

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

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 (Arild Øystese Hansen)
Leder Fellestjenester (Ola Hassel)
Prosjektleder (Jan Inge Valdersnes)
Beredskapsleder (Espen Bille Larsen)

Prosjektleder (PL) Teknisk etat, Jan Inge Valdersnes

Prosjektleder har det løpende ansvar for gjennomføring av prosjektet.

Prosjektleder rapporterte jevnlig til Styringsgruppe, og hadde løpende dialog med Teknisk sjef

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

Kontrakts gjennomføring skulle utføres i perioden Januar - September 2020. På grunn av uforutsatte grunnforhold ble byggeperioden forlenget utover vinteren, og arbeidene ble ikke ferdig før i November 2020.

Salg av eiendommer startet i 2020, og pågår fortsatt.

Hovedentreprenør var fleksibel og løsningsorientert 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 var 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 Grunnerverv og forlik

Grunnerverv ble oppnådd uten bruk av ekspropriasjon.

Sak i Jordskifteretten hadde som formål å avklare veirett til 57/3 og 57/185. Videre omfattet saken også fremføring av trase for drenering av overvann.

Forlik ble oppnådd, adkomst og overvannsløsning er etablert. Forlik omfattet også et makebytte mellom Hol kommune og grunneieren i øst.

6.3 Uforutsette forhold

Det største risikomomentet ved dette tiltaket var grunnforholdene på eiendommen. Det viste seg tidlig at grunnforholdene på Vøllo var mer utfordrende enn vi hadde forutsett. Området inneholdt mer myr enn forutsatt i beskrivelsen fra konsulenten. Dette førte til at 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.

6.4 Eiendommer, salg

Totalt er det etablert 17 tomter på Vøllo. 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 også vært henvendelser knyttet til ønske om å etablere storbilladestasjon, 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.

7 Økonomi

7.1 Økonomisk oversikt

Aktivitet			
Etablering	Sum		
Entreprensekostnad	22 100 000		
Tilleggsarbeider hovedentr.	4 974 000		
Veidekke - asfaltering	575 050		
Geilo tomte service	1 346 026	*	
Juridisk bistand	303 251		
Prosjektering (Asplan Viak)	347 571		
Byggeledelse (WSP)	297 988		
Hallingdal kraftnett	1 175 101		
Elektroservice	511 238		
Dybsjord maskin	107 630	**	
Materiell	486 933		
Diverse	265 401		
Grunnerverv, reguleringsplan og forlik	4 668 341		
sum eks mva	37 158 530		
Aktivitet			
Salg av tomter	Sum		
Salg gjennomført	26 418 162		
Forlik	550 000		
Forventet salg gjenstående	7 300 000		
Sum slag av eiendommer	33 718 162		
*kostnader som kjøper har utført for å ferdigstille tomt			
forårsaket av et betydelig overskudd av ikke brukbare masser med behov for mellomagring, som ved salg måtte fjernes			
**kostnader som kjøper har utført for å ferdigstille tomt			
sprenging av fjell og opparbeidelse av grøft			

7.2 Endringer og tillegg

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 veger 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 01.10.25 solgt 13 av 17 tomter. Fire tomter gjenstår for salg, med en forventet salgsverdi til kr 7.300.00.-, da med en konservativ vurdering av kr/m².

7.4 Prosjektets samlede økonomi

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

Frem til det er etablert et eiendomssameie har kommunen driftsansvar for området. Det påløper i tilknytning til dette løpende driftskostnader til brøyting, drift av bom og eventuell utbedring av vei, grøfter og drenering

7.5 Bruk av eget mannskap

Det ble i prosjektet ikke brukt egne mannskap med maskin, men prosjektledelse, og styringsgruppe er utført med interne ressurser. Det var ved gjennomføring av prosjektet ikke stilt forventning om å registrere intern tidsbruk, derfor finnes ikke en slik oversikt

7.6 Kommentar

Prosjektkostnadene har overskredet kalkyle. Dette skyldes endringer underveis, med flere tilleggsbestillinger samt endrede forutsetninger i grunnforhold. 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).

Videre påløp det kostnader utover ramme knyttet til grunnnerv og sak i Jordskifteretten.

7.7 Læringspunkter/evaluering

Gjennom prosjektet er følgende erfaringer gjort, og som ved lignende fremtidige prosjekter bør medtas:

- Grunnerverv og grunneieravtaler bør løses gjennom god og tett dialog
- Ved arbeid i «jomfruelig mark» og hvor grunnforhold er usikre, bør det utføres prøvegraving for å redusere usikkerhet. Videre bør det også legges en større usikkerhetspost for kostnader i budsjett lik 25%.
- Overskuddsmasser skal fjernes fra området, og disponering forsøkt løst lokalt
- Ved salg til selvkost må ikke pris fastsettes før alle kostnader er kjent
- Rolleforståelse og forventninger mellom politikk og administrasjon er avgjørende viktig.

8 Illustrasjon



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