



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Husbyjordet - Opsjon parkering under bypark

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Stjørdal kommune bestiller følgende opsjoner for gjennomføring:
Opsjon på bygging av parkeringskjeller med vestre rampe under Husbyjordet
2. Rådmannen gis fullmakt til å legge frem forslag til reguleringsendring med utgangspunkt i vedlagt forslag til endring av parkeringskjeller med vestre rampe under Husbyjordet. Det er en forutsetning at det foreligger en godkjent reguleringsplan for Husbyjordet før kontrakt inngås med Skanska.
3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre nødvendige forhandlinger og legge frem forslag til kontrakt med Skanska AS for opsjon bygging parkeringskjeller med vestre rampe i tråd med utgangspunkt i foreslått endring av reguleringsplan for området. Hvis ikke forhandlingene fører frem vil det ikke lenger være aktuelt å benytte seg av opsjoner fra Skanska.
4. Finansiering av opsjon parkeringskjeller med rampe tas inn i behandlingen av økonomiplan for 2015 – 2018.
5. Rådmannen bes å legge frem en revidert plan- og kostnadsoppsett for opparbeidelse av den manglende del av opsjon bypark over parkeringskjeller. Dette for at den kan behandles innen opsjonsfristen 21.5.15 og tas inn i økonomiplan for 2016 – 2019.

Vedlegg:

1. Skissetegning - forslag til reguleringsendring parkeringskjeller med rampe – plantegning fra Norconsult AS datert 30.9.14
2. Skissetegning – forslag til reguleringsendring park - plantegning fra Norconsult AS datert 30.9.14
3. Skissetegning – kjøremønster i p-kjeller, plantegning fra Norconsult AS datert 30.9.14
4. Notat fra Norconsult AS datert 30.9.14

5. Opsjonspriser fra Skanska AS datert 13.08.13

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. K-sak 65/14 - Husbyjordet - bestilling Byparken
2. K-sak 15/14 - Husbyjordet - løsning nedkjøringsramper og trapp/heis hus.
3. K-sak 100/13 - Husbyjordet – adkomstløsning til parkeringsanlegg og bypark.
4. K-sak 69/13 - Husbyjordet - adkomstløsning til parkeringsanlegg.
5. K-sak 24/13 - Husbyjordet - Kjøreramper og kulvert under Sandgata - underjordisk parkeringsanlegg.
6. 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:

Vedtatt i Kommunestyret 24.10.2013

*Stjørdal kommune går ikke videre med Skanskas opsjon.
Kommunestyret ber formannskapet jobbe videre med parkeringsløsninger og nedkjøringsramper på Husbyjordet.*

Kommunestyret fattet vedtak i K-sak 15/14 om utløsning av opsjon for bygging av trapp/heis hus og permanent nedkjøringsrampe øst i Sandgata (FT3 og FT4) i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. I K-sak 65/14 ble det vedtatt å benytte opsjon for utbygging av parken.

Fristen for bestilling av siste del av opsjoner parkeringskjeller med vestre rampe og resterende del byparken går ut når Skanska har ferdigstilt og overlevert kontraktarbeidet med Kulturhuset den 21.5.15.

Vurdering

Nytt forslag parkeringskjeller med vestre rampe under Husbyjordet, med vurdering av utløsning av opsjon er utarbeidet av Norconsult AS i samarbeid med Skanska AS. I tillegg er SKU og kommunens representanter vært involvert, se vedlegg 4 i evalueringsrapporten fra Norconsult AS.

Norconsult AS har gjennomgått prisene i opsjonstilbudet datert 13.08.12 med Skanska AS og de har foretatt en evaluering av prosessen som omfatter:

- Bygging av parkeringskjeller med vestre rampe i henhold til opsjon gitt i kontrakt med Skanska AS om bygging av Kulturhuset
- Kostnadsoverslaget er basert på tidligere leverte opsjonspriser

Det presiseres at det ikke er ført forhandlinger og fremlagte priser er kostnadsoverslag basert på prisene fra opsjonen, og forutsetningene i videre forhandlinger er at disse benyttes. Administrasjonen og Norconsult AS har vurdert eks. reguleringsplan og utbyggingsløsning slik den er vedtatt i dag og følgende argument synes de vesentligste for forslaget til endring:

- Parkeringskjelleren under Sandgata med adkomst til Torgkvartalet må senkes til kote 5,95 for at Sandgata ikke skal komme for høyt i forhold til 1.etg i Torgkvartalet.
- Parkeringskjelleren i Torgkvartalet ligger på kote 6,95 som er 1 meter høyere enn de nye parkeringskjellerne.
- De er både teknisk vanskelige og kostbart å etablere adkomst til Torgkvartalets kjeller fordi en kommer i konflikt med eksisterende fundamenter og innkjøringen må flyttes fra eks. innkjøring der den er plassert i dag.

Det henvises i tillegg til flere punkt i vedlegg 4, se notat fra Norconsult AS

Nytt endringsforslag betyr at vestre rampe i Sandgata jfr. dagens reguleringsplan sløyfes og ny vestre rampe plasseres mellom BFT1 og BFT3 i forlengelsen av gata mellom disse to eiendommene med utkjøring mot Stokmoveien. Videre foreslås det å kutte ut utvidelse av parkeringskjelleren under Sandgata. Dermed kan de nye parkeringskjellerne høydeplasseres på samme nivå som parkeringskjelleren i kulturhuset uavhengig av høyden på Sandgata.

Innkjøringen til Torgkvartalets kjeller blir ikke berørt av de nye parkeringskjellerne verken i byggefasen eller i driftsfasen. Parken utvides til tilnærmet opprinnelig størrelse bortsett fra at det går bort et mindre parkareal der den nye rampa kommer.

Med utgangspunkt i Norconsult AS sitt notat og anbefalt løsning anser rådmannen følgende momenter som de mest fordelaktige:

- De nye parkeringskjellerne kan legges på samme nivå som kulturhusets parkeringskjeller. Det er en stor fordel både i byggefasen og i driftsfasen.
- Nytt forslag til vestre rampe er betydelig rimeligere enn opprinnelig forslag til utforming av vestre rampe.
- Samlet er denne utbyggingsløsningen betydelig rimeligere å bygge enn opprinnelig regulert løsning.

Trafikkforholdene vil også bli bedre nede i P-kjelleranlegget og gir større fleksibilitet med hensyn til hvor de andre eiendommenes p-kjellere kan «koble seg på» p-kjelleranlegget under Husbyjordet. Det vil også bli enkelt å lage en lettforståelig «ekstern skilting» (anvisning av retning til de enkelte P-kjellerdelene) i både Stokkanvegen / Sandgata (fra Øst) og Stokmovegen (fra Vest). Trafikkøkningen som en må regne med i gata mellom BFT1 og BFT3 vil tross alt bli beskjeden.

Følgende momenter anses som de viktigste ulempene med anbefalt løsning:

- Utbyggingen vil ta en liten del av parken (ca 200 m²) i vestre ende til nedkjøringsrampe.
- Anbefalt forslag vil innebære noe økt trafikk mellom BFT1 og BFT3.

Rådmannen mener at ulempen med å «ta» areal fra parken for å få den foreslåtte løsningen må anses som relativt liten, i og med at det ligger i en «arm» av parken, mellom BFT2 og BFT3. Rampeplasseringen her mener rådmannen også bidrar til en god «forståelse» av adkomsten, både til P-kjeller og faktisk også parken. Man vil kunne se for seg en oppstart av arbeidene etter

ferdigstillelsen av Kulturhuset, dvs. midten av september 2015. Ferdigstillelse vil da skje i slutten av 2016.

Kostnader og finansiering

I økonomiplan for 2014 – 2017 er det satt av 37,2 mill.kr til kjørerampe i Sandgata, 27,0 mill. kr til parken og 11,5 mill.kr til parkeringenanlegg husbyjordet. Dette blir til sammen 75,7 mill.kr.

I K-sak 15/14 om opsjon østre rampe ble det lagt frem følgende budsjett på kr. 20,7 mill.kr:
«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.**»

I K-sak 65/14 om opsjon på parken ble det lagt frem budsjett på 16,05 mill.kr
«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 byggeleder kostnader, samt uforutsett settes til 13 %. Dette gir en foreløpig budsjettmessig prosjektkostnad på kr. **16.055.362,- eks. mva.**»

Det gjenstår da 38,8 mill.kr av de totale 75,7 mill.kr med fradrag av de inngåtte avtalene med parken og østre nedkjøringsrampe.

Kalkylen i notatet fra Norconsult AS viser en total kostnad på 78,3 mill.kr ekskl. resterende del av opsjon bypark.

		Ny parkeringskjeller inkl rømningstrapp og vestre rampe
Areal		4 930 m2
Opprinnelig pris for alternativ 1 fra Skanska		76 699 239
Frادrag for østre ramper og trappe/heishus som nå bygges		-17 862 000
Vestre rampe		6 000 000
Tillegg for prisstigning og økt rigg antatt 5%		3 241 862
Sum overslag		68 079 101
Antatt prisstigning til byggestart høsten 2015	2,5 %	1 701 978
Antatt prisstigning i byggeperioden 12 mnd	1,5 %	1 021 187
Byggeherreadministrasjon	2,0 %	1 361 582
Byggelånsrenter 12 mnd	4,0 %	2 723 164
Reserver - uforutsette kostnader	5,0 %	3 403 955
Sum eks. mva		78 290 966
Antall parkeringsplasser		180
Pris pr. parkeringsplass eks. mva		434 950

Totalt har man da en underdekning på 78,3 mill.kr – 38,8 mill.kr = 40,19 mill.kr eks. mva som dekkes opp og tas inn i behandlingen av økonomiplan for 2015 – 2018.

For å realisere byggingen av vestre rampe og parkeringskjeller under Husbyjordet må investeringskostnadene forskutteres av Stjørdal kommune. Etter at detaljreguleringen av Husbyjordet inkludert øking av byggehøyder er gjennomført, og eiendommene rundt Husbyjordet er solgt vil kommunen få dekket store deler av disse investeringskostnadene. Det forutsettes at frikjøp av manglende parkeringsplasser jf parkeringsnorm for eiendommene BFT1, BFT3 og NFT1, og bruk av utbyggingsavtaler i forbindelse med utbygging av disse eiendommene brukes til å dekke de investeringkostnadene kommunen har forskuttert.

Resterende del av opsjon bypark er ikke medtatt i kalkylen da denne må bearbeides før den kan legges frem. Opparbeidelse av restenende del av byparken kan ikke skje før tidligst i 2016, etter at parkeringskjelleren er ferdigbygd.