

Saksframlegg

BYGGING AV ØYA SYKEHJEM MED INTEGRERTE LOKALER FOR HIST OG NTNU

Arkivsaksnr.: 05/33840

Forslag til innstilling:

1. Bystyret vedtar bygging av Øya sykehjem med integrerte lokaler for Øya sone, Institutt for samfunnsmedisin (ISM/NTNU), Edda legesenter og Grunn- og videreutdanning i sykepleie (ASP/HiST) med en prosjektkostnad på kr 647 000 000,-. Det er forutsetning at leietakerne skal betale kostnadsdekkende husleie.
2. Bystyret vedtar bygging av garasjekjeller under anlegget til kr 28 000 000,-. Dette kommer i tillegg til prosjektkostnadene under pkt. 1.
3. Kommunens investeringsbehov finansieres ved tilskudd fra Husbanken på kr 26 195 000,- og lån på kr 648 805 000,-.

SAKSUTREDNING

Det henvises til B.sak 0160/05, Øya sykehjem med integrerte lokaler for HIST og NTNU, som ble behandlet i Bystyret 27.10.05.

Bakgrunn

Prosjektorganisasjon

Trondheim kommune skal eie eiendommen og prosjektet. Det er inngått en samarbeidsavtale mellom partene om utvikling, leie og drift av den nye bygningsmassen. Det er oppnevnt en styringsgruppe med deltagere fra alle parter, Trondheim Kommune (TK), Avdeling for sykepleie, Høgskolen i Sør-Trøndelag (ASP/HiST), Institutt for Samfunnsmedisin NTNU (ISM/NTNU) og St. Olavs Hospital som har den overordnede beslutningsmyndighet. I tillegg er det oppnevnt en prosjektgruppe med deltagere fra de samme partene som har ansvaret for utvikling av prosjektet. De respektive medlemmene har ansvaret for kontakten med egne brukergrupper. Trondheim eiendom har prosjektledelsen i denne gruppen.

Brukermedvirkning

"Overordnet program for Øya sykehjem", datert 13.01.06 er det dokumentet som beskriver prosjektets visjoner og mål., og er utarbeidet i fellesskap med de enkelte virksomhetene i "Øya sykehjem", Trondheim kommune, HiST, NTNU og St Olav Hospital som skal ha lokale i, eller har annen tilknytning til prosjektet. Dette er behandlet i prosjektets styringsgruppe 27.01.06. Grunnlagsdokument gir viktige innspill til funksjonsprogrammet.

Funksjons- og utstysprogram datert 30.03.06 for "Øya sykehjem" beskriver aktiviteten for de virksomhetene som skal samles i Håkon Jarls gate 1 og 12: Sykehjem, Øya sone, institutt for samfunnsmedisin (ISM/NTNU) med undervisning og forskning, Edda legesenter og grunn- og videreutdanning i sykepleie (ASP/HiST). Disse samles under samme tak innenfor et nettoareal på ca 11 000 m². I funksjonsprogrammet beskrives aktiviteten, dimensjonerende forutsetninger og de funksjonelle krav til nærhet, bygningsmessige krav og areal.

Funksjonsprogrammet danner grunnlag for romfunksjonsprogram og forprosjekt .

Prosjektutvikling

Det er gjennomført en totalentreprisekonkurranse med innleveringsfrist 16. januar 2006.

6 firma leverte skisseprosjekt med tilhørende pristilbud. Prosjektene ble evaluert iht tre hovedkriterier:

1. Prosjekt
2. Entreprenørfirmaets kompetanse, prosjekteringsgruppens kompetanse, erfaringer med evaluering av prosjekt i en samhandlingsperiode.
3. Pris

Etter en grundig gjennomgang av prosjekt og innlevert materiale, er NCC Construction AS valgt som samarbeidspartner til å videreutvikling av prosjektet gjennom en samhandlingsperiode for å komme frem til et tilfredstillende prosjekt med tilhørende kostnader som grunnlag for kontrakt.

Prosjektet med arbeidstittel " Øya sykehjem" er bearbeidet fra konkurranseutkast av 16.01.06. Gjennom samhandling mellom brukere, byggherre, rådgivere og entreprenører er prosjektet ført fram til forprosjektnivå med kostnadstilbud levert 30.03.06.

Trondheim kommune

Framtidige brukere av bygget er inneforstått med at forprosjektet danner grunnlag for arealbruk og kostnader for prosjektet "Øya sykehjem". Detaljer vil bli bearbeidet videre i prosjekteringsfasen fram til bygging.

Det er laget en foreløpig avtale med NCC Construction AS for andel kostnader som vil påløpe for nødvendige arbeider i perioden frem til endelig behandling i Bystyret i mai. Denne summen er en andel av totalentreprisekontrakten som undertegnes etter vedtak i saken.

Fakta

STATUS FREMDRIFT

Reguleringsplan

Den nye reguleringsplanen ble behandlet i formannskapet/ bygningsrådet 6. januar. Høringsfristen gikk ut 6. februar. De naboer som hadde innvendinger er blitt kontaktet med informasjon om det aktuelle prosjekt. Reguleringsplanen med det reviderte prosjektet inntegnet ble behandlet i Bystyret 27. april. Reguleringsplanen godkjenner 17 200 m² bebyggelse BRA over bakken. Det er ønskelig med et visst antall parkeringsplasser, og planen kan godkjenne inntil 120 plasser.

Prosjekt

Prosjektets stramme fremdrift forutsetter at planlegging og forberedelser til byggestart blir utført parallelt med behandling av byggesaken.

Forhandlinger blir ført mht endelig overtakelse av eiendom med Sør-Trøndelag Fylke.

Eksisterende bygninger er revet og leieboerne flyttet til Røde Kors som leies av St. Olav eiendom i byggeperioden. Søknad om rammetillatelse er innsendt i april. Byggestart er planlagt 1. juni 2006 med ferdigstillelse 31.03.2008.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Tomt

Tomta omfatter eiendommene Håkon Jarls gate 1 og 12, med hovedvekt på nr. 12 og er på ca 6100 kvm. Miljøtekniske undersøkelser er utført av Rambøll som har avdekket forekomster av forurenset masse i Håkon Jarls gate 1, mens det i Håkon Jarls gate 12 kun er funnet masser som er rene, iht. grenseverdier definert av Miljøenheten i Trondheim kommune. Resultatene var i tråd med det som var antatt / registrert på forhånd, på bakgrunn av tidligere aktiviteter på de to eiendommene.

Utførte grunnundersøkelser indikerer svært lagdelte grunnforhold med til dels uregelmessig lagdeling fra borpunkt til borpunkt. Muligheter for setningsskader på nabobygg må ivaretas.

Tomten er delvis bebygd og delvis benyttet til trafikkareal/infrastruktur. Løsmassenes øvre lag vil sannsynligvis være preget av tidligere virksomhet innenfor tomtearealet. Dette vil trolig omfatte både konstruksjoner i grunnen, fyllmasser og kabler/ledninger.

Bebyggelsen/funksjonsorganisering

Den nye bygningsmassen er inndelt i to i hovedbygget og et kontorbygg. Det er forbindelse mellom hovedbygget og kontorbygget gjennom parkeringskjeller i plan U2, direkte fra dør til dør rett over gangvei utendørs på bakkeplan og via gangbro på plan 2. Det er bro til pasienthotellet over Mauritz Hansens gate på plan 2. Denne brua kan også tilknyttes Mauritz Hansens gate 4 som er nabobygget til hovedbyggets vestfløy.

Trondheim kommune

De ulike funksjonene er fordelt på 9 etasjer i hovedbygningen og på 7 etasjer i kontorbygningen øst for Håkon Jarls gate, inkludert to underetasjer i begge bygningene.

Hovedbygg:

I 1. etasje i hovedbygget ligger den sentrale ekspedisjonen med tilhørende funksjoner plassert i umiddelbar nærhet til hovedadkomst med heis- og trappekjerne. Kantinen er plassert lengst mot syd i østfløyen i tilknytning til hovedadkomsten. Ut mot gangveien er det frisørsalong/fotpleie som primært vil bli benyttet av sykehjemmet, men med mulighet for kommersiell drift og adkomst direkte fra gangvegen. For øvrig inneholder etasjen to store auditorier, undervisningsrom, grupperom og ferdighetsavdeling for NTNU.

2. etasje inneholder biblioteksavdeling og diverse undervisnings- og seminarrom.

De tre store seminarrommene over auditoriene utstyres med foldevegger for fleksibel bruk. Det er også planlagt flyttbare amfiløsninger for ca 1/3 av plassene i disse seminarrommene. Etasjen har broforbindelse over til kontorbygget i Håkon Jarls gate. Broforbindelsen vil kunne fungere som en alternativ hovedinngang til Edda legesenter.

3. etasjes vestre fløy i hovedbygget inneholder lokaler for Øya sone, treningsrom for fysioterapi, administrasjon for sykehjemmet og felles ekspedisjon for sone og sykehjem. I det sentrale partiet i 3. etasje er det ferdighetsavdeling for HiST. Resten av etasjen inneholder kontorer for HiST samt et seminarrom og et grupperom.

4., 5. og 6. etasje inneholder sykehjemmet.

7. etasje inneholder kontorer og møterom for HiST.

På plan U1, underetasje ligger nedre del av stort auditorium, garderobes, ambulanses- og varemottak med lager, renholdssentral etc., samt tekniske rom.

På plan U2 ligger en parkeringskjeller med 85 plasser.

Kontorbygget:

1., 3., 4. og 5. etasje inneholder kontor- og møtelokaler for NTNU. NTNU's øvrige undervisningsarealer er plassert i 1. etasje i hovedbygget. I 2. etg. ligger Edda legesenter.

Sykehjemmet

Sykehjemmet er planlagt med 96 senger fordelt over 3 etasjer, med 32 senger pr. etasje.

Fra heis og trapp kommer man i hver etasje til et åpent sentralrommet med utsyn mot syd. Her ligger felles oppholds-/TVrom, pause- og samtalerom, samt et vringleareal med små oppholdssoner. Det er også en sørvendt balkong med direkte adkomst fra sentralrommet. sentralrommet skal fungere som en inspirasjon for pasientene til å komme seg ut av sengerommene for aktivisering gjennom sosial kontakt med hverandre. I bakkant av sentralrommet, sentralt plassert, ligger personalbasen som også vil fungere som etasjeekspedisjon, legekantor, UB-rom for studenter, badesrom samt kontorer og øvrige fellesrom for sengepostene.

I hver etasje ligger rommene fordelt i grupper med til sammen 16 rom på hver sin side av den sentrale heis- og trappekjernen. I hver gruppe er det spiserom og postkjøkken. I den vestre fløyen er det også en stor sørvendt balkong utenfor spiserommet.

Trondheim kommune

Sengerommene er gitt en bredde som muliggjør fleksibilitet vedrørende plassering av skap, senger og øvrige møblering med plass for en sittegruppe. Rommene er ca. 21 m² er utformet slik at det er mulig å plassere i 2 senger i rommet. Baderommene er dimensjonert med snumulighet for rullestol foran toalett og håndvask og er 5,7 m². Valg av løfteutstyr i beboerrom er under utredning.

Garderober og øvrige lagerrom for sykehjemmet ligger i den øverste kjelleretasjen U1 sammen med varemottaket.

Kontorer for administrasjon av sykehjemmet ligger i 3. etasje sammen med arealene for Øya sone. Der ligger også et stort treningsrom for ergo-/fysioterapeuter.

Kontorområder

Kontorene for ASP/HiST er i hovedsak plassert i 7. etasje i hovedbygget. Det er 70 cellekontorer i tillegg til møterom, birom og sosiale soner med minikjøkken. Resten av kontorene for HIST er plassert i 3. etasje, fordelt på 18 cellekontorer og storkontorer for FOU og timelærere.

Kontorene for ISM/NTNU er lokalisert i kontorbyggets plan 1, 3, 4 og 5. Alle kontorarbeidsplassene er i cellekontorer bortsett fra 2 mindre kontorlandskaper. Totalt inneholder bygget 67 cellekontorer, 3 trepersonskontorer og kontorer/kontorlandskap for samfunnsmedisinere og mastergradsstudenter. Det er også møterom i kontorbygget.

Undervisningsareal

Undervisningsrommene for NTNU og HiST er plassert i 1., 2 og 3. etasje i hovedbygget.

I 1. etasje er det et auditorium med 250 plasser for HIST og et mindre auditorium med 80 plasser for NTNU. I tilknytning til dette auditoriet ligger 9 ferdighetsrom for NTNU. 1 etasje inneholder også 6 grupperom og 2 møterom hvorav et stort er tenkt brukt i tilknytning til kantinen.

2. etasje skal hovedsakelig disponeres av HiST. Biblioteksavdelingen inneholder boksamling, studentarbeidsplasser, et undervisningsrom for data samt en kafé basert på servering fra automater og minikjøkken. Etasjen inneholder også 20 grupperom og et seminarrom. Tre store seminarrommene over auditoriene utstyres med foldevegger for fleksibel bruk. Det er også planlagt flyttbare amfiløsninger for ca 1/3 av plassene i disse seminarrommene.

Undervisningsrommene i 3. etasje disponeres av HiST. Sentralt i etasjen ligger ferdighetsavdelingen hvor sykepleierstudentene trener ferdighet i simulerte omgivelser med sengerom, skyllerom, medisinrom, arbeidsstasjon for behandling. I tilknytning til ferdighetsavdelingen er det også lokalisert et større seminarrom.

Ekspedisjonen for studenter tilknyttet HiST ligger sentralt i 3. etasje i hovedbygget. Studentekspedisjon for NTNU er i 1. etasje i kontorbygget.

Universell utforming

Universell utforming innebærer at kravet om en optimalisert tilgjengelighet for alle brukere er premissgiver for arkitektur og valg av løsninger. De fysiske omgivelsene, det vil si bygninger, uteområder og andre anlegg, utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

Målet er en helhetlig arkitektur uten behov for tilpasninger og sær løsninger for enkelte grupper. Dette

Trondheim kommune

fordrer en lett tilgjengelig bygning med planløsninger som ikke nødvendigvis krever spesialtiltak for orienteringshemmede, uterom som kan brukes av alle og løsninger preget av et inkluderende menneskesyn.

Alle innganger har nærhet til gateparkering og er lagt med terskelfri adkomst. Publikumsheiser er plassert i direkte forbindelse til hovedtrapper og publikumsekspedisjoner er plassert lett tilgjengelig og i kontakt med vestibuler og venterom. Rommenes plassering innenfor byggene er søkt løst med hensyn til fremkommelighet og tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Adkomst og parkering

Hovedinngangen ligger ut mot rundkjøringen i Olav Kyrres gate. Den ligger litt høyere enn fortauet der det er avsatt parkering for avstigning fra drosjer etc. En trapp gjør det enkelt å gå direkte fra fortauet og inn, mens fortauet danner en rampe slik at en kommer seg terskelfritt inn i bygget. Det er i tillegg innganger til begge byggene på gateplan fra gangvegen i fortsettelsen av Håkon Jarls gate.

Trondheim parkering skal administrere en parkeringskjeller med 85 plasser som ligger under hele bygget i en underkjeller U2. Dette skal være avgiftsbelagte plasser for ansatte og besøkende til bygget og St. Olav for øvrig.

Det skal tilrettelegges plasser for sykkelparkering langs Mauritz Hansens gate, i gangvegen mellom byggene og på nordsiden av bygget.

Uteområder

Uteområdene er fordelt på bakkeplan og to takterrasser.

Foran hovedinngangen og kantinen mot syd deles fortauet i to. Inn mot bygget dannes en plass avgrenset av sittemurer mot fortau og rundkjøringen. Foran kontorbyggets sydside lages en plass for uteopphold som også kan brukes for uteservering i forbindelse med kafeen om sommeren. Plassen skjermes mot Olav Kyrres gate med et buskfelt.

Gangvegen deler prosjektet i to. Her er flere innganger bl. annet til frisør og fotpleie samt inngang til kontorbygget og hovedbygget.

På nordsiden av bygget blir et parkområde med gangveg som forbinder Håkon Jarls gate, Bergljots gate og Mauritz Hansens gate. Området kan brukes til rekreasjon både av sykehjemsbeboere og studenter selv om den ligger mot nord, og danner en grønn oase i grensen mot naboene.

Takhagen i 3. etasje er utformet som opptreningsplass for pasienter på sykehjemmet og skal også gi rom for hyggelig opphold og hvile. Takhagen i 7. etasje er en terrasse til bruk for både ansatte og sykehjemsbeboere.

TEKNISK BESKRIVELSE

Konstruksjoner

Bygningens fundament vil ligge under grunnvannstanden, og byggegropa må spuntes på grunn av dybden. Bygningene forutsettes direktefundamentert på original grunn med dobbel bunnplate og tette betongvegger. Dekkeelementer, søyler og bærende veggelementer av betong blir prefabrikkert på grunn av kort byggetid. Klimaveggen skal bygges av prefabrikkerte elementer med platekledning, trepanel eller glass og med et bæresystem av stål.

Trondheim kommune

Overflater

Vinduer

og dører av tre har utvendig aluminiumskledning. Gulvene har vinyl/linoleumsbelegg, parkett i auditorier, bibliotek og kafè og natursteinsfliser i vrimelearealer. Veggene er robustgips som er sparklet og malt. Betongvegger malt. Himlinger av gipsplater er sparklet og malt eller systemhimling. Prefabrikerte baderom har våtomsbelegg på vegger og gulv. Toaletter og garderober har flis på vegger og gulv. Parkeringskjeller i U2 har støvbinding av betongvegger, tak og gulv.

Bygningene får utvendig solavskjerming på alle nødvendige fasader.

Tekniske installasjoner

Byggene har balansert ventilasjon og oppvarming ved vannbåren varme. Luftbehandlingsanlegget dimensjoneres for å tilfredstille foreliggende krav stilt i byggeforskrifter, retningslinjer fra arbeidstilsynet og byggherrens egne regler til luftbehandling. VVS-anlegget styres med automatikk og sentral driftskontroll etter Trondheim kommunes retningslinjer. Hovedblokken med sykehjemmet og undervisningsrommene sprinkles. Det installeres heldekkende adresserbart brannalarmanlegg med detektorer i alle rom, og varslingssentralen i bygget kobles opp mot brannvesenet.

Utendørs er medtatt belysning i gangvegen og hagen på nordsiden av bygget. Belysningen internt i bygget skal være dekkende for funksjon og miljø følge Lyskulturs anbefalinger for de aktuelle brukergrupper. Teleslynge er medtatt i fellesrom i sykehjemmet og kantine.

Akustiske kontroll av rom ivaretas ved at deler av himling og veggflater utstyres med lyddempende materiale.

Bygget er tilrettelagt for avansert bruk av IKT og AV-utstyr i auditorier, møterom og grupperom og kontorer.

Det er medtatt adgangskontroll som skallsikring og på møterom og kontorer i bygget. Ytre støyforhold i området er beregnet og nødvendige tiltak er planlagt i fasader. Området ved Elgeseter gate er preget av luftforurensning. Plassering av luftinntak er gjort høyt over bakken for å hindre mest mulig inntak av svevestøv. Fasader er mest mulig utformet for å hindre at støv legger seg på horisontale flater.

Det skal innstalleres et søppelsorteringsanlegg med avfallssug som knyttes opp mot St. Olav Hospitals anlegg.

AREALER OG BRUTTO/NETTOFAKTOR

	Netto over bakken	Netto kjeller	Netto sum	Brutto sum	Brutto/netto- faktor	% av brutto sum
Trondheim kommune	4 578	538	5 116	9 495		46
HIST	3 936	59	3 995	7 415		36
NTNU	1 898	117	2 015	3 740		18
Sum ekskl. parkering	10 411	714	11 125	20 647	1,856	100
Parkering				3 106		
Sum inkl. parkering	10 411	714	11 125	23 753		

PROSJEKTETS KOSTNADER

Prosjektkostnader er budsjettert til 675 mill kroner inklusive inventar og en usikkerhetsmargin på ca 5%. Se budsjettskjema A.

Trondheim kommune

Utleie til HiST og NTNU

Trondheim kommune står som byggherre og skal etter ferdigstillingen leie ut arealer til NTNU og HiST. Leierne skal betale kostnadsdekkende husleie, dvs. at de skal dekke de faktiske kostnadene knyttet til de arealene hver av institusjonene tar i bruk. Leierne vil ha det fulle økonomiske ansvaret for sine andeler av bygget og Trondheim kommune vil ikke ha noen fortjeneste ved utleie til disse institusjonenes.

Det vil bli inngått en leiekontrakt mellom Trondheim kommune og HiST og NTNU som regulerer partenes rettigheter og plikter. Leiekontrakten vil løpe i 40 år og leierne skal betale sine andeler av lånekostnadene for et annuitetslån som skal nedbetales i løpet av leieperioden. Endringer i påløpne rentekostnader vil bli belastet/godskrevet leierne. I tillegg betaler de sin andel av eierkostnadene ved bygget, herunder vedlikeholdskostnadene.

I tillegg vil det bli inngått egne avtaler som detaljregulerer driften av eiendommen med hensyn til kvalitet og kvantitet og hvordan kostnadene skal fordeles.

Investering, vedlikehold og drift av inventar og utstyr skal likeså reguleres gjennom egne avtaler.

Etter leietidens utløp skal leierne ha opsjon på å overta eiendomsretten til de leide lokalene mot å betale tilhørende andel av markedsverdien på tomten på det tidspunktet. Dersom den overdratte eiendommen/andelen videreselges så skal Trondheim kommune ha forkjøpsrett til disse arealene for samme kjøpesum som de ble solgt fra Trondheim kommune.

Parkeringskjeller

Det er prosjektert en underkjeller med parkering i bygget. Denne skal driftes av Trondheim parkering KF.

VURDERING AV PROSJEKTETS KOSTNADER

Tomt

Tomtekostnadene er relativt høye. Inn i tomteprisen er medregnet flyttekostnader for NTNU og HiST og ombygging av lokaler i Røde Kors bygget for midlertidig opphold i byggeperioden. Dette er beregnet en tomtepris på ca kr 6500.- /m².

Det er flere nabobygg som ligger klart innenfor byggegropas influensområde. Vi har pr. dato ikke tilstrekkelig informasjon om disse bygningenes fundamenteringsdybde, -metode eller fundamentlasten til å vurdere konsekvensene for oppstøtting av byggegropa eller faren for skader på nabobyggene. Det er imidlertid klart at utgraving for nybyggene vil medføre graving under fundamentnivået for nabobyggene, noe som gir fare for setninger og skader på disse. Det er lagt inn en sikkerhetsmargin for å kunne registrere, tilrettelegge og sikre disse bygningene.

Tilknytning til avløpsnett medfører en kostbar legging av ny avløpsledning i hele Håkon Jarls gate og et godt stykke ned i Klostergata for å finne et tilknytningspunkt med tilstrekkelig kapasitet.

Totalentreprisen

Bygget har en effektiv organisering av bruksarealene, og korridorene har fått litt ekstra bredde og brukes som nødvendige møteplasser og vranglearealer i kontorfløyene og undervisningsarealene.

Materialbruk og byggets tekniske installasjoner er holdt på et nøkternt nivå, og i arealer med ekstra stor slitasje er forsøkt brukt materialer tilpasset bruken.

Trondheim kommune

Det er tilrettelagt for avansert bruk av IKT og AV-utstyr i bygget. Disse installasjonene er meget kostnadsdrivende men nødvendige for å kunne tilby en effektiv undervisning tilpasset dagens krav.

Uteområdene på bakkeplan og takterrasser har fått en parkmessig behandling da disse arealene er komprimert på grunn av tomtas høye utnyttelsesgrad og det er viktig å kunne gi et tilfredstillende tilbud til byggenes brukere. Kostnader vedrørende opparbeiding av ny gangveg mellom byggene og tilhørende snuplass er tatt med.

Bygget har en parkeringskjeller i U2 som er meget kostbar. Grunnvannstanden på eiendommen ligger over dette nivået, og forholdet til nabobygningene og byggegropas dybde er kritisk. Denne er prioritert på tross av kostnadene, begrunnet med at parkeringstilbudene på Øya er meget begrenset. Trondheim parkering skal disponere denne seksjonen, og alle plassene blir avgiftsbelagte.

Kostnader for bro over Mauritz Hansens gate som forbinder Øya sykehjem med pasienthotellet og sykehuset for øvrig er tillagt prosjektet. Dette for å kunne frakte pasienter, ansatte og studenter innendørs mellom de forskjellige deler av bygningsmassen tilknyttet sykehuset.

Det skal innstalleres avfallssug som knyttes opp mot hovedanlegget på St. Olavs Hospital og avtale inngås om avgift for dette. Det samme gjelder reservekraftanlegg der St. Olav Hospital har overkapasitet, og vi sparer bygging og utrusting av rom i eget bygg. Disse investeringene forventes å redusere driftskostnadene knyttet til nevnte anlegg.

Enterpriser som skal tiltransporteres totalentreprenøren

Enterpriser som var vanskelig å få tilfredstillende kostnader på i tilbudsfasen før byggets omfang var endelig konfirmert, ble utsatt i første omgang. Dette gjelder blant annet sentral driftskontroll og adgangskontroll. Disse entreprisene skal tiltransporteres totalentreprenøren når firma for utførelsen er valgt. Kostnadskalkyle ligger inne i budsjettet.

Inventar

Trondheim eiendom skal eie bygget, men leietakerne ønsker at fellesarealer, dvs. lokaler til bruk i undervisningen som auditorier, møterom, f-lab samt kantine og bibliotek skal innredes i fellesskap mht. løst inventar og IT og Audiovisuelt utstyr. Investeringene for disse andelene skal fordeles som med særskilt leieavtale mht nedbetalingstid. I tillegg ønsker ASP/HiST at løst inventar til kontorer inngår i samme type avtale.

Budsjettet for IT og Audiovisuelt utstyr for auditorier og undervisningsrommene har fått høy prioritet og kostnadsnivået vil bli nærmere vurdert ved innhenting av tilbud på det respektive utstyret. Det er stor usikkerhet knyttet til omfanget og kostnadene vedrørende inventar og AV-utstyr på nåværende tidspunkt.

Inventaret og medisinsk hjelpeutstyr på sykehjemmet vil bli utredet spesielt.

Byggetid

Fremdriften og byggetiden på dette prosjektet er komprimert til et minimum. Byggetiden vil være 6 mnd. kortere enn ved normal fremdrift på et bygg med tilsvarende størrelse. Dette påvirker prosjektkostnadene.

FINANSIERING

Prosjektkostnader totalt kr 675 000 000,-

Prosjektkostnadene fordeler seg som følger:

Trondheim kommune

Sykehjem	kr	247 940 000,-
Utleieareal HiST og NTNU	kr	291 060 000,-
Inventar og utstyr	kr	108 000 000,-
Parkeringsareal	kr	28 000 000,-

Prosjektkostnadene inkluderer avsetning til kunstnerisk utsmykking på 4 mill. kroner.

Prosjektet kan finansieres som følger:

Oppstartingsstilskudd	kr	26 195 000,-
Lån	kr	648 805 000,-
Sum finansiering inkl. inventar	kr	675 000 000,-

Det er i budsjettåret 2006 bevilget 28 mill. kroner til dette prosjektet. Investeringen er finansiert med låneopptak.

Ettersom vi kommer til å motta kompensasjonstilskudd for 65 sykehjems plasser, husleieinntekter fra NTNU og HiST, samt noe parkeringsinntekter, vil den bykassefinansierte investeringen utgjøre ca kr 305 700 000.-.

Under forutsetning av lånerente på 5% og at lånet skal nedbetales over 40 år, er bykassens andel av årlige utgifter inklusive FDV kostnader estimert til ca 31 mill kr.

I henhold til budsjettvedtak 2006 kan gjennomsnittlig avdragstid være inntil 30 år med jevne årlige avsetninger/avdrag for låneopptak til bykassens investeringer. Jeg velger likevel å anbefale nedbetalingstid på 40 år i denne spesielle saken ettersom investeringen også gjelder store utleieareal.

Øya sone for hjemmetjenester

Virksomheten flyttes fra dagens lokalisering i Fische-bygget og gir ikke økte driftskostnader.

Sykehjemmet

Driftskostnader 64 plasser, ordinært korttidssykehjem

Drift av 64 ordinære plasser er lagt inn i økonomiplanen og vil koste ca. 24 millioner 2006 kroner. Det er da lagt inn noe ekstra ressurser til administrasjon, ergoterapi og fysioterapi. Det forutsettes dagbemanning etter norm og 3 aktive nattevakter. Driftskostnaden blir 379 000 kr pr plass.

Driftskostnader 96 plasser, ta i bruk pasienthotell

Drift av 96 plasser vil koste ca. 36 millioner 2006 kroner. Det er da lagt inn noe ekstra ressurser til administrasjon, ergoterapi og fysioterapi. Det forutsettes dagbemanning etter norm og 5 aktive nattevakter. Driftskostnaden blir 372 000 kr pr plass.

Driftskostnader 140 plasser, maksimal utnyttelse av bufferkapasitet

Drift av 140 plasser vil koste ca. 47 millioner 2006 kroner. Det er da lagt inn noe ekstra ressurser til administrasjon, ergoterapi og fysioterapi. Det forutsettes dagobemanning etter norm og 5 aktive nattevakter. Driftskostnaden blir 337 000 kr pr plass.

Dersom en velger å drifte "bufferplassene" som sykehjem eventuelt bruke av både "bufferplasser" samt en del tosengsrom så er det ikke tatt høyde for dette i gjeldende økonomiplan. Men dersom alternativet er

Trondheim kommune

utskrivingsklare pasienter fra St Olavs hospital som har ligget mer enn 10 dager og som kommunen betaler kr 1 600 pr døgn vil det lønne seg både kvalitetsmessig og økonomisk å benytte ekstraplasser på Øya sykehjem.

Oppsummering

Øya sykehjem samt bufferplassene er tatt inn i økonomiplanen. I investeringsbudsjettet er det avsatt 170 mill kroner. Det er foretatt forhåndsdrøftinger med Husbanken og Fylkesmannen og sikret at prosjektet vil få statstilskudd som representerer en verdi på vel 58 mill kr. Øya sykehjem er et samarbeidsprosjekt mellom TK, HiST og NTNU samt St. Olavs hospital. Det er Trondheim kommune som skal stå som eier av bygningene.

Prosjektkostnadene er budsjettert til 675 mill. kr. Det skal inngås husleieavtale med HiST, NTNU og Edda legesenter til kostnadsdekkende leie.

Det ble gjennomført en totalentreprisekonkurranse hvor 6 firma leverte skisseprosjekt med tilhørende pristilbud. NCC Construction AS er valgt som totalentreprenør. Det er få parkeringsplasser i området og det er derfor vedtatt at det skal bygges en garasjekjeller under bygget. Kostnadene for kjellergarasjen med plass til 85 biler er beregnet til 28 mill kr. Det er Trondheim Parkering som skal finansiere og stå som eier av denne.

Sykehjemmet er planlagt med 64 plasser samt 32 "bufferplasser" som skal kunne brukes både som sykehjem og pasienthotell. Slik sykehjemssituasjonen er pr dd kan det ligge an til at alle plassene vil bli brukt som sykehjem. Det tilrettelegges videre slik at det i pressede perioder skal være mulig å benytte flere av rommene til to-sengsrom. Det er laget kostnadsberegninger for drift av henholdsvis 64, 96 og 140 sykehjems plasser. Øya sykehjem blir et korttidssykehjem for aktiv trening og behandling av pasientene og vil ha en høyere bemanning av leger, fysio- og ergoterapeuter enn det som er vanlig ved våre sykehjem. I tillegg tar en sikte på aktiv bruk av medisins- og sykepleiestudenter i sykehjemmet.

Rådmannen i Trondheim, 26.04.2006

Tor Åm
kommunaldirektør

Marit Sivertsen/Anne Lise Nos
Rådgiver/prosjektutvikler

Vedlegg:

1. Budsjettskjema A
2. Tegninger
3. Kontrakt med totalentreprenør

