



Ås kommune

ÅS DEMENSSENTER SLUTTRAPPORT



13. APRIL 2018.



Ås kommune

1. Bakgrunn for prosjektet

Ås demenssenter sitt skisseprosjekt ble godkjent av Plan- og byggekomiteen 06.11.2013, videre av formannskapet 20.11.2013 og endelig av kommunestyret 11.12.2013.

Kommunestyres vedtak 11.12.2013:

1. Ås demenssenter prosjekteres og bygges i tråd med W & B Arkitekter AS forprosjekt R4 av 29.10.2013 på ca. 5 062 m² som viser full utnyttelse av byggets underetasje. Byggets 1. og 2. etasje er omgjort til demensplasser der det tidligere var inntegnet eksterne kontorarbeidsplasser. Bygget rommer nå, foruten to dagsentre, 30 demensplasser, 15 flere enn ved tidligere behandlinger.
2. Prosjektets investeringsramme økes til i alt 125 mill. kr., slik rådmannens forslag til Handlingsplan med økonomiplan for 2014 – 2017 viser.
3. Eiendomsavdelingen søker Husbanken om statlig investeringstilskudd for 30 plasser, hvilket utgjør om lag 34,6 mill. kr.
4. Helse- og sosialetaten søker Helsedirektoratet om tilskudd til etablering av dagaktivitetstilbud for personer med demens. Med 12 nye plasser, vil samlet tilskudd utgjøre kr. 780.000.
5. Oppvarming av bygg ved vannbåren jordvarme vurderes av plankomiteen.
6. Det vurderes å installere nødstrømsaggregat.

2. Måloppnåelse

1. Det ble bygget 30 sykehjemsplasser og 12 plasser for dagsenterpasienter. Bygget har også flere fellesfunksjoner for Tunveien 5 og 7. Totalt areal for bygget er 5814m². Årsaken til en arealøkning på litt over 700m² skyldes at det i KS sitt vedtak ikke var medregnet overdekte utearealer, kulvert til Tunveien 5 og loft.
2. Investeringsrammen er kun prisjustert og i tråd med politiske vedtak.
3. og 4. Prosjektet har mottatt statlige investeringstilskudd fra Husbanken på 55 270 000,- som er en økning på 19 890 000,- i forhold til hva kommunestyret vedtok. Årsaken er i all hovedsak at Husbanken har økt satsene for tilskudd og at det også har blitt gitt tilskudd til fellesarealer.
5. Oppvarming av bygget er gjennomført med fjernvarme. Bygget ligger innenfor konsesjonsområdet med tilknytningsplikt.
6. Det har ikke blitt installert nødstrømsaggregat da eksisterende nødstrømsaggregat på Moer har kapasitet til, og er tilkoblet demenssenteret.



Ås kommune

3. Kontrakter

Gjennomføringen av prosjektet har blitt utført med byggherrestyrte sideentrepriser, hvor byggentreprenør var hovedentreprenør:

Bygg: Solid entreprenør

Elektro: Ski elektriske installasjon

Rørlegger: Rørcompagniet

Heis: Reber Schindler

Utomhus: Agro anlegg

Prosjekteringsgruppen har bestått av følgende:

Arkitekt (ARK): W&B arkitekter

Landskapsarkitekt (LARK): W&B arkitekter

Rådgiver brann (RIBr): W&B arkitekter

Rådgiver bygg (RIB): Will Arentz

Rådgiver VVS (RIV): EM teknikk

Rådgiver elektro (RIE): ECT

Prosjektledelse: EH-Consult / Probea

4. Økonomi

Investeringstilskudd fra Husbanken utgjorde 55 270 000,-

Budsjett i HP 2017-2020 utgjorde 126 818 000,-

SUM KOSTNADER	SLUTTKOST
1 FELLESKOSTNADER	7 331 225
2 BYGNING	71 076 036
3 VVS-INSTALLASJONER	13 527 470
4 ELKRAFT OG TELE	11 711 302
6 ANDRE INSTALLASJONER	1 801 124
HUSKOSTNAD 1-6	105 447 157
7 UTOMHUSANLEGG	2 933 243
ENTREPRISEKOSTNADER 1-7	108 380 400
8 GENERELLE KOSTNADER	16 745 636
BYGGEKOSTNADER 1-8	125 126 036
9 SPESIELLE KOSTNADER	1 268 000
PROSJEKTKOSTNADER 1-9	126 394 036

Alle tall eks mva.



Ås kommune

I post 8 ligger bl.a prosjekt- og byggeledelse, juridisk bistand, interne kostnader og offentlige gebyrer. I post 9 ligger kunstnerisk utsmykning.

5. Sikkerhet Helse Arbeidsmiljø (SHA)

SHA-plan ble utarbeidet av byggherrens representant og videreført til hovedbedrift, Solid Entreprenør.

Det ble totalt gjennomført 35 vernerunder i prosjektet. Det var tett samarbeid med brukere/beboere i næreliggende bebyggelse og spesielt barnehagen under gjennomføringen av prosjektet. Følgende hendelser er registrert i prosjektet:

- 2 skader med fravær for ansatte i Solid Entreprenør.
- 1 skade med fravær for ansatt hos Reber Schindler (Heis).
- 2 skader uten fravær for ansatte i Solid Entreprenør.
- 249 rapporterte uønskede hendelser (RUH).
- 63 745 produksjonstimer for ansatte i Solid Entreprenør.
- 2 102 produksjonstimer for innleide produksjonsarbeidere for Solid Entreprenør.
- 20 gjennomførte sikker jobb analyser (SJA).

6 Erfaringer fra prosjektet

6.1 Entrepriseform

Det ble inngått kontrakt mellom Ås kommune og W&B Arkitekter AS 01.11.2012. Prosjektet ble besluttet gjennomført som en hovedentreprise, hvor den største forskjellen fra en totalentreprise er at det er byggherren som har ansvaret for prosjekteringen. Byggherren tegner selv kontrakter med de ulike entreprenørene, og det utpekes en hovedentreprenør, som får et overordnet ansvar for byggeplassadministrasjon og framdriftskontroll av de øvrige entreprisene. Dette stiller høye krav til byggherrens organisasjon og prosjekteringsmaterialet som sendes ut på anbud, da alle poster for alle fag, på forhånd må være beskrevet for at disse skal prises. Enhver uteglemt post, uansett størrelse og omfang vil utgjøre et berettiget krav om tillegg for entreprenørene. Det er derfor viktig at byggherren sikrer en god tidligfase slik at funksjoner og kvaliteter tidlig avklares. Byggherren har dermed god styring og innflytelse i denne type entreprise. Ulemper er at byggherren har ansvaret for alle mangler og grensesnitt mellom de ulike kontraktene. Det er vanlig at dette er en mer tidskrevende entreprisemodell siden det meste av prosjekteringen må gjøres ferdig før utførelsen kan starte. I en totalentreprise er det vanlig at prosjekteringen ligger tettere på framdrift/utførelse. Det ble skrevet kontrakt med hovedentreprenør (Solid Entreprenør AS) 20.04.2015, hvor avtalt overtagelse ble satt til 16.09.2016. Som hovedbedrift hadde Solid Entreprenør også et ansvar for byggeplassadministrasjon og framdriftskontroll av de øvrige entreprisene.



Solid Entreprenør hadde ingen erfaring med valgte entreprisform og prosjekteringsgruppen hadde heller ikke tilstrekkelig kompetanse på denne. I tillegg hadde arkitekten flere roller som rådgiver brann, landskapsarkitekt, arkitekt og kontrollerende funksjoner.

6.2 Fremdrift

Oppstart på byggeplass var juni 2015 og i juli samme år ble det avdekket uforutsette grunnforhold. Det var blant annet mer fjell enn forutsatt, og det måtte omprosjekteres. Dette var krevende siden det var ferietid og prosjekteringsgruppen ikke var tilgjengelig. Det ble derfor tidlig utfordringer med prosjekteringsunderlaget og framdriften i prosjektet. Entreprenørene varslet allerede på første byggemøte krav om 3 måneders fristforlengelse. Solid Entreprenørs prosjektleder hadde heller ikke nødvendig erfaring til å styre en hovedentreprise, og byggherrens prosjektledelse måtte flere ganger tre inn i hans ansvarsområder. Det interne samarbeidet mellom Solids prosjektleder og byggherrens organisasjon ble stadig dårligere som en følge av dette, og byggherren krevde tilslutt at Solid Entreprenør byttet ut prosjektlederen. Dette medførte en ekstra belastning i prosjektet som på daværende tidspunkt lå bak opprinnelige framdriftsplaner.

6.3 Overtagelse

Avtalt dato for overtagelse ble utsatt flere ganger og prosjektet ble endelig overtatt 20.01.2017. Byggherren gjennomførte utomhusarbeidene med egen entreprenør sommeren 2017 og prøvedrift av tekniske anlegg var ferdig 31.12.2017.

6.4 Brukerinvolvering

Brukerne har vært tidlig involvert i prosjektet og hadde første brukermøte allerede 04.05.2011. Det har vært en godt forankret prosess i alle faser av prosjektet, slik at det ferdige bygget nå står til brukernes krav og forventninger og dekker kommunens behov.

6.5 Oppsummering

Prosjektet har vært krevende å gjennomføre bl.a. med bakgrunn i entreprisform. Byggherrestyrte sideentrepriser er ressurskrevende å følge opp, spesielt når store deler av prosjekteringsgruppen og hovedentreprenøren ikke har tilstrekkelig kompetanse og erfaring med denne typen entreprisform. Dette, kombinert med uforutsette grunnforhold, medførte at prosjektet ble 4 måneder forsinket i forhold til opprinnelig fremdrift. For fremtidige prosjekter anbefales totalentreprise, alternativt samarbeidsmodeller med entreprenør og rådgivere i tidlig fase.

Til tross for dette ble prosjektet levert med forventet kvalitet og innenfor vedtatt budsjett.