



Diarienummer: KS.2018.61

Datum: 2018-02-02

Kommunchef Björn Järbur

E-post: bjorn.jarbur@ale.se

Kommunstyrelsen

Åtgärder med anledning av kostnadsökningar för Jennylunds friidrottsanläggning

Kommunen har beslutat att anlägga en friidrottsanläggning på Jennylund i Bohus. Ett investeringsutrymme på 9 Mkr har avsatts för ändamålet. Under markarbeten som utgör den första fasen i arbetet har försämrade markförhållanden som fördyrar projektet upptäckts. För att fullfölja projektet behövs nu en ökad investeringsram på 5 Mkr. Alternativet är att den nuvarande ramen har använts och att det inte blir en anläggning som går att använda.

De oväntade markförhållandena har inneburit att det inte går att fullfölja projektet med det fasta priset i upphandlingen. Beslut om att gå över från fast pris till löpande räkning har fattats. Projektet har löpande återrapporterat de ökade kostnaderna. Beslutsförhållandena i projektet och vad som ska ligga på en högre nivå är oklara.

Det är tyvärr inte ovanligt att fördyrande omständigheter påträffas i Ale när markarbeten startas. Föroreningar, svåra geotekniska förhållanden och otydlighet i tidigare installationer har varit mer vanligt än det omvända.

Förvaltningens förslag är att öka investeringsramen så att friidrottsanläggningen kan färdigställas, utreda ansvarsförhållandena inom projektet samt att utöver beräknade kostnader för framtida projekt avsätta en investeringspost för fördyrande omständigheter. Kommunstyrelsen kan då aktivera denna investering vid behov.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att, öka investeringsramen för friidrottsanläggningen Jennylund med fem miljoner kronor till sammanlagt 14 Mkr, under förutsättning att kultur och fritidsnämnden fattar likalydande beslut.

Kommunstyrelsen uppdrar till förvaltningen att utreda ansvarsförhållandena i projektet friidrottsanläggning vid Jennylund samt

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att förbereda en post i investeringsberedningen för fördyrande markförutsättningar som kan aktiveras vid behov

Björn Järbur

Kommunchef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2018-02-02
- Tjänsteutlåtande Kultur- och fritidsnämnden daterat 2018 - 02 - xx

Ärendet expedieras efter beslut till:*För vidare hantering*

Ledningsgrupp sektor UKF samt
Förvaltningsledningen

*För kännedom***Bakgrund**

Arbetet med friidrottsanläggningen i Jennylund inleddes i början av september 2017 och det uppdagades omgående att markförhållandena var betydligt sämre än förväntat. Det stod redan i det skedet klart att det anbud som lämnats inte skulle kunna inrymma de förändrade förutsättningarna varvid ett avstämningsmöte i ett tidigt skede ägde rum. Det beslutades att omgående ta in geoteknisk expertis för att undvika kommande överraskningsmoment och för att säkerställa slutproduktens kvalitet. Tillkommande arbete som var relaterade till de nya förutsättningarna skulle ske på löpande räkning utöver vad som var kontrakterat.

Det har löpande presenterats kalkyler utifrån utvecklingen och även om kalkylerna varefter de inkom ständigt försämrades var det inte förrän i början av december som kalkylerna för färdigställande eskalerade. Mot bakgrund av den sista kalkylen som presenterats finns det inga möjligheter att hantera projektet inom tilldelad investeringsram vilket föranleder två alternativ att hantera situationen. Den ena är att helt avbryta arbetet vilket innebär att redan nedlagda kostnader kommer att belasta kultur-och fritidsnämnden i form av kapitalkostnader utan att få ut något av de nedlagda kostnaderna. Det kommer i ett sådant scenario även tillkomma kostnader för kontraktsarvodet som Ale kommun har ingått avtal med vald entreprenör. Andra alternativet är att begära tilläggsanslag för de kostnadsökningar som uppstått för projektet. Det medför självklart ökade kostnader för kultur- och fritidsnämnden men sektorn för ändå bedömningen att detta är det bästa alternativet.

Bohus IF har som part i projektet sökt medel från friidrottsförbundet och fått beslut om ett bidrag på 1 000 tkr som medfinansiering till den nya friidrottsanläggningen. Utbetalning av bidraget är avhängigt en kommunal garanti om färdigställande av anläggningen.

Den senast uppdaterade kalkylen visar på en totalkostnad på 14 250 tkr för projektet i sin helhet vilket gör att det för tillfället saknas ca 5 250 tkr för att garantera ett färdigställande med enbart kommunala medel. Bidraget är garanterat om Ale kommun säkerställer övrig finansiering. Även om merparten av de mer komplicerade markarbetena är utförda finns det fortsatt en viss osäkerhet kring ett framtida utfall. Åskandet från kommunfullmäktige kommer därför göras med viss marginal för att säkerställa projektets finansiering.

De extra markarbeten som utförts med anledning av de dåliga markförhållandena är av sådan karaktär att de bedöms vara beständiga över tid vilket påverkar val av avskrivningstid och det i sin

tur avspeglar sig i de ekonomiska effekter som det medför. I dialog med sakkunniga i projektet har bedömningen gjorts att en avskrivningstid på 75 år i detta fall är fullt realistiskt. Med utgångspunkt från den senaste kalkylen och med fridrottsförbundets bidrag inräknat kommer merkostnaden för projektet att vara ca 4 250 tkr. Med en avskrivningstid på 75 år resulterar detta på en årlig kostnadsökning för kultur- och fritidsnämnden på ca 100 tkr per år. En något mer försiktig avskrivningstid på 50 år medför en kostnadsökning på ca 130 tkr per år. Val av avskrivningstid överläts dock till sakkunniga att fatta beslut om.

Sektor utbildning, kultur och fritid kommer mot bakgrund av den information som framkommit samt avsaknad fullständig finansiering för färdigställande av fridrottsanläggningen i Jennylund föreslå att kultur- och fritidsnämnden av kommunfullmäktige ansöker om tilläggsanslag på 5 000 tkr.

De ökade kostnaderna i projektet förklaras av

Sämre markförhållanden än tidigare indikationer, kostnad ca 3 mkr.

Läget för nya arenan var innan projekteringen redan beslutad. Under projekteringen av entreprenaden så fick projektgruppen information om att markförhållandena på platsen var mycket goda. Marken var enligt erfarenhet bestående av dränerande sand. Tidigt i entreprenaden påträffades torv under den dränerande sanden. Torvens utbredning var cirka en tredjedel av arenan. Torven går ej att bygga arenan på utan måste grävas bort och ersättas med bättre material. Under torven fanns även sättningsbenägen lera. Kompensationsgrundläggning med cellplast krävs för att säkerställa tillfredsställande grundläggning.

Konflikt med VA-enhetens vatten och avloppsledningar, kostnad ca 340 tkr.

Bygglov söktes för arenan utan indikation från VA-enheten om konflikt med befintliga ledningar. I samband med byggstart noterades att en vattenledning och en spillvattenledning korsar arenan. För att säkerställa drift av ledningen i framtiden togs beslut att flytta ledningen. Kostnaden på ca 680 000 kr delades lika mellan VA-enheten och projektet.

Konflikt med befintliga dagvattenledningar, kostnad ca 3,5 mkr.

Under markarbetena för utgrävning av torv och grundläggning av löparbanor påträffas stora mängder av befintliga dagvatten- och dräneringsledningar samt dolda betongbrunnar. Brunnarna måste ersättas med nya och ledningarna måste skarvas på nytt dagvattennät. Flertalet tidigare okända dagvattenledningar leder vatten ner mot arenan. Projekterat dagvattennät behöver därför dimensioneras upp.

Hög grundvattennivå i kombination med dåliga markförhållanden, kostnad ca 500 tkr.

Grundvattennivån i området ligger ca 0,5 m under befintlig mark. De dåliga markförhållandena i kombination med att många dräneringsledningar påträffas leder till att schaktgropar snabbt fylls med vatten. I en del av området påträffas även kvicklera. Avskärmande dike grävs samt intensiv läns-pumpning genom hela grundläggningsarbetet.

Påträffande av berg, kostnad ca 250 tkr.

Tidigare okänt berg under mark har påträffats i områdets östra del. Berget behöver friläggas och sprängas bort. Leder till försening av projektet, ökade kostnader och ökad schakt.

Förklaring på ökade kostnader under december månad

Under december månad påbörjades arbetet med förläggningen av nya dagvattenledningar. I samband med denna schakt påträffades större delen av alla befintliga dräneringsledningar inom området. Befintliga okända anslutna dagvattenledningar och brunnar påträffades med. Detta medförde att de nya dagvattenledningarna inom projektet behövdes dimensioneras upp. Detta medförde under kort tid stora ökade kostnader som var i stort sett omöjliga att förutspå.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Med de kunskaper som nu föreligger beräknas kostnaderna för att färdigställa fridrottsanläggningen enligt nedanstående tabell.

Kontraktskostnad för entreprenaden exkl. gummibeläggning och asfalt	4 250 000 kr
Offererad kostnad för gummibeläggning och asfalt	2 000 000 kr
Kostnader utredning och projektledning	500 000 kr
Uppskattade extrakostnader för projektet	7 800 000 kr
Totalkostnad	14 550 000 kr
Beslutad budget	9 000 000 kr
Bidrag från förening	1 000 000 kr
Total budget	10 000 000 kr
Skillnad budget-kostnad	-4 550 000 kr

Förvaltningens bedömning och motivering

Förvaltningen bedömer det trots stora kostnadsökningar som bättre att fullfölja projektet. Den årliga kostnaden för investeringen är hanterbar, framförallt i ett längre perspektiv. Detta görs möjligt eftersom en relativt stor andel av de tillkommande kostnaderna kan skrivas av med lång avskrivningstid på samma sätt som exempelvis VA kollektivets anläggningar.

Det är inte tillfredsställande att kostnadsökningarna inte tidigare lett till ett principiellt ställningstagande till hur projektet ska slutföras. Det behöver därför utredas hur beslutsordningen för detta och liknande projekt sett ut och vad kommunen kan lära sig av detta inför framtiden. När ett projekt ej ryms inom beslutad investeringsram bör frågan prövas om projektet ska avbrytas eller hur den överskjutande delen ska finansieras.

Det är tyvärr inte ovanligt att fördyrande omständigheter påträffas i Ale när markarbeten startas. Kvikklera, Metangas, Trikloretalen och Bly har förekommit i olika projekt som kommunen drivit de senaste två åren. För att inte regelmässigt behöva lägga på upptill 100 % marginal, för markarbeten, är det bättre att avsätta en särskild post för denna typ av kostnader. Om kostnaderna läggs på respektive projekt kan det finnas en risk att detta kan verka kostnadsdrivande i de upphandlingsprocesser som alltid föregår genomförande av ett projekt. Förvaltningen bör ges i uppdrag att inarbeta detta i investeringsberedningen för år 2019.