



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/18989-1
Saksbehandler Khuram Adil Rai

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	30.01.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	28.01.2025
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	03.12.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	06.02.2025
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	28.01.2025

Tomter Holvika, status og finansiering for ferdigstillelse

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektør anbefaler at opparbeidelse av 3 tomter i Holvika på kommunens tomt 200/5 ferdigstilles med følgende forutsetninger:

1. Ansvar og kostnadsfordeling iht. avtalen som er fremforhandlet imellom prosjektet og entreprenør.
2. Avslutning av grunnarbeider mot tilgrensende naboeiendommer gjennomføres iht. vurderingene som er gjort i denne saken. Sikring for kjøretøy langs vei opp til tomt og sikring på topp av mur mot eiendom 3/100 er vurdert som innenfor krav og det gjøres ikke tiltak for å øke sikringen.
3. Prosjektets økonomiske ramme økes med 835.000kr inkl. mva fra 11.050.000 kr inkl. mva til 11.885.000kr. inkl. mva. Dette finansieres gjennom økt låneopptak.
4. Prosjektets tidsramme settes til ferdigstillelse innen andre kvartal 2025.

Vedlegg

Økt finansiering for tre tomter i Holvika

Vedtak KS, 11102022, Sak 22/130, Økt finansiering for tre tomter i Holvika

Sammendrag

Denne saken er avgrenset til ferdigstillelse av den tekniske opparbeidelsen av tomtene og tar ikke for seg videre gang vedr. salg til brukere.

Ferdigattest for tomtene ble mottatt i slutten av oktober 2022, og prosjektet gikk mot ferdigstillelse. Februar 2023 ble det meldt til kommunen av grunneier (200/238) om utrasing av grus ved muren i grensen mellom kommunens eiendom og garasjen til grunneier. Etter flere undersøkelser ble det konstatert at muren hadde beveg seg og sprekt opp.

For å få en oversikt over bevegelsene/setningene på muren ble det gjennomført en serie med målinger i perioden 12.05.2023 til og med 18.08.2023. Det ble ikke registrert noen bevegelser av betydning i denne perioden. Med den innsikten så ble det i løpet av høsten 2023 og våren 2024 arbeidet med å finne frem til en løsning som er trygg og tilbakefører utrast areal rundt garasjen til eiendom 200/238. I løpet av høsten 2024 har kommunen og entreprenør forhandlet om ansvaret og det er oppnådd en enighet.

Entreprenøren påtar seg kostnader med å fjerne eksisterende mur og oppsetting av ny mur. Ny mur mot eiendom 200/238 må prosjekteres og disse kostnadene dekkes av Grimstad kommune. Fjellet bak eksisterende mur er sikret med bolter. Ny løsning innebærer at deler av fjellet blir stående i dagen og det må dermed sikres mot ras av småstein. Grimstad kommune bekoster ekstra fjellsikring. Eksisterende mur og fyllmasser, som ikke blir gjenbrukt på stedet, fjernes av entreprenør. Dette arbeidet bekostes av entreprenøren og de står fritt til eventuell videre gjenbruk av disse massene.

I tillegg til dette er det behov for opparbeidelse og avslutninger av kommunens tomt mot tilgrensende naboer.

Prosjektet kan fullføres innen 2. kvartal 2025 dersom prosjektets økonomiske ramme økes med 840.000kr inkl. mva.

Fakta

Bakgrunn og avgrensing

Det ble i sak 21/86 i september 2021 vedtatt å igangsette opparbeidelse av 3 tomter i Holvika på kommunens tomt 200/5 (se figur 1, Kartutklipp). Formålet var salg av tomter til tre ungdommer, som mottar tjenester fra enhet for Habilitering, som skulle bygge hver sin enebolig.

Videre er denne saken avgrenset til ferdigstillelse av den tekniske opparbeidelsen av tomtene og tar ikke for seg videre gang vedr. salg til brukere.

Utfordringer underveis

I saksforløpet før prosjektet ble iverksatt og underveis i prosjektet har kommunedirektøren understreket risikoen tilknyttet prosjektet, dette er oppsummert i faktadelen i sak 130/22 (vedlagt) og repeteres derfor ikke i denne saken. I sak 130/22 har kommunestyret vedtatt «*en økning av budsjettet på 1,1 mill. kr. til en ny ramme på 11.050 mill. kr. Ny ferdigstillelse settes foreløpig til begynnelsen av desember 2022. I salgskontrakten skal det legges inn en forkjøpsrett for kommunen på 25 år basert på indeksregulert kostpris. Forkjøpsrett tinglyses.*»

Ferdigattest for tomtene ble mottatt i slutten av oktober 2022, og prosjektet gikk mot ferdigstillelse. Februar 2023 ble det meldt til kommunen av grunneier (200/238) om utrasing av grus ved muren i grensen mellom kommunens eiendom og garasjen til grunneier. Dette så først ut som helt normal påvirkning av vinteren. Sitasjonen utviklet seg gradvis og etter flere undersøkelser ble det konstatert at muren hadde beveg seg og sprekt opp. Sikkerheten i området ble prioritert og det ble besluttet å sperre av tomten og gjøre nærmere vurderinger.



Figur 1: Kartutklipp

Reklamasjon og oppfølging mot kontraktspart

Kommunen reklamerte på arbeidet med prosjektering og oppsetting av mur mot entreprenør. For å få en oversikt over bevegelsene/setningene på muren gjennomførte entreprenøren en serie med målinger i perioden 12.05.2023 til og med 18.08.2023. Det ble ikke registrert noen bevegelser av betydning i denne perioden.

Med den innsikten så ble det i løpet av høsten 2023 og våren 2024 arbeidet med å finne frem til en løsning som vil trygge byggetomten og tilbakefører utrast areal rundt garasjen til eiendom 20/238.

I løpet av høsten 2024 har kommunen og entreprenør forhandlet om ansvaret og det er oppnådd en enighet. Entreprenøren påtar seg kostnader med å fjerne eksisterende mur og oppsetting av ny mur. Ny mur mot eiendom 200/238 må prosjekteres og disse kostnadene dekkes av Grimstad kommune. Fjellet bak eksisterende mur er sikret med bolter. Ny løsning innebærer at deler av fjellet blir stående i dagen og det må dermed sikres mot ras av småstein. Grimstad kommune bekoster ekstra fjellsikring. Eksisterende mur og fyllmasser, som ikke blir gjenbrukt på stedet, fjernes av entreprenør. Dette arbeidet bekostes av entreprenøren og de står fritt til eventuell videre gjenbruk av disse massene.

Opparbeidelse og avslutninger av kommunens tomt mot tilgrensende naboer

20.09.2023 ble det avholdt en befaring med grunneier i 3/100 og 200/238, grunneier av 82/60 var ikke tilgjengelig. Før dette har det vært sporadisk dialog med naboer etter behov. Hensikten med befaringen var å orientere om status vedr. mur som hadde vært i bevegelse og kartlegge naboenes forventninger til ferdigstilling av grunnarbeider i grensen mellom dem og kommunens tomt. Det er også kommunisert at kommunen ønsker å utføre alle resterende arbeider samlet, og derfor vil først prioritere å finne en løsning for mur mot 200/238. Etter befaringen er naboer jevning orientert om status.

Kommunedirektør har bestilt innmåling av tomtene som viser at flere av tilstøtende tomter er avkortet noe. Prosjektering av "sprengningslinjen" er lagt nær eiendomsgrensen for å møte ønsket om stor utnyttelse av de nye tomtene. Fjellets beskaffenhet har vært dårligere enn først antatt og til tross for tiltak har fjellet sluppet lenger inn enn planlagt.

- Eiendom 200/1792 er avkortet med ca. 4,5 kvm.
- Eiendom 82/60 er avkortet med ca. 13,8 kvm.
- Eiendom 3/100 er avkortet med ca. 26,4 kvm.

Økonomi og kostnader

Det er per i dag svært begrensede økonomiske midler igjen ifra sist vedtatt kostnadsramme. Det er også medgått betydelig antall timer til å håndtere reklamasjonssaken, oppfølging av naboer etc.

Kommunedirektøren har innhentet priser som en del av underlaget for å kunne vurdere hvilke tiltak som bør gjennomføres slik at prosjektet kan ferdigstilles. Prisene er spesifisert i tabellen nedenfor.

Forklaring	Vurdert omfang			
	Sum eks. mva		Sum inkl. mva	
Generelt				
1. Oppmåling og tinglysning	kr	24 000	kr	30 000
2. Økt sikring for kjøretøy langs vei opp til tomt	kr	200 000	kr	250 000
Eiendom 200/1792				
3. Opprydding, mur og flettverksgjerde	kr	59 450	kr	74 313
Eiendom 200/238				
4. Prosjektering av mur	kr	150 000	kr	187 500
5. Fjellsikring	kr	150 000	kr	187 500
6. Utbedring av asfalt, kommunens andel.	kr	10 000	kr	12 500
7. Fjerne eksisterende mur og masser	kr	-	Reklamasjon	
8. Etablering av ny løsning for mur	kr	-	Reklamasjon	
9. Bortkjøring av overskuddsmasser og materiell	kr	-	Reklamasjon	
Eiendom 82/60				
10. Avslutning av mur ved brannhydrant og etablering av sluk	kr	91 304	kr	114 130
11. Asfaltering tursti til ca 2 meter over toppen	kr	20 000	kr	25 000
Eiendom 3/100				
12 Forhøyet og forsterket sikring	kr	100 000	kr	125 000

Tabell 1: Innhentet priser

Under legges det til kommentarer tilknyttet de punktene som det vurderes har behov for en forklaring:

- De punktene som er merket «reklamasjon» dekkes av entreprenøren.
- Punkt 2: Gjelder veien opp til tomtene.

Det er mottatt kommentar om hvorvidt dette er en sikker nok løsning mot mulig kollisjon og fall av kjøretøy, se bilde under. Det er innhentet en vurdering for hvordan sikkerheten kan økes med en tilhørende pris. Det er ikke mulig å etablere et autovern eller en støpt fender mellom vei og fortau, da fortauet er smalt. Løsningen er å erstatte eksisterende gjerde med en glidestøpt ellipse, med nytt gjerde på toppen.



Figur 2: bilde av sikring langs vei opp til tomten.

- Punkt 12: Gjelder sikring på toppen av mur mot nabo 3/100.
Det er mottatt kommentar om hvorvidt dette er en sikker nok løsning for høydeforskjellen. Bekymringen har vært tilknyttet at det renner masser som legger seg på toppen av muren, som gjør den effektive høyden på gjerdet lavere enn kravet. Det samme gjelder ved snøfall. Det er innhentet en vurdering for hvordan sikkerheten kan økes med en tilhørende pris. Entreprenør har foretatt befarings og konstatert at det allerede i dag et godt etablert vegetasjonsdekket i skråningen og at erosjonssikring ikke har noe for seg. Det er helle ikke registrert noen masse som ligger over topp mur, men det er registrert vegetasjon som vokser opp langs med gjerdet. Gjerdet kan oppleves lavt da stigningen bak gjerdet er så bratt. For å øke sikkerheten ytterligere kan gjerdet forhøyes. I så fall kan det etableres sterkere sikringsgjerde på den nederste dele, i tilfelle det skulle trille ned noe masse.



Figur 3: bilde av sikring på topp av mur mot nabo 3/100

Vurderinger:

Det oppleves at entreprenøren har vært løsningsorientert og tatt et ryddig ansvar for sin del av reklamasjonssaken. Det er oppnådd en ansvars- og kostnadsfordelingen som vurderes riktig.

Generelle kostnader

Nødvendige oppmåling, grensejusteringer og tinglysninger bør gjennomføres.

Tidligere er det gjort en vurdering i prosjektet at en forhøyet fortauskant skulle være tilstrekkelige sikring for kjøretøy. Denne kan miste sin effekt i snøvær. Det er gjennomført en vurdering av kravet, og det kommer frem at dette er en privat vei uten formelle krav til ytterligere sikring. Det er mulig å øke sikkerheten ved å etablere glidestøpt ellipse, med gjerde på toppen.

Eiendom 200/1792

Det vurderes som rimelig at kommunen avslutter grensen mot naboeiendom på en ryddig måte. Det anbefales derfor at kommunen etablerer en mur i grensen for å ta opp høydeforskjellen mellom tomtene på en god måte. Det etableres flettverksgjerde på toppen av muren for tydelig og fysisk avgrensning mellom tomtene. Det gjøres en grensejustering mellom eiendommene. I denne prosessen kan det være rom for å kompensere for deler av tapt areal ved utspregning. Hvis dette kan gjøres uten å forringe planen for de nye tomtene, og uten at dette kommer i konflikt med

reguleringsplaner etc. vurderes dette som hensiktsmessig.

Eiendom 200/238

Det vurderes fornuftig og betryggende at entreprenør har sett helt nytt på løsningen, og foreslått noe helt annet enn en variant av løsningen med stable-mur som allerede har sviktet to ganger. Den nye løsning består av støpt mur som forankres i fjellet og er i større grad liknende løsningen som er etablert mot eiendom 82/60 og 3/100. Disse to murene har vist seg å være stabile. Det vurderes også fornuftig at denne muren plasseres slik at sikring etableres i tomtegrensen og at eiendommen dermed får tilbakeført arealet som er utilsiktet rast ut ved sprengning. Det er også avklart at entreprenør prosjekterer tilstrekkelig god løsning for håndtering av overvann og dreisvann. Det forventes at arbeidene vil føre til ytterligere skader på asfaltert vei opp til bolig på eiendommen, og derfor fornuftig at ødelagt asfalt repareres/re-asfalteres til slutt. Det vurderes ikke urimelig at kommunen dekker en andel for utbedring av asfalteringen.

Ansvarsforhold for vedlikehold og snøfjerning blir som normalt, hver grunneier har ansvar for sin egen tomt, men ansvar for vedlikehold av gjerde tinglyses til kommunens eiendom.

Eiendom 82/60

For å stoppe utrasing av masser vurderes det fornuftig at støpt mur forlenges og lukkes mot stablemuren i et 90-gradershjørne. Kvadratmeterprisen på muren er forholdsvis høy, men det vurderes som ok da det er vel kjent at riggekostnader etc. er relativt sett svært høye for en liten jobb. Når denne muren lukkes, må det etableres sluk for avledning av overvann. Dette er også fordyrende, men vurderes som nødvendig for å unngå fremtidige overvannsproblemer.

Det er avklart med grunneier at kommunen ikke erstatter noe for tapt areal som følge av utrasing ved sprengning. Grunneier ønsker ikke å justere tomtegrensen, men vil ikke påta seg ansvar for flettverksgjerde som er etablert på deres grunn.

Det vurderes rettferdig at ansvar for flettverksgjerde tinglyses kommunens eiendom.

Eiendom 3/100

Prosjektet har innhentet vurdering av sikring på toppen av mur mellom eiendommene. Gjerdet er tilstrekkelig ut ifra regler. Det er mulig å øke sikkerheten utover kravene i regelverket. Det er også kjent problem at ved snøfall kan gjerder miste sin effekt, dette er ikke særegent for det konkrete tilfellet.

Det gjøres en grensejustering av eiendommen som samsvarer med ny mur. Ansvar for vedlikehold av mur og flettverksgjerdet tinglyses på kommunens eiendom.

Prosjektets føringer og toleranser:

Under defineres prosjektet gjennom styringsparametere for prosjektet (Kostnad, tid, usikkerhet, gevinster, omfang og kvalitet):

- Kostnad

Det er tilnærmet ikke noen gjenstående økonomiske midler fra den opprinnelige rammen på 11.050.000kr inkl. mva.

I tillegg til de innhentede prisene estimeres byggherrekostnader inkludert interne timer til 10% av samlede estimerte kostnader og en risikoavsetning bør settes til 20% av den totale summen.

Ta tabellen under oppgis anbefalt omfang med tilhørende total sum.

Forklaring	Vurdert omfang				Anbefalt omfang	
	Sum eks. mva		Sum inkl. mva		Sum inkl. mva	
Generelt						
1. Oppmåling og tinglysning	kr	24 000	kr	30 000	kr	30 000
2. Økt sikring for kjøretøy langs vei opp til tomt	kr	200 000	kr	250 000	Gjennomføres ikke	
Eiendom 200/1792						
3. Opprydding, mur og flettverksgjerde	kr	59 450	kr	74 313	kr	74 313
Eiendom 200/238						
4. Prosjektering av mur	kr	150 000	kr	187 500	kr	187 500
5. Fjellsikring	kr	150 000	kr	187 500	kr	187 500
6. Utbedring av asfalt, kommunens andel.	kr	10 000	kr	12 500	kr	12 500
7. Fjerne eksisterende mur og masser	kr	-	Reklamasjon		Reklamasjon	
8. Etablering av ny løsning for mur	kr	-	Reklamasjon		Reklamasjon	
9. Bortkjøring av overskuddsmasser og materiell	kr	-	Reklamasjon		Reklamasjon	
Eiendom 82/60						
10. Avslutning av mur ved brannhydrant og etablering av sluk	kr	91 304	kr	114 130	kr	114 130
11. Asfaltering tursti til ca 2 meter over toppen	kr	20 000	kr	25 000	kr	25 000
Eiendom 3/100						
12 Forhøyet og forsterket sikring	kr	100 000	kr	125 000	kr	-
					kr	-
Sum alle poster					kr	630 943
Byggherrekostnader (10%)					kr	63 094
Sum inkl. byggherrekostnader					kr	694 037
Usikkerhet (20%)					kr	138 807
Avrunding					kr	2 156
Sum total					kr	835 000

Tabell 2: Oppstilling av kostnader inkludert anbefalt omfang og total sum

Prosjektet kan fullføres iht. vurderingene ovenfor dersom prosjektets økonomiske ramme økes med 835.000kr inkl. mva.

- Tid
Det forventes at prosjektet vil være ferdigstilt i løpet av 2. kvartal 2025.
- Kvalitet
Iht. opprinnelig bestilling.

Kvalitet på sikring både på toppen av mur mot nabo eiendom 3/100 og sikring mot fall av kjøretøy fra vei på tomt opprettholdes til innenfor krav og lovverk, men økes ikke utover dette.

- Omfang

Iht. opprinnelig bestilling. Asfaltering bestilles etter det øvrige prosjektet er ferdigstilt og overført til kjøper.

- Risiko

Restrisiko tilhørende gjennomføringen av grunnarbeidene er betydelig redusert når sprengningsarbeider er fullført. Det er likevel risiko tilknyttet økonomi.

I prosjekter som først har endt i en krevende situasjon kreves det erfaringsmessig tett oppfølging fra kommunens prosjektadministrasjon, og uforholdsmessig mye ressurser. Det er derfor også en risiko tilknyttet egne timer.

Tidsmessig kan prosjektet bli påvirket av uforventa langt eller dårligintervær, kapasitet hos prosjekterende og utførende.

- Gevinster

Tomtene blir ferdigstilt slik at de er klare for å iverksette bygging.

Konklusjon

Kommunedirektør anbefaler at opparbeidelse av 3 tomter i Holvika på kommunens tomt 200/5 ferdigstilles med følgende forutsetninger:

1. Ansvar og kostnadsfordeling iht. avtalen som er fremforhandlet mellom prosjektet og entreprenør.
2. Avslutning av grunnarbeider mot tilgrensende naboeiendommer gjennomføres iht. vurderingene som er gjort i denne saken. Sikring for kjøretøy langs vei opp til tomt og sikring på topp av mur mot eiendom 3/100 er vurdert som innenfor krav og det gjøres ikke tiltak for å øke sikringen.
3. Prosjektets økonomiske ramme økes med 835.000kr inkl. mva fra 11.050.000 kr inkl. mva til 11.885.000kr. inkl. mva. Dette finansieres gjennom økt låneopptak.
4. Prosjektets tidsramme settes til ferdigstillelse innen andre kvartal 2025.