

Arkivsak-dok. 033 - 18

Saksbehandler: John Herveland

Behandles av:

Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:

12.02.2018

K0 P.nr. 3502000 - Langgata 72 helsestasjon.

Bakgrunn for saken:

I denne saken legges forslag til byggeprogram, kostnadsramme og fremdrift for prosjektet frem.

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2018-2021, ble det vedtatt å avsette midler til ny helsestasjon i Langgata 72. Prosjektnummer 3502000

PROSJEKT	TOTAL KALKYLE	BEVILGET FØR	2018	2019
3502000	35 000 000	2 000 000	30 000 000	3 000 000

Saksopplysninger:

Bygget er fra 1895 og er vernet utvendig. Fasaden skal tilbakeføres mest mulig likt som den var da det ble bygget. Vindusplasseringen må hensyntas i forhold til veggplassering innvendig. Bygget er bare grovt oppmålt nå, slik at alle tall blir ca. Det er tegnet ut foreløpige planskisser for å se hvor mye en får plass til i bygget. Det er disse tegningene som ligger til grunn for arealoppsettet.

Byggeprogramkomite.

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Irene Ivesdal – Leder helsestasjonstjenester.

Rigmor Bjørge - Verneombud

Marianne Nesbø- Seksjonsleder Vågen helsestasjon.

Mai Elin Tveit –Seniorrådgiver Fagstab.

Arild Skimmeland – Hovedverneombud

Bernhard Brekke – Bølgeblikk Arkitekter AS

Grethe Rettedal – Rådgiver BHT

John Herveland – Prosjektleder

Byantikvar Gro Person har også deltatt i deler av møtene.

Ut i fra foreløpige tegninger er det satt opp følgende arealoppsett:

Langgata 72 Helsestasjon	Stk	Areal m2	Merknader
Tilbygg 1 etasje:			<i>Tilbygg på baksiden, dagens tilbygg av nyere dato rives.</i>
Rom for barnevogner	1	20	
Lager	1	7	
Teknisk rom	1	9	
Vindfang	1	10	
Innelåst sykkelparkering felles for Langgata 72, 74 og 76	1	20	
1 etasje eks bygg			
Legekontor	1	14	
Pauserom	1	28	
Venterom	1	52	
Resepsjon	1	13	

Helsesøsterkontor	3	15 -20	
Trapperom, gang, toaletter, bøttekott og heis		tilpasses	Arealer tilpasses bygget.
2 etasje			
Venterom	1	Min 9	
Audio rom	1	5	
Legekontor	1	12	
Kontorleder	1	11	
Helsesøsterkontor	6	15 - 20	
Gang, trapperom, toaletter, heis og bøttekott		tilpasses	
3 etasje			
Teknisk rom	1	40	
Ikt rom	1		
Lager	1		
Garderobes menn, med dusj	1		
Garderobes kvinner, med dusj	1		
Toaletter, bøttekott, trapperom, heis og gangarealer.			Usikkert tilpasses

Arealene er usikre da nødvendig nøyaktig oppmåling av bygget foretas i prosjekteringsfasen. Mindre justeringer kan komme. Arealene i 3 etasje er mest usikre da nødvendig oppmåling av takhøyde ikke er foretatt. Det vil også være avhengig av oppbyggingen av taket som blir valgt. Totalt areal på prosjektet vil være areal av dagens bygg i tillegg til tilbygg i 1 etasje på ca 70 m². Ca bruksareal på eks bygg er 570 m².

Vurderinger:

Energi.

Reguleringsplanforslaget stiller krav om tilkobling til fjernvarme.

En vil sannsynligvis ikke klare å oppfylle krav til gjeldende teknisk forskrift (TEK17) på dette området med de vernekrav som gjelder. TEK17 vil bli imøtekommet så langt det lar seg gjøre.

Valg av entrepriseform og usikkerhet.

Modifisert totalentreprise og generalentreprise er vurdert som mest realistiske entrepriseformer.

Bygget er gammelt og en vet ikke hva som skjuler seg i bygget. For å minimere risikoen, både økonomisk risiko og tekniske løsninger i prosjektet, ønsker en å rive mest mulig inni bygget nå før detaljprosjekteringen starter. En har da mulighet til å kartlegge skader og bærende konstruksjoner som kan hensynstas i den videre prosjekteringen. Bygget er bygget om flere ganger og en har da mulighet til å kartlegge disse arbeidene.

Rivningen omfatter fjerning av alt treverk på innsiden av murene på yttervegg, rivning av alle ikke bærende innervegger som ikke skal brukes videre, alle himlinger, underkledning på yttertak samt fjerne alt gulvbelegg. Denne jobben er estimert til i overkant av 1 mill kr eks mva.

Det foreslås å lyse rivningsarbeidene ut som egen anbudskonkurranse før detaljprosjektering igangsettes.

Rivningsjobben bør utføres uansett entrepriseform, og er en absolutt betingelse for å kunne gå ut i en totalentreprise. Ut i fra en totalvurdering vil en anbefale å bruke en modifisert totalentreprise med en omfattende beskrivelse i dette prosjektet. Det gir en kortere prosjekteringstid og noe mindre økonomisk usikkerhet.

På uteområdet er det vurdert å bruke en delt entreprise, som omfatter dette prosjektet og Langgata 76. Det blir vanskelig å utføre ellers, da dette arbeidet omfatter alt av ledningsarbeider i grunnen, og detaljplanene for disse må godkjennes på forhånd. Arbeidene må også utføres i samarbeid med Lyse i forbindelse med fjernvarmeledningene.

Fremdrift.

Følgende fremdrift anbefales:

Aktivitet	Tidspunkt
KO-vedtak	Februar 2018
Utlysning anbudskonkurranse innvendig rivning med påfølgende rivning og oppmåling.	Medio mars 2018
Oppstart detaljprosjektering	August 2018
Utlysning totalentreprise	Begynnelsen av desember 2018

Styresak K2	Februar 2019
Kontraktsinngåelse byggearbeider	Februar 2019
Byggeperiode	Februar – desember 2019
Overtakelse	30. desember 2019

Reguleringsplanen for området er ikke 2. gangs behandlet enda. Det forventes at denne behandles i bystyret denne våren. Antas ikke å påvirke fremdriften for dette prosjektet.

Det kan ikke gis ferdigattest for dette prosjektet før felles nedgravd renovasjonsløsning utenfor Langgata 76 er på plass.

Forslag til vedtak:

1. Romprogrammet med arealprogram fremlagt i saken godkjennes.
2. Rivning av bygget innvendig utføres før videre prosjektering foretas. Daglig leder gis fullmakt til å inngå kontrakt.
3. Økonomiske rammer på 35 mill kr godkjennes.
4. Fremdriftsplan med ferdigstilling inne utgangen av 2019 godkjennes.
5. Prosjektet bygges i totalentreprise, uteområdet vurderes utført i delte entrepriser.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.02.2018

Torbjørn Sterri

Daglig leder