

HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAG

Høgskoleadministrasjonen

NOTAT

TIL: Høgskolestyret	Dato: 08.09.05
FRA: Høgskoledirektøren	Arkiv:
	HS-sak: 047-2005

SAK: ØYA SYKEHJEM – UTBYGGING FOR HiST'S SYKEPLEIERUTDANNING

Tidl. sak(er):

Kopi til:

Utbygging av Øya sykehjem – lokalisering av program for sykepleie

Det vises til tidligere utsendte redegjørelse omkring Øya sykehjem. Utbyggingen av Øya sykehjem åpner også muligheten for at det kan bygges ut lokaler for Program for sykepleie i det samme prosjektet. Som kjent har høgskolestyret vedtatt en utbyggingsstrategi basert på følgende prinsipper:

- sentrumsnær beliggenhet
- samlokalisering
- nærhet til de viktigste samarbeidspartene; NTNU og St. Olavs hospital

En lokalisering av Avdeling for sykepleie (ASP) i Øya sykehjem innebærer at sykepleieutdanningen vil bli plassert i grenseområdet mellom NTNU og St. Olav. Høgskoledirektøren vurderer det også slik at kriteriet om samlokalisering for HiST oppfylles så lenge en slik lokalisering kan bidra til at en får samlet virksomheten ved HiST i området Gløshaugen/Øya. Det en ikke får til ved å plassere ASP ved Øya sykehjem er en samling av all HiST-aktiviteter innenfor samme byggeprosjekt.

Arealmessige forutsetninger

I tillegg til selve sykehjemmet har følgende signalisert interesse for å finne plass innenfor byggeprosjektet, Institutt for samfunnsmedisin, Edda legesenter og Avdeling for sykepleie. Det er tidligere klarlagt at det vil kunne være plass til ca 20 000 kvm på tomten. Dersom det bygges mer enn 15 000 kvm må det lages en konsekvensutredning. Utbyggingen vil skje ved at det bygges på begge sider av Håkon Jarls gate. Dette gjør at det kan ligge godt til rette for en trinnvis utbygging, der en i første omgang bygger et bygg på under 15 000 kvm. Før ytterligere utbygging med et byggetrinn 2, må det da foretas en konsekvensutredning. Innenfor en slik totalramme vil det være plass til alle de innmeldte behovene.

Med utgangspunkt i et tidligere romprogram for helse- og sosialfagene, inklusive sykepleie, arbeider en nå med å få klarlagt arealbehovet for ASP. Det kan synes som om behovet ligger i området 4 500 – 6 000 kvm avhengig av hvilke samordningseffekter en får til. Uansett er det slik at HiST, som må betale husleie for sin del av arealene, vil arbeide for å få mest mulig rasjonelle bygg for å holde arealbruken nede.

Tidsplan

Trondheim kommune vil måtte ha bygget ferdig til innflytting til utgangen av år 2007 for å få støtte fra Husbanken til prosjektet. Dette dreier seg om et betydelig beløp. HiST har en leiekontrakt for ASP som går ut i 2010. Dersom en får en to-trinns utbygging kan dette samstemme bra med HiSTs leiekontrakt slik at en flytter ut av Ranheimsveien ved utløp av leiekontrakten, og inn i nybygget på Øya, slik at en får en kort periode med dobbel husleie.

Beslutningsprosess

Det skal legges frem en bystyresak om utbyggingen av Øya sykehjem. Frist for innlevering av sak til Bystyret er mandag 03.10.05. De korte tidsfristene må sees i sammenheng med sluttdatoen for ferdigstilling som setter strenge begrensninger på tidsbruk i prosessen. Det er derfor behov for en del parallellarbeid, der en arbeider samtidig med avtale mellom Trondheim kommune og HiST/NTNU, reguleringsmessige spørsmål, finansiering, arkitektoniske løsninger etc. I første omgang foreslår en derfor at høgskolestyret evt. fatter et vedtak om at høgskoledirektøren gis fullmakt til å arbeide videre med saken innenfor de retningslinjer som skisseres i saksnotatet. Dette gjelder både lokalisering, finansiering og avtalemessige forhold. Alle avtaler vil selvsagt bli forelagt høgskolestyret til endelig godkjenning.

Faglige mål

Sykehjemsarbeidet er et satsingsområde for ASP. Studentene tilbringer bortimot halvparten av sin tid i praksis, og St. Olavs hospital er uten sammenligning HiSTs viktigste praksisarena. Det medisinske fakultet er ASPs viktigste faglige samarbeidspart innenfor forskning. Felles lokalisering av NTNU, St. Olavs hospital, Trondheim kommune og HiST gir muligheter for faglig utvikling, utdanning og forskning innenfor både spesialist- og primærhelsetjenesten. ASP har valgt sykehjemsarbeid som ett av to faglige satsingsområder. Samtidig blir det sykepleierfaglige fagmiljøet en aktiv part i utviklingen og utprøving av nye tilbud, måter å organisere sykehjem på og overgang fra sykehus til hjemmebasert omsorg. ASP vil få et tettere samarbeid med Det medisinske fakultet (DMF), lettere tilgang til DMF's lærere og undervisningstilbud, direkte tilgang til praksisplasser i sykehjemmet, mulighet for studentdrevne poster på sykehjemmet. Det siste gir også mulighet for tverrfaglighet med DMF og andre helsefag på høgskolen. Sykehjemmet vil kunne bli et laboratorium for utprøving av nye arbeidsformer i primærhelsetjenesten og for endret arbeidsdeling mellom sykehus og primærhelsetjenesten.

Det bør inngås en egen avtale om samarbeid med utgangspunkt i praksisbehov og HiSTs forskningsprogram innenfor området.

Eierskapsmodell

Til forskjell fra universitetene kan HiST ikke eie egne bygg, selv om dette på sikt gir de beste økonomiske løsningene. Hovedregelen er at Statsbygg skal stå som eier av våre arealer, og høgskolene skal betale husleie. Denne husleien skal i prisnippet være markedsbasert. I praksis har ikke Statsbygg maktet å stille areal til disposisjon for HiST innenfor de rammene som HiSTs utbyggingsstrategi setter. HiST leier derfor av flere utleiere, KLP Eiendom, Jonsvannsveien AS, EC Dahls eiendom, Sør-Trøndelag fylke. I fremtiden kan det selvsagt skje endringer ved at høgskolene får anledning til å eie sine bygg. Ideelt sett ville derfor HiST ønske at det i avtalen ble tatt inn en klausul som muliggjør at enten HiST selv eller en organisasjon styrt av HiST overtar eiendommen ved utløpet av perioden til en i

utgangspunktet avtalt pris. Det finnes også andre modeller som kan hindre at høgsolen kommer i en situasjon der en i overskuelig fremtid fortsetter å betale en markedsbasert husleie som reguleres med utgangspunkt i konsumprisindeksen. Så lenge NTNU og St. Olav blir på ØYA/Gløshaugen vil det neppe være aktuelt for HiST å flytte ut av lokaler som har en såpass gunstig beliggenhet som Øya sykehjem. I vedlagte skisse til avtale mellom HiST og kommunen, er det foreslått at Trondheim kommune står som eier av bygget og at HiST og NTNU er leietakere. Samtidig er det satt inn et punkt om at leietakerne skal ha opsjon på å overta eiendomsretten til de leide lokalene mot å betale tilhørende andel av tomteverdien etter leietidens utløp. Høgskoledirektøren vurderer dette som et godt utgangspunkt for videre forhandlinger med kommunen.

Økonomi

Fra kommunens side er det skissert en avtale der HiST betaler sin andel av kapitalkostnadene knyttet til prosjektet. Denne defineres som en til enhver tid gjeldende rente for denne type lån i fra Kommunalbanken. I tillegg dekkes årlige avskrivninger på 2,5 %. Dette innebærer at ved utgangen av en 40-årsperiode vil husleien ha gått nedover mot null. Det som gjenstår vil antagelig være andel av tomteverdien. Dette vil gi en gunstigere utvikling enn en Statsbyggkontrakt som har relativt høyt avkastningskrav, og som også innebærer husleieregulering i takt med utviklingen i konsumprisindeksen. Det gjenstår imidlertid å se hva kvadratmeterprisen blir, og det vil være en diskusjon mellom leietaker og utleier hva som skal være prisen for den type arealer som HiST skal bruke og som i stor grad skal være enkle kontorarealer og undervisningsarealer. Dette er ting en vil komme tilbake til.

Organisering av arbeidet

Det er nedsatt to samarbeidsutvalg mellom kommunen og HiST/NTNU, et utvalg som arbeider med bygningsmessig og reguleringsmessige løsninger, og et utvalg som arbeider med avtalemessige forhold mellom de tre partene. I tillegg har HiST en intern arbeidsgruppe som arbeider med å identifisere og synliggjøre arealbehovene for avdeling for sykepleie, og som også skal se på en utbygging innenfor Øya sykehjem i sammenheng med HiST/NTNU 2020. Prosjektet Øya sykehjem er et prosjekt innenfor rammene innenfor samlokaliseringsprosjektet.

Videre behandling

I denne omgang vil en foreslå at høgskolestyret begrenser seg til å fatte vedtak om at høgskoleledelsen gis fullmakt til å arbeide videre med prosjektet "lokalisering av ASP i Øya sykehjem", og at høgskoledirektøren gis fullmakt til å forhandle med kommunen om en leieavtale for HiST i et bygg for Øya sykehjem innenfor følgende rammer:

1. Som en oppfølging av utbyggingen av Øya sykehjem skal det inngås en egen avtale mellom HiST og Trondheim kommune om faglig samarbeid innenfor primærhelsetjenesten med vekt på sykehjemsarbeid.
2. Det skal legges til rette for best mulig utnyttelse av tomte.
3. Det skal fortrinnsvis velges en utbyggingsmodell som gjør det mulig for HiST å ta i bruk sine areal innenfor utgangen av 2010.
4. Valg av modell for prosjektgjennomføring skjer ut fra kostnadmessige og juridiske vurderinger.
5. Bygget skal ha god men nøktern standard og kostnadseffektive løsninger.
6. Trondheim kommune står som byggherre.
7. HiST skal sikres medvirkning både i planleggings- og byggeprosessen.
8. HiST, NTNU og Trondheim kommune dekker hver sine faktiske kostnader knyttet til

- de arealene hver av institusjonene tar i bruk.
9. Husleien skal avspeile de faktiske kostnadene knyttet til opprinnelig byggekostnad justert for renteendringer og eventuelle avskrivninger dekket av HiST.
 10. HiST skal ha opsjon til å overta eierskapet etter et gitt antall år til opprinnelig kostpris, eventuelt med fratrekk for nedskrivninger dekket av HiST.
 11. Det skal legges til rette for tverrfaglig samarbeid mellom sykepleie og de andre helse- og sosialfagene.
 12. Endelig avtale om utbygging forelegges høgskolestyret til godkjenning.

Forslag til vedtak:

Høgskoledirektøren bes videreføre samarbeidet med Trondheim kommune om samlokalisering av HiSTs Avdeling for sykepleie og Øya sykehjem. Høgskoledirektøren bes arbeide videre med å komme fram til en avtale etter de retningslinjer som er skissert i saksnotatet. Endelig avtale forelegges høgskolestyret til godkjenning.

Det forutsettes at det legges til rette for tverrfaglig samarbeid mellom sykepleie og de andre helse- og sosialfagene.