



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		13.02.2014

Husbyjordet - løsning nedkjøringsramper og trapp/heis hus.

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Stjørdal kommune bestiller følgende opsjoner for gjennomføring:
 - Trapp/heis hus sør-vest.
 - Permanent østre rampe i Sandgata.
2. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre nødvendige avklaringer og inngå kontrakt med SKANSKA AS om bygging av trapp/heis hus og permanent nedkjøringsrampe øst i Sandgata (FT3 og FT4) i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.
3. Rådmannen gis fullmakt til å iverksette ekspropriasjon av nødvendig grunn i det tilfellet at det ikke oppnås frivillig avtale med grunneiere for området BFT4.

Vedlegg:

1. Tilbudsbrev i fra Skanska AS datert 31.01.2014
2. Svarbrev i fra Skanska AS datert 05.02.2014
3. Skisse i fra Norconsult AS, datert 13.01.2014
4. Tegning trappehus, datert 21.01.2014
5. Reguleringsplan Husbyjordet 12.08.2011

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 Sandgata - underjordisk parkeringsanlegg.

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

K-sak 100/13 – Husbyjordet – adkomstløsning til parkeringsanlegg og bypark.

Saksopplysninger

På grunnlag av saksopplysninger i sak 100/13 Husbyjordet – adkomstløsning til parkeringsanlegg og bypark, vedtok kommunestyret den 24. oktober 2013 følgende:

Vedtak i Kommunestyret 24.10.2013

Stjørdal kommune går ikke videre med Skanskas opsjon.

Kommunestyret ber formannskapet jobbe videre med parkeringsløsninger og nedkjøringsramper på Husbyjordet.

Med bakgrunn i dette vedtaket har arbeidsgruppa på nytt satt fokus på rampeparet (FT3 og FT4) øst i Sandgata iht. gjeldende reguleringsplan. Ved tidligere utredninger og kalkulasjoner i forbindelse med parkeringsanlegg og nedkjøringsramper (FT1 - 4) er det kalkulert med etablering av parkeringsplasser under nedkjøringsrampene. For å oppnå en redusert kostnad med bygging av rampene er disse parkeringsplassene nå tatt bort. Forslaget gjelder kun bygging av nedkjøringsramper, uten arealer under selve rampene. I tillegg er det medtatt kulvert til BFT4. Viser til vedlagt skisse i fra Norconsult AS, datert 13.01.2014.

For etablering av rampeparet øst i Sandgata kan det bli nødvendig med ekspropriasjon av nødvendig grunn dersom det ikke oppnås frivillig avtale med grunneiere (BFT4).

Parallelt med arbeidet med å finne en kostnadsbesparende utførelse av rampeparet i øst har Stjørdal kommune bedt Skanska AS om pris på midlertidig nedkjøringsrampe i fra Ole Vigs gate samt pris på trapp/heis hus for parkeringskjeller/kulturhus.

Skanska AS har på eget initiativ besluttet å gi en totalentreprise også på en omarbeidet løsning av østre rampe ned til parkeringskjelleren fra Sandgata. Tilbudet er basert på vedlagt skisse i fra Norconsult AS, datert 13.01.2014.

Kostnadene med både omarbeidet permanent løsning for østre rampepar, midlertidig rampe fra Ole Vigs gate og trapp/heis hus vil bli belyst i denne saken.

Skanska AS tilbyr følgende konstruksjoner i totalentreprise:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| • Midlertidig rampe fra Ole Vigs gt. | kr. 4 854 027,- eks. mva |
| • Trapp/heis hus sør – vest: | kr. 6 888 170,- eks. mva |
| • Permanent østre rampe i Sandgata | kr. 12 190 831,- eks. mva |
| • Permanent kulvert i Sandgata | kr. 929 148,- eks. mva |

Skanska AS har priset rampe med en kvalitet som de anser nødvendig for tilfredsstillende funksjon.

SKU aksepterer ikke en midlertidig adkomst over NFT1. Det er derfor priset en rampe som ikke berører hotelltomt (NFT1), dvs. at rampa har en sving inn i langveggen på parkeringshuset.

Trapp/heishus: tilbudet omfatter alle kostnader med vist løsning (vedlegg tegning trappehus).

Permanent østre rampe: bygges i henhold til gjeldende reguleringsplan. Kostnader med omlegging av eksisterende VA i Sandgata og reetablering av gate er inkludert i pristilbudet.

Permanent kulvert i Sandgata: prisen omfatter komplett ferdig kulvert (adkomst til BFT4).

Skanska AS har tilbudt følgende pris ved ulik utbyggingstakt:

		Separat utførelse	Alt 1 samlet utf.	Alt 2 samlet utf.	Alt 3 samlet utf.
01	Midlertidig rampe fra Ole Vigs gate	4 854 027,-	11 522 197,-		
02	Trapp/heis hus sør - vest	6 888 170,-			
03	Permanent østre rampe i Sandgata	12 190 831,-		17 862 051,-	18 744 742,-
	Permanent kulvert i Sandgata	929 148,-			

Alle priser er eks. mva.

I brev av 05.02.14 fra Skanska AS kreves det kr. 200 000,- eks. mva for risiko med setningsskader for de to nærmeste eneboligene (99/304 og 99/349) til nedkjøringsrampe FT4.

Oversikten viser at dersom Stjørdal kommune vedtar en samlet utbygging av trapp/heis hus og permanent østre rampe i Sandgata vil pristilbudet i fra Skanska AS bli (kr. 17 862 051,- + kr. 200 000,-) = kr. 18 062 051,-

Inklusive generelle, spesielle kostnader og reserver på 15 % gir dette en budsjettmessig prosjektkostnad på **kr. 20 771 360,-** eks. mva.

Vurdering

Kommunen har på et tidligere tidspunkt forpliktet seg til å bygge trapp/heis hus. Rådmannens vurdering er derfor at denne opsjonen må bestilles til utførelse. Det var forøvrig samme konklusjon som den politisk nedsatte arbeidsgruppen kom til i sin rapport.

Prisen for midlertidig rampeløsning fra Ole Vigs gate anses som svært høy, spesielt tatt i betraktning av at dette er en midlertidig løsning. På det tidspunkt at den midlertidige rampen har utspilt sin funksjon vil det tilkomme kostnader med riving og fjerning av rampen som kommer i tillegg til mottatt pris for etablering av rampen fra Skanska.

Prisen for den permanent nedkjøringsrampe i øst inkluderer detaljprosjektering og bygging av rampeløsningen, og anses som akseptabel. Alternativet til å utløse denne opsjonen for utførelse vil være å gå ut med en ny anbudsrunde både på prosjektering og utførelse. Dette er prosesser som både er kostbare og tidkrevende. På grunn av blant annet tidsaspektet i en slik prosess vil det bli nødvendig å bygge en midlertidig rampeløsning i påvente av en permanent løsning. Rådmannens vurdering er at hvis Stjørdal kommune skal gå ut med nye anbudsrunder på prosjektering og bygging, så må det være fordi vi har en tro på at kommunen totalt sett vil få en

bedre løsning enn den som er utredet så langt, eventuelt til en lavere pris. Rådmannens vurdering er at de totale kostnadene med nye anbudsrunder og etablering av midlertidig rampe vil overstige en eventuelt lavere pris på bygging av permanent rampeløsning. Rådmannen foreslår derfor at tilbudet fra Skanska aksepteres og at opsjonen med bygging av permanent rampe i øst bestilles til gjennomføring.

Permanent kulvert (Alt.1) til tomt BFT4 foreslås ikke bygd. Det er skissert en adkomst (Alt.2) til BFT4 via eiendom gnr. 99 bnr. 146 (Vennatrø Eiendom AS). Dette vil være en bedre funksjonell løsning, som også kan benyttes av naboeiendommen (Vennatrø). Stjørdal kommune har drøftet dette med Vennatrø Eiendom AS og grunneierne av BFT4. Begge parter er positive til denne løsningen. Viser til vedlagt skisse i fra Norconsult AS "Husbyjordet østre rampe" datert 13.01.2014.

Fremdrift:

Skanska AS skisserer følgende fremdriftsplan: Ved evt. byggestart 5. mai 2014 vil rampeløsning og trapp/heis hus ferdigstilles 1. september 2015. Uavhengig av hvilken rampeløsning som velges. Det kan være mulig å bli ferdig noe før for selve adkomsten til parkeringskjelleren. Skanska AS ønsker denne sluttdato for å kunne komplettere geararbeidene i en årstid som er best egnet for disse aktivitetene.

Slutning:

Omarbeidet løsning for ramper øst (FT3 og FT4) i Sandgata iht. gjeldende reguleringsplan søkes bygget. Det forberedes for senere tilknytning til eiendommen gnr.99 bnr.146. Dette vil da bli adkomsten til en evt. parkeringskjeller for området BFT4. Det bygges offentlig tilgjengelig trappe/heis hus i fra parkeringskjeller. Stjørdal kommune finansierer alle kostnader knyttet til prosjektet.

En forutsetning for at kontrakt kan inngås og arbeidene starter iht. til gitt fremdriftsplan er at det inngås avtale med grunneiere for området BFT4.

Rådmannen får fullmakt til å iverksette ekspropriasjon av nødvendig grunn i det tilfelle at det ikke oppnås frivillig avtale med grunneiere, BFT4.

Rådmannen anbefaler at Kommunestyret gir Rådmannen fullmakt til å gjøre de nødvendige avklaringer og inngå kontrakt med Skanska AS om bygging av trapp/heis hus og permanent nedkjøringsramper øst i Sandgata (FT3 og FT4). Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.