

Oslo universitetssykehus HF

Styresak

Dato møte: 27. februar 2020

Saksbehandler: Direktør Oslo sykehusservice

Vedlegg: Leieavtale Gjerdrumsvei 21
Leieavtale Gjerdrumsvei 16

SAK 16/2020 FORLENGELSE AV TO LEIEFORHOLD I GJERDRUMSVEI 16 OG 21 I NYDALEN

Forslag til vedtak:

- 1. Styret slutter seg til at Oslo universitetssykehus HF forlenger leieforholdene i Gjerdrumsvei 16 og 21 fra 1. desember 2020 til 30. november 2025.*
- 2. Styret slutter seg til at opsjon om å forlenge leieavtalene for to perioder á fem år kan utøves dersom det er formålstjenlig ved utløp av forutgående leieperiode.*
- 3. Forutsatt godkjenning fra Helse Sør-Øst RHF gir styret administrerende direktør fullmakt til å utøve de to femårsopsjonene om forlengelse av leieavtalene i Nydalen.*

Oslo, den 20. februar 2020

Bjørn Atle Bjørnbeth

1. Sammendrag

Oslo universitetssykehus HF leier i dag lokaler i Gjerdrumsvei 16 og 21 i Nydalen. Opprinnelige leieavtaler for lokalene, som blir benyttet for å gi psykisk helsetilbud til barn og ungdom, ble i sin tid inngått av Oslo kommune og Ullevål sykehus. I Gjerdrumsvei 21 er BUP Oslo Nord lokalisert sammen med annen virksomhet i Barne- og ungdomspsykiatrisk avdeling, som på sikt er tenkt innplassert i nye sykehuslokaler på Aker. Utleier er SKB Gjerdrumsvei 21 AS, og leieforholdet løper ut november 2020.

BUP Oslo Nord disponerer også areal i Gjerdrums vei 16, vis-a-vis Gjerdrums vei 21, lokaler som også omfatter barneseksjonenes dag-/døgntilbud, og Front Barn (hjemmesykehus), som også er også planlagt flyttet til Aker. Utleier er Gjerdrumsvei 14-16 AS, og leieforholdet løper ut november 2020. Klinikken ønsker å beholde lokalene frem til det blir klart for innflytting på Aker.

Her fremmes sak om styrets tilslutning til forlengelse av leieforholdene i fem år og i tillegg en fullmakt til å kunne utløse opsjoner på ytterlige to femårs leieperioder. I henhold til ny fremforhandlet leiekontrakt for Gjerdrumsvei 21 med nevnte varighet, vil årlig leie samt felleskostnader utgjøre 12,1 millioner kroner. Totale leieforpliktelse i leieperioden inkludert de to femårsopsjonene om forlengelse overstiger 50 millioner kroner. Dette overstiger leiefullmakten til helseforetaket og må derfor godkjennes av Helse Sør-Øst RHF. Styret orienteres samtidig om at det er fremforhandlet en ny leiekontrakt for Gjerdrumsvei 16 hvor varighet er harmonisert med avtalen for Gjerdrumsvei 21. Årlig leie samt felleskostnader for klinikkens arealer i dette bygget utgjør 3,1 millioner kroner. Den totale leieforpliktelse i leieperioden inkludert nevnte opsjoner er innenfor leiefullmakten til helseforetaket.

2. Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

Hovedhensikten med å forlenge disse leieforhold er å sikre forutsigbar drift for virksomheten innenfor psykisk helsevern som er etablert i disse lokalene frem til nye sykehusbygg står klare. Fagområdene psykisk helsevern barn og unge er et område under utvikling, og det er en hensiktsmessig for Oslo universitetssykehus HF å fortsette leien av eksisterende lokaler i den periode det pågår planlegging- og utbyggingsaktivitet for nye lokaler på Aker.

Det er ikke uvanlig at helseforetakene etablerer psykiatriske funksjoner i leide lokaler, siden disse krever færre spesielle løsninger og tekniske installasjoner enn for eksempel somatiske funksjoner. Byggene er mer generelle, og leieforholdet innebærer en relativt begrenset risiko. Oslo universitetssykehus HF sikrer med dette en hensiktsmessig lokalisering av virksomhet, og unngår eventuelle nye midlertidige etableringer og flyttekostnader. Ved å benytte muligheten for å forlenge disse leieforholdene vil leienivået bli låst frem til desember 2025.

Administrerende direktør anbefaler på denne bakgrunn styret å godkjenne fornyelse av leieforholdene i Gjerdrumsvei 16 og 21 på de vilkår som er omtalt. Saken oversendes Helse Sør- Øst RHF for endelig godkjenning i henhold til gjeldende fullmaktsregime.

3. Faktabeskrivelse

Gjerdrums vei 16 og 21 i Nydalen omfatter lokaler for Klinikk psykisk helse og avhengighet, herunder BUP Oslo Nord og Barneseksjonen, to av seksjonene i Barne- og ungdomspsykiatrisk avdeling Etter pålegg skal pasienter som er innlagt i Barneseksjonen ha et skoletilbud, Gjerdrumsvei 21 omfatter derfor også skolelokaler for Nordre Aker skole avd. Nydalen.

BUP Oslo Nord har et ansvar for å gi psykisk helsetilbud til barn og unge i bydelene Bjerke, Nordre Aker og Sagene, samt bistå hjelpetjenestene i bydelene. Seksjonen består av fire enheter. Tre av enhetene gir tilbud til hver sin bydel (Sagene, Bjerke og Nordre Aker), og den fjerde enheten er en ambulant enhet. BUP Oslo Nord utreder og behandler barn og ungdom mellom 0 og 18 år med psykiske lidelser. I behandling av barn og ungdom er det mye systemarbeid. Dette inkluderer samarbeid med familie, skole, PPT, barnevern, helsestasjon og andre nødvendige aktører i førstelinjetjenesten.

Det polikliniske tilbudet består av ulike former for tverrfaglig utredning, diagnostisk vurdering og behandling av ulike barnepsykiatriske symptomer og tilstander i samarbeid med pasient og foresatte. Eksempel på tilstander er depresjon, angst, tvang, uro, autismspekterforstyrrelser med psykiske tilleggsvansker, spiseforstyrrelser, samspillsvansker og andre alvorlige psykiske lidelser som psykose eller bipolar lidelse.

Barneseksjonen består av enhetene Enhet A, Enhet B og Front Hjemmesykehus for barn, og er tilknyttet en behandlingsstøttende institusjonsskole (Nordre Aker skole avdeling Nydalen). Barneseksjonens opptaksområde er sektorovergripende, og skal derfor yte tjenester for hele Oslos barnebefolkning, med unntak av barne-befolkningen i bydelene Alna, Grorud og Stovner. Barneseksjonen mottar henvisninger fra BUP Oslo Syd, BUP Oslo Nord, Nic Waals institutt og BUP Vest, der det er behov for mer intensiv utredning/behandling enn det poliklinikken kan tilby. Barneseksjonen tilbyr tverrfaglig behandling til barn 4-14 år og deres familier, og drives etter evidensbaserte behandlingsprinsipper med barnets ressurser som utgangspunkt for behandlingen.

Leiearealet i Gjerdrumsvei 16 utgjør 1473m² BTA bestående av kontorlokaler og behandlingsrom. Samlet årlig leiekostnad samt felleskostnader for dette arealet utgjør i henhold til ny leieavtale 3,1 millioner kroner per år (2021). Dette representerer en mindre kostnadsøkning fra kontraktsinngåelsen (budsjett 2020 utgjør 2,8 millioner kroner per år). Ny leieavtale løper i 5+5+5 år gjeldende fra 1.12.2020. Med en diskonteringsrente på tre prosent er nåverdien av leiekostnaden for første femårsperiode 14,5 millioner kroner og for en leieperiode på 15 år blir leiekostnaden 37,6 millioner kroner.

Leiearealet i Gjerdrumsvei 21 utgjør 4963 m² BTA bestående av kontorlokaler, behandlingsrom og undervisningsrom. Samlet årlig leiekostnad samt felleskostnader for dette arealet utgjør 12,1 millioner kroner per år (2021). På lik linje som i Gjerdrumsvei 16 betyr dette en mindre kostnadsøkning fra kontraktsinngåelsen (budsjett 2020 utgjør 11,6 millioner kroner per år). Oslo universitetssykehus HF har vurdert det dithen at den samlede årlige kostnadsøkning fra kontraktsinngåelsen ikke er større enn at foretaket kan håndtere denne. Ny leieavtale løper i 5+5+5 år gjeldende fra 1.12.2020. Avtalens kontraktsverdi er i henhold til finansstrategiens metodikk beregnet til å være i størrelsesorden 144,5 millioner kroner, noe som medfører at fullmakt til å inngå denne avtalen ligger hos styret i Helse Sør-Øst RHF.