

Styresak

Dato dok.:	11.06.2022	Administrerende direktør	
Møtedato:	23.06.2022		
Vår ref.:	21/03962-3	Postadresse:	1478 LØRENSKOG
		Telefon:	+47 67 96 00 00

Sak 54/22 Bygge- og eiendomsprosjekter per juni 2022

I saken redegjøres det for status per 10. juni 2022 for de store, lokale byggeprosjektene, arbeidet med detaljregulering ved Akershus universitetssykehus og utvalgte mellomstore prosjekter.

Det gis 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

Status for store byggeprosjekter per tredje tertial 2021

Akershus universitetssykehus er prosjekteier for alle lokale små og mellomstore byggeprosjekter. I tillegg er Akershus universitetssykehus 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 og 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.

Status store leiekontrakter per tredje tertial 2021

- 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 også utredes et mulig eie-alternativ i egen regi. Prosjekteierskapet ligger hos Akershus universitetssykehus. 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 juni 2022

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

Tabell 1 viser status per juni 2022 for byggeprosjekter med en kostnadsramme over 500 millioner kroner og hvor Helse Sør-Øst har godkjent oppstart av konseptfase og eventuelt senere faser. I tillegg vises status for arbeidene med nytt administrasjonsbygg, som også har godkjent konseptfase i Helse Sør-Øst.

Prosjektene

a) Sykehusbasert psykisk helsevern (PHN)

Det planlegges for ca 9500 kvm nybygg fordelt på to volumer, hhv 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 (apr 2020).

I første tertial er forprosjektfasen igangsatt ved at signert mandat er mottatt og prosjektstyret er etablert. Prosjektstyret har hatt fire møter i perioden hvor følgende saker er behandlet:

- Entrepriestrategi
- Styringsdokument
- Standard for klima og miljø i sykehusprosjekter
- Orienteringssak om reguleringsrisiko
- Fullmakt til inngåelse av samspillskontrakt
- Orienteringssak om grunnforhold og betydning for prosjektomfang

På bakgrunn av besluttet entreprisestrategi er det utlyst en konkurranse hvor prosjektet skal tilknytte seg en entreprenør med tilhørende rådgivere, i en tidlig involvering. Styret har behandlet sak om fullmakt for kontraktsinngåelse, og det planlegges for at kontrakt kan signeres før sommerferien.

Det er gjennomført grunnundersøkelser. Den geotekniske vurderingen viser til at grunnforhold er noe mer krevende enn hva som ble lagt til grunn i konseptfasen, blant annet ved at det er avdekket kvikkleire på deler av utbyggingsområdet. Dette vil medføre mer omfattende grunnarbeider, og økte kostnader i forbindelse med dette sammenlignet med konseptkalkylen. Det er etablert et program for medvirkning og møteserie er implementert ut fra dette program. Det er gjennomført tre større medvirkningssamlinger i perioden april-juni. Forprosjektet overholder den fremdriftsplan som beskrives i styringsdokumentet, og det er forventet at forprosjektet varer til 1. kvartal 2023, når sak om gjennomføring av prosjektet etter planen vil behandles.

Gjennomført konkurranse har vist at prosjektet er attraktivt. Risikoen for utilfredsstillende konkurranse på grunn av høy aktivitet i byggesektoren er derfor nedjustert. Som for alle byggeprosjekter nå er det imidlertid en usikkerhet knyttet til priser og tilgang til materialer, og dette vurderes til å være den største risikoen per nå. Volatiliteten i priser vil kunne medføre et kutt- eller prioriteringsbehov i løpet av forprosjektet.

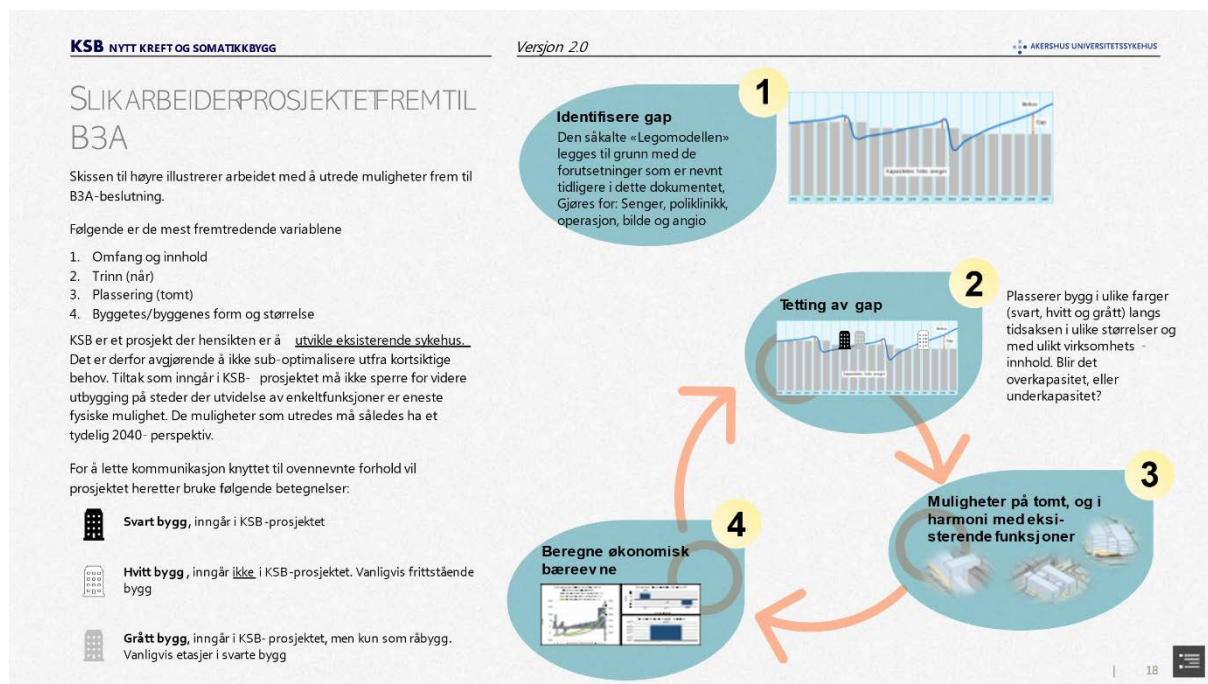
b) Nytt kreft- og somatikkbygg (KSB)

Prosjektet er i trinn 1 av konseptfasen, hvor det arbeides med utredninger av alternativene for virksomhetsinnhold og ulike plasseringer på tomt. Prosjektmandat ble gitt Akershus universitetssykehus 29. desember 2021, og styringsgruppen hadde sitt konstituerende møte 15. januar 2022. Konseptfasen ble i styringsgruppens møte 18. mai 2022 vedtatt forlenget med 12 måneder grunnet usikkerheter primært knyttet til: Tidspunkt for overføring av bydelene og kapasitet PCI. Begge disse punktene arbeides det med hos Helse Sør-Øst med ventet svar ila høsten. I tillegg var det nødvendig å bedre samspillet mellom KSB-prosjektet og Akershus universitetssykehus' arbeid med strategisk arealplan som ser på den totale somatiske kapasiteten frem mot 2040.

Basert på Akershus universitetssykehus' fremskrevne behov (2040), innenfor områdene: Stråleterapi, døgnplasser, poliklinikker, Angio/PCI/ablasjon, operasjon og bildediagnostikk, er det estimert et arealbehov på ca. 30.000 kvm BTA. Dette er videre estimert til en byggekostnad på 4-5 milliarder kroner (inkludert parkering og utvidelse/tilpasning av service og medisinsk støtte). I

prosjektets mandat er det ikke gitt en øvre planleggingsramme, og foretakets bæreevne skal derfor være styrende. Det er i arbeidet med økonomisk langtidsplan lagt til grunn 2,5 milliarder kroner som en øvre ramme.

Videre prosess illustreres i følgende figur, klippet fra Styringsdokument versjon 2.0:



Figur 1: Prosess for videre arbeid i steg 1

I sirkel 1 er hensikten å ytterligere kvalitetssikre foretakets netto kapasitetsbehov gitt bl.a. krav om arealeffektivisering frem mot 2040. Behovene skal illustreres langs en tidslinje som viser differansen mellom kapasitet og «etterspørsel».

Sirkel 2-4 er en iterativ prosess der hensikten er bygge realistiske alternativer der trinnvis gjennomføring simuleres med hensyn på:

- Størrelse
- Innhold (prioritering)
- Når
- Plassering og form
- Økonomisk bæreevne

Prosjektet arbeider etter B3A-beslutning primo 2023, B3 høst 2023. Dato for overføring av bydelene vil kunne påvirke dato for byggestart.

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

Det planlegges for et nybygg på til sammen ca 10.500 kvm BTA, hvorav ca 9000 kvm BTA til administrative kontorer for Akershus universitetssykehus og ca 1200 kvm til videreføring av dagligvareforretningen «Kiwi» på grunnplan. Dagligvareforretningen eies av Sykehuspersonellets velferdslag.

På grunn av arbeid knyttet til tilgjengeliggjøring av tomt for Fellesbygget, er planlagt behandling av B3 utsatt til høsten/vinteren 2022. Den aktuelle tomten er festet av Boligstiftelsen, og Akershus universitetssykehus bortfester. I tillegg til leie-alternativet har prosjektet utredet et eie-alternativ i tråd med styrevedtaket hos Helse Sør-Øst. Eie- og leiealternativene er bygningsmessig like, og forskjellene er i all hovedsak knyttet til de økonomiske vurderingene. Vi forbereder oss på å være byggherre for byggeprosjektet parallelt som vi utreder rollen som leietaker. Det er i arbeidet med økonomisk langtidsplan lagt til grunn 435 millioner kroner som ramme.



Figur 2 Illustrasjon av Fellesbygget til venstre. Sykehusveien i front.

Status for arbeidet med endring av detaljreguleringsplaner på Nordbyhagen Felt A1 – for FBA og Felt I for KSB og PHN

Forslag til ny detaljregulering for Felt A1, nord for Sykehusveien, er oversendt Lørenskog kommune og ligger klar til politisk behandling. Vi har dog behov for å få på plass alle nødvendige tomteavklaringer før vi kan gå videre med reguleringsprosessen. Der vi i sist rapportering meldte målsetting om ny plan klar høsten 2022, har vi nå et nytt mål om vinteren 2022/2023. Dette gir gult trafikklys i Tabell 1 Overordnet status for byggeprosjektene per juni 2022.

Felt I – for PHN og KSB

I sist rapportering beskrev vi en utfordring for reguleringsarbeidet at PHN og KSB har såpass stor avstand i tid for oppstart av byggearbeider. Kommunen ønsket i utgangspunktet én felles reguleringsplan for hele Felt I. Vi har nå sendt inn en søknad om dispensasjon fra dagens reguleringsplan for å kunne bygge PHN. Arbeidet med ny reguleringsplan for hele Felt I vil måtte avvende arbeidet med KSB. Dispensasjonssøknaden er ventet behandlet høsten 2022.

Illustrasjonen under viser feltene A1 (nord for Sykehusveien) og I (sør for Sykehusveien) og planlagte bygg vist med rosa farge. Bygg vist med gul farge er fremtidige tomtereserver.



Figur 3 Fremtidige planlagte bygg (rosa) på Nordbyhagen samt tomtereserver (gule)

Aktuelle mellomstore prosjekter

Strategisk arealplan, kapasitet mot 2040

Arbeidet med revisjon av strategisk arealplan for Akershus universitetssykehus er påbegynt. Arbeidet gjennomføres basert på framskrivningstall fra Helse Sør-øst mot 2040, dagens kapasitet i alle lokasjoner sett opp mot fremtidige muligheter innenfor eksisterende bygningsmasse eid og leid. Dette arbeidet gjennomføres nå for somatikken, og vil fortsette med psykiatrien høsten 2022. Resultatet vil bl.a. bli benyttet inn i forståelsen av arealbehovet for nytt kreft- og somatikkbygg, samt danne grunnlag for hvilke øvrige arealbehov sykehuset vil ha måtte mot 2040.