Arkivsak-dok. 175 - 15 

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.12.2015

**STATUS BYGGEPROSJEKTER november 2015:**

**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 godkjenningsfanen. 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 prosjektramme iht. kostnadsoverslag 1. Benyttes i prosjekt med byggherrestyrte entrepriser
* **K2**, vedtatt prosjektramme 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
* **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,** utlysing 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 ny hovedbrannstasjon med legevakt, øyeblikkelig hjelp og ambulansesentral og prosjekt nytt rådhus for Sandnes legges fram i egne saker der status på framdrift og økonomi omtales.

QA/HMS-rådgiver er ansatt og første tilsyn på byggeplass ift. arbeidsmarkedskriminalitet inkl. sosial dumping er gjennomført. Sandnes Eiendomsselskap KF har lagt nasjonale føringer til grunn for arbeid knyttet til å hindre at arbeidsmarkedskriminalitet skal forekomme i våre byggeprosjekter og i våre tjenestekontrakter.

Det arbeides aktivt med innføring av KS-system. Orienterende framdriftsplan tilsier at vi skal ha et KS-system på plass i løpet av 2016.

Utarbeidelse av Byggherrehåndbok for Sandnes Eiendomsselskap KF har vært omfattende. En har ikke klart å ferdigstille arbeidet slik at saken kan legges fram for styrebehandling i desember. Gjennomgang av byggherrehåndboken mot nye krav som blir innført i TEK 10 fom. 01.01.2016 og mot Sandnes kommunes overordnede styringsdokumenter mv. for å kvalitetssikre at byggherrehåndboken samsvarer med disse pågår og forventes ferdigstilt i januar 2016.

Det er behov for anskaffelse av prosjektstyringsverktøy. En har hatt en gjennomgang av hvilke system som er i bruk i Sandnes kommune og har også hatt dialog med Sandnes Tomteselskap KF. Vi har innhentet tilbud og fått presentert flere systemløsninger fra ulike leverandører. Saken har vært behandlet i IKT-rådet i 2015. Det er svært ulike kostnader knyttet til selve anskaffelsen av de ulike løsningene, men også til drift og årlige lisenser. Det forventes at det tas en avgjørelse ang. anskaffelse av systemløsning 1. kvartal 2016.

Bevilgningsrammene i inneværende år for investeringsprosjektene ble gjennomgått og justert i 1. og 2. perioderapportering. Investeringsprosjekt i regi av Sandnes Eiendomsselskap KF ble justert i både 1. og 2. perioderapportering og følges opp ift. framdrift og betalingsplaner. Per 27. november har en belastning i prosjektene ift. årsbevilgning på 62%. Dette er lavere enn forventet ift. betalingsplaner og selv om dette ikke avviker ift. total bevilgningsramme for investeringsprosjektene, rapporteres også vesentlige avvik ift. årsbevilgning under.

**Status pr. oktober 2015:**

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, sanering/nybygg** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift i tomteavklaring/regulering av området.

Prosjekt 30011- **Hommersåk skole, utvidelse** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift, dispensasjonssøknad for plassering av bygg pågår, byggesaksavdelingen i Sandnes kommune har bekreftet at svar på søknaden vil foreligge mandag 7. desember.

Prosjekt 35001- **Hommersåk barnehage, rehabilitering og utvidelse** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift og økonomi. Prosjektet blir vurdert opp mot signaliserte endringer i folkevekst og behov for barnehageplasser. I rådmannens budsjettforslag er prosjektet skjøvet ut i tid.

Prosjekt 35002 **– Asperholen barnehage** – Tidligere rapportert. Usikkerhet i framdrift, anbudskonkurranse utsettes til behandling av ØP. Prosjektet er i rådmannens budsjettforslag foreslått utsatt.

Prosjekt 35005 – **Vatne, ny 6 avd. barnehage** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift, tidligere varslet. Må ses i sammenheng med prosjekt 35008. I rådmannens budsjettforslag for 2016 – 2019 er barnehagen ikke prioritert.

Prosjekt 35008 – **Regulering og tilpasning av Vatne skole til barnehage** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift. Skolen må omreguleres til barnehage, området ligger i støysone til skytebanen. Avklaring med Fylkesmannen pågår. Ses i sammenheng med prosjekt 35005.

Prosjekt 35015 – **Barnehage i gamle kulturskolebygget med 6-7 grupper** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift, før igangsettelsestillatelse gis er det krevd uttalelse fra SVV ifm. Bussveitrasse. Avvik ift. budsjettramme for prosjektet, foreløpig er dette beregnet til 600 000 kr. Marginer og reserver i prosjektet er i bystyrevedtak for K2 redusert fra anbefalt 15% til 8%.

Prosjekt 21001 – **Nytt avlastningssenter med barnebolig –** Tidligere rapportert usikkerhet ift. framdrift, dette er nå endret til avvik i framdrift. Avviket er knyttet til framdrift i reguleringsprosess for området AU06 på Austrått. Planområdet er utvidet ift. Sandnes Eiendomsselskap KF sitt forslag. Dette medfører et krav om konsekvensutredelse.

Prosjekt 21009 – **Utvidelse 2 boenheter/vedlikehold Smørbukkveien** – Usikkerhet knyttet til både framdrift og kostnader som begge er stramme. Etter anbudskonkurranse vil en i K2 få avklart nærmere.

Prosjekt 21012 – **Maudlandslia 9 omsorgsboliger for funksjonshemmede** – Overtatt november 2015, en måned etter opprinnelig framdriftsplan. Dette er varslet tidligere. Byggeregnskap avlegges innen 15 mnd.

Prosjekt 21027 – **Nybygg Håholen, 7-9 boenheter** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til kostnader. I budsjettramme for prosjektet i gjeldene ØP er ikke tomtekostnader inkludert. I rådmannens forslag til ØP 2016-2019 er tomtekostnader lagt inn.

Prosjekt 21029 – **Boliger til funksjonshemmede ca. 12 stk, tomt Bogafjell G5** – Usikkerhet knyttet til kostnader. Avklaring av tomtekostnader, reguleringskrav og evt. utbyggingsavtale pågår.

Prosjekt 21031 – **Boliger for vanskeligstilte** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift. I sak 12/15 i Utvalg for helse og sosialtjenester blir bestilling endret til å omfatte innkjøp av 5 spredte små kommunale boliger til unge for totalt 10 mill kr. og etablere inntil 18 robuste småhus i tun til totalt 45 mill kr. Avventer prosjektet til endret bestilling fra rådmannen. Det vil deretter settes av tilstrekkelig tid til tomteavklaring og evt. regulering.

Prosjekt 25002- **Boliger Syrinveien, 6 boenheter** – Usikkerhet knyttet til framdrift og kostnader. K2 legges fram i egen sak.

Prosjekt 25004 – **Underprosjekt til 21015, 2 småhus per år (robustboliger)** – Tidligere rapportert. Avvik ift. framdrift. Tidkrevende arbeid knyttet til tomteavklaring og regulering.

Prosjekt 26003 – **Rundeskogen BOAS 61 plasser** – Usikkerhet knyttet til betalingsplan ift. rapportert i 2. perioderapport. I kontrakt med entreprenør skal bygget seksjoneres før første faktura sendes. Seksjonering er ikke klar foreløpig. I budsjett ligger det 72 mill kr for inneværende år. Hvis ikke seksjonering blir klar i løpet av desember vil en få et avvik på 72 mill for 2015, men prosjektet har ikke avvik ift. til total budsjettramme.

Prosjekt 15001 – **Vitenfabrikken 2** – Betalingsplan avviker fra rapportert i 2. perioderapport. En vil få en lavere belastning en planlagt i 2015, men avviker ikke i forhold til total budsjettramme for prosjektet.

Prosjekt 41011 – **Nytt produksjonskjøkken på Vatne** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift og kostnader. K0 ble lagt fram for styrebehandling i sak 114/15 med en kalkulert budsjettramme over bevilget ramme. Ny K0 legges fram etter justeringer.

Prosjekt 60001 – **Bogafjell idrettshall** – ferdigstilt og overtatt i 2015. Det gjenstår noen sluttarbeider, men prosjektet ser ut til å gå med et underforbruk på 10 mill kr. Dette avviker fra rapport i 2. tertial, men det har ikke vært praksis å nedjustere budsjettramme vedtatt gjennom K2. Byggeregnskap vil avlegges i 2016 der endelig tall legges fram.

Prosjekt 60003 – **Sandnes idrettspark, Giskehallen 2** - Justert betalingsplan avviker fra rapportert i 2. perioderapport, dette henger sammen med justert framdriftsplan utarbeidet i etterkant av 2. terialrapportering. Det er ikke avvik ift. ferdigstillingstidspunkt for prosjektet. En vil få en lavere belastning en planlagt i 2015, men dette avviker ikke i forhold til total budsjettramme for prosjektet.

Prosjekt 60005- **Riskahallen, rehabilitering –** Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Forprosjekt er igangsatt. Prosjektet har vært sett opp mot framdrift i prosjekt 60008, ny svømmehall Iglemyr, for å unngå reduksjon av bassengkapasitet i kommunen under rehabiliteringsperioden. En er så langt i forprosjektet vurdert at rehabiliteringsarbeidene kan gjennomføres svært konsentrert under ett i 2016 uten at dette vil kreve en nedstenging av Riskahallens funksjoner ut over maksimalt 6 mnd. Dette vil skje i tett dialog med brukergruppene av de ulike funksjonene i bygget. En har derfor i rådmannens forslag til ØP foreslått å gjennomføre hele prosjektet i 2016. Det er usikkerhet knyttet til kostnader ift. bevilget budsjettramme. Det er i rådmannens budsjettforslag lagt inn justert budsjettramme. Det er behov for avklaring av entrepriseform før prosjektet er langt nok prosjektert til å legge fram K0. Dette legges fram i egen sak.

Prosjekt 60008 – **Iglemyr svømme – og idrettshall** – Tidligere rapportert. Avvik ift. kostnader, erfaringstall tilsier høyere kostnader i prosjektet enn budsjettbevilgning. Avvik ift. framdrift, avklaringer av tomteavgrensninger ift. SVV planer for utvidelse av Rv13 vist i kommuneplanen pågår. Rådmannen har i sitt budsjettforslag lagt inn økt ramme, ny ramme er 180 mill og ferdigstillelse er skjøvet ett år til 2018.

Prosjekt 4413899 - **Sandnes helsesenter –** Avvik knyttet til kostnader. Tidligere rapportert. Sluttoppgjør er nå avklart i alle delentrepriser. Faktura for anleggsbidrag til Lyse og administrasjonskostnader knyttet til sluttoppgjør gjenstår. Det er forventet et merforbruk på 2,5 mill kr over justert budsjettramme på 148,4 mill kr. Byggeregnskap forventes avlagt i første kvartal 2016.

Prosjekt 10001 – **Nytt rådhus** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til kostnader, prosjektet er kalkulert til 447 mill kr mens det er bevilget 390 mill kr. Skisseprosjekt er ferdigstilt, se egen sak.

Prosjekt 10003 – **Parkering nytt rådhus** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til kostnader, etter at budsjettramme var bevilget ble frikjøpsgrunnlag per parkeringsplass økt fra 209 000 kr til 300 000 kr.

Prosjekt 10010 – **Skeienetunet rehabilitering (representasjonsbolig)** – Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Avvik skyldes kapasitetsutfordringer. Prosjektet gjennomføres i 2016.

Prosjekt 30004 – **Skoler utendørsanlegg** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift. Underprosjekt fordelt per skole er opprettet, arbeid og materiell er bestilt og vil gjennomføres fjerde kvartal 2015 og første kvartal 2016.

Prosjekt 30026 – **Lekeutstyr eldre barneskoler** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift. Underprosjekt fordelt per skole er opprettet, arbeid og materiell er bestilt og vil gjennomføres fjerde kvartal 2015 og første kvartal 2016.

Prosjekt 35003 – **Utendørsanlegg barnehager** – Tidligere rapportert. Usikkerhet knyttet til framdrift. Underprosjekt fordelt per skole er opprettet, arbeid og materiell er bestilt og vil gjennomføres fjerde kvartal 2015 og første kvartal 2016.

Prosjekt 26001 – **Riska boas** – overtas desember 2015, sluttoppgjør skal avklares innen 60 dager etter overtagelse og vil ventelig ikke foreligge før februar 2016. Belastning i prosjektet for 2015 avviker fra rapportert i 2. perioderapportering, men vil ikke avvike vesentlig ift. total budsjettramme for prosjektet.

Prosjekt 26007 – **Trones BOAS, nytt ventilasjonsanlegg** – Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Forventet ferdig mai 2016, fem måneder forsinket.

Prosjekt 26008 – **Riska BOAS rehabilitering ventilasjonsanlegg** – Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Forsinket fem måneder.

Prosjekt 30024 – **Oppgradering av uteområder skole og barnehage** - Usikkerhet knyttet til framdrift. Underprosjekt fordelt per skole er opprettet, arbeid og materiell er bestilt og vil gjennomføres fjerde kvartal 2015 og første kvartal 2016.

Prosjekt 40002 – **ENØK utfasing av oljekjel** – Tidligere rapportert. Avvik ift. framdrift. Avventer prosjektering og gjennomføring av tiltak til regional plan for fjernvarmetrasevalg er avklart. Regional plan ligger nå ute til høring.

Prosjekt 40003 – **ENØK solvarmeenergi** – Tidligere rapportert. Avvik ift. framdrift. Forventer ferdigstilling av prosjektene i 2016.

Prosjekt 40005 – **ENØK energibesparende tiltak i skole** – Tidligere rapportert. Avvik i framdrift. Prosjektene forventes startet opp og gjennomført i 2016.

Prosjekt 41018 – **Branntekniske tiltak i barnehager** – Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Prosjektene forventes ferdigstilt i 2016.

Prosjekt 4009111 – **ENØK SD-anlegg skolebygg** – Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Arbeidene forventes gjennomført i 2016.

Prosjekt 4009112 **– ENØK SD-anlegg barnehager** - Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Arbeidene forventes gjennomført i 2016.

Prosjekt 4009113 – **ENØK fornybar energi** – Iglemyr, Høle, Trones – Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Avvik skyldes behov for avklaring av Iglemyr svømmehall, tomteavklaring, regulering og energibehov i anlegget.

Prosjekt 4009114 – **ENØK VAV sonestyring** – Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2016.

Prosjekt 4707799 – **Branntekniske utbedringer** – Tidligere rapportert. Avvik knyttet til framdrift, prosjektet forventes ferdigstilt innen årsskiftet.

Prosjekt 10013,10014,10016 – **Ny hovedbrannstasjon** – usikkerhet knyttet til framdrift. Totalentreprenør har varslet framdriftskonsekvenser pga. omprosjektering på 3-5 uker. Det er usikkerhet knyttet til om dette kan hentes inn i byggeperioden eller om det vil gi konsekvens i sluttdato.

Justert betalingsplan avviker fra rapportert i 2. perioderapport. En vil få en høyere belastning en planlagt i 2015, men avviker ikke i forhold til total budsjettramme for prosjektet.

**Forslag til vedtak:**

* Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.12.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

* Prosjektstatus oversikt