

## **Saksframlegg**

---

### **Ranheimsveien 149 – finansiering av nybygg**

Arkivsaksnr.: 09/13291

---

#### **Forslag til vedtak:**

Bystyret godkjenner prosjektkostnader for nybygg av Ranheimsveien 149, kalkulert til 34,2 mill kr.

Prosjektet finansieres innenfor tidligere vedtatt investerings- og finansieringsramme.

# Trondheim kommune

## 1. Bakgrunn

Trondheim kommune har et stort behov for å etablere flere bofellesskap / samlokaliserte boliger for mennesker med utviklingshemming. Per i dag er ca40 personer med utviklingshemming som har behov for bolig med heldøgns omsorg på venteliste, og kommunen sitt primære mål er å fjerne køen av brukere som i dag venter på bolig med tjenester, jf Bystyresak 0144/05. I tillegg har kommunen flere bofellesskap/boliger som må fraflyttes både på grunn av nye brannkrav samt at boligene ikke er egnet for å kunne driftes med heldøgns omsorg.

## 2. Formål

I Ranheimsveien 149 er det planlagt et bofellesskap med syv leiligheter for personer med utviklingshemming. På nabotomta er det i dag under bygging et privat bofellesskap for samme målgruppe. Det private bofellesskapet vil stå ferdig sommeren 2009, og personalet vil i mellomperioden ha tjenestebase i Johannes Minsaas vei 3. Det kommunale bygget skal betjene brukerne i begge bofellesskapene, og tjenestearealet er planlagt for dette.

## 3. Tomt og beliggenhet

Eiendommen Ranheimsveien 149 har en størrelse på 1950 kvm. I tillegg til den kommunale tomte som var på 1467 kvm, har Trondheim kommune kjøpt 483 kvm av Boligstiftelsen for Trygdeboliger, kostnad kr 1 207 500.

Nærmeste nabo til Ranheimsveien 149 er Boligstiftelsens tre hus i Johannes Minsaas vei med til sammen 24 leiligheter. I det ene huset er det etablert et bofellesskap for syv personer med psykiske lidelser. Ellers består området av eneboliger og tomannsboliger.

Adkomst til Ranheimsveien 149 er fra Johannes Minsaas vei. Kostnadene til adkomst ligger i prosjektet.

## 4. Bygning og funksjoner

Prosjektet omfatter

- a) Et utomhusanlegg bestående av adkomstplass for bil, parkeringsplasser, jf Trondheim kommune sin parkeringsnorm, gangveier, gårdsplass med sykkelparkering og beplantning. I tillegg vil det bli sportsboder til hver leilighet på ca 5 kvm.
- b) Et bygningsanlegg bestående av en bygning i to etasjer. Bygningen består av til sammen syv leiligheter, personalbase og fellesareal. I første etasje er det tre leiligheter, fellesareal, tjenesteareal, laderom for rullestol, rengjøringsrom. Andre etasje består av fire leiligheter, teknisk rom, takterrasse og utvidet gangareal til sittegruppe.

Hver leilighet er på ca 53 kvm og består av stue/kjøkken/ 30,2kvm, soverom/9,9 kvm, entre/5,6 kvm, bad/ 6,3kvm og bod/ 2,9 kvm. Hver leilighet vil få en privat uteplass/balkong, og i tilknytning til fellesarealet i første etasje som er på 53 kvm vil det også bli opparbeidet uteplass.

Alle leilighetene har inngang fra innvendig korridor. Det vil bli heis i tilknytning til trapperom. Leilighetene er plassert i risikoklasse 6, og blir utstyrt med boligsprinkling.

Personalbasen som skal drifte både det private og kommunale bofellesskapet er på ca 53 kvm, og omfatter kontor, møterom, nattevaksrom, garderobe og dusj/wc. Tjenestearealet skal behandles i SAMU sitt underutvalg for byggesaker 03.04.09.

## Trondheim kommune

### 5. Boliger /bruksenheter og bruksarealer

1 Bruksenhet	2 Antall rom	3 Private Primær-rom m2 BRA	4 Felles Primær-rom m2 BRA	5 Priv.+felles Primær-rom (3+4) m2 BRA	6 Priv.+felles Sekundær- rom m2 BRA	7 <b>SUM Bruksareal (5+6) m2 BRA</b>
A.Per leilighet	2R	53,3 m2			8 m2	
B.7 leiligheter		373 m2	52 m2	425 m2	240 m2	665 m2
C.Personalbase						54 m2
<b>SUM B.+C.</b>						719 m2

Opparbeidet utomhusanlegg: 1 500 m2  
Brutto bygningsareal BTA 782 m2 eks utebod  
Netto bygningsareal BRA 719 m2

### 6. Konstruksjon og teknisk utførelse

Det er lagt til grunn noen miljøføringer for bygget som omfatter i hovedsak energikonseptet og byggekonsstruksjonen.

Bygget prosjekteres med målsetting om å nå passivhusstandard for boliger. I prosjekteringen legges det til grunn høringsforslag til en norsk lavenergi/passivhusstandard. Passivhuskonseptet tar utgangspunkt i et bygg med et svært lavt oppvarmingsbehov på 15kWt/kvm og år.

Deler av oppvarmingsbehovet og varmt tappevann skal dekkes av solfangere som monteres på gavlveggen mot sør. Bygget ligger innenfor TEVs konsesjonsområde for fjernvarme og kan dermed dekke resten av oppvarmingsbehovet via fjernvarmen. Merkostnaden på grunn av passivhusstandard er stipulert til 3,4 mill kr. Deler av kostnadene vil bli dekket av tilskudd fra Enova. Det er sendt en fellessøknad til Enova og det er forventet at Ranheimsveien vil få en del av dette tilskuddet.

Bygget skal følge opp Bystyrevedtaket om økt bruk av tre, "Trondheim den moderne trebyen". Hovedkonstruksjonen bestående av bærevegger, dekker og tak er tenkt utført i massivtre. Bruk av massivtre medfører bl.a. bygging under telt og vil være kostnadsøkende. Merkostnaden for bruk av massivtre er antatt til 1,7 mill kr.

### 7. Økonomi

#### 7.1 Prosjektkostnader

Tabell 1: Estimerte kostnader

Boligene	26 577 838
Felles og personalareal	7 622 162
Sum estimert prosjektkostnad	34 200 000

## Trondheim kommune

Tabell 2: Nøkkeltall. Tall i kroner

Gjennomsnitt pris per bolig	3 796 834
Totale kostnader per bolig	4 885 714
Kostnader pr m2 BRA hoveddel/primærareal	71 235
Kostnader pr m2 BTA	43 734
Tomtekostnad (inkl tomt kjøpt fra Boligstiftelsen)	4 875 000

Basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter. Vedlagte prosjektskjema viser prosjektets kostnader basert på kostnadsoverslag.

Boliger til personer med behov for tjenestebase og fellesareal er en type bolig som ikke lar seg kjøpe i det private marked. Ved fordeling av kostnadene for fellesareal og personalbase må nødvendigvis kostnadene bli høyere for den enkelte bolig.

I tillegg vil det komme en estimert kostnad på kr 230 000 for innredning som dekkes innenfor investeringsbudsjettet til Helse og velferd. Summen er utregnet på bakgrunn av tall fra et sammenlignbart prosjekt i Søbstadveien 17.

### 7.2 Finansiering av prosjektet

Tabell 3: Finansiering

	20% tilskudd fra Husbanken	40% tilskudd fra Husbanken
Tilskudd fra Husbanken *	6 840 000	13 680 000
Enova tilskudd	700 000	700 000
Sum tilskudd	7 540 000	14 380 000
Kommunal lånopptak	26 660 000	19 820 000

\*Det søkes om inntil 40 % tilskudd fra Husbanken

### 7.3 Årlige driftsutgifter og driftsinntekter

Tabell 4: Årlig drift

Utgifter til FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)	186 320
Utgifter til renter og avdrag år 1	2 260 000
Sum årlige utgifter	2 446 320
Husleieinntekter * kr 7 282	611 688
Netto utgift	1 834 632

\*Beregnet etter kommunens satser. Eks fjernvarme som leses individuelt. Inkludert vask av andel fellesareal stipulert med kr 150 per enhet.

Beregning av renter og avdrag er basert på at kommunen tar opp et lån på respektive 26,66 mill kr og 19,82 mill kr avhengig av tilskuddet fra husbanken. Gjennomsnittlige utgifter til avdrag og renter per år, basert på nedbetaling over 30 år, blir henholdsvis på 1,9 mill kr og 1,4 mill kr per år.

### 7.4 Prosjektet i forhold til budsjett og økonomiplan

## **Trondheim kommune**

Finansiering av prosjektkostnadene ligger innenfor vedtatt budsjetttramme for bevilgninger til bygging og kjøp av utleieboliger. Bevilgningen i 2009 er på 56 millioner kroner.

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 avvikling av uhensiktsmessige bofellesskap og avsatte ressurser knyttet til demografisk vekst.

Rådmannen i Trondheim, 23.03.09

Tor Åm  
kommunaldirektør

Eva Nærum  
rådgiver

Vedlegg  
Plantegninger, fasader og utomhusplan  
Budsjett