

**Svar på innstillingen til sak 010/22 - 21/24805 - Sal og utbygging av Bruvik tomtefelt - til heradsstyret
23.2.2022**

Innledningsvis vil vi nevne at i praksis har kommuneadministrasjonen siden 5.12.2021 avholdt en anbudsrunde der kriteriene for konkurransen har vært ukjent eller ulike for de to tilbyderne BØL AS/ Ledaal Eiendom AS og Grunnarbeid Vest AS.

De ulike delene av innstillingen, gjennomgått i den rekkefølgen de har i dokumentet:

“BØL vil kjøpe ca 6,7 dekar til om lag 5 einebustadar (BG1)...”

Her kan leseren forledes til å tro at det KUN er dette lille arealet som skal utvikles. *Det rette er: hele feltet.* (For øvrig er det 7,6 daa, ikke 6,7).

BØL / Ledaal har tatt utgangspunkt i at kjøp av BG1-arealet blir gjennomført så snart heradsstyret har tatt sin beslutning, som gjort rede for tidligere. Dette setter oss i en litt annen posisjon enn vår konkurrent, der vi har fokusert på å få denne saken i orden i første omgang. Vi konstaterer at administrasjonen har et annet syn rundt salget av BG1. *Salgs- og utbyggingsavtale angående hele feltet kan ikke gjøres med noen tilbyder før denne tvisten er løst, om nødvendig i rettsapparatet, noe som kan forsinke oppstart.*

“Grunnarbeid Vest AS ... vil starte med BG9 og arbeide seg oppover i feltet slik at det blir lagt til rette for vatn og avlaup frå byrjinga av”

Her fravikes rekkefølgekravene fullstendig. Heradsstyret må ha klart for seg at dette innebærer en dyrere løsning for kommunen for tilknytning av vann, enn om kravene følges; det er vel hovedgrunnen til at kravene er satt slik de er. *Forslaget i seg selv mener vi for så vidt er fornuftig og noe vi selv kunne ha tatt utgangspunkt i, dersom dette hadde vært en kjent premis for anbudet.* I all tidligere kommunikasjon med kommunen har de vært klar på at - med unntak av de kun 5 enhetene i selve BG9 - rekkefølgekravene skal følges, og at oppstyking av feltet har vært uaktuelt / sterkt frarådd.

BØL / Ledaal har tatt som utgangspunkt og har erfaring med at den konkrete håndtering av rekkefølgekrav er noe som skjer under forhandlinger om utbyggingsplan når en kommer så langt. Vi har hele tiden gjentatt at vi vil følge rekkefølgekravene gitt i reguleringsplanen. BØL SAs nåværende godkjente tiltak (visningshus og adkomstvei) er i tråd med kravene (start i BG1). Tilsvarende gjelder for utbyggingsavtalen av 2015 mellom BØL SA og Osterøy kommune.

“Leedal AS driv med ... i all hovudsak mindre prosjekt.”

Hvordan administrasjonen definerer mindre og større prosjekt, er uklart, men påstanden er feil. *Det rette er: selskapet har gjennomført flere vellykkede prosjekter i Stavanger- og Bergensregionen. Våre prosjekter omfatter alt fra utvikling/bygging av eneboliger på “eplehagetomter” og infill-prosjekter i sentrumsnære områder, til større leilighetsbygg. Vår portefølje av gjennomførte prosjekter inneholder også kontor, næringsbygg og kombinasjonsbygg. Vi er sentralt godkjent som ansvarlig søker for alle typer tiltak, prosjekterende innen arkitektur og utførende i tiltaksklasse 2, samt prosjekterende og kontrollerende i tiltaksklasse 1 (se dibk.no). Prosjektleder og eier Per Gunnar Ottosen har jobbet for de største utbyggingsaktørene i Norge: Selmer, Skanska, Kruse Smith etc.*

“Kommunen har ikkje motteke finansieringsplan frå BØL”

Det rette er: BØL / Ledaal har aldri blitt bedt om å levere noen finansieringsplan eller fått noen definisjon av en slik. Grunnarbeid Vest AS har heller ikke levert noen finansieringsplan, slik vi ser det. Kommunen har operert med et begrep ‘finansiell styrke’.

Utbygging og finansiering henger nøye sammen. Vi har tatt utgangspunkt i erverv av BG1 som første del av finansieringen, i henhold til tidligere inngått avtale. Kalkyle av en snittpris for tomte-/boenhetene der all infrastruktur (gitt rekkefølgekravene i reguleringsplanen) for hele feltet er tatt med, danner grunnlag for salg og finansiering av enhetene i BG1. Så gjør en tilsvarende for neste felt i rekken, BG2, og går slik videre delfelt for delfelt. Det avgjørende her er salg av delfeltene, noe som for enhver aktør er umulig å spå helt sikkert om. En slik trinnvis utbygging har også vår konkurrent lagt opp til og noe kommunen selv har skissert: *på dette punkt er her ingen uenighet*. Kvalitetssikret kalkulerings- og prosjekteringsarbeid medfører ikke ubetydelige kostnader og er første oppgave når en avtale med kommunen er sikret.

“Det er ikkje levert dokumentasjon på korleis dei vil gjennomføre rekkefølgekrava”

Dette er feil, se ovenfor. Videre: Vanlig praksis er at håndtering av rekkefølgekrav tas under forhandlingene om utbyggingsavtale, slik BØL SA og kommunen gjorde under utarbeidelse av avtalen av 2015. Her er ferdigstilling av de ulike elementene (vei, fortau, VA-tilknytning osv) knyttet opp mot ferdigstilling av boenhet-nummer i utbyggingsrekkefølgen. Noe tilsvarende ser vi for oss i en fornyet avtale, dvs en helt standard fremgangsmåte. Salgsprisen for de ulike boenhetene vil reflektere kostnadene for å få med alle infrastrukturelementene (rekkefølgekravene) for hele feltet. Grunnarbeid Vest har heller ikke dokumentert i detalj hvordan de vil gjennomføre rekkefølgekravene.

“Vurdering av finansiell styrke”

Dette beget er ikke klart definert. Administrasjonen sammenlikner også resultatregnskap for to helt ulike selskaps typer. Den ‘finansielle kapasiteten’ består først og fremst av kvalitetsikrete kalkyler og dermed rettvise salgspris for boenhetene. Her har Ledaal Eiendom utmerket erfaring. Først når vi vet at vi har en avtale med kommunen opprettes utviklings selskap med startkapital på ca kr 2 mill., da start av selskap og kalkuleringsarbeid medfører betydelige kostnader. Deretter gjør selskapet avtaler med grunntreprenør, byggefirma osv. *Vi åpner for muligheten for at slike aktører kan gå inn som aksjonær i utviklings selskapet.* Her er mange dyktige leverandører på Osterøy og i omegnen som det er naturlig å samarbeide med (BØL SA har alt benyttet byggefirma i Arna, Solberg Sag har levert materialer, Anlegg AS har levert grunnarbeider.). Ledaal Eiendom AS har lang erfaring med denne fremgangsmåten og vil være engasjert til å lede hele prosjektet fra utvikling til salg og utbygging.

“Oppsummering ... Grunnarbeid Vest er bedre på den praktiske gjennomføringa”

Dette er feil. BØL / Ledaal er minst like bra stilt, om ikke bedre, som vist over. Om administrasjonen fra starten hadde gitt tydelige kriterier å bli målt på, kunne vi laget en lignende oppstilling som vår konkurrent.

“Miljø... BØL har ein klar miljøprofil i sitt prosjekt gjennom Økolandsbyen”

Dette er *korrekt*.

Grunnarbeid Vest har derimot ikke vist noen ambisjoner på dette punkt. Vi påpeker også at reguleringsplanen innebærer en fortettet bebyggelse med forholdsvis små parseller, noe BØL / Ledaal vurderer som en styrke. I tillegg er her særlige krav til landskapstilpasning i BG7-9, der vår konkurrent vil starte. Dette legger vi stor vekt på: *mao, miljøprofil ligger alt inne som en premiss i reguleringsplanen.*

Bergen/Osterøy

18.02.2022

KL / PGO