



Utval:	Formannskap
Møtestad:	Hamaren Næringsshagen
Dato:	26.06.2017
Tid:	10:00

Forfall meldast til sentralbordet på tlf. 35 06 71 00.
Varamedlemmer møter bare etter nærare varsel.

Saksliste

Utvals- saksnr	Innhald	Lukka møte(X)
PS 20/17	Korrigeringskostnader og finansiering, utvikling av bustadtomter Moghusfeltet.	

Fyresdal

utvalsleiar

utvalssekretær

**Saksframlegg****Korrigerer kostnader og finansiering, utvikling av bustadtomter Moghusfeltet.**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskap	20/17	26.06.2017
Kommunestyret		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret**Dokument i saka:****Bakgrunn for saka:**

I kommunestyresak 93/16 av 15.12.2016, blei det vedteke å utvikle og bygge ut bustadtomtfeltet Moghusfeltet i Sørbygda.

Kalkyla som blei utarbeida, blei gjort på innhenta opplysningar og erfaringstal, med bistand frå Sweco Seljord. Dette var ei kalkyle for 5 bustadtomter.

I handsaminga i kommunestyret, blei det vedteke å auke utbygginga til 12 tomter. Dette for å få med seg dei mest attraktive tomtene i feltet. På dette tidspunktet var det ikkje utarbeid detaljteikningar på rørtrasear.

I vedtaket i KS 93/16 står det at arbeidet med utbygginga skal startast våren 2017.

På grunn av tilpassing til marknad/ næringsliv er ferdigstillingsdato for utbygginga sett til 31.05.2018. Alle kostnader er utan mva.

I utarbeidinga av tilbodsgrunnlag, teikna Sweco Seljord detaljteikningar på rørtrasear. Dette med tanke på rett fall i røra og få ein best mogleg trase.

I arbeidet til Sweco med tilbodsteikningar, så førte ein rasjonell trase til at ein løyste ut for 19 tomter. Ved innkomne tilbod på anleggsarbeidet, blei totalkostnaden då høgare enn kalkyla.

Vurdering:

Spørsmålet/saka er vurdert ut frå følgjande mål i økonomiplanen for 2017 - 2020/måla i budsjettet for 2017: - Gjennom handlekraft, fleksibilitet og utradisjonelle løysingar, skal Fyresdal vere ein framifrå stad å bu og virke.

Det er gjennomført ein tilbodsrunde, med innkomne tilbod. Med bakgrunn i at størstedelen av arbeidet er med forsyning av vatn og straum, valte ein å bruke Forsyningsforskrifta som gjeldane retningslinjer i tilbodsprosessen. Då kan ein gjere innkjøp inntil 44 MNOK før ein må kunngjere arbeidet i den offentlege tilbodsbasen Doffin.

Det blei valt ut 3 stk entreprenørar som ein meinte var kvalifisera til å gje tilbod og utføre arbeidet. 2 stk lokale og 1 ekstern.

Totalkalkyle av 15.12.2016 er kr. 2.780.000,- inkl ei tomt til kr. 50.000,-

Utbyggingskalkyle blir då kr. 2.730.000,-.
Kr. 2.730.000,-/12 fører til ein tomtekostnad på kr. 227.500,-

I kalkyla er anleggsarbeidet sett til kr. 1.316.501,-
Det lågaste innkomne tilbodet er på kr. 2.096.520,-. Ein differanse på kr. 780.019,- for 7 tomter meir enn opprinneleg kalkyle.
Då blir utbyggingskalkyla kr. 2.730.000,- + kr 780.019,- = kr. 3.510.019,-
Kr. 3.510.019,-/ 19 fører til ein tomtekostnad på kr. 184.738,-

Då dette er kr. 780.019,- over kalkyle, har ein sett på alternativ for å få ned totalkostnaden.
Ved å ikkje utføre arbeidet og klargjere for færre tomter, vil dette redusere kostnaden noko.
Ved å ikkje utføre trase 4 og 5 med VA/OV grøfter vil dette redusere kostnaden med kr. 240.000,-. Då utelet ein dei minst attraktive 2 tomtene heilt nedst i feltet, samt 3 tomter langs eksisterande Lauvraksvegen.

I kalkyla frå 15.12.2016 og innhenta tilbod, er det teke med kostnadar for å oppgradere Lauvraksvegen. Om ein vel å ikkje tilrettelegge for desse tomtene, treng ein heller ikkje oppgradere denne vegen. Det er også eit punkt i reguleringsplanen som sei at om det blir bygd 6 bustadar så skal Lauvraksvegen stengast.
Ved å ikkje oppgradere Lauvraksvegen på strekkninga Gamleveg og opp til påkopling ny veg, ca 140 m, vil ein redusere kostnaden med kr. 32.000,-. Ein tilfredstiller på denne måten også punktet i reguleringsplanen om stenging, ved å tilrettelegge for at trafikken skal vere på den nye vegen i bustadfeltet.

Etter forhandlingar med entreprenørar, er det kome innsparingstiltak på noko endra utføring av vassledning Ø180, på den totale lengda med denne type leidning. Tiltaket vil ha ein kostnadsreduksjon på kr. 56.000,-. Innsparingstiltaket er akseptabelt for utføringa.

Om ein vel desse tiltaka, vil ein redusere kostnaden med:

Ikkje utføre trase 4 og 5	kr. 240.000,-
Ikkje oppgradere del av Lauvraksvegen	kr. 32.000,-
Endring utføring VL PE Ø180	kr. 56.000,-
Samla kostnadsreduksjon	kr. 328.000,-

Då blir utbyggingskalkyla kr. 3.510.019,- - kr. 328.000,- = kr. 3.182.019,-
Kr. 3.182.019,-/ 14 fører til ein tomtekostnad på kr. 227.287,-

Sjølv med denne kostnadsreduksjonen, vil utbyggingskostnaden vere kr. 452.019,- meir enn kalkyle vedteken i KS 93/16. Den totale kostnaden vil då vere, etter det som er kjent:

Utbyggingskostnad kr. 3.182.019,- + tomtekjøp kr. 50.000,- = prosjektkostnad kr. 3.232.019,-

Å redusere antalet tomter til 12 som i vedtak KS 93/16, ser ein liten hensikt med. Då gjer ein mykje arbeid som er naudsynt for dei attraktive tomtene, og har ikkje noko særleg nytte av det i framtida. Dette vil medføre mykje ekstra/ dobbelt arbeid med tilhøyrande ekstra kostnader for å løyse ut fleire tomter seinare.

Med tanke på utbyggingsfarten i Fyresdal, så vil ein nok ha tomter for sal i lang tid, om ein vel alternativet med 14 tomter.

Konklusjon:

Ein ser at til fleir tomter ein klargjer i utbygginga nå, til mindre er kostnaden pr tomt.
Men om ein ser på utbyggingsfart i Fyresdal og kva for ekstra kostnader som kjem til, "kost-nytteverdi", vil alternativet med 14 tomter vere det beste. Dette har ein tomtepris som er rett

under kalkylepris pr tomt og lågast kostnad på lengre tid, sjølv om totalkostnaden er høgare.
Total prosjektkostnad inkl tomtekjøp blir då kr. 3.232.019,-

Innstilling frå rådmannen:

For å gjennomføre utbygginga i bustadfeltet Moghusfeltet, med klargjering for 14 tomter, blir det vedteke tilleggsfinansiering med kr. 452.000,- som lånefinansierast. Prosjektkostnad blir då kr. 3.232.019,-. Rådmannen får fullmakt til gjennomføre prosjektet innanfor dei økonomiske rammene. Elles føresetnadar som i vedtak i KS 93/16.

Ketil O. Kiland	
rådmann	John Kjell Lien
	prosjektleder/byggeleder