

Styresak

Dato dok.: 12.09.2023

Administrerende direktør

Møtedato: 20.09.2023

Vår ref.: 21/03962-9

Postadresse: 1478 LØRENSKOG

Telefon: +47 67 96 00 00

Vedlegg: -

Sak 68/23 Bygge- og eiendomsprosjekter per 2. tertial 2023

Styresaken redegjør for status per 31.08.2023 for de store, lokale byggeprosjektene, arbeidet med detaljregulering ved Akershus universitetssykehus HF (Ahus).

I saken inngår en kort beskrivelse av prosjektene og en vurdering av situasjonen, med særlig oppmerksomhet på risikoområder og eventuelle avvik.

Administrerende direktørs innstilling til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

Øystein Mæland
Administrerende direktør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Hva saken gjelder

Styresaken redegjør for status per 31.8.2023 for de store, lokale byggeprosjektene, arbeidet med detaljregulering ved Akershus universitetssykehus HF (Ahus).

I saken inngår en kort beskrivelse av prosjektene og en vurdering av situasjonen med særlig oppmerksomhet på risikoområder og eventuelle avvik.

Status store byggeprosjekter per andre tertial 2023

Ahus er prosjekteier for alle lokale små og mellomstore byggeprosjekter. I tillegg er Ahus gitt prosjekteierrollen for følgende store byggeprosjekter (over 500 mill kr):

- Sykehusbasert psykisk helsevern, hvor Helse Sør Øst RHF i styresak 045-2023 godkjente forprosjektrapport. Det ble lagt til grunn at Akershus universitetssykehus HF er prosjekteier for gjennomføringsfasen, basert på godkjent mandat fra Helse Sør-Øst RHF.
- Nytt Kreft- og somatikkbygg, hvor Helse Sør-Øst HF i styresak 120-2021 vedtok oppstart av konseptfase og at prosjekteierskapet for fasen overføres til Ahus.

Status store leiekontrakter per andre tertial 2023

- Nytt administrativt bygg, «Fellesbygget», hvor Helse Sør-Øst HF i styresak 029-2021 vedtok oppstart av konseptfasen. I tillegg til det foreslåtte leie-alternativet skal det også utredes et mulig eie-alternativ i egen regi. Prosjekteierskapet ligger hos Ahus. Prosjektkostnad var anslått til under 500 mill kr, men nåverdien av en leiekontrakt overstiger 100 mill kr og dermed er saken omfattet av fullmaktsgrensene i Finansstrategien pkt 6.2, Felles retningslinjer for operasjonelle og finansielle leieavtaler, hvor det stilles krav om fullmakt fra HSØ før oppstart av konseptfasen.

Tabell 1 Overordnet status for byggeprosjektene per 31.8.2023

Prosjektnavn	Planfase	Fremdrift	Økonomi	Kvalitet	Totalt**	Styresak HSØ
Samling av sykehusbasert psykisk helsevern (PHN)	Byggefase					045-2023
Kreft- og somatikkbygg (KSB)	Konseptfase					120-2021
Fellesbygget Ahus (FBA)	Konseptfase					029-2021
NKS-bygget - leiekontrakt	Byggefase					003-2021

* Risiko vurderes opp mot risikomatrisen for prosjektet og den planfasen prosjektet befinner seg

** Kolonnen viser en totalvurdering av fremdrift, økonomi, kvalitet og risiko

Tabell 1 viser status per 31.8.2023 for byggeprosjekter med en kostnadsramme over 500 millioner kroner og hvor HSØ har godkjent oppstart av konseptfase og eventuelt senere faser. I tillegg vises status for arbeidene med nytt administrasjonsbygg, som også har godkjent konseptfase i HSØ, samt for nybygget til Norske Kvinners Sanitetsforening hvor Ahus skal leie ca 4000 kvm. Bygget er ventet ferdigstilt ved høsten 2023.

Prosjektene

a) Sykehusbasert psykisk helsevern (PHN)

I andre tertial 2023 har prosjektet mottatt et mandat fra Helse Sør-Øst som danner grunnlag for gjennomføringen av prosjektet. Kontrakt er inngått med totalentreprenør Skanska og byggeaktiviteter på tomten ble igangsatt i slutten av mai måned.

Flere av de sentrale usikkerhetsdrivere som ble identifisert ved gjennomført usikkerhetsanalyse, er eliminert eller redusert. Dette gjelder særlig rammetillatelse og igangsettingstillatelse som foreligger, samt at grunnforhold er mer avklart og dermed ikke representerer den samme usikkerheten.

Det er ved oppstart av arbeidene på tomten identifisert tidligere ukjent infrastruktur, samt at ekstremvær med mye regn har påvirket grunnarbeidene. Dette vil gi uforutsette kostnader, men har så langt ikke hatt en fremdriftskonsekvens. Uforutsette kostnader ligger innenfor hva prosjektet har tatt høyde for i risikoavsetning i kalkyle.

Det er som en del av etableringen igangsatt en regelmessig koordinering med virksomhet i drift, med mål om å minimere ulemper for omgivelsene. Grunnarbeidene har i andre tertial blitt gjennomført uten at det er registrert klager eller ulemper fra øvrig virksomhet ved Nordbyhagen.

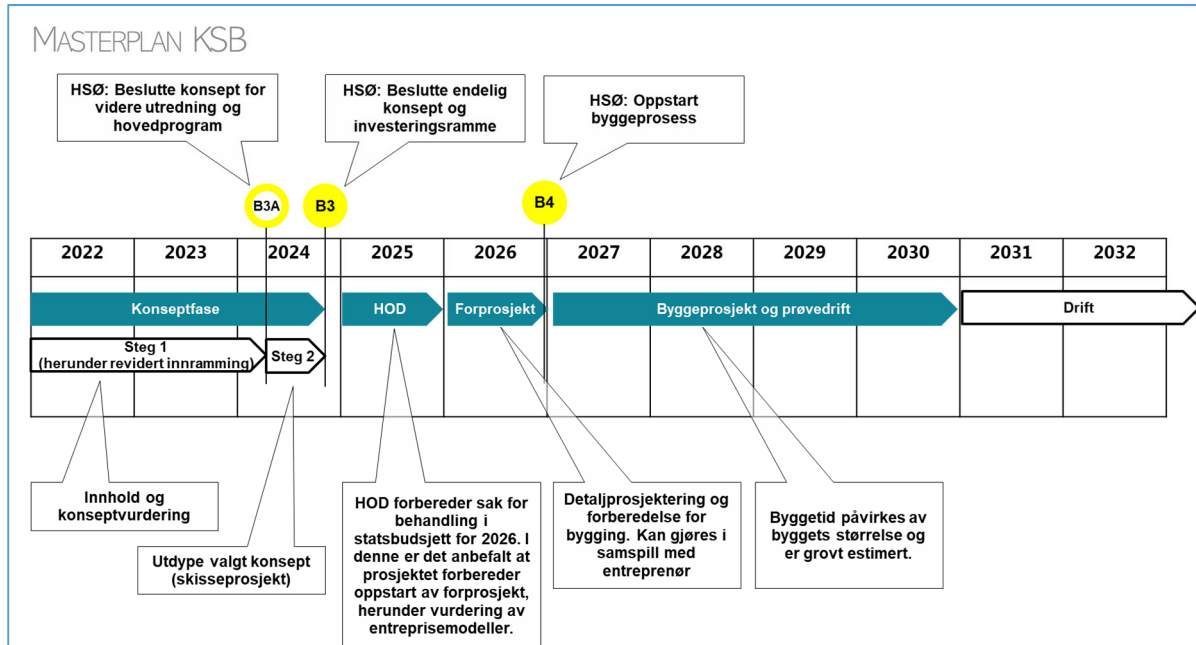
Parallelt med at produksjonen har startet foregår det detaljprosjektering av bygg, og medvirkningsprosesser er en integrert del av dette arbeid. Her detaljeres løsninger fra forprosjektet, og det gjennomføres i andre og tredje tertial en kvalitetssikring av funksjonen i bygg. Det er i perioden utarbeidet en leveranseavtale med Sykehuspartner, som definerer omfang på IKT-leveransene til prosjektet. Styringsgruppen har gitt tilslutning til at avtalen kan inngås.



Figur 1 Nytt sykehusbasert senter for psykiatri, Nordbyhagen (illustrasjon)

b) Nytt Kreft- og somatikkbygg (KSB)

Prosjektet ble i styringsgruppens møte den 17. april 2024 utsatt med ett år. Dette gir følgende reviderte masterplan, med mål om B3A-beslutning i styret til HSØ våren 2024 og B3-beslutning samme sted senest desember 2024:



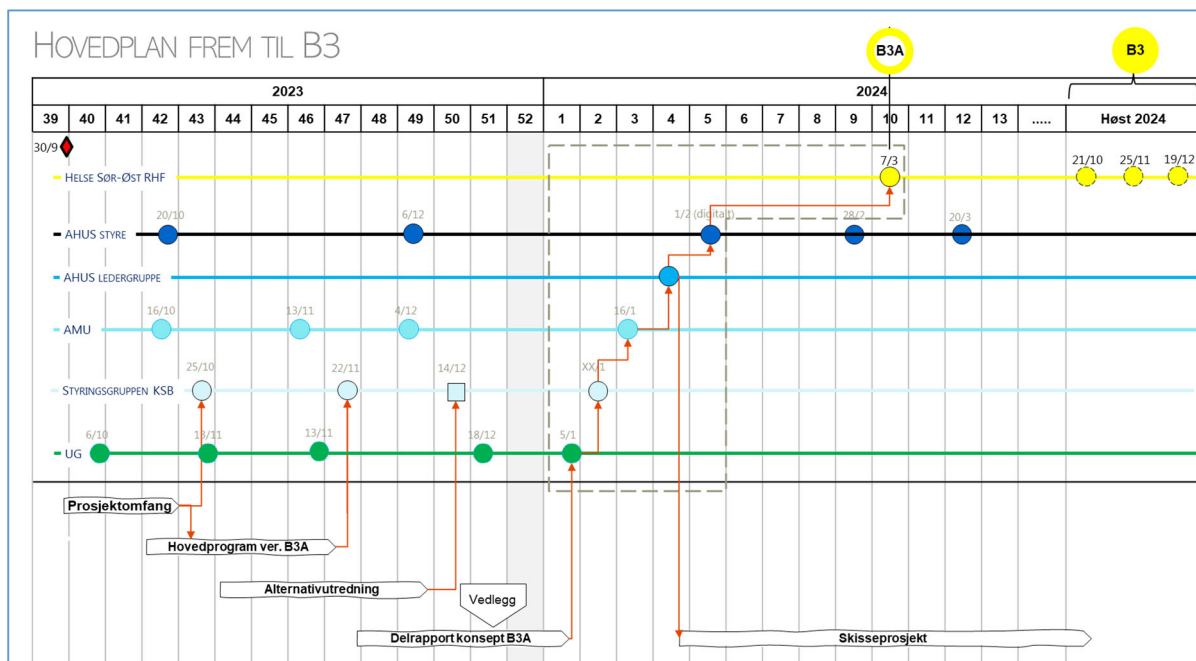
Utsettelsen har medført at aktivitetsnivået i prosjektet er redusert i påvente av avklaringer primært knyttet til:

- Videre drift på Gardermoen
- Overføring av de tre Groruddalen-bydelene til OUS
- Universitetsarealer
- Apotekareal

Prosjektets aktiviteter har i perioden (tertial 2) vært:

- Støttet oppunder prosesser knyttet til avklaring av usikkerheter.
- Gjennomført konseptvurdering av ny Nordbyhagavei
- Oppdatert framskrivninger
- Vurdering av utfordringer knyttet til tomtens byggbarhet
- Bedre presisjonsnivå i DPT-modellen (ifht prisestimer og arealbehov) og arbeidet med optimalisering av scenarioer
- Lagt rammeverk for klima&miljø

Følgende plan legges til grunn for KSB-arbeidet frem til B3:



Aktiviteter i neste periode følger av planen over.

c) Nytt administrativt bygg, «Fellesbygget Ahus» (FBA)

Fellesbygget er det tredje av de tre store prosjektene i porteføljen, og her utredes et rent kontorbygg nord for Sykehusveien. Konseptfasens anbefalte alternativ våren 2022 pekte mot at Ahus skulle oppføre arealene i egen regi. Anbefalingen var basert på økonomisk vurdering, prosjektmandatets kriterier, samt analyse av risikofaktorer som særlig var knyttet til en vurdering av om helseforetaket skal eie eller leie arealene fra første dag. I lys av foretakets endrede økonomiske situasjon, vedtok prosjektets styringsgruppe en pause i prosjektet fra 08.11.22: «Bakgrunnen er at premissene for konseptfasens mandat og prosjektets økonomiske rammer er endret. Dermed er det foreløpig anbefalte alternativet om nybygg ikke realistisk. Konseptfasen kan ikke konkluderes på det nåværende tidspunktet og prosjektet settes på pause.»

Eiendomsstrategien peker på to hovedgrep på arealområdet for å møte rammer angitt av ØLP: Redusere areal og utsette byggeinvesteringer. Reduksjon av arealbehov kan avhjelpes med eventuell endret bruksgrad, forlengelse av eksisterende midlertidige bygg og ytterligere arealbehov kan vurderes løst ved leieavtaler. Sykehusledelsen besluttet 9. mai 2023 å gjennomføre flere beslutningsprosesser som en del av eiendomsstrategien for å sikre god forankring i foretaket (sak 173/23). Økt sambruk i kontorarealer skal utredes. Mandat og målsetning skal utvikles høst 2023.

I risikomatrisen på side 2 opprettholdes markering med rød farge. Framdriftsrisikoen er vektet høyere som følge av fortsatt pause for prosjektet. Konklusjon for det videre prosjektarbeidet ventes i løpet av 2023.

d) NKS-bygget/Norske Kvinners Sanitetsforening

Bygget er ferdigstilt og det gjenstår kun mindre arbeider. Ahus har fremskyndet innflyttingsdatoen fra 20.12. til 4.10. 23. Klinisk drift er planlagt med oppstart i oktober.



Ahus fraflytter både leide arealer i gammelt NKS-bygg, samt eide arealer i dagens bygg for Voksenhabilitering. Begge disse er i dag i eldre bygg/brakker som planlegges revet.

Status arbeid med endring av detaljreguleringsplaner på Nordbyhagen

Felt A1 – for FBA og Felt I for KSB og PHN

Arbeidet med detaljreguleringsplanen er gjenopptatt og det utredes muligheter for utbygging i flere byggetrinn, hvor Sykehuspersonellens Velferdslag (VL) ønsker å bygge på sin eiendom som et byggetrinn 1.

Felt I – for PHN og KSB

Kommunen har gitt dispensasjon fra dagens reguleringsplan for å kunne bygge PHN utenfor dagens byggegrenser. Arbeidet med ny reguleringsplan for *hele* Felt I er dermed stilt i bero i påvente av tomteavklaring/behov for KSB slik at vi kan utarbeide en helhetlig plan for hele Nordbyhagen. Viken Fylkeskommune ferdigstilte 3.5.23 en forprosjektrapport for kollektivtrasé Ahus. Forprosjektet har sett på løsninger for kollektivtrasé gjennom Ahus-området, fra Metrosentret til Vittenbergveien. Ahus har nylig mottatt forprosjektrapporten, og vil bruke kommende tertial til å vurdere innholdet. Det er å anta at eventuelle tiltak for en mulig kollektivtrasé vil inngå i en kommende reguleringsplan for Ahus-området, og som dermed vil måtte inngå i en «helhetlig plan for Ahus-området».
