

# Oslo universitetssykehus HF

## Styresak

Dato møte: 17. desember 2012

Saksbehandler: Direktør Oslo sykehuservice

Vedlegg: Utkast til leiekontrakt  
Nåverdiregning

---

**SAK 90/2012      LEIEAVTALE BYGG FOR SØNDRE OSLO DPS  
OG BUP OSLO SYD PÅ MORTENSRUD**

### Forslag til vedtak:

- 1. Styret slutter seg til leieavtalen for Søndre Oslo DPS og BUP Oslo syd.*
- 2. Styret ber administrerende direktør om å oversende leieavtalen for nytt felles bygg for søndre Oslo DPS og BUP Oslo syd, for godkjenning i Helse Sør Øst RHF.*
- 3. Administrerende direktør gis fullmakt til å underskrive leieavtalen på vegne av Oslo universitetssykehus HF når avtalen er godkjent i Helse Sør-Øst RHF.*

Oslo, den. 10. desember 2012

Bjørn Erikstein

### **1.0 Sammendrag**

Søndre Oslo DPS har et ønske om å samlokalisere virksomheten sin som i dag er spredt på flere bygg og adresser. Dagens lokaler er ikke hensiktsmessige for pasientbehandlingen, forventet vekst i tjenestene, eller effektiv drift.

I 2008 ble det startet et arbeid for å skaffe et felles bygg for hele Søndre Oslo DPS. Styret ble i 2010 forelagt en løsning hvor Obos Forretningsbygg (OBOS) realiserer et nybygg på Mortensrud (sak 165/2010). Etter styrets vedtak ble det i desember 2010 inngått en intensjonsavtale med Obos Forretningsbygg om planlegging av et nytt bygg som Søndre Oslo DPS eventuelt kunne leie.

Arealutviklingsplan 2025, vedtatt i sak 18/2012 den 29. mars i år, legger opp til å samlokalisere psykisk helsevern voksne og barn og ungdom (BUP Oslo Syd og Søndre Oslo DPS). Dette understøtter sykehusets strategi om å bedre behandlingstilbudet til pasientene og å gi samhandlingseffekter. I tillegg vil det kunne gi mer effektiv utnyttelse av areal og ressurser, et mer robust og bærekraftig fagmiljø og gi reduserte driftskostnader. BUP Oslo Syd er etter dette inkludert i prosjektet på Mortensrud. Oslo universitetssykehus har vært involvert i prosjektering av bygget, og det er nå planlagt at OBOS skal føre opp et nybygg som både omfatter Søndre Oslo DPS og BUP Oslo Syd.

Vedlagte utkast til leieavtale fremmes for styret.

### **2.0 Administrerende direktørs vurdering og anbefaling**

Søndre Oslo DPS og BUP Oslo Syd er i dag lokalisert på seks ulike steder, hvorav flere i uhensiktsmessige lokaler, både for pasientbehandlingen og en effektiv drift. Samlokalisering i felles bygg på Mortensrud vil gi en betydelig arealeffektivisering ved at prosjektet også innbefatter flytting av en døgnenhet på Dikemark. Det er forventet at en samlokalisering av disse enhetene vil gi flere fag- og driftsgevinster både på kort og lang sikt.

Bruk av leide lokaler, også når virksomheten samles, er en godt regulert praksis som følges også for andre deler av virksomheten. Det legges opp til langsiktige avtaler som skal gi forutsigbarhet for driften.

Leiekostnadene vil øke i nytt utleiebygg. Årsakene til dette er flere, blant andre at dagens virksomhet i BUP primært er lokalisert i bygg Oslo universitetssykehus eier. Leiearealet omfatter også plass til døgnkapasitet som flyttes fra Dikemark samt en felles parkeringskjeller. Innsparinger som følge av nybygget er imidlertid beregnet å gjøre prosjektet økonomisk lønnsomt for Oslo universitetssykehus. Bygg helseforetaket eier vil kunne selges etter at virksomheten flytter til Mortensrud.

På denne bakgrunn foreslås det at styret slutter seg til utkastet til leieavtale og at administrerende direktør gis fullmakt til å underskrive den etter at den er godkjent i Helse Sør Øst.

### **3.0 Faktabeskrivelse**

Distrikts psykiatrisk senter (DPS) skal ha ansvaret for allmennpsykiatriske oppgaver på spesialistnivå innenfor et gitt geografisk område (lokalsykehusfunksjonen). Det

desentraliserte tilbudet skal bestå av dag- og døgntilbud, poliklinikk og ambulante tjenester.

Søndre Oslo DPS skal ivareta spesialisthelsetjenestefunksjoner innen psykisk helsevern for befolkningen i bydelene Nordstrand, Søndre Nordstrand og Østensjø.

Søndre Oslo DPS har i dag 144 årsverk, og drives i leide lokaler på tre ulike steder; Ryenstubben 3, Holmlia Senter vei 1B og 10. Leiekontraktene går ut om henholdsvis tre og fem år. DPS har vokst ut av sine lokaler og det er krevende å utnytte ressursene på tvers. Det er særlig døgndriften som er rammet da de har sitt virke i arealer med få tilpasningsmuligheter.

I tillegg er det også planlagt å flytte en sengepost fra Dikemark til Søndre Oslo DPS. Flytting av døgncapasitet fra Dikemark er i tråd med tidligere styrevedtak og målsettingen om endret ressursfordelingen mellom DPS-funksjoner og sykehusfunksjoner, hvor målet er halvparten hver innen utgangen av 2015 (HSØ styrevedtak 061/2010). Tiltaket understøtter også tidligere føringer om avvikling av Dikemark.

Psykisk helse for barn og ungdom (BUP) er en del av spesialisthelsetjenesten som skal ha ansvaret for allmennpsykiatriske oppgaver for barn og ungdom fra 0-17 år. BUP Oslo Syd, har i dag 77 årsverk og har utelukkende poliklinisk og ambulante tjenester. De er lokalisert i et bygg helseforetaket eier i Bogerudveien 15 og i leide lokaler i Holmlia Sentervei 10.

BUP Oslo Syd skal yte spesialiserte helsetjenester til befolkningen i opptaksområdet. Det er forventet en betydelig økning av barn og unge i området fram til 2025, og BUP vil i nær fremtid også ha behov for mer plass for sin virksomhet.

Strategisk arealutviklingsplan 2025 (OUS styresak 18/2012) anbefaler en samlokalisering av psykisk helsevern voksne og barn og ungdom (BUP Oslo Syd og Søndre Oslo DPS) som et tiltak som kan gi positive samhandlingseffekter.

Når det gjelder et bedre behandlingstilbud til pasientene og faglige gevinster ved en samlokalisering er dette som følgende;

**Fagutvikling:** det vil etter hvert komme sterkere krav om nasjonale føringer vedrørende evidensbaserte behandlingstiltak. Dette krever at kompetanseutvikling, evalueringer og forskning styrkes. Ved en samlokalisering både internt for BUP og med psykisk helsevern for voksne, vil dette kunne gjennomføres mer systematisk. Det stilles stadig økende krav til mer spesialiserte tjenester for psykisk helsevern, dette vil kreve tettere samarbeid mellom de ulike tjenestene og vil være lettere å gjennomføre ved samlokalisering..

**Samhandling:** samhandlingsreformen krever et tettere samarbeid med bydelene både for voksenpsykiatri og barne- og ungdomspsykiatri. Ved å ha tettere kontakt mellom de ulike delene av spesialisthelsetjenesten vil vi lettere fremstå som en felles representant overfor kommunen /bydelene. Samhandlingsreformen legger opp til at spesialisthelsetjenestens tilbud skal "spisses" og at bydelenes tilbud til befolkningen må ta mer hånd om forbygging og oppfølging etter at den spesialiserte behandlingen er avsluttet.

**Behandlingstilbud:** standardiserte pasientforløp gjennom samarbeid, tverrfaglighet, utveksling av kompetanse og god ressursutnyttelse sikres og oppnås også lettere ved en samlokalisering. Gjennom systematisk planlegging og oppfølging fra både ledelsen og

behandlere kan det bygges opp strukturer og klare retningslinjer for å få til synergi og samhandlingseffekter både innad i BUP Oslo Syd og med DPS. Felles lokalisering kan gjøre et slikt planarbeid lettere å gjennomføre.

### 3.1 Prosessen

I 2008 ble det satt i gang en prosess for å skaffe et felles bygg for hele Søndre Oslo DPS. Styret ble i 2010 forelagt en løsning hvor Obos Forretningsbygg (OBOS) realiserer et nybygg på Mortensrud (sak 165/2010). I styresaken godkjente styret i OUS arbeidet med å fremforhandle en leieavtale med OBOS:

”Styret godkjenner at det gjennomføres videre planlegging med sikte på å realisere en avtale med OBOS om et leiebygg for Søndre Oslo DPS i tråd med den beskrivelse som er forelagt i saken.

”Forut for inngåelse av en leieavtale legges det frem en sak for styret for godkjenning, som oversendes til Helse Sør-Øst RHF for behandling og endelig godkjenning”

Det ble inngått en intensjonsavtale med OBOS med formål å planlegge et nytt leiebygg for Søndre Oslo DPS. På bakgrunn av Arealutviklingsplanens anbefaling, nevnte samhandlingsgevinster, og sett fra i et arealutviklingsperspektiv, var det naturlig å vurdere hvorvidt det var mulig å inkludere BUP Oslo Syd innenfor Mortensrud prosjektets rammer. Det ble gjennomført interne og eksterne juridiske vurderinger som konkluderte med at forholdet er i tråd med lov om offentlige anskaffelser, og at vedlagte leieavtale er en ordinær leieavtale.

Ledelsen i senter for psykisk helse barn og ungdom har vært positive til å inkludere BUP Syd i prosjektet, noe fagmiljøet og ledelsen ved Søndre Oslo DPS støttet. En samlet ambisjon er å utvikle samhandlingen mellom de to fagmiljøene og for å sikre overgangen etter fylte 18 år. Dette vil i fremtiden bidra til å skape mer robuste fagmiljøer og bygge ned skillene mellom fagmiljøene, - noe også brukerne og enhetens samarbeidspartnere er opptatt av.

BUP Oslo Syd ble inkludert i prosjektet januar 2012, og det er lagt planer for at OBOS skal føre opp et nybygg som både omfatter begge enhetene.

Søndre Oslo DPS har i sitt ”Nytt hus-prosjekt” siden oppstarten i 2006, hatt bred involvering av brukere, ansatte, tillitsvalgte og vernetjenesten. Det har vært nedsatt medvirkningsgrupper som fortløpende har vurdert og kommet med innspill til utformingen av bygget. Flere nybygde DPS, blant annet Follo DPS og DPS Stavanger har vært besøkt for å dele erfaringer. Rådgivere i prosessen har vært Hospitalitet, som har lang erfaring med sykehusplanlegging og utvikling av DPS og BUP.

I arbeidet med prosjekter har det vært etablert egne arbeidsgrupper og medvirkningsgrupper som har bidratt i arbeidet med å utforme bygget slik det i dag fremstår. Det lokale brukerrådet på Søndre Oslo DPS og brukerrådet ved Senter for psykisk helse barn og ungdom er forelagt prosjektet og har kommet med sine innspill.

Prosjektet er også drøftet med klinikken tillitsvalgte og verneombud. De tillitsvalgte anerkjenner virksomhetens mål om arealeffektivisering, og at et nybygg til DPS er et viktig bidrag til dette. DPS prosjektet virker å være gjennomarbeidet og lokalt forankret siden

oppstart i 2008. Tillitsvalgte ser at dette vil løse de store bygningsmessige utfordringene DPS'et har.

De faglige gevinstene ved en samlokalisering har i liten grad vært gjenstand for diskusjon i fagmiljøet på BUP Syd, og det er etterlyst en grundigere risikovurdering og konsekvensanalyse knyttet til sikkerhet og kvalitet i pasientbehandling ved en samlokalisering på Mortensrud

Fagmiljøet har også et delt syn på effektene av samhandling mellom BUP og DPS. Selv om økt samhandling mellom BUP og voksenpsykiatrien bør styrkes, vil uansett hoveddelen av virksomheten for BUP være rettet mot samarbeidsparter i bydel. Faglig vurderes miljøene i BUP Syd såpass store at de allerede drar vekslers på hverandre. Det påpekes at økt faglig samarbeid fremmes av ledelse og organisering, ikke av lokalisering i seg selv.

I tillegg har klinikktillitsvalgte kommet med følgende betraktninger:

BUP Syd driver i dag i tilfredsstillende lokaler, med en gunstig leievatiale, og en inkludering i prosjektet synes å gi en begrenset arealgevinst til en relativ høy kostnad. Det settes også spørsmål til om det er fornuftig å flytte fra en eid bygning til en leide lokaler. Tillitsvalgte er bekymret for at økte leiekostnader vil gå på bekostning av behandlingstilbudet i BUP Syd, og mener at de økonomiske beregningene for BUP, isolert sett, kunne vært bedre belyst.

Nybygget på Mortensrud er drøftet som egen sak i klinikkens brukerråd. Brukerrådet er enige i at dette kan bli et faglig bra tilbud for pasientene, og at det er positivt at Søndre Oslo DPS og poliklinikken på Dikemark samles i et hus. Det gjenstår å se om det er positivt for BUP Oslo Syd å flytte til huset.

### **3.2 Konsekvenser**

Det er utarbeidet en konsekvensvurdering som viser gevinster og konsekvenser av å samle Søndre Oslo DPS (inkludert en døgnenhet på Dikemark) og BUP Oslo Syd fra 6 til 1 adresse i et felles nybygg:

- Årsverk reduksjon som følge av samlokalisering.
- Reduksjon transportkostnader
- Arealeffektivisering.
- Bortfall av faste drifts og vedlikeholdskostnader i Bogerudveien 15.
- Bedre arbeidsmiljø - HMS

En samling i et bygg vil medføre bedre utnyttelse av ressurser på tvers av enheter/lokalisasjoner. Dette vil i særlig grad gjelde døgnvirksomheten. Døgnvirksomheten blir i leiebygget samlet på et plan. Arealene vil være oversiktlige og tilpasset moderne psykiatrisk behandling herunder de sikkerhetsbehovene som kreves i en psykiatrisk døgnavdeling. Til sammen vil dette redusere behovet for antall personer på vakt gjennom døgnnet og redusere antall ledere.

Den spredte geografiske lokaliseringen medfører reisevirksomhet mellom de ulike adressene, til møter, kurs, veiledning etc. noe som tar ressurser fra klinisk virksomhet. Samling i et bygg vil redusere denne tidsbruken som igjen kan føre til at antall årsverk kan reduseres.

Større enheter gir færre ledere og muligheter for å etablere mer robuste enheter. Dette medfører bedre ressursutnyttelsen på tvers. I tillegg vil en redusere antall ekspedisjoner, resepsjon/mottak og dagens dupliserte støttefunksjon.

Lokalfunksjoner samling av gjenværende virksomhet på Dikemark i et bygg er beregnet til å utgjøre ca 18 årsverk. Bemanningsplaner/turnus er utarbeidet.

	2012	Etter samlokalisering	Effekt
BUP Oslo Syd	77 årsverk	73 årsverk	-4 årsverk
ASD, Dikemark	123 årsverk	91 Årsverk	- 32 årsverk
SO DPS	94 årsverk	87 årsverk	-7 årsverk
SO DPS, Døgn <sup>1</sup>	50 årsverk	64 Årsverk	+ 14 årsverk
<b>Nettoeffekt</b>	<b>344 Årsverk</b>	<b>315 Årsverk</b>	<b>- 29 årsverk</b>

I den økonomiske beregningen er det lagt inn et behov for tilleggsarealer for DPS hvis ikke utleiebygget realiseres. Tilleggsarealene er økning i antall døgnplasser fra 22 til 30 plasser, og en økning i arealer til poliklinikk og ambulans aktivitet. Til sammen utgjør dette ca 2500 kvm. BUP vil ha behov for ca 250 kvm til utvidelse av poliklinikk og ambulans virksomhet. Synergien ved å samle virksomheten bortfaller ved en slik løsning, primært fordi det ikke lar seg gjøre å utvide arealene i nåværende leide lokaler.

Muligheten for å tilpasse virksomheten og bygge et nytt bygg med tanke på fremtidens behov og drift, medfører en bedre arealutnyttelse. Samling til en adresse reduserer behovet for fellesarealer, og sambruk av eksisterende fellesarealer. I tillegg vil en samlokalisering av lokalfunksjoners virksomhet på Dikemark frigjøre 1. etasje + kontorfløyen i Verkenveien 19 - ca 2500 kvm.

Arealbehovet i fremtiden er arealer til økning i DPS døgnplasser, samt fremtidig utvidelse av DPS og BUP, for å møte befolkningsutviklingen i opptaksområdet.

	Dagens	Nybygg	Areal effektivisering
Søndre Oslo DPS/Døgn Dikemark	8 180 kvm	6170 kvm	-2010 kvm
BUP Oslo Syd	3 926 kvm	2949 kvm	- 977 kvm
Fellesarealer i nybygg		1223kvm	1223 kvm
Arealbehov fremtiden uten nybygg (BUP/DPS)	2 750 kvm		-2 750 kvm
<b>Til sammen</b>	<b>14 856 kvm</b>	<b>10 342kvm</b>	<b>-4 514 kvm</b>

Når det gjelder arbeidsmiljø, har det som nevnt vært stor grad av brukerinvolvering i prosjektet, og nybygget designet og tegnet med utgangspunkt i ansatte og brukers behov. Bygget vil ha nye lyse og tidsriktige lokaler, og moderne ventilasjonsanlegg som tilfredsstillende dagens HMS-krav. Likeledes er sikkerheten for både ansatte og brukere er i høy grad ivarettatt gjennom utformingen av bygget. Samling av døgnvirksomheten på et plan, samt egen mottaksenhet for øyeblikkelig hjelp er eksempler på dette. Mulighetene for å utnytte personalressurser på tvers av enhetene, bidrar til å øke sikkerheten. Døgnenheten har egne sikkerhetssoner med muligheter for å skjerme pasienter fra det øvrige behandlingsmiljøet.

Arealene på Bogerud er relativt nyoppusset og kan utbygges med en etasje. Dette samt en utvidelse av eksisterende leiearealer på Holmlia senter er ikke vurdert i denne prosessen. En samlokalisering og flyttingen vil nødvendigvis ikke anses som en forbedring, men som

en ekstra belastning på arbeidsmiljøet. BUP Oslo Syd driver utelukkende poliklinisk og ambulant virksomhet, og ekstra reisevei til samarbeidspartnere og flytteprosessen til Mortensrud, er i prosessen pekt på som negativt for arbeidsmiljøet.

### Ulike leiealternativer:

Leiebygget er dimensjonert for å møte behovet for psykisk helsevern i opptaksområdet. I detaljprosjekteringen og lønnsomhetsanalysen, er disse funksjonenes arealbehov vurdert ut i fra følgende tre alternativ:

Alternativ 1: DPS og BUP, uten råbygg.

Alternativ 2: DPS og BUP, med en opsjon på lokaler i et råbygg

Alternativ 3: Bare DPS

	Bygg inkl. BUP arealbehov uten råbygg	Bygg inkl. BUP arealbehov + Opsjon 1096 kvm Råbygg	Bygg eks. BUP (Plan 03)
Alternative leie	Alt. 1	Alt. 2.	Alt. 3
PLAN 01 + 02 - DPS OG BUP	5955	5955	5955
PLAN 03 - DPS OG BUP	1279	1279	
DØGNPOSTER - PLAN 01	2596	2596	2596
RÅBYGG - PLAN 03		1100	
RÅBYGG OVER DØGN - PLAN 03			
PARKERINGSKJELLER - PLAN U1-A	2382	2382	2382
TEKNISK ROM – PLAN 01 +U1-A	512	512	512

Det er planlagt at DPS skal disponere ca. 6 000 kvm og BUP ca. 3 000 kvm, 850 kvm er planlagt fellesarealer. I tillegg kommer felles parkeringskjeller og tekniske rom.

Med utgangspunkt i de tre alternativene ønsker man å fremme leiealternativ 2 for styret i OUS. Leieforholdet vil da gjelde for 10 342 kvm brutto i tillegg kommer parkeringsareal og råbygg. Råbygget representerer en fremtidig elasticitet og en oppføring av dette vil redusere ulempene og kostnadene ved en fremtidig utvidelse.

### Investeringer og leiekostnader

Dersom aktiviteten ikke samles som beskrevet, vil det raskt bli behov for å leie ytterligere lokaler for totalt 6,5 millioner kroner. Det vil si at dagens kostnadsnivå ikke er et reelt alternativ. Dette er lagt til grunn i vurdering av prosjektets økonomi.

En realisering av nytt felles bygg for Søndre Oslo DPS og BUP Oslo Syd i tråd med den beskrivelse som er forelagt i denne saken innebærer inngåelse av en leiekontrakt med leiepris på 33,4 millioner kroner per år. I tillegg kommer årlige felleskostnader på 3,5 millioner kroner og kostnader til energi, renhold og drift av egne installasjoner i bygget (overfallsalarmanlegg) etc. på 300,- per kvm. Inklusive felleskostnader og kostnader til energi etc. vil kostnader knyttet til arealene på Mortensrud utgjøre 40,7 millioner kroner per år.

En slik samlokalisering betyr samtidig at aktivitet flyttes ut av dagens leide arealer som gir bortfall av 16,6 i årlige leiekostnader. I tillegg reduseres dagens driftskostnader 23,3 millioner

kroner årlig gjennom arealeffektivisering, årsverk reduksjon, redusert transport og reduserte drifts og vedlikeholdskostnader. Totalt en reduksjon i netto kostnader på 46,5 millioner kroner. Netto gevinst er beregnet til 5,8 millioner kroner per år (dette inkluderer bortfall av fremtidig behov for leie av lokaler for 6,5 millioner kroner).

Investeringsbehov i utleiebygg er inventar og brukerstyr. Det forutsettes 50 % medflytting av inventar/brukerstyr. Investeringer til brukerstyr er beregnet til totalt 25 millioner kroner.

Lønnsomhetsanalysen viser til at prosjektet er beregnet å ha en positiv nåverdi på 27 millioner kroner. Det vil si at netto gevinst på 52 millioner kroner er 27 millioner kroner høyere enn investeringskostnaden på 25 millioner kroner.

Likviditetsmessig kan finansiering av investeringen skje gjennom realisering av fast eiendom eller eventuelt gjennom omstillings midler knyttet til samlokalisering av virksomhet.

### **Leieavtalen**

Utkast til leieavtale er vedlagt. Dette er en standard leiekontrakt og gjelder leie av nyoppført bygg. Den vil gjelde i en periode på 10 år fra januar 2015, med opsjon på 5 + 5 år.