

Styresak O 43 / 2017

Situasjonsbeskrivelse eiendom og prosjektutvikling**Bakgrunn**

Arbeidet med mulighetsstudier har blitt utført årlig siden 2012. Arbeidet har fram til nå blitt organisert som et prosjekt. Formålet har vært å kartlegge våre ressurser, verdier og muligheter innenfor eksisterende tomte- og eiendomsmasse, samt å gjennomføre prosjekter. Arbeidet organiseres fra og med 2017 ikke lenger som prosjekt, fordi arbeidet er integrert i og anses som en naturlig del av den løpende virksomheten.

Saken gir oversikt over aktuelle muligheter, for å orientere og forberede styret på saker som vil komme senere. De enkelte saker vil bli fremlagt for styret for beslutning når dette blir aktuelt.

I tillegg til våre eiendommer i Trondheim og deres utvikling, vektlegges følgende:

- Geografisk utvidelse; Gjøvik og Ålesund
- Eiendommer som eies av eksterne parter, og som kan være av strategisk interesse for Sit
- Salg av eiendom som ikke lenger anses som egnet
- Informasjon om forvaltning og eiendomsutvikling i Sit

Følgende overordnede forhold betraktes som fokusområder:

- a) Forvaltning og drift av eksisterende eiendommer
- b) Prosjektutvikling
- c) Forretningsplan, slik at a) og b) svarer til behov, økonomiske rammer, samt langsiktige og strategiske mål.

Orientering

Vurderingene som det redegjøres for, bygger på Sit's vedtatte strategier og markedsvurderinger.

Eksisterende eiendommer representerer store verdier. For eksisterende eiendommer er systematiske vedlikeholdsplaner nødvendig. Eksisterende bygningsmasse betegnes som godt vedlikeholdt, men kravet til vedlikeholdsarbeidets kvalitet og økonomi vil øke i årene som kommer, både som følge av at studentenes krav endrer seg og at bygningsmassen eldes. Miljø- og energikrav vil få stadig økende betydning.

En systematisk vedlikeholdsplan skal bidra til at kostnadsbruk knyttet til vedlikehold blir effektiv og at ressursbruk og bemanning holdes på et forsvarlig nivå. Arbeidet med systematiske vedlikeholdsplaner vil bli startet opp i løpet av 2017.

Det avholdes jevnlig møter med viktige samarbeidsparter som Trondheim kommune og NTNU. Ønsket om flere prosjekt i sentrale områder av Trondheim og i tilknytning til NTNU Campus og de utfordringene dette medfører, gjør at koordinering samt krav som stilles til gjennomføring, bør diskuteres løpende.

Ønsket om å etablere flere prosjekt med sentral beliggenhet medfører behov for å vurdere andre eiendommer og samarbeid med andre aktører. Slike vurderinger gjøres fortløpende.

Prosjektutvikling er krevende, og innebærer risiko. Prosjektledelsens lokale tilstedeværelse anses normalt som en forutsetning for vellykket gjennomføring. Gjøvik og Ålesund medfører dermed nye utfordringer for oss.

I takt med endringer i samfunnet for øvrig, legger vi til grunn at studentenes krav og preferanser vil være i endring. Vi tror at studentene som gruppe i større grad enn tidligere blir mindre homogen, og at studentenes preferanser vil variere i større grad enn tidligere. Dette bør møtes med mer studentmedvirkning i prosjektutviklingsarbeidet. Vi legger videre til grunn at studentenes krav øker. Ut over krav til sentral beliggenhet, gjelder dette spesielt studentenes krav til bomiljø.

Moholt (Trondheim) anses som ferdig utbygd. Moholt representerer likevel en reserve som kan benyttes hvis rammebetingelser eller andre forutsetninger endres. Enkelte mindre prosjekt med nye HE kan fortsatt være aktuelt, men i omfang vil eventuelle mindre, enkeltstående prosjekt ikke utgjøre vesentlig endring av totalsituasjonen. Et pilotprosjekt med bokollektiv for enslige forsørgere og barn er under vurdering, og kan innpasses flere steder i området.

For å styrke vårt arbeid med prosjektutvikling og de utviklingstrekk som er vurdert ovenfor, ønsker vi å utarbeide en *forretningsplan* for prosjektutvikling. Formålet er å forankre arbeidsmetodikk, samt sikre at medvirkning, organisering, ressurser og bemanning blir optimal, at risiko minimaliseres og at langsiktige mål nås. Optimal balanse mellom egne ressurser og innleid kapasitet og kompetanse vil være en del av forretningsplanen.

Prosjektet Røverdalen, styresak B44, vil være et pilotprosjekt i forhold til kvalitetssystem og bomiljø. Også rehabiliteringen av Karinelund (Moholt) benyttes som prøveprosjekt i forhold til bomiljø.

Mer om enkelte prosjekt

Det vises til vedlagt prosjektliste. Nedenfor er enkelte eiendommer og prosjekt omtalt ytterligere.

- *Campusutvikling i de tre byene*
Samarbeid med hver enkelt kommune, studentene og NTNU står sentralt. Utviklingen i de tre byene vil være viktig i forretningsplanen.
- *Steinan (Trondheim)*
Beliggenheten er usentral og ikke i samsvar med ønsket beliggenhet og vedtatt strategi. Deler av eiendommen (alle småhusene) må gjennomgå grunnleggende oppgradering hvis fortsatt drift skal være aktuelt. Eiendommen ønskes på denne bakgrunn avhendet. Det arbeides med å finne en modell for avhending som gir Sit størst mulig verdi. Ved eventuell avhending, må vi erstatte eller ha konkrete planer for erstatning av de hybelenhetene som avhendes. Eiendommen må nedskrives og statstilskudd tilbakebetales.
- *Prestekrageveien 12 og 14 (gamle barnehager og tilgrensende arealer) (Trondheim)*
Området planlegges avhendet. Se beskrivelse av Steinan ovenfor. Det arbeides med å finne den modell for avhending som gir Sit størst mulig verdi. Det aktuelle området er bebygget med to eldre barnehager som er tatt ut av bruk.
- *Nardoveien 12 og 14 (Trondheim)*
Eiendommene utleies i dag på kortsiktige kontrakter til næring. Eiendommene ønskes utviklet til studentboliger, eventuelt supplert med næring. Beliggenheten vurderes som sentral og meget god. Det planlegges studentboliger i privat regi på området rett ved Circle

K stasjonen i Torbjørn Bratts vei, Norgesgruppen planlegger bak Kiwi butikken i Torbjørn Bratts vei og det planlegges studentboliger på Nardoveien 10 som nylig er solgt. Vårt prosjekt vil gi studentene et tilbud med attraktiv beliggenhet, og prosjektet vil bidra til å holde prisene i området på ønsket nivå. Våre eiendommer, nr 12 og 14, bør ses under ett, og samlet anslås kapasiteten til ca 750 nye HE.

- *Grensenområdet (Trondheim)*

Dette prosjektet omhandler flere forskjellige ubebygde eiendommer. Beliggenheten er nederst i Høgskolebakken, samt på begge sider av Christian Fredriks gate. En av eiendommene eies av Sit, og skal etter planen overdras til Trondheim kommune, de øvrige eiendommene eies av henholdsvis Trondheim kommune og NTNU. Eiendommene bør utvikles samlet hvis dette er mulig. Samlet anslås kapasiteten til ca 150-200 HE.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås

Tilråding:

Tatt til orientering.

Trondheim, 12. mai 2017

Knut Solberg

Vedlegg:

- Liste over eiendommer, pågående og potensielle prosjekt