



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Husbyjordet - adkomstløsning til parkeringsanlegg og bypark.

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Kommunestyret viser til de vurderinger som er gjort i saken med å forhandle fram lavere og bindende pris for alternativ Ca for parkeringskjelleren samt arbeidet med å redusere kostnadene for byparken på Husbyjordet. Kommunestyret slutter seg til Rådmannens forslag om å inngå foreslått totalentreprisekontrakt med Skanska AS for utbygging av alternativ parkeringskjeller med alternativ Ca og bypark med pris innenfor den fastsatte kostnadsrammen.

Vedlegg:

1. Anbudsbrev fra Skanska AS datert 10.10.2013
2. Skisse av alternativ Ca utarbeidet av Lusparken AS og datert 10.6.2013
3. 3 planforslag for byparken utarbeidet av Rambøll og datert 14.10.13

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

K-sak 71/12 - Kjøreramper og kulvert under og i Sandgata. Kostnadsberegning, kostnadsfordeling og forslag til finansiering. Kommunale parkeringsanlegg/ parkeringsplasser under Sandgata og under bakkenivå på Husbyjordet.

K-sak 24/13 - Husbyjordet - Kjøreramper og kulvert under Sandg - underjordisk parkeringsanlegg

K-sak 69/13 - Husbyjordet - adkomstløsning til parkeringsanlegg.

Saksopplysninger

På grunnlag av saksopplysninger i sak 69/13 Husbyjordet - adkomstløsning til parkeringsanlegg, vedtok kommunestyret den 12. september 2013 bl. a. følgende:

Vedtak i Kommunestyret - 12.09.2013

1. Kommunestyret viser til de vurderinger som er gjort i saken angående arbeidene med å finne alternative og kostnadsbesparende adkomstløsninger til et parkeringsanlegg under Husbyjordet. Rådmannen bes fortsette arbeidet med forhandlinger og omregulering med alternativ Ca som om dette alternativet er valgt, men skal ikke inngå irreversible avtaler som forplikter kommunen før en evt. endelig godkjenning i et senere kommunestyremøte.

2. Kommunestyret ber parallelt om at ordfører og rådmann sammen sonderer markedet for alternative løsninger i samarbeid med eventuelle kjøpere av BFT3 eller andre tomter på Husbyjordet.

3. Endelig valg av løsning gjøres på neste kommunestyremøte.

Med bakgrunn i dette vedtaket har arbeidsgruppa gjennomført møter/forhandlinger med totalentreprenør Skanska AS for å få kvalitetssikret overslaget for alternativ Ca og fått fram et bindende prisstilbud for alternativ Ca basert på prisene i det opprinnelige opsjonstilbudet.

Arbeidsgruppa har også bedt Skanska AS om å komme med forslag til kostnadsbesparelser for parken på Husbyjordet slik at en skal være sikret at den vedtatte kostnadsramma på 29 millioner kroner eks. mva for hele byparken på Husbyjordet ikke skal overskrides.

Tilbudet på parkeringskjelleren alternativ Ca

Overslagsprisen i fra Skanska AS som ble presentert i kommunestyremøte 12.september 2013 var på kr. 70 359 625,- eks. mva. Inklusive generelle-, spesielle kostnader og reserver på 15 % ble budsjettmessig prosjektkostnad for dette alternativet på **kr. 80 913 569,-** eks. mva.

Nytt bindende totalentreprisetilbud fra Skanska ble mottatt i møte 10.oktober 2013 og er på kr. 69 880 755,- eks. mva med prisnivå som forrige tilbud pr.17.02.2012.

Inklusive generelle-, spesielle kostnader og reserver på 15 % gir dette en budsjettmessig prosjektkostnad for dette alternativet på **kr. 80 362 868,-** eks. mva.

Generelle/spesielle kostnader og reserver på til sammen 15 % er fordelt etter følgende beregninger: prisstigning oktober 12 – august 13 2,3 %, byggherreadministrasjon, byggeledelse, prosjektledelse etc. 3,2 %, byggelånsrenter 15 mnd. 5% på 4,0 % og reserver/uforutsette kostnader 5,5%. Prisstigning fram til byggestart og i byggeperioden er ikke medtatt. Dette på lik linje som for sak 69/13. Normalt vil prisstigning i byggeperioden utgjøre ca. 3 % - 4 %.

Tilbudet er basert på en rekke forutsetninger. For detaljene i dette henvises til vedlagte anbudsbrief.

Totalentreprisetilbudet er gitt under forutsetning av at parkeringskjelleren alternativ 2a (kommunens alt. Ca) og byparken bestilles samtidig. Endringer i nedenfor nevnte bestillingstidspunkter vil forrykke prisen og framdriften i prosjektet.

Skanska har angitt følgende tidsfrister for kommunens beslutninger:

- Bestilling av prosjektering opsjon 2a (kommunens alt. Ca) og byparken innen 1.november 2013. Kostnad ved avbestilling prosjektering medfører en pris på kr. 3 100 000,- eks. mva.
- Bestilling av totalentreprisekontrakt opsjon alt. 2a (kommunens alt. Ca) og byparken innen 1.januar 2014.
Skanska må bestille spunt innen 1.desember 2013.
Avbestilling av spunt etter 1.desember 2013 medfører en kostnad på kr. 650 000,- eks. mva.
Spunten forblir da Skanskas eiendom og eller leverandørens.
- Kostnad med avbestilling av totalentreprisekontrakten mellom 1.januar 2014 – 1.mars 2014 medfører en priskonsekvens på kr. 10 500 000,- eks. mva for dekning av prosjektering, mobilisering og positiv kontraktsinngåelse.

Forutsatt at kommunen tar sine beslutninger ihht fristene ovenfor antyder Skanska følgende framdriftsplan:

- 1.mars 2014 Byggestart
- 21. mai 2015 Ferdigstilt parkeringskjeller
- 1.desember 2015 Ferdigstilt bypark
- 2016 Noe beplantning i byparken kan måtte utføres i 2016 etter nærmere avtale

Skanska AS opplyser i sitt anbudsbrief at det er muligheter for å finne ytterligere kostnadsreducerende tiltak i detaljprosjekteringsfasen.

Følgende mulige besparelser er angitt i anbudsbriefet:

- *Vi mener å kunne trekke ca 2000 m2 spunt fra kulturhuset og benytte dette i parkeringskjelleren. Det vil gi en besparelse på kr. 230 000,- eks. mva.*
- *Detaljprosjekteringen kan gi en mulig besparelse av VVS-anlegget for opsjonene og kulturhuset ved å koble sammen inntak for vann- og avløp ol. Dette ønsker vi å diskutere med Stjørdal kommune.*
- *Vi ønsker også å se nærmere på antall sluk i kjeller og i byparken for mulig besparelse.*

Tilbudet på byparken

Opprinnelig opsjonspris (opsjon 5) på byparken var på kr. 31 844 438,- eks. mva. Tidligere vedtatt kostnadsramme for byparken er kr. 29 000 000,- eks. mva. Det er tidligere påløpt kr. 1 440 000 eks. mva vedr. parken (konsulent tjenester, opparbeidelse parkeringsplass Husbyjordet).

Med samme avsetning på 15 % for generelle og spesielle kostnader samt reserver som for parkeringskjelleren bør kontraktssummen med Skanska være under 24 millioner kroner.

Skanska AS har i sitt totalentreprisetilbud for parkeringskjelleren presentert en overslagspris for byparken (planforslag 1) på kr. 23 511 243,- eks. mva. I denne prisen er alle vannarrangementer i den opprinnelige planen for byparken fjernet.

Skanska mener at med videre bearbeiding av planen i en samspillsprosess er det mulig å få inn mindre vannarrangementer ved å redusere på andre tiltak innenfor kostnadsrammen.

Vurderinger

Det er viktig å være klar over at prisen fra Skanska omfatter hele byparken innenfor grensene som er angitt i kontrakten.

Arbeidsgruppa mener at det sammen med kulturhuset er hensiktsmessig å opparbeide bare de delene av byparken som ligger over parkeringskjellerne. Resterende deler av byparken opparbeides i forbindelse med utbygging av nabotomtene.

Dette vil medføre at prisen for den delen av byparken som opparbeides av Skanska i forbindelse med parkeringskjellerne og kulturhuset blir lavere enn kostnadsrammen. Resterende beløp settes av til senere utbygging av gjenstående deler av parken. Det anføres fra arkitekten følgende på de to ulike modellene til reduksjon av parken:

Planforslag 1 – alle vannelementer utgår:

Fordeler:

1. Stor kostnadsreduisering, da vannelementenes tekniske utstyr og driftsomkostninger er høye.
2. Større areal for grønt og mulighet for planting av flere trær.

Ulemper:

1. Parkens opprinnelige komposisjon og “sentrum” blir svakere, da vannelementene har vært sentrale elementer i parkens design.
2. Parkens opprinnelige identitet forsvinner.
3. Parkens generelle innhold blir redusert og det blir færre muligheter for aktiviteter i parken, så det må tenkes inn nye elementer, hvilket blir en mer kostnad.

Planforslag 3 – reduisering av vannelementer og antall utstyr

Fordeler:

1. Kostnadsreduisering av anleggssum og utgifter til drift, ved å ta ut vannbasseng med planter, utstyr og redusere størrelse på vannspeil og fonteneanlegg
2. Større areal for grønt og mulighet for planting av flere trær.

Ulemper:

1. Parkens komposisjon blir svakere, da parkens sentrale sone med vann ikke lengere er gjennomgående på tvers av parken.
2. Redusering av utstyr, (eks. lekeutstyr og benker) skaper en begrensning i forhold til hvor

Det har ikke vært mulig for Skanska og gitt pris på planforslag 3.

Det henvises til vedleggene for mer utfyllende opplysninger om alternativene.

Det presiseres at innenfor de knappe rammene på tid dette prosjektet nå har, ikke har vært mulig til en gjennomgang av alternativene 1 og 3 med de tidligere aktørene som har vært med på opprinnelige utformingen av parken.

Det er også svært viktig å være klar over at bestilling av prosjektering må skje innen 1. november 2013 hvis parkeringskjelleren skal være klart til åpningen av kulturhuset. Reguleringsplanarbeidet er satt i gang, men en kan i beste fall forvente en godkjent reguleringsplan i løpet av februar 2014.

Det er anledning for kommunen til å trekke seg fra avtalen innen 1. mars 2015, men det vil påføre kommunen kostnader som angitt ovenfor.

I løpet av reguleringsplanens behandlingsprosess vil en få en god pekepinn på om det er vanskeligheter med å få godkjent reguleringsplanen.

Bestiller ikke kommunen totalentreprisen innen 1. november 2013, vil en ikke bli ferdig til kulturhuset åpner.

Norconsult AS har etter oppdrag i fra Stjørdal kommune også denne gang kvalitetssikret overslagsprisene i fra Skanska AS. Konklusjonen i fra Norconsult AS er at prisene i all hovedsak er i samsvar med dagens prisnivå i markedet.

Det er uvisst om en ordinær anbudsprosess ville ha gitt lavere priser om kommunen hadde lagt det ut på anbud som et ordinært byggeprosjekt.

Rådmannen innstiller derfor på at kommunen aksepterer Skanska sitt totalentreprisetilbud.