

Saksframlegg

Referanse

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	10/03/08

**SAK NR 026-2008 NR 3
ORIENTERINGSSAK: OMSTILLINGSPROGRAMMET. INNSATSOMRÅDE 3.1:
TILSTANDSVURDERING AV BYGNINGSMASSEN I HELSE SØR-ØST**

Forslag til vedtak:

Styret tar redegjørelsen for tilstandsvurderingen av bygningsmassen i Helse Sør-Øst til orientering.

Hamar, 3. mars 2008

Bente Mikkelsen
administrerende direktør

1. Administrerende direktørs anbefalinger / konklusjon

Det er nå gjennomført en komplett tilstandsvurdering av nær all bygningsmasse i Helse Sør-Øst. Tilstandsvurderingen er gjort etter samme metode for alle byggene, og klassifiseringen er gjort etter Norsk Standard.

Administrerende direktør anser dette for et viktig arbeid i flere sammenhenger.

Det stadfester det som har vært hevdet helt siden gjennomføringen av sykehusreformen i 2002 at en stor del av bygningsmassen trenger større grad av vedlikehold for å kunne tilfredsstillere minimumskrav for normal bruk.

Dokumentasjonen kan danne et godt grunnlag for å ta beslutninger og prioriteringer av nybygging kontra ombygginger, og hvilke bygg eiendommer som kan tilpasses fremtidige kapasitetsbehov og strukturendringer. Rapporten vil således bli benyttet i det pågående omstillingsprogrammet.

Tilstandsvurderingen gir et grunnlag for å utarbeide konsistente vedlikeholdsplaner og oppfølging av byggenes tilstand, i tråd med de føringer som er gitt av Helse- og omsorgsdepartementet i foretaksmøtet januar 2008

Adm. direktør vil bruke denne rapporten som grunnlag for helseforetakenes langtidspanlegging av vedlikehold, og den vil også bli benyttet som prioriteringsgrunnlag innen området bygg i det arbeidet som pågår med prioritering av innmeldt investeringsportefølje, samt i forbindelse med strategiske valg i hovedstadsprosessen.

2. Faktabeskrivelse:

Multiconsult har på oppdrag for Helse Sør-Øst RHF foretatt en overordnet bygningsteknisk vurdering av eksisterende bygningsmasse ved samtlige av regionens helseforetak. Kartleggingen av bygningsmassen er gjort i tett samarbeid med eiendomsansvarlige ved de respektive helseforetak. Kartleggingen har foregått i to etapper hvor bygningsmassen i "gamle Helse Sør RHF" ble kartlagt 2006 og bygningsmassen i "gamle Helse Øst RHF" i 2007. Sistnevnte kartlegging har også inngått som case i det pågående FoU prosjektet "Bygg- og eiendom som strategisk virkemiddel for effektive helsetjenester"

Formålet med arbeidet kan kort oppsummeres som:

- Fremskaffe et bilde av nåsituasjon med tanke på teknisk tilstand, både ved de enkelte helseforetak og for regionen som helhet
- Benytte opplysninger om teknisk tilstand som underlag for å estimere behovet for teknisk oppgradering
- Fremskaffe et overordnet bilde av bygningsmassens fysiske egenskaper som underlag og verktøy i videre vurderinger av bygningenes potensial for funksjonelle endringer/tilpasninger. Dvs. generell tilpasningsdyktighet samt teoretisk mulighet for omrokkeringer/relokalisering av funksjoner

Arbeidet gir et bilde av nåsituasjonen på et overordnet nivå som underlag for strategiske og taktiske valg og prioriteringer. Innhentede opplysninger og resultater vil imidlertid også ha nytteverdi som styringsinformasjon i det daglige arbeidet med bygg- og eiendomsforvaltningen.

Presenterte resultater må ses i lys av formål og detaljeringsgrad som ligger til grunn.

Metode og modell

For kartlegging av bygningsmassen er prinsippene i Norsk Standard 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk" lagt til grunn. Det innebærer angivelse av tilstandsgrader fra 0 til 3, hvor tilstandsgrad 0 er best og 3 er dårligst.

Kartleggingen er gjennomført som et samarbeid mellom eiendomsavdelingen ved de respektive helseforetakene og Multiconsult. Basert på metodikk og kartleggingsmaterieell (inkl. veiledning) utarbeidet av Multiconsult, samt informasjons/arbeidsmøte, har det vært en prosess der eiendomsavdelingene har innhentet opplysninger og angitt tilstandsgrader, mens Multiconsult har mottatt, sammenstilt, kontrollert og behandlet kartlagte forhold.

Resultater av vurderingen

I den bygningstekniske vurderingen har fokuset vært rettet mot "helseproduserende" bygninger og bygninger som inneholder nødvendige støttefunksjoner. Det innebærer at det ikke er prioritert å fremskaffe opplysninger om bygningsmasse som av de enkelte helseforetakene er vurdert som "av mindre betydning" for helseproduksjonen, eksempelvis bygninger som boliger, garasjer, barnehager, lager etc.

Tabell 1.1.1. gir oversikt over totalt kartlagt og vurdert bygningsmasse pr helseforetak.

Helseforetak	Totalt bruttoareal [m2 BTA] *	Gjennomsnittlig alder [år]	Ikke kartlagt areal [m2 BTA] *
Aker universitetssykehus HF	175 218	60	20 173
Akershus universitetssykehus HF	217 777	12	54 231
Blefjell Sykehus HF	55 525	33	7 500
Psykiatrien i Vestfold HF	47 025	40	1 500
Rikshospitalet-Radiumhospitalet HF	344 820	21	0
Ringerike Sykehus HF	43 989	27	7 500
Sunnaas sykehus HF	37 154	42	1 071
Sykehuset Asker og Bærum HF	103 413	45	0
Sykehuset Buskerud HF	169 197	54	54 320
Sykehuset i Vestfold HF	103 531	23	5 500
Sykehuset Innlandet HF	330 206	43	3 093
Sykehuset Telemark HF	132 385	35	500
Sykehuset Østfold HF	183 563	46	18 848
Sørlandet sykehus HF	229 428	37	0
Ullevål universitetssykehus HF	387 472	64	31 892
Samlet	2 560 702	40	206 128

Tabell 1.1.1 Kartlagt bygningsmasse

Teknisk tilstand

Kartleggingen har avdekket at bygningsmassen har meget varierende teknisk tilstand. Totalvurdering av hver enkelt bygning (avrundet) viser at ca 55 % av bygningsmassen er å betrakte som meget god eller god/tilfredsstillende. I overkant

av 35 % av vurdert som utilfredsstillende, mens noe over 5 % er vurdert som direkte dårlig.

Et samlet vektet gjennomsnitt på tilstandsgrad 1,3 for hele porteføljen er imidlertid ikke noe dårligere enn erfaringer fra tilsvarende kartlegginger innen offentlig sektor. Totalt sett i porteføljen er tilstanden dårligst for VVS (ventilasjon, varme, sanitær)–anleggene.

Teknisk oppgraderingsbehov

Teknisk oppgraderingsbehov tilsvarer den innsats som kreves for å heve kvaliteten på bygningsmassen til et definert ambisjonsnivå. I dette tilfellet er ambisjonsnivået definert å tilsvare tilstandsgrad 1 iht. Norsk Standard 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk". Det vil si at bygningskomponenter med tilstandsgrad 2 eller 3 pr definisjon representerer en kostnad for oppgradering.

Teknisk oppgraderingsbehov er her fordelt i to kategorier, henholdsvis:

- Det som utgjør det mest akutte behovet. Det vil si det som vurderes som et nødvendig omfang av oppgradering og gjennomføring av tiltak.
- Det som utgjør et noe mer langsiktig behov for oppgradering. Det vil si kostnader relatert til utskiftning av komponenter med tilnærmet endt levetid og/eller behov for ekstraordinært vedlikehold for å innhente slitasje og/eller mangler. Oppgraderingen vil bringe bygningsmassen opp til en gjennomgående god og tilfredsstillende tilstand, utover kun nødvendige minimumstiltak.

Summen av de to kategoriene, samlet estimert teknisk oppgraderingsbehov, utgjør således ikke et akutt behov, men kan ved riktig prioritering forsvarlig innhentes over flere år. I denne sammenheng er denne perioden antatt å være 8 år, slik at oppgraderingsbehovet for de to kategoriene er prioritert og fordelt på periodene 1 – 4 år og 5 – 8 år.

I tabell 1.1.2. fremkommer estimert teknisk oppgraderingsbehov for de to kategoriene i henholdsvis totalt og i kr pr kvadratmeter. Kostnader er totale prosjektkostnader inkl mva.

	Totalt	Kr/m2
Kortsiktig oppgraderingsbehov (1 - 4 år)	ca. 6,6 mrd kr	2 600
Oppgraderingsbehov lengre sikt (5 - 8 år)	ca. 7,2 mrd kr	2 800
Samlet teknisk oppgraderingsbehov	ca. 13,8 mrd kr	5 400

Tabell 1.1.2. samlet teknisk oppgraderingsbehov

Det poengteres videre at oppgraderingsbehovet omfatter en andel av normale og planlagte vedlikeholdstiltak i den samme perioden, og må følgelig ses i sammenheng med dette. Oppgraderingsbehovet omfatter ikke funksjonelle forhold (dvs. ombygging).

Tilpasningsdyktighet og teoretisk mulighet for sentrale funksjoner

Kartleggingen av bygningenes strukturelle egenskaper (konstruksjon) gir et bilde av i hvilken grad disse begrenser eller bidrar til mulighetene for utvikling og fremtidig bruk. Egenskapene kan i korthet sies å omfatte forhold knyttet til: 1) Installasjonsplass (vertikale og horisontale føringer) og utstyr, 2) arealdisponering/utforming og tilgjengelighet og 3) mulighet for å bygge på eller til.

Resultatene fra kartleggingen er primært et verktøy i videre vurderinger av tilpasningsdyktighet og vurdering av teoretisk mulighet for bruk til ulike funksjoner.