

**Styresak O 09 / 2017****Linjekjellerne****Status**

Det er stor aktivitet i prosjektet. Det er siste periode innsendt to søknader til Trondheim kommune, disse omtales senere i saken. Det er gjennomført referansegruppemøter og arbeidsmøter. Det er stort engasjement rundt prosjektet, og bidragene er gode fra alle deltakerne.

**Kortsiktig løsning – gamle Moholt barnehage**

Den 29.11.2016 ble det sendt søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen for gamle Moholt barnehage. Brannrådgiver har vurdert bygget, og det må gjennomføres noen tiltak ift rømmning og brannsikkerhet før bygget kan tas i bruk. Dette gjelder hovedsakelig merking av rømningsveier og etablering av brannmeldere i noen rom.

Det ble ifm søknaden til kommunen etablert en konseptbeskrivelse for bruken av arealene, vedlegg 1. Denne omhandler bl.a organisering av driften, åpningstider, skjenkebevilling og vakthold.

Det er beregnet en kostnadsdekkende husleie for bruken av barnehagen. Denne er på 180.000 kr/året, dvs 15.000 kr/mnd. Dette tilsvarer en leiepris på 240 kr/kvm/år. Kostnadselementene i husleien er bl.a forsikring, serviceavtaler, brøyting/strøing, tilsyn med bygget og avskrivning av investeringen på branntiltakene. Til sammenlikning vil Sits kostnad ved å ha bygget stående tomt være i størrelsesorden 35.000 kr/år.

**Kjellere i Herman Krag's veg (HK)**

Den 21.12.2016 ble det sendt søknad om bruksendring til Trondheim kommune. Byantikvaren har uttalt seg om saken og kommet med positive tilbakemeldinger vedrørende de foreslåtte tiltakene.

**Konseptbeskrivelse**

Arbeidet med konseptbeskrivelsen er godt i gang. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt enda, men foreløpig utkast er vedlagt, vedlegg 2. Konseptbeskrivelsen for kjellerne er mer omfattende for gamle Moholt barnehage. Den innehar de samme elementene, men i tillegg omtaler den også drift og vedlikehold, fremleie og utleie av lokaler. Det gjenstår noen momenter til avklaring. Dette er bl.a:

- Ved flere leietakere, hvem «eier» leieavtalen og hvordan faktureres det
- Hvordan fordeles kvelder og tidspunkt for arrangementer mellom linjeforeningene når flere leier samme lokale
- Hvem skal ha hvilke kjellere og hvem skal dele

Disse momentene jobbes det videre med sammen med de involverte.

**Prioritering av kjellere**

Den 9. januar ble det gjennomført en befaring med representanter fra Sit, linjeforeningene og VT for å gå gjennom og avklare status for alle kjellerne. Basert på gitte kriterier har dette resultert i en prioritert liste over hvilke kjellere som anbefales gjenåpnet.

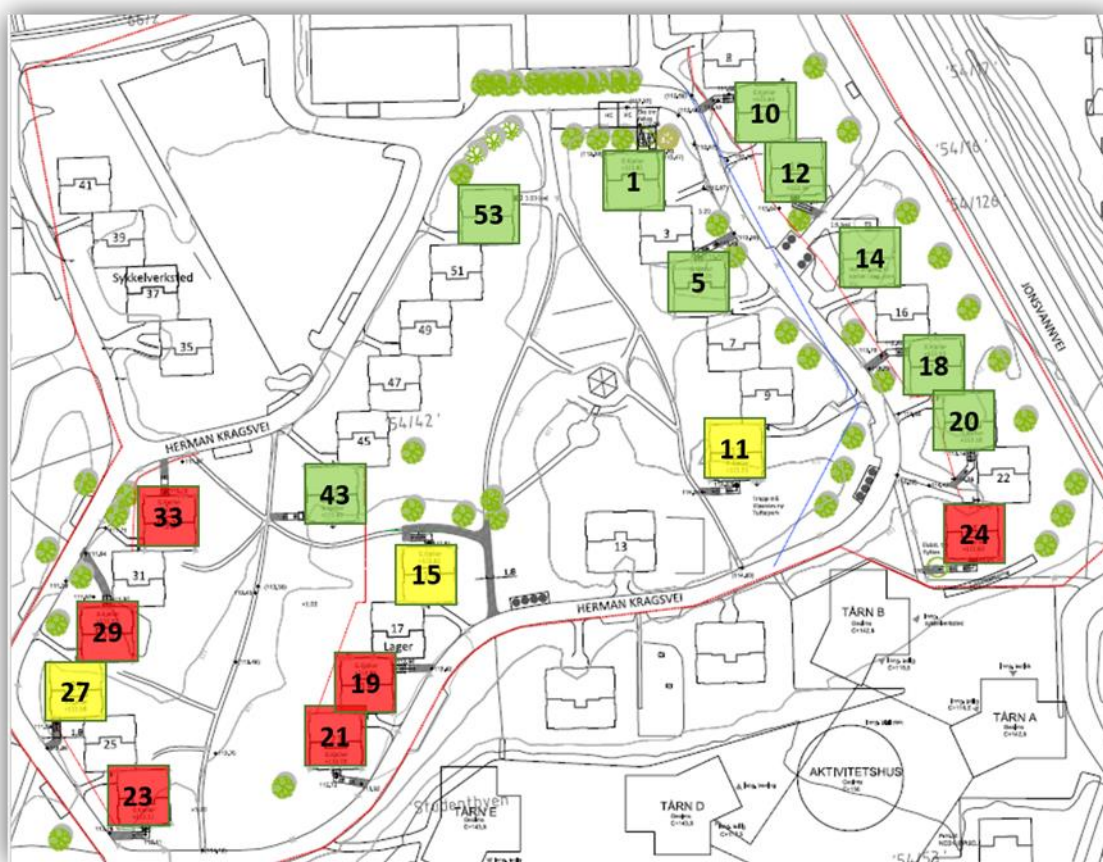
Kriteriene som er brukt i prioritert rekkefølge er:

1. Plassering av kjeller ift omkringliggende familieboliger
2. Utfordringer ift etablering av ny adkomst
3. Innvendig tilstand på kjelleren
4. Evt andre behov

Kjellerne er kategorisert i grønn, gul og rød basert på overnevnte kriterier.

- Grønn: De som ansees som mest fornuftig å gjenåpne
- Gul: Kan vurderes, men flere elementer på avklares først
- Rød: vurderes som lite egnet for gjenåpning.

Det er ni kjellere som er kategorisert som «grønn». Det vil måtte gjøres mer arbeid for å endelig avklare hvilken av de tre i kategori «gul» som skal prioriteres. Dette jobbes det videre med.



Illustrasjon 1 Viser kategorisering av prioriteringen av linjekjellere på Moholt studentby

Det er basert på denne prioriteringen igangsatt detaljprosjektering av tekniske løsninger og utarbeidelse av anbudsdokumenter for 10 kjellere. De ti kjellerne er de som er vist med grønt over pluss Moholt Allé 16. Årsaken til at vi ønsker å utrede Moholt Allé 16 er at det antas at denne kanskje er bedre egnet for UU-tilpasning enn kjellerne i HK.

Det gjenstår å avklare hvilken av de tre gule som skal inkluderes. Dette avklaringsarbeidet pågår.

## Prosjektering og anbud

Rambøll har iverksatt detaljprosjektering av de 10 kjellerne som angitt over. Siste kjeller forventes å være avklart ilt kort tid. Løsningene vil uansett være tilsvarende som de øvrige kjellerne.

Årsaken til at et planlegges med åpning av kun 10 kjellere, henger sammen med krav i TEK10 ift universell utforming (UU). Ifm søknaden om bruksendring er det søkt om fravikelse av krav om UU på alle kjellerne. Samtidig har kommunen et stort fokus på UU, ved utforming av mange like rom/enheter kan det være tilstrekkelig at 1/10 av rommene har UU-standard. For å imøtekomme kommunens fokus på UU, er det derfor søkt om å kunne realisere kjellerne med 1/10 UU-tilrettelagt.

Av de 11 kjellerne som prosjekteres, er det to kjellere som prosjekteres med universelt utformet adkomst, dette er Herman Krags veg 1 og Moholt allé 16. Som følge av at det kun er behov for en kjeller med UU-tilpasning vil det bla. på bakgrunn av tilbudene fra entreprenørene og kostanden ved istandsettelse vurderes hvilken av disse som velges gjennomført.

Prosjekteringen gjennomføres i dialog med Sit bolig som forvalter av byggene. Det er også kontrahert en byggeleder som følger prosjektet og bistår i utarbeidelse av konkurransegrunnlaget. Byggelederen vil også bistå i evaluering av tilbudene og følge opp byggeprosjektet når det settes i gang.

Det prosjekteres innenfor følgende fag:

- Arkitektur og landskap – utforming av adkomster, tilpasning til omkringliggende bygningsmasser, ivaretagelse av UU
- Brann – ivaretagelse av brannkonsept
- Ventilasjon – løsninger for ventilasjon, avklaring om det lar seg gjennomføre med kun avtrekk, eller om gjenvinning må etableres
- Elektro – avklaringer knyttet til el-kontroll, samt kjellernes behov for tilgang på strøm.
- Akustikk – vurderinger ift mulige gjennomførbare løsninger for å redusere støybelastningen på nærliggende boliger

### **Finansiering av langvarig løsninger**

Det vil ifm arbeidet med detaljprosjekteringen og anbudsgrunnlaget etableres et kostnadsestimat for tiltakene som gjennomføres. Dette sammen med kostnaden for prosjekteringen og prosjektledelse vil danne grunnlaget for kostnadsestimatet. Dette kostnadsestimatet vil være klart til neste styremøtet, og vil kunne danne grunnlag finansieringsbehov og grunnlag for husleie.

Et tema som løftes regelmessig i prosjektet, er hvordan kostnadene skal dekkes. Det stilles spørsmål om linjekjellerne får hele «regningen» selv gjennom husleien, eller om noe kan dekkes gjennom annen finansiering. Før byggestart må finansiering være på plass og leieavtaler være inngått.

### **Fremdrift**

Med bakgrunn i omfanget av prosjektering for landskapsarkitekt og arkitekt, vil det være krevende å ha et komplett beslutningsunderlag klar til neste styremøte. Det vil derfor utarbeides et estimat for de fagene man ikke har hentet inn pris på. Dette vil uansett danne et godt grunnlag for endelig kostnadsbilde.

Arbeidene i innvendig i kjellerne kan starte så snart godkjenning fra kommunen og vedtak fra konsernstyret foreligger.

Endelig fremdriftsplan for gjennomføring av tiltakene på kjellerne vil foreligge når tilbudene er kommet inn. Et forslag til fremdriftsplan vil foreligge tidligere og følge med konkurransen. Det estimeres likevel at kjellerne tidligst vil være klarstilte ila senhøsten 2017.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås / Arvid E. Skjervik

### **Tilråding:**

Tatt til orientering

Trondheim, 26. januar 2017

Knut Solberg

Vedlegg 1: Konseptbeskrivelse gamle Moholt barnehage

Vedlegg 2: Foreløpig utkast til konseptbeskrivelse for linjekjellerne på Moholt