

Styresak B93 / 2014

Moholt 50|50 – studenttårn og status

Bakgrunn

Siste behandling av Moholt 50|50 var styresak B54/2014 – *Energiforsyning og valg av totalentreprenør*, og styret fattet følgende vedtak:

Konsernstyret godkjenner at det velges geovarme for byggetrinn 1 som et ledd i miljøprofilen for prosjektet.

Konsernstyret godkjenner at det inngås samspillsavtale med Veidekke AS med de forutsetningene som fremgår av saksfremlegget. Totalentreprisekontrakt og beslutning om realisering legges frem for konsernstyret senest januar 2015.

Tema for denne styresaken:

- Studentboliger
- Status samspill, regulering og byggesak

Studentboliger

Ved utsending av tilbud hadde studentboligene en planløsning med 13 HE pr bofellesskap som totalt ga 466 HE inkl 11 HE i første etasje i ett av boligtårna. Etter at tilbudene kom inn, ble planløsningene effektivisert og økt til 15 HE pr bofellesskap, samt at tre førsteetasjer ble tilrettelagt for boliger, som totalt ga 561 HE.

Prosjektet er blitt ytterligere bearbeidet i samspillsperioden ved at vi har øket boligtårnene fra åtte til ni etasjer som gir en økning på 75 HE. Videre jobbes det med en sokkeletasje på ett av tårna med plass for 9 HE.

Fra åtte til ni etasjer

Ventilasjonsrommet som opprinnelig var plassert på taket som en «niende» etasje er flyttet til kjeller. Dette ga muligheten for å tilrettelegge for boliger i denne ekstraetasjen. Økningen fra åtte til ni etasjer er en utfordring både i forhold til regulering av gesimshøyder og brannkrav.

Gesimshøyden vil øke med ca 0,6 meter, noe som igjen vil kreve en justering av reguleringsplanen som nå er ute på høring. Den nye gesimshøyden er forelagt Byplankontoret og de må ha en avklaring med Fylkesmannen om planen må ut på ny høring, begrenset høring eller om dette kan tas som en mindre vesentlig endring uten ny høring. En endelig avklaring på dette forventes snarlig.

Overgangen fra åtte til ni etasjer krever økte brannkrav spesielt hva angår rømmingsforhold da høyde på gulv i øverste etasje kan overstige 23 meter. Dette er normal høyde en stigebil fra brannvesenet kan nå. I tillegg vil det stilles strengere krav til trappeløsninger.

Vi har løst brannkravene i hovedsak på følgende måte:

- Bedre branndører til eksisterende innvendig trapp
- Ny frittstående utvendig rømningstrapp

- Godkjenning fra Brannvesenet om avstand til gulv i øverste etasje på ca 24,5 meter

Vår løsning medfører at vi nå har tre rømningsveier fra alle etasjer:

- via innvendig trapp
- via utvendig trapp
- via brannvesenets stigebil

Brannteknisk rådgiver anbefaler dette konseptet.

Uavhengig av økningen fra åtte til ni etasjer, vil det gjennomføres en en-til-en branntest av en hybel inkludert gang. Kostnaden på dette er i størrelsesorden 500.000 kr. Vi har mottatt lovnad om støtte fra Innovasjon Norge i størrelsesorden 200-250.000 kr. I tillegg har iTRE AS og Roar Jørgensen AS forpliktet seg til et bidrag på opp mot 100.000 kr. Det jobbes videre med mulig andre samarbeidspartnere, da denne testingen er veldig interessant for bransjen, samt at den vil være toneangivende i forbindelse med nye forskrifter og forskning. Branntesten vil bli gjennomført ila desember.

Ny sokkeletasje under utredning

Kjelleretasjen i Tårn E ligger i et skrånende terreng som på en naturlig måte kan tilpasses en sokkelløsning med plass til syv hybelleiligheter og en parleilighet tilpasset HC, dvs totalt ni HE. Denne løsningen medfører at vi omprioriterer bodareal til bolig. Dette kan løses ved utvidelse p-kjeller. Saken er under utredning og kost-nytte vurderes.

Første etasjer

Vedtaket fra bygningsrådet vedrørende reguleringsplanen pålegger førsteetasjene i tårnene stor grad av fellesskapsfunksjoner som kan bidra til aktiviteter som gir «liv» til allmenningen. Vi har nå lagt til rette for dette på følgende måte:

- Tårn A: Butikkarealer
- Tårn B: Treningsarealer
- Tårn C: Postrom + syv hybelleiligheter og en parleilighet/HC, totalt ni HE
- Tårn D: Vaskeri + tre hybelleiligheter og en parleilighet/HC. Totalt fem HE
- Tårn E: Avsatt areal tilsvarende tårn C + syv hybelleiligheter og en parleilighet/HC, totalt ni HE

Oppsummering

Boligtårnene inneholder nå **632 HE** fordelt som følger:

Tårn A – 120 HE

Tårn B – 120 HE

Tårn C – 129 HE

Tårn D – 125 HE

Tårn E – 138 HE

Totalt - 632 HE

Dette er en økning på 166 HE fra tilbudsstadiet, noe som tilsvarer ca. 35 %.

Samspill med Veidekke

Samspillsfasen avsluttes 1. desember. Veidekke skal levere revidert tilbud innen 15. desember. Dette vil omfatte en fast pris for studentboligene og allmenningen samt en bindende målpris (maksimumspris) for barnehagen. Det vil gjenstå en del prosjektering og

planlegging av barnehagen når vi inngår kontrakt, men dette skal ikke ha innvirkning på totalprisen for barnehagen.

Reguleringsprosess

Allmenningen

Reguleringsplanen er nå ute på høring etter 1.gangs behandling i Bygningsrådet 14.10.2014. Høringsfristen er 06.12.2014. Det var planlagt 2. gangs behandling i Bygningsrådet 6. januar 2015, men i følge Plankontoret må det nå forventes at saken ikke blir behandlet i Bygningsrådet før den 20.01.2015. Videre saksbehandling blir da Byutviklingskomiteen og til slutt Bystyret 26.02.2015.

Salgsboliger

Det er ikke jobbet videre med prosjektet for salgsboliger. Det vil iles vinteren bli gjennomført faglige vurderinger av adkomstløsning. Endelig volum på utbyggingen og veiadkomst til boligområdet vil først foreligge når disse vurderingene er gjennomført. Revidert plan for området vil tidligst forelegges styret februar 2015.

Rammesøknad

Parallelt med reguleringsprosessen vil det bli sendt inn rammesøknad medio desember 2014, og nabovarsel for rammesøknaden sendes inn iles uke 48. Vi forventer at rammesøknaden er ferdigbehandlet ca en uke etter at Bystyret har sluttbehandlet reguleringsplanen. Dette er avstemt med byggesakskontoret.

Fremdrift

Grunnet forsinkelse i reguleringsplanarbeidet, vil oppstart av byggeprosjektet mest sannsynlig skje primo mars 2015. Endelig konsekvenser for ferdigstillelse av prosjektet vil redegjøres for i sak i januar, da tilbudet fra Veidekket vil angi dette.

Det vil likevel bli startet på forberedende arbeider som vil bidra til å redusere forsinkelsen.

Dette er som følger:

- Omlegging av vann- og avløpsledninger mot Jonsvannsveien.
- Omregulering av parkeringsplassene på hele studentbyen. Dette arbeidet er igangsatt, og det vil bli effektivert fra 01.12.14.
- Muligens midlertidig adkomst til Moholt Alle.
- Annen terrengbearbeidelse som ikke trenger godkjent reguleringsplan.

Risikoelementer

	Element	Beskrivelse av risiko	Konsekvens
1	Reguleringsplan	Usikkerhet knyttet til hvor lang behandlingstid som trengs i kommunen, samt mengden av merknader og omfang av disse. Etter en evt godkjenning kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Ved evt påklaging må risiko for oppstart vurderes.	Fremdrift
2	Ferdigstillelsesrekkefølge	Grunnet økt omfang av studentboliger, vil dette påvirke ferdigstillelsesdato for både studentboliger og barnehage. Kritisk for studentboligene å få mest mulig ferdig til	Fremdrift og økonomi

		semesterstart høst.	
3	Omfang studentboliger	Usikkert om det vil godkjennes med ni etasjer innenfor fremmet reguleringsplan. Evt om man må bruke lengre tid. Konsekvens for tid vurderes opp mot økonomiske fordeler med niende etasje.	Fremdrift, økonomi og omfang
4	Kostnad barnehage	Kostnadsramme fremmet i egen styresak. Prosjektet må bearbeides videre for å komme innenfor rammen.	Økonomi
5	Leietaker dagligvare	Det er ønskelig med et dagligvaretilbud som ikke finnes i bydelen fra før. Dvs. noe annet enn det de store kjedene tilbyr. Usikkerhet knyttes til om man finner en leietaker man ønsker inn, og om man får på plass dette før inngåelse av kontrakt.	Fremdrift og økonomi
6	Barnehage – tillatelse til drift	Se egen styresak om barnehage	Økonomi

Milepæler

- Jan 2015: Kontrakt med totalentreprenør
- Jan 2015: 2. gangs politisk godkjenning av reguleringsplan
- Mar 2015: Godkjent byggesak og igangsettingstillatelse
- Mar 2015: Oppstart byggeprosjekt, Allmenningen
- Aug 2016: Studentboliger og barnehage ferdig (noe usikkerhet rundt dette)
- Aug 2017: Biblioteket ferdig

Fremtidige styresaker

- Styremøte januar 2015 - Godkjenning av kontrakt om totalentreprise for Allmenningen.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås

Tilråding:

Konsernstyret er orientert om og godkjenner de endringer som er lagt til grunn for prosjektet.

Konsernstyret mener dette er et godt grunnlagt for å realisere de grunnleggende ideer og ambisjoner som er lagt.

Konsernstyret er kjent med de risikoer som foreligger og er spesielt bekymret for risikoen knyttet til reguleringsplanen og mulige forsinkelser for prosjektet.

Trondheim, 19. november 2014

Knut Solberg

VEDLEGG: Oversiktplan over Moholt 50|50