

Arkivsaksnr. 23/14877-1
Saksbehandler Mathias Sletten

Saksgang	Møtedato
Kommunestyret	25.10.2023
Formannskapet	23.10.2023
Oppvekst- og utdanningsutvalget	20.10.2023
Kommune- og byutviklingsutvalget	19.10.2023
Helse- og velferdsutvalget	18.10.2023

Etablering av kommunale boliger til formål flyktningeboliger. Godkjenning forenklet konseptutredning.

Instilling til vedtak:

1. Forenklet konseptutredning for utbygging av kommunale boliger til formål flyktningeboliger på lokasjoner Bymyra, Maskinistvegen, Roald Amundsens gate, Tryms veg og Tindvegen godkjennes.
2. Forprosjekt med godkjenning av budsjettramme fremlegges for politisk godkjenning når det foreligger, enten helhetlig eller for de enkelte delprosjekter.
3. Prosjektet bevilges 5,5 MNOK for å inngå nødvendige kontrakter for å opprettholde planlagt fremdrift i påvente av videre politisk behandling. Midlene dekkes over midler avsatt til Småhus i Handlingsprogram.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for Bymiljø

Hva saken gjelder

Saken gjelder bygging av nye kommunale boliger med tilhørende uterom og infrastruktur for å huse fordrevne flyktninger fra Ukraina, samt for å sikre en fremtidig økning i antall kommunale utleieboliger. Kommunen er anmodet av Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) til å bosette 630 flyktninger i 2023, og mangler i skrivende stund boliger til 350 av disse. Det er ikke kommet anmodning om bosetting for 2024, men det er antydning at kommunene må forberede seg på minimum samme nivå som 2023.

Prosjektet er initiert som et hastetiltak som følge av kommunens mangel på tilgjengelige boliger, og gjennomføres derfor delvis unntatt fra gjeldende investeringsreglement. Prosjektet vil ikke gjennomgå fase *BP1 Godkjenning behovsmelding*, og denne saken kan betraktes som *BP2 Godkjenning KVU*. Kommunedirektøren legger videre opp til *BP3 Godkjenning av forprosjekt og investeringsbeslutning* i Kommunestyret senere i høst. Dette kan skje helhetlig med hele prosjektporteføljen eller for hvert enkelt delprosjekt avhengig av fremdrift i de ulike prosjektene. I godkjenning forprosjekt vil det bli redegjort for endelig kostnadsramme, leienivå og finansiering i prosjektene.

Prosjektet innbefatter både midlertidige og varige boligetableringer. For midlertidige etableringer vil det i løpet av den midlertidige perioden vurderes om etableringene er egnet for permanent varighet, og i så tilfelle vil det vurderes å gjennomføre omregulering for de(n) aktuelle lokasjonen(e).

Dersom foreliggende innstilling vedtas, vil det bli inngått nødvendige kontrakter og starte opp nødvendig prosjektering med mål om å opprettholde fremdrift i henhold til vedlagt fremdriftsplan. Kommunestyret vil gjennom vedtak i denne saken akseptere at det inngås nødvendige kontrakter for å gjennomføre prosjektet.

Saksutredning

Seksjon for velferd, arbeid og inkludering har meldt behov for boliger for å huse 630 flyktninger i løpet av 2023, per september 2023 mangler kommunen boliger til 350 av disse flyktningene, samt forventes det ytterligere tilkomster av flyktninger i 2024. Selvbosetting og samarbeid med private aktører har ikke gitt tilstrekkelig antall boenheter for å sikre tilgjengelige boliger, og det er derfor igangsatt arbeid med utbygging av nye boliger.

En tverrfaglig arbeidsgruppe bestående av seksjon for velferd, arbeid og inkludering, enhet for eiendomsutvikling, enhet for byggesak, seksjon for anskaffelser og Flyktningetjenesten har utredet tilgjengelige tomter for mulig bruk til flyktningeboliger, og landet på 5 aktuelle lokasjoner høsten 2023; Dette arbeidet er oppsummert i *Forenklet konseptutredning* som legges ved saken. I tomtevalgsprosessen ble det lagt vekt på nærhet til nødvendige fasiliteter som barnehage, skole, dagligvare og kollektivknutepunkt, samt integrering i ordinære bomiljøer for å unngå stigmatiserende plasseringer, i tråd med Tromsø kommunes boligstrategi. Seksjon for anskaffelser har etablert dynamisk innkjøpsordning for kjøp av modulbygg til formålet, og i skrivende stund er det kvalifisert 10 tilbydere som ønsker å levere til prosjektet.

Det pågår arbeid med skissering av mulig tomteutnyttelse for de valgte lokasjonene; Grove estimerer tyder på at det kan være aktuelt med inntil 150 nye boliger med tilhørende bokapasitet på 200-400 personer. Det spesifiseres at antall boliger som lar seg realisere på hver enkelt lokasjon er gjenstand for videre utredning, og vil være endelig definert i forbindelse med *BP3 Godkjenning av forprosjekt og investeringsbeslutning*.

Som en del av saksutredningen har en tverrfaglig gruppe ledet av enhet for byplan kartlagt nødvendige infrastrukturelle forutsetninger for de valgte lokasjonene, foretatt en utvidet kartlegging av aktuelle tomter for fremtidige etableringer, samt redegjort for juridiske vurderinger

i forhold til midlertidig forskrift. Dette arbeidet er sammenfattet i rapport som legges ved saken. Nødvendige tiltak som belyses i rapporten vil inngå i grunnlag for totalentreprise og bli hensyntatt videre i utbyggingsprosjektet. Ved behov for fremtidig utbygging vil alternative lokasjoner fra rapporten prioriteres til formålet.

Det er viktig for Kommunedirektøren å få frem at det har vært jobbet med dette prosjekt over en veldig kort tidsperiode, og med svært knappe frister. Situasjonen tilsier at kommunen må og bør handle raskt i en eksisterende krisesituasjon. Ingen av tomtealternativene fremstår som perfekte til formålet, og normalt sett ville man sannsynligvis gjennomført dette i tråd med kommunens investeringsreglement, og også gjennomført ordinære planprosesser. Situasjonen tilsier at vi har vært nødt til å se litt bort i fra en slik ordinær prosess, som igjen medfører en viss risiko.

Medvirkning og involvering

Varige etableringer stiller krav til ordinært nabovarsel der naboer og gjenboere kan komme med innspill som i ordinære utbyggingsprosjekter, men for midlertidige etableringer er tiltakene unntatt fra nabovarsling jamfør midlertidig forskrift. For å sikre tilstrekkelig medvirkningsmuligheter og god informasjonsflyt vil prosjektet likevel prioritere å gjennomføre dialogmøter med representanter for nabolag og øvrige interessenter for å få inn viktige hensyn og innspill som påvirker nærområdet; Dette er gjennomført for lokasjon Maskinistvegen, og referat legges ved saken. Prosjektet har i tillegg etablert en åpen informasjonsside på kommunens hjemmesider for enkel informasjonsflyt til alle berørte interessenter.

Eventuelle innspill og merknader fra naboer og interessenter for midlertidige etableringer søkes besvart i forprosjektet.

Kontraksstrategi

Prosjektet planlegges gjennomført som én totalentreprise fordelt på de 5 lokasjonene der entreprisekontrakten inkluderer prosjektering og utførelse av all infrastruktur, fundamentering, forberedende arbeider og utomhusarbeider for de ulike etableringene. Kjøp av modulbygg gjennom dynamisk innkjøpsordning gjennomføres som standard varekjøp basert på kravspesifikasjon utarbeidet av enhet for utbygging i samarbeid med Tromsøbolig KF og Flyktningetjenesten. For kjøp av modulbygg planlegges det med separate innkjøp per lokasjon for å sikre konkurranse og kapasitet hos de kvalifiserte tilbyderne.

Usikkerhetsvurderinger

Utbyggingsprosjekter vil alltid medføre usikkerheter som vil inntreffe eller elimineres gjennom prosjekterings- og utførelsesfasen. Under er noen av hovedmomentene som vurderes som særskilte usikkerheter i prosjektet:

- Budsjett. Det er stor usikkerhet tilknyttet estimert budsjett i nåværende fase da kalkylen er basert på kvadratmeterbetraktninger og erfaringstall fra andre prosjekter.
- Fremdrift. Det er stor usikkerhet tilknyttet foreløpig hovedfremdriftsplan med tanke på markedssituasjon, saksbehandling, infrastruktur, tomteforhold, leveringstid, med mer.
- Kvalitet. Som følge av stram fremdrift og kort tid til å utarbeide konkurransegrunnlag, evaluere løsninger og øvrige kontrollprosesser, er det risiko for kvalitetsavvik i løpet av prosjektperioden.
- Omfang. Det er usikkert hvor mange boliger som lar seg plassere på de ulike lokasjonene; Dette kan ha negativ innvirkning på kostnadsbildet.
- Påvirkning på omgivelser. Det er usikkerhet tilknyttet hvilken innvirkning de planlagte tiltakene vil ha på nærområdene de etableres i.

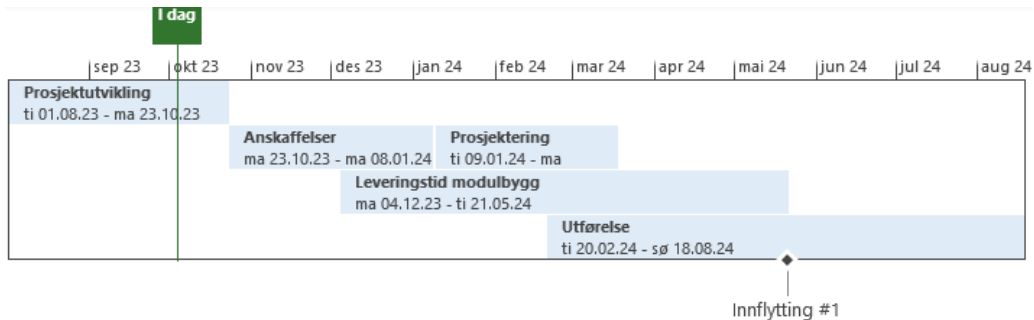
Prosjektet arbeider aktivt med usikkerhetsstyring, og har sammenfattet alle kartlagte usikkerheter i komplett usikkerhetsregister. Etter hvert som prosjektet skrider fremover, vil

planlagte tiltak for å redusere tiltak følges opp løpende.

Fremdrift

Prosjektet styrer etter fremdriftsplan som vist i utklipp under. Fremdriftsplanen vurderes som ambisiøs, og forutsetter kapasitet i markedet på levering av modulbygg, samt effektive anskaffelses-, prosjekterings-, og utførelsesprosesser.

Det planlegges med at de første boligene blir innflyttingsklare Q2 2024.



Økonomi

Prosjektets kalkyle er utarbeidet basert på erfaringstall fra andre utbyggingsprosjekter utført i kommunens regi, samt estimater mottatt fra prekvalifiserte tilbydere på dynamisk innkjøpsordning, med bakgrunn i at lokasjonene muliggjør etablering av totalt 150 boliger. På grunn av stram fremdrift i prosjektet og sakens hastverk er det ikke anledning til detaljkalkulering av projektkostnad på nåværende tidspunkt, og det vil således være tilknyttet noe usikkerhet til prosjektets totalkostnad frem til prosjektet har igangsatt nødvendige anskaffelser. Prosjektet etterstreber estimatusikkerhet $P > 50$ ved *BP3 Godkjenning av forprosjekt og investeringsbeslutning*, nåværende usikkerhet estimeres til P10.

Prisregulering er lagt inn med total økning 3%, og byggelånsrente er antatt til 5% med 1% margin. Forventet tillegg og usikkerhetsavsetning er estimert ut fra erfaringstall og en overordnet vurdering av prosjektets usikkerheter.

Prosjektet vil søke om tilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte fra Husbanken, men da Husbanken ikke gir tilskudd til midlertidige boliger er det usikkert om hvorvidt denne blir innvilget for hele eller deler av prosjektet. En annen utfordring med hensyn til tilskudd er graden av samlokalisering og samtidig ønske om høy tomteutnyttelse. Prosjektet er i tett dialog med Husbanken om problemstillingen, og det er en klar, felles målsetning for begge parter å finne en økonomisk støtteordning som kan bidra positivt inn i prosjektet.

Kostnadstype	Kalkyle (ca.)
Entrepreniskost	kr 288 000 000
Generelle kostnader, påløpte, byggeledelse, prosjektledelse, gebyrer	kr 14 000 000
Spesielle kostnader, byggelånsrente	kr 47 000 000
Merverdiavgift	kr 76 000 000
Forventet tillegg	kr 31 000 000
Usikkerhetsavsetning	kr 69 000 000
Prisregulering	kr 10 000 000
Kostnadsramme	kr 535 000 000

Nødvendig bevilgning i saken

Nødvendig bevilgning i denne saken (*BP2 Godkjenning KVV*) omfatter midler til å utføre nødvendig prosjektering og inngå nødvendige kontrakter for å opprettholde planlagt fremdrift for prosjektet.

Kostnadstype	Estimert omfang
Generelle kostnader, påløpte, prosjektledelse	kr 1 000 000
Grunnundersøkelser	kr 2 100 000
Miljøkartlegging og miljøsaneringsbeskrivelse	kr 1 700 000
Konseptskisser og konkurransegrunnlag	kr 700 000
Nødvendig bevilgning	kr 5 500 000

Kommunedirektøren foreslår å bevilge dette fra ubrukte midler avsatt til Småhus i investeringsbudsjettet.

Eierskap og leiekostnader

Det er ikke formalisert en avtale om eierskap av tiltaket med Tromsøbolig KF; Dette vil behandles i foretakets styre på et senere tidspunkt, og før godkjenning forprosjekt. Kommunedirektøren og administrerende direktør i Tromsøbolig KF har en klar intensjon om at boligene i sin helhet skal overføres til Tromsøbolig KF for eierskap, drift og forvaltning. Endelig beslutning om dette fremlegges for styret i Tromsøbolig KF før investeringsbeslutning i Kommunestyret. Tromsøbolig KF er i dag involvert i prosjektet og har bistått i utarbeidelse av kravspesifikasjon for innkjøp av modulbygg.

Det estimeres 700-1000 kr/kvm i årlige FDV-kostnader, grovt estimert ca. 3-5 MNOK årlig for det antall boliger som ligger til grunn for estimatbudsjettet. Eksakt husleie er ikke definert på nåværende tidspunkt, men vil bli fastsatt på bakgrunn av prinsipp om gjengs leie som vedtatt av Kommunestyret. Det planlegges med at ytterligere detaljer vedrørende driftsøkonomi foreligger innen *BP3 Godkjenning av forprosjekt og investeringsbeslutning*.

Kommunedirektøren vil komme tilbake til driftskonsekvens av tiltaket i sak om godkjenning forprosjekt.

Finansiering

Nødvendig bevilgning i saken finansieres med kommunalt låneopptak.

Prosjektets totalramme planlegges finansiert med kommunalt låneopptak. Prosjektet har dialog med Husbanken, og vil i tillegg søke på tilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte, men det foreligger ikke tilsagn om tilskudd i skrivende stund.

Vi har fått signaler om at noen av prosjektene (varig) kan komme innenfor Husbankens ordninger for tilskudd, og denne muligheten utforskes videre i samarbeid med Husbanken. Det foreligger også ubenyttede tilskuddsmuligheter i Husbanken for 2023.

Konklusjon

Bygging av kommunale utleieboliger til flyktninger er strengt nødvendig for å ivareta Tromsø kommunes forpliktelser, og vil gi en sårt tiltrengt økt kapasitet på kommunale boliger også etter Ukrainakrisen er over. Økningen av andelen kommunale boliger er i tråd med politisk plattform for Tromsø kommune for perioden 2023-2027 (*Romssa-erklæringen*). Følgende innstilling til vedtak anbefales:

1. Forenklet konseptutredning for utbygging av kommunale boliger til formål flyktningeboliger på lokasjoner Bymyra, Maskinistvegen, Roald Amundsens gate, Tryms veg og Tindvegen godkjennes.
2. Forprosjekt med godkjenning av budsjettramme fremlegges for politisk godkjenning når det foreligger, enten helhetlig eller for de enkelte delprosjekter.
3. Prosjektet bevilges 5,5 MNOK for å inngå nødvendige kontrakter for å opprettholde planlagt fremdrift i påvente av videre politisk behandling. Midlene dekkes over midler avsatt til Småhus i Handlingsprogram.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Prosjektplan	Datert 22.09.2023
Hovedfremdriftsplan	Datert 04.10.2023
Forenklet KVVU	Datert 22.09.2023
Rapport infrastrukturelle forutsetninger	Datert 04.10.2023
Estimatbudsjett	Datert 04.10.2023
Presentasjon fra dialogmøte Mortensnes	Datert 10.10.2023
Referat fra dialogmøte Mortensnes	Datert 10.10.2023