



Sakshandsamar: David Kynbråten Vea

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
013/21	Kommunestyret	22.03.2021
022/21	Formannskapet	15.03.2021

Stemmemyr - etappe III - Økning av bevilget ramme

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Karmøy kommune øker totalrammen med 4,4 mill. kroner, ny totalramme vil da bli 10.5 mill. kroner. Karmøy kommune går videre med utbygging av 25 tomter og finansiering dekkes inn av ubundne investeringsfond med 3 821 000 kroner og momskompensasjon med 579 000 kroner.

Det gjøres følgende endringer i budsjettskjema 2A (bevilgningsoversikt - investering):

Investeringer i varige driftsmidler økes med 4 400 000 kroner.

Kompensasjon for merverdiavgift økes med 579 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 3 821 000 kroner.

Det gjøres følgende endringer i budsjettskjema 2B (investeringsprosjekter):

Rammen for P508 - Stemmemyr BF - etappe 3 økes med 4 400 000 kroner.

2. Karmøy kommune korrigerer feil i rebudsjettering av kompensasjonsberettiget merverdiavgift i tråd med vurderingen i saksfremlegget.

Det gjøres følgende endringer i budsjettskjema 2A (bevilgningsoversikt - investering):

Kompensasjon for merverdiavgift reduseres med 270 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 270 000 kroner.

Formannskapet 15.03.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

FSK- 022/21 Vedtak:

1. Karmøy kommune øker totalrammen med 4,4 mill. kroner, ny totalramme vil da bli 10.5 mill. kroner. Karmøy kommune går videre med utbygging av 25 tomter og finansiering dekkes inn av ubundne investeringsfond med 3 821 000 kroner og momskompensasjon

med 579 000 kroner.

Det gjøres følgende endringer i budsjettskjema 2A (bevilgningsoversikt - investering):

Investeringer i varige driftsmidler økes med 4 400 000 kroner.

Kompensasjon for merverdiavgift økes med 579 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 3 821 000 kroner.

Det gjøres følgende endringer i budsjettskjema 2B (investeringsprosjekter):

Rammen for P508 - Stemmemyr BF - etappe 3 økes med 4 400 000 kroner.

2. Karmøy kommune korrigerer feil i rebudsjettering av kompensasjonsberettiget merverdiavgift i tråd med vurderingen i saksfremlegget.

Det gjøres følgende endringer i budsjettskjema 2A (bevilgningsoversikt - investering):

Kompensasjon for merverdiavgift reduseres med 270 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 270 000 kroner.

Saksutredning

Sammendrag

Opprinnelig ble det vedtatt 5,5 mill. kroner i 2017, og i 2018 ble bevilget budsjetttramme til P508 - Stemmemyr etappe 3 (Spannetoppen) økt til 6,1 mill. kroner. I 4. kvartal 2020 ble det gjennomført anbudskonkurranse, der samtlige mottatte tilbud overstiger budsjettrammen og konkurransen er på dette grunnlag utsatt. For at prosjektet skal kunne realiseres som opprinnelig tiltenkt, er det behov for å øke bevilgningsrammen med 4,4 mill. kroner til 10,5 mill. kroner.

Bakgrunn for saken

Følgende arbeider er utført i prosjektet så langt:

- Rekkefølgekrav er kartlagt og implementert i prosjekteringen
- Prosjekteringer utført og ferdigstilt
- Anbudskonkurranse er gjennomført

Prosjektet Stemmemyr etappe 3 ble påbegynt i 2014 og nå er området klart for bygges ut til boligformål. Før 2017 hadde ikke prosjektet budsjettbevilgning, men ble finansiert fra fond. Ut fra tidligvurderinger (2017/2018) i prosjekteringsfasen ble det kalkulert at prosjektet ville ha et behov for rundt 6,1 mill. kroner for å bygge ut området. Ut fra mottatte anbud viser det seg at prosjektet er underfinansiert. Premissene for entreprenørene som arbeider med grunnarbeid har endret seg siden prosjektets oppstart, og kostnader for grunnarbeider har økt som følge av endring i myndighetspålagte krav og retningslinjer.

Prosjektet har anvendt midler til prosjektering og har en gjenstående budsjetttramme på 3,2 mill. kroner. Etter at Karmøy kommune har mottatt tilbud fra 8 forskjellige aktører, har det kommet frem at budsjettrammen må økes med 4,4 mill. kroner for at prosjektet skal kunne realiseres i form av en utbygging av området. Ny gjenstående budsjetttramme vil da bli 7 568 000 kroner, og ny totalbudsjetttramme vil bli 10,5 mill. kroner.

Bakgrunnen for kostnadsøkningen er at kostnader for prosjektering har økt i løpet av prosjektperioden. Dette skyldes følgende forhold:

- Endrede rekkefølgekrav som følge av etablering av «Spannavegen miljøgate». Denne etableringen har økt prosjekteringskostnadene med rundt 3 millioner i perioden 2014 til 2019. Prosjektet gikk som et samarbeid mellom Statens Veivesen og Karmøy kommune med Vassbakk & Stol som utførende entreprenør. Etter uenigheter mellom partene førte dette til en rettsak som igjen førte til merknader for involverte parter, herunder Karmøy kommune.
- Prosjekteringen ble gjenstand for nye og økte krav til overvannshåndtering, noe som også har medført økte utbyggingskostnader som følge av økt kompleksiteten på den tekniske infrastrukturen til og fra boligfeltet.

Dette ekstraarbeidet i prosjekteringsfasen har medført at det er mindre midler til utbygging enn planlagt og at ingen av tilbudene er innenfor vedtatt budsjettramme. Vi har med utgangspunkt i tilbudene laget nye estimater for prosjektet og har konkludert med at budsjettrammen må økes med 4,4 mill. kroner for at prosjektet skal kunne realiseres. Total budsjettramme inkl. mva. vil da komme opp i 10,5 mill. kroner. Total investering fra 2014 til ferdigstilling vil da bli 11,2 mill. kroner eks mva.

Inntektene for salg av de kommunale tomtene er kalkulert til rundt 18 mill. kroner. Dette forutsetter at gjennomsnittlig salgssum per tomt er på 720 000 kroner og at det selges 25 tomter. Basert på disse forutsetningene gir dette kommunen en fortjeneste, etter fratrekk av merverdiavgift, på 6,8 mill. kroner. Taksering av tomter gjennomføres etter opparbeidelse av vei og teknisk infrastruktur. Se vedlegg 2 og 3 for mer detaljert informasjon.

Økonomisk risiko

Prosjektet legger opp til å byggemodne området på Stemmemyr i form av en utførelsesentreprise, NS8405, med mengderegulert kompensasjon. Det betyr at kommunen vil kompensere entreprenøren for arbeidet i form av hvor mye masser som hentes ut eller tiltransporteres området. Gjennom grundig prosjektering anses mengdene som godt beregnet, og således anses den økonomiske risikoen for kostnader til utbygging av området som lav.

I forhold til forventede inntekter så er kalkylen nokså konservativ, og det finnes en mulig økonomisk oppside grunnet høy bostedsattraktivitet i området. Ergo kan det forekomme at inntektene på salg av områdene vil være høyere enn det som ligger til grunn i kalkylen som presenteres i denne politiske saken. Dette vil imidlertid først kunne kvalitetssikres av takstmann når boligfeltet er ferdig byggemodnet.

Vedståelsesfristen for mottatte tilbud utløper 15.04.21. Dersom kommunen ikke har tildelt prosjektet innen denne fristen, vil entreprenørene ha mulighet for å regulere prisene i anbudet. Dette kan medføre at prosjektet får økte kostnader.

Fremdrift

Det er gjennomført en konkurranse som foreløpig er satt på vent i påvente av økt bevilgningsramme. Forutsatt at det omsøkt ramme innvilges, vil prosjektet startes opp umiddelbart og prosjektet kan realiseres innen 4. kvartal 2021.

Andre forhold

Det foreligger en fremforhandlet avtale med Rogaland fylkeskommune «Tillatelse til midlertidig avkjørsel fra fv. 4802 S3D1 ved meter 910 og meter 1080». Denne avtalen er kun gjeldende i tidsperioden januar 2021-mai 2021. Fylkeskommunen har bekreftet at denne vil kunne forlenges til utgangen av 2021.

Finansieringen

Rådmannen har vurdert muligheten for å dekke inn de økte investeringskostnadene med å omdisponere fra andre prosjekter tilknyttet bolig/industrifelt. Rådmannen har konkludert med at

denne muligheten ikke er tilstede. Derfor går rådmannen inn for at økte utgifter til Stemmemyr etappe 3 finansieres fra ubundet investeringsfond.

Siden Stemmemyr etappe 3 er ett prosjekt som delvis utløser momskompensasjon, vil 579 000 kroner av de økte utgiftene bli kompensert gjennom momskompensasjonsordningen.

Rådmannens vurdering er at de økte utgiftene på 4,4 mill. kroner dekkes inn med 579 000 kroner i økte momskompensasjonsinntekter og 3 821 000 kroner fra ubundet investeringsfond.

Vurdering

Karmøy kommune har som visjon å være kommunen som vil at du skal lykkes. Det er mange veier til å oppnå denne visjonen, og en av dem er å legge til rette for en positiv stedsutvikling i form av å tilby kommunale bolig- og næringsfelt. Stemmemyr ligger sentralt til på Haugalandet, sett i forhold til aksene Stavanger/Bergen/Haugesund, og kan tilby alt fra detaljhandel, næringsliv, offentlig transport, til barnehage og skole. Dette har ført til at kommunen har fått svært mange henvendelser i forhold til når det vil bli aktuelt for kommunen å legge til rette for mer boligutvikling i dette området.

I forbindelse med avviket mellom estimert totalramme og nødvendig totalramme har rådmannen sett på 2 mulige alternativer, her presentert i ønsket rekkefølge:

1. Kommunen bygger ut området som planlagt med 25 boligtomter og får tilført 4,4 mill. kroner fra kommunestyret til å gjennomføre planlagt utbygging, jf. vedlegg 1
2. Kommunen vurderer en redusert utbygging av området, innenfor dagens gjestående økonomiske rammer på 3,2 mill. kroner, jf. vedlegg 3

En gjennomføring av prosjektet der det etableres 25 boligtomter, vil gi kommunen et estimert overskudd på 6,8 mill. kroner og er således å anse som et vinn-vinn prosjekt for både innbyggere og kommunen i form av økte skatteinntekter og i form av en positiv stedsutvikling i en sentral akse på Haugalandet. Alternativt til fullføring av prosjektet i sin helhet, er at utbygningen skjer i flere etapper. Det vurderes som mindre hensiktsmessig. Dette begrunnes i at tomteområdet fremstår som en naturlig enhet som er best egnet for en utbygning under ett. Videre vil en trinnvis utbygning medføre at anbudsokumentene må endres og ny anbudskonkurranse må gjennomføres. I tillegg må

det foretas en ny vurdering av hvordan utbygningen skal skje. Noe som vil gi økte prosjekteringskostnader (eventuelt kreve en fullstendig omprosjektering) og utførelseskostnader samt en forsinket ferdigstillelse. Dersom man ser på Stemmemyr etappe 3 som et selvstendig prosjekt, vil en redusert utbygging medføre at den estimerte fortjenesten blir negativ med 2,2 mill. kroner, jf. vedlegg 4.

Korreksjon av budsjettering av momsutgifter

Infrastrukturinvesteringer i Stemmemyr etappe 3 omfatter både avgiftspliktige områder (VA-anlegg) og kompensasjonsberettigede områder (vei, friareal, belysning, osv.).

Inngående merverdiavgift relatert til VA-anlegg blir ikke utgiftsført som en del av bruttoutgiftene i prosjektet. Tidligere er merverdiavgiften i prosjektet budsjettert med 25 % av hele summen, men dette er feil i forhold til avgiftspliktige områder (VA-anlegg). Brutto investeringsutgift som søkes rebudsjettert i 2021 i forbindelse med investeringsrapport per 3. tertial 2020 for Stemmemyr etappe 3 er 3 168 000 kroner, hvor merverdiavgift utgjør 634 000 kroner. Vi har beregnet at kompensasjonsberettiget merverdiavgift for gjestående del av prosjektet utgjør 943 000 kroner, jf. vedlegg 2. Kompensasjonsberettiget merverdiavgift relatert til utvidet ramme er

579 000 kroner. Dette medfører at kompensasjonsberettiget merverdiavgift knyttet til rebudsjettert beløp fra 2020 settes til 364 000 kroner. Konsekvensen av dette blir at rebudsjettert kompensasjonsberettiget merverdiavgift må reduseres med 270 000 kroner, mens netto utgifter til Stemmemyr etappe 3 økes med tilsvarende beløp. Bortfall av inntekter for momskompensasjon dekkes inn av økt bruk av ubundet investeringsfond med 270 000 kroner.

Rådmannens konklusjon

Kommunen er tjent med å realisere prosjektet som opprinnelig tiltenkt med 25 tomter og viser til at dette gir kommunen et overskudd. Økt ramme er nødvendig for at prosjektet skal realiseres. Rådmannens vurdering er at de økte utgiftene på 4,4 mill. kroner dekkes inn med 579 000 kroner i økte momskompensasjonsinntekter og 3 821 000 kroner fra ubundet investeringsfond.

Vedlegg:

Vedlegg 1 Oversiktskart Stemmemyr etappe III

Vedlegg 2 Kostnadsoverslag Stemmemyr etappe III

Vedlegg 3 Oversiktskart ved redusert utbygning Stemmemyr etappe III

Vedlegg 4 Kostnadsoverslag ved redusert utbygning Stemmemyr etappe III