største delen av bygningsmessige arbeider samles gjerne hos en «hovedentreprenør». Koordinering- og fremdriftsansvar på byggeplassen kan overføres til hovedentreprenøren, mot et påslag i pris.

I en hovedentreprise oppnår en mange av de samme fordelene som i delte entrepriser, samtidig som de største risikoene i forbindelse med koordinering på byggeplassen kan overføres til hovedentreprenør.

### **Konklusjon entrepriseform**

Det anbefales sterkt å gjennomføre byggeprosjektet som tidligere vedtatt i en byggherrestyrt entreprise hvor en er sikret god prosjektering, og har kontroll på tekniske løsninger.

En deling i flere kontrakter forventes å ha fordeler i dette prosjektet hvor en bl.a. vil kunne få større kontroll på en del av de tekniske entreprisene (vannbehandling etc.).

En gjennomføring i en hovedentreprise (med en hovedentreprenør og sideentrepriser) vurderes å gi mindre risiko. Det vil ikke ha konsekvens for det arbeidet som er gjennomført eller for fremdriften av prosjektet.

### **Anbefaling**

Det anbefales at prosjektet videreføres som planlagt i forprosjektet, og at det bevilges ekstra midler i økonomiplanen.

Det frarådes å redusere prosjektets omfang. Det vil være betydelig dyrere om en tar ut basseng nå og bygger de i andre bygg senere. Driftskostnadene med å samlokalisere 3 basseng under samme tak vil også bli betydelig redusert kontra en deling.

En reduksjon av prosjektet vil gi mindre tilskudd.

Hev- og senkebunn kan medtas som opsjon i tilbudsgrunnlaget. Det anbefales at det innarbeides i prosjektet hvis mottatte tilbud er under forventningssum.

Prosjektet anbefales gjennomført som en hovedentreprise. I hovedentreprise bestilles største delen av arbeidet av en «hovedentreprenør» og tekniske entrepriser bestilles separat. Hovedentreprenør kan få et koordinerings og fremdriftsansvar.

## **Forslag til vedtak**

- Prosjektet videreføres som beskrevet i forprosjektrapporten med vedlegg.
- Entrepriseformen endres fra delte entrepriser til hovedentreprise.
- Det arbeides videre med detaljprosjektet mot K2
- Økte kostnader på 42 mill kroner søkes innarbeidet i neste økonomiplan
- Hev- og senk bunn innarbeides hvis mottatte tilbud gir rom for det
- Prosjektet ferdigstilles høsten 2019
- Det anbefales å justere tilskudd for prosjekt nr 60008 fra 37,9 mill kr til 46,6 mill kr.
- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 29.03.2017

Torbjørn Sterri  
daglig leder

### **Vedlegg: Trykte vedlegg:**

- Vedlegg 1: Foreløpig plankart
- Vedlegg 2: Usikkerhetsanalyse fra WSP (U.Off § 23, 1. ledd)
- Vedlegg 3: Forprosjektrapport
- Vedlegg 4: Forprosjektrapport, vedlegg 14 Arkitekt

### **Utrykte vedlegg:**

- Foreløpige reguleringsbestemmelser
- Vedlegg i forprosjektrapport nr. 1 – 13 samt 15 og 16