

Arkivsaknr 20/05269-1
Saksbehandler Øyvind Efraimsen Rasch

Saksgang	Møtedato	
Formannskapet	17.03.2020	52/20
Formannskapet	31.03.2020	69/20

Vikran barnehage - justering av kostnadsramme og tildeling av totalentreprise

Innstilling til vedtak:

1. Prosjekt Vikran barnehage videreføres jf alternativ A. Kostnadsrammen justeres til kr 48 mill med usikkerhet P85.
2. Investeringsrammen finansieres med opptak av lån og mva kompensasjon som vist i tabell 1.
3. Nord-Norsk Bygg AS tildeles kontrakten for totalentreprise.
4. Vedtaket fattes av formannskapet, jfr. kommuneloven § 11-8.

Britt Elin Steinveg
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør, avdeling for bymiljø

Hva saken gjelder

I januar/februar 2020 ble det gjennomført anbudskonkurranse for bygging av Vikran barnehage. Seksjon for utbygging har evaluert tilbudene og innstilt tilbyder med det mest fordelaktige tilbudet til utførelse av oppdraget. Kostnadsrammen må justeres i hht dette.

På grunn av dagens situasjon med koronaviruset er kommunestyrets møte i mars måned utsatt, og saken legges derfor fram for behandling i formannskapet, jf. hasteparagrafen i kommuneloven § 11-8.

Saksutredning

Bakgrunn:

Tromsø kommune skal reetablere og drifte ny barnehage på Vikran for 25 barn. Barnehagen skal utvikles til å være et framtidrettet oppvekstilbud som ivaretar de krav kommunen er pålagt for å kunne gi trygge, forutsigbare tjenester av god kvalitet. Saksnummer: 133/19, HØP 2020 – 2023.

Det nye barnehagebygget vil ligge på samme sted som eksisterende barnehage, nær skolen.

Det eksisterende bygget besto av en ombygd enebolig som ikke var egnet til formålet. Etter behovsvurdering ble planleggingen av et utbyggingsprosjekt startet medio 2018. Det ble engasjert en prosjekteringsgruppe september 2018 som ferdigstilte sitt arbeide og styringsgruppen godkjente forprosjektet i oktober 2019. Tilstanden på eksisterende bygg var så dårlig at det ble stengt våren 2019. Bygget ble deretter revet høsten 2019. Konkurransen for totalentreprise ble lyst ut desember 2019. Endelige tilbud ble levert 02.03.2020.

Justering av kostnadsramme:

Opprinnelig vedtatte kostnadsramme er kalkulert med en usikkerhet på hele 95%, og tok utgangspunkt i et areal som er 51% av det ferdig prosjekterte arealet. Den ahr dermed ikke gitt uttrykk for en realistisk kostnad.

Dette har vært kommunisert på følgende måte i tidligere rapporter til formannskapet:
“Foreløpig kalkyle før anbud er kommet inn viser estimert kostnadsramme over vedtatt beløp. Sak om justering av kostnadsramme sendes til politisk behandling i løpet av 1. Kvartal.”

Som følge av lovpålagte krav viste forprosjektet et bruksareal betydelig større enn opprinnelig behovsmelding og kalkulasjon, som la til grunn et bruttoareal på 260 m². Planløsningen som foreligger nå etter prosjektering har et bruttoareal på 509 m². Arealøkningen kommer som følge av krav satt i lover, forskrifter og normer for barnehager med 25 barn som dimensjoneringskriterium. Det ble under prosjektering utført flere alternativsvurderinger mht ulike planløsninger og romprogrammering får å redusere bruksarealet. Den valgte løsningen ivaretar fleksibilitet i bygget samt mest fordelaktig tjenesteutøvelse.

Prosjektet har gjennomført brukermedvirkning med representanter fra foreldre, ansatte, rådgivere ved Avdeling for oppvekst og utdanning, Seksjon for drift og forvaltning samt verneombud og tillitsvalgte. Prosjektets brukergruppe og styringsgruppe er tilfreds med den prosjekterte løsningen i forhold til målsettingen i tjenesteprojektet. Det er prosjektert et robust bygg med de arealer som styringsgruppen anser vil gi et best mulig bygg for barn, ansatte og bygningseier i forhold til målene som er angitt i behovsmeldingen. Det har vært fokusert på en løsning med lave kostnader til tjenesteutøvelse, drift og vedlikehold.

Tabell 1: Kostnadsestimat iht NS 3453

WBS	BESKRIVELSE	BUDSJETT EKSL. MVA	BUDSJETT INKL. MVA	MERVERDIAVGIFT
01	FELLESKOSTNADER	3 208 709,00	4 010 886,25	802 177,25
02	BYGNING	7 533 427,00	9 416 783,75	1 883 356,75
03	VVS-INSTALLASJONER	3 896 435,00	4 870 543,75	974 108,75
04	EL.KRAFT-INSTALLASJONER	1 536 000,00	1 920 000,00	384 000,00
05	TELE OG AUT. INSTALLASJONER	1 019 433,00	1 274 291,25	254 858,25
06	ANDRE INSTALLASJONER	269 800,00	337 250,00	67 450,00
	SUM HUSKOSTNADER 01 - 06	17 463 804,00	21 829 755,00	4 365 951,00
07	UTENDØRSARBEID	5 380 378,00	6 725 472,50	1 345 094,50
	SUM ENTREPRISEKOSTNAD 01 - 07	22 844 182,00	28 555 227,50	5 711 045,50
08	GENERELLE KOSTNADER	6 617 500,00	8 271 875,00	1 654 375,00
	SUM BYGGEKOSTNAD 01 - 08	29 461 682,00	36 827 102,50	7 365 420,50
09	SPESIELLE KOSTNADER	4 781 033,64	5 976 292,05	1 195 258,41
	SUM 01 - 09	34 242 715,64	42 803 394,55	8 560 678,91
011	FORVENTEDE TILLEGG	-	2 855 522,75	2 855 522,75
	SUM PROSJEKTKOSTNAD 01 - 011	34 242 715,64	45 658 917,30	11 416 201,66
012	USIKKERHETSAVSETNING	-	2 191 083,37	2 191 083,37
	SUM KOSTNADSRAMME 01 - 012	34 242 715,64	47 850 000,67	13 607 285,03
013	PRISREGULERING	-	150 000,00	150 000,00
	TOTAL KOSTNAD INKL. MVA OG INFLASJON 01 - 013	34 242 715,64	48 000 000,67	13 757 285,03

Tabellen nedenfor viser hvilke faktorer som kan tilskrives økningen i kostnadsramme.

Basert på enhetsprisene i revidert estimat utgjør arealøkningen kr 23 mill.

Kalkulasjoner i tidligfase vil innebære en usikkerhet da man ikke har tilstrekkelig kunnskap om omfang, romprogrammering og tekniske løsninger. Man har heller ikke grunnlag for å vurdere markedssituasjonen i tilbudsfasen som vil påvirke pristilbudene.

Tabell 2: Årsak til justering av kostnadsramme

Opprinnelig kostnadsestimat P15	Kr 18 500 000
Tillegg for arealøkning	Kr 23 000 000
Usikkerhet i opprinnelig kalkulasjon	Kr 6 500 000
Revidert kostnadsestimat P85	Kr 48 000 000

Finansiering

Revidert kostnadsestimat foreslås finansiert gjennom momskompensasjon og låneopptak som vist i tabellen under:

Tabell 3: Finansiering av justert kostnadsramme

Finansiering	Kostnadsestimat P15. 260 m2	Kostnadsestimat P85. 509 m2	Differanse P85-P15
Kalkulert kostnadsramme	Kr. 18 500 000	Kr. 48 000 000	Kr. 29 500 000
Moms kompensasjon	Kr. 3 515 000	Kr. 9 120 000	Kr. 5 605 000
Lån	Kr. 14 985 000	Kr. 38 880 000	Kr. 23 895 000

Konklusjon

Alternativ A – i henhold til mottatt anbud:

Prosjektet realiseres iht. foreliggende konkurransegrunnlag og mest fordelaktige tilbud.

Gitt at kontrakt kan signeres 27.03.2020, vil overtakelsesdato være 24.11.2020 med antatt ibrukstakelse medio desember 2020. Det vil da gjenstå noe restarbeider utomhus som er tenkt slutført innen 01.07.2021.

Alternativ B – Terminere prosjektet:

Det andre alternativet er å terminere prosjektet. Brukere av barnehagen deler i dag lokaler med skolen som en midlertidig løsning etter at eksisterende barnehage er revet. Dette er en løsning som ikke er i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Terminering av prosjektet vil også kunne avstedkomme krav om positive kontraktsinteresser fra anbudskonkurransens vinner.

Vedtakskompetanse

Formannskapet jfr. kommuneloven § 11-8.

Vedlegg

AC 01 Situasjonsplan

LO 001

AP 01 Plan 1.etasje

AF 01 Fasade nv og nØ

AF 02 Fasade sv og sø

LS 001

AC 01 Situasjonsplan

Tilleggsnotat til formannskapsmøte - Vikran barnehage