

Saksfremlegg

Investeringsbeslutning for Heimdalstunet helse- og velferdssenter og Trondheim folkebibliotek - Heimdal

2026/16536

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Bystyret vedtar igangsetting av bygging av Heimdal helse- og velferdssenter og bydelsbibliotek.
2. Bystyret vedtar en investeringsramme for prosjektet på kr 988,2 millioner.
3. Bystyret ber byrådet søke om dispensasjon for de offentlige parkeringsplassene på gateplan langs Ringvålvegen 3-7.
4. Bystyret ber byrådet vurdere på nytt alternativ med vendehammer eller alternativt kjøremønster for å muliggjøre varelevering med semitrailer til næringsvirksomhet i Ringvålvegen 3-7.
5. Bystyret vedtar å ikke iverksette tiltak som sikrer opprettholdelse av 40-70 parkeringsplasser gjennom anleggsfasen. Tiltakene ville kostet kr 27,5 millioner og innebærer forsinket oppstart for drift av biblioteket og hjemmetjenesten med om lag 2 måneder.
6. Prosjektet finansieres med merverdiavgiftkompensasjon, tilskudd fra Husbanken og bykassefinansiert låneopptak.

Sammendrag

I denne saken ønsker byrådet vedtak på å igangsette bygging av Heimdalstunet helse- og velferdssenter, sonekontor for hjemmetjenesten og bydelsbibliotek. I tråd med investeringsreglementet legges byggeprosjekt til en kostnad over 40 millioner kroner frem for bystyret for investeringsbeslutning.

I gjeldende handlings- og økonomiplan 2026-2029 er det avsatt midler til et nytt helse- og velferdssenter og et nytt sonekontor for hjemmetjenesten, samt et nytt bydelsbibliotek. Planlagt ferdigstillelse er 2028, med innflytting 2029.

I saken beskrives grunnlaget for forslag til økonomisk ramme for prosjektet.

Byrådet anbefaler å iverksette utbyggingen av Heimdalstunet helse- og velferdssenter, nytt sonekontor for hjemmetjenesten, og bydelsbibliotek. Et nytt helse- og velferdssenter vil bidra til å dekke utfordringen Trondheim står overfor med tanke på den demografiske veksten i aldersgruppen over 67 år, som gir behov for nye sykehjemsplasser. De fleste innbyggerne ønsker å bo hjemme så lenge som mulig - helst livet ut. Samtidig ønsker de trygghet for at helsetjenestene er der når de trenger det. Derfor er det behov for et nytt sonekontor i Heimdalsområdet; grunnet den demografiske veksten, samt for å avlaste eksisterende sonekontor.

Et nytt bydelsbibliotek, samlokalisert med et nytt helse- og velferdssenter, vil erstatte bibliotekets nåværende lite egnede lokaler med ugunstig lokalisering. Relokaliseringen av bydelsbiblioteket på

Heimdal er også forankret i *Handlingsprogram til kunst- og kulturplanen*, og i *Bibliotekplan for Trondheim kommune*.

Bakgrunn

Prosjektet med nytt helse- og velferdssenter og bibliotek på Heimdal er tidligere behandlet i følgende politiske saker:

- Formannskapssak 199/2024 *Heimdal - plan for bygg for offentlig formål*, hvor rammene for prosjektet ble vedtatt.
- Bystyresak 155/25 *Ringvålvegen 11 og J.O.Stavs veg 4, 6 og 8, detaljregulering til sluttbehandling*, hvor reguleringsplanen for området ble vedtatt. Bystyret vedtok da følgende i tillegg til byrådets innstilling: "Antallet parkeringsplasser i Heimdal sentrum må i størst mulig grad opprettholdes. De negative konsekvensene en reduksjon av plasser vil gi for det lokale næringslivet må belyses før en eventuell fjerning av parkeringsplasser". Det vises til vedlegg som omtaler oppfølging av tilleggsvedtaket.

Fakta

Målsetting

Mål helse og omsorgstjenester

Målet med et nytt helse- og velferdssenter er å generere flere sykehjemsplasser i Trondheim kommune, for personer med demens og/eller alvorlige somatiske lidelser med omfattende bistandsbehov.

Lokaler for en ny hjemmetjeneste sone på Heimdal etableres for å legge til rette for vekst i hjemmebaserte tjenester.

Mål med bibliotek

Målet med å flytte bydelsbiblioteket til denne sentrale beliggenheten er at biblioteket i større grad etablerer seg som en sentral arena for samfunnsdeltagelse, læring og kultur for alle Heimdals innbyggere. Med den nye beliggenheten vil biblioteket kunne spille en viktig rolle i utviklingen av lokalsamfunnet på Heimdal.

Målgruppe

Helse- og velferdssenter

De fremtidige sykehjemspasientene vil være eldre personer med omfattende kognitiv svikt og demens, hvor behov for døgnskuttinuerlig pleie ikke kan ivaretas på en forsvarlig måte i hjemmet. I tillegg vil målgruppen inkludere pasienter med alvorlige, sammensatte somatiske lidelser som krever tett medisinsk oppfølging. Kommunene har ansvaret for å sikre et faglig forsvarlig tjenestetilbud som også skal legge til rette for en verdig avslutning på livet.

Bibliotek

Bibliotekets målgruppe er alle innbyggere i alle aldre. Biblioteket brukes mye av skoler og barnehager på dagtid, og mange av bydelsbibliotekene er også en viktig plass "å henge" etter skoletid. Med

samløkaliseringen med sykehjem er det muligheter for samarbeid på tvers, både faglig for ansatte - og med tanke på beboerne på sykehjemmet.

Bibliotekene spiller også en viktig rolle som arena for offentlig samtale og debatt, og har en rekke kulturarrangement i løpet av året.

Medvirkingsprosess

Helse- og velferdssenter og hjemmetjenesten

Brukermedvirkningen er gjennomført med utgangspunkt i vedtatt *Areal- og funksjonsprogram for kommunale helse- og velferdssentre*, bystyresak 67/16.

Plangruppen bestod av enhetsledere og avdelingsledere fra fire ulike enheter, brukerrådsleder, hovedverneombud og hovedtillitsvalgte, arkitekt, landskapsarkitekt, prosjektleder v/Trondheim eiendom og prosjektansvarlig for helse- og omsorg v/Eierskapsenheten.

Bygging av nye helse- og velferdssentre er en kontinuerlig utviklingsprosess av et godt bo- og arbeidsmiljø. Bygget skal tilpasses virksomhetsområdets strategiske planer for tjenestetilbudet. Det ble gjennomført plangruppemøter i perioden november 2023 til og med april 2024.

Plangruppen la blant annet følgende prinsipper til grunn i skisseprosjektet:

- utforming av bogruppene skal bidra til å skape et godt bomiljø for helse- og velferdssentersbeboerne
- ansatte skal være synlige og lett tilgjengelig i avdelingene/bogruppene
- det skal være flere gode aktivitetsrom i bygget
- utearealet skal være lett tilgjengelig, og innby til aktivitet og deltakelse
- nytt bygg skal ha løsninger som fremmer god logistikk og hensiktsmessige arbeidsprosesser for hjemmetjenesten

Brukermedvirkningen vil ha ulike faser frem mot ferdigstilling av nytt bygg.

Bibliotek

Brukermedvirkningen er gjennomført med utgangspunkt i dagens standarder for offentlig bibliotek. Det er p.t ikke utarbeidet et standardisert areal- og funksjonsprogram for bibliotek eller kulturbygg generelt i Trondheim kommune. Utforming av bibliotekbygget må tilpasses det moderne bibliotekets mange ulike funksjoner og tjenester. Et bibliotek må ha gode åpne rom på bakkeplan, med en planløsning som fungerer for de ulike funksjonene. Godt innsyn og utsyn og mest mulig naturlig lys er spesielt viktig når bibliotekene er meråpne. Med meråpent menes at bibliotekene kan benyttes av personer med lånekort etter stengetid. Lånekortet aktiveres da slik at det kan fungere som inngangsnøkkel. Lånere som ønsker å benytte meråpent må signere avtale om dette.

Det er gjennomført plangruppemøter i perioden november 2023 til og med april 2024. Plangruppa bestod av biblioteksjef, avdelingsledere, tillitsvalgte, verneombud, arkitekt, landskapsarkitekt, Trondheim eiendom og prosjektansvarlig fra daværende kommunedirektørens fagstab (i dag fra byrådsavdeling kultur, idrett og friluftsliv). Plangruppa har lagt følgende prinsipper til grunn i skisseprosjektet:

- tydelige soner for ulike aktiviteter og aldersgrupper

- ivaretagelse av ansatte
- tilrettelagt for arrangement/formidling
- utforming som legger til rette for drift av et moderne bibliotek, med fleksible og framtidsrettede lokaler som gir gode rammer for drift
- innbydende og godt fungerende uteareal
- gjenbruk av eksisterende møbler og inventar så langt det er mulig

Som for helse- og velferdssenteret vil også brukermedvirkningen for bibliotekdelen av prosjektet ha ulike faser frem mot ferdigstilling av nytt bygg.

Kontraktsstrategi og gjennomføringsmodell

For prosjektet Heimdalstunet helse- og velferdssenter og bibliotek vil prosjektet gjennomføres som en totalentreprise med vederlagsform fastpris.

Det er gjennomført en anskaffelse etter konkurranse med forhandling, som er en to-trinns prosedyre med pre-kvalifisering. Åtte tilbydere søkte om å bli prekvalifisert. Seks tilbydere ble kvalifisert til å inngi tilbud, hvorav to tilbydere trakk seg. Fire tilbydere leverte tilbud innen fristen.

Etter forhandlingsrunder med samtlige tilbydere ble det besluttet å inngå intensjonsavtale med Betonmast Trøndelag AS. Betonmast Trøndelag AS blir utførende totalentreprenør under forutsetning av at prosjektet og investeringsrammen blir godkjent i bystyret.



Bilde 1: Oversikt prosjektet, sett fra sørøst

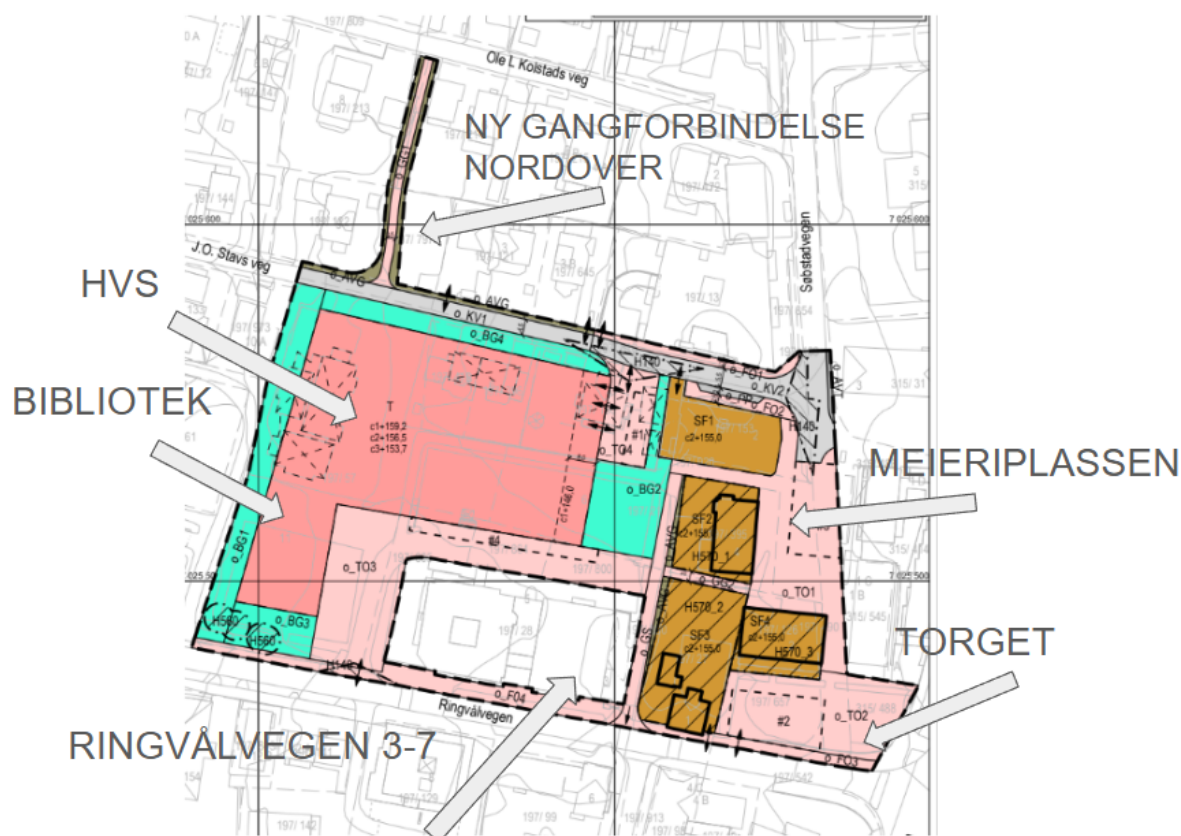
Prosjektbeskrivelse

Den offentlige tomten på Heimdal ligger sentralt og forbinder boligområdet med sentrumsfunksjonene. Området oppfattes i dag som fragmentert, og deler av området er lite attraktivt.

Prosjektet vil etablere et nytt torg utenfor biblioteket, og gangforbindelser fra det nye byrommet mot byrommene Meieriplassen og Torget vil sikre helhet og sammenheng med de ulike delene av sentrum.



Bilde 2: Flyfoto av Heimdal sentrum. Kommunens tomt er markert med rødt.



Bilde 3: Vedtatt plankart

Helse- og velferdssenter

Et nytt helse- og velferdssenter på Heimdal skal gi Trondheim kommune flere gode demensvennlige sykehjemsplasser. Helse- og velferdssenteret skal oppleves trygt og hjemlig for beboere med demens, og det skal gis en verdig avslutning på livet. Anlegget skal legge til rette for et godt arbeidsmiljø og være en helsefremmende arbeidsplass. Videre skal det legges til rette for at pårørende opplever helse- og velferdssenteret som trygt for sine nærmeste.

Helse- og velferdssenteret er planlagt og dimensjonert med utgangspunkt i *Areal- og funksjonsprogram for kommunale helse- og velferdssentre*, bystyresak 67/16. Det nye helse- og velferdssenteret planlegges med 72 sykehjemsplasser, fordelt på 3 avdelinger med 3 bogrupper (8 beboere i hver bogruppe). Dimensjonering og planløsninger vil sikre en god og effektiv drift av helse- og velferdssentersplassene.

Organisering

Det nye helse- og velferdssenteret er organisert i en kvartalsstruktur rundt et indre gårdsrom/ hageanlegg. Det er planlagt i tre etasjer med avdelinger på 24 sykehjemsplasser i hver etasje. Dette vil gi gode driftsforutsetninger.



Bilde 4: Organisering

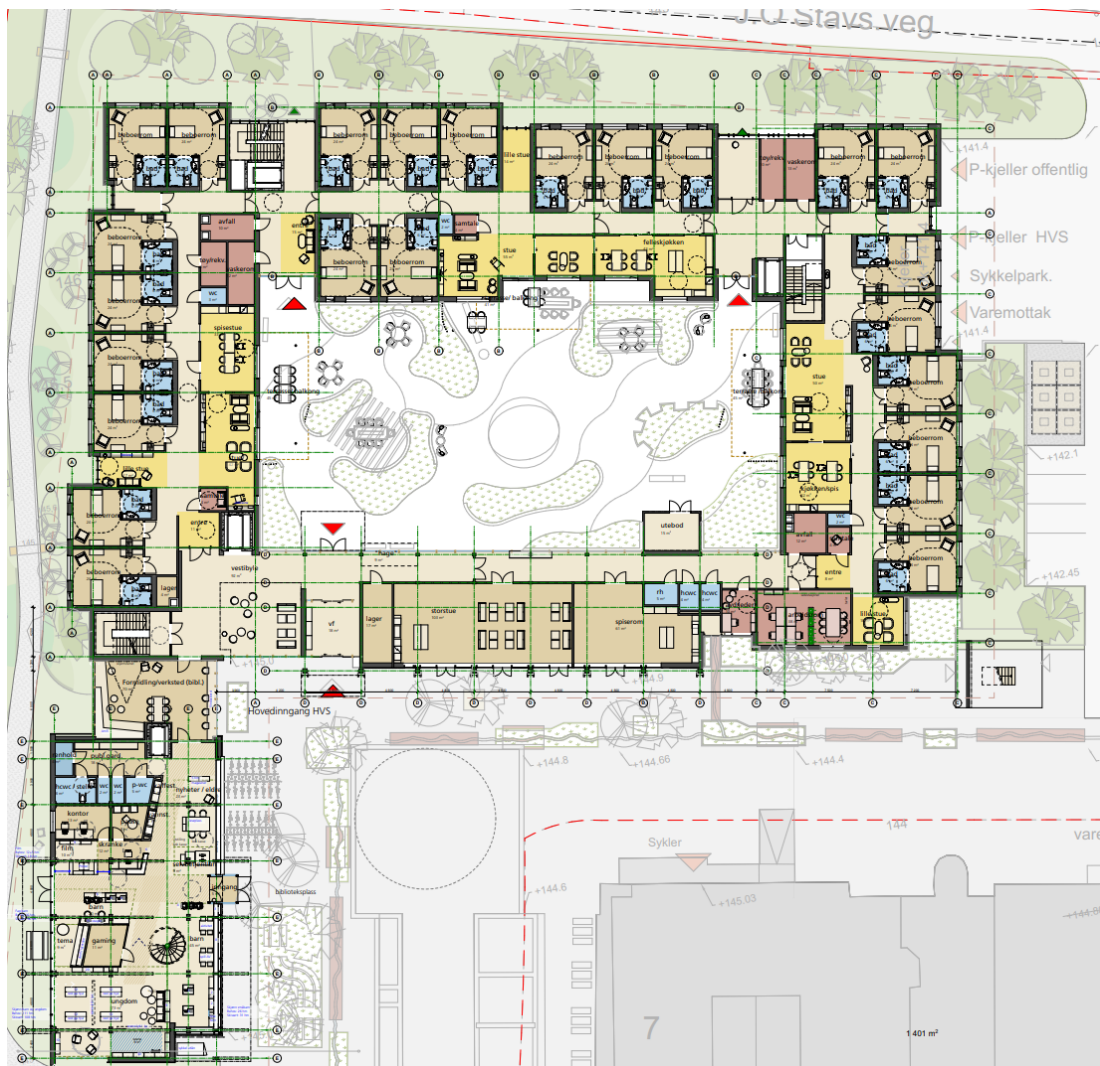
Plan 1-3

Helse- og velferdssenteret er organisert med tre bogrupper (åtte beboerrom) i hver etasje. Alle bogruppene har i prinsippet samme organisering, men litt ulik utforming avhengig av beliggenheten i anlegget. Når en kommer inn i bogruppa møter man et åpent fellesareal, som består av kjøkken med spiseplass og stue/oppholdsareal. Fellesområdene har utgang til hagen eller balkong. I tillegg til fellesarealene, har hver bogruppe en mindre oppholdssone i enden av korridoren.

Det tilrettelegges for et robust rom i hver bogruppe, med særskilte krav til lyd og møblering. Dette rommet ligger ved enden av korridoren, og kan skjermes sammen med den mindre oppholdssonen ved behov.

Avdelingen på plan 1 vil få direkte tilgang til utearealet, noe som gir en enkel tilgjengelighet til et sikkert og trygt hageanlegg.

Hver etasje har felles tjenesteareal for de tre bogruppene på etasjen. Dette ligger sentralt i bygget med kort vei til alle bogruppene, og til trapp og heis.



Bilde 5: Plan 1-3

Aktivitetsareal

Det planlegges arealer og soner for ulike aktiviteter på det nye sykehjemmet. Innhold og bruk av arealene vil være en del av det demensvennlige sykehjemmet.

Opplevelser på veien har vært førende for etableringen av rommene. Det vil bli et eget rom for trim/bevegelse og en pub/kafe med utsikt mot torget. Det blir to ulike sanserom for sansestimulering. Disse skal ha tema skog og hav. Videre skal hverdagsrom slik som venterom opparbeides til små rom med mening og opplevelser.

Utformingen av bygget legger godt til rette for vandremulighet og god tilgang til uteareal, noe som bidrar til hverdagsmestring og trygge omgivelser for sykehjemsbeboerne.



Bilde 6: aktivitetsrommene

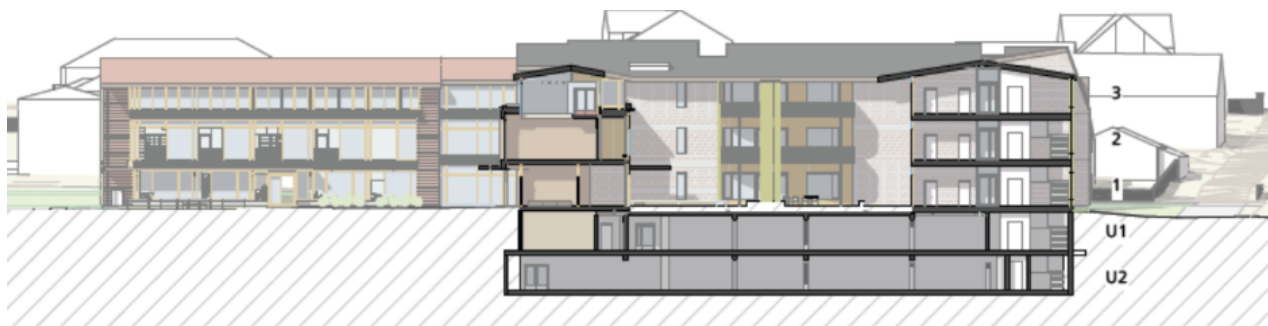
Første underetasje (U1)

I første underetasje (U1) vil det bli etablert parkering for tjenestebilene for hjemmetjenesten og ansatte, i tillegg til en større sykkelparkering. Byggets varelogistikk håndteres også herfra.

Garderobe for ansatte er i første underetasje (U1). Renholdssentral og lager tilknyttet daglig drift er plassert i nærheten av trapp og heisanlegg, dette for å sikre god logistikk og hensiktsmessige arbeidsprosesser. Det er tilrettelagt for avfalls- og tøynedkast fra avdelingene. Mottakende avfallsrom ligger i første underetasje (U1).

Andre underetasje (U2) Offentlig parkeringskjeller

I andre underetasje (U2) vil det bli en offentlig parkeringskjeller med maksimum 70 offentlige parkeringsplasser. Dette er lagt inn som rekkefølgekrav i reguleringssaken. Den offentlige parkeringskjelleren (U2) er planlagt å bygges som et dekningsrom. Et dekningsrom er ment for kortvarig opphold, og skal supplere dagens tilfluktsrom. Dekningsrom gir en god grunnbeskyttelse, blant annet mot luftangrep, ettersom konstruksjonen skal tåle at bygningen over raser sammen.



Bilde 7: Snitt nord-sør gjennom hovedinngang

Gårdsrom i helse- og velferdssenteret

Utearealet er en viktig del av et helse- og velferdssenter. Det er planlagt gode og tilgjengelige uteareal for beboerne, alle uteområdene vil bli universelt utformet. Utearealet skal innby til aktivitet og opplevelser, og det skal skapes en hagefølelse. Utearealet skal være en plass for avslapping og sosialt samvær.

Hageanlegget til helse- og velferdssenteret er omkranset av bygningene, og for å skape et godt hagerom er sol-/skyggeforholdene viktig. Dette vil være en plass som inviterer beboerne til vandring og hageopplevelser.

Takterrassen vil også bli en del av helse- og velferdssenterets uteareal. Takterrassen ligger sørvendt og ut mot torget. Dette arealet er fortsatt under utarbeidelse, og vil bli et godt supplement til gårdsrommet, da det vil by på ulike hageopplevelser.



Bilde 8: Gårdsrom i helse- og velferdssenteret



Bilde 9: Takterrasse på helse- og velferdssenteret

Navnevalg: Heimdalstunet helse- og velferdssenter

I dialog med Heimdal Historielag ble det utarbeidet et lokalt forankret og særegnet navn til det nye helse- og velferdssenteret på Heimdal.

Nedenfor skildres Heimdal Historielags begrunnelse for forslag om navnet Heimdalstunet helse- og velferdssenter:

Ut fra oversiktsbilde vil senteret bli formet/bygget som et “tun” med omliggende bygg hvor sykehjem/helse- og velferdssenter, administrasjonsdel for hjemmetjenesten og et bibliotek vil ligge.

“Tunet” kan være et sanse-rom/en møteplass (lytte, se, føle) hvor beboere og besøkende kan få inspirasjon og tilført økt styrke i hverdagen.

Navnet Heimdal er tett koblet til norrøn mytologi, hvor Heimdall er en gud som vokter/har tilsyn med regnbuebroen – “broen mellom menneskenes verden, og gudenes rike” - og skaper trygghet.

Ordet Heimdal kan deles i to:

- “Heim” = hjem, verden eller bosted
- “Dal” = sted eller dal

Heimdalstunet helse- og velferdssenter skal være et sted som representerer et “hjemsted” hvor mennesker/innbyggere/besøkende opplever å møte en kultur knyttet til «beskyttelse og tilsyn», som skaper trygghet i hverdagen – jf. guden Heimdalls rolle i norrøn mytologi (vokter/ beskytter).

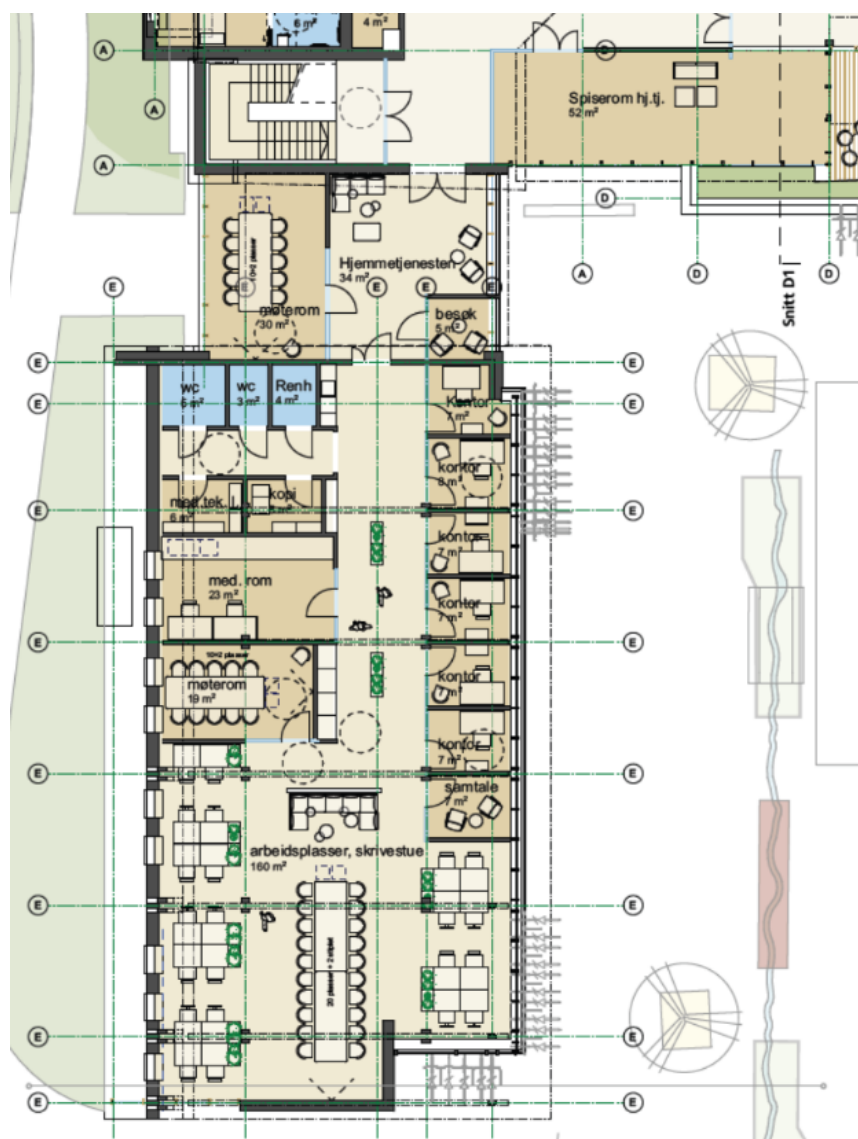
Byrådet foreslår med bakgrunn i dette at det nye sykehjemmet på Heimdal får navnet *Heimdalstunet helse- og velferdssenter*.

Hjemmetjenesten

Hjemmetjenestens arealer (sonekontor) er organisert rundt tre vaktlag. Det er behov for arealer for muntlig og skriftlig rapportering, i tillegg til medisinrom og areal for administrasjonen.

Hjemmetjenesten er dimensjonert med 32 ansatte i turnus (21 arbeidslister på dag og 11 arbeidslister på kveld), i tillegg til 6-9 i ulike administrative stillinger.

Sonekontoret er plassert i 3. etasje, med direkte adkomst via trapp eller heis til egen parkeringskjeller i første underetasje (U1). Både planløsningen for sonekontoret og plasseringen i bygget har hensyntatt logistikk og arbeidsprosesser for hjemmetjenesten.



Bilde 10: Sonekontor hjemmetjenesten

Bibliotek

I reguleringssaken (bystyresak 155/25) er det beskrevet et ønske om utadrettede funksjoner i første etasje. Det vil derfor være godt egnet med et bibliotek på gateplan ut mot det nye offentlige torget.

Ideelt sett bør et bydelsbibliotek i Trondheim minimum ha et areal på 5-600 m². Innenfor dette arealet må det finnes plass til boksamlingen, formidlingsarenaer for ulike arrangement, stillesoner, pc-er til bruk for publikum, varierte lese- og arbeidsplasser, nye tilbud som utlån av frø, verktøy med mer. Andre sentrale funksjoner er garderobe for besøkende barnehager og skoleklasser, arealer for ansatte (kontor, garderobe, spiserom, WC, renhold med mer) og lagerplass.

Bibliotekarealene er i prosjektet fordelt på første og andre etasje. Første etasje inneholder arealer for ansatte, servicedisk, områder for barn og ungdom, gamingrom, formidlingsrom og toaletter. Det er også utgang til bibliotekparken fra første etasje i sommerhalvåret. I andre etasje er det et område for voksne, lese-/møterom og formidlingsareal. Andre etasje er utformet som en mesanin, og har et mindre gulvareal enn første etasje.

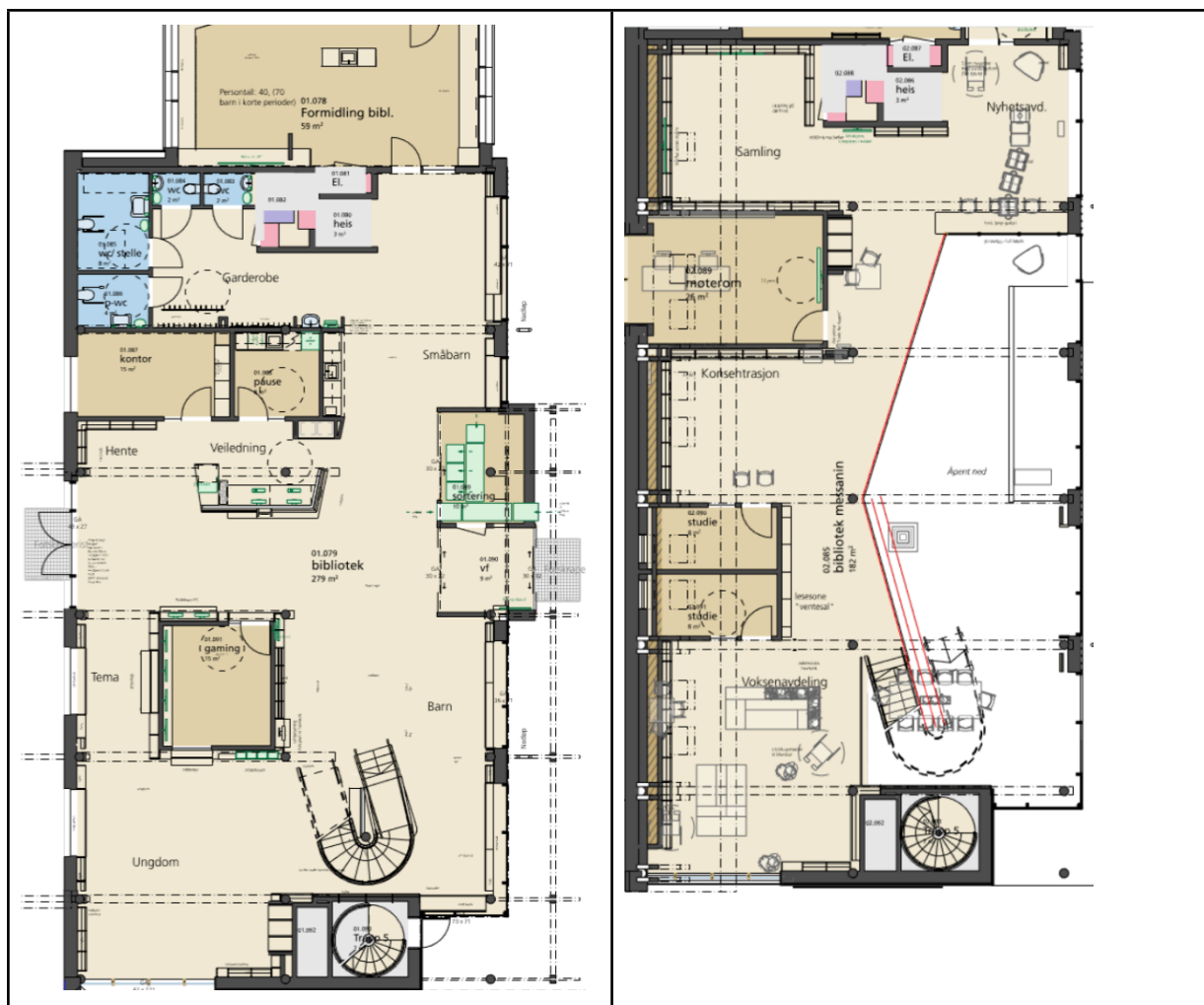
I tillegg har biblioteket lager, ansattgarderober med mer i kjeller U1 under helse- og velferdsbygget. Det er lett tilgang mellom etasjene via heis og trapp.

Det nye bydelsbiblioteket har i tråd med den reviderte biblioteklovens intensjoner som mål å være en sentral arena for samfunnsdeltagelse, læring og kultur for alle Heimdals innbyggere. Biblioteket er planlagt over to etasjer for å optimalisere plassen og tilgjengeligheten for alle brukergrupper. Egne soner for de viktigste brukergruppene - barn, ungdom, voksne, studenter og eldre - samt stillesoner sikrer at biblioteket imøtekommer befolkningens varierte behov. Første etasje vil ha et åpent design for å fremme en velkommen og trygg atmosfære, universell utforming og enkel navigering.

Det er stor forskjell på bibliotekenes brukergrupper på Heimdal og Saupstad, selv om bydelsbibliotekene ikke har så stor geografisk avstand. Der bydelsbiblioteket på Saupstad også har en viktig funksjon som nærmiljøarena, gjelder dette i mindre grad for dagens bibliotek på Heimdal. Verken ungdom eller unge voksne finner biblioteket på Heimdal like relevant som det de gjør på Saupstad. Biblioteket på Heimdal er også det bydelsbiblioteket ved siden av Klæbu med lavest besøkstall per innbygger; noe som kan skyldes dagens beliggenhet. Biblioteket brukes i dag mye som en "utlånsstasjon", men det tiltrekker seg likevel også studenter som trenger leseplass, og er godt besøkt på dagtid av skoler og barnehager.

Å tidlig skape interesse for litteratur og læring er sentralt i alle barns liv. Det gjør det ekstra viktig å tilrettelegge for høy aktivitet fra skoler og barnehager. Gode garderobeforhold og mulighet for spisepauser er viktige funksjoner som må dekkes i tillegg til arealer for lesestunder og bokprat.

Bibliotekets navn videreføres som i dag: Trondheim folkebibliotek - Heimdal.



Bilde 11: Biblioteket i første og andre etasje.

Torget

Det nye anlegget vil danne en L-form som rammer inn et nytt byrom mellom Ringvålvegen og J.O. Stavs veg. Dette vil skape et urbant og solfylt sted å passere eller oppholde seg, mens man venter på noe eller for sosialt samvær. Torget kan bli en samlingsplass for skoleklasser og andre grupper utenfor biblioteket, eller en passasje fra boligområdet til sentrumsfunksjonene.



Bilde 12: Torget med inngang til bibliotek (venstre) og helse- og velferdssenter

Bibliotekspark

Det vil bli en snarvei vest for anlegget mellom Ringvålvegen og J.O. Stavs vei. Nærmere Ringvålvegen vil det etableres en karakterfull bibliotekspark som en forlengelse av biblioteket. Det er ønskelig med soner for å lese, leke, spill som for eksempel bordtennis, og utlån av sykler. Innhold og muligheter ved en slik park vil det jobbes med i den videre planleggingen. Området er ikke regulert som park, men det omtales slik i saken for enkelhets skyld.



Bilde 13: Biblioteksparken

Byrådets vurdering

Trondheimsløftet legger vekt på å styrke nærmiljøene, og skape nye former for møteplasser. Et helse- og velferdssenter og et bibliotek i Heimdal sentrum vil kunne bidra til å utvikle Heimdal sentrum med tilknyttede service- og tjenestefunksjoner, og de kommunale enhetene kan ta en større rolle i lokalsamfunnet. Hovedmålet med å samle helse- og velferdssenter og bibliotek, er å etablere et godt møtested som kan utløse engasjement og energi i fellesskapet, samt at anlegget oppleves attraktivt og tilgjengelig for innbyggerne på tvers av generasjoner.

Det er et stort behov for et nytt sonekontor for hjemmetjenesten på grunn av den demografiske veksten. Dette er en viktig tjeneste for at folk skal kunne bo hjemme lengst mulig.

Biblioteket får en mer sentral beliggenhet nærmere der folk ferdes, og vil slik bli en mer attraktiv arena å oppsøke - ikke bare for lån av bøker. Trondheim folkebibliotek - Heimdal har til nå i liten grad kunnet innfri bibliotekenes mandat om å arbeide for kunnskap om ytringsfrihet og å være en arena for bred deltakelse i offentlig debatt. Erfaring fra både Trondheim og andre byer viser at bibliotek med en mer sentral beliggenhet blir mer relevant for innbyggerne og benyttes i stor grad som arenaer for å lære, være, gjøre og oppleve. I tråd med bibliotekenes utvidede samfunnsmandat vil det nye bydelsbiblioteket også være et levende sentrum for kulturarrangementer som samtaler, bokprat, lesesirkler, konserter og debatter. Erfaring viser at potensialet for å nå nye brukergrupper øker betydelig med nye attraktive lokaler i bysentrum.

Det er få gratis møteplasser i Heimdal sentrum i dag. En lokalisering av bydelsbiblioteket som foreslått i saken vil endre på dette, og kan bidra til å bygge robuste fellesskap. Som en gratis og åpen arena vil biblioteket kunne tjene som en viktig sosial og demokratisk fellesskapsarena på tvers av generasjoner, kjønn og etnisitet i nærmiljøet.

Samlokalisering av de kommunale tjenestene (helse- og velferdssenter, bibliotek og hjemmetjeneste) vil kunne legge til rette for samarbeid internt mellom enheten. I felles plangruppemøter er det diskutert muligheten for etablering av fagbibliotek for helse- og velferdssenteret/hjemmetjeneste, samarbeid om kulturarrangement for beboere, pårørende og andre samt mye mer.

Samlokalisering av flere offentlige tjenester i samme bygg vil legge til rette for effektivisert byggdrift slik som renhold, energi, vedlikehold med mer.

I tråd med formannskapetets vedtak i sak 95/23 skal kommunens leieavtaler med Norinvest, som blant annet gjelder dagens lokaler for biblioteket i Industriveien 7, sies opp. Byrådet vurderer samlokalisering med helse- og velferdssenteret som det beste alternativet for ny lokalisering, da det ikke er funnet andre lokaler med så god egnethet at de kan forsvare flytting.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektet bygges i tråd med Trondheim kommune sine miljøkrav for byggeprosjekter. Det vil bli en utslippsfri byggeplass, og prosjektet skal oppfylle kriteriene for Breeam Very Good og sertifiseres.

Konsekvenser for arbeidsmiljøet

Et nytt anlegg med helse- og velferdssenter og bibliotek på Heimdal vil legge til rette for gode ansattefasiliteter. Det er viktig for kommunen å være en attraktiv arbeidsplass, hvor et godt arbeidsmiljø vektlegges.

I dagens leide lokaler for Trondheim folkebibliotek - Heimdal har kommunen utfordringer med å tilfredsstille kravene til et godt arbeidsmiljø. Dette gjelder både inneklima/luftkvalitet og fasiliteter for ansatte.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

De store investeringene som nå planlegges av kommunen i bydelen vil bidra til å utvikle Heimdal sentrum, samt å styrke området som et lokalt møtested for nærmiljøet. Kommunens investeringer kan også bidra til økte private investeringer.

Mulige tiltak for parkering i anleggsfasen

Reguleringsplanprosessen medførte antall offentlige parkeringsplasser ble redusert fra 161 til 119 for å imøtekomme innsigelse gitt av Statsforvalteren i Trøndelag. Årsaken til reduksjonen av parkeringsplasser er hensynet til statlige planretningslinjer gjennom å utnytte gategrunnen til bylivsformål og bidra til nullvekstmålet for personbiltrafikk. I plansaken er det vurdert at til tross for en reduksjon i antall parkeringsplasser vil Heimdal sentrum ha tilstrekkelig med offentlige parkeringsplasser til et godt tilbud. I tillegg har Heimdal et svært godt kollektivtilbud og gode forbindelser for syklende og gående.

Høringsinnspillene peker på at færre parkeringsplasser i Heimdal sentrum kan føre til færre bilbaserte kunder og lavere omsetning. Bortfallet av parkeringsplasser er særlig merkbart i byggeperioden, og det er derfor utredet mulige avbøtende tiltak i anleggsfasen.

Det har ikke vært mulig å finne områder for leie av parkeringsplasser i nærheten av anleggsområdet.

Det er vurdert å gjøre noen avbøtende tiltak slik at deler av eksisterende parkeringsplasser innenfor tiltaksområdet i størst mulig grad kan opprettholdes for handels- og tjenestetilbudet i deler av eller hele bygge- og anleggsfasen. For de 7 offentlige parkeringsplassene langs Ringvålvegen 3-7 som ikke er videreført i den nye reguleringsplanen utsettes gjennomføringen av dette tiltaket utsettes så lenge som mulig slik at parkeringsplassene består i størstedelen av anleggsfasen. Videre vil de 3 langsgående parkeringsplassene som skal etableres utenfor J O Stavs veg 2 bli utført så tidlig som mulig i tillegg til fortau utenfor J O Stavs veg 1 og 2.

Videre er det gjort en vurdering av at innenfor tiltaksområdet, langs Ringvålvegen, der fløyen med bibliotek og hjemmetjeneste skal bygges, er det mulig å ha drift av cirka 40 parkeringsplasser i deler av anleggsfasen. Bibliotek og hjemmetjeneste vil i så fall få en forsinket byggestart og ibruktakelse sammenliknet med selve sykehjemmet. Videre kan man, når bibliotek og hjemmetjeneste bygges, ta i bruk den offentlige parkeringskjelleren i U2 med 70 plasser.

Ved å gjennomføre disse to tiltakene sikres en bedre parkeringsdekning for Heimdal sentrum og næringslivet med 40 - 70 parkeringsplasser innenfor tiltaksgrensen i hele byggefasen. De to tiltakene til sammen er kostnadsregnet til 27,5 millioner kroner inklusive mva.

Tabellen under synliggjør en mulig fremdriftsplan der parkering er tilgjengelig i hele anleggsfasen.

Aktivitet	Tidsperiode
Byggeperiode sykehjem	juli 2026 - november 2028
Byggeperiode bibliotek/hjemmetjeneste	mars 2028 - februar 2029
Møblering og klargjøring sykehjem	desember 2028 - februar 2029
Møblering og klargjøring bibliotek/hjemmetjeneste	mars 2029 - mai 2029
Innflytting og oppstart drift sykehjem	medio mars 2029
Innflytting og oppstart drift bibliotek/hjemmetjeneste	mai 2029
Ferdistilling utomhus sluttarbeid	juni 2029

Tabell 2: Mulig fremdriftsplan med gjennomføring av tiltak for parkering i anleggsfasen

Mulige tiltak for å beholde parkering i Ringvålvegen, sør for Ringvålvegen 3-7

På sørsiden av Ringvålvegen 3-7 er det 7 offentlige parkeringsplasser i dagens situasjon, 2 HC plasser og 5 ordinære parkeringsplasser. Den nye reguleringsplanen viser at de 7 parkeringsplassene utgår og erstattes med offentlig fortau. Fortauet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til helse- og velferdssenteret kan gis.

Det er mulig å søke dispensasjon fra rekkefølgekravet i byggefasen uten at det er behov for å utsette byggestart. En slik dispensasjonssøknad vil i liten grad påvirke kostnadsrammen for prosjektet, men kan håndteres innenfor prosjektets usikkerhetsavsetning. En dispensasjon fra rekkefølgekravet vil bidra til å tilgjengeliggjøre flere offentlige parkeringsplasser på gateplan i nærheten av helse- og velferdssenteret.

Mulige tiltak for å forbedre forholdene for næringstransport til Ringvålvegen 3-7

Til bystyrets sluttbehandling av reguleringsplanen i juni 2025 ble det fremlagt to alternativer, der forskjellen var kjøremønster for næringstransport til Ringvålvegen 3-7. Et alternativ var med vendehammer som muliggjorde næringstransport med semitrailer. Et annet alternativ var med rundkjøring rundt handelssenteret.

Begge alternativene var hørt (begrenset høring) og alle innsigelser i plansaken ble trukket for begge alternativene. Begge alternativene kunne vedtas av bystyret.

Alternativet med rundkjøring ble vedtatt i bystyrebehandlingen og innebærer at næringstransport til Ringvålvegen 3-7 ikke kan leveres med semitrailer, men med stor lastebil. Byrådet vurderer det etter tilbakemeldinger fra lokale næringsaktører som hensiktsmessig å igjen se på muligheten for en alternativ løsning gjennom en reguleringsendring.

Det er mulig å se på kjøremønster for næringstransport til Ringvålvegen på nytt og fremme forslag om reguleringsendring uten at dette krever ny reguleringsplan for hele området. Dette er en prosess som kan gjennomføres parallelt med bygging og som ikke vil forsinke byggestart.

Det vil påløpe prosesskostnader i forbindelse med søknad om reguleringsendring, men av begrenset omfang da alternative kjøremønster er utredet og godt belyst i arbeidet med plansaken. Det vurderes at en søknad om reguleringsendring i liten grad vil påvirke kostnadsrammen til prosjektet, men kan håndteres innenfor prosjektets usikkerhetsavsetning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Driftskostnader

Helse- og velferdssenter

De samlede driftskostnadene for det nye helse- og velferdssenteret på Heimdal med 72 nye sykehjemsplasser, er på til sammen omtrent 105,5 millioner kroner. Årlig drift av 72 sykehjemsplasser koster brutto om lag 92 millioner kroner.

Utover dette kommer årlige drifts- og renholdsutgifter av selve bygget (FDVR), tilsvarende cirka 11,5 millioner kroner. FDVR-utgiftene er finansiert under kapittel Trondheim eiendom.

Bibliotek

Samlede årlige driftskostnader for byggdrift av dagens bydelsbibliotek på Heimdal er i underkant av 1,3 millioner kroner. Selve leiekostnaden inkludert felleskostnader er cirka 1,06 millioner kroner. Grunnet større areal forventes det noe høyere kostnader enn dagens til strøm og renhold, mens leiekostnaden faller bort. Dagens leie som bortfaller kan betjene renter og avdrag på et lån på 13 millioner kroner.

Samlede kostnader for strøm/oppvarming, renhold og diverse mindre utgifter beregnes til cirka 0,6 millioner kroner årlig, som finansieres innenfor områdenes eksisterende driftsramme.

Investeringskostnader

I gjeldende handlings- og økonomiplan 2026-2029 ligger prosjektet inne med et kostnadsoverslag på 987 millioner kroner for hele prosjektet. Dette er et P50 kostnadsoverslag, det vil si før kontraktsinngåelse med entreprenør, og uten at usikkerhetsavsetning og prisstigning er tatt med.

Etter videre prosjektutvikling har byrådet kommet frem til at P50-kostnad vil ligge lavere enn tidligere antatt. Ny P50 er 877,7 millioner kroner, altså en betydelig reduksjon i forhold til tidligere. Etter at forhandlinger med entreprenør er ferdigstilt, og usikkerhetsavsetning og prisstigning er tatt med, beregner byrådet at samlet kostnadsramme (P85) blir totalt 988,2 millioner kroner. Den nye kostnadsrammen (P85) for prosjektet vil bli innarbeidet i byrådets forslag til handlings- og økonomiplan 2027-2030.

Tabellen under viser en detaljert fordeling av budsjetterte kostnader:

OPPSUMMERING		NOK
01-07	ENTREPRISEKOSTNAD	444 400 000
	8 - Generelle kostnader	82 700 000
01-08	BYGGEKOSTNAD	527 100 000
	9 - Spesielle kostnader	128 300 000
01-09	BYGGEKOSTNADER (inkl spesielle kostnader)	655 400 000
	10 - Merverdiavgift (for konto 01 til 09)	145 400 000
01-10	BASISKOSTNAD (inkl. mva)	800 800 000
	11 - Forventet tillegg (inklusive merverdiavgift)	76 900 000
01-11	PROSJEKTKOSTNAD (P50)	877 700 000
	12 - Usikkerhetsavsetning (inklusive merverdiavgift)	41 300 000
01-12	KOSTNADSRAMME	919 000 000
	13 - Prisstigning	69 200 000
01-13	KOSTNADSRAMME (inkl prisregulering)(P85)	988 200 000

Tabell 1: Oppsummering kostnader

Budsjetterte kostnader omfatter riving av eksisterende bygningsmasse på tomten, nybygg av helse- og velferdssenter, hjemmetjeneste og bibliotek, etablering av utomhusanlegg, offentlig parkeringskjeller, oppfølging av rekkefølgekrav som opparbeiding av snarvei, fortau, og deler av J.O. Stavs veg, ny varelevering for Ringvålvegen 3-7, gang- og sykkelvei, omlegging av infrastruktur på tomten med etablering av ny trafo, prosjektering, inventar og utstyr, merverdiavgift og andre gebyrer og avgifter, administrasjon, finansieringskostnader med mer, og er inkludert avsetning til forventede tillegg, samt usikkerhetsavsetning.

I budsjettet er det lagt inn etablering av dekningsrom i den offentlige parkeringskjelleren i U2. Dette innebærer at blant annet betongkonstruksjoner og kjøreport er forsterket.

Budsjettet inkluderer avsetning til prisregulering på 4,5 prosent fram til ferdigstilling av sykehjem, bibliotek og hjemmetjeneste høsten 2028.

Fremdrift

Det er planlagt med en fremdrift av prosjektet som gir en oppstart av drift av nye sykehjemsplasser, nytt sonekontor for hjemmetjeneste og ny lokasjon for biblioteket på Heimdal våren 2029. Under er fremdriftsplanen vist:

Aktivitet	Tidsperiode
Byggeperiode	juli 2026 - november 2028
Møblering og klargjøring	desember 2028 - februar 2029
Innflytting og oppstart drift	medio mars 2029

Tabell 3: fremdriftsplan

Finansiering

Prosjektet finansieres med merverdiavgiftskompensasjon og bykassefinansiert lån, samt at Helse- og velferdssenteret mottar tilskudd fra Husbanken.

Tabellen under viser anslått finansiering:

Prosjektkostnader	kr 988 200 000
Investeringstilskudd Husbanken for Helse- og velferdssenteret	kr 193 464 000
Mva.-kompensasjon	kr 173 500 000
Behov for bykassefinansiert låneopptak	kr 621 236 000

Tabell 4: Finansiering

Husbanken bekreftet mars 2026 at søknaden om investeringstilskudd innvilges, og det er derfor bekreftet tilsagn om investeringstilskudd på om lag 193,5 millioner kroner for Heimdalstunet helse- og velferdssenter.

Søknad om spillemidler

Byrådet vil også søke Trøndelag fylkeskommune om spillemiddeltilskudd fra den regionale spillemiddelordningen, der det kan gis inntil 5 millioner kroner i tilskudd til etablering av lokale/kommunale kulturbygg. Dersom det bevilges slikt tilskudd til investeringsprosjektet, vil låneopptaket reduseres tilsvarende.

Byrådets oppsummering konklusjon

Byrådet anbefaler å iverksette utbyggingen av Heimdalstunet helse- og velferdssenter, nytt sonekontor for hjemmetjenesten og bydelsbibliotek. Et nytt helse- og velferdssenter vil bidra til å dekke utfordringen Trondheim står overfor med tanke på den demografiske veksten i aldersgruppen over 67 år, som gir behov for nye sykehjemsplasser. De fleste innbyggerne ønsker å bo hjemme så lenge som mulig - helst livet ut. Samtidig ønsker de trygghet for at helsetjenestene er der når de trenger det. Derfor er det behov for et nytt sonekontor i Heimdalsområdet; grunnet den demografiske veksten, samt for å avlaste eksisterende sonekontor.

Et nytt bydelsbibliotek, samlokalisert med et nytt helse- og velferdssenter, vil erstatte bibliotekets nåværende lite egnede lokaler med ugunstig lokalisering. Relokaliseringen av bydelsbiblioteket på Heimdal er også forankret i *Handlingsprogram til kunst- og kulturplanen*, og i *Bibliotekplan for Trondheim kommune*.

Byrådet foreslår en investeringsramme for prosjektet til 988,2 millioner kroner, som redegjort for i denne saken. Dette inkluderer også etablering av dekningsrom i underetasje U2.

Byrådet ser de ulemper som utbyggingen medfører for næringsdrivende på Heimdal under byggingen, men finner at kostnadene på 27,5 millioner kroner for å redusere denne ulempen er en høy kostnad til at byrådet kan anbefale at slike tiltak iverksettes.

Byrådet i Trondheim, 13.05.2026

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Vedlegg:

- 1 Oppfølging av vedtak i detaljregulering av Ringvålvegen 11 og J