NTNU **S-sak 25/08**
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
2008/xxxx
08.05.2008

N O T A T

Til: Styret
Fra: Rektor
Om: **Grensenområdet**

Tilrådning:

1. Det tas sikte på å rehabilitere eiendommene Høgskoleveien 2 og 4 til gjesteboliger. Det startes prosjekteringsarbeid for å få avklart hvilke muligheter som ligger i eiendommene og hvilke kostnader en rehabilitering vil medføre.
2. Tiltaket søkes finansiert ved salg av NTNUs øvrige eiendommer i Grensenområdet og ved bidrag fra boliginskuddsfondet.
3. Dersom kostnadene blir større enn inntektene nevnt under punkt 2 vil saken bli lagt frem for Styret på nytt.

Bakgrunn
Spørsmålet om fremtiden til eiendommene i Grensenområdet var oppe som orienteringssak 7/07 i Styret 6.12.2007. På grunnlag av diskusjonen i Styret legger vi med dette frem et forslag til videre håndtering av danne saken.

Som bakgrunnsmateriale legger vi ved følgende dokumenter:

- Styrenotatet fra 6.12.2007
- Verdivurdering fra DnB NOR Næringsmegling AS
- Antikvarisk vurdering av Byantikvaren
- Illustrasjon fra mulighetsstudie

De viktigste momentene fra styrenotatet 6.12.2007:
I årene rundt 1970 ervervet 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

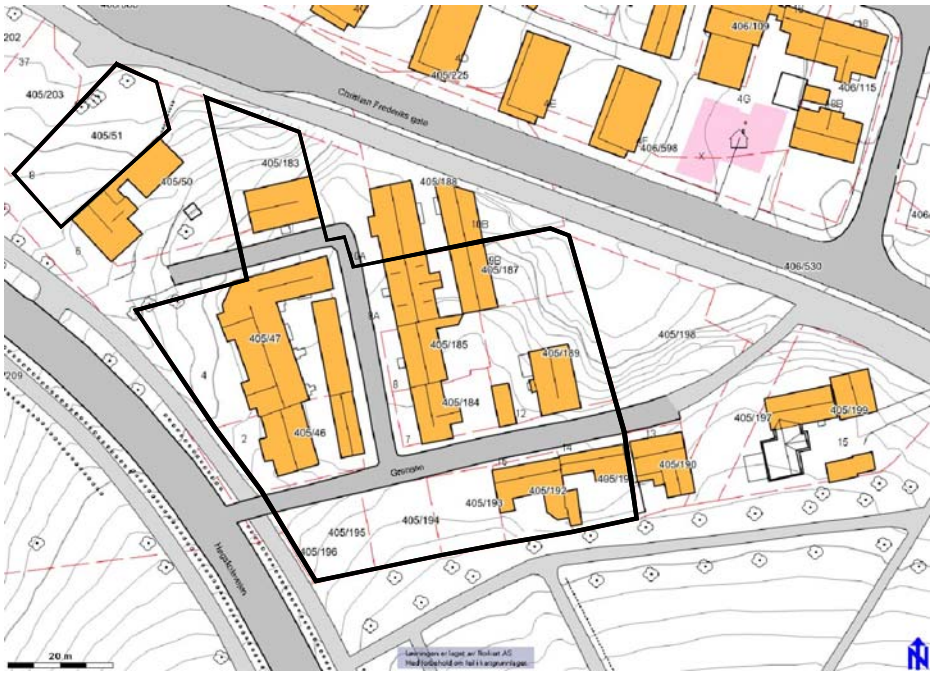
Husene ble midlertidig forvaltet av TOBB, og beboerne fikk kontrakter med bare én måneds oppsigelse. Siden tanken var at husene skulle rives ble de ikke vedlikeholdt ut over det aller nødvendigste. Noen få hus ble revet, men bevilgningene til nybygg uteble. Dessuten ble det etter hvert politisk umulig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

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.



Antikvarisk vurdering
Byantikvaren henviser til kommunedelplanen for Elgeseter-Øya der området er definert som kulturminne og antikvarisk verneverdig. Spesielt nevnes Høgskoleveien 4.

Verdivurdering
Verdivurderingen fra DnB NOR Næringsmegling AS har en gjennomgang av eiendommene med tanke på blant annet:

- hjemmelsforhold
- arealopplysninger
- teknisk tilstand
- vernestatus
- beliggenhet
- reguleringsforhold,

for å vurdere en mulig salgsverdi.. Det konkluderes med et beløp på 29,75 millioner kroner for alle eiendommene.

Videre er det sett på lønnsomheten i et eventuelt samarbeid med en ekstern investor om oppgradering av hele bygningsmassen. NTNU vil i så fall forplikte seg til å leie bygningsmassen tilbake. Leieprisene vil imidlertid bli urimelig høye.

Forslag til videre behandling
Vårt forslag går ut på å beholde og restaurere Høgskoleveien 2 og 4 til gjesteboliger. For å finansiere dette foreslår vi å selge resten av våre eiendommer i området. I tillegg kan det være aktuelt med et bidrag fra Boliginnskuddsfondet (se O-sak 7/07 side 4), samt en særskilt bevilgning fra Styret.

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

Inntektene vil etter dette kunne bli ca 20 millioner for salg av eiendommer og 9 millioner fra Boliginnskuddsfondet. Tidligere vurderinger av kostnadene for Høgskoleveien 4 alene har antydet en kostnad på 25 millioner. Det ser dermed ut til at et restaureringsprosjekt vil kunne bære seg, uten ekstra bevilgning fra Styret.

Vi foreslår derfor at det settes i gang et arbeid med å planlegge Høgskoleveien 2 og 4 til bruk som gjesteboliger. Dersom kostnadene blir høyere enn de forventede inntekter vil saken bli lagt frem for Styret på nytt.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at salg av eiendom må godkjennes av Kunnskapsdepartementet.

I forbindelse med campusplanen for NTNU har Fakultet for arkitektur og billedkunst utarbeidet en mulighetsstudie for området fra Studentersamfundet til Grensenområdet. Her er Grensenområdet foreslått brukt i tråd med innstillingen til denne saken. Når det gjelder mulighetsstudien for øvrig viser vi til illustrasjonen. En eventuell behandling i Styret vil vi kunne komme tilbake til senere.

Vedlegg 1: O-sak 7/07
Vedlegg 2: Verdivurdering
Vedlegg 3: Antikvarisk vurdering
Vedlegg 4: Utviklingsstudie
Vedlegg 5: Brev fra Studentersamfundet
Vedlegg 6: Intensjonsavtale