

Notat

Versjon 1.0

Status: Grunnlag styrebehandling Helgelandssykehuset HF

Fra
Sykehusbygg HF

Til
Helgelandssykehuset HF

Byggekostnader HSYK

1 Forutsetninger

Styret i Helse Nord RHF gjorde i styremøte 18. desember 2019, sak 137-2019 «Helgelandssykehuset 2025 – struktur og lokalisering», enstemmig vedtak om at det somatiske tjenestetilbudet på Helgeland skal baseres på modellen med ett sykehus etablert på to geografiske steder: ett akuttisykehus i Mo i Rana og ett i Sandnessjøen og omegn. Akuttisykehuset i Sandnessjøen og omegn skal være hovedsykehus. Distriktmedisinske senter i Brønnøysund gjennomføres som planlagt. I konseptfasen skal det utredes etablering av polikliniske somatikk-tilbud samlokalisert med kommunale helsetjenester i Mosjøen. Som del av utredningen vurderes også det somatiske tilbudet til pasienter innen psykisk helsevern.

Dette notatet ser på kostnadene forbundet de ulike alternativene for ny sykehusstruktur ved Helgeland og er innspill til analyse om økonomisk bæreevne. Kostnadsrammen inkluderer ikke eventuelle arealer til SANO¹, Universitet eller kommunehelsetjeneste. Erfaringstallene som benyttes, baserer seg på andre prosjekters budsjettpriser i ulike faser, samt erfaringstall fra ferdigstilte prosjekter. Tallene som fremgår i dette notat er beheftet med høy usikkerhet og egner seg således ikke til investeringsbeslutning. Dette notat er et grovestimat basert på erfaringer fra lignende prosjekter.

I Helse Nord RHF sin styresak 82-2020, 25. juni 2020 «Økonomisk langtidsplan 2021-2024 -inkl. rullering av investeringsplan 2021-2028» er totalinvesteringen for prosjektet Nye Helgelandssykehuset foreløpig justert til 2,5 mrd.(p85) i planen.

Rammen som er lagt til grunn i styringsdokumentet for konseptfase steg 0 er den totale investeringsrammen for begge lokasjoner, i 2020-kroner. Videre oppgis rammen som en P85-verdi, som vil si at det er 85% sannsynlighet for kostnaden blir 2,5 mrd. eller lavere. Det er uvanlig å gjennomføre usikkerhetsanalyser med

¹ SANO = Sykehusapotek Nord HF

sannsynlighetsberegning tidligere enn konseptfasen steg 2 og tolkes derfor dithen at terminologien P85 er brukt for å signalisere den totale kostnadsrammen for prosjektet, men at det ikke er gjennomført usikkerhetsanalyser. I det videre vil P50 og P85 omtales som henholdsvis prosjektkostnad og kostnadsramme for HSYK, da det ikke vil bli gjennomført usikkerhetsanalyse i dette steget. Kostnadene er bygget opp etter NS 3453, se tabell 1.

Kontonivå 1	Tekst
01	Felleskostnader
02	Bygging
03	VVS-installasjoner
04	Elkraft
05	Tele og automatisering
06	Andre installasjoner
	Huskostnad (sum 01 til 06)
07	Utendørs
	Entrepriisekostnad (sum 01 til 07)
08	Generelle kostnader
	Byggkostnad (sum 01 til 08)
09	Spesielle kostnader
10	Merverdiavgift (for konto 01 til 09)
	Basiskostnad (sum 01 til 10)
11	Forventede tillegg (inklusive merverdiavgift)
	Prosjektkostnad (sum 01 til 11)
12	Usikkerhetsavsetning (inklusive merverdiavgift)
	Kostnadsramme (sum 01 til 12)

TABELL 1 - KOSTNADER ETTER NS3453

2 Areal

I denne fasen er det satt opp et eksempel til arealfordelingen for det nye hovedsykehuset i Sandnessjøen og omegn. Arealprogrammet er foreløpig ikke kvalitetssikret og enkelte funksjoner er ikke flyttet til Mosjøen. Det foreligger dermed en arealusikkerhet knyttet til beregning av prosjektkostnaden.

Areal og bygningsmessige krav 2035											
Hovedfunksjon	Delfunksjon	Romnavn kapasitets bærende rom	Kapasitets behov	Areal standard	totalt netto areal	b/n faktor	totalt brutto areal	80% BRS	50% MSJ	Netto 50%	Brutto 50%
Opphold, somatikk	Normalvergeområde	Sengerrom	60	32	1920	2,3	4416	5		160	368
Opphold, somatikk	Intensiv	Overvåkingsplass	4	50	200	2,3	460				
Opphold, somatikk	Tung overvåking	Overvåkingsplass	8	40	320	2,3	736				
Opphold, somatikk	Pasienthotell	Sengerrom, ensengs	9	30	270	2,3	621				
Opphold, somatikk	Observasjon (akuttmottak)	Observasjonsenger	4	30	120	2,3	276				
Opphold, somatikk	Dagområde	Dagplass	18	22	396	2,3	911	0	6	132	304
Undersøkelse og behandling, somatikk	Operasjon	Operasjon	6	120	720	2,3	1656				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Oppvåkning	Oppvåkingsplass	12	18	192	2,3	442				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Radologi	Undersøkelse	5	90	450	2,3	1035				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Poliklinikk	Undersøkelse	31	30	930	2,3	2139	5	5	300	690
Undersøkelse og behandling, somatikk	Kliniske spesiallaboratorier	Undersøkelse	15	45	675	2,3	1553				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Kliniske spesiallaboratorier	Fødselstuer	2	70	140	2,3	322				
Undersøkelse og behandling, PMU/TSB/HAS	Poliklinikk	Behandling	18	30	540	2,3	1242				
Klinikk	Deltsum				6.873		15.808			592	1.362
Administrasjon	Sentral administrativ kontorfunksjon	x	5	5	45	2,3	103,5				
Administrasjon	Merkantile kontorfunksjoner	x	520	2,5	1300	2,3	2990				
Administrasjon	Kliniske kontorfunksjoner	x			0	2,3	0				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Ambulansetjeneste	Ikke med			0	2,3	0				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Akuttmottak	x	1	400	400	2,3	920				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Legerakt	Skadepol i akuttmottak			0	2,3	0				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Kliniske støttefunksjoner	x			0	2,3	0				
Undersøkelse og behandling, somatikk	Fysio/Ergeterapi	inkl i poliklinikk			0	2,3	0				
Pasientservice	Lærings- og møteringscenter	x			0	2,3	0				
Pasientservice	Vestibylar mm	x			0	2,3	0				
Pasientservice	Pasientservice	x	1	330	330	2,3	759				
Medisinsk service	AMK-sentral	Ikke med			0	2,3	0				
Medisinsk service	Laboratorier	x	1	350	350	2,3	805				
Medisinsk service	Apotek	x	1	250	0	2,3	0				
Ikke-medisinsk service	KT drift		1	53	53	2,3	121,5				
Ikke-medisinsk service	Berhold		1	157	157	2,3	361,1				
Ikke-medisinsk service	Senghåndtering		1	152	152	2,3	349,6				
Ikke-medisinsk service	Tøyhåndtering		1	60	60	2,3	138				
Ikke-medisinsk service	Sterilsentral	x	1	200	200	2,3	460				
Ikke-medisinsk service	Sentralkjøkken	x	1	125	125	2,3	287,5				
Ikke-medisinsk service	Sentrallager	x	1	481	481	2,3	1106,3				
Ikke-medisinsk service	Ikke medisinsk service				0	2,3	0				
Ikke-medisinsk service	Medisinsk teknikk				0	2,3	0				
Ikke-medisinsk service	Behandlingshjelpemidler				0	2,3	0				
Ikke-medisinsk service	FDVU		1	222	222	2,3	510,6				
Ikke-medisinsk service	Aufalbhåndtering		1	242	242	2,3	556,6				
Ikke-medisinsk service	Beredskap				0	2,3	0				
Ikke-medisinsk service	Transport og portør				0	2,3	0				
Personalservice	Kantine		1	273	273	2,3	627,5				
Personalservice	Personalservice				0	2,3	0				
Personalservice	Garderobe		1	385	385	2,3	885,5				
Personalservice	Overnatting				0	2,3	0				
Personalservice	Rekreasjon				0	2,3	0				
Undervisning og forskning	Forskning				0	2,3	0				
Undervisning og forskning	Undervisning		1	250	250	2,3	575				
Andre funksjoner (kontorer, pasientservice, ikke-med us)	Deltsum				5.025		11.558			5.025	11.558
	Totalt				11.898	2,3	27.365			11.306	26.004

For å beregne bruttoarealet for det nye hovedsykehuset er det lagt til grunn en B/N-faktor 2,3 på nettoarealet. Til sammenligning ligger sammenlignbare prosjekter på følgende B/N-faktor:

Prosjekt	B/N-faktor
Nytt sykehus Drammen	2,35
Nytt Østfold sykehus	2,23
Nytt universitetssykehus Narvik	2,27
Nye Aker sykehus	2,34
Stavanger universitetssykehus	2,11

En høy B/N-faktor vil øke kostnaden forbundet med byggingen av sykehuset, all den tid estimeringen beregnes etter kroner per m² X bruttoarealet. B/N-faktoren for det nye hovedsykehuset i Sandnessjøen og omegn oppleves som fornuftig, gitt fasen prosjektet befinner seg i.

Når det gjelder arealer for rehabilitering er det lagt til grunn følgende arealer for den eksisterende bygningsmassen, for å beregne investeringskostnadene forbundet med rehabilitering. Arealene er basert på befaring om sykehusenes funksjonelle egnethet utført våren 2021. Vurderingene i tabellen under er en gjennomsnittsbetraktning av ombyggingsbehovet, basert på mer detaljerte vurderinger. I denne fasen vil de være overordnet, og vil bli bearbeidet i konseptfasen i større detalj.

Hovedfunksjoner	Sandnessjøen		Mosjøen		Mo i Rana	
	Netto m2	Brutto m2	Netto m2	Brutto m2	Netto m2	Brutto m2
Opphold somatikk	2484	2845	1064	1234	2126	2845
Opphold, phv			809	920	843	974
Undersøkelse og behandling, somatikk	3129	3627	2314	2672	2650	2996
Undersøkelse og behandling, phv	905	1100	1351	2545	1460	1653
Medisinsk service	655	749	472	590	750	382
Ikke-medisinsk service	1447	1617	1146	1225	1366	1550
Administrasjon	761	878	1341	861	1204	1372
Personalservice	502	575	584	675	414	467
Pasientservice	187	215	122	139	146	166
Undervisning og forskning					27	30
Utomhus	152	173	0		7	8
Ikke i bruk	884	1046	335	367	133	163
Selfors sykehjem					4880	5300
	11106	12825	9538	11228	16006	17906
Tekniske areal		2294		1697		1379
Trafikkareal		5092		4397		5062
Totalt bruttoareal		20211		17322		24347
b/n		1,8		1,8		1,5

Grønn farge indikerer lett ombygging, gul farge indikerer middels ombygging og rød farge indikerer tung ombygging.

I tabellen under følger en oppstilling av de ulike arealene som legges til grunn for de ulike alternativene som skal kostnadsberegnes.

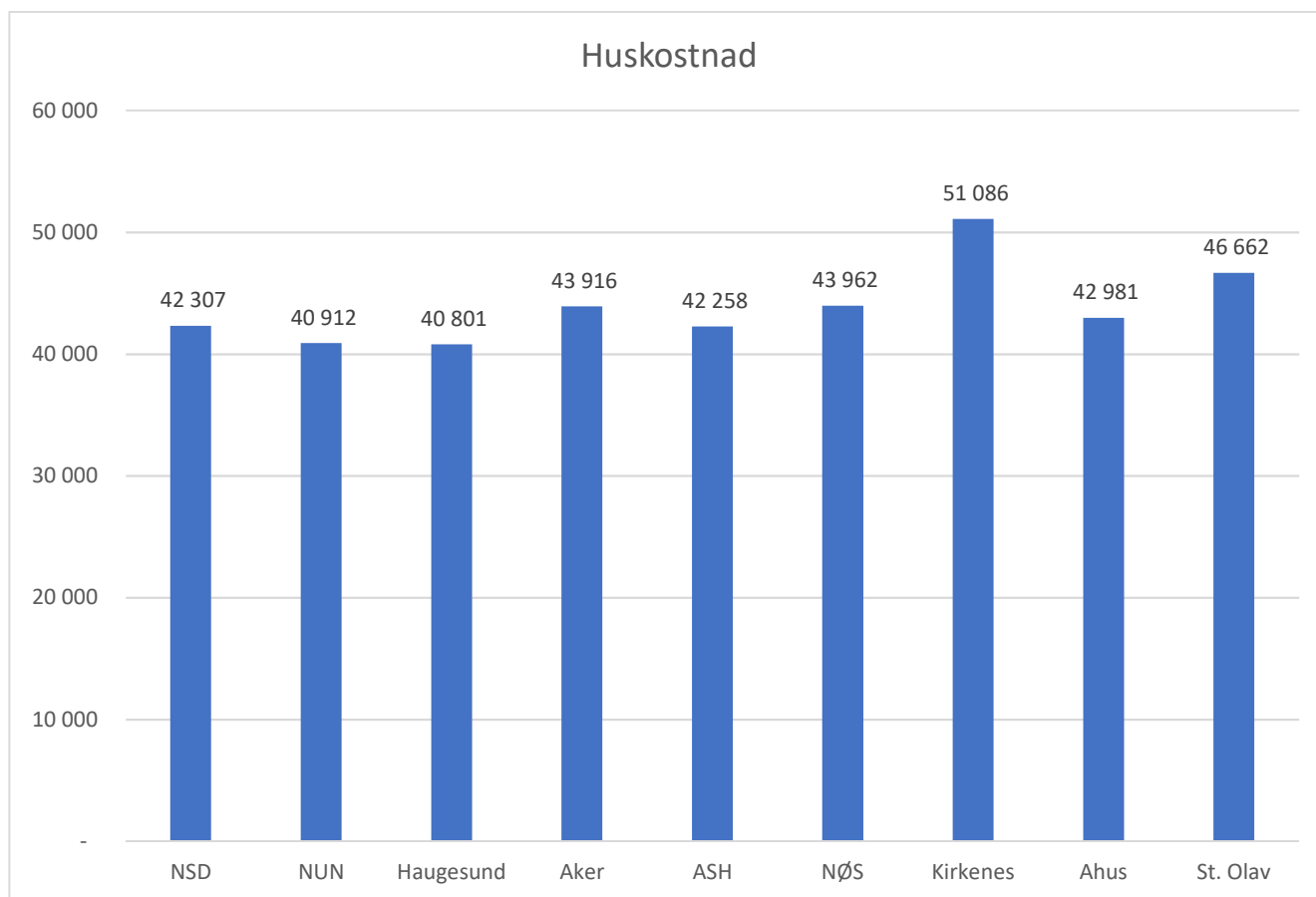
Alternativ 0+	Areal
Oppgradering og ombygging	m2
Sandnessjøen	20 211
Mo i Rana	24 347
Mosjøen	17 322
Samlet investering	61 880
Alternativ 1	Areal
Nybygg Sandnessjøen og omegn	m2
Sandnessjøen & omegn	26 500
Mo i Rana	24 347
Mosjøen	2 600
Mosjøen PHV	6 000
Samlet investering	59 447
Alternativ 2	Areal
Ombygging m/tilbygg, Sandnessjøen og omegn	m2
Sandnessjøen	25 211
Mo i Rana	24 347
Mosjøen somatikk	2 600
Mosjøen PHV	6 000
Samlet investering	58 158

I kostnadsanalysen er det trukket ut om lag 500 m2 til Sykehusapotek Nord i Mo i Rana og i Sandnessjøen. Disse arealene inngår i tabellene over, men det forutsettes at apotekene er selvfinansierende og inngår ikke i bæreevnevurderingene.

3 Erfaringstall - Nybygg

Med utgangspunkt i tallmateriale fra pågående og avsluttede prosjekter, kan vi se på nøkkeltall for prosjekter og overføre erfaringene til grovestimering av kostnadene forbundet med nye HSYK. Referanseprosjektene er nytt sykehus Drammen (NSD), nytt universitetssykehus Narvik (NUN), nye Haugesund sykehus, nye Aker sykehus, Akuttsykehuset Hjelset (ASH), nye Østfold sykehus (NØS), nye kirkenes sykehus, Ahus og St. Olav. NSD, NUN, Haugesund, Aker og AHS er under gjennomføring, mens NØS, Kirkenes, Ahus og St. Olav er ferdigstilte prosjekter. Nye Hammerfest sykehus er ikke tatt med i den overordnede sammenligningen, siden bygningsmassen inneholder arealer til fire forskjellige aktører og ikke utelukkende ren sykehusdrift. For kapittel 09 Spesielle kostnader, er det sammenlignet mot Hammerfest, da vi har funnet dette kapitlet som sammenlignbart med HSYK.

Alle tall representerer et prisnivå for april 2021 og er indeksjustert etter SSB «Bustadblokk i alt».



FIGUR 1 HUSKOSTNAD REFERANSEPROSJEKTER

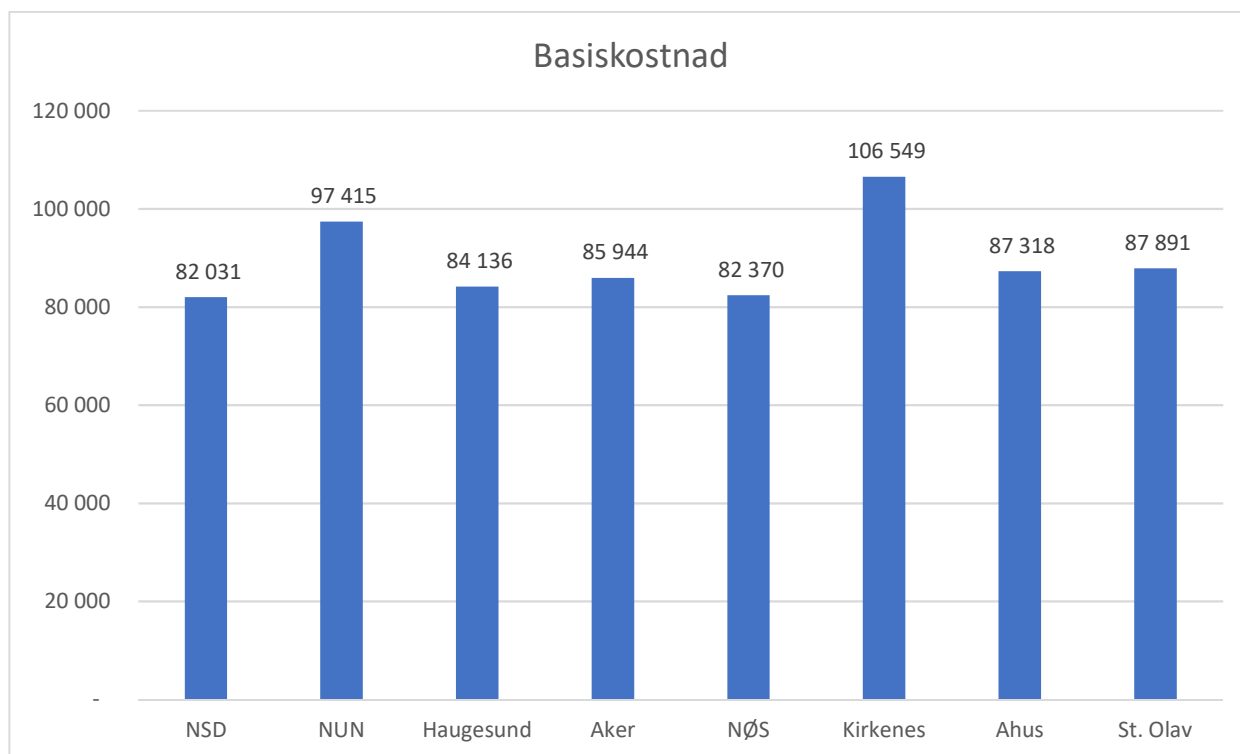
Huskostnad er etter NS 3453 «Spesifikasjon av kostnader i et byggeprosjekt» definert som summen av kapittel 1 – 6 eks. mva. inkludert uspesifisert. Med andre ord er dette entreprisestkostnaden for byggverket uten utomhus.

Vi ser av *Figur 1 - Huskostnad referanseprosjekter* at det er forholdsvis liten variasjon mellom de fem første referanseprosjektene fra venstre. Mens det er noe større variasjon på de fire siste prosjektene, NØS, Kirkenes, Ahus og St. Olav. Dette forklares med at dette er sluttkostnader og dermed vil eventuelle forventede tillegg og usikkerhetsavsetninger som er brukt, være fordelt ut på kapitlene 1 – 6. For prosjektene som er i planleggings- og gjennomføringsfasen, vil derimot det forventede tillegget og usikkerhetsavsetningen ikke være fordelt utover å ligge som en egen pott i den totale kostnadsrammen.

Prosjekter	Gjennomsnitt huskostnad
Alle prosjekter	43 876 kr/m ² BTA
NSD, NUN, Haugesund, Aker, ASH	42 093 kr/m ² BTA
NØS, Kirkenes, Ahus, St. Olav	46 173 kr/m ² BTA

TABELL 2 - GJENNOMSNIITTLIGE HUSKOSTNADER

Vi ser av tabell 2, at den gjennomsnittlige huskostnaden for prosjekter som er under planlegging/gjennomføring ligger noe lavere enn slutførte prosjekter. Som nevnt i forrige avsnitt er dette fordi benyttede forventede tillegg og usikkerhetsavsetninger er fordelt ut på kapitlene for de ferdigstilte prosjektene.



FIGUR 2 – BASISKOSTNAD OG SLUTTKOSTNAD REFERANSEPROSJEKTER

Figur 2 representerer gjeldende basiskostnad for prosjekter som er under planlegging eller gjennomføring, NSD, NUN, Haugesund og Aker, mens den representerer sluttkostnad for de øvrige prosjektene. Basiskostnad representerer kapittel 1-10 etter bygningsdelstabellen, ref. tabell 1, og er kostnaden uten forventet tillegg og usikkerhetsavsetning. Akuttsykehuset Hjellset er tatt ut av denne sammenligningen da den oppdaterte kalkylen utover huskostnad foreløpig ikke foreligger i erfaringstallene. Vi ser av figuren at variasjonen i kostnader er større enn sammenligningen for huskostnader. Dette kan tyde på at det er forholdsvis store variasjoner på kostnadene til kapitlene utover huskostnaden. Samtidig vil det være forskjeller mellom prosjektene i forhold til hva som inkluderes i investeringskostnaden og hva som finansieres på øvrige måter. Prosjektene under planlegging inneholder i denne sammenligningen ikke forventet tillegg.

Prosjekter	Gjennomsnitt basiskostnad/sluttkostnad
Alle prosjekter	89 207 kr/m ² BTA
NSD, NUN, Haugesund, Aker	87 381 kr/m ² BTA
NØS, Kirkenes, Ahus, St. Olav	91 032 kr/m ² BTA

TABELL 3 - GJENNOMSNIITTLIG BASISKOSTNAD/SLUTTKOSTNAD

4 Erfaringstall – Rehabilitering

I 2019 utarbeidet ÅF Advansia og Bygganalyse et notat «Vurdering av økonomiske beregninger i bæreevneanalysen» hvor det blant annet fremgår en syntetisk vurdering av kostnader for ombygging, fordelt på henholdsvis lett, middels og tung ombygging.

		Lett ombygging	Middels ombygging	Full ombygging
		Enkle tiltak, primært fiksk og oppussing. Grensegang mot vedlikehold.	Noen vesentlige bygningsmessige tiltak, f. eks. vegger, dører ol. Primært tilpassing, ikke standardheving av tekniske anlegg. Mindre andel utskifting av tekniske anlegg.	Total rehabilitering og utskifting, kun deler av råbygg beholdes. Eventuelt nye planløsninger og flytting av viktige funksjoner.
Konto		kr/m2 BTA	kr/m2 BTA	kr/m2 BTA
01. Felleskostnader	21 %	987	2 688	5 481
02. Bygning		3 000	6 500	14 000
03. VVS		1 000	2 800	6 000
04. Elkraft		400	1 800	3 500
05. Tele og automatisering		200	1 400	2 000
06. Andre inst		100	300	600
01 - 06 Huskostnad		5 687	15 488	31 581
07. Utendørs		200	500	1 500
01 - 07 Entreprenskostnad		5 887	15 988	33 081
08. Generelle kostnader	28 %	1 648	4 477	9 263
01 - 08 Byggekostnad		7 535	20 465	42 344
09. Spesielle kostnader		500	2 000	8 000
10. Merverdiavgift	25 %	2 009	5 616	12 586
01 - 10 Basiskostnad		10 044	28 081	62 930
11. Forventede tillegg	12 %	1 205	3 370	7 552
01 - 11 Prosjektkostnad/styringsramme P50		11 250	31 450	70 481
12. Usikkerhetsavsetning	0 %	-	-	-
01 - 12 Kostnadsramme		11 250	31 450	70 481
13. Prisregulering	0 %	-	-	-
01 - 13 Sum alle konti		11 250	31 450	70 481
	Min	5 625	20 443	56 385
	Sanns	11 250	31 450	70 481
	Maks	21 374	47 176	98 674

Sykehusbygg sine erfaringstall på rehabilitering er på nåværende tidspunkt mangelfulle og dermed blir arbeidet som ble gjennomført i 2019 lagt til grunn videre for rehabiliteringskostnader, men med en indeksjustering til april 2021. Samtidig legges det til grunn at rehabiliteringsprisene ikke inneholder kostnader til MTU, O-IKT, rokadekostnader og representerer en prosjektkostnad (P50-nivå). Rokadekostnader defineres som kostnader til å flytte funksjoner i byggeperioden.

TABELL 4 - REHABILITERINGSKOSTNADER

Tiltak	Kostnad
Lett ombygging*	13 068 kr/m ² BTA
Middels ombygging*	36 532 kr/m ² BTA
Tung ombygging*	81 871 kr/m ² BTA
MTU	100 000 000,-
O-IKT	1 250 kr/m ² BTA på middels og tung rehabilitering
Rokade SSJ 0+	100 000 000,-
Rokade MSJ 0+	100 000 000,-
Rokade MIR 0+	70 000 000,-

* Indeksjustert til april 2021 og lagt på 10 % for usikkerhetsavsetning opp til kostnadsramme (P85-nivå)

Det er usikkerhet knyttet til kostnadsnivået for rehabilitering. Avsetningen til O-IKT er et grovt overslag, basert på ca. halvparten av kostnader ved å bygge et nytt sykehus. Når det gjelder MTU er det avsatt en rundsum for å dekke noe nytt medisinsk teknisk utstyr. Ved stor utskiftning av det utstyret, høyt etterslep, vil denne summen være for liten. Vi sitter per nå ikke på detaljert informasjon om utstyrsparken til Helgelandssykehuset og således må kostnadene vurderes nærmere i konseptfasen. Rokadekostnadene er vurdert lavere for Mo i Rana fordi dette oppsettet legger til grunn bruk av Selfors Sykehjem.

5 Analyse

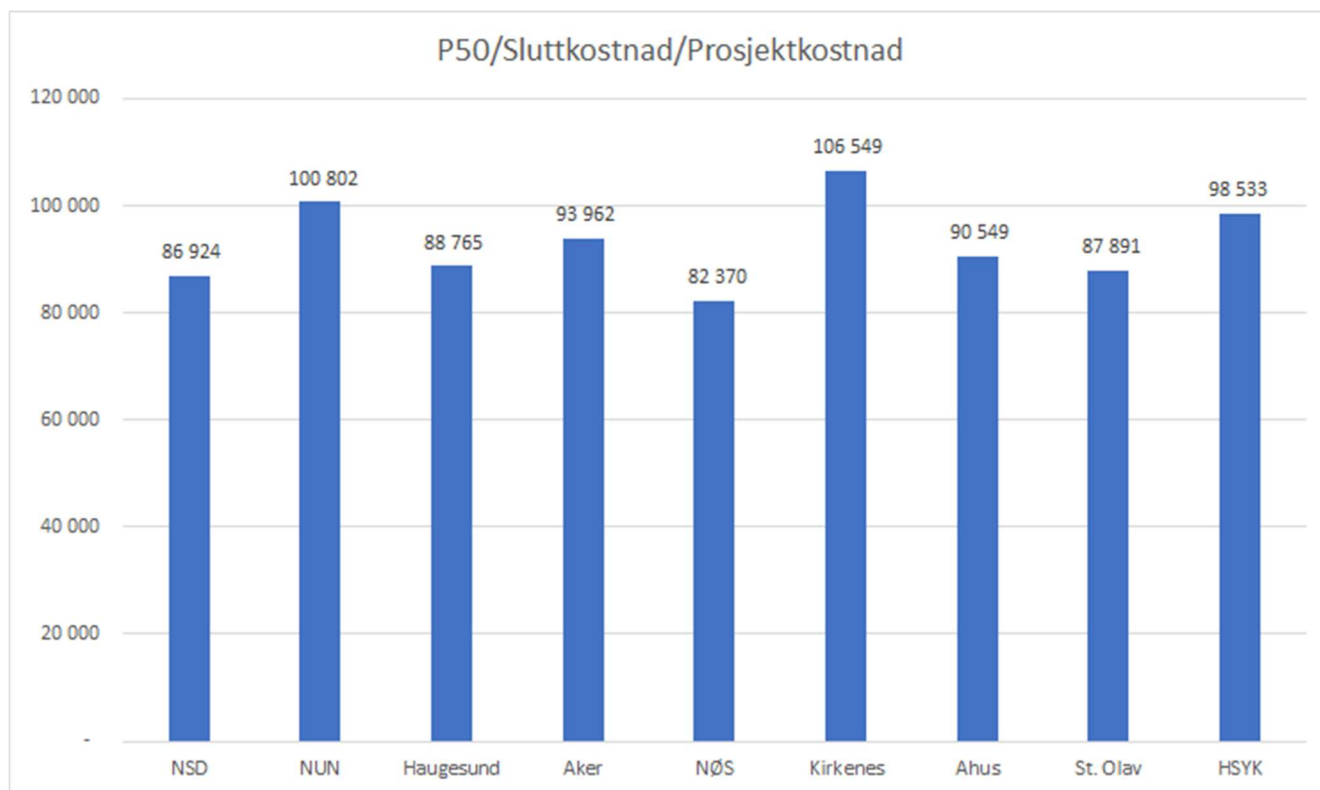
Prosjektet nye Helgelandssykehuset befinner seg i en tidlig fase hvor detaljeringsgraden for et nytt sykehus er svært lav. Vi må derfor estimere fra et overordnet nivå med «store tall», da vi ikke har mulighet til å gå i detaljnivå. Estimeringen baserer seg derfor på erfaringstall fra lignende prosjekter, hvor vi basert på dagens informasjon, ser likhetstrekk.

Konto	Kr/m ² BTA	Kommentar
Huskostnad (1-6)	42 093 kr/m ² BTA eks.mva	Gjennomsnitt prosjekter under gjennomføring
07 Utendørs	2 500 kr/m ² BTA eks. mva.	Basert på referanseprosjektene
08 Generelle kostnader	10 000 kr/m ² BTA eks. mva.	Basert på Narvik
09 Spesielle kostnader	17 067 kr/m ² BTA eks.mva	Basert på Hammerfest og tomteutredning tomt 2
10 Mva.	16 169 kr/m ² BTA	
11 Forventet tillegg	10 %	
Prosjektkostnad/styringsramme	98 533 kr/m ² BTA	
13 Usikkerhetsavsetning	10 %	
Kostnadsramme	108 386 kr/m ² BTA	

TABELL 5 - GROVESTIMAT PRISER

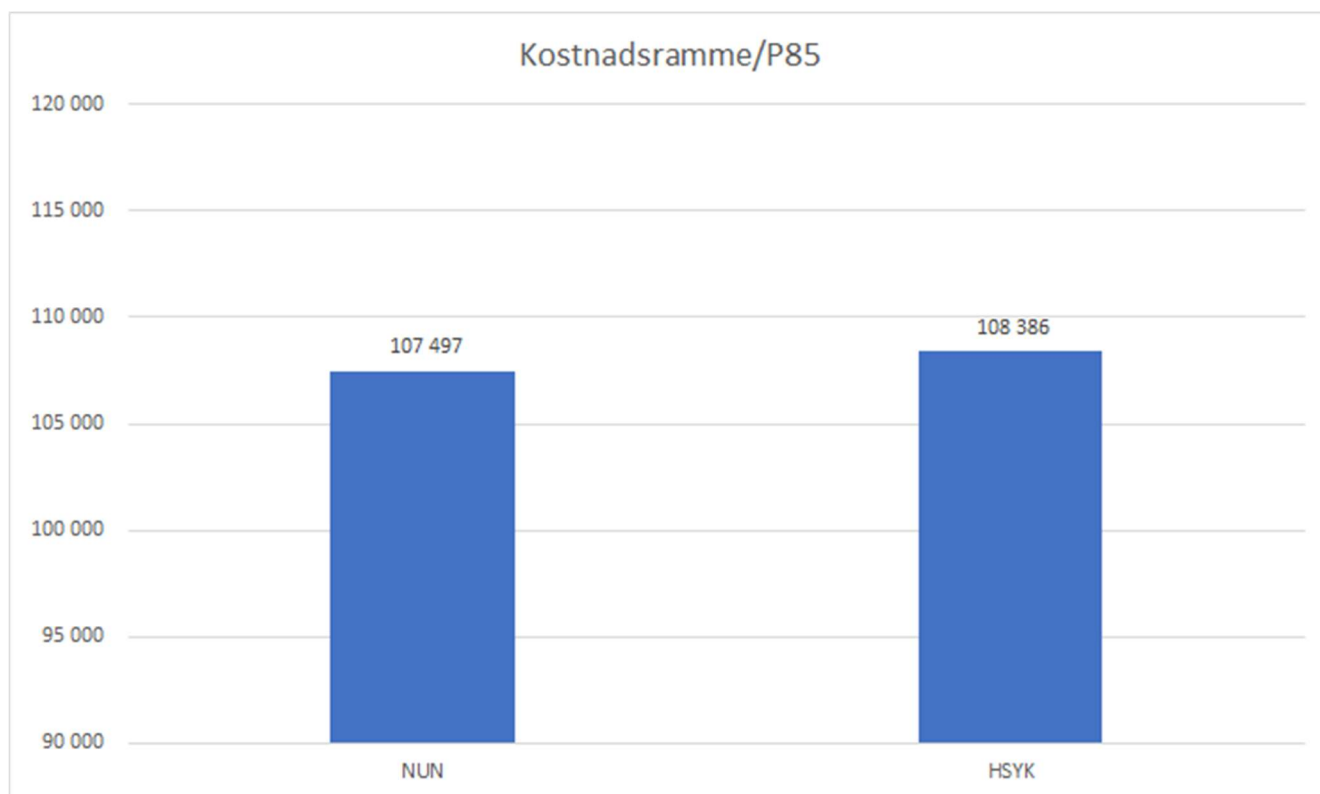
Tabell 4 viser et grovestimater av priser vi kan forvente oss ved bygging av et nytt somatisk sykehus. Utover tradisjonelle byggekostnader man finner i kapittel huskostnaden, inneholder oppstillingen også grovestimater på utomhus (07), byggherrekostnader fra forprosjekt (08), MTU (09), O-IKT (09), tomteerverv/-opparbeidelse (09), rekkefølgebestemmelser (09) og sykehusboliger (09). Det er ikke avsatt kostnader til finansiering eller lønns- og prisstigning i gjennomføringsfasen. Det anbefales å ha 10 % forventet tillegg i tidligfase, på generelt grunnlag. Siden detaljeringsgraden er såpass lav i denne fasen og usikkerheten meget høy, legger vi oss på 10 % både på forventet tillegg og i usikkerhetsavsetning. Basert på dagens kunnskap om prosjektet og våre erfaringstall fra øvrige prosjekter, er det grunnlag for å anta at et nytt sykehus i Sandnessjøen og omegn kan realiseres innenfor en styringsramme på 98 533 kr/m² BTA, men at den totale tilgjengelige kostnadsrammen

for prosjektet bør være på 108 386 kr/m² BTA. Merk at grunnlaget foreløpig ikke er godt nok til å gjennomføre en investeringsbeslutning.



FIGUR 3 - P50/SLUTTKOSTNAD/PROSJEKTKOSTNAD

Figur 3 representerer en sammenligning av P50-kostnader for prosjekter som har gjennomført usikkerhetsanalyse, sluttkostnader for ferdigstilte prosjekter og forventet prosjektkostnad for HSYK.



FIGUR 4 P85/KOSTNADSRAMME

Figur 4 representerer P85-kostnadene til Narvik, mot forventet kostnadsramme til et nytt Helgelandssykehus. Dette for å sammenligne prosjekter i samme region.

6 Resultater

Prosjektet befinner seg i en tidlig fase med lav detaljeringsgrad både på arealer og prisnivå. Prisingen baserer seg på referanseprosjekter for nybygg og en generisk tredjepartskalkyle utført i 2019. Prisene er tilpasset prosjektet i den grad det er mulig, men det lave detaljeringsnivået gjør det utfordrende. Under følger en oppstilling over forventet ramme for de ulike alternativene som er grovestimert i denne fasen.

Alternativ 0+ Oppgradering og ombygging

Lokasjon	Areal	Kostnadsramme (P85-nivå)	Gj.snitt. pris kr/m ² BTA
Sandnessjøen	19 711	1 074 683 142	54 522
Mo i Rana	23 847	1 011 804 363	42 429
Mosjøen	17 322	993 569 733	57 359
Sum	60 880	3 080 057 238	50 558

Alternativ 1 Nybygg Sandnessjøen og omegn

Lokasjon	Areal	Kostnadsramme (P85- nivå)	Gj.snitt. pris kr/m2 BTA
Sandnessjøen	25 925	2 809 907 050	108 386
Mo i Rana	23 847	1 011 804 363	42 429
Mosjøen	2 600	33 976 800	13 068
Mosjøen PHV	6 000	491 226 000	81 871
Sum	58 372	4 346 914 213	74 528

I alternativ 1 legges det opp til en lettere ombygging i Mosjøen for somatikk, mens det legges opp til tung ombygging for psykisk helsevern. Det forutsettes da at Mosjøen PHV kan flytte inn i sykehuset. Videre er kostnadene kun til ombygging og tar ikke med seg kostnader til O-IKT, MTU og rokade i dette alternativet.

Alternativ 2 Ombygging m/tilbygg, Sandnessjøen

Lokasjon	Areal	Kostnadsramme (P85- nivå)	Gj.snitt. pris kr/m2 BTA
Sandnessjøen	24 711	1 611 280 755	65 205
Mo i Rana	23 847	1 011 804 363	42 429
Mosjøen	2 600	33 976 800	13 068
Mosjøen PHV	6 000	491 226 000	81 871
Sum	57 158	3 148 287 918	53 339

I alternativ 2 legges det opp til et nybygg på 5000 m2 ved Sandnessjøen, samt ombygging tilsvarende 0+ alternativet. Nybygget har fått kvadratmeterpris lik nybyggsprisen, mens ombyggingsprisen er lik alt. 0+. Øvrige lokasjoner er lik som alt. 1.

I 0+ alternativet er det lagt inn oppgraderingskostnader for PHV i dagens lokaler, men for alternativene 1 og 2 er det forutsatt at det vil være plass for PHV å flytte inn i eksisterende sykehus for begge lokasjonene. PHV i Sandnessjøen er inkludert i sykehuset i alle alternativene.

Usikkerhet

Det er stor usikkerhet knyttet til arealer og priser i dette notat og derfor må notatet ansees som en grovestimering under gitte forutsetninger. Det er ikke gjort grundige vurderinger verken på realiseringen av nybygg eller omfanget av rehabilitering, spesielt når det kommer til eksisterende bygningers egnethet og tilstandsgrader. Dette arbeidet må gjennomføres i konseptfasen når detaljeringsgraden på alternativene økes ytterligere.