



Sluttrapport

Prosjekt P010 Vøllo næringsområde



1 Prosjektbeskrivelse

Det har i mange år vært en etterspørsel etter tomter for etablering av næringsareal, i Hol kommune. Ved etablering av Vøllo næringsområde er det lagt til rette både for plasskrevende detaljhandel, og for næring med stort arealbehov, knyttet til blant annet entreprenørvirksomhet.

I dette prosjektet ble det besluttet å etablere et område hvor infrastruktur og høy tilrettelegging var en del av leveransen. Området er opparbeidet med vann, avløp, strøm og fiber lagt inn i alle tomter. Ved virksomhetsetablering er det mulig å koble seg på den etablerte infrastrukturen.

2 Mandat

2.1 Politiske vedtak

Tiltaket er hjemlet i følgende politiske vedtak:

SAK 94/16 HØP 2017-2020	Bevilget kr.:	2.400.000
SAK 104/20 HØP 2021-2024.	Bevilget kr.:	19 925 000
SAK 90/18 HØP 2019-2022.	Bevilget kr.:	3 610 000

2.2 Økonomiske rammer

De økonomiske rammene er beskrevet i sak HØP 2021-2024 og fremkommer i skjema 2b.

3 Organisering

Prosjektet har vært organisert med en Styringsgruppe (SG) og Prosjektleder (PL)

3.1 Styringsgruppe (SG)

Teknisk sjef
Leder Fellestjenester
Prosjektleder
Beredskapsleder

3.2 Prosjektleder (PL)

Teknisk etat, Jan Inge Valdersnes

4 Prosjektering / Administrasjon

4.1 Prosjekterende.

- RIV. Asplan Viak (ÅI) har prosjektert alle arbeider knyttet til prosjektet.

4.2 Byggeledelse

- WSP (Gol) har vært innleid som ekstern byggeledelse.
WSP har hatt hovedfokus på HMS og økonomi.

5 Anbud og kontrahering

Alle arbeider har vært lagt ut på anbud iht. LOA. Det ble gjennomført en anbudskonkurranse 4 kvartal 2019 og kontrakt ble signert med Morgedal entreprenør 20.12.2019.

6 Gjennomføring

6.1 Gjennomføring

Kontraktgjennomføring skulle utføres i perioden Januar - September 2019. På grunn av uforutsatte grunnforhold ble byggeperioden forlenget utover vinteren, og arbeidene ble ikke ferdig før i November 2019.

Salg av eiendommer startet i 2020, og pågår fortsatt.

Hovedentreprenør har vært løsningsorientert og fleksibel for å håndtere prosjektet på en kostnadseffektiv måte. Det ble gjort flere grep for å redusere kostnadene siden uventede grunnforhold spiste det meste av uforutsettposten på 3,5 mill.

Etter ferdigstilling av hovedarbeidene ble det iverksatt noen tilleggsarbeider/ avsluttende arbeider. Tomt 14 ble delt i to tomter og vi måtte etablere ny infrastruktur til tomt 14A, i tillegg gjenstod ferdigstilling av T12 samt justering av skråning mellom T11 og T12. For T14A ble det gravd ny grøft og lagt inn vann- og avløpsledning samt strøm og fiber. På T12 lå det overskuddsmasse fra byggeperioden, denne overskuddsmassen ble fjernet og tomten ble opparbeidet med kult/pukk til ferdig planert areal. Skråning mellom T11 og T12 var så bratt at det vare fare for utrasing av steinblokker og en mulighet for at det kunne bli jordskred.

I tillegg til arbeidene med ferdigstilling av tomtene ble det iverksatt omarbeiding av bekk mellom T15 og T16, etter krav fra grunneier av T16. Ved oppmåling ser en at bekken er plassert feil i forhold til tomtegrensene, ansvarsforholdet var vanskelig å nøste i og kostnaden ble dekket av prosjektet.

6.2 Uforutsette forhold

Det største risikomomentet ved dette tiltaket var grunnforholdene på eiendommen. Det viste seg tidlig at grunnforholdene på Vøllø var mer utfordrende enn vi hadde forutsett. Området inneholdt mer myr enn forutsatt i beskrivelsen fra konsulenten, det ble avtalt et fast tillegg for håndtering av ubrukbare masser.

I tillegg inneholdt området mye kampestein noe som krevde ekstraarbeid for pigging og knusing

Som beskrevet over var det utfordrende grunnforhold i området. Overskuddsmasser fra arbeidene ble plassert på T7. På grunn av usikkerhet rundt eventuelle kostnader/inntekter for omsetning av masser opp mot tomtens verdi, ble tomten og massene utlyst for salg/kjøp. Mest fordelaktig tilbud ble valgt, og ga en inntekt til Hol kommune. Kjøper forpliktet seg til å fjerne 50% av massene innen utgangen av 2025, og de resterende massene innen utgangen av 2026.

6.3 Eiendommer, salg

Totalt er det etablert 17 tomter på Vøllø. 14 tomter tiltenkt anlegg, maskindrift, entreprenører ol., og tre tomter tiltenkt plasskrevende detaljhandel.

Det har vist seg at tomter med et formål knyttet til anlegg og maskindrift og annet tilsvarende, relativt raskt ble omsatt. Det har vært henvendelser knyttet til ønske om å etablere storbildestasjon, men kapasitet på el-nettet har vist at dette er vanskelig å få til.

Videre har tomter med ønske om bruk knyttet til plasskrevende detaljhandel vist seg å være vanskeligere å få solgt. Administrasjonen har imidlertid valgt å stå fast på ambisjonen om denne type bruk, og ikke ønsket å selge til annet formål.

Disse tre tomtene ligger for salg pt.

7 Økonomi

7.1 Økonomisk oversikt

Aktivitet	Sum
Kontormateriell	720
Beverting	20 024
Informasjon	3 907
Husleie, leie av lokaler	7 430
Avgifter, gebyrer, lisenser	229 058
Gebyr	15 290
Kjøp av inventar, driftsmidler, anleggsmaskiner	3 300
Uspesifiserte bygg og anleggstjenester, konsulenter	32 488 890
Materiell til vedlikehold/nybygg av bygninger, anlegg	448 650
Andre tjenester	372 094
Kjøp av tomt/grunnerverv	4 171 418
	37 760 781
Aktivitet	Sum
Salg av tomter	
Salg gjennomført	25 251 662
Forventet salg gjenstående	8 500 000
Sum salg av eiendommer	33 751 662

7.2 Endringer og tillegg

Entreprisekostnad var initialt på 22,1 mil kr. Samlet tillegg og uforutsett ga en kostnad totalt på 29,3 mil kr.

Følgende tillegg ble påført prosjektet:

- Asfaltering av hele vegen (Nedre Lienvegen) 660 000,-
- Kostnader knyttet til forlik med Geilo maskin AS og Lothe Ødegård. 2 446 000,-
- Fjerne masser for å klargjøre eiendom 61/331 1 560 000,-

- Håndtering av ubrukbar masse, tillegg til beskrivelse 1 000 000,-
- Opparbeide midlertidige vegger for å håndtere ubrukbar masse 500 000,-
- Økning i blokkstein, avvik fra mengdebeskrivelse. 1 560 000,-
- Forsering 840 000,-
- Diverse mindre endringer 700 000,-

7.3 Salg av eiendommer

Det er pr 01.05.25 solgt 12 av 17 tomter. Fem tomter gjenstår for salg, med en forventet salgsverdi til kr 8.500.00.-, da med en konservativ vurdering av kr/m².

7.4 Prosjektets samlede økonomi


Med en forventet salgsverdi på gjestående tomter, har prosjektet samlet hatt en kostnad på ca 4 mil kr. Prosjektet var tenkt å være selvfinansierende, men påløpte ekstrakostnader kan ikke pålegges de som har kjøpt tomter. Kostnader som ikke dekkes av tomtsalg, ca. 4 mil, dekkes med lånefinansierte midler

7.5 Kommentar

Prosjektkostnadene har overskredet kalkyle. Dette skyldes endringer underveis, med flere tilleggsbestillinger samt endrede forutsetninger i grunnforhold og grunnverv. Det ble underveis i gjennomføringen konstatert avvik mellom prosjekterte masser og faktiske masser i terrenget. Det ble behov for mellomlagring av dårlige masser i tillegg var det stor økning i mengde blokkstein (over 1 m³).

8 Illustrasjon



Kart over viser solgte tomer, og usolgte (markert med )

