NTNU **O-sak 7/07**
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
21.11.07 TA/AR

NOTAT

Til: Styret
Fra: Rektor
Om: Fremtiden til eiendommene i Grensenområdet

Bakgrunn
Det legges opp til at denne saken diskuteres i to omganger i styret. Hensikten med dette notatet er å få innspill i forhold til hvilket alternativ som det skal arbeides videre med.

Kort historikk
I årene rundt 1970 erververt Statens bygge- og eiendomsdirektorat en rekke boligeiendommer med tanke på riving og senere utvidelse av NTH. Eiendommene lå i følgende områder:

- Korsgata/Vollabakken/Singsakerbakken
- Grensen
- Lerkendal
- Tempe

Husene ble midlertidig forvaltet av TOBB, og beboerne fikk kontrakter med bare én måneds oppsigelse. Siden tanken var at husene skulle rives ble de ikke vedlikeholdt ut over det aller nødvendigste. Noen få hus ble revet, men bevilgningene til nybygg uteble. Dessuten ble det etter hvert politisk umulig å gjennomføre intensjonene i direktoratets planer.

Et vedtak i bystyret i 1987 slo fast at de fleste områdene fortsatt skulle være boligområder, og universitetet måtte derfor vurdere bruken av områdene på nytt grunnlag. Forfallet hadde da begynt å bli merkbart, spesielt for den eldste delen av bygningsmassen. Studentsamskipnaden hadde i mellomtiden overtatt forvaltningen av boligene.

Tidligere behandling i Kollegiet/Styret
I 1994 behandlet Kollegiet skjebnen til eiendommene i områdene nevnt ovenfor (K-sak 37/94). Universitetsdirektøren foreslo salg av alle områdene med unntak av boligene på Lerkendal, som fortsatt skulle beholdes til utleieformål. Kollegiet vedtok imidlertid å utsette salget av Grensenområdet inntil muligheten for utnyttelse var vurdert nærmere.

I 1999 vedtok Bystyret kommunedelplanen for Elgeseter der det ble slått fast at Grensenområdet skulle være boligområde og at det har bevaringsverdi som kulturminne. Forutsetningen for ervervet rundt 1970 var dermed falt bort.

I sak 19/2001 behandlet NTNUs kollegium arealbruken ved NTNU på bred basis; salg av eiendommer, byggeprosjekter og romdisponering for enkeltbygg. Når det gjaldt salg av eiendommer hadde vedtaket følgende ordlyd:

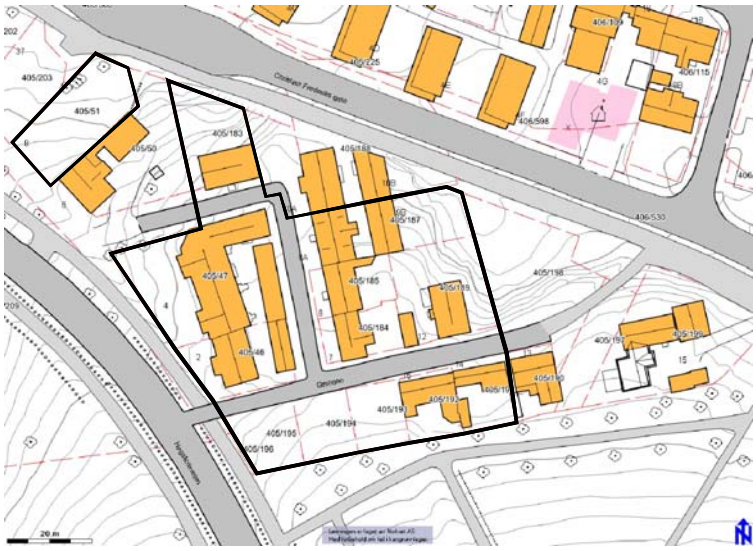
> *"Universitetsdirektøren gis fullmakt til å selge boligeiendommene slik det er vist på særskilte kart og i notat fra Teknisk avdeling av 19.03.2001. I henhold til bevilgningsreglementet kan inntekterfra et slikt salg bare brukes til erverv av eiendommer, men Kollegiet ønsker ikke å knytte slike inntekter til bestemte prosjekter.*
> *Andre eiendommer skal i utgangspunktet beholdes inntil NTNU velger å utnytte dem til egne formål, eller til eiendommene har fått en reguleringsmessig status som gjør et salg fordelaktig.*
> *Ved et eventuelt salg skal det tas hensyn til behovet for egnete utleieboliger for studenter og ansatte."*

De særskilte kartene det ble referert til var kart over Lerkendalsområdet og Grensenområdet. Boligene i Lerkendalsområdet ble solgt i perioden 2002 – 2004, men noe salg i Grensenområdet ble ikke gjennomført.

Kort beskrivelse av Grensenområdet
NTNU eier 9 boligeiendommer i området:

Grensen 6	4 boforhold
Grensen 7	1 boforhold
Grensen 8	2 boforhold
Grensen 9	6 boforhold
Grensen 12	2 boforhold
Grensen 14	Stengt pga dårlig standard, opprinnelig 1 boforhold
Grensen 15	Stengt pga dårlig standard, opprinnelig 1 boforhold
Høgskoleveien 2	3 boforhold
Høgskoleveien 4	Stengt pga manglende brannsikkerhet, opprinnelig 10 boforhold.

I tillegg kommer de ubebygde eiendommene Høgskoleveien 8 og Grensen 16, 17 og 18, se kartet nedenfor.



Boligene i Grensenområdet er alle 100 år gamle eller mer, og har gjennomgående en dårlig standard. Omtrent halvparten av beboerne i NTNUs boliger er studenter.

Bildet nedenfor viser Høgskoleveien 4 (til venstre) som nå er avstengt, og Høgskoleveien 2

Alternativer for videre utvikling av området:

1. **Beholde området og rehabilitere bygningene**
   Den viktigste grunnen til at NTNU skal beholde området må være det langsiktige perspektivet, da formålet med gjesteboliger kan dekkes billigere andre steder. I et langsiktig perspektiv er aksen Øya/Samfundet/Gløshaugen svært interessant. Det forutsetter imidlertid en omregulering av området på lengre sikt slik at man ikke er begrenset til bare boliger. Da kan man se for seg andre formål som bevarer områdets karakter med lav bebyggelse og som gir et mer mangfoldig liv til campus, for eksempel møteplasser, butikker, kafeer, boliger etc. En rehabilitering av NTNUs bygninger vil trolig koste rundt 60 millioner, se beregningen nedenfor.

2. **Selge området**
   Et salg vil gi midler for å gjennomføre prosjekter vi i dag ikke har midler til. Mulig salgsinntekt 20 – 30 millioner kroner.

3. **La området stå slik som det er i dag**
   Det er ikke noe alternativ å la område forfalle, dette vil være farlig for omgivelsene og vil skade NTNU omdømme. Dette alternativet er derfor ikke omtalt nærmere.

1. Beholde området og rehabilitere bygningene

Som nevnt er området vedtatt brukt til boligformål. For NTNU vil det i så fall være aktuelt med utleieboliger for gjester og midlertidig ansatte. Alle boligene må dal gjennomgå en omfattende rehabilitering.

Kostnadene for dette er usikre, men for Høgskoleveien 4 ble rehabiliteringskostnadene i 2006 anslått til 22,9 millioner kroner. Dette var imidlertid et noe annet prosjekt, nemlig et kombinert kontor- og hybelbygg, og med et tilbygg i bakgården som skulle inneholde heiser, garderober og forbindelse til hovedhuset. Vi antar at et rent bolighus kan klare seg uten dette tilbygget, men at besparelsen oppveies av flere sanitærrom og kjøkken. Vi har derfor gått ut fra at rehabiliteringskostnadene vil bli 25 millioner kroner for dette bygget. Med 10 boforhold som tidligere vil dette bli 2,5 millioner kroner pr leilighet.

I de øvrige boligene er det i alt 20 boforhold. Her er standarden i gjennomsnitt noe bedre, men en må trolig regne en gjennomsnittspris på 1,5 – 2 millioner kroner pr enhet. Samlet beløp for rehabilitering av alle boenheter vil dermed komme opp i 55 – 65 millioner kroner.

Hvis vi vurderer Høgskoleveien 4 for seg vil en investering på 25 millioner kroner avskrevet over 20 år og en rente på 6 % gi en månedlig husleie på ca. 18 000 kroner. I denne forbindelsen har en sett for seg muligheten for at Boliginnskuddsfondet kan avvikles og at kapitalen på 9 millioner kroner kan skytes inn i prosjektet. Dette vil i så fall medføre at månedsleien vil bli på ca. 11 000 kroner.

NTNU tilbyr i dag leiligheter i borettslag med en månedlig husleie fra 4 000 til 6 500 kroner. Vi kan ikke se at stipendiater, som er den største målgruppen, har muligheter til å betale særlig mer enn hva de dyreste leilighetene koster i dag. En dobling av husleien anser vi som vanskelig. Det må i så fall vurderes om vi kan ha en lavere husleie.

Hvis man ønsker å beholde området og rehabilitere bygningene er det flere saker som må avklares:

- Boliginnskuddsfondet har signalisert at en avvikling kan være aktuelt. Det vil i så fall kunne bidra med ca. 9 millioner kroner som kan skytes inn i prosjektet.
- Det må lages en plan for rehabiliteringen; hvordan hele området skal se ut og hvordan den totale finansieringen skal være.
- En etappevis rehabilitering må vurderes
- Det må vurderes om enkeltbygg bør rives
- Det må avklares med Riksrevisjonen om det er anledning til å ha subsidierte leieforhold ved utleie av boliger.

Konsekvenser ved å selge området
I oktober 2006 ble området vurdert av Fokus Nylander AS med tanke på salg. Eksisterende boligmasse ble da vurdert å ha en markedsverdi på 22 millioner kroner. De tre tomtearealene i Grensen 16, 17 og 18 ble vurdert til å ha en verdi på 7,5 millioner kroner, dersom nybygging ble tillatt. For Høgskoleveien 8 kunne en byggetillatelse gi en omsetningsverdi på 3,5 millioner kroner, videre kunne en utvikling av ledig tomteareal på eiendommen Grensen 9A og 12 gi en merverdi på 2,5 millioner kroner.

Alternative prosjekter

Finansiering av en rehabilitering av området vil skje til fortrengsel for andre prosjekter mens et salg vil gjøre gjennomføringen av slike prosjekter lettere. Eksempel på større, aktuelle prosjekter er:

- Kjemiblokk 1
  Bygningen er i dag ribbet og står tom. Her er det aktuelt å bygge den opp på nytt innvendig, blant annet med kontorer og andre aktuelle rom for nanolaboratoriet.
- Kjemiblokk 4
  Denne bygningen står i dag delvis tom, og ingen av laboratoriene er i bruk. Dette skyldes at det eksisterende VVS-anlegget ikke tilfredsstiller HMS-kravene. Det er ikke hensiktsmessig bare å bygge nytt VVS-anlegg, hele bygningen bør rehabiliteres samtidig.
- Fengselstomta
  Prosjektet er vedtatt for flere år siden og det er inngått en intensjonsavtale. Arbeidet har stoppet opp på grunn av manglende finansiering.