



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Husbyjordet - Kjøreramper og kulvert under Sandgata - underjordisk parkeringsanlegg og bypark

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Kommunestyret viser til de vurderinger som er gjort i saken angående totale prosjektkostnader med bygging av nedkjøringsramper, kulvert, parkeringskjeller og bypark, og slutter seg til Rådmannens forslag om å ikke bestille opsjonene til gjennomføring.
2. Kommunestyret ber Rådmannen igangsette arbeider med å finne alternative og kostnadsbesparende adkomstløsninger til et parkeringsanlegg under Husbyjordet, herunder nedkjøringsrampe, parkeringsanlegg og bypark.

Vedlegg:

1. Tegning av kjørerampe-/kulvert og parkeringsanlegg som viser oppdeling av opsjoner
2. Tegning av kjørerampe-/kulvert og parkeringsanlegg, vedlegg i K-sak 71/12
3. Tilbudsbrev fra Skanska AS datert 19.02.2013
4. Brev fra Norconsult AS, vedr. kvalitetssikring av opsjoner
5. Underskrevet utbyggingsavtale med Stjørdal kulturutvikling AS (SKU AS)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger

Det vises til vedtak i Kommunestyret den 21.06.2012 i sak 71/12, som bl.a. har følgende ordlyd:

«Kommunestyret ber Rådmannen fremme egne saker når forslag til gjennomføring og tidspunkt er avklart, samt kostnader er avklart, herunder evt. bestilling av opsjoner fra Stjørdal kulturutvikling AS.»

Rådmannen har nå fått oversikt over kostnadene med de offentlige samferdselsanlegg, og vil med denne saken presentere de totale prosjektkostnader og konsekvenser med den planlagte utbyggingen.

For å få den nødvendige oversikten av de offentlige samferdselsanlegg, senere benevnt opsjoner, henvises det til saksframlegget til Kommunestyret i sak 71/12:

«Stjørdal kommune har vinteren 2012 blitt enige med Stjørdal kulturutvikling AS (SKU AS) om følgende:

- *Bygging av kjøreramper med kulvert i Sandgata tas inn som opsjon i anbudet for kulturhuset. I det utarbeidede tegningsmaterialet ligger det 54 kommunale parkeringsplasser innenfor området med ramper / kulvert i Sandgata, benevnt UP1.*
- *Bygging av det kommunale parkeringsanlegget UP2 med 86 parkeringsplasser tas inn som opsjon i anbudet for kulturhuset.*
- *Bygging av byparken på Husbyjordet, benevnt OF1 i ny plan, tas inn som opsjon i anbudet for kulturhuset.*

Stjørdal kommune må på fritt grunnlag bestemme om kommunen skal bestille en eller flere av disse opsjoner, og opsjonene må være innenfor akseptable kostnader.»

Stjørdal kommune ba i forespørsel til Skanska AS den 22.12.12, om et bindende pristilbud på prosjektering og kostnadsberegning av de aktuelle opsjonene som grunnlag for komplette priser for bygging av de ulike opsjonene. Rådmannen fikk overlevert tilbud fra Skanska AS den 20.02.13 på bygging av opsjonene, og det er prisene fra dette tilbudet som det vil bli redegjort for i dette saksframlegget.

For at Skanska AS skulle ha klart definerte grensesnitt for sine kalkyler og sitt pristilbud, valgte administrasjonen å definere de ulike opsjonene på følgende måte, se vedlegg 1:

- *Opsjon 1 – Rampe øst og tunnel.*
- *Opsjon 2 – Rampe øst og tunnel med utvidet spunt.*
- *Opsjon 3 – Parkeringsanlegg under Bypark.*
- *Opsjon 4 – Rampe vest.*
- *Opsjon 5 – Bypark.*

Opsjon 2 kommenteres ikke videre i dette saksframlegget, da denne opsjonen ble foreløpig lagt til side under arbeidet med prosjektering og beregning av kostnader.

Opsjon 1, rampe øst og tunnel, ble slått sammen som en opsjon for å få en naturlig kobling til parkeringskjeller under kulturhuset og den planlagte kommunale parkeringskjelleren nord for Sandgata.

Det er videre forutsatt å bygge ut Sandgata med full kjeller mot øst og vest, i henhold til reguleringsplanen, dvs. helt ut mot Stokkanvegen i øst og Stokmovegen i vest. Dette avviker fra

beregningsgrunnlaget i tidligere sak behandlet i Kommunestyret i sak 71/12. I denne saken er beregningsgrunnlaget tatt fra og med nedkjøringsrampe i vest til og med nedkjøringsrampe i øst. Denne reduksjonen er i størrelsesorden 1000 m² som nå er medtatt i pristilbudet fra Skanska AS. I tillegg utgjør det flere parkeringsplasser, og gir en økning fra 54 til 80 parkeringsplasser. Det er i tillegg 3 midlertidige plasser som forsvinner ved en fremtidig adkomst til BFT4. Det vises til vedlegg 1.

Nevnte forutsetning om å kostnadsberegne hele Sandgata i hht. «Reguleringsplan Husbyjordet detaljregulering», vedtatt 24.08.2011, er gjort med grunnlag i saksframlegget til Kommunestyret i sak 71/12:

«Rådmannen mener at den utbygging, som vil komme i dette området, må styres og utføres i tråd med gjeldende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelse, og Rådmannen mener at økonomisk delaktighet (kostnadsdeling) i utbyggingstiltak må gjøres på en forutsigbar og rettferdig måte.»

For å finne den totale prosjektkostnaden, er generelle kostnader og spesielle kostnader lagt til entreprisekostnaden fra Skanska AS med hver sin prosentsats.

Generelle kostnader skal dekke utgifter til arkitektjenester, prosjektering, prosjekt- og byggeledelse. Disse kostnadene er vurdert til å utgjøre 10 % av entreprisekostnaden.

Spesielle kostnader skal dekke utgifter til tomtekjøp, erverv, byggherreadministrasjon, finanskostnader, prisstigning, reserver/uforutsette kostnader og marginer. Disse kostnadene er vurdert til å utgjøre 12 % av entreprisekostnaden.

I tillegg er det på lik linje med andre utbyggere, lagt til kostnader for beregnet anleggsbidrag som kommunen må bidra med. Her henvises til sak behandlet i Kommunestyret i sak 71/12:

«Dersom Stjørdal kommune selv er utbygger eller grunneier, da må kommunen på lik linje med andre utbyggere utføre nødvendig tiltak og ta sine rettmessige kostnader knyttet til tiltaket. I den forbindelse nevnes at det er inngått mange utbyggingsavtaler hvor Stjørdal kommune er en avtalepart på lik linje som andre utbyggere.»

Entreprisekostnad:

Pristilbudet (entreprisekostnaden) fra Skanska AS er på totalt kr. 153 mill. ekskl. mva. Dette pristilbudet gjelder for Sandgata med ramper og parkeringskjeller, parkeringskjeller under byparken og byparken.

Opsjon 1 og 4 – ramper og tunnel, tidligere benevnt UP1.

Tilbudsprisen fra Skanska AS på opsjon 1 er kr. 52.521.870 og for opsjon 4 kr. 40.136.807, totalt kr. 92.658.677 ekskl. mva. Generelle og spesielle kostnader må legges til denne prisen på hhv. 10 % og 12 %. Dette gir en budsjettmessig prosjektkostnad for nedkjøringsramper og tunnel i Sandgata på kr. 113 mill. ekskl. mva.

For å få en sammenlignbar prosjektkostnad til saken behandlet i Kommunestyret i sak 71/12, er det tatt utgangspunkt i pristilbudet fra Skanska AS der prosjektet er nedskalert med 1000 m². Dette vil gi en budsjettmessig prosjektkostnad på ca. kr. 85 mill. ekskl. mva.

Opsjon 3 – parkeringskjeller under byparken, tidligere benevnt UP2.

Tilbudsprisen fra Skanska AS på opsjon 3 er kr. 28.655.942 ekskl. mva. Når generelle og spesielle kostnader er lagt til entreprisekostnaden, vil dette gi en budsjettmessig prosjektkostnad på kr. 35 mill. ekskl. mva.

Opsjon 5 – byparken.

Tilbudsprisen fra Skanska AS på opsjon 5 er kr. 31.844.438 ekskl. mva. Når generelle og spesielle kostnader er lagt til entreprisekostnaden, vil dette gi en budsjettmessig prosjektkostnad på kr. 39 mill. ekskl. mva.

Totale prosjektkostnad

I forhold til kostnadsestimatet i tidligere sak behandlet i Kommunestyret i sak 71/12, ligger nå den totale sammenlignbare budsjettmessige prosjektkostnaden for alle opsjoner, i snitt ca. 67 % høyere.

Opsjon	71/12	Nå	Avvik	%
Opsjon 1 og 4 - ramper og tunnel	48 000 000	85 000 000	37 000 000	77 %
Opsjon 3 - parkeringskjeller u/ byparken	24 100 000	35 000 000	10 900 000	45 %
Opsjon 5 – byparken	23 100 000	39 000 000	15 900 000	69 %
SUM	95 200 000	159 000 000	63 800 000	67 %

Ved å bygge ut Sandgata i hht. Reguleringsplanen, med parkeringskjeller helt ut til Stokkanvegen i øst og Stokmovegen i vest, vil kostnaden av UP1 øke til 113 millioner, slik at avviket i tilsvarende tabell som ovenfor blir kr. 92 mill. (96 %).

Det har vært stor usikkerhet knyttet til kostnadene med kjøreramper og kulvert i Sandgata. Det henvises for øvrig til sak behandlet i Kommunestyret i sak 71/12:

«Når det gjelder vurderinger av kostnader knyttet til tiltakene er dette som opplyst egne vurderinger av administrasjonen og basert på referanser / opplysninger fra andre. Rådmannen erkjenner at det er usikkerhet knyttet til dette, både i forhold til stor aktivitet i entreprenørbransjen og andre forhold som kan påvirke kostnadene. Rådmannen er mest usikker på de vurderte kostnader for kjøreramper / kulvert og UP1 inder og i Sandgata, og kostnadene til dette tiltaket kan bli høyere.

Men hvis det i opsjonene til SKU AS er vesentlig forskjell i forhold til Rådmannens vurderinger, må kommunen seriøst vurdere å utføre dette i egne entrepriser.»

Det er ingen tvil om at det er en vesentlig forskjell mellom entreprisekostnadene fra Skanska AS og tidligere beregninger. Entreprisekostnadene vurderes å være i det øverste sjiktet og tidligere beregninger synes å være for lavt estimert. Ved at prosjekteringen har kommet lengre og gitt

bedre kunnskap om utfordringene i prosjektet, øker riktigheten med kostnadsbildet. Grunnforholdene med permeable grusmasser (masser med stor gjennomstrømmelighet av vann) medfører økt bruk av kostbar spunt, samt nærføring til Torgkvartalet med spunt, øker kostnaden ytterligere. Stor høydeforskjell (1,0-1,5 meter) mellom Torgkvartalet og prosjektet kulvert / parkeringskjeller, er også kostnadsdrivende.

Besparelser med samtidighet av kulturhusprosjektet og opsjonene, vurderes ikke å være vesentlige nok til å redusere entreprenerekostnaden med betydelige beløp.

Kvalitetssikring av pristilbudet fra Skanska AS.

Stjørdal kommune har bestilt Norconsult AS til å kvalitetssikre innkomne opsjonspriser fra Skanska AS. Det vises til vedlegg 3 for utfyllende kommentarer. Norconsult AS sin konklusjon av sin gjennomgang er:

«Kontroll av enhetspriser i opsjonene viser at prisene i all hovedsak er i samsvar med prisnivået i markedet. Det er en del avvik på mengder som vi stiller spørsmålstegn ved. Hvis vi har rett i vår mengdeberegning er det derfor mulighet til å få ned opsjonsprisene noe, men ikke i en størrelsesorden som gir vesentlig kostnadsreduksjoner.

Vi mener det må regnes med ca. 15 % i tillegg til opsjonsprisene for å dekke opp prisstigning fram til prisnivået i dag samt reserver, byggelånsrenter, byggherrekostnader etc.

Dette medfører svært høy pris pr. parkeringsplass.»

Der Rådmannen har valgt å benytte generelle- og spesielle kostnader på hhv. 10 % og 12 %, har Norconsult AS brukt et påslag på 15 %. Norconsult AS har ikke med kostnader som grunnverv, prosjektering og byggeledelse i sitt påslag.

Finansiering.

UP1, Sandgata med nedkjøringsramper og kulvert, er forutsatt finansiert av utbyggere og grunneiere rundt Husbyjordet. Det vises til denne forutsetningen behandlet i Kommunestyret i sak 71/12:

“Det er ikke en kommunal oppgave å foreta bygging av kjøreramper til og fra parkeringskjellere eller at kommunen skal ta kostnaden med dette, men dette er en del av alle utbyggers nødvendige tiltak, og er utbyggers kostnad.”

Det er videre beskrevet i samme sak:

“Det vil være 7-8 (kanskje flere) eiendommer / utbyggere, som over tid skal tilknyttes og benytte tiltakene i Sandgata.”

Utbyggingsavtalen mellom SKU AS og Stjørdal kommune ble vedtatt i Formannskapet den 17.01.2013 i sak 6/13. Den er utarbeidet med bakgrunn i saksframlegget til Kommunestyret i sak 71/12:

“Denne utbyggingsavtalen er lik andre avtaler i Stjørdal sentrum når det gjelder anleggsbidrag til teknisk infrastruktur og park- og grøntstruktur.

I tillegg er det i utbyggingsavtalen tatt inn konsekvensene av kjøreramper / kulvert m.m.”

Utbyggingsavtalens punkt om anleggsbidrag for nedkjøringer til kjellerparkering og mellomliggende kulvert, vil bli påvirket relativt mye ved økte totale prosjektkostnader. Grunnen til dette er, at dette punktet har et variabelt element som øker tilsvarende som den totale prosjektkostnaden. Det variable elementet fordeles på eiendommer/arealer i henhold til beregnede parkeringskrav for framtidig kjellerparkering.

Tabell 1:

Tabellen viser kostnadsfordelingen av det variable elementet i utbyggingsavtalen for de enkelte eiendommene med endringer av den totale prosjektkostnaden til nedkjøringsramper / kulvert i Sandgata. Kolonne benevnt «71/12», henviser til prosjektkostnader i saksframlegget til Kommunestyret i sak 71/12. Kolonne benevnt «6/13», henviser til prosjektkostnader i vedtatt utbyggingsavtale med SKU AS. Kolonne benevnt «Beregnet», henviser til prosjektkostnader med en redusert utbygging av Sandgata, tilsvarende areal i sak 71/12. Kolonne benevnt «Skanska», henviser til tilbudet fra Skanska AS med utbygging av Sandgata slik reguleringsplanen viser.

Eiendoms- benevnelse	Beregnet parkerings- deknings- krav:	Prosentmessig andel av de totale variable prosjekt- kostnadene:	71/12	6/13	Beregnet	Skanska
			Andel av estimerte variable kostnader:	Andel av estimerte variable kostnader:	Andel av estimerte variable kostnader:	Andel av estimerte variable kostnader:
T1	174	22,8647 %	4.115.637	6.859.410	12.575.904	17.432.830
NFT1	92	12,0894 %	2.176.084	3.626.820	6.649.328	9.217.358
BFT2	72	9,4612 %	1.703.022	2.838.360	5.203.822	7.213.585
BFT3	138	18,1340 %	3.264.126	5.440.200	9.973.992	13.826.037
BFT4	145	19,0539 %	3.429.697	5.716.170	10.479.920	14.527.358
UP1	54	7,0959 %	1.277.266	2.128.770	3.902.866	5.410.188
UP2	86	11,3009 %	2.034.165	3.390.270	6.215.676	8.616.226
SUM:	761	100,0000 %	18.000.000	30.000.000	55.000.000	76.000.000

Utbyggingsavtalen sier følgende:

“De totale prosjektkostnadene til bygging av nedkjøringsrampene merket FT1-FT4 i Planen og den mellomliggende kulvert er pr. 15. februar 2012 beregnet til å utgjøre kr 46 millioner. I beregningen av dette tallet har Kommunen tatt utgangspunkt i totale prosjektkostnader inklusive parkeringsarealet UP1 på kr 60 millioner ekskl. mva. og trukket fra kostnader for 54 parkeringsplasser i UP1 à kr 260.000 ekskl. mva., til sammen ca. kr 14 millioner ekskl. mva.”

Det samme regnestykket vil med den kjente entreprisekostnaden og utbygging av hele Sandgata i hht. reguleringsplanen blir:

De totale prosjektkostnadene til bygging av nedkjøringsrampene merket FT1-FT4 i Planen og den mellomliggende kulvert er pr. 20. februar 2013 beregnet til å utgjøre kr 92 millioner. I beregningen av dette tallet har Kommunen tatt utgangspunkt i totale prosjektkostnader inklusive parkeringsarealet UP1 på kr 113 millioner ekskl. mva. og trukket fra kostnader for 80 parkeringsplasser i UP1 à kr 260.000 ekskl. mva., til sammen ca. kr 21 millioner ekskl. mva.

Ved å trekke ifra det faste elementet på kr 16 millioner fra kr 92 millioner, vil det variable elementet utgjøre kr 76 millioner ekskl. mva. (sammenlignbart tall i utbyggingsavtalen er kr. 30 millioner) som skal fordeles på utbyggere.

Med en redusert bygging av Sandgata (kun nedkjøringsramper og mellomliggende kulvert), er denne prosjektkostnaden beregnet til kr 85 millioner, som gir et variabelt element på kr 55 millioner ekskl. mva.

Ved at de totale prosjektkostnader av UP1 øker, vil andelen av de variable kostnader bli vesentlig høyere enn forutsatt i underskrevet utbyggingsavtale med SKU AS. Dette medfører en økning på ca. 100 % til samtlige eiendommer, og som eksempel vil dette utgjøre for SKU AS en økning fra kr 6.8 millioner til kr 12.5 millioner.

Tilsvarende økning vil være for den offentlige parkeringskjelleren og de øvrige ikke solgte eiendommene rundet Husbyjordet.

Det er ikke prosjektert og kalkulert andre løsninger av Sandgata som gir et vesentlig billigere prosjekt. Skal en komme ned på en variabel andel på kr 30 millioner, som benyttet i underskrevet utbyggingsavtale, må entreprisekostnaden ikke overskride kr 38 millioner ekskl. mva.

Entreprisekostnad	38.0 mill.
+ Generelle kostnader – 10 %	3.8 mill.
+ Spesielle kostnader – 12 %	4.6 mill.
<hr/>	
= Totale prosjektkostnader UP1	46.4 mill.
- Fast element i utbyggingsavtalen	16.0 mill.
<hr/>	
= Variabelt element i utbyggingsavtalen	30.4 mill.

Selv med vesentlige reduksjoner av prosjektet, synes spranget å være svært stort fra kr 92 millioner ekskl. mva. til kr 38 millioner ekskl. mva.

Stjørdal kommune har ansvaret for at nedkjøringsramper til parkeringskjeller under kulturhuset blir bygd. Dette ble avklart i sak i Kommunestyret i sak 71/12:

“Dette har skapt utfordringer og mange vurderinger, men like over årsskiftet 2011 / 2012 tok administrasjonen den beslutning at det er mest hensiktsmessig at disse tiltak bygges i regi av

Stjørdal kommune som byggherre, og at kostnadsfordeling og finansiering fra utbyggere og grunneiere (inkl. Stjørdal kommune), løses på en fornuftig og rettferdig måte.

Rådmannen v/ Etat Teknisk Drift orienterte om dette i Formannskapet vinteren 2012, og fikk positiv tilbakemelding.”

Utfordringen blir å få bygd nedkjøringsrampe ned til parkeringskjelleren til kulturhuset før brukstillatelse gis.

Vurdering

Kostnadene med opsjonene er svært høye i forhold til tidligere beregning, og det anbefales derfor ikke at disse blir bestilt til utførelse.

Spesielt er Sandgata et prosjekt som har en svært høy kostnad, mens parkeringskjeller nord for Sandgata og byparken har ei kostnadsramme som en kunne ha vurdert. Kostnaden på UP2 er også i høyeste sjiktet, selv uten at denne har innkalkulert noen adkomst. Inkludert en adkomstkonstruksjon, vil kostnaden også for denne parkeringskjelleren være svært høy.

Rådmannen mener at salget av de øvrige tomtene rundt Husbyjordet, vil bli særdeles vanskelig å selge med dagens nivå på anleggsbidraget.

Etter rådmannens vurderinger vil det ikke tilrås at Kommunestyret bestiller opsjonene om å bygge nedkjøringsramper og kulvert i Sandgata. Rådmannen vil heller ikke tilråde å bygge parkeringskjelleren nord for Sandgata samt byparken, før det er avklart hvilken nedkjøringsløsning som velges.

Rådmannen ser det kan bli en stor utfordring og ha alle planendringer og utbygginger ferdigstilt til det gis brukstillatelse til kulturhuset, uten at dette vil påvirke andre vedtatte prioriterte prosjekter.