

Styresak O 77 / 2016**Linjekjellerne****Bakgrunn**

Sist behandling i konsernstyret var styresak *O 64 / 2016 Linjekjellersaken – organisering av prosjekt og status.*

Orienteringssaken er bygget opp etter arbeidsnedbrytningsstrukturen som prosjekt gjennomføres etter, ref mandat og forrige styresak. Arbeidsnedbrytningsstruktur er vedlagt som vedlegg 1.

Status

Det er stor aktivitet i prosjektet, og det arbeides på mangehold, og i alle arbeidspakker. Blant annet er det gjennomført fellesmøte for linjekjellerne ifm leie av aktivitetshuset i Bregnevegen 65, tre referansegruppemøter, et styringsgruppemøte og tre statusmøter med Rambøll siste periode. I tillegg er det gjennomført forhåndskonferanse med Trondheim kommune for kjellerne i Herman Krags veg.

AP1: Behovskartlegging linjeforeninger med kjeller

Kartleggingen er gjennomført av representanter for linjekjellerne, se vedlegg 2. Kortsiktige behov dekkes ved at linjeforeningene finner andre løsninger og at Bregnevegen 65 benyttes gjennom semesteret også.

Langsiktige behov er i hovedsak sammenfallende med tidligere bruk av linjekjellerne, pluss noe utvidelse og behov som tidligere ikke har vært dekket, eksempelvis til lager og for større arrangement. Flere foreninger uttaler også at det ikke er et må-krav å ha et eget lokale, men at de gjerne kan dele med flere eller bruke arealene på omgang.

AP2: Kjellere i Moholt allé (MA) 10 & 16

MA10 er gjenåpnet og i bruk. Det er gjennomført flere arrangement med skjenkebevilling i lokalet, både i regi av Aarhønen (som er leietaker av kjellerne), og av andre linjeforeninger som har fått godkjent fremleie.

MA16 er ikke tatt i bruk. Det er ytrert ønsker fra andre linjeforeninger om å kunne låne denne kjelleren. Det jobbes nå for å få detaljert oversikt over hva som må til for at denne kan åpnes. Det handler hovedsakelig om organisatoriske tiltak og renhold/rydding, samt montering av stikkontakt for stereoanlegg som er koblet mot brannvarslingsanlegget (for at stereoanlegget skal slå seg av ved brannalarm).

AP3: Konseptbeskrivelse, regler og drift av kjellerlokaler

Alle arrangement som har blitt gjennomført i MA10 og Bregnevegen 65 har hatt godkjent skjenkebevilling. Søknad om, og gjennomføring av, arrangementer med skjenkebevilling medfører noe merarbeid for linjeforeningene, men det sørger for at arrangementene gjennomføres innenfor gjeldende lover og forskrifter.

VT og representanter for linjekjellerne har gjennomført et møte skjenkemyndighetene hvor tema var MA10, byggkjelleren. Det ble i møtet bekreftet at når andre linjeforeninger leier lokalet, må

det søkes om skjenkebevilling, men at når Aarhønen arrangerer egne, lukkede arrangement uten noen som helst form for salg av alkohol, er det tillatt med kun medbrakt drikke. Det er presisert at dette er et unntak som foreløpig kun gjelder for MA10/byggkjelleren. Dette avviker noe fra tidligere signaler fra skjenkemyndighetene, og dette vil bli fulgt opp ift om de vil legge seg på tilsvarende linje hvis flere kjellere gjenåpnes.

Det er også gjennomført et møte med skjenkemyndigheten vedrørende bl.a brygging av øl. Det er fra skjenkemyndighetenes side ikke noe problem at det brygges øl i samme lokaler som det skjenkes, men en forutsetning er da permanent skjenkebevilling og godkjenning av fra mattilsynet. Det er avtalt et møte med mattilsynet for å avklare hvilke regler som gjelder.

Det arbeides med konseptbeskrivelse som skal sammenfatte alle rammene for bruk av de ulike alternative lokaler. Dette vil blant annet basere seg på arbeidet som er gjort ifm utarbeidelsen av leiekontrakt for Bregnevegen 65.

AP4: Kortsiktig løsning/fadderuke høst 2016

Det er gjennomført, og vil bli gjennomført, arrangementer i regi av linjeforeningene på aktivitetshuset i Bregnevegen 65 gjennom høsten. Pr 20.10.2016 er det gjennomført sju arrangementer ila sept/okt. Dette i tillegg til de arrangementene som ble gjennomført under fadderuka. Gjennomføringen av arrangementene har gått bra. Alle arrangementer som har innbært skjenking av alkohol, er gjennomført med innvilget skjenkebevilling. Det er planlagt ytterligere åtte arrangementer i aktivitetshuset før jul. Aktivitetshuset vil også bli tilgjengelig for lån gjennom våsemesteret, hvis ikke andre løsninger foreligger.

Arrangementene i Bregnevegen 65 har i all hovedsak blitt gjennomført på en god måte. Utleien har medført noe merarbeid for ansatte ved Sit bolig. Hovedutfordringen er at aktivitetshuset allerede søndag formiddag skal åpnes for ordinær drift gjennom husvertene. Det har da vært behov for noe ekstra renhold, samt mindre reoperasjoner, da bruken har vært hardere enn vanlig. Det er i forkant av utleie gjennomført fellesmøter med linjekjellerne slik at alle får nødvendig informasjon. Representantene for linjekjellerne har også utarbeidet et eget skriv som påpeker viktige elementer ifm bruken av aktivitetshuset.

Det er satt i gang et arbeid for å vurdere om de gamle barnehagene på Moholt (Nissekollen og Moholt barnehage) kan benyttes som midlertidig løsning frem til den langsiktige løsningen er på plass. Det er gjennomført en befaring med representanter for linjekjellerne og VT. Det vil sannsynligvis kreves en midlertidig bruksendring for å kunne benytte disse lokalene, og det må kartlegges hvilke tiltak som må gjennomføres for at byggene skal være i forsvarlig stand til denne bruken. Det er pt ikke planlagt noen annen bruk av disse lokalene. Studentene som deltok på befaringen stiller seg positive til å benytte barnehagene og ønsker fortgang i å få avklart om disse lokalene kan benyttes, allerede fra nyttår. Representantene for linjekjellerne har startet arbeidet med å se på hva slags konsept for drift som kan etableres for en slik midlertidig løsning. Det er i utgangspunktet gamle Moholt barnehage som er interessant, da denne har et uteområdet som er mest skjermet fra omgivelsene.

AP5: Finansiering av langvarig løsninger

Det er utarbeidet en basismodell for beregning av kostnader som må dekkes. Denne er etablert både for kjeller i HK og for Nardovegen, men kan enkelt også tilpasses andre type arealer. Investeringsbeløpene som er benyttet som er ikke de endelige kostnadene, men foreløpig tall. Tallene er brukt for å eksemplifisere utslag av investeringene ift dagens husleie. Endelig investeringsbehov vil bli avklart videre i prosjektet.

Kjeller i HK

Følgende forutsetninger er foreløpig lagt til grunn for beregning kostnader pr linjekjeller:

- Omfang ikke ytterligere detaljert, og det er benyttet samme investeringsbehov som i styresak B46/2016, 1 MNOK.
- Rentesats 2,5 %
- Avskrivningsperiode 40 år.
- Eksisterende husleie: 416 kr/mnd

Disse forutsetningene viser en kostnad som må dekkes pr måned på kr **3.541** kr for kjellerne på Moholt.

Nardovegen 14

Følgende forutsetninger er foreløpig lagt til grunn for beregning kostnader pr linjeforening for dekking av kostnader til eksisterende husleie:

- Eksisterende husleie inkl felleskostnader 1.012.500 kr inkl mva
- Forventet mulig leieinntekter på lagerdel som ikke benyttes: 328.750 kr/år inkl mva
- Antall linjeforeninger som deler kostnaden: 15 stk

For å dekke inn resterende husleie basert på dagens leieforhold i Nardovegen, og med en forventet inntekt på utleie av lager, er det behov for en grunnleie på 3.799 kr/mnd pr linjeforening.

I tillegg er følgende forutsetninger lagt til grunn for beregning foreløpige kostnader pr linjeforening for dekking av kostnader for ombygging og nødvendig vedlikehold:

- Investering ombygging 3 MNOK
- Nøvendig investering for vedlikehold 3 MNOK
- Rentesats 2,5 %
- Avskrivningsperiode ombygging 10 år.
- Avskrivningsperiode vedlikehold 40 år.

For å dekke investeringene med ombygging og vedlikehold, vil kostnaden øke med henholdsvis 1.875 kr/mnd/linjeforening og 625 kr/mnd/linjeforeninger.

Total kostnad som må dekke pr linjeforening pr mnd blir da **6.299** kr.

Inveseteringsbehovet i Nardovegen er fremdeles veldig usikkert, og tallene er veldig grove estimater. Det vil bli gjennomført en tilstandsanalyse av bygget snarlig, for å avklare vedlikeholdsbehovet for bygget.

Det viktigste beregningen viser, er at før ombygging/vedlikehold, kreves det en kostnadsdekning på 3.799 kr/mnd/linjeforening.

Finansiering

Nardovegen 14 eies i sin helhet av SiT Tapir AS. For at SiT Tapir AS skal drives forsvarlig som et eget selskap er de avhengig av en inntekt som sørger for positiv drift. For kjellerne i HK vil det være dekking av renter og avskrivninger av investeringen som er kostnaden.

Det kan være forskjellige løsninger og bidragsytere for dekking av kostnadene. Det vil være naturlig at studentene, utdanningsinstitusjonene og Sit bidrar. Et eventuelt bidrag fra Sit kan enten

være i form av bruk av fond til investeringer eller ved bruk av semesteravgift for bidrag til dekning av husleie.

AP6: Alternativ løsning - Nardovegen 12 & 14

Det er anmodet Trondheim kommune om forhåndskonferanse for Nardovegen 14, basert på skisser fra IAESTE-student. Skissene ble presentert på forrige styremøtet, og er vedlagt styresaken (vedlegg 3). Fokus for forhåndskonferansen vil være:

- Bruksendring/reguleringsplan og forhold til kommuneplanen
- Krav ved ombygging – ref krav i TEK10
- Naboforhold/utomhustiltak

Etter at Under Dusken¹ og Universitetsavisa² omtalte saken, har Sit mottatt en sterke reaksjoner i form av bekymringsmeldinger fra blant annet naboer, FAU Nardo skole og Nardo FK. Disse er svart opp av Sit. Det er uheldig og beklagelig at studentaktivitet oppfattes som et negativt element i nabolaget, og at aktiviteten kun knyttes opp mot «fyll og spetakkel». En forutsetning for en eventuell bruk av Nardovegen, er at omgivelser henyntas og at det både fysisk og organisatorisk legges til rette for et godt naboskap.

Representante for linjekjellerne har presentert skissene for øvrige linjeforeninger, og det uttales at konseptet er spennende og gir muligheter for å skape noe nytt. De var heller ikke bekymret for å måtte dele lokaler med hverandre, se for øvrig vedlegg 4.

Videre arbeid:

- Gjennomføre forhåndskonferanse med Trondheim kommune.
- Gjennomføre en tilstandsanalyse av bygget for å avklare hvilke tiltak som må gjennomføres
- Realitetsvurdere skissen og kvalitetssikre løsninger.

AP7: Kjellere i Herman Krag's veg (HK)

Rambøll har utarbeidet en skisse til hvordan adkomst til kjellerne kan etableres. Dette innebærer ramper med forskjellig stigning, fra 1:20 til 1:10. I tillegg kartlagt hvilke kjellere hvor det ikke er mulig å få til rampe. Rampene er iht krav om UU i TEK10. De har videre utarbeidet en oversikt over hvilke myndighetskrav som i praksis slår inn ved en søknad om bruksendring. Forskjellig skisser til både planløsning og inngangsparti er utarbeidet. Notat vedr lyd og ventilasjon er også utarbeidet. All denne dokumentasjon er oversendt Trondheim kommune og var bakgrunnensdokumenter for forhåndskonferansen som ble gjennomført 17.10.2016.

Byantikvar og Byggesak er positive til å fravike kravet om ramper og finne hensiktsmessige løsninger i tråd med våre innspill. Det ble foreslått å etablere løfterampe ved en eller flere kjellere, slik at det finnes et tilbud til linjeforeninger som har medlemmer med behov for tilrettelegging. Dette fordrer da en mulighet for rotasjon av bruk av lokalene basert på hvilke linjeforeninger som har behovet. Øvrige kjellere kan det da søkes fravik for, og for så å etablere trappenedgang. For øvrige krav i TEK10 (lyd, ventilasjon, energi) prosjekteres løsninger som tar innover seg situasjonen, og vurderinger om hvorfor man skal fravike kravene i TEK10. Referat fra forhåndskonferanse er foreløpig ikke mottatt, og dette er derfor ikke gjengivelse fra referat, men Sit oppfattelse av møtet.

¹ <http://dusken.no/artikkel/26155/rappport-kan-avgjere-kjellarane-si-framtid/>

² <http://www.universitetsavisa.no/student/2016/09/07/Linjeforeninger-kan-f%C3%A5-kjellere-p%C3%A5-Nardo-59416.ece>

Videre arbeid:

- Gjennomgang av referat fra forhåndskonferanse og avklare hva dette i praksis betyr for videre prosjektering
- Prosjektere minimumsløsninger for lyd og ventilasjon
- Lage en oversikt over organisatoriske tiltak som må gjennomføres som en forutsetning for søknad om fravikelse av krav i TEK10.
- Starte på søknad om bruksendring
- Detaljert kartlegging og prosjektering av tiltak som må gjennomføres i hver enkelt kjeller, for å danne grunnlag for anbudskonkurranse.

COWI har gjennomført en kvalitetssikring og alternativsvurdering av brannrapportene fra Rambøll. Konklusjonen er i all hovedsak lik.

Medvirkning

Representanter for linjekjellerne har deltatt på møter i referansegrupper og møter med Sit bolig om bruk av aktivitetshuset i Bregnevegen, samt i statusmøter med Rambøll. Representanter fra VT har deltatt i møter i referansegruppen og i styringsgruppen. Det er siden forrige styresak gjennomført to referansegruppemøter og ett styringsgruppemøte.

Samarbeidet i prosjektet fungerer meget bra, og de deltakende studenter er engasjerte i problemstillingene. Studentene bidrar aktivt til å komme frem til alternative og gode løsninger. Se også vedlegg 3 for kommentarer fra representanter for linjekjelleren.

Det legges opp til tilsvarende medvirkning videre i prosjektet også, samt at beboere i studentbyen på Moholt vil bli involvert i utvikling av konsept for regler og drift for linjekjellerne.

Fremdrift

Prosjektet har ikke fått gått gjennom tilbakemeldingene fra forhåndskonferansen, men det antas at fremdriften vil bli som tidligere angitt. Revidert fremdriftsplan vil bli lagt frem på neste styremøtet.

Saksbehandler: Arvid Eriksen Skjervik / Lisbeth Glørstad Aspås

Tilrådning:

Tatt til orientering

Trondheim, 20. oktober 2016

Knut Solberg

Vedlegg:

- 1 – Arbeidsnedbrytningsstruktur for linjekjellersaken
- 2 – Kartlegging av linjekjellernes behov
- 3 – Presentasjon av mulighetsstudie for Nardovegen 14.
- 4– Tilbakemeldinger fra representantene for linjekjellerne