



Arkivsak-dok. 128 - 17

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:

27.09.2017

## **Status byggeprosjekt september 2017**

### **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 prosjektsramme iht. kostnadsoverslag 1. Benyttes i prosjekt med byggherrestyrte entrepriser
- **K2**, vedtatt prosjektsramme 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» 2016 og 2017 legges fram i egne saker der status på framdrift og økonomi omtales.

Det avlegges to byggeregnskap. Disse gir samlet en investeringskostnad på 15,06 mill kr, 4,79 mill kr under budsjetttramme.

Prosjektnr	Prosjektnavn	Budsjett	Regnskap	Mer-/mindreforbruk
25001	Årsvollveien, 3 boenheter	9,600 mill kr	5,524 mill kr	4,076 mill kr
470799SK	Brannteknisk utbedring kommunale bygg inkl. verneverdige bygg	10,250 mill kr	9,536 mill kr	0,714 mill kr
<b>Totalt</b>		<b>19,850 mill kr</b>	<b>15,060 mill kr</b>	<b>4,790 mill kr</b>

Per 19. september har en belastning i investeringsporteføljen på 37%. Utsatt sluttoppgjør hovedbrannstasjonen, stopp i byggearbeidene Skeiene ungdomsskole, utsatt oppstart Figgjo skole, uavklart framdrift i bygging av psyk.boliger Håholen, forsinkelser i bygging av småhus og manglende tomter til psyk.boliger er noe av årsaken til det lave forbruket til nå i år. Dette vil allikevel ikke påvirke sluttkostnaden i prosjektene.

En har i flere prosjekter utfordringer ift. fremskaffing av tomter, spesielt gjelder dette tomter til småhus og psykiatriboliger. Dette gir forsinkelser i framdrift, men har også medført kostnadsdrivere fordi en ikke har tilgang på godt tilrettelagte tomter til formålet. I tillegg har en i flere andre prosjekt utfordringer med at tomtene vi har inngått avtale på ikke blir byggeklare ift. gjeldende økonomiplans framdriftsplan.

### Status pr. september 2017:

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:

Prosjekt 30002 – **Figgjo skole, nybygg K20-skole** – Usikkerhet ift framdrift. Avtale om kjøp av areal/holme i elva er inngått og varsel om ekspropriasjon er derfor trukket. Kontrakt med totalentreprenør er signert og IG-søknad utarbeidelse og vil bli sendt Sandnes kommune ila av uke 38. Revidert K2-kalkyle legges fram for styrebehandling i november.

Prosjekt 25004 – **2 småhus per år** – 18. september ble det i BS-sak 143/17 vedtatt at det skal lyses ut ny anbudskonkurranse for 2 småhus på Vatne/Dybingen. Arbeidet med å utarbeide nytt konkurransegrunnlag for 2 småhus blir igangsatt.

Prosjekt 30021 – **Utvidelse og oppgradering av Skeiene ungdomsskole, U21** - Innbrudd på byggeplass i august 2017. Saken er politianmeldt. Det er varslet forsinkelser i prosjektet, Reviderte framdriftsplaner er under utarbeidelse. Pelearbeider pågår og betongarbeider (fundamenter) igangsettes uke 40.

Prosjekt 30007 – **Buggeland skole utvidelse** – Byggearbeidene er overtatt august 2017 innenfor budsjettamme.

Prosjekt 30009 – **Ny U18 ungdomsskole Bogafjell** – Skolebehovsplan for Sandnes kommune vedtatt i BS-sak 130/17 viser et behov for framskynding av ferdigstilling av ny U18 skole på Bogafjell fra 2023 til 2020. Rådmannen har bestilt oppstart av dette arbeidet og nødvendige midler til prosjekteringsarbeid i 2017 er meldt inn tertialrapportering som blir behandlet i BS oktober 2017.

Prosjekt 35006 – **Kleivane barnehage, 10 avdelinger** – Utfordringer knyttet til telefonløsning for barnehagen. Kleivaneområdet har redusert/manglende mobildekning. Barnehagen har behov for trådløse telefonløsninger for å kunne besvare henvendelser inne og ute i barnehagen. Mobiltelefoner er løsningen som er valgt, men fordi området har redusert/mangler mobildekning har en i tillegg måtte velge en wifi-løsning. At det mangler mobildekning i store boligutbyggingsområder i tettbebyggelsen i Sandnes kommune er ikke akseptabelt og dette er meldt inn som avvik til Telenors tekniske avdeling i september 2017.

Prosjekt 41011- **Vatne produksjonskjøkken** – avvik i kostnader. Ligger pdd med en prognose på 675 000 kr inkl mva over budsjettamme. Prosjektet er i avslutningsfasen. Anskaffelse av inventar pågår og en forsøker å redusere disse kostnadene for å minimere overskridelsen. Merkostnadene skyldes i hovedsak merkostnader i utførelsesentreprisene, både bygningsfag, elektro og vvs.

Prosjekt 2103101 – **Småhus, tun Stokkastø** – Avvik i kostnader og framdrift. Avklaringer knyttet til VA-krav og behov for regulering evt. dispensasjonsbehandling pågår. Eksisterende bolig på eiendommen utgjør en HMS-risiko. Bygget er tidligere sikret ved to anledninger.

Bygget utgjør en negativ kost for eiendommen og anbefaler derfor å gjennomføre rivning av bygget snarest.

Prosjekt 2103300 - **Bofellesskap for personer med psykisk lidelse, 12 plasser** – Avvik i framdrift. Prosjektet er tidligere lyst ut på åpen anbudskonkurranse som totalentreprise der tilbyder framskaffer tomt. En mottok ingen tilbud. Prosjektet planlegges nå lyst ut som totalentreprise

Prosjekt 25002 - **Boliger Syrinveien, 6 boenheter** – Avtale inngått med SVV ifm. at de overtar arbeidet med erverv av grunn til fortau medfører at en allikevel kan få IG og igangsette arbeidene. Endelig avklaring pågår.

Prosjekt 4102900 - **Lyse fjernvarme tilkobling kommunale bygg** – Usikkerhet i kostnader. Prosjektet omfatter tilkobling av flere bygg. Avtaler er inngått for de enkelte bygg før grøftetrase er endelig valgt/avklart. Endelig kostnader for de ulike byggene foreligger først etter gjennomføring.

Sandnes Eiendomsselskap KF er gitt fullmakt til å omdisponere mellom ulike bygg/tiltak innen hver av rulleringsprosjektene for rehabilitering samt i flerårige prosjekt for flere bygg. Følgende omdisponeringer anbefales gjennomført for 2017:

#### **Prosjekt 4102000 – Branntekniske tiltak i helsebygg (prosjekt)**

Det foreslås å omdisponert kr. 800.000 fra Riska boas til Lura boas for 2017 eller gjennomføres tiltakene som planlagt. Arbeider på Riska boas foreslås flyttet til 2018.

	<b>Tiltak tall i hele tusen</b>	<b>Estimat 2017</b>	<b>Estimat 2018</b>
Austrått bo- og aktivitetssenter	Avvik på rømningsveier og branncelleinndeling	200	
Riska bo- og aktivitetssenter	Avvik på rømningsveier og branncelleinndeling		800
Trones bo- og aktivitetssenter	Fullsprinkling av bygget, ny vanntilførsel, oppgradering av rømningsveier	1 400	
Lura BOAS	Avvik på rømningsveier og branncelleinndeling. Kartlegges 2017 og gjennomføres 2018.	1100	1200
Rovik BOAS	Avvik på rømningsveier og branncelleinndeling. Kartlegges 2017 og gjennomføres 2018.	300	2 000
Serviceleiligheter	Komfyrvakter	300	300
<b>Sum</b>		<b>3 300</b>	<b>4 300</b>

**Prosjekt 2601700 Rehabilitering helsebygg: Omdisponeringer ift. ØP 2017, justert ramme for de enkelte underprosjektene er vist i kolonne til høyre.**

Navn	Beskrivelse	ØP 2017	Justering inkl overføringer fra 2016
Austrått	Oppgradering innv./utv.	1300	3000
Lura	Økes på grunn av mer omfattende behov som er avdekt i forbindelse med pågående arbeider.	1700	5200
Rovik	Oppgradering innv./utv.	1000	1200
Åse	Oppgradering utv.	1900	1900
Trones leiligheter	Større behov for oppgraderinger	400	1000
Byhagen	Utvidet utskifting av SD-anlegg på grunnlag av havari på dette.		2000
Lunde	Overført midler til Byhagen og Lura på grunnlag av endret behov.	3700	2680
<b>Sum</b>		<b>10 000</b>	<b>16 980</b>

**Prosjekt 3501900 Rehabilitering barnehager: Omdisponeringer ift. ØP 2017, justert ramme for de enkelte underprosjektene er vist i kolonne til høyre.**

Navn	Beskrivelse	ØP 2017	Justering inkl overføringer 2016
Austrått		3200	2100
Hana			1600
Brueland		700	1000
Sandvedhaugen			500
Sandved			2000
Figgjo			1000
Gandal		700	0

Hommersåk		1500	1600
Varatun			800
Riska		800	800
Myklaberget		1000	1100
Jønningheia	Tak må bygges om	100	2200
Porsholen		1000	900
<b>Sum</b>		<b>10 000</b>	<b>15 700</b>

**Prosjekt 3003200 rehabilitering skoler: Omdisponeringer ift. ØP 2017, justert ramme for de enkelte underprosjektene er vist i kolonne til høyre.**

Navn	Beskrivelse	ØP 2017	Justering inkl overføringer fra 2016
Gaddal	Rehabilitering innvendig kjeller	320	300
Maudland	Rehabilitering innvendig	300	840
Øygaard	Lydtiltak	200	200
Høle	Rehabilitering innvendig og utvendig	500	500
Kyrkjevollen	Rehabilitering utvendig	500	500
Austrått skole	Rehabilitering innvendig	510	200
Trones sør + Gymsal	Rehabilitering innvendig og solavskjerming	840	830
Lundehaugen	Rehabilitering innvendig	700	700
Lura skole	Rehabilitering innvendig	700	300
Hommersåk	Rehabilitering tak gymsal - Asbest	800	800
Iglemyr	Rehabilitering innvendig og utvendig	1 030	1030
Porsholen	Rehabilitering innvendig	1 500	1500
Lundehaugen	Rehabilitering innvendig og utvendig	2 100	3000
<b>Sum</b>		<b>10 000</b>	<b>10 700</b>

### **Forslag til vedtak:**

- Byggeprosjektrapportering for september 2017 tas til orientering.
- Omdisponeringer i prosjekt 3003200, 3501900 og 2601700 godkjennes.
- Saken oversendes rådmannen til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 20.09.2017

Torbjørn Sterri

Daglig leder

### **Vedlegg:**

- Prosjektstatus oversikt