



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

426928 - Byparken Husbyjordet - bestilling opsjon

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Stjørdal kommune bestiller følgende opsjoner for gjennomføring:
 - Opsjon bypark
2. Stjørdal kommune bestiller ikke for gjennomføring:
 - Midlertidig park på «hotelltomta»
3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre nødvendige avklaringer og inngå kontrakt med Skanska AS om bygging av opsjon bypark i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. Hvis ikke forhandlingene fører frem må Rådmannen legge anbudet med bypark ut på ny anbudsrunde.

Vedlegg:

1. Revidert tilbudsbrev i fra Skanska AS datert 19.05.14
2. Presisering fra Skanska AS datert 20.05.14
3. Evalueringsrapport fra Norconsult AS, datert 22.05.14
4. Opprinnelig plantegning utførelse bypark, datert 22.11.10
5. Revidert plantegning utførelse bypark, datert 07.04.14

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. K-sak 15/14 - Husbyjordet - løsning nedkjøringsramper og trapp/heis hus.
2. K-sak 100/13 - Husbyjordet – adkomstløsning til parkeringsanlegg og bypark.
3. K-sak 69/13 - Husbyjordet - adkomstløsning til parkeringsanlegg.
4. K-sak 24/13 - Husbyjordet - Kjøreramper og kulvert under Sandgata - underjordisk parkeringsanlegg.
5. 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.

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.

Etter dette har Kommunestyret i K-sak 15/14 fattet vedtak om bygging av trapp/heis hus og permanent nedkjøringsrampe øst i Sandgata (FT3 og FT4) i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

Vurdering

I forbindelse med dette arbeidet er det foretatt endringer med nedkjøringene og det er viktig at byparken også tilpasses dette. I tillegg for å redusere kostnadene er det foretatt endringer som i all hovedsak går ut på byggetrinn 1 skal utføres i henhold til opprinnelige tegningene. Det betyr at hele arealet over parkeringsanlegget som bygges av kulturhuset opparbeides som bypark, se vedlegg 4, men at alle vannarrangementer kuttes ut. Det skal forberedes for at vannarrangementene kan bygges senere som opprinnelig planlagt. Eksisterende parkeringsplass på Husbyjordet vest for parken beholdes uforandret inntil byggetrinn 2 kommer til utførelse. Når byggetrinn 2 kan bygges avhenger av når «hotelltomta» og ev. andre næringsbygg på området kommer til utførelse.

Arbeidet med utarbeidelse av den reduserte byparken er utført av Skanskas landskapsarkitekt Nathaniel Behrends (Rambøll). I tillegg er SKU og kommunens representanter vært involvert, se vedlegg 3 evalueringsrapporten fra Norconsult AS. Det har kommet forslag til mindre endringer fra administrasjonen som kan tas inn i ett evt. kontraktsmøte med Skanska AS.

Norconsult AS har på vegne av Stjørdal kommune ført forhandlingene med Skanska AS og de har foretatt en evaluering av prosessen som omfatter:

- Endringene med byparken
- Sammenligning mot tidligere levert opsjonspriser
- Forhandlinger som har ført frem til de priser som nå legges frem.

I sin evaluering kommer følgende frem om posten for rigg og drift:

«Posten for rigg og drift er høy om en sammenligner med gjennomsnittstall fra opprinnelig tilbud. Skanska hevder dette skyldes at byggetiden blir forskjøvet i forhold til forutsetningene i det opprinnelige opsjonstilbudet. Det var da forutsatt å bygge parken slik at den skulle være ferdig samtidig med kulturhuset. Nå blir parken ferdig senest 1. november 2015. En slik forskyvning gir Skanska merkostnader med å opprettholde byggeplassen lengre enn forutsatt. Vi har ikke grunnlag for å vurdere beløpets størrelse.»

Videre omtales prosjekteringskostnadene på denne måten:

«Prosjekteringskostnadene er også økt betydelig samtidig som parken er blitt mindre. Skanska hevder dette skyldes omprosjektering i flere omganger. Det er riktig at det har vært mange runder med denne saken og flere omgjøringer av planene. I tillegg er prosjekteringsarbeid med den midlertidige parken nå kommet med.»

Til slutt om pris på el-kraft:

«Prisen for utendørs elkraft er økt mye samtidig som parken er blitt mindre. Skanska hevder dette skyldes at siden parken ikke ble bestilt samtidig med kulturhuset, er det nå nødvendig med eget elinntak, egne eltavler og styringsystemer. I tillegg har SKU bedt om ekstra utvendige strømuttak. Vi har ikke muligheter for å vurdere dette forholdet da vi ikke har hatt tilgang hverken til de opprinnelige enhetsprisene eller de nye enhetsprisene.»

Evalueringen viser at Norconsult ikke er fornøyd med svaret fra Skanska AS med postene for:

- Rigg og drift
- Prosjekteringskostnadene
- Pris for utendørs el-kraft

Etter dette leverte Skanska AS nytt tilbud datert 19.05.14, men fortsatt sitter vi igjen med ubesvarte spørsmål og vi har grunnet den knappe tiden ikke fått svar på disse spørsmålene.

Prisen på selve byparken er foreløpig på kr. 14.208.285,- eks. mva når den midlertidige parken er tatt ut. Tillegg for prisstigning (april 14 – høst 15), prosjekt- og byggelederkostnader, samt uforutsett settes til 13 %. Dette gir en foreløpig budsjettmessig prosjektkostnad på kr. 16.055.362,- eks. mva. Det må forutsettes at forhandlingene med Skanska gir reduksjon i denne prisen.

I økonomiplan for 2014 – 2017 er det satt av 27,0 mill.kr til opparbeidelse bypark og av dette er tilskudd, refusjoner og refusjoner satt til 11,4 mill.kr.

Rådmannen mener at forhandlingene med Skanska AS må fortsette for å oppnå enighet om de uavklarte punktene. Det er veldig viktig at opsjonsbildet beholdes som prisgrunnlag slik at dette blir bakgrunnen for valg av Skanska AS.

Hvis ikke forhandlingene fører frem må Rådmannen bryte forhandlingene med Skanska AS og legge ut ny anbudsforespørsel for ny bypark. Det vil medføre både forsinkelser og ekstrakostnader da kommunene er nødt til å tilpasse en del arbeider for å slutføre bygget. Det er imidlertid ikke til å komme utenom, at hvis ikke opsjonsprisen blir lagt til grunn, har Stjørdal kommune ikke juridisk grunnlag til å kontrahere Skanska AS for byparken.

Midlertid park på «hotelltomta»

Det mangles fortsatt svar på prisgrunnlaget for den midlertidige parken på «hotelltomta» hvor Norconsult AS mener at prisreduksjonen skal være større for rigg og drift. Prisen på den midlertidige parken slik den presenteres nå er på kr. 1 183 402,- eks. mva. I sitt anbud for opparbeidelse av kulturhuset skal Skanska AS sette tilbake dette området til den stand det var, det vil si ei tilsådd plen. Dette området benyttes i dag til riggområde.

Rådmannen mener at den midlertidige parken ikke kan bestilles nå. Dette skyldes i all hovedsak at dette ikke er en del av opsjonen. Det må også tillegges vekt at prisgrunnlaget er for lite opplyst fra Skanska AS. Det vil være i en juridisk gråsoner om dette kan betraktes som en del av opsjonen. Det vil være fullt mulig å opparbeide dette området etter at Skanska AS har forlatt riggområde og vurdere da hvilke kvaliteter området skal få.

Det kan også være en mulighet at tomte kan være solgt, eller det er flere interesser enn nå, slik at varighet på den midlertidige parken som tilbys nå blir veldig begrenset. Hvis Stjørdal kommune skal investere opptil 1,5 mill.kr på en midlertidig park må det forventes at denne blir værende i 5-10 år.