

Saksframlegg

ÅSHEIMVEGEN 7 - FINANSIERING AV NYBYGG

Arkivsaksnr.: 10/19527

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bystyret godkjenner prosjektkostander til nybygg i Åsheimvegen 7, innenfor en kostnadsramme på kr 42 903 000. Prosjektet finansieres innenfor tidligere vedtatt investeringsbudsjett og finansieringsramme.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

1. Bakgrunn

Trondheim kommune har et stort behov for å etablere flere bofellesskap/samlokaliserte boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming. Av ulike årsaker er det flere personer i denne målgruppa som har behov for et annet botilbud, både i forhold til fagkompetanse og tilrettelegging, i tillegg til at kommunen ønsker å legge til rette for at personer som bor i små, kostbare bofellesskap kan flytte til bofellesskap som består av flere leiligheter.

2. Formål

Bofellesskapet i Åsheimvegen 7 er planlagt for personer med psykisk utviklingshemming. Boligene vil primært bli tilbudt personer som i dag bor i bofellesskap. Disse brukerne vil ha behov for spesiell fagkompetanse på grunn av utfordringer forbundet med adferd. Boligene vil også bli tilrettelagt med bakgrunn i dette både når det gjelder konstruksjoner, materialbruk og utforming av boliger og tjenestearreal.

3. Tomt og beliggenhet

Eiendommen Åsheimvegen 7 har en størrelse på 2673 m². Området består av eneboliger og boligblokker. På nabotomta som er også eid av Trondheim kommune, er det i dag et bofellesskap for fire personer med psykisk utviklingshemming.

4. Bygning og funksjoner

Prosjektet omfatter:

- a) Et bygningsanlegg i to etasjer. Bygningen består av til sammen ni leiligheter, fellesareal og tjenestearreal. I første etasje er det fire leiligheter, fellesareal, tjenestearreal og sekundærom. Andre etasje består av fem leiligheter, tjenestearreal og gangareal med plass for en sittegruppe. I kjeller er det bod til hver leilighet, personalgarderobe med dusj/wc, tekniske rom, felles lagerrom og hobbyrom for beboerne. Grunnforholdene gjør det nødvendig med kjeller under hele bygningen, men hele kjelleren vil ikke bli innredet.
- b) Et utomhusanlegg med adkomstplass for bil, parkeringsplasser, sykkelparkering, gangveier, gårdsplass med beplantning, samt felles og private uteplasser.

Hver leilighet er på ca. 55 m² BRA og består av stue/kjøkken 27 m², soverom 11 m², entre 6 m², bad 7 m² og bod 9 m² (inkl. bod i kjeller). Hver leilighet har privat uteplass/balkong. Alle leilighetene har universell utforming.

Det er adkomst til hver leilighet fra innvendig korridor, og det er bæreheis i tilknytning til hovedtrapp. I tillegg er det to utvendige trapper/rømningsveier som også kan brukes som adkomst ved behov. Felles oppholdsrom er på ca 50m² og er plassert like ved byggets hovedadkomst. Felles kjøkken på 7,6m² utformes som et eget, låsbart rom i tilknytning til dette.

Tjenesteararealet omfatter kontor / møterom på 29 m² i andre etasje, nattevaksrom og kontor på til sammen 26 m² i første etasje og garderobe, dusj/ wc i kjeller. Med bakgrunn i brukergruppa vil det være behov for tjenestearreal både i første og andre etasje. Tjenesteararealet skal behandles i SAMU sitt underutvalg for byggesaker i august/september 2010.

Boliger/bruksenheter og bruksarealer

1 Bruksenheter	2 Antall rom	3 Private primærrom M2 BRA	4 Felles primærrom M2 BRA	5 Priv+felles primærrom (3+4) M2 BRA	6 Priv+felles sekundærrom M2 BRA	SUM Bruksareal (5+6) M2 BRA
A per leilighet	2R	53,2 m ²	15,1 m ²	68,3 m ²	38,7 m ²	107,0 m ²
B 9 leiligheter		478,4 m ²	136,0 m ²	614,4 m ²	348,2 m ²	962,6 m ²
C Personalbase			66,9 m ²	66,9 m ²	21,1 m ²	88,0 m ²
SUM B+C		478,4 m ²	202,9 m ²	681,3 m ²	369,3 m ²	1050,6 m ²

Opparbeidet utomhusanlegg: 2170 m²

Brutto bygningsareal BTA: 1375,5 m²

5. Konstruksjon og teknisk utførelse

Bygningen bygges ut fra krav i risikoklasse 6 og er utstyrt med heldekkende brannalarmanlegg og boligsprinkling. Hovedkonstruksjonen er i betong som er et gunstig materiale med tanke på brann- og lydkrav. På grunn av beboere med spesielle behov er det stilt skjerpede krav til lydisolering utover vanlig boligkrav. Det blir derfor gjort ekstra tiltak for å øke lydisolasjonen mellom boligenhetene i form av flytende gulv, lydhimling, lyddører med mer. Det er også lagt vekt på robusthet.

Bygningen skal fylle krav til standard for lavenergi, hvilket innebærer ca 25 % lavere energibehov enn forskriftsnivået. Den blir utstyrt med vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegget. Boligene utstyres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

6. Økonomi

6.1 Prosjektkostnader

Vedlagte budsjettskjema viser kostnadsoverslag basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekt.

Tabell 1: Estimerte kostnader i kroner

Boligene	28 691 360
Felles- og tjenestearreal	12 168 640
Sum estimert prosjektkostnad	40 860 000

Tabell 2: Nøkkeltall i kroner

Gjennomsnitt pris per bolig	3 188 000
-----------------------------	-----------

Trondheim kommune

Totale kostnader per bolig	4 540 000
Kostnader pr m2 BRA hoveddel/primærdel	60 000
Kostnader pr m2 BTA	29 700
Tomtekostnad	3 500 000

Tomtekostnad er satt til kr. 3 500 000 som inngår i prosjektkostnad.
I prosjektet er det også lagt inn kr 300 000,- for innredning.

Boliger til personer med behov for omfattende tjenester /tjenestebase og fellesareal er en type bolig som ikke lar seg kjøpe i det private marked. Det totale bruksarealet blir stort i forhold til boligarealet på grunn av fellesrom, tjenestearreal, interne klimatiserte trafikkareal, tekniske rom med mer. I tillegg til krav til høy teknisk standard gir dette en høy pris på boligene.

Kostnadene er verifisert gjennom anbudskonkurranse felles med prosjekt Skjermvegen 45. Det har vært god konkurranse om oppdraget. Anbudskonkurransen har vært gjennomført med forbehold om politisk godkjenning.

Med en usikkerhetsmargin på 5 % blir øvre kostnadsramme **kr 42 903 000**.

6.2 Finansiering av prosjektet

Tabell 3: Finansiering i kroner

Tilskudd fra Husbanken	3 340 000
Kommunalt låneopptak	39 563 000

6.3 Årlige driftsutgifter og driftsinntekter

Tabell 4: Årlig drift i kroner

Utgifter til FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)	572 000
Utgifter til renter og avdrag år 1	2 576 650
Sum årlige utgifter	3 148 650
Husleieinntekter	871 450
Netto utgift	2 277 200

Beregning av renter og avdrag er basert på at kommunen tar opp lån på kr 39 563 000.
Gjennomsnittlige utgifter til avdrag og renter per år er basert på avskrivning over 40 år.

6.4 Prosjektet i forhold til budsjett og økonomiplan

Finansiering av prosjektkostnadene ligger innenfor vedtatt budsjettramme for bevilgninger til bygging og kjøp av utleieboliger. Bevilgningen for 2010 er på 56 millioner.

De årlige utgiftene til drift av boligene ligger innenfor rammene for vedtatt budsjett og økonomiplan.

Ressurser knyttet til tjenestene vil blant annet bli sett i sammenheng med flytting av brukere fra andre bofellesskap og avsatte ressurser knyttet til demografisk vekst.

Trondheim kommune

7. Framdriftsplan

Søknad om rammetillatelse for Åsheimvegen 7 er under behandling, og det er planlagt byggestart vinter 2011. Forventet ferdigstillelse er januar 2012.

Rådmannen i Trondheim, 10.08.2010

Helge Garåsen
kommunaldirektør

Eva Nærum
Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Tegninger
Budsjettskjema