

Styresak O 35 /2019

Situasjonsbeskrivelse eiendom og prosjektutvikling

Bakgrunn

Som et ledd i å vurdere eiendomsporteføljen utføres det årlig en gjennomgang. Det gjøres en vurdering på om det er eiendommer som bør avhendes eller utvikles, eller tas i bruk på nye måter. Samtidig vurderes det om det er eiendommer eller muligheter i markedet som kan være av spesiell interesse for Sit.

Det foretas også en gjennomgang av de næringseiendommer som Sit, Sit Tapir AS og Parkbygget AS eier.

Følgende overordnede forhold betraktes som viktige:

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

Det vises til vedlagte liste over eiendommer. Sit eier også enkelte eiendommer der hele eller deler av arealene leies ut til næringsformål.

Orientering

Vurderingene som det redegjøres for i denne saken bygger også på KTI'er og Sit sine vedtatte strategier.

Eksisterende eiendommer representerer store verdier. For eksisterende eiendommer er systematisk vedlikehold 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 kundenes 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 pågår.

Det avholdes jevnlig møter med viktige samarbeidspartener som Ålesund kommune, Gjøvik kommune, Trondheim kommune og NTNU, inkludert NTNU Campusprosjektet. 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, 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 løpende.

I takt med endringer i samfunnet for øvrig, legges det til grunn at kundenes krav og preferanser vil være i endring. Kundene som gruppe blir i større grad enn tidligere mindre homogen, og kundenes preferanser vil variere i større grad enn tidligere. Dette bør møtes med mer brukervedvirkning i

prosjektutviklingsarbeidet. Det legges videre til grunn at kundenes krav øker. Ut over krav til sentral beliggenhet, gjelder dette spesielt kundenes krav til bomiljø.

Moholt (Trondheim) anses i all hovedsak som ferdig utbygd med hensyn til studentboliger. Enkelte mindre prosjekt med nye HE kan fortsatt være aktuelt, men i omfang vil eventuelle mindre, enkeltstående prosjekt ikke utgjøre vesentlig endring av totalsituasjonen.

Styret vil få saker til behandling på vanlig måte hvis de konkrete prosjekter skal gjennomføres eller det er grunnlag for prinsipielle avklaringer

Mer om enkelte prosjekt

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

- *Næringsarealer*

Alle næringsarealer i Trondheim er for tiden fullt utleid og det første leieforholdet som utløper går ut ved årsskiftet 2019/20. Her er dialogen god med tanke på lang forlengelse av avtalen. Det er etablert god oppfølging av våre næringsleietakere.

- *Campusutvikling i de tre byene*

Samarbeid med hver enkelt kommune, studentene og NTNU står sentralt. Arbeidet rundt utviklingen av ny og samlende campus på Gløshaugen er godt i gang. Sit er invitert inn i campusprosjektet og har valgt å ta en aktiv rolle for å ivareta behov knyttet til vårt ansvarsområde.

Det er viktig at erstatningsarealer for idrettsbygget og barnehagen på Dragvoll løses på/nært Campus Gløshaugen. Det vil også være behov for å ivareta arealer for Sit kafe, Velferd og studentfrivilligheten.

Arbeidet med studentboliger i Røverdalen på Gjøvik og nytt studentbygg i Ålesund pågår.

Trondheim:

- *Steinan*

Avhendingsprosessen er startet og totalt 16 aktører ble kontaktet og fikk tilsendt det utarbeidede mini prospektet. Det er avholdt 5 avklarende møter med både Trondheims- og Oslo- baserte utbyggere og dialogen og interessen oppleves som god. Innen fristen for indikative bud 3. mai har vi fått inn 6 bud, samt at et par aktører har bedt om utsettelse til 8. mai, noe vi har samtykket i. Utover våren vil avklarende møter med de ulike aktørene bli gjennomført og etter fremdriftsplanen en avtale landes før sommeren. Avtalen, med forbehold om styregodkjenning, planlegges lagt frem på styremøte høsten 2019.

- *Prestekrageveien 12 og 14 (gamle barnehager og tilgrensende arealer)*

Området planlegges avhendt. Det arbeides med å få reguleringsmessige avklaringer og innspill fra Trondheim kommune som vi kan ha med oss i dialog med potensielle kjøpere. Prosessen er ikke besluttet, men kan eventuelt vurderes lagt opp på samme måte som for Steinan.

- *Nardoveien 12 og 14*

Eiendommene leies i dag ut på kortsiktige kontrakter til næring. Eiendommen har pt. leiekontrakter på alle arealer ut 2023.

Eiendommen planlegges utviklet som erstatningsareal for Steinan og anmodning om oppstart regulering blir sendt inn i løpet av kort tid.

Beliggenheten vurderes som sentral og god, spesielt i forhold til Campus Gløshaugen.

Grensenområdet

Dette omhandler flere forskjellige ubebygde eiendommer. Beliggenheten er 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. Et eller flere eventuelle prosjekt her vil gi et tilskudd til eksisterende boligmasse Sit har i området og vil dermed ligge godt plassert både i forhold til campus og rasjonell drift. Det har tidligere vært dialog med NTNU om muligheten for studentboliger i dette området. Dette vurderes videre som en del av NTNU campus utvikling.

Gjøvik:

- *Røverdalen*
Ubebygd tomt som benyttes som parkeringsplass, eies av Gjøvik kommune. Mottatt tilsagn om tilskudd til 228 HE. Mottatt tilbud/målpris fra Backe Oppland på to studentbygg innenfor tilskuddsordning. Møter med Gjøvik kommune i forbindelse med p-hus/byggeklar tomt. Redegjøres for i egen styresak.
- *Berghusvegen 10 og 12*
Det er tidligere utarbeidet en mulighetsstudie på Gjøvik for Berghusvegen 10 og 12. Det er viktig å ha god dialog med NTNU for å sikre en best mulig utnyttelse av disse eiendommene med funksjoner i tråd med NTNUs campusplaner.
- *Merkantilvegen*
Mulig utbyggingsområde som i dag er en parkeringsplass i Merkantilvegen, og som en forlengelse av eksisterende studentboliger på Kallerud. Sit leier parkeringsplassen av Gjøvik kommune. Sit eier i tillegg en enebolig i Merkantilvegen. Det går et høyspent luftstrek over tomten som antas må flyttes før tomten kan utvikles.

Ålesund:

- *Studentbygg Ålesund*
Det arbeides med Studentbygg i Ålesund, dette orienteres det for i egen styresak.

Saksbehandler: Håvard Prytz/ Lisbeth Glørstad Aspås

Tilrådning:

Tatt til orientering.

Trondheim, 15. mai 2019

Audhild Kvam

Vedlegg:

- Matrise situasjonsbeskrivelse eiendom og prosjektutvikling.