

## Styresak

---

Dato dok.: 29.11.2021  
Møtedato: 08.12.2021  
Vår ref.: 20/05074-59

Administrerende direktør  
  
Postadresse: 1478 LØRENSKOG  
Telefon: +47 67 96 00 00

### **Sak 94/21 Prosjekt fellesbygget Ahus (FBA) – løypemelding konseptfase**

Styret i Helse Sør-Øst RHF godkjente prosjektinnramming (B2) og oppstart av konseptfase for nytt administrativt bygg på Nordbyhagen 11.03.21 (sak 029-2021).

Konseptfasen skal utrede følgende alternativer:

- 0) Nullalternativ (dagens situasjon)
- 1) Leie administrativt areal med byggekostnad inntil 360 mill. kroner (2020-kr)
- 2) Oppføring av arealene i egen regi med byggekostnad inntil 360 mill. kroner (2020-kr)

Prosjektet er i rute og slutfører alternativvurderingene i løpet av januar 2022. Som del av konseptfasen er det utviklet et arbeidsplasskonsept og hovedprogram for detaljering av bygget i det pågående skisseprosjektet. Brukerinvolvering står sentralt i konseptarbeidet, og er planlagt ivarettatt også frem mot innflytting.

Konseptfasen skal resultere i en felles B3A- og B3B-beslutning på styremøtet i februar 2022.

#### ***Administrerende direktørs innstilling til vedtak:***

Styret tar saken til orientering.

Øystein Mæland  
Administrerende direktør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Bakgrunn

Utviklingsplanen for Akershus universitetssykehus beskriver hovedmål for ønsket utvikling av virksomhet og bygg fram mot 2035. For å få til gode sentre for kreft og psykisk helsevern samt økt kapasitet innen somatikk, planlegges nye bygg. En del av kontorarealet på Nordbyhagen finnes i midlertidige brakkeløsninger, blant annet «Ole Brumm» og «Konsulatet». For kreft- og somatikkbygget er nærhet til hovedbygget avgjørende, og tomten der «Konsulatet» står i dag er ønsket plassering.

Sykehuspersonalets velferdslag (Velferdslaget) driver en dagligvarebutikk på egen tomt rett ved sykehuset på Nordbyhagen. Butikken har behov for oppgradering. Som følge av dette har Velferdslaget ønsket å oppføre et kombinasjonsbygg med butikk i første etasje og administrativt areal for Akershus universitetssykehus i de øvrige etasjene.

## Prosjektmål og prosjektmandat

Samfunnsmålet for prosjekt Fellesbygget Ahus (FBA) er å sikre langsiktige løsninger for å oppnå et kvalitetsmessig godt og samfunnsøkonomisk effektivt sykehusstilbud til befolkningen i opptaksområdet, og at medarbeiderne skal kunne utføre sine oppgaver på en måte som understøtter pasientbehandlingen best mulig.

Prosjektets effektmål:

- frigjøre areal til pasientbehandling
- legge til rette for å understøtte samarbeid på tvers av organisatoriske enheter
- sikre gode arbeidsplasser
- sikre tilstrekkelig antall arbeidsplasser opp mot bruksmønster og bruksgrad
- fjerne midlertidige bygg på dispensasjon/med rivevedtak
- frigjøre tomt til i tide til byggestart for nytt kreft- og somatikkbygg
- økt arealutnyttelse i areal som ikke påvirker klinikkens utnyttelsesgrad

Prosjektmandatet vektlegger plassering på Nordbyhagen. Samlokalisering av administrative funksjoner i alle divisjoner, mulighet for samhandling og utvikling av nye arbeidsformer på tvers anses vesentlig for realisering av målene.

## Oppstart konseptfase vedtatt i styret i Helse Sør-Øst RHF

Oppstart av konseptfase for Fellesbygget Ahus ble godkjent av styret for Helse Sør-Øst RHF 11.03.2021 i følgende vedtak (sak 029-2021):

1. *Styret godkjenner oppstart av konseptfase for nytt administrativt bygg på Nordbyhagen ved Akershus universitetssykehus HF.*
2. *Styret presiserer at oppføring av permanente bygg i egen regi normalt skal foretrekkes fremfor leieavtaler med mindre en risiko- og nyttevurdering tilsier det motsatte. Styret legger derfor til grunn at oppføring av arealene i egen regi inkluderes som alternativ i konseptfasen.*
3. *Styret understreker at Akershus universitetssykehus HF må være særlig bevisst nærheten til Sykehuspersonalets velferdslag SA og det må gjøres en særskilt vurdering av roller og ansvar, samt prinsippet om armlengdes avstand i den videre prosess.*
4. *Styret presiserer at Akershus universitetssykehus HF ikke kan inngå en forpliktende leieavtale eller intensjonsavtale med Sykehuspersonalets velferdslag SA før eventuell fullmakt foreligger fra foretaksmøtet etter gjennomført konseptfase.*
5. *Styret ber om at det i konseptfasen gjøres en særskilt vurdering av økonomisk risiko forbundet med leiekontrakten, herunder utleiers økonomiske stilling og prinsipper for beregning av leie.*

### Mandat for konseptfasen med justerte alternativ

Styret for Akershus universitetssykehus godkjente prosjektinnramming (B2) i desember 2020 (sak 100/20). I prosjektinnrammingen var alternativene for konseptfase beskrevet som enten leie av arealer til kontor, eller leie av arealer til kontor og pasientbehandling. Arealbehovet for behandlingstilbudene som kunne vært aktuelle for lokalisering i fellesbygget, vil imidlertid løses i nytt NKS-bygg.

Som følge av styrevedtaket i Helse Sør-Øst ble mandatet justert. Styringsgruppen vedtok 06.04.21 at følgende alternativer skal inngå i vurderingen:

- 0) Nullalternativ (dagens situasjon)
- 1) Leie administrativt areal med byggekostnad inntil 360 mill. kroner (2020-kr)
- 2) Oppføring av arealene i egen regi med byggekostnad inntil 360 mill. kroner (2020-kr)

Det skal gjøres en likeverdig vurdering av hvert alternativ, slik at det etableres et tilstrekkelig grunnlag for å velge ett konsept. Nullalternativet utredes tilsvarende steg 1 i tidligfaseveilederen for sykehusbygg. Alternativ 1 og 2 beholdes gjennom hele konseptutredningen. Både innledende og utdypende analyser legges til grunn for valg av konsept i en B3-beslutning. Følgende kriterier benyttes for alternativvurderingen:

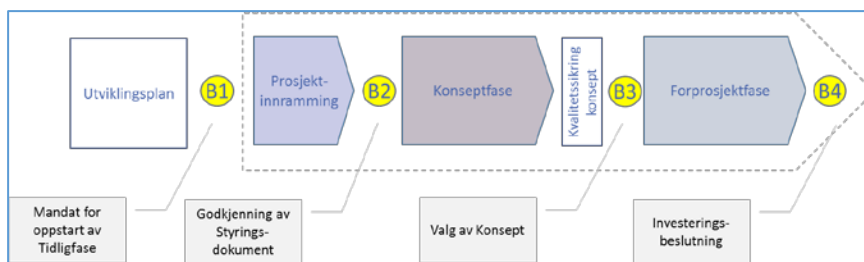
Syv kriterier skal legges til grunn i alternativvurderingen av konseptene:

1. Måloppnåelse inn mot utviklingsplanen
2. Pasientsikkerhet og arbeidsmiljø
3. Rekruttering av fag og kompetanseutvikling
4. Effektiv drift, driftsøkonomiske gevinster
5. Investeringskostnader, økonomisk bæreevne og finansielt handlingsrom
6. Byggets kvalitet, elastisitet og fleksibilitet
7. Bærekraft i form av ytre miljø, energibehov og utslipp

Figur 1 Kriterier i alternativvurderingen

### Mål for konseptfasen

Hensikten med prosjektet i denne fasen er å utarbeide en konseptrapport som skal gi grunnlag for å beslutte om man skal gå videre i en forprosjektfase for ett av alternativene. Ved anbefaling av alternativ 1, skal sluttrapporten også gi tilstrekkelig grunnlag for søknad til Helse Sør-Øst om godkjenning av en finansiell leasingavtale.



Figur 2 Fasene i tidligfasveileder for sykehusbygg

### Løypemelding for konseptfasen

Prosjektet er i rute for fullføring av konseptfasen i januar 2022. I prosessen fram mot endelig innstilling på ett alternativ er følgende delleveranser fullført og igangsatt:

#### Hovedprogram, inkludert arbeidsplasskonsept

Prosjektet har i konseptfasen utviklet et hovedprogram for funksjon, teknikk, IKT-konsept og arbeidsplasskonsept. Hovedprogrammet beskriver krav til bygget, sett i lys av prosjektets resultatmål.

Arealene skal erstatte 534 arbeidsplasser som er talt opp i bygg og arealer som skal rives. Det er vedtatt et dimensjonerende målbilde på 450 arbeidsplasser i bygget, noe som utgjør ca. 85 % dekningsgrad/samtidighet. Kontorarealene skal støtte administrative oppgaver som utføres av stabs- og støttepersonell i langt nær alle divisjoner og klinikker. Det er definert styrende prinsipper som ramme for utforming av bygget og utvikling av et eget arbeidsplasskonsept for Ahus, kalt «Arena». «Arena» består av tre mål og fem prinsipper som representerer policyvalg, og er retningsgivende for valg som tas i videre detaljering av prosjektet. Hovedprogrammet og spesielt arbeidsplasskonseptet er utviklet med brukerrepresentasjon fra alle divisjoner, brukerundersøkelse og brukerprosesser i flere faser.

Mål i arbeidsplasskonseptet «Arena»:

- Arbeidsglede: Vi opplever mestring av spennende utfordringer og meningsfulle oppgaver i et trygt fellesskap
- Faglig samhandling: Vi leverer effektive tjenester og skaper møteplasser for tverrfaglig samarbeid internt og eksternt.
- Utvikling: Vi jobber på måter som gir læring, kunnskapsdeling og nytenkning.

|   | Prinsipper arbeidsplasskonsept FBA                                                                                                    |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Vi har enkel fysisk og digital samhandling.                                                                                           |
| 2 | Vi har mulighet for varierte arbeidsformer i ulike rom og soner.                                                                      |
| 3 | Alle medarbeidere har en kjent hjemmesone i bygget. Enheter, funksjon- og faggrupper kan ha ulik samtidighetsgrad i sine hjemmesoner. |
| 4 | Arbeidsplasser er i enerom eller i små/middels fellesskap.                                                                            |
| 5 | Det legges til rette for faste arbeidsplasser etter en vurdering av behov                                                             |

Figur 2 Prinsipper i arbeidsplasskonseptet Arena for Fellesbygget Ahus

### Overordnet utredning av nullalternativet

Videre langsiktig bruk av de midlertidige byggene Konsulatet og Ole Brumm er ikke aktuelt, da disse byggene skal rives. Prosjektet har derfor formulert et 0+alternativ som en justering av nullalternativet: «0+: Rokader på Nordbyhagen og leie av øvrig areal tilsvarende FBA innenfor et nærområde.»

0+ alternativet har lav måloppnåelse mot kriteriene som er lagt til grunn for alternativvurderingen. I tillegg er det i konflikt med mandatets rammebetingelser og krav for prosjektets arbeid: «Prosjektet skal ikke vurdere andre plasseringer enn Nordbyhagen». Styringsgruppen fattet derfor følgende vedtak 29.08.21:

*Styringsgruppen anser det beskrevne «0+ alternativet» som tilfredsstillende utredet på dette stadiet i prosjektet. 0+ alternativet følger saken videre og er med i endelig B3A og B3B-innstilling. Det skal ikke utvides med eksempelvis skisser.*

### Mulighetsstudie og skisseprosjekt

Byggeprosjektet er nå i skisseprosjektfasen, og skisseprosjektleveransen skal inngå i konseptrapporten. Skisseprosjektet baseres på et mulighetsstudie som bygger på prosjektets mål, mandat, hovedprogram og prinsipper for arbeidsplasskonseptet:

- Plan 1 og 2 er løst med fleksibilitet for en komprimert planløsning med flerfunksjoner og arbeidsplasscafe, samt møterom, mulig prosjektsone/-rom og arbeidsplasser.
- De øvrige kontoretasjene er bevisst utformet med hensyn til dagslys, mulig variert møblering, samt i en generalitet gjennom aksesystemet. Bygget er «samlet» i en effektiv arealbruk og med brede nok lameller for gode arbeidsplassarealer. Lysinnsippet er ivaretatt gjennom to «omvendte U-former» over hverandre og god visuell kontakt med omgivelsene.

- Ahus' forventinger om at arbeidsplasskonseptet innebærer kontakt mellom fløyene og bruk av hele bygget for medarbeiderne er møtt ved flyt i etasjene mellom fløyene og mellom etasjene. Dette anses i tråd med rammen for arbeidsplasskonseptets prinsipper for variasjon, bevegelse og samarbeid på tvers av organisatoriske enheter.

#### Foreløpige vurderinger av alternativ 1 og 2

For å imøtekomme tilleggssføringene som ble gitt av styret i Helse Sør-Øst, er det gjennomført to eksterne utredninger. Deloitte har vurdert forhold knyttet til roller, ansvar og prinsippet om armlengdes avstand. PwC, som er helseforetakets revisor, har gjort en vurdering av økonomisk risiko.

Det er behov for nærmere utredning av hvilken av partene som skal ha byggherrerollen i det videre arbeidet. Dette er blant annet knyttet til kravene som stilles til offentlige anskaffelser. Videre skal alternativanalysen omfatte vurdering av hvordan roller og ansvar kan ivaretas på best mulig måte. Vurdering av økonomisk risiko skal også ses i lys av nærheten mellom partene.

Velferdslaget og Akershus universitetssykehus arbeider sammen for regulering av tomt tiltenkt både Fellesbygget (inkludert Kiwi) og potensielt OsloMet. Denne tomten eies av Ahus, og festes av Sykehuspersonalets boligstiftelse. Lørenskog kommune påberoper seg hjemfallsrett til området. Dette vil kunne få betydning for eie/leie-vurderingen.

#### Tidsplan

Arbeidsmiljøutvalget (AMU) får status på konseptfasen til orientering 06.12.21, og har per 29.11.21 gitt forslag til uttalelse: «AMU legger til grunn at det i det videre arbeid prosjekteres arbeidsplasser som tilfredsstiller lov og forskriftskrav og at dette dokumenteres for AMU ifm søknad til Arbeidstilsynet iht AML § 18.9. AMU tar for øvrig saken til orientering.»

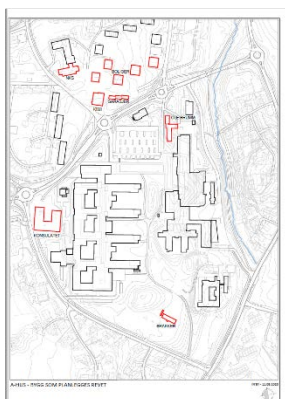
Endelig behandling av konseptrapporten i prosjektets styringsgruppe skjer etter at AMU har uttalt seg i januarmøtet.

Tidsplan for at bygget kan tas i bruk er noe avhengig av om Ahus skal være byggherre eller ikke, men uansett alternativ er målet å ha nye lokaler for administrativt ansatte i 2025.

## Illustrasjoner



Figur 3 Fellesbygget og mulig OsloMet. Konseptskisse AsasArkitektur

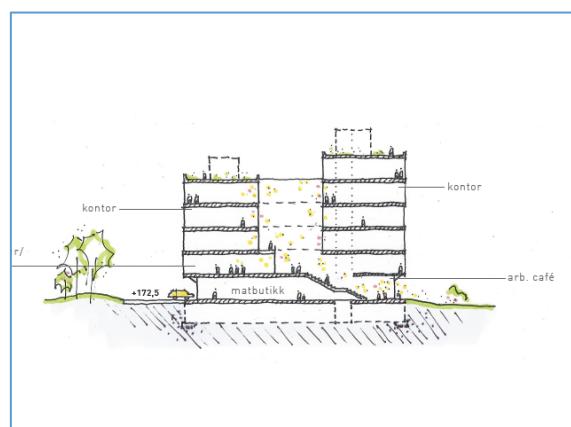


Figur 4 Markering av riveprosjekter som inngår i Fellesbygget Ahus-prosjektet. Tomt med Konsulatet er valgt til Kreft- og somatikkbygget.



Figur 3 Fellesbygget til venstre, mulig OsloMet til høyre. Det lille bygget bak Fellesbygget representerer en tomtereserve på 3000 kvm BRA. NKS i nordvest.

| AREAL, BTA               |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Plan 01                  | 1535 m <sup>2</sup>       |
| Plan 02                  | 1845 m <sup>2</sup>       |
| Plan 03                  | 1510 m <sup>2</sup>       |
| Plan 04                  | 1500 m <sup>2</sup>       |
| Plan 05                  | 1485 m <sup>2</sup>       |
| Plan 06                  | 750 m <sup>2</sup>        |
| Kjeller                  | 1100 m <sup>2</sup>       |
| <b>totalt inkl. KIWI</b> | <b>9725 m<sup>2</sup></b> |
| <b>totalt eksl. KIWI</b> | <b>8500 m<sup>2</sup></b> |



Figur 6 Areal per etasje og snitt av bygningen. Fra mulighetsstudiet.