

Arkivsaksnr. 23/09195-1
Saksbehandler Solfrid Rognmo

Saksgang	Møtedato
Kommunestyret	21.06.2023
Formannskapet	13.06.2023
Oppvekst- og utdanningsutvalget	09.06.2023

Godkjenning av forprosjekt ny ungdomsskole på Kvaløysletta. Investeringsbeslutning

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Forprosjekt ny ungdomsskole på Kvaløysletta godkjennes innenfor en kostnadsramme på kr 937 millioner kroner
2. Kostnadene finansieres med kr 10,3 mill i spillemidler, kr 127 millioner i mva. kompensasjon og kr 800 millioner i låneopptak

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Hva saken gjelder

Saken gjelder bygging av ny ungdomsskole på Kvaløysletta med tilhørende uterom samt rivning av eksisterende skole.

Skolen bygges for 630 elever basert på «Kunnskapsskolen, grunnlagsdokument for skoleanlegg i Tromsø kommune 2017-2022». Dokumentet ble vedtatt i kommunestyret 21.03.2018 og oppdatering ble vedtatt i oppvekst – og utdanningsutvalget 10.02.2023.

Detaljregulering Kvaløysletta skole ble vedtatt i kommunestyret 27.04.2022

I handlingsprogrammet 2023-2026, vedtatt i kommunestyret 14.12.22, er det avsatt 850 millioner kroner til prosjektet.

Prosjektet har vært ute på anbud.. Anbudsrunderen har vært gjennomført som totalentreprise med forhandling. Tre totalentreprenører ble prekvalifisert 9.12.2022. Første innlevering 01.03.2023 med etterfølgende evaluering og forhandlingsrunde. Innlevering av revidert forslag og ny evaluering ble deretter gjennomført. Tildelingsbrev ble sendt ut 26.05.2023.

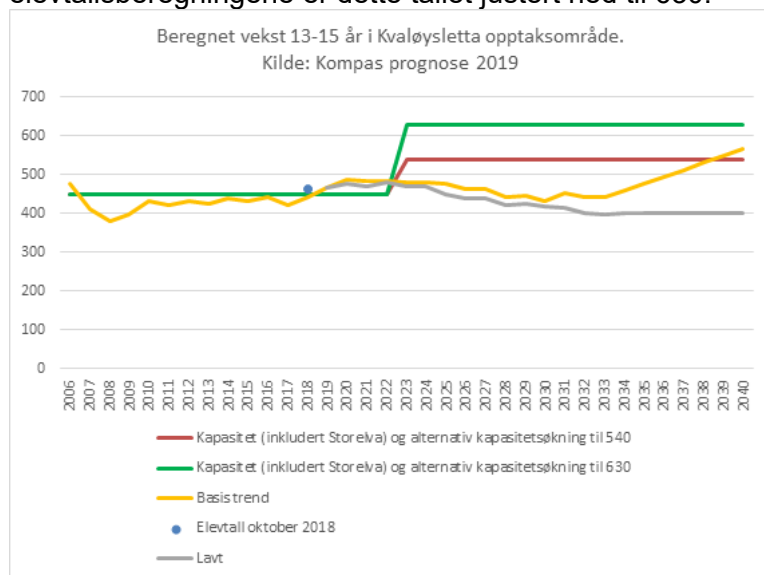
Dersom foreliggende innstilling vedtas, vil prosjektet inngå kontrakt og starte opp videre prosjektering med mål om ferdigstillelse og innflytting våren/sommeren 2026. Kommunestyret vil gjennom vedtak i denne saken akseptere at det inngås kontrakt. I hht delegasjonsreglementet skal denne signeres av ordfører.

Saksutredning

Avdeling for oppvekst, utdanning og kultur har meldt behov for ny skole på Kvaløysletta. Bakgrunnen for dette er at eksisterende skole har for liten kapasitet samt at den har flere bygningstekniske mangler og er utfordrende å renovere. Bestillerdokumentet som ligger til grunn for prosjektet er datert 23.05.2017.

Dimensjonering av elevtall

Basert på Kompasprognose fra 2019 ble det besluttet å utarbeide et romprogram for 630 elever. Her er det tatt høyde for økning i antall elever etter bygging av ny forbindelse til Kvaløya. Reguleringsplanen tar høyde for en ungdomsskole med plass til 720, men på bakgrunn av elevtallsberegningene er dette tallet justert ned til 630.



Samfunns mål

Bakgrunnen for bygging av ny skole på Kvaløysletta er behov for et skolebygg som tilfredsstillere kravet til skolemiljø for elever og ansatte, samt tilstrekkelig kapasitet for ungdomsskoleelever i dette området framover.

Nye Kvaløysletta skole skal være i tråd med kommunens sentrale dokumenter, og vil bli et fleksibelt, tilpasningsdyktig og fremtidsrettet skoleanlegg.

Skoleanlegget vil bidra til å dekke og realisere behov i «Tromsø vil» - kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Byggeprosjekt skal også ivareta klimamål fra Tromsø kommunes klima-, miljø og energiplan 2018-2025.

Effekt mål

Målet er å bygge en ungdomsskole i henhold til Kunnskapsskolen som ivaretar alle forskriftskrav og som vil gi gode rammer for læring og oppvekst i bydelen. Det skal være et fleksibelt og tilpasningsdyktig bygg med tanke på undervisning, flerbruk og framtidige læreplaner.

En ny skole gir mulighet for å modernisere undervisningen, gi tilgang til fasiliteter og utstyr som elevene ikke har tilgang til i dag.

Skolebygget får også viktige funksjoner for bydelen med idrettshall, nærmiljøsoner, fritidsklubb og lokaler for kulturskolen. Dette vil gi tilgang til nye aktiviteter for barn og unge i bydelen også utenfor skoletid

Nytt bygg og uterom vil gi et bedre arbeidsmiljø for elever og ansatte. Ny flerbrukshall og uterom vil gi nye muligheter for tilbud i bydelen. Det nye skoleanlegget vil gi lavere driftskostnader.

Resultat mål

Målet med prosjektet er å bygge en ny skole til 630 elever på ca 11 500m² innenfor en kostnadsramme på kr 937 millioner. Byggeprosjektet skal følge de rammer og krav som Tromsø kommune har til skolebygg med tilhørende utearealer (Kunnskapsskolen) og teknisk kravspesifikasjon (prosjekteringsanvisning). Prosjektet skal sertifiseres som BREEAM NOR excellent.

Prosjektet vurdert i sammenheng med kommunes fem satsningsområder

1. God folkehelse. Skoleanlegget inkluderer en flerbrukshall som vil være tilgjengelig utenom skoletiden. Det vil opparbeides et flott uterom som vil legge godt til rette for aktivitet i nærområdet
2. Unge først. Et nytt og moderne skoleanlegg godt tilrettelagt for å kunne brukes av lag og foreninger utenom skoletiden vil legge til rette for å gi godt tilbud for de unge i bydelen.
3. Riktig bolig. Økning av kapasiteten på ungdomsskolen vil tilrettelegge for eventuell økt boligbygging i bydelen.
4. Klimanøytral utvikling. I evaluering av tilbudene er det lagt til grunn at miljø teller 20% i evalueringen. Innstilt tilbyder har tilbudt sertifisering av bygget som BREEAM NOR excellent.
5. Attraktiv for etablering. Det ansees som veldig attraktiv for bydelen med et nytt skoleanlegg som også inkluderer en flerbrukshall og et flott nærmiljøanlegg.

Skoleanlegget

Den nye skolen er prosjektert til 11 455 m² fordelt på tre etasjer. Det er en kompakt skole hvor det legges opp til at deler av skolebygningen skal kunne benyttes som nærmiljøanlegg.



Tomten er på 23 000 m² og på store deler av dette uterommet skal det opparbeides uteanlegg til bruk i skole og som nærmiljøanlegg. Eksisterende skole må rives før uteanlegget opparbeides.





Hovedinngang



STORSTUA, sett fra plan 2, mot hovedinngang og bibliotek plan 1

Kalkyle

Denne kalkylen basere seg på pristilbudet til vinner av anbudskonkurransen.

Prisregulering er lagt inn med en årlig økning med 4,5 % og beregnet til kr 67 000 000.

Rammen i HAP ble satt i 2021. Prisstigning ihht SSB boligblokk i alt gir en prisøkning på ca 10 %.

Byggelånsrente er antatt til 4,6 %. Byggelånsrentene er lagt inn med kr 81 000 000. Forventet tillegg og usikkerhetsavsetning er beregnet ut fra erfaringstall basert på tidligere sammenlignbare prosjekter.

Prosjektkalkyle

Kostnadstype	Kalkyle
Entrepriekost	460 000 000
Generelle kostnader, påløpte, byggeledelse, prosjektledelse, gebyrer	44 600 000
Spesielle kostnader, inventar, byggelånsrente	107 000 000
Merverdiavgift	127 000 000
Forventet tillegg	73 800 000
Usikkerhetsavsetning	57 600 000
Prisregulering	67 000 000
Kostnadsramme	937 000 000

Usikkerhetsvurderinger

Et byggeprosjekt vil alltid føre med seg usikkerheter som utløses eller elimineres gjennom prosjektering og byggefasen. Oppsummert har vi registrert følgende hovedusikkerheter i prosjektet:

- Grunnforhold. Det er gjennomført grunnundersøkelser, men det vil alltid være noe restusikkerhet før arbeidene igangsettes.
- Rivning av eksisterende skole. Det er gjennomført en miljøkartlegging, men det vil være uavdekte materialer i bygningsmassen.
- Tilleggsønsker/krav i prosjekteringsfasen.
- Organisering Byggherre
- Organisering entreprenør
- Kabler og ledninger i grunnen
- Rentekostnader

Markedsusikkerhet er sterkt redusert i og med at det har vært konkurranse mellom tre entreprenører. Entrepriekostnad er nå kjent.

Det er viktig å følge opp disse usikkerhetene. Usikkerhetsstyring er en sentral del i styring av prosjektet. Løpende oppfølging av risiko og muligheter med iverksetting av tiltak er sentralt i det videre arbeidet. Det vil være en fordel at både byggherre og entreprenør opprettholder sin organisering og unngår bytte av personell. Dette for å sikre at man opprettholder kjennskap til prosjektet.

KS2

Det følger av investeringsreglementet at forprosjekt skal gjennom en ekstern kvalitetssikring før sak om endelig investeringsbeslutning fremmes for kommunestyret. Prosjektet er basert på et kjent romprogram (Kunnskapsskolen) og har allerede vært ute på anbud. Entrepriekost er derfor kjent.

Etter en helhetsvurdering av prosjektmaterialet og risiko i prosjektet vurderer kommunedirektøren det slik at prosjektet er tilstrekkelig utredet og kvalitetssikret når saken nå legges frem.

Konklusjon

Bygging av ny skole på Kvaløysletta vil gi et tiltrengt løft for elever og ansatte på Kvaløysletta, samt at det også vil et godt tilbud til nærmiljøet. Kommunedirektøren anbefaler å gå videre med prosjektet:

- 1) Forprosjekt ny ungdomsskole på Kvaløysletta godkjennes innenfor en kostnadsramme på kr 937 millioner kroner
- 2) Kostnadene finansieres med kr 10,3 mill i spillemidler, kr 127 mill i mva kompensasjon og kr 800 000 000 i låneopptak.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Løsningsforslag

Overordnet fremdriftsplan ny ungdomsskole på Kvaløysletta – juni 2023

Busjett ny ungdomsskole på Kvaløysletta juni 2023

Miljøkartleggingsrapport Kvaløysletta ungdomsskole_inkludert vedlegg

Vurdering grunnforhold Sandnessund skoletomt, 11.03.2020

Geoteknisk vurdering, 02.06.2020

Datarapport grunnundersøkelse, 03.04.2020

Uavhengig kvalitetssikring områdestabilitet, Norconsult 06.12.21