



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/15096-1
Saksbehandler Khuram Adil Rai

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	11.06.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	17.06.2026

Sluttrapport: Byhaven

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner at byggeregnskapet for prosjektene listet opp under lukkes med et sluttbeløp på kr 56.960.210 kroner inkl. mva.:

(6851702) Byhaven Park,
(6801805) Byhaven Kloakkpumpestasjon,
(6801815) Byhaven Servicebygg
(6851910) Uteservering, asfalt og lyspilarer

Dette innebærer et mindreforbruk på kr 39.790, - inkl. mva. i forhold til siste vedtatte økonomiramme. Beløpet benyttes til å redusere kommunen låneopptak.

Vedlegg

Uttalelse prosjektrengskap Byhaven park, kloakkpumpestasjon, servicebygg og uteservering
Sluttrapport 6801702, 6801805, 6801815 og 6851910 Byhaven

Sammendrag

Prosjektet er i økonomisystemet delt inn i fire underprosjekter som behandles samlet i denne sluttrapporten: (6851702) Byhaven Park, (6801805) Byhaven Kloakkpumpestasjon, (6801815) Byhaven Servicebygg og (6851910) Uteservering, asfalt og lyspilarer. Det er i siste vedtaket bevilget en total økonomisk bruttoramme for prosjektet på 57.000.000 kroner inkl. mva. Det endelige forbruket har endt på 56.960.210 kroner inkl. mva., altså et mindreforbruk i forhold til siste budsjettert ramme på kr 39.790, - inkl. mva. Prosjektet har vært skadelidende av flere faktorer som gjør at det har vært behov for å øke den økonomiske og tidsmessige rammen flere ganger. I denne sammenheng kan det nevnes blant annet utskiftning av nøkkelpersonell (prosjektleder) flere ganger, prosjektet vokste i omfang på grunn av tilleggselementer som var vanskelig å koordinere og covid-pandemi med tilhørende økte kostnader og usikkerhet rundt leveranse av produkter.

Fakta

Prosjektet «byhaven» er i økonomisystemet delt inn i fire underprosjekter med tilhørende prosjektnummeret, men behandles samlet sett i denne sluttrapporten.

- 6851702 Byhaven Park
- 6801805 Byhaven Kloakkpumpestasjon
- 6801815 Byhaven Servicebygg
- 6851910 Uteservering, asfalt og lyspilarer

Vedtak

<u>Dato</u>	<u>Sak nr.</u>	<u>Vedtak</u>																		
2016.12.12	16/154	Pkt. 10 i vedtaket: Rådmannen bes om å legge til grunn en kostnad for etablering av parken mellom biblioteket og Oddensenteret på kr 18 mill ekskl. moms. Dette tilsvarer den delen av havnekapitalmidlene som er bundet til å brukes i havneområdet.																		
2017.03.27	17/40	<p>Kommunestyret vedtar å bygge Byhaven, herunder området rundt Sorenskrivergården, ny brygge og undervarme, i henhold til detaljplan datert 10.02.2017.</p> <p>Kommunestyret vedtar en ny kostnadsramme for Byhaven på 31,2 mill kr eks mva, det vil si 39 mill kr inkl mva. I «Budsjett 2017 og Handlingsprogram 2017-2020» er det vedtatt 18 mill kr eks mva, det vil si 22,5 mill kr inkl mva. Økningen på 13,2 mill kr eks mva, det vil si 16,5 mill kr inkl mva, i forhold til vedtatt «Budsjett 2017 og Handlingsprogram 2017-2020» finansieres slik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,1 mill fra Havnekapital • 13,1 mill fra ubundet investeringsfond (salgsinntekter fra havneområdene) • 3,3 mill kr i mva kompensasjon 																		
2017.12.18.	Handlingsprogram: 2018-2021	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Prosjektnummer</th> <th>Navn</th> <th>Budsjett</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6851702</td> <td>Byhaven Park</td> <td>39.000.000, -</td> </tr> <tr> <td>6801805</td> <td>Kloakkpumpestasjon Byhaven</td> <td>3.500.000, -</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Omlegging vannledning</td> <td>500.000, -</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Totalt budsjett for prosjektene</td> <td>43.000.000, -</td> </tr> </tbody> </table>	Prosjektnummer	Navn	Budsjett	6851702	Byhaven Park	39.000.000, -	6801805	Kloakkpumpestasjon Byhaven	3.500.000, -		Omlegging vannledning	500.000, -	Totalt budsjett for prosjektene		43.000.000, -			
Prosjektnummer	Navn	Budsjett																		
6851702	Byhaven Park	39.000.000, -																		
6801805	Kloakkpumpestasjon Byhaven	3.500.000, -																		
	Omlegging vannledning	500.000, -																		
Totalt budsjett for prosjektene		43.000.000, -																		
2019.10.29	Handlingsprogram: 2020-2023	<p>Legger til to underprosjekter:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prosjektnummer</th> <th>Navn</th> <th>Budsjett</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6801815</td> <td>Byhaven Servicebygg</td> <td>1.350.000, -</td> </tr> <tr> <td>6851910</td> <td>Uteservering, asfaltering av grusganger, lyspilarer</td> <td>866.000, -</td> </tr> </tbody> </table> <p>Samlet økonomiske ramme økes til 45.216.000 kroner inkl. mva.</p>	Prosjektnummer	Navn	Budsjett	6801815	Byhaven Servicebygg	1.350.000, -	6851910	Uteservering, asfaltering av grusganger, lyspilarer	866.000, -									
Prosjektnummer	Navn	Budsjett																		
6801815	Byhaven Servicebygg	1.350.000, -																		
6851910	Uteservering, asfaltering av grusganger, lyspilarer	866.000, -																		
	Handlingsprogram: 2021-2024	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Prosjektnummer</th> <th>Navn</th> <th>Budsjett</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6851702</td> <td>Byhaven Park</td> <td>46.300.000, -</td> </tr> <tr> <td>6801805</td> <td>Kloakkpumpestasjon Byhaven</td> <td>3.000.000, -</td> </tr> <tr> <td>6801815</td> <td>Byhaven Servicebygg</td> <td>1.350.000, -</td> </tr> <tr> <td>6851910</td> <td>Uteservering, asfaltering av grusganger, lyspilarer</td> <td>866.000, -</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Totalt budsjett for alle prosjektene</td> <td>51.516.000, -</td> </tr> </tbody> </table>	Prosjektnummer	Navn	Budsjett	6851702	Byhaven Park	46.300.000, -	6801805	Kloakkpumpestasjon Byhaven	3.000.000, -	6801815	Byhaven Servicebygg	1.350.000, -	6851910	Uteservering, asfaltering av grusganger, lyspilarer	866.000, -	Totalt budsjett for alle prosjektene		51.516.000, -
Prosjektnummer	Navn	Budsjett																		
6851702	Byhaven Park	46.300.000, -																		
6801805	Kloakkpumpestasjon Byhaven	3.000.000, -																		
6801815	Byhaven Servicebygg	1.350.000, -																		
6851910	Uteservering, asfaltering av grusganger, lyspilarer	866.000, -																		
Totalt budsjett for alle prosjektene		51.516.000, -																		
2021.12.07	21/143	Grimstad kommune øker budsjettrammen på Byhaven med 5,5 mill. kr. Dette gir et nytt totalt budsjett på 57 mill. kr.																		

Kostnader

Det er til samlet sett bevilget en total økonomisk bruttoramme for prosjektet på 57.000.000 kroner inkl. mva. Prosjektets totale kostnader er blitt 56.960.210 kroner inkl. mva.

Omfang og kvalitet

Prosjektet består totalt av fire ulike prosjekter og andre tilpassinger.

- 6851702: Byhaven Park

Etableres som en grønn park med byløperen som hoved gang-akse gjennom parken og «bryggesleng» langs havnepromenaden. I tillegg kommer «svaberget» som etableres av steinblokker på brygga, gressplener, mange rosebed og noen staudebed. Det plantes nye trær og foran hovedinngangen til biblioteket etableres en «skog» av klatreroser på søyler. Av aktivitetstilbud skal det etableres parkouranlegg og petanquebane. Eksisterende lekeplass foran Sorensskrivergården utvides noe, og det plasseres ut 5 lekedyr i stein i gressområdet ved parkouranlegget.

- 6801805: Kloakkpumpestasjon Byhaven

Dagens pumpestasjon ligger innenfor det fremtidige veiarealet. Pumpestasjonen kan derfor ikke ligge der den er plassert nå. Ny pumpestasjon må derfor bygges før Byhaven gjøres ferdig i dette området.

- 6801815: Byhaven Servicebygg

Servicebygg skal inneholde tekniske installasjoner i parken, undervarme til byløper, fontene, vann og strøm til brygger og hageanlegg.

- 6851910: Uteservering, asfaltering av grusganger og lyspilarer

Tilleggsvedtak. Tilrettelegging for at biblioteket skulle få en uteservering, endring av grusganger til asfalterte ganger for å bedre drift og oppgradering av lyspilarer.

I tillegg måtte nedgravde avfallsstasjoner innarbeides i planene, samt rør og kabler omprosjekteres for å tilpasses rehabiliteringen av småbåthavnen. Som en del av arbeidet med servicebygget ønsket byggtjenesten at SD-anlegget skulle samkjøres med biblioteket. Servicebygget ble også utredet for å mulig koble til en fremtidig isbane.

Tid

Vedtaket om å bygge Byhaven ble fattet 10.02.2017, med påfølgende planlegging. Byggearbeidene startet i 2018. I tiden etter ble det vedtatt flere tilleggsprosjekter og alle prosjektene ble ferdigstilt 01.04.2023.

Gjennomføringsmodell:

Prosjekt Byhaven ble gjennomført som en totalentreprise. Tilleggsprosjektene ble løst med endringsmeldinger på hovedentreprise, mindre entrepriser og rammeavtaler.

Vurderinger:

Prosjektet er gjennomført med et mindreforbruk på kr. 39.790, - inkl. mva. sammenliknet med siste vedtak. I dette vedtaket har kommunestyret ytret at de er «kritisk til de store budsjettoverskridelsene i bygging av Byhaven».

Det har vært tre forskjellige prosjektledere involvert fra kommunen, hvor nåværende prosjektleder tiltrådte i september 2021. Det vurderes at utskifting av nøkkelpersonell kan være utfordrende og har potensielt bidratt til at prosjektet ikke har klart å overholde de vedtatte rammene.

Prosjektet var opprinnelig planlagt gjennomført som en totalentreprise, men etter responsen fra markedet ble dette endret og det ble valgt en modell med flere sidestilte leverandører. Dette økte byggherrens (kommunens) risiko knyttet til ansvaret for grensesnittet mellom fagområder og leverandører, og det er usikkert om denne risikoen er fullt ut hensyntatt i usikkerhetsavsetningene. Det vurderes at dette også kan ha vært en medvirkende årsak til at økonomisk ramme ikke var mulig å holde.

I tillegg har prosjektet gradvis økt i omfang, noe som kan innebære større risiko for at løsninger i grensesnittet for nye tilførte elementer kan føre til behov for tilpasninger og ombygginger som ikke er tatt høyde for i kalkyler, slike ringvirkninger kan i mange tilfeller vise seg å være vanskelige å fange opp med en gang.

Covid-pandemien har sannsynligvis også påvirket prosjektets tidsbruk og kostnader.

Prosjektet vurderes å ha levert det avklart omfanget og kvalitet iht. bestillingene og endringene underveis.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret godkjenner at byggeregnskapet for prosjektene listet opp under lukkes med et sluttbeløp på kr 56.960.210 kroner inkl. mva.:

(6851702) Byhaven Park,
(6801805) Byhaven Kloakkpumpestasjon,
(6801815) Byhaven Servicebygg
(6851910) Uteservering, asfalt og lyspilarer

Dette innebærer et mindreforbruk på kr 39.790, - inkl. mva. i forhold til siste vedtatte økonomiramme. Beløpet benyttes til å redusere kommunen låneoptak.