

## **Saksframlegg**

---

HAVSTEIN II - BYGGING AV SYKEHJEM OG BOLIGER FOR DØVBLINDE OG DØVE MED  
TILLEGGSHANDIKAP

Arkivsaksnr.: 05/28595

---

### **Forslag til innstilling:**

1. Bystyret vedtar bygging av sykehjem og boliger for døvblinde og døve med tilleggshandikap med en prosjektkostnad på 141 mill. kr.
2. Kommunens investeringsbehov i prosjektet på ca 116 mill kr finansieres ved tilskudd fra Husbanken og lån.

### Bakgrunn

Byggingen på Havstein inngår som en del av kommunens handlingsplan for Eldreomsorgen og i økonomiplanen 2003 – 2006. Anlegget er planlagt ferdigstilt ved årsskiftet 2006/ 2007.

Saken behandles i SAMU parallelt med den politiske behandlingen for å unngå at byggestarten forsinkes.

Følgende mandat var utarbeidet som grunnlag for prosjektets romprogram:

1. To sykehjemsenheter à 24 plasser – totalt 48 sykehjemsplasser.
2. Bolig for døvblinde/døve med tilleggshandikap - 10 boenheter.

### *Sykehjemmet*

Havstein II er planlagt med 48 plasser. 24 av plassene erstatter den planlagte rehabiliteringen av Klosterbakken (Tidligere Døves Aldershjem). Klosterbakken som Stiftelsen Signo nå eier, skulle opprinnelig vært påbygd og rehabilitert til 24 sykehjemsplasser. Dette ble det ikke rom for i investeringsbudsjettet/økonomiplan for 2005-2008. Det har vært løpende dialog med Stiftelsen og de har sluttet seg til de nye rammebetingelsene. De har fått dekket de påløpte kostnadene i forbindelse med sitt sykehjemsprosjekt. De var primært opptatt av at det skulle være et godt tilbud til døve/døvblinde i Trondheim uavhengig av geografisk plassering og er nå i gang med planlegging av andre tilbud for målgruppen på tomten. Klosterbakken skal drives frem til Havstein II står ferdig. De har deltatt i planleggingen av Havstein II og bidratt med sin kompetanse. Etter deres anbefaling planlegges nå 2. etasje i sykehjemmet med henblikk på at det skal brukes til døve/døvblinde.

De øvrige 24 plassene kommer som en *erstatning* for Nye Persaunet sykehjem som ikke kan ferdigstilles innenfor fristen av Handlingsplanen for eldreomsorgen og derfor heller ikke kan gjøre seg nytte av statstilskuddene.

Tilskuddene til Klosterbakken og Nye Persaunet sykehjem som representerer en verdi på ca 43,3 mill (oppstartingstilskudd og kompensasjonstilskudd) overføres etter avtale med Husbanken til Havstein II.

Prosjektet som nå legges frem er et videreutviklet skisseprosjekt som dannet grunnlaget for en totalentreprisekonkurranse. Prosjektet er forhåndsvurdert av husbanken og forhåndskonferanse med byggesakskontoret er avholdt.

### *Botilbud for 10 døvblinde/døve med tilleggshandikap*

Se Bystyret sak 0128/03. *Etablering av bofellesskap og omsorgsboliger for 10 døvblinde/døve med tilleggshandikap. Prosjektet som tidligere het Torvtaket, ble vedtatt flyttet til Havstein med følgende begrunnelse: Sitat fra Bystyresaken "Det er hele prosjektet som flyttes. Tomten på Havstein er ifølge arkitekten bedre egnet enn den opprinnelige tomten på Tiller som var i minste laget og med dårlige grunnforhold. Spesielt uteområdet blir betraktelig bedre. I tillegg vil det bli lagt til rette for sambruk av sykehjemmets hage og friarealene omkring. Det blir laget en kulvert mellom dette prosjektet og sykehjemmet.*

*En samlokalisering av sykehjemmet og botilbudet til døve/døvblinde vil gi en driftsmessig samordningsgevinst og det viktigste av alt, vi får til et samlet tilbudet til døve og døvblinde som gjør at vi får en bedre utnyttelse av ansatte med kommunikasjonskompetanse (taktilt språk og tegnspråk). Det har vært avholdt orienteringsmøter med interesseorganisasjonene under veis. Ser en bort ifra at det blir en senere ferdigstilling enn dersom det var blitt bygd på Tiller, så vil denne løsningen helt klart bli et meget bedre tilbud med flotte utearealer, flott beliggenhet, mulighet for å*

## Trondheim kommune

*benytte seg av eksisterende fasiliteter på dagens Havstein blant annet med et terapibasseng, samtidig som en får en samordningsgevinst både økonomisk og kompetansemessig.”*

### *Husbanken*

Det er oversendt forhåndsmelding til Husbanken om prosjektet Havstein II 02.12.03.

Endelig søknad blir oversendt når prosjektet er vedtatt av Bystyret. Søknad om tilskudd for boligen for døvblinde på Torvtaket ble oversendt Husbanken 13.05.02. Tilsagn ble gitt 11.11.02. Det er oversendt en melding til Husbanken om flytting av prosjektet fra Torvtaket til Havstein og forsinket ferdigstilling.

### *Innhenting av tilbud*

Tilbudsinnydelse på totalentreprise for sykehjemmet og boligen for døvblinde ble utsendt på en åpen tilbudskonkurranse som et samlet prosjekt iht. EØS-direktivet 03.01.2005. Innleveringsfrist for prekvalifisering var 11.03.2005 og innleveringsfrist for totalentreprisen 18.05.2005. 5 deltagere ble plukket ut til å levere tilbud på prosjektene.

Totalentrepriseinnbydelsen er basert på det tidligere prosjektet for døvblinde som var totalprosjektert for Torvtaket samt skisseprosjekt for sykehjemmet med tilhørende kravspesifikasjoner. I innbydelsen var det forutsatt at tilbudet skulle evalueres gjennom en samspillprosess sammensatt av entreprenørens prosjekteringsgruppe og leverandører sammen med bestilleren i Trondheim kommune for å sikre prosjektets kvalitet og økonomi.

Veidekke AS ble valgt som samspillpartner vurdert ut fra det overordnede tildelingskriteriet ”Økonomisk mest fordelaktige tilbud”. Prosjektet oppfylte samlet sett de angitte tildelingskriterier best. Veidekke AS vil bli utførende totalentreprenør under forutsetning av at prosjekt og kostnad blir godkjent av Bystyret.

## **Fakta**

### **STATUS FREMDRIFT**

Reguleringsplan med bestemmelser ble vedtatt 22.06.05, sak B0101/05.

Det eksisterer en rammetillatelse for boligen for døvblinde på en annen tomt. Ny rammesøknad for denne boligen vil bli innsendt før bystyresaken er behandlet på grunn av tidspress.

Byggestart forventes i oktober 2005 for boligen for døvblinde og for sykehjemmet i november/desember 2005 under forutsetning av godkjent bystyrevedtak.

Ferdigstilling i september 2006 for boligen for døvblinde og desember 2006 for sykehjemmet.

Utearealene blir endelig ferdigstilt våren 2007.

## **BESKRIVELSE AV PROSJEKTET**

### Tomt

Tomta på Havstein, gnr./bnr.96/20 mfl., er på 7,0 da for sykehjemmet med en tillatt tomteutnyttelse TU 70% og ca 2,5 da for boligen for døvblinde med en tillatt tomteutnyttelse TU 60%. Arealet er regulert til offentlig bebyggelse. Det planlagte prosjekt har en utnyttelsesgrad på 61 % for sykehjemmet og 51% for boligen for døvblinde. Det er foretatt en grunnundersøkelse av tomten. Grunnen består av torv og matjord over meget fast leire. Sonderingene er ført fra 2,2 – 7,0 m. De grunneste sonderingene kan ha stoppet mot fjell.

### Bebyggelsen

Anlegget består nå av:

#### *1. To sykehjemsheter à 24 plasser – totalt 48 plasser*

Toetasjes bygning med 4 boliggrupper à 6 boenheter i hver etasje. Sykehjemmet skal driftes horisontalt. 2.

## Trondheim kommune

etasje er spesielt tilpasset døve/døvblinde brukere. Beboerrommene er ca 30 m<sup>2</sup> inkl. bad. Hver beboergruppe har egne oppholdsarealer med kjøkken og stue. I tillegg er det en felles stue i hver etg. ved inngangen. Ved større anledninger forutsettes en sambruk av fellesarealer med eksisterende Havstein sykehjem. Det er arealer for betjening inkl. nødvendige birom i hver etasje. I kjelleren er det garderober for betjeningen, moppvaskerom, boder for beboerne samt tekniske rom. Sykehjemmet har en egen skjermet hage/balkong og en hage felles med døveboligen.

### 2. Boliger for døvblinde – totalt 10 boenheter.

Boligen for døvblinde er prosjektert med et bofellesskap med 4 enheter og 6 selvstendige boenheter. Denne boligen er ferdig prosjektert, og har tidligere vært utsendt på anbudskonkurranse på en annen tomt. Romprogrammet som ligger i konkurransegrunnlaget er fremkommet gjennom brukerbehandling. Toetasjes bygning med et bofellesskap for 4 beboere en leilighet og areal for personalet i 1. etg. 5 leiligheter og fellesrom for alle leilighetene i 2. etg. og kjeller.

\* to-roms boliger i bofellesskap ca 57.m<sup>2</sup>

\* to-roms boliger à ca 60 m<sup>2</sup>

Alle boligene har private boder i kjeller.

Leilighetene har egen balkong og felles skjermet uteareal. Boligene er planlagt etter kriterier for rullestoltilgjengelighet, slik at leilighetene kan tilpasses brukere med omfattende funksjonshemming. I tillegg er de spesielt tilrettelagt for døve/døvblinde og synshemmede mht. vibrasjoner i gulvkonstruksjoner, lysmengde, teleslynge etc.

### Utforming

Det er lagt vekt på at bebyggelsens utforming tilpasses utformingen av eksisterende Havstein bo- og servicesenter som er bygget i to etasjer med saltak. Bygningenes plassering er også tilpasset øvrige bygningsmasse.

### Adkomst og parkeringsplasser

Adkomst er felles med eksisterende Havstein bo- og servicesenter fra Stabells vei.

Det er planlagt parkeringsplasser på bakkeplan i tilknytning til hver av de to enhetene.

Ved sykehjemmet er det 10 plasser på bakkeplan og 12 plasser i parkeringskjeller.

Ved boligen for døvblinde er det 10 plasser på bakkeplan. Totalt 32 parkeringsplasser. Dette skal være ihht. Reguleringsplanens krav.

### Utomhus

Utomhusanlegget har som mål å stimulere til fysisk aktivitet, skape sosial kontakt og gi variasjon i opplevelser. Sykehjemmene og boligene for døvblinde får egne hageområder som skal stimulere og aktivisere disse beboerne. Boligene for døvblinde og sykehjemmet får også et felles uteområde. Det skal opparbeides et gangsystem med fast dekke og god bredde. Det er tenkt at utomhusområdet skal være felles for alle beboerne.

## AREALER OG BRUTTO/NETTOFAKTORER

Bruttoarealer inkluderer boder, ganger, trapper, parkering etc. (tall i m<sup>2</sup>).

Funksjoner	Nettoareal over bakken	Netto kjeller	Netto parkering kjeller	Nettoareal sum	Brutto over bakken	Brutto kjeller	Brutto inkl.Park. kjeller
Sykehjem	2345	778	427	3550	3500	1415	4915
Boliger for	576	241		817	998	497	1485

## Trondheim kommune

døvblinde							
<b>Sum</b>	29321	1019	427	4367	4488	1912	6400

Brutto/netto faktorer

	<b>BTA</b>	<b>NTA</b>	<b>BT/NTA</b>
Sykehjem	4488	3121	1,44
Boliger for døvblinde	1369	817	1,68

Nettoareal er eks parkeringskjeller for sykehjemmet og bruttoarealet for boliger for døvblinde er eks blindkjeller.

### TEKNISK BESKRIVELSE

#### *Boliger for døvblinde og døve med tilleggshandikap*

Kjelleren er i plasstøpt betong.

Bærende konstruksjoner er i plasstøpt betong og brannisolerte stålsøyler i ytterveggene. Dekker og skillevegger mellom boligene i plasstøpt betong.

Det er også en plasstøpt kulvert mellom døveboligen og sykehjemmet.

Ytterveggene er bindingsverk med kledning av trepanel utvendig og gipsplater innvendig.

Innvendige vegger malte flater.

#### *Sykehjemmet*

Bærende konstruksjoner er i plasstøpt betong og brannisolerte stålsøyler i ytterveggene. Dekker og skillevegger mellom boenhetene i plasstøpt betong.

Ytterveggene utføres i en kombinasjon av bindingsverk forblendet med tegl og bindingsverk kledd med trepanel. Innvendige vegger vil hovedsakelig være malte flater på gips eller betong. Noen utsatte veggflater er i lakkert bjørkefiner.

Begge byggene har balansert ventilasjon og oppvarming ved vannbåren varme.

Luftbehandlingsanlegget dimensjoneres for å tilfredstille foreliggende krav stilt i byggeforskrifter, retningslinjer fra Arbeidstilsynet og byggherrens egne regler til luftbehandling.

VVS-anleggene utstyres med automatikk og sentral driftskontroll etter Trondheim kommunes retningslinjer. Sykehjem, og døveboligene sprinkles.

Det skal installeres heldekkende brannalarmanlegg med detektorer i alle rom sykehjem, og boligene som skal koples opp mot brannvesenet. Det er medtatt adgangskontrollanlegg i sykehjemmet. Boligene har vanlig låsesystem med porttelefon. Utendørs er det medtatt belysning for vegger og plasser.

### PROSJEKTETS KOSTNADER

Prosjektets entreprisekostnader er basert på tilbud fra totalentreprenør datert 18.02.05 med revisjon etter en samhandlingsperiode og med vedlagt forslag til kontrakt kr 85 540 088,- inkl. mva og prisstigning for hele entreprisen.

I totalentreprisen er det trukket ut kostnader knyttet til rammeavtaler som Trondheim kommune har med Hackmann Metos AS og Hafslund AS som betales direkte av Trondheim eiendom men administreres av totalentreprenøren. Dette gjelder også byggesaksgebyr/avgifter, byggelånrenter og løst inventar.

Boligen for døve/døvblinde og 2. etasje på sykehjemmet er spesielt tilpasset denne brukergruppen, en faktor søm gjør investeringskostnadene noe høyere for denne brukergruppen enn andre sykehjemsplasser.

## Trondheim kommune

*Investeringskostnader* (Se budsjettskjema vedlegg 1)

### Sykehjemmet og boligene for døvblinde

Prosjektkostnader bygg	kr 131 000 000.-
Prisstigning er inkl. i totalentreprisetilbud	
Inventar og utstyr inkl. mva	kr 10 000 000.-
Prosjektkostnader totalt inkl. mva	kr 141 000 000.-
Kostnader pr. plass	kr 2 431 034.-
Kostnad pr m2 BTA	kr 22 031.-

Bofellesskapene beslaglegger omtrent samme areal pr enhet som en 2-roms omsorgsbolig. Pris pr. enhet vil derfor tilsvare prisen på en omsorgsbolig. Prosjektkostnadene for boligen for døvblinde utgjør ca 19% av prosjektets andel nettoareal.

Dette gir en prosjektkostnad for denne boligen på ca. kr 26 790 000.-.

### VURDERING AV PROSJEKTETS KOSTNADER

#### Tomtearealet

I forbindelse med denne reguleringsplanen stilles det rekkefølgebestemmelser for bedre trafikkmessig avvikling i Byåsveien. Dette gjelder opparbeidelse av to nye rundkjøringer og innsnevret kjøreareal til et felt og opparbeidelse av fortau langs Stabells veg. Dette arbeidet koordineres av Trondheim byteknikk og målsetting er ferdigstillelse sommeren/høsten 2006.

Kostnader vedrørende ovennevnte arbeider skal fordeles mellom delprosjektene i reguleringsplanen og ligger fordelt inne i tomtekostnadene.

#### Arealbruk/organisering

Sykehjemsenhetene er planlagt etter samme organisering som er benyttet på tidligere prosjekter med gruppedeling på 6 beboere der to grupper med til sammen 12 beboere deler kjøkken og betjenende rom. Løsningen er basert på en fleksibel bruk i forhold til brukere med varierende behov. Fellesrommenes utforming har tatt spesielt hensyn til hørselshemmede ved å prøve å skjerme kjøkkeninnredning som formidler støy, slik at dette ikke skal virke forstyrrende på beboerne.

Boligene for døv/døvblinde er planlagt i nært samarbeid med brukerne. Det er lagt vekt på en nøktern størrelse samtidig som boligen skulle ha en utforming som også kan tilfredstille andre brukergrupper om dette blir aktuelt.

#### Materialbruk og tekniske installasjoner

Husbanken legger stor vekt på at det ikke blir valgt dårlige løsninger som forårsaker høye driftskostnader. Dette er søkt hensyntatt i prosjektet ved valg av materialer, tekniske løsninger og organisering av arealer og aktiviteter. Vi har imidlertid valgt å benytte en stor grad av trepanel i utvendig kledning på sykehjemmet og boligene som et element for å få ned kostnadene. Trekledning har noe høyere vedlikeholdskostnader på lenger sikt.

Valg av vannbåren varme og balansert ventilasjon gir i utgangspunktet dyrere installasjonskostnader men lavere driftskostnader mht oppvarming.

Omsorgsboligene må bygges iht. byggeforskriftenes risikoklasse 6. Dette gjør boligene dyrere enn ordinære boligprosjekter. Brannvarsling og sprinkling av anlegget er nødvendig i tillegg til automatisk

## Trondheim kommune

oppkobling til brannvesenet.

Det er kommet et nytt energidirektiv mht krav om maks energiforbruk. Det er i dette prosjektet lagt vekt på bygningsmessige og tekniske løsninger som gir lavt energiforbruk. Dette gir i utgangspunktet noe høyere investeringskostnader men lavere driftskostnader.

### Sammenligning med andre prosjekter

Prosjektet som helhet har en noe høyere m2 pris enn sykehjemmene som er ferdigstilt de siste årene på grunn av sin spesielle utrustning til døve/døvblinde. Indeksregulert til pris m2 pr juni 2005 er prosjektkostnader på Valentinlyst sykehjem kr 17 616.-, Munkvoll sykehjem kr 18 393.- og Havstein II kr 22 031.-.

## FINANSIERING

### *Sykehjem og bolig for døvblinde*

Prosjektkostnader for sykehjem med 48 plasser kr 141 000 000.-  
- oppstartingstilskudd på sykehjem. kr 403 000 x 48 kr 19 344 000.-  
- oppstartingstilskudd for boliger kr 181 300 x10 kr 1 813 000.-

= Kommunalt låneopptak kr 115 443 000.-

### Kompensasjonstilskuddet:

Selvfinansierende investeringsdel for sykehjemmet kr 21 840 000.-  
Selvfinansierende investeringsdel for boligene kr 5 650 000.- kr 27 490 000.-

Bykassefinansiert investering -----  
kr 87 953 000.-

### ØVRE KOSTNADSRAMME KOMMUNALE KOSTNADER

HAVSTEIN II	Øk. plan 2005 – 2008	Prosjektkostnader iht. kostnadsoverslag
Sykehjem	110 000 000.-	
Boliger for døvblinde	26 600 000.-	
SUM	136 600 000.-	141 000 000.-
<i>Udekket beløp</i>		<i>4 400 000.-</i>

## DRIFTSKONSEKVENSER

### *Drift av sykehjemmet og botilbudet for døvblinde*

Driften av sykehjemmet finansieres ved at Persaunet bygg A og Klosterbakken overføres til Havstein II. Botilbudet for døvblinde/døve med tilleggshandikap får en netto kommunal kostnad på 3 mill kr. I tillegg kommer midler som følger bruker fra Trondheim som blir overflyttet fra Melhus kommune (1,5 mill. kr).

Samordningsgevinsten ved at det to prosjektene blir knyttet sammen geografisk er 1 mill kr i årlige driftsutgifter.

### *Årlige driftskonsekvenser på byggene*

Bygningsmessig forvaltning, drift og utvendig og innvendig vedlikehold; FDV, er beregnet til ca 2,1 mill.kr eksklusive brukerens ansvar, dvs energi og innvendig renhold. Dette gjelder både sykehjemmet og boligen for døvblinde. Beregningsgrunnlaget for lånet er satt til 4,5% renter og med 30 års nedbetalingstid.

## Trondheim kommune

Boligene for døvblinde og døve med tilleggshandikap skal være utleieboliger og Trondheim kommune vil motta noe i husleieinntekter fra de 10 boenhetene, men dette er såpass lite at det er holdt utenfor beregningene.

### ÅRLIGE DRIFTSKOSTNADER FOR BYGGENE

FDV for sykehjemmet og boligene for døvblinde	2,1 mill kr
Renter 1. år for bykasseseinansiert investering	4,0 mill kr
Avdrag 1. år for bykasseseinansiert investering	2,9 mill kr

### Konklusjon

Havstein II med 48 sykehjemsplasser og Botilbudet for 10 døvblinde/blinde med tilleggshandikap inngår i økonomiplanen. I investeringsbudsjettet er det avsatt totalt 136,6 mill kroner som 4,4 mill kroner mindre enn budsjettetert prosjekteringskostnad. At prosjektkostnadene ikke ble lavere skyldes at sykehjemmets 2. etasje som er utformet spesielt for døve og døvblinde faller noe dyrere enn ordinære sykehjemsplasser spesielt når det gjelder elektronikk, lys og lyddemping. En kulvert som forbinder sykehjemmet og botilbudet for døvblinde/døve inngår også i prosjektkostnadene.

Prosjektkostnadene er foreløpig usikre da forhandlinger pågår med grunneier om tomteprisen. Dersom det foreligger en avklaring om dette før bystyrebehandlingen, vil det fremlegges et tilleggsnotat om dette. Årsaken til at saken fremmes før en har det fullstendige kostnadsbildet, skyldes Husbankens krav om tidsfrist for ferdigstillelse for å kunne gi statstilskudd.

Ved å samle de to prosjektene oppnås både en driftsmessig samordningsgevinst på ca 1 mill kr og det viktigste at vi får samlet tilbudet til døve og døvblinde som gjør at vi får en bedre utnyttelse av ansatte med kommunikasjonskompetanse; taktilt språk og tegnspråk.

Det er foretatt forhåndsdrøftinger med Husbanken og Fylkesmannen og sikret at prosjektene vil få statstilskudd dersom det bygge innenfor den forlangede tidsrammen for gjennomføring av handlingsplan for eldreomsorgen som etter søknad er satt til første halvår år 2007.

Rådmannen i Trondheim, 21.09.2005

Tor Åm  
kommunaldirektør

Marit Sivertsen/Anne Lise Nos  
rådgiver/prosjektutvikler

### Vedlegg

- 1 Budsjettskjema A
- 2 Tegninger



# Trondheim kommune

3 Kontrakt