



1. SAMMENDRAG:

Formålet med notatet er å justere kostnadsvurderingene til dagens nivå som vist i tabellen under. Alle beløp er oppgitt i NOK eksklusiv mva.

Opprinnelig kostnadsestimat:	2018	
Forventet kostnad	239 000 000	
Usikkerhetsavsetning	48 000 000	20 %
Kostnadsramme opprinnelig	287 000 000	

Justering for:		
Lokale forhold	24 000 000	10 %
Lønns- og prisstigning 2018-2022	50 000 000	21 %
Løst inventar	15 000 000	6 %
Anleggsbidrag infrastruktur	3 000 000	1 %
Ekstraordinær markedssituasjon	15 000 000	6 %
Delsum	107 000 000	45 %

Revidert kostnadsestimat:	2022	
Forventet kostnad	346 000 000	
Usikkerhetsavsetning	15 000 000	4 %
Kostnadsramme justert	361 000 000	

2. BAKGRUNN

Alta kommune er i en prosess med å vurdere om det skal bygges en ny sentrumsskole eller rehabilitere de eksisterende skolene.

I 2018 gjorde WSP et større oppdrag på vegne av Alta kommune med å utrede lokalisering av sentrumsskoler i Alta. I det arbeidet ble det utarbeidet kostnadsoverslag for de forskjellige alternativene. Et av alternativene var ny skole. I dette notatet er det kun kostnadene som oppdateres, arealene beholdes uendret. Dimensjonerende grunnlag er fremdeles en 4-parallell 1-7 skole. Skolen vil også ivareta arealer til skolebasen og egne arealer til samisktalende elever.

Areal som legges til grunn er som følger:

Samlede funksjoner	Netto	B/N-faktor	Brutto
Skolefunksjoner	4 508	1,4	6311
Skolebasen	137	1,4	192
Idrettshall	1 615	1,25	2019
Samlet areal	6 260		8522

3. KOSTNADSVURDERINGER

Det er gått 4 år siden kalkylene ble utarbeidet og mye har skjedd i markedet frem til dagens situasjon.

Ved en gjennomgang av kalkylene fremkommer det at de ikke er tilpasset lokale forhold i Alta, men basert på erfaringspriser fra tilsvarende prosjekter andre steder i landet. Erfaringer viser at det kostnadsnivået som ble lagt til grunn mest sannsynlig var for lavt i forhold til det lokale markedet.

Videre har det vært en prisstigning som har vært og er ekstraordinær. I perioden fra kalkylen ble gjort til i dag er prisstigningen iht. SSBs byggekostnadsindeks på ca. 20%. Dette skyldes ordinær prisstigning, ekstraordinær prisstigning på grunn av Corona pandemien og ikke minst på grunn av krigen i Ukraina.

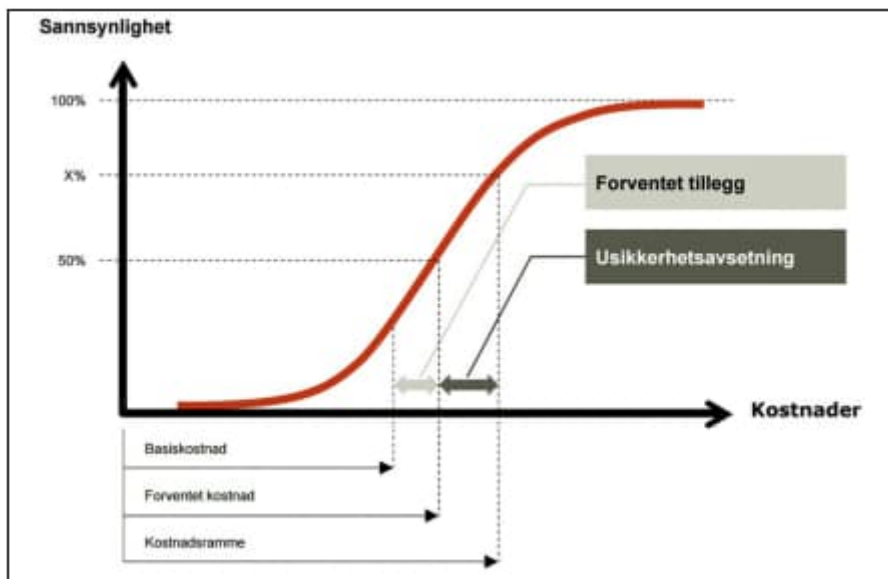
I opprinnelig kalkyle inngår ikke løst inventar eller eventuelle anleggsbidrag til Alta kraftlag og andre leverandører av infrastruktur. Rivekostnader og finanskostnader virker også undervurdert, dog er disse tatt ut av kalkylen etter ønske fra oppdragsgiver. Dette da det er mulig at rivearbeidet ikke kommer til utførelse dersom man velger å realisere den nye skolen på en ny tomt. Noe som også vil redusere/ eliminere kostnader til midlertidig skole drift under byggeperioden.

Ut i våre vurderinger kan det se ut til at det ikke er tilstrekkelig å kun justere opp kostnadene for prisstigning og en sjablonmessig tilpasning til lokale priser, samt justering for underestimerte kostnader. Det vil også være fornuftig å øke beløpet for usikkerhetsavsetning. Dette er midler som kan komme til anvendelse dersom Alta kommune ønsker å medta ytterligere kvaliteter og omfang i prosjektet, samt en dekningspost for risiko som det ikke er mulig å avdekke på nåværende tidspunkt. Etter anmodning fra oppdragsgiver er usikkerhetsavsetningen satt til 4% av forventet kostnad, noe som tilsvarer standard rate i henhold til Norsk Prisbok.

Risiko (kostnader) og muligheter (besparelser) for prosjektet bør avdekkes på et tidlig stadium gjennom en flerfaglig usikkerhetsanalyse. På nåværende tidspunkt kan man se for seg en mulighet i å redusere ambisjonen for idrettshallen fra største til minste flerbrukshall, noe som vil utgjøre en betydelig arealreduksjon. Det er vanskelig å kvantifisere denne kostnadsbesparelsen på nåværende tidspunkt da andelen spillemidler ikke er lineær, og arealkravet til støttefunksjoner vil variere ut ifra det valgte konseptet. Hvilken idrettshall prosjektstyret bestemmer seg for bør gjøres på bakgrunn av en behovsvurdering med bred involvering, samt en kost/ nytte kalkulasjon av de ulike alternativene.

Det presiseres at dette er en grov kalkyle basert på stor usikkerhet som vist i figuren under. En nærmere kalkulasjon må utføres etter hvert som prosjektet skrider fram med programmering og prosjektering når man har noe mer konkret å basere beregningene på.

Denne oppdateringen av kostnadsestimatet er et øyeblikksbilde, slik at lønns- og prisstigning frem til ferdigstillelse av bygget ikke er medtatt. Vi vil påpeke at bygge-kostnadene mest sannsynlig ikke vil falle i fremtiden. De siste 10 år har bygge-kostnadene steget med over 100% i Norge.



Figur 1: Akkumulering av kostnader og sannsynlighet i et byggeprosjekt.
 Ref: Utklipp fra NS3453:2016- Spesifikasjon av kostnader i et byggeprosjekt.

4. FINANSIERING

Investeringsprosjektet vil være berettiget mva- kompensasjon, slik at disse kostnadene er ikke medtatt i estimatet.

Idrettshallen vil være berettiget tilskudd fra tippemiddelordningen.

Det vil være mulig å søke om tilskudd fra Enova SF for merkostnader til energieffektive løsninger utover forskriftskrav, samt for andre klima- og miljøtiltak fra Miljødirektoratet (Klimasatsmidler).

Dersom man velger å bygge ny skole på ny tomt, vil man kunne selge eiendommene som blir frigjort.

Ved å realisere en ny skole vil man kunne redusere tjenestekostnadene ved at man samlokalisere flere skoler. I dette ligger mer effektiv tjenesteyting og felles administrasjon.

Et nytt bygg med moderne teknologi og materialer vil redusere kostnadene til drift og vedlikehold i forhold til dagens situasjon. Her utgjør renholds kostnadene en vesentlig faktor.

WSP Norge AS

X

Frank Nilsen
 Avdelingsleder