



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ida Wigdel
Arkivsaksnr.: 21/1614

Arkiv:

SAKEN AVGJØRES AV: KOMMUNESTYRET

ORIENTERING - VIKERSUND SENTRUM NORD

Rådmannens innstilling

Prosjektleders rapportering tas til orientering.

Vedlegg:

Kart Trinn 1, Fase 1

Kart Trinn 1, Fase 2

Kortversjon

Infrastrukturprosjektet i Vikersund sentrum nord, fase 1, trinn 1 er ferdigstilt. Anlegget er overtatt av Modum kommune og sluttoppgjøret med entreprenør er avklart. Prosjektleder rapporterer her på kostnader og inntekter for prosjektet.

Bakgrunn

Det er lagt opp til en etappevis utbygging av infrastrukturen i Vikersund sentrum nord, hvorav Trinn 1 er delt i to faser. Fase 1 inkluderer alt som må gjøres for å skape en funksjonell infrastruktur rundt torg, gater og byggeområder fra Grandgata til og med pollen. Dette inkluderer også utfylling med ny turvei langs fjorden og midlertidig istandsetting av området nord for pollen med gress. I Fase 2 inngår veier og øvrig infrastruktur fra pollen og nordover i Trinn 1. Disse elementene kan vente til området bygges ut.

I K-sak 13/17 vedtok Kommunestyret at utbyggingen av torg, poll og infrastruktur for Vikersund sentrum nord Trinn 1, Fase 1, skulle utføres innenfor en kostnadsramme på 41,2 mill. kr inkl. mva. Det ble i K-sak 106/18 gitt en tilleggsbevilgning til prosjektet på kr 4,0 mill. kr inkl. mva.

Kontrakt ble inngått med Isachsen Anlegg AS (IA), og arbeidene startet i 2017. Anlegget er ferdigstilt og overtatt av Modum kommune. Sluttoppgjøret mellom kommunen og entreprenør er avklart. Prosjektleder rapporterer her på kostnader og inntekter for utbyggingen.

I tillegg til opprinnelig kontrakt ble det underveis inngått en tilleggsavtale med Isachsen. Det gjaldt fremføring av ny hovedvannledning og spillvannsledning mellom Vikersund sentrum Nord og pumpestasjon som ligger i sør. Det rapporteres ikke på tilleggsavtalen i saken.

Det ble til kommunestyremøtet den 22.03.2021 stilt spørsmål om mulige fremtidige inntekter for Modum kommune ved videre utbygging av området, samt hvilket handlingsrom kommunen har i den videre utviklingen av trinn 1, jf. vedtatte reguleringsplan. Rådmannen redegjør for dette i saken.

Saksopplysninger

Sluttfrist i kontrakten med IA for alle arbeider i Vikersund sentrum nord var 01.09.2018. Dette inkluderte at siste del av arbeidene ved Strandpromenaden, rundt Fjordbyen Atrium, ikke kunne ferdigstilles før bygget var ferdig.

Forsinket oppstart av Fjordbyen Atrium medførte at entreprenørens sluttarbeider ved bygget ble påført forsinkelser. Deler av arbeidene ble utsatt til våren 2019. Endelig overtagelse av arbeidene ble gjort 06.09.2019.

Underveis i prosjektet ble målebrev fra IA, som viser utførte mengder på kontraktsarbeidene lenge etterlyst av byggeleder, da de var forsinket i forhold til det som var avtalt. Det var underveis i prosjektet derfor ikke mulig å vite totalbeløpet kontraktsarbeidene ville ende på. Det samme gjaldt for tilleggsarbeider, hvor kommunen for mange av varslene ikke mottok størrelsen på kravet før under sluttoppgjøret. Etter målbrevene var mottatt var det flere avvik mellom entreprenørens beregninger og byggeleders kontroll. I tillegg til avvikene på mengder i kontrakten, mente kommunen at flere av tilleggskravene fra IA var uberettigede. Gjennom sluttforhandlinger med entreprenøren ble disse punktene gjennomgått, og kommunens synspunkt på flere av kravene som tidligere var avvist endret seg. Sluttoppgjøret ble avklart juni 2020.

Etter ferdigstillelsen av prosjektet ble det gjennomført forhandlinger med Vikersund utvikling (VU) vedrørende kostnader for arbeider kommunen mente utbyggingselskapet skulle dekke. Blant annet gjaldt dette fjernvarme, opparbeidelse av uteområder ved Fjordbyen Atrium og tilleggskrav fra Isachsen vedrørende økt arbeidsledelse på grunn av forsinket oppstart av Fjordbyen Atrium. Det ble inngått avtale med VU om kostnadsdekning av fjernvarme og opparbeidelse av uteområder, totalt kr 650 000.

I kommunens regnskapssystem er det ikke satt et skille mellom de ulike fasene av prosjektet. Dette innebærer at kostnader i forprosjekt og hovedprosjekt er ført på samme prosjektnummer, noe som kan medføre mindre unøyaktigheter i rapporteringen mellom de ulike fasene.

Kostnader

Det ble i K-sak 13/17 budsjettert med totalt kr 41,2 mill i kostnader for Trinn 1, Fase 1 av prosjektet.

Anbudspris	23 550 000
Utgraving, fjernvarme Felt A (Tilhører VU)	-1 450 000
Regulerbart arbeid etter timepriser i anbudet	-970 000
Andel ledningsnett til anleggslista 2018	-500 000
Anbudskostnad for prosjektet	20 630 000
Tillegg:	
Uforutsett, 20 %	4 120 000
Anleggsbidrag Midtnett	1 000 000
Interne arbeidstimer	1 000 000
Kjøp av grunn fra ROM eiendom as til torg og poll	2 850 000
Planlegging (2016)	3 800 000
Byggeledelse	1 000 000
SUM eks. mva.	34 400 000
Merverdiavgift	6 800 000
Kostnadsramme Trinn 1 Fase 1 inkl. mva	41 200 000

Oppstilling kostnader fra K-sak 13/17

Kontraktsarbeider

Avtalt kontraktssum med IA var kr 22,3 mill. eks. mva, hvorav kr 966 000 var antatt regningsarbeid. Totalt er det utbetalt kr 21,6 mill eks. mva for kontraktsarbeider til Isachsen AS. Spesifisert på sted/kapittel som følger:

Kap.	Tekst	Kontrakt	Godkjent av MK	Avvik
1	Forberedende tiltak og generelle kostnader	2 219 390,50	2 202 238,00	-17 152,50
2	Vikersundgata	2 631 033,59	3 041 592,12	410 558,53
3	Grandgata	779 057,00	645 228,50	-133 828,50
4	Holdeplass jernbane	1 274 671,11	993 315,04	-281 356,07
5	Veger, infra, torg og Poll	11 524 632,89	11 784 237,89	259 605,00
6	Opsjon grunnarbeider felt A, utgått	0,00	0,00	
7	Fjernvarme	201 554,00	254 813,30	53 259,30
10	Konstruksjoner, prosjektering	160 000,00	160 000,00	0,00
20	Konstruksjoner, bygging	2 544 549,00	2 544 549,00	0,00
		21 334 888,09	21 625 973,85	291 085,77

Av dette er det regnskapsmessig belastet ca. 10 % på tjenesten for vann, 10 % på tjenesten for avløp og resterende på tjeneste for sentrumsutvikling.

Underveis i prosjektet ble arbeidet med rekkverk og belysning i Pollen trukket ut av kontrakten med entreprenør, og tildelt Bergan Smie & Verksted. Endelig kostnad for arbeidene ble kr 865 000 eks mva.

Under sluttoppgjøret ble det avtalt at postene vedrørende vedlikeholdsskjøtsel skulle trekkes ut av kontrakten og faktureres Modum kommune direkte fra underentreprenør. Per d.d har det påløpt kr 146 000 for vedlikeholdsskjøtsel og det forventes en kostnad på kr 75 000 for skjøtsel som utføres i 2021. Totalt utgjør dette en kostnad på 221 000 eks mva.

Endringsanmodninger/tilleggsarbeider

Det kom inn totalt 102 endringsvarsler fra entreprenør i løpet av prosjektperioden. Totalt utbetalt til IA for tilleggsarbeider på hovedprosjektet er kr 6,8 mill eks mva, hvorav kr 180 000 er arbeider viderefakturert til Bane Nor. I tillegg har det påløpt kr 163 000 i byggekostnader til andre underveis i prosjektet.

Anleggsbidrag Midtnett

Kostnad for anleggsbidrag til Midtnett ble estimert til kr 1 000 000. Prosjektet er ved ferdigstilling belastet kr 468 000 for anleggsbidrag til Midtnett.

Interne arbeidstimer

Det ble estimert en kostnad på kr 1 000 000 for interne arbeidstimer. Prosjektet er ved ferdigstilling belastet kr 1,1 mill for interne arbeidstimer. Årsaken til avviket er at prosjektet har tatt lengre tid enn planlagt, og sluttoppgjøret ble mer krevende enn antatt.

Kjøp av grunn fra Bane nor

Estimert kostnad for kjøp av areal/grunn til torg og poll var kr 2 850 000, dette basert på vedtatte utbyggingsavtale. Endelig kjøpesum, beregnet av den eksakte størrelsen av arealet og justert i forhold til KPI ble kr 3,0 mill.

Planlegging og prosjektering

Detaljprosjektering av Modum kommunes forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen ble gjennomført i 2016. Kontraktssum var kr 3 800 000. Kostnaden ble medtatt i kostnadsrammen vedtatt i K-sak 13/17.

Utover dette var det ikke budsjettet med ytterligere midler til prosjektering. Prosjektet er totalt belastet kr 5,5 mill for prosjektering.

Årsaken til avviket er at det underveis i prosjektet har vært behov for ytterligere prosjektering grunnet mangler og endringer. Dette gjelder blant annet i forbindelse med endring av vei rundt fjordbyen Atrium, endringer på vann og avløp, elektro og fjernvarme.

Byggeledelse

Estimert kostnad for ekstern byggeledelse var kr 1 000 000. Totalt er prosjektet belastet kr 2,8 mill eks. mva for ekstern byggeledelse. Årsaken til avviket er at prosjektet har tatt lengre tid enn planlagt, og at sluttoppgjøret ble mer krevende enn antatt.

Merverdiavgift

Det var estimert kr 6 800 000 i merverdiavgift i Fase 1. Det har påløpt kr 8,3 mill. i mva.

Andre kostnader

Det har påløpt kr 85 000 eks. mva. for saksbehandling hos fylkesmannen, og kr 400 000 eks. mva for uavhengig kontroll i prosjektet.

Totalt har det påløpt kr 42,8 mill eks. mva i kostnader på prosjektet.

Inntekter

Det ble i K-sak 13/17 budsjettert med totalt kr 34 800 000 i inntekter for fase 1 og fase 2.

		Fase 1	Fase 2	SUM
Kollektivknutepunkt	Buskerud fylkeskommune, Statens vegvesen	4 800 000		4 800 000
Stasjonsområdet	Banenor	1 900 000		1 900 000
Anleggsbidrag	Vikersund utvikling as	8 000 000	5 000 000	13 000 000
Salg av eiendom	Vikersund utvikling as	4 200 000	2 700 000	6 900 000
Momskompensasjon		6 800 000	1 400 000	8 200 000
			SUM	34 800 000

Oppstilling inntekter fra K-sak 13/17

Kollektivknutepunkt

Det ble budsjettert med kr 4 800 000 i tilskudd til kollektivknutepunkt fra Buskerud fylkeskommune. Endelig avtalt beløp ble kr 4 100 000.

Stasjonsområdet

Det ble budsjettert med kr 1 900 000 i tilskudd fra Bane Nor i Fase 1, til arbeid utført på deres grunn, gnr 95 bnr 1. Basert på målebrev ble endelig avtalt beløp for arbeidene kr 1 250 000.

Anleggsbidrag

Det ble budsjettert med kr 8 000 000 i anleggsbidrag for Fase 1. Det er per d.d. fakturert kr 4,5 mill. til VU for anleggsbidrag gjeldende Fjordbyen Atrium.

Salg av eiendom

Det ble budsjettert med kr 4 200 000 fra salg av eiendom for Fase 1. Det er per d.d. ikke bokført inntekter for salg av eiendom i fase 1.

Momskompensasjon

Det var budsjettet kr 6 800 000 i momskompensasjon for Fase 1. Det er bokført kr 8,3 mill. i momskompensasjon på prosjektet.

Annet

Det er søkt om kr 300 000 i spillemidler til klatreanlegget «Bøygen» på området ved Pollen. Søknaden er godkjent og beløpet vil inntektsføres i 2021.

Det er viderefakturert kr 181 000 til Bane Nor og kr 650 000 til Vikersund Utvikling for forskutterte arbeider på deres grunn. I tillegg er IA fakturert kr 150 000 for garantiarbeider som er avtalt utført av kommunen selv.

Inkludert viderefakturerte kostnader er det totalt per 01.04.2021 bokført kr 10,8 mill. i inntekter på prosjektet.

Fremtidige inntekter

Til kommunestyremøtet den 22.03.2021 ble det stilt spørsmål om mulige fremtidige inntekter for Modum kommune ved videre utbygging av området.

Kommunestyret vedtok juni 2015 tre saker for Vikersund sentrum nord (sak 51, 52, 53/2015). Av avtaleverket som ble vedtatt fremgår det at Modum kommune i hele Trinn 1 skal selge areal til Vikersund utvikling for kr 6,9 mill. Prisene pr m² justeres med konsumprisindeksen (KPI) pr januar 2015 frem til betaling. Dersom Vikersund utvikling ikke bygger ut aktivt, har MK som grunneier mulighet til å selge eiendommene til andre. Dette er det sørget for ved tidsbegrensninger i opsjonsavtalen.

Det er beregnet utbygging av 13 000 kvadratmeter bolig (BRA-salgbart) i Trinn 1. Vikersund utvikling as skal betale kr 1000 + KPI i anleggsbidrag til kommunen ved salg av leiligheter, til sammen kr 13 mill. Fjordbyen Atrium har gitt et anleggsbidrag på kr 4,5 mill. Inntekt fra anleggsbidrag fra Vikersund utvikling as er beregnet til totalt kr 8 mill i Fase 1 og kr 5 mill i Fase 2.

En del av inntektene fra salg av grunn og anleggsbidrag kommer i Fase 2, antatt til sammen kr 7,7 mill.

Den økonomiske vellykketheten i infrastrukturprosjektet avhenger på bakgrunn av dette av at prosjektet sluttføres, da en stor andel av inntektene som skal finansiere infrastrukturen ikke realiseres før videre utbygging skjer.

Handlingsrom

Det ble til Kommunestyremøtet den 22.03.2021 stilt spørsmål om hvilket handlingsrom Modum kommune har i den videre utviklingen av trinn 1, jf. vedtatte reguleringsplan.

Det er per nå bygget 46 stk leiligheter i Fjordbyen Atrium, og planlagt 21 stykk leiligheter i neste bygg, Fjordbyen Brygge. Totalt er det planlagt 200 leiligheter på feltene opp til pumpestasjon som er detaljregulert. Rådmannen anslår utbyggingstakten til 12 -15 pr.

år siden byggestart og fram til siste leilighet er solgt, hvorav høyest i starten og lavere per nå. Rådmannen mener markedet ikke tåler en raskere utbygging med dagens befolkningsvekst i Modum.

Mulighetsstudie gjestebrygge

Det er lansert en ide om å bygge en handelsbrygge ved dagens dampbåtbrygge. Det arbeides mot å få realisert prosjektet i privat regi uten bruk av offentlige midler. Brygga kan påvirke områdets framtidige attraktivitet. Handelsbrygga er ikke tilknyttet infrastrukturprosjektet.

Undergang jernbane

Reguleringsplanen for området forutsetter etablering av en planfri krysning for gående og syklende skal bygges senest ved bygging av 100 nye boenheter innenfor felt A, B, C og D.

I dag er det bygget 46 leiligheter og med en antatt gjennomsnittlig utbyggingshastighet på 12 -15 leiligheter i året, må kryssingen etableres innen 3 til 4 år dvs. innen 2025.

Konklusjon

Kommunens inntekter fra salg av eiendom og anleggsbidrag vil komme i de neste byggefasene. Etterspørselen i boligmarkedet vil påvirke utbyggingshastigheten.

Prosjektleders rapport tas til orientering.