



Sammendrag av rapporten

NTNU 2020/HiST 2020 – eventuell samlokalisering

... sett fra et HiST-perspektiv

10. mars 2005

1. Innledning

Dette er et redigert sammendrag av hovedpunkter i rapporten "NTNU 2020/HiST 2020 - eventuell samlokalisering" med tilhørende delrapporter. Dette sammendrag har hovedfokus på problemstillinger knyttet til HiST. Ytterligere utdypninger vil kunne finnes i hovedrapporten eller delrapportene.

2. Bakgrunn og organisering av prosjektet

HiST ble etablert i 1994 som del av høgskolereformen, og var en fusjon mellom 8 selvstendige læresteder. HiST er i dag lokalisert på 7 forskjellige steder i Trondheim.

Allerede i 1997 vedtok Høgskolestyret at HiST skulle samles mest mulig og lokaliseres sentrumsnært, primært i området Kalvskinnet/Øya. Senere styrevedtak har lagt til grunn tre hovedforutsetninger for lokalisering:

- samlet utbygging
- sentrumsnær beliggenhet
- nærhet til samarbeidspartnere som St. Olavs Hospital og NTNU.

NTNU har på sin side arbeidet med å vurdere en eventuell flytting av aktivitetene på Dragvoll til Gløshaugen-området. NTNU's styre uttalte vinteren 2005 at man var positiv til å vurdere en samlokalisering mellom NTNU og HiST. Høgskolestyret ved HiST gjorde 16.3.2005 vedtak om at "HiST skal inngå samarbeid med NTNU med sikte på å realisere en samlet utbygging av HiST og NTNU i området Øya-Gløshaugen." Det førte til etablering av prosjektet "NTNU 2020/HiST 2020 – eventuell samlokalisering", med et prosjektsekretariat som rapporterer til et prosjektstyre, hvor bl.a. rektorene for begge institusjoner sitter. I tillegg til prosjekteierne, NTNU og HiST, har Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) og Trondheim Kommune vært involvert i prosjektorganisasjonen, og med representasjon i prosjektstyret fra november 2005. I tillegg er det etablert en referansegruppe som fungerer som en diskusjonspartner og bistår med råd i forbindelse med strategiske og overordnede problemstillinger.

3. Hovedproblemstillinger

For NTNU ligger hovedproblemstillingen i å vurdere hvorvidt aktivitetene på Dragvoll bør legges til området på eller rundt Gløshaugen, eller om man inn i fremtiden skal videreutvikle campus både på Gløshaugen og på Dragvoll. I prosjektsammenheng snakker man her om en "encampusløsning" vs. en "tocampusløsning".

For HiST er hovedproblemstillingen hvorvidt det er riktig å gjennomføre det fattede samlokaliseringssvedtak innenfor rammene av *dette* prosjektet.

Ut fra dette utgangspunkt avledes det to konkrete problemstillinger som det så langt har vært prosjektets hovedoppgave å utrede:

- finnes det tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til nødvendig ny bygningsmasse i Gløshaugen-området, og som gir fremtidige utvidelsesmuligheter, og hvordan kan arealet utnyttes?
- vil en eventuell samlokalisering være økonomisk forsvarlig og gjennomførbar for de involverte parter?

Utredningen konkluderer i hovedtrekk med å svare bekreftende på begge disse spørsmål. For HiST fremstår imidlertid tocampusalternativet som økonomisk usikkert. Det er nærmere kommentert i avsnitt 7.

En nærmere drøfting av arealvurderinger og plassering av aktivitetene ved HiST følger i avsnitt 5 og 6, og en drøfting av de økonomiske konsekvenser for HiST følger i avsnitt 7.

4. Gjennomføringsmodell

Man kan ikke innen en rimelig tidshorisont påregne offentlig finansiering over statsbudsjettet for de nye lokaler som NTNU og HiST vil ha behov for ved en eventuell samlokalisering. Gjennomføring av prosjektet krever derfor at en privat partner går inn sammen med prosjekteierne og tar hånd om vesentlige oppgaver i en såkalt *prosjektallianse*.

For NTNU er utgangspunktet at finansiering av nye bygg skal skje ved at Dragvoll-området, både nåværende bygg (i en encampusløsning) og tomteområder, selges over en periode på 15-20 år. Ved samlokalisering er det lagt til grunn ca. 5 000 boligenheter i området, dvs. en ny bydel med 12 000-15 000 innbyggere, og tilhørende offentlige og private service-funksjoner.

Da kostnadene til nybygg kommer *før* inntektene fra salg av Dragvoll-området, vil en del av den private partners oppgave være å overta ansvaret for finansiering og risiko knyttet til dette.

For HiST er utgangspunktet noe enklere. Av sin totale rammebevilgning fra staten (ca. 500 mill.kr.) disponerer HiST i dag ca 125 mill.kr. til husleie og drift av lokaler (FVDUS). HiST legger til grunn at i en samlokalisert løsning skal totale husleie/FDVUS-kostnader ikke i vesentlig grad overskride dagens nivå, for å unngå at det går på bekostning av tilgjengelige midler for den faglige virksomhet. For HiST er dermed problemstillingen om den private partner, eventuelt andre, kan oppføre, eie og drifte nye, hensiktsmessige bygg til en kostnad som HiST finner akseptabel. Dette bør i utgangspunktet være interessant for en utbygger, da HiST er en statseid institusjon med interesse av å inngå leieavtaler av 30-40 års varighet

5. Arealbehov- og beregninger

Som grunnlag for å beregne fremtidig arealbehov, samt bygge- og leiekostnader er det gjort en kartlegging av eksisterende areal ved NTNU, og en arealbenchmarking for NTNU og HiST mot sammenlignbare institusjoner i USA. Benchmarkingen for HiST er gjort med utgangspunkt i SINTEF-rapporten fra 2005 som beregner arealbehovet for et samlokalisert HiST uten sambruk med NTNU. Videre ble det gjort en beregning av arealbehovet ved begge institusjonene basert på retningslinjer fra Council of Educational Facility Planners International (CEFPI). Data fra utdanningsinstitusjonenes virksomhet i dag utgjorde basisen i disse beregningene.

I beregningene har man tatt utgangspunkt i dagens studenttall for HiST og korrigert for reell tilstedeværelse på campus. Det vil si at man har justert studenttallet for studenter som er fjernstudenter og studenter som er ute i praksis. I arealbehovet for HiST har man også kalkulert inn antatt fremtidig vekst på 1 % i året. Som følge av vekst i studentmassen er det også kalkulert vekst i antall faglig ansatte. I SINTEF-rapporten ble det antatt en relativ nedgang i antall administrativt ansatte som følge av en samlokalisering. Arealet i Øya Sykehjem inngår i totaltallene for areal oppgitt i rapporten.

Arealberegningen basert på CEFPI kom ut med et totalt beregnet arealbehov for HiST i *tocampus*alternativet på ca 68 000 kvm. Dette tilsvarer det beregnede behovet i SINTEF-rapporten, der det totale bruttoarealet er beregnet til mellom 63 000 og 68 000 kvm eksklusiv 3000 kvm for bioingeniør i Lab-sentret. Samlet areal i dag er ca. 75 000 kvm. CEFPI-beregningen bekreftet konklusjonene i SINTEF-rapporten, da *tocampus*løsningen for HiST innebærer en samlokalisering uten beregnede sambrukseffekter med NTNU.

Beregninger viste videre at i *encampus*alternativet har man et effektiviseringspotensiale på ca 7000 bruttokvm i en integrasjon mot NTNU-miljøene. Denne effektiviseringen er antatt å kunne hentes ut på sambruk av bibliotek, vrimleareal og SiT-areal. I hovedsak er det i Læringssentret i Hesthagen at dette sambruket skal hentes ut. Ut over dette er det muligheter på sambruk av blant annet laboratorier med NTNU. Dette er imidlertid ikke tatt med i beregningene.

Som beskrevet i rapportens kapittel 10 (avsnitt 7 i dette notatet) er økonomien for HiST i *tocampus*alternativet dårlig. Potensialet for eventuelt sambruk med NTNU i eksisterende arealer på Gløshaugen er ikke beregnet i dette alternativet. Dette kan tilsi at det er hensiktsmessig å gå videre i dialogen med NTNU også om dette alternativet skulle bli gjeldende. Det er likevel lite trolig at man får hentet ut de samme effektene som man ser i *encampus*alternativet med læringssenter i Hesthagen.

6. Ulike scenarier

Det er lagt til grunn i utredningen at ingen av aktivitetene som skal flyttes til området Gløshaugen/Øya legges inn i NTNUs eksisterende bygningsmasse. Som følge av dette er det ikke foreslått en tett integrasjon mellom eksisterende aktivitet på Gløshaugen og HiST sine beslektede fag. Det er imidlertid kartlagt muligheter for å bygge nye bygg på eksisterende NTNU-tomter, da med den mulighet å legge HiST-fag tett opp til NTNUs eksisterende fagmiljøer i området.

De ulike scenariene er i hovedsak et grunnlag for økonomiske kalkuleringer og arealberegninger, men de viser også muligheter for ulike plasseringer av fag i området. Det må imidlertid presiseres at dette kun er skisser og at det foreligger flere alternativer for lokalisering av HiST sine fagmiljøer. Dette vil det være grunn til å vurdere nærmere, og innspill fra fagmiljøene vil i den videre prosessen påvirke hvordan sluttresultatet blir. HiSTs helse- og sosialfag er plassert ved St. Olavs Hospital i alle scenariene som følge av sterke signaler fra fagmiljøene.

Encampusalternativene; Scenario 2A, 2B og 2C

I scenario 2A er HiST plassert langs Elgesetergate fordelt mellom St. Olav og Teknobyen/TEAB. Helsefagene har en tett lokalisering mot andre NTNU og HiST-fag som

allerede er planlagt i området rundt St. Olav. De øvrige fagmiljøene er tett lokalisert med NTNU-fag fra Dragvoll på Teknobyen/TEAB.

Scenariene 2B og 2C er variasjoner over 2A. I scenario 2B er teknologimiljøet ved HiST foreslått plassert tett opptil Realfagbygget. Dette for å gi gode muligheter for faglig samarbeid samt lette tilgangen til laboratorier om det skulle være aktuelt med sambruk på disse. I scenario 2C er TØH og AITeL foreslått plassert ved Høgskoleringen over Dødens Dal i tett integrasjon med Industriell økonomi og Innovation Village. Innovation Village er en planlagt samling av nyskappingsmiljøene ved NTNU og SINETF. Teknologimiljøet er her foreslått plassert i et nytt bygg på parkeringsplassen ved TEAB. I 2C er også de helserelaterte NTNU-fagene, som i dag er på Dragvoll, plassert ved St. Olav sammen med HiSTs helse- og soaialfag. Lærer- og tolkeutdanningen er plassert i Teknobyen sammen med pedagogmiljøene i alle tre variasjonene.

Læringssentret er i alle alternativene foreslått plassert i Hesthagen. Dette skal være tilgjengelig både for NTNU og HiST miljøene. Mellom Hesthagen og Teknobyen, fra Professor Brochs gate til Abels gate, er det planlagt et 180 meter langt lokk over Elgesetergate i kulvert. Dette er gjort for å bryte den barrieren som gata ellers ville utgjøre. Lokket vil også ha positive effekter i forhold til å dempe trafikkstøy og skape gode kollektivknutepunkt for campusområdet. Det vil bli lagt til rette for at SiT kan utvikle sine tilbud i området, både i forhold til bolig, idrett og servicetilbud inne på campus. HiST sine behov for treningslokaler i faglig sammenheng kan planlegges sammen med SiTs idrettsanlegg i området.

Tocampusalternativene: Scenario 1A og 1B:

I tocampusalternativet er HiST foreslått plassert ved St. Olav og i Teknobyen. Dette er grovt sett tilsvarende plassering som i scenario 2A. I dette scenariet planlegger NTNU ingen aktivitet på Hesthagen, men det er åpnet for at SiT kan utvikle noe tilbud der. Det vil her heller ikke være tilstrekkelig økonomi i prosjektet til å bygge kulvert og lokk over Elgesetergate. Det foreligger imidlertid muligheter for broer og underganger for å lette tilgjengeligheten til Gløshaugen. Tocampusalternativet vil i like stor grad som encampusalternativet medføre en samling av HiST-miljøene i et begrenset geografisk område. Institusjonen vil fremstå mer synlig og ha en lettere tilgjengelighet for samarbeidspartnere ved NTNU og St. Olav. For lærer- og tolkeutdanningen samt helse-og sosialfagene vil et bedre kollektivtilbud forbedre kommunikasjonsmulighetene med fagene lokalisert på Dragvoll, og også bidra til bedre tilgjengelighet til fagmiljøene generelt.

7. Økonomiske vurderinger

For at en samlokalisering skal la seg gjennomføre, er det avgjørende at alle parter finner det økonomisk forsvarlig.

For NTNU betyr det noe forenklet sagt at verdiene på Dragvoll må dekke kostnadene for nye bygg på og rundt Gløshaugen. Prosjektets beregninger tyder på at så er tilfellet med god margin, ved at den forventede ("mest sannsynlige") *nåverdi* av antatte inntekter fra Dragvoll i forhold til kostnadene ved nybygg utgjør ca. 250 mill.kr. i encampusløsningen. *Nåverdi* innebærer at alle fremtidige inntekter og kostnader er neddiskontert til verdien i dag, for å gjøre inn- og utbetalinger som kommer til ulike tidspunkt sammenlignbare. *Usikkerheten* i forutsetningene er analysert ved s.k. Monte-Carlo-simulering, slik at man får en sannsynlighetsfordeling for resultatet. Dette kan bli både dårligere og bedre enn

forventningsverdien. Det gjelder beregningene både for NTNU, den private partner og HiST. Dette er det nærmere redegjort for i hovedrapportens kap. 10, og i delrapport 10.1 "Totaløkonomi"

For den private partner (som vil være en gruppe av enkeltaktører) vil det å være avgjørende at det samlede overskudd fra bygging og drift av nye lokaler, utvikling av Dragvoll som ny bydel, samt deltagelse på finansieringssiden til sammen gir et tilfredsstillende resultat. Prosjektets vurderinger peker i retning av at den private partner(gruppen) kan regne med et resultat som målt i nåverdi utgjør ca. 400 mill.kr. i encampusløsningen, og lavere, men fortsatt positiv, i tocampusløsningen. Før prosjektet blir realisert må man anta at den private partner selv gjør sine egne vurderinger av økonomien basert på sine egne spesifikke forutsetninger.

For HiST er den økonomiske hovedproblemstilling følgende:

HiST har en rammebevilgning fra staten som for 2006 utgjør ca. 500 mill.kr. Dette omfatter kostnadene til faglig virksomhet (undervisning og forskning), administrasjon samt leie og drift (FDVUS) av lokaler. Det er opp til Høgskolestyret hvordan rammebevilgningen disponeres. I 2020-prosjektet er det lagt til grunn at de samlede husleiekostnader ved en samlokalisert løsning ikke skal overstige dagens kostnadsnivå, som er ca. 125 mill.kr. I det ligger at en ny lokaliseringsløsning økonomisk sett ikke skal gå på bekostning av de økonomiske ressurser som kan tilføres de faglige aktiviteter.

I tillegg vil Trondheim Kommune og SiT gjøre sine økonomiske vurderinger, uten at vi går nærmere inn på det her.

For HiST er hovedtallene følgende:

Målestokken er som nevnt dagens nivå på husleie/FDVUS-kostnader, som er ca. 125 mill.kr. Forholdet er imidlertid at HiST har og vil få ytterligere virksomhet på Øya (bl.a. ASP i Øya Sykehjem) som faller utenfor dette prosjektet. Når man korrigerer for det så utgjør målestokken 112 mill.kr. for de virksomhetsområder ved HiST som prosjektet omfatter.

Forventede fremtidige kostnader er beregnet på grunnlag av arealbehov, antatte byggekostnader, antatt avkastningskrav for utleier og antatte FDVUS-kostnader.

Beregningene viser at i encampus-alternativet vil HiST mest sannsynlig få et husleienivå som er 6-7 mill.kr. *lavere* enn dagens nivå. I tocampusalternativet forventes kostnadene å bli ca. 7 mill.kr. *høyere* enn dagens nivå. Hovedforklaringen på denne forskjellen ligger i at hvis NTNU velger en tocampusløsning så vil arealbehovet for HiST øke. Det regnes ikke inn sambruksmuligheter i dette alternativet (kfr. avsnitt 5). I rapporten er arealene for Bioingeniør og Radiograf i Lab-sentret og MTFS tatt med i beregningsgrunnlaget for økonomien i tocampusløsningen. Dette gir merutgifter på ca 15 mill kr. per år for HiST. En korrigering for dette gjør at merutgiftene reduseres og blir ca 7 mill. kr. per år. Videre beregninger av sambruksmuligheter på for eksempel laboratorier vil kunne redusere dette tallet ytterligere hvis NTNU skulle velge en tocampusløsning. Hovedkonklusjonen er at HiST får økte leieutgifter i tocampusløsningen og lavere leieutgifter i encampusløsningen sammenlignet med dagens nivå.

8. Veien videre

Etter at høringsprosessen er gjennomført vil NTNU behandle saken i styremøte 10. mai 2006, og HiST i styremøte 3. mai, eventuelt i et ekstra styremøte 15. mai, avhengig av hva beslutningen i NTNU's styre måtte bli.

Hvis beslutningene er at prosjektet videreføres, vil man gjennomføre prosessen med valg av den private partner. Konkurransen står mellom en gruppe ledet av Entra Eiendom AS eller en gruppe ledet av Skanska Norge AS. Begge grupper er prekvalifisert.

Gjennomføring av konkurransen og kontrahering (etablering av prosjektalliansen) forutsettes avsluttet innen utløpet av januar 2007.

Deretter går man inn i en såkalt *samspillfase* hvor prosjektet videreutvikles. Denne fasen vil løpe i ca halvannet år, frem til midten av 2008.

Detaljprosjektering av nye bygninger og infrastruktur starter ultimo 2008, og første byggeaktivitet på Gløshaugen er forutsatt medio 2009. Det er lagt til grunn at HiST sine bygg skal ferdigstilles først. Byggeaktiviteten vil vare til 1. halvår 2013.