



Vedlegg 10

Informasjon om forprosjektet



Dette er Sykehuspartner





Vår Visjon:

En partner for helsetjenester i utvikling «Vi skal





understøtte pasientbehandling på en trygg og effektiv måte»

Våre leveranser

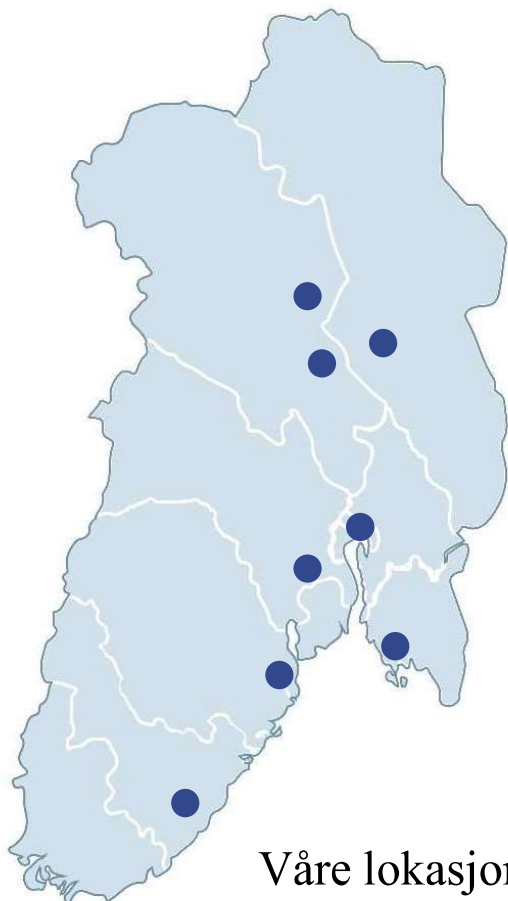
- Utvikler og leverer fremtidsrettede og effektive løsninger som bidrar til at helsepersonell får fokusert på hovedoppgaven: Pasientbehandling
- Betjener helseforetakene i Helse Sør-Øst med IKT, lønns- og personal, logistikk og prosjektjenester
- Nordens største leverandør av fellestjenester til sykehus
- Kombinerer kunnskap om helsesektoren med teknologikompetanse

Nøkkeltall

- Ca. 4,7 mrd. i
- Ca. 1650 ansatte
86.000 ansatte i
- Behandler 55
95.000 lønns- og
- Drifter om lag
og 68.000
- Brukerservice
henvendelser fra
 - Rundt 1 million
døgnet/12
sekund
systemer,
helseforetak,
kommuner
 - Driftssenteret er
overvåker over



omsetning i 2021
som betjener ca.
Helse Sør-Øst
mrd. kroner gjennom
trekkoppgaver årlig
2000 applikasjoner
arbeidsstasjoner
betjener ca. 660.000
brukere i året
meldinger i
meldinger per
overføres mellom
brukere,
legekontor og
døgndrevet og



Våre lokasjoner

1300 IKT-tjenester i Helse Sør-Øst

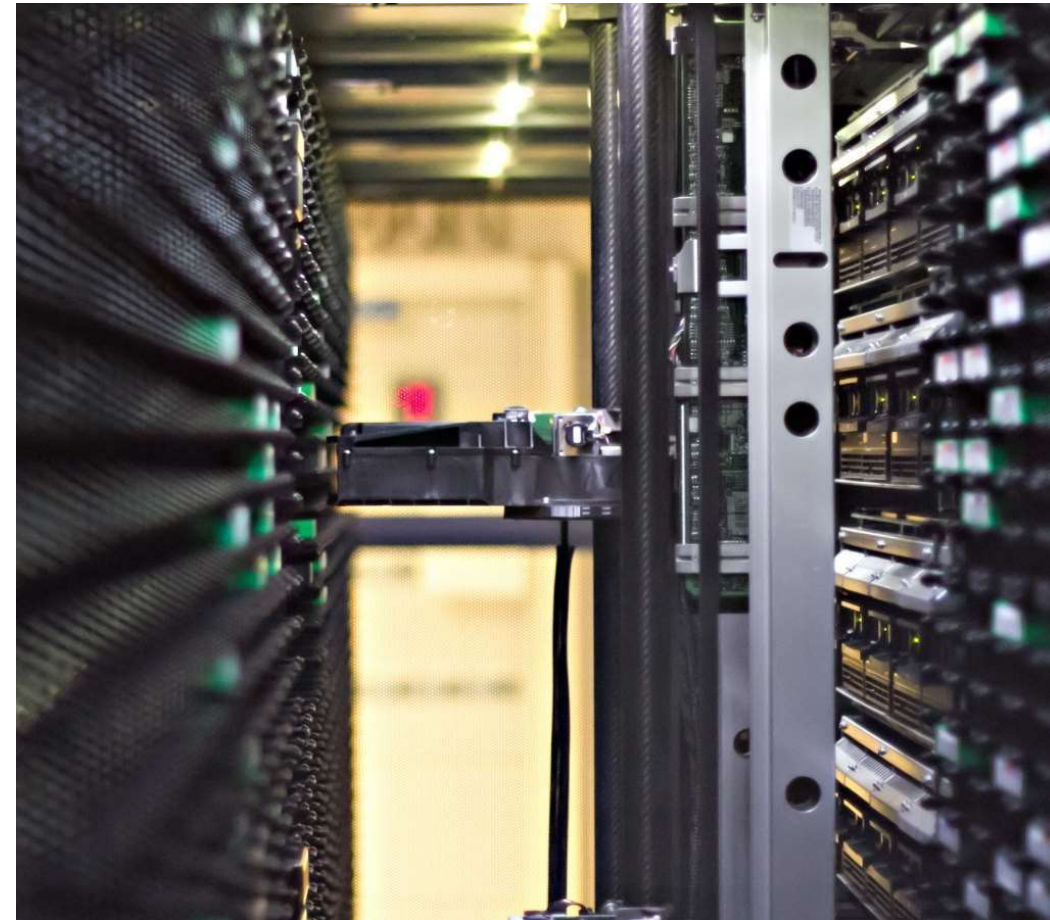
- Vi kan på kort tid mobilisere 50 vaktlag med rundt 260 medarbeidere

Foretakene vi betjener

- Helse Sør-Øst RHF
- Oslo universitetssykehus HF
- Akershus universitetssykehus HF
- Sykehuset Innlandet HF
- Vestre Viken HF
- Sykehuset Østfold HF
- Sykehuset i Vestfold HF
- Sørlandet sykehus HF
- Sunnaas sykehus HF
- Martina Hansens Hospital
- Betanien Hospital
- Revmatismesykehuset AS
- Sykehusapotekene HF
- Sykehuset Telemark HF

Hovedprioriteringer

1. Etablere en felles og moderne IKTinfrastruktur
2. Støtte regionale prosjekter og etablere forvaltning for regionale løsninger
3. Leverer som avtalt
4. Øke stabilitet i driftstjenester
5. Forbedre informasjonssikkerhet og personvern
6. Effektivisere og redusere kostnader
7. Være en attraktiv arbeidsgiver
 - Våre viktigste oppgaver er sikker og stabil drift og forvaltning av IKT-utstyr, kliniske og administrative applikasjoner og IKT-infrastruktur
 - Hundrevis av kritiske tjenester overvåkes og driftes hele døgnet, hele året



- IKT-området utgjør rundt 85 prosent av virksomheten målt i omsetning og antall ansatte



IKT-området

- Sykehuspartner fikk høsten 2016 ansvaret for standardisering og modernisering av IKT-infrastrukturen i Helse Sør-Øst
- Helse Sør-Øst har ansvaret for den regionale IKT-porteføljen. Sykehuspartner stiller med nødvendig kompetanse og kapasitet
- Kontraktsforvaltning av strategiske IKT-avtaler
- De ansatte på sykehusene kontakter kundeservice når de har problemer med IKT-utstyr eller programmer

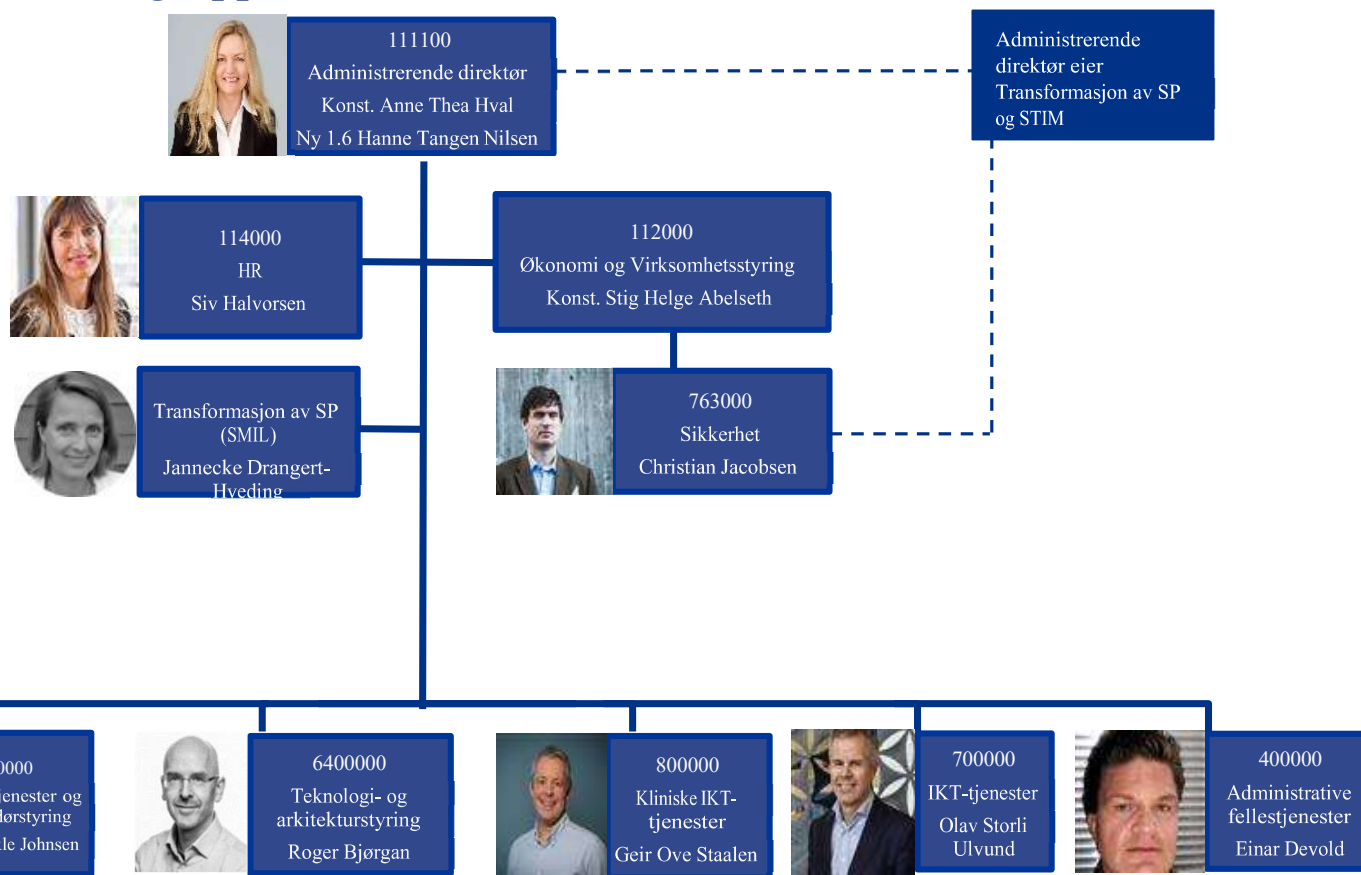


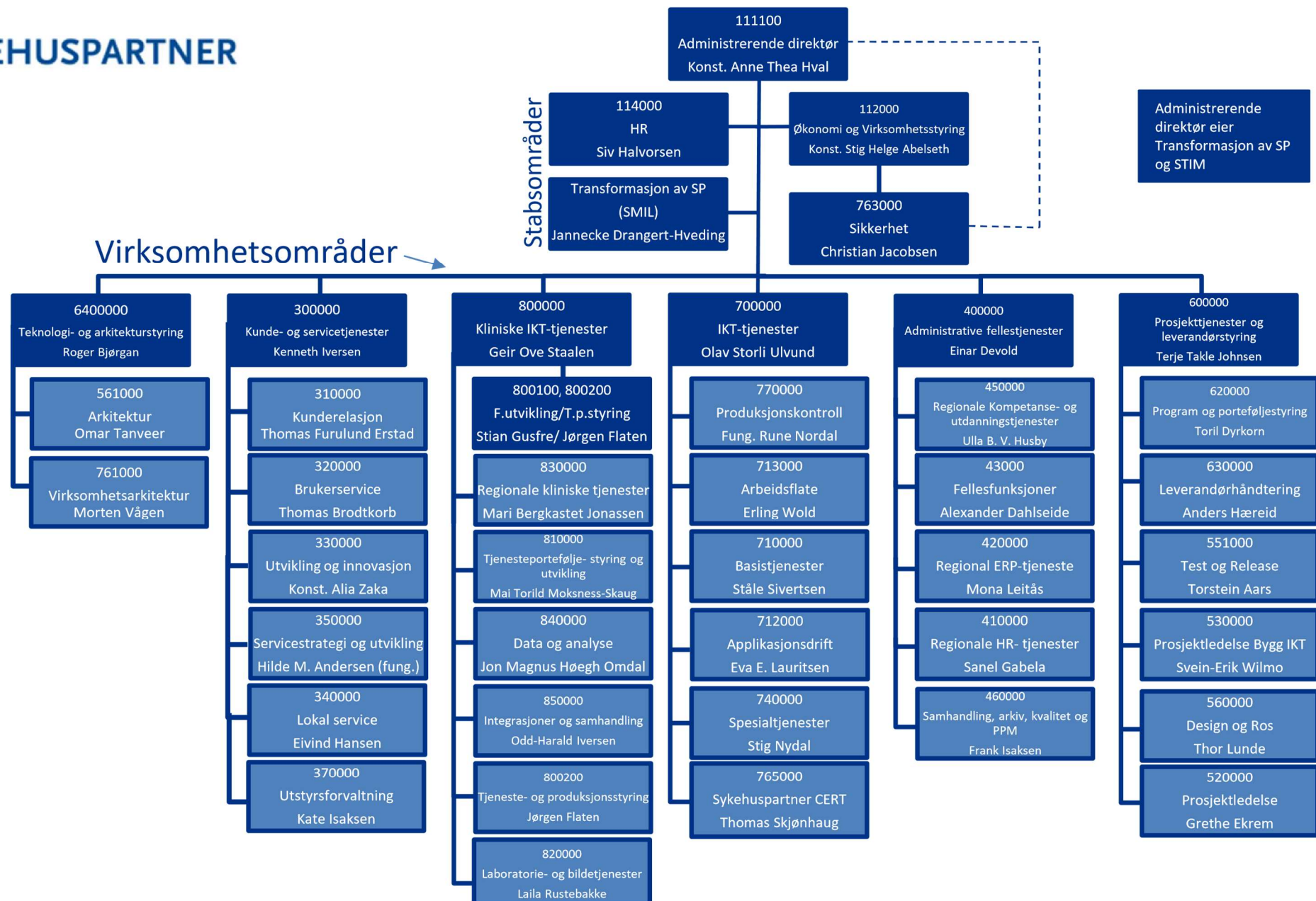
HR, økonomi, kundeservice og innkjøpstjenester

- For å yte best mulig service kreves det god kjennskap til sykehusdriften
- Brukeren skal primært oppleve å få sin sak løst ved første kontakt
- Vi har fast bemanning tilstede på alle de store sykehusene
- Vi forvalter lønn, økonomi og innkjøpssystemer for alle ansatte i Helse Sør-Øst, samt drift av forsyningscenteret
- Vårt mål er å levere et helhetlig tilbud av rådgivning og løsninger som bidrar til å effektivisere systemene

- Sykehuspartner behandler årlig 44 mrd kroner i lønn igjennom 95.000 lønns- og trekkoppgaver

Sykehuspartner HF Ledergruppen





Relokalisering Skøyen - hovedprosjekt



Untatt offentlighet

Nåsituasjon



Dagens leiekontrakt i Hoffsvveien 1D

- Utleier Storebrand Eiendom ASA
- Arealet økt jevnt fra 5900 kvm i 2010 til dagens areal
- Leier 14.702 kvm fordelt på syv etasjer
- Utløp leiekontrakt 28.2.2025 uten ytterligere opsjoner



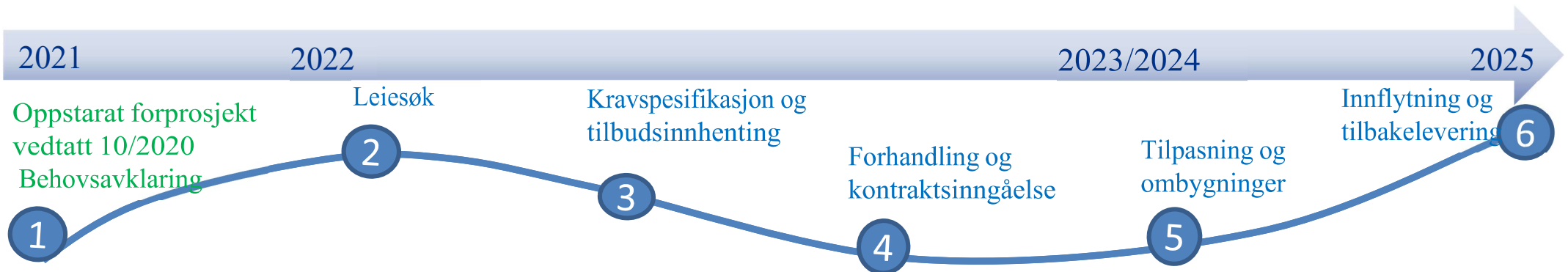
Rammebetingelser 2021 (før pilot)

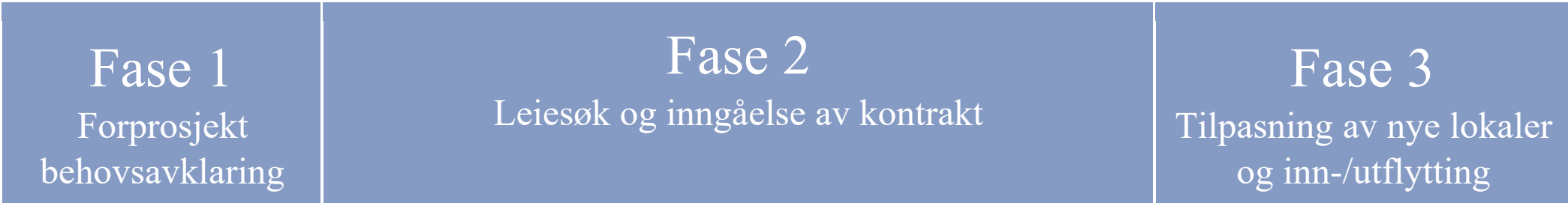
- 970 plasser for det meste i åpne kontorlandskap
- 15 brutto kvm per plass
- Pilot etablert i halv etasje 2021, Aktivitetsbasert
- 600 møteromstoler fordelt på 50 møterom
- 80 stillerom, multirom, telefonkiosker
- Sosiale soner, lounges og kantine
- 20 prosjekt plasser, samt egen prosjekt etasje
- Kantine og kaffebar i 1.etg
- Parkeringsplasser inklusiv plasser for el-bil
- Garderober i kjeller
- Sykkelparkering i kjeller og ute i bod



Prosesen frem til ny leiekontrakt 2025

Prosjektfaser med aktiviteter – ikke utfyllende





- Etablere prosjekt
- Inngå avtale leietakerrådgiver
- Forankre arealstrategi
- Arealbehov
- Geografisk plassering
- Arbeidsplasskonsept
- Avklare økonomi
- Suksesskriterier

- Vedtak forprosjekt og veien videre 01/22
- Etablere ny avtale leietakerrådgiver
- Utvide prosjektgruppe
- Gjennomføre leiesøk
- Motta prospekter
- Lage longlist

- Presentere longlist LG 1
- Involvering
- Beslutte 3 -4 alternativer
- Kravspesifikasjon
- Utarbeide • Kontraktsromprogram forhandlinger
- Tilpasse • Beslutte arbeidsplass lokalisering konsept • Utarbeide
- Motta tilbud fra kontrakt

- 3-4 utleiere • Signere kontrakt
- Evaluere tilbud
- Delta i • Planlegge ombyggingsprosjekt innflytting og utflytting
- Påse at prosjektet følger • Gjennomføre kravspesifikasjon tilbakelevering
- Innkjøp og av dagens investeringer lokaler

Anskaffelsesprosess Fase 1

1. Desember 2020 - igangsettelse av «Forprosjekt Skøyen etter 2025»vedtatt
 - bistand fra leietakerrådgiver godkjent
2. Tilbudsinnbydelse etter anskaffelse del 1 sendt ut til 4 leietakerrådgivere
 - Malling & Co, Cushman & Wakefield, Akershus Eiendom og CBRE
3. Dialogmøter og mottak av 3 tilbud
 - Akershus Eiendom sendte ikke tilbud
4. Avtale inngått med leietakerrådgiver Cushman & Wakefield realkapital

Forprosjekt Skøyen etter 2025 (heretter kalt Forprosjekt)

- Desember 2020 oppstart forprosjekt
- Mandat forprosjekt og styringsgruppe
- Prosjektgruppe etablert
- Leietakerrådgiver
- Utredninger, analyser, spørreundersøkelser
- Innstilling fra prosjektgruppen og Beslutning

Mandat - Forprosjekt

- Forprosjektet skal sikre en bevisstgjøring rundt behov og ønsker knyttet til nye lokaler, samt bidra til at organisasjonen modnes forut for relokaliseringen
- Forprosjektets overordnede mål er å innstille og tilrettelegge for at relokaliseringen fra 2025 støtter opp under Sykehuspartner HF langsiktige strategi
- Innstillingen skal ta hensyn til at det er flere år til relokalisering, og at det må være rom for fleksibilitet og endrede behov underveis i prosessen

Fortsettelse mandat - Forprosjekt

- Forprosjektet skal munne ut i en innstilling med behovsavklaringer og anbefalinger for fremtidig søk etter alternative lokaler
- Forprosjektet skal danne fundament og beslutningsgrunnlag for videre faser i prosjektet
- Forprosjektet skal utarbeide innstilling til LG1 på arealbehov, geografi, arbeidsplasskonsept, miljø og økonomi

Prosjektorganisasjon i fase 1 - Forprosjekt

- Prosjekteier: Direktør Økonomi og Virksomhetsstyring Anne Thea Hval
- Styringsgruppe: direktør for: Økonomi og Virksomhetsstyring, HR, IKT-tjenester og transformasjon
- Prosjektgruppe
 - Prosjekttjenester: prosjektleder
 - Administrasjon, administrasjonssjef og seniorrådgiver eiendom
 - OU
 - Hovedverneombud
 - Tillitsvalgt
 - Leietakerrådgiver med underleverandører
 - Representanter fra alle virksomhetsområder, heretter kalt VO-representanter – Ressurspersoner hentet inn ved behov.

Leietakerrådgiverteam - Forprosjekt

- Cushman & Wakefield Realkapital m/ underleverandører
- IARK AS
- Mellomrom arkitekturpsykologi AS

Forprosjektet ved prosjektgruppen har utredet

- Arbeidsplasskonsept
- Geografi/ beliggenhet
- Teknologi
- Arealstrategi
- Miljøperspektiv

Hovedfunn intervjuer

Organisatorisk

- Ønsker å bli bedre på flyt og samhandling
- Ønsker å redusere silotankegang
- Ønsker å bygge identitet
- Ønsker å tiltrekke seg kloke hoder

Fysiske løsninger

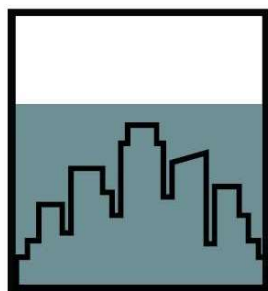
- Løsninger som stimulerer til samhandling
- Stor variasjon og fleksibilitet i løsningene
- God tilgang til kollektivtransport
- Ønsker seg attraktive lokaler som gjør at de ansatte vil komme på kontoret

Spørreundersøkelser og andre analyser

- Kartlegginger og analyser er gjennomført for søkeområder i Oslo og omegn
- Spørreundersøkelse vedrørende dagens lokaler for alle ansatte på Skøyen
- Formål med reise til Skøyen for ansatte fra andre lokasjoner
- Markedsanalyser
- Bostedsanalyse av ansatte
- Reisevei analyse
- Alder og kjønn
- Miljøperspektiv
- Befaringer

Hvor tilfreds er du med følgende elementer på din arbeidsplass

69 %



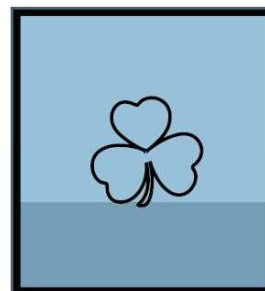
Tilgang til bysentrum

63 %



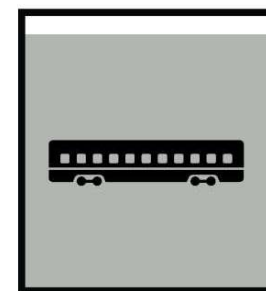
Tilgang til daglige gjøremål

31 %



Tilgang til natur

93 %



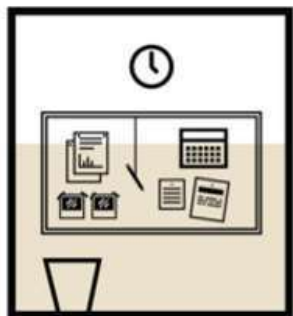
Nærhet til kollektivknutepunkt

*) Spørreundersøkelse ansatte

Teknologi

Teknologiske løsninger på kontoret

59 %



Teknologiske løsninger på arbeidsplassen din

50 %



Teknologiske løsninger i møterom

36 %



Annen teknologi

71 %



Internett

Arealstrategi - Med arealstrategi mener vi Sykehuspartners overordnede strategi knyttet til bruk av lokaler

- Det er avklart at det ikke er behov for eget bygg av sikkerhetsmessige hensyn
- Kantine, resepsjon og auditorium eller stort møterom kan deles
- Konferanseavdelingen samt servicetorget skal være eksklusiv
- Lokalene må brukes smart for å gi optimale funksjoner og oppnå god arealeffektivitet
- Arealstrategien som legges, må likevel være fleksibel nok til å ivareta endrede behov og ulik arealeffektivitet i bygg



Beslutningssak LG1 – Forprosjekt Skøyen etter 2025

11.01.2022

Saksfremlegg 11.1.2022 – Forprosjekt Skøyen etter 2025

Dagens leiekontrakt på Skøyen utløper februar 2025. Hensikt med denne saken er at LG1 skal gi sin tilslutning til:

1. Anbefalinger fra prosjektgruppen:

- Forprosjekt Skøyen etter 2025» har gjennomført en rekke kartlegginger og analyser
- Prosjektgruppen har utarbeidet anbefalinger ut fra disse som er forutsetninger og føringer med tanke på leie av fremtidige lokaler

2. Forprosjektet videreføres inn i fase 2, «Hovedprosjekt Skøyen etter 2025

- Det søkes bistand fra en leietakerrådgiver da Sykehuspartner har ikke kompetansen som kreves for å gjennomføre et slikt prosjekt
- Hovedprosjektet vil blant annet bestå av gjennomføring av søk, utarbeidelse av kravspesifikasjon, innstilling av alternative lokaler, kontraktsforhandlinger samt tilbakelevering og avvikling av dagens leide lokaler

Prosess og involvering

- Prosjektgruppen ble etablert med representanter fra alle virksomhetsområder, tillitsvalgte og vernetjenesten samt innleid leietakerrådgiver med underleverandører
- Det er bla. gjennomført spørreundersøkelser med alle ansatte samt intervjuer med toppledelse
- Det har vært god kommunikasjon til ansatte blant annet via intranett og dialog i AMU/SU møter
- Prosjektgruppens anbefalinger er basert på kartleggingsarbeid fra spørreundersøkelser og intervjuer, analyser fra leietakerrådgivere og behovskartlegging samt diskusjoner i gruppen
- Prosjektgruppen har også vært på befaring hos liknende selskaper både fysisk og virtuelt

Prosjektgruppens anbefalinger

Geografisk plassering

- Sykehuspartners ansatte bor spredt, og god offentlig kommunikasjon er viktig
- Steder med tilgang til flere transportalternativer betyr fleksibilitet og enkelhet
- Tilgjengelighet til tog har stor betydning, ifølge spørreundersøkelsen

- Beliggenhet påvirker kultur, profil og identitet i stor grad. Fysiske omgivelser er forsterkende i omdømmebygging og er et viktig virkemiddel i rekruttering av de beste hodene.
- Anbefalingen er basert på en vurdering av etterprøvbare analyser så langt det er mulig

Hvorfor anbefales disse områdene:

De områdene som er anbefalt har:

- Et større utvalg av næringsbygg innenfor den kategori vi søker
- Nærhet til kollektivtilbud og ved kollektivknutepunkt
- Nær toglinje, unngå togbytter med noen unntak (god kollektivtilbud og kort gangavstand)
- Mulighet for sykkelavstand
- Nær Oslo i forhold til bostedsoversikten
- I ett attraktivt område som kan forsvares, hvis vi ønsker å være en attraktiv arbeidsgiver
- I områder med liknende virksomheter

- Nærhet til urbant område
- Nærhet til klinikkene i Oslo regionen
- Miljøperspektiv på grunn av utvalg av bygg og godt kollektiv tilbud

Leietakerrådgiver om stor Oslo lokasjoner 1/2

Asker:

- Hovedsakelig lokale eiendomsaktører
- Markedet bærer preg av et boligområde, og ikke et tradisjonelt kontorfelt
- Kontorbyggene er spredt og sjeldent i nærhet til kollektivtransport
- Tilsvarende eller høyere pris enn tilsvarende kontorer på sekundære steder i Oslo

Sandvika:

- Sandvika var opprinnelig ikke med, men ble inkludert etter ønske fra prosjektgruppen
- God tog-tilgjengelighet langs vest-aksen

- Store prosjektmuligheter i forbindelsen med Helgerudkvartalet/Andenæskvartalet og generell byutvikling i forbindelse med E18

Leietakerrådgiver om stor Oslo lokasjoner 2/2

Lillestrøm:

- Lavt tilbud av så store kontorer i Lillestrøm - kun en potensielt prosjekt som kan huse Sykehuspartner (Meierikvartalet)
- Lang reisevei for de ansatte da det er få ansatte langs den nord-østre akse
- Høyere leienivå enn flere områder i Oslo Øst Ski:
- Lite utviklet kontorområde, preget av små og lokale bedrifter og NAVs hovedkontor i Nordre Follo
- Det er få og langt mellom de kontorprosjektene som kunne vært aktuelle for Sykehuspartner
- Dette kan også virke negativt for rekrutteringen, da andre IT-selskaper holder mer sentralt til i Oslo og omegn
- Ski ligger langs den syd-østre kollektivakse og dette gjør tilgjengeligheten for ansatte og kunder mer utfordrende og tidkrevende
- Hvis Sykehuspartner velger å lokalisere seg her vil man måtte posisjonere seg i et utviklingsprosjekt lignende det NRK gjør på Ensjø

Prosjektgruppens anbefaling - Geografisk plassering

Med tanke på vårt arealbehov og forhandlingsposisjon, anbefaler prosjektgruppen at Sykehuspartner inkluderer følgende søkeområder fra vest til nord/øst med varierende prisprofil:

- ~~Sandvika~~ ~~Fjernet i LG1 møte~~
- Fornebu
- Lysaker
- Skøyen
- Oslo sentrum inkludert Majorstuen og Helsefy

Miljøaspekt

- Sykehuspartner er miljøsertifisert og forutsetter gode og bærekraftige løsninger for sine nye lokaler
- Sykehuspartner har som statlig foretak en plikt til å ivareta samfunnshensyn og har et særskilt ansvar for bla. miljø og bærekraft
- Med større fokus på miljø og bærekraft kan lokalene bidra med redusert utslipp og bedre energiutnyttelse
- Det er ønskelig å gjenbruke inventar, utstyr og møbler i størst mulig grad.
- Sykehuspartner har høye krav til arbeidsmiljø, helse og trivsel for sine ansatte og ønsker lokaler som understøtter dette

Prosjektgruppens anbefaling - Miljøaspekt

Prosjektgruppen anbefaler at det stilles krav til miljø i neste fase. [Breeam](#) [NOR](#)* er Norges fremste miljøsertifiseringssystem for  SYKEHUSPARTNER

bygg. Det er en ambisjon om å velge en av følgende Breeam sertifiseringer:

- Breeam NOR* Excellent nivå, minimum Very good (eller tilsvarende)
- Breeam in use, minimum Excellent
- For bygg som ikke er Breeam NOR sertifisert, minimum energiklasse B

Sykehuspartner har høye krav til arbeidsmiljø, helse og trivsel for sine ansatte og ønsker lokaler som understøtter dette

Teknologi

- Som leverandør av teknologiske løsninger til helseforetakene, er teknologi et kjerneområde for Sykehuspartner
- Sykehuspartner vurderer også nye og fleksible arbeidsformer som forutsetter fleksible og optimale teknologiløsninger
- Behovet for gode teknologiske løsninger med høye krav til sikkerhet vil være en del av flere søkekriterier

Prosjektgruppens anbefaling - Teknologi

Prosjektgruppen anbefaler at som IKT-leverandør til helseforetakene, må Sykehuspartner HF stille høye og fremtidsrettede krav til IKT, infrastruktur og sikkerhet i sine lokaler.

Det forutsettes at det implementeres brukervennlige teknologiske løsninger, som bidrar til effektivitet i det valgte arbeidsplasskonseptet

Arbeidsplasskonsept 1/2

- Kartleggingsarbeidet viser en rekke utfordringer med dagens bygg/løsninger. Ansatte oppgir at arbeidshverdagen i stor grad består av en kombinasjon av høykonsentrert arbeid og møter/samtaler over telefon/Skype
 - Dagens løsninger mangler variasjon og fleksibilitet
- Liten grad av standardisering
 - Store utfordringer knyttet til de åpne landskapene med tanke på støy
 - Lite tilgang på støtterom og soner som er tilpasset ulike arbeidsoppgaver
 - Støtterom ikke tilstrekkelig isolert for støy
- Basert på spørreundersøkelser og intervjuer, faktagrunnlag fra Sykehuspartner samt anbefaling fra leietagerrådgiver støtter prosjektgruppen et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept

Arbeidsplasskonsept 2/2

- Pilot for nytt aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept ble gjennomført i syv uker (uke 38 – uke 44) i Hoffsvæien 1D, 6.etg. med ca. 300 deltagere
 - Pilot ble bygget om og tilrettelagt basert på svar fra spørreundersøkelsen, som bedre støyisolering, standardisering av plassene, oppbevaringsmuligheter, stor sosial sone, flere multirom, samhandlingssoner og ny fargepalett
- Evalueringene viser at piloten ble svært godt mottatt fra pilotdeltakerne
- Ved å benytte ulike rom og soner til aktiviteter som generer ulike støynivåer, vil man alltid kunne finne soner som passer til arbeidet som skal utføres
- Standardisering av utstyr på arbeidsplassene og i alle aktivitetsområder i lokalene er en av flere forutsetninger for å kunne innføre et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept

Prosjektgruppens anbefaling - Arbeidsplasskonsept

Prosjektgruppen anbefaler at aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept implementeres i fremtidige kontorlokaler

Arealstrategi og arealbehov – Til orientering

- Prosjektgruppen anbefaler følgende prinsipper for arealtilnærming:
 - Arealstrategien må være fleksibel nok til å ivareta endrede behov og ulik arealeffektivitet i bygg
 - Lokalene må brukes smart for å gi optimale funksjoner og oppnå god arealeffektivitet
 - Det er avklart at det ikke er behov for eget bygg av sikkerhetsmessige hensyn
 - Kantine, resepsjon og auditorium eller stort møterom kan deles med andre leietakere
 - Konferanseavdeling samt servicetorget skal være eksklusiv
- Arealbruk avhenger av en rekke faktorer:
 - Byggets effektivitet og utforming
 - Løsninger og sambruk kan medføre store endringer i arealbruk
 - Underdekning av ergonomiske arbeidsplasser

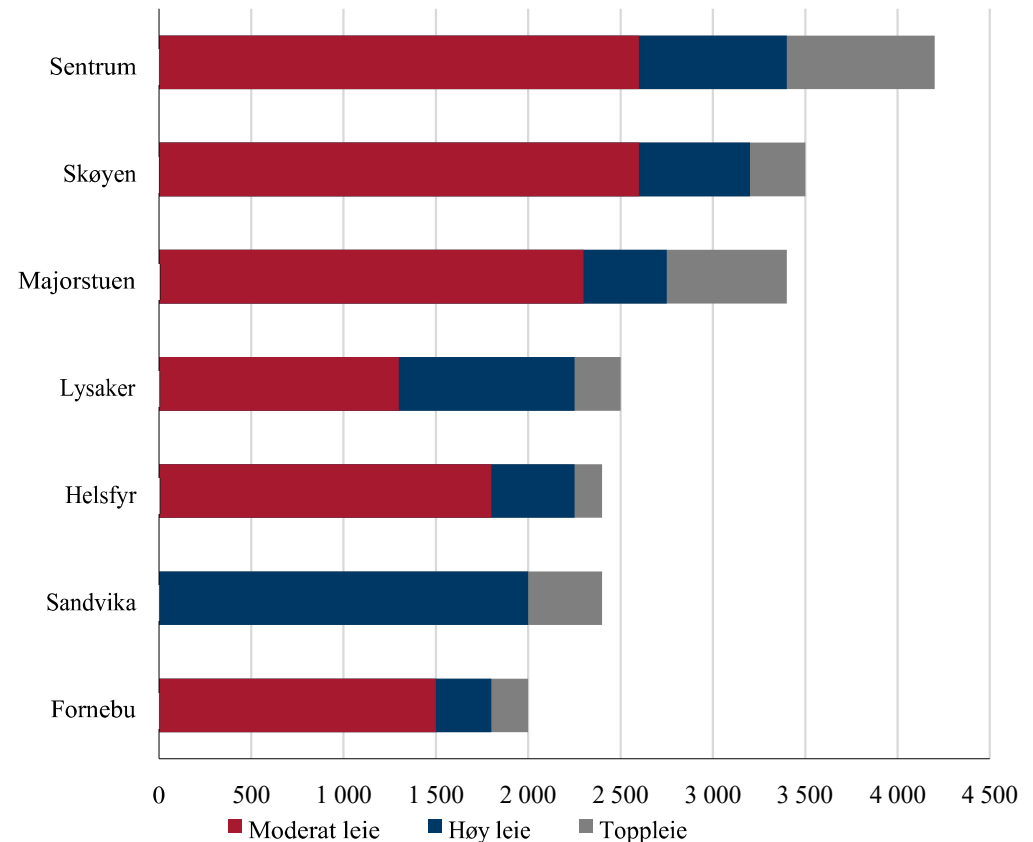
Prosjektgruppens anbefaling - Arealstrategi og arealbehov

Prosjektgruppen anbefaler et sted mellom medium og høy underdekning, som tilsvarer 15 000 – 18 000 kvadratmeter brutto

- Det anbefales å forskyve beslutning rundt arealbehov til tidlig høst 2022 med tanke på bruk av lokalene på grunn av:
 - pågående pandemisituasjon
 - pilotering og policy for bruk av fleksibelt arbeidssted
- Prosjektet kommer tilbake med oppdatert anbefaling til arealbehov etter vårens erfaringer samt råd og veiledning fra leietakerrådgiver

Økonomi 1/2 - Til orientering

- Leiepriser varierer mye basert på geografisk plassering
- Grunnet behovene til Sykehuspartner vil leieprisen normalt ende i området mellom høy leie og toppleie, og dette vil bli lagt til grunn.



Moderat leie: Lokaler uten store tilpasninger, eldre bygg

Høy leie: Nyere rehabiliterte bygg eller nybygg på sekundær beliggenhet

Toppleie: Nybygg eller totalrehabiliterte bygg på områdets beste beliggenhet

Endelig vedtak saksnr 015/22

LG1 11.1.22

Forslag til vedtak 1

Forslag til vedtak:

1. LG1 gir sin tilslutning prosjektgruppens anbefalinger knyttet til:

a) **Geografisk plassering** - LG1 gir sin tilslutning til følgende søkeområder i neste fase av prosjektet fra vest til nord/øst: Sandvika, Fornebu, Lysaker, Skøyen, Oslo sentrum inkludert Majorstuen og Helsfyr med kort gangavstand til kommunikasjonsknutepunkt

* Sandvika utgår

b) **Miljøaspekt** – LG1 gir sin tilslutning til at det stilles krav om en av følgende sertifiseringer til kontorbygg:

- Breeam NOR* Excellent nivå, minimum Very good (eller tilsvarende)
- Breeam in use, minimum Excellent
- For bygg som ikke er Breeam NOR sertifisert, minimum energiklasse B

Sykehuspartner har høye krav til arbeidsmiljø, helse og trivsel for sine ansatte og ønsker lokaler som understøtter dette.

c) **Teknologi** – LG1 gir sin tilslutning til at Sykehuspartner, som IKT-leverandør til helseforetakene, stiller høye og fremtidsrettede krav til IKT, infrastruktur og sikkerhet i sine lokaler. Det forutsettes brukervennlige teknologiske løsninger, som bidrar til effektivitet i valgt arbeidsplasskonsept.

d) **Arbeidsplasskonsept** – LG1 gir sin tilslutning til at aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept implementeres i fremtidige kontorlokaler.

Forslag til vedtak 2, 3 og 4

2. LG1 gir sin tilslutning til at forprosjektet videreføres i hovedprosjektet «Hovedprosjekt Skøyen etter 2025» (også tidligere kalt «Fase 2»). Hovedprosjektet vil blant annet bestå av utvikling og skreddersøm arbeidsplasskonsept, gjennomføring av søk, utarbeidelse av kravspesifikasjon, innstilling av alternative lokaler, kontraktsforhandlinger samt tilbakelevering og avvikling av dagens leide lokaler.
3. LG1 gir sin tilslutning til at det søkes etter bistand fra leietakerrådgiver for fase 2 og 3, da Sykehuspartner ikke har den kompetansen som kreves for prosjekt av en slik art og størrelse. Prosjektet vil holde LG1 løpende informert.
4. LG1 tar informasjon om arealstrategi og arealbehov samt økonomi til orientering.