

Saksframlegg

TONSTADBRINKEN 20 - FINANSIERING AV NYBYGG

Arkivsaksnr.: 11/18002

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret godkjenner prosjektkostnader til nybygg i Tonstadbrinken 20 innenfor en kostnadsramme på kr 28 400 000. 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 / samlokaliserte 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 Tonstadbrinken 20 er planlagt for personer med psykisk utviklingshemming. Anlegget vil bli universelt utformet og både boliger, fellesareal og tjenestearreal vil bli tilrettelagt for målgruppen. Boligene vil gi tilbud både til personer som bor i bofellesskap som skal erstattes, samt personer fra ventelista.

3. Tomt og beliggenhet

Tonstadbrinken 20 ligger ca 7 km sør for sentrum. Området er nyregulert og infrastruktur vil bli opparbeidet i løpet av våren 2011. Tomtas grunnareal er på 1350 m², og verdien er anslått til ca 2,5 millioner kroner. Tomtekostnadene er lagt inn under punkt 9, spesielle kostnader, i budsjettskjemaet. Tomten er skrånende og dette gir mulighet for inngang fra bakkeplan i begge etasjer. Området er i dag ubebygget men skal parallelt bebygges med rekkehus og firemannsboliger. På en nabotomt, som også eies av Trondheim kommune, skal det oppføres et privat bofellesskap for 4 personer med utviklingshemming.

4. Bygning og funksjoner

Byggeprosjektet omfatter

- a) et utomhusanlegg bestående av atkomstplass og parkering for bil, gangveier, gårds plass med sykkelparkering og beplantninger.
- b) et bygningsanlegg bestående av en bygning i to etasjer og en utebod.

Hovedbygningen består av til sammen syv leiligheter, personalbase og fellesareal. I første etasje er det fire leiligheter og fellesareal. Sokkeletasjen består av tre leiligheter, personalareal / kontor, boder og teknisk

Trondheim kommune

rom. Siden huset har sokkel har alle leilighetene adkomst fra bakkeplan.

Hver leilighet er på ca. 56 m² BRA og består av stue / kjøkken 25 m², soverom 11 m², entre 8 m², bad 8 m² og bod 8 m² (inkl. bod i kjeller). Hver leilighet vil få en privat balkong / uteplass, og i tilknytning til fellesarealet i første etasje vil det opparbeides en felles uteplass. Alle leilighetene har universell utforming og det er heis i bygget. Det er adkomst til hver leilighet fra innvendig korridor.

Personalbasen på ca 40 m² omfatter et kontor, møterom, hvilerom, garderobe og dusj / wc. Basen er plassert i sokkel med tanke på å kunne betjene et privat bofellesskap som skal oppføres på nabotomt. Felles oppholdsrom er på ca 62 m² og er plassert like ved byggets hovedadkomst og felles uteplass.

Opparbeidet utomhusanlegg: 900 m²
Brutto bygningsareal: 835 m²

5. Boliger / bruksenheter og bruksarealer

Bygningen omfatter 7 boliger og en personalbase – i alt 8 bruksenheter med følgende størrelser og sammensetning av bruksareal, BRA:

Bruksenhet	Ant . rom	Areal leilighet m ²	Felles-areal m ²	SUM Primær-areal m ²	Private sekundærareal (Kjellerbod+ intern bod) m ²	Felles sekundærareal (Trapperom, korridor, heis, fell. tekn.rom) m ²	SUM Sekundær areal m ²	SUM Arealer m ²
Eks. en leilighet	2R	53	8,9	61,9	8,0	22,3	30,3	92,2
Leilighet 1.1-1.7	2R	371	62,1	433,1	56,0	156,0	212,0	645,1
Personalbase		40,9	0	40,9	0	0	0	40,9
SUM		411,9	62,1	474,0	56,0	156,0	212,0	686,0

6. 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. Boligene utstyres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner og det skal installeres luft-vann varmpumpe og elkjel som grunnlast.

7. Kostnader / anbud

Beregnet prosjektkostnad per dato: 28,4 mill
Beregnet bruttoareal, BTA: 835,0 m²
Beregnet bruksareal av boligenes primærrom: 433,1 m²
Beregnet bruksareal av personalbasens primærrom: 40,9 m²
Sum bruksareal av primærrom (leieareal): 474,0 m²

Enhetskostnader:

Kostnad per m² BTA (28,4 mill / 835 m²) kr 34.012,-
Kostnad per m² BRA/hoveddel (tidl. BOA) (28,4 mill / 474 m²) kr 59.916,-

Trondheim kommune

Finansiering

Kommunalt låneopptak	kr 25,5 mill
Boligtilskudd fra Husbanken (10,2 %)	kr 2,9 mill
Sum finansiering	kr 28,4 mill

Boliger til personer med behov for tjenestebase og fellesareal er en type bolig som ikke lar seg kjøpe i det private markedet. 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 høyere gjennomsnittspris per bolig enn ordinære boligpriser.

8. Årlige driftsutgifter og driftsinntekter

Tabell 4: Årlig drift i kroner

Utgifter til FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)	347 360
Utgifter til renter og avdrag år 1	1 659 261
Sum årlige utgifter	2 006 621
Husleieinntekter	600 000
Netto utgift	1 406 621

Beregning av renter og avdrag er basert på at kommunen tar opp lån på kr 25 477 000,-. Gjennomsnittlige utgifter til avdrag og renter per år er basert på avskrivning over 40 år.

9. Prosjektet i forhold til budsjett og økonomiplan

Finansiering av prosjektkostnadene ligger innenfor vedtatt budsjettramme for bevilgninger til bygging og kjøp av utleieboliger. Bevilgningen for 2011 er på 48 millioner for Helse og velferd.

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.

10. Framdrift – status per dato

Prosjektet ble sendt ut på anbud i mars 2011.

Kontrakt på totalentreprise i mai 2011.

Byggestart i august 2011.

Boligene ferdigstilles i løpet av juni 2012.

Rådmannen i Trondheim, 11.05.2011

Helge Garåsen
kommunaldirektør

Marte Lønseth
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg: Tegninger og Budsjettskjema

... Sett inn saksutredningen over denne linja