



Arkivsak-dok. 004 - 18

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:

23.01.2018

Status byggeprosjekt januar 2018

Saken gjelder:

I denne saken legges frem status på byggeprosjekter vedtatt gjennom økonomiplan og oppdrag gitt av rådmannen.

Oversikt over prosjekt som håndteres av prosjektavdelingen følger som eget vedlegg (**Vedlegg 1**).

Forklaringer:

Prosjektoversikten viser at prosjektene har ulik status under godkjenningssfasen. Her har en inndeling i fire faser:

- **ØP/per.1 eller per.2**, bevilget i ØP eller perioderapportering
- **K0**, vedtatt prosjektsramme iht. kostnadsoverslag 0 før anbudskonkurranse
- **K1**, vedtatt projektramme iht. kostnadsoverslag 1. Benyttes i prosjekt med byggherrestyrte entrepriser
- **K2**, vedtatt projektramme iht. kostnadsoverslag 2 etter gjennomført anbudskonkurranse, men før kontraktsinngåelse

Framdrift i prosjektene er inndelt i sju faser:

- **Utredning tomt**, avklaring av tomt/kjøp av tomt
- **Mulighetsstudie**
- **Regulering**, detaljregulering av tomt/utbyggingsavtale
- **Forprosjekt**, tidlige prosjekteringsstadier i byggeprosjektene
- **Prosjektering**, detaljprosjektering av byggeprosjektene. Kan gjennomføres både før og etter anbudskonkurranse alt etter entrepriseform
- **Anbudskonkurranse**, utlysning av konkurranse for byggeprosjektet på Doffin/TED, inkl. evalueringsprosessen fram til kontraktsinngåelse

- **Byggefase**, entreprenør er i gang med bygging
- **Garantifase**, dvs. etter overtakelse før sluttbehandling av byggeregnskap

Avvik i forhold til fremdrift og/eller økonomi er markert med gult eller rødt i vedlegg 1. Prosjekter som er markert med gult har usikkerhet knyttet til seg, mens de som er røde er identifiserte avvik iht. plan.

Generelt:

Status i prosjekt nytt rådhus og status tiltakspakke «Tilskudd til rehabilitering og vedlikehold i kommuner» og 2017 legges fram i egne saker der status på framdrift og økonomi omtales.

Det avlegges ett byggeregnskap, prosjektet er gjennomført med et mindreforbruk på 8,583 mill kr.

Prosjektnr	Prosjektnavn	Budsjett	Regnskap	Mer-/mindreforbruk
21008	10 nye omsorgsboliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, Aase gaard	39,124 mill kr	30,541 mill kr	-8,583 mill kr

Rapport for arbeid knyttet til kontroll- og påseplikt ift. lønns- og arbeidsvilkår i SEKFs prosjekter startet opp i 2017 blir lagt fram i egen sak.

Det er avholdt oppdragsmøte ift. investeringsprosjektbestilling fra rådmannen 5. januar 2018, men formell bestilling som skjer gjennom referat fra møtet er ikke mottatt foreløpig.

Status pr. januar 2018:

Vedrørende prosjekter som er i rute mht. fremdrift, innhold og økonomi, se vedlagte oversikt hvor disse er markert grønt. Disse prosjektene blir ikke omtalt i rapporten under. Prosjekter som det er rapportert avvik i tidligere er ikke omtalt i denne rapporten dersom det ikke foreligger informasjon som en anser som vesentlig for styret å kjenne til.

Prosjekter omtales spesielt på bakgrunn av avvik som er registrert siden forrige rapportering:

Det legges fram egne saker som omhandler utredning av småhus, sykehjemsplasser og regulering av bl.a. Vagle. Resultatene av disse utredningene gir føringer for det videre prosjektarbeidene for disse byggeriene.

Prosjekt 30009 – **Ny U18 ungdomsskole Bogafjell** – Det er lagt fram K0 for prosjektet i 2015. Arealprogram for skolebygg er endret etter dette. Det er gjort en vurdering om det skal legges fram ny K0 eller om romprogram justeres iht til gjeldene arealprogram i en K2 og det foreslås at dette gjøres i K2. Prosjektet er planlagt gjennomført som en modifisert totalentreprise og dette opprettholdes. Framdrift for prosjektet er endret via ØP 2018-2021. Kostnadsramme er opprettholdt.

Prosjekt 3002900 – **Malmheim skole** – Usikkerhet knyttet til kostnader. SEKF beregnet prosjektet til 123 mill kr i 2017. Høsten 2017 ble SEKF utfordret til i sammen med fagstab og hovedverneombud skole å gå gjennom prosjektet for å se på muligheter for reduksjon av kostnader, men også omfang. Prosjektet ble deretter presentert for rådmannen med en redusert kalkyle på 96 mill kr. Dette vil være en løsning som skole kan leve med og som ventelig vil bli godkjent av både miljørettet

helsevern og arbeidstilsynet. I ØP 2018-2021 er det satt av 62 mill kr til prosjektgjennomføringen og Bystyret har bedt rådmannen om så raskt som mulig å gå gjennom utbedring/nybygg av Malmheim skole. Denne gjennomgangen har rådmannen bedt SEKF og fagstab skole i samarbeid gjennomføre.

Prosjekt 30002 – **Figgjo skole, nybygg K20-skole** – Revidert K2 legges ikke fram i dette møtet, men vil måtte utsettes til neste styremøte. Årsaken er at en trenger avklaring av kostnader og evt. fremdriftsendring i forbindelse med tre forhold som løses. Den første saken er knyttet til omlegging av hovedavløpsledning som ligger feil ift. kartgrunnlag. Dette skjer i dialog med Teknisk og Løsning vil ventelig foreligge ila januar 2018. Den neste saken dreier seg om bekkelukking av åpen bekk på tomten der Fylkesmannen har bedt om søknad for bekkelukkingen. Bekken er lagt i rør både nedenfor og over tomten. Fylkesmannen har sendt saken til NVE for uttalelse og NVE har i sitt svar ikke innvendinger mot bekkelukking, men ber om at det gjøres vurdering av om bekken kan flyttes. Saken er videre sendt til Fylkeskommunen som i dag har gitt muntlig tilbakemelding på at de gir tillatelse til bekkelukking, men ber om at før arbeidene igangsettes gjøres vurderinger av mulighetene for flytting av bekken. Avklaring av siste sak pågår nå. Prosjektet har fått IG og grunnarbeidene pågår.

Prosjekt 35002 - **Asperholen barnehage, rivning** – K2 legges fram i egen sak.

Prosjekt 60008 – **Iglemyr svømme- og idrettshall** – K2 legges fram i egen sak.

Prosjekt 2500401 – **Småhus Vatne/Dybingen** – Det er inngått kontrakt med grunntrepreneur, Bjelland as, og det er søkt IG i prosjektet. Byggherre v/søker (Ark Vest) er bedt om å svare opp ift. innsendte merknader fra naboer. Dette arbeidet pågår nå. Avrop fra rammeavtale for geolog er bekreftet. Så snart det foreligger IG vil en igangsette et oppstartsmøte der en går gjennom alle risikoforhold og tiltak for å redusere disse i byggeperioden. Oppstart grunnarbeider vil tidligst skje i februar 2018. SEKF har mottatt 2 henvendelser fra naboer som er bekymret for utglidninger, disse er besvart desember 2017. Etter dette har en igjen mottatt nye henvendelser fra naboer og det ble i uke 1 2018 derfor avholdt et møte med de nærmeste naboene for å gå gjennom saken.

Prosjekt 1501300 – **Langgata 76 -utskifting av tak, utvendig rehabilitering** – Usikkerhet knyttet til framdrift. Avklaring av hvem leietaker i bygget blir har pågått en tid men i RLG den 16.01.2018 ble det bestemt at lokalene skal benyttes av Frivillighetsentralen og frivillige organisasjoner. En vil nå endelig kunne avklare brukers arealbehov og romprogram kan utarbeides. K0 legges fram så snart dette foreligger. Reguleringsplanarbeid for Langgata 72,74 og 76 pågår og er 1. gangs behandlet. For å få til universell utforming av adkomstforholdene til bygget som har vernestatus, må en installere en løfteplattform i et lite tilbygg. Et slikt tilbygg vil ligge utenfor reguleringsplanens byggelinje og vil ventelig medføre behov for en ny høringsrunde før 2. gangs behandling. Dette kan gi ytterligere forsinkelser i prosjektgjennomføringen.

Prosjekt 3502000 - **Langgata 72 helsestasjon** – Usikkerhet knyttet til framdrift. Langgata 72 er omfattet av samme reguleringsplan som overnevnte prosjekt. Også i dette prosjektet kan framdrift bli påvirket av lengre reguleringsprosess. I både Langgata 72 og Langgata 76 bør grunnarbeider

gjennomføres under ett. Det er komplisert å få på plass renovasjonsløsning, VA, strøm, fiber og fjernvarme til de to byggene og samtidig oppfylle avstandskravene. Dette vil kreve tett samarbeid mellom de ulike aktørene og samtidig minimalisere ulempen for Langgata 74 der det vil være full barnehagedrift i byggeperioden for de to overnevnte prosjekt. K0 legges fram samtidig med K0 for Langgata 76.

Prosjekt 3000400 – **uteområde skole** og prosjekt 3500300 – **uteområde barnehage** – avvik ift framdrift. Dette er gruppeprosjekt som omfatter flere skoler og barnehager og er bevilget som en sekkepost. Oppgradering av uteområdene er arbeid som blir bestilt hos Bydrift i Sandnes kommune. De har hatt kapasitetsproblemer med å klare å gjennomføre planlagt tiltak for 2017 1. halvår og høsten og prosjektene vil ventelig først bli ferdigstilt 1. halvår 2018.

Prosjekt 1500905 – **rehabilitering av Skeiene eldrecenter** – avvik i framdrift. Dette bygget er fredet og det ligger strenge føringer for hva som kan gjøres i bygget. Alle tiltak skal behandles av Fylkeskommunen. Fylkeskommunen har sammen med SEKF og byantikvaren vært på forhåndsbefaring på bygget og en venter nå på rapport fra Fylkeskommunen som vil gi svar på hva som kan tillates gjort i bygget.

Prosjekt 21014 – **Soma rusvern, nytt hovedbygg** – Usikkerhet ift. framdrift. Totalentreprenør har varsel forsinkelser og signalisert ferdigstilling en måned senere enn avtalt. Ny ferdigstillingsdato er 4. juni 2018.

Det er gjennomført stedlig kontroll på byggeplass i desember 2017. Resultatene fra kontrollen er omtalt i årsrapport for arbeid knyttet til kontroll og påseplikt ift lønns- og arbeidsvilkår som legges fram i egen sak.

Det er 17. januar 2018 gjennomført kranselag på byggeplass. Flere av beboere som skal flytte inn i bygget deltok.

Prosjekt 4100200 – **ITV-anlegg (kameraovervåking)** – Avvik i framdrift – Rammeavtale for ITV er utgått. Gjennomgang av om opsjon skal tas i bruk eller om det skal lyses ut ny anbudskonkurranse pågår og framdrift i prosjektet forventes til dette er på plass.

Forslag til vedtak:

- Byggeprosjektrapportering for januar 2018 tas til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 16.01.2018

Torbjørn Sterri
Daglig leder

Vedlegg:

- Prosjektstatus oversikt