

## Styresak O 42 / 2020

**Studentboliger Nardovegen 12 og 14****Bakgrunn:**

SiT Tapir AS eier eiendommene i Nardoveien 12 og 14. Eiendommene er i dag fullt utleid til næringsformål på leiekontrakter som løper ut 2023, med 6. måneders gjensidig oppsigelsestid. Som et ledd i avhendingen av Steinan studentby ses det på muligheten for å benytte disse 2 tomtene for etablering av studentboliger som erstatning for de hybelenhetene (HE) vi mister på Steinan. Det antas at eiendommene også har potensiale for en økning av antallet studentboliger utover å erstatte Steinan.

Eiendommene i Nardoveien 12 og 14 er regulert til næring og det kreves derfor omregulering fra næringsformål til boligformål. Omreguleringsprosess med Trondheim kommune er igangsatt.

Med sin umiddelbare nærhet til campus på Gløshaugen vurderes eiendommen som meget godt egnet til studentboliger. Nye studentboliger her vil bli et godt tilskudd til Sit sin portefølje og i tråd med strategien om å legge flere studentboliger til området på/nært Gløshaugen.

På bakgrunn av en tidlig skisse antas det å være potensiale for ca. 650 HE på eiendommene. Selv om det er tidlig i prosessen ble det sendt søknad om tilskudd for studentboliger for 2020. Prosjektet ble tildelt tilskudd for 175 HE for 2020, med mulighet for å søke om resterende på et senere tidspunkt.

**Forholdet mellom SiT Tapir AS og Sit**

Styret i SiT Tapir AS har vurdert det som hensiktsmessig å iverksette reguleringsprosess og en del forberedende utredningsarbeider for å øke eiendommens verdi og forberede for en overdragelse, fusjon, salg eller festeavtale med Sit slik at eiendommene på sikt kan benyttes til studentboliger. Det har i styret vært stort fokus på å holde en «armlengdes» avstand mellom selskapets og Sit sine interesser.

De fleste undersøkelser/ vurderinger man har gjort hittil har vært med på å øke verdien på eiendommene til Sit Tapir AS. Dette er bla:

- geologiske grunnundersøkelser,
- miljøgeologiske undersøkelser,
- oppmåling av tomten med digitale kart løsninger
- utarbeidelse av vann- og avløps notat,
- vurderinger av trafikk, støy og støv mm.
- innhentet pris på riving av eksisterende bygg
- reguleringsarbeid

Vi går nå inn i en fase hvor det vil bli et større fokus på utvikling av studentboliger. Dette er kostnader som det er naturlig at ligger hos Sit og ikke i SiT Tapir AS. Det vil derfor bli opprettet et eget prosjekt i Sit slik at kostnadene kan fordeles, derkostnader som naturlig tilligger tomteeier belastes Sit Tapir AS og kostnader knyttet til studentboligene belastes Sit. Allerede påløpte kostnader vil også gjennomgå for å sikre en riktig fordeling.

**Forarbeid/ prosess:**

I prosessen med tilbudsinnbydelse og utsendelse av konkurransegrunnlag er det gjort flere og grundige vurderinger av hvilken konkurransemodell som vil være den beste for prosjektet. Det er valgt å kjøre en konkurranse hvor vi henvender oss til entreprenører, og hvor de engasjerer arkitekten. Slik sikrer vi skisseprosjekt/ mulighetsstudier som viser hvordan de ulike teamene med entreprenør og arkitekt foreslår å løse prosjektet, med kostnadsbildet som et viktig moment fra starten av.

Ved at vi tidlig får opp løsningsforslag/skisser har vi et bedre grunnlag for reguleringsprosessen. Dette gir oss muligheter til å drive omreguleringen parallelt med at vi jobber med entreprenørene for å finne den beste løsningen.

Vi har i forbindelse med omreguleringen arbeidet tett med, og vil fortsette å arbeide tett med, Trondheim kommune for å få til et samarbeid hvor vi i fellesskap kan skape den beste nye studentbyen for studentene.

Det er viktig at vi formidler våre ønsker og ambisjoner på en best mulig måte overfor entreprenørene, slik at vi får inn så mange gode løsningsforslag som mulig. Det er flere private studentboligprosjekter under oppføring i området og det er derfor viktig at vi sikrer gode kvaliteter i vårt prosjekt samtidig som vi klarer å holde kostnadene nede. Vi ønsker et prosjekt som styrker vår posisjon i markedet samtidig som vi ønsker å virke som en prismoderator på det private markedet.

Prosjektet er stort og det er viktig at det får en optimal kvalitet. Vi har derfor valgt å dele konkurransen inn i 2 faser. Det er gjort et grundig arbeid med å gjennomgå alle dokumenter som inngår i første del av konkurransegrunnlaget.

Det er sendt tilbudsinnbydelse til 8 entreprenører og 7 av disse meldte tilbake at de var interesserte i å delta. Dette er meget positivt for Sit, også med tanke på fremtidige prosjekter, at vi blir vurdert som en interessant og attraktiv byggherre.

**Tilbudskonkurranse fase A:**

I første fase ber vi om et skisseprosjekt med volumstudie, og vil vurdere de ulike besvarelsene ut ifra oppdragsforståelse, kompetanse og løsningsforslag. Underlaget til konkurransen ble sendt ut i uke 17 med en frist for tilbakemelding på 8 uker for levering av løsningsforslag.

For fase A så vil alle teamene, som lever komplett forslag, kompenseres med kr. 200 000,- inkl. mva. Da vil det materialet de leverer være Sit sin eiendom og vi kan bruke dette videre i arbeidet med prosjektet (og i andre prosjekter). Det kreves at de legger ned et omfattende stykke arbeide for å levere et materiale de kan stå inne for, og som samtidig bekrefter at de kan bygge innenfor kostnadsrammen. At det er realiserbart innenfor kostnadsrammen vil være viktig informasjon tidlig i prosjektet. I tillegg vil vi få tilgang til mange ulike løsningsforslag og nye ideér.

Fristen for å levere komplett besvarelse på fase A er satt til 18. juni. Da vil vi sette av godt med tid til å vurdere de innkomne resultatene. Vi planlegger å nedsette en jury som sammen med prosjektledelsen vurderer løsningsforslagene. Det vil bli valgt inntil 3 team med entreprenører, arkitekt og evt. andre rådgivere, som går videre til fase B. I fase B, som etter planen skal gå ut etter sommeren vil forespørselen etter informasjon og detaljer i tegninger være vesentlig høyere. Tiden frem mot 18. juni og vil vi bruke på å gjennomgå og produsere underlag til fase B av konkurransen.

**Videre prosess**

På styremøtet over sommeren vil styret få presentert vurderingene som er gjort etter tilbudskonkurransens fase A og hvilke team det anbefales å gå videre med. Det vil bli orientert om tilbudskonkurransens fase B og planlagt fremdrift for prosjektet.

Styret vil da ta stilling til hvorvidt man går videre med prosjektet og premisser for dette.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås og Håvard Prytz

**Tilråding:**

Styret tar saken til orientering

Trondheim, 5. mai 2020

Audhild Kvam