

Styresak O 89 / 2017

Nardoveien 12 og 14 - mulighetsstudie

Innledning

I forbindelse med styresak i mai (i hht. årshjulet) vil styret få seg forelagt en oversikt over alle eiendommer og en vurdering av potensialet som disse utgjør. Det er nylig gjennomført en ny mulighetsstudie for eiendommene Nardoveien 12 og 14. På grunn av at eiendommene representerer et vesentlig tomteareale, og at mulighetsstudien derfor antas å være av stor interesse for styret, ønsker vi å legge frem denne for styret til orientering nå.

Gjennom datterselskapet Sit Tapir AS eier Sit eiendommene Nardoveien 12 og 14. Det gjøres fortløpende vurderinger av hvordan vi best utnytter de muligheter slike eiendommer representerer. Eiendommene er på totalt ca. 11 mål og utgjør et vesentlig potensiale med tanke på studentboliger. Eiendommene er tidligere vurdert bla. gjennom mulighetstudie utarbeidet av en IAESTE-student. Arbeidet ble den gangen besluttet å avventes inntil videre i påvente av NTNU`s campusplaner.

Mulighetsstudie

Bergersen Arkitekter as har på oppdrag fra Sit gjennomført en mulighetsstudie for Nardoveien 12 og 14 med tanke på utbygging til studentboliger. Mulighetsstudien viser at eiendommene har et stort potensiale og at eiendommene kan være godt egnet til studentboliger.

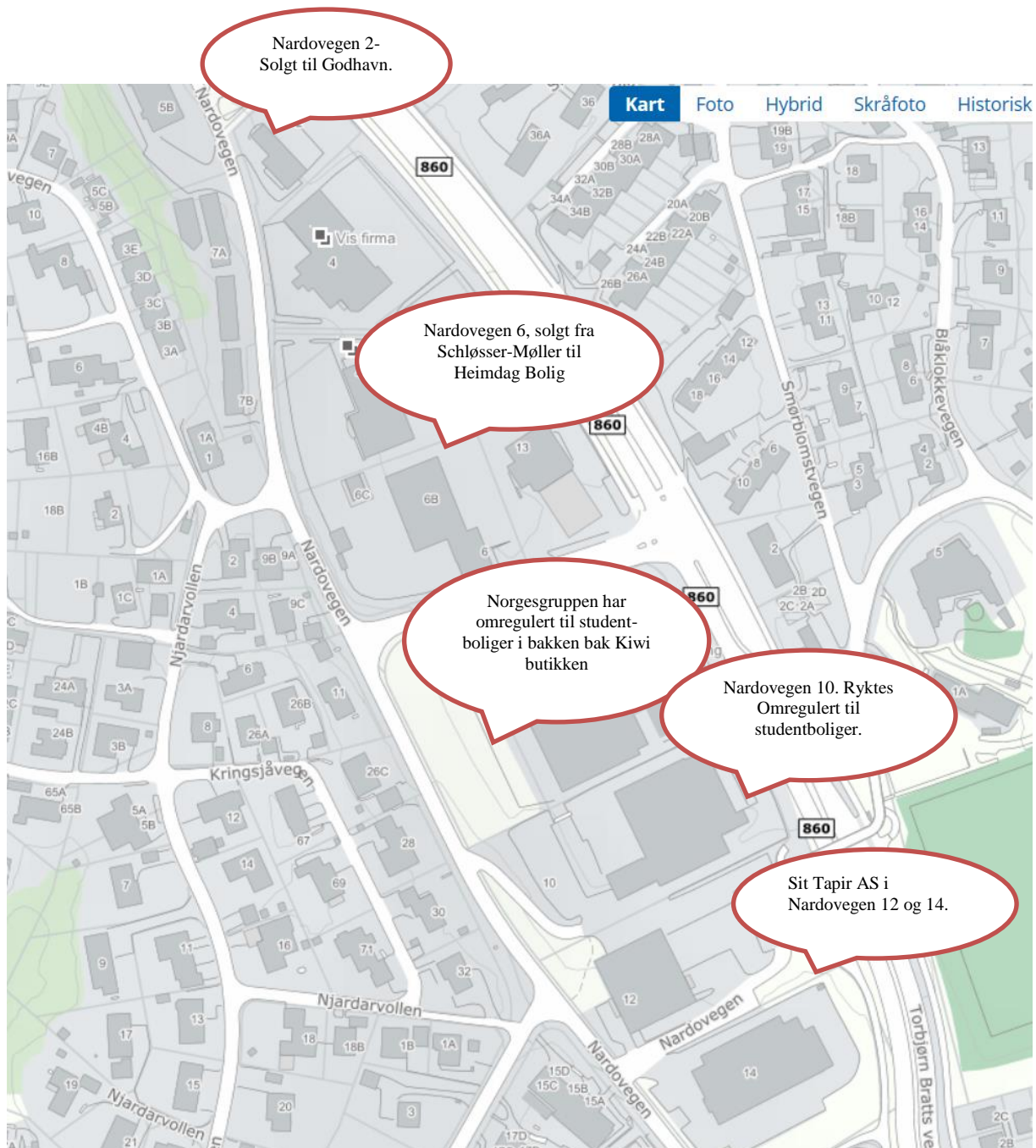
Etter positive erfaringer med kollektiver på femten enheter pr kollektiv på Moholt 50|50 ble slike kollektiv anbefalt som premiss for studien. Det er tatt utgangspunkt i kollektiver på tretten enheter med eget bad og felles kjøkken/oppholdsrom. Ved høy utnyttelse av tomtene vil en, basert på skissene i mulighetsstudien som viser åtte til ni etasjer, kunne oppnå inntil ca 800-820 HE. Det bemerkes at mulighetsstudien representerer en forholdsvis tung utnyttelse, og at endelig antall først vil bli avklart etter en eventuell prosess med Trondheim kommune/planmyndighetene.

I studien er det først og fremst vært fokus på studentboliger men for å se det totale potensialet for eiendommen er det også vurdert muligheten for å eventuelt inkludere treningsarealer. Dersom man inkluderer treningsarealer vil potensialet for antall studentboliger (HE) bli redusert til anslagsvis ca.585 **Utvikling av området**Nardoveien fremstår som meget populært for utvikling til studentboliger og bygging av utleieboliger, også for andre aktører. Nærheten til NTNU Campus (fem til ti minutters gangavstand) tilsier dette.

Andre aktører/prosjekter i området:

- Nardoveien 10 - Kåre Arnstad er kjøper, en lokal investor som kjøper opp, utvikler og selger igjen. Her går ryktene i markedet på studentboliger.
- Nardobakken 2 - Bak Norgesgruppen sin Kiwi butikk i Torbjørn Bratts vei. Her har Norgesgruppen omregulert til studentboliger.
- Nardoveien 6 - Schløsser-Møller har solgt sin eiendom til Heimdal Bolig. Tomten er regulert til studentboliger.

- Nardoveien 2 - Denne eiendommen er nylig solgt til Godhavn, som også driver med bla. utleie av bolig.



(Kartutsnitt som viser prosjekter i området)

Vurdering

Eiendommene vurderes å ha et stort potensiale. Flere forhold bør vurderes nærmere på et overordnet/strategisk nivå før man eventuelt starter et utviklingsarbeid.

Bla. bør følgende vurderes nærmere:

- Er det strategisk ønsket med en utvikling av Nardoveien 12 og 14 til studentboliger som skissert ovenfor?
- Er eiendommene aktuelle som erstatning dersom Steinan (ca 500 HE) avhendes/avvikles som studentby?
- Gjør planlagt utbygging i området for øvrige det mer eller eventuelt mindre aktuelt med studentboligbygging i Sit regi her?
- Hva med eventuelle treningsarealer i denne sammenhengen?
- Når er riktig tidspunkt for å starte en eventuell utvikling av eiendommen?
- Dersom det ikke anses aktuelt med studentboliger her, bør vi da vurdere avhending av eiendommene?

En eventuell utvikling forutsetter at eiendommene omreguleres. En utvikling av et prosjekt av denne størrelse må antas å ta en del tid. Samlet utviklingstid vil sannsynlig vis ta minimum 6 år.

Saken vurderes videre og styret vil bli holdt orientert.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås

Tilrådning

Tatt til orientering.

Trondheim, 13. november 2017

Knut Solberg

Vedlegg

1: Utdrag fra mulighetsstudie