

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	20. august 2020

Sak 089-2020

Sykehuset Østfold HF – investeringer i St. Joseph-bygget, Fredrikstad

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Sør-Øst RHF gir Sykehuset Østfold HF fullmakt til å gjennomføre tiltak i bygningsmassen ved St. Joseph for samlokalisering av enhetene i Fredrikstadklinikken, innenfor en samlet styringsramme på 131 millioner kroner (P50-estimat).
2. Tiltaket skal finansieres av helseforetakets midler, inkludert midler til oppgradering av sykehusbygg (35 millioner kroner) som tildelt gjennom styresak 078-2020 i Helse Sør-Øst RHF.

Hamar, 13. august 2020

Cathrine M. Lofthus
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Sykehuset Østfold HF ønsker å gjennomføre tiltak for vedlikehold og tilpasninger i bygget St. Joseph i Fredrikstad sentrum, slik at alle enheter ved Fredrikstadklinikken kan samlokaliseres.

Styret i Sykehuset Østfold har behandlet sak om samlokalisering og investeringer i St. Joseph-bygget i flere omganger. Samlet omfatter prosjektet tiltak for over 100 millioner kroner, og investeringen må således godkjennes av styret i Helse Sør-Øst RHF, jf. gjeldende finansstrategi (styresak 033-2019).

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

2.1 Bakgrunn

Sykehuset Østfold HF har gjennomført en prosess i henhold til *Veileder for tidligfasen i sykehusbyggprosjekter* for å se på alternativer for mulig samlokalisering av Fredrikstadklinikken. Helseforetaket anfører at de distriktsbaserte psykiatriske tjenestene i Fredrikstad bør samlokaliseres og samordnes. Dette vil bidra til å styrke den faglige standarden, og til å øke kvaliteten og kapasiteten i pasienttilbudet. Videre skal samlokaliseringen bidra til bedre samhandling med de kommunale helsetjenestene.

Styret i Sykehuset Østfold HF fattet i styresak 72-16 *Konseptutvikling – Fredrikstadklinikken*, følgende enstemmige vedtak:

Sykehuset Østfold har utredet behovet for å samlokalisere og samordne de distriktsbaserte psykiatriske tjenestene i Fredrikstad i nye funksjonelle lokaler. Nye lokaler er basert på leie og skal være plassert sentrumsnært og underbygge målsetningene i samhandlingsreformen.

Nina Tangnæs Grønvold fratrådte under behandling av denne saken.

Styrets enstemmige vedtak:

- 1. Styret godkjenner samordning og samlokaliseringen av de distriktsbaserte psykiatriske tjenestene i Fredrikstad.*
- 2. Samlokaliseringen skal være basert på leieavtale, som gir best økonomisk bærekraft.*
- 3. Styret ber administrerende direktør oversende saken til Helse Sør-Øst RHF for endelig beslutning.*

På dette grunnlaget ble saken oversendt Helse Sør-Øst RHF. Tilbakemeldingen fra det regionale helseforetaket var basert på anslått kontraktsverdi over 100 millioner kroner, og presiserte at det i forkant av en eventuell styrebehandling i Helse Sør-Øst RHF måtte foreligge «*utkast til leieavtale, slik at kontraktsverdi, gevinster/økonomisk bærekraft og regnskapsmessig klassifisering kan fastslås med rimelig grad av sikkerhet*».

I møte 17. september 2018 behandlet styret i Sykehuset Østfold HF styresak 63-18 *Status og økonomisk bærekraftsanalyse - Fredrikstadklinikken*. I saksfremlegget ble det orientert om at

helseforetaket hadde gjennomført anbuds konkurranse for leie av nye lokaler for Fredrikstadsklinikken. Leie ble vurdert opp mot nullalternativet med videre drift i rehabiliterte lokaler i St. Joseph. En økonomisk bærekraftvurdering av alternativene viste at nullalternativet var noe bedre enn leiealternativet. Det ble understreket at en slik

rehabilitering medførte behov for likvide midler ut over det som inngikk i helseforetakets innspill til økonomisk langtidsplan for 2019-2023. Styret tok status og økonomisk bærekraftsanalyse for Fredrikstadsklinikken til orientering.

Styret i Sykehuset Østfold er i styresakene 78-18, 89-18 og 08-19 *Status investeringsprosjekter*, orientert om status for prosjektet.

Styret i Sykehuset Østfold HF behandlet i styresak 18-19 *Videre utvikling av Fredrikstadsklinikken*, alternativene leieavtale i annet bygg for samlokalisering av de seks enhetene, eller samlokalisering ved St. Joseph. Styret vedtok å samlokalisere i dagens lokaler og fattet følgende enstemmige vedtak:

1. *Styret godkjenner den anbefalte løsningen med alternativ 0, drift i eksisterende bygningsmasse i St. Joseph, da løsningen er den mest økonomisk bærekraftige for SØ.*
2. *Styret ber om at saken oversendes Helse Sør-Øst RHF for godkjenning av videre prosess, jf. fullmaktstruktur i Helse Sør-Øst RHF.*
3. *Forutsatt godkjenning av Helse Sør-Øst RHF, gis administrerende direktør i oppdrag å starte videre planlegging av alternativ 0, drift i eksisterende bygningsmasse i St. Joseph.*
4. *Styret ber om at alternativ 0, drift i eksisterende bygningsmasse i St. Joseph, innarbeides i økonomisk langtidsplan SØ 2020-2023 (2039).*

Videre behandlet styret i Sykehuset Østfold HF i styresak 79-19 *Fredrikstadsklinikken - gjennomføring og finansiering*, en 10-årig gjennomføringsplan for vedlikehold og brukertilpasninger. Styret fattet følgende enstemmige vedtak:

1. *Styret godkjenner overordnet plan for samordning og samlokalisering av de distriktsbaserte psykiatriske tjenestene i Fredrikstad, inklusiv framlagt plan for finansiering.*
2. *Styret forutsetter at videre arbeid gjennomføres i tråd med overordnede retningslinjer for prosjektgjennomføring og iht. gjeldende fullmaktstruktur i SØ og HSØ.*

I brev av 28. februar 2020 oversendte Sykehuset Østfold HF saksunderlaget til Helse Sør-Øst RHF for videre behandling.

2.2 Enheter og eksisterende drift

Sykehuset Østfold HF ønsker å samlokalisere følgende enheter innen psykisk helsevern og rusbehandling ved Fredrikstadsklinikken:

- Distriktspsykiatri Fredrikstad, seksjon døgn – lokalisert i St. Joseph
- Distriktspsykiatri Fredrikstad, polikliniske tjenester – lokalisert i St. Joseph
- Distriktspsykiatri Fredrikstad, ambulant team – lokalisert i St. Joseph
- Legemiddelassistert rehabilitering (LAR) – lokalisert i St. Joseph
- Sosialmedisinsk poliklinikk – lokalisert i leide lokaler i Fredrikstad
- Barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk – lokalisert i leide lokaler i Fredrikstad

Det er sosialmedisinsk poliklinikk og BUP-poliklinikk som ikke er samlokalisert i bygningsmassen til St. Joseph i dag. Leiekontraktene for de leide lokalene forlenges årlig, men kan maksimalt forlenges til 31. desember 2022. Dette gjelder begge kontraktene. Det vil ikke være mulighet for videre leie i dagens lokaler.

Det er ledige arealer i St. Joseph, men det må gjøres tilpasninger i bygningen for å innplassere de to nye enhetene. I tillegg er det et vedlikeholdsetterslep i bygningsmassen som ønskes utbedret etter en tilstandsbasert vedlikeholdsplan. Videre er byggets eksteriør vernet etter verneklasse to, som gir spesielle føringer for fasadeutbedring.

2.3 Beskrivelse av bygningsmassen ved St. Joseph

Bygningen St. Joseph er eid av Sykehuset Østfold HF, og bygget i to etapper. Første byggetrinn er fra 1923 og andre byggetrinn er fra 1936. Bygningen består av fire etasjer og underetasje. Totalt utgjør dette 8 335 kvadratmeter bruttoareal, hvorav loftsetasjen benyttes til tekniske rom og lager, slik at samlet driftsareal er 7 936 kvadratmeter bruttoareal.

Per i dag er det daglig drift til pasientrettet virksomhet i de tre første etasjene, mens 4. etasje i hovedsak står ledig.

Arealløsningen som Sykehuset Østfold HF planlegger er basert på minst mulig omrokking av dagens virksomheter i bygget, og en større grad av fortetting og sambruk av arealer. Dette vil frigjøre nødvendig areal til sosialmedisinsk poliklinikk og BUP-poliklinikk.



Bilde 1: St. Joseph

De planlagte endringene i bruk er vist i tabellen under.

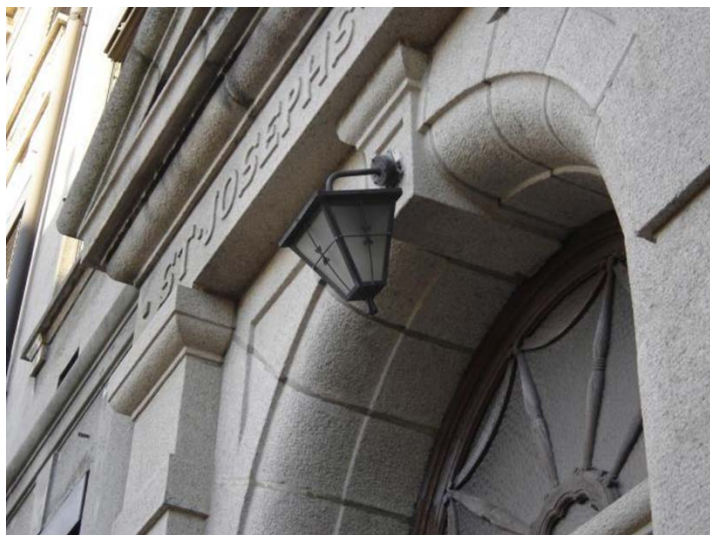
Etasje	Dagens bruk	Fremtidig bruk
U.etg.	Møterom, arkiv og lager	DPS gruppeterapi og trening, kjøkken/kantine
1.etg.	DPS gruppeterapi, LAR og kjøkken/kantine	Sosialmedisinsk poliklinikk, LAR og ambulanseteam
2.etg.	DPS seksjon døgn	DPS seksjon døgn
3.etg.	DPS poliklinikk og ambulanseteam	DPS poliklinikk, gruppeterapi og administrasjon.
4.etg.	Etasjen har stått tomt siden flytting av sykehusbasert psykisk helsevern til Kalnes	Barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk

Tabell 1: Oversikt over bruk av bygg i dag, og planlagt fremtidig bruk

Teknisk infrastruktur med tilstandsgrad 3 oppgraderes først for å ivareta HMS og inneklime på en tilfredsstillende måte for eksisterende og fremtidig bruk. Dette er infrastruktur som er felles for hele bygget og de prioriterte områdene vil være ventilasjon, varme, vannforsyning, solavskjerming, brannsikring, sikkerhet, vann og kloakk, el-forsyning og heiser.

Bygningsmassen ved St. Joseph er registrert i Landsverneplanen for helsesektoren (LVPH). Arkitekt for begge byggetrinnene var Victor Nordan og byggherre var St. Joseph-søstrene. Det er eksteriøret i de to byggetrinnene som er vernet, og har verneklasse 2. Vern gjennom bruk er en god måte å ta vare på kulturminner av denne art.

Tiltakene er i tråd med føringene i *Delstrategi for eiendom* (jf. styresak 080-2019) vedrørende verdiverking og tilpasning av eksisterende bygg.



Bilde 2: Detalj av inngangsparti, vernet fasade St. Joseph

2.4 Kapasiteter og arealbehov

Opptaksområdet og pasientgrunnlaget til Fredrikstadklinikken er befolkningen i Fredrikstad og Hvaler. Arealbehov ble vurdert og beskrevet i konseptfaserapporten for Fredrikstadklinikken (2016; vedlegg styresak 72-16 i Sykehuset Østfold HF). Som underlag til kapasitetsberegningene ble det estimert en befolkningsvekst til 2026 for disse kommunene og de aldersgruppene som forventes å ha størst økning. Av styresak 79-19 i Sykehuset Østfold HF, fremgår det at Sykehuset Østfold HF har gjennomført en kvalitetssikring av arealbehovet. Kvalitetssikringen viser at det lar seg gjøre å samlokalisere alle virksomhetene i eksisterende bygningsmasse i St. Joseph.

2.5 Økonomi

Det er utarbeidet en 10-årsplan for investeringer, utskiftning og vedlikehold for St. Joseph. Det legges opp til størst aktivitet i 2020 og 2021 slik at barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk og sosialmedisinsk poliklinikk kan flytte inn i lokalene i 2022. Leieavtalen for disse to enhetene, inkludert kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), planlegges avsluttet 31. desember 2021.

Samlet sett vil tiltakene beløpe seg til 131 millioner kroner som vist i tabellen under. Nåverdi er 123 millioner kroner (diskontert med fire prosent rente, 10 års horisont).

Oppsummering tabell
1 og 2, vedlegg 4

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	Totalt
Type tiltak	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Vedlikehold	16,0	30,5	18,5	6,5	4,5	4,0	4,5	4,5	4,5	4,5	98,0
Brukertilpasning	3,5	17,5	12,0								33,0
Sum tiltak	19,5	48,0	30,5	6,5	4,5	4,0	4,5	4,5	4,5	4,5	131,0
Investering	19,5	48,0	30,5								98,0
Drift				6,5	4,5	4,0	4,5	4,5	4,5	4,5	33,0

Tabell 2: 10-årig plan for vedlikehold og brukertilpasning

Tiltak kategorisert som vedlikehold (utskiftninger) gjennomføres i de tre første årene, og utgjør 65 millioner kroner. I samme periode bekostes 33 millioner i brukertilpasninger. Over tre år gjennomføres tiltak for 98 millioner kroner. Disse behandles som investeringer og balanseføres, i henhold til vurdering utført ved Sykehuset Østfold HF. Tiltakene som gjennomføres i perioden 2023-2028, samlet 33 millioner kroner, anser Sykehuset Østfold HF som vedlikehold som skal kostnadsføres.

Det er ikke utarbeidet gevinstrealiseringsplan eller usikkerhetsanalyse for investeringen. Det er ikke eksplisitte krav til dette, da tiltakenes omfang er under grensene i *Veileder for tidligfasen i sykehusbyggprosjekter*. I Sykehuset Østfold HF styresak 18-19, *Videre utvikling av Fredrikstadklinikken*, anbefaler styret å gjennomføre nullalternativet, da dette har bedre bærekraft enn øvrige alternativ. Dette skyldes hovedsakelig at tilbudte leiepriser er vurdert som over markedspris i Fredrikstad, og høyere enn hva helseforetaket hadde lagt til grunn i tidligere faser. Økonomiske gevinster som følge av samlokalisering av virksomheten er ikke utredet. Bortfall av leiekostnader vil dekke driftskostnadene i perioden 2023-2029.

Sykehuset Østfold HF har satt opp en finansieringsplan for tiltakene:

- 55 millioner kroner finansieres ved allerede realiserede midler fra salg av eiendom
- 43 millioner kroner dekkes av midler fra andel regional likviditet til lokale investeringer i årene 2020-2023
- 33 millioner kroner finansieres ved driftsbudsjettet i årene 2023-2029

Sykehuset Østfold HF har i sitt innspill til økonomisk langtidsplan 2021-2024 innarbeidet planene. Økonomisk langtidsplan viser at gjennomføring av tiltaket ikke forringer helseforetakets økonomi sammenlignet med tidligere langtidsplaner. Videre er omfang og finansieringsløsning innarbeidet i en helhetlig plan for prioritering av tiltak ved helseforetaket.

Sykehuset Østfold HF ble i forbindelse med Prop. 127 S (2019-2020) tildelt 35 millioner kroner til oppgradering av St. Joseph, jf. styresak 78-2020, behandlet i styret i Helse Sør-Øst RHF 1. juli 2020. Denne finansieringen endrer ovenstående finansieringsplan, slik at en mindre andel må dekkes av salgsmidler. Frigiorte midler fra salg av eiendom forutsettes reservert til senere egenfinansiering av regionalt prioriterte prosjekter.

3. Administrerende direktørs anbefaling

Sykehuset Østfold HF ønsker å samlokalisere enheter innen psykisk helsevern i bygningsmassen St. Joseph. Dette vil bidra til å styrke den faglige standarden, og til å øke kvaliteten og kapasiteten i pasienttilbudet. Videre skal samlokaliseringen bidra til bedre samhandlingen med de kommunale helsetjenestene. Tiltaket er samlet sett på over 100 millioner kroner, og krever således godkjenning av styret i Helse Sør-Øst RHF.

Da eksisterende leieavtaler maksimalt kan forlenges til 31. desember 2022, ser administrerende direktør det som formålstjenlig å investere i egen bygningsmasse og samle virksomheten. Sykehuset Østfold HF har gjennomført et søk etter alternative leieobjekter. Helseforetakets vurderinger viser at leiealternativet har dårligere bærekraft enn løsningen med oppgradering av eget bygg. Sykehuset Østfold HF må arbeide videre med å identifisere og realisere økonomiske gevinster ved samlokaliseringen.

Administrerende direktør konstaterer at løsningen støtter opp under delstrategi for eiendomsvirksomheten i Helse Sør-Øst RHF med verdibevaring og tilpasning av eksisterende bygg.

Ved behandling av styresak 078-2020 i Helse Sør-Øst RHF, ble Sykehuset Østfold HF tildelt 35 millioner kroner til oppgradering av St. Joseph (jmf. Prop. 127 S (2019-2020)). Det legges til grunn at Sykehuset Østfold HF benytter disse midlene som forutsatt og at dette inngår i finansiering av planlagte tiltak i bygget.

Administrerende direktør anbefaler at styret i Helse Sør-Øst RHF gir Sykehuset Østfold HF fullmakt til å gjennomføre tiltak i bygningsmassen ved St. Joseph for samlokalisering av enhetene i Fredrikstadklinikken, innenfor en samlet styringsramme på 131 millioner kroner (P50-estimat). Videre anbefaler administrerende direktør at tiltaket finansieres av helseforetakets midler, inkludert midler til oppgradering av sykehusbygg (35 millioner kroner) som tildelt gjennom styresak 078-2020 i Helse Sør-Øst RHF.

Trykte vedlegg:

- Sykehuset Østfold HF – Styresak 79-19, *Fredrikstadklinikken - gjennomføring og finansiering*
- Sykehuset Østfold HF – Protokoll fra styremøtet 16. desember 2019

Utrykte vedlegg:

- Ingen