Arkivsak-dok. 06 - 16 

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 02.02.2016

**Byggeprogram, K0, for prosjekt 41011 nytt produksjonskjøkken Vatne**

**Bakgrunn for saken:**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2016-2019 ble det vedtatt å avsette 41 mill. kr til nytt produksjonskjøkken til erstatning for nåværende produksjonskjøkken som er lokalisert i Åse BOAS.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget før** | **Bevilget i økonomiplan 2016-2019** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| Nytt produksjonskjøkken på Vatne  Prosjektnummer:  41011 | 41 mill | 5,2 mill | 41 mill | 35,8 mill | 0 | 0 | 0 |

I denne saken legges det frem et forslag til byggeprogram nytt produksjonskjøkken på Vatne.

**Saksopplysninger:**

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Roar Løining – Kjøkkensjef Sandnes matservice

Einar Stig Eriksen – Arkitekt (Leif Nes arkitekter)

Ingunn Bjerkelo – byggherrerepresentant Sandnes Eiendomsselskap KF

Jon Aarrestad – Prosjektleder (Epcon)

I tillegg har byggherrens energirådgiver og ekstern konsulentbistand innen elektro, VVS og bygningsfag bistått byggeprogramkomiteen.

**Byggeprogram**

Byggeprogrammet tar utgangspunkt i vedtatt budsjett- og økonomiplan samt rådmannens påfølgende bestilling med følgende beskrivelse av prosjektets innhold:

*«Et nytt og moderne kjøkken vil kunne fylle kommunens behov for mat og matforsyning til eldreomsorg, barnehager, skoler og intern/ekstern catering.»*

I dagens produksjonskjøkken er det kapasitet til å levere matforsyning for inntil 500 personer. Sandnes kommune er i vekst, det bygges flere skoler, barnehager, boas og andre institusjoner. Dette har en tatt høyde for i planlegging av nytt produksjonskjøkken og nytt kjøkken vil kunne levere matforsyning for inntil 1200 personer.

I gjeldene reguleringsplan for området er det lagt føringer for utforming av nye bygningsenheter, dette er kostnadsdrivende ift. både byggutforming og fasadekvaliteter.

I 4B-kalkyler lå bygget inne med flatt tak, dette er i romprogrammet endret for å oppfylle kravene stilt i reguleringsplan for området.

Nytt produksjonskjøkken er planlagt plassert i nær tilknytning til verneverdig bebyggelse i Vatneleiren, det er av den grunn stilt krav om at fasade skal ha trekledning. I 4B-kalkyler ble isolerte stålelementer lagt til grunn. Fordi det nå er stilt krav om treklednings kledd fasade, har en måttet endre konsept til betongelementer som blir kledd med trekledning. Det vil ikke være en løsning å kle stålelementene. Dette medfører at yttervegger går fra 15 cm tykkelse til ca. 50 cm tykkelse og gir et økt bruttoareal ift. opprinnelig plan.

Det ble opprinnelig utarbeidet et konsept i forprosjekt med areal 1215 m2 BTA, dette konseptet ble kalkulert til 46,2 mill. kr inkl. mva. i august 2015, noe som vil ligge 5,2 mill over prosjektbevilgning.

Byggeprogramkomiten har i tråd med brukers ønske gjort vurderinger og tiltak for å redusere kostnader i prosjektet.

Arealet i bygget er redusert med 169 m2 til 1046 m2 BTA. En har redusert areal på kjølt lager, areal på personaldel og tatt ut areal i teknisk rom for reservekraft.

En har valgt å trekke ut areal for reservekraft, og har flyttet teknisk rom fra en opprinnelig planlagt underetasje til en loftsetasje. Hvis det på et senere tidspunkt skal installeres reservekraftagregat vil en måtte plassere dette utendørs eller i et evt. tilbygg.

Kjølt lager er redusert, nåværende løsning vil være tilstrekkelig, men det var et uttrykt ønske fra bruker om at økt kjølelager som ville gi bedre funksjonelle arbeidsforhold og god logistikk knyttet til nedkjøling og midlertidig lagring før utkjøring av matleveranser som nå fjernes.

Areal i personaldel er redusert, det er areal på pauserom som er blitt mindre, men skal kunne betjene en stab på 20 personer.

Inventar lå ikke inne i opprinnelig kalkyle. Når det gjelder produksjonskjøkkenet vil en flytte og gjenbruke de elementene som det er mulig å nytte, fra dagens kjøkken på Åse boas.

I tillegg er det behov for løst inventar til kontorer og pauserom, garderober og lager mv. I eksisterende lokaler er det ikke inventar som kan gjenbrukes til formålet. Totalt for inventar i produksjonskjøkken og personaldel er det beregnet til 2,4 mill. kr eks. mva.

**Arealdisposisjon produksjonskjøkken Vatne**

|  |  |
| --- | --- |
| **Funksjon** | **Areal** |
| Produksjonsdel | 789 m2 |
| Personal | 122 m2 |
| Teknisk rom | 135 m2 |
| Totalt BTA | 1046 m2 |

Bruttoarealet for bygget er økt fra 1000 m2 i 4B- kalkyle til 1046 m2 i byggeprogram. Økt veggtykkelse og tilpasning ift. reguleringsbestemmelser er hovedårsaken til arealavvik. Det påpekes at bruksareal i liten grad avviker fra 4B-kalkyle.

**Tomteforhold**

Tomt for bygging av nytt produksjonskjøkken ligger innenfor området for Vatne Driftsstasjon, gnr. 37 bnr. 654. Tomten omfattes av reguleringsplan 97107.

Det er ikke medtatt midler til opparbeidelse av parkeringsplass slik som det opprinnelig ble gjort i forprosjektet. En legger nå opp til at parkering skjer på området som også i dag benyttes som parkeringsplass. Grøntareal blir som det fremstår i dag.

**Byggekonsept**

Reguleringsplan for området stiller krav til byggets utforming i form av lengde- og bredde- krav, fasade og takkonstruksjon. Med så detaljerte krav stilt til selve byggutformingen ser en det ikke som formålstjenlig å legge opp til modulbygg som byggekonsept. Bygget er planlagt oppført i betongelementer som vil gi et nøkternt og godt bygg for formålet.

**Energiklasse**

Bygget skal tilfredsstille kravene i lavenergibygg.

**Investeringskalkyle**

Siden august 2015 da forrige kalkyle ble utarbeidet har markedet innen bygg- og anlegg i Rogaland endret seg vesentlig. Det er en forventning om at prisene vil ligge lavere nå enn for en halvt år siden. Dette er hensyntatt i revidert kalkyle.

Prosjektet ligger inne i økonomiplanen ØP 2015-2018, med 41 mill. kroner.

K0-kalkyle viser at en med nåværende omfang vil kunne oppfylle dette innenfor vedtatt budsjettbevilgning.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Kostnad |
| **0.00 (marginer og reserver)** | **3 200 000** |
| 1.00 Felleskostnad | 1 600 000 |
| 2.00 Bygging | 12 180 000 |
| 3.00 VVS- inst. | 4 270 000 |
| 4.00 El. inst. | 1 850 000 |
| 5.00 Tele- og kont. int. | 250 000 |
| 6.00 Andre inst. (kjøkkenleveranse) | 2 200 000 |
| **SUM 1-6 HUSKOSTNAD** | **22 350 000** |
| 7.00 Utendørsanlegg | 400 000 |
| **SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD** | **22 750 000** |
| 8.00 Generelle kostnader | 4 370 000 |
| **SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD** | **27 120 000** |
| 9.00 Spesielle kostnader | 1 223 000 |
| Byggherreadm. | 1 176 000 |
| **Sum eks mva** | **32 719 000** |
| **25% mva** | **7 885 750** |
| **Sum inkl. mva** | **Kr. 40 604 750** |

**Fremdrift**

Prosjektbevilgningene i ØP2016-2019 er gitt i 2015 og 2016. I opprinnelig K0-kalkyle ble det lagt opp til en ferdigstilling innen årskiftet 2016. Denne hadde et større areal enn 4B-kalkyle og ble beregnet til å ha en høyere kostnad enn budsjettbevilgning. En har derfor utvidet forprosjektfasen ift. opprinnelig plan, noe som medfører 3-4 mnd. utsatt ferdigstillingstidspunkt ift. framdrift angitt tidligere. Nytt ferdigstillingstidspunkt planlegges mars/april 2017.

|  |  |
| --- | --- |
| Aktivitet | Tidspunkt |
| Anbudsutlysning | Mars 2016 |
| Anbudsfrist | Mai 2016 |
| Oppstart grunnarbeider | Juni 2016 |
| Ferdigstilling/innflytting | Mars / april 2017 |

Iht. delegasjonsreglement og økonomireglement for Sandnes kommune skal prosjekt som synliggjør vesentlige avvik ift. økonomi eller framdrift, behandles politisk i Sandnes kommune. I dette prosjektet vil en få en forventet forskjøvet ferdigstilling med 3-4 måneder. Bruker oppgir at dette ikke er kritisk. Med bakgrunn i dette anbefales derfor det at saken sluttbehandles i styret og oversendes rådmannen som informasjon.

**Valg av entrepriseform**

Det henvises til vedtak i styresak 114/15. Det anbefales at det benyttes delte entrepriser i dette prosjektet.

**Forslag til vedtak:**

1. Kostnadsoverslag (K0) på 41 mill. kr godkjennes.
2. Detaljprosjektering i byggherreregi ferdigstilles.
3. Anbudskonkurranse i delte entrepriser utlyses etter regler i Lov om offentlig anskaffelse.
4. Saken oversendes Rådmannen til informasjon.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 26.01.2016

Torbjørn Sterri

Daglig leder Sandnes Eiendomsselskap KF

Vedlegg: plantegning, fasadetegning og snitt