

Arkivsak-dok. 181 - 15

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.12.2015

**KOSTNADSOVERSLAG 2 (K2) FOR SYRINVEIEN 2A**

**Bakgrunn for saken:**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2015 - 2018, sak 175/14 den 16. desember 2014, ble det vedtatt å avsette midler til bygging av boliger i Syrinveien 2A.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Prosjekt** | **Budsjett** | **Bevilget før** | **2015** |  |
| Prosjektnr: 25002Ansvar: 30Tjeneste: 2650 | 13,0 mill. | 1,0 | 12 mill. |  |

Prosjektet er forventet ferdigstilt i løpet av 2016 og omfatter bygging av 6 boenheter.

I denne saken legges forslag til kostnadsoverslag 2 for Syrinveien 2A fram.

**Saksopplysninger:**

Vedtakene som ble gjort i K0, styresak 91/14 har blitt videreført.

Bygget er utviklet i henhold til byggeteknisk forskrift - TEK 10.

Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet.

Anbudskonkurransen:

Denne anskaffelsen er omfattet av lov om offentlige anskaffelser, og har blitt kunngjort i DOFFIN (Database for offentlige innkjøp).

Basert på utarbeidete planer og kravspesifikasjoner ble konkurransen utlyst som modifisert totalentreprise i åpen anbudskonkurranse iht. NS 8407:2011.

Det kom inn 14 tilbud innen innleveringsfristen. En av tilbyderne er avvist.

**Tildelingskriterier:**

De innkomne tilbudene ble evaluert iht. kriterier gitt i konkurransegrunnlaget.

Det økonomiske mest fordelaktige tilbud basert på følgende kriterier er valgt:

|  |  |
| --- | --- |
| Pris og prisbetingelser | vekt 10 poeng |

Fakta Bygg AS ble vinner av konkurransen med 10 av 10 oppnåelige poeng.

Det er ikke registrert klagesaker i KOFA vedrørende konkurransen.

|  |  |
| --- | --- |
| Kostnadsoppstilling: |  |
|  |  |  |
|  | **K0** | **K II** |
|  |  |  |
| 1.00 Felleskostnad | 0 | 350 000 |
| 2.00 Bygging (totalentreprise) | 0 | 8 000 000  |
| 3.00 VVS- inst. | 0 | 0 |
| 4.00 El. inst. | 0 | 0 |
| 5.00 Tele- og kont. int. | 0 | 0 |
| 6.00 Andre inst. | 0 | 0 |
| **SUM 1-6 HUSKOSTNAD** | 0 | 8 350 000 |
| 7.00 Utendørsanlegg | 0 | 600 000 |
| **SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD** | 0 | 8 950 000 |
| 8.00 Generelle kostnader | 0 |  2 050 000 |
| **SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD** | 0 | 11 000 000 |
| 9.00 Spesielle kostnader | 0 | 2 932 500  |
| **SUM 1-9**  | 0 | 13 170 500 |
| 10.00 Marginer | 0 | 880 000 |
| **SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD** | 13 000 000 | 14 812 500 |

Forklaring til kostnadsoppstillingen:

1.00 Felleskostnader er byggherrens kostnader som kommer i tillegg til entreprisen.

2.00 Totalentreprise, inkluderer alle byggekostnader, VVS, elektro,

 tele/automatikk og prosjekteringskostnader.

3.00 VVS kostnader er inkludert i post 2.

4.00 El. kostnader er inkludert i post 2

5.00 Tele- og automasjonsinstallasjoner er inkludert i post 2.

6.00 Inkludert i post 2

7.00 Utendørsanlegg er rekkefølgekrav stilt i reguleringsplan og omfatter kalkulerte kostnader knyttet grunnerverv og opparbeidelse av fortau på naboeiendommen.

8.00 Generelle kostnader som ikke er inkludert i entreprisen.

9.00 Spesielle kostnader omfatter mva.

10.00 Marginer omfatter uforutsette utgifter (8% av sum 1 – 8).

**Fremdrift:**

Bygget skal stå ferdig i løpet av 2016. Endelig fremdriftsplan vil bli utarbeidet i forbindelse med utarbeidelse av kontrakt. Fremdriften er usikker fordi det er lagt inn rekkefølgekrav i reguleringsplan som er vanskelige å innfri.

**Reguleringsplan for eiendommen:**

I dette prosjektet ble det stilt krav om regulering. Plan 2013112 ble godkjent 13. oktober 2015. Dvs. at prosjektering og regulering av eiendommen har gått parallelt. I 1. gangsbehandling av planen i Utvalg for byutvikling ble det fattet vedtak om å vurdere å forlenge fortau fram til Solaveien for å sikre trygg skoleveg for elever som skal til Stangeland skole. Planområdet ble utvidet og fortauet er inntatt i vedtatt plan.

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn rekkefølgebestemmelser:

*§ 6 Rekkefølgebestemmelser*

* *Tekniske planer skal godkjennes av Sandnes kommune før byggetillatelse*

*for boligene gis.*

* *Lekeplassen f\_Lek skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene*

*kan gis. Også f\_Uteopphold skal opparbeides før brukstillatelse for*

*boligene gis.*

* *Fortau på eiendom 62/649 skal opparbeides før brukstillatelse for boligene gis.*

*Fortau på eiendom 62/164 skal sikres opparbeidet før brukstillatelse for*

*boligene gis.*

* *Avstand til og omlegging av eksisterende private vannledninger på eiendom*

*62/650 og ekstra brannvannskum skal dokumenteres i teknisk plan før*

*brukstillatelse for boligene gis.*

* *Det skal dokumenteres skolekapasitet før brukstillatelse for boligene gis.*

**Utbyggingsavtale for eiendommen:**

I forslag til Utbyggingsavtale mottatt fra Sandnes kommune har Sandnes Eiendomsselskap KF som utbygger fått to alternativer for å ivareta rekkefølgebestemmelsene knyttet til opparbeidelse av fortau:

*«6.2 Opparbeidelse av fortau på gnr. 62 bnr. 164*

*Opparbeidelse av regulert fortau over 62/164 skal ifølge rekkefølgebestemmelsen § 6 "sikres opparbeidet" før brukstillatelse gis. I denne forbindelse gis utbygger 2 alternativer til å imøtekomme kravet:*

*1. Fortau over 62/164 opparbeides samtidig som øvrige deler av reguleringsplan 2013112 realiseres.*

*2. Opparbeidelse av fortau på 62/164 utstår og egen refusjonsavtale for sikring av opparbeidelse inngås. Dette alternativet forutsetter at utbygger forestår nødvendig grunnerverv (midlertidig beslaglagt areal og permanent avstått areal) på eiendommen. Grunnervervet skal gjenspeile fortauets grenser/linjer slik som det fremgår av reguleringsplanen. Permanent avstått areal skal matrikuleres med eget gårds- og bruksnummer, og refusjonsavtalen skal tinglyses på eiendommen. Sandnes kommune overtar hjemmelen til eiendommen vederlagsfritt når fortauet er etablert.»*

Begge forslagene gir utbygger ansvar for grunnerverv av grunn til opparbeidelse av fortau på naboeiendom.

**Vurderinger:**

**Evaluering av tilbudene:**

Evaluering av de mottatte tilbudene er utført. I dette arbeidet har Ivar Strand (anskaffelse) og Morten Braut (prosjektansvarlig) deltatt

**Kostnader:**

Det er i K0 avsatt 13 mill. kroner til dette prosjektet. K2 synliggjør et behov for kostnadsramme på 14,8 mill. kroner. Avviket på pris fra K0 til K2 skyldes først og fremst rekkefølgekrav stilt i reguleringsplan. Her er det stilt krav om at det skal opparbeides lekeplass og fortau på naboeiendommen. Mens krav om lekeplassopparbeidelsen tidlig ble inntatt, er krav om grunnerverv og opparbeidelse av fortau kommet i etterkant av vedtatt K0 i 1. gangsbehandling av reguleringsplan i Utvalg for byutvikling. I kostnadskalkyle 2 har en lagt inn forventede kostnader knyttet til grunnerverv og opparbeidelse av fortau. Kostnadsrammen synliggjort i K2 ligger høyere enn K0. Saken må derfor oversendes rådmannen for videre behandling i Bystyret.

**Framdrift:**

I reguleringsbestemmelsene og i utkast til utbyggingsavtale med Sandnes kommune, stilles det krav om at fortauet på naboeiendommen skal opparbeides. Det er gjennom innsendte merknader i reguleringsprosessen synliggjort at dette ikke er ønsket av grunneier av naboeiendom og kan skape utfordringer knyttet til fremdrift i prosjektet. En er usikker på mulighetene for inngåelse av frivillige avtale og samtidig Sandnes kommunes vilje til å gjennomføre grunnerverv gjennom ekspropriasjon for fortausopparbeidelse i et strekk på 25-30 meter uten at dette ivaretas gjennom en samlet plan for opparbeidelse av trafikkforhold i området slik det ventelig vil foreligge på et senere tidspunkt. Det skal allikevel nevnes at Sandnes kommune ikke har mottatt merknader fra naboer etter at endelig reguleringsplanen ble vedtatt.

For Sandnes Eiendomsselskap KF ville en refusjonsavtale knyttet til grunnerverv og opparbeidelse gitt tilstrekkelig forutsigbarhet både med tanke på framdrift og kostnader i prosjektet. I denne saken er det gitt mulighet for å inngå refusjonsavtale. Utbygger har uansett ansvar for grunnerverv.

Bygget skal etter planen ferdigstilles i løpet av 2016. Rekkefølgekravene skal innfris før det gis ferdigtillatelse på bygget og en vil med utgangspunkt i dette ha tilstrekkelig tid til å finne løsninger. Ved å inngå kontrakt med lavbyder nå og igangsetter bygging av boligene, vil ha en viss risiko knyttet til innvilgning av ferdigattest.

Hvis framdriftsplan for prosjektet skal innfris, må kontraktsinngåelse skje innen kort tid. Et alternativ er å avlyse konkurransen, dette har en muligheten til fordi det i konkurransegrunnlaget ble stilt oppdragsgivers forbehold.

Syrinveien 2A er godt egnet til formålet, eiendommen ligger nær skole, kollektivtransport og sentrum. K2 gir en kostnad på 2,47 mill.inkl mva pr boenhet som ligger mellom 71,5 og 76 kvm.

Daglig leder anbefaler at foreliggende resultat fra konkurransen om Syrinveien 2A gjennomføres.

**Daglig leder foreslår følgende:**

VEDTAK:

1. Kostnadsoverslag 2 for Syrinveien 2A, med en total ramme på 14,8 mill. kroner, godkjennes.
2. Kontrakt med lavbyder inngås.
3. Byggearbeidene igangsettes med fremdriftsplan for ferdigstilling av prosjektet innen 2016, godkjennes.
4. Saken oversendes rådmannen for videre behandling.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 05.12.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

Vedlegg 1 Reguleringsplan 2013112

Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser reguleringsplan 2013112

Vedlegg 3 Fasadetegning av boligen