



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Husbyjordet - parkeringskjeller - Utløsning av opsjon

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 gjøre nødvendige avklaringer og inngå kontrakt med Skanska AS om bygging av opsjon parkeringskjeller med vestre rampe hvis de nødvendige dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan vedtas. Det er en forutsetning at det foreligger en godkjent dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Husbyjordet før kontrakt inngås med Skanska Norge AS.
3. Det vises til PS 103/14(vedtak i kommunestyret 23.oktober 2014) hvor kostnader og finansiering ble redegjort for i forhold til en løsning til en total kostnad på 78,3 mill. Ny fremforhandlet løsning gir en total kostnad på 66 mill. Imidlertid vil en større del av arbeidet bli gjort i 2015 og dermed også mer av kostnadsbelastningen. Endelig finansiering i forhold kostnadsbelastningen i 2015 vil bli tatt inn som egen kommunestyresak i forbindelse med revidering av investeringsbudsjettet for 2015 som blir lagt frem til høsten.

Vedlegg:

1. Tilbudsbrev, presiseringer, betalingsplan og fremdriftsplan fra Skanska Norge AS datert 07.01.15
2. Notat fra Norconsult datert 08.01.15
3. Innstilling i plansak 7/15 «99/644 - Vikans Minde Vestre - bygging av parkeringskjeller under Husbyjordet - dispensasjonssøknader fra reguleringsplan» behandles 14.01.15
4. Skissetegning - forslag til reguleringsendring parkeringskjeller med rampe – plantegning fra Norconsult AS datert 30.9.14

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. K-sak 65/14 - Byparken Husbyjordet - bestilling opsjon
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

Vedtaket som ga administrasjon mandat i å jobbe videre med utløsning av siste opsjon fra Skanska Norge AS besto av følgende punkt.

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.

Etter dette vedtaket har det vært jobbet hektisk fra administrasjonen og det har vært ført flere forhandlingsmøter med Skanska Norge AS. Det var et meget tydelig signal fra kommunestyre at prisen måtte betydelig ned før man kunne inngå kontrakt.

Vurdering

Administrasjonen, Norconsult AS og Skanska Norge AS har således hatt flere møter hvor temaet har vært reduksjon i pris hvor mange alternative tekniske har vært vurdert. Prosjektet har vært gjennomgått grundig av arkitekter hvor det er funnet betydelige reduksjoner i bl.a avrenning av p-kjelleren og opptak av spunt med tanke på videresalg.

Samtidig som dette arbeidet har foregått er de reguleringsmessige forhold vært vurdert av byggesak med dispensasjoner i forholdt til gjeldende reguleringsplan. Det henvises her til innstilling i plansak 7/15 «99/644 - Vikans Minde Vestre - bygging av parkeringskjeller under Husbyjordet - dispensasjonssøknader fra reguleringsplan» behandles 14.01.15

I notatet fra Norconsult AS datert 07.01.15 presiseres de viktigste forholdene med en kontrakt med Skanska Norge AS:

- Tilbudet forutsetter bestilling senest fredag 23.januar 2015. Senere bestilling vil ha konsekvenser for pris og ferdigstillingstidspunkt. Bestilling 23.januar vil gi byggestart 16. februar 2015 og ferdigstilling 1. februar 2016.
- Utvendig og innvendig skilting samt trafikkskilting i gater er ikke medtatt i tilbudet.

- Anleggsbidrag for tekniske installasjoner og offentlige gebyrer er ikke medtatt i tilbudet.
- Eventuell gateleie betales av byggherren.
- Parkeringen på Husbyjordet må opphøre senest 01. februar 2015 eller etter nærmere avtale.
- Eventuelle konsekvenser som følge av ikke viste ledninger eller andre uforutsette hindringer i grunnen er ikke medtatt. Det er ikke utarbeidet miljørapport for området og Skanska tar derfor forbehold om mulig forurenset grunn og arkeologi.
- Skanska har forutsatt at offentlig EL og VA har tilstrekkelig kapasitet for prosjektet og at strøm leveres (føres frem til) hovedtavle uten kostnad for Skanska.
- Det forutsettes at Skanskas brakkerigg kan stå på tomten den står i dag i hele byggeperioden uten leiekostnader for Skanska. Leieforholdet for dette avtales direkte mellom Stjørdal kommune og Stjørdal Kulturutvikling AS.
- Det forutsettes en «framtidig betalingsplan» der innbetalingene sikres med bankgaranti/selvskyldnergaranti i stedet for innstående beløp.

Rådmannen vil her kommentere at Skanska Norge AS har i tillegg presisert følgene i sitt tilbudsbrev overfor kommunen følgende:

Skanska har gjennom en grundig prosess med Stjørdal kommune gått igjennom totalentreprisen i flere faser og mener uforutsette forhold er betydelig redusert i prosjektet.

Dette er viktig da uforutsettposten nå er redusert fra 3,3 mill.kr til 1,7 mill.kr i oppsettet fra Norconsult AS. Rådmannen vil også kommentere at betalingsplanen virker framtidig i forhold til betalingsplaner i andre lignende prosjekter. En enkel kredittsjekk viser imidlertid at Skanska er et selskap med god soliditet, har høy kredittverdighet og med en minimal konkursrisiko de nærmeste årene. Rådmannen har derfor ingen merknader til vedlagt betalingsplan. Det vil imidlertid bli stilt bankgaranti på innstående beløp.

	Overslag 02.10.14	Tilbud fra Skanska 17.11.14	Tilbud fra Skanska 07.01.15
Areal	4 930	4 930	4 930
Antall parkeringsplasser	180	167	166
Skanskas pris	68 079 101	66 946 527	62 943 183
Antatt prisstigning til byggestart høsten 2015	1 701 978	1 700 553	-
Antatt prisstigning i byggeperioden 12 mnd	1 021 187	1 020 332	-
Byggherreadministrasjon	1 361 582	1 360 443	1 300 000
Byggelånsrenter 12 mnd	2 723 164	2 720 885	-
Reserver - uforutsette kostnader	3 403 955	3 401 107	1 756 817
Sum eks. mva	78 290 966	77 149 847	66 000 000
Pris pr. m2 bruttoareal	15 881	15 649	13 387
Pris pr. parkeringsplass eks. mva	434 950	461 975	397 590

Norconsult AS skriver bl.a følgende om reduksjoner som er oppnådd:

«Når en tar med effekten av at prisene er faste uten prisstigning er pristilbudet fra Skanska 07.01.15 ca 7,8 millioner kroner (11 %) lavere enn kostnadsoverslaget av 2.10.14 og ca 6,7 millioner kroner (9 %) lavere enn tilbudet av 17.11.14. I tillegg kommer reduksjon av uforutsette kostnader og fjerning av byggelånsrenter.

Samlet er kostnadsoverslaget for utvidelsen av parkeringskjelleren basert på Skanskas siste tilbud nå 66 millioner kroner eks. mva. Dette er ca. 12 millioner kroner mindre enn overslaget som ble presentert for formannskapet og kommunestyret høsten 2014. Norconsult mener en etter forhandlingsrundene og arbeidet med kostnadsreducerende tiltak, har oppnådd en god pris fra Skanska. Spesielt viktig er det at prisen er fast uten indeksregulering. Reduksjonen i kroneverdi senhøsten 2014 vil sannsynligvis føre til mer prisstigning enn forutsatt på mange byggevarer»

En reduksjon i prisen på ca. 12 mill.kr som kommentert fra Norconsult AS gjør at Rådmannen mener Stjørdal kommune kan gå inn for dette prosjektet. Det kan betegnes som «en betydelig reduksjon» som det ble krevd i den forrige politiske behandlingen av saken.

Vedr. finansiering av p-kjeller henvises til PS 103/14 hvor kostnader og finansiering ble redegjort for i forhold til en løsning til en total kostnad på 78,3 mill. Ny fremforhandlet løsning gir en total kostnad på 66 mill. Imidlertid vil en større del av arbeidet bli gjort i 2015 og dermed også mer av kostnadsbelastningen. Endelig finansiering i forhold kostnadsbelastningen i 2015 vil bli tatt inn som egen kommunestyretsak i forbindelse med revidering av investeringsbudsjettet for 2015 som blir lagt frem til høsten. Inntil videre antar rådmann at beløpet dekkes innenfor den totale investeringsrammen til teknisk for 2015. Byggelånsrenter er med dagens rentesatser betydelig mindre enn først antatt og vil inngå i de utforutsatte kostander.

Rådmannen vil også måtte kommentere at hvis Stjørdal kommune ikke aksepterer tilbudet vil det nok gå lengre tid enn minimum ett år før ny parkeringskjeller er bygd, jfr. anslaget fra Norconsult AS. Det har tidligere vært nevnt i flere omganger den manglende prosjektleder-kompetansen i etat Teknisk Drift og vil nok her måtte beregne en forsinkelse til minimum 2 år.