

Saksframlegg

SKJERMVEGEN 45 - FINANSIERING AV NYBYGG

Arkivsaksnr.: 10/19507

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret godkjenner prosjektkostnader for nybygg i Skjermvegen 45 innenfor en kostnadsramme på kr. 45 933 000. Prosjektet finansieres innenfor tidligere vedtatt investeringsbudsjett og finansieringsramme.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

1. Bakgrunn

Trondheim kommune har et stort behov for å etablere flere bofellesskap/samløkaliserte boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming. Det er flere personer med behov for omfattende tjenester på venteliste til bolig. I tillegg er det flere personer i denne målgruppa som har behov for et annet botilbud enn det de har i dag, både i forhold til fagkompetanse og bedre tilrettelagte boliger. Kommunen ønsker også å legge til rette for at brukere som bor i små kostbare bofellesskap kan flytte til bofellesskap som består av flere leiligheter.

2. Formål

Bofellesskapet i Skjermvegen 45 er planlagt for personer med psykisk utviklingshemming. Boligene vil gi tilbud både til personer som bor i bofellesskap som skal erstattes samt personer fra ventelista.

3. Tomt og beliggenhet

Eiendommen Skjermvegen 45 har en størrelse på 1810 m². Området består av eneboliger og tomannsboliger, og på nabotomta er det en ballplass/lekeplass. I tillegg er det et bofellesskap for personer med psykiske lidelser på andre siden av veien.

Tomta i Skjermvegen 45 ble tidligere benyttet som lekeplass/barnepark. På grunn av at området nå mister lekeplassen/barneplassen må prosjektet opparbeide en ny ballplass/park/lekeplass på nabotomta. Kostnadene til dette blir belastet prosjektet.

4. Bygning og funksjoner

Prosjektet omfatter:

- a) Et bygningsanlegg i to etasjer og delvis kjeller. Bygningen består av til sammen ni leiligheter, fellesareal og tjenesteareal.
I første etasje er det fire leiligheter, fellesareal, tjenesteareal, og sekundærrom. Andre etasje består av fem leiligheter og gangareal med plass for en sittegruppe.
I kjeller er det bod til hver leilighet, personalgarderobe med dusj/wc, tekniske rom og felles

Trondheim kommune

lagerrom.

- b) Et utomhusanlegg med adkomstplass for bil, parkeringsplasser, sykkelparkering, gangveier, gårdsplass med beplantning samt felles og private uteplasser.
- c) Rognheim friområde med ballplass, lekeutstyr og oppholdsareal med benker og beplantning.

Hver leilighet er på ca. 55 m² og består av stue/kjøkken 27 m², soverom 11 m², entre 6 m², bad 7 m², og bod 9 m² (inkl. bod i kjeller). Alle leilighetene vil få en privat uteplass/balkong. Det er adkomst til hver leilighet fra innvendig korridor, heis er i tilknytning til hovedtrapp, i tillegg til to utvendige trapper/rømningsveier. Alle leilighetene har universell utforming.

Tjenestearealet er på ca 45 m² og omfatter kontor, nattevaksrom/kontor i første etasje samt garderobe, dusj/wc og vaskerom i kjeller. Tjenestearealet skal behandles i SAMU sitt underutvalg for byggesaker i mai 2010.

Fellesarealet er på ca 50 m² består av ett rom med kjøkken, plass til sittegrupper og spisebord for alle leietakerne.

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	52,4 m ²	7,4 m ²	59,8 m ²	44,7 m ²	104,5 m ²
B 9 leiligheter		471,6 m ²	67,0 m ²	538,6 m ²	401,9 m ²	940,5 m ²
C Tjenesteareal			44,9 m ²	44,9 m ²	14,4 m ²	59,3 m ²
SUM B+C		471,6 m ²	111,9 m ²	583,5 m ²	416,3 m ²	999,8 m ²

BTA – Bruttoareal: 1239 m²

Opparbeidet utomhusareal: 3477 m² (Skjermvegen 45 - 1307 m² og Rognheim friområde – 2170 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. På grunn av beboere med spesielle behov blir det gjort ekstra tiltak for å øke lydisolasjonen mellom boligenhetene utover vanlig boligkrav.

I tråd med målsettinger i forslag til "Energi- og klimahandlingsplan for Trondheim kommune" bygges boligene ut fra lavenergistandard, hvilket innebærer ca 25 % lavere energibehov enn forskriftsnivået. Leilighetene utstyres med vannbåren varmeanlegg med varmepumpe i tillegg til elektrisk oppvarming. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at anlegget skal være forbredt for framtidig fjernvarmetilknytning. Bygget skal ha felles balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Trondheim kommune

Prosjektet inngår i "Framtidens byer" som et pilotprosjekt hvor bygningsmassen skal tilrettelegges spesielt for framtidig ombruk og gjenvinning.

6. Økonomi

6.1 Prosjektkostnader

Vedlagte kontoplan viser kostnadsoverslag for prosjektet basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekt.

Tabell 1: Estimerte kostnader i kroner

Boligene	35 113 400
Felles- og personalareal	8 331 600
Sum estimert prosjektkostnad	43 445 000

Tabell 2: Nøkkeltall, tall i kroner

Gjennomsnitt pris per bolig	3 901 488
Totale kostnader per bolig	4 827 222
Kostnader pr m2 BRA hoveddel/primærdel	74 456
Kostnader pr m2 BTA	35 036
Tomtekostnad	4 000 000

Tomteverdien er beregnet til brutto kr. 4 000 000. Fratrullet stipulerte kostnader for opparbeiding av Rognheim friområde er tomteverdien satt til kr. 2 500 000, som inngår i estimert prosjektkostnad.

Kostnader til utbedring av lekeplass/park / Rognheim friområde: kr. 1 500 000.

I tillegg er det lagt inn i budsjettet en estimert kostnad på kr 300 000 for innredning.

Boliger til personer behov for omfattende tjenester, tjenesteareal 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, rom for personalet, interne, klimatiserte trafikkareal, tekniske rom med mer. I tillegg til høy teknisk standard gir dette en høy pris på boligene.

Med en usikkerhetsmargin på 5 % blir øvre kostnadsramme **kr 45 933 000**.

6.2 Finansiering av prosjektet

Tabell 3: Finansiering, i kroner

Tilskudd fra Husbanken	3 340 000
ENØK midler (til varmpumpe)	1 000 000
Støtte fra "Framtidens byer" / Husbanken	100 000
Kommunalt låneopptak	41 493 000

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	3 219 000
Sum årlige utgifter	3 791 000

Trondheim kommune

Husleieinntekter	765 096
Netto utgift	3 025 904

Beregning av renter og avdrag er basert på at kommunen tar opp lån på kr 41 493 000
Gjennomsnittlige utgifter til avdrag og renter per år, basert på avskrivning på 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 driften av boligene ligger innenfor rammene for vedtatt budsjett og økonomiplan. Ressurser knyttet til tjenestene vil blant annet bli sett i sammenheng med erstatning av små og uhensiktsmessige bofellesskap og avsatte ressurser knyttet til demografisk vekst.

7. Framdriftsplan

Det er beregnet byggestart i september 2010 og ferdigstillelse høst 2011.

Rådmannen i Trondheim, 14.05.2010

Helge Garåsen
kommunaldirektør

Eva Nærum
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Tegninger
Budsjett

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)