

Styresak nr.:	06-21	Sakstype:	Beslutningssak
Saksnr. arkiv:	20/04487		

Erstatningsarealer – kapasitetsøkning på kort sikt

Sykehuset Østfold (SØ) er i gang med å utrede nye sengeplasser i område 03B02 og økt poliklinisk aktivitet.

Styret har bedt om at erstatningsarealer for aktivitetene som i dag er i område 03B02 utredes og legges frem for styret 22. februar 2021.

Forslag til vedtak:

1. Styret ber om at det etableres erstatningsarealer som følge av omgjøring av område 03B02 til døgnområde og for å frigjøre areal til økt poliklinikk.
2. Administrerende direktør bes arbeide videre med
 - å anskaffe paviljong (865m²) i direkte tilknytning til sykehuset, lokalisert til atriet mellom bygg 03 og 04 (alternativ A).
 - å inngå utvidet leieavtale (225 m²) i nytt administrasjonsbygg (undervisningsrom).

Sarpsborg, den 15.02.2021

Hege Gjessing
administrerende direktør

Styresak nr.: 06-21

1. Administrerende direktørs anbefalinger/konklusjoner

Administrerende direktør anbefaler styret å gi sin tilslutning til de løsningene som er lagt frem mht. erstatningsarealer for aktivitetene som er i område 03B02, og for kontorarbeidsplasser som foreslås flyttet ut fra poliklinikkområdene for å kunne øke behandlingsskapasiteten.

2. Faktabeskrivelse

Styret i SØ fattet følgende vedtak i sak 67-20 *Kapasitetsøkning somatikk Sykehuset Østfold HF på kort sikt - styringsdokument* (21. desember 2021):

1. Styret godkjenner styringsdokument for prosjektet *Kapasitetsøkning somatikk på kort sikt Sykehuset Østfold (2020-2025)* med de innspill som fremkom i møtet.
2. Styret ber om at ombygging av døgnområde med inntil 25 sengeplasser på Kalnes (03B02) iverksettes så raskt som mulig for å bidra til å forbedre situasjonen med knapphet på døgnplasser.
3. **Styret ber om at erstatningsarealer for aktivitetene som er i område 03B02 utredes videre og legges frem i styret 22. februar 2021.**
4. Styret ber om at arbeidet med *mandat for prosjektinnramming av dimensjonering og kapasitet på lang sikt 2025-2040* starter nå og legges frem for beslutning i styret etter at dialog med Helse Sør-Øst er gjennomført. Styret mener det er svært viktig at det gjøres grep for å øke kapasiteten så snart som overhodet mulig ut over det som presenteres i denne saken.

Denne saken er en oppfølging av punkt 3 i ovennevnte vedtak.

Arbeidet med etablering av erstatningsarealer er del av mandatet for delprosjekt 1 *Døgnplasser Kalnes*. Det er foretatt en kartlegging av behovene til medarbeidere som må flytte ut for å frigjøre plass.

Opprinnelig mandat var å utrede erstatningsarealer for aktivitetene lokalisert i 03B02. En kartlegging viser at mange leger har kontorarbeidsplasser i poliklinikkområdene. Det er et potensial for å øke poliklinikkaktiviteten ved å flytte disse legene til erstatningsarealer (paviljong). Det er derfor valgt å inkludere erstatningsarealer også til denne gruppen i saken.

2.1 Kartlagt behov for erstatningsarealer

Delprosjekt 1: Døgnplasser Kalnes

Følgende avdelinger vil bli berørt i forbindelse med ombygging av 03B02 til somatiske døgnplasser:

- Ortopedisk avdeling
- Kreftavdelingen
- Forskningsavdelingen (stipendiater)
- Fag og kompetanse

Erstatningsarealer vil omfatte totalt 609 m² netto og 52 kontorarbeidsplasser.

Delprosjekt 2: Poliklinikk og dagplasser

Gjennom delprosjekt 2 er det kartlagt at det kan frigjøres areal i poliklinikkområdene ved å konvertere kontorarbeidsplasser til klinisk areal (poliklinikk). Det totale potensialet er 62 kontorarbeidsplasser.

Styresak nr.: 06-21

Erstatningsarealer vil omfatte totalt 372 m² netto og 62 kontorarbeidsplasser og dette vil kunne gi ca. 22 behandlingsrom. Kartleggingen er basert på gjennomgang av tegninger, og det arbeides med en grundigere gjennomgang og vurdering for å fastslå endelig antall rom.

Totalt vil det som følge av delprosjekt 1 og 2 være behov for 1 090 m² brutto nytt areal som vil gi 100 kontorarbeidsplasser med støtterom.

2.2 Alternativer for erstatningsareal

Det er gjort en foreløpig vurdering av mulige alternativer for erstatningsarealer:

- I. leie paviljonger knyttet til sykehusbygget på Kalnes (3 alternative plasseringer)
- II. leie mer areal i nytt administrasjonsbygg nær sykehusbygget på Kalnes
- III. rokking ved frigjort areal i 03BU1 (kontorområdet i bygg 03, fløy B, underetasjen – totalt 16 kontorarbeidsplasser.
- IV. rokking ved frigjort areal i 03A02 (kontorareal for forskning i bygg 03, fløy A, 2. etasje)

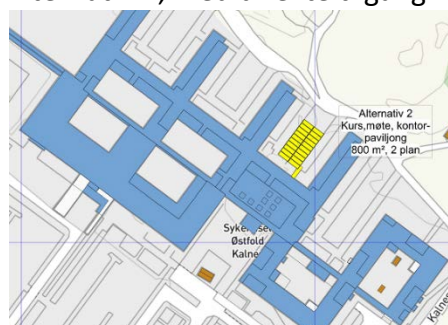
De ulike alternativene er kort beskrevet nedenfor:

I. Leie paviljonger knyttet til sykehusbygget på Kalnes (3 alternative plasseringer)

Alternativ A, med direkte tilgang:



Alternativ B, med direkte tilgang:



Denne løsningen vil kreve en ombygging i eksisterende klinisk areal (1 rom i område for fysioterapi).

Alternativ C, direkte tilgang gjennom kulvert i U1:



De 3 alternativene er vurdert opp mot nærhet til klinisk virksomhet, økonomi, inngripen i eksisterende virksomhet og samlokalisering med tilsvarende funksjoner i sykehusbygget.

Alternativ B vil kreve ombygging i eksisterende klinisk areal (fysioterapi) i underetasjen og også endringer i utomhusområdet (kostnader til flytting av kunstinstallasjon).

Styresak nr.: 06-21

Alternativ C vil ha lengst avstand til klinisk virksomhet og den gir størst ombygging for å koble paviljongen til sykehusbygget. Løsningen gir ikke samlokalisering med tilsvarende funksjoner i sykehusbygget. Dette alternativet har dårligst økonomisk forutsetning.

Alternativ A har tilfredsstillende nærhet til sykehusbygget og er samlokalisert med tilsvarende funksjoner i sykehusbygget, og er derfor vurdert å være det mest gunstige alternativet. Administrerende direktør anbefaler derfor alternativ A som lokasjon for paviljong.

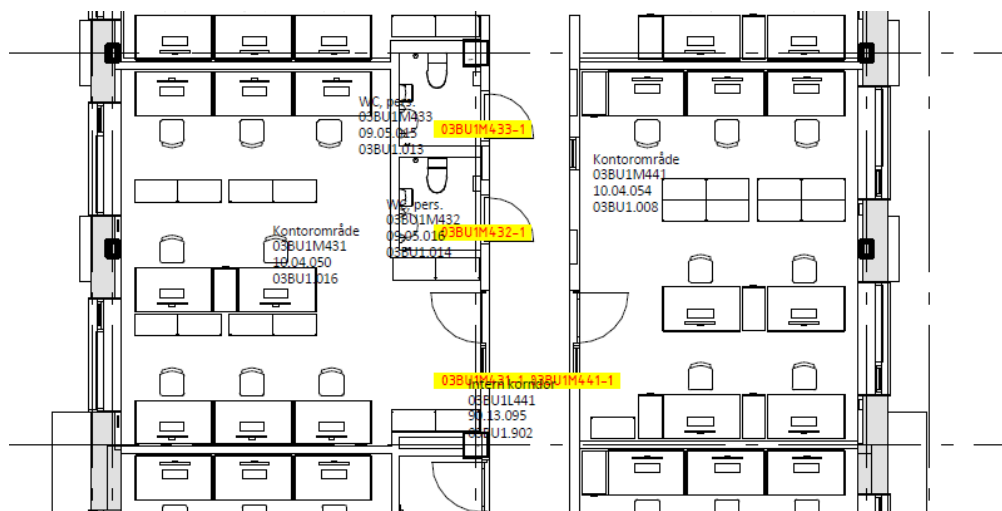
II. Leie mer areal i nytt administrasjonsbygg nær sykehusbygget på Kalnes

Det er ledige areal i 4. etasje i nytt administrasjonsbygg. Det foreslås at 4 undervisningsrom flytter fra sykehusbygget og etablerer seg i et eget undervisningsområde i denne etasjen. Arealet tilsvarer det som i dag disponeres i sykehusbygget bygg 3, fløy B, 2.etasje.



III. Rokering ved frigjort areal i 03BU1

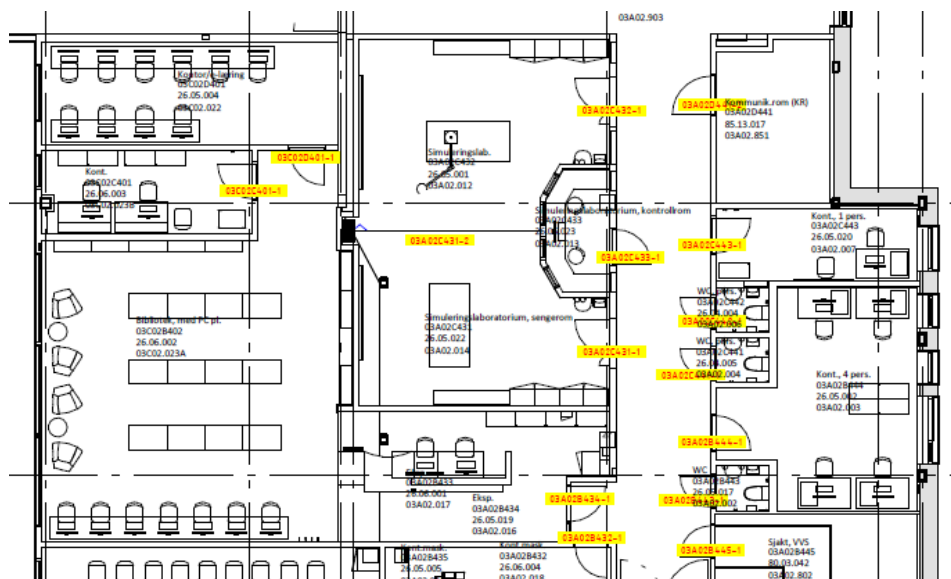
Når ledelse og stab i klinikk for medisin flytter til nytt administrasjonsbygg vil dette frigjøre 16 kontorarbeidsplasser i underetasjen i bygg 03 fløy B. Frigjort areal omdisponeres til kontorarbeidsplasser for leger.



Styresak nr.: 06-21

IV. Rokering av frigjort areal i 03A02

Deler av ledelse og stab for forskningsavdelingen er planlagt overført til nytt administrasjonsbygg. Dette vil frigjøre areal for ferdighetstrening og undervisning. Simuleringscenteret og støtterom opprettholdes som i dag. Fagbiblioteket samlokaliseres med stipendiater og klinisk forskningsenhet i paviljong.



2.3 Forslag til løsning

Sykehusledelsen har besluttet følgende prioritering av virksomhet som skal ha tilgang til frigjort areal i klinikken:

1. Pasientbehandling
2. Legers arbeidsplasser
3. Annet personell med behov for klinisk nærhet (kliniske studiesykepleiere og de som mister sine områder pga. omrokering m.m.)
4. Sykehusledelse (adm. direktør, klinikkssjefer, avdelingssjefer klinikk nivå 2)
5. Drop-in for andre som har kontor plass i andre lokaliteter.

Som følge av denne prioriteringen gis det følgende forslag til løsning:

Virksomhet	Plassering - erstatningsareal	Antall
Ortopedisk avdeling	Paviljong	32 kontorarbeidsplasser
Forskning – stipendiater	Paviljong	10 kontorarbeidsplasser
Forskning – KFE	Paviljong	8 kontorarbeidsplasser
Forskning – fagbiblioteket	Paviljong	2 kontorarbeidsplasser og bibliotek
Fag og kompetanse	Administrasjonsbygget	4 undervisningsrom
Fag og kompetanse	03A02	Ferdighetstrening, kontor, 1 undervis.rom
Kontorarbeidsplasser fra delprosjekt 2	03BU1	14 kontorarbeidsplasser
Kontorarbeidsplasser fra delprosjekt 2	Paviljong	48 kontorarbeidsplasser

Denne løsningen innebærer at simuleringscenteret med støtterom opprettholdes som i dag. Fagbiblioteket samlokaliseres med stipendiater og klinisk forskningsenhet i paviljong. Det har kommet ønsker fra fagområdene om at de samlokaliseres i erstatningsarealet og dette vil tilstrebes.

Styresak nr.: 06-21

Plassering av paviljong foreslås gjennomført iht. alternativ A, med direkte tilgang til sykehuset. Tilgangen foreslås løst inn til eksisterende trappeløp 03AU1.904. Tiltak for å hindre utsyn/innsyn til psykiatriske enheter må gjennomføres. Det legges til grunn at det planlegges med 6 m² per arbeidsplass i samsvar med krav fra Arbeidstilsynet. Utover behov for kontorarbeidsplasser i paviljong kommer følgende funksjonsrom:

Funksjon	Størrelse	Antall
Møterom	20 m ²	1
Møterom	16 m ²	2
Møterom	25 m ²	1
Samtalerom	5 m ²	4
Lager	5 m ²	2
Garderobe/kjøkken	6 m ²	1

Oppsummert vil dette gi følgende behov for erstatningsareal utover 03BU1 og 03A02:

I paviljong

Funksjon	Antall	Størrelse – kvm
Kontorarbeidsplasser	100	600 m ²
Fellesfunksjoner		145 m ²
Vurdert tillegg B/N-faktor		120 m ²
Totalt		865 m ²

I administrasjonsbygget

Funksjon	Antall	Størrelse – kvm
Undervisningsrom	4	175 m ²
Fellesareal		50 m ²
Totalt		225 m ²

Totalt behov for erstatningsarealer ved delt løsning utgjør 1 090 m².

2.4 Økonomi

Beregnet driftskostnad 7 år – leie paviljong (totalt antall m²: 865)

	Pris	Antall år	Sum	Mva	Sum inkl mva
Leiepris år 1	1 680 157	1	1 680 157	420 039	2 100 197
Montering og transport	757 458	1	757 458	189 365	946 823
Demontering og returtransport	379 236	1	379 236	94 809	474 045
Teknisk infrastruktur	507 000	1	507 000	126 750	633 750
Tilkobling til sykehusbygget	324 480	1	324 480	81 120	405 600
Etablere heis	500 000	1	500 000	125 000	625 000
Leiepris år 2 - 7	1 680 157	6	10 080 942	2 520 236	12 601 178
Total leiekostnad etter 7 år					17 786 592

Beregningen er basert på innhentet pris i markedet i juni 2020 og indeksregulert til februar 2021.

Styresak nr.: 06-21

Beregnet leiekostnad 7 år – leie administrasjonsbygg (totalt antall m²: 225)

Leieperiode	Kvm	Antall år	Årlig leie	Mva	Sum inkl mva
Ekslusive leiearealer	175	7	437 500		3 062 500
Andel fellesareal	50	7	125 000		875 000
Sum areal	225	7	562 500		3 937 500
Totalsum etter 7 år					3 937 500

Beregningen er basert på allerede inngått leieavtale med Kalnes Samfunnsbygg AS.

Totalt vil kostnaden knyttet til erstatningsareal over 7 år utgjøre 21,1 mill. kroner.

Det forutsettes at inventar og utstyr i dagens arealer kan gjenbrukes og overflyttes til valgt erstatningsareal.

I forbindelse med anbudsprosessen for anskaffelse av paviljong bør det vurderes opsjon på kjøp av paviljongen etter utgått leieperiode.

Økte leiekostnader som følge av erstatningsarealer vil bli håndtert innenfor tilgjengelige rammer i SØ. Erstatningslokaler i paviljong forventes å falle innunder definisjonen for finansiell leieavtale. SØ kan inngå finansielle avtaler uten godkjenning av HSØ på årlige kostnader på inntil 0,2 % av samlede driftsinntekter. Dette utgjør p.t. ca. 14,5 mill. kroner per år. Det er planlagt at årlig leasing av 6 ambulanser og leie av ambulansestasjonen også vil falle innunder denne definisjonen. Samlet årlig kostnad for disse avtalene er ca. 11,8 mill. kroner per år. Det vil dermed være rom innenfor godkjent ramme for finansiell leasing/leie for å håndtere avtalen uten behov for ytterligere godkjenning fra HSØ. Det forutsettes at leie av økt areal i administrasjonsbygget (Kalnes Samfunnsbygg AS) vil være et ordinært leieforhold.

Det bør være rom for at deler av de økte leiekostnadene vil kunne finansieres gjennom økt poliklinisk aktivitet (som følge av at det etableres flere polikliniske konsultasjonsrom). Dette vurderes i det videre arbeidet med planlegging/kartlegging av rom som kan frigjøres.

2.5 Fremdriftsplan – erstatningsarealer

Aktivitet	Planlagt ferdig
Erstatningsareal besluttet i styremøte	22.02.2021
Anbudsprosess startet	25.02.2021
Funksjonsprogrammering med arealløsning og utstyr beskrevet	30.06.2021
Avvikling av beredskapssenger besluttet	01.07.2021
Erstatningsarealer ferdig og flytting kan starte	15.11.2021
Ombygging 03B02 (døgnområde) starter	03.01.2022
Innflytting i nytt døgnområde gjennomført	10.05.2022

Styresak nr.: 06-21

3. Administrerende direktørs vurderinger

Hovedutfordringen for SØ er å løse de eksisterende kapasitetsproblemene med døgnplasser. SØ har i dag en beregnet underdekning på 60 senger, dette er beregnet å øke til 80 senger i 2025.

De eksisterende og kortsiktige utfordringene gjør at vi ikke kan vente på et eventuelt nybygg, da en ferdigstilling vil ta minst 4-5 år. Styret har derfor bedt om at ombygging av døgnområde med inntil 25 sengeplasser på Kalnes (03B02) iverksettes så raskt som mulig for å bidra til å forbedre situasjonen med knapphet på døgnplasser.

Det må dermed skaffes erstatningsarealer til de funksjonene som i dag er i 03B02. For å øke kapasiteten må det også frigjøres arealer til økt poliklinisk aktivitet. Dette kan blant annet gjøres ved å flytte kontorarbeidsplasser ut fra poliklinikkområdene slik at rommene kan benyttes til pasientbehandling. Det må dermed skaffes erstatningsarealer for medarbeidere som flytter ut.

Leger og andre som i dag har sine arbeidsplasser i poliklinikkområdene, vil få erstatningsarbeidsplasser i rimelig nærhet, slik mange allerede har i dag. Det planlegges å opprettholde drop-in plasser for leger i poliklinikkområdet der dette er nødvendig for effektiv drift.

Arealet i sykehuset er et knapphetsgode. Sykehusledelsen har behandlet denne saken og gitt sin tilslutning til de løsningene som foreslås, pasientbehandling er prioritert først. Forslaget til økning av poliklinisk aktivitet og økte sengeplasser vil redusere de kapasitetsutfordringene SØ har per i dag. Løsningen med å etablere mer behandlingsarealer i sykehuset gir oss ekstra senger, mulighet til å øke poliklinisk kapasitet, redusere ventetid og fristbrudd og unngå korridorpasienter og overbelegg i størst mulig grad.