

Styresak O 06 / 2018

Elgeseter gate 10 – Status bearbeidelsesfase

10.10.2017 ble det signert kontrakt mellom Backe og Statsbygg. Klagen som ble omtalt i forrige styresak ble frafalt. De forberedende arbeidene til forprosjektfasen (omtalt i forrige styresak) ble overlevert Backe for bearbeidelse frem mot oppstartsseminar. Den 23. og 24. november ble det gjennomført et oppstartsseminar hvor Backe med underleverandører, Statsbygg, NTNU og Sit deltok. Her presenterte Backe de første endringene basert på innspillene de fikk den 10.10.17, samt at NTNU, Sit og Statsbygg presenterte sine forventninger til forprosjektfasen. Etter oppstartsseminaret har det vært en rekke møter.

For å effektivisere prosessen ble det gjennomført møter direkte mellom Sit/NTNU og arkitekt. Dette er arbeidsmøter hvor det er skissert frem mulige løsninger på behovene som er formidlet i konkurransegrunnlaget. Direkte involvering med arkitekt har medført en god og effektiv prosess som har gitt gode løsningsforslag. Løsningsforslagene utviklet i arbeidsmøtene er videre blitt presentert for Statsbygg i temaloggmøter og fått det inn i den formelle prosessen som det ble lagt opp til. Etter at løsningsforslagene har blitt presentert for Statsbygg har NTNU og Sit tatt med seg løsningene inn i de felles arbeidsgruppene. Her har det vært en bredere deltakelse både fra NTNU og Sit hvor løsningsforslagene ble gjennomgått i detalj og belyst fra flere sider. Tilbakemeldingene fra arbeidsgruppene har videre blitt formidlet til Statsbygg og arkitekt som har innarbeidet dette.

Utover arbeid med løsningsforslaget, er det i tillegg styringsmøter i form av regelmessige brukermøter og prosjektrådmøter.

Status løsningsforslag

Entreprenør (herunder i hovedsak arkitekt) har gjennomført en rekke av de endringene Sit spilte inn ifm oppstart av bearbeidelsesfasen. Av større endringer nevnes spesielt flytting av squash-hall og omorganisering av styrke- og kondisjonsarealer. Løsningsforslaget slik det ligger i dag, gir vesentlig bedre og høyere utnyttelse av idrettsarealene, og det er lite arealer som går bort til direkte kommunikasjonsarealer. Den største nye utfordringen som har kommet, er en tydeliggjøring av bi-inngangen mot Elgeseter gate. Denne er gjort tydeligere som et ønske fra spesielt NTNU og Trondheim kommune. For Sits del, gir denne bi-inngangen utfordringer knyttet til intern logistikk i treningsarealene, men det jobbes med å tilrettelegge for denne inngangen, da den vil være mer på å gi en merverdi for bygget totalt sett. For treningsarealenes del gir dette noe økte utfordringer mtp skille mellom ren- og skitten sone, spesielt siden denne inngangen da deler Sits arealer i to. Samtidig gir også løsningen muligheter for ny driftskonsepter, f.eks ved at deler av treningsarealene kan ha utvidede åpningstider, uten at det er tilgang til hele senteret. Det er i tillegg etablert en internt trapp i de nordøstre treningsarealene, som vil bidra til å skape en god sammenheng internt i arealene. Videre fremover vil det jobbes med spesielt fokus på området rundt bi-inngangen, da med mål om å gjøre belastningene mtp ren/skitten sone minst mulig, samt gode adkomstløsninger.

Det er foreløpig ikke tegnet ut ny løsning for serveringsarealet. Dette forventes å foreligge i januar måned. Arealene til studentvelferd er styrket med egne toaletter, og det jobbes også med å se på muligheter for egne lagerarealer i tilknytning til dette arealet. Arealet er klart definert i løsningsforslaget, og ansees som å ha en god beliggenhet og tilknytning til bygget for øvrig.

Samtidig gir det mulighet til å ha lukkede arrangementer med direkte adkomst fra gateplan. Det er arbeids med et driftskonsept for dette arealet i samarbeid med studentfrivilligheten.

Sit har deltatt i arbeidsgruppemøter for både fellesarealer og for idrettsarealer. Det er gjennom disse gruppene også etablert en god og konstruktiv dialog mellom Sit idrett og utdanningene som skal benytte bygget, og det sees på nye og spennende måter å benytte arealene både til undervisning og forskning.

Øvrige elementer det er jobbet mye med frem til nå er arbeidsplassutforming (for NTNU), arealnedtak (NTNU), varemottak/-lager, utfordringer knyttet til reguleringsplan og adkomst til sykkelparkering/løsning for nordvestre hjørne av tomten. Arbeidet innen disse områdene er godt i rute, og det jobbes godt både fra arkitekt og tilhørende arbeidsgrupper.

Finansiering

Prosjektet ble ikke prioritert på Statsbudsjettet for 2018. Studentene jobber aktivt med påvirkning av politikerne for å prøve å få prosjektet inn på revidert nasjonalbudsjett. Sit bistår studentene med det de trenger av informasjon om prosjektet, samt informasjon om konsekvenser utsettelsen får for Trondheim og byens studenter.

Statsbygg vil mest sannsynlig gjennomføre en ny kostnadskalkyle etter endt forprosjektet. Dette gjennomføres for å se hvordan man etter forprosjektfasen ligger an basert på avsetninger til kjente endringer og kostnadskonsekvenser av bearbeidelsen. Styret vil måtte ta stilling til disse kostnadskonsekvensene i etterkant. Frem til dette vil det ikke skje vesentlige endringer i økonomimodellen. Prosjekt følger løpende opp eventuelle endringer i forprosjektet som vil kunne få økonomiske konsekvenser.

Avtaleverk – NTNU

Prosessen med avtale mellom NTNU og Sit pågår. Det er gjennomført et nylig møte for gjennomgang av uavklarte punkter. Elementer det nå jobbes med er:

- Driftsavtale mellom NTNU og Sit for renhold og vaktmestertjenester på bygget for arealer som ikke omfattes av fri stasjon.
- Kostnadsbilde for fri stasjonsarealer
- Oversikt over omfang av NTNUs leie av treningsarealer.

NTNU vil komme med tilbakemelding raskt og det planlegges å ha et omforent utkast til avtaler klart innen utløpet av forprosjektfasen.

Tomtekjøp

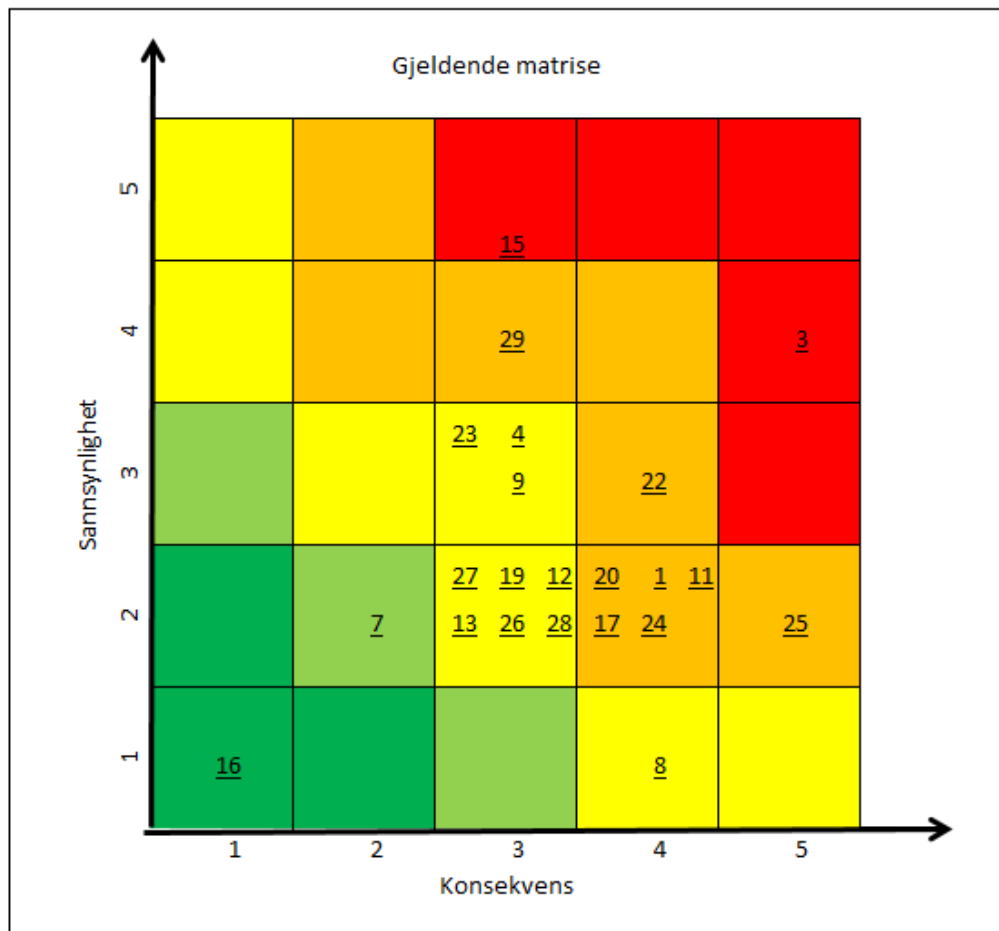
Sit kjøpte 2.1.18 en ideell andel av tomten i Elgeseter gate 10. Det ble gjennomført ved at Sit overførte 34,1 MNOK til Statsbygg. Endelig kostnad for tomten vil avklares innen utgangen av forprosjektfasen, da endelig arealbrøk vil foreligge.

Risikobildet

Risikobildet er ikke endret siste periode. De tre største risikoene er fremdeles:

- 3 – Totaløkonomi for prosjektet – *kostnadsbildet er i stor grad avklart, men viser en høy investering for Sit.*
- 15 – Økt medlemskontingent Sit Idrett – *Som følge av overstående vil man måtte øke medlemskontingenten for å håndtere investeringen.*

- 22 – Fremdrift – fremdriften i prosjektet er opprettholdt ift innmelding av kostnads- og styringsramme til KD og oppstart bearbeidelsesfase – uklart når finansiering over statsbudsjett foreligger og bygging kan igangsettes..



Milepæler/veien videre

Hovedstrukturen for bygget er nå låst. Dvs at videre vil det arbeides med å kvalitetssikre at de løsningene som er tegnet av arkitekt lar seg løse teknisk (ventilasjon, brann, lyd etc). NTNU og Sit er involvert i dette arbeidet gjennom å ytterligere spesifisere hvordan bygget er tenkt brukt. I tillegg vil innhold i rom og funksjoner detaljeres ytterligere.

6.3.18 er frist for Backe til å levere komplett forprosjektet. I dette ligger det at alle nye løsninger er kvalitetssikret med tekniske rådgivere, og at det er sendt rammesøknad til kommunen for bygget. Etter at Statsbygg har mottatt komplett forprosjekt vil det gjennomføres en kvalitetssikring av Statsbygg, NTNU og Sit for å sikre at vi har fått det vi har vært omforent om og at prosjektet er komplett. Hvis det nå avdekkes nye tiltak som bør eller må gjennomføres, vil dette følge prosjektet i «nedpakkingen» og ligge ved som tiltak som må gjennomføres når prosjektet pakkes opp igjen. Målet er at ila mars skal prosjektet gjøres klart til «nedpakking» («Nedpakking» er et uttrykk Statsbygg bruker om ferdig forprosjekt som blir lagt på vent frem til finansiering kommer over statsbudsjett).

I etterkant av overlevert forprosjekt fra Backe til Statsbygg, vil Statsbygg gjennomføre en ny kostnadskalkyle. Resultatet av denne vil Sit gå gjennom og legge inn i økonomimodellen for prosjektet, og gjøre vurderinger ift finansiering og konsekvenser for driften. Resultatet av dette vil

forelegges styret så snart det er klart. Dette vil være med å danne grunnlag for beslutning om videre deltakelse i prosjektet. Beslutningen vil måtte tas anslagsvis ila mai 2018 (senest to måneder etter avsluttet forprosjekt).

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås

Tilrådning:

Tatt til orientering

Trondheim, 23. januar 2018

Knut Solberg