

Saksframlegg

Byåsveien 190.192 og 194 - finansiering av ombygging og nybygging

Arkivsaksnr.: 06/43564

Forslag til innstilling:

Bystyret godkjenner prosjektkostnadene for ombygging og nybygging av boliger i Byåsveien 190, 192 og 194, kalkulert til kr 21 500 000.

Prosjektkostnadene vedtas finansiert ved salg av kommunal boliger, kommunalt låneopptak og boligtilskudd fra Husbanken. Rådmannen gis fullmakt til å inngå nødvendige låneavtaler.

Trondheim kommune

Bakgrunn

Hensikten med dette ombyggings- og nybyggingsprosjektet er å utnytte eksisterende, kommunal boligeiendom best mulig. Trondheim kommune eier i dag Byåsveien 190, 192, 194 og 196, i alt fire to-etasjers tomannsboliger fra 1939-52. De tre første adressene er horisontaldelte, mens Byåsveien 196 er en vertikaldelt tomannsbolig. Alle eiendommene ble kjøpt rundt 1970 og er senere brukt til kommunale utleieboliger.

På vegne av Trondheim kommune ble det fremmet en ny reguleringsplan for området i 2003. Dette planforslaget foreslo å bygge om de fire tomannsboligene til å omfatte 10 leiligheter mot tidligere åtte leiligheter samt å øke bebyggelsen i området med fire nye huskropper med til sammen 10 nye leiligheter. I alt omfattet planforslaget dermed 20 leiligheter.

I sin vurdering av planforslaget uttalte Plan- og bygningsenheten følgende:

”Plan- og bygningsenheten mener at den foreslåtte fortettingen vil være i tråd med Trondheim kommunes politikk om fortetting i eksisterende boligområder, og samtidig som en klarer å opprettholde kvaliteten til bomiljøet for øvrig. Planen går ut på å bevare hovedstrukturen i området, med boliger i rekke, og grønne, åpne arealer på for- og baksiden av boligene.”

Reguleringsplan R135m ble vedtatt ved delegasjon 03.03.04 og senere stadfestet 31.03.05.

Salg av Byåsveien 196

Byåsveien 196 foreslås solgt til finansiering av nye boliger. Denne eiendommen blir liggende atskilt fra de øvrige eiendommene når det gjelder atkomst og felles utomhusanlegg. Som vertikaldelt tomannsbolig er bygningen dessuten mindre egnet for ombygging til de målgrupper kommunen huser. Det er heller ikke ønskelig med en for stor konsentrasjon av kommunale utleieboliger i området. Salgstakst fra megler antyder en mulig salgsverdi på ca. 3,5 mill kr.

Rammesøknad og rammetillatelse

På vegne av Trondheim kommune ble rammesøknaden for Byåsveien 190, 192 og 194 fremmet per 28.02.06. Her foreslås nåværende bygninger og boliger renovert med i alt seks boliger som tidligere. Videre foreslås bygningsrekken supplert med fire to-etasjers bygninger med i alt åtte boliger. Rammesøknaden omfattet dermed i alt 14 boliger. Byggesakskontorets rammetillatelse for prosjektet forelå 11.05.06

Boligtyper og størrelser

Prosjektets 14 boliger fordeler seg på seks små to-roms á ca. 39 m2 BOA, seks store to-roms á ca. 47 m2 BOA samt to fire-roms boliger á ca. 86 m2 BOA. To av boligene i 1.etasje skal ha universell utforming i henhold til reguleringsplanen. Øvrige fem boliger i 1.etasje er dels utilgjengelige fra terrengplanet og dels for små til å innbefatte standard i henhold til universell utforming. Prosjektet er dels et utbedringsprosjekt, dels et fortettingsprosjekt, noe som har medført begrensninger i forhold til å oppnå universell utforming i større grad i dette prosjektet.

Beliggenhet

Boligeiendommen ligger nær både Bymarka og skole/fritidssentra som Byåsen, Dalgård og Munkvoll og har dessuten meget gode kommunikasjoner til sentrum via buss og bane. Området er godt egnet for

Trondheim kommune

målgruppa for kommunale boliger, og fordelingsmessig er det positivt med flere kommunale utleieboliger på Byåsen.

Anbud

1.omgangs tilbudsdokumenter ble annonsert våren 2006, men ga ingen tilbud overhodet.

2.omgangs tilbudsdokumenter høsten 2006 ble utsendt til fem firma, hvor av tre firma leverte godkjente anbud innen fristens utløp. Prosjektets arkitekt, Arkiplan AS, har overfor Trondheim kommune anbefalt at tilbyder av laveste anbud, Frost Entreprenør AS, innkalles til forhandlinger om utførelsen av prosjektets entreprise.

Kostnader

Beregnet prosjektkostnad per 14.11.2006 er basert på anbud og inkluderer en post for marginer/reserver/prisstigning på ca. 5 % av prosjektkostnaden.

Beregnet prosjektkostnad per 14.11.2006: kr 21 500 000

Enhetskostnader:

Gjennomsnittskostnad per bolig	kr 1 535 714
Entreprisekostnader per m2 BTA	kr 11 515
Prosjektkostnader per m2 BTA	kr 18 615

Denne prosjektkostnaden oppfattes som forsvarlig under de aktuelle prisforholdene på boligbyggemarkedet, jf. mangelen på anbud i prosjektets 1. anbudsrunde.

Finansiering

Salg av kommunale boliger inkl. Byåsvn. 196	kr 3 500 000
Kommunalt låneopptak	kr 13 700 000
Boligtilskudd fra Husbanken (20 % av prosjektkostnaden)	<u>kr 4 300 000</u>
Sum finansiering	kr 21 500 000

Rådmannen i Trondheim, 21.12.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Anne Aaker
boligsjef