

Arkivsak-dok. 107 -19

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

23.09.2019

Byggeprogram (K0) for prosjekt Langgata 72 - prosjektnr. 3502000

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2019-2022, sak 145/18, ble det vedtatt å avsette midler til Langgata 72.

Prosjekt	Budsjett	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
Prosjektnr:	35 MNOK	2,5 MNOK	29,5	3 MNOK		
Ansvar:			MNOK			
Tjeneste:						

I denne saken legges frem forslag til revidert byggeprogram og oppdatert kalkyle (K0) for Langgata 72.

Saksopplysninger:

Iht. økonomireglement for Sandnes kommune pkt. 7.6.3.1 skal K0-byggeprogram utarbeides for alle investeringsprosjekt etter programfasen og beskrive følgende elementer: Forutsetninger, funksjoner, romprogram, framdriftsplan, revidert kostnadskalkyle, entreprisreform og konkurranseform.

- Forutsetninger:

I styresak 033-18 K0 for Langgt 72 var forutsetningene at bygget skulle romme helsestasjon. Senere har rådmannen endret denne bestillingen og bygget skal nå romme jordmortjenester og flyktingshelsetjenester for Sandnes kommune. Tidligere romprogram er derfor omarbeidet til ny brukergruppe og det vil i denne saken legges fram revidert romproram (K0).

- Romprogram:

Iht. økonomireglement for Sandnes kommune pkt. 7.6.3.2 skal det utnevnes en byggeprogramkomite i samsvar med gjeldende rutiner for kommunale byggesaker.

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Navn	Funksjon	Firma
Angela Rausch	Prosjektleder	Epcon
Arild Skimmerland	Hovedverneombud	Sandnes kommune
Unni Austerå	BHT	Sandnes kommune
Ingunn O. Bjerkelo	Byggherrerepresentant	SEKF
Ann Karin Tjørhom	Arkitekt	Ark Vest
Irene Ivesdal	Representant for leietaker	Sandnes kommune

Selve byggeprogrammet er vist i vedlegg 1.

Alle jordmorkontorer er undersøkelsesrom for gravide kvinner. I tillegg er det satt av plass til et lederkontor samt støttende funksjoner som resepsjon, venterom, laboratorium, personalrom, møterom, garderobe, wc, tekniske rom, heis, sykkelparkering og lager etc.

Bygget skal også brukes av flyktningshelsetjenester.

Energi

Under § 4 i detaljreguleringsplan er det oppført at samtlige bygg (Langgata 72, 74 og 76) har tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg. Denne plikt etterkommer BH.

Miljø og grunnundersøkelse

Iht. reguleringsplanen skal det være gjennomført grunnundersøkelser samt miljøteknisk undersøkelser for hver enkelt tomt. Disse undersøkkelser er gjennomført og rapport foreligger. Geoteknisk grunnundersøkelse er gjennomført for begge bygg (72 og 76) samt at eksisterende fundamentering er godt undersøkt på steder hvor det har vært mulig å komme til. Miljøteknisk undersøkelse viser at det ikke er avdekket farlig avfall, men det er funnet masser med konsentrasjon av kvikksølv i tilstandsklasse 5 som må fjernes. Omfanget av forurensede masser i tilstandsklasse 5 er ikke kjent før kontrollprøver under utgraving foreligger. Tiltaksplan for å få håndtert forurenset masser er utarbeidet.

Regulering

Det foreligger detaljreguleringsplan PlanID 2016114 saksnummer 16/07100 for Langgata 72,74 og 76, gnr 111 bnr 485 mfl, sentrum. Spesielle forutsetninger er nevnt opp over – miljøteknisk undersøkelse samt tiltaksplan og tilknytningsplikt til fjernvarme.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale er signert av både SEKF og SK og viser til rekkefølgebestemmelser i §2 i detaljreguleringsbestemmelsene som krever undersøkelser (utført), sykkelparkering og renovasjon (planlagt og med i kostnader på utomhusområde).

Tekniske planer

Tekniske planer utarbeides i detaljprosjekteringsfase fra fagkonsulenter engasjert av BH via rammeavtale.

Utomhusplan

Utomhusplan foreligger og det er tatt med inngjerding (ihht. historiske bilder) av Langgata 72 samt sykkelparkering og barnevognskur. Asfalt skal rives og erstattes med drengasfalt og storgatestein for å åpne terreng for fordrøyning samt opparbeidelse av grøntområder.

Inventar

Følgende fast inventar ligger med i prosjekt:

- Te-kjøkken (med hvitevarer)
- Kjøkken i personalrom og i møterom
- Alle vasker inkl. under- og overskap i kontorene
- Speil

Løst inventar:

Det er ikke medtatt løst inventar til bygget. Mye av inventaret som skal inn i dette bygget er spesialutstyr som er i bruk pdd i brukers lokaler. Deler av dagens inventar kan gjenbrukes. Bruker har formidlet at resterende utstyr blir anskaffet i egen regi.

Eksisterende bygg som skal rehabiliteres står tomt i dag og bruker fortsetter sin virksomhet i bygget de er lokalisert i dag fram til ferdigstilling av Langgt. 72.

Nødnettsdekning

Det er ikke planlagt tiltak for å forsterke nødnettsdekning i bygget.

Mobildekning

Mobildekning i bygget er tilstrekkelig i dag, men må sjekkes etter bygget er rehabilitert.

- Framdriftsplan

Beskrivelse	Fra	Til
K1	Desember 2019	
Usikkerhetsanalyse	Ikke for dette prosjektet	
Anbudskonkurranse	08.01.2020	07.02.2020
K2	Februar 2020	
Kontraktsinngåelse	10.02.2020	06.03.2020
Oppstart byggearbeider	14.04.2020	18.12.2020
Overtagelse av bygget	18.12.2020	
Prøvedriftsperiode	18.12.2020	17.12.2021

- Revidert kostnadskalkyle

Post	Beskrivelse	4B	K0
Sum 1-6	Huskostnader		19.605.000
7	Utendørsanlegg		820.000
Sum 1-7	Entreprenørkostnad		20.425.000
8	Generelle kostnader		5.357.000
Sum 1-8	Byggekostnad		25.782.000
9	Spesielle kostnader		0
Sum 1-9			25.782.000
10	Marginer		2.940.000
Sum	Prosjektkostnad eks. mva		28.722.00
	Prosjektkostnad inkl. mva		35.902.500

I post 1-6 ligger inn kostnader for tilbygg og sykkel og barnevognkurv, utbedringer på taket - avtaking og legging av ny lufting, forsterkning av sperr, isolasjon-, nytt bæresystem innvendig i stål, påføring på yttervegg, rehabilitering av hele fasade, nye vinduer og dører i yttervegg samt nye innvendige dører og vegger, gulv, maling og systemhimling, sanitærutstyr, varme-, slukke- og ventilasjonsanlegg samt automatikk, elektroinstallasjoner, heis, AV-utstyr og nettverksutstyr samt rigg-/driftskostnader (18%).

Kostnader post 7 ihht. beskrivelse under punkt utomhusplan.

I generelle kostnader post 8 ligger alle honorarkostnader samt BH administrasjon og påløpte kostnader.

Margin er lagt inn med 12%. Denne posten er lagt inn med høyere sats enn et nybygg (vanligvis 10%) fordi dette omfatter rehabilitering og ombygging av verneverdig bygg i sentrum.

- Entreprieseform

Det er vurdert å velge en generalentreprise fordi prosjektet etter Sandnes Eiendomsselskaps vurdering krever en byggherrestyrt entreprisform. Bygget er verneverdig og ett av få signalbygg i kommunens eie i sentrum. Prosjektet vil kreve en omfattende detaljprosjektering for å finne løsninger som ivaretar eksisterende byggs kvaliteter, oppfyller krav fra byantikvar og samtidig tilrettelegger bygg for framtidig bruk. Det er mange hensyn å ta i et rehabiliterings- og ombyggingsprosjekt i et ærverdig bygg med vernestatus og en mener valg av generalentreprise vil være godt egnet entreprisform.

I tillegg ble det brukt Difi entreprisveileder for å evaluere valget av entreprisform. Ihht. denne veileder er delentreprise, generalentreprise og samspill godt egnede modeller.

- Konkurransform.

Det anbefales at det benyttes en åpen tilbudskonkurranse da konkurransegrunnlaget er detaljert ihht. NS og denne konkurranseform er best egnet for å treffe et bredt marked og dermed oppnå god konkurranse.

Vurderinger:

Det er tidligere vedtatt å utføre rivingsarbeider i bygget for å minimere risikoer i prosjektet. Det er utarbeidet forprosjekt, det er gjennomført miljøkartlegging og geotekniske undersøkelser, men det er en risiko for at vi under detaljprosjektering samt supplerende undersøkelser kan avdekke avvik i bygget som fører til endringer på vurderte løsninger og/eller til supplerende tiltak. På denne grunnen ble margin/reserve lagt inn med 12% i stedet for 10% for nybygg. I tillegg er det nødvendig med lit hørere rigg/driftskostnader enn normalt da tak skal fornyes, arbeidsrommene er begrenset og stram framdriftsplan for gjennomføring både fordi en ønsker konsentrert byggeperiode, har avklart behov for ferdigstillingstidspunkt med bruker og for å redusere ulempen for barnehagedriften i nabobygget.

Langgata 72 er et av få verneverdige signalbygg i sentrum som fremdeles er i Sandnes kommunes eie. Bygget har en veldokumentert historie i bybildet og vil etter Sandnes Eiendomsselskaps syn være verd å istandsette til funksjonell tjenesteproduksjon.

Det er i ØP2019-2022 satt av 35 MNOK til prosjektet. Revidert K0-kalkyle viser et behov for 35,9 MNOK. Noe av årsaken til økt kalkyle skyldes revidert bestilling og dermed behov for omprosjektering.

Det anbefales at det igangsettes detaljprosjektering i prosjektet legges fram for K1 behandling før anbudsutlysning.

Anbudskonkurranse og gjennomføring av byggearbeider for Langgata 72 og 76 anbefales gjennomført som en konkurranse slik at byggearbeidene på de to byggene kan koordineres på best mulig måte og også ivareta så gode adkomstforhold for Langgata 74 og minimere ulempen for barnehagen under byggeperioden.

Forslag til vedtak:

- Byggeprogram iht. beskrivelsen godkjennes.
- Prosjektet gjennomføres i generalentreprise.
- Prosjektet lyses ut i åpen konkurranse.
- K0 godkjennes med en budsjettramme på 35,9 MNOK.
- Saken oversendes til Rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 18.09.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

Vedlegg 1 Romprogram

Vedlegg 2 Utbyggingsavtale

Vedlegg 3 Plantegninger, fasadetegninger og utomhusplan