NTNU **S-sak 62/06**
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
04.10.06 RE/LTS
Arkiv:

N O T A T

Til: Styret
Fra: Rektor
Om: **Campusutvikling NTNU – innspill til Trondheim kommune om ønsket ramme for fremtidig boligutbygging på Dragvoll i tocampusløsningen**

Tilrådning:

Styret viser til notat fra rektor datert 04.10.06, og vedtar følgende:

Som langsiktig tak for NTNUs virksomhet på Dragvoll legger styret til grunn at det skal være mulig å ha arealer for mellom 21 000 og 24 000 studenter, tilsvarende mellom 2 200 og 2 500 ansatte.

De høyeste tallene svarer til ca 153 000 m^2 bygningsmasse ut over dagens campus. De laveste tallene svarer til økt arealbehov på ca 128 000 m^2. I tillegg avsettes plass til randsonevirksomhet på 40 000 m^2.

NTNUs styre ber Trondheim Kommune i sine byplanvurderinger å benytte disse tallene som NTNUs maksimale virksomhetsomfang på Dragvoll.

NTNUs styre ber samtidig om at det søkes regulert inn maksimalt antall boliger i intervallet mellom 3700 og 4600 boligenheter på de arealer NTNU eier på Dragvoll og Tesli, slik at NTNU kan realisere maksimalt av verdier som kan benyttes til infrastrukturtiltak som støtter opp om NTNUs visjon om å være internasjonalt fremragende, og bidrar til utvikling av kunnskapsbyen Trondheim.

Styret vedtar budsjettet perioden 01.09.06 til 31.03.07 for fellesprosjektet Campusutvikling i Trondheim innefor rammen av 5 460 000 kroner.

---

1. Bakgrunn og prosess

Etter ønske fra NTNU (jf. S-sak 27/06) skal bystyret i Trondheim kommune i desember behandle en sak som blant annet tar sikte på å avklare det boligutbyggingsomfang som vil tillates på NTNUs arealer på Dragvoll når området samtidig benyttes til universitetsformål. NTNU må i forberedelsen av denne saken (utsendes 30.10.06) uttale seg om hvilket boligbyggingsomfang NTNU anser som ønskelig på Dragvoll basert på vurderinger av:

- mulig utvikling av NTNUs virksomhet på Dragvoll på lang sikt,
- ønsket utvikling av randsone, næringsbygg, sosial infrastruktur og servicefunksjoner på Dragvoll, herunder bevaring av miljømessige kvaliteter og grøntstruktur
- behov for verdirealisering ved salg av tomter på Dragvoll for å finansiere videreutviklingen av tocampusløsningen mot 2020.

Styret vil 16.11.06 ta stilling til prioriterte campusutviklingstiltak for NTNU fram mot 2020 innenfor rammene av Styrets vedtak i S-sak 27/06. Grunnlag for rektors anbefaling vil da være arbeidet som nå pågår i arbeidsgrupper og styringsgruppe for å klargjøre NTNUs behov for campusutviklingstiltak for å realisere strategi mot 2020. Styrets vedtak 16.11.06 vil ettersendes bystyret før behandling av saken. I tillegg vil NTNUs utvikling av tocampusløsningen presenteres i komiteene før bystyrebehandling.

Ved vurdering av ønsket boligutbyggingsomfang på Dragvoll må styret derfor ta høyde for langsiktig utvikling av NTNU, jf. kulepunktene over. Som bakgrunn for vurderingene vedlegges to dokumenter som tidligere er fremlagt for styret:

- "Utvikling av Dragvoll i en tocampusløsning" rapport fra HF- og SVT- fakultetene 30.06.06 (vedlegg til styresak 49/06). Vedlegg 1.
- "Tilleggsutredning scenario 1B" (vedlegg 4.2 til S-sak 27/06). Vedlegg 2.

For ytterligere detaljer vises det til delrapport 4.6 til Hovedrapporten, mars 2006: "Framtidas Dragvoll som universitetsbydel, Mulighetsstudier Dragvoll – 2-campusløsning (2005), Narud, Stokke og Wiig og Per Knutsens Arkitektkontor, se CD eller www.ntnu.no/2020/...

2. Fremtidens Dragvoll i tocampusløsningen

Rapporten fra Dragvollmiljøene er et svar på flg. oppdrag fra rektor:

Med utgangspunkt i NTNUs og fakultetenes overordnede strategier og i infrastrukturbehov og synspunkter på campusutvikling som er kommet fram i samlokaliseringsdebatten og campusutredningene i prosjektet NTNU/HIST 2020, ønskes en beskrivelse av følgende:

> *• Ønsket omfang av virksomheten på Dragvoll fram mot 2020 mht. antall studenter, ansatte og randsonevirksomhet,*
> *• Ønsket utvikling av området rundt Dragvollcampusen mht slikt som boligtetthet og grøntområder,*
> *• Det langsiktige taket for NTNUs virksomhet på Dragvoll mht. antall studenter, ansatte og randsonevirksomhet*

Merk at det er en rammeplan det er snakk om. Fristen for oppdraget er 30.06.06."

Dragvollrapporten konkluderer som følger (utdrag fra sammendrag og anbefalinger)

> **Dimensjonering 2060 - Langsiktig tak**
> Offisielle framskrivinger av folkemengden i aktuelle alderkategorier har 2060 som horisont. Gruppen har derfor valgt å definere "det langsiktige taket" til dette året med samme type estimater som for 2020. Det høyeste estimatet ("taket") gir et ønsket studenttall på knapt 24 000 i 2060, med et midlere estimat på knapt 21 000. Ønsket

utvikling med hensyn til antall ansatte (både bevilgnings- og eksternfinansiert virksomhet) er godt og vel 2 500 (”taket”) og 2 200 (midlere estimat). Den arealmessige konsekvensen av estimert ”tak” er et ekstra behov for areal på brutto 153 000 kvadratmeter. Med en så vidt lang tidshorisont er det selvsagt vanskelig å estimere omfanget på randsonevirksomheten. Fortsatt utvikling av kunnskapssamfunnet tilsier imidlertid at randsonen rundt universitetet blir enda viktigere i dette tidsperspektivet. 40 000 kvadratmeter anses som et greit estimat.

Ønsket utvikling for Dragvollområdet
Gruppen legger stor vekt på at den framtidige utviklingen av Dragvoll må inkludere store grøntområder på og rundt campus. Dette er et viktig element ved Dragvoll som attraktiv campus. Samtidig innebærer ønsket utvikling på Dragvoll en betydelig utvidelse av virksomheten. Gruppen er likevel ikke i tvil om at det er tilstrekkelig med ekspansjonsarealer på Dragvoll, også fram mot det ”langsiktige taket”, dersom areal for 3000 boliger avhendes. Gruppen forutsetter imidlertid at miljøene på Dragvoll involveres i den konkrete utformingen både av grøntområdene og boligbebyggelsen.

Gruppen har ikke tatt stilling til en øvre grense for boligutbyggingsomfang.

3. Ulike utbyggingsalternativer og økonomiske konsekvenser av disse

Tilleggsutredningen scenario 1B bygget på følgende forutsetninger gitt av styret:

- Bygging av to læringssenter; Dragvoll 19 000 m2, inkludert bygg 6B på 4 500 m2, og Gløshaugen 6 000 m2
- Bygging av 6 900 m2 universitetsarealer ved Dragvoll (jf. Hovedrapportens kapittel 6).
- Det avsettes grunnareal med kapasitet for 75 000 m2 fremtidige universitetsbygg
- Det avsettes grunnareal med kapasitet for 40 000 m2 næringsbygg, sosial infrastruktur og servicefunksjoner
- Det forutsettes at tomter som ikke har positiv økonomi pga. vanskelige grunnforhold ikke benyttes (ref. delrapport 10, mars 2006)
- Bevaring av viktige grøntdrag vektlegges
- Dagens antall parkeringsplasser opprettholdes

De økonomiske beregningene ble gjort basert på at tomteareal med kapasitet for 3 000 boliger selges for å finansiere/forskuddsfinansiere de foreslåtte nybygg.

Mulige utbyggingsalternativer for Dragvoll og Tesli (Øvre Jakobsli) ble vurdert og skissert av Per Knutsens arkitektkontor (PKA). Følgende alternativer lå til grunn for de økonomiske beregningene:

- ***Grunnalternativet,*** se illustrasjoner i vedlegg 1 til utredningen i vedlegg 2
- ***Maksalternativet***, se illustrasjoner i vedlegg 2 til utredningen i vedlegg 2
- I tillegg kan det tenkes et ***utvidet maksalternativ*** som utnytter hele tomtene B8 og B12, dvs. også de delene som krever ekstraordinære pælingskostnader. Dette alternativet er ikke tegnet ut, og det kan komme i konflikt med føringen om bevaring av grøntdrag med mer, jf. neste punkt.

- Gjeldende arealplaner for Dragvollområdet før ny bystyrebehandling indikerer at kommunen i tocampusalternativet vil ønske å legge en forutsetning om maksimalt 1 600 boliger à 75 m2 til grunn. Dette gir i så fall vesentlig lavere utbygging enn i grunnalternativet (omtales videre i rapporten som ***redusert grunnalternativ***).

En sammenstilling av aktuelt tomteareal for hver tomt og i sum for hvert alternativ, er vist i tabellen nedenfor. Der fremgår også hvor mange boliger à hhv. 75 m2 og 100 m2 alternativene gir rom for. Mest sannsynlige gjennomsnittlige tomtestørrelser er 75 m2 ved Dragvoll og 100 m2 ved Tesli. Med denne forutsetningen gir alternativene følgende antall boliger:

- Grunnalternativet: 2 906
- Maksalternativet: 3 697
- Utvidet maksalternativ: 4 522
- Redusert grunnalternativ: 1 600

Felt	Grunnalternativet			Maksalternativet			Utvidet maksalternativ		
	Boligareal m2 BRA	Antall 75 m2	Antall 100 m2	Boligareal m2 BRA	Antall 75 m2	Antall 100 m2	Boligareal m2 BRA	Antall 75 m2	Antall 100 m2
B1	18480	246	185	18480	246	185	18480	246	185
B2	20000	267	200	20000	267	200	20000	267	200
B3	13240	177	132	13240	177	132	13240	177	132
B4	11200	149	112	11200	149	112	11200	149	112
B8	19780	264	198	19780	264	198	62500	833	625
B9	79900	1065	799	79900	1065	799	79900	1065	799
B10	8800	117	88	8800	117	88	8800	117	88
B11	30900	412	309	30900	412	309	30900	412	309
B12	0	0	0	16800	224	168	36000	480	360
B14	15700	209	157	28300	377	283	15700	377	283
Sum Dragvoll	**218000**	**2906**	**2180**	**247400**	**3298**	**2474**	**296720**	**4123**	**3093**
B16	0			9200	123	92	9200	123	92
B17	0			14700	196	147	14700	196	147
B18	0			16000	213	160	16000	213	160
Sum Tesli	**0**			**39900**	**532**	**399**	**39900**	**532**	**399**
Totalsum	**218000**	**2906**	**2180**	**287300**	**3830**	**2873**	**336620**	**4655**	**3492**

Det reduserte grunnalternativet som beskrevet ovenfor vurderes i det følgende under forutsetning av at feltene B8 og B9-B14 taes ut i grunnalternativet, og i tillegg reduseres utbyggingen i felt 9 fra 1 065 til 645 boliger.

Analysene i utredningen bygger på samme verdivurderinger og bakgrunnsmateriale som i utredningen av encampusalternativet. Disse forutsetningene er drøftet i utredningen av 1B.

Tabellen nedenfor viser sannsynlige verdier for det reduserte grunnalternativet, grunnalternativet og maksalternativet når investeringene knyttet til bibliotek/læringssentra på til sammen 25 000 m2 (Dragvoll og Gløshaugen) og nytt bygg på 6 900 m2 på Dragvoll trekkes fra salgsverdien.

Tocampusalternativene *Mill. kr*	**Red. grunn-alt.**	**Grunn -alt.**	**Maks-alt.**
Nåverdi salg Dragvoll (netto)	274	471	651
Nåverdi, kjøp bibliotek/læringssenter	-515	-515	-515
Nåverdi, kjøp bygg Dragvoll	-144	-144	-144
Resultat	***-385***	***-276***	***-8***

Nåverdi for salg av Dragvoll indikerer handlingsrommet for utbygging i de ulike alternativene. Tabellen viser at byggeprogrammet i scenario 1B sannsynligvis krever en

utbygging tilsvarende det utvidede maksalternativet på ca 4 500 boliger for å bli realisert. Gevinsten ved salg av tomter er ikke proporsjonal med antall boliger da infrastruktur-kostnadene tildels er uavhengig av utbyggingsvolum.

Omfanget av investeringer i nybygg og annen utvikling av tocampusløsningen henger altså nøye sammen med boligbyggingsomfang på Dragvoll. Den politiske behandlingen i desember vil klargjøre premissene for NTNUs muligheter til å finansiere utvikling av tocampusløsningen, forutsatt at Stortinget gir aksept til at NTNU selger eiendommer på Dragvoll for å finansiere prioriterte infrastrukturtiltak.

4. Vurdering av ulike utbyggingsalternativer

Dragvollgruppen legger stor vekt på at den framtidige utviklingen av Dragvoll må inkludere store grøntområder på og rundt campus, samtidig som det er ønskelig med en utbygging av både servicefunksjoner og randsone rundt campus. Dette er et viktig elementer ved Dragvoll som attraktiv campus.

I tillegg til illustrasjonene av grunnalternativet og maksalternativet som ble fremlagt i utredningen av scenario 1B, vedlegges en illustrasjon som viser hvordan det utvidede maksalternativet kan realiseres når det er tatt høyde for Dragvollgruppens ønske om å avsette 153 000 m2 til fremtidig universitetsfunksjoner, noe som tilsvarer ca. 50 000 m2 mer enn det som var forutsatt i utredningen av scenario 1B (vedlegg 3).

Arkitektenes vurdering er at tomteområdene B7, B13 og B15 kan utbygges for å gi plass for boliger som ikke kan realiseres på B6 og B9 nær Dragvoll ved utvidet universitetsvirksomhet. Videre kan B8 utnyttes noe mer. Noen av disse tomteområdene ble tidligere sløyfet for å sette av plass til bydels-/idrettspark, men sammenlignet med andre deler av byen mener arkitektene at det er forsvarlig å gjeninnføre disse områdene. I sum er arkitektenes vurdering at områdene på Dragvoll kan romme ønsket universitetsvirksomhet samt ca 4 600 boliger også om Tessli ikke bygges ut med ca 400 boliger (som forutsatt i utredningen av scenario 1B).

5. Anbefalinger av utbyggingsalternativer

Styret anbefales å legge til grunn et intervall mellom midlere og høyeste estimat for utdanningsaktivitet (21 000 – 24 000 studenter og 2 200 – 2 500 ansatte) på Dragvoll. Dette tilsvarer hhv. 128 000 m2 og 153 000 m^2 bygningsmasse ut over dagens campus.
I tillegg avsettes plass til randsonevirksomhet på 40 000 m^2.

Styret anbefales videre at det inngås drøftinger med Trondheim Kommune der NTNUs utgangspunkt er å få regulert inn maksimalt antall boliger på de arealer NTNU eier på Dragvoll og Tessli, dvs. i intervallet fra 3 700 til 4 600 boligenheter. Dette for at NTNU skal få størst mulig økonomisk handlingsrom for å utvikle tocampusløsningen, samtidig som utviklingspotensialet og kvalitetene ved Dragvoll campus kan ivaretas på en forsvarlig måte for fremtiden. Endelig anbefalt utbyggingsplan vil styret ta stilling til først etter at utviklingen av tocampusløsningen er mer detaljert 16.11.06, og de byplanmessige og strategiske føringene føringene for Kunnskapsbyen Trondheim med NTNUs tocampusløsning er avklart av bystyret 14.12.06. Dialogen med Trondheim kommune ivaretas innenfor fellesprosjektet Campusutvikling i Trondheim.

6. Nærmere spesifisert budsjett for prosjektet Campusutvikling i Trondheim

Styret ba i s-sak 49/06 om et nærmere spesifisert budsjett for fellesprosjektet. Dette er vedlagt i vedlegg 4. Budsjettposten plan- og reguleringsarbeid Gløshaugen er redusert med 500 000, - fra sist styremøte etter dialog med Trondheim kommune om behovet i fase 3.

Vedlegg:

1. ”Utvikling av Dragvoll i en tocampusløsning” rapport fra HF- og SVT- fakultetene 30.06.06 (vedlegg til styresak 49/06).
2. ”Tilleggsutredning scenario 1B” (vedlegg 4.2 til S-sak 27/06).
3. Skisse kapasitet på Dragvoll fra Per Knutsen Arkitektkontor
4. Detaljert budsjett for prosjektet Campusutvikling i Trondheim