

**Styresak O 63 / 2016****Elgesetergate 10 – Status****Bakgrunn**

Siste behandling av Elgesetergate 10 (ELG10) var styresak B 51 / 2016. Vedtak gjort av konsernstyret da er som følger:

*Konsernstyret viser til tidligere vedtak i saken og støtter at det arbeides videre med sikte på å sikre Sits deltagelse og realisere et samlet unikt og annerledes konsept som vil styrke Trondheim som studieby og samtidig virkeliggjøre ideene om levende campus.*

*Konsernstyret er innforstått med at det er en betydelig økonomisk risiko i prosjektet og ber om at risikomatrisen brukes som et aktivt verktøy.*

*Konsernstyret bevilger en ramme på 7 mill. kr til forprosjektet.*

**Elgesetergate 10 – en fantastisk mulighet****Beslutning**

I juni 2016 besluttet regjeringen at Statsbygg skal bygge et treningssenter for Sit som integreres i det nye undervisningsbygget for NTNU i Elgesetergate 10.

Regjeringsbeslutningen har sikret Sits deltakelse og posisjon i den videre utviklingen av kombinasjonsbygget i Elgesetergate 10. Dermed er Sit et skritt nærmere realiseringen av et nytt treningssenter for studentene i Trondheim. Forutsetninger lagt i beslutningen er inntil videre konfidensiell, inntil Statsbygg mottar revidert oppdragsbrev fra Kunnskapsdepartementet (KD). Vi har imidlertid mottatt følgende mail fra KD:

«Til prosjektrådet:

*Da er det gledelig å kunne informere om at regjeringen har besluttet at Statsbygg kan prosjektere idrettsfasiliteter for Studentsamskipnaden i Trondheim i Elgesetergata 10-14.*

*Takk til alle som har jobbet for å få dette til!*

*Beslutningen er ellers i tråd med forutsetningene vi har diskutert underveis: Det legges opp til et idrettsbygg som inngår som del av et kombinert bygg med helse- og sosialfagsbygget for NTNU. Dette for å oppnå bedre sambruk og integrerte fellesarealer. Når ferdig forprosjekt foreligger, må KD fremme prosjektet på vanlig måte i de årlige budsjettprosessene i regjeringen.*

*Her i KD gleder vi oss til å fortsette arbeidet med få på plass et godt og helhetlig prosjekt for NTNU og SiT!»*

Beliggenheten til nybygget er ypperlig plassert både i forhold til kollektivtrafikk og NTNUs lokalisering av et nytt bycampus. Et kombinasjonsbygg med både undervisning, trening, kafe og arealer for studentfrivillighet vil bidra til et mer vitalt og levende campus. Elgesetergate 10 vil dermed bli det første signalbygget i tråd med NTNUs campusutvikling, ideen om et levende campus, samt være et positivt tilskudd/tiltak som bygger opp under den nye visjonen om å utvikle Trondheim til Nordens beste studieby.

Sambruk av areal vil bidra til lavere driftskostnader både for Sit og for NTNU, da deler av bygget vil bli benyttet til undervisningsformål på dagtid og idrettsaktiviteter på ettermiddagen.

Prosjektet er fortsatt på planleggingsstadiet, noe som krever et tett samarbeid med Statsbygg og NTNU.

### **Avtaler**

Intensjonsavtale med NTNU om sambruk og leie er signert. Intensjonsavtalen med Statsbygg er foreløpig ikke signert, men man er omforent om hovedtrekkene i avtalen. Sit er i dialog med Statsbygg for å få avtalen signert. Det er lagt inn en avhoppsklausul i utkastet.

### **Leverandørdialog**

28. juni ble det gjennomført en leverandørdialogkonferanse for interesserte leverandører som ønsket å bli bedre kjent med prosjektet og prosjektets gjennomføringsmodell, samt konkurransegjennomføringen. I dialogkonferansen presenterte Sit prosjektet, og leverandørene fikk anledning til å komme med innspill til Statsbygg på videre prosess.

### **Entreprenørkonkurransen**

I prekvalifisering av entreprenører er det mottatt sju søknader. Det er kun fem som skal delta i konkurransen. Statsbygg gjennomfører prekvalifiseringen. Det er stilt krav om tre relevante referanseprosjekt hvorav minimum et av prosjektene skal være undervisningsbygg og minimum et skal være treningsbygg. Det skal prioriteres blant entreprenørenes gjennomførte prosjekter, og det er ønskelig at entreprenørene har erfaring fra kombinasjonsbygg med sambruk av undervisningslokaler og treningscenter.

Konkurransen gjennomføres som en totalentreprisekonkurranse med løsningsforslag. Anbudsdokumentene sendes ut medio september, med tre måneders anbudstid. Løsningsforslagene vil leveres inn medio desember. Evalueringsgruppen vil bestå av representanter fra Statsbygg, Sit og NTNU. Alle løsningsforslag vil bli stilt ut i Trondheim. Arbeidet med evalueringen vil foregå med tyngdepunkt i januar, men frem til medio februar. Dette vil danne grunnlaget for kostnadsnivået som meldes inn til statsbudsjettet, senest 1. mars 2017.

### **Utvikling av prosjektet**

Sit har vært delaktig i utarbeidelsen og kvalitetssikringen av rom- og funksjonsprogrammet, samt kravspesifikasjon for entreprenørkonkurransen. Dette gjelder både den funksjonelle og den byggetekniske delen. NTNU har spilt inn krav om minimum BREEAM Excelent som miljøambisjon for prosjektet, noe Sit har tilsluttet.

Statsbygg har gjennomført en ny kostnadsanalyse for prosjektet, med idrettsarealene inkludert. Denne skal gjennom en godkjenningsrunde i Statsbygg før den forelegges Sit og NTNU. Denne analysen vil danne grunnlaget for kostnadstaket som vil settes i entreprisekonkurransen.

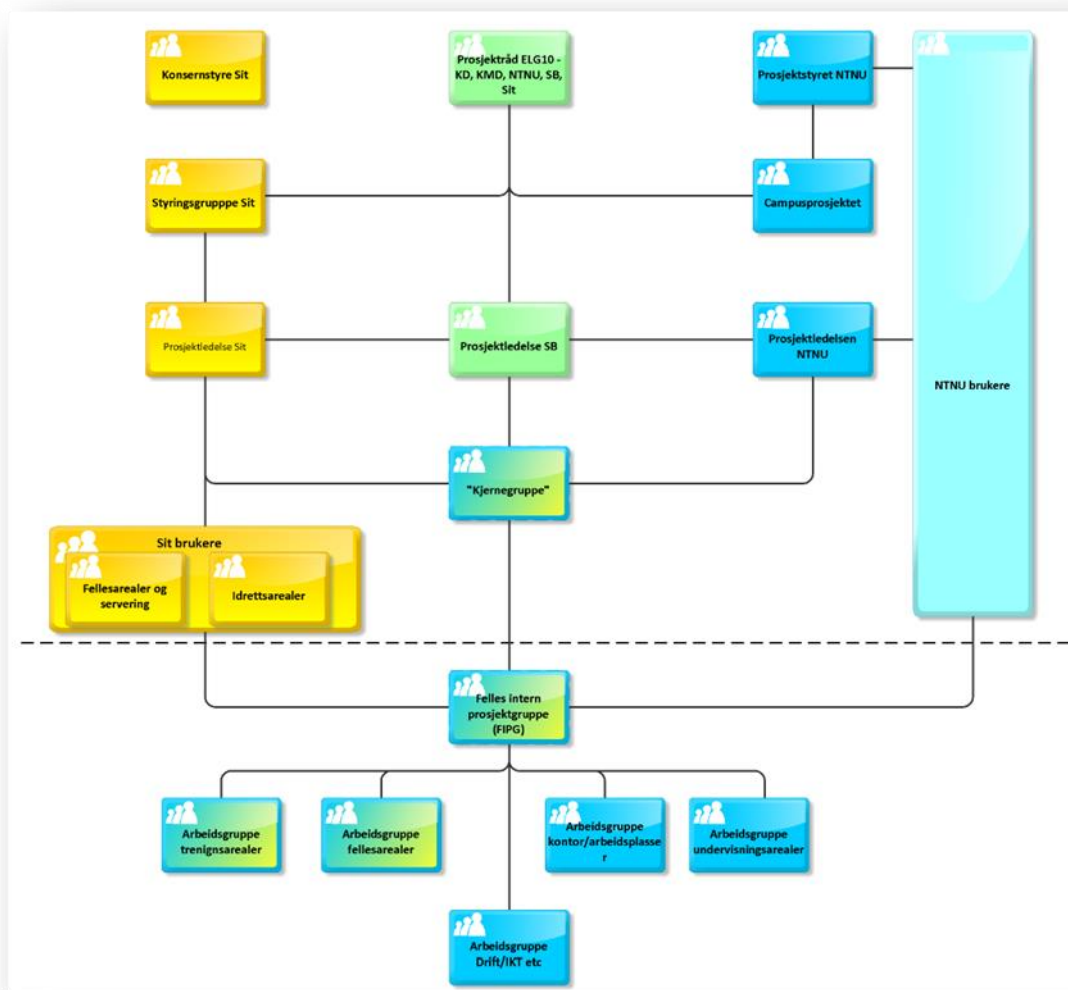
Sit er i dialog med NTNU om et prosjektnavn og kommunikasjonsplan.

## Organisering

Regjeringsbeslutningen har styrket Sits posisjon og innflytelse, og Sit er nå en selvstendig part i prosjektet. Dette har bidratt til å avklare roller, og samarbeide for en mer helhetlig utvikling av prosjektet.

Sit har vært godt involvert i programmeringsarbeidet for både funksjons- og arealprogrammet, men også det tekniske byggeprogrammet.

Vi ser for oss følgende organisering som godkjennes endelig i prosjektrådet:



figur 1.

gul- Sit, blå- NTNU, grønn – Statsbygg.

## Nøkkelpersoner i prosjektet

Tre sentrale roller i prosjektet har sagt opp sine respektive stillinger. Dette gjelder to hos NTNU og en hos Sit. Sit leier tilbake ressursen gjennom ny arbeidsgiver, og rollen opprettholdes som før. Det er av avgjørende betydning at prosjektet blir tilført nødvendige ressurser og kapasitet.

## Risikoanalyse

Under listes usikkerhetslementer som er avdekket hittil i prosjektet. Listen vil både utvides og endres underveis, men styret vil holdes løpende orientert om endringer i listen. Vi har valgt å ta med hele listen i denne styresaken for å gi et bilde på kompleksiteten av prosjektet og

utfordringene som foreligger. Videre vil kun de mest kritiske usikkerhetene listes. Ny tekst i kursiv.

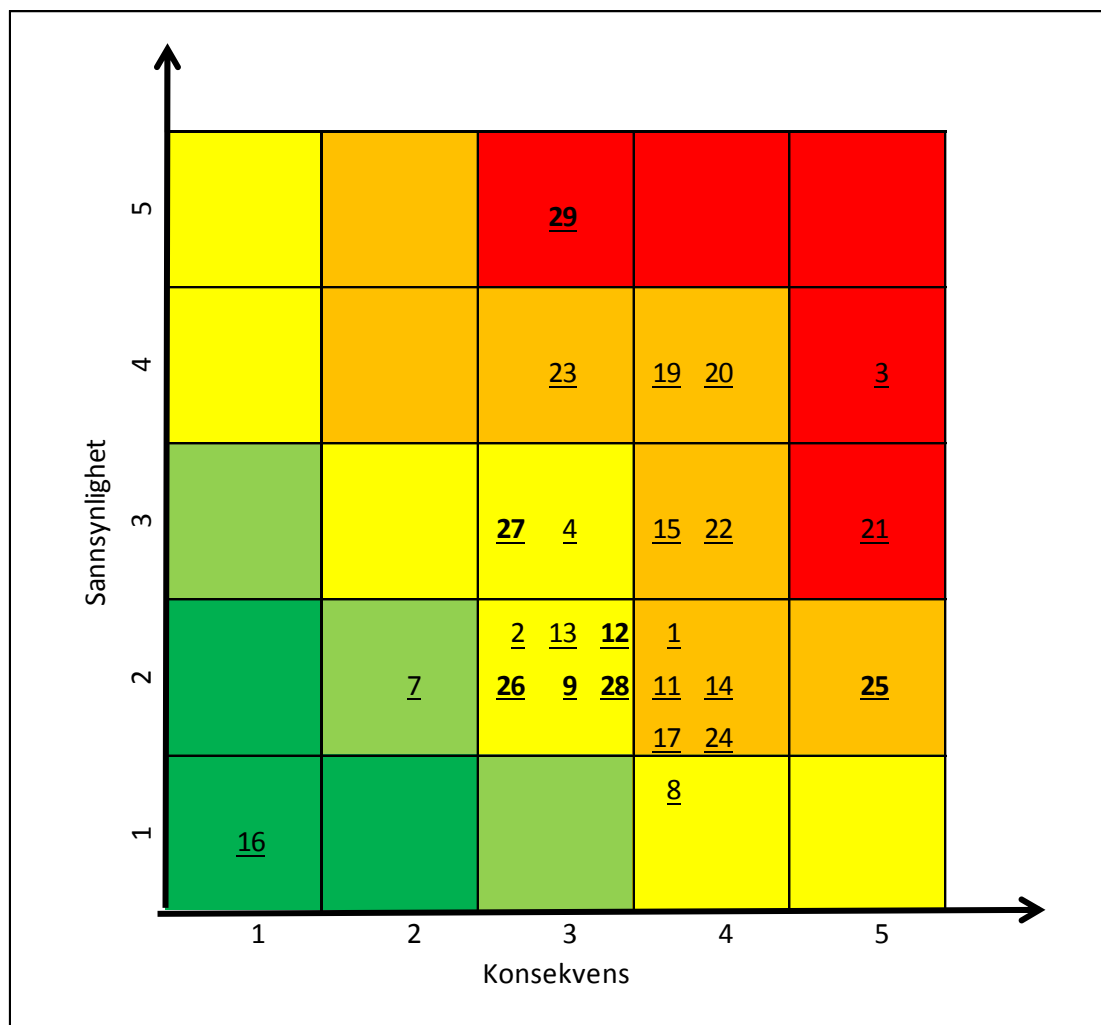
ID	Usikkerhetselement	Beskrivelse	Tiltak
3	Finansiering - totaløkonomi for prosjektet	Vil gjennom utlysning og evaluering av prosjektet sette kostnadsnivået for prosjektet. Sit er inne i dette arbeidet for å sikre en fornuftig kostnad/kvm pris. Dette kombinert med leieinntekter fra NTNU vil gi kostnadsrammen for prosjektet.	Det jobbes med å etablere avtale- og rammeverk for drift av bygget. Dette sammen med totalinvesteringskostnad vil synliggjøre totalkostnaden for prosjektet. Mange usikkerhetselementer som henger sammen med denne, og som medfører den høye scoren.
19	Byggekostnad - pris pr kvm	Statsbygg er førende i prosessen frem mot kontrakt. De er også førende i evalueringprosessen. Fokus på kostnadsnivå er usikkert.	<i>Totalentreprisekonkurransen vil lyses ut med et kostandstak. Denne vil være basert på Statsbyggs nye kostnads kalkyle. Avhengig av hva dette blir, vil det kunne synliggjøre bedre kostnadsbildet.</i> Følger opp Statsbygg tett ift utvikling av prosjektet. Statsbygg ønsker at bygget skal BREEAM-sertifiseres til Excellent. Vil kunne ha noe økte forprosjektkostnader og investeringskostnader, men vil påvirke driftskostnadene positivt.
20	Påvirkningsmulighet i prosjektet	Det er viktig at Sit kommer i posisjon i prosjektet, slik at våre funksjoner og ønsker blir godt inkludert i resten av prosjektet.	<i>Regjeringsbeslutningen om å inkludere idrettsfasiliteter i prosjektet er fattet, men det foreligger foreløpig ikke noe revidert oppdragsbrev fra KD.</i> Regjeringsbeslutningen vil inkludere Sit på lik linje med NTNU. Viktig at revidert oppdragsbrev fra KD er tydelig på våre på prioriteringer. Vi gir innspill til dette.
<b>NY</b> 29	<i>Nøkkelpersoner som forsvinner fra prosjektet – kontinuitet</i>	<i>Viktig å sørge for god erfaringsoverføring når strategiske nøkkelpersoner forsvinner ut av prosjektet.</i>	<i>Sørger for at Sit har kontinuitet for sine roller.</i>
15	Økt medlemskontingent Sit Idrett	Nivået på investeringen, samt nivå på husleie/bidrag fra NTNU, vil avgjøre konsekvens for utviklingen av treningskontingenten i Sit Idrett, og driftsøkonomien	Konsekvensen her avhenger av mange andre usikkerheter knyttet til økonomi.
22	<i>Fremdrift (mål om å nå 01.03.17)</i>	Ved en forsinkelse i programmeringen, og øvrige elementer i fremdriftsplanen, vil prosjektet ELG10 kunne "miste plassen" i Statsbudsjettet. Vesentlig at det jobbes for at denne fristen overholdes.	<i>Regjeringsbeslutningen foreligger. Entreprenørkonkurranse starter medio september. Evaluering jan/feb og videre bearbeidelse av prosjektet etter 1. mars, frem til ca 1. juni 2017.</i> Statsbygg går ikke videre med prosjektet før regjeringsbeslutningen om at Sit skal være med foreligger (ID: 21). Videre er det en stram fremdrift som skal overholdes. Sit bidrar med full prioritet for å opprettholde fremdriftsplanen.
23	Arealer til studentfrivilligheten	Sit må sammen med studentene være pådriver for at det settes av arealer til studentfrivillighet, ref studentenes campuspolitiske plattform. Disse arealene må antakeligvis i størst grad ligge inne i arealene til Sit. Viktig moment for å oppnå målsetningene med prosjektet.	Deltakelse i arbeidsgruppen "Fellesarealer" med tydelig kommunikasjon om at disse arealene er viktig for Sit og studentene. Avtalen med NTNU vil være avgjørende for finansiering av disse arealene.

<b>NY</b> 25	Offentlig finansiering av prosjektet	KD må fremme prosjektet på vanlig måte i de årlige budsjettprosessene i regjeringen. Bevilgning over statsbudsjett.	Viktig å synliggjøre viktigheten av prosjektet for sentrale politikere.
4	Avtale Statsbygg - sameie/tomt	Avklaring av eierform ifm sameie/kjøp av tomt fra Statsbygg og kostnad/pris.	Intensjonsavtale med Statsbygg oversendt. Statsbygg ønsker i utgangspunktet at Sit kjøper sin andel av tomten. Usikkerhet knyttet til hvor stor denne andelen blir, og hvordan tomtebelastning skal beregnes.
<b>NY</b> 27	Løsningsforslag	Evaluerer av løsningsforslag. Sit har en representant av totalt sju.	Sørge for at Statsbyggsprioriteringer er samstemte med Sits fokusområder. Viktig at NTNU og Sit er samstemte.
1	Avtale NTNU - fristasjon	Avtale om drift og finansiering av arealer for studentfrivillighet (fristasjon) og serveringsarealer, evt andre fellesarealer. Konsekvens både for investeringsramme og driftsutgifter.	Dette elementet ligger delvis inne i intensjonsavtalen med NTNU. Jobbes videre med i arbeidet med endelig avtale med NTNU. Viktig ift totalkostnaden for prosjektet.
11	Avtale - NTNU - leie av treningsarealer	Det må avklares hvor mye NTNU skal betale i leie for treningsarealene som benyttes til undervisning, konsekvens for driftsøkonomien til Sit Idrett.	Intensjonsavtalen med NTNU er signert. Det jobbes videre med NTNU om endelig avtale. Leiepris og -tid vil være et av elementene i denne avtalen.
14	Innhold i treningsarealene	Variasjon i arealene er viktig for å kunne søke tippemidler. Arealene må være iht Sit Idretts strategi for utvikling av treningstilbudet til studentene.	Henger sammen med usikkerhet om spillemidler (ID:12). Men også viktig for å oppnå Sit Idretts strategi for utvikling av treningstilbudet. Sit er godt involvert i programmeringsarbeidet, og samarbeider godt med NTNU og Statsbygg om dette.
17	Økt avstand for beboere på Møllenberg fra Portalen til ELG10	Det bor mange studenter i området Møllenberg. Disse vil miste et tilbud i nærområdet. Risiko med redusert antall betalende til Sit Idrett.	Sit Idrett må vurdere tiltak som hindrer frafall av trenende som følge av flyttingen.
24	Realisering av synergier ved sambruk	Felles utnyttelse av arealer gir positive synergier, viktig med god dokumentasjon av dette.	Dokumentasjon oversendt til Statsbygg og KD. NTNU og Sit har utarbeidet dette i samarbeid.
9	Avtale Statsbygg - byggherrerolle	Sits rolle i byggherreorganisasjonen for byggeprosjektet er ikke avklart.	Redusert sannsynlighet med bakgrunn i regjeringsbeslutningen. Statsbygg eier tomten pt, og er således byggherre. Hvordan dette skal håndteres videre er ikke avklart. Gjelder både ift kontrakt med entreprenør og videre oppfølging av prosjektering og byggeplass.
12	Spillemidler	Det må søkes om spillemidler til investeringen. Størrelse på tilskudd er avhengig av type arealer og størrelse på arealene. Spillemidler utgjør 5-7 % av total investering.	Redusert sannsynlighet, prosjektet er forhåndsgodkjent. Antall arealer og størrelse på disse avgjør hvor mye spillemidler man kan motta. Søknad oversendes kommunen så snart endelig prosjektet er vedtatt og man har endelig planløsning på plass. Viktig å opprettholde de arealene som utløser spillemidler.
2	Avtale Statsbygg - drift	Statsbygg og NTNU vil drifte bygget, men det må på plass en avtale for å kartlegge de økonomiske forutsetningene	Intensjonsavtale med Statsbygg oversendt. Dialog rundt dette videre vil legge føringer for økonomien i prosjektet.
13	Forankring studentene - NTNU	Viktig med god forankring av prosjektet hos NTNU.	NTNU følges opp av intern arbeidsgruppe i Sit.
<b>NY</b> 26	Konsept for serveringsarealene	Uklart hvilket konsept Sit Kafe skal ha for serveringsstedet	Synliggjøre serveringsarealenes betydning ift campusprinsipper, og spesielt knutepunktankegangen.

NY 28	Tilgang på ressurser	Viktig å sikre tilstrekkelig med tilgang på ressurser med rett kompetanse og erfaring, kontinuitet	Sjekke markedet for lokal ekspertise. Benytte seg av erfaring/kompetanse hos NTNU, Trondheim kommune og STFK.
8	Organisering Sit/NTNU/SB	En ny og klar organisasjon kan skape samarbeidsproblemer. Organisasjonen for programmeringsarbeidet er i ferd med å sette seg.	Organisasjonen er etablert, og Sit prioriterer deltakelse i arbeidsgruppene.
7	Kommunikasjon - av prosjektet	Helhetlig kommunikasjonsplan må etableres i samarbeid med NTNU og Statsbygg. Spesielt viktig at det koordineres med NTNU og campus arbeidet.	Tett dialog mellom Statsbygg, NTNU og Sit er viktig her. Sit KoM involveres i arbeidet
16	Overgang fra Portalen til ELG10	Koordinering av oppsigelse av leieavtale ift når ELG10 står ferdig.	Avtalen for Portalen må sies opp i tide slik at man unngår unødvendige kostnader til leie. Følges opp når endelig fremdriftsplan for byggeprosjektet er landet.

Følgende usikkerheter er tatt ut:

6	Forankring KD/SB	Manglende forankring hos KD/Statsbygg kan gjøre prosessen tung og utfordrende	Prosjektet er godt forankret både hos KD og Statsbygg gjennom arbeidet med regjeringsbeslutningen. Ansees ikke lenger som noen risiko.
5	Forankring NTNU	Manglende forankring hos NTNU kan gjøre samarbeidet utfordrende	Det er pt god forankring i NTNU, på alle nivåer. Vi bidrar med våre ressurser og kompetanse for å opprettholde denne gode forankringen. Ansees ikke lengre som en risiko.
18	Forankring studentene - VT, Sti	Viktig med god forankring av prosjektet hos studentpolitkerne	Studentene følges opp kontinuerlig, og dette ansees ikke som noen risiko for prosjektet.
21	Regjeringsbeslutning	Det må foreligge en regjeringsbeslutning ila mai, for at det ikke skal oppstå forsinkelser i prosjektet. Sit har bidratt med dokumenter nødvendig dokumentasjon for at regjeringen skal kunne ta denne beslutningen	Regjeringsbeslutningen foreligger.
10	Avtale - NTNU - ansattetrening	Revisjon av ansattavtale med NTNU vil kunne bedre den økonomiske situasjonen til Sit Idrett etter at bygget er ferdig	Dette er et element i intensjonsavtalen med NTNU. Håndteres videre i arbeidet med endelig avtale (trekkes ut fra prosjektrisikoen)



Figur 2. Sannsynlighets- og konsekvensanalyse (nye og endrede i fet skrift)

### Milepæler

- Medio september 2016 – utsendelse av anbudsdokumenter til entreprenørgruppene
- Desember 2016 – Totalentreprenørene leverer løsningsforslag
- 1. mars 2017 – Prosjektet oversendes for behandling i statsbudsjettet.

Saksbehandler: Arvid S. Eriksen / Sinem Gunes

### Tilrådning:

Tatt til orientering

Trondheim, 1. september 2016

Knut Solberg