



Saksframlegg

--	--	--

Løvland bustadfelt - økonomisk avslutning

Samandrag:

Prosjekt «Løvland Bustadfelt» vart ferdigstilt og overteke av byggherre (Volda kommune) 02.07.2020 og omfattar tomteareal, tilkomstveg, vegar i feltet, straumtilførsel, veglys, oppgradering av VA-anlegg, masseutskifting m.m

Bustadfeltet har 20 einebustadtomter og 5 tomter til konsentrert utnytting.

Kommunedirektøren si tilråding:

Volda kommunestyre tek sluttrapport for Løvland bustadfelt til vitande og fastset følgjande tomteprisar:

- Einebustadtomter – 750 kroner pr. m2.
- Konsentrerte tomter - 1205 kroner pr. m2.

Saksopplysningar:

I etterkant av dette er det gjennomført evaluering av prosjekt, med fokus på økonomi, framdrift, HMS, kvalitet og kommunikasjon. I samband med dette er det utarbeidd ein sluttrapport, som dokumentasjon på korleis prosjektet har gått. Resultata i prosjektet er samanlikna opp i mot kva mål og forventningar som låg til grunn før oppstart.

I berekning av tomteprisar har ein trekt ut kostnader med fortau langs Kirkhornsbakkane og ny gongveg frå Kirkhornsbakkane, mot Grodås, frå reknestykket.

Det har vore utfordrande å trekkje ut kostnadane med fortau og gangveg nøyaktig ut frå anbod og faktura, då kostnader ikkje var delt opp i geografiske område. Basert på erfaring frå andre prosjekt siste år(a) har ein stipulert kostnadane til fortau og gangveg. For gangveg har ein lagt til grunn ein meterpris på 6500 kroner og for fortau med granittstein ein løpemeter på 8000 kroner.

Med fråtrekk for desse kostnadane skal bustadfeltet og tomtene dekkje ein investeringskostnad på 26.743.418 kroner. Alle summar er eks mva.

Det er lagt til grunn ulik kvadratmeter tomtepris mellom einebustadtomter og konsentrerte tomter. Årsak er at konsentrerte tomter (%BYA=45) har høgare utnyttingsgrad enn einebustadtomtene (%BYA=35). Kommunedirektøren rår til at det vert tatt høgde for dette i prisfastsetjinga. Prisfastsetjinga er fastsatt ut frå prinsippet at alle relevante kostnadar er dekt inn i kvadratmeterprisen.

Dette gjev ein kvadratmeterpris på 750 kroner for einebustadtomter og 1205 kroner for konsentrerte tomter. Den minste tomte (779m²) i feltet vil då vere til salgs for 584.250 kroner og den største (1240m²) vil då vere til salgs for 930.000 kroner.

Samla oversikt budsjett og kostnadar (eks.mva):

Budsjett eks. mva.			
Opprinneleg budsjett frå Hornindal kommune			25 400 000 kr
Opprinneleg budsjett frå Hornindal kommune til Grunnkjøp			3 005 000 kr
Tilleggsøyving frå Volda kommune			7 127 464 kr
Totalfinansiering			35 532 464 kr
Kostnader prosjekt			
Aurstad Tunnell AS			28 324 402 kr
Prosjektering og advokathonorar			223 000 kr
Byggeleing Nordplan (ink. Omprosjektering)			992 495 kr
Byggeleing Volda kommune			252 470 kr
Prosjekthotell			85 000 kr
Mørenett anleggsbidra			1 070 000 kr
Pumpestasjon vatn			- kr
Asfaltering			1 505 736 kr
Andre tillegg			49 797 kr
Grunnkjøp			3 030 518 kr
Totalkostnad			35 532 464 kr

Stipulerte tomteprisar:

Tomtepriser		
Namn	Areal	Pris tomt
BKS2	2790	3 362 839 kr
Bks3	1622	1 955 027 kr
BKS4	2016	2 429 923 kr
BKS5	1696	2 044 221 kr
BKS6	2115	2 549 249 kr
1	1042	781 500 kr
2	885	663 750 kr
3	1057	792 750 kr
4	1083	812 250 kr
5	945	708 750 kr
6	952	714 000 kr
7	823	617 250 kr
8	941	705 750 kr
9	870	652 500 kr
10	887	665 250 kr
11	905	678 750 kr
12	779	584 250 kr
13	859	644 250 kr
14	1152	864 000 kr
15	858	643 500 kr
16	920	690 000 kr
17	1030	772 500 kr
18	995	746 250 kr
19	951	713 250 kr
20	1240	930 000 kr

Samla oversikt budsjett og kostnader:

Vurdering og konklusjon:

Saksopplysningar:

Prosjekt «Løvland Bustadfelt» vart ferdigstilt og overteke av byggherre (Volda kommune) 02.07.2020. I samsvar med fristar for sluttoppgjær – fakturautsending, fakturagjennomgang og betaling, vart partane etter diverse korrigeringar av fakturagrunnlaget, samde om endeleg sluttoppgjær for prosjektet 26.08.2020.

I etterkant av dette er det gjennomført evaluering av prosjekt, med fokus på økonomi, framdrift, HMS, kvalitet og kommunikasjon. I samband med dette er det utarbeidd ein

sluttrapport, som dokumentasjon på korleis prosjektet har gått. Resultata i prosjektet er samanlikna opp i mot kva mål og forventningar som låg til grunn før oppstart.

I berekning av tomteprisar har ein trekt ut kostnader med fortau langs Kirkhornsbakkane og ny gongveg frå Kirkhornsbakkane, mot Grodås, frå reknestykket.

Det har vore utfordrande å trekkje ut kostnadane med fortau og gangveg nøyaktig ut frå anbod og faktura, då kostnader ikkje var delt opp i geografiske område. Basert på erfaring frå andre prosjekt siste år(a) har ein stipulert kostnadane til fortau og gangveg. For gangveg har ein lagt til grunn ein meterpris på 6500 kroner og for fortau med granittstein ein løpemeter på 8000 kroner.

Med fråtrekk for desse kostnadane skal bustadfeltet og tomtene dekkje ein investeringskostnad på 26.743.418 kroner.

Det er lagt til grunn ulik kvadratmeter tomtepris mellom einebustadtomter og konsentrerte tomter. Årsak er at konsentrerte tomter (%BYA=45) har høgare utnyttingsgrad enn einebustadtomtene (%BYA=35). Kommunedirektøren rår til at det vert tatt høgde for dette i prisfastsetjinga.

Dette gjev ein kvadratmeterpris på 750 kroner for einebustadtomter og 1205 kroner for konsentrerte tomter. Den minste tomte (779m²) i feltet vil då vere til salgs for 584.250 kroner og den største (1240m²) vil då vere til salgs for 930.000 kroner.

Vurdering og konklusjon:

Evaluering av prosjektet er samanfatta i sluttrapport for prosjekt. Den avdekkjer både gode og mindre gode erfaringar i prosjektet.

Kommunedirektøren rår til at sluttrapporten vert tatt til vitande og tomtepriser vert fastsett som skissert i saka.

Likestillingsmessige sider ved saka: -

Konsekvensar for folkehelsa: -

Miljøkonsekvensar: -

Økonomiske konsekvensar: Prosjektet måtte ha ekstraløyvingar for å sikre ferdigstilling.

Årsak er relatert til fleire forhold.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Konsekvensar for barn og unge:

Har [eldreråd, råd for personar med funksjonsnedsetting og ungdomsråd](#) fått saka til uttale?

Nei

Utskrift av endeleg vedtak:

Rune Sjugard
kommunedirektør