



Arkivsak-dok. 150-18

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

12.12.2018

## **Mangel på oppdrag i anleggsbransjen i regionen, vurdering av muligheter for framskynding av oppdrag fra SEKF**

### **Bakgrunn for saken:**

Fem av regionens store anleggsentreprenører sendte i sist uke ut felles pressemelding hvor det varsles om mulige permitteringer pga manglende oppdrag. Det vil komme flere store veiprojekter i tiden framover, men i perioden fram til disse igangsettes etterlyser entreprenørene handling fra både sentrale og lokale myndigheter i form av krisepakke eller forskuttering av prosjekter.

I denne saken legges fram informasjon om aktuelle prosjekter, hvor Sandnes Eiendomsselskap KF står som byggherre, som det allerede er gitt bevilgninger i gjeldene økonomiplan, aktuelle prosjekter som ligger i rådmannens forslag til økonomiplan for 2019-2022 samt forslag til forskuttering av rivingsprosjekter som er planlagt senere i perioden.

### **Saksopplysninger:**

Det er oppstart av prosjekter kommende år og i første rekke prosjekt med oppstart første halvår anleggsentreprenørene etterspør.

Sandnes Eiendomsselskap KF har i liten grad rene anleggsprosjekt, men en har grunnentrepriser i forbindelse med selskapets byggeprosjekt, rivingsprosjekt og enkelte utomhusanlegg som vil være aktuelle for regionens anleggsentreprenører.

Under redegjøres det for aktuelle prosjekter:

Sandnes Eiendomsselskap KF har flere prosjekter hvor det allerede pågår anleggsarbeid, her kan nevnes:

- Bogafjell ungdomsskole
- Iglemyr svømmehall
- Skeiene ungdomsskole
- Rådhuset
- Figgjo skole

Kommende aktuelle prosjekter vil være:

- **Skaarlia skole og stor flerbrukshall**

Skaarlia skole og flerbrukshall ligger i gjeldene økonomiplan. Det er til nå bevilget 34,7 MNOK til prosjektet. Dette er midler som er knyttet til grunnerverv, regulering og forprosjekt. I rådmannens forslag til økonomiplan for 2019-2022 ligger følgende:

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
30010	Skaarlia skole, B14-skole	247 MNOK	34,7 MNOK	-	100 MNOK	113,3 MNOK	
6001100	Skaarlia skole, stor flerbrukshall	73 MNOK	-	-	20 MNOK	53 MNOK	

Det planlegges å legges fram K0 i januar 2019. I utgangspunktet er prosjektet planlagt i modifisert totalentreprise. Regulering av tomten pågår og regionale høringsinstanser har høringsfrist i medio februar. Så sant det ikke fremkommer noe her som påvirker framdrift i reguleringsprosessen vil ventelig sluttbehandling av reguleringsplan skje i Q2 2019. VA-rammeplan er utarbeidet og utarbeidelse av tekniske planer pågår og vil bli behandlet så snart det foreligger godkjent reguleringsplan. Det vil fram til K0 legges fram for styrebehandling vurderes om grunnentreprisen trekkes ut og lyses ut i egen konkurranse for således å kunne kontrahere og igangsette dette arbeidet så tidlig som mulig. Oppstart av anleggsarbeidene vil da kunne være klar til oppstart Q3 2019.

Det er ikke lagt inn midler i 2019 i rådmannens forslag til ØP 2019-2022. Skal igangsetting av anleggsarbeidene skje i 2019 fordrer dette forskuttering av midler. Det anbefales en forskuttering på 8 MNOK hvis anleggsarbeider skal igangsettes i Q3 2019.

- **Malmheim skole:**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
3002900	Malmheim skole, utvidelse og modernisering, B7-skole	112 MNOK	1,083 MNOK	20,917 MNOK	50 MNOK	40 MNOK	

Reguleringsendring, planlagt klar til politisk behandling i utvalg i februar 2019. Rammetillatelse utarbeides parallelt. Det anbefales at en i dette prosjektet opprettholder planlagt framdrift i K0 som ble styrebehandlet i sak 127-18 og i BS i sak 156/18.

Rivningsarbeider kan igangsettes Q3/Q4 2019. Dette fordrer utlysning av arbeidene i Q2. Prosjektet er planlagt gjennomført som modifisert totalentreprise. En ser ikke behov for å endre entrepriseform i dette prosjektet.

- **Sviland skole:**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
3003400	Nybygg og utvidelse Sviland skule	167 MNOK	3 MNOK	20 MNOK	79,5 MNOK		
6000700	Liten idrettshall	35 MNOK				12 MNOK	23 MNOK

Arbeid knyttet til reguleringsendring pågår, planlagt utvalgsbehandling i februar 2019. Arbeid med Sviland skole og idrettshall skal skje i to byggetrinn. K0 skal opp til Bystyrebehandling i desember 2018 i sak 157/18. Prosjektet er planlagt gjennomført i modifisert totalentreprise. Dette prosjektet skal gjennomføres parallelt med at skolen er i drift, og en anbefaler derfor ikke å endre planlagt framdrift i dette prosjektet, heller ikke å trekke ut anleggsentreprisen for å igangsette denne tidligere. Forventet oppstart av anleggsarbeider er satt til Q4 2019.

- **S1, rivning av bygningsmasse og grunnarbeid**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
1002000	Sentrum parkeringsanlegg A8, 209	105,1 MNOK	0,7 MNOK	41,76 MNOK	50,11 MNOK	12,53 MNOK	

	kommunale plasser						
--	----------------------	--	--	--	--	--	--

Både områderegulering og detaljregulering av S1/A8 pågår. Prosjektering av parkeringshus og næringsareal på S1/A8 kan først skje når avklaringer rundt parkeringsomfang er avklart, men klargjøring av tomten kan igangsettes tidligere og så snart tomten er overtatt av Sandnes kommune. Utarbeidelse av rivningssøknad for 5 bygg på og ved S1/A8.

Så sant Sandnes kommune får tilgang til tomten Q1 2019 kan rivningssøknad sendes inn og anbudskonkurranse lyses ut Q1 med gjennomføring av rivningsarbeider i Q1/Q2 2019.

I forhold til igangsetting av grunnarbeider er dette knyttet opp til framdrift i pågående avklaringer i prosjektet. Disse forhold ligger hos rådmannen. Det må allikevel opplyses om at en ligger etter orienterende framdriftsplan for S1 ift Bystyrets bestilling og tidligere fremlagt framdriftsplan med forutsetninger behandlet både i styret for SEKF og i Bystyret.

Bevilgning til både rivning og grunnarbeider ligger inne i rådmannens budsjettforslag i ØP 2019-2022.

- **Bogafjell skole, utomhusanlegg UU-del 2 (underprosjekt)**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
3000400	Skoler, utendørsanlegg (UU-del 2 er et underprosjekt i rulleringsprosjekt)	2,5 MNOK		2,5 MNOK			

Prosjektet er knyttet til referanseprosjekt for UU der del 1 tidligere er gjennomført. I dette prosjektet er det del 2 som skal realiseres. Prosjektet vil kunne være klar til utlysning av anbudskonkurranse Q1 2019 med gjennomføring av anleggsarbeidene i Q2 (skolens sommerferie).

I rådmannens budsjettforslag ligger midler til gjennomføring av prosjektet inne.

- **Nedgravde avfallscontainere**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
41023	Nedgravde avfallscontainere			1,128 MNOK	0,85 MNOK	0,85 MNOK	0,85 MNOK

I rådmannens budsjettforslag i ØP 2019-2022 ligger det inne 1,128 MNOK i 2019, dette omfatter 2-3 anlegg som kan klargjøres for utlysning i Q1 2019 og realiseres i Q1/Q2 2019.

- **Rivning av gamle Hana skole**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
3502100	Prosjektering, ny barnehage Hana	59 MNOK	1 MNOK	1 MNOK			

Regulering av ny barnehage på Hana pågår. Gamle Hana skole står tomt. Bygget hadde en midlertidig brukstillatelse for barnehage, denne er utgått og bygningsmassen har betydelige mangler og planlegges revet før ny bruk av tomten realiseres. Sandnes Eiendomsselskap KF vil ha kostnader med å ha tomme bygg stående, det anbefales at bygget rives. Det er rundt 3 700 kvm BRA som skal rives. Kostnader for rivning anslås å ligge på rundt 9 MNOK inkl. mva. Det ligger ikke inne bevilgning for rivning i rådmannens budsjettforslag i ØP 2019-2022. Skal rivning gjennomføres fordrer dette egen bevilgning.

- **Rivning av Olsokveien 15,27 og 31**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
2103400	Boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, 8 boenheter i Olsokveien	46,3 MNOK	2 MNOK	7,5 MNOK	15 MNOK	21,8 MNOK	

Det står per i dag 3 bygg i området som skal omreguleres, disse har et samlet bygningsareal på rundt 600 kvm BRA. Disse byggene skal rives før realisering av ny institusjon/bolig. Funksjonene i byggene flyttes til Skaarlia avlastningscenter uke 2 2019 og byggene vil da stå tomme og være klar for rivning. Sandnes Eiendomsselskap KF vil ha kostnader med å ha tomme bygg stående. Området er under regulering, reguleringsplan var oppe til 1.gangsbehandling 5. desember i UBU. Ventelig vil ikke endelig reguleringsplan være vedtatt Q2 2019.

Det er i rådmannens budsjettforslag for ØP 2019-2022 satt av 7,5 MNOK i 2019 og det vil således være midler til rask igangsetting av rivningsarbeidet. Det vil ikke være behov for å ha reguleringsplanen endelig vedtatt for å igangsette rivningsarbeidene. Anbudskonkurranse for rivningsarbeidene kan lyses ut i januar 2019 med påfølgende igangsetting av anleggsarbeider i la Q1 2019. Kostnader for rivning anslås å ligge på rundt 1,5-2 MNOK inkl. mva.

- **Rivning av Figgjo skole**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
4103102	Regulering gamle Figgjo skole	1,5 MNOK		1 MNOK	0,5 MNOK		

Arbeid med regulering av tomten for gamle Figgjo skole pågår. Skoledriften flyttes til nytt skolebygg til skolestart 2019 og den gamle skolen vil da stå tom. Sandnes Eiendomsselskap KF vil ha kostnader med å ha tomme bygg stående. Uavhengig av hva formål med utbygging av tomten blir skal bygningsmassen rives. Bygningsarealet ligger på rundt 2 400 kvm BRA. Anbudskonkurranse for rivningsarbeidene kan lyses ut Q2 2019 med oppstart rivningsarbeider Q3 2019.

Det er i rådmannens budsjettforslag i ØP 2019-2022 ikke avsatt midler til rivning og det vil derfor være behov for egen bevilgning for gjennomføring av dette. Kostnader for rivningsarbeidene anslås å ligge på rundt 6-6,5 MNOK inkl.mva.

- **Rivning av Riskatun del 1**

Prosjekt	Navn	Total kalkyle	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
4103104	Regulering Riskatun	3 MNOK		2 MNOK	1 MNOK		

Det pågår kontraktsforhandlinger med privat barnehage der ansvar for rivning er en del av forhandlingene.

Sandnes Eiendomsselskap KF har kostnader for bygg som står ubrukt og det anbefales at rivning av del 1 av Riskatun igangsettes første halvår 2019. Det er viktig at dette hensynstas i overnevnte kontraktsforhandlinger. Anbudskonkurranse for rivningsarbeidene kan skje Q1 2019 med oppstart rivningsarbeider Q1/Q2 2019.

Det ligger ikke rivningskostnader inne i kalkyle i rådmannens budsjettforslag og igangsetting av rivningsarbeidene fordrer egen bevilgning. Del 1 av Riskatun omfatter halve bygningsmassen og har et areal på rundt 1600 BRA som skal rives i første omgang. Kostnader for rivning anslås til å ligge på rundt 4- 4,5 MNOK inkl. mva.

## **Vurderinger:**

Ved å realisere anleggsarbeid og rivningsarbeid i tråd med framdrift vist tidligere i saken mener en at Sandnes Eiendomsselskap KF skal kunne få gjennomført prosjektene med gunstige framdrift, kunne få gode priser i anbudskonkurranser og kunne bidra til økt aktivitet for anleggsbransjen i regionen.

Framdrift som vist tidligere i saken fordrer for flere av prosjektene egne bevilgninger og/eller forskuttering av bevilgning i 2019.

## **Forslag til vedtak:**

- For prosjektene Malmheim skole, Sviland skole, S1 rivning av bygningsmasse og grunnarbeid, Bogafjell skole utomhusanlegg UU-del 2, og nedgravde avfallscontainere prioriteres arbeidet med klargjøring av konkurransegrunnlag og utlysning av anbudskonkurranser.
- For prosjektene Rivning av Riskatun del 1, grunnarbeid for Skaarlia skole og stor flerbrukshall, rivning av gamle Hana skole, rivning av Olsokveien 15,27 og 31 og rivning av gamle Figgjo skole som det ikke foreligger bevilgning for i 2019, oversendes saken til rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.12.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1, Artikkel i Bygg.no 3. desember 2018 Entreprenører fortviler over arbeidstørke

Vedlegg 2, Artikkel Stavanger aftenblad 30. november 2018

Vedlegg 3, Artikkel Stavanger aftenblad 29. november 2018