



Drammen kommune

KS2 Krokstad sykehjem

23.05.2022

OPAK 

Agenda

- Mandat for oppdraget
- Styrende dokumenter
- Anbefalt kostnadsramme

KS2-teamet

Navn	Rolle og kompetanse
<p>Glenn Bjørsrud</p> 	<p>Oppdragsleder. Bjørsrud har spisskompetanse innen fagområdene konseptvalgutredninger (KVU), usikkerhetsstyring- og analyse og prosjektledelse i tidligfase. Glenn har bred erfaring fra kvalitetssikring av prosjekter og fra konseptvalgutredninger (KVU) basert på Finansdepartementets rammeavtale for kvalitetssikring</p>
<p>Runar Gravdal</p> 	<p>Kvalitetssikrer, prosessleder. Gravdal har spisskompetanse innen prosjektutvikling, prosjektorganisering, eierstyring, kvalitetssikring, fremdriftsplanlegging, usikkerhetsanalyse og -styring, kostnadsestimering og endringsstyring og av alle faser i et prosjekt. Han har deltatt, ledet, estimert og kvalitetssikret byggeprosjekter og infrastrukturprosjekter fra idefase, gjennom utredninger for konseptvalg (KVU), konseptutvikling, hoved og detaljplaner, gjennomføring frem til overlevering og drift.</p>
<p>Einar Michelsen</p> 	<p>Kvalitetssikrer. Michelsen har ledet en rekke offentlige investeringsprosjekter fra idé-/behovsfasen, konseptfase og frem til forprosjekt. Han har også ledet gjennomføringsfasen av mange store offentlige investeringsprosjekter. Michelsen har ledet både totalentrepriseprosjekter og samspillentrepriseprosjekter. Han har bred kompetanse om offentlige anskaffelser, og har ledet byggefase for en rekke sykehjem.</p>

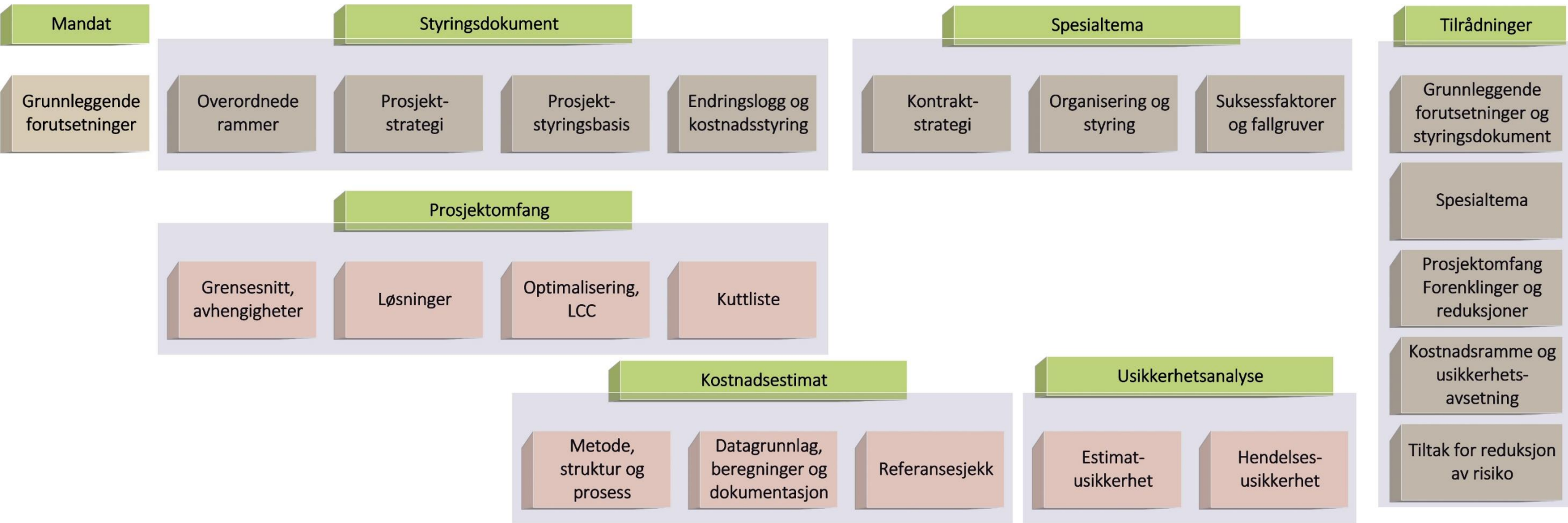
Mandat

Overordnet mål for KS2 er å sikre at prosjektet er veldefinert og klart til gjennomføring. I dette ligger det å sikre konsistens mellom mandat, strategier, omfang, estimat, organisering og planer.

Dette gjennomføres ved gjennomgang av styrende dokumenter og planer, intervju med sentrale prosjektdeltagere (prosjekteier, prosjektleder, bestiller osv.). OPAK gjennomfører også en egen usikkerhetsanalyse som ender opp i en anbefaling for prosjektets styringsramme (P50) og kostnadsramme (P85).

Kvalitetssikringen skal peke fremover ved å kartlegge styringsmessige utfordringer i gjennomføringen av prosjektet.

Kvalitetssikring 2



Styrende dokumenter

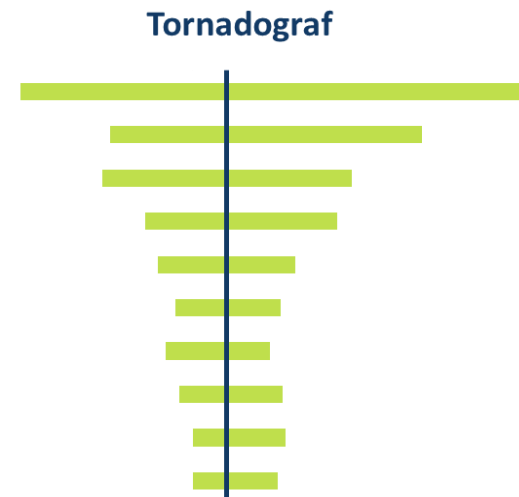
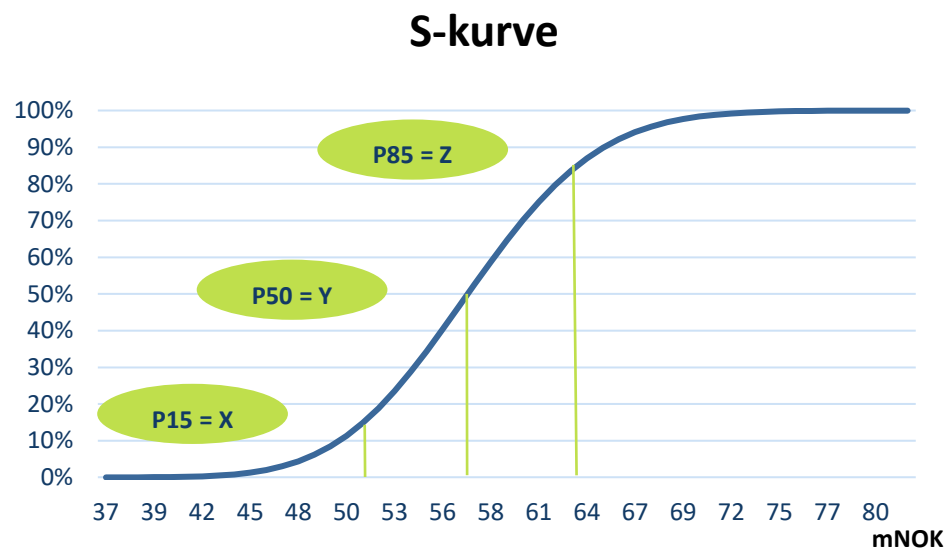
- Prosjektets løsninger er godt og grundig gjennomarbeidet frem til nå. Modenheten vurderes utover normalt nivå for forprosjekt. Prosjektet er godt forankret gjennom politiske beslutninger, og innholdet i prosjektet samsvarer godt med tidligere beslutninger.
- Styringsdokumentet har flere kapitler som må bearbeides ytterligere før prosjektet kan igangsette byggefase. Dette inkluderer:
 - Overordnede rammer
 - Prosjekt mål
 - Kritiske suksessfaktorer
 - Prosjektstrategi
 - Kontraksstrategi
 - Organisering og ansvarsdeling
 - Interessenthåndtering
 - Prosjektstyringsbasis
 - Prosjekt nedbrytningsstruktur
 - Gevinstrealiseringsplan
 - Tidsplan

Markedsusikkerhet

- Byggebransjen påvirkes nå sterkt av en utfordrende markedsusikkerhet som følge av ettervirkninger av pandemi og pågående krig i Ukraina. Både pris og tilgjengelighet på sentrale materialer og ressurser vurderes som svært usikkert.
- Det er derfor valgt å vurdere prosjektet Krokstad sykehjem både i et normalt marked, og i lys av det markedet vi befinner oss i nå og frem til byggestart våren 2023. Dette for å kunne estimere virkningen av å videreføre prosjektet nå som planlagt i et utfordrende marked.
- Andre prosjekter opplever tilbud i konkurranser med totalentreprise med store forbehold.
- Uvisst hvor lenge denne markedsusikkerheten vil påvirke bransjen.

Kostnadsrammer

- P50 styringsramme er det punktet på s-kurven der det er like stor sannsynlighet for at prosjektets kostnad vil bli høyere som lavere.
- Standardavviket gir et mål på usikkerheten.



Kostnadsrammer

Normalt marked

Grunnkalkyle =	1 044 MNOK
Forventet tillegg =	123 MNOK
Styringsramme P50 =	1 167 MNOK
Usikkerhetsavsetning =	205 MNOK
Kostnadsramme P85 =	1 372 MNOK

«Den perfekte storm»

Grunnkalkyle =	1 044 MNOK
Forventet tillegg =	255 MNOK
Styringsramme P50 =	1 299 MNOK*
Usikkerhetsavsetning =	247 MNOK
Kostnadsramme P85 =	1 546 MNOK

*Dette betyr en merkostnad på ca. 132 MNOK i forhold til en normal markedssituasjon.

Løst inventar og utstyr/brukerutstyr:

Estimert av bestiller til 40,7 MNOK ink. mva.

Endring i grunnkalkyle

Basiskostnad/grunnkalkyle				
Skisse-prosjekt april 2020	Rev. skisse-prosjekt juni 2021	Forprosjekt mars 2022	KS2 normalt marked	KS2 «den perfekte storm»
957	879	1 017	1 044	1 044

- Arealet har økt fra 2021 (f.eks. teknisk rom og garderober pga. smittevern). Flere elementer har ikke vært mulig å redusere. Produksjonskjøkken noe redusert.
- Krav fra Husbanken har ført til endrete løsninger.
- Rekkefølgekostnader noe høyere enn tidligere antatt.
- Økning fra 1 til 2 baser for hjemmetjenesten.
- Utvendig terrengbearbeiding, VA-anlegg og utendørs infrastruktur mer komplisert enn først antatt. Opprinnelige kutt er opprettholdt.

Konklusjon

- Prosjektet fremstår svært modent når det gjelder prosjektering og valg av løsninger.
- Prosjektet må utbedre flere deler av styringsdokumentet før gjennomføringsfase kan igangsettes.
- Følgende kostnadsrammer foreslås ved gjennomføring som planlagt, prisenivå mars 2022:
 - *Grunnkalkyle* = 1 044 MNOK
 - *Forventet tillegg* = 255 MNOK
 - **Styringsramme P50** = **1 299 MNOK**
 - *Usikkerhetsavsetning* = 247 MNOK
 - Kostnadsramme P85 = 1 546 MNOK
- Løst inventar og utstyr/brukerutstyr estimert til 40,7 MNOK.
- Med de forslag til forbedringer som er beskrevet i EKS rapporten, kan ekstern kvalitetssikrer stille seg bak konklusjonene i styringsdokumentet. Men vi ser det som avgjørende for prosjektets suksess at de nevnte forbedringer iverksettes før overgang til neste prosjektfase. Vi anbefaler en ny kvalitetssikring av de reviderte elementene i styringsdokumentet før byggefase igangsettes.



OPAK 

