

UNIVERSITETET I TROMSØ - NORGES
ARKTISKE UNIVERSITET
Att. Erland Loso
Postboks 6050 Langnes
9037 TROMSØ

DATO
12.06.2018

DERES DATO

REFERANSE
2018/2126-1

DERES REFERANSE

SAKSBEHANDLER
Johan Borud, Byggherreavdelingen

Universitet i Tromsø - Narvik oppgradering og utvikling. Forslag til kostnads- og styringsramme.

1. Bakgrunn

Statsbygg har den 11.11.2016 inngått en ny leieavtale med Universitet i Tromsø for leie av lokaler for UiT på Campus Narvik for perioden fra 01.01.2017 til 31.12.2036.

Avtalens pkt. 7.1 gjengis:

Leien utgjør 32 mill. kr pr. år. Leien inkluderer tilpasning/oppgraderinger av eiendommen, og rammen for disse oppgraderingene av eiendommen er satt opp til 200 mill. kr. Analyse for arealeffektivisering/Campus-utviklingsplan vil danne grunnlag for disse investeringstiltakene. Se også pkt. 11.4 ledd.

Pkt. 11, 4-ledd gjengis:

Utleier og leietaker skal tilstrebe energieffektive løsninger og bruk av leieobjektet, i tråd med offentlige føringer. Areal effektivitet vil også være et vesentlig moment for den investering som skal gjøres i eiendommen i leieperioden.

Prosjektutvikling

Statsbygg utførte forsommeren 2017, på oppdrag fra UiT, en arealkartlegging og arealeffektivitetsanalyse. Analysen peker bla. på at store arealer for spesialrom/-laboratorier kun er i bruk for korte perioder. Generelle undervisningsrom er bygget for større forelesninger, men disse forelesningene legges ut på nettet og gir gjerne lav tilstedeværelse hos studentene. Det er også mangelfullt med plasser for selvstudium og grupperom for studentene, og rommene som finnes oppleves av studentene som lite attraktive. Brutto gulvareal på campus er større enn det ideelt ville være for et tilsvarende nybygg om man sammenholder med antall studenter og ansatte.

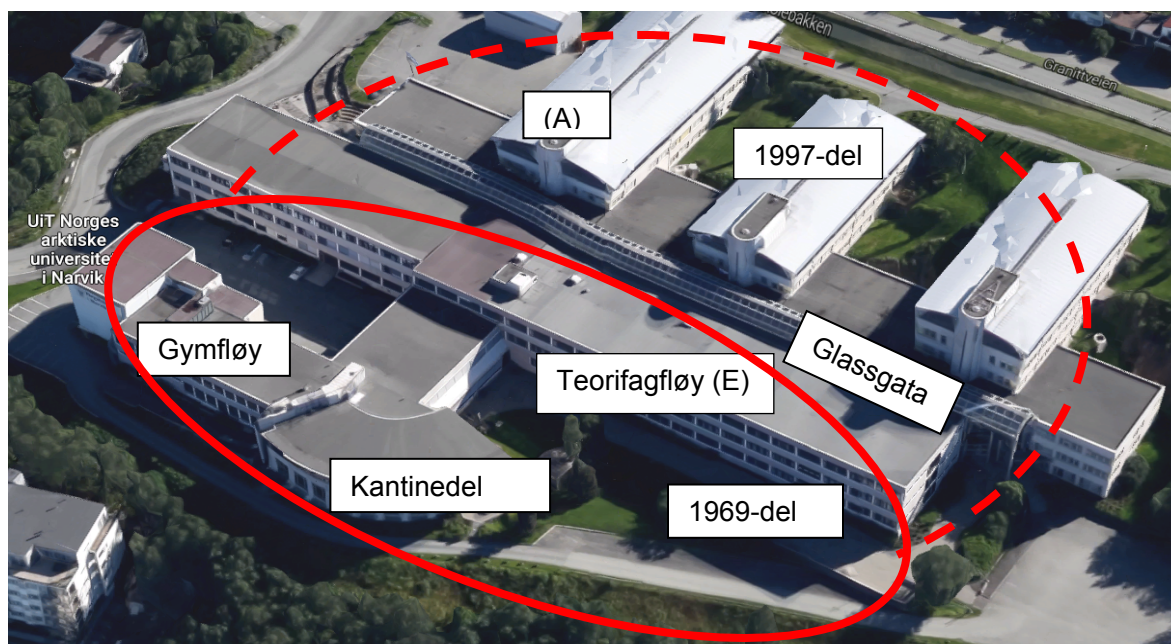
For å gi forslag til oppgraderinger og utvikling av planer i tråd med UiT's effektmål har det vært innhentet bistand fra en tverrfaglig prosjekteringsgruppe. I perioden aug. 2017 til nov. 2017 ble det gjennomført et skisseprosjekt. Dette ble i mars 2018 evaluert og besluttet videreført til forprosjekt.

Prosjektet omfatter følgende:

Byggetrinn oppført i 1969 vil bli ombygget fra 1. til 3. etasje. Her gjennomføres en generell oppgradering av vegg/golvoverflater, elektriske anlegg, ventilasjonskanaler, asbestsanering i himlinger, samt nytt ventilasjonsaggregat for 3. etasje, til sammen 4826 m² BTA.

Noe ombygging vil også skje i noen tilgrensede arealer i byggetrinnet fra 1997. I hovedsak er dette oppgradering av servicesenter, kantine og glassgård. Tilsammen utgjør dette, sammen med ovennevnte, 7256 m2 BTA. Det er i tillegg planlagt en ny mesanin på 207 m2 i eksisterende maskinhall i 97-bygget.

Samtlige fasader i byggetrinnet fra 1969 skal renoveres, tilsammen 3414 m2, samt fasade rundt kantine med 600 m2.



For å styre prosjektet inn mot finansiell ramme har man i prosjekteringsfasen valgt å dele prosjektet opp i 10 tiltakspakker. Disse fremgår av tabellen nedenfor.

Tiltakspakker	Forprosjekt BTA	Fasade	Tak	Merknad
1. Teorifagfløy, ombygging i 3 etasjer	4826 m2			
2. Nye toaletter i teorifagfløy	147m2			
3. Vindfang i glassgata				Utgikk etter skisseprosjekt
4. Kantine	479m2			
5. Servicesenter	291m2			
6. Mesanin i maskinhall.	207m2			
7. Utskifting tak teorifagfløy			1695 m2 takflate	
8. Glassgate	1306m2			
9. Rehab. fasade kantine		600m2 fasade		
10. Ny fasade teorifagfløy, administrasjon og gymnastikkfløy		3414 m2 fasade		
Berørte arealer	7256 m2 BTA	4014 m2 fasade	1695m2 takflate	

På grunnlag av forprosjekt vil det bli utarbeidet en kravspesifikasjon som sendes ut på totalentreprise.

2. Samfunnsmål, effektmål, resultatmål

Samfunnsmål:

Samfunnsmålene beskriver hvilken samfunnsutvikling prosjektet skal bygge opp under, og er derfor knyttet til prosjektets virkning på samfunnet. Følgende samfunnsmål er beskrevet av UiT:

- UiT Norges arktiske universitet skal bidra til en kunnskapsbasert utvikling regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Den sentrale beliggenhet i nordområdene, den faglige bredden og kvaliteten og våre tverrfaglige fortrinn skal brukes til å møte fremtidens utfordringer.
- Oppgraderingsprosjektet for Campus Narvik skal resultere i et moderne undervisningsbygg tilpasset fremtidige og innovative undervisningsformer med fasiliteter som gjør det til et attraktivt studiested i tråd med UiT's strategi.

Effektmål:

Effektmålene er knyttet til prosjektets virkninger for brukerne. Effektmålene er beskrevet av oppdragsgiver.

- Campus Narvik skal stimulere studentene slik at de ønsker å tilbringe tid på campus på dag-, ettermiddags- og kveldstid.
- Byggene skal inneholde fleksible romløsninger som kan benyttes til digital eksamen, undervisning, forskning og veiledning.
- Bedre tilrettelegging og optimalisering av laboratorier og utnytting av tilknyttede arealer.
- Økt studiepoengproduksjon.
- Økt arealutnyttelse (i tid og rom)
- Innovative og fremtidsrettet undervisningsformer (fleksibilitet, generalitet)
- Forbedre arbeidsforholdene for ansatte i kantina, dette igjen kan gi et bedre tilbud for våre studenter og ansatte.
- Bedre inneklima i undervisningsarealer og i prioriterte sosiale arealer¹ (Luftkvalitet, temperatur, lys, akustikk).
- Fjerne alle helseskadelige bygningsdeler.

Resultatmål:

Resultatmålene for hvert av kriteriene tid, kost og kvalitet listes opp i prioritert rekkefølge, målene er forankret med oppdragsgiver:

Mål 1: Kostnad: Styringsrammen for gjennomføring av prosjektet er i utgangspunktet satt til 200 MNOK, men vil med tilleggsfinansiering og prisjustering utgjøre 260 MNOK.

Mål 2: Kvalitet: Robust, nøktern, materialbruk som gir lang levetid, tilsvarende standard som er i bygget i dag.

Mål 3: Tid: Prosjektet skal ferdigstilles inkl. brukerutstyr innen 15. august. 2020.

3. Særskilte forhold

Brukermedvirkning

Det har i skisse- og forprosjekt vært et tett samarbeid mellom UiT og Statsbygg. Ifm. oppstart av forprosjekt ble det opprettet et brukerutvalg med representanter fra alle avdelinger ved UiT Narvik. Denne brukergruppen har vært aktiv gjennom hele forprosjektfasen og har gjort vurderinger gitt innspill til den pågående prosjekteringen. UiT har gitt en uttalelse etter avsluttet forprosjekt, hvor de stiller seg bak det foreliggende forprosjektet.

Miljømål

Mål 1: Passivhusstandard legges til grunn for deler av fasade og tak som ombygges.

Mål 2: Prosjektet skal redusere klimagassutslippene med 25 % sammenlignet med i dag.

Prosjektets øvrige miljømål er gitt i prosjektets miljøoppfølgingsplan (MOP), hvor løsninger for implementering av miljømålene fremgår.

Energieffektivitet

Det er gjort beregninger på at prosjektet kan spare vel 900.000 kWh pr. år ved tilleggisolering av fasader i byggetrinn fra 1969 og på taket over teorifløyen. Med fradrag for økt energiforbruk på ca. 150.000 kWh, ved å gjøre om glassgården til et areal for studentarbeidsplasser, vil innsparingen være 750.000 kWh pr. år, av dagens totale årsforbruk på 5.800.000 kWh for hele Campus.

Arealeffektivitet

Dersom prosjektet blir gjennomført slik forprosjektet beskriver, kommer campus Narvik til å få et tidsriktig bygg der vi ser følgende arealeffekter:

- Stor korridor i første etg. inngår som en del av 5 nye undervisningsrom i teorifagfløya (E). I praksis betyr dette at korridoren blir brukt som undervisningsrom og at gangarealet overføres til eksisterende glassgate.
- Deler av glassgata vil bli benyttet som arbeidsplasser for studentene, det blir plassert flere «øyer» i glassgata som kan benyttes til selvstudie ol.
- Hele teorifagfløya omgjøres til et felles område for alle studenter på Campus, dette betyr at laboratorier og kontorer flyttes ut av fløya. Laboratorier som flyttes over i andre deler av bygget blir fortettet og skal fremstå som fleksible, der flere typer øvinger kan utføres i samme laboratorium.
- Store grupperom deles i to slik at flere fag kan benytte grupperommene samtidig, dagens bruk gir plass til en gruppe på 3-4 personer, ny løsning vil gi plass til to grupper med 3-4 personer.
- Kantina som i dag har store rekker av bord og svært dårlige akustiske forhold, omgjøres til mange flere celler der flere studentgrupper kan finne sin plass, her kan det jobbes i både store og små grupper. Det blir også mulig å bruke kantina til flere aktiviteter på samme tid, da det blir montert en gardin som deler kantina.
- Visualiseringslaboratoriet som i dag ligger i 69-fløya blir flyttet til ny mesanin, som etableres i 97-delen (fløy A). Mesaninen bygges i eksisterende lokaler for å utnytte høyden i eksisterende laboratorium.

Universell utforming

UU-kravene er tilfredsstillt i den eksisterende bygningen. Disse vil bli opprettholdt og justert om nødvendig iht. gjeldende regelverk. 2. og 3. etasje suppleres med ett HC-toalett i hver av etasjene.

4. Kostnader

Kostnadskalkyle er basert på prisnivå 15.03.2018 og har iht. usikkerhetsanalyse gitt følgende tall for styrings- og kostnadsramme.

Styringsramme P50: 260 MNOK

Kostnadsramme P85: 308 MNOK

Prosjektet består både av oppgradering og ordinært vedlikehold. Av styringsrammen på 260 mill. kr finansieres den andelen av prosjektet som er knyttet til oppgradering med kurantmidler (200 mill. kr), mens den andelen som er knyttet til vedlikehold av ordinære driftsmidler over Statsbyggs vedlikeholdsbudsjett (20,4 mill. kr). 39,6 mill. kr finansieres direkte av bruker.

Det er utarbeidet en kuttliste der prioriteringene i hovedsak er omforent med bruker. Mulige kutt er toalett i en etasje, servicesenter, fasade kantine og deler av fasader. Kutt vil bli vurdert benyttet for å styre prosjektet innenfor rammen dersom det skulle vise seg nødvendig.

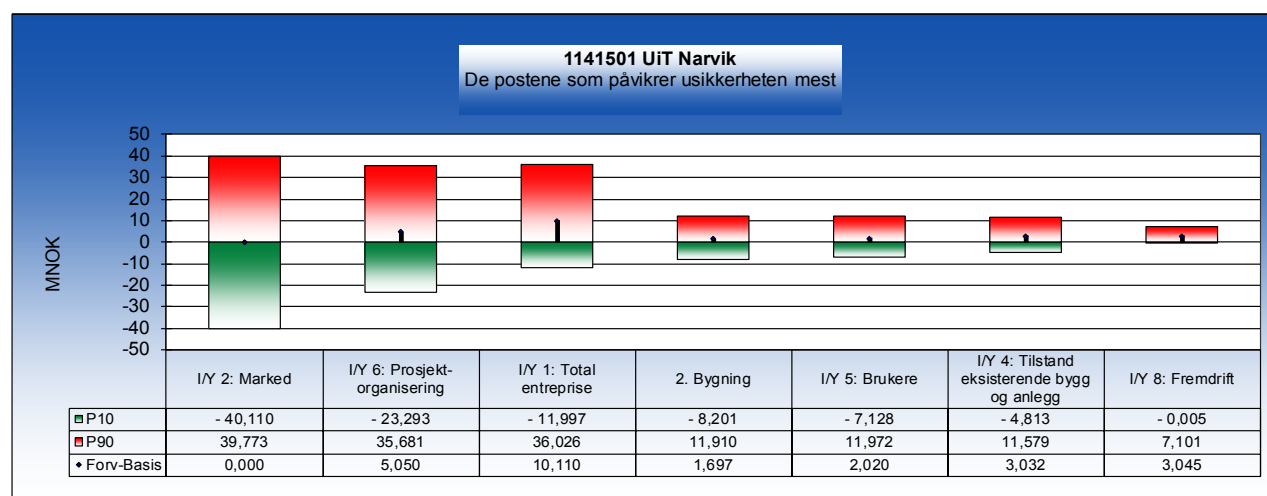
Leieavtalen er reforhandlet og leien ble i den forbindelse redusert fra 37,5 mill. kr pr. år til 32,0 mill. kr. 200 mill. kr er leieberegnet og inngår i de 32,0 mill. kr. Prosjektet gir ingen økning i BAD og heller ikke økte kostnader til energi (tiltak knyttet til fasader gir reduksjon i energibruk).

I brukers kostnader ligger 5 mill. kr. knyttet til faste, plassbygde møbler som inngår i tiltakene i glassgata. Brukerutstyr utover dette er ikke kalkulert og må angis separat av bruker.

Kunstnerisk utsmykning skal inngå i alle Statens bygg og skal i dette prosjektet beregnes av kurantdelen av styringsrammen, 200 mill. kr. Dette utgjør 1,5 mill. kr.

5. Usikkerhet

Ekstern usikkerhetsanalyse er gjennomført av WSP AS og rapportert i april 2018. De viktigste usikkerhetene fremkommer gjennom tornadodiagrammene vist under.



Figur 2-6-1. Diagram som viser de postene som påvirker usikkerheten mest.

Forklaring til diagrammet:

Rød viser økningen fra basisestimat og opp til P90. Det vil si trussel/kostnadsøkninger.

Grønn viser reduksjonen fra basisestimat og ned til P10. Det vil si muligheter for besparelse.

Den sorte streken i midten viser økningen fra basisestimat til forventet kostnad.

Usikkerhetsstyring

Usikkerhetene som er avdekket i usikkerhetsanalysen er videreført inn i prosjektets styringsdokument og vil bli fulgt opp systematisk. Møtestruktur og tilhørende oppfølging av referater med tiltak, ansvar og frister vil være ett av flere verktøy for styring av usikkerhet.

Tiltak i forhold til de viktigste usikkerhetsfaktorene:

Marked

Siden markedspriser i Nord-Norge er vurdert å være 15 til 20% høyere enn i Sør-Norge, vil det være viktig å tilpasse prosjektet til markedet.

- Utarbeide et attraktivt prosjekt som legges ut på et riktig tidspunkt i markedet (juni 2018).
- Redusere både tilbydernes arbeid i selve tilbudsprosessen, og dennes risiko i en eventuell kontrakt, ved at vi spesifiserer løsninger og vedlegger et meget detaljert prosjekteringsunderlag
- Lage opsjoner som gir mulighet for å styre innenfor ramme.
- Vurdere om utsettelse i tid påvirker kostnaden.

Prosjektorganisering

Det er viktig å ha en kompetent bemanning på de viktigste stillingene og at disse har et godt samarbeid.

- Totalentreprenørens prosjektleder og anleggsleder sine kvalifikasjoner vil bli vektlagt i tildelingen. De vil også delta på til et intervju før utvelgelsen.
- Det engasjeres byggherreombud som er uavhengig totalentreprenør og som kan ivareta både byggherrens og brukerens interesser på stedet, og som kan sørge for at nødvendige avklaringer gjøres raskt og effektivt. Må ha høy tilstedeværelse.
- Statsbygg bør ha en erfaren prosjektleder med bakgrunn fra ombyggingsprosjekter, og helst prosjektgjennomføring med bygg i drift. Nødvendig administrativ og faglig støtte må være tilgjengelig etter behov.
- Bruker skal ha en representant som fortrinnsvis har deltatt i skisseprosjekt og forprosjekt, som eneste talsperson mot prosjektet vedr. møter, annen koordinering mot bruker og eventuelle valg som bruker skal gjøre i byggeprosessen.

Totalentreprise

Bygningens tilstand er foreløpig kartlagt så langt det er mulig å gjøre for en bygning i drift, bla. gjennom punktskanning for BIM prosjektering, miljøkartlegging og gjennomgang av alle originaltegninger. Følgende usikkerheter må håndteres videre:

- Entreprenøren må lage en produksjonsplan som viser alle delleveranser og frister for valg som byggherre og bruker skal gjøre i byggeperioden.
- Kravspesifikasjonen må være konkret på hva som skal gjøres og hvilke usikkerheter som gjenstår å undersøke i selve bygningen.
- Rivearbeider i hvert tiltak bør utføres fortløpende for å avdekke ikke registrerte mangler, dvs. farlig avfall, skjulte gamle installasjoner og tilstand til installasjoner som gjenbrukes.
- God detaljplanlegging av universitets daglig drift og prosjektets daglige gjøremål gjennom regelmessige møter hver 14. dag med tilhørende planer på arbeidsoperasjoner som kan være i en konfliktzone mellom de som bygger og de som bruker bygningen.
- Endringshåndtering må gjøres fortløpende og være systematisk. Det bør gjenstå minimalt med uavklarte forhold. Krav som medfører fremdriftskonsekvenser må unngås, evt. må konkretiseres tidlig og alternative tiltak vurderes.
- Legges inn noe slakk i fremdriftsplanen mellom entreprenørens ferdigstilling og UiT's ibruktakelse.

6. Kontraktstrategi

Det er valgt å gjennomføre et skisseprosjekt og forprosjekt for å ha et mest mulig entydig og gjennomarbeidet underlag som tilbudsgrunnlag i entreprisekonkurranse. Bruker har også i denne perioden fått tilstrekkelig tid til å komme med sine innspill og alle planløsninger er blitt omforent. Det blir utarbeidet en relativt spesifisert kravspesifikasjon basert på forprosjektet og tilhørende tegninger som sendes ut på totalentreprise. Totalentreprise er valgt fordi:

- En entreprenør vil da styre alle byggeplassens underentreprenørers fremdrift både ift. til en felles omforent fremdriftsplan og ift. de pågående aktiviteter på campus (f.eks undervisning), som skal være i full drift gjennom hele byggeperioden. Totalentreprenøren vil også ha ansvar for at arbeidene er komplett utført til den avtalte dato.
- Kommunikasjonslinje mellom de som bygger og byggherre/brukere blir kortest mulig.
- Man sparer en del tid på at tilbudsinnhenting og forberedelse til kontrahering når dette gjøres som en parallell prosess samtidig som prosjektet søker oppstartbevilgning.
- Den gjenstående detaljprosjekteringen vil vanligvis i en totalentreprise gå noe raskere enn ved byggherrestyrt entreprise, og en korter ned gjennomføringstiden noe.
- Totalkostnad er ganske forutsigbar når kontrahering skjer, og man kan tidlig få avklart om opsjoner kan bestilles.
- Krever mindre administrasjon hos byggherre.
- Det er kun et fåtall aktuelle aktører i området og regionen (t.o.m. Harstad) uansett hvilken entrepriseform som velges.
- De fleste større aktuelle entreprenører i regionen er vant til å bruke totalentreprise, og flere aktuelle aktører sier også at de foretrekker dette som entrepriseform.
- Tilbudsgrunnlaget krever mindre forberedelser og kan utlyses tidligere i markedet (juni 2017), og før andre større prosjekter i regionen som er under planlegging. Bla. gjelder dette nytt sykehus i Narvik og Forsvarets utbygging på Evenes.

7. Fremdrift og konklusjon

Statsbygg legger til grunn følgende fremdrift:

Oversendelse forslag til kostnads- og styringsramme til UiT	12.06.2018
Lage tilbudsgrunnlag og annonsere	15.06.2018
Kontrahere totalentreprenør (forutsatt at finansiering og oppdragsbrev mottatt)	01.11.2018
Byggestart mesanin (tiltak 6)	01.05.2019
Byggestart øvrige arbeider	24.06.2019
Innflytting mesanin	01.10.2019
Innflytting øvrige deler	15.08.2020

Konklusjon

Statsbygg anser prosjektet for tilstrekkelig gjennomarbeidet og at det har riktig nivå for beslutning om igangsetting, noe også usikkerhetsanalysen bekrefter. På dette grunnlag anbefales Universitetet i Tromsø å oversende kurantprosjekt 1141501 UiT Narvik oppgradering og utvikling for videre behandling.

Statsbygg viser til rundskriv H11/14 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) der det fremgår at alle kurantprosjekter med styringsramme (P50) på 100 mill. kroner eller mer må legges fram for regjeringen i form av et regjeringsnotat. I notatet må det redegjøres for styringsrammen og den tilhørende husleien, samt kostnadsrammen (P85). Statsråden i oppdragsgivende departement skal som hovedregel søke tilslutning fra kommunal- og moderniseringsministeren, slik at det blir et felles regjeringsnotat fra

disse ministrene som forelegges finansministeren og eventuelt andre berørte statsråder før behandling i regjeringen.

Med hilsen
Synnøve Lyssand Sandberg
byggherredirektør

Kjersti Sandvik
avdelingsdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.