



Arkivsak-dok. 108 - 19

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

23.09.2019

Byggeprogram (K0) for Langgata 76 - prosjektnr. 1501300

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2019-2022, sak 145/18, ble det vedtatt å avsette midler til Langgata 76.

Prosjekt	Budsjett	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
Prosjektnr:	12,7 MNOK	1,5 MNOK	6,7	4,5		
Ansvar:			MNOK	MNOK		
Tjeneste:						

I denne saken legges frem forslag til byggeprogram og oppdatert kalkyle (K0) for Langgata 76.

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:

Bygget vil dekke kontorbehov for frivillighetsentralen for Sandnes kommune.

- 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
Andres Krogedal	Hovedverneombud	Sandnes kommune
Unni Austerå	BHT	Sandnes kommune
Ann Karin Tjørhom	Arkitekt	Ark Vest
Tone Strømø	Brukerrepresentant	Sandnes kommune
Ingunn O. Bjerkelo	Representant for leietaker	Sandnes kommune

Romprogram ligger vedlagt i vedlegg 1.

Det er totalt to kontorer i bygget i tillegg til ett aktivitetsrom og to grupperom. Det er også lagt inn støttende funksjoner som garderober, HCWC, nytt inngangsparti, rom for IT og lager.

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 (Langgt. 72 og 76) samt at eksisterende fundamentering er god undersøkt der hvor det har vært mulig å komme til. Miljøteknisk undersøkelse er gjennomført og det er påvist masser i tilstandsklasse 1 og 2 som betyr at foruensing er akseptabel og ingen tiltak er nødvendig.

Regulering

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

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale er signert av både Sandnes kommune og SEKF 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 rammeavtaleavrop.

Utomhusplan

Utomhusplan foreligger og det er tatt med prosentandel av nedgravd avfallscontainer, busker, opparbeidelse av inngangssone til tilbygg, men ikke asfaltering/endring av eksisterende p-plassområde og dermed ingen forbedring iifm. fordrøyning. I tillegg er sykkelparkering for både Langgata 74 og 76 tatt med ihht. reguleringsbestemmelser.

Inventar

Følgende fast inventar ligger med i prosjekt:

- Kjøkken (med hvitevarer)

Løst inventar

De ter ikke tatt med løst inventar i prosjektet. Bruker flytter fra eksisterende lokaler og det forutsettes gjenbruk av inventar.

Eksisterende bygg som skal rehabiliteres står tomt i dag og bruker fortsetter sin virksomhet i bygget de er lokalisert i dag til Langt. 76 er ferdigstilt. .

Nødnettsdekning

Det er ikke avdekket behov for forsterking av nødnettsdekning i bygget og kostnader knyttet til dette er således ikke tatt med.

Mobildekning

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

- Framdriftsplan

Beskrivelse	Fra	Til
K1	Desember 2019	
Usikkerhetsanalyse	Desember 2019	
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	17.012.2021
--------------------	------------	-------------

- Revidert kostnadskalkyle

Post	Beskrivelse	4B	K0
Sum 1-6	Huskostnader		8.069.000
7	Utendørsanlegg		320.000
Sum 1-7	Entreprenørkostnad		8.389.000
8	Generelle kostnader		2.603.000
Sum 1-8	Byggekostnad		10.992.000
9	Spesielle kostnader		0
Sum 1-9			10.992.000
10	Marginer		1.210.000
Sum	Prosjektkostnad eks. mva		12.202.000
	Prosjektkostnad inkl. mva		15.252.500

I post 1-6 ligger inn kostnader for tilbygg inkl. heis, nytt tak, nytt bæresystem innvendig i stål, påføring på yttervegg, utbedringer på yttervegg utvendig, nye vinduer og dører i yttervegg samt nye innvendige dører og vegger, gulv, maling og systemhimling, sanitærutstyr, varme-, slukke- og ventilasjonsanlegg samt automatikk, elektroinstallasjoner, kameraovervåkning, AV-utstyr og nettverksutstyr, fast inventar 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 11% av post 1-9.

- Entrepriseform

Det er vurdert å velge en generalentreprise fordi prosjektet etter Sandnes Eiendomsselskaps vurdering krever en byggherrestyrt entrepriseform. Bygget er verneverdig og ett av få husklynger/tun 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 verneverdig bygg og en mener valg av generalentreprise vil være godt egnet entrepriseform. Samtidig er bygget plassert tett opp mot boliger og barnehage i drift og en ønsker derfor en konsentrert og kortest mulig byggeperiode, dette vil en kunne oppnå ved bruk av generalentreprise.

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

- Konkurransform.

Det skal være en åpen tilbudskonkurranse da konkurransegrunnlaget er detaljert ihht. NS og denne konkurranseform er godt egnet for å treffe på et bredt marked og dermed oppnå god konkurranse.

Vurderinger:

Det er tidligere vedtatt å utføre rivningsarbeider 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. En er allikevel såpass trygg på grunnlaget at en har valgt å legge seg på 11% for margin/reserver, kun 1% høyere enn for nybygg. Det er nødvendig med litt høyere rigg/driftskostnader enn normalt da tak skal fornyes, arbeidsrommet er begrenset og en har et ønske om en konsentrert byggeperiode etter å ha avklart behov for ferdigstillingstidspunkt med bruker og for å redusere ulempen for barnehagedriften i nabobygget og beboere på andre side av bygget.

Langgata 76 er et av få verneverdige bygg i sentrum, plassert i et tun med to andre verneverdige bygg som også er i Sandnes kommunes eie. Langgata 76 har en veldokumentert historie i bybildet og vil etter Sandnes Eiendomsselskaps syn være verd å istandsette for funksjonell tjenesteproduksjon.

Det er i ØP2019-2022 satt av 12,7 MNOK til prosjektet. Revidert K0-kalkyle viser et behov for 15,25 MNOK, 2,55 MNOK høyere enn bevilget. Noe av årsaken til økt kalkyle skyldes økt behov for ny bærekonstruksjon i bygget, dette ble avdekket etter rivning i bygget var utført.

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 og beboere i nabobygg under byggeperioden.

Forslag til vedtak:

- Byggeprogram iht. beskrivelsen godkjennes.
- Prosjektet gjennomføres i generalentreprise.
- Prosjektet lyses ut i åpen konkurranse.
- KO godkjennes med en budsjettramme på 15,25 MNOK.
- Saken oversendes til Rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 18.09.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

Vedlegg 1 Romprogram

Vedlegg 2 Plantegninger, fasadetegninger