

NOTAT

Til: Styret

Fra: Rektor

Om: Areal situasjonen i aksene Studentersamfundet – Grensen – Hovedbygget.

Tilråding:

1. Styret ser behovet for at NTNU har tilgjengelig areal for framtidig utvikling av campus i aksene mellom Studentersamfundet og Hovedbygget både på kort og på lang sikt. Dette er et sentralt areal for at NTNU skal ha en campusprofil som knytter universitetet til byen og som knytter campus på Gløshaugen til campus på Øya.
2. Rektor får fullmakt til å forhandle fram en avtale med Studentersamfundet om kjøp av fengselstomta og avtale om tilskudd til vedlikehold av Studentersamfundet. Det forutsettes at dette skjer i dialog med Kunnskapsdepartementet. De framforhandlede avtalene skal legges fram for styret for sluttbehandling.
3. Rektor får fullmakt til å starte arbeidet med avklaringer med Statsbygg og Kunnskapsdepartementet om framtidige planer for og eventuell overtagelse av Statsarkivet.
4. Rektor får fullmakt til å forhandle fram en avtale med Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) om langsiktig utleie av boligene i Grensenområdet bortsett fra for Høgskoleveien 2 og 4. Hvis NTNU ikke får til en tilfredsstillende leieavtale med SiT, må Grensenområdet selges. Salgsgevinst skal da nyttes til rehabilitering av Høgskoleveien 2 og 4, kfr pkt 5.
5. Rektor fortsetter arbeidet med å få på plass en finansiering av rehabiliteringen av Høgskoleveien 2 og 4 basert på tilskudd fra boliginnskuddsfondet og ved salg av boliger og boligeiendommer som er uhenksomme med hensyn til framtidig drift og vedlikehold. Styret ber om å få saken tilbake hvis foreslåtte finansiering ikke dekker de kalkulerte kostnadene..

Bakgrunn

Denne saken omhandler aksene fra Studentersamfundet til Hovedbygget på Gløshaugen, avgrenset av Høgskoleveien, Klostergata og Christian Fredriks gate, kfr vedlagte kartutsnitt. NTNU er involvert i flere saker i dette området som er sentralt i forhold til NTNUs framtidige utvikling. De ulike sakene og aktivitetene må derfor ses i sammenheng. Rektor ønsker derfor å legge fram disse sakene som en samlet sak for styret.

Nybygg for arkitekt, KiT og musikk i aksene Studentersamfundet - Statsarkivet - Grensen
Det vises til styresak 29/10 Campusutvikling NTNU.

Nybygg for arkitekt, KiT og musikk er et prosjekt i NTNUs Campusplan. Det er et prosjekt der en samler fagmiljøene for arkitektur, billedkunst og musikk. Prosjektet er foreslått lokalisert i akse Studentersamfundet – Statsarkivet – Grensenområdet på tomter som NTNU i dag ikke eier. Ervervelse av aktuelle tomter vil derfor være en forutsetning for en eventuell realisering av prosjektet. Arealbehovet for bygningsmassen er så langt skissert til 25 000 m². Rektor har iverksatt arbeid med en mulighetsstudie for blant annet å utrede de ulike behovene knyttet til prosjektet. Som angitt i styresak 29/10 ligger det et potensiale i å lokalisere dette bygget i nær tilknytning til Studentersamfundet i form av sambruk av arealer.

Studentersamfundet - planer for deler av fengselstomta.

Studentersamfundet har gjennom flere år arbeidet med planene for et tilbygg i tilknytning til eksisterende bygg på deler av den gamle fengselstomta bak Studentersamfundet, kfr vedlagte kartutsnitt. Påbygget er nødvendig både fordi det gir mer areal og fordi det bedrer logistikkforholdene i og ved eksisterende bygg. Studentersamfundet er eier av fengselstomta. Det pågår nå et reguleringsplanarbeid for hele fengselstomta der en i tillegg til å regulere inn påbygget også regulerer inn et byggeområde for bebyggelse knyttet til universitets- og forsknings/innovasjon/nyskappings- og studentaktivitet. Dette planarbeidet er midlertidig stoppet i påvente av avklaringer knyttet til kvikkleiresituasjonen i området.

Samtidig jobber Studentersamfundet med å få på plass finansiering av tilbygget. Inntekter ved salg av den resterende delen av fengselstomta er vurdert som et sentralt bidrag til realisering av tilbygget. I tillegg har styret i Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) vedtatt et engangs tilskudd til nybygget. Dette med begrunnelse i at Studentersamfundet er en sentral del av frivillighetskulturen i studentmiljøet.

Studentersamfundet – tilskudd til vedlikehold av bygg.

NTNU har siden 1997 gitt et årlig tilskudd på kr 1,5 – 1,9 mill til ekstraordinært vedlikehold av Studentersamfundet. I utgangspunktet var tilskuddet basert på en vedlikeholds- og rehabiliteringsplan for perioden 1997 – 2006. NTNU har fortsatt bevilgningen ut over denne perioden. Det kongelige kirke-, utdannings og forskningsdepartement har i brev av 13.01.1998 akseptert at NTNU kan yte et slikt tilskudd med bakgrunn i Universitetslovens § 44 som fastsetter at institusjonen har det overordnede ansvaret for studentenes læringsmiljø. Departementet hadde åpnet for at institusjonene kunne nytte ressurser til studentvelferdstiltak der dette ville fremme studiekvalitet og gjennomstrømning. Kunnskapsdepartementet bekreftet denne oppfatningen på nytt i brev av 25.06.2007.

Statsarkivet

Eiendommen Statsarkivet, eies av Statsbygg. Organisasjonen Statsarkivet har flyttet ut av bygget. NTNU har en leieavtale med Statsbygg for leie av deler av Statsarkivet, ca 1900 m², for lokaler til NTNU Videre. NTNUs leieavtale går fram til 31.07.2014. Leieavtalen gir en mulighet for reforhandling ved utløp av leieperiode samtidig som det er knyttet usikkerhet til Statsbygg sine planer for bygget.

Grensensområdet

Det vises til styresak 25/08 Grensenområdet. I henhold til denne styresaken foreligger det nå et forprosjekt for Høyskoleveien 4 (tidligere benevnt som Kråkeslottet) med en tilhørende vurdering av Høyskoleveien 2. For å ha et best mulig grunnlag for forprosjektet er det også gjennomført en omfattende kartlegging av tilstanden av deler av bygningsmassen.

Forprosjektet viser 10 leiligheter i Høyskoleveien 2 og 2 leiligheter i Høyskoleveien 4. Leilighetene varierer i størrelse fra ca 40 m² til ca 90 m². I henhold til NTNUs boligpolitikk er det både behov for mindre leiligheter og for familieleiligheter. Det er i tillegg prosjektert inn et kontorareal i sokkelen i Høyskoleveien 4. Forprosjektet legger opp til en rehabilitering der en ivaretar dagens krav til

funksjonalitet, forskriftsmessige krav til for eksempel brannsikkerhet og universell utforming samtidig som en tar vare på de antikvariske verdiene som ligger i bygget. Arbeidet med forprosjektet er gjennomført i dialog med Byantikvar. Med basis i forprosjektet er projektkostnaden for den samlede rehabiliteringen for Høyskoleveien 2 kalkulert til 35 mill kr og for Høyskoleveien 4 til 7 mill kr. Det er lagt inn en usikkerhet på 20 %. Erfaringsmessig er det stor usikkerhet ved slike rehabiliteringer.

Det er i tillegg igangsatt arbeid med reguleringsplan for Grensenområdet. Reguleringsplanen vil forenkle byggesaksprosessen ved rehabilitering av Kråkeslottet og være et grunnlag ved et eventuelt salg av eiendommene i Grensenområdet. Oppstart av rehabiliteringsarbeidet i Høyskoleveien 2 og 4 vil sannsynligvis være avhengig av reguleringsvedtak. Rehabiliteringsarbeidet kan derfor tidligst komme i gang i 2012.

I henhold til styresak 25/08 var det forutsatt en finansiering av rehabiliteringen av Høyskoleveien 2 og 4 med salg av NTNUs øvrige boliger i Grensen området samt tilskudd fra NTNUs boliginnskuddsfond

Det er videre avklart at et tilskudd fra Boliginnskuddsfondet er knyttet til det allmenntilgode formålet som ligger i bevaringen av de antikvariske verdiene som ligger i bygningsmassen. Det forutsettes at en omdanning av fondet må godkjennes av Stiftelsestilsynet samt behandles som en særskilt sak både i styret til NTNU og i Sintefs styret.

Vurderinger og konklusjon

I den videre vurdering er det viktig å se de ulike sakene samlet siden de alle handler om utviklingen av NTNUs campusområde mellom campus Gløshaugen og campus Øya i aksene Studentersamfundet – Statsarkivet – Grensen – Hovedbygget og NTNUs tilknytning mot sentrum. En framtidsrettet utvikling av NTNUs campusområder handler både om utvikling av bygningsmassen i tråd med NTNUs visjon og om tilknytningen mellom de ulike campusene, samt tilknytningen til Trondheim by. Hele det nevnte området er ikke dekket av denne styresaken. Det er kun saker der NTNU nå må ta en aksjon som er behandlet. Samtidig opplever NTNU i samarbeidet med Trondheim kommune at det er en enighet om at arealene langs Høyskoleveien er sentrale i forhold til Campusutviklingen i Trondheim.

For NTNU er det nå viktig å sikre seg tilstrekkelig areal for framtidige utvidelser i tilknytning til Gløshaugen. Det kan være for sent å vente med erverv eller andre avtaler vedr eiendommer til en har et vedtak om realisering av konkrete prosjekt.

Fengselstomta og tilskudd til vedlikehold av Studentersamfundet.

Fengselstomta er som tidligere nevnt en gunstig tomt for NTNU når det gjelder realisering av deler av nybygg for arkitektur, musikk og kunst. Det er samtidig en tomt som vil kunne anvendes til andre undervisnings-, forsknings eller formidlingsformål pga nærheten både til Gløshaugen og Øya hvis det blir en endring i NTNUs Campusplaner. Dette gjelder også hvis en velger en trinnvis eller delvis utbygging av nevnte prosjekt.

Samtidig har Studentersamfundet behov for å finansiere sitt nye tilbygg. Dette er en høyt prioritert sak for Studentersamfundet og de vil prøve å finne løsninger for finansiering ved salg av fengselstomta eller ved andre samarbeidsformer. Det er derfor viktig for NTNU å være på banen nå hvis en ønsker å ha fengselstomta som et mulig framtidig utviklingsareal. Rektor ønsker derfor fullmakt til å gå i forhandlinger med Studentersamfundet om kjøp av tomt. Dette må selvfølgelig skje i dialog med Kunnskapsdepartementet.

Studentersamfundet med sitt eget hus i Trondheim er en sentral del av studiemiljøet i byen. Det bidrar positivt i forhold til det samlede læringsmiljø for studentene i byen. For en frivillig organisasjon som

Studentersamfundet er det forholdsvis store kostnader en må bære knyttet til vedlikehold av bygget. Samtidig kan det synes som det felles ansvaret for bygget er samlende for studentene og bygger opp under dugnadsånden og frivillighetskulturen som igjen gjør Trondheim til en attraktiv studentby. Rektor foreslår derfor at det vil være riktig å videreføre bidraget til vedlikehold av bygget og samtidig øke bidraget til mellom 3-4 mill kr per år i en 10 årsperiode. Det forutsettes at Studentersamfundet utarbeider en vedlikeholdsplan som sier noe om hvilke vedlikeholdstiltak en planlegger å gjennomføre. Nødvendige avklaringer med Kunnskapsdepartementet er også en forutsetning for å kunne gjennomføre dette.

En økning av tilskuddet til vedlikehold, salgsgevinst fra salg av fengselstomta og økonomisk tilskudd fra Studentsamskipnaden vil samlet sett kunne gi Studentersamfundet en økonomisk situasjon som muliggjør realisering av nytt påbygg. NTNU har ikke anledning til å gi direkte tilskudd til et påbygg for Studentersamfundet og har heller ikke ansvaret for dette. Samtidig ser Rektor at en her har en mulighet til å legge forholdene til rette for at Studentersamfundet har en økonomi som gir en mulighet for finansiering av et påkrevd tilbygg samtidig som NTNU sikrer seg et strategisk sentralt areal for framtidig utvikling.

Statsarkivet

Som tidligere nevnt forutsetter prosjektet for nybygg for kunst, arkitekt og musikk mer areal enn det en har på fengselstomta. Dette gjelder også hvis NTNU har behov for annet utviklingsareal i tilknytning til Øya eller Gløshaugen. Det er derfor riktig for NTNU å sikre at eiendommen der det gamle Statsarkivet ligger og som eies av Staten, ikke utvikles til andre formål og heller ikke går ut av Statens eie. Rektor foreslår derfor at det iverksettes avklaringer med Statsbygg og Kunnskapsdepartementet om de framtidige planene og eierskapet for eiendommen.

Grensenområdet

I styresak 25/08 er det forutsatt at rehabilitering av Høyskoleveien 2 og 4 skal finansieres ved salg av resten av boligene i Grensenområdet. Grensenområdet har en sentral beliggenhet i aksene Hovedbygget - Statsarkivet – Studentersamfundet. Det vil derfor være en stor fordel for NTNUs Campusutvikling at området fortsetter å være en naturlig del av NTNUs framtidige campusområde enten som studentboliger eller på lang sikt knyttet til et annet universitetsformål. Samtidig har ikke NTNU mulighet til å ivareta disse eiendommene på en tilfredsstillende måte. Den eneste muligheten NTNU har i forhold til å beholde denne bygningsmassen med en langsiktig tilknytning til campus, er å inngå en langsiktig leieavtale med en seriøs aktør som driver med utleie av studentboliger og som forplikter seg til å oppgradere området slik at det får en tilfredsstillende standard. Rektor foreslår derfor at en starter forhandlinger med Studentsamskipnaden i Trondheim for å avklare muligheten for en langsiktig leieavtale med nevnte forutsetninger. En slik langsiktig utleie må avklares med Kunnskapsdepartementet og eventuelt i forhold til avhendingsinstruksen i Staten.

Hvis det går i orden med en langsiktig leieavtale med Studentsamskipnaden, må NTNU jobbe med en annen løsning for å finansiere Høyskoleveien 2 og 4. Rektor ønsker å fortsette arbeidet med å få til et tilskudd fra Boliginnskuddsfondet. Samtidig er det satt i gang et arbeid med å se på verdien av andre boliger og boligtomter som NTNU eier for å kunne bruke salgsgevinsten av disse til rehabilitering av Høyskoleveien 2 og 4. Dette er boliger som på grunn av sitt vedlikeholdsbehov og/eller beskaffenhet er uhensiktsmessig for NTNU å eie og som NTNU uansett vil vurdere å erstatte med andre mer hensiktsmessige boliger. For å ha en effektiv forvaltning av NTNUs boligmasse er det en fordel å ha flest mulig leiligheter samlet i større boligkompleks med minst mulig uteareal å forvalte. NTNU er også eier av noen boligtomter i boligområder. Disse kan være aktuelle å selge for å bidra til finansieringen av rehabiliteringen.

Rektor fortsetter planleggingen av rehabiliteringsarbeidet parallelt med arbeidet med å få på plass finansiering i henhold til de alternativene som er nevnt over.

Vedlegg

Kartutsnitt aksen Studentersamfundet – Hovedbygget Gløshaugen



Studentersamfundet

Fengselstomta

Statsarkivet

CAMPUS
ØYA

Grensen

NTNUs hovedbygning
Gløshaugen

NTNU Studentersamfundet - Gløshaugen
Vedlegg til styresak
Dato: 25.05.11