

Arkivsaknr 21/03904-1
Saksbehandler Henrik Eilertsen Olsen

Saksgang	Møtedato	
Formannskapet	20.04.2021	55/21
Kommunestyret	28.04.2021	

Økning ramme Sommerlystvegen

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Vedtatt kostnadsramme for Sommerlystveien barne- og avlastningsbolig justeres til 143,4 mill kroner innenfor en sannsynlighet på P85. Den økte rammen finansieres av økt låneopptak på 35,1 mill. kr, økt tilskudd fra husbanken på 8,7 mill. kroner og økt kompensasjon for merverdiavgift på 5,4 mill. kr.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for Bymiljø

Hva saken gjelder

Anbudskonkurranse for bygging av Sommerlystvegen avlastningsboliger ble avsluttet januar 2021 og Seksjon for utbygging har innstilt tilbyder og kontrahert med forbehold om finansiering. På bakgrunn av dette er vedtatte kostnadsramme fra 2016 ikke tilstrekkelig for å gjennomføre prosjektet. Vedtatte kostnadsramme er kalkulert med en sannsynlighet på P10.

Saksutredning

Bakgrunn:

Tromsø kommune skal etablere og drifte ny barne- og avlastningsbolig sentralt på Tromsøya, - et framtidrettet bo- og tjenestetilbud til familier med barn-/unge med funksjonsnedsettelse. Bygget skal utformes for å kunne ivareta barn og unge med sammensatte hjelpebehov og tjenestetilbudet skal ivareta de krav kommunen er pålagt for å kunne gi trygge, forutsigbare tjenester av god kvalitet. Prosjektet skal oppfylle krav i Tromsø kommunes klima-, miljø og energiplan (KME).

Barne- og avlastningsboligen vil bestå av:

- Barneboliger: 2 boenheter for permanent boende
- Avlastningsbolig: 8 enheter og én fleks- avlastningsbolig for booking utover fast turnus
- Pårørenderom
- Fellesareal og multifunksjonsrom og våtsanserom
- Personalfasiliteter

I henhold til gjeldende Behovsmelding og prosjektert konsept:

Opprinnelig bevilgningen fra 2016 har forbehold om en budsjettregulering og prisregulering når forprosjekt og totalentreprisetilbud er mottatt. Prosjektet bestod opprinnelig av 8 boenheter, mens forprosjektet har resultert i 9 avlastningsenheter og 2 permanente barneboliger, altså totalt 11 boenheter. Tromsø kommune har fått økt investeringstilskudd fra Husbanken både for de 11 boenhetene samt for felleskjøkken der det skal lages mat til beboerne. De ni avlastningsenhetene innebærer også mer fleksibel drift av tjenesten og dermed er den med på å bidra til driftseffektivitet/ tjenesteøkonomisering og brukerfordeler.

Det første prosjektet som realiseres fullstendig i tråd med aktuelle tiltakspunkter i KME-planen er Sommerlystveien barn- og avlastningsbolig. Tiltakene er beskrevet nedenfor. Dette er kostnader som kommer i tillegg til ordinær investeringskostnader og tidligfasekostnadene er således noe høyere, sammenlignet med for eksempel Fergeveien bofellesskap. Merkostnader i forbindelse med de utvidete miljøkrav til dette prosjektet føres som egne poster og skal synliggjøres slik at erfaringer fra dette prosjektet kan tas med i andre prosjekter som skal gjennomføres i tråd med kravene i KME-planen, i tråd med gjeldende vedtak.

KME-planen

For reduksjon av kommunens klimafotavtrykk vil tiltak i KME-planen rettet mot mer klimavennlige anskaffelser være svært viktig. Siden kategorien «Bygg» utgjør en stor del av klimafotavtrykket vil tiltak rettet mot kommunens byggeprosjekter prioriteres. Det er pålagt Seksjon for utbygging, byggeprosjekter tiltakspunkter, ansvarsområder i KME-planen innenfor de tre hovedområdene, klima, miljø og energi som skal oppfylles og ivaretas ifm nye utbyggingsprosjekter. For Sommerlystvegen bo- og avlastningsbolig er følgende tiltak medtatt:

Klima

Tiltak 1.21 - Klimagassregnskap

Klimagassregnskap skal lages i alle nybyggprosjekter til kommunen, fra og med skisseprosjektfasen. Klimaregnskapet skal vise nødvendige tiltak for å oppnå en utslippsreduksjon på minst 30 % (i forhold til et referansebygg). Estimert utslippsreduksjon: Vil

kunne gi store utslippsreduksjoner i de enkelte prosjektene.

Tiltak 1.22 - Fossilfri anleggsdrift

Tromsø kommune skal prøve ut fossilfri anleggsdrift på minst 3 ulike typer prosjekter innen 2021 (med mulig økt ambisjonsnivå til utslippsfri anleggsdrift). Estimert utslippsreduksjon: Vil kunne gi store utslippsreduksjoner og gode lokale miljøeffekter i de enkelte prosjektene. Utslippene fra en «typisk» byggeplass på et boligprosjekt på 10 000 m² er i størrelsesorden 400 tonn CO₂.

Miljø

Tiltak: 3.47 – Revidere spesifikasjonskrav ift KME

Tromsø kommune skal revidere spesifikasjonskravene i standard kravspesifikasjon for byggeprosjekter med nye krav innenfor klima, miljø og energi. Estimert miljøeffekt: Potensielt stor miljøeffekt (spesielt på klimaregnskapet)

Tiltak 3.48 - Massivtre

Tromsø kommune skal gjennomføre minst ett byggeprosjekt i massivtre i løpet av 5 år. For øvrig skal kommunen søke å øke bruken av massivtre for å utvikle leverandører og marked. Vikran barnehage er det første prosjektet som har gjort dette tiltaket, mens Sommerlystvegen blir det andre som gjennomfører dette. Estimert miljøeffekt: Middels stor miljøeffekt (spesielt på klimaregnskapet). Viktig symbol- og kompetansehevingstiltak.

Tiltak 3.49 - BREEAM

Tromsø kommune skal gjennomføre BREEAM-sertifisering (med minimum Very Good som karakter) av minst 2 prosjekter innen 5 år. Estimert miljøeffekt: Forholdsvis stor miljøeffekt (spesielt på klimaregnskapet). Viktig symbol- og kompetansehevingstiltak.

Tiltak 3.51 - miljøoppfølgingsplan

Tromsø kommune skal innføre krav til miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner i bygg- og anleggsprosjekter over 1000 m² (som del av veilederen for reguleringsplaner og med dokumentasjonskrav for å få rammetillatelse). Skal inn i kommuneplanens arealdel. Estimert miljøeffekt: Kan gi forholdsvis god miljøeffekt i de enkelte prosjektene.

Økonomi

Justert kostnadsramme er kalkulert til 143,3 mill kroner innenfor en sannsynlighet på P85. Ved en sammenlikning av Fergeveien bofellesskap og oppskalering av areal i forhold til Sommerlystveien barn- og avlastningsbolig så er kalkylen tilnærmet lik på mange punkter. Momenter som i tillegg trekker opp kostnadsrammen på dette prosjektet er:

- Rivekostnad i forbindelse med gammel gymsal
- BREEAM miljøsertifisering (tiltak iht KME-planen)
- Massiv-tre, miljøriktig bygningsteknikk (tiltak iht KME-planen)
- Fossilfri byggeplass (tiltak iht KME-planen)
- Avfallsfri byggeplass (tiltak iht KME-planen)
- Komplette inventar i boenheter, fellesareal og spesialrom
- Robuste hærverkstålige løsninger
- Liten aktivitetssal
- Våtsanserom
- Uteareal for opphold, aktivitet og lek

Finansiering

Revidert og prisjustert kostnadsramme foreslås finansiert gjennom låneopptak på 99,317 millioner kr, merverdiavgifts-kompensasjon på 20,4 millioner kr og tilskudd fra Husbanken på kr 23,683 millioner kr som vist i tabellen under.

Tabell 1:

	Tidlig vedtak	Innstilling	Endring
Totalramme	94 000 000	143 400 000	49 400 000
Husbanken*	15 000 000	23 683 000	8 683 000
Merverdiavgift*	15 000 000	20 400 000	5 400 000
Låneopptak	64 000 000	99 317 000	35 317 000

*estimert fra tidlig vedtak

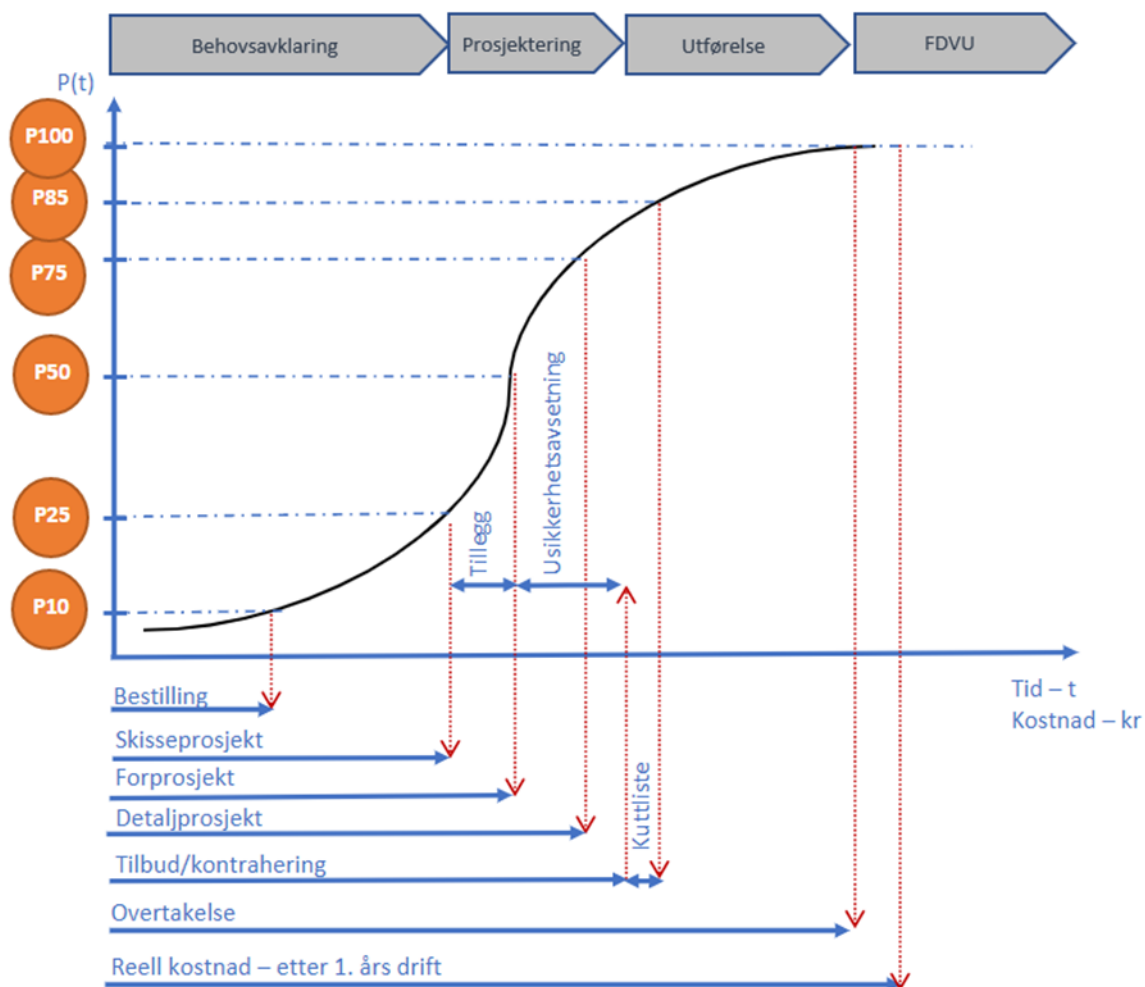
Økning fra tidligere vedtak til innstillingen nå er pga:

- Økning fra 1800 kvm til 2000 kvm. Dette utgjør 13,8 mill. kr inkl. mva.
- Prisøkning (3%) på basiskostnaden (sum post 1-10) i fem år utgjør 18 mill. kr inkl. mva..
- Ekstrakostnad ved å rive nåværende bygg som ikke var med i tidligere vedtak pga endret tomt utgjør 5 mill. kr inkl. mva.
- Ekstrakostnad for ivaretagelse av tiltakene i KME-planen utgjør i størrelsesorden 5-10 mill inkl. mva.
- Usikkerhetsavsetning og forventet tillegg var ikke opprinnelig med i 2016, dette utgjør 12 mill. kr inkl. mva i 2021.

Totalt utgjør disse punktene (foruten KME-kostnadene) 48,8 mill. kr inkl. mva og forklarer i all vesentlighet endringen fra tidligere vedtak til denne innstillingen. Bemerk at det tidligere vedtaket fra 2016 var et estimat på et P10-stadie, det er nå gått i detalj om faktiske kostnader etter mottatt anbud som fører sannsynligheten til et P-85 stadie. Se figur 2 for ytterligere detaljer.

Det vises til figur 1 nedenfor som skisserer kostnadsutviklingen i et investeringsprosjekt (NS3453: 2016)

Ved behovsmelding av et byggeprosjekt vil det alltid være knyttet særdeles stor usikkerhet om omfang, lokasjon, tekniske installasjoner, gjennomføringsmodell, byggemetode og romfunksjoner etc. Etter som prosjektet utvikles vil det alltid tilkomme endringer av disse momentene, og kostnadsestimatet vil endres og blir mindre usikkert. Faktisk kostnad er ikke avklart før etter første års drift, med de justeringer som vil kunne komme i prøvedriftsperioden.



Figur 1: Sammenheng mellom utvikling av kostnader og sannsynlighet i et byggeprosjekt. (NS3453: 2016, revidert av Seksjon for utbygging)

KALKYLE (deterministisk) BASISKOSTNAD (1-10)	01	Felleskostnader	
	02-06	Bygg og installasjoner (inkl. uspesifisert)	
	07	Utendørs (inkl. uspesifisert)	
	08	Generelle kostnader	
	09	Spesielle kostnader	
	10	Merverdiavgift (for konto 01-09)	
	USIKKERHET	11	Forventet tillegg (inkl. mva.)
		12	Usikkerhetsavsetning (inkl. mva.)
		13	Prisregulering (inkl. mva.)

Kap.	Tekst	Beløp
	1 Felleskostnader (12%), Rivingskostnader	17,335,676
Sum 2 - 6	Bygg og installasjoner	66,377,549
	7 Utomhus	3,564,551
	8 Generelle kostnader	13,980,000
	9 Spesielle kostnader, inkl prisregulering	11,460,000
Sum 1-9	Prosjektkostnad	112,717,776
	10 Merverdiavgift	18,467,777
Sum 1-10	Basiskostnad	131,185,553
	11 Usikkerhetsavsetning	2,380,000
	12 Forventet tillegg	9,841,300
	Sum totalt	143,406,853

Figur 2: Hovedpostene for NS3453: 2016- Spesifikasjon av kostnader i et byggeprosjekt, samt spesifisert budsjett.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg