

Styresak O 44 / 2015

Moholt 50|50

Bakgrunn

Siste behandling av Moholt 50|50 var styresak B08/2015 – Moholt 50|50 – Totalentreprise, og styret fattet følgende vedtak:

Konsernstyret gir adm.dir fullmakt til å signere totalentreprisekontrakt med Veidekke Entreprenør AS, innenfor en kostnadsramme på 800.000 kr/HE og innenfor en investeringsramme på 83 mill kr for barnehagen, samt Allmenning og fellesfunksjoner på 69,8 mill kr, totalt inntil 657,4 mill kr.

Konsernstyret godkjenner ytterligere lån inntil 13,5 mill kr til forprosjekt for bibliotek/aktivitetsbygg, næringsareal og p-kjeller. Konsernstyret godkjenner også at 12,5 mill kr av disse finansieres ved økt husleie på eksisterende bebyggelse.

Konsernstyret godkjenner en ny ramme for barnehagen på 83 mill kr.

Konsernstyret gir adm.dir fullmakt til å søke nødvendig Husbanklån for finansiering av barnehagen, totalt inntil 63 mill kr.

Totalentreprisekontrakt

Totalentreprisekontrakt med Veidekke Entreprenør AS ble signert fredag 13. mars. Total kontraktsum er på 450 800 000 NOK eks. mva, og representerer den største kontrakten som både SiT og Veidekke Trondheim noen gang har inngått.



Distriktsleder Ståle Brovold og Konserndirektør Knut Solberg signerer kontrakten.

Byggetillatelse og byggestart studentboliger

Rammetillatelse for studenttårn med tilhørende utomhus arealer ble gitt 13. mars. Det er ikke knyttet spesielle vilkår til denne bortsett fra at det vises til vedtak fra behandling av reguleringsplanen ang. trafikk gjennom Blomsterbyen. Det ligger en forutsetning om at ingen anleggstrafikk må gå igjennom Blomsterbyen.

Den første igangsettingstillatelsen ble gitt 16. mars og omfattet grunn og betong for tårn A og B. Samme dag startet byggearbeidene for det første studentboligtårnet. Igangsettingstillatelse for grunn-, vann- og avløpsarbeid for hele området ble gitt 8. april. Det vil søkes og bli gitt igangsettingstillatelser fortløpende etter som arbeidene går fremover.

Ca. 1. mars 2016 vil det første studentboligtårnet stå ferdig og innen utgangen av juli 2016 vil tre av de totalt fem tårna være ferdigstilt. I august 2016 vil de første studentene flytte inn.



Det første studentboligtårnet ferdig fundamentert

Rammetillatelse barnehage

Vi har mottatt rammetillatelse for barnehagen og søker igangsettingstillatelse for grunn og betong så snart vi har fått plangodkjenning hos Miljøenheten og samtykke fra Arbeidstilsynet. Oppstart grunn og betong er planlagt i slutten av mai.

Biblioteket

Formannskapet besluttet i møte 8. april flytting av Moholt bydelsbibliotek til planlagt nybygg med bibliotek/ aktivitetshus på Moholt studentby, uten spesielle vilkår av betydning for SiT.

Vi er i dialog med Trondheim kommune vedr tilrettelegging for bibliotek i prosjektet. Konsernstyret vil få beslutningssak om biblioteket til behandling når reviderte prosjektkostnader samt forslag til eventuell leieavtale med kommunen foreligger.

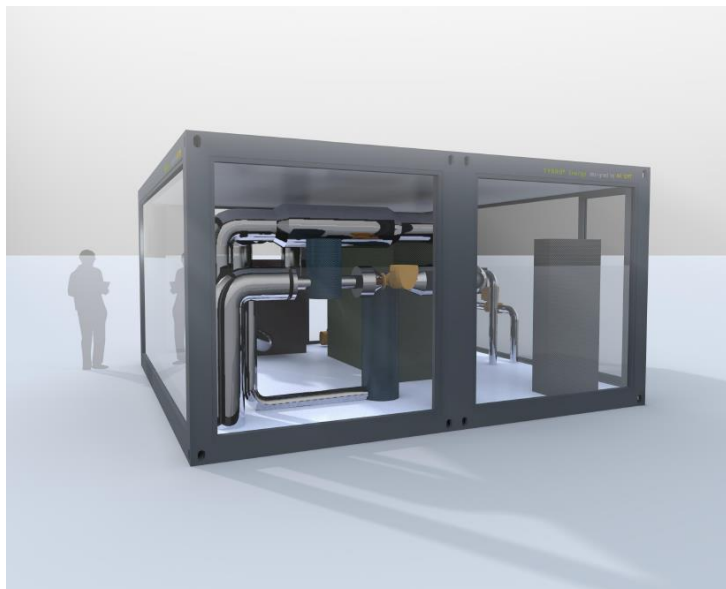
Næringsarealer i førsteetasjer tårn

Det er ennå ikke inngått noen kontrakter, men vi har tro på at en avtale med utleie til Moholt legesenter i tårn A vil komme i havn. I tillegg planlegges det videre med idrettssenter i tårn B. Vaskeriet planlegges i tårn D. Det jobbes med en mulighet for frisør i en liten del av næringsarealet i tårn D. Deler av førsteetasjer i tårn C og E er foreløpig satt av for studentrettet virksomhet som f.eks. sykkelverksted, gjenbruksbutikk ol..

Geovarmesentral

Det blir med det første inngått en kontrakt med AF Energi og Miljø om leveranse av geovarmesentralen. Prosjektet har i samarbeid med SiT Geovarme besluttet en plassering av selve anlegget i et «glassbygg» på Allmenningen. På denne måten kan det benyttes som demoanlegg for studenter i tillegg til at det vil kunne være en attraksjon som vil profilere

prosjektet som et miljø- og lavutslippsprosjekt. Det er også en fordel at en unngår unødvendige grensesnitt mot andre delprosjekter.



Geovarmesentral som planlegges plassert på Allmenningen

Søppelsuganlegg

Det er gjennomført en anbudsrunde basert på offentlig anskaffelse med forhandling i samarbeid med Trondheim kommune. Trondheim kommune har stilt krav om dette anlegget og skal overta anlegget etter ferdigstillelse. Det er mottatt tre tilbud og en av tilbyderne er innstilt (Logiwaste). Da en av de andre tilbyderne har sendt inn klage på innstillingen til Trondheim kommune, vil prosessen ta noe lengre tid enn forventet. Dette skyldes at anskaffelsen omfattes av lov om offentlige anskaffelser. Vi håper imidlertid at dette ikke skal påvirke fremdriften av de andre delprosjektene, men i verste fall kan en lengre forsinkelse påvirke fremdriften for barnehagen. Det jobbes med flere muligheter/ tiltak som skal forhindre en slik forsinkelse.

De første kostnadsestimatene viser seg i ettertid å være en del lavere enn reelle kostnader i markedet. Foreløpig kostnadsoversikt er derfor noe høyere enn forutsatt, men det jobbes med ulike avklaringer i forhold til dette. Utbyggingsavtalen med Trondheim kommune, vil også bidra til å avklare kostnadsfordeling og total kostnadskonsekvens for dette delprosjektet. Styret vil bli orientert om resultatet av forhandlingene med kommunen og eventuelle endrede forutsetninger for budsjettet.

Oppfølging av kontrakt

Det er viktig med et tett og godt samarbeid med totalentreprenøren. Det er allerede etablert, og det jobbes fortsatt med å etablere gode rutiner for oppfølging av kontrakten med Veidekke. I den forbindelse kan vi nevne følgende aktiviteter og kontaktpunkter mellom SiT og Veidekke:

- Overordnede byggherremøter hver andre uke med fokus på fremdrift, økonomi, HMS.
- Prosjektive byggherremøter hver andre uke med fokus på endringer, økonomi, beslutninger om kvalitet.
- Ukentlige prosjektive prosjekteringsmøter (detaljprosjektering alle fag).

- Oppfølging av Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø (SHA/HMS):
 - Ukentlige vernerunder
 - Sikker jobb-analyser
 - Månedrapportering fra Veidekke
 - Kvartals vise særmøter
- Kvalitetsbefaringer
 - disse vil blant annet gi et grunnlag for videre rapportering til styret (ref. Lerkendal-prosjektet).

I tillegg til interne ressurser er det også engasjert en ekstern rådgiver som vil følge opp prosjektet som vår representant samtidig som han vil kunne gi «uavhengige» rapporter.

Internt følges prosjektet videre opp gjennom jevnlig møter i styringsgruppen og rapportering til styret.

Informasjon om prosjektet

Det merkes stor interesse for prosjektet både lokalt og utover Norges grenser. Prosjektet er et forbildeprosjekt innenfor bruk av massivtre som byggemateriale. Det har ikke vært noen større massivtreleveranse (i kubikk) i Europa tidligere.

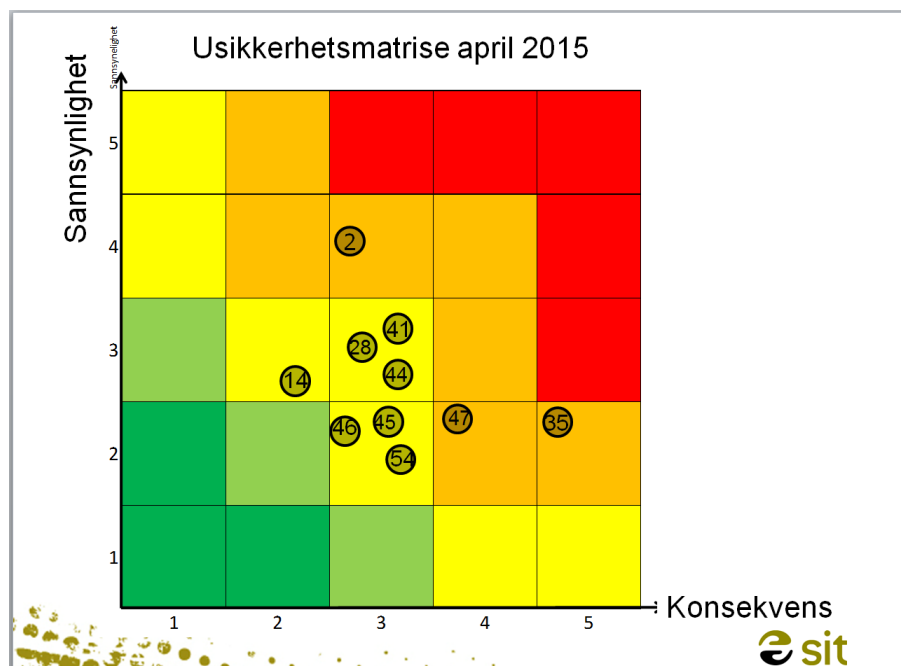
Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Trondheim kommune, SINTEF og NTNU er noen av de lokale samarbeidspartnerne i dette prosjektet.

Beboerne på Moholt studentby samt naboer til studentbyen har et stort behov for informasjon. De får fortløpende informasjon om byggearbeidene og konsekvensene av disse. Det er under planlegging opprettelse av ei nettside hvor fortløpende informasjon om dette prosjektet samt de sist gjennomførte prosjekter i SiT er tenkt lagt ut. Inntil denne er på plass, blir en opprettet blogg for prosjektet, benyttet som informasjonskanal.

For å minimere ulempene for våre beboere etableres det leseplasser i Aktivitetshuset i Bregneveien som et ekstra tilbud for de som føler å bli forstyrret av byggestøy i forbindelse med f.eks. eksamenslesing på hybelen.

Det skal monteres byggeplasskamera på tomte som vil filme prosjektet fra start til slutt.

Revidert risikobilde



ID	Usikkerhetselement	Beskrivelse
2	Forpliktelse fra Trondheim Kommune/Biblioteket	Flytting til Moholt er avklart, men husleienivå er foreløpig ikke fastsatt og kontrakt ikke inngått. Prosjekteringsunderlaget for nødvendig leiepris er under arbeid.
44	Eurokurs - egne innkjøp	Stort innkjøp fra EU, ca € 10 mill. Forutsetning i tilbud 8,30. Må forventes noe tillegg.
46	Ferdigstillelse ift semesterstart 2016 - studentboliger	Store konsekvenser ved forsinket ferdigstillelse - tomgang/husleietap.
47	Fremdrift barnehage	Avhengig av fremdrift for andre delprosjekter (søppelsug), men det jobbes med løsninger her.
41	Krav om stasjonært avfallssug.	Resultat av forhandling om utbyggingsavtale med kommunen foreligger ikke pr. dato. Gjenstår prosjektering med valgt leverandør. Begge forhold kan ha en økonomisk konsekvens.
28	Kostnad P-kjeller	Usikkerhet knyttet til endelig kostnad grunnet noe enklere prosjekteringsunderlag ved kontraktsignering.
54	Næringsarealer i studentboligtårnene - utleie	Tomme lokaler vil medføre tapte leieinntekter. Optimalt kommer leietaker på plass før byggene er ferdig

		for å optimalisere tilpasning av bygg.
45	Konkurs hos underentreprenører som følge av endret Eurokurs.	UE påvirkes av valutasvingninger. Hovedsakelig en risiko for Veidekke, men kan medføre forsinkelser for SiT.
35	Alvorlig ulykke i byggeperioden	Ulykker kan skje på byggeplasser, men det er i prosjektet innført gode rutiner for oppfølging av sikkerhetsarbeidet, både hos VD og SiT.
14	Kapasitet SiT Bolig	Prosjektet har stor kompleksitet og omfang og er utfordrende kapasitetsmessig. Følges opp fortløpende.

Milepæler:

Mai 2015: Oppstart byggeprosjekt barnehage

Mars 2016: Første studentboligtårn ferdigstilt

Aug. 2016: Tre studentboligtårn og barnehage ferdig for innflytting

Nov. 2016: Siste to studentboligtårn ferdig for innflytting

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås/ Marianne A. Ertsaas

Tilråkning:

Tatt til orientering

Trondheim, 4. mai 2015

Knut Solberg