



Arkivsak-dok. 049 - 18

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

04.04.2018

Status byggeprosjekt mars 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 er gjennomført en byggeplasskontroll på et av våre byggeprosjekt sist måned i samarbeid med A-krim. Rådhusprosjektet ble valg. Ikke fordi det var avdekt høy risiko i dette prosjektet, men fordi dette er et stort byggeprosjekt med mange aktører på byggeplass. SEKF ønsker et tettere samarbeid med A-krim og selskapet har bedt om å få hospitere i et av deres tilsyn. Tilsynet ble gjennomført på et av våre egne prosjekt for lettere å kunne håndtere bl.a. taushetspliktsproblematikk.

Status pr. mars 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:

I denne styrerapporteringen er kun de store prosjektene rapportert. Rullinger og rammebevilgninger for de såkalte forvaltningsprosjektene ble det lagt fram K0 på i sist styremøte. Disse prosjektene er under oppstart og vil bli rapportert som vanlig i styremøte 23. april 2018.

Prosjekt 30002 – **Figgjo skole, nybygg K20-skole** – Revidert K2 legges fram i egen sak

Prosjekt 60008 – **Iglemyr svømme- og idrettshall** – Det er gitt tillatelse til å starte arbeidet med spunting og avtrauing av matjord på tomten. Det er ikke gitt godkjenning av tekniske planer og således heller ikke IG for de videre arbeidene. Tett dialog med Sandnes kommune v/teknisk og Sandnes kommune v/byggesak for å få dette på plass.

I kort avstand fra dette prosjektet står Austråthallen som det er satt av midler i eget prosjekt for å gjennomføre tiltak ifm. utskifting av veggelementer som har sprekkdannelse og utbuling og som det har vært gjort målinger på i 2017. Det gjøres daglig rystelsesmålinger og 2 daglige innmålinger av vegg mens spunting, avtrauing og komprimering pågår på Iglemyr-prosjektet. Austråthallen skulle etter planen holdes stengt i den perioden dette arbeidet pågår, men målinger nå viser at det er bevegelser i både grunn og vegg som er større enn forventet og en har derfor i samråd med rådgivende konsulenter valgt å stenge Austråthallen på ubestemt tid. En har tett dialog med Sandnes kommune v/teknisk som har den videre dialogen med idrett og Iglemyr skole. Det er gitt orientering om stenging via hjemmesiden til Sandnes kommune. Det er viktig å understreke at bygg

normalt sett skulle tålt slike arbeider på nabotomten og at en ikke kan laste prosjektet Iglemyr svømmehall for avvikene en nå ser på Austråthallen, dette skyldes konstruksjonsfeil i bygget i kombinasjon med dårlige grunnforhold. Prosjektering av utskifting av veggelement prosjekteres nå og planlegges gjennomført ila sommeren 2018.

Prosjekt 10013,10014 og 10016 – **Ny hovedbrannstasjon med legevakt, øyeblikkelig hjelp og ambulansesentral.** Det bes om utsatt frist for avlegging av byggeregnskap for prosjektet. Byggeregnskap skal ikke legges fram før juni 2018, men en ser behov for mer tid og ber derfor om å utsette fristen til oktober 2018. Årsaken til dette er i hovedsak knyttet til behov for å sikre at tekniske system i bygget oppfyller kontraktskrav, men det er også viktig å få verifisert at flerbruksbygget ivaretar leietakernes behov. Bygget er svært krevende ift den tekniske kompleksiteten og dette er ytterligere forsterket etter et lynnedslag med omfattende skader i lavspentsystemene i bygget. Dette gjør at byggherre ønsker å sikre at en har tilstrekkelig sikkerhet før prosjektregnskapet lukkes. Ift. bygningsfag er en ajour.

Prosjekt 10001 – **Nytt rådhus** – Usikkerhet ift. kostnader. Årsak til dette er nivået på gjenværende reserve/marginer som er lavere enn ønskelig og truer dermed rammen på 406,5MNOK som er avsatt til prosjektet. Byggherrens ansvar med arbeidsunderlag, oppfølging byggeplass/generalentreprenør, sikre kvalitet og fremdrift, har vært mer krevende enn forventet. Dette har igjen bidratt til mye høyere konsulentkostnader enn hva som ble budsjettert i kostnadsoverslag 2 (K2). Prosjektadministrasjonen gjør nå vurderinger av hvor en kan redusere merkostnadene i fortsettelsen. Prosjektleder vil fremover ha fokus på å korte ned beslutningsprosesser samt ha større styring på hvilke avklaringer som skal gå til ARK og RI. I tillegg vil det bli jobbet enda mer med å få ned endringer til et minimum.

Prosjekt 3003700 – **Nye elevplasser Sandved** – Dette prosjektet vil kreve omregulering av området. SEKF har startet opp arbeid knyttet til regulering.

Prosjekt 6000900 – **Ny idrettshall Høyland ungdomsskole** – Usikkerhet ift. framdrift. I ØP 2018-2021 er ny idrettshall lagt inn med ferdigstilling i 2020. Dette arbeidet krever rivning av dagens svømmehall på skolen og vil ikke kunne påbegynnes før ny svømmehall på Iglemyr står ferdig i 2020.

Prosjekt 3002900 – **Malmheim skole** – Arbeidet ift. avklaring av omfang i prosjektet etter at projektrammen er redusert til 62 mill kr er igangsatt i samarbeid med fagstab skole, miljørettet helsevern og hovedverneombud. Det er gjort avklaringer med planavdelingen i Sandnes kommune om at området må reguleres. Dette arbeidet er igangsatt.

Prosjekt 3003400 og 6000700 – **Ombygging/utvidelse Sviland skole og liten flerbrukshall** – Det er avklart med planavdeling i Sandnes kommune at området må reguleres. Dette arbeidet er igangsatt.

Prosjekt 30009 – Ny U18 skole Bogafjell – **Usikkerhetsanalyse pågår.**

Prosjekt 2103107 – **Småhus Brattebø** – Usikkerhet knyttet til fremdrift. Venter på godkjenning av tekniske planer slik at IG kan gis. Tett dialog med konsulent og Sandnes kommune v/Teknisk.

Forslag til vedtak:

- Prosjekt 10013,10014 og 10016 gis utsatt frist for avlegging av byggeregnskap til oktober 2018, dvs. 4 mnd. slik at byggeregnskap avlegges 19 mnd etter overtakelse.
- Saken oversendes rådmannen til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 23.03.2018

Torbjørn Sterri
Daglig leder

Vedlegg:

- Prosjektstatus oversikt