

Arkivsaksnr. 23/05921-1  
Saksbehandler Janne Joakimsen

Saksgang	Møtedato	
Formannskapet	22.08.2023	
Kommunestyret	30.08.2023	
Eldrerådet	14.08.2023	27/23
Helse- og velferdsutvalget	16.08.2023	27/23
Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	14.08.2023	21/23

## Prosjekt Sydspissen – konseptutredning fase 2

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Konseptutredningens Alternativ 1 godkjennes og viderføres til forprosjekt.
2. Prosjektets økonomiske ramme settes til 60 millioner kroner inkl. mva. Endelig kostnadsramme og finansiering avklares i forbindelse med godkjenning forprosjekt og Handlingsprogram for 2024-2027.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Magne Nicolaisen  
Direktør for helse og omsorg

## Hva saken gjelder

Renovering og revitalisering av Sydspissen permsenter. Som følge av behovsmeldingen er det gjennomført en kvalitetssikret konseptutredning (fase 2) som nå legges frem for godkjenning i tråd med investeringsreglementet. Det er jobbet frem en plan for renovering og ombygging fra hotell til et fremtidsrettet senter for forebygging og helsefremming i regi av Tromsø kommune.

## Saksutredning

Formannskapet vedtok den 29.06.2021 i sak 111/21 å kjøpe Permsenteret – 119/1252, Strandvegen 166, 9006 Tromsø. Målet med kjøpet var å sikre nåværende og fremtidige behov innenfor Avdeling for helse og omsorg og andre kommunale tjenester. Avdelingsdirektør i helse og omsorg satte ned en arbeidsgruppe 27.09.2021 for å utrede bruken av eiendommen og kommunestyre vedtok skisseprosjekt/behovsmelding (Fase1) 27.04.2022 sak 45/22 – Fremtidig bruk av Strandvegen 166 – Sydspissen.

Gjennom arbeid med etablering av Sydspissen som senter for forebygging er kommunen i tråd med egne ambisjoner som er beskrevet i Kommuneplanens Samfunnsdel (KPS) hvor man svarer ut flere av ambisjonene:

- Folkehelse som samfunnsressurs.
- Større grad av samskaping i kommunesamfunnet for å løse viktige samfunnsoppgaver og tilrettelegging for frivillighet, livsmestring og medborgerskap.
- Levende lokalsamfunn med gode møteplasser.

### *Samfunns mål.*

Sydspissen permsenter skal utvikles til et fremtidsrettet senter for helsefremming og forebygging.

### *Effekt mål*

1. Tilbudet skal støtte den enkelte i håndtering av egen situasjon for å kunne leve så godt som mulig med egen sykdom eller funksjonsnedsettelse, eller ved risiko for å utvikle sykdom.
2. Senteret skal være et sted for frivillighet, aktivitet og deltakelse.
3. Sydspissen skal være et senter for helsefremmende aktiviteter, hvor kommunen og innbyggerne sammen legger til rette for mestring og selvstendighet.
4. Senteret skal bygge kompetanse og kunnskap for å utvikle framtidens helsetjenester.
5. Styrke frivillighets- og likemannsarbeidet i Tromsø kommune.

### *Problembeskrivelse*

Siden vedtaket i 2022 har administrasjonen jobbet med ulike tjenester og arbeidsgrupper for å finne en løsning som best dekker behovene og målsetningen som er satt for Sydspissen. Dette arbeidet har tatt litt for lang tid, men vi har vært innom mange ulike forslag som ulike aktører har spillt inn. Vi har nå etablert både prosjektorganisasjon og har et prosjekt som er godt forankret i kommuneorganisasjonen, . Gjennom dette arbeidet har vi kommet frem til 3 ulike alternative løsninger for Sydspissen:

Alternativ 0: Gjennomføring av prosjektet uten korrigerende avbygg.

Alternativ 1: Senter med bydelcafe og samlede funksjoner innen forebygging.

Alternativ 2: Senter uten bydelcafe men med spesialrom til Losen aktiv.

Gjennom samarbeid og kartlegging av de ulike tjenestene som er vedtatt flyttet til Sydspissen har man kommet frem til ett forslag for byggets midtfløy og vestre fløy. Det er utarbeidet 2

alternativ for Østre fløy. Alternativ 1 innebærer at vi får etablert en bydelskafe i området som har vært et sterkt ønske, men ikke får etablert hele Losen sin virksomhet på Sydspissen. Vi må derfor fortsatt ha en todelt lokalisering av Losen med de konsekvensene det har.

Alternativ 2 for østre fløy vil kreve kostbar ombygging med spesialrom som lydstudio, musikkrom, verksted etc. Konsekvens av dette forslaget vil være at bydelskafe ikke kan realiseres. Dette alternativet utredes dermed ikke videre i dette saksfremlegget. Det jobbes derfor videre med løsninger for lokaliteter for Losen aktiv utenfor Sydspissen.

Fasaden på bygget setter noen rammebetingelser for utviklingen av Sydspissen. Prosjektledelsen har vært nødt til å tilpasse størrelse på kontorer slik at disse er innenfor offentlige krav om dagslysfaktor for arbeidsplasser. Med dagens fasade og størrelser på vindusflater kan vi tillate største areal for kontor på 14,5m<sup>2</sup>. Dette gir god plass for den utnyttelsen som er kommet frem i behovskartleggingen og gjennom informasjon og workshop i arbeidsgruppen. Det vil også gi rom for økning i antall arbeidsplasser hvis behovet endrer seg på sikt, og gir gode fleksible kontorer. En størrelse på i overkant av 14 kvm tilsvarer mulighet for to faste arbeidsplasser per kontor.

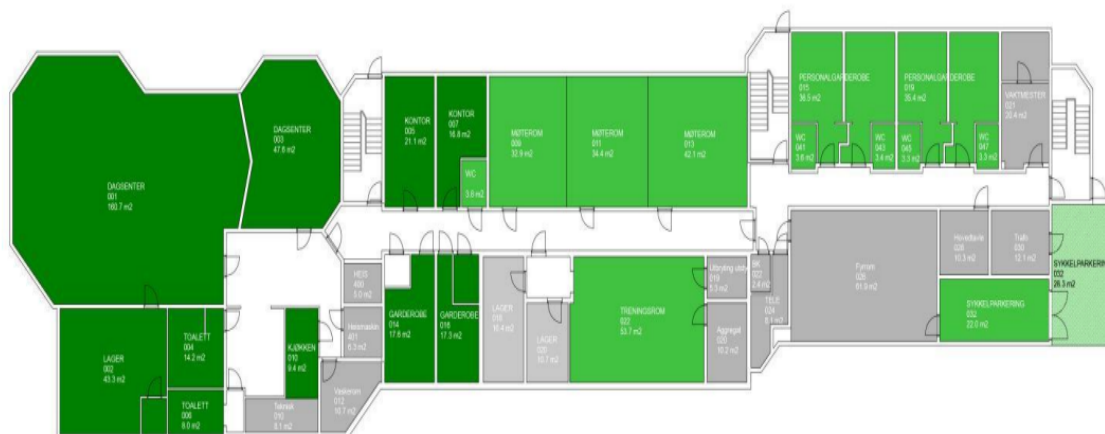
Frivilligheten har blitt hensynstatt og har fått tildelt egne arealer i bygget. Frivilligheten består av 80+ organisasjoner i Tromsø med svært forskjellig behov. Prosjektet mener strukturen i bygget helt klart gir gode muligheter for sambruk og utleie/utlån av arealer som passer de fleste organisasjoner. Virksomhetsplan for bygget må definere hvordan disse arealene skal fordeles og hva som skal tilbys av tjenester forbundet med sambruk og utlån/utleie. Frivilligheten har også fått kontorplass hvor de kan samlokaliseres med en evt frivillighetskoordinator.

I østre fløy er det foreslått bydelskafe, dette etter ønske om å gi et utadventt tilbud i forbindelse med lavterskel satsning i Tromsø Kommune. En bydelskafe vil bidra til frisklivs faktorer som å sosialt møtested, gode matopplevelse og det å kunne dele en kaffekopp og en matbit i hyggelige omgivelser. Dette vil også gi et godt tilbud til ansatte, frivilligheten og Tromsø kommune sine innbyggere. Bydelskafeen vil også være leverandør av varmmat til dagsenteret i plan U. Per dags dato er det ingen andre tilsvarende møteplasser og/eller kafetilbud sør på Tromsøya. Fasilitetene på dagens kjøkken trenger en oppgradering for å starte drift. Utforming og virksomhetsplan for kjøkken må utarbeides i samråd med nøkkelpersoner og blir implementert i detaljprosjekteringen.

## AREALFORDELING

Alternativ 1

### PLAN - U



Figur 1. Plan-u.



mer moderne uttrykk og kunne etablere kjøkken i henhold til dagens regelverk. Kjøkkenet vil også kunne fungere som leverandør av varmat til Dagsenteret i Plan-U.

## PLAN – 2



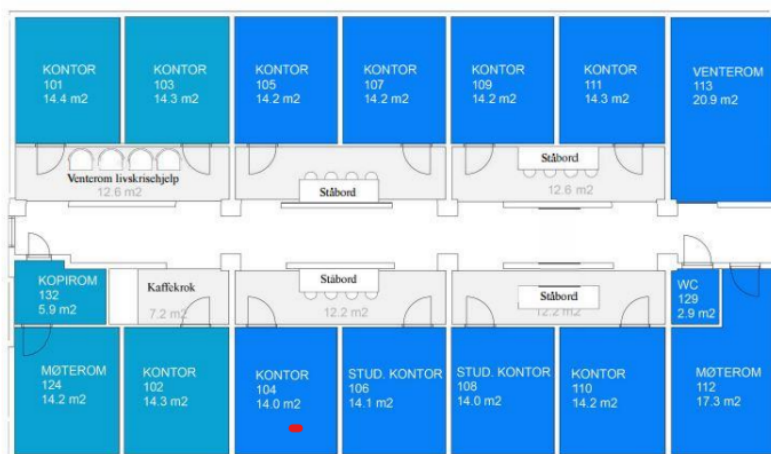
Plan 2 foreslås løst ved å plassere Kompetanse team for velferdsteknologi, forebyggende hjemmebesøk for eldre, Helsestasjon for eldre, overvekts team for barn og unge, demenskoordinator og Frisklivssentralen samt fellesarealer i plan 2s midtre fløy. Ved å samlokalisere disse tjenestene kan synergieffekter av det forebyggende arbeidet oppnås og bygget vil oppleves som oversiktlig for besøkende.

Den vestre fløyen i bygget er spesifikt satt av til fellesfunksjoner som er tilgjengelige for alle tjenestetilbydere på bygget. Plassering av fellesfunksjoner som garderobe og spiserom er bevisst plassert adskilt fra resten av bygget iht aml § 3-5 krav om skjerming fra brukere/pasient.

I Plan – 2 er det avsatt plass for stillerom og studentkontor. Dette arealet gir fleksibilitet for utvidelse av tjenestetilbudet, da stillerom og studentkontor ikke er faste arbeidsplasser.

### AVDELINGSVISE FELLESAREAL

Ved å redusere størrelsen på fra hotellrom til kontorer har en fått mulighet til å etablere avdelingsvise fellesareal med sosiale soner. Dette vil resultere i forbedrede fellesarealer innenfor hver avdeling. I henhold til våre planer, kan figur 4 gi en pekepinn på forslag til møblering og bruk av korridoren.



Figur 4 bruk av fellesarealer

## STYRKER OG SVAKHETER

### Styrker med dagens forslag:

- Bygget rommer alle funksjonene som er etterspurt i behovskartleggingen. Med unntak av spesialrom til Losen aktiv.
- Kontorarealene er så romslige at de kan utvides til å romme 2 kontorplasser ved annen utnyttelse av arealene.
- God flyt i bygget, og man slipper å fordele enheter over flere etasjer.
- Innendørs sykkelparkering med nærhet til garderobe.
- Dagsenteret er plassert med direkte utgang til terreng mot sør, og har nærhet til omkringliggende turstier og allerede opparbeidet uterom.
- Med inndelingen i bygget og dagens plan gir det stor fleksibilitet ved utskifting av avdelinger, eller behov for ytterligere kontorplasser.
- Det blir utarbeidet gangsti mellom busstopp og Sydspissen som forenkler kollektivtransport og reduserer belastning gjennom skolegård til LGA
- Balløkken som ligger i tilknytning til Sydspissen blir satt i stand og utviklet som et ekstra tilbud til kommunens innbyggere og i særskilt grad skoleelever hos LGA.

### Svakheter med dagens forslag:

- Universell utforming (UU) er oppfylt med 1 heis i østre fløy. Ideelt sett skulle det vært etablert 1 ekstra heis i vestre fløy (personalinngang).
- Vedrørende adkomst til Sydspissen er det en uavklart plansituasjon som skaper usikkerhet både i prosjektet og for nærliggende kommunalt tjenestetilbud (LGA).
- Prosjektet gjennomføres i et allerede eksisterende bygg som legger føringer for den fysiske utformingen og begrensinger for hvem og hvor mange som evt kunne vært samlokalisert.

### Videre utvikling av området

Tromsø kommune har i tillegg til kjøpet av Sydspissen også vedtatt å erverve nabotomta mot øst (Robukta). Dette gjør at kommunen nå har hånd om viktige utearealer og friområder for innbyggerne, og også kan utvikle området videre. Området har sannsynligvis et utviklingspotensial innenfor forebygging/omsorg, men en eventuell viderutvikling av området som helhet vil vi komme tilbake til senere, og er ikke en del av denne saken.

## ØKONOMI OG FINANSIERING

Bygget ble kjøpt i 2021 for 113 millioner kroner som ble finansiert gjennom låneopptak. Renter

og avdrag for selve kjøpet er inne i budsjettet fra og med 2022. Videre ble det i 2022 lagt inn økt ramme til avdeling for bymiljø på 1,6 millioner kroner for økt FDV, slik at den er også finansiert.

Kostnadsoverslag for utbyggingen ligger vedlagt saken. Forventede totalkostnader for istandsetting til fremtidig bruk er beregnet til 60 millioner kroner inkl. mva. Dette prosjektet har ikke tilskuddsmuligheter slik at finansiering anslås slik:

Total kostnadsramme	60 millioner
Mva-kompensasjon	12 millioner
Låneoptak	48 millioner

I gjeldende Handlingsprogram er det satt av 14 millioner kroner til tiltaket. Kommunedirektøren vil komme tilbake til endelig budsjett og finansieringsplan i forbindelse med godkjenning forprosjekt/investeringsbeslutning som vil komme til politisk behandling i november.

Prosjektet vil gi økte driftskostnader (renter og avdrag) på ca. 3,8 millioner årlig med virkning fra og med 2024 (helårseffekt fra og med 2025). Samtidig vil prosjektet medføre at leieavtalen Tromsø kommune har i Sjøgata 2 ikke videreføres og gi en besparelse på ca. 2,4 millioner kroner. Nettoeffekten for kommunens driftsbudsjett anslås å gi helårseffekt fra og med 2025 med en kostnadsøkning på 1,4 millioner kroner.

## FRAMDRIFT

- 16.08.23 – Utlysning av samspillsentreprise med innleveringsfrist 20.09.23
- 22.08.23 – Innsending Rammesøknad
- 27.09.23 – Innstilling og kontraktsforslag samspillsentreprenør.
- 02.10.23 – Prosjekteringsmøte 1 (Forprosjekt)
- 03.11.23 – Innsending Igangsettingssøknad (IG)
- 09.11.23 – Forprosjektrapport oversendes til politisk Behandling
- 13.11.23 – Oppstart forberedende byggearbeider
- 02.05.24 – Overtakelse og idriftsetting av bygget

## Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at dette forslaget som nå er utarbeidet for fremtidig bruk av Sydspissen vil være et svært viktig bidrag i vårt mål om å jobbe mer med forebygging. I tillegg vil dette prosjektet gi et godt bidrag både til bydelen og hele området som et viktig utfartsområde for både innbyggere og tilreisende. Området har fortsatt et utviklingspotensial som det må jobbes med videre.

Totalt vil investeringen i Sydspissen beløpe seg til 173 millioner kroner, og da vil gamle Permsentret fremstå som et moderne og oppgradert bygg som er tilrettelagt for den virksomhet som her er redegjort for. Det tilsier en total investeringskostnad på ca. 53.000,- pr. m2, inkludert en stor tomt for mulig videre utvikling. Hvis kommunen skulle bygge et slikt tilsvarende bygg nytt ville det vært betydelig dyrere en dette, slik at dette anses å være en økonomisk god investering i et svært attraktivt område.

Kommunedirektøren anbefaler på det grunnlag at prosjektet godkjennes og anbefaler det videreført til forprosjektfasen.

## Vedtakskompetanse

Kommunestyret.

## **Vedlegg**

Plantegning nye Sydspissen  
P-50 Budsjett Sydspissen