

3110 Kvaløya BOV

UNDERLAG FOR KONSEPTVALGUTREDNING OG PROGRAMMERING MED TJENESTEDESIGN

Utdyping av vedtatt behovsmelding

Notat 3 av 4

## INVESTERINGSALTERNATIVER MED VURDERINGSKRITERIER FOR KVV

Utdyping av kap 4.4 og 4.6 i behovsmeldinga

18.01.24



## INNHold

---

1	Sammendrag investeringsalternativer (jfr tekst fra behovsmeldinga kap 4.4) .....	3
2	Kriterier for hhv innledende vurdering, og vurderingene i KVV-fasen .....	5
2.1	Kriterier for innledende vurdering, med avgrensing av alternativer .....	5
2.2	Kriterier for vurdering i KVV .....	5
3	Analyse av eksisterende bygningsmasse og tomt .....	6
3.1	Eksisterende bygningsmasse for sykehjem med flere funksjoner .....	6
3.1.1	Teknisk tilstandsvurdering .....	6
3.1.2	Egnethet til dagens bruk .....	6
3.1.3	Egnethet til annen bruk .....	7
3.1.4	Ombrukskartlegging .....	7
3.1.5	Anbefaling .....	7
3.2	Verdivurdering tomt A - eksisterende sykehjemstomt .....	8
3.2.1	Tidligere vurdering .....	8
3.2.2	Mulig utvidelse av tomt A er vurdert ikke aktuelt .....	8
4	Avgrensing av aktuelle investeringsalternativer .....	9
4.1	Alternativer iht investeringsreglement, og kriterier for innledende vurdering .....	9
4.2	Investeringsalternativ 0: konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning .....	9
4.3	Investeringsalternativ 1: Dekke behovet uten anskaffelse av lokaler .....	11
4.4	Investeringsalternativ 2: Utnytte ledig kapasitet i kommunale arealer. Ombygging/tilrettelegging/tilbygg (av eksisterende bygning) .....	11
4.5	Investeringsalternativ 3 - Anskaffe arealer hos private tilbydere. Kjøpe / leie. ....	11
4.6	Investeringsalternativ 4 - Samlokalisering i pågående utbyggingsprosjekter .....	12
4.7	Investeringsalternativ 5 - Anskaffe nytt formålsbygg .....	12
4.8	Konklusjon: investeringsalternativer som skal utredes i KVV .....	12
5	Kriterier for, og innledende analyse av, aktuelle investeringsalternativer .....	13
5.1	Investeringskostnad .....	13
5.2	Tilskuddsmuligheter .....	14
5.3	Miljøimplikasjoner .....	14
5.4	Livssyklus- og drifts- og kapitalkostnader (bygning) .....	15
5.4.1	Livssykluskostnad bygning .....	15
5.4.2	Kapitalkostnader .....	15
5.5	Beskrive vesentlig usikkerhet og risiko .....	16
6	Vedlegg: notat fra TK Byggforvaltningen .....	17

# 1 SAMMENDRAG INVESTERINGSALTERNATIVER (JFR TEKST FRA BEHOVSMELDINGA KAP 4.4)

---

**Det er gjort en innledende vurdering av de aktuelle investerings-alternativene iht investeringsreglementet, med hensikt å begrense alternativer til KVVU-fasen, da alternativene skal utredes fullt ut.**

Vurdering av eksisterende bygnings tilstand og egnethet til dagens bruk er gjort av Byggforvaltningen, se notat «BOV Kvaløysletta AG3» datert 04.04.23, rev 15.05.23, vedlagt her.

Eksisterende bygningsmasse er vurdert slik:

- Byggets utforming er ikke i tråd med dagens krav og standarder, herunder arbeidsmiljøloven, arbeidsplassforskriften, og Husbankens krav til utforming
- Eksisterende bærekonstruksjon er oppført etter 60-tallets standarder, og store deler av bygningsmassen har tilstandsgrad TG2 og TG3.
- *Kostnadene* med ombygging vil være høyere enn for nybygg, og vil ikke kunne oppnå dagens krav til funksjon, kvalitet og standard.

Det er gjort en vurdering av de aktuelle investeringsalternativene i investeringsreglementet.

Kort oppsummert:

- Alternativ 0 – Konsekvenser ved å beholde dagens løsning (skal alltid utredes)  
Dette skal utredes i KVVU. Innledningsvis gjøres følgende vurdering: Lokalene er dårlig egnet for både tjenesteutøvelse og å bo i for de aktuelle beboerne, og det har bl.a. vært flere pålegg fra Miljøretta helsevern, jfr forskrift om miljørettet helsevern. Forholdene er belastende for beboerne, deres pårørende og for ansatte i helse- og omsorgstjenesten.
- Alternativ 1 : Dekke behovet uten anskaffelse av lokaler  
Behovet til et tredelt BOV kan ikke dekkes uten lokaler i formålsbygg. Dersom deler av tjenestebasen desentraliseres kan det leies lokaler for det, men da mister man intensjonen med den tverrfaglige tjenestebasen.
- Alternativ 2: Utnytte ledig kapasitet i kommunale arealer. Ombygging/tilrettelegging/tilbygg (av eksisterende bygning)  
En ombygging vil være svært *omfattende*. En ombygging vil også bli svært *utfordrende* fordi bæresystemet er både *stivt* (plassbygd betong, egnert seg ikke til ombygging) og *svak* (teknisk tilstand iht Bygningsloven 1965 / Byggeforskriften 1969). *Kostnadene* med ombygging vil være minst som for nybygg, antatt noe høyere, men uten mulighet for å oppnå samme standard som nybygg. Plassering av eksisterende bygning midt på den store tomte reduserer muligheter for gode løsninger av tilbygg, nå og fremtidig. Det binder også opp utnyttelsen av store arealer, noe som er negativt i et bærekraftperspektiv.

Investeringsalternativ 2 skal utredes i KVVU slik: Det skal innledningsvis gjøres en kost-nyttevurdering av å beholde deler av eksisterende bygningsmasse uten riving, veid opp mot hvilke begrensinger dette gir for utforming av nybygg og utnyttelse av tomte. Dersom innledende vurdering tilsier at dette legger for store begrensinger på investeringen, utgår alternativet tidlig. Dersom det er forenlig med et likeverdig alternativ som rent nybygg, utredes det videre.

Gjenbruk av bygningsdeler skal uansett vurderes. *Dette konkluderende avsnittet er formulert forskjellig fra teksten i behovsmeldingen. Det som nå kalles alternativ 2 ble der kalt en variant av alternativ 5. Men det har samme innhold og konsekvens for KVU. Se også anbefaling under.*

- Alternativ 3 - Anskaffe arealer hos private tilbydere. Kjøpe / leie.  
Dette vurderes ikke aktuelt i Tromsø, jfr kommunens eiendomsstrategi som sier at kommunen skal eie formålsbygg selv

- Alternativ 4 - Samlokalisering i pågående utbyggingsprosjekter

Programmet for et tredelt BOV er så spesialisert at det tilsier behov for et formålsbygg. Noen av programmene som var aktuell for åpen del - ungdomsklubb og bydelsbibliotek - løses i Kvaløysletta ungdomsskole. Det skal likevel legges til rette for møteplass for ungdom ved sambruk i åpen del av BOV.

- Alternativ 5 - Anskaffe nytt formålsbygg  
Å bygge nytt fremstår som det mest aktuelle alternativet.  
Beboerdelen må utformes helt spesifikt tilpasset beboernes og de ansattes behov, og i tråd med Husbankens regler dersom en vil oppnå investeringstilskudd. Tjenestebasen må utformes iht framtidige behov, og sambruk i åpen del krever nitid planlegging. For å få til dette er det selvsagt best å starte med mest mulig frihet til å forme bygningene fra grunnen av. En så stor investering bør ikke bindes opp av mindre vesentlige forhold.  
En utredning av flere alternative løsninger for nybygg gir også muligheten for å fokusere på optimale løsninger for utforming og drift av BOV, og en strategisk og bærekraftig utnyttelse av aktuell tomt.

**Det anbefales at følgende investeringsalternativ utredes i konseptvalgutredningen:**

- **Alternativ 0 – Konsekvenser ved å beholde dagens løsning (skal alltid utredes)**
- **Alternativ 2 – Bygge om og til deler av eksisterende bygning**
- **Alternativ 5 - Anskaffe nytt formålsbygg**

## 2 KRITERIER FOR HHV INNLEDENDE VURDERING, OG VURDERINGENE I KVVU-FASEN

---

Iht investeringsreglementet (KST 35/22) er vurdering av de ulike investeringsalternativene kjernen og den konkluderende vurderinga i konseptvalgutredninga.

### 2.1 KRITERIER FOR INNLEDENDE VURDERING, MED AVGRENSING AV ALTERNATIVER

I dette notatet, påfølgende kap, er det gjort en innledende vurdering av investeringsalternativer, basert på angitte overordna kriterier:

- Analyse av eksisterende bygningsmasses, se kap 3
  - teknisk tilstandsvurdering
  - egnethet til dagens bruk
  - egnethet til annen aktuell bruk
  - ombrukskartlegging
  - tomteverdi ved salg av eiendommen på det åpne markedet
- Mulighet for ivaretagelse av det samla konseptet BOV (bolig-tjeneste-åpen del) i ett samla anlegg
  - Et stort anlegg, som fortrinnsvis krever en stor tomt på 20+10 daa
  - Kvaliteter som sentral beliggenhet, mulighet for god bokvalitet mm
- Overordna kriterier forankret i kommunens vedtatte prinsipper og praksis
  - Kommunen skal selv eie sine formålsbygg

Konklusjon er avgrensing av antall alternativer til KVVU-fasen.

### 2.2 KRITERIER FOR VURDERING I KVVU

Kriterier for vurdering av de aktuelle alternativer i KVVU-fasen er iht investeringsreglementet:

- Investeringskostnad
- Livssyklus kostnad
- Miljøimplikasjoner
- Tilskuddsmuligheter
- Merverdiavgiftsbehandling
- Drifts- og kapitalkostnader
- Beskrive vesentlig usikkerhet og risiko

Kap 5 her *omtaler og utdyper* kriteriene for vurdering i KVVU-fasen, men de konkluderende *analysene* kommer i KVVU-fasen.

I tillegg kommer prosjektspesifikke kriterier utledet fra fastsatte målsettinger, se notat 1-2 Strategi.

### 3 ANALYSE AV EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE OG TOMT

---

#### 3.1 EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE FOR SYKEHJEM MED FLERE FUNKSJONER

Eksisterende bygningsmasse og eiendom er tidligere utredet, og kunnskapen er nå oppdatert. Dette har vært nødvendig for å kunne vurdere nullalternativet, og verdien av eksisterende til annen bruk / salg av tomt dersom BOV løses med nybygg. Dette er kartlagt og analysert:

- teknisk tilstandsvurdering
- egnethet til dagens bruk
- egnethet til annen aktuell bruk
- ombrukskartlegging
- tomteverdi ved salg av eiendommen på det åpne markedet
- 

Vurderingene av eksisterende bygningsmasse er gjort av Tromsø kommune Byggforvaltningen, se notat *BOV Kvaløysletta AG3* datert 04.04.23, rev 15.05.23, vedlagt.

De viktigste føringer og konklusjonene er gjengitt under.



##### 3.1.1 Teknisk tilstandsvurdering

Eksisterende konstruksjon er oppført etter eldre standarder (Bygningsloven 1965 / Byggeforskriften 1969), der kravene til dimensjonering og sikkerhet er vesentlig lavere enn dagens standarder. Konstruksjonen er lite fleksibel og egner seg dårlig for ombygging. Store deler av bygningsmassen, herunder vesentlige konstruktive bygningsdeler har TG2 og TG3.

##### 3.1.2 Egnethet til dagens bruk

Bygningsmassen er ikke egnet til dagens bruk. Byggets utforming **og funksjon** er ikke i tråd med dagens krav og standarder, herunder arbeidsmiljøloven, arbeidsplassforskriften, og Husbankens krav til utforming.

Dette omfatter for eksempel:

- altfor små bad og beboerrom gjør anlegget uegnet til å utføre tjenesten iht dagens krav til HMS og arbeidsmiljøloven, det er bl.a. ikke plass til pleiestilling ved beboers seng, beboere må sitte på toalettet for å få plass til å dusjes og lav tilgjengelig takhøyde på baderom medfører det ikke kan monteres ordinære pasient-takheiser.
- korridor-organisering er ikke egnet for organisering av mindre bogrupper med fellesarealer for inntil 10 beboere pr gruppe, som er dagens standard for drift av heldøgns omsorgstjenester, jfr også Husbankens regelverk

Forholdene anført i kulepunkt over tilsier at en ombygging vil bli svært omfattende dersom en skal oppnå lovpålagt og ønsket funksjonalitet, både aht beboere og ansatte. Det er ikke snakk om en oppussing eller renovering, men en strukturell ombygging – både større beboerrom og en helt annen organisering av bogrupper.

*Kostnadene* med ombygging vil erfaringsmessig være høyere enn for nybygg, men uten mulighet for å oppnå samme kvaliteter og standard som nybygg. Ved renovering (uten ombygging) er terskelen for å utløse *hovedombygging* lav, og det medfører krav tilsvarende nybygg.

### 3.1.3 Egnethet til annen bruk

Egnethet til annen aktuell bruk av bygget kunne vært vurdert for grupper av mennesker som kan bo langs en korridor i små hybler med eget bad. Dette kunne for eksempel være aktuelt for studenter, men kostnadene angitt i siste avsnitt over tilsier at dette er lite aktuelt.

For andre brukere av kommunale tjenester, som ikke trenger bistand på privat rom eller bad, vil anlegget heller ikke være aktuelt. Personer med for eksempel rus eller psykiatri-utfordringer vil trenge større boligrom (leilighet), og ha behov for færre personer i bogruppen.

Et tredje moment er at en gjenbruk eller ombruk av bygningen binder opp en stor tomt som allerede er tatt i bruk. I et bærekraftperspektiv kan det argumenteres for at tomta bør utnyttes bedre, og at det best kan skje dersom bygningen rives.

### 3.1.4 Ombrukskartlegging

Ved evt riving skal det gjøres ombrukskartlegging av både bygningsdeler og inventar.

### 3.1.5 Anbefaling

**En samla vurdering ut fra dagens kunnskap fra Byggforvaltningen** er at eksisterende bygning bør rives, og ikke ombygges eller tilbygges. Det skal gjøres ombrukskartlegging av både bygningsdeler og inventar.

## 3.2 VERDIVURDERING TOMT A - EKSISTERENDE SYKEHJEMSTOMT



Figur 1 Avgrensning av sykehjemstomta ca 32 daa (A).

Det er igangsatt verdivurdering av tomteverdi for tomt A Eksisterende sykehjemtomt. Vurderingen gjøres av Tromsø kommune Byplan og Eiendom, og vil foreligge til oppstart KVVU.

Følgende forutsetninger legges til grunn for vurderingene:

- Endret arealbruk til bolig. Behov for arealer til å dekke lovpålagte krav til lek, uteopphold og grønnstruktur trekkes fra potensielt byggeområde.
- Verdivurdering ved omregulering til bolig forutsetter at boligkvoten for Kvaløya økes.
- En tett utbygging med høy utnyttning. Dette vil være i tråd med KPS og KPA sine ambisjoner om å styrke Slettatorget som bydelssenter, og å transformere og bygge tett på allerede utbygde områder.

### 3.2.1 Tidligere vurdering

Tomteverdi er tidligere anslått til ca. 200 mill. ved omregulering til bolig, noe som bl.a. forutsetter at boligkvoten for Kvaløya økes. En tett utbygging vil være i tråd med KPS og KPA sine ambisjoner om å styrke Slettatorget som bydelssenter, og å transformere og bygge tett på allerede utbygde områder. Det presiseres at tomten ikke er foreslått endret til bolig i KPA eller for øvrig fra Eiendom, da tomten også må vurderes fortsatt brukt til offentlige formål.

### 3.2.2 Mulig utvidelse av tomt A er vurdert ikke aktuelt

Det er utført en vurdering av potensialet for transformasjon av eiendommen Niseveien 2-16 med eksisterende omsorgsboliger, sett opp mot mulighet for å utvide tomtealternativ A for Kvaløya BOV.

**Konklusjonen** er at Niseveien 2-16 er ute av bildet mht tomtevalg for Kvaløya BOV. Tomtealternativ A beholdes som tidligere skissert, altså avgrenset til kun eksisterende sykehjemstomt. Samtidig er det avklart at Niseveien 2-16 har et stort utviklingspotensiale som kommunen kan realisere på et senere tidspunkt.

Konklusjonen er bygd på følgende vurderinger:

- Det er prematurt å rive eksisterende bygningsmasse i Niseveien 2-16 i 2030
- Omlegging av vei vil ikke gi forventet gevinst mht bussadkomst til bydelssenter
- Evt riving av boliger samtidig med bygging av BOV er potensielt kompliserende
- Boligene i Niseveien 2-16 bør uansett ikke erstattes samlokalisert med BOV (men i nærheten)
- Evt salgsverdi av Niseveien 2-16 separat antas ikke lavere enn en sammenslått tomt

Vurderingene er innhentet fra TK VA og Asplan-Viak as vedr forutsetningen om omlegging av Niseveien for å slå sammen tomtene. Det er også innhentet tilstandsvurdering av bygningsmassen fra TK Byggforvaltningen, og vurderinger fra Helse og omsorg vedrørende boliger og beboere.



## 4 AVGRENSING AV AKTUELLE INVESTERINGSALTERNATIVER

---

### 4.1 ALTERNATIVER IHT INVESTERINGSREGLEMENT, OG KRITERIER FOR INNLEDENDE VURDERING

Det skal iht investeringsreglement av mars 2022 utarbeides analyse av nullalternativet og fem andre konseptuelt ulike alternativer:

- Alternativ 0 - Konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning.
- Alternativ 1- Dekke behovet uten anskaffelse av lokaler.
- Alternativ 2 - Utnytte ledig kapasitet i kommunale arealer. Ombygging/tilrettelegging/tilbygg.
- Alternativ 3 - Anskaffe arealer hos private tilbydere. Kjøpe / leie.
- Alternativ 4 - Samlokalisering i pågående utbyggingsprosjekter
- Alternativ 5 - Anskaffe nytt formålsbygg.

Det er gjort en innledende vurdering av investeringsalternativer, med hensikt å begrense antall alternativer til KVU-fasen.

De fastsatte kriteriene for vurdering av investeringsalternativer (jfr investeringsreglementet, KST 35/22) vil utredes fullt ut ved vurdering av alternativer i fase 2 KVU, jfr kap 2 i dette notatet.

Til grunn for de innledende vurderingene ligger:

- en grundig kartlegging og analyse av eksisterende bygningsmasse, slik det er vist i kap 3 og gjengitt under vurdering av alt 0 og 2 under
- mulighet for ivaretagelse av det samla konseptet BOV (bolig-tjeneste-åpen del) i ett samla anlegg, iht intensjonen med BOV som konsept (se notat 3B)
- overordna kriterier forankret i kommunens vedtatte prinsipper og praksis (for eksempel at formålsbygg skal eies av kommunen selv)

### 4.2 INVESTERINGSALTERNATIV 0: KONSEKVENSER VED Å BEHOLDE EKSISTERENDE LØSNING

Dette skal utredes i KVU. Innledningsvis gjøres følgende vurderinger:

Vurdering av eksisterende bygnings tilstand og egnethet er gjort av TK Byggforvaltningen i notatet *BOV Kvaløysletta AG3* datert 04.04.23, rev 15.05.23, jfr kap 2 i dette notatet.

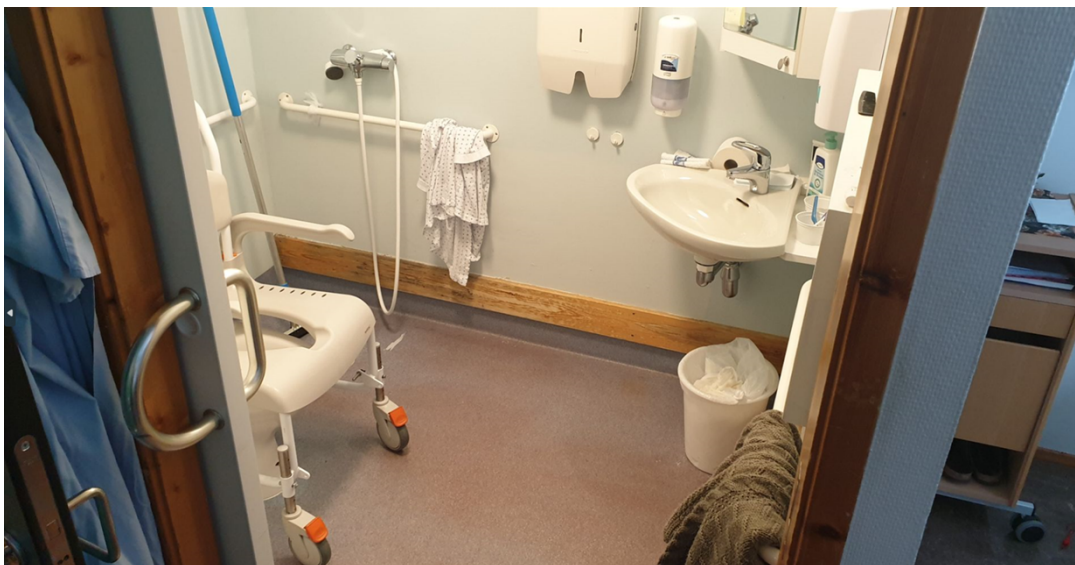
Eksisterende bygningsmasse er vurdert slik (oppsummert):

- Byggets utforming er ikke i tråd med dagens krav og standarder, herunder arbeidsmiljøloven, arbeidsplassforskriften, og Husbankens krav til utforming. Lokalene er dårlig egnet for både tjenesteutøvelse og å bo i for de aktuelle beboerne, og det har bl.a. vært flere pålegg fra Miljøretta helsevern, jfr forskrift om miljørettet helsevern. Forholdene er belastende for beboerne, deres pårørende og for ansatte i helse- og omsorgstjenesten.
- Eksisterende bærekonstruksjon er oppført etter 60-tallets standarder, og store deler av bygningsmassen har tilstandsgrad TG2 og TG3.
- *Kostnadene* med ombygging vil være høyere enn for nybygg, og vil ikke kunne oppnå dagens krav til funksjon, kvalitet og standard.

Disse forholdene tilsier at det ikke er aktuelt å beholde dagens løsning. Konsekvensene av å beholde eksisterende løsning vil være:

- En arbeidsplass som ikke er i tråd med lovverk og standarder. Påvirker trivsel, kvalitet og rekruttering.
- Et botilbud som ikke er i tråd med lovverk og standarder. Påvirker trivsel og verdighet for beboere.
- Ombygging av eksisterende bygning vil være dyrere og gi et dårligere resultat enn nybygg. Programmet for nye Kvaløya BOV er langt større enn eksisterende bygningsmasse, så det å beholde dagens bygningsmasse ville uansett være kombinert med en større tilbygging, jfr alt. 2.

**Konklusjon: Investeringsalternativ 0 Konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning skal alltid utredes, og medtas derfor i KVU. Der vil forholdene påpekt over presiseres.**



Figur 2 Bildet viser størrelsen på et beboerbad på Kvaløysletta sykehjem.



Figur 3 Bildet viser størrelsen på et beboerrom på Kvaløysletta sykehjem

#### 4.3 INVESTERINGSALTERNATIV 1: DEKKE BEHOVET UTEN ANSKAFFELSE AV LOKALER

Behovet til et tredelt BOV kan ikke dekkes uten lokaler i formålsbygg.

Dersom en vurderer å splitte tjenestebasen for hjemmetjenesten fra BOV, kan det være aktuelt å leie eksterne lokaler for hjemmetjenesten. Tilsvarende kan deler av hjemmetjenesten få behov for desentraliserte lokaler i tillegg til BOV, for å sikre effektiv drift, men det inngår ikke i Kvaløya BOV.

**Konklusjon: Investeringsalternativ 1 utgår fra KVV.** Dersom separat løsning for hjemmetjenesten fremkommer som et aktuelt alternativ i KVV-prosessen, kan investeringsalternativ 1 komme inn igjen for den delen.

#### 4.4 INVESTERINGSALTERNATIV 2: UTNYTTE LEDIG KAPASITET I KOMMUNALE AREALER.

##### OMBYGGING/TILRETTELEGGING/TILBYGG (AV EKSISTERENDE BYGNING)

Vurdering av eksisterende bygnings tilstand og egnethet løst med om- og tilbygg er gjort av Byggforvaltningen i det vedlagte notatet *BOV Kvaløysletta AG3* datert 04.04.23, rev 15.05.23, jfr kap 3 i dette notatet.

Forholdene anført i pkt 3 vedr. utforming og funksjon, jfr pkt 4.2, tilsier i seg selv at en ombygging vil være svært *omfattende*.

En ombygging vil også bli svært *utfordrende* fordi bæresystemet er av plassbygd betong, har lav etasjehøyde, med små spennvidder(dekkelengder) som er mindre egnet til ombygging. Teknisk tilstand iht Bygningsloven 1965 / Byggeforskriften 1969.

*Kostnadene* med ombygging vil være minst som for nybygg, antatt noe høyere, men uten mulighet for å oppnå samme standard som nybygg.

Plassering av eksisterende bygning midt på den store tomte reduserer muligheter for gode løsninger av tilbygg, nå og fremtidig. Det binder også opp utnyttelsen av store arealer, noe som er negativt i et bærekraftperspektiv: Det å utnytte en allerede bebygd tomt bedre, med tettere og/eller høyere bebyggelse, er bedre enn å ta i bruk nye ubebygde arealer. Dette gjelder både dersom tomte brukes videre til helse og omsorg, eller om den omdisponeres til annen bruk.

Kommunen besitter for øvrig ingen andre bygninger som er egnet for ombygging/transformasjon til slikt formålsbygg.

**Oppsummert** er det mange forhold som peker mot at investeringsalternativ 2 skal utgå.

Det anbefales imidlertid, at det innledningsvis gjøres en kost-nytte-vurdering av å beholde *deler* av eksisterende bygning (for eksempel første etasje), veid opp mot hvilke begrensinger dette gir for utforming av nybygg og bruk / utnyttelse av tomte. Dersom innledende vurdering tilsier at dette legger for store begrensinger på investeringen, utgår alternativet tidlig. Dersom det er forenlig med et likeverdig alternativ som rent nybygg, utredes det videre.

**Konklusjon: Dette medfører at investeringsalternativ 2 skal inngå i KVV.**

*(Dette alternativet er tidligere, i behovsmeldinga, omtalt som en variant av alternativ 5A. Det korrekte iht investeringsreglementet er å omtale det som alternativ 2.)*

#### 4.5 INVESTERINGSALTERNATIV 3 - ANSKAFFE AREALER HOS PRIVATE TILBYDERE. KJØPE / LEIE.

Muligheten for at BOV settes ut i konkurranse som OPS-kontrakt er vurdert kort.

Konkurransesutsetting av bygningsmassen er ikke aktuelt. Et formålsbygg som dette må være spesielt tilrettelagt for de aktuelle funksjonene, og kan ikke innpasses i en generisk bygningsmasse. Det gjelder først og fremst beboerdelen. Men den forventede merverdien av samlokaliserte tjenester og sambruk av arealer går tapt dersom BOV splittes opp.

Noen norske kommuner har utlyst konkurranse om *både bygning og drift av tjenestene* over minimum en 20-årsperiode. Aktuelle tilbydere nasjonalt er bl.a. Norlandia-gruppen, og et eksempel er Oksenøya i Bærum kommune.

Anskaffe arealer hos private tilbydere vurderes ikke aktuelt i Tromsø, jfr også kommunens eiendomsstrategi som sier at kommunen skal eie formålsbygg selv.

**Konklusjon: Dette medfører at investeringsalternativ 3 utgår fra KVV.**

#### 4.6 INVESTERINGSALTERNATIV 4 - SAMLOKALISERING I PÅGÅENDE UTBYGGINGSPROSJEKTER

Programmet for et tredelt BOV med boligdel og tilhørende institusjonstjenester er så spesialisert at det tilsier behov for et formålsbygg. Dersom en vurderer at tjenestebasen for hjemmetjenesten kan separeres fra BOV, evt at den får en mer desentralisert struktur, kan hele eller deler av dette behovet løses annet sted. Men den forventede merverdien av samlokaliserte tjenester, helseforebygging og sambruk av arealer går tapt dersom BOV splittes opp.

Det er avklart at noen av programmene som var aktuell for åpen del skal løses i Kvaløysletta ungdomsskole. Det gjelder bl.a. ungdomsklubb og bydelsbibliotek.

**Konklusjon: Dette medfører at investeringsalternativ 4 utgår fra KVV.**

#### 4.7 INVESTERINGSALTERNATIV 5 - ANSKAFFE NYTT FORMÅLSBYGG

Å bygge nytt fremstår som det mest aktuelle alternativet.

Beboerdelen må utformes helt spesifikt tilpasset beboernes og de ansattes behov, og i tråd med Husbankens regler for å kunne få investeringstilskudd. Tjenestebasen må utformes iht framtidige behov og organisering av tjenesten, og sambruk også med sivilsamfunnet i åpen del krever nitid planlegging. For å få til dette er det selvsagt best å starte med mest mulig frihet til å forme bygningene fra grunnen av. En så stor investering bør ikke bindes opp av mindre vesentlige forhold.

En utredning av flere alternative løsninger for nybygg gir også muligheten for å fokusere på optimale løsninger for utforming og drift av BOV, og en strategisk og bærekraftig utnyttelse av aktuell tomt.

**Konklusjon: Dette medfører at investeringsalternativ 5 skal inngå i KVV.** Det skal vurderes minst to ulike lokaliseringer.

#### 4.8 KONKLUSJON: INVESTERINGSALTERNATIVER SOM SKAL UTREDES I KVV

**Følgende investeringsalternativer skal utredes i konseptvalgutredningen:**

- **Investeringsalternativ 1 – beholde eksisterende løsning (skal alltid utredes)**
- **Investeringsalternativ 2 – bygge om og bygge til *deler av* eksisterende bygning**
- **Investeringsalternativ 5 – nybygg, med tre alternative lokaliseringer**
  - Aktuelle lokaliseringer; se kap 8. lokalisering

Utredningene i KVV skal gjøres ut fra kriterier i investeringsreglementet vist i kap 2.2, utdypet i kap 5.

## 5 KRITERIER FOR, OG INNLEDENDE ANALYSE AV, AKTUELLE INVESTERINGSALTERNATIVER

---

Int investeringsreglementet skal det gjøres en kost/nytte-analyse av nullalternativet og de fem andre alternativene. For Kvaløya BOV har vi allerede utelukket flere alternativer, jfr kap 4, og står igjen med **tre** aktuelle alternativer til KVV:

- Investeringsalternativ 1 – beholde eksisterende løsning (skal alltid utredes)
- Investeringsalternativ 2 – bygge om og bygge til *deler av* eksisterende bygning
- Investeringsalternativ 5 – nybygg, med tre alternative lokaliseringer

Det skal gjøres en kost/nytte-analyse av de aktuelle alternativene. Iht investeringsreglementet bør alternativanalysen inneholde omtale av følgende punkter:

1. Investeringskostnad
2. Livssyklus kostnad
3. Miljøimplikasjoner
4. Tilskuddsmuligheter
5. Merverdiavgiftsbehandling
6. Drifts- og kapitalkostnader
7. Beskrive vesentlig usikkerhet og risiko

Her beskrives disse nærmere, med aktuelle vurderingskriterier. Ferdigstilles i KVV.

### 5.1 INVESTERINGSKOSTNAD

Investeringskostnaden fastsettes først ved inngåelse av kontrakt med entreprenør, og endelig etter ferdigstilling. Det er mange forhold som kommer til å spille inn som vi ikke kjenner i dag.

**Men basert på erfaringstall** kan vi anta en kostnad på mellom 1 000 – 1 500 mill (2023-kroner) for byggetrinn 1. Dette forutsatt en bygningsmasse på 20 000 kvm, og utearealer med høy standard på ca 3 000 kvm. I tillegg til byggekostnaden kommer tomtekostnad/-verdi og kostnader for opparbeidelse av infrastruktur innenfor og tilknyttet de alternative lokaliseringene.

Kostnader for byggetrinn 2 (utvidelse av beboerdelen av BOV) og for samlokaliserte funksjoner (40 omsorgsboliger og barnehage) med tilhørende utearealer kommer også i tillegg.

#### *Finansiering*

Erfaringstall tilsier at Staten dekker rundt halvparten av investeringskostnaden til bygningsmassen og tilhørende uteareal gjennom Husbankens investeringstilskudd og momskompensasjon (se under). Det tilsier at kommunens investeringskostnader vil utgjøre den andre halvparten, som vil dekkes gjennom låneopptak. Jfr erfaringstall fra Otium: Total kostnad 817 mill. Av dette ble 272 mill dekket

av Husbanken, og 154 mill av momskompensasjon. Det ga 391 mill i låneopptak for Tromsø kommune.

## 5.2 TILSKUDDSMULIGHETER

Husbankens investeringstilskudd er en viktig faktor i prosjektet da tilskuddet kan utgjøre en vesentlig andel av byggekostnadene, jfr over. Tilskuddsordningen justeres årlig, og må oppdateres i KVV med gjeldende regler.

[Se mer om investeringstilskuddet på Husbankens hjemmesider](#)

[Mer fra Husbanken her](#)

### *Merverdiavgiftsbehandling*

Det forutsettes at den statlige ordningen med momskompensasjon videreføres. Momskompensasjon på 25% gis til prosjekter der kommunen selv er tiltakshaver og eier av tomt og bygning.

### **Aktuelle vurderingskriterier investering og finansiering:**

1. *Alternativene sammenlignes mht innbyrdes byggekostnad, basert på oppdaterte erfaringstall.*
  - 1.1 *Tomteverdi og -kostnader for opparbeidelse av infrastruktur innenfor og tilknyttet de alternative lokaliseringene spesifiseres. Aktuelle rekkefølgekrav tilknyttet de ulike lokaliseringene avklares med TK Eiendom, VA og vei, TFK som vegeier av fylkesvei og infrastruktur buss og Troms Kraft nett mht el-kraft.*
  - 1.2 *Det forutsettes og må kvalitetssikres at alternative løsninger tilfredsstillter Husbankens gjeldende krav til institusjonsplasser mm, slik at det aktuelle alternativet kvalifiserer for investeringstilskuddet.*
2. *Kommunens aktuelle andel av utgifter til investeringen beregnes, forutsatt at investeringstilskudd og momskompensasjon oppnås.*

## 5.3 MILJØIMPLIKASJONER

Ambisjoner om miljøsertifisering gjennom sertifiseringsordningen BREEAM.

BREEAM ivaretar prinsippene for «beste praksis» i alle ledd av utvikling, prosjektering, utførelse og drift. BREEAM kan forstås som et sertifikat på hvor bærekraftig prosjektet er, herunder prosjektets fokus på arealbruk og økologi, energibruk og transport, avfallshåndtering og forurensning samt materialbruk, helse- og innemiljø. Kort sagt en oppskrift på et godt og bærekraftig bygg. Ordningen er tilpasset alle nasjonale standarder.

Sertifiseringen har fem nivåer. For hvert nivå øker bærekraftsnivået på bygget, og for hvert nivå blir prosjektet mer krevende både administrativt og ikke minst økonomisk. Sertifiseringen fordrer BREEAM-fokus igjennom alle faser i prosjektet. [Se mer om sertifiseringsordningen her](#)

Ambisjonsnivået bør være realistisk, og ikke alle prosjekter egner seg for en «høyere» sertifisering. I Norge i dag er det kun 16 ferdige bygg som har oppnådd høyeste sertifisering. Her må kommunen ha et forhold til verdien av en høyere sertifisering sett opp mot kostnaden og justere sine ambisjoner etter dette.

Det anbefales at BREEAM-AP inngår i rådgivergruppen som skal anskaffes til KVVU. I KVVU-fasen vil det være mulig å kvantifisere kostnadene tilknyttet anbefalt sertifisering, samt å kartlegge konsekvensene av høyere eller lavere sertifiseringsnivåer. Dette kan ligge til grunn for en justering av ambisjonsnivået.

BREEAM-NOR ordningen har ikke poeng for *sosial* bærekraft. Det må vurderes om for eksempel styrking av sosial bærekraft gjennom å utvikle bydelssenteret som møteplass kan holdes opp mot BREEAM-NOR-vurderingen. Vurdere om det kan være aktuelt å supplere BREEAM-NOR-vurderingen med LCA / livsløpsanalyse.

**Aktuelle vurderingskriterier miljøimplikasjoner:**

1. *Alternativene sammenlignes mht muligheter og tilhørende kostnader for å oppnå BREEAM-NOR standard Very Good på dette stadiet i prosessen.*
2. *Vurdere om sosial bærekraft og/eller LCA kan holdes opp mot BREEAM-NOR-vurderingen.*

#### 5.4 LIVSSYKLUS- OG DRIFTS- OG KAPITALKOSTNADER (BYGNING)

Det understrekes av den store driftsutgiften vil være drift av tjenesten, se kap 2.3. Her vurderes kostnader bygning:

##### 5.4.1 Livssykluskostnad bygning

Investeringene må ses opp mot kostnadene over bygningens levetid på 40 – 60 år.

Investeringer i bygningsmassens kvalitet, med noe høyere og mer varig standard, kan sikre at drifts- og vedlikeholdsbehovet blir lavere enn ved investering med lav standard. Innbydende omgivelser sikrer erfaringsmessig også en mindre røff bruk.

Det bør legges til rette for lokal energiproduksjon<sup>1</sup>. Investeringer i fornybare energikilder som for eksempel jordvarme eller sjøvarme vil gi lavere kostnader til oppvarming enn konvensjonelle løsninger regnet i et livsløpsperspektiv. Høy investering, men betydelig reduksjon i LCC, som vil fremkomme av energikonsept. Kvaløya er utenfor Kvitebjørn varme as sitt konsesjonsområde.

##### 5.4.2 Kapitalkostnader

Kommunens låneopptak vil representere utgifter til avdrag og renter gjennom en tidsperiode.

**Aktuelle vurderingskriterier drifts- og kapitalkostnader:**

1. *Alternativene sammenlignes mht innbyrdes driftskostnad og LCC over byggets levetid*
2. *Kommunens årlige utgifter til låneopptaket beregnes for de ulike alternativene, ut fra samme forutsetninger om nedbetalingstid og renter.*

<sup>1</sup> Stortinget ber regjeringen stille krav om at det skal etableres solceller og/eller lokalprodusert energi på alle nye statlige byggeprosjekter med oppstart av et forprosjekt i 2024, der ikke spesielle hensyn tilsier noe annet. Kravet skal også gjelde ved større oppgraderinger og rehabiliteringer.

## 5.5 BESKRIVE VESENTLIG USIKKERHET OG RISIKO

Se notat strategi, der disse forholdene er beskrevet som suksesskriterier, med tilhørende risikovurderinger:

1. Finansiering
2. Fremdrift og omkamper
3. Sentral tomt
4. Kostnad drift av tjenesten
5. Attraktiv åpen del med frivilligheten integrert
6. Høy miljøstandard med mål BREEAM-NOR very good
7. En forutsigbar beredskapssituasjon
8. Prosjektutvikling, bygging og drift



## 6 VEDLEGG: NOTAT FRA TK BYGGFORVALTNINGEN

---

# NOTAT BOV KVALØYSLETTA AG3

<b>Fra:</b>	Hans Hansen og Ole Steinar Heitmann
<b>Dato:</b>	040423, rev 150523
<b>Sak:</b>	3110 Kvaløya BOV

### **Eksisterende bygningsmasse Kvaløysletta sykehjem**

Gnr. 72 bnr. 486.

Adresse: Blåmannsvegen 10, 9100 Kvaløysletta, Tromsø kommune.

Byggeår: 1980.

Bygget har bruksareal BRA på 6036 m<sup>2</sup>, som er fordelt over 2 plan.

Eiendommen har et totalt areal på 32746 m<sup>2</sup>.

Reguleringsplan planid: 0609. Ikrafttredelsesdato 22.11.1978.

Formål: offentlig bebyggelse.

### **Innledning:**

I notatet vedlegges det vurdering av tilstandsgrader på ulike bygningsdeler og bygningsmassen som helhet. Pålegg fra Miljørettet helsevern er også nevnt.

I forbindelse med utredning av Kvaløysletta Bo- og velferdssenter (BOV) beskrives det egnetheten av Kvaløysletta sykehjem i Blåmannsvegen. Egnetheten blir beskrevet i forhold til utforming av bygget for nåværende brukergruppe.

### **Beskrivelse av bygningsmassen:**

Bygningen er ført opp i plassbygd betong over to plan. Bærekonstruksjon er betongsøyler/bærevegger, betongdekker og bærende yttervegger/søyler. Takkonstruksjon er i hovedsak plassbygde takbjelker av trevirke. Bygningene har skråtak med papptekking og noen flater tak med papptekking.

### **Funksjoner:**

Arealene benyttes av ulike helsetjenester. Kontorfunksjoner og fellesarealer til sykehjemmet befinner seg hovedsakelig sentrert i bygget hvor fløya er tilrettelagt for sengeplasser og tilknyttende funksjonsrom.

1. etasje: Kvaløysletta legekontorer, Kvaløysletta helsestasjon, Omsorgstjenesten Kvaløya, Kvaløya hjemmetjeneste sør/nord, og Fysio - ergoterapeuter.

2. etasje: Kvaløysletta sykehjem har 65 pasientrom, hvorav 59, en-sengsrom og 6, to-sengsrom.

Parkering for personbiler er etablert på deler av vestsiden og østsiden av bygningsmassen. Det er etablert carport til hjemmetjenestens biler, hvor det kan parkeres 8 biler.

Bygningen har tidligere vært beredskapsbygg i området og med tilfluktsrom for ansatte og pasienter på institusjonen.

### **Brukere og tjenesten:**

Arealene i sykehjemmet som formålsbygg oppfyller ikke dagens ulike forskriftskrav for å levere sykehjemstjenester til pleietrengende beboere. Konkret har beboerrommene svært begrenset areal, stort antall dobbeltrom, samt at baderom er små/uhensiktsmessig og medfører utfordringer for tjenesten som beboere har behov for. Lav takhøyde og trange baderom/toalett gjør at blant annet person-takheis ikke kan etableres.

Brukere og tjenesten opplever store utfordringer rundt inneklima, utforming av arealene og begrenset ventilasjon i bygningen.

### **Teknisk tilstandsvurdering:**

I oktober år 2018 ble det utarbeidet en rapport som beskriver tilstanden på bygningsmassen etter NS 3424:2012, med et analysenivå etter nivå 1, visuell inspeksjon.

Registreringen er utført etter bygningsdeltabellen i NS 3451:

På bakgrunn av rapporten er det satt tilstandsgrader.

Byggets tilstand er satt til en tilstandsgrad TG 2 og 3, basert på en helhetlig faglig vurdering.

Bygningsmassen har generelt store vedlikeholdsetterslep, dette er synlig på tekniske anlegg, overflater, vinduer, dører, takflater og bygningskonstruksjon.

### **Grunn, fundamenter og bæresystem:**

Bygning har store utfordringer med vannlekkasjer på ulike steder. Det er påvist saltutslag og oppsmuldring i betongen ved flere rom i underetasjen.

I betongkonstruksjonen «gulv på grunn» er det stedvis påvist svinriss og stedvise saltutslag.

Teknisk anlegg har totalt en tilstandsgrad TG 2 og 3, på grunn av alder og funksjon.

Det er utført noe vedlikehold, enkelte utbedringer og mindre oppgraderinger av bygningsmassen etter rapporten ble utarbeidet, som er beskrevet her:

- Hovedmotor personheis skiftet.
- Flere dører i brannseksjoner er skiftet ut med nye.
- Nytt brannvarslingsanlegg.
- Et av ventilasjonsanleggene er skiftet ut med et nytt på grunn av havari.
- Ny rampe for rullestolbrukere fra nødutgang.
- Ny to-fløyet brannskilledør montert i varemottak.
- Ny veranda for pasienter og ansatte.
- Diverse arbeider med fornying av innvendige overflater, som maling av og beleggarbeider.

Forbedringene var påkrevet for å ivareta sikkerheten (forskrifter til HMS, aml, brann, pasient), og opprettholde forsvarlig drift og funksjon. Tiltakene utgjør nødvendig vedlikehold av noen bygningsdeler som vil øke TG noe for disse, men forbedringene utgjør ikke endring av tilstandsgradene samlet sett, som er beskrevet i rapporten fra 09.11.2018.

### **Egnethet til dagens bruk:**

Bygningen har store vedlikeholdsetterslep som er synlig spesielt i korridorer, kjøkken, diverse fellesrom, beboerrom og våtrom.

Det opplyses at det tidvis er kloakklukt i bygget, og årsaken til dette er ikke funnet. Det er også registrert ulike lekkasjer på deler av røranlegget. Ulike deler av bygget har utfordringer med avrenning og opphopning i avløpsledningen.

Beboerrom og baderom er for små når man belyser dagens behov av pleie opp mot gjeldende forskrifter for både pasienter og ivaretagelse av krav til forskrifter i arbeidsmiljøloven for ansatte. Bygget har i sin helhet et for dårlig innneklima, med begrenset/manglende ventilasjon, dårlig belysning, problemer med akustikk, og stedvise fuktutslag på nedre vegg/gulvarealer under bakkenivå.

Miljø- og hjemmetjenesten har utfordringer med arealer til ansatte, spesielt når begge avdelinger øker bemanningen og dette gjelder også parkeringsfasiliteten for tjenestebilene.

Sykehjemmet har fått pålegg fra miljørettet helsevern hvor overnevnte punkter utgjør en stor del av pålegget. Det foreligger pålegg fra Mattilsynet om utbedring av alle avdelingskjøkken.

### **Underlag for alternativs-vurdering 2023:**

Se vedlagte matrise.

### **Egnethet til annen aktuell bruk av bygningen:**

Bygningsmassen er fra 1980 tallet og er antatt bygget etter bygningsloven av 1965(BL65) og byggeforskriften av 1969(BF69) og i henhold til de norske standardene (NS) som ble benyttet på det tidspunktet.

Byggetegninger fra Tromsø kommune ble godkjent den 20.04.1978.

Snitt-tegningene viser at etasjehøyden for plan 1, er 2,9 meter og for plan 2, er 2,8 meter mellom betongdekkene. Dette oppfyller ikke dagens krav til etasjehøyde for teknisk infrastruktur. Bærekonstruksjonen antas å være etter BF 69, og oppfyller ikke dagens krav.

Kostnadene vil ut fra tidligere erfaringer med totalrenoveringer bli høyere enn ved nybygg og det vil ikke være mulig å oppfylle alle tekniske krav til dagens byggeforskrifter TEK 17.

- Annen aktuell bruk til HO: høres med AG1 ansvar: HB  
Helse må i første omgang vurdere om det er rom for annen bruk av bygget. All annen bruk medfører ombygging/tilpasninger som er tidkrevende og kostbart.
- Annen aktuell bruk, for eksempel studentboliger.  
Vil medføre ombygging/tilpasninger som er tidkrevende og kostbart.
- Restverdi av bygningen før hovedombygging dokumenteres, jfr tilstandsvurdering (antatt nesten bare bærekonstruksjon).  
Hvis man vurderer en hovedombygging vil dette omfatte så store deler av bygningen at det blir i all hovedsak bare bærende konstruksjoner som ikke blir berørt. Rivningsarbeider ved en hovedombygging må gjøres skånsomt og da bør dette gjøres uten maskinell bruk. Videre har vi ikke tatt tester av betongen i bærende konstruksjoner for å finne ut kvaliteten. Etter beregninger vil gjenverdien av bygningen ved en hovedombygging være minimal eller tilnærmet lik null. Dette begrunnes med at kostnader for rivning m.m. forventes å bli såpass høye at dette vil spise opp gjenverdien på bærende konstruksjoner. Et annet moment er egnethet og funksjonalitet for gjenværende konstruksjoner til annen videre bruk.
- Antatte kostnader hovedombygging (=TEK17-krav, utløses ved bruksendring, renovering mm) som lå i / til grunn for sak 2020: samme kostnad som nybygg + rive deler

Leveranse: Egnethet til annen bruk beskrives kort i notatet.

Egnethet til annen bruk vil være begrenset. Etasjehøyden er for lav sett i forhold til dagens krav til infrastruktur, som vil medføre kostbare tiltak ved en eventuell ombygging til annen bruk. Med dette menes at dagens krav til f.eks ventilasjon

medfører at dimensjoner på ventilasjonskanaler er betydelig større enn da bygget ble planlagt.

### **Ombrokkartlegging (ved evt.riving):**

- Gjenbruk av bygningsdeler og materialer ved riving (begrenset).  
Det er minimalt med materialer, bygningskomponenter o.l. som kan gjenbrukes.  
Mulige eksempler på dette kan være;
  - Nyere brannseksjoneringsdører
  - Nyere alu. vindusfelt
  - Nyere Led-armaturer
  - Trebjelkelag fra deler av takkonstruksjonen
  - Nyere ventilasjonsaggregat
  - Nyere nødstrømsaggregat
- Gjenbruk av inventar: det må HO vurdere (ikke BYGG sitt ansvar), ansvar HB  
HO har fullt og helt ansvar for dette.

### **Tomteverdi ved salg av eiendommen på det åpne markedet**

- Vurdering av tomteverdi med/uten restverdi av eksisterende bygning.  
Tomten er pr. d.d. regulert til offentlig formål. Dette legger begrensninger for hva tomten kan benyttes til uten omregulering.

#### **Eksempel 1:**

Har gjort en beregning der tomten omregulering til boligformål og der det tilrettelegges for ca. 40 boligtomter med 2 boenheter pr tomt inkl. 2 garasjeplasser (totalt 80 salgbare boenheter).

Tomtebelastningsmetoden er benyttet og forslag til verdi blir da: ca kr 100 000 000,-.

#### **Eksempel 2:**

For å ha noe å sammenligne med er det sett på siste utbygging og som fortsatt pågår i Langnesbakken, Norrøna Boligpark. Tomten her er 36 000 m<sup>2</sup>. Norrøna Boligpark er regulert til ca. 250 boenheter.

Et forsiktig anslag er lagt til grunn med et antall på 200 boenheter fordelt på 5 lav-/terrasseblokker. Det er beregnet parkering til alle boenhetene samt gjesteparkering. Videre er det lagt til grunn opparbeidelse av tomt med fellesarealer og lekeplasser m.m.

En forsiktig vurdering etter tomtebelastningsmetoden gir et anslag på tomteprisen til ca. kr 200 000 000,-.