



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

TILLEGGSSAKSKART 2

Utvalg: Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling
Møtedato: 01.09.2010
Møtested: Møterom Viksjøen/Ellenvatn
Møtetid: Kl. 11:00

Vedlagt følger sak

106/10 – FESTEAVGIFTEN FOR TOMTENE PÅ SKYTTERHUSFJELLET
107/10 - LEDNINGSNETT AVLØPSRENSING KIRKENES, VALG/FORKASTING
AV TILBUD

for behandling i formannskapet 01.09.10.

Kirkenes, 30.08.2010

Linda Beate Randal
Ordfører

SMW

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	ArkivsakID:
106/10	FESTEAVGIFTEN FOR TOMTENE PÅ SKYTTERHUSFJELLET Saksordfører: Even Pettersen, tlf. 908 59 136	10/1720
107/10	LEDNINGSNETT AVLØPSRENSING KIRKENES, VALG/FORKASTING AV TILBUD Saksordfører: Linda Beate Randal, tlf. 918 30 833	08/1692



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Mia De Coninck Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 16.08.2010
Arkivkode: K2-L83	Arkivsaksnr.: 10/1720
Saksordfører: Even Pettersen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:

FESTEAVGIFTEN FOR TOMTENE PÅ SKYTTERHUSFJELLET

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune opererer med fastsatte grunnsatser for festeavgifter som er vedtatt i 1998. Disse grunnsatser, som indekseres hvert år i henhold til basisåret 1997, blir brukt ved utstedelse av nye og ved fornyelse av eldre festekontrakter.

Kommunen har som hovedregel å bortfeste tomtene, men boligtomter kan selges når festekontrakten har vart i tre år.

Sør-Varanger kommune har startet utbygging av Skytterhusfjellet fase 1. Kommunestyret vedtok å legge ut de første eneboligtomtene på Skytterhusfjellet for tildeling. Administrasjon mener at grunnsatsene for disse områder bør vedtas særskilt.

Faktiske opplysninger:

Grunnsatsene for festeavgift deles i 3 kategorier; BOLIG, NÆRING OG ANDRE, som igjen deles opp i områder etter beliggenhet.

Beliggenheten for boligtomtene defineres slik; Kirkenes med Prestøya: området som ligger nord for en tenkt linje fra Kjerringstupet til Grenselandsmuseum (inkl. Førstevannslia) Kirkenesnære områder: Kirkenes halvøya, fra Bjørnelvdalen inkl. Elvenes – Jakobsnes og Høybukta. Distriktene: alt som ligger utenfor de 2 første.

Det er fastsatt følgende grunnsatser for festeavgift for boligtomter	
	Pris 2010
1. Kirkenes med Prestøya:	kr. 1,30

2. Kirkenesnære områder:	kr. 0,92
3. Distriktene:	kr. 0,65

Tomtene i Skytterhusfjellet er nettopp etablert og er ikke definert i beliggenhetsbeskrivelsen. Derfor mener administrasjonen at det er viktig at det vedtas et prinsipp for beregning av grunnsatsen for hele området for boligtomter, en ny markedsverdifastsetning.

Kommunen har tidligere fastsatt innfestningssummen etter selvkostprinsippet, nemlig at man får dekket inn de samlede kostnader for opparbeidelse av vei, vann og avløp for området.

* 2/3 deler av kostnadene for opparbeidelse av infrastruktur av 1. utbyggingsfase av Skytterhusfjellet for bygging av 250-300 boenheter beløper på 69 millioner kroner.

* Kostnadene for opparbeidelse av infrastruktur for eneboligfelt B2e er beregnet til 5,3 millioner kroner.

Kostnadene, på ca 15 millioner kroner, for erverv av grunnen for hele Skytterhusfjellet, ca 442 da, er ikke blitt tatt inn i innfestningssummen.

Disse kostnadene er tenkt å bli dekt inn gjennom festeavgiften for hver enkel tomt Men dette bare delvis da ikke alle tomtene vil bli tildelt på en gang og da kommunen samtidig betaler på lånet.

For beregning av festeavgiften har administrasjonen tatt utgangspunkt i kvadratmeterprisen for kjøp av området. Kommunen har betalt 33kr / m² for arealet regulert til bolig, forretning/kontor, skole barnehage og offentlig trafikkareal og areal for teknisk infrastruktur. For de to sistnevnte betales det ingenting, da vederlag for disse er inkludert i kvadratmeterprisen.

Interne veier og grønt arealene i boligfeltene utgjør ca 10% av feltarealet. Disse arealene kan ikke festes bort og øker dermed verdien på areal som kan festes bort med kr. 3,-. Med administrasjonskostnadene i tillegg så beregnes tomtekostnadene til å være på kr 36 per m². Ved salg av bebygde eneboligtomter tar man utgangspunkt i gjeldende festeavgiften ganger 20. Dette gir da en festeavgift på kr. 1,8/m².

Det bør også være i kommunens interesse at det ikke skal være for stor misforhold mellom festeavgift for nyetablerer og etablerte festeforhold ellers i kommunen. Samtidig som delvis indeknings prinsippet etableres.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Festeavgiften vil kunne være med på å dekke inn kostnadene som kommunen har påtatt seg ved kjøp av området.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Kommunestyret vedtar følgende grunnsatser for festeavgifter med basisår 2010 for;

Boligtomter i Skytterhusfjellet kr. 1,8 per m2 per år

;

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Robert Pettersen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 19.08.2010
Arkivkode: K2-M40	Arkivsaksnr.: 08/1692
Saksordfører: Linda Beate Randal	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling		

LEDNINGSNETT AVLØPSRENSING KIRKENES, VALG/FORKASTING AV TILBUD

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
25.04.2008	U	Sør-Varanger avis	ANNONSE - FORPROSJEKT AVLØPSNETT
20.05.2008	I	Aquapartner	TILBUD FORPROSJEKT AVLØPSNETT, AVLØPSRENSING 2008
23.05.2008	I	Cowi AS	TILBUD FORPROSJEKT AVLØPSNETT, AVLØPSRENSING 2008
26.05.2008	I	Sør-Varanger kommune	ANBUKSPROTOKOLL AVLØPSRENSING
26.05.2008	I	Rambøll	TILBUD FORPROSJEKT AVLØPSNETT, AVLØPSRENSING 2008
26.05.2008	I	Barlindhaug Consult	TILBUD FORPROSJEKT AVLØPSNETT, AVLØPSRENSING 2008
19.12.2008	I	Rambøll	FORPROSJEKT AVLØPSRENSING KIRKENES
08.05.2009	U	Sør-Varanger avis	ANNONSE
12.05.2009	I	Aquapartner AS	FORESPØRSEL OM TILBUDSGRUNNLAG - DETALJPROSJEKTERING AV
12.05.2009	I	avløp og renovasjon Vann	TILBUDSGRUNNLAG FOR DETALJPROSJEKTERING AV
13.05.2009	I	Barlindhaug Consult AS	FORESPØRSEL OM TILBUDSGRUNNLAG - DETALJPROSJEKTERING AV

18.05.2009	U	COWI AS	FORESPØRSEL OM TILBUDSGRUNNLAG - DETALJPROSJEKTERING AV
18.05.2009	U	Aquapartner AS	FORESPØRSEL OM TILBUDSGRUNNLAG - DETALJPROSJEKTERING AV
18.05.2009	U		FORESPØRSEL OM TILBUDSGRUNNLAG - DETALJPROSJEKTERING AV
18.05.2009	I	COWI AS	FORESPØRSEL OM TILBUDSGRUNNLAG - DETALJPROSJEKTERING AV
18.05.2009	U	Barlindhaug Consult AS	FORESPØRSEL OM TILBUDSGRUNNLAG - DETALJPROSJEKTERING AV
20.05.2009	U	Saksbehandler Robert Pettersen for	DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT, AVLØPSPUMPESTASJONER OG
25.05.2009	I	Norconsult AS	DETALJPROSJEKTERING AV LEDNINGSNETT,
26.05.2009	I	Fylkesmannen i Oslo og Akershus	VURDERING AV NYE MINIRENSEANLEGG
28.05.2009	U	Norconsult AS	DETALJPROSJEKTERING AV LEDNINGSNETT,
02.06.2009	I	Asplan Viak	FORESPØRSEL VEDR. KUNNGJØRING - DETALJPROSJEKTERING AV
05.06.2009	I	Sør-Varanger kommune	FRISTFORLENGELSE FOR DETALJPROSJEKTERING AV
09.06.2009	I	Rambøll Norge AS	TILBUD - DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT,
10.06.2009	I	COWI	TILBUD - DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT,
11.06.2009	I	Barlindhaug Consult AS	TILBUD - DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT,
11.06.2009	I	SWECO Norge AS	TILBUD - DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT,
11.06.2009	I	Asplan Viak	TILBUD - DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT,
25.06.2009	U	SWECO Norge AS	AKSEPT AV TILBUD - DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT,
25.06.2009	U	COWI; Rambøll Norge AS;	TILBUD - DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT,
25.06.2009	U	Asplan Viak	TILBUD - DETALJPROSJEKTERING LEDNINGSNETT,
02.07.2009	U	Sweco Norge AS	BESTILLING AV DETALJPROSJEKTERING AV LEDNINGSNETT,
06.11.2009	U	AS Sydvaranger	SØKNAD OM KJØP AV TOMT TIL AVLØPSPUMPESTASJON
01.12.2009	I	SWECO Norge AS	OVERSENDELSE KONTRAKT
10.12.2009	I	AS Sydvaranger	TOMT TIL AVLØPSPUMPESTASJON
02.06.2010	U	Sør-Varanger avis; Finnmarken	ANNONSE AVLØPSRENSING KIRKENES
14.07.2010	I	Harald.Allertsen@sweco.no	KIRKENES RA. FORPROSJEKT

19.08.2010	I	Sweco Norge AS	AVLØP KIRKENES
------------	---	----------------	----------------

Kort sammendrag:

Avløpsrensing Kirkenes har vært ute på anbud. Anbudet ble kungjort i Doffinbasen, Sør-Varanger avis og Finnmarken med anbudsfrist 02.07.2010. To entreprenører ba om anbudsgrunnlaget, kun en, AS O. Sundquist leverte anbud.

Faktiske opplysninger:

Anbudet fra AS O. Sundquist var på kr. 26 967 697,00

Sweco som har gått gjennom anbudet for oss har kommet med følgende merknader:

- Prisen er 4-6 millioner i overkant av hva som var forventet.

Årsaken til dette er i hovedtrekk:

- Høye grøftepriser sammenlignet med priser i Bjørnevatn og ett lignende prosjekt i Tromsø. Anbudet i Bjørnevatn var på ca. 10 millioner og er datert 17.06.2008. I forhold til Bjørnevatn er prisene på løsmassegrøfter 40 til 70 % dyrere, fjellgrøfter 200 til 300 % høyere.
- Priser på rigg og drift på "Avløpsrensing Kirkenes" utgjør ca. 14% av anbuds summen, i sammenlignbare prosjekter utgjør rigg og drift ofte 3-7%, i Bjørnevatn ca. 6%.
- Andre høyt prisede poster er m³ pris for betong og pris for armering.
- En del ulempeposter er også etter Swecos vurdering urimelig høye

Sammenlignet med anbudet i Bjørnevatn kan en del av kostnadsøkningen forklares med prisstigning, økte kostnader med trafikk avvikling, problemer med sjøvann i ledningsgrøfter, men vi kan ikke forstå at dette skal føre til så store kostnadsøkninger som her.

Sweco konkluderer med at anbudet er priset høyt og bærer preg av å være priset uten konkurranse.

De foreslår derfor å forkaste dette tilbudet og ta en ny utlysning i høst med oppstart neste vår, Sweco mener dette vil gi betydelige lavere priser.

Hjemmel for eventuell avlysning

Avslutning av konkurransen er hjemlet i **§13.1 Avlysning av konkurransen og totalforkastelse** i *Forskrift om offentlige anskaffelser*.

I kommentarutgaven står det følgende:

" En anskaffelse skal så langt det er mulig være basert på konkurranse, jf. Lov om offentlige anskaffelser § 5.

Dersom det bare foreligger ett tilbud i konkurransen, har oppdragsgiver derfor antakelig ikke plikt til å tildele kontrakt til denne tilbyderen. I en slik situasjon kan oppdragsgiveren avlyse konkurransen i henhold til §13-1."

Oppdeling av anbudsgrunnlaget i mindre deler

Dette vil kunne medføre at flere mindre entreprenører kan delta, men det vil føre til høyere kostnader til rigg, drift, prosjektering og byggeledelse. Mer kostnadene til dette blir fort store så vi anbefalinger ikke en slik løsning.

Konklusjon

Det vil bli en del ekstra kostnader med ny utlysning, prosjektet vil også forskyves noe i tid, men om prognosene fra Sweco slår til vil det likevel bety at kommunen sparer betydelig penger på en ny utlysning.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:Infrastruktur:Barn og ungdom:Kompetansebygging:Økonomi:**Alternative løsninger:**

Formannskapet vedtar å gi rådmann fullmakt til og avholde avklarende møte med AS O. Sundquist med sikte på å oppnå enighet om kontrakt. Kontrakt kan inngås for alle arbeider omfattet av anbudet (anbudssum kr. 26 967 697,00 eks. mva.).

Forslag til innstilling:

Formannskapet vedtar med hjemmel i §13-1 i Forskift om offentlige anskaffelser å avlyse konkurransen å forkaste tilbudet fra AS O. Sundquist. Formannskapet gir rådmann fullmakt til å lyse ut anbudet på nytt. Utlysning skjer i høst, med planlagt oppstart våren 2011.

Bente Larssen
rådmann