

Saksframlegg

USTÅSEN 28 - FINANSIERING AV NYBYGG

Arkivsaksnr.: 09/16715

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bystyret godkjenner projektkostnadene for nybygging av Uståsen 28, kalkulert til kr 15.000.000

Prosjektet finansieres innenfor tidligere vedtatt investerings- 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 utviklingshemming. Per i dag er det over 40 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 som må fraflyttes både på grunn av nye brannkrav samt at boligene ikke er egnet for å kunne driftes med heldøgns omsorg. Mange av de bofellesskapene som ble bygget i forbindelse med reformen for mennesker med utviklingshemming tidlig på 90-tallet, er organisert med fire boenheter og fellesareal samt areal for ansatte. En prosjektgruppe i Trondheim kommune har sett på muligheter for om eksisterende bofellesskap kan utvides med et antall boenheter som helst skal gi 6 -9 beboere et botilbud med heldøgns omsorg. Uståsen 28 er et bofellesskap med slike muligheter.

2. Formål

Uståsen 28 er et eksisterende bofellesskap som er planlagt utvidet med flere boenheter. Eksisterende bygning har fire boenheter og utvidelsen omfatter fire nye leiligheter. I tillegg er det nødvendig å øke størrelsen på personalbasen og fellesarealet. Personalbasen er foreslått sentralt plassert mellom de nye og eksisterende leiligheter. Den nye plasseringen av personalbase og fellesareal åpner for en ombygging av eksisterende fellesareal til leilighet. Uståsen 28 får da til sammen ni leiligheter for målgruppa utviklingshemmede.

3. Tomt og beliggenhet

Eiendommen for det nye bofellesskapet Uståsen 28 har en størrelse på 2542 kvm (totalt).

Området rundt Uståsen 28 består av eneboliger og tomannsboliger. I tillegg ble det i 2008 åpnet en barnebolig med 6 plasser for funksjonshemmede barn.

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 på ca 5 kvm til hver leilighet.
- b) Et bygningsanlegg bestående av en bygning med fire leiligheter, knyttet sammen med det eksisterende bofellesskapet.
- c) Et bygningsanlegg bestående av fellesareal og tjenestearreal som er knyttet sammen med det nye og eksisterende bofellesskapet med en oppvarmet glasskorridor. I tillegg vil det bli et rom med oppstillingsplass for rullestoler.

I nybygget er det to leiligheter på ca 54 kvm og to på ca 58 kvm. Leilighetene består av stue/kjøkken/ 27

Trondheim kommune

kvm, soverom 9,4 kvm, entre 5,9 kvm, bad 7 kvm og bod 3,5 kvm. Alle leilighetene har inngang fra innvendig korridor. Hver leilighet vil få en privat uteplass og i tilknytning til fellesarealet vil det også bli opparbeidet uteplass.

Personalbasen som skal drifte både det eksisterende og det nye bofellesskapet er på 42 kvm, og omfatter kontor, møterom, nattevaksrom, garderobe og dusj/wc. Fellesarealet består av kjøkken / oppholdsrom og h-toalett og er på 56,9 kvm. Tjenestearealet ble godkjent i Sentralt arbeidsmiljøutvalg, SAMUs underutvalg for byggesaker 20.03.09.

Alle leilighetene er plassert i risikoklasse 6, og blir utstyrt med boligsprinkling.

5. Boliger /bruksenheter og bruksarealer

1 Bruksenhet	2 Private primær-rom m2 BRA	3 Felles primær-rom m2BRA	4 Priv.+felles primær-rom (2+3) m2 BRA	5 Priv.+felles sekundær- rom m2 BRA	6 SUM Bruksareal (4+5) m2 BRA
Leilighet 1	55,4	(6,3kvm)	61,7	5,5	67,2
Leilighet 2	50,6		56,9	5,8	62,7
Leilighet 3	50,6		56,9	5,8	62,7
Leilighet 4	55,4		61,7	5,5	67,2
Leilighet ombygd	59,4		65,7	3,2	68,9
Fellesrom Fordeles på 9		56,8	25,3		25,3
Personalbase		42	42		42
Korridorer				49,8	49,8
SUM	271,4	98,8	370,2	75,6	445,8

Opparbeidet utomhusanlegg:	1200 kvm
Brutto bygningsareal BTA nybygg	443 kvm
Bruksareal nybygg BRA	396 kvm
Ombygd bruksareal BRA	91 kvm

6. Økonomi

6.1 Prosjektkostnader

Tabell 1: Estimerte kostnader

Boligene	10.996.800,-
Felles- og personalareal	4.003.200,-
Sum estimert kostnad	15.000.000,-

Tabell 2: Nøkkeltall

Gjennomsnitt pris per bolig	2.199.350
-----------------------------	-----------

Trondheim kommune

Totale kostnader per bolig	3.000.000
Kostnader per m2 BRA hoveddel/primærareal	40.518
Kostnader pr m2 BTA	33.334
Tomtekostnad	3.000.000

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 på 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.

6.2 Finansiering av prosjektet

Tabell 3: Finansiering

Tilskudd fra Husbanken, 20 % (av total kostnad inkl tomt)	3.000.000,-*
Kommunalt låneopptak (eks tomt)	9.000.000,-

*Det tas forbehold om tilskuddsutmåling fra Husbanken pga nye rammer

6.3 Årlige driftsutgifter og driftsinntekter.

Tabell 4: Årlig drift

Utgifter til FDV (forvaltning, drift, vedlikehold)	127.000,-
Utgifter til renter og avdrag år 1	819.000,-
Sum årlige utgifter	946.000,-
Husleieinntekter*	351.632,-
Netto utgift	584.368,-

*Beregnet etter kommunens satser. Eks fjernvarme som leses individuelt. Evt. vask av fellesareal gir et månedlig påslag på husleien med ca. kr 150,- pr. leilighet.

6.4 Prosjektet i forhold til budsjett og økonomiplan

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

De årlige utgiftene til drift av boligene ligger innenfor rammen 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.

7. Framdrift

Trondheim kommune

Prosjektet er forventet ferdigstilt i løpet av sommeren 2010.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 17.04.2009

Tor Åm
kommunaldirektør

Eva Nærum
Rådgiver

Vedlegg:
Plantegninger, fasader, utomhusplan
Budsjett