

## Styresak

---

Dato dok.: 04.02.2022  
Møtedato: 14.02.2022  
Vår ref.: 22/01636-1

Administrerende direktør

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

### **Sak 06/22 Bygge- og eiendomsprosjekter per 3. tertial 2021**

I saken redegjøres det for status per 3. tertial 2021 for de store, lokale byggeprosjektene hvor Akershus universitetssykehus er byggherre, samt noen av de mellomstore prosjektene. Videre orienteres det om arbeidet med detaljregulering av tomter for å sikre kapasitet til nye bygg.

Det gis en kort beskrivelse av prosjektene og en vurdering av situasjonen, med særlig oppmerksomhet på risikoområder og eventuelle avvik knyttet til fremdrift.

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

Styret tar status for byggeprosjekter til orientering.

Øystein Mæland  
Administrerende direktør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Store byggeprosjekter

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

- Sykehusbasert psykisk helsevern, hvor Helse Sør-Øst i styresak 133-2020 vedtok oppstart av forprosjekt at prosjekteierskapet for fasen overføres til Akershus universitetssykehus;
- Nytt kreft- og somatikkbygg, hvor Helse Sør-Øst i styresak 120-2021 vedtok oppstart av konseptfase og at prosjekteierskapet for fasen overføres til Akershus universitetssykehus.

## Store leiekontrakter

Nytt administrativt bygg, «Fellesbygget», hvor Helse Sør-Øst i styresak 029-2021 vedtok oppstart av konseptfasen, har som hovedalternativ lagt til grunn en leiekontrakt med Sykehuspersonellens velferdslag. I tillegg til det foreslåtte leie-alternativet skal det også utredes et mulig eie-alternativ i egen regi. Prosjekteierskapet ligger hos Akershus universitetssykehus. Prosjektkostnad for eie-alternativet er anslått til under 500 mill. kr, men da nåverdien av leiekontrakten overstiger 100 mill. kr er saken omfattet av fullmaktsgrensene i Helse Sør-Østs Finansstrategi pkt. 6.2, Felles retningslinjer for operasjonelle og finansielle leieavtaler. Det stilles her krav om fullmakt fra Helse Sør-Øst før oppstart av konseptfasen. Slik fullmakt ble gitt i ovennevnte styresak.

Tabell 1 Overordnet status for byggeprosjektene per 3. tertial 2021

Prosjektnavn	Planfase	Fremdrift	Økonomi	Kvalitet	Risiko*	Totalt**	Styresak HSØ
Samling av sykehusbasert psykisk helsevern (PHN)	Forprosjekt						133-2020
Kreft- og somatikkbygg (KSB)	Konseptfase						120-2021
Fellesbygget Ahus (FBA)	Konseptfase						029-2021

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

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

## Beskrivelse av prosjektene

### a) Sykehusbasert psykisk helsevern (PHN)

Det planlegges for ca. 9500 kvm nybygg fordelt på to volumer, henholdsvis voksenpsykiatri og barne- og ungdomspsykiatri. I tillegg inngår parkeringskjeller på 3500 kvm og senere ombyggingsarbeider på 800 kvm i eksisterende bygningsmasse. Prosjektet har en økonomisk ramme på 815 mill. kr (april 2020).

Prosjektet er i oppstart av forprosjektfasen. Prosjektmandatet ble oversendt fra Helse Sør-Øst i desember 2021, og prosjektstyret hadde konstituerende møte medio januar. Brukermedvirkning både hos klinikk og støttefagene er i gang. Så langt er fremdriften i henhold til plan.

Prosjektet skal gjennomføres etter samspillmetoden. Konkurransgrunnlag er under utarbeidelse.

Videre er det igangsatt grunnundersøkelser. Foreløpige funn viser til dels gode grunnforhold hvor byggene skal oppføres. Det er knyttet noe mer usikkerhet til hvor langt det er ned til fjell

i området for ny parkeringskjeller i syd. Konsekvenser for kostnad og fremdrift må avklares nærmere.



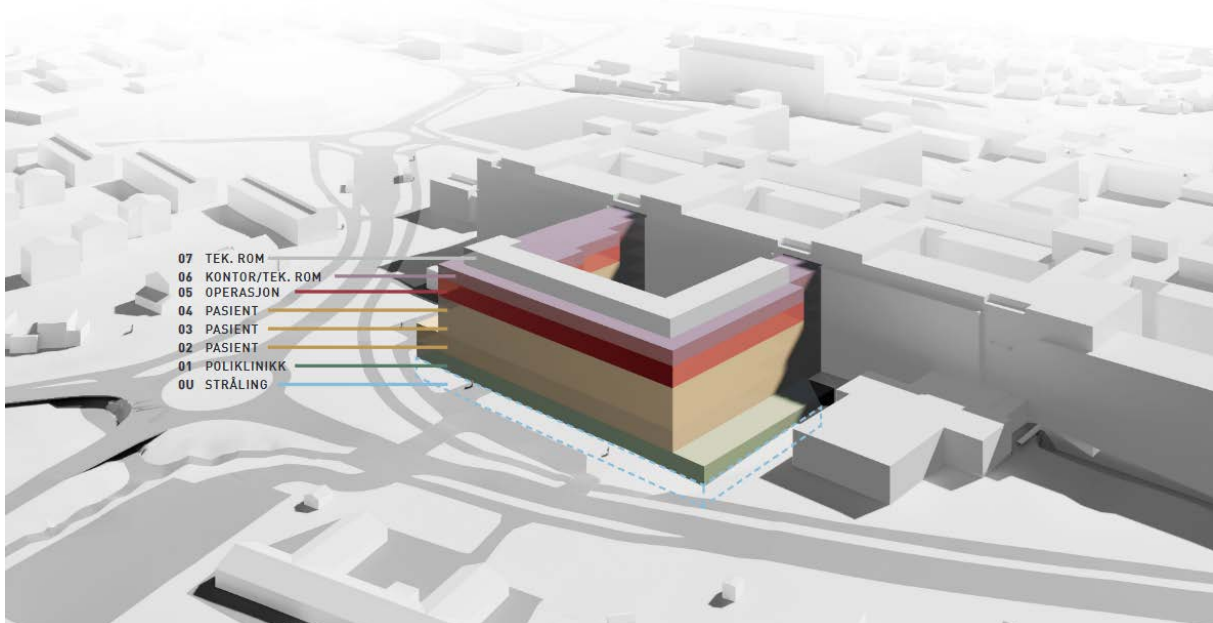
Figur 1 Nytt psykiatribygg sett fra øst

### b) Nytt Kreft- og somatikkbygg (KSB)

Prosjektet er i oppstart av konseptfasen. Prosjektmandatet ble oversendt fra Helse Sør-Øst i januar 2021, og styringsgruppen hadde konstituerende møte i slutten av januar. Prosjektet følger fremdriftsplanen.

Det arbeides med utredninger av alternativene for virksomhetsinnhold. B3A-beslutning planlegges før sommeren. Videre er det mål om B3-beslutning før jul i 2022.

Anskaffelse av arkitektfaglig bistand for mulighetsstudie pågår og det er ventet at dette er på plass primo mars. «Stresstest» av aktuell tomt viser at om det blir vanskelig å få plass til det mest omfattende byggealternativet, kan en mulighet være å bygge ytterligere i høyden. Dette må utredes videre i prosjektet, og sees i lys av pågående detaljreguleringsarbeid. Grunnforholdene er til utredning som del av grunnundersøkelsene i PHN.



Figur 2 Kapasitetsstudie/"stresstest" av tomt for KSB. Kun illustrasjon. Tomten sett fra syd-vest.

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

Det planlegges for et nybygg til administrativt ansatte på til sammen ca. 10.500 kvm BTA, inkludert videreføring av dagligvareforretningen «Kiwi» på grunnplan.

Prosjektet ferdigstiller nå konseptfasen med mål om B3-beslutning i april, før oversendelse til Helse Sør-Øst. I tillegg til leie-alternativet har prosjektet utredet et eie-alternativ i tråd med styrevedtaket i Helse Sør-Øst. Eie- og leiealternativene er bygningsmessig like. Helseforetaket forbereder overtakelse av byggherrerollen parallelt med å utrede rollen som leietaker. Prosjektet har avhengighet mot kreft- og somatikkbygget, da kontorbrakken «Konsulatet» hvor flere av de administrativt ansatte har kontor i dag skal rives for å frigjøre tomt til nybygget.



Figur 3 Illustrasjon av Fellesbygget til venstre. Sykehusveien i front.

### Status for arbeid med endring av detaljreguleringsplaner på Nordbyhagen

#### a) Felt A1 – for FBA

Det arbeides med en ny detaljregulering av tomt nord for Sykehusveien for å gi plass til «Fellesbygget Ahus» samt fremtidige tomtereserver på Nordbyhagen.

Tomten har i dag er en eldre dagligvareforretning, 6 firemannsboliger og en garasjerekke. Tomten er i all hovedsak eid av Akershus universitetssykehus, men er bortfestet til Stiftelsen Ahus boligselskap til 2042. Sykehuspersonalets Velferdslag eier ca. 2 mål helt i syd-vest, som vil inngå i den totale byggetomten for Fellesbygget.

Forslag til ny detaljregulering for Felt A1 vil etter planen komme til politisk behandling i april/mai, og deretter legges ut til offentlig ettersyn. Endelig vedtatt plan er ventet høsten 2022. Denne vil kunne gi rom for 31.000 kvm BRA for helse, forretning og undervisning. Etter oppføring av Fellesbygget vil helseforetakets tomtereserver her være ca. 21.000 kvm BRA.

Reguleringsrisikoen er vurdert til lav, men enkelte tomteavklaringer gjenstår. Foreløpig er det derfor middels risiko knyttet til prosjektet.





Figur 4 Forslag til ny detaljregulering for felt A1, til sammen 31 000 kvm BRA nord for Sykehusveien

#### b) Felt I – for PHN og KSB

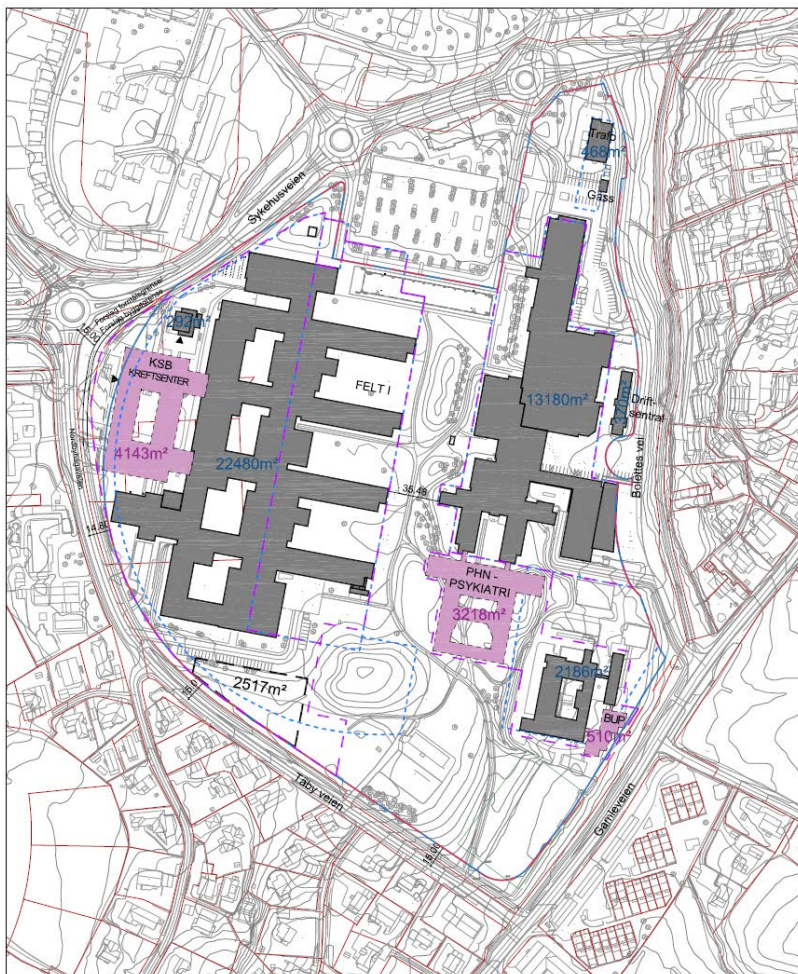
Det arbeides med en endring av reguleringsplanen for sykehusets Felt I, «hovedtomten», for å gi plass til både PHN og KSB. Endringene er knyttet til psykiatribyggets plassering på tomten, som avviker fra dagens regulering, ny avkjøring til nytt underjordisk parkeringshus og utvidet byggeområde for å gi mest mulig plass til nytt kreft- og somatikkbygg. Det er lagt til grunn én felles planprosess som tar med seg begge de to store byggeprosjektene. Dette er i tråd med kommunens ønsker, og gir også en bedre helhetlig plan for området.

For PHN er det en ulempe at både PHN og KSB følger samme reguleringsplanarbeid. PHN ligger en planleggingsfase foran KSB, og har således langt bedre detaljering på tegninger enn det KSB kan ha på dette tidspunktet. Dersom kommunen stiller strenge krav til detaljering av KSB vil dette kunne påvirke fremdriften til PHN som må vente til KSB har godt nok underlag. Det er vurdert å skille arbeidet i to reguleringsplaner, men dette er ikke ønsket fra kommunens side. Det er god dialog med kommunen om disse prosessene.

Dersom KSB skulle ha behov for å utfordre dagens byggehøyde fra 25 m til 40 m for å få tilstrekkelig byggevolum, vil dette påvirke fremdriften til reguleringsplanen. Dette kan endre risikoen fra middels til høy, da det vil kreve ytterligere detaljering av tegninger og ny politisk behandling. Kommunen har ikke slike høyhus i dag.

Som del av arbeidet med endring av reguleringsplanen for Felt I gjennomgås også arealreserven på dette feltet. Utnyttelsesgraden er 35 % BYA (fotavtrykkets del av netto tomt). Etter oppføring av både PHN og KSB ligger det så langt til grunn at foretaket har ca. 2500 kvm som reserve i syd. Grunnforholdene her er til utredning som del av grunnundersøkelsene i PHN.

Reguleringsrisikoen er per nå vurdert til middels.



Figur 5 Underlag til arbeid med arealreserver og endring av reguleringsplanen for Felt I

## Aktuelle mellomstore prosjekter

### Strategisk arealplan

Akershus universitetssykehus startet høsten 2020 arbeidet med gjennomføring av delprosjekt «NNU0/03» i strategisk arealplan (SAP), som hadde som mål å etablere 32 nye sengeplasser og arealer til dagbehandling i ombygde administrative arealer Nye Nord. For å frigjøre areal ble et nytt midlertidig kontorbygg på 1500 kvm, «Skogen», etablert nord for parkeringshuset. Etter to måneder på hjemmekontor kunne administrativt ansatte flytte inn i Skogen i juli 2021. Byggearbeidene med ombygging i Nye nord U0 og 03 ble påbegynt i mai 2021, og de nye arealene sto klare for å ta imot hematologiske og onkologiske pasienter 20.12.2021. Til sammen er det totalrehabiliterert ca. 3300 kvm BTA md en kostnad på 160 mill. kr, inkludert inventar og utstyr.

Gjennomføring av arbeidene i Nye Nord U0 og 03 har vært krevende. Ombyggingen ble gjennomført under tidspress på grunn av økt kapasitetsbehov og plassmangel i hovedbygget. Bygging under full kliniskdrift og i en pandemi har gitt utfordringer for pasienter og ansatte når det gjelder støy og romdisposisjoner. Videre har byggeprosjektet støtt på problemer med logistikk, fremdrift og økte materialkostnader i markedet.

Arbeidet med gjennomføring av strategisk arealplan fortsetter i 2022 med ombygging av B102 i hovedbygget til blant annet arealer for tarmscreening og flere polikliniske plasser. Dette arealet ble frigjort som følge av flytting av dagenheten for kreftbehandling til Nye nord.