

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
136/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022
104/22	Formannskapet	PS	23.11.2022
109/22	Heradsstyret	PS	07.12.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	21/3054

Utbyggingsavtale for Espevoll næringsområde

Vedlegg:

Utbyggingsavtale for Espevoll næringsområde. Utlegging til høyring

Forslag til utbyggingsavtale for Espevoll

Vedlegg 1 Reguleringsplankart

Vedlegg 2 Reguleringsføresegn

Vedlegg 5 Kostnadsoverslag Osterøy_rev20210518

Vedlegg 6 Avtale om overdraging av justeringsrett

Mjeldalen_Espevoll_oversikt1

Vedlegg 5.1 Revidert budsjett

Risikovurdering økonomi

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utbyggingsavtale for realisering av reguleringsplan for Espevoll næringsområde planid. 2010 002 med Osterøy Entreprenør AS vert underteikna av kommunen."

Formannskapet - 104/22

FS - behandling:

Turid B. Njåstad ønska sin gildskap vurdert då hennar dotter er eigar av nabogarden til området og vil såleis verte svært påverka av det som skjer på området.

AVRØYSTING:

Turid B. Njåstad, SP, vert samrøystes kjend ugild etter fvl. §6 første ledd bokstav b.

Turid B. Njåstad, SP, forlet møte. Ingen vara møtte.

8 av 9 medlemmar tilstades

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

FS - vedtak:

Utbyggingsavtale for realisering av reguleringsplan for Espevoll næringsområde planid. 2010 002 med Osterøy Entreprenør AS vert underteikna av kommunen.

Plan- og kommunalteknisk utval - 136/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Utbyggingsavtale for realisering av reguleringsplan for Espevoll næringsområde planid. 2010 002 med Osterøy Entreprenør AS vert underteikna av kommunen.

Heradsstyret - 109/22

HS - behandling:

John Tysse, FRP, forlet møte.

Henrik Øksnes, FRP, kom tilbake i møte.

Gildskap:

Frode Flesland, SP, ba om at sin gildskap vert vurdert då han er grunneigar i industriområdet og har ein forretningsmessig avtale med Osterøy Entreprenør om utvikling av området.

Øyvind Litland, AP, ba om at sin gildskap vert vurdert då han er bestefar til eine dottera til tiltakshavar.

Turid B. Njåstad, SP, ba om at sin gildskap vert vurdert då han ho sin dotter eig nabogarden til eigedomen og vil slik verte svært påverka av tiltaket.

Frode Flesland, SP, forlet møte.

Kjellaug Hartveit, SP, møtte som vara.

Øyvind Litland, AP, forlet møte

Ingen vara møtte.

Turid B. Njåstad, SP, forlet møte.

Jon Daltveit, SP, møtte som vara.

25 av 26 varamedlemer/medlemmer tilstades.

AVRØYSTING gildskap:

Frode Flesland, SP, vert samrøystes kjend ugild jf. fvl §6 andre ledd.

Øyvind Litland, AP, vert samrøystes kjend ugild jf. fvl. §6 første ledd bokstav b

Turid B. Njåstad, SP, vert samrøystes kjend ugild jf. fvl. §6 andre ledd.

Framlegg og votering i saka kjem fram av voteringsprotokoll som ligg vedlagt nedst i den samla møteprotokollen

HS - vedtak:

Utbyggingsavtale for realisering av reguleringsplan for Espevoll næringsområde planid. 2010 002 med Osterøy Entreprenør AS vert underteikna av kommunen.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utbyggingsavtalen har vore på høyring. Kommunen mottok ingen merknadar. Avtalen er vurdert tidlegare i sak HS 071/21.

Kommunen har gjennomført tilbodskonkurranse for arbeid med å leggje VA-leidning Mjeldalen-Espevoll. Det lågaste tilbodet er på kr. 34,2 mill. I tillegg kjem arbeid med pumpar og trykkaukingsstasjon, forventa prisauke, prosjetering, byggeleiing, anleggsbidrag BKK, grunnerverv. Med dette, vert estimert totalsum 49,4 mill eks. mva. Det vil ikkje vere mva på den delen som skal belastast sjølvkost.

Vurdering

Rådmannen viser til vedtak i heradsstyret sak 071/21 og vurderer at lågaste tilbod i konkurransen er innanfor 34 % og makssummen utbyggar skal betale.

Rådmannen oppfattar at heradsstyret stilte eit tilleggskrav om at den estimerte totalkostnaden etter tilbodskonkurranse, ikkje skulle vere meir enn 20 % høgare enn opprinneleg estimat.

Kommunen fekk utarbeid estimat i 2021 og det låg på omlag 45 mill. Etter tilbodskonkurranse er estimatet endra til ca. 47,2 mill. Dette er innanfor vedtaket. Det er difor ikkje behov for å gjere endringar i avtalen på dette punktet.

Rådmannen har utarbeidd risikovurdering som bede om:

1. Overskriding av kostnader i form av aukte mengder og mengdeavrekning

Konsulent har sett opp ei forventa mengde av alle postar i mengdeoppsett i kontrakta. Alle mengder skal avreknast etter faktisk utført mengde. Den forventa mengda kan være feil i høve til dei faktiske tilhøva.

Konsekvens: Overskriding av kostnader

Risikoreduserande tiltak:

- * Kreve at entreprenør varslar byggherre så snart ein ser at postar vil verta overskride. I felleskap sjå på avbøtande tiltak for å begrense omfanget.
- *Engasjere erfaren byggeleiar som har kjennskap til faget og kontraktsmodellen, som følj prosjektet tett opp.
- *Byggeleiar skal delta når det vert foretatt målinger/målebrev på prosjektet, slik at ein kan sjå til at det vert rette mengder som vert målt.
- *Kommunen har gjennom året fått tilsett prosjektkoodinator og prosjektleiar internt, som sikrar ei tettare oppfølging for kommunen si side.

2. Overskriding av kostnader i form av uføresette tilhøve

Det kan oppstå uføresette tilhøve ifm. arbeida, som ikkje er skildra i kontrakt. Kan særleg vere aktuelt innanfor grunntilhøve.

Konsekvens:

- *Overskriding av kostnader
- *Forseinkingar grunna meirarbeid

Risikoreduserande tiltak:

- *Tilhøve skal varslast av entreprenøren så snart dei oppstår, og tiltak for vidare drift/arbeid skal diskuterast og avklarast med byggherre.
- *Byggeleiar som heile tida er tett på prosjektet.

3. Forseinkingar på levering av materiell og utstyr

Seinverknadar av korona og krig i Europa gjer at leveringstida på somme produkt er mykje lengre enn normalt.

Konsekvens:

- *Forseinkingar

Risikoreduserande tiltak:

- *Dialog med entreprenør gjennom byggemøte. Sjå til at kritisk materiell med lang leveringstid vert bestilt i tide.

4. Oppgjør frå utbygger vert ikkje innbetalt iht. avtalen

Utvikling av området og sal av tomter går seinare enn forventa. Kan medføre at kommunen må forskottera andelen som skal gjerast opp ifm. tomtosal lengre enn forventa eller at utbyggingselskap ikkje har økonomi til å gjere opp for seg innan siste frist som er sett til 1.1.2037

Konsekvens:

- *Kommunen må bere rentekostnader lengre enn budsjettert.
- *Kommunen får ikkje tilbakebetalt beløpet ein har krav på.

Risikoreduserande tiltak:

- *Kommunen må vere pådrivar for framdrift med tomtfeltet, både opp mot utbygger si framdrift, men også i form av marknadsføring av prosjektet.
- *Det kan stillast krav om garanti for uteståande beløp. Rådmannen tilrår at dette vurderast.

Folkehelse

Miljø

Økonomi

Konklusjon

Rådmannen tilrår at kommunen inngår utbyggingsavtale med Osterøy Entreprenør AS.