

## Styresak B 22 / 2017

## Linjekjellerne på Moholt

## Bakgrunn

I januar 2016 måtte 17 linjekjellere på Moholt stenges på bakgrunn av krav fra Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT). Pålegget fra TBRT konkluderte med:

*... lokalene ikke kan benyttes som forsamlingslokale før nødvendige utbedringer er gjennomført og godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger. Dersom det er ønskelig å bruke kjellerlokalene til forsamlingslokale, må bygningseier ta kontakt med Trondheim kommune, byggesakskontoret...*

Linjekjellerne var ikke godkjent til bruk som forsamlingslokaler, og de ble stengt med umiddelbar virkning. Konsernstyret ble orientert om stenging og det ble lagt frem en diskusjonssak for konsernstyret i mars 2016 (D32/2016). I denne saken ble det redegjort for historien bak linjekjellerne på Moholt og de utfordringer og dilemma som var knyttet til denne virksomheten. Konsernstyret ble i saksfremlegget bedt om å komme med vurderinger og innspill i forhold til følgende punkter:

- Kjellernes viktige posisjon i fht studentkultur og studentfrivillighet
- Hensyn til beboere og deres bomiljø – spesielt barnefamiliene
- Økonomiske forhold omkring utbedringer og fremtidig leie
- Ønsker Sit å legge til rette for sosiale aktiviteter som omfatter alkoholbruk, sett i relasjon til andre prosjekter som «Lykkepromillen»?
- Hva tenker styret i forhold til løsningsalternativer på kort og lang sikt?
- Bør det settes strengere restriksjoner til bruk og hvordan følge opp dette? Herunder blir skjenking av alkohol en sentral faktor.
- Hva trenger styret eventuelt av utredninger og informasjon for å ha et godt grunnlag for beslutning?
- Annet

Konsernstyret fattet følgende vedtak:

*Konsernstyret har drøftet og gitt innspill i saken.*

*Konsernstyret ber om at det legges opp til en åpen og inkluderende prosess. Kjellerne er en viktig del av frivillighetskulturen og et betydelig velferdselement.*

*Konsernstyret er også opptatt av et godt bomiljø og at det også må legge stil rette for studentfamilier med små barn.*

*Dersom kjellerne blir videreført må det etableres en basisfinansiering der aktuelle interessenter deltar. Videre må det etableres klare retningslinjer for aktiviteter i kjellerne og med bevisst utøvelse av konsekvens dersom dette ikke overholdes. Konsernstyret er opptatt av rask framdrift i arbeidet.*

*Konsernstyret er også opptatt av å legge til rette for frivillighetskulturen i et langsiktig perspektiv, spesielt i forbindelse med utviklingen av campus.*

Sit satte i gang arbeidet med å følge opp konsernstyrets vedtak. Det ble bl.a. satt i gang en kartlegging av linjeforeningenes behov og betalingsmulighet, mulig alternative lokaler, alternative løsninger for åpning og tekniske løsninger. Dette ble lagt frem for konsernstyret 12. mai 2016 i sak B46 / 2016. Konsernstyret fattet følgende vedtak:

*Konsernstyret er opptatt av å legge til rette for en god og bærekraftig frivillighetskultur, og et godt bomiljø på Moholt.*

*Konsernstyret ønsker å belyse konsekvensen av å åpne kjellerne på Moholt og ber om at dette utredes. I tillegg utredes mulige alternativer til andre løsninger for linjekjellerne.*

*Utredningene skal kartlegge fakta og inneholde en behovskartlegging og en eller flere konseptbeskrivelser, hvilke investeringer som må foretas og hvilke regler som må etableres for aktiviteten.*

*Konsernstyret forutsetter at aktiviteten som etableres skal skje innenfor lovlige rammer.*

*I tillegg framlegges en plan for finansiering og drift, og det må skapes en god basisfinansiering. Det vil være naturlig at studentene, utdanningsinstitusjonene og Sit bidrar til dette.*

*På sikt ser konsernstyret det som naturlig at aktiviteten i linjekjellerne trekkes nærmere campus, og at aktiviteten ses i sammenheng med annen foreningsaktivitet på campus. Dette som en del av campusutviklingen.*

*Konsernstyret ber om at arbeidet skjer gjennom et prosjekt der representanter fra utdanningsinstitusjoner, studentfrivilligheten, linjeforeninger og beboere deltar.*

*Resultatet av arbeidet legges fram for konsernstyret til endelig beslutning så raskt som mulig, og styret skal holdes løpende orientert om framdriften.*

*Sit vil bidra med lokaler slik at linjeforeningene som har kjellere på Moholt får en midlertidig løsning for å avvikle høstens fadderuker og andre arrangementer.*

*Linjekjellerne i Moholt alle 10 og 16 åpnes så raskt som mulig.*

Vedtaket fra dette møte gjenspeiler et stort engasjement fra studentorganisasjoner og – politikere om hvor viktige linjekjellerne er for studiebyen Trondheim, og at Sit skal strekke seg langt for å finne gode løsninger for alle parter.

I etterkant av dette styremøtet ble det etablert et avgrenset prosjekt, med et tydelig mandat. Mandatet la opp til en rekke arbeidspakker som skulle løses. Dette var basert på en nedbrytning av vedtaket fra konsernstyret. Det ble etablert en involveringsstrategi, hvor det var ønskelig å ha med representanter fra kjellerne i arbeidsgruppene, i tillegg ble VT involvert i flere ledd, samt beboere på Moholt studentby.

Prosjektet har siden mai 2016:

- Håndtert fadderperioden høsten 2016
- Håndtert midlertidig bruk av aktivitetshuset i Bregnevegen 65 utover høsten 2016
- utredet alternative arealer for permanente lokaler, blant annet et skisseprosjekt i Nardovegen 12

- gjenåpnet kjellerne i Moholt alle (MA) 10 og 16
- etablert en midlertidig løsning ved bruk av gamle Moholt barnehage
- utarbeidet et driftskonsept både for den midlertidige løsningen og for permanent løsning i kjellerne på Moholt studentby
- prosjektert løsninger for hvordan man kan gjenåpne en rekke kjellere på Moholt studentby
- utredet finansielle konsepter for kjellerne

Arbeidet med prosjekt har involvert mange ansatte i Sit, representanter for NTNU, VT, beboere og representanter for linjekjellerne. Det har vært et fruktbart og utfordrende arbeid, og alle som har deltatt har bidratt på en positiv og konstruktiv måte – en prosess med et felles mål. Prosessen har vært åpen og det er lagt stor vekt på involvering og samarbeid. Studentene har bidratt med stort engasjement og vært opptatt av å bidra til å finne gode løsninger.

### **Midlertidig løsning - Bruk av gamle Moholt barnehage**

Sit mottok 25.1.2017 igangsettingstillatelse for gamle Moholt barnehage. Dette innebærer en godkjent bruksendring og midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen, slik at barnehagen kan midlertidig kan benyttes av linjeforeningene. Arbeidene med å kunne åpne barnehagen er satt i gang. Dette omhandler evakueringsplaner og noe arbeid på stedet ifm brannsikkerhet.

Linjekjellerne har etablert Reddkjellerne som en overbyggende organisasjon for de foreningene som skal inn i bygget. Det er denne organisasjonen som vil stå ansvarlig for leiekontrakten og for driften av bygget, inkludert skjenkebevilling.

Linjeforeningene har fordelt arealene i bygget seg i mellom, og vil snart begynne med møblering og enkle innredningsarbeider, slik at bygget kan tas i bruk så snart de nødvendige tiltak er gjennomført.

Velferdstinget har vedtatt en delfinansiering (60.000) av denne løsningen. Dette er sponsormidler som skal gå til dekking av deler av husleien.

I samsvar med konsernstyrets vedtak i sak B09/2017 skalden midlertidige bruken opphøre når leieforholdet avsluttes i henhold til kontrakten.

### **Langsiktig løsning – Gjenåpning av 12 kjellere**

Totalt ble 17 linjekjellere stengt. Det legges nå til rette for at totalt 12 kjellere tilrettelegges for bruk som forsamlingslokaler. Selv om dette er en reduksjon av det totale tilbudet, mener vi at dette vil dekke behovene som er kartlagt blant linjeforeningene som har sin aktivitet i kjellerne på Moholt.

Sit forutsetter at tilbudet med forsamlingslokaler på Moholt studentby sees på som en helhet. Dette innebærer at både kjellere i Herman Krags veg og Moholt alle regnes som en del av dette tilbudet, og at fordeling av kjellere og fordeling av kostnader (husleie) håndteres av linjekjellerne selv.

Det er tidligere også redegjort for at det legges til rette for å etablere en kjeller med universelt utformet adkomst (forutsatt godkjenning fra Trondheim kommune). Dette krever fleksibilitet i bruken av de ulike kjellerne. Dette, sammen med det faktum at det ikke gjenåpnes like mange kjellere som tidligere, vil kreve mer samhandling mellom linjeforeningene.

Prosjektet Moholt 50/50 har tatt som mål av seg å åpne studentbyen for omkringliggende bydeler, gjøre studentbyen mer attraktiv for barnefamilier, etablere nye boligformer som ikke er på Moholt fra før, og skape nye og spennende møteplasser. Dette har vært en viktig premiss når man nå har

valgt å gjenåpne kjellere hovedsakelig øst i Herman Krag's veg. Disse er lengst unna familieboligene og barnehagen med kort vei til offentlig kommunikasjon, samtidig som området er åpent mot omgivelsene. Noen kjelleraktiviteter som ikke medfører bruk som forsamlingslokaler er foreslått flyttet slik at den mest «støyende» aktiviteten blir lokalisert lengst unna familieboligene.

Etter en gjenåpning vil kjellerne være godkjent som forsamlingslokaler med bla godkjent rømningsvei og brannsikring mot boligdelen av bygget. Ved å få egne innganger direkte fra det fri, vil adkomst til og fra lokalene gå utenom selve boligdelen i blokkene, og man vil unngå opphold, forsøpling og bråk i oppgangene. I tillegg etableres det egne ventilasjonsanlegg i kjellerne, som hindrer smitte av lukt og støy oppover i blokka. De utvendige adkomstene vil utformes iht krav fra byantikvaren, og vil skape gode og flotte inngangspartier til kjellerne.



Det forventes at rammetillatelse fra Trondheim kommune vil foreligge i uke 11, noe som betyr at vi i løpet av våren kan igangsette ombyggingsarbeidene.

### Konseptbeskrivelse

Konseptbeskrivelsen legger føringer for hvordan bruken av linjekjellerne på Moholt skal være fremover. Denne er utarbeidet i et samarbeid mellom Sit, linjeforeningene, VT, NTNU og beboere. Konseptbeskrivelsen skal bidra til bedre struktur på organiseringen av kjellerne og aktiviteten som foregår, samt sørge for ivaretagelse av beboere på Moholt studentby. Konseptbeskrivelsen omhandler blant annet:

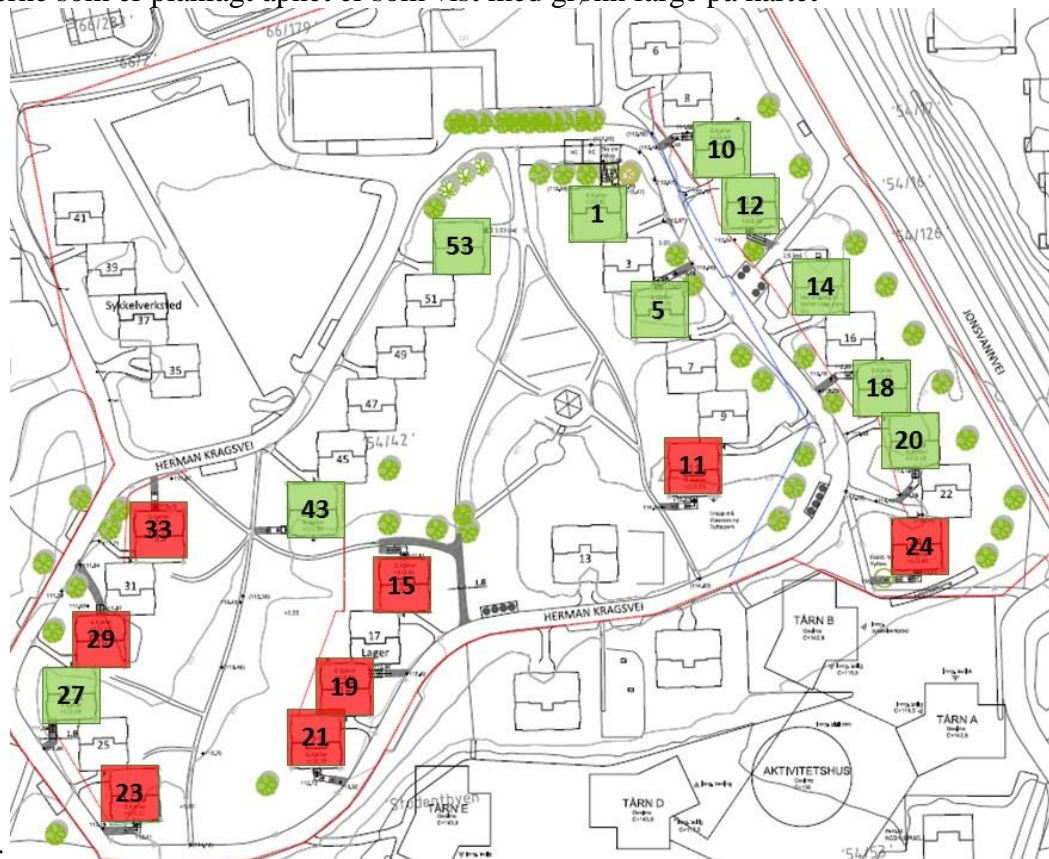
- Organisering av drift
- Krav om skjenkebevilling
- Åpningstider
- Vakhold
- Drift og vedlikehold
- Utleie av lokalene

Konseptbeskrivelsen er omforent og distribuert til linjeforeningene via Reddkjellerne.

## Prioritering av kjellere

Ved prioritering av hvilke linjekjellere som skal gjenåpnes, er det lagt til grunn at aktiviteten i all hovedsak skal konsentreres i områdene øst i studentbyen.

Kjellerne som er planlagt åpnet er som vist med grønn farge på kartet



under.

Det forutsettes, som tidligere nevnt, at foreningene selv står for, og kommer til enighet om fordeling av kjellere seg i mellom.

## Fremdriftsplan

Fremdriftsplanen for gjenstående arbeider er som følger:

- mars.2017 – Detaljprosjektering ferdig – oppstart anbudskonkurranse
- april.2017 – Signering av kontrakt med entreprenør for utførelse
- mai.2017 – Igangsettingstillatelse og oppstart byggearbeider
- des.2017 – Ferdigstillelse av byggearbeidene i alle kjellerne

## Økonomi

### Budsjett

Det er etablert et budsjett for prosjektet som viser et totalt investeringsbehov på ca.11,5 MNOK.

Budsjettet består av følgende poster:

- Grunn- og betongarbeider - Graving og støping av trapp og ramper til ny adkomst.
- Tømmer- og snekkerarbeid - Gjenkledning av eksisterende adkomst og øvrig behov for branntetting.
- Rørleggerarbeider: Etablering av toalett i HK14 og 53, hvor det ikke er toalett fra før.

- Ventilasjonsarbeider: Etablering av balansert ventilasjon, inkludert kanalføringer og hulltaking.
- Elektroarbeider: El.kontroll og utbedring av evt avdekte mangler og avvik
- Prosjektering: Kostnader for rådgivere som har prosjektert og gjennomført søknadsprosessen, samt bistått i entreprisekonkurransen.
- Uavhengig kontroll.
- Prosjektledelse.
- Byggeledelse
- Kommunale avgifter.
- Usikkerhetsmargin.

Det knytter seg noe usikkerhet til kabler/føringer i grunnen, samt omfang av elektroarbeider. Kostnadene er ikke endelige og det jobbes med å få redusert disse slik at de blir lavest mulig.

### **Finansiering**

I tillegg til en anslått investeringskostnad på 11,5 MNOK, vil driftsutgiftene for Sit være i størrelsesorden 1.000 kr/mnd./kjeller. Totalt vil dette utgjøre en månedlig husleie på ca. 4.000 kr pr. kjeller som skal finansieres.

Dette kan finansieres på ulike måter. Mulige finansieringsformer kan være:

- Leietakerne dekker alt
- Sit kan bidra med midler, enten som en engangsinvestering eller over drift
- VT kan bidra, enten med semesteravgift eller fond for spesielle velferdstiltak
- andre bidrag

Sit ser at linjekjellerne er en viktig del av frivillighetskulturen i studiebyen Trondheim. Linjekjellerne på Moholt har en lang tradisjon og Sit føler et ansvar overfor de kjellerne som mistet sitt tilbud i forbindelse med stengingen i januar 2016. Sit ønsker derfor å være med å bidra til realisering av dette prosjektet. Linjekjellerne hadde tidligere kun en symbolsk husleie på ca. 200,- til 500,- pr. mnd. noe som medfører at husleien vil øke betydelig som følge av kostnader forbundet med gjenåpningen. Dersom Sit bidrar med dekning av ca. 25 % av kostnadene vil husleien reduseres til ca. 3.000 kr/mnd./kjeller.

Å legge til rette for frivillighetskulturen er et felles ansvar hvor flere parter bør bidra. Det store engasjementet blant studentene i forhold til denne saken har vist at dette er et tilbud som er svært viktig for mange studenter. Det vil derfor kanskje være naturlig at også VT bidrar økonomisk? Dersom f.eks. VT også bidrar med dekning av ca. 25 % av kostnadene vil husleien kunne reduseres til ytterligere. Fordelingen av finansieringen/kostnaden blir i så fall som følger:

- 50 % dekkes av husleie til linjekjellerne
- 25 % dekkes av VT
- 25 % dekkes Sit

Dette vil medføre en husleie pr linjekjeller på 2.000 kr/mnd.

### **Oppsummering**

Sit mener at ved å iverksette overnevnte tiltak, vil hensyn til alle berørte parter i saken i stor grad bli ivaretatt; brannsikkerheten i bygningene blir ivaretatt, den støyende kjelleraktiviteten flyttes bort fra familieboligene, adkomst vil ikke lengre bli gjennom oppgangen til øvrige beboere, åpningstider sammenfaller med stilletid på studentbyen, krav om skjenkebevilling blir ivaretatt, det etableres vaktordning og tydelige retningslinjer for aktiviteten osv. Til sammen vil dette bidra til

et forbedret bomiljø på studentbyen, og linjeforeningene vil igjen kunne åpne sitt lavterskeltilbud og viktige bidrag til studentfrivilligheten i Trondheim.

For å kunne gjenåpne kjellerne forutsettes det at arbeidet gjennomføres i sin helhet slik det er skissert i denne saken. Før arbeidene igangsettes skal det foreligge nye leiekontrakter for alle kjellerne inkludert konseptbeskrivelse/retningslinjer.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås/Arvid Eriksen Skjervik

### **Tilrådning:**

Konsernstyret har fulgt denne saken tett og har gitt klare innspill til åpenhet, prosess, medvirkning, premisser og forutsetninger. Konsernstyret konstaterer at det har vært jobbet godt og systematisk og at innspill gitt i styresak D 32/2016 er fulgt opp.

Konsernstyret godkjenner den foreslåtte løsning som gir de linjeforeningene som tidligere hadde lokaler og aktivitet på Moholt et godt alternativ samtidig som hensynet til barnefamilier og øvrige beboere ivaretas på en god måte.

Konsernstyret godkjenner investeringsrammen på 11.5 mill og at arbeidene gjennomføres som skissert i saken og med de forutsetninger som er lagt til grunn.

Sit vil bidra med 25 % av investeringen. Resterende del forutsettes dekt av husleie eller bidrag fra VT.

Trondheim, 2. mars 2017

Knut Solberg