

Saksfremlegg

Saksgang	Møtedato
Styret i Sunnaas sykehus HF	20.05.2022
Styringsgruppen byggetrinn 3	09.05.2022

Sak 3022

Konseptfaserapport byggetrinn 3 steg 1

Forslag til vedtak

Styret gir administrerende direktør fullmakt til å legge konseptfaserapport steg 1 frem for Helse Sør-Øst RHF for beslutningspunkt 3A (B3A-beslutning), med anbefaling om å videreføre alternativ 2 i konseptfase steg 2.

Nesodden, 20. mai 2022

Einar Magnus Strand
Administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Saken gjelder beslutningspunkt 3A i byggetrinn 3 ved Sunnaas sykehus HF - å videreføre prosjektet til konseptfase steg 2.

Byggetrinn 3 ved Sunnaas sykehus HF er siste trinn i en langsiktig plan for utvikling av bygningsmassen ved helseforetaket. Byggetrinnet skal sikre et helsemessig godt og driftsmessig effektivt spesialistsykehus for rehabilitering til befolkningen i Helse Sør-Øst, samt nasjonale avtalefestede behandlingstilbud.

I henhold til mandatet fra Helse Sør-Øst RHF skal konseptfasen deles i to steg:

- Steg 1: Hovedprogram og alternativutredning. Anbefaling av alternativ for utdypning i steg 2
- Steg 2: Valg og utdypning av hovedalternativ

Konseptrapport steg 1 legger grunnlaget for beslutningspunkt 3A (B3A-beslutning). En slik beslutningen blir foretatt av Helse Sør-Øst RHF, og sender prosjektet videre til steg 2 av konseptfasen, hvor skisser av hovedalternativ designes og kostnadsbildet konkretiseres.

Konseptfaserapport steg 1 klargjør premissene for innholdet i et nytt bygg og belyser muligheter for fysiske løsninger. I rapporten presenteres overordnede føringer og konklusjoner. Den viser til flere underliggende dokumenter for detaljerte analyser og vurderinger, bl.a. til hovedprogram, romprogram, teknisk program, rapport for gevinstrealisering og økonomi. Disse dokumentene utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget.

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

Utvikling i areal og kostnad fra søknadstidspunkt (2021)

Utviklingen i markedet har medført et høyere kostnadsestimat enn hva som lå til grunn i søknad om konseptfase. Tabell under viser endringer som påvirker kostnadsestimatet i konseptfaserapporten.

	Søknad om konseptfase ble oversendt HSØ i 2021 med følgende forutsetninger	Konseptrapportens steg 1
Areal		
Nullalternativ	Rehabilitering av bygg D og K: 5.600 kvm brutto	Arealet er uendret i konseptfasens steg 1
Alternativ 1	Ombygging som følge av relokalisering fra bygg D og K: 1.700 kvm brutto.	Arealet er redusert i konseptfasens steg 1 som følge av redusert brutto-/nettofaktor fra 1.700 til 1.438 kvm brutto

Alternativ 2	6.300 kvm brutto basert på brutto-/nettofaktor 2,0 *	Bruttoarealet er estimert til 5.686 kvm basert på brutto-/nettofaktor 1,8. Nettoarealet er uendret.
Kostnad		
Nullalternativ	Estimert til 230 MNOK (P50) prisenivå juli 2021	Oppjustert for prisstigning
Ulempe-kostnad**	40 MNOK er holdt utenom	40 MNOK er holdt utenom
Alternativ 2	475 MNOK (P50) prisenivå juli 2021	514 MNOK (P50) april 2022

* Brutto-/nettofaktor er et forholdstall mellom bruttoareal og nettoareal. Dette avklares i skisseprosjektet, i konseptfase steg 2. I konseptrapporten er faktoren estimert til 1,8. Det betyr at antall m2 netto blir multiplisert med 1,8, noe som gir ca. 5600 m2 brutto for alternativ 2.

** Ulempekostnad er kostnadene ved å leie arealer til pasientrom under byggeperioden.

De viktigste endringene som forklarer den samlede økningen på 39 MNOK i alternativ 2 oppsummeres slik:

- Redusert bruttoareal pga. endret brutto-/nettofaktor gir kostnadsreduksjon ca. 48 MNOK
- Prisstigning iht. indeks juli 2021 – mars 2022 3,5 % tilsvarende ca. 16 MNOK
- Resultatet av usikkerhetsanalysen.

Anbefaling av alternativ

Evalueringen av de ulike alternativene viser tydelig at alternativ 2 skårer best og nullalternativet dårligst, ut fra de gitte kriterier. I kriteriene er økonomi likestilt med andre kriterier. Økonomi omfatter gevinstrealisering, økonomisk bæreevne og prosjektkostnader. Ved anbefaling av alternativ må det legges til grunn at foretrukket alternativ må være realistisk og gjennomførbart med hensyn til økonomi.

For å velge alternativ for videreføring i steg 2, må de kvalitative gevinstene veies opp mot den økonomiske risiko og bæreevne som alternativene representerer.

Valg av alternativ 2 medfører:

- de beste kvaliteter for både pasienter, pårørende og ansatte (+)
- de største gevinstmulighetene (+)
- mulighet til «å løfte» sykehuset og sikre gode framtidsmuligheter ut fra en overordnet og strategisk betraktning (+)
- størst risiko for prosjektkostnad og for gevinstrealisering (-)

Alternativ 1 er ikke ønskelig å gjennomføre. Dette alternativet anses som 'halvgodt', og svarer ikke på vesentlige deler av de prosjektutløsende forholdene. Alternativet innebærer også at det ikke er tilstrekkelig areal til å realisere ønsket utvikling. Med en investering i

den aktuelle størrelsesorden, opp mot 500 MNOK, får vi ikke en løsning av vesentlige logistikutfordringer som alene vil kunne utgjøre betydelig bidrag til gevinstrealisering.

Ut fra vurderingene og analysene i konseptrapporten anbefales det at virksomhetsalternativ 2 videreføres i konseptfasens steg 2.

Usikkerhetshåndtering

Usikkerhet knyttet til prosjektkostnaden vil kunne reduseres gjennom skisseprosjektet i steg 2, blant annet gjennom en nærmere avklaring av bruttoareal (brutto-/nettofaktor). Videre er tomteverdi for området som skal avhendes basert på takst fra 2019. Verdien er ventet å være høyere på salgstidspunkt enn i 2019. Takst innhentes 2. kvartal 2022.

Dersom det ikke finnes rom for gjennomføring av alternativ 2, eller det anses å ha for stor risiko, vil det ut fra vurderingsgrunnlaget per nå være å foretrekke at nullalternativet gjennomføres, slik at de viktigste prosjektutløsende forholdene kan utbedres. Utbyggingspotensialet i nord vil da framstå som en ressurs for framtidig utvikling.

Nullalternativets baseline-variant anses som uaktuell, ettersom denne løsningen vil medføre behov for ytterligere investering om få år.

3. Administrerende direktørs anbefaling

Administrerende direktør gis fullmakt til å legge konseptfaserapport steg 1 frem for Helse Sør-Øst RHF for B3A-beslutning, med anbefaling om gå videre med alternativ 2 i konseptfase steg 2.

Vedlegg

1. Konseptfaserapport byggetrinn 3 steg 1
2. Sunnaas sykehus HF - godkjent mandat for konseptfase byggetrinn 3
3. Hovedprogram byggetrinn 3
4. Skisseprosjektrapport steg 1
5. Oversiktsliste utrykte vedlegg konseptfaserapport steg 1