

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
101/21	Heradsstyret	PS	08.12.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Berit Karin Rystad	18/2439

Samlokalisering av brann, ambulanse og tekniske tenester. Oppfølging av sak HS 041/21

Vedlegg:

Forprosjektrapport med vedlegg

Intensjonsavtale for ambulansestasjon_underteikna 23.11.21

20211201 Osterøy kommune_Samlokalisering _Budsjett pr. 01.12.2021

E-post korrespondanse med DSB - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Intensjonsavtale for samlokalisering

Tilbod på tomt for samlokalisering 13.2.19

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Rådmannen rår til å gjennomføre prosjektet, og ber heradsstyret om politisk godkjenning til å bygge eit bygg til samlokalisering av ambulanse, brann/redning og tekniske tenester lokalisert på Oddalsmyra. Prosjektet skal gjennomførast med budsjett på kr. 43.635.438,- eks. mva. Kostnad for tomt på 5 dekar er 7,5 millionar pluss frådeling og avgiftar.
2. Rådmannen rår til å gjennomføre opsjon på solcelle på tak til estimert kostnad på 1,5 mill. kr eks. mva.

Heradsstyret - 101/21

HS - behandling:

Alexander Thunestvedt, AP, ønskja sin gildskap vurdert då han har ein farmor som er ein av hovudaksjonæranne til i ein underleverandør som er part i denne saka.

Øyvind Litand, AP, ønskja sin gildskap vurdert då han er bestefar til barn av eigar (Osterøy entrepenør) av Oddalsmyra.

Frode Flesland, SP, ønskja sin gildskap vurdert då han har ein samarbeidsavtale med Osterøy entrepenør.

Alexander Thunestvedt, AP, Øyvind Litland, AP og Frode Flesland, SP, forlet møte. Ingen vara møtte.
23 medlemmar tilstades

AVRØYSTING GILDSKAP

Alexander Thunestvedt vert kjend ugild.

Grunngjeving: Heradsstyret fann Alexander Thunestvedt, AP, ugild jf. fvl. §6 bokstav b.

Øyvind Litland, AP, vert kjend gild.

Grunngjeving: Heradsstyret fann Øyvind Litland, AP, gild då han ikkje er direkte part i saka og det heller ikke føreligg høve som kan svekke han sin tillit eller upartiskheit, jf. fvl. §6.

Øyvind Litland, AP, kom tilbake i møte
24 medlemmar tilstades

Frode Flesland, SP, vert kjend gild.

Grunngjeving: Heradsstyret fann Frode Flesland, SP, gild då han ikkje er direkte part i saka og det heller ikke føreligg høve som kan svekke han sin tillit eller upartiskheit, jf. fvl. §6.

Frode Flesland, SP, kom tilbake i møte
25 medlemmar tilstades

Framlegg og votering i saka går fram i protokoll for votering

HS - vedtak:

Rådmannen rår til å gjennomføre prosjektet, og ber heradsstyret om politisk godkjenning til å bygge eit bygg til samlokalisering av ambulanse, brann/redning og tekniske tenester lokalisert på Oddalsmyra. Prosjektet skal gjennomførast med budsjett på kr. 43.635.438,- eks. mva. Kostnad for tomt på 5 dekar er 7,5 millionar pluss fradeling og avgiftar.

Rådmannen rår til å gjennomføre opsjon på solcelle på tak til estimert kostnad på 1,5 mill. kr eks. mva.

- Det vert teke ein ekstra runde med tilbyder vedkomande opsjon på solceller før bestilling av denne leveransen.

Dette for å sikre at kommunen handler varer til rett pris og rett kvalitet.

Me er kjente med at det er stor forskjell på prisar på solcellepanel og levering av desse for tida. Det vil difor være fornuftig å ta ein ekstra runde i saka før bestilling vert gjort.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

I sak HS 041/21 gjorde heradsstyret følgande vedtak:

"Heradsstyret gir rådmannen mynde til å få lysa prosjektet ut på tilbud som totalentreprise med forhandling og maksimal kostnadsramme på 40 millionar eks mva. Tilbodspapira skal innehalda atterhald om politisk godkjenning før kontraktskriving."

Rådmannen har sidan mai jobba for å få fram eit prosjekt som er i tråd med heradsstyret sitt vedtak.

Osterøy kommune har engasjert ekstern konsulent Kjell Kvam frå Erstad og Lekven AS til å utgreie prosjektet og gjennomføre anbodskonkurransen med samspelmodell. Tre firma sendte inn tilbod og dei blei kvalifisert til å delta i det vidare arbeidet. Dei tre firmaene er:

J.H.Nævdal Yrkesbygg AS
Mjelde Bygg AS
Åsane byggmesterforretning AS (ÅBF)

Osterøy kommune har kjørt ein «Samspel-modell» for å få redusert kostnadsramma på prosjektet, etter vedtak i HS 047/20. Heradsstyret gjorde vedtak om ei kostnadsramme på 40 millionar eks. mva. I tillegg kjem kjøp av tomt på 5 dekar på Oddalsmyra til 7,5 millionar.

Gjennom samspelmodellen har bygget pr. 2.12.21 eit budsjett på kr. 43.635.438,- eks. mva. Sjå **Forprosjektrapport** for meir informasjon (vedlegg til saka).

Revidert Budsjett pr. 2. desember 2021

1.	Pris- og design, tilbud ÅBF	kr	34.262.438
2.	Konkurransehonorer	kr	160.000
3.	Byggherrekostnader, intern	kr	550.000
4.	Endringer i samspillfasen	kr	2.800.000
5.	Offentlige gebyrer og avgifter	kr	200.000
6.	Prosjektledelse, stipulert	kr	950.000
7.	Løst inventar, avsatt	kr	450.000
8.	Utvendig og innvendig skilting	kr	200.000
9.	Lønns- og prisstigning	kr	1.863.000
10.	Byggelånsfinansiering	kr	200.000
11.	Mariner/reserver, stipulert	kr	2.000.000
12.	Sum	kr	43.635.438
13.	25% merverdiavgift	kr	10.908.860
	Budsjett pr. 2. desember 2021	kr	54.534.298

Pkt. 2 gjeld honorar til dei to andre partane i samspelkonkurransen. Dei er etter avtale gitt 80.000,- kvar for det materialet og dei løysingane dei har levert og som har vært brukt fritt i samspelfasen.

Pkt. 3 gjeld timebruk som sektor for Samfunnsutvikling vil bruke for å følgje opp prosjektet og kontrollere at alt går etter planen. Sektoren vil og halde dialogen med Helse Bergen og brann/redning og tekniske tenester og gi løypemeldinger til formannskap/heradsstyre ved behov.

Pkt 4. gjeld nødvendige endringar/forbetringar i samspelfasen med «brukargruppa» i knytt til krav frå mellom anna arbeidstilsynet og tekniske løysingar i bygget/på tomten. Visar her til Forprosjektrapporten for meir informasjon.

Åsane byggmesterforretning AS (ÅBF) vant konkurransen og har hlm Arkitekter med på laget. Samlokaliseringsbygget har vore gjennom eit godt samspel med byggherre og brukargrupper frå teknisk etat, brannvesenet og Helse Bergen. Resultatet frå Forprosjektet som ÅBF har utarbeidd, vil gi eit bygg som samlar einingene på ein flott måte. Bygget ligg på nordvestleg side av tomta langs eit grønt belte. Slik skapast eit stort og fleksibelt øvingsområde for Osterøy Brann og redning. Øvingsområdet vil få gode soltilhøve og er skilt vekk frå vegen. Alle funksjoner er samla i eit felles bygg.

Arealoversikt bygg:

- Areal brutto ekskl. kaldt lager og bod: 2083m²
- Areal brutto kaldt lager og utebod: 104m²
- Areal netto ekskl. kaldt lager og bod: 1983m²
- Areal netto kaldt lager og bod: 97m²

Heradstyret har gjort vedtak den 17.06.20 – sak 047/20 på kjøp av 5 dekar tomt på Oddalsmyra til maksimum kr. 1,5 millionar pr. dekar. Partane er einig om pris og vilkår. Avtalen vil være klar til signering viss heradsstyret gjer eit positivt vedtak den 8. desember 2021. Det er laga ein intensjonsavtale mellom Osterøy Entreprenør AS og Osterøy kommune. Denne er vedlagt saka.

HS - vedtak:

"1. Osterøy Kommune kjøper 5 daa stor ferdig planert tomt på Oddalsmyra- gnr/bnr 4/122 og 4/143 (tomt K5 og deler av K6 i plannr 12532007100 "Oddalsmyra Næringspark") for samlokalisering av ambulanse, brann og redning, og tekniske tenester.

2. Osterøy Kommune inngår opsjonsavtale med grunneigar, med 5 år varighet, for evt kjøp av tilgrensande tomteareal (restareal på 3,6 daa av tomt K6) for å sikre areal for ein mogeleg utviding.

3. Total økonomisk ramme for prosjektet vert sett til kr 41. mill. eks mva.

4. Fast pris pr daa for ferdig planert tomt skal ikkje overstige kr 1, 5 mill.

5. Det er ein føresetnad for oppstart av prosjektet at det foreligg intensjonsavtale om med Helse Bergen om leige i minimum 10 år.

6. Vedtaket forutset godkjenning frå DSB om auka innsatstid uten kompenserande tiltak som vil føra til vesentlege meirutgifter for kommunen."

Åsane byggmesterforretning AS (ÅBF) har gitt ein pris på opsjon på 600 m² solcellepanel som vil produsere ca 80.000 kWh pr.år. Opsjonpris er kr. 1.405.000,- eks mva pluss prisstigning. Estimert kostnad vil være 1,5 mill. kr eks mva.

- Viss strømprisen er i gjennomsnitt kr 2.- pr kWh, vil investeringa være tjent inn i løpet av 9,4 år.
- Viss strømprisen er i gjennomsnitt kr 2,50 pr kWh, vil investeringa være tjent inn i løpet av 7.5 år.
- Viss strømprisen er i gjennomsnitt kr 1.50 pr kWh, vil investeringen være tjent inn i løpet

av 12.5 år.

Rådmannen rår til å gjennomføre opsjon på å bygge solcelleanlegg på taket til ein estimert kostnad på 1,5 mill. kr eks. mva. Grunngevinga for dette er at høge straumpriser kjem med stort sannsyn til å halde seg høge framover, og investeringa vil være spart inn i løpet av ca. 9 år. Gevinsten ved å legge til rette for solceller er etter rådmannen sitt syn så stor at dette vil være ein god investering for kommunen.

Det er gjort fleire miljøtiltak på bygget og på tomten. Bygget er planlagt etter Tek17. Det skal etablerast energibrønner på tomta. Det skal og etablerast el lading til biler på tomta.

Rådmannen er fornøyd med at omtrent 55-60% av kontraktane til ÅBF er knytt opp til lokale underentreprenørar. Dette er særst høgt samanlikna med andre byggeprosjekt og vil gi gode ringverknadar til lokalt næringsliv i kommunen.

Arbeidet er lagt opp til å starte 3. januar 2022, og bygget skal være ferdig 24. oktober 2022. Det er lagt opp til ein stram tidsfrist på grunn av at Helse Bergen har svært dårlege lokaler i Lonevåg i dag, som ikkje er godkjent av Arbeidstilsynet.

Bakgrunn

Osterøy kommune har gjennom mange år arbeidd for ei samlokalisering av ambulanse/brann og redning og tekniske tenester. Rådmannen har vurdert ulike alternativ og ulike tomter, og heradsstyret vedtok i sak HS 041/21 at kommunen skulle samlokalisere ambulanse/brann og redning/tekniske tenester i eitt felles bygg på Oddalsmyra med ei ramme på 40 millionar eks. mva. og eks tomt.

Tilbodskonkurransen er gjennomført som ein «pris- og designkonkurranse med samspill». J.H.Nævdal Yrkesbygg AS, Mjelde Bygg AS og Åsane byggmesterforretning AS (ÅBF) har delteke i konkurransen. Vurderinga er gjort ut frå følgjande kriterie:

1. Hovedgrep
2. Arkitektoniske og fasade og uttrykk
3. Planløsning og fleksibilitet
4. Materialitet

Det er etablert ei «brukargruppe» som består av Helse Bergen, Osterøy Brann/redning og Tekniske tenester, Osterøy kommune. Osterøy kommune ved sektor for Samfunnsutvikling er oppdragsgjevar/byggherre. Gruppa har vært aktiv gjennom heile samspelprosessen for å teke i vare ulike interessar og sikre at bygget er teneleg for dei funksjonane bygget skal fylle. Det er og laga ein intensjonsavtale med Helse Bergen der ambulanse forpliktar seg til å leige lokaler i minimum 10 år. Denne avtalen er vedlagt saka.

Vurdering

Rådmannen har gjennom samspelprosessen fått fram eit tilbod frå ÅBF på 43.6 millionar eks. moms. «Brukargruppa» har gjennom samspelprosessen lagt til 2.8 millionar i nødvendige endringar/forbetringar knytt til krav frå mellom anna arbeidstilsynet. Desse endringane ligg i vedlegg **«5.1 Revidert økonomisk oppsett som viser endringer i samspillsfasen»**. Difor klarar ein ikkje å levere innanfor ramma som politkarane har gitt på 40 millionar,

Rådmannen rår likevel til at heradsstyret vedtek prosjektet slik det no er utarbeidd. Rådmannen vurderer det slik at ÅBF har levert ei løysing på samlokaliseringa på Oddalsmyra som er veldig godt lagt til rette for dei aktivitetane som skal skje der og med god kvalitet. Bygget vil koste ca. 20 000,- pr. brutto kvadratmeter inklusive mva., noko som er ein god pris i høve til kva det kostar å bygge i Norge.

Osterøy kommune har ikkje pr. i dag ei prosjektavdeling som tek ansvar for investeringsprosjekta til kommunen. Det har vist seg gjennom fleire år at det ikkje er mogleg å rekruttere relevant og god nok kompetanse på dette feltet. Konsekvensen er at kommunen har laga ei rammeavtale på prosjektleiing. Vi må difor sette av 950 000,- til ekstern prosjektleiar for å følgje opp dette investeringsprosjektet. Rådmannen si erfaring med investeringsprosjekt er at det er heilt sentralt å ha god og kompetent prosjektleiing med relevant erfaring for å sikre at prosjekta blir gjennomført etter avtalt pris, kvalitet og tidsramme. I dette tilfellet har Helse Bergen vore veldig klar på at dei vil flytte ambulansen viss ikkje bygget blir ferdig snarast mogleg. Rådmannen er difor nøgd med at det er lagt opp til knappe 10 månadar før bygget står ferdig.

Bygget vil være teneleg for å utvikle samarbeidet mellom dei tre etatane. Det er fleire på teknisk drift som og deltek i Osterøy Brann og redning. Dette vil kunne vidareutviklast og gjere tenestene som innbygarane får endå betre. Drifta vil bli meir effektiv og driftsutgiftar går ned i eit helt nytt og moderne bygg.

Folkehelse

Vi sikrar at ambulansen blir stasjonert på Osterøy i minimum ti år

Miljø

Kommunen vil få eit moderne bygg med strenge miljøkrav. Det er og mogleg å investere i solcelleanlegg på taket. Det vil bli etablert el lading på dei fleste parkeringsplassane. Oppvarming vil skje via energibrønner i grunnen

Økonomi

Osterøy kommune vil få leigeinntektar frå Helse Bergen. I tillegg slipp kommunen å leige lokale på Hauge. Det vil og være mogleg å selje tomten på Grønnskaret.

Konklusjon

Rådmannen vurderer det slik at ÅBF har levert ei løysing på samlokaliseringa på Oddalsmyra som er veldig godt lagt til rette for dei aktivitetane som skal skje der. Bygget vil koste ca. 20 000,- pr. brutto kvadratmeter inklusive mva., noko som er ein god pris i fht kva det kostar å bygge andre steder. I tillegg går 55-60% av kontraktsummen til lokalt næringsliv i Osterøy kommune. Til slutt vil vi klare å levere eit bygg på svært kort tid (10 månader), noko som er svært viktig for Helse Bergen.