

## Saksframlegg

---

### Søbstadvegen 17- finansiering av nybygg

Arkivsaksnr.: 09/9154

---

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

Bystyret godkjenner prosjektkostnadene for nybygging av Søbstadvegen 17, kalkulert til NOK 24,7 mill.

Prosjektkostnadene vedtas finansiert ved kommunalt låneopptak, tilskuddsmidler fra Husbanken innen Opptrappingsplanen for psykisk helse og Boligtilskudd. Rådmannen gis fullmakt til å inngå nødvendige låneavtaler.

## Saksutredning:

### **SØBSTADVEGEN 17 - FINANSIERING AV NYBYGG**

#### **1 Bakgrunn**

I Opptrappingsplanen for psykisk helse (1999 – 2008) inngår tilskudd til boliger for personer med psykiske lidelser. Bakgrunnen er at man gjennom opptrappingsplanen har satset på nedbygging av institusjoner samt å gi mennesker med psykiske lidelser et differensiert botilbud. Personer som er innlagt i 2. linjetjenesten og venter på bolig, har primært behov for heldøgns tjenester eller tjenester på dag/kveld.

#### **2 Formål**

Utleieboligene i Søbstadvegen 17 skal tilbys personer med psykiske lidelser. Tilbudet skal gis til utskrivningsklare personer fra 2. linjetjenesten som omfattes av kommunalt vedtak om bolig og tjenester. Husbanken har gitt et tilsagn om oppstartingsstilskudd til boligene i dette prosjektet.

#### **3 Tomt og beliggenhet**

Eiendommen Søbstadvegen 17 har en størrelse på 1700 m<sup>2</sup>. Trondheim kommune kjøpte eiendommen i 1998. Tomten ligger i nær tilknytning til Heimdal sentrum – 5min til fots – og er omgitt av eneboliger og lettere foretak.

I reguleringsplan R 337c 1996 er tomten regulert som offentlig bebyggelse, og det kan oppføres boliger for personer med spesielle funksjonshemninger eller omsorgsbehov. Tillatt utnyttelse av tomten er fastsatt til TU 45 %.

Grunnforholdene består delvis av oppfylte masser, og spesielle tiltak må påregnes. Reguleringsplanen viser felles adkomstveg til eiendommen og 7 eneboliger. Kostnadene til opparbeidelse av den nødvendige strekningen av adkomstvegen inngår i prosjektet. På tomtas sørside ligger en gammel driftsbygning som skal rives. Rivingskostnadene inngår i prosjektet.

Tomtens beliggenhet ved jernbanen og Bjørndalsvegen gjør at den er utsatt for støy. Det er i reguleringsplanen krav om støyskjermingstiltak og disse inngår i prosjektet. Ved bygningenes plassering og utforming har en tatt hensyn til dette og dermed skjermet uterommene for støy.

Forslaget består av tre hus med til sammen 10 boenheter pluss felles- og tjenesteareal.

#### **4 Bygninger og funksjoner**

Byggeprosjektet omfatter:

- a) To frittliggende hus i to etasjer med til sammen ti leiligheter og en bygning i en etasje med felles areal og rom for personale.
- b) utvendige boder, anlegg av åpne, overbygde arealer bestående av svalganger og uterom
- c) utomhusanlegg bestående av felles areal for uteopphold, 7 parkeringsplasser, gangveier, gårdsplass med sykkelparkering og beplantning.

## Trondheim kommune

### Hus 1

Toetasjes bygning med 2 boenheter (type A) i hver etasje, til sammen 4 to-roms leiligheter  
Hver boenhet har bruksareal på 44 m<sup>2</sup> pluss frittliggende utebod på 5m<sup>2</sup>. Andre etasje har adkomst via utvendige trapper og svalgang.

### Hus 2

Enetasjes bygning med felles oppholdsrom med kjøkken, garderobe / kontor for ansatte og teknisk rom på til sammen ca.73,6 m<sup>2</sup>. Arealene byggemeldes som arbeidsplasser / fellesareal og behandles av SAMU / Arbeidstilsynet.

### Hus 3

Fire to-roms leiligheter (type A) med bruksareal på 44 kvm og tilhørende sportsbod på 5m<sup>2</sup>. To tre-roms leiligheter (type B) med bruksareal på ca 53,6 kvm og tilhørende, frittliggende sportsbod på 5m<sup>2</sup>. Hus 3 har delvis kjeller som inneholder boder og teknisk rom. Det planlegges med heis. Hvis det ikke installeres heis, vil halvparten av leilighetene samt tjeneste- og fellesareal (57 % av bruksarealet) få universell utforming.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og blir tilknyttet fjernvarmenettet. Alle leilighetene er plassert i risikoklasse 6 og blir også utstyrt med boligsprinkling.

## 5 Boliger/bruksenheter og bruksarealer

Bruksareal	antall rom	primærrom (p-rom)* BRA	sekundærrom/bod (s-rom)** BRA	sum per enhet *** BRA	Sum p-rom BRA	Sum p-rom + s-rom BRA
8 leiligheter - type A	2 R	44,0 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	49,0 m <sup>2</sup>	<b>352,0 m<sup>2</sup></b>	392,0 m <sup>2</sup> (%)
2 leiligheter – type B	3 R	50,6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	58,6	<b>101,2 m<sup>2</sup></b>	117,2 m <sup>2</sup>
1 fellesareal/tjenestearreal		70,4m <sup>2</sup>	3,2 m <sup>2</sup>		<b>70,4 m<sup>2</sup></b>	73,6 m <sup>2</sup> (%)
Kjeller (eks. boder)			41			41
Sum					<b>523,6 m<sup>2</sup></b>	623,8 m <sup>2</sup>

\* privat hoveddel eks. boder, boligens primærrom (p-rom), tidl. BOA

\*\* Omfatter private tilleggsdeler som private boder samt andeler av felles tilleggsdeler som felles boder, kommunikasjonsarealer, tekniske rom mv.

\*\*\* tidl. BRA

Opparbeidet utomhusanlegg: ca 1950 m<sup>2</sup>  
hvorav veger /parkering på tomte utgjør 450m<sup>2</sup>, og felles adkomstveg utgjør 680 m<sup>2</sup>.

## Trondheim kommune

### 6 Økonomi

#### 6.1 Prosjektkostnader

Tabell 1: Estimerte prosjektkostnader.\* Tall i kroner

Boligene	21 424 388
Felles- og personalareal	3 310 612
Sum estimert prosjektkostnad	<b>24 735 000</b>

\* Basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter. Prosjektet har vært ute til anbud. Innkomne anbud er nå til vurdering og viser at estimert prosjektkostnad stemmer bra. Vedlagte budsjettskjema viser prosjektets kostnader basert på et kostnadsoverslag.

Tabell 2: Nøkkeltall. Tall i kroner.

Gjennomsnittspris pr. bolig	2 142 438
Totale kostnader pr. bolig (alle kostnader fordelt på 10 boliger)*	2 473 500
Kostnad pr m2 BRA hoveddel/primærareal	47 295
Kostnad pr m2 brutto BTA	34 117
Tomtekostnad (1704 m2) (Inkludert i prosjektkostnader)	2 250 000

\* Boliger til personer med behov for tjenestebase og fellesareal er en type bolig som ikke lar seg kjøpe i det private boligmarked. Med fordeling av kostnadene for fellesareal / 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 Havsteinekra 13.

#### 6.2 Finansiering av prosjektet

Tabell 3: Finansiering. Tall i kroner

Kommunalt låneopptak	19 804 400
Tilskudd fra husbanken, omsorgsboliger psykiatri	973 000
Inntil 40 % boligtilskudd fra Husbanken for 4 enheter*	3 957 600
Sum	24 735 000

\* Det søkes om inntil 40 % boligtilskudd for 4 enheter som ikke har fått psykiatritilskudd

#### 6.3 Årlige driftsutgifter og driftsinntekter

Tabell 4: Årlig drift. Tall i kroner.

Utgifter til FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)	250 000
Utgifter til renter og avdrag år 1	1 700 000
Sum årlige utgifter	1 950 000
Husleieinntekter*	702 048
Netto utgift	1 247 052

\* Beregnet etter kommunens satser. Eks. fjernvarme som leses av individuelt. Inkludert vask av andel fellesareal på kr 120,-/mnd.

Beregning av renter og avdrag er basert på at kommunen tar opp et lån på 19,8 mill kr og at det årlig mottas et kompensasjonstilskudd fra Husbanken til dekning av avdrag og renter tilsvarende et låneopptak på 2,3 mill kr. Kommunens netto lånebelastning blir derfor på 17,5 mill kr. Serielån er lagt til grunn og utgiftene til renter og avdrag reduseres derfor med årene. Gjennomsnittlige utgifter til renter og avdrag per

## **Trondheim kommune**

år, basert på nedbetaling over 30 år, blir på 1,2 millioner kroner.

### **6.4 Prosjektet i forhold til budsjett og økonomiplan**

Finansieringen 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.

Tjenester knyttet til beboere i boligene ligger innenfor de planlagte budsjetttrammene for tjenester til denne gruppen.

## **7 Framdriftsplan**

Boligene skal så langt det er mulig ferdigstilles innen utgangen av 2009 for å bli med på tilskuddsordningen for psykiatriboliger som avsluttes endelig i år.

Rådmannen i Trondheim, 23.02.2009

Tor Åm  
kommunaldirektør

Marte Lønseth  
rådgiver

Vedlegg:  
Plantegninger, fasader og utomhusplan  
Budsjett