

### Moholt 50|50 – Status pr januar 2016

#### Bakgrunn

Siste behandling av Moholt 50|50 var styresak B86/2015 – status og økonomi.

#### Studentboliger



Bilde 1 Tårn C – massivtremonasje, tårn D, B og i bakgrunnen (fra venstre mot høyre). 20.01.16.

#### Status fremdrift

Fremdriften er iht overordnet plan.

- Tårn A: Oppstart av byggrensjøring, sluttkontroll EL og påsetting av strøm i de første etasjene. Øvrig avsluttende arbeider innvendig. Komplettering av ett kjøkken med hvitevarer i uke 5. Montasje av fast innredning i en hybel, som underlag for tilbudskonkurranse.
- Tårn B: Innvendige og utvendig arbeider.
- Tårn D: Innvendige og utvendig arbeider.
- Tårn C: Massivtremonasje
- Tårn E: Betongarbeider

Status næringsarealer i førsteetasjer tårn. Kun endringer fra forrige styresak:

- Tårn A: Signert kontrakt med legesenteret 21.12.15. Innflyttingsdato for legesenteret er satt til 01. 10. 2016.
- Tårn D: Ca. 50m2 Frisør. Signert kontrakt med Grande Frisør 08.01.16.

Prosessen med anskaffelse av fast møblering på hybler er i gang. Byåsen trevare produserer og monterer en prøvehybel i uke 5. Denne hybelen vil være utgangspunkt for tilbudskonkurransen. Tre-fire leverandører inviteres til konkurransen, hovedsakelig lokale leverandører.

Veidekke har varslet Force Majeure ifm levering av vinduer. NorDan er leverandør av vinduer til prosjektet, og fabrikken hvor vinduene produseres ligger i Moi i Rogaland. Denne fabrikken ble rammet av flom i begynnelsen av desember, se også nettsak: <http://www.bygg.no/article/1257433>. Dette har medført en forsinket levering av vinduer til tårn C og E på henholdsvis 12 og 8 uker. SiT og VD har sammen kommet frem til en løsning hvor det ser ut til at det ikke vil påvirke tidspunkt for overlevering av byggene.

Det er inngått avtale med Handelsbanken om byggelån. Reviderte beregninger viser at kostnad til byggelån er lavere enn det som er budsjettert i byggherrebudsjettet. Dette vil være med på å bedre den stramme økonomien i prosjektet.

### Barnehagen

Studentforeldrene viser større interesse for barnehagen etter hvert som den tar form. SiT Barn er i gang med å gjennomføre en plan for samarbeid med foreldrene, der god informasjon, trygghet for egne barn og involvering er satt i fokus.

Det er laget en ny kommunikasjonsplan som ansatte skal ha som bakgrunn i sine samtaler med foreldre og andre hvor målet er å:

- gi trygghet blant våre ansatte når det blir spurt om prosjektet eller møtt med kritikk
- skape positiv forventning til barnehagen
- gjennomføre prosjektet uten unødig støy

I forhold til ansatte i SiT Barn jobbes det med sammensetning av nye team. Dette er viktig for de ansatte og alle deltar i denne prosessen. Det er store forventninger til ny barnehage.

Byggeprosjektet er på plan med hensyn til fremdrift og økonomi. Fokus fremover vil blant annet være å utarbeide planer for innfasing av byggherreleveranser samt gode prosesser i forhold til ferdigstilling og overlevering.



Bilde 2 Bilde fra byggeplasskamera, barnehagen og tre tårn vises

## Utomhus og p-kjeller

Delprosjektet er nå inne i en slutfase av prosjekteringen, og man arbeider med å lande alle nødvendige avklaringer for oppstart arbeider fra mars 2016. Parallelt med denne prosessen pågår det arbeider for å søke om dispensasjon til kommunen knyttet til overflateparkering i tilknytning til legesenteret (tårn A). Gjenstående avklaringer, som overflate/belegning, beplantning, utforming av sykkelkur og faste installasjoner/møblering på overflaten styres ut fra løpende budsjettoppfølging knyttet mot kontrakt.

Prosjekteringsmøter for p-kjeller er i utgangspunktet avsluttet, og man er godt i gang med arbeidene på byggeplass. Det gjenstår noen avklaringer knyttet til innvendige overflater og inventar, men dette avventes noe da man prioriterer å arbeide med avklaringer til blant annet allmenningen. Det planlegges med et nytt hovedtelematikkrom i parkeringskjelleren. Dette vil på sikt ta over funksjonen som pt ligger i Bregnevegen 67.

## Geovarme

Det pågår koordinering og avklaringer i prosjektet mellom AF Energi- & miljøteknikk (entreprenør for geovarmeanlegget) og Veidekke. Dette gjelder i hovedsak i de tekniske rommene i prosjektet. Oppstart av arbeidene med føringer for geovarme er planlagt rett etter påske 2016. Veidekke er tiltransportert fremdriftsansvaret for oppfølgingen av arbeidene som gjenstår av AF EMT.

Avklaringer knyttet til gjennomføring av ulike tiltak som inngår i Enova-søknaden pågår. Det jobbes fortløpende med innhenting av priser til tiltakene og avstemming mot budsjett ved beslutninger.



Bilde 3 Stemningsbilde fra byggeplassen 18.12.15

## Avfallssuganlegg

Kontraktsdokumentene mellom Trondheim Kommune og Logiwaste har blitt noe revidert, og er på nytt oversendt Logiwaste for signering. Alle føringene for denne foreligger allerede gjennom den offentlige anskaffelsen og Utbyggingsavtalen (mellom Trondheim kommune og SiT), og dermed vil selve signeringen kun være en formalitet.

Foreløpig kostnadsoversikt er fortsatt noe høyere enn forutsatt, men det jobbes kontinuerlig med ulike avklaringer i forhold til dette. Det er fortsatt noe å hente på å finne en bedre løsning som gir mindre omfang av dyre komponenter i systemet gjennom prosjekteringsfasen som pågår.

Det arbeides med underlag som skal utlyses i forbindelse med den offentlige anskaffelsen av avfallssugterminal-bygningen. Dette skjer noe senere enn det som var tiltenkt i første omgang. Man jobber blant annet med å avklare føringer som kan gi en lavere totalsum på anskaffelsen. Når tilbudene kommer inn i forbindelse med denne anskaffelsen, vil man få bedre oversikt over totalkostnadene for delprosjektet. Videre arbeider vi mot kontrahering av entreprenør for bygningen i mars/april, og oppstart bygging i juni. Målet er da at avfallssuganlegget vil være klar til bruk 1.mars 2017.

Noe av årsaken til at man nå ligger noe høyere i budsjettet enn forutsatt er at ikke alle arbeidene med avfallssuganlegget kan fraskrives merverdiavgift (håndteres gjennom Trondheim kommune) da det ikke kunne tas inn i den offentlige anskaffelsen. Dette av fremdriftsmessige hensyn i prosjektet Moholt 50/50. Styret vil få forelagt resultatet av forhandlingene med kommunen og eventuelle endrede forutsetninger for budsjettet, så snart dette er endelig avklart.

## Biblioteket



Illustrasjon 1 og 2 Foreløpig illustrasjoner av hvordan BA-bygget kan blir seende ut

## ***Utvikling og prosess***

Anleggets sentrale bygg (aktivitetshus/bibliotek)er under utvikling og det jobbes mye med optimalisering av planløsninger, funksjon og uttrykk. Det er viktig å få til et godt samspill mellom 1. og 2. etasjen samt mot allmenningen med de komplekse funksjoner som skal inngå og tilfredsstilles.

I skisseprosjektfasen og illustrasjonene har «BA- bygget» blitt fremstilt som et sirkulært bygg . Selv om byggets fotavtrykk aldri har vært sirkulær, har det blitt oppfattet som rundt pga en sirkulær staffasje. Denne staffasjen viste seg å være et veldig fordyrende element uten praktisk betydning. Det ble undersøkt om den kunne anvendes som solavskjerming, men ulempene for drift, vedlikehold og innvendige forhold som utsyn ble for store og ideen måtte forkastes.

Byggets uttrykk vil på bakgrunn av dette bli noe endret seg selv om fotavtrykket er uendret. Det jobbes nå med et konsept der «BA- bygget» får et uttrykk som likner både studentboligene og barnehagen. Enkelte rom vil få ekstra høyde der det er hensiktsmessig (som for eksempel scenerommet i aktivitetshuset). Taket vil være godt synlig fra store deler av tomta og fra studentboligene og derfor blir utforming av taklandskapet samt belegningen av dette viktig.

Illustrasjonene ovenfor er foreløpige og vil kunne bli endret i den videre prosessen.

## ***Leieavtale kommunen***

Utkast til leieavtale er oversendt TK. Mottatt foreløpig tilbakemelding i uke 2 som oppfattes mest positiv.

## ***Sampillsfase***

Følgende prosesser/ aktiviteter pågår nå og skal etter foreliggende plan avsluttes uke 5 hvor VD starter arbeidet med totalentreprisetilbudet;

- Avklart dimensjonerende bruksmønster og personbelastning i bygget.
- Gjennomført inneklimasimuleringer som grunnlag for dimensjonering av tekniske og bygningsmessige løsninger.
- Avklart brannkonsept
- Avklart lydkonsept
- Omforente planløsninger
- Omforent leveringsbeskrivelse, utarbeidet i fellesskap og som skal legges til grunn for TE tilbudet.

## *Enova tiltakene*

Ivaretas i den innovative gruppen, spesielt trekkes frem;

- *Inneklimasimuleringer*
- *Styring av tekniske anlegg, etter prinsippet at kjøling og varme ikke skal ha pådrag samtidig, og at rimeligste tiltak skal startes først.*
- *Styring av solavskjerming, med tanke på solinnslipp ved varmebehov og solavskjerming ved varmeoverskudd, toveis styring, innovativt!*

## *Status dialog med biblioteket*

Det er gjennomført en rekke møter med biblioteket som uttrykker at de er svært tilfreds med prosessen, involvering og resultat. Noe optimalisering kan gjenstå til detaljprosjekteringen, men biblioteket har sagt at planløsning/ møblering godkjennes og kan legges til grunn slik de er.

## *Status dialog med Sit/ aktivitetshuset*

Det legges opp til et mest mulig åpent og fleksibelt areal, og det pågår optimalisering av detaljer.

## *Framdrift/ tidspkt. bygging*

Status i planleggingsprosessen tilsier at det vil være mulig med oppstart bygging primo juni 2016, med tett bygg før første delferdigstillelse av hovedkontrakten i august 2016. VD ønsker en slik framdrift, og synliggjør at den vil være mest kostnadseffektiv. Sit har likevel til vurdering om det er mest fornuftig å gi prosessen noe mere tid, spesielt med tanke på å få et entydig og best mulig grunnlag for kontrakt, mer tid til utvikling av fasade og de innovative tiltakene. Vedr. tidspkt. for bygging må dette også ses i sammenheng med riggplan, logistikk, og sikkerhetsperspektiv.

## **Interesse for prosjektet**

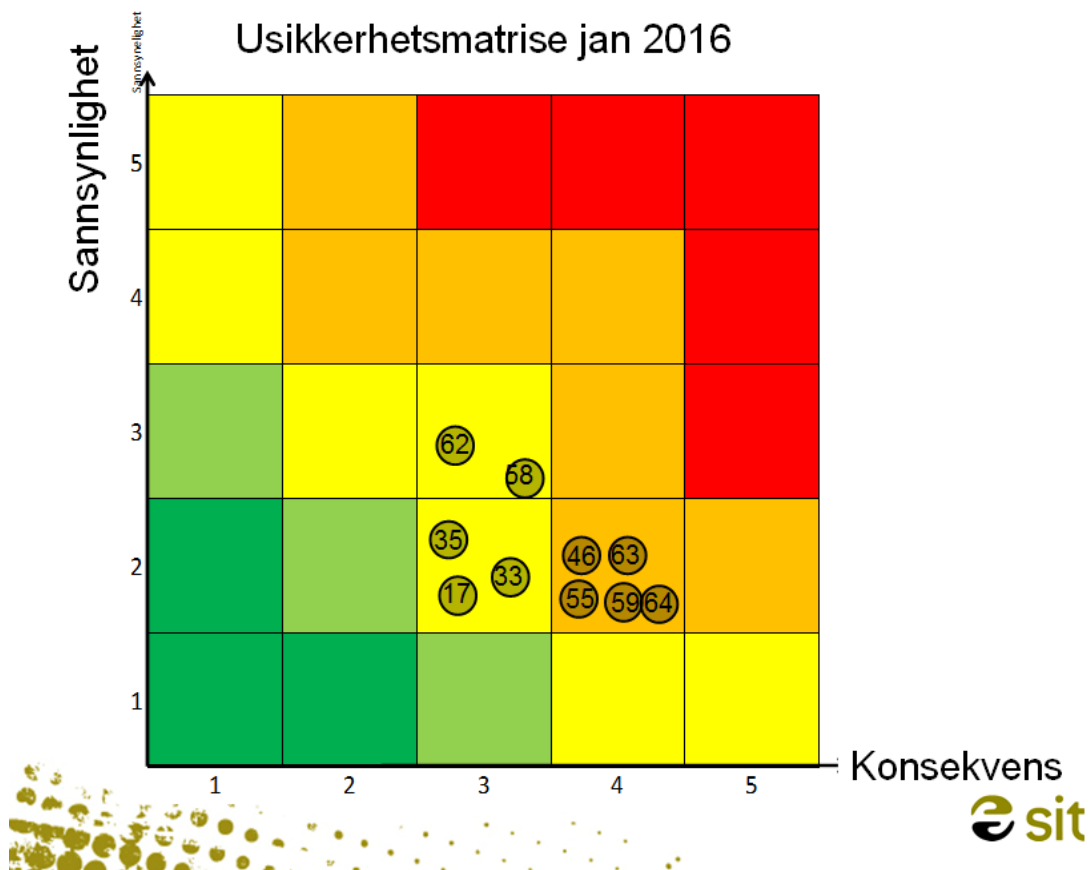
Det gjennomføres kontinuerlig befaringer på prosjektet, både i regi av Sit og Veidekke. Prosjektet vil bli presentert på Enovakonferansen 27.01.16.

## **Risikobilde**

Risikobildet er noe endret siden forrige styremøte. Risiko vedr (44) eurokurs er håndtert gjennom forrige styresak. Risiko vedr alvorlige ulykker i byggefasen (35) og overflateparkeringer (40) er skjøvet ut av listen. Nye risikomomenter er tatt inn og merket med (NY). Bildet og matrise viser topp 10 risikomomenter som følges opp av prosjektet, fra mest kritisk og synkende. Se også bilde under for vurdering av risikoer.

<b>ID</b>	<b>Usikkerhetselement</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Tiltak</b>
58	Treningssenter i 1. etg i boligblokk	Kan oppstå utfordringer med lydoverføring fra treningssenter til boliger over.	Lydtester planlegges før åpning og innflytting. Det jobbes med mulige tiltak.
62 (NY)	Forsinkelse på studentboligtårn med bakgrunn i force majeure – semesterstart vår 2017	NorDans fabrikk i Moi ble rammet av flom i desember i fjor. Medført forsinket levering av vinduer på 12 og 8 uker	Veidekke og Sit har sammen sett på løsning for å håndtere dette. Pt har Veidekke en løsning som opprettholder fremdrift, men krever kostnader ved forsering dekket

55	Økonomi Studentboliger	Presset økonomi grunnet valutasvingninger og store endringsmeldinger. Se punkt om studentboliger	Full stopp i endringsmeldinger fra VD. Detaljert gjennomgang av budsjett og prognoser.
46	Ferdigstillelse ift semesterstart 2016 – studentboliger	Store konsekvenser ved forsinket ferdigstillelse - tomgang/husleietap	Følger opp VD nøye på fremdrift.
59	Økonomi Utomhus	Usikkerhet rundt endelig sum for utomhus, da avtalen med VD legger opp til mengdejustering.	Har en målsum som det styres etter, og det jobbes med en detaljert gjennomgang og oppdatering.
63 (NY)	Leiekontrakt med Trondheim kommune – BA-bygget	Trondheim kommune har nettopp tatt tak i leiekontrakten, denne må på plass før videre fremdrift.	Trondheim kommune følges opp tett ift dialog rundt leiekontrakt. Berammet møte i uke 5.
64 (NY)	Søknad om disp fra regulering på barnehagen – adkomst og solfangere	Innkjøring er lagt om og det er tatt inn solfangere på tak. Medfører disp. fra reguleringsplan	Dispensasjonssøknad sendt kommunen. Begge tiltak vurderes av Sit og Veidekke til å være positive tiltak, og det forventes positiv tilbakemelding fra kommunen
33	Streik i byggeperioden	Streik kan påvirke prosjektet i byggeperioden	Ikke direkte økonomisk konsekvens for SiT, men kan påvirke fremdrift. Streik vår 2016 spesielt. Prosjektet påvirkes også hvis det streikes i EU. Overvåkes.
17	Tilskudd KD – studentboliger	Mangler fremdeles tilskudd til 350 HE, har mottatt totalt 282. Påvirker kortsiktig finansiering.	Kontinuerlig arbeid politisk for å få mest mulig ved neste tildeling.
65 (NY)	Bibliotek – planløsning, prosess, disp høyder	Det må søkes om disp fra reguleringsplan på høyder på biblioteket, ref nye fasadeløsning. Fremdrift på prosjektering frem mot tilbud fra Veidekke er presset ift ønsket prosess	Veidekke avklarer disp. fra regulering med Trondheim kommune. Vedr prosess, gjennomføres det ukentlige statusmøter for å vurdere fremdriften opp mot ønsket prosess



**Milepæler**

- 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 / Arvid E. Skjervik

Tilrådning:  
Tatt til orientering.

Trondheim, 28. januar 2016

Knut Solberg