

Oppdragsgiver: **Tromsø kommune**
Oppdragsnr.: **52304217** Dokumentnr.:

Til: Tromsø kommune
Fra: Norconsult
Dato: 2023-12-11

► KVV Tromsdalen skole/oppvekstsenter - Revidert kalkyle og driftskostnader

Innledning

Norconsult utarbeidet KVV for Tromsdalen skole/oppvekstsenter med dato 30.10.23. I etterkant av leveransen har Tromsø kommune ønsket en utvidelse av den økonomiske analysen som inkluderer salg av dagens skoletomt, midlertidig skoledrift og driftskostnader for dagens skole.

Dette notatet omhandler den utvidede økonomiske analysen og må leses som et tillegg til kapittel 4.7 i KVV Tromsdalen skole.

1. Investeringskostnader

Norconsult mottok en takst for salg av dagens skoletomt, Tromsdalen skole, med dato 29.11.23. Taksten, på kr. 110 mill., er utført av Troms takst på oppdrag fra Tromsø kommune. Takst beløpet på kr. 110 mill. er lagt inn som en reduksjon mot bruttoinvesteringen for alternativene Tønna og Krøkebærslletta. Det er ikke medtatt riving av eksisterende bygningsmasse i taksten, da tomten er vurdert som «rå-tomt». Rivekostnader, estimert til kr. 12 mill., er lagt inn som en reduksjon mot takstbeløpet på kr. 110 mill. Rivekostnaden er tillagt mva., påslag for forventet tillegg og usikkerhetsavsetning for å investeringens P85 nivå likt "Sum investeringskalkyle inkl. mva." i tabell 1 under.

I det opprinnelige kostnadsestimatet er tomteerverv for Krøkebærslletta, og totale kostnader knyttet til kjøp av eller erstatning av eksisterende boliger fra private eiere for å realisere Krøkebærslletta som et alternativ, lagt inn i kalkylen under konto 09 spesielle kostnader i delprosjekt forberedende arbeider. For å lettere kunne sammenligne de ulike alternativene, både med kostnader knyttet til tomteerverv og salg, er disse tatt ut av brutto investeringskostnad som prinsipp i KVV-dokumentet og vist som egne linjer i dette notatet. Dette vil gi et mer spesifisert grunnlag for usikkerhetsanalysen av de ulike alternativene.

I taksten for dagens skoletomt, og for tomteerverv, er det presisert i leveransen at tallene innehar stor usikkerhet, og bør videre behandles særskilt i en usikkerhetsvurdering med egne estimatlinjer som vist i tabell 1. Det er ikke tatt høyde for prisstigning på takst for dagens skoletomt eller tomteerverv. Rivekostnader er heller ikke indeksregulert. Dette avviker fra de resterende kostnadspostene som er indeksregulert med 5%.

Tabell 1 Investeringskalkyle med potensielle inntekter og tomteerverv

	Tromsdalen skole			Tønna			Krøkebærslletta		
	MAX:	MED:	MIN:	MAX:	MED:	MIN:	MAX:	MED:	MIN:
Sum investeringskalkyle inkl mva	1 314 mill	1 188 mill	975 mill	1 277 mill	1 203 mill	1 136 mill	1 146 mill	1 068 mill	992 mill
Tomteerverv og kostnader tilknyttet dette							333 mill	333 mill	333 mill
Takst dagens skoletomt inkludert rivekostnader	-	-	-	-98 mill	-98 mill	-98 mill	-98 mill	-98 mill	-98 mill
Sum	1 314 mill	1 188 mill	975 mill	1 179 mill	1 105 mill	1 038 mill	1 381 mill	1 303 mill	1 226 mill

Når man sammenligner tallene i tabell 1 er det viktig å merke seg at det bare er alternativ «Min» som direkte kan sammenlignes. De andre alternativene inneholder ulike funksjoner, og kan derfor ikke kvantitativt på

samme måte vurderes opp mot hverandre. Med dette som utgangspunkt ser vi at det er Tromsdalen skole som har laveste investeringskostnad med kr. 975 mill. relativt til kr. 1038 mill. for Tønna og kr. 1226 mill. for Krøkebørsletta.

2. Driftskostnader

Norconsult har fått oppgitt at drift av Tromsdalen skole beløper seg til kr. 9,75 mill. for en toårs periode, eller kr. 4,9 mill. per år - alt inkl. mva. Beløpene er skjønsmessig fordelt ut på konto i henhold til NS3454 for 2. Forvaltningskostnader, 3. Drift- og vedlikeholdskostnader, og 5. Forsyningskostnader. I tabellen under ser vi at kostnadsnivået for nevnte konti ligger over nivået sammenlignet med nøkkeltall i Norsk Prisbok. Det er fra kommunen ikke oppgitt kostnader for renhold og utskifting- og utviklingskostnader. For den videre analysen er konto 4 og 5 hentet fra LCC Ny skole som indikative nivåer.

Tabell 2 FDVU kostander

Konto iht. NS3454		Dagens skole		LCC Ny skole
		Kr.	Kr./m2	ÅK/m2
1	Investerings-/prosjektkostnader			
2	Forvaltningskostnader	0,7 mill.	102	88
3	Drift- og vedlikeholdskostnader	2,4 mill.	344	207
4	Utskifting- og utviklingskostnader*	3,1 mill.	447	447
5	Forsyningskostnader	1,8 mill.	257	127
6	Renholdskostnader*	1,8 mill.	268	268
7	Service-/støttekostnad til kjernevirksomheten			
8	Virksomhetsspesifikke kostnader			
9	Verdi- og inntektselementer			
	SUM	10 mill.	1418	1137

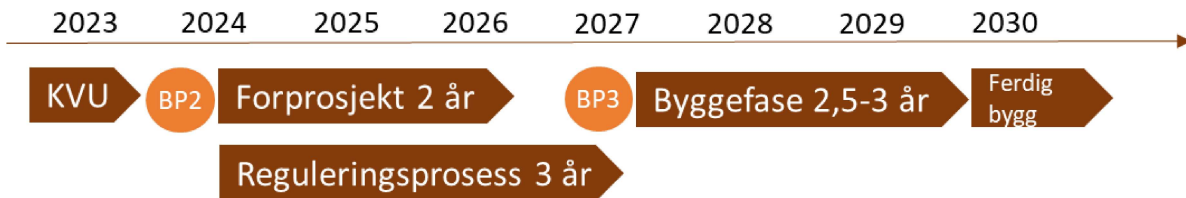
* Tall er ikke oppgitt for eksisterende skole. Tall fra LCC beregning er benyttet for å kunne få et riktigere bilde.

3. Periodisering av investering- og drift over 10 år

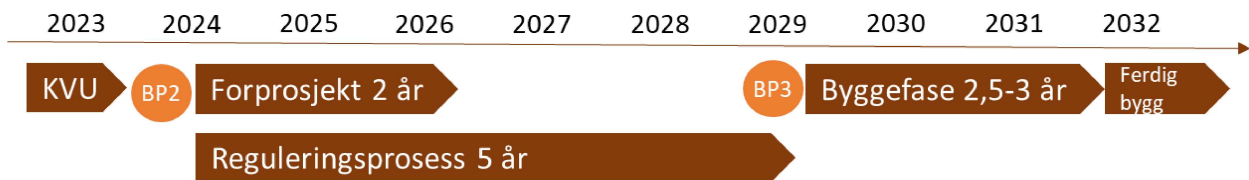
For å vise kontantstrømmen for de ulike alternativene har vi periodisert beløpene over ti år. For Tønna og Krøkebørsletta er det lagt inn oppgitt årskostnad på kr. 10 mill., lik Tromsdalen, som i tabell 2 over. Her er ikke konto 4. Utskifting- og utvikling trukket ut da skolen er gammel og nedslitt og det antas at det vil måtte investeres kortsiktig for å opprettholde en forsvarlig drift. For Tromsdalen skole er det, under samme prinsipp, lagt inn kr. 10 mill. i samlede FDVU kostnader. Investeringskostnaden som er benyttet er hentet fra tabell 1. Investeringsperiodiseringen er noe forenklet, men likt for alle alternativ, ved at investeringsbeløpet er fordelt over tre år som antatt byggeperiode for Tromsdalen og Tønna, med to og et halvt år for Krøkebørsletta. Dette er en forenkling da tyngdepunktet vil ligge mot siste ca. 2/3 av byggeperioden. En ytterligere forenkling er at kontraktmessig effekt for tomtekjøp- og salg kommer i år 1 av byggeperioden.

Fremdriften som er lagt inn baserer seg på et grovt anslag gjort i KVVU- rapporten for de ulike alternativene. Figurene under er hentet fra rapporten.

Tromsdalen skole:



Tønna:



Krøkebørsletta:

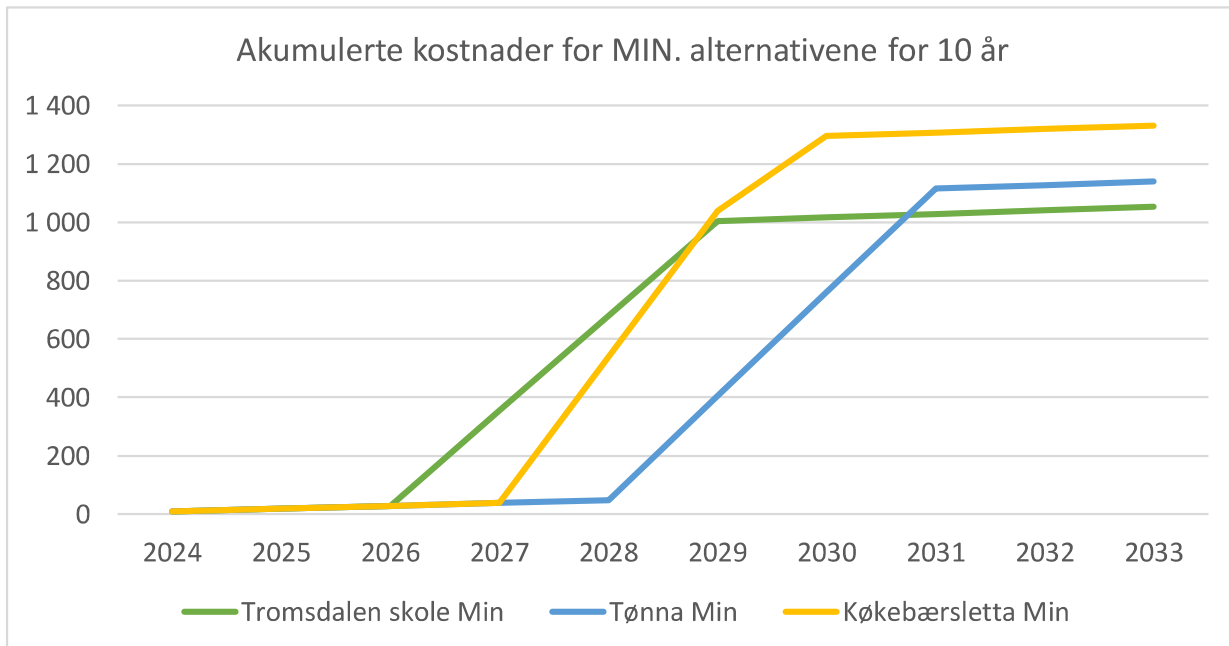


Figur 1 Fremdrift per lokasjon

Tabell 3 viser periodisering av kostnader over ti år. Det er viktig å merke seg at avvik mellom kolonnen “Drift av Tromsdalen skole” og “LCC ÅK” utgjør arealforskjeller i nybyggalternativer, hvor minimumsalternativet for den enkelte tomt er like store.

Tabell 3 Periodiserte investerings og drifts/ LCC-kostnader

Konsepter	Investering	Drift av Tromsdalen skole *	LCC ÅK	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
				mill	mill	mill	mill	mill	mill	mill	mill	mill	mill
Tromsdalen skole MAX	1 314 mill	10 mill	17 mill	10	10	10	438	438	438	17	17	17	17
Tromsdalen skole MED	1 188 mill	10 mill	15 mill	10	10	10	396	396	396	15	15	15	15
Tromsdalen skole MIN	975 mill	10 mill	12 mill	10	10	10	325	325	325	12	12	12	12
Tønna MAX	1 179 mill	10 mill	15 mill	10	10	10	10	10	403	403	403	15	15
Tønna MED	1 105 mill	10 mill	13 mill	10	10	10	10	10	378	378	378	13	13
Tønna MIN	1 038 mill	10 mill	12 mill	10	10	10	10	10	356	356	356	12	12
Krøkebærsletta MAX	1 381 mill	10 mill	15 mill	10	10	10	10	562	562	286	15	15	15
Krøkebærsletta MED	1 303 mill	10 mill	13 mill	10	10	10	10	531	531	270	13	13	13
Krøkebærsletta MIN	1 226 mill	10 mill	12 mill	10	10	10	10	500	500	255	12	12	12



Figur 2 Akumulerte kostnader for Min alternativet over 10 år

4. Midlertid skole drift

For midlertidig skole drift ved en utbygging av Tromsdalen skole/oppvekstsenter har Tromsø kommune utarbeidet grove kostnadsanslag for ulike løsninger. Endelig valg av løsning vil ikke skje i KVVU-fasen da dette vil kreve prosesser med skolen, foreldre og elever i den videre prosjektutviklingen.

Kostnader til skoleskyss

Vurdering av kostnader til skoleskyss ble oversendt fra Tromsø kommune 15.november 2023. Den rimeligste økonomiske løsningen for midlertidig skole drift i byggeperioden er å benytte ledig kapasitet på skolene på fastlandet, og spre elevene på flere skoler. Siden Tromsdalen skole ligger sentralt på fastlandet, er det gjort en antagelse av at $\frac{3}{4}$ av elevene (ca. 300 elever) vil få behov for skoleskyss til midlertidig skole. Det er også regnet på hva det vil koste om de fleste/alle elevene må skysses (400 elever).

Tabell 4 Midlertidig skole drift

Skyss	Kostnad
1: Elevene fordeles på mange skoler - 3/4 av elevene får skyss	6 mill.
2: Alle elevene samles på lokasjon X der alle elevene får skyss	8 mill.

Kostnader til modulbygg

Dersom det ikke er ønskelig å benytte ledig kapasitet på andre skoler på fastlandet og spre elevene på flere skoler må det vurderes bruk av modulbygg for midlertidig skole drift i byggeperioden. Det er gjort grove kostnadsvurderinger på tre løsninger for bruk av modulbygg, på Tromsdalen skole tomt og på tomt ved Tromstun skole. Grunnlag for fremstillingen ligger i notat fra Tromsø kommune, datert 5. desember 2023, revidert med kostnader til tomt/infrastruktur i alternativ B. Det vil ikke være behov for skoleskyss til disse to lokasjonene.

Tilgjengelig eksisterende kapasitet/bygg og behov:

- Bygg H på Tromsdalen skole er et modulbygg med estimert maks elevtall på 270 elever. Modulbygget brukes også til SFO. Bygget ble flyttet fra Bymyra ved Sommerlyst Skole til Tromsdalen Skole i 2016. Dette bygget kan brukes der det står i dag, eller flyttes til tomt ved Tromstun skole.
- Tromstun skole har ledig kapasitet til to trinn, ca. 120 elever, og det vil også være mulig å benytte spesialrom på skolen.
- I tillegg vil det være behov for ytterligere ett modulbygg for å løse skole driften for alle elever og ansatte. Størrelsen på dette bygget avhenger av valgt løsning for midlertidig skole drift.

Det er gjort kostnadsanslag for følgende alternativer for midlertidig skole drift:

A: Modulbygg for 75 % av elevene på Tromstun, 25 % i ledig kapasitet på Tromstun skole

- Ledig kapasitet i Tromstun – 120 elever
- Bygg H (modulbygg fra Tromsdalen skole) flyttes – 270 elever
- Nytt modulbygg – resterende elever og ansatte
- Tomt/utomhus/infrastruktur

B: Modulbygg for 100 % av elevene på Tromsdalen:

- Bygg H (modulbygg fra Tromsdalen skole) videreføres – 270 elever

- Nytt modulbygg med omtrent samme størrelse som bygg H (elevarealer og ansattarealer)

C: Modulbygg for 75 % av elevene på Tromsdalen, 25 % på Tromstun:

- Ledig kapasitet i Tromstun – 120 elever
- Bygg H (modulbygg fra Tromsdalen skole) videreføres – 270 elever
- Nytt modulbygg (mindre enn bygg H)

D: Elevene fordeles på andre skoler.

- Ingen modulbygg.
- Kun kostnader til skoleskyss.

Tabell 5 Modulbygg alternativ og kostnader eks.mva.

Modulbygg	Bygg H	Nytt modulbygg	Tomt/ utomhus	Kostnad modulbygg sum	Skyss
A: Modulbygg 75 % av elevene på Tromstun, 25 % på Tromstun	33 mill	25 mill	8 mill	65 mill	-
B: Modulbygg for 100 % av elevene på Tromsdalen	-	55 mill	6 mill	61 mill	-
C: Modulbygg for 75 % av elevene på Tromsdalen, 25 % på Tromstun	-	25 mill	6 mill	31 mill	-
D: Skoleskyss til andre skoler	-	-	-	-	6-8 mill

Det må understrekes at dette er grove anslag.

Det dyreste alternativet er å flytte eksisterende modulbygg fra Tromsdalen skole til Tromstun, samt sette opp et nytt modulbygg, slik at det er plass til 75 % av elevene i modulbygg og 25 % av elevene på Tromstun skole.

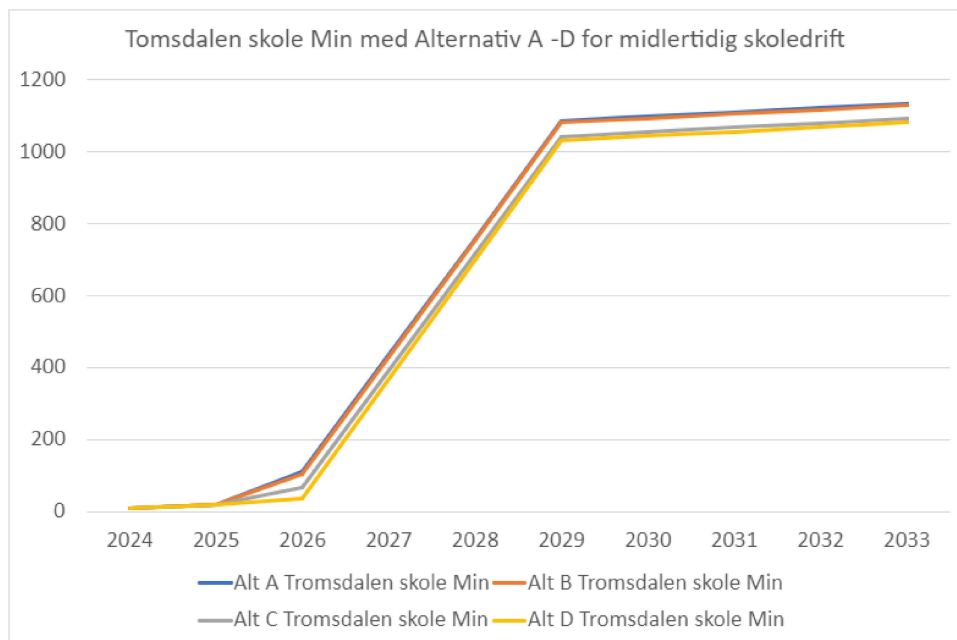
Et rimeligere alternativ er å benytte modulbygget (bygg H) på Tromsdalen skole videre og etablere et nytt modulbygg i forbindelse med dette. På denne måten kan hele Tromsdalen skole være samlet på eksisterende skoletomt under byggeperioden.

Det rimeligste alternativet er å ha to trinn på Tromstun skole, og resten i modulbygg på Tromsdalen skole.

Kostnadene kan vises periodisert og akkumulert som i grafen under for Tromsdalen skole Min.

Notat

Oppdragsgiver: **Tromsø kommune**
Oppdragsnr.: **52304217** Dokumentnr.:

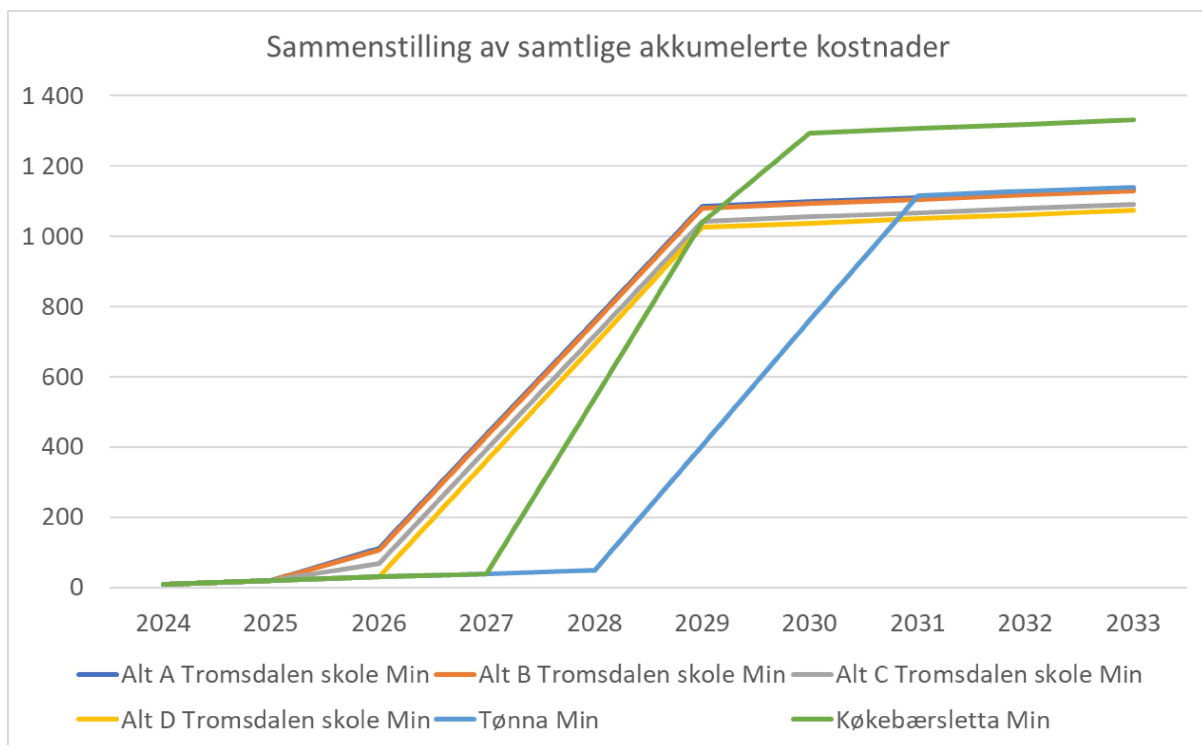


Figur 3 Sammenstilling av alternativ A-D for Tromsdalen skole Min

5. Oppsummering

I beregningene i dette notatet er investeringskostnaden justert med potensielle salgsinntekter og tomtekostnader. Den justerte summen er benyttet i en analyse hvor FDVU- kostnader for ny og gammel skole er lagt inn, samt de ulike investeringstidspunktene slik at man får de akkumulerte kostnadene over ti år. Under punkt 4 er det laget en beregning som viser de ulike alternativene for midlertidig skoledrift for alternativ Tromsdalen skole. Dette er grafisk vist i figur 3.

Som en oppsummering av notatet vises figur 4 hvor de ulike alternativene for midlertidig skoledrift settes inn i figur 2, hvor også Tønna Min og Krøkebærsletta Min vises.



Figur 4 Akkumulerte kostnader for Tromsdalen skole med ulike alternativer for midlertidig bygg.

Figuren viser at når man tar med drift av dagens skole frem til nytt bygg er klart, midlertidig skoledrift, og kjøp og salg av tomter, er akkumulerte kostnader for Tromsdalen skole marginalt lavere enn alternativ Tønna.

For å sammenligne alternativene i dagens pengeverdi er det tatt en nåverdiberegning.

Tabell 6 Nåverdiberegning med 4% rente

Alternativer	Nåverdiberegning
Alt A Tromsdalen skole MIN	936 mill
Alt B Tromsdalen skole MIN	932 mill
Alt C Tromsdalen skole MIN	898 mill
Alt D Tromsdalen skole MIN	881 mill
Tønna Min	871 mill
Køkebærsletta Min	1 062 mill

Nåverdiberegningen er tatt over en tiårs periode med 4% rente. Minimumsalternativene som er benyttet i dette notatet har samme kvm BTA og vil derfor teoretisk ha de samme FDVU kostnadene igjennom livsløpet etter år ti. Beregningen viser at Tønna kommer marginalt lavere ut enn alternativene C og D ved Tromsdalen skole. Årsaken til at bilde er litt annerledes i nåverdiberegningen mot de akkumulerte kostnadene er at alternativene er plassert litt ulikt ut i tid.

Økonomisk sett er differansen liten mellom alternativ C og D ved Tromsdalen skole og Tønna. Det vil derfor være andre kvalitative faktorer enn de økonomiske som vil skille disse alternativene fra hverandre.

01	2023-12-11	Notat revidert kalkyle - input til KS1 og revisjon av økonomivurderinger i KVVU.	Magnus Baggetorp	Didrik Fladberg	Tonje Eide
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.